



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

MARCELA LUANA SUTTI

**METODOLOGIA DE ANÁLISE DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL:
Projetos de Intervenção em cortiços nos centros históricos de São Paulo
(Brasil) e Buenos Aires (Argentina)**

BAURU
2022

MARCELA LUANA SUTTI

**METODOLOGIA DE ANÁLISE DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL:
Projetos de Intervenção em Cortiços nos centros históricos de São Paulo
(Brasil) e Buenos Aires (Argentina)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", campus de Bauru, como requisito final para a obtenção do título de Mestre
Orientadora: Profa. Associada Rosio Fernández Baca Salcedo

BAURU
2022

Sutti, Marcela Luana.

Metodologia de análise da qualidade da habitação social: projetos de intervenção em cortiços nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina) / Marcela Luana Sutti, 2022
254 f. : il.

Orientadora: Rosio Fernández Baca Salcedo

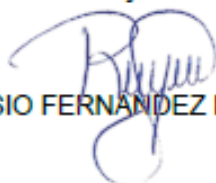
Dissertação (Mestrado)-Universidade Estadual Paulista (Unesp). Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru, 2022

1. Habitação Social. 2. Qualidade. 3. Centros históricos. 4. Cortiços. I. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design. II. Título.

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE MARCELA LUANA SUTTI, DISCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, DA FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES, COMUNICAÇÃO E DESIGN - CÂMPUS DE BAURU.

Aos 26 dias do mês de maio do ano de 2022, às 15:30 horas, por meio de Videoconferência, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de MARCELA LUANA SUTTI, intitulada **Metodologia de análise da qualidade da habitação social: projetos de intervenção em cortiços nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina)**. A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Profª. Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO (Orientador(a) - Participação Virtual) do(a) Programa de Pos-graduacao em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/Unesp/Bauru, Profª. Drª. RENATA CARDOSO MAGAGNIN (Participação Virtual) do(a) Programa de Pos-graduacao em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/UNESP/Bauru, Professor Doutor VÍCTOR MANUEL DELGADILLO POLANCO (Participação Virtual) do(a) Posgrado en Urbanismo / UNAM - Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Após a exposição pela mestranda e arguição pelos membros da Comissão Examinadora que participaram do ato, de forma presencial e/ou virtual, a discente recebeu o conceito final: APROVADO . Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelo(a) Presidente(a) da Comissão Examinadora. **MENÇÃO HONROSA**

Profª. Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO



AGRADECIMENTOS

A vida me surpreende com oportunidades maravilhosas que aceito com muita vontade e frio na barriga. Nada que é novo, incrível e me tira da zona de conforto vai ser enfrentado sem um pouquinho de medo. Esse medo vem da ânsia para fazer dar certo, mas nem sempre as coisas ocorrem como planejamos. As vezes nos deparamos com mudanças de percurso, combinados que não dão certo, compromissos que são cancelados, respostas diferentes do que esperávamos, ou até mesmo uma pandemia de um par de anos.

Para comemorar as oportunidades e superar os desvios de rota, eu tive junto a mim pessoas inestimáveis que fizeram da minha jornada ainda mais valiosa e do meu trabalho possível, pessoas a quem tenho muito a agradecer.

Agradeço à minha orientadora Profa. Associada Rosio Fernández Baca Salcedo, que me guiou de perto durante todo o percurso e me acompanhou além-fronteiras para garantir a máxima qualidade de meu trabalho.

À Profa. Dra. Renata Magagnin e ao Prof. Dr. Victor Delgadillo por suas contribuições valiosas nas bancas de Qualificação e Defesa. Aos funcionários do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da UNESP, que mantiverem o apoio aos alunos mesmo virtualmente e à CAPES pelo auxílio financeiro investido nesta pesquisa.

Às novas amizades que o mestrado me proporcionou, que se mostraram sempre presentes quando eu precisava. Ao Maurício Bárcenas por me acolher tão bem e ser quase um segundo orientador, me ajudando desde o começo e de todas as formas possíveis. E à Rayane e Maria Carolina que mesmo com contato somente virtual, juntam uma força tarefa se preciso de ajuda.

À irmã que Deus me deu, Maiara Oliveira, por ser sempre meu ombro pra chorar e companheira de conquistas, por trilhar esse percurso comigo mesmo estando longe e pelas muitas outras histórias que viveremos juntas.

Ao Alex que me apoiou incondicionalmente nestes últimos dois anos, acreditando plenamente em minha capacidade e potencial de crescimento, até mesmo mais que eu mesma.

Agradeço também às pessoas que colaboraram com minhas entrevistas. Ao representante do Movimento Morar no Centro, Gege e os moradores do Casarão do Carmo, ao Hernán e às *delegadas* da Manzana de San Francisco, que se dispuseram a contar a história de suas vidas para tornar possível esta pesquisa.

Por fim, agradeço a Deus que fez tudo isso possível, e especialmente a minha família, minhas irmãs Amanda, Juliana e Janaína e aos meus pais Cidinha e Marcio, por me apoiarem e sempre desejarem e darem o melhor para minha vida, por me colocarem em primeiro lugar, acreditarem em mim e por todo o amor envolvido.

RESUMO

Devido a forma de desenvolvimento e expansão das cidades da América Latina, os seus centros históricos concentram edificações com valores históricos, artísticos, científicos e de identidade, porém também desigualdades sociais que refletem em habitações com condições precárias para população de baixa renda, como os cortiços. Assim, o objetivo é propor um método para analisar a qualidade da habitação social em cortiços localizados em centros históricos. Os estudos de caso foram realizados em duas cidades da América Latina, sendo: Casarão do Carmo em São Paulo (Brasil) e Manzana de San Francisco em Buenos Aires (Argentina). O método proposto para análise é exploratório-descritivo, com base na Arquitetura Dialógica, complementada com os parâmetros de moradia adequada estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (1991), os conceitos essenciais à moradia de Montaner (2011), e os padrões mínimos de qualidade definidos pela Secretaria de Habitação da Argentina (2019). O método analisa os parâmetros do *Texto* (edifício habitacional), com os parâmetros de seu *Contexto* (projeto de intervenção em cortiços e centros históricos da América Latina) e a síntese das relações entre parâmetros das dimensões do *Texto* e *Contexto*, possibilitando identificar a qualidade da habitação dos projetos estudados. Os resultados mostram que o método deve adaptar-se a cada estudo de caso, mantendo o diálogo entre as dimensões do *Texto* e *Contexto* e adequando os indicadores aos objetos de análise. No Casarão do Carmo, os parâmetros não dialógicos foram Promoção, Segurança de Posse, Conforto Ambiental, Adaptabilidade, Sustentabilidade, Habitabilidade, Acompanhamento; os parcialmente dialógicos foram Diretrizes de Projeto, Identidade do Projeto, Desenho do Conjunto, Sistemas Construtivos, Adequação Cultural; e os que atendem ao *Contexto* foram Financiamentos, Subsídios, Gestão Participativa, Beneficiários, Localização, Disponibilidade de Serviços, Reabilitação Patrimonial, Percepção do Usuário, Economicidade e Acessibilidade. Na Manzana de San Francisco os parâmetros não dialógicos foram Acessibilidade, Sustentabilidade e Habitabilidade; os parcialmente dialógicos foram Financiamentos e Acompanhamento; e os demais atendem às necessidades do *Contexto*. Além disto, foram propostas diretrizes para colaborar com a obtenção da moradia digna nas dimensões de gestão, projeto, construção e uso social.

Palavras-chave: Habitação Social, Cortiços, Qualidade habitacional, Centros históricos, América Latina.

RESUMEN

Debido al desarrollo y expansión de las ciudades de América Latina, sus centros históricos concentran edificios con valores históricos, artísticos, científicos y de identidad; existiendo también grandes desigualdades sociales, entre ellas las condiciones de vivienda. Así, el objetivo es proponer un método para analizar la calidad de la vivienda social en conventillos situados en los centros históricos. Los estudios de caso se llevaron a cabo en dos ciudades latinoamericanas: *Casarão do Carmo* en San Pablo (Brasil) y La Manzana de San Francisco en Buenos Aires (Argentina). El método propuesto para el análisis es exploratorio y descriptivo, con base en la Arquitectura Dialógica, complementado con los parámetros de vivienda adecuada establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (1991), los conceptos esenciales de la vivienda por Montaner (2011), y los estándares mínimos de calidad definidos por la Secretaría de Vivienda de Argentina (2019). El método analiza los parámetros del Texto (edificio de viviendas), con los parámetros de su Contexto (proyecto de intervención en conventillos y centros históricos de América Latina) y la síntesis de las relaciones entre los parámetros de las dimensiones del Texto con su Contexto, permitiendo identificar la calidad de la vivienda en los proyectos estudiados. Los resultados muestran que el método debe adaptarse a cada caso de estudio, manteniendo el diálogo entre las dimensiones *Texto* y *Contexto* y adaptando los indicadores a los objetos de análisis. En *Casarão do Carmo*, los parámetros no dialógicos fueron la Promoción, la Seguridad de la Tenencia, el Confort Ambiental, la Adaptabilidad, la Sostenibilidad, la Habitabilidad, el Acompañamiento; los parcialmente dialógicos fueron las Directrices del Proyecto, la Identidad del Proyecto, la Escenografía, los Sistemas Constructivos, la Adecuación Cultural; y los que responden al *Contexto* fueron la Financiación, las Subvenciones, la Gestión Participativa, los Beneficiarios, la Localización, la Disponibilidad de Servicios, la Rehabilitación del Patrimonio, la Percepción del Usuario, la Economicidad y la Accesibilidad. En la Manzana de San Francisco los parámetros no dialógicos fueron la Accesibilidad, la Sostenibilidad y la Habitabilidad; los parcialmente dialógicos fueron la Financiación y el Seguimiento; y los demás responden a las necesidades del *Contexto*. Además, se propusieron directrices para colaborar con la consecución de una vivienda digna en las dimensiones de gestión, diseño, construcción y uso social.

Palabras clave: Vivienda social, conventillos, calidad de la vivienda, centros históricos, América Latina.

ABSTRACT

Due to the manner of development and expansion of Latin American cities, their historical centres concentrate buildings with historical, artistic, scientific and identity values, but also social inequalities that are reflected in precarious housing conditions for the low-income population, such as tenements. Therefore, the aim is to propose a method to analyse the quality of social housing in tenements located in historic centers. The case study was carried out in two Latin American cities, being: 'Casarão do Carmo' in São Paulo (Brazil) and 'Manzana de San Francisco' in Buenos Aires (Argentina). The method proposed for analysis is exploratory-descriptive, based on Dialogical Architecture, complemented with the parameters of adequate housing established by the United Nations Organization (1991), Montaner's (2011) essential concepts of housing, and the minimum standards of quality defined by the Secretariat of Housing of Argentina (2019). The method analyses the parameters of the *Text* (housing building), with the parameters of its *Context* (intervention project in tenements and historical centres in Latin America) and the synthesis of the relations between parameters of the *Text* and *Context* dimensions, making it possible to identify the housing quality of the studied projects. The results show that the method should be adapted to each case study, maintaining the dialog between *Text* and *Context* dimensions and adapting the analysis parameters. In 'Casarão do Carmo', the non-dialogical parameters were: Promotion, Security of Tenure, Habitability, Environmental Comfort, Adaptability, Sustainability, Maintenance; the partially dialogical ones were Project Guidelines, Project Identity, Design, Building Systems, Cultural Adequacy; and those that meet the *Context* were Financing, Subsidies, Participatory Management, Beneficiaries, Location, Availability of Services and Facilities, Heritage Building, Perception, Affordability, Accessibility. In the 'Manzana de San Francisco' the non-dialogical parameters were Accessibility, Sustainability, Habitability; the partially dialogical ones were Financing, Maintenance; and the others parameters meet the needs of the *Context*. Besides this, guidelines were proposed to collaborate with the attainment of adequate housing in the dimensions of management, project, construction and social use.

Keywords: Social Housing, Tenement houses, Housing quality, Historic centres, Latin America

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Déficit habitacional quantitativo e qualitativo na América Latina.....	34
Figura 2: Relação habitante - mundo	40
Figura 3: Ciclo hermenêutico	59
Figura 4: Tríplice natureza do cronotopo socio-físico	60
Figura 5: Diagrama da arquitetura dialógica, narratividade, cronotopo e topogênese.	62
Figura 6: Diagrama de etapas da metodologia.....	64
Figura 7: Mapa de zonas bioclimáticas do Brasil	75
Figura 8: dimensões para acessibilidade universal	77
Figura 9: Relações entre dimensões da Arquitetura Dialógica	86
Figura 10: Matriz modelo de relações dialógicas	87
Figura 11: Casarão do Carmo - pátio.....	89
Figura 12: Manzana de San Francisco após intervenção.....	89
Figura 13: Localização do Casarão do Carmo	91
Figura 14: Insolação e ventos no entorno do Casarão do Carmo.....	91
Figura 15: Equipamentos e serviços urbanos no contexto do Casarão do Carmo	92
Figura 16: Levantamento de cortiços e empreendimentos habitacionais entregues no centro de São Paulo	93
Figura 17: População por sexo e idade do distrito da Sé – dados de 2015.....	95
Figura 18: Demarcação das fachadas das quadras no entorno imediato do Casarão do Carmo.....	96
Figura 19: Arquitetura das fachadas da Rua do Carmo	97
Figura 20: Arquitetura das fachadas da Rua Tabatinguera	97
Figura 21: Arquitetura das fachadas da Rua Silveira Martins.....	98
Figura 22: Arquitetura das fachadas da Rua das Flores	98
Figura 23: Planta Imperial da cidade de São Paulo levantada em 1810.....	100
Figura 24: Rua do Carmo em 1910.....	101
Figura 25: Zoneamento da área onde se localiza o Casarão do Carmo.....	105
Figura 26: Projeto de intervenção habitacional no cortiço do Casarão do Carmo - Rua Tabatinguera, nº273	109
Figura 27: Casarão da Rua do Carmo, nº198.	110
Figura 28: Cortiço antes da intervenção.....	111
Figura 29: Equipamentos e serviços urbanos no contexto do Casarão do Carmo	112
Figura 30: Equipamentos e serviços urbanos no contexto do Casarão do Carmo	114
Figura 31: Testada do Casarão do Carmo em 2019	115
Figura 32: Implantação original do Casarão do Carmo	116
Figura 33: Corte do Casarão do Carmo - tipologias de projeto.	116
Figura 34: Análise das espacialidades do Casarão do Carmo	118

Figura 35: Implantação 1º pavimento executados do Casarão do Carmo	119
Figura 36: Análise da área por cômodo dos tipos habitacionais do Casarão do Carmo	122
Figura 37: Layout sugerido pelo escritório de arquitetura responsável pelo projeto arquitetônico.	123
Figura 38: Análise da ventilação cruzada na tipologia 1.....	125
Figura 39: Apartamento adaptado para PcD - Tipo 4.....	129
Figura 40: Manifestações patológicas visíveis no Casarão do Carmo.....	133
Figura 41: Projeto de reabilitação do casarão voltado à rua Do Carmo	135
Figura 42: Índices socioeconômicos das famílias dos entrevistados.....	137
Figura 43: Sente que pertence a este lugar/ Como se sente em relação à segurança?.....	138
Figura 44: Como avalia a aparência do edifício?	139
Figura 45: Como avalia o apartamento no verão/no inverno?	140
Figura 46: Como avalia a iluminação e ventilação no apartamento?.....	141
Figura 47: Quais as vantagens/desvantagens de morar no centro da cidade?	142
Figura 48: Como avalia o tamanho do apartamento e cômodos?	145
Figura 49: Tem dificuldade em pagar parcelas mensais/serviços?	146
Figura 50: Trajetória para conquistar a moradia.....	147
Figura 51: Como avalia a acessibilidade no edifício?.....	148
Figura 52: Onde realiza compras para alimentação?	148
Figura 53: Qual serviço de saúde utiliza?	149
Figura 54: Que lugar frequenta para lazer?	150
Figura 55: Que meio de transporte utiliza?	150
Figura 56: O que mais gosta/menos gosta no condomínio?.....	151
Figura 57: O que mais gosta/menos gosta no condomínio?.....	152
Figura 58: O apartamento atende suas necessidades? Como se sente com a moradia? ..	153
Figura 59: Frequência de inclusão na tomada de decisões.....	154
Figura 60: Matriz de relações dialógicas do Casarão do Carmo.	155
Figura 61: Localização do bairro Montserrat	159
Figura 62: Insolação e ventilação nos edifícios reabilitados.	160
Figura 63: Equipamentos e serviços urbanos no contexto da Manzana de San Francisco	161
Figura 64: Mapa das linhas de metrô de Buenos Aires	162
Figura 65: População da Comuna 1 de Buenos Aires por faixa etária e gênero.....	163
Figura 66: Habitantes por moradia da Comuna 1 de Buenos Aires.....	163
Figura 67: População da Comuna 1 de Buenos Aires por faixa etária e gênero.....	164
Figura 68: População da Comuna 1 de Buenos Aires por faixa etária e gênero.....	164
Figura 69: Fachadas que compõe a Manzana de San Francisco.....	165
Figura 70: Fachadas da Rua Balcarce	166
Figura 71: Fachadas da Rua Moreno.....	166

Figura 72: Fachadas da Rua Defensa	167
Figura 73: Fachadas da Rua Alsina.....	167
Figura 74: Manzana Franciscana em 1860 – Plano Catastro de la Ciudad de Buenos Aires	169
Figura 75: <i>Área de Protección Historica</i>	174
Figura 76: Moradores em assembleia.....	176
Figura 77: Graus de intervenção em edifícios com proteção estrutural	178
Figura 78: Axonometria das edificações reabilitadas na manzana de San Francisco.....	179
Figura 79: Edificações reabilitadas na Manzana de San Francisco.....	179
Figura 80: Vista interior da casa de pátios da rua Moreno antes da reabilitação.....	180
Figura 81: Vistas de pátios degradado antes da reabilitação.	181
Figura 82: Esquina das ruas Balcarce com Alsina antes da reabilitação.....	181
Figura 83: Acesso a Escuela de Danza, obra do arquiteto Ernesto Sakman. Antes da reabilitação.	181
Figura 84: Equipamentos e serviços urbanos no contexto da Manzana de San Francisco.	183
Figura 85: Corredor da Balcarce 275 reabilitado.....	185
Figura 86: Pátio da Balcarce 217/29/35 atualmente.....	186
Figura 87: Esquinas Alsina/Balcarce e Moreno/Balcarce atualmente.....	186
Figura 88: Planta térreo de demolição e construção de paredes e áreas cobertas.	188
Figura 89: Planta do térreo reabilitado.	188
Figura 90: Planta do 1º pavimento reabilitado.....	188
Figura 91: Planta do 2º pavimento reabilitado.....	189
Figura 92: Desenhos das fachadas Balcarce – Alsina – Moreno.....	189
Figura 93: Espacialidades nas edificações reabilitadas.	191
Figura 94: Tipos de unidades habitacionais selecionados para análise.	192
Figura 95: Planta dos apartamentos selecionados.....	192
Figura 96: Análise das áreas dos cômodos dos apartamentos.	195
Figura 97: Tipologias selecionadas para análise.....	197
Figura 98: Fachada antes e após a reabilitação.....	205
Figura 99: Índices socioeconômicos das famílias dos entrevistados.....	207
Figura 100: Sente que pertence a este lugar/ Como se sente em relação à segurança?...	208
Figura 101: Como avalia a aparência do edifício?	209
Figura 102: Como avalia o apartamento no verão/no inverno?	210
Figura 103: Como avalia a iluminação e ventilação no apartamento?.....	211
Figura 104: Quais as vantagens/desvantagens de morar no centro da cidade?	212
Figura 105: Avaliação do tamanho do apartamento e cômodos.....	214
Figura 106: Tem dificuldade de pagar parcelas mensais/serviços?	215
Figura 107: Como avalia a acessibilidade no edifício?.....	216

Figura 108: Onde realiza compras para alimentação?	217
Figura 109: Qual serviço de saúde utiliza?	217
Figura 110: Que lugar frequenta para lazer?	218
Figura 111: Que meio de transporte utiliza	218
Figura 112: O que mais gosta/menos gosta no condomínio?.....	219
Figura 113: O que mais gosta/menos gosta no apartamento?	220
Figura 114: O apartamento atende suas necessidades? Como se sente com a moradia?	221
Figura 115: Frequência de inclusão na tomada de decisões.....	223
Figura 116: Matriz de relações dialógicas da Manzana de San Francisco.	224

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Áreas mínimas por tipos de habitação ou dormitórios e quantidade de moradores	47
Tabela 2: Áreas mínimas por cômodo	48
Tabela 3: Raios de distância de equipamentos e serviços em relação à localização da habitação.....	49
Tabela 4: Escala de qualidade para distância de equipamentos e serviços públicos à habitação	69
Tabela 5: Escala de avaliação da área de cômodos da habitação - Brasil	72
Tabela 6: Áreas mínimas de cômodos da habitação - Argentina	73
Tabela 7: Escala de avaliação da área de cômodos da habitação - Argentina.....	73
Tabela 8: Diretrizes construtivas para Zona Bioclimática 3	74
Tabela 9: Orientações ótimas por zona bioclimática	75
Tabela 10: Orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação - hemisfério Sul	75
Tabela 11: Dimensão de aberturas para ventilação e iluminação em São Paulo	76
Tabela 12: Dimensão de aberturas para ventilação e iluminação em Buenos Aires	76
Tabela 13: Dimensionamento de espelhos e pisos para escadas.....	77
Tabela 14: Número de moradores por dormitório da habitação	84
Tabela 15: Escala de avaliação da área da unidade/por moradores.....	84
Tabela 16: População da subprefeitura Sé anos: 1980, 1991, 2000 e 2010.	94
Tabela 17: Renda da população do Distrito da Sé, por classe de rendimento nominal mensal, ano 2010.	94
Tabela 18: Relação de domicílios e renda do distrito Sé.....	94
Tabela 19: Imóveis e distritos encortiçados na subprefeitura Sé.....	95
Tabela 20: Análise da localização do Casarão do Carmo	112
Tabela 21: Relação de tipologias por pavimento da construção do Casarão do Carmo.....	119
Tabela 22: Análise das áreas dos cômodos dos tipos de habitação do Casarão do Carmo.	121
Tabela 23: Análise da orientação das aberturas por cômodo.....	125
Tabela 24: Análise da dimensão das aberturas por cômodo conforme o Código Sanitário de São Paulo.	126
Tabela 25: Análise da construção na zona bioclimática 3.	128
Tabela 26: Dimensionamento de espelhos e pisos para escadas.....	129
Tabela 27: Número de moradores por apartamento.....	143
Tabela 28: Número de moradores por dormitório da habitação.	143
Tabela 29: Escala de avaliação da área da unidade/por número de moradores.	144
Tabela 30: População da Comuna 1 em Buenos Aires nos anos de 1991, 2001 e 2010. ..	162
Tabela 31: População no bairro Montserrat em Buenos Aires nos anos de 2001 e 2010...	162

Tabela 32: Análise da localização da Manzana de San Francisco.....	183
Tabela 33: Relação de número de dormitórios na unidade habitacional por edifício e pavimento.	187
Tabela 34: Relação de tipologias por pavimento da construção da Manzana de San Francisco.....	193
Tabela 35: Área dos ambientes reabilitados.	194
Tabela 36: Análise da orientação das aberturas por cômodo.....	197
Tabela 37: Dimensão de aberturas para ventilação e iluminação em Buenos Aires.	198
Tabela 38: Número de moradores por dormitório da habitação	213

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Ingredientes para a concepção do lar	40
Quadro 2: Parâmetros para a moradia adequada	44
Quadro 3: Aspectos funcionais e construtivos da habitação	50
Quadro 4: Categorias do centro histórico.....	64
Quadro 5: Parâmetros de análise do Projeto de intervenção em cortiços	66
Quadro 6: Parâmetros de qualidade do Projeto	68
Quadro 7: Análise do desenho do conjunto	70
Quadro 8: Parâmetros de qualidade da Construção	71
Quadro 9: Elementos para qualidade da habitabilidade	73
Quadro 10: Diretrizes para habitação com desenho universal	77
Quadro 11: Elementos de infraestrutura e serviços na habitação	78
Quadro 12: Análise da adaptabilidade da habitação	78
Quadro 13: análise dos sistemas construtivos da habitação	79
Quadro 14: Indicadores de sustentabilidade	80
Quadro 15: Diretrizes de reabilitação patrimonial.....	80
Quadro 16: Parâmetros de qualidade da Construção	81
Quadro 17: Análise do desenho do conjunto do Casarão do Carmo.....	117
Quadro 18: Análise de indicadores de habitabilidade do Casarão do Carmo.....	123
Quadro 19: Diretrizes para habitação com desenho universal	129
Quadro 20: Análise da infraestrutura e serviços no Casarão do Carmo	130
Quadro 21: Análise da adaptabilidade do Casarão do Carmo.....	131
Quadro 22: Análise do sistema construtivo do Casarão do Carmo	132
Quadro 23: Análise dos indicadores de sustentabilidade do Casarão do Carmo	134
Quadro 24: Análise da reabilitação e construção nova do Casarão do Carmo.....	135
Quadro 25: Etapas de intervenção na Manzana de San Francisco.....	182
Quadro 26: Análise do desenho do conjunto da Manzana de San Francisco.....	189
Quadro 27: Análise de indicadores de habitabilidade do Casarão do Carmo.....	196
Quadro 28: Diretrizes para habitação com desenho universal	199
Quadro 29: Análise da infraestrutura e serviços no Casarão do Carmo	200
Quadro 30: Análise da adaptabilidade do Casarão do Carmo.....	201
Quadro 31: Análise do sistema construtivo do Casarão do Carmo	202
Quadro 32: Análise dos indicadores de sustentabilidade do Casarão do Carmo	203
Quadro 33: Análise da reabilitação e construção nova do Casarão do Carmo.....	204
Quadro 34: Análises comparativas entre estudos de caso.....	228

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	19
1.1. Justificativa	19
1.2. Objetivo	23
1.3. Objetivos específicos	23
1.4. Estrutura da dissertação	24
2. DIALOGIA EM PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS EM CENTROS HISTÓRICOS DA AMÉRICA LATINA	26
2.1. Centros históricos	26
2.1.1. Centros históricos da América Latina.....	28
2.1.2. Os cortiços nos centros históricos	31
2.2. Métodos de Intervenção no patrimônio edificado	36
2.3. Habitação	39
2.3.1. Qualidade de habitação	43
2.4. Projetos de intervenção em cortiços na América Latina.....	50
2.4.1. Projetos de intervenção: panorama geral.....	50
2.4.2. Intervenções em cortiços de São Paulo	52
2.4.3. Intervenções em cortiços de Buenos Aires.....	56
2.5. Dialogia na Arquitetura.....	58
3. MÉTODO	63
3.1 Análise do <i>Contexto</i>	64
3.1.1. Centro Histórico	64
3.1.2. Projeto de Intervenção em Cortiços	66
3.2. Análise do <i>Texto</i>	68
3.2.1. Projeto.....	68
3.2.2. Construção	70
3.2.3. Uso social	81
3.3. Relações Dialógicas.....	85
3.4. Estudos de caso: Brasil e Argentina.....	88
4. ANÁLISE DA QUALIDADE DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS: CASARÃO DO CARMO NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO (BRASIL)	90
4.1. Análise do <i>Contexto</i>	90
4.1.1. Centro histórico de São Paulo	90
4.1.2. Projeto de Intervenção em Cortiços	106
4.2. Análise do <i>Texto</i>	109

4.2.1. Projeto.....	111
4.2.2. Construção	118
4.2.3. Uso social	136
4.3. Relações dialógicas	154
5. ANÁLISE DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS: MANZANA DE SAN FRANCISCO, CENTRO HISTÓRICO DE BUENOS AIRES, ARGENTINA	159
5.1. Análise do <i>Contexto</i>	159
5.1.1. Centro histórico de Buenos Aires	159
5.1.2. Projeto de Intervenção em cortiços.....	174
5.2. Análise do <i>Texto</i>	178
5.2.1. Projeto.....	182
5.2.2. Construção	191
5.2.3. Uso Social.....	205
5.3. Relações dialógicas	224
6. ANÁLISES COMPARATIVAS DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS EM CENTROS HISTÓRICOS: CASARÃO DO CARMO (SÃO PAULO, BRASIL) E MANZANA SAN FRANCISCO (BUENOS AIRES, ARGENTINA) E PROPOSTA DE DIRETRIZES	228
CONSIDERAÇÕES FINAIS	237
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	244
APÊNDICE I.....	252
APÊNDICE II.....	259

1. Introdução

Esta seção apresenta a justificativa da pesquisa, os objetivos gerais e específicos e a estruturação da Dissertação de Mestrado.

1.1. Justificativa

Os centros históricos da América Latina são caracterizados pela infraestrutura consolidada, carga patrimonial, oferta de serviços, comércios, transportes coletivos e consequente concentração de emprego. A maioria dos trabalhadores e empregados possuem renda mensal de até três salários-mínimos e preferem morar no centro - muitas vezes em condições inadequadas de habitação - e próximos ao trabalho, para evitar longos deslocamentos (MARICATO, 2000). Porém, estes centros históricos apresentam um alto déficit de habitação para população de baixa renda e precariedade das moradias (cortiços), em função das insuficientes políticas e programas de habitação social.

Diante da demanda por habitação para a população de baixa renda, os governos federal, estadual e municipal propuseram políticas e programas de habitação social na tentativa de atendê-la, assim como projetos de intervenção específicos em edifícios encortiçados. Por mais que as condições políticas, legislativas, físico-geográficas e culturais sejam diferentes, o problema do déficit de habitação para a população de baixa renda e as condições precárias de habitação nos centros históricos de países da América Latina são semelhantes.

Diante do déficit habitacional e precariedade da moradia encontrada nos centros históricos da América Latina em forma de cortiços, cabe investigar como os países vem resolvendo essa problemática, quais são as políticas, programas ou projetos de habitação implementadas pelos governos federal, estadual ou municipal, e de que forma é possível avaliar se os projetos de intervenção em cortiços atendem critérios de qualidade habitacional que compõe uma moradia digna, atendendo plenamente às recomendações da Organização das Nações Unidas para o Habitat Mundial (1991) e também se atendem às necessidades e aos padrões culturais dos beneficiários. Os objetos de estudos selecionados nesta pesquisa são dois, localizados em diferentes países da América Latina. Primeiro analisa-se o Casarão do Carmo em São Paulo, Brasil, e posteriormente a Manzana de San Francisco em Buenos Aires, Argentina. Estes foram selecionados com base em critérios de projetos de intervenção em cortiços para utilização como habitação social que fossem localizados em centros históricos da América Latina e já estivessem implementados e

consolidados. Ambos os casos selecionados são intervenções em cortiços de importância para seus contextos.

Na presente pesquisa, para analisar as relações do objeto de estudo (habitação social em projetos de intervenção em cortiços) com seu contexto (centros históricos da América Latina), nas dimensões do projeto, construção e uso social recorreremos à dialogia na arquitetura. E para identificar quais parâmetros utilizar na análise destes projetos em centros históricos, abordar-se-á sobre centros históricos, métodos de intervenção no patrimônio arquitetônico, habitação, moradia adequada, qualidade habitacional e projetos de intervenção em cortiços.

O método arquitetura e dialogia, há vinte anos, vem sendo estudado e aplicado nas pesquisas de Doutorado, junto ao Grupo de Pesquisa em Arquitetura: Projeto, Território e Sociedade (GIRAS), da *Universita Politècnica de Catalunya* (Espanha), principalmente sobre a orientação do Prof. Dr. Josep Muntanola. No Brasil, o método foi proposto em pesquisas para habitação social tanto em Livre-Docência (SALCEDO, 2019), e Mestrado junto ao Programa de Pós-graduação de Arquitetura e Urbanismo da UNESP (PPGARQ), como Programa de Arrendamento Residencial e PRIH (MARTINS, 2016), Programa Locação Social para Idosos (LUCREDI, 2019), Programa Parceria Público Privada (SILVA, 2020), Projeto Piloto Locação Social para População em Situação de Rua (SÁNCHEZ, 2020). Porém o método não foi ainda explorado na aplicação a estudos de projetos de intervenção em cortiços.

Através de pesquisas sobre intervenções patrimoniais aplicadas em diversas cidades da América Latina, Delgadillo (2008) encontrou limitações nestes programas e projetos, como o foco em aspectos físicos, deixando de lado as políticas sociais e econômicas específicas de cada local e população. Ou seja, a falta de uma análise e aplicação prática de uma arquitetura dialógica entre as construções e as necessidades de uso social entre *Textos* e *Contextos* em questão.

Bógus e Sousa (2016), através de um viés urbano e social, apontam em uma perspectiva de reabilitação urbana e patrimônio histórico as potencialidades sociais e tradições culturais. “Em raras circunstâncias, os grupos sociais estabelecidos são considerados, no âmbito das estratégias de planejamento urbano, como elementos indutores dos processos de reabilitação, ou revitalização das áreas centrais das ciudades” (BÓGUS, SOUSA, 2016, p.846).

Diversos outros autores (MARICATO, 2000; DELGADILLO, 2008; PALLASMA, 2016; BÓGUS; SOUSA, 2016) abordam a necessidade de considerar a história e as tradições do lugar, assim como as características sociais e culturais ao tratar do tema

da habitação. Desta forma, a colaboração deste trabalho aos programas e projetos de intervenções em cortiços se apresenta na análise da qualidade habitacional, ao propor um método de investigação que considere o lugar, a gestão, o projeto, construção e uso social através de parâmetros de análise que se interliguem entre essas dimensões citadas.

Justificación

Los centros históricos en América Latina se caracterizan por tener una infraestructura consolidada, edificios con valor patrimonial, oferta de servicios, comercios, transporte público, así como una concentración de empleos. La mayoría de los obreros y empleados tienen ingresos mensuales de hasta tres salarios mínimos y prefieren vivir en el centro, muchas veces en condiciones precarias de vivienda y cerca del trabajo, para evitar largos desplazamientos (MARICATO, 2000). Sin embargo, estos centros históricos tienen un elevado déficit de viviendas para la población de bajos ingresos y viviendas precarias (conventillos), debido a la falta de políticas y programas de vivienda social.

Ante la demanda de viviendas para la población de bajos ingresos, el gobierno federal, estatal y municipal propusieron políticas y programas de vivienda social para cumplir con la demanda, así como proyectos específicos de intervención en edificios de viviendas. A pesar de las condiciones políticas, legislativas, físico-geográficas y culturales son diferentes, el problema del déficit de la vivienda para la población de bajos ingresos y las precarias condiciones habitacionales en los centros históricos de los países latinoamericanos son similares.

Ante el déficit habitacional y las precarias condiciones de vivienda que se encuentran en los centros históricos de América Latina en forma de conventillos, vale la pena investigar cómo los países han venido resolviendo este problema, cuáles son las políticas, programas o proyectos habitacionales implementados por los gobiernos federales, estatales o municipales, y cómo es posible evaluar si los proyectos de intervención en los conventillos cumplen con los criterios de calidad habitacional que conforman la vivienda digna, atendiendo plenamente las recomendaciones de la Organización de las Naciones Unidas para el Hábitat Mundial (1991) y más específicamente si cumplen con las necesidades y estándares culturales de los beneficiarios. Los objetos de estudio seleccionados en esta investigación son dos, ubicados en diferentes países de América Latina. Primero el Casarão do Carmo en São Paulo, Brasil, y luego la Manzana de San Francisco en Buenos Aires, Argentina.

Se seleccionaron en base a los criterios de proyectos de intervención en conventillos para uso habitacional social que estuvieran ubicados en centros históricos de América Latina y que ya estuvieran implementados y consolidados. Los dos casos seleccionados son intervenciones en viviendas de importancia para sus contextos.

En la presente investigación, para analizar las relaciones del objeto de estudio (proyectos de intervención en conventillos para vivienda social) con su contexto (centros históricos de América Latina), en las dimensiones de diseño, construcción y uso social, se recurrió al diálogo en arquitectura. Y para identificar qué parámetros utilizar en el análisis de estos proyectos en el centro de la ciudad, hablaremos de los centros históricos, de los métodos de intervención en el patrimonio arquitectónico, de la vivienda, de la vivienda adecuada, de la calidad de la vivienda y de los proyectos de intervención en los conventillos.

El método de arquitectura y dialogía ha sido estudiado y aplicado durante veinte años en investigaciones de doctorado en el Grupo de Investigación en Arquitectura: Proyecto, Territorio y Sociedad (GIRAS), de la *Universita Politècnica de Catalunya* (España), principalmente bajo la supervisión del Prof. Dr. Josep Muntanola. En Brasil, el método ha sido propuesto en investigaciones para la vivienda social tanto en Livre-Docência (SALCEDO, 2019), como en la Maestría en el Programa de Postgrado de Arquitectura y Urbanismo de la UNESP (PPGARQ), como el Programa de Arrendamiento Residencial y PRIH (MARTINS, 2016), el Programa de Arrendamiento Social para la Tercera Edad (LUCREDI, 2019), el Programa de Asociación Público Privada (SILVA, 2020), el Proyecto Piloto de Arrendamiento Social para la Población en Situación de Calle (SÁNCHEZ, 2020). Sin embargo, el método aún no se ha explorado en la aplicación a los estudios de proyectos de intervención en conventillos.

Bógus y Sousa (2016), a través de una visión urbana y social, señalan en una perspectiva de rehabilitación urbana y patrimonio histórico las potencialidades sociales y tradiciones culturales. “En raras circunstancias, los grupos sociales existentes son considerados, en las estrategias de planeación urbana, como elementos inductores de los procesos de rehabilitación o revitalización de las áreas centrales de las ciudades” (BÓGUS, SOUSA, 2016, p.846).

Diversos autores (MARICATO, 2000; DELGADILLO, 2008; PALLASMA, 2016; BÓGUS; SOUSA, 2016) plantean la necesidad de considerar la historia y las tradiciones del lugar, como también las características sociales y culturales al tratar el tema de la vivienda. De esta manera, el aporte de este trabajo a los programas y proyectos de intervenciones en conventillos se da a través del análisis de la calidad

de la vivienda, al proponer un método de investigación que considere el lugar, la gestión, el proyecto, la construcción y el uso social a través de parámetros de análisis que se entrelacen entre las dimensiones citadas anteriormente.

1.2. Objetivo

Propor um método para analisar a qualidade de habitação social em projetos de intervenção em cortiços de centros históricos da América Latina, com base na teoria da arquitetura dialógica e complementado com parâmetros de moradia adequada estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (1991), os conceitos essenciais à moradia de Montaner (2011), e os padrões mínimos de qualidade definidos pela Secretaria de Habitação da Argentina (2019).

1.3. Objetivos específicos

- I) Definir parâmetros para avaliar o centro histórico e o projeto de intervenção em cortiços a partir da leitura do Contexto.
- II) Definir parâmetros para avaliar a habitação social nas dimensões de projeto, construção e uso social a partir da leitura do Texto.
- III) Aplicar o método proposto nos estudos de caso de São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina).
- IV) Identificar as relações dialógicas entre o Texto e o Contexto estabelecidos.
- V) Contribuir com a proposição de um método de análise que possa ser utilizado por gestores municipais ou outros pesquisadores para avaliar a qualidade de Projetos de Intervenção em Cortiços.

Objetivo

Proponer un método para evaluar la calidad de la vivienda social en intervenciones en conventillos en los centros históricos de América Latina, con base en la teoría de la arquitectura dialógica y complementado con los parámetros de la vivienda adecuada establecidos por la Organización de las Naciones Unidas (1991), los conceptos esenciales de vivienda estudiados por Montaner (2011), y los padrones mínimos de calidad definidos por la Secretaría de Vivienda de Argentina (2019).

Objetivos específicos

- I) Definir parámetros para analizar el centro histórico y el proyecto de intervención en conventillos del Contexto.
- II) Definir parámetros para analizar la vivienda social en las dimensiones de proyecto, construcción y uso social del Texto.
- III) Aplicar el método propuesto en los casos de estudio de San Pablo (Brasil) y Buenos Aires (Argentina).
- IV) Identificar las relaciones dialógicas entre el Texto y el Contexto establecidas.
- V) Contribuir con la propuesta de un método de análisis que pueda ser usado por gestores municipales u otros investigadores para evaluar la calidad de Proyectos de Intervención en Conventillos.

1.4. Estrutura da dissertação

Esta pesquisa foi estruturada em seis seções. A Seção 1 denominada “Dialogia em Projetos de Intervenção em Cortiços em centros históricos da América Latina” é o embasamento teórico que permite aprofundar os conhecimentos sobre os temas: centros históricos da América Latina, intervenções patrimoniais, habitação, qualidade habitacional, cortiços em centros históricos, projetos de intervenção em cortiços através de um panorama geral e também explorando os casos das cidades de São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina), e Arquitetura Dialógica.

A Seção 2 apresenta a proposta do método para avaliar a qualidade de habitação social dos casos estudados, baseado na Arquitetura Dialógica. O método se constrói com a complementação de outros autores e parâmetros de qualidade que permitem analisar a habitação social tanto dos projetos de intervenção em cortiços quanto dos contextos em que estão inseridos, assim como as relações dialógicas entre ambos.

A Seção 3, apresenta os resultados e discussões da qualidade de habitação social do Projetos de intervenção em cortiços: Casarão do Carmo. Compreende a discussão sobre os dados coletados conforme as diretrizes metodológicas definidas do estudo de caso da cidade de São Paulo (Brasil), analisando o contexto de seu centro histórico e a intervenção realizada no Casarão do Carmo, tendo em consideração a dialogia entre ambos.

A Seção 4, apresenta os resultados e discussões da qualidade de habitação social da intervenção realizada na “*Rehabilitación de la Manzana de San Francisco*”

em Buenos Aires na Argentina, e analisa as características do seu centro histórico considerando a dialogia entre ambos.

Por fim, a Seção 5 compreende na análise comparativa entre ambos os estudos de caso, visando identificar suas semelhanças e diferenças, apresenta propostas de diretrizes para alcançar moradia de qualidade e conclui com as considerações finais do trabalho.

2. Dialogia em projetos de intervenção em cortiços em centros históricos da América Latina

Este capítulo é o referencial teórico sobre os centros históricos e suas características, uma contextualização da situação dos centros históricos da América Latina e suas condições de moradia para a camada populacional de baixa renda. Aborda também os princípios sobre a restauração (BOITO, 2003; BRANDI, 2004) e as recomendações das Cartas Patrimoniais Internacionais.

Define-se a habitação e seu papel na sociedade, assim como apresentam-se parâmetros de análise da qualidade habitacional. É apresentada uma contextualização de projetos de intervenção em cortiços na América Latina, com foco em casos da cidade de São Paulo, Brasil, e também de Buenos Aires, Argentina. Finaliza-se com a abordagem teórica sobre Arquitetura Dialógica.

2.1. Centros históricos

Os centros históricos representam principalmente o traçado inicial da cidade; são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas das formações sociais dos diferentes períodos históricos (SALCEDO, 2007). São estas as características que diferem um centro histórico de um centro urbano, este último possui somente funcionalidade econômica. Ressalta-se ainda, que o centro histórico deve ter ainda alguma característica original ou que marque uma época distinta do presente, seja urbano ou arquitetônico, deve haver um conjunto ainda preservado com valor simbólico e social.

A Carta de Restauro de 1972 define que os centros históricos como assentamentos humanos que se transformam com o tempo.

Os centros históricos são todos os assentamentos humanos cujas estruturas unitárias ou fragmentarias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo, hajam se construído no passado ou, entre muitos, os que eventualmente tenham adquirido um valor específico como testemunho histórico ou características arquitetônicas particulares (ITALIA, 1972, p.16).

Delgadillo (2009) aponta que o centro desempenha funções, usos e práticas coletivas que implicam em uma série de interesses por parte de atores sociais, privados e públicos. O centro histórico já alojou, em seu primeiro momento, todas as funções da cidade e mesmo que com a expansão da malha urbana ele tenha se tornado pequeno em tamanho físico-geográfico, ainda é grande e representativo em simbologias e funções sociais. “Os centros históricos são as zonas mais complexas e contraditórias das cidades, onde os contrastes socioeconômicos são grandes e onde

se expressam as pressões sociais e econômicas geradas em âmbitos geográficos mais amplos” (DELGADILLO, 2009, p.245, tradução nossa).

Os centros históricos possuem categorias (SALCEDO, 2007) que permitem analisá-los de forma aprofundada, sendo elas: administrativa, histórica, urbana, arquitetônica, social, econômica e ambiental. A categoria administrativa abrange legislações tanto urbanas quanto arquitetônicas, considerando a delimitação do perímetro do centro histórico. A histórica é o que “expressa relevância na vida social e cultural da comunidade” (SALCEDO, 2007, p.23) que se relacionam também com o cotidiano atual. A categoria arquitetônica compreende os diversos estilos e morfologias expressas nas construções através de diferentes períodos, e o mesmo se aplica para o traçado da cidade na categoria urbana. A categoria econômica compreende os monumentos patrimoniais como fonte de recursos e de atração de visitantes, desta forma, segundo as Normas de Quito de 1967 “as medidas que levam a sua preservação e adequada utilização, não só guardam relação com os planos de desenvolvimento, mas fazem ou devem fazer parte delas” (IPHAN, c2014).

O Manifesto de Amsterdam de 1975 (IPHAN, c2014), aborda a temática dos centros degradados que se tornam local de alojamento barato, e que sua restauração deve ser justa e não expulsar todos sem moradias nas devidas adequações, assim como a conservação integrada deve ser pressuposta do planejamento urbano. A Carta de Washington de 1986 (ICOMOS, 1986), propõe instrumentos para a salvaguarda dos centros históricos, ressalta “a melhoria do habitat deve ser um dos objetivos fundamentais da salvaguarda”.

Delgadillo (2008) aponta limitações em programas e projetos que atuaram em intervenções patrimoniais da América Latina como a falta de continuidade das políticas a cada troca de governo, a pressão de empreendimentos comerciais para ocupar áreas centrais no lugar dos prédios habitacionais, o deslocamento de grande parte dos moradores para legalizar as ocupações informais, e a exclusão de muitas famílias do processo que são levadas para fora do centro devido à tentativa de cumprir normas de adequação.

Parâmetros de qualidade da moradia adequada devem relacionar-se diretamente com as características socioeconômicas e culturais dos moradores dos centros históricos aos quais pertencem a fim de possibilitar o sucesso nas intervenções habitacionais nestes espaços. A luta contra a especulação imobiliária já é um desafio de alta potência, assim deve-se evitar ao máximo batalhas internas às próprias políticas, programas e projetos de habitação social.

2.1.1. Centros históricos da América Latina

Em geral, na América Latina, houveram dois tipos de colonização que ocorreram em torno de 1500, marcados em diferença pelo país colonizador, a Espanha ou Portugal. “Os centros históricos da América espanhola tiveram sua origem no período pré-colombiano e colonial, e os centros históricos da América portuguesa, no período colonial” (SALCEDO, 2007, p. 57). Vários foram os fatores que levaram a formação destes centros históricos como: a existência de cidades pré-colombianas, trechos fluviais e portos, proximidade de minas e ferrovias.

O traçado urbano da cidade espanhola é construído por fachadas, e não por edifícios isolados. As fachadas e gabaritos de altura são uniformes, com vãos verticais, materiais, texturas e cores semelhantes. A formação das cidades coloniais espanholas corresponde ao desenvolvimento urbano espontâneo ou um traçado formal que seguiu um modelo uniforme da Lei Urbanística de 1573 que dava diretrizes sobre as condições da localização de fundação da cidade. Deveria traçar-se o plano de vias, praças e lotes no terreno começando da praça principal, seguindo, a partir dela, as vias, e deixando espaço para crescimento urbano no mesmo padrão. Dava-se também diretrizes sobre o tamanho e formato da praça principal, assim como em relação às vias. Outras instruções foram fornecidas em relação a igrejas, hospitais, edifícios reais, residências, comércios, dentre outros (SALCEDO, 2007).

Na colonização portuguesa, os primeiros núcleos urbanos se localizavam próximos a trechos fluviais, tanto para acesso à água quanto para deslocamento pelos rios. A divisão político-administrativa inicialmente foi realizada a partir das capitanias hereditárias, que ficaram em vigor de 1532 a 1650. Predominantemente, havia dois tipos de traçado urbano: o de maior simplicidade formava as vilas nas capitanias, possuindo traçado irregular e se adaptando às condições topográficas do terreno; e outro com padrões técnicos, reservado às cidades com presença Real.

A regularidade do traçado se efetiva somente após 1720. Reis Filho afirma que:

Aproveitando antigas tradições de Portugal, nossas vilas e cidades apresentavam ruas de aspecto uniforme, com residências construídas sobre o alinhamento das vias públicas e paredes laterais sobre os limites dos terrenos (...) as casas eram construídas de modo uniforme e, em certos casos, tal padronização era fixada nas Cartas Régias ou em posturas municipais. Dimensões e número de aberturas, altura dos pavimentos e alinhamentos com as edificações vizinhas foram exigências correntes no século XVIII (REIS FILHO, 1995, p. 22-4).

As normas de organização de políticas urbanas se estabeleceram somente em torno da metade do século XVIII. O desenvolvimento das cidades se articula com a

estrutura geral de produção de bens, que se faz através da posse de terra e escravos (MARICATO, 1997; SALCEDO, 2007).

A expansão das cidades começa a ocorrer no final do século XIX, e este processo carrega características similares em diversos dos países, como grande influência da migração interna do campo à cidade. Ao mesmo tempo em que ocorre uma expansão da malha urbana e começam a aparecer elementos de urbanização e modernidade, há índices de alta densidade populacional e falta de infraestrutura e salubridade nos centros urbanos.

Com a urbanização, novos bairros começam a surgir para fora do perímetro do centro histórico original, o número de imigrantes aumenta nas metrópoles, chegados do interior do país ou de além do Atlântico. A expansão traz novas construções e leva infraestruturas para áreas próximas do centro - onde todas as atividades da cidade ainda se faziam presentes -, mas permite também concentrar moradias de classes altas, que viram como oportunidade a saída do espaço central.

Ao mesmo tempo em que a população do campo migrava para a cidade, os moradores que habitavam nos centros históricos migraram para áreas periféricas e mantiveram a propriedade de edifícios residenciais centrais, gerando um processo de arrendamento, locação e sublocação, multiplicando suas rendas e oferecendo condições precárias de moradia à população de menor renda que se viu obrigada a ocupar estes espaços, atraídos pelos aluguéis baixos e proximidade de fontes de trabalho (GUTIERREZ, 1989).

O esvaziamento populacional pelo qual o centro histórico passa causa mudanças nas camadas socioeconômicas originais deste espaço. Permaneceram ou migraram para o local fragmentos de população de baixa renda, fator que foi associado por alguns ao processo de degradação dos espaços públicos e do acervo edificado. Também se verificou a proliferação dos cortiços, moradores de rua, atividades ligadas ao setor informal, que influenciaram a mudança do perfil da economia urbana e geraram ainda mais vazios no coração das cidades.

D'Arc e Memoli (2012) intitulam o processo de urbanização ocorrido nos anos 1970-1990 na América Latina de “modelo urbano latino-americano” para caracterizar o modelo centro-periferia que gerou a “fragmentação urbana” ou “fenômeno de segregação”, denominação variante dependendo de diferentes visões de especialistas na temática.

A degradação do centro histórico começa a ser discutida por volta de 1950, e no Brasil após 1980, quando a cidade se expande com maior força e dilui-se por

subcentros, levando ao abandono de atividades no centro histórico. “Intervir nos centros urbanos pressupõe não somente avaliar sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas, principalmente, precisar o porquê de se fazer necessária a intervenção” (VARGAS; CASTILHO, 2006, p.3).

Gutierrez (1989) aborda três principais pontos na caracterização dos centros históricos latino-americanos: a favelização, a legislação e o enfoque geral. A favelização se trata da desvalorização dos centros históricos desta parte do continente devido ao acontecimento recorrente do deslocamento da camada populacional originária desta área em direção a regiões periféricas das cidades. Esses eventos ocorreram por diferentes motivos em cada cidade, como terremotos ou doenças, porém unidos pela mesma questão: especulação imobiliária.

Em alguns casos a ocupação terciária causa deterioração do antigo traçado urbano e perda quase definitiva de algumas características do centro histórico, como aponta o autor no caso de Caracas, Venezuela. Outras vezes, esse tipo de uso significa que boa parte da população reside em bairros satélites e assim não participa da vida do centro histórico, causando perda de identificação entre habitante e cidade. Políticas públicas associadas ao desenvolvimento turístico podem ter efeito de expulsar os habitantes como o caso de Cuzco (GUTIERREZ, 1989).

A degradação dos centros históricos levou a diversas intervenções públicas nestes espaços, muitas vezes negativas, como demolições de edificações tão deterioradas que não haviam como restaurar, ou até mesmo de edifícios que consideravam desatualizados e prejudiciais para o entorno, sem valor imobiliário. Desta forma, a cidade nova e modernizada cresceu ao redor do centro histórico abandonado por olhares públicos e investidores privados.

Quando as demolições e grandes transformações ocorrem, o centro precisa se adaptar as condições de salubridade, transportes e comunicações necessárias à modernidade, passando por um processo de revalorização econômica que promove também gentrificação na área, expulsando a população lá antes presente para áreas de periferia.

Delgadillo (2008) aponta que as áreas centrais da América Latina carregam um patrimônio arquitetônico de muitos séculos, e em sua maioria ainda acomodam as sedes de governos, grande concentração de funções administrativas, comerciais, culturais e de serviço, recebendo assim também, grande carga populacional que vai até elas. Com as reabilitações em centros históricos realizadas nas últimas décadas,

surgiram disputas por estes territórios, mas os usos dados focam-se em comerciais, de serviço e culturais, deixando de lado a habitação, o que difere a prática de reabilitação latino-americana da europeia.

O centro histórico latino-americano passa por diversos momentos urbanos, sociais, econômicos e político: desde a forma exploratória em que foi colonizado, a tradição tipológica do casarão herdada de uma cultura diferente da que se estabelecia no local, a migração da população originária para outras regiões da cidade, a favelização e segregação, mudança das condições socioeconômicas da camada social residente, degradação do espaço urbano, especulação imobiliária, dentre outros. Todos esses fatores influenciam para que a população que habita o centro com escassos recursos econômicos e não tem acesso ao mercado imobiliário formal residencial tenha como opção de moradia no centro histórico o cortiço.

2.1.2. Os cortiços nos centros históricos

O centro histórico e a habitação são o cerne das práticas cotidianas que consolidam a cidade e lhe atribuem caráter de espaço de permanência. Qualquer representação e imaginário sobre a cidade passa pelo seu centro, é mais que elemento físico ou geográfico para habitar, trata de significados coletivos e individuais, públicos e privados (BÓGUS; SOUSA, 2016).

Delgadillo (2008) divide a problemática da habitação em centros históricos latino-americanos em duas vertentes, a histórica e a moderna. Na primeira, fala das condições precárias em que os edifícios habitacionais dos centros possuem devido a chegada tardia de políticas habitacionais para bairros centrais, trata do processo de esvaziamento habitacional dos centros pela camada burguesa, deixando seus casarões transformarem-se em cortiços para os trabalhadores, resultando em habitações sem qualidade e deterioradas, ocupadas pela camada necessitada e em condições muitas vezes informais e insalubres.

Na vertente moderna, em cidades europeias, com a revalorização de arquiteturas antigas, agentes imobiliários enxergam potencial de mercado para habitação de classes médias, por outro lado, na América Latina, devido à má fama dos centros, por questões de insegurança e comércios informais, não há a mesma possibilidade, assim, programas de recuperação patrimonial se atentam também aos fatores apontados (DELGADILLO, 2008).

Gutierrez (1989) relata como a movimentação populacional dos centros urbanos que ocorreram nas últimas décadas do século XIX causaram mudanças na relação

entre os homens que habitaram e construíram originalmente o centro históricos e os que agora o ocupam em precárias condições de habitabilidade.

Assim como mostra Amaral, Cavalcanti e Teixeira, (2011) o processo de esvaziamento do centro continuava com a perda da população e atividades originais. Permaneceram ou migraram para o local a população de baixa renda, fator que foi associado por alguns ao processo de degradação dos espaços públicos e do acervo edificado. Também se verificou a proliferação dos cortiços, moradores de rua, atividades ligadas ao setor informal, que influenciaram a mudança do perfil da economia urbana e geraram ainda mais vazios no coração das cidades.

A Carta de Atenas de 1933 define como cortiços edificações habitacionais de alta densidade populacional, com:

- a) insuficiência de superfície habitável por pessoa;
- b) mediocridade das aberturas par ao exterior;
- c) ausência de sol;
- d) vetustez e presença de germes mórbidos;
- e) ausência ou insuficiência de instalações sanitárias e;
- f) promiscuidade proveniente das disposições internas da moradia, da má orientação do imóvel e da presença de vizinhanças desagradáveis (CIAM, 1933 p.5).

Os cortiços são edificações que abrigam moradia coletiva de aluguel, geralmente localizadas em centros históricos ou seu entorno. Caracterizam-se pela precariedade habitacional, falta de salubridade, iluminação, ventilação e área útil adequada por morador. Os banheiros são normalmente espaços de uso coletivo, alugam-se quartos ou somente camas. Os moradores são de baixa renda e não podem pagar por manutenção enquanto os próprios aluguéis são muitas vezes abusivos em relação ao estado dos empreendimentos, os proprietários, por sua vez, não se atentam às necessidades da edificação, chegando a situações prejudiciais até mesmo à saúde dos moradores.

O IBGE define cortiços como:

Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco - quando localizado em habitação que se caracteriza pelo uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque etc.) com outras moradias e utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar etc.). Faz parte de um grupo de várias habitações construídas em lote urbano ou em subdivisões de habitações de uma mesma edificação, sendo geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação (IBGE, 2014, p.25)

Menezes (2015) aponta que o agravamento das condições habitacionais de camadas sociais mais pobres da população nos centros históricos ocorreu após as tentativas de reconstruir e requalificar os espaços centrais.

Tais ações levaram a valorização da terra e gentrificação, deixando os pobres ainda mais sem escolha sobre seus locais de moradia, tanto em localidade quanto em qualidade. Com os preços imobiliários nas alturas, a única opção para se permanecer no centro e perto da mais intensa oferta de empregos, era aceitar qualquer espaço em que se possa dormir, como os cortiços.

Para que a cidade seja habitada para além do espaço físico da residência, mas em sua totalidade de funções e simbologias, é necessário que o direito à cidade seja pleno. Direito esse não exercido de forma facilitada pelas camadas socioeconômicas mais baixas da população quando obrigados a residir em periferias, cortiços ou outros assentamentos irregulares.

A habitação não deverá ser tomada somente pela sua vertente de fixação de residentes, assumindo, nessas circunstâncias, o caráter de programa de moradia, mas deve alcançar o patamar de política urbana para que os sujeitos sociais e institucionais integrem um âmbito alargado de ações, das quais participam, não como protagonistas esporádicos, mas como cidadãos e agentes de cidadania em uma perspectiva universalista de direitos (BÓGUS; SOUSA, 2016, p.859).

O espaço central e histórico de uma cidade é elemento em constante modificação. Este, porém, mesmo que em condições precárias, não deixa de conter em seu grupo de atividades a moradia. De população original às camadas residentes de baixa renda, de casarões à cortiços, o centro histórico abriga a moradia pois é local de confluência simbólica, concentração de funções, oferta de oportunidades.

Bógus e Sousa (2016) afirmam que a habitação é relevante ao centro histórico devido a promoção de permanência de pessoas no local, formando representações coletivas, formando valores e ressignificando memórias. No contexto do centro histórico, a reutilização de imóveis para uso habitacional permite que o espaço se qualifique como mecanismo de pertencimento e sociabilidade, fortalecendo identidades e o processo histórico.

Em meados de 1980 o setor o público atenta-se às necessidades da habitação nas áreas centrais da América Latina, e posteriormente, também o setor privado. São várias as intervenções para valorização patrimonial e reabilitação, cujos objetos sejam edifícios ou espaços de caráter público de grande escala, com intenção de recuperar símbolos de identidade nacional e gerar atividades econômicas, deixando de lado a população pobre que é vista como obstáculo na recuperação do patrimônio edificado, ao invés de utilizarem do problema da habitação social nas áreas centrais como objeto de melhora e resgate (DELGADILLO, 2008).

Na década de 1990, começa a se esboçar um novo tipo de atuação sobre os centros tradicionais, por meio da reutilização de edifícios e do espaço urbano, atrelados ao fortalecimento da capacidade competitiva das cidades em captar investimentos. Assim, os projetos urbanos em áreas centrais passam a fazer parte de uma estratégia, que tem no capital privado, especialmente os setores econômicos de ponta, o principal investidor a ser atraído, sob o chamariz da renovação e modernização das infraestruturas de uma região.

Até os dias atuais a precariedade da moradia continua. Toda a América Latina sofre as consequências do déficit habitacional, como mostra a Figura 1, mas nos centros históricos ele se manifesta principalmente de forma qualitativa. De acordo com a Organização das Nações Unidas HABITAT (ONU, 2015), o déficit habitacional pode ser caracterizado com um conjunto de necessidades habitacional insatisfeitas de uma população incluindo: (1) a carência absoluta da habitação; (2) a carência de uma moradia de uso exclusivo e sob condições seguras de posse; (3) a incapacidade de acessar uma moradia adequada.

Atualmente, uma em cada três famílias na América Latina e no Caribe, ou 59 milhões de pessoas, vive em uma moradia inadequada ou construída com materiais de baixa qualidade, além de e carecer de serviços de infraestrutura. Dos 3 milhões de domicílios que se formam anualmente nas cidades latino-americanas, cerca de 2 milhões são forçados a se instalar em moradias informais (BID, 2012, s/p).

Figura 1: Déficit habitacional quantitativo e qualitativo na América Latina



Fonte: BID (2021).

O déficit apontado na Figura 1 engloba tanto a falta de moradia como também as construídas em condições inadequadas, como habitações sem titulação, materiais inapropriados para construção como papelão, pisos de terra, falta de saneamento básico e acesso a água potável, ausência de conexão com a rede elétrica, e também excesso de moradores. Em porcentagem de população do país, Nicarágua, Peru e Bolívia mostram os índices mais altos, mas considerando o número de pessoas em situação de déficit habitacional, o Brasil e o México são os países com maiores índices (BID, 2012).

O déficit habitacional qualitativo presente nos centros históricos possui características particulares, ele se apresenta, geralmente, através do encortiçamento. Devido a esta particularidade, faz-se necessário políticas públicas que se adaptem e consigam atender de forma específica tal demanda.

Maricato (2000) afirma que a moradia social tem solução apenas em uma política habitacional no âmbito nacional que inclua regulamentação do mercado e programas destinados aos que não tem acesso ao mercado privado. É papel também do governo municipal agir na luta contra o déficit habitacional. Os problemas da moradia produzida fora do mercado formal são maiores que a questão qualitativa, implicam também em aspectos estruturais (econômicos e políticos) e qualitativos. “As experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia” (MARICATO, 2000, p.20).

Mesmo com tanta degradação e características negativas, ainda há luta pela moradia nos cortiços em espaços centrais, pois eles representam a única alternativa de famílias sem acesso ao mercado imobiliário formal de habitar o centro. Gatti (2011) aborda os diversos motivos que permitem e incentivam à camada populacional de baixa renda a continuar lutando pelo direito ao espaço urbano central.

Morar em cortiços no centro representa estar perto do emprego ou das opções de trabalho informal, economizar tempo e dinheiro em deslocamentos diários, ter acesso aos equipamentos públicos como escolas e hospitais e à infraestrutura de água, esgoto, luz e coleta de lixo, diferentemente de muitas áreas periféricas. Representa ainda o acesso à moradia por aqueles que não possuem acesso ao mercado formal, seja pela falta de documentação necessária para o contrato de aluguel, pela ausência de um fiador ou dinheiro para o seguro fiança ou ainda por terem seus nomes vinculados às agências de proteção ao crédito. São estes e outros motivos que justificam a histórica luta da população de baixa renda por moradia na área central, somada ainda ao desejo de manter as relações sociais estabelecidas ao longo da vida, já que grande parte da população encortiçada vive na área central há muitos anos (GATTI, 2011, p.4).

Piccini (2004) define três processos diferentes que podem gerar encortiçamento. São os que surgem de uma desvalorização pontual de um imóvel,

por abandono de cuidados por parte do proprietário. Há cortiços que surgem em consequência da desvalorização de um bairro ou região urbana como um todo, fazendo com que não seja mais atrativo ou lucrativo para o proprietário manter os edifícios em condições adequadas de aluguel. E há os cortiços que surgem junto das formações de bairros populares, já sendo gerados para abrigar população de baixa renda em baixas metragens quadradas e qualidade.

Entre as políticas públicas habitacionais em centros históricos estão os programas e projetos que intervêm nos cortiços. Cardoso (2004) explica as formas de atuação de maneira bastante clara. As políticas apresentam uma continuidade no fluxo de oferta do serviço em questão, os programas são fluxos de oferta concentrados em um período de tempo ou setor, e para alcançar seus objetivos, os programas se desdobram em projetos, que são um fluxo de oferta concentrado geográfica e temporalmente.

Desta forma os projetos de intervenções em cortiços apresentam um objeto de atuação muito bem delimitado, e sua concentração geográfica se faz nos centros históricos das cidades. Sendo os estudos de caso: o Casarão do Carmo, construção nova no centro histórico de São Paulo e Manzana San Francisco, edificações restauradas e reabilitadas no centro histórico de Buenos Aires, é importante abordar os métodos de intervenção no patrimônio edificado.

2.2. Métodos de Intervenção no patrimônio edificado

Ao realizar intervenções habitacionais em centros históricos, sendo estas reabilitações em edifícios existentes ou novas construções, é necessário respeitar o próprio patrimônio seja edifício ou sítio urbano e sua ambiência. Para tal, é importante abordar os métodos de intervenção no patrimônio edificado e sua ambiência e as construções novas em centros históricos.

A Salvaguarda do patrimônio arquitetônico surge com as primeiras intervenções na Itália e França (século XVIII) norteadas pelas Cartas Patrimoniais Internacionais e pelas Teorias de Restauro, anterior a isso as intervenções seguiam a maneira da localidade. Somente após destruições arquitetônicas na Revolução Francesa (transição do século XVIII ao XIX) foi criada a primeira legislação sobre preservação, assim como as teorias de restauro (SALCEDO, 2007).

De acordo com a Carta de Restauro de 1972 (ITALIA, 1972), as intervenções de restauração nos centros históricos devem garantir a permanência no tempo dos

valores que caracterizam esses conjuntos. A restauração não se limita somente às operações destinadas a conservar os caracteres formais de arquitetura ou de ambientes isolados, mas se estende também à conservação substancial das características conjunturais do organismo urbanístico completo e de todos os elementos que concorrem para definir tais características.

Sobre a restauração, a Carta de Veneza de 1964 (ICOMOS, 1964) afirma:

Tem por objetivo conservar e revelar os valores estéticos e históricos do monumento e fundamenta-se no respeito ao material original e aos documentos autênticos. Termina onde começa a hipótese; no plano das reconstituições conjecturais, todo trabalho complementar reconhecido como indispensável por razões estéticas ou técnicas destacar-se-á da composição arquitetônica e deverá ostentar a marca do nosso tempo. A restauração será sempre precedida e acompanhada de um estudo arqueológico e histórico do monumento (ICOMOS, 1964, p.2).

Como recomenda a Carta de Atenas de 1931 (CIAM, 1933), e Carta de Veneza de 1964 (ICOMOS, 1964), os edifícios históricos devem manter-se em uso, o que favorece sua conservação, para que isso ocorra, as vezes é necessária a realização de reabilitações, ação definida por Maricato (2001, p.126) por “intervenção necessária na infraestrutura existente para adapta-la a novas necessidades que procura não descaracterizar o ambiente construído herdado”. Nos edifícios, busca-se fazer ‘intervensões mínimas’ indispensáveis para garantir o conforto ambiental, a acessibilidade e a segurança estrutural.

Com relação às novas construções, a UNESCO (1962 *apud* IPHAN, 2004) ressalta a importância de se atentar a elementos como altura dos edifícios, cores, materiais e formas, volumes construídos e espaços vazios, elementos de fachada e cobertura, proporções, dimensões e implantação dos edifícios no lote, pois qualquer modificação pode ser prejudicial à harmonia do entorno.

Em construção de edifícios públicos e privados de qualquer natureza, seus projetos deveriam ser concebidos de modo a respeitar determinadas exigências estéticas relativas ao próprio edifício e, evitando cair na imitação gratuita de certas formas tradicionais e pitorescas, deveriam estar em harmonia com a ambiência que se deseja salvaguardar (UNESCO, 1962 *apud* IPHAN, 2004, p.84.)

Há ainda diferentes vertentes de restauração provindas das teorias de restauro estudadas por grandes pesquisadores referenciadas na temática. John Ruskin visava a preservação máxima do edifício original sem intervenções de restauro’. Ele apontava o patrimônio como sacro, e cuja glória estava em sua idade. O valor da antiguidade seria o mais importante.

No restauro histórico apresentado por Luca Beltrami, as restaurações poderiam ser realizadas com base em documentações da edificação. Já no restauro moderno

de Camilo Boito, deve-se haver diferenciação entre os aditamentos novos e os elementos originais e as intervenções devem ser demarcadas e claras para demonstrar para épocas futuras qual seu período de realização. Seguindo os princípios de Boito há Giovannoni: importante redator da Carta de Atenas de 1931 e responsável pela Carta de Restauro italiano. Giovannoni defendia a mínima intervenção e acréscimo, além de incluir o entorno ao restauro do monumento, apontando a importância do contexto e da trama urbana para a obra patrimonial (SALCEDO, 2013, p. 36).

Cesare Brandi (1906-1988) afirma que se deve restabelecer a unidade potencial da obra sem cometer falso histórico, diferenciando antigo do novo e mantendo harmonia nos valores patrimoniais. Segundo ele, “a restauração deve visar ao restabelecimento da unidade potencial da obra de arte, desde que isso seja possível, sem cometer um falso artístico ou um falso histórico, sem cancelar nenhum traço da passagem da obra de arte no tempo” (BRANDI, 2004, p.33). O autor define três princípios do restauro: o primeiro afirma que a intervenção deve ser sempre reconhecível de imediato, sem alterar a unidade potencial da obra e de forma não discrepante; o segundo trata da matéria que é insubstituível, porém com possibilidade de intervenção em questão de estruturas portantes; já o terceiro é sobre como as intervenções deve permitir modificações futuras.

Percebe-se, com estes exemplos de teorias, que nem sempre os teóricos de restauro e as Cartas Patrimoniais Internacionais definiam diretrizes iguais entre si ou totalmente claras e norteadoras, resultando em intervenções com diferentes valores em patrimônios culturais ao redor do mundo. Algumas inclusive negam outras, como a Carta de Atenas de 1933 que afirma que o emprego de estilo do passado sob pretextos estéticos em construções novas em ambientes históricos é nefasto, negando o Restauro Estilístico.

É de grande importância a análise profunda de cada teoria de restauro e do conteúdo das Cartas Patrimoniais Internacionais em qualquer estudo patrimonial, inclusive os latino-americanos, mesmo que as ideias sejam originárias em maior parte da Europa pois tal fato reflete um maior tempo de cuidados patrimoniais.

Ao tratar de habitação social nos centros históricos, principalmente envolvendo cortiços, prédios muitas vezes de possível valor patrimonial desgastado ou degradado pela falta de manutenção no tempo ou maus usos, inclui-se intervenções patrimoniais e uma área histórica circundante, ou seja, o direcionamento das Teorias e Cartas deve ser considerado a fim de garantir o respeito com a situação encontrada em cada caso.

Para além disso, intervenções realizadas em centros históricos e áreas de tamanho valor simbólico, arquitetônico, urbano e social, não pode atuar somente em questões morfológicas, mas deve-se considerar também processos econômicos, políticos e sociais.

A reabilitação urbana entende as áreas centrais como potencial de atividades, com uma visão funcional de aproveitamento, enquanto a preservação do património histórico reconhece espaços com identidade social e cultural (BÓGUS; SOUSA, 2016, p. 846).

2.3. Habitação

A habitação é mais que somente construção, está presente em toda cidade, e é essencial a ela e ao ser humano. A habitação traz consigo conceitos definidos em diversas esferas e por diversos autores, carregando sempre em sua essência a virtude de atender as necessidades e padrões culturais do morador.

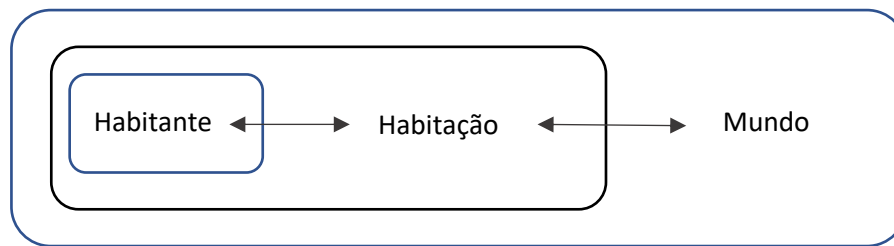
Pallasma (2016) aborda o conceito da habitação através do lar, da casa como símbolo de identificação, do habitar como um evento e uma qualidade mental e experiencial. A noção de lar se estende além de sua essência física e de questões práticas da moradia, o ato de habitar em si é um ato simbólico e imperceptivelmente organiza tudo para o habitante. Habitam no lar as necessidades físicas e corporais, mas também as mentes, memórias, sonhos e desejos. Mesmo sendo um símbolo de proteção e ordem, o lar pode se converter na materialização da desgraça humana: solidão, rejeição, exploração e violência, daí a necessidade da qualidade habitacional em todos os seus aspectos.

Montaner (2011) descreve a “habitação básica” como local de possível adaptação para as mudanças que geralmente ocorrem na estrutura da família contemporânea, que possibilite atividades de trabalho produtivo e reprodutivo e atenda todas as necessidades dos moradores.

Espacial e funcionalmente, a habitação é definida como um conjunto de áreas especializadas, não especializadas e complementares, cujos benefícios serão definidos com base no número e nas características dos habitantes que podem ocupar o espaço (MONTANER, J., p.127, tradução da autora).

É através da casa que o ser humano se comunica com o mundo a sua volta (Figura 2), e através dela que ele se expressa e também recebe, mas é ele que abriga todas as substancias do lar pois este é a expressão de personalidade do habitante. A casa não pode ser produzida de uma só vez através de uma construção de pedras e cimento, ela é construída com o passar do tempo, com a vivencia de rituais, ritmos pessoas e rotinas, e possui dimensão temporal além de somente física (PALLASMA, 2016).

Figura 2: Relação habitante - mundo



Fonte: organizado pela autora (2022).

O ato de construir e o ato de habitar são discutidos tanto por Pallasma (2016) quanto por Heidegger (1951), para ambos toda forma de arquitetura é uma casa e que toda construção deveria conter intrínseca a si a identidade do ser, e ter papel de abrigo, essência, pertencimento, mantendo relação com a verdadeira existência.

A arquitetura e a habitação caminham em paralelo, e inclusive de mãos atadas, uma se expressa na outra. Porém, na prática, ocorre que nem toda moradia é planejada da forma correta, ou de alguma forma sequer. Surgem então falhas desconexas da essência da habitação, que a partir deste momento deixa de atender as necessidades de seus moradores, deixa de se conectar com o mundo e abandona sua essência identitária original.

De acordo com Pallasma (2016), o distanciamento da arquitetura projetada com a identidade do morador, tornando a casa uma peça arquitetônica e não um lar, ocorrência incompatível com as características de pertencimento que deveriam ser atribuídas a uma habitação. Diferente do prédio físico residencial, o lar é algo que não pode ser comercializado, ele é uma construção gradual de identidade que integra memórias, imagens, desejos e medos, passado e presente, ritmos e rotinas, possui dimensão temporal e continuidade. O autor aponta possíveis ingredientes para a concepção de lar, expressos no Quadro 1.

Quadro 1: Componentes para a concepção do lar.

INGREDIENTES DO LAR	EXEMPLOS
Elementos com fundações a nível biocultural profundo e inconsciente	Entrada Telhado Chaminé
Elementos relacionados com a vida pessoal e identidade do habitante	Objetos de recordações Pertences Itens herdados de família
Símbolos sociais cujo objetivo é oferecer imagem e mensagem ao desconhecido	Signos de riqueza, educação, identidade social

Fonte: PALLASMA (2016).

Rapoport (1969) explora a importância da habitação como símbolo cultural, sendo essencial a adequação da mesma a cada território e sociedade, demonstrando as crenças e os hábitos de uma população. Os elementos socioculturais da habitação têm grande importância ao relacionar o modo de vida do homem com o ambiente pois a casa é o mecanismo físico que reflete e ajuda a criar a visão do mundo de um povo ou grupo, é elemento espacial social.

Montaner (2011) baseia a moradia em quatro conceitos básicos: sociedade, cidade, tecnologia e recursos. A sociedade se trata da adaptação aos diversos modelos familiares e suas evoluções, da construção de um espaço sem hierarquias e que potencializam o trabalho produtivo e reprodutivo. A cidade refere-se à influência favorável à estrutura urbana, com novos usos coexistindo ao residencial e soluções arquitetônicas para relacionamento da habitação com espaço público. A tecnologia trata da capacidade dos sistemas de construção para favorecer a flexibilidade residencial. E os recursos revisam as reflexões de habitação contemporânea na questão da eficiência energética e sustentável do edifício. “A habitação é o primeiro espaço de socialização e representação espacial de diversos grupos familiares. Por esse motivo, deve ser capaz de acomodar as diferentes maneiras de viver que são evidentes nas sociedades do século XXI” (MONTANER et al., 2011, p.21).

A distribuição espacial e conceito de habitação mudaram junto das alterações sociais que ocorreram ao longo das décadas, e também se somaram fatores tecnológicos e sustentáveis. Os grupos vulneráveis necessitam de atendimento específico quanto a habitação, pela legislação, serviços sociais e apoio econômico, pois tem histórias e condições diferentes dos grupos de famílias em condição normal. A habitação representa 80% das cidades, e sua eficiência é fundamental para formação de cidades compactas e sustentáveis (MONTANER, 2011).

O problema da habitação só se resolve em estreita relação com uma política urbana conforme as infraestruturas necessárias para viver, trabalhar e deslocar-se com dignidade, com uma gestão de urbanização, usos e parcelas que permitem a variedade funcional e urbana. É imprescindível a exigência dos promotores e futuros usuários em aspectos como localização, reabilitação, transporte sustentável, relação com o bairro e proximidade de uma rede de equipamentos em várias escalas, de adequação aos aspectos bioclimáticos e atenção aos espaços construídos (MONTANER et al., 2011).

Uma pesquisa da ONU HABITAT (2015) coletou de diversos países latino-americanos o que seria as suas definições para uma moradia adequada. O Brasil afirmou serem os domicílios particulares permanentes que satisfazem as condições de abastecimento de água por rede geral, esgoto sanitário por rede coletiva ou fossa séptica, coleta de lixo e até três pessoas por dormitório, afirma que deve também ser salubre em termos de materiais construtivos, possuir unidade sanitária e separação funcional dos cômodos. Já a Argentina afirmou que a moradia é adequada quando permite privacidade e espaços adequados aos moradores, segurança de posse, segurança física, durabilidade, habitabilidade, infraestrutura básica adequada com abastecimento de água, saneamento e esgoto, possui fatores apropriados ao meio ambiente, e boa localização em relação a acessibilidade a serviços básicos.

Esta mesma pesquisa afirmou que o déficit habitacional possui ligação com o subdesenvolvimento e a pobreza que surgiu pós segunda guerra mundial. A moradia digna como direito se espalhou muito lentamente, o que fez com que as cidades se expandissem de forma desregulada e em assentamentos precários. O conceito de déficit habitacional surge então como uma ferramenta que permite quantificar a deficiência do acesso a moradia, traduzido em cifras o desequilíbrio entre o número de habitações adequadas e o número de famílias sem acesso a nenhuma habitação regular. Surge também a necessidade de analisar qualitativamente este déficit. A institucionalização das políticas habitacionais surge vinculada a este processo, a maior parte dos governos latino-americanos dispuseram de instrumentos e instituições especializadas em soluções habitacionais em meados no século XX.

Para desenvolvimento de políticas de habitação é essencial o processo de definição do déficit habitacional, pois tais políticas devem ser avaliadas em termos da redução do déficit considerando os diferentes tipos de requisitos e seu impacto em grupos econômicos, socioculturais, étnicos e de gênero (ONU HABITAT, 2015, p.29). O déficit habitacional não se trata de uma demanda de mercado, mas sim de uma demanda dos grupos excluídos de acesso à moradia no contexto da sociedade, sendo questão de caráter político e normativo. O conceito de déficit habitacional não abrange somente a questão quantitativa, tratando tanto a carência absoluta de moradia como também a de moradia adequada, aquela que possui qualidade, ou seja, é também um conceito qualitativo.

Habitação é uma mercadoria com características muito únicas, como seu maior preço, tempo para obter capital para comprar ou construir, tempo de construção. O fator da terra depende de seu dono e de seu entorno. “A orientação dos investimentos

públicos é o principal fator de valorização imobiliária. Por isso os orçamentos públicos são objetos de disputas acirradas.” (MARICATO, 1997, P.47). A ideologia da casa própria, os consumidores de classe baixa e média e a finanças globais controlando o setor da habitação geraram acumulação de capital que permitiu livre circulação de valores através da terra urbana (ROLNIK, 2015). A ideologia da casa própria ditou valores da terra que já não se podem mais controlar, ficando a mercê do mercado e especulação imobiliária.

O auxílio do Estado ao acesso a moradia é realizado através de políticas direcionadas a grupos mais vulneráveis na sociedade que, submetidos aos agentes controladores da valorização imobiliária – “base da segregação espacial e carência habitacional” (MARICATO, 1997, p. 44) - não possuem condições de consumir a habitação do mercado privado. As políticas públicas utilizam de programas e projetos de habitação social para atuar contra o déficit habitacional, portanto é necessário que estes mesmos programas e projetos sigam os princípios da moradia adequada e incorporem seus parâmetros de qualidade, a fim de agir tanto no déficit quantitativo como no qualitativo.

2.3.1. Qualidade de habitação

Desde 1933, a Carta de Atenas aponta a habitação como elemento em estado atual crítico da cidade, abordando alguns itens prejudiciais a qualidade da mesma, como a alta densidade nos centros históricos que geram cortiços com insuficiência de superfície habitável, mediocridade das aberturas, ausência de sol, insuficiência de instalações sanitárias e insalubridades em geral; a falta de espaço destinado a moradia e exploração imobiliária de edificações em situação degradadas para habitação de população de baixa renda; a privação de contato com ambiências naturais que gera doenças e decadências aos ser humano; construções que não consideram requisitos de higiene como o sol, o ar e o espaço.

Além disso, o zoneamento que distribui a habitação na cidade de forma indevida favorecendo somente as classes altas; a falta de compreensão da essencialidade de instituições que atendam às necessidades dos moradores fora do espaço da habitação, como equipamentos de saúde, educação, abastecimento e outros; dentre outros. Percebe-se como mesmo quase um século depois, estes problemas ainda são encontrados nos centros das cidades, em cortiços e assentamentos irregulares.

A Carta de Atenas de 1933 (CIAM, 1933, p.9) também aponta como a moradia prolonga-se à cidade através de “centros de abastecimento, serviços médicos, creches, jardins de infância, escolas, as quais se somarão organizações intelectuais e esportivas (...) e para completar, os equipamentos de saúde, as áreas próprias à cultura física e ao esporte cotidiano de cada um”.

Pedro (2000) define a qualidade da habitação e aponta como vertentes da qualidade residencial as qualidades arquitetônica e urbanística, a ambiental, a construtiva, a social e a qualidade do processo. Ou seja, é necessário considerar diversos fatores para obter qualidade habitacional, fatores estes além da unidade da residência. “A definição de padrões mínimos de qualidade habitacional não pode ser desassociada do contexto social, cultural e territorial em que se aplicam” (ONU HABITAT, 2015. p.29).

A adequação da habitação e da sua envolvente às necessidades imediatas a previsíveis dos moradores, compatibilizando as necessidades individuais com as da sociedade, e incentivando a introdução ponderada de inovações que conduzam ao desenvolvimento (PEDRO, 2000, p.9).

Villa e Orstein (2013) abordam que qualidade pode ser entendida com diferentes conotações, desde “uma propriedade inerente a um objeto ou ser”, ou uma escala de valor, um tipo de propriedade física, uma qualidade perceptiva sem materialidade, ou algo substancial que determine interesse a seu respeito.

O direito à moradia adequada é garantido por legislação internacional, reconhecido pelas Nações Unidas em 1948 através da Declaração Universal dos Direitos Humanos no Art. 25º e no Art. 11º do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966. E a tradução do conceito de moradia adequada à sua aplicação é realizada através de parâmetros de qualidade. Estes são definidos e explicados por diversos autores. Os parâmetros base para uma moradia digna são definidos pelas Nações Unidas (1991, p.4) e sistematizadas no Quadro 2 com os elementos essenciais à moradia adequada, suas descrições, dimensões e indicadores pela ONU-HABITAT (2015).

Quadro 2: Parâmetros para a moradia adequada.

PARÂMETRO	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO	INDICADOR
<i>Segurança de posse</i>	A moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.	Posse legal ou segura	Nº de lares ou famílias em situação de posse segura (incluindo por exemplo, proprietários próprios, aluguéis com contrato, usufruto ou titulares de posse com respaldo legal).

PARÂMETRO	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO	INDICADOR
<i>Disponibilidade de serviços</i>	Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.	Disponibilidade de água potável	Nº de habitações com acesso regular e adequado a fontes de água potável
		Disponibilidade de sistema sanitário adequado	Nº de habitações com sistema de esgoto adequado (conexão à rede ou fossa séptica, com disponibilidade de unidade sanitária privada).
		Disponibilidade de energia elétrica	Nº de habitações com acesso regular e adequado à energia elétrica.
<i>Economicidade</i>	A moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.	Disponibilidade de habitação social	Nº de habitações adequadas que se encontram disponíveis para alugar a famílias de baixa renda.
		Gasto com a habitação	% da renda familiar destinada aos gastos da habitação (seja por financiamento, hipoteca, aluguel ou arrendamento).
<i>Habitabilidade</i>	A moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.	Lotação	Nº de pessoas que residem na habitação/dormitórios de uso exclusivo à unidade.
		Tipologia	Nº de habitações ocupadas de tipo aceitável (habitações de tipo permanente, como casas, apartamentos ou outras residências que possibilitam a permanência de pessoas)
		Materialidade	Nº de habitações ocupadas com materialidade aceitável (materiais construtivos duráveis e adequados)
		Conservação	Nº de unidades ocupadas com materiais de construção em estado de conservação adequado (sem falhas ou danos severos)
		Conforto térmico, lumínico, acústico	Nº de habitações ocupadas que cumprem os padrões técnicos os subjetivos em relação ao conforto.
<i>Acessibilidade</i>	A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.	Acessibilidade universal	Nº de habitações que dispõe de facilidades que permitem acesso a toda pessoa na unidade e o uso de todas as funcionalidade e comodidades, independentemente de sua condição física ou mental.
<i>Localização</i>	A moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas	Acessibilidade a transporte, oferta de empregos, serviços, equipamentos sociais	Distância ou tempo de traslado desde a habitação até o ponto mais perto disponível
		Mitigação de riscos naturais ou antrópicos	Nº de habitações em zonas não expostas ou adequadamente protegidas contra riscos

PARÂMETRO	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO	INDICADOR
<i>Adequação cultural</i>	A moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural	Adequação cultural	Nº de habitações que incorporam (em seu desenho, materialidade ou funcionalidade) características que ressaltam, favorecem ou permitem a livre expressão da identidade cultural de seus residentes.

Fonte: ONU-HABITAT (2015), tradução da autora.

Os elementos essenciais à moradia adequada definidos pela ONU (1991 *apud* ONU-HABITAT, 2015) são abordados e complementados por diversos outros autores.

Quanto à segurança de posse Rolnik (2015) relaciona a crise global de insegurança da posse ao avanço do complexo imobiliário-financeiro e seu impacto sobre o direito à moradia. Faz-se um apanhado de casos em diversos países, experienciados por ela própria durante seu cargo de relatora especial da ONU para o Direito à Moradia Adequada, que mostram jovens sem acesso à moradia de alto preço do mercado, a insegurança de posse sendo aplicada de forma a despejar grupos populacionais de suas moradias por não poderem arcar com todas as parcelas de financiamento ou até mesmo ficarem sem suas prometidas casas construídas por falimento de construtoras pós incentivo do governo a obtenção da casa própria.

Em cada país ocorre de uma forma, mas a regra é a mesma, o desmonte das políticas de habitação pública e social, desestabilização da segurança de posse e conversão da casa em mercadoria e ativo financeiro incentivam o financiamento da casa própria como única via de acesso a moradia.

A habitação urbana, de acordo com Maricato (1997) deve estar conectada às redes de infraestrutura (água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial, pavimentação) e ter o apoio de serviços urbanos (transporte coletivo, coleta de lixo, educação, saúde, abastecimento, etc.). Estes equipamentos e serviços urbanos são distribuídos de forma irregular pela cidade, sendo então, a qualidade da moradia ligada à sua localização.

A viabilidade econômica é fator de grande contradição. Ao mesmo tempo em que os programas de subsídios surgem com principal propósito de tornar viável economicamente a moradia à população mais pobre e vulnerável, eles ainda apresentam condições que não solucionam às necessidades desta camada populacional. Com a utopia de casa própria e financiamentos bancários como ‘solução’ para o déficit habitacional, os beneficiários deste sistema se tornam reféns de dívidas de parcelas que duram anos – quando possuem recursos para dar entrada no processo de financiamento – e empréstimos bancários (ROLNIK, 2015).

A Norma de Desempenho para Edificações Habitacionais NBR 15575 (ABNT, 2013) estabelece como requisitos de habitabilidade: estanqueidade, desempenho térmico, acústico e lumínico, saúde, higiene e qualidade do ar, funcionalidade e acessibilidade e conforto tátil e antropodinâmico. E como requisitos do usuário referente à sustentabilidade a durabilidade, manutenibilidade e impacto ambiental.

Diversos autores apresentam valores para área da unidade habitacional e área por cômodo. A discussão sobre habitação mínima ganha força no CIAM II em 1929, principalmente com estudos de Alexander Klein na Alemanha. No Brasil esse debate é introduzido no Primeiro Congresso de Habitação em São Paulo, realizado em 1931 (FOLZ, MARTUCCI, 2007) e posteriormente através de outros trabalhos como Silva (1982), o Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo – IPT (1988) e Boueri (1989).

A Tabela 1 considera a área total da unidade habitacional em relação ao seu número de moradores ou dormitórios. Considera-se o desenvolvimento do trabalho de Boueri até seu trabalho de livre docência (2004), em que além da área mínima, apresenta valores em uma escala de “precário, regular, satisfatório e bom”. Às demais referências que apresentavam áreas mínimas por dormitório, foi realizada uma adaptação englobando juntamente números de moradores.

Tabela 1: Áreas mínimas por tipos de habitação ou dormitórios e quantidade de moradores.

QUANTIDADE	BOUERI (2004)	IPT (1988)	SILVA (1982)
1 morador – 1 dormitório	Precário: $\leq 9,9\text{m}^2$ Regular: 10 a $11,9\text{m}^2$ Satisfatório: 12 a $13,9\text{m}^2$ Bom: $\geq 14\text{m}^2$	33,50m ²	26,32m ²
2 moradores – 1 dormitório	Precário: $\leq 19,9\text{m}^2$ Regular: 20 a $23,9\text{m}^2$ Satisfatório: 24 a $27,9\text{m}^2$ Bom: $\geq 28\text{m}^2$		
2 moradores – 2 dormitórios	Precário: $\leq 29,9\text{m}^2$ Regular: 30 a $35,9\text{m}^2$ Satisfatório: 36 a $41,90\text{m}^2$ Bom: $\geq 42\text{m}^2$	41,50m ²	34,12m ²
3 moradores – 2 dormitórios	Precário: $\leq 39,9\text{m}^2$ Regular: 40 a $47,9\text{m}^2$ Satisfatório: 48 a $55,9\text{m}^2$ Bom: $\geq 56\text{m}^2$		
4 moradores – 2 dormitórios	-	49,50m ²	41,92m ²
4 moradores – 3 dormitórios			
Até 6 moradores – 3 dormitórios	-		

Fonte: BOUERI (2004), IPT (1988), SILVA (1982), organizado pela autora (2022).

Para a área por cômodo (Tabela 2), em Boueri (2004) foram considerados os valores classificados acima de “regular”. A Secretaria da Habitação da Argentina (2019) apresentou dimensões mínimas dos ambientes, que foram multiplicadas por si mesmas para obter a área mínima.

Tabela 2: Áreas mínimas por cômodo.

AMBIENTES	ARGENTINA (2019)	BOUERI (2004)	SILVA (1982)	IPT (1988)	CÓDIGO SANITÁRIO - SP (1978)
<i>Cozinha</i>	Cozinha e lavanderia 7m ² DM=1,60m	Precário: ≤ 5,9m ² Regular: 7,9 a 6m ² Satisfatório: 9,9 a 8m ² Bom: ≥ 12 a 10	3,57m ²	10 m ²	4m ²
<i>Área de serviço</i>		Precário: ≤ 5,9 Regular: 7,9 a 6m ² Satisfatório: 9,9 a 8m ² Bom: ≥ 12 a 10	2,10m ²	-	-
<i>Banheiro</i>	Com banheira: 3,30m ² Sem banheira: 2,70m ² DM=1,50m	Precário: ≤ 4,4m ² Regular: 4,9 a 4,5m ² Satisfatório: 5,4 a 5m ² Bom: ≥ 5,5	2,40m ²	2,50m ²	2,50m ²
<i>1º Dormitório</i>	DM=2,80m 7,84m ²	Precário: ≤ 7,9m ² Regular: 11,9 a 8m ² Satisfatório: 14,9 a 12m ² Bom: ≥ 15m ²	7,80m ²	9m ²	8m ²
<i>2º Dormitório</i>	2º dormitório: DM=2,50m 6,25m ²	Precário: ≤ 7,9m ² Regular: 8,9 a 8m ² Satisfatório: 9,9 a 9m ² Bom: ≥ 10m ²	7,75m ²	8m ²	8m ²
<i>Sala de estar e jantar</i>	-	Precário: ≤ 8,9m ² Regular: 12 a 9m ² Satisfatório: 15 a 12m ² Bom: 18 a 15m ²	10,50m ²	12m ²	8m ²
<i>Corredores</i>	DM=0,90m	-	-	3m ²	DM=0,90m

DM = dimensão mínima

Fonte: ARGENTINA (2019), BOUERI (2004), IPT (1988), SILVA (1982), SÃO PAULO (1978), organizado pela autora (2022).

Fatores importantes para o parâmetro de localização da habitação são a presença de equipamentos e serviços públicos e a distâncias destes até a habitação para que o morador possa acessá-los através da caminhada.

O acesso à moradia está ligado ao seu preço, que, por sua vez, depende da sua localização na cidade. Quando alguém compra uma casa, está comprando também as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura. Está comprando a localização da moradia, além do imóvel propriamente dito (MARICATO, 1997, p.43).

Alguns autores apresentam como aceitáveis raios de distância da moradia até determinados equipamentos, conforme a Tabela 3. Para Argentina (2019) foram considerados os raios apontados para intervenções habitacionais de pequeno e médio porte.

Tabela 3: Raios de distância de equipamentos e serviços em relação à localização da habitação.

EQUIPAMENTOS		PRINZ (1986)	PITZ (2004)	CASTELLO (2008)	ARGENTINA (2020)
Educação	Infantil	600m	300m	400m	1000m
	Ensino fundamental	600m	500m	400m	1000m
	Ensino médio	1000m	3.000m	800m	1000m
Saúde	Hospital	-	regional	-	2000m
	Posto de saúde	600m	1000m	800m	2000m
Transporte	Ponto de ônibus	600m	500m	-	500m
	Estação de metrô	1000m	-		1000m
Cultura e lazer	Equipamentos culturais	1000m	2.500m	-	2000m
	Praças e parques de vizinhança	200 a 400m	600m	800m	-
	Parque de bairro	750m	2400m		-
Alimentação	Comércio	600m	-	-	500m
	Supermercado	1000m	-	-	2000m
Trabalho	Emprego	1000 a 1500m	-	-	-

Fonte: PRINZ (1986), PITZ (2004), CASTELLO (2008), ARGENTINA (2020), organizado pela autora (2022).

Montaner (2011), em '*Herramientas para Habitar el Presente*', desenvolve um método de análise habitacional baseado em quatro conceitos básicos – sociedade, cidade tecnologia e recursos – e quatro conceitos complementares – gestão, reabilitação, tipologia e percepção. O autor sintetiza “14+1” critérios básicos de qualidade para projetos de habitação, sendo eles:

1. Espaço ao ar livre privado à unidade habitacional;
2. Não hierarquização dos ambientes;
3. Espaços para trabalho reprodutivo;
4. Espaço para trabalho produtivo;
5. Espaços de armazenamento;
6. Atenção às orientações;
7. Ventilação cruzada natural;
8. Dispositivos de uso passivo;
9. Influência da forma;
10. Sistemas de construção independentes;
11. Adaptabilidade;
12. Recuperação de coberturas;
13. Uso de vegetação na arquitetura;
14. Possível integração de áreas de outras residências;
- 14+1. Volume.

O autor elabora também um quadro (Quadro 3) que classifica questões funcionais e construtivas na escala do conjunto residencial e da unidade tipológica.

Quadro 3: Aspectos funcionais e construtivos da habitação.

	CONJUNTO RESIDENCIAL	UNIDADE TIPOLOGICA
<i>Aspectos funcionais</i>	Diversidade de usos	Espaço de trabalho produtivo
	Equipamentos comunitários	Espaço de trabalho reprodutivo
	Espaço exterior próprio e terraço	Espaço de Armazenamento
	Diversidade de tipologias e acessibilidade	Não hierarquização
<i>Aspectos construtivos</i>	Atenção às orientações das fachadas	Adaptabilidade
	Ventilação cruzada natural	Possibilidade de crescimento
	Dispositivos de aproveitamento passivo	Otimização de instalações
	Incidência da morfologia construtiva	Flexibilidade

Fonte: MONTANER (2011), tradução da autora.

A Secretária de Habitação da Argentina (2019) no seu Plano Nacional de Habitação, apresenta padrões mínimos de qualidade para compor uma moradia adequada/digna, desde integração social, localização, desenho do conjunto à habitabilidade. Dentro destas quatro grandes categorias, explora diversos parâmetros qualitativos e quantitativos.

Os parâmetros de qualidade possuem extrema importância para o projeto de uma moradia adequada. Atenta-se ao fato de que tais parâmetros não são somente quantitativos, metragens quadradas a serem seguidas, raios de distância, mas que diversos outros fatores podem condicionar os parâmetros de forma diferente.

2.4. Projetos de intervenção em cortiços na América Latina

Para identificar a trajetória dos programas e projetos de intervenção que atuaram em cortiços, estuda-se um panorama geral da sobre este objeto de estudo na América Latina, suas causas e consequências na cidade e sociedade, e alguns exemplos importantes de intervenção já realizadas. O mesmo estudo é realizado dos casos de investigação desta pesquisa, na cidade de São Paulo (Brasil), e em Buenos Aires (Argentina).

2.4.1. Projetos de intervenção: panorama geral

Na América Latina os cortiços são edifícios comumente encontrados nos centros históricos. Delgadillo (2005) aponta que dentre as causas que levaram à situação atual de encortiçamento da moradia em centros históricos da América Latina

estão o abandono da população burguesa das áreas centrais no processo de modernização urbano que ocorre entre o fim do século XIX e início do XX, esta deixou seus casarões no centro e subalugaram quartos como moradia para a população de baixa renda.

Em 1887, os cortiços representavam 9% dos edifícios residenciais da cidade de Buenos Aires, porém abrigava 28% da população, enquanto até 1895 aproximadamente um terço da população da Cidade do México morava em quartos de cortiços. Houve também o congelamento de alugueis em diversos países na década de 1940 e a desigualdade social que foi ainda mais enfatizada pelo modelo de desenvolvimento econômico e urbano que fez decair o valor da terra nas áreas centrais, levando à ausência de investidores imobiliários e desinteresse por parte dos proprietários dos imóveis locais (DELGADILLO, 2008).

As iniciativas de reabilitação em moradias de cortiços das cidades latino-americanas começaram a partir da década de 1990. Estas vêm se transformando e colocando em questão dois modelos de desenvolvimento urbano, o da cidade construída e compacta versus o da expansão para áreas periféricas (DELGADILLO, 2008).

O primeiro aparece como um modelo de cidade mais racional e com pretensões de sustentabilidade, enquanto o segundo se manifesta como um modelo de crescimento urbano que desperdiça a cidade existente e contribui com a depredação do meio ambiente. Neste sentido, manter e recuperar a função habitacional das áreas urbanas centrais, evitar o êxodo da habitação até as periferias urbanas e aproveitar a cidade existente (quer dizer, o patrimônio urbano em sua mais ampla expressão) constituem parte da construção da cidade de futuras gerações (DELGADILLO, 2008, p. 111, tradução nossa).

Entre 1947 e 1999 foram realizados diversos acordos entre países europeus e latino-americanos para conservação de patrimônio histórico, melhoria em infraestrutura urbana, conservação e reabilitações de edificações privadas de uso habitacional (SCHICCHI, 2014). Dentre estes acordos estão os envolvendo a Junta de Andalucía, cooperação espanhola com alguns países como Argentina, Chile, Uruguai, Equador e outros. Estas cooperações de caráter urbano e arquitetônico seriam uma forma de compensação histórica aplicadas para minimizar desigualdades sociais “produzidas pelos fenômenos do crescimento acelerado dos anos 50-60, num cenário pós-colonial e de conflito entre blocos, que foi acentuado pelos efeitos posteriores da crise econômica dos anos 70” (SCHICCHI, 2014, p.37).

A Junta de Andalucía promoveu a execução de aproximadamente 390 habitações por toda a América Latina. Dentre os projetos estão a Manzana de San Francisco em

Buenos Aires, a Casa de los Siete Patios, Casa Ponce e El Penadillo em Quito e outras. Em Montevideo por exemplo, o Programa Piloto de Reciclagem de Habitação, aplicado em áreas centrais de 1990 a 1995 reciclava imóveis e pretendia para o processo de segregação que expulsava a população do centro. Os projetos possuíam diversidade de tipologias habitacionais, diferentes formas de financiamento como para aluguel, propriedade ou créditos e investimentos de fundos perdidos (DELGADILLO, 2008). Os projetos e programas eram desenvolvidos juntamente dos governos locais que participavam ou não na financeirização.

Políticas habitacionais que atuam em cortiços nos centros históricos dificilmente possuem uma gestão exclusivamente federal devido especificidade de cada cidade. Os programas e projetos de intervenção voltados para esses objetos são então liderados pela municipalidade, e podem contar com apoios externos para questões como financiamento ou execução. Entre os projetos de intervenção em cortiços, estão os realizados pela Prefeitura de São Paulo (Brasil) e de Buenos Aires (Argentina).

2.4.2. Intervenções em cortiços de São Paulo

Em São Paulo, algumas habitações foram construídas formalmente como moradias de aluguel e posteriormente subdivididas para suportar maior número de moradores – de forma inapropriada – como moradia coletiva de aluguel e através da ocupação formal ou informal de antigos edifícios ou casarões, ao longo do processo de urbanização da cidade. O encortiçamento que surge nos bairros centrais se estende até o entorno do centro histórico (PICCINI, 2004).

Relatos mostram que em 1890 as habitações centrais precárias já eram consideradas cortiços, e que em 1900, um terço das habitações de São Paulo se tratavam de cortiços (BONDUKI, 1998).

No final da década de 1980 e até o início de 2000, os bairros do centro histórico perderam moradores. De 1991 a 2000 houve perda de 26,01% da população residencial no distrito da Sé, -17,44% na República, e perdas de até 30% nos demais bairros centrais, segundo o censo do IBGE de 2010.

Desta forma, surge a necessidade de aproveitar serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas existentes na área, pois perdas populacionais levam à subutilização e ociosidade destes serviços. Os centros históricos concentram a maior parte dos empregos da metrópole, portanto deveriam conter mais moradias. Nesta

época, vivia-se no Brasil uma redemocratização e crises econômicas causadas por recessão, desemprego, hiperinflação e dívida externa (NAKANO; KOHARA, 2013).

As camadas populacionais de baixa renda, a fim de ficarem próximas às ofertas de empregos e demais infraestruturas e serviços dos centros, se viam obrigadas a permanecer neste espaço nas únicas maneiras possíveis. A sublocação de quartos ou camas em cortiços se torna a opção de moradia nos centros que os cidadãos sem acesso à moradia de mercado possuem.

As condições dos cortiços de São Paulo são caracterizadas por Gatti (2011) ao descrever a precária salubridade dos edifícios, uso comum de banheiros, falta de iluminação e diversas famílias dividindo o mesmo cômodo. Os cortiços possuem os aluguéis por metro quadrado mais caros da cidade, além da informalidade, ausência de contratos e controles fiscais, brechas fáceis para despejos, aumentos ilegais e abusivos do valor cobrado e não cumprimento da Lei do Inquilinato (BRASIL, 1991).

Dessa forma, foi necessária a movimentação dos moradores de cortiço através de grupos organizados, para fazer com que a problemática da habitação nos centros chegasse às políticas públicas de forma emergencial. Os moradores se organizaram com forte pressão social a partir da década de 90, e conseguiram a atenção do governo municipal através dos movimentos: Unificação das Lutas dos Cortiços (ULC), Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, Movimento Moradia no Centro (MMC), Movimento Sem Teto no Centro (MSTC), Grupo de Articulação dos Idosos por Moradia no Centro (GARMIC), Movimento dos Trabalhadores Sem Teto na Região Centro (MTST/RC) Movimento Moradia na Região Central (MMRC), dentre outros (KOHARA, 2009). “São estes movimentos que iriam, a partir de 1997, após anos de luta sem encaminhamentos concretos junto à SEHAB e à CDHU, se unir no debate da requalificação dos edifícios vazios através das ocupações coletivas” (GATTI, 2011, p.5).

A definição do que seria um cortiço se deu na cidade de São Paulo através da Lei Moura (Lei nº10.928/91) somente em 1991 sob o governo municipal da Prefeita Luiza Erundina (1989-1992). A legislação define que cortiço é uma edificação de habitação coletiva com subdivisão em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos, e possui várias funções sendo exercidas no mesmo ambiente, infraestrutura precária, superlotação, dentre outros.

A Lei Moura aponta como responsabilidade da Prefeitura a fiscalização das condições habitacionais nos cortiços, assim como a tomada de medidas necessárias para atender os parâmetros de habitabilidade mínimos estabelecidos pela própria lei.

Em 1995 foi criado o CIRC (Conselho de Intervenção e recuperação dos Cortiços) pela Lei nº 11.945/95. O órgão fica responsável pela fiscalização das condições de habitabilidade dos cortiços e pelo cumprimento da Lei Moura.

Na gestão da Prefeita Erundina também foram criados programas e subprogramas que atuam em cortiços e na fixação da população encortiçada nos centros históricos da cidade, sejam através de reabilitações nos edifícios encortiçados ou pela construção de novas unidades habitacionais em áreas centrais quando o imóvel original não possuía mais condições de recuperação.

Um dos programas foi o Funaps Comunitário para apoiar reivindicações de cortiços e construir moradias com o extinto Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal (FUNAPS). Outro foi o Programa de Recuperação de Cortiços com objetivo de financiar imóveis às associações de moradores de cortiços a partir do Subprograma 1, e sua posterior reforma conforme exigências dos moradores, o Subprograma 2. No fim da gestão de Erundina as intervenções nos cortiços Celso Garcia e Madre de Deus estavam sendo concluídas. O cortiço Casarão do Carmo havia passado pela retirada de famílias e os mutirões de Imoroty, Pedro Fachini, Eiras Garcia, e Vilinha 25 de Janeiro tinham adquirido as áreas e assinados os convênios.

A Lei Moura, porém, não estava sendo aplicada de maneira correta pela falta de fiscalização nos imóveis encortiçados do todo o centro e arredores. Após 1993 estes programas e subprogramas foram paralisados, e a equipe de cortiços da prefeitura desarticulada de suas atividades, assim os empreendimentos que estavam em andamento enfrentaram períodos de inviabilidade (GATTI, 2011).

Em âmbito estadual e com financiamento do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) foi implementado pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), o PAC – Programa de Atuação em Cortiços pelo Decreto nº 43.132 em 1998, porém o programa foi realmente executado somente em 2002. O objetivo era oferecer melhores condições de moradia e segurança à população encortiçada através da construção de novos empreendimentos habitacionais que pudessem abrigar estas famílias. O programa, que teve duração de oito anos, atuou na capital paulista e na cidade de Santos realocando os moradores de cortiços para novas habitações ainda nas áreas centrais das cidades.

Os projetos de intervenções em cortiços iniciados principalmente na gestão da Prefeita Erundina foram paralisados devido a troca de gestão. Os governos dos

Prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta (1993-2000) concentraram as atuações em habitações de interesse social em áreas periféricas da cidade. A descontinuidade dos projetos fez com que a população que havia sido retirada dos imóveis encortiçados ficasse a mercê de outras (poucos ou inexistentes) opções de moradia, com auxílios aluguel e muitas vezes em regiões diferentes de sua moradia original ou local de trabalho.

A partir de 2001, quando começa a gestão da Prefeita Marta Suplicy (2001-2004), algumas das políticas elaboradas por Erundina são retomadas. Cria-se o Programa Morar no Centro que continua as ações do Subprograma 2 de Cortiços e introduz a promoção de locação social na cidade de São Paulo. O Programa Morar no Centro também finaliza as intervenções no Celso Garcia e no Madre de Deus, realiza os empreendimentos Fachini, Eiras Garcia, Imoroty e Vilinha 25 de Janeiro, e inicia as obras do Casarão do Carmo (posteriormente paralisada) (GATTI, 2011). Todas estas intervenções em cortiços haviam sido anteriormente inviabilizadas pela troca de gestão posterior a da prefeita Erundina, e todas elas tratam-se de intervenções nos próprios lotes dos cortiços.

Elabora-se também o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva pela Resolução CMH nº15 em 2004, que visava a fiscalização de imóveis encortiçados e a intimação aos proprietários para realização de regularização conforme dita a Lei Moura.

Até 2002 não havia legislação específica para oferta de moradia de interesse social em áreas centrais. O Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo é o instrumento que implementa a Lei de Zoneamento e divide a malha urbana em zonas. A ZEIS 3 (Zona Especial de Interesse Social) do Tipo 3 trata das áreas com concentração de imóveis encortiçados e de edifícios desocupados que devem ser destinados à Habitação de Interesse Social. (NAKANO; KOHARA, 2013).

Após esse período, o programa que se voltou ao centro histórico foi o Renova Centro, na gestão do Prefeito Kassab, instituído pelo Decreto nº52.942 em 2012, com objetivo de viabilizar a habitação na região central da capital através de requalificação de imóveis sem uso social ou degradados. A meta era atender em torno de 3.000 famílias em torno de 50 edifícios, porém os edifícios entregues não foram intervenções em cortiços. Ressalta-se que este programa posteriormente se aliou ao Programa Locação Social para finalização de algumas as edificações.

No Plano Municipal de Habitação de São Paulo de 2011 a estimativa é de 80.389 domicílios encortiçados. Em 2017, o Conselho Executivo da Operação Urbana Centro aprovou verba para a execução do censo de cortiços, mas até

este momento da elaboração deste artigo a Secretaria Municipal de Habitação aguarda definição jurídica para contratar a empresa que será responsável pela execução do censo (SANCHES, VIRGÍLIO DA SILVA, 2018, p.10364).

Com exceção da retomada da obra do Casarão do Carmo na gestão de Haddad (2013-2016) e entrega destes apartamentos em 2018 na gestão de Dória (2017-2018), não houveram outras atuações específicas para cortiços nestas e nas seguintes gestões em São Paulo.

2.4.3. Intervenções em cortiços de Buenos Aires

Na cidade de Buenos Aires, os cortiços chegaram a ser moradia de 20% da população até em torno da década de 50. Era essa a forma da camada de baixa renda resolver suas necessidades habitacionais. Os cortiços se concentraram nos bairros centrais da cidade, San Telmo e Montserrat (KULLOCK; MURILLO, 2010)

A desvalorização das áreas centrais de Buenos Aires é enfatizada com a migração da burguesia para o norte da cidade, fugindo das condições precárias de infraestrutura urbana e da pandemia da febre amarela que se espalhava em meio a insalubridade local. A área central da cidade conhecida como 'El Sur' que compreende os bairros Montserrat, San Telmo e Avenida de Mayo, possui diversos edifícios de valor patrimonial como igrejas, colégios e *manzanas* completas, assim como os casarões abandonados pela burguesia que se tornaram moradia coletiva precária.

A partir da situação em que se encontrava o centro histórico e as habitações da área que sofriam por despejos em massa, os moradores criaram organizações em defesa da moradia central. Grupos como o *Consejo Vecinal del Bairro de la Boca* e a *Cooperativa de Crédito y Consumo do Bairro San Telmo*, que formam bases de manifestação para a intervenções a partir de 1984 (CAÑELLAS; COLELLA; DA REPRESENTAÇÃO, 2008).

De acordo com Garay (2004), as normas de proteção patrimonial que focavam mais nos monumentos históricos, foram insuficientes para preservar parte do centro de Buenos Aires, ocorrendo então deterioração com afastamento da população residente. Foram aplicadas estratégias de revalorização do espaço, como qualificação da *Avenida de Mayo* e criação da *Corporación Antiguo Puerto Madero*, que desenvolvendo-se, ameaçam a população de baixa renda que residia na área. Valorizou-se a terceirização do espaço, enquanto os imóveis residenciais se deterioravam cada vez mais.

Como tentativa de solucionar a questão, foram realizadas reabilitações em grandes imóveis do centro histórico, como os do bairro La Boca, do edifício Padelai e da Manzana de San Francisco, com apoio financeiro internacional, nacional e municipal, adotando diversos programas que mais se adequassem a cada situação. Não se resolveu a totalidade de problemas habitacionais do centro histórico, mas formulou-se base de políticas a serem seguidas (GARAY, 2004).

A reabilitação do bairro La Boca, de 1984, propõe a remodelação de grandes imóveis, alguns deles estavam sendo ocupados como cortiços. Os moradores se juntaram contra o desalojo forçado e reivindicaram a compra dos imóveis por parte do município. Somente em 1979 é realizada uma delimitação do centro histórico pela nova *Comisión de Preservación de Areas Historicas*, área que é reduzida posteriormente.

Em 1991 é criada a *Área de Protección Histórica* que deve ser reabilitada pela *Secretaria de Planeamiento Urbano* ou pela *Secretaria de Cultura*. Ou seja, devido a extrema necessidade da população residente, as intervenções iniciaram em centro histórico sem um adequado planejamento em relação aos valores patrimoniais ali presentes (JUNTA DE ANDALUCIA, 2000).

Posteriormente, em 1990, a Buenos Aires e a *Junta de Andalucía* assinam um Protocolo de Colaboração e um Programa de Atuações para realizar a reabilitação de sete edifícios na quadra (*manzana*) Franciscana localizada no centro histórico com finalidade para habitação de interesse social, de modo que os residentes não precisassem ser retirados da região central. Esta cooperação foi um programa de difusão da arquitetura da cidade que gerou a publicação de panfletos e exposições, e um programa de estágios que permitiu a troca multidisciplinar de profissionais entre os países.

Dentre os projetos realizado para reabilitação de cortiços sem a retirada dos moradores das áreas centrais está a reabilitação progressiva. Este método realiza reparos sem precisar realocar as famílias, as intervenções obtém forças individuais ou coletivas de auto-gestão, e é um movimento social que luta pela ocupação de imóveis abandonados nos centros históricos (DELGADILLO, 2008).

A municipalidade de Buenos Aires (1991) afirma que, com o mesmo objetivo das revitalizações na *Avenida de Mayo* e *Porto Madero*, a reabilitação da *manzana* tem impacto positivo no bairro, valorizando as propriedades vizinhas e melhorando a qualidade de vida.

2.5. Dialogia na Arquitetura

Para compreensão dos projetos de intervenção em cortiços nos centros históricos da América Latina, recorre-se à fundamentação teórica desenvolvida por Muntañola (2000, 2006), que possui bases filosóficas na dialogia de Bakhtin (1997) e na narratividade de Ricoeur (2002), abordagem para a proposta do método Arquitetura Dialógica.

O conceito de diálogo na literatura é estudado por Bakhtin (1979, p.323), trata-se de "relações possíveis entre enunciados integrais de diferentes sujeitos dos discursos", ou seja, entre texto e contexto.

As relações dialógicas são de índole específica: não podem ser reduzidas a relações meramente lógicas (ainda que dialéticas) nem meramente linguísticas (sintático-composicionais). Elas só são possíveis entre enunciados integrais de diferentes sujeitos do discurso [...]. As relações dialógicas pressupõem linguagem, no entanto, elas não existem no sistema da língua [...]. As relações dialógicas são relações (semânticas) entre toda a espécie de enunciados na comunicação discursiva. Dois enunciados, quaisquer que sejam, se confrontados em um plano de sentido [...] acabam em relação dialógica (BAKHTIN, 1979, p.323).

O autor apresenta uma tríplice ótica de diálogo: eu-para-mim, eu-para-outro, outro-para-mim, articulado posteriormente por Muntañola (2006) na arquitetura. Ele traz também o conceito de arquitetônica e como difere-se do conceito de arquitetura. Enquanto o primeiro é definido por Bakhtin como a relação estética entre forma e conteúdo, "a estrutura de um objeto estético, em sua distinção puramente artística" e por Holquist como unida diretamente com a noção de 'contestabilidade' (answerability), "ou seja, a capacidade de se dirigir a alguém ou a algo desde outro alguém ou outro algo" (MUNTAÑOLA, 2006, p.64).

O conceito de arquitetura, por sua vez, deve ser entendido como arte, ciência e ética em sentido direto. O autor acrescenta que nestas esferas de conhecimento, assim como na literatura, fazem-se presentes elementos semânticos sem sujeição a determinações temporais ou espaciais, mas são objetos de nossa percepção e conhecimento. Para o entendimento de significados é necessário que eles tomem a forma de símbolos ou signos, ou seja, algo visível ou audível, percebido através de sentidos, como um desenho, uma palavra, uma fórmula matemática. "Sem estas expressões espaço-temporais, mesmo o pensamento abstrato é impossível." (MUNTAÑOLA, 2006, p.71). Ricoeur, Bakhtin e Le Corbusier já mostravam que a 'construção' (plástica) reintroduz as pessoas ao mundo social de significação entre sujeitos e objetos (MUNTAÑOLA, 2006).

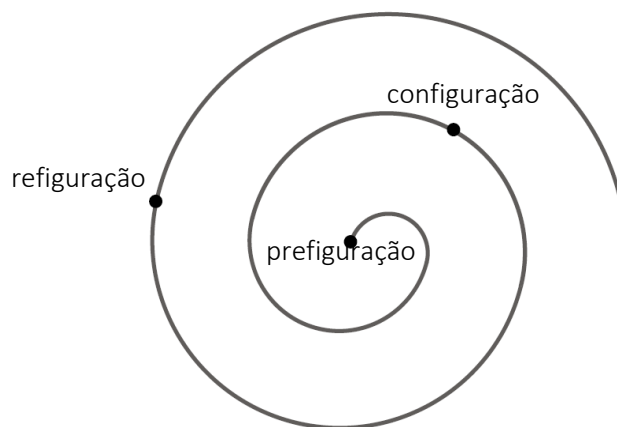
Aprofundando os entendimentos sobre Texto e Contexto, explora-se seus significados e principalmente suas relações. A base desses termos utilizados no método em questão é a literatura, e principalmente a narratividade traduzida para o universo da arquitetura como ferramenta de interpretação da obra arquitetônica.

Ricoeur (2002) afirma que o projeto arquitetônico se situa no espaço e a narratividade literária se situa no tempo, colocando ambos em paralelo se observa que o tempo do relato e o espaço da arquitetura não se limitam a frações de tempo e espaço geométrico, mas se desdobram entre tempo físico e tempo psíquico. Assim, o autor estabelece uma articulação hermenêutica entre narratividade e arquitetura através do conceito de cronotopo, a união de *topos* (lugar, sitio) e *chronos* (tempo) apontando que o projeto arquitetônico se situa no espaço enquanto a narratividade literária se situa no tempo.

Uma analogia: um estreito paralelismo entre arquitetura e narratividade: a arquitetura seria para o espaço o que a história é para o tempo, ou seja, uma operação "Configuradora"; um paralelismo entre, por um lado, o ato de construir, ou seja, construir no espaço e, portanto, por outro lado, o ato de narrar, ordenando a trama no tempo. (...) Em outras palavras, é, na verdade, cruzar espaço e tempo através atos de *construir* e *narrar* (RICOEUR, 2002, p.11, tradução nossa)¹

Esta união cronotrópica forma três fases do texto que o autor coloca em paralelismo com a arquitetura: prefiguração, configuração e refiguração.

Figura 3: Ciclo hermenêutico



Fonte: RICOEUR (2002), organizado pela autora.

A prefiguração é o tempo mental, é como um relato imediato na consciência, e tal relato tem sentido de troca de recordações, experiências e projetos, e não se limita

¹ Texto original: una analogía: un estrecho paralelismo entre arquitectura y narratividade: la arquitectura sería para el espacio lo que el relato es para el tiempo, es decir, una operación «configuradora»; un paralelismo entre, por un lado, el acto de construir, es decir, edificar en el espacio, y, por otro lado, el acto de narrar, disponer la trama en el tiempo. (...) Dicho de otro modo, se trata, en realidad, de cruzar el espacio y el tiempo a través de los actos de *construir* y de *narrar* (RICOEUR, 2002, p.11)

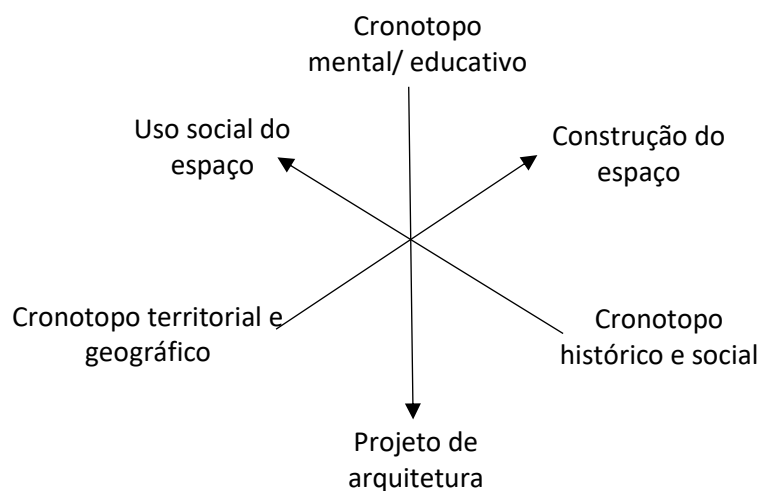
a isso, mas é também co-extensiva a deslocamentos de um lugar a outro. Enquanto lugar é onde qualquer coisa se sucede e produz, “onde as trocas temporais seguem os trajetos afetivos ao longo dos intervalos que os separam e voltam a os unir” (RICOEUR, 2002, p.17). É o momento em que a narrativa histórica existe como ideia.

A configuração é o tempo cósmico de fatos narrados, a materialização do projeto arquitetônico no espaço, Ricoeur (2002) adota a ideia da interdependência entre a concordância e a discordância, cada história contém um tipo de acordo-desacordo. Se faz presente quando o ato de narrar se liberta do contexto da vida cotidiana e entra no campo da literatura, ou seja, é registrada por escrito.

A refiguração é o tempo social, é a leitura e compreensão do relato, sendo então a compreensão do espaço materializado e a percepção do usuário (RICOEUR, 2002).

A partir da tríplice ótica do estudo dialógico de Bakhtin e da hermenêutica da narratividade de Ricoeur (2002), Muntañola (2006) relaciona a hermenêutica com a arquitetura definindo três fases que geram relações entre arquitetura e vida social (dialogia social): o tempo mental como ciência cognitiva e da origem psicológica do lugar a partir do desenho, ou seja, o projeto; o tempo cosmológico do entorno é a origem física do lugar, ou seja, a construção; e o tempo histórico e social da cultura, a apropriação social do lugar como o uso social; fazendo disto uma estrutura cronotópica mental/educativa, territorial/geográfica e histórica/social, respectivamente (Figura 4).

Figura 4: Tríplice natureza do cronotopo socio-físico



Fonte: MUNTAÑOLA (2006), tradução da autora.

Essa tríplice natureza resultante compõem o *texto* em análise pelo método, que deve estar em diálogo com o *Contexto* através das categorias históricas, urbanas, sociais, econômicas, culturais, ambientais e políticas para compor uma arquitetura que seja dialógica.

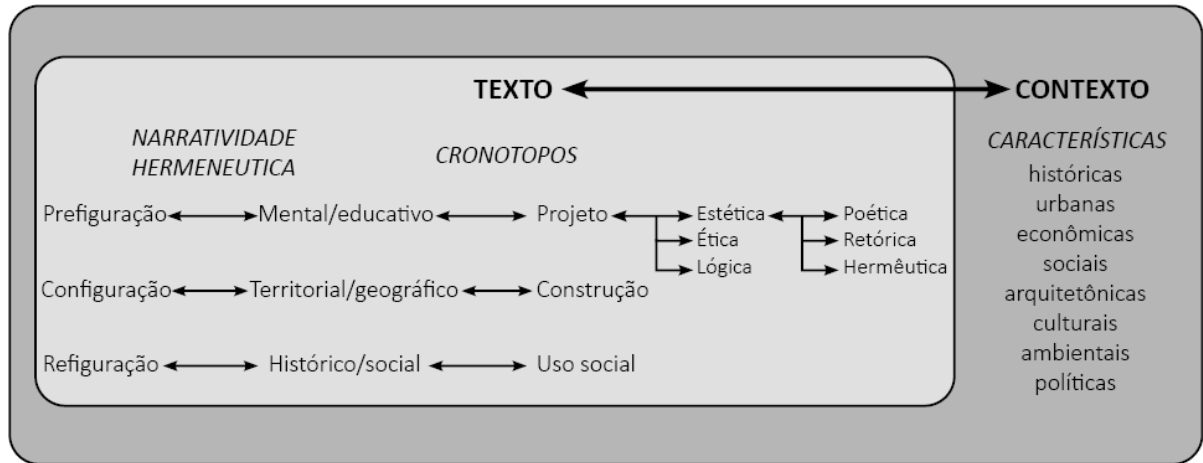
Muntañola (2000) também engloba como uma categoria da arquitetura dialógica: a *topogênese* - origem do lugar habitado – formada pela estética, ética e lógica. Cada uma delas se divide em um polo pessoal, um polo coletivo e um polo dialógico, ou seja, três tipos de interações dialógicas. No polo individual há a poética, a ética e a epistemologia, no polo social histórico há a retórica, a política e a ciência e no polo dialógico ou nas leis culturais sociais e entorno há a construção física e social do espaço (MUNTAÑOLA, 2002, p.37).

A estética possui as dimensões da poética, retórica e hermenêutica, sendo a primeira a arte de construir a fim de discutir o imaginário de uma cultura, a segunda é a arte de argumentar e persuadir e a última é a arte de interpretar textos de um contexto. “Configurar, argumentar e redescobrir, três operações maiores que são totalizadoras, mas que a finitude dos locais de origem de cada uma delas as obriga a se complementarem” (MUNTAÑOLA, 2000, p. 61).

A ética abarca a moral e a política, são tanto as leis e quanto as virtudes que ajudam a refletir sobre o passado e moldar um futuro melhor, avaliando medidas, funções e formas espaciais.

Por fim, a lógica/ciência são os conhecimentos, as legislações e tecnologias de projeto arquitetônico em coerência com o edifício, a cidade e a paisagem. O futuro da arquitetura depende da constituição desta ‘ligação perdida’ entre arquitetura e interação social definido simultaneamente desde a perspectiva da tríplice cultura: estética, ética e ciência, e desde o ponto de vista da tríplice espacial temporal: cosmológica, mental e histórica (MUNTAÑOLA, 2002, p.39).

Figura 5: Diagrama da arquitetura dialógica, narratividade, cronotopo e topogênese.



Fonte: organizado pela autora (2022).

3. Método

O método de análise proposto para alcançar o objetivo delineado nesta pesquisa é exploratório-descritivo, com base na teoria da Arquitetura Dialógica que se fundamenta na topogênese de Muntañola (2002, 2006 e 2007), na narratividade hermenêutica de Ricouer (2003), e na filosofia da dialogia de Bakhtin (1997) e em diversos outros pesquisadores que utilizam a Arquitetura Dialógica como base para uma metodologia (SALCEDO, 2009; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019; SILVA, 2020; SÁNCHEZ, 2020).

Para realizar a análise da qualidade da habitação, define-se parâmetros de que investigam as situações e características dos objetos de estudo. Tais parâmetros são definidos com base na ONU (1991), Salcedo (2007), Montaner (2011) e Argentina (2019). Cada parâmetro possui indicadores de análise, definidos a partir da bibliografia principal citada acima e complementados por outros autores e documentos como Cartas Patrimoniais Internacionais, São Paulo (1978), Prinz (1986), Boueri (2004), e Salcedo (2015), Rolnik (2015), Buenos Aires (2018), Sanchez (2019), ABNT (2003; 2020), IRAM (2012), dentre outros.

A Arquitetura Dialógica é utilizada no método proposto como uma base organizacional para a distribuição dos parâmetros de análise definidos.

São três principais etapas de análise. Primeiramente, faz-se um estudo do *Contexto* através de um levantamento das categorias do centro histórico e dos parâmetros apresentados pelo Projeto de Intervenção em Cortiço. Posteriormente, é realizada análise do *Texto* através de suas dimensões de projeto, construção e uso social, compondo a narratividade hermenêutica e a topogênese do objeto de estudo. Por fim, elabora-se uma matriz de relações dialógicas entre *Texto* e *Contexto* para uma verificação da adequação e investigação da qualidade do objeto de estudo ao seu contexto.

Portanto, o método relaciona um *Texto* – através das dimensões do projeto, construção e uso social - com seu *Contexto* – através das dimensões de lugar e projeto intervenção - por meio da análise dos parâmetros definidos para cada uma de suas dimensões (Figura 6).

Figura 6: Diagrama de etapas da metodologia.



Fonte: autora (2022).

Para analisar a qualidade de habitação dos projetos de intervenção em cortiços em centros históricos da América Latina serão explorados estudos de caso em que o *Texto* é a intervenção no Casarão do Carmo e seu *Contexto* é o bairro da Sé, no centro histórico da cidade de São Paulo (Brasil), e o caso cujo *Texto* é a reabilitação da Manzana de San Francisco que possui como *Contexto* o bairro Montserrat no centro histórico de Buenos Aires (Argentina). A análise é realizada através de parâmetros de qualidade qualitativos e quantitativos.

3.1 Análise do Contexto

A análise do Contexto é a primeira etapa do método, são identificadas as características dos centros históricos onde estão localizados os estudos de caso com base nas categorias dos centros históricos abordados por Salcedo (2007), e os parâmetros da Gestão do Projeto de Intervenção de Cortiços.

3.1.1. Centro Histórico

O centro histórico é analisado através das categorias: físico-geográfica, histórica, urbana, arquitetônica, social, econômica, cultural e política, conforme Quadro 4.

Quadro 4: Categorias do centro histórico.

CATEGORIA	DESCRIÇÃO
<i>Físico-geográfica</i>	Topografia, clima, orientação solar, ventos;
<i>Histórica</i>	Formação urbana e transformações cronotópicas. fatos históricos relevantes da cidade, patrimônio, identidade e memória.

CATEGORIA	DESCRIÇÃO
<i>Urbana</i>	Desenho urbano, localização, infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, comércio e serviços básicos, marcos urbanos;
<i>Arquitetônica</i>	Estilos, implantação das construções no lote, gabaritos, composição das fachadas e acabamentos.
<i>Socioeconômica</i>	Renda mensal, composição familiar, faixa etária, ocupação, grupos sociais.
<i>Cultural</i>	Hábitos, práticas, tradições comportamentais; representações e expressão de valores.
<i>Política</i>	Políticas e programas de habitação de interesse social, recursos econômicos, Plano Diretor, Subsídios, Normas técnicas, etc.

Fonte: SALCEDO (2007), organizado pela autora (2022).

Para a **categoria físico-geográfica** são levantados os dados de topografia, clima, orientação solar e ventos da região onde está localizada o objeto de estudo por meio de pesquisa documental.

Na **categoria histórica** são identificadas questões de identidade, memória, formação da área e transformação cronotópicas pelas quais o bairro ou distrito passaram. O levantamento é realizado através de pesquisa documental.

Para a **categoria urbana** são estudados o desenho urbano do traçado e a localização. Também, analisa a oferta de equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer, comércio de alimentação e transporte e quais as distâncias deste até o objeto de estudo, conferindo os dados com as distâncias indicadas por Prinz (1986), que conforme o levantamento bibliográfico realizado, é o autor que apresenta informações mais completas sobre as distâncias necessárias à cada equipamento, sendo no geral, o que apresenta também as menores distâncias. Observa-se também a presença de marcos urbanos ou pontos nodais de importância à região. O levantamento será feito por pesquisa de campo e mapas digitais.

Na **categoria arquitetônica** são identificadas, através de levantamento fotográfico *in loco* e pesquisa documental, dados sobre a implantação do edifício no lote, os estilos arquitetônicos presentes nos edifícios do centro histórico, quais os gabaritos de altura seguido, as densidades edilícias, sistemas construtivos, materiais e formas e quais as condições dos edifícios de valor patrimonial.

A característica social do Contexto é analisada conforme as **categorias socioeconômicas**, ou seja, as características dos moradores do centro histórico segundo a renda mensal, composição familiar, faixa etária, ocupação, pertencimento a algum grupo social específico ou minorias sociais.

Quanto a **categoria cultural**, são abordadas os hábitos, práticas, tradições comportamentais da população em relação ao ambiente urbano e quais as representações e expressões presentes no espaço.

A **categoria política** está relacionada com a gestão pública (prefeitura, governo estadual e/ou federal) dos programas e projetos de habitação social, os recursos econômicos destinados a estes programas (CAIXA, Banco do Brasil, Fundo de Habitação), o Plano Diretor, e normas (acessibilidade, ventilação por cômodo, etc.).

3.1.2. Projeto de Intervenção em Cortiços

O Projeto de intervenção em cortiços é analisado segundo os parâmetros: promoção, financiamentos, subsídios, gestão participativa, beneficiários e segurança de posse, e diretrizes de projeto. O Quadro 5 indica os indicadores de cada parâmetro e qual a sua relação com as categorias do Contexto.

Quadro 5: Parâmetros de análise do Projeto de intervenção em cortiços.

PARÂMETRO	INDICADOR	RELAÇÕES COM AS CATEGORIAS DO CENTRO HISTÓRICO
<i>Promoção</i>	- Promoção pública, privada, parcerias - Agentes promotores, financiadores, executores	-Política
<i>Financiamento</i>	- Aluguel, financiamento - Parcelas, comprometimento de renda	-Política -Socioeconômica
<i>Subsídios</i>	- Formas de incentivo à intervenção habitacional - Subsídios aos moradores	-Política -Socioeconômica
<i>Gestão participativa</i>	- Inclusão dos moradores nas decisões de projeto, gestão e manutenção	-Política -Cultural
<i>Beneficiários</i>	- Grupos alvo do programa	-Socioeconômica
<i>Segurança de posse</i>	- Proteção contra despejos forçados - Liberdade de escolher onde viver	-Política -Socioeconômica
<i>Diretrizes de projeto</i>	- Localização - Sustentabilidade - Funcionalidade - Acessibilidade - Usos mistos - Conforto ambiental - Tipos de habitação	-Socioeconômica -Físico-geográfica, -Arquitetônica -Urbana -Cultural -Política

Fonte: autora (2022).

A **promoção** é analisada através da identificação dos agentes promotores, financiadores e executores da intervenção, qual a origem da promoção da intervenção, conforme aponta Montaner (2011), e como ela se relaciona com as Categoria Política do *Contexto*.

No **financiamento** são identificados a forma de oferta econômica da moradia, se aluguel, financiamento, carta de crédito ou outros, se há diretrizes de os valores de gasto mensal com parcelas ou pagamentos e qual o comprometimento da renda em

relação a categoria socioeconômica e política do *Contexto*. A Lei Federal Brasileira nº 8.692 de 28 de julho de 1993 define que “Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo 30% da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais” e define como encargo mensal o total pago mensalmente de financiamento habitacional. E na Argentina, a Ley 341 de 24 de fevereiro de 2000, Art 7º, estabelece que “Las cuotas cancelatorias de los créditos no deben superar el veinte por ciento (20%) del ingreso total del hogar.”

Para **subsídios** serão identificadas as formas de incentivo à habitação social provindas do governo seja federal, estadual ou municipal e como se relacionam com a categoria socioeconômica e política do *Contexto*.

Em **gestão participativa**, parâmetro abordado por Montaner (2011) e Argentina (2020), são identificadas as diretrizes do projeto sobre a inclusão dos moradores nas decisões de gestão, projeto arquitetônico e manutenção pós-ocupação e como esta inclusão se adequa às categorias política e cultural do *Contexto*.

Em **beneficiários** são identificadas as características da população atendida pelo Projeto ou o Programa ao qual pertence, ou seja, se relaciona diretamente com a categoria socioeconômica do *Contexto*, Investiga-se se há diretrizes sobre o perfil dos beneficiários, e qual a renda, ocupação, faixa etária, grupo social daqueles que foram beneficiados. O levantamento destes dados é realizado através de questionários e pesquisa documental.

Quanto à **segurança de posse**, são identificadas as diretrizes fornecidas pela gestão do Projeto de Intervenção sobre proteção contra despejos forçados e liberdade de escolher onde viver e mantém residência no local de intervenção em relação à categoria política do *Contexto* sobre a legislação existente no local e à categoria socioeconômica pelas condições e necessidades e econômicas da população (ONU, 2015; MONTANER, 2011; ARGENTINA, 2020; ROLNIK, 2015).

Diretrizes do projeto, definidos pela Gestão do Projeto de Intervenção para a elaboração dos projetos podendo ser: sustentabilidade, funcionalidade, acessibilidade, conforto ambiental, usos mistos, permeabilidade, etc. Assim também como os tipos de habitação a serem oferecidos: conjugados, um dormitório, dois dormitórios, três dormitórios. Por abranger as diretrizes projetuais da habitação, este parâmetro se relaciona com as categorias físico-geográfica, urbana, arquitetônica, cultural, política e socioeconômica do *Contexto*.

3.2. Análise do Texto

A análise do Texto, ou análise do estudo de caso, é realizada através de parâmetros nas dimensões do projeto, da construção e da percepção dos moradores, conforme o método da Arquitetura Dialógica.

3.2.1. Projeto

O projeto é a concepção da obra arquitetônica, é o tempo mental do lugar, originado a partir de ideais e desenhos. É a diretriz da topogênese do lugar, portanto deve englobar os conceitos de estética, ética e lógica definidos por Muntañola (2002). Os parâmetros de qualidade para análise do projeto são localização, identidade do projeto, desenho do conjunto, habitabilidade e espacialidades, conforme Quadro 6.

Quadro 6: Parâmetros de qualidade do Projeto.

PARÂMETROS	INDICADORES	RELAÇÕES DIALÓGICAS COM:	
		Categorias do centro histórico	Projeto de Intervenção
<i>Localização</i>	- Infraestrutura urbana - Proximidade de equipamentos e serviços - Acesso ao transporte público - Condições físicas e de segurança do percurso urbano	Urbana	Diretrizes de projeto
<i>Identidade do projeto</i>	- Hibridação e intertextualidade arquitetônica - Estética do edifício	Arquitetônica; Histórica;	Diretrizes de projeto
<i>Desenho do conjunto</i>	- Implantação, densidade, volumetria e escala - Programa arquitetônico - Espaços verdes - Espaços coletivos - Obras complementares - Fachadas ativas - Usos diversificados (habitação, comércio e serviços no pavimento térreo)	Físico-geográfica; Arquitetônica; Urbana; Socioeconômicas; Cultural.	Beneficiários Diretrizes de projeto
<i>Espacialidades</i>	- Espaços intermediários entre público e privado	Urbana Cultural	Diretrizes de projeto

Fonte: autora (2022).

A **localização** identifica quais as diretrizes foram promovidas para a localização das unidades habitacionais em Diretrizes do projeto ou se elas permanecem no lote do cortiço. Verifica-se também a eficiência dos equipamentos e serviços que estão no raio de influência identificados na categoria urbana do *Contexto*. Para análise da adequação de localização do Projeto, Prinz (1986) foi o autor que apresentou valores mais adequados dos raios de influência sobre os equipamentos e serviços urbanos,

desta forma, os equipamentos dentro da distância estabelecida por ele são considerados como *ótimo*; para a classificação de *satisfatório* consideram-se as distâncias estabelecidas entre Prinz (1986) e a Argentina (2019); e todas as distâncias maiores que as fornecidas pela última são de classificação *precária* (Tabela 4).

Para os valores idênticos entre ambos os autores, foi considerada uma variação de 20% na distância para passar de *satisfatório* a *ótimo*. Importante ressaltar que para a análise, as distâncias são consideradas em linha reta do equipamento até a unidade.

Tabela 4: Escala de qualidade para distância de equipamentos e serviços públicos à habitação.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS		ÓTIMO	SATISFATÓRIO	PRECÁRIO
Educação	Infantil	< 600m	600 a 1000m	> 1000m
	Ensino fundamental	< 600m	600 a 1000m	> 1000m
	Ensino médio	< 1000m	1000m	> 1000m
Saúde	Hospital	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m
	Posto de saúde	< 600m	600m a 2000m	> 2000m
Transporte	Ponto de ônibus	< 500m	500 a 600m	> 600m
	Estação de metro	< 800m	800 a 1000 m	> 1000m
Cultura e lazer	Equipamentos culturais	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m
	Praças e parques de vizinhança	< 200m	200 a 400m	> 400m
	Parque de bairro	< 600m	750m	> 750m
Alimentação	Comércio	< 500m	500 a 600m	> 600m
	Supermercado	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m
Trabalho	Emprego	< 1000m	1000 a 1500m	> 1500m

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base em PRINZ (1986) e ARGENTINA (2020).

A **identidade do projeto** segue as diretrizes de hibridação e intertextualidade arquitetônica de Salcedo (2015). Intertextualidade é a intencionalidade projetual, e relações dialógicas entre a linguagem contemporânea e o contexto. E a hibridação é a preservação do edifício antigo e sua interpretação que atenda aos novos usos, valorizando o antigo através do novo. Trata-se também da estética do edifício. Este parâmetro relaciona-se com as categorias arquitetônica e histórica do Centro Histórico e com as Diretrizes de Projeto do *Contexto*.

O **desenho do conjunto** (Quadro 7) considera a implantação, volumetria e escala da edificação, também se verifica o programa arquitetônico, a presença de espaços verdes, espaços coletivos, obras complementares e áreas de transição com a área externa (MONTANER, 2011) se adequam as categorias urbana, arquitetônica, cultural e com as Diretrizes de projeto do *Contexto*.

Quadro 7: Parâmetros para análise do desenho do conjunto.

INDICADOR		SITUAÇÃO		ADEQUAÇÃO COM CONTEXTO	
		SIM	NÃO	SIM	NÃO
<i>Implantação</i>	Unidade isolada				
	Unidade geminadas				
	Unidade apartamento				
<i>Escala e volumetria</i>	Proporção altura/rua				
	Continuidade de fachada urbana				
	Adequação topográfica				
	Atende ao gabarito				
<i>Integração interior/exterior</i>	Pátio interior				
	Pátio aberto				
	Recuo lateral				
	Visuais				
	Espaço público no lote				
	Atividades em planta baixa				
<i>Programa arquitetônico</i>	Tipologias acessíveis				
	Variedade tipológica				
	Existência de ambientes coletivos				
	Existências de equipamentos de apoio				
	Existência de áreas verdes				
	Serviço ou comércio no térreo				
ANÁLISE					

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base em MONTANER (2011)

Verifica-se também quais as tipologias proporcionadas no projeto: conjugados, um dormitório, dois dormitórios, três dormitórios ou mais, e se estas atendem a diversos grupos sociais.

Para **espacialidades** são considerados os parâmetros apresentados por Montaner (2011), como presença de espaços intermediários entre áreas privadas do conjunto habitacional e do entorno urbano, e também entre a unidade habitacional e os espaços coletivos do conjunto habitacional em relação as categorias urbana e cultural, e Diretrizes de projeto do *Contexto*.

3.2.2. Construção

A construção é a materialização do projeto e das ideias no espaço físico e o momento em que eles se territorializam na cidade. Esta dimensão do Texto utiliza para análise da qualidade habitacional os seguintes parâmetros: habitabilidade, conforto ambiental, acessibilidade, disponibilidade de serviços, e infraestrutura, adaptabilidade, sistema construtivo, sustentabilidade e reabilitação patrimonial, conforme Quadro 8.

Quadro 8: Parâmetros de qualidade da Construção

PARÂMETRO	INDICADOR	RELAÇÃO DIALÓGICA COM:		
		Categorias do Centro Histórico	Projeto de Intervenção em Cortiços	Projeto
<i>Habitabilidade</i>	- Área por tipo de cômodo - Espaços abertos pertencente a unidade habitacional - Não hierarquização - Espaços produtivos e reprodutivos - Espaços de armazenamento	Socioeconômica; Cultural; Política	Diretrizes de projeto	Desenho do conjunto
<i>Conforto Ambiental</i>	-Orientação da janela por cômodo -Iluminação -Ventilação	Físico-geográfica; Política	Diretrizes de projeto	Desenho do Conjunto
<i>Acessibilidade</i>	- Tipos de habitação para pessoas com deficiência física ou idosos; -Largura das escadas, corrimãos, rampas -Elevadores	Socioeconômica; Política	Diretrizes de projeto; Beneficiários.	Desenho do conjunto
<i>Disponibilidade de serviços e infraestrutura:</i>	- Instalações hidrossanitárias - Instalações elétricas - Equipamentos comunitários - Elementos de segurança - Coleta de lixo	Arquitetônica Urbana; Cultural	Diretrizes de projeto	Localização; Desenho do conjunto
<i>Adaptabilidade</i>	- Flexibilidade construtiva - Possibilidade de expansão - Otimização de instalações	Socioeconômica; Arquitetônica	Diretrizes de projeto	Desenho do conjunto
<i>Sistemas construtivos</i>	- Tecnologias construtivas - Sistemas independentes - Materiais de construção - Materiais de acabamento em pisos, vedações e revestimentos	Arquitetônica Política	Diretrizes de projeto	Desenho do conjunto
<i>Sustentabilidade</i>	- Aproveitamento ativo - Eficiência energética - Reciclagem e compostagem - Adequação ambiental - Contribuições sociais e econômicas - Recuperação de coberturas - Integração de vegetação	Físico-geográfica; Arquitetônica; Socioeconômicas	Beneficiários; Diretrizes de projeto	Desenho do conjunto

PARÂMETRO	INDICADOR	RELAÇÃO DIALÓGICA COM:		
		Categorias do Centro Histórico	Projeto de Intervenção em Cortiços	Projeto
<i>Reabilitação patrimonial</i>	- Métodos de intervenção no patrimônio - Recuperação tipológica - Contemporaneidade	Arquitetônica; Histórica	Diretrizes de projeto	Identidade do projeto; Desenho do conjunto

Fonte: autora (2022).

Na habitabilidade, para a análise de cada cômodo da habitação são aplicados os indicadores de Boueri (2004) no caso do Brasil, conforme a Tabela 5.

Tabela 5: Escala de avaliação da área de cômodos da habitação – Brasil.

CÔMODO	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO
Cozinha	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$
Sala	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$
Dormitório 1	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$
Dormitório 2	$\geq 12\text{m}^2$	10 a 11,9m ²	8 a 9,9m ²	$\leq 7,9\text{m}^2$
Dormitório 3	$\geq 10\text{m}^2$	9 a 9,9m ²	8 a 8,9m ²	$\leq 7,9\text{m}^2$
Banheiro	$\geq 5,5\text{m}^2$	5 a 5,4m ²	4,5 a 4,9m ²	$\leq 4,4\text{m}^2$
Lavanderia	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$

Fonte: BOUERI (2004), adaptado pela autora (2022).

Já no caso da Argentina, foram obtidos dados em dois documentos, o Código de Edificación de Buenos Aires (2018) e o *Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social*, da Secretária da Habitação (2019), conforme a Tabela 6. O *Código de Edificación de Buenos Aires* aponta que toda habitação, para alcançar habitabilidade, deve possuir no mínimo sala de estar/jantar, dormitório, cozinha e um banheiro, enquanto uma habitação mínima pode possuir os cômodos citados – com exceção do banheiro - em um único espaço. Desta forma, são utilizados de forma prioritária os dados do documento nacional mais recente, e complementadas as informações indisponíveis com o *Código de Edificación*.

Tabela 6: Áreas mínimas de cômodos da habitação – Argentina.

CÔMODO	ÁREA MÍNIMA
Cozinha	3m ² (CE)
Cozinha e lavanderia	7m ² (SH)
Banheiro	2,5m ² (CE)
	2,7m ² (SH)
Dormitório 1	7,5 m ² (CE)
	7,84 m ² (SH)
Dormitório 2	6,25m ² (SH)
Dormitório 3	5,76m ² (SH)
Sala de estar/jantar	9m ² (CE)
Estar-jantar-dormitório	15m ² (CE)
Estar-jantar-dormitório-cozinha (p/ hab. mínima)	18m ² (CE)

(CE): Código de Edificación, 2018

(SH): Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social, 2019

Fonte: ARGENTINA (2019), BUENOS AIRES (2018), adaptado pela autora (2022).

Para compor uma escala de análise no estudo de caso da Argentina foi considerado a área mínima como regular. Para obter os demais valores de classificação como satisfatório e bom, foram acrescidos 25% e 50% da área mínima, respectivamente, e para obter a classificação precária foi considerado qualquer área abaixo da mínima, resultando na Tabela 7.

Tabela 7: Escala de avaliação da área de cômodos da habitação – Argentina.

CÔMODO	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO
Cozinha e lavanderia	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²
Sala	> 13,7m ²	11,3 a 13,7m ²	9 a 11,25m ²	< 9m ²
Dormitório 1	> 11,8m ²	9,9 a 11,8m ²	7,85 a 9,8m ²	< 7,85m ²
Dormitório 2	> 9,4m ²	7,8 a 9,4m ²	6,25 a 7,8m ²	< 6,25m ²
Dormitório 3	> 8,64m ²	7,3 a 8,64m ²	5,76 a 7,2m ²	< 5,76m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²
Estar-jantar-dormitório-cozinha (p/ hab. mínima)	>27m ²	23 a 27m ²	18 a 22,5m ²	<18m ²

Fonte: autora (2022) com base em ARGENTINA (2019) e BUENOS AIRES (2018).

Para analisar a presença de espaços descobertos privativos pertencentes às unidades habitacionais de ambos estudos de caso, assim como a diversidade de usos dentro da unidade e nos espaços coletivos, a não hierarquização de cômodos da unidade, a presença de espaços adequados para atividades de trabalho reprodutivo e também produtivo, e espaços de armazenamento, utiliza-se o Quadro 9.

Quadro 9: Elementos para avaliar a qualidade da habitabilidade

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A tipologia de habitação apresenta flexibilidade dos espaços para a utilização de todos os moradores.		
A tipologia de habitação apresenta espaços destinados para o trabalho reprodutivo (cozinhar, lavar, passar roupa).		
A tipologia de habitação apresenta espaços destinados para o trabalho produtivo (mesa de trabalho)		
A tipologia de habitação apresenta espaços suficientes de armazenamento.		

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A tipologia de habitação apresenta um espaço exterior próprio.		
A tipologia de habitação é adaptável para as diferentes situações familiares no tempo e diferentes grupos.		
A tipologia de habitação apresenta integração entre cômodos de outras moradias para variações tipológicas ou para incorporar novos usos produtivos próximos às moradias.		
A tipologia de habitação otimiza o espaço tanto em planta como em sua altura.		
ANÁLISE		

Fonte: SANCHEZ (2019) com base em MONTANER (2011) e adaptado pela autora (2022).

O parâmetro de **habitabilidade** se relaciona com as categorias socioeconômica, cultural e política do centro histórico e com as diretrizes de projeto do *Contexto*, assim como com o Desenho do conjunto do Projeto do *Texto*.

Para o **conforto ambiental**, identifica-se a presença de ventilação cruzada, aproveitamento passivo, e adequação de aberturas e fachadas (ABNT, 2003; MONTANER, *et al.*, 2011; SALCEDO, 2007) são parâmetros de análise do desenho bioclimático da construção, elemento de influência na habitabilidade da habitação. “O desenho bioclimático propõe como objetivo a otimização das condições de conforto nas habitações e espaços exteriores e, conseqüentemente, a redução da procura de energia através da incorporação de orientações e estratégias específicas” (ARGENTINA, 2019, p.23).

O parâmetro se relaciona com as categorias fisicogeográfica e política, e com as Diretrizes de projeto do *Contexto*, já no *Texto* se relaciona com o Desenho do conjunto.

Para o Brasil, segue-se a divisão bioclimática definida pela NBR 15220-3 de 2003 (Desempenho térmico das edificações), sendo a Zona Bioclimática 3 a referente a cidade de São Paulo – SP (Figura 7 e Tabela 8), que apresenta diretrizes construtivas sobre o tamanho das aberturas de ventilação, sombreamento das aberturas, vedações externas de paredes e coberturas, e possui estratégia de condicionamento térmico passivo para o verão ou inverno.

Figura 7: Mapa de zonas bioclimáticas do Brasil

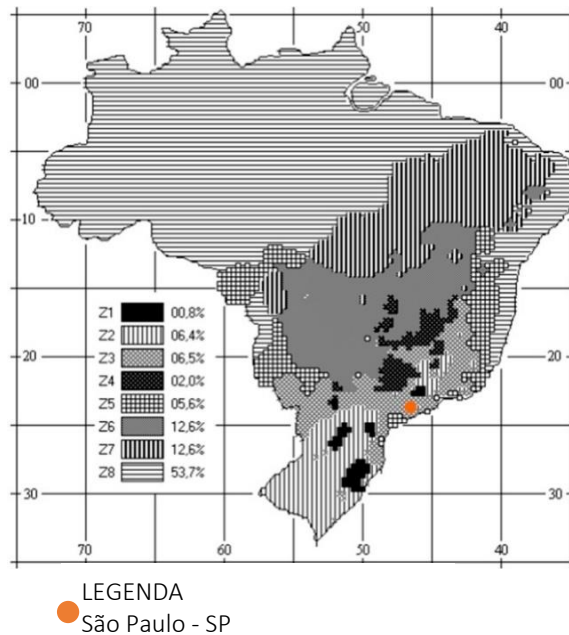


Tabela 8: Diretrizes construtivas para Zona Bioclimática 3

DIRETRIZES CONSTRUTIVAS PARA ZONA BIOCLIMÁTICA 3	
Aberturas para ventilação	Médias 15% < Área do piso < 25%
Sombreamento das aberturas	Permitir sol durante o inverno
Vedações externas: paredes	Leve refletora $U \leq 3,6$ $\phi \leq 4,3$ $FS_o \leq 4$
Vedações externas: cobertura	Leve isolada $U \leq 2,0$ $\phi \leq 3,3$ $FS_o \leq 6,5$
ESTAÇÃO	ESTRATÉGIAS DE CONDICIONAMENTO TÉRMICO PASSIVO
Verão	Ventilação cruzada
Inverno	Aquecimento solar da edificação e; Vedações internas pesadas (inércia térmica)
U W/m ² K: Transmissão térmica Φ horas: atraso térmico FS_o %: Fator solar	

Fonte: ABNT (2003), organizado pela autora (2022).

Para a Argentina, utiliza-se como referência a Norma IRAM 11.603 (2012) que também estabelece zonas bioclimáticas e diretrizes de desenho bioclimático. Buenos Aires está localizado na zona bioclimática classificada com III: Temperada Quente. A Norma estabelece diretrizes de cores para paredes e coberturas, orientação das habitações e dimensionamento de espaços exteriores, utilização de materiais e apresenta a Tabela 9 para orientações de acordo com cada zona.

Tabela 9: Orientações ótimas por zona bioclimática

ZONA BIOCLIMÁTICA	ORIENTAÇÃO ÓTIMA	OBS.
Zona I muito quente	NO-N-NE e SO-S-SE	Mínima insolação
Zona II quente	N e S	Mínima insolação
Zona III temperada quente	NO-N-NE-E	-
Zona IV temperada fria	NO-N-NE-E	Latitudes superiores a 30°
	NO-N-NE-E-SE	Latitudes inferiores a 30°
Zona V fria	NO-N-NE	Ganho máximo de calor radiante
Zona VI muito fria	NO-N-NE	Ganho máximo de calor radiante

Fonte: Norma IRAM 11603 (2012)

Salcedo (2007) elaborou uma tabela de orientações ideais por cômodo da habitação referente ao hemisfério sul do globo (Tabela 10).

Tabela 10: Orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação - hemisfério Sul

CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	ÓTIMO	REGULAR	PRECÁRIO
Dormitório	E – NE - N	A orientação real da janela corresponde à	A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	O cômodo não tem janela ou possui janela
Sala	N – NO - O			
Cozinha	S – SO - O			
Banheiro	S – SO - O			

CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	ÓTIMO	REGULAR	PRECÁRIO
Área de serviço	O – SO - S	orientação ideal recomendada.		interna entre cômodos.

Fonte: Salcedo (2007)

Em São Paulo, o Código Sanitário fornece as diretrizes sobre o tamanho das aberturas para adequada ventilação e iluminação. O Capítulo II, Art.39 afirma que “para fins de iluminação e ventilação natural, todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando-o diretamente com o exterior”, admite-se, porém, ventilação indireta em compartimentos sanitários através de dutos. A área iluminante deve ser no mínimo de 1/8 da área do piso (com no mínimo 0,60m²) em ambiente destinados a dormir, estar, cozinhar, comer e compartimentos sanitários. Enquanto a área de ventilação natural deve ser de metade da superfície de iluminação natural, no mínimo (SÃO PAULO, 1978), conforme a Tabela 11.

Tabela 11: Dimensão de aberturas para ventilação e iluminação em São Paulo

AMBIENTE	A= PISO (m ²)	ILUMINAÇÃO	VENTILAÇÃO		ABERTURA	ÁREA DE ABERT.	½ ÁREA DE ABERT.	ADEQUAÇÃO
		1/8 DO PISO	1/16 DO PISO					
Sala								
Cozinha								
Dormitório								
Lavanderia								
Banheiro								

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base no Código Sanitário de São Paulo (1978).

O *Código de Edificación de Buenos Aires* (2018) coloca como ideal para ambientes de permanência (sala, dormitórios e cozinha) uma área de janelas de 1/12 em aberturas cobertas e 1/15 em aberturas descobertas, e no caso de banheiros, uma abertura de no mínimo 20% da área do cômodo ou ventilação mecânica quando em porões, como mostra a Tabela 12.

Tabela 12: Dimensão de aberturas para ventilação e iluminação em Buenos Aires

AMBIENTE	A= PISO (m²)	ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO MÍNIMA			DIMENSÕES DA ABERTURA (m)	ÁREA DE ABERT. (m)	ADEQUAÇÃO
		A/12¹	A/15²	A/5³			
TIPO 1							
Sala							
Cozinha							
Dormitório							
Lavanderia							
Banheiro							

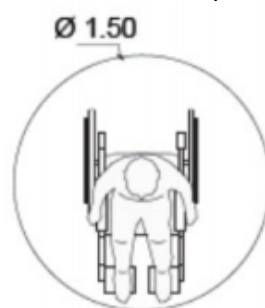
Fonte: elaborado pela autora (2022) com base no Código de Edificación de Buenos Aires (2018).

O desenho universal trata de **acessibilidade na construção**. De acordo com a Argentina (2020), um espaço que possui acessibilidade possibilita que todos podem

desenvolver atividades de forma independente e em total liberdade. Considerando pessoas com deficiência (PcD), crianças, idosos e gestantes são levados em consideração para gerar adaptações técnicas adequadas para melhorar sua qualidade de vida e autonomia.

Desta forma, o desenho universal segue os critérios e parâmetros técnicos estabelecidos pela NBR 9050/2020 para as Condições de Acessibilidade da Edificação e pela Secretaria da Habitação da Argentina (2019). São analisados a possibilidade da realização do giro de 360° do cadeirante (Figura 8) dentro de todos os cômodos da habitação, a presença de barras de apoio nos banheiros e a presença de sinalização na pavimentação de áreas externas e escadas, o nivelamento dos pisos, a altura de parapeitos, assim como também o dimensionamento correto das escadas, que deve manter constantes os tamanhos dos espelhos e pisos, conforme Tabela 13.

Figura 8: Dimensões de acessibilidade universal para usuários de cadeiras de rodas.



Fonte: ABNT (2020).

Tabela 13: Dimensionamento de espelhos e pisos para escadas

DIMENSIONAMENTO DE ESCADAS	
	$0,63m \leq p + 2e \leq 0,65m$
Pisos (<i>p</i>)	$0,28m \leq p \leq 0,32m$
Espelhos (<i>e</i>)	$0,16m \leq e \leq 0,18m$

Fonte: ABNT (2020) organizado pela autora (2022).

A Secretaria da Habitação da Argentina (2019) apresenta como essencial a um desenho universal as seguintes condições (Quadro 10).

Quadro 10: Diretrizes para habitação acessível.

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Habitação com 1 pavimento		
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior		
Portas $\leq 0,80m$ e alcance a $\leq 0,90m$		
Aberturas de largura $\geq 1,50m$		
Parapeitos baixos que permitam vista do exterior por cadeirantes		
Locais que permitam giro de 180° para cadeirantes		

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Acessos sem desníveis		
Circulação horizontal com largura mínima de 1,10m		
ANÁLISE		

Fonte: organizado pela autora com base em ARGENTINA (2019) e ABNT (2020).

A acessibilidade deve se adequar as categorias socioeconômica, cultural e política do lugar, com as Diretrizes de projeto da Intervenção, e com o Desenho do Conjunto da Dimensão de Projeto do *Texto*.

A **disponibilidade de serviços e infraestrutura** é elemento essencial à moradia digna definido pela ONU (1991). Considera-se a presença de instalações hidrossanitárias e elétricas adequadas no interior de cada unidade habitacional, assim como a existência de uma cozinha e um banheiro individual para cada apartamento, local adequado para depositar lixo para coleta urbana, a presença de equipamentos comunitários no conjunto habitacional, e elementos que garantam a segurança dos moradores. Este parâmetro relaciona-se com as categorias urbana e arquitetônica, e com as diretrizes de projeto do *Contexto*, assim como com a localização e o desenho do conjunto do Projeto do *Texto*.

Quadro 11: Elementos de infraestrutura e serviços na habitação.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Cozinha completa por unidade habitacional (pia + bancada + fogão + geladeira)		
Banheiro completo por unidade habitacional (bacia + lavatório + chuveiro)		
Instalações hidros sanitárias completas		
Instalações elétricas completas		
Local para coleta de lixo		
Acesso a edificação com permissão somente dos moradores		
Presença de porteiro		
Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso		
Existência de portas corta-fogo em saídas de emergência		
ANÁLISE		

Fonte: autora (2022).

Para o parâmetro de **adaptabilidade** (MONTANER, 2011), são considerados parâmetros de flexibilidade construtiva, possibilidade de expansão da unidade habitacional e otimização de instalações, conforme Quadro 12. A Argentina (2020) aborda uma intercomunicação fluida entre cada ambiente, a possibilidade de criar divisórias internas mantendo boas condições de ventilação e iluminação, facilidade de mudança de usos e variações de mobiliários nos cômodos.

Quadro 12: Análise da adaptabilidade da habitação.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
A construção permite futuras modificações nos espaços		
Há possibilidade de expansão da área da unidade		

Há otimização de paredes hidráulicas		
Há intercomunicação fluida entre ambientes		
É possível criar divisórias sem prejudicar condições de iluminação e ventilação		
Há possibilidade de mudança de uso do cômodo		
Há possibilidade de modificar mobiliários em relação ao layout proposto		
Há possibilidade de adicionar mobiliários em relação ao layout proposto		
ANÁLISE		

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base em MONTANER (2011) e ARGENTINA (2019)

A adaptabilidade de se adequar as necessidades das categorias arquitetônica e socioeconômica, e as diretrizes de projeto do Contexto. E relaciona-se com o desenho do conjunto da dimensão de Projeto do Texto.

Os **sistemas construtivos** são técnicas, ferramentas, procedimentos e equipamentos característicos de um determinado tipo de edifício. Formam juntos, uma organização funcional com a missão construtiva comum, de suporte (estrutura), de definição e proteção de espaços de convivência (recintos) e de obtenção de conforto (condicionamento). Os elementos construtivos são cada um dos componentes que constituem um edifício ou obra civil, podendo ser classificados de acordo com a sua função em dois grupos distintos: fundamentais ou complementares (ARGENTINA, 2019). Este parâmetro de relaciona com a categoria arquitetônica e com as normas técnicas da categoria política do Lugar, assim como com as diretrizes de projeto da Intervenção do *Contexto*, e quanto ao *Texto*, com o desenho do conjunto.

Para análise são consideradas quais as tecnologias utilizadas na construção, se há sistemas independentes, quais os materiais de construção utilizados na estrutura e quais os materiais de acabamentos em pisos, vedações e revestimentos. A coleta de dados é realizada pelo projeto arquitetônico e observação da edificação.

Quadro 13: Análise dos sistemas construtivos da habitação.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
O sistema estrutural é independente e de fácil modificação construtivas		
Os materiais utilizados na construção são de fácil modificação (aço/madeira)		
A edificação foi entregue com pintura		
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes		
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos		
A edificação foi entregue com esquadrias completas		
As unidades habitacionais estão sem presença de manifestações patológicas		
As áreas coletivas estão sem presença de manifestações patológicas		
ANÁLISE		

Fonte: autora (2022).

A **sustentabilidade** considera se há aproveitamento ativo (MONTANER, 2011) como reuso de água das chuvas em outras utilizações do edifício, captação de energia solar, métodos de eficiência energética (ARGENTINA, 2020), local para reciclagem e

compostagem, baixo impacto ambiental na construção, contribuições sociais e econômicas (MONTANER, 2011) para os moradores do edifício e do entorno, uso das coberturas, integração de vegetação no programa, como podem ser identificados para análise através do Quadro 14.

A sustentabilidade tem relação com as categorias físico-geográfica e arquitetônica do Lugar, com a gestão participativa e diretrizes do projeto do Contexto, e com o desenho do conjunto do Texto.

Quadro 14: Indicadores de sustentabilidade.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Captação e reuso de água da chuva		
Captação e uso de energia solar		
Captação e uso de aquecimento solar		
Conforto térmico passivo		
Aproveitamento de iluminação natural		
Sensores de presença em iluminação de espaços coletivos		
Local para separação do lixo reciclável		
Local para compostagem		
Uso das coberturas do edifício		
Presença e integração de vegetação		
Materiais estruturais de alta durabilidade		
Materiais de revestimentos de alta durabilidade		
Contribuições sociais para os moradores do edifício e entorno		
Contribuições econômicas para os moradores do edifício e entorno		
ANÁLISE		

Fonte: autora (2022).

O parâmetro **de reabilitação patrimonial** aplica-se em caso de intervenção em edifício de valor patrimonial ou em edificação nova em centro histórico. No primeiro caso identifica-se a que critérios de restauro seguiram as intervenções realizadas na edificação, conforme Quadro 15. No segundo caso identifica-se a relação da nova edificação com a arquitetura de seu entorno.

A reabilitação patrimonial deve se adequar com as categorias arquitetônicas e históricos, e também com as diretrizes de projeto do Contexto, assim como com a identidade do projeto e o desenho do conjunto da dimensão de Projeto no Texto.

Quadro 15: Diretrizes de reabilitação patrimonial.

REABILITAÇÃO	SIM	NÃO
Foi elaborado estudo documental histórico do monumento		
Foi realizado restauro quando edificação de valor patrimonial		
Não descaracteriza ambiente construído herdado		
Não realiza aditamentos de falso histórico		
Segue princípios de mínima intervenção e acréscimo		
Reconhece-se de imediato as intervenções sem alterar a unidade potencial da obra		
Permite-se modificações futuras		
ANÁLISE		

REABILITAÇÃO	SIM	NÃO
CONSTRUÇÃO NOVA		
Respeita as tradições históricas, arquitetônica e culturais do contexto		
Mantém o gabarito do entorno histórico		
Mantém os materiais e cores do entorno histórico		
Não cria imitações e falso histórico		
Apresenta contemporaneidade de forma harmônica com o entorno		
ANÁLISE		

Fonte: organizado pela autora (2022) com base em Teorias de Restauro e Cartas Patrimoniais.

3.2.3. Uso social

O Uso social é o cronotopo da Refiguração, ele representa a percepção o usuário em relação à obra arquitetônica e ao espaço habitado. É o momento em que o *Texto* é lido e interpretado. O Uso Social se reflete em como o espaço é ocupado e reconhecido pelo ser humano, seu sucesso depende da ocorrência de pertencimento por parte do homem que o habita. Os parâmetros de análise do Uso Social são a percepção dos usuários, a economicidade, a acessibilidade, adequação cultural e acompanhamento (Quadro 16). Os dados são coletados através de questionários, entrevistas, documentação e observação in loco.

Quadro 16: Parâmetros de qualidade da Construção.

PARÂMETROS	INDICADORES	RELAÇÕES DIALÓGICAS COM:			
		Categoria do centro histórico	Projeto de intervenção em cortiço	Projeto	Construção
<i>Percepção dos usuários</i>	- Qualidade espacial - Conforto térmico, luminoso e acústico - Segurança e pertencimento - Contexto imediato - Funcionalidade - Espaços coletivos - Inteligibilidade	Urbana; Arquitetônica; Socioeconômica; Cultural;	Diretrizes de projeto	Desenho do Conjunto; Identidade do projeto	Conforto Ambiental
<i>Habitabilidade</i>	-Número de moradores por unidade -Número de moradores por quarto -Morador/m² de habitação	Arquitetônica; Socioeconômica; Cultural; Política	Diretrizes de Projeto	Desenho do Conjunto	Habitabilidade
<i>Economicidade:</i>	- Custos da habitação - Subsídios aos moradores	Socioeconômica;	Financiamento; Subsídios	Desenho do Conjunto	Habitabilidade
<i>Acessibilidade:</i>	- Acesso e ocupação - Totalidade de famílias moradores do cortiço atendidas -Acesso aos equipamentos e serviços coletivos, comércio e serviços local	Socioeconômica; Urbana;	Beneficiários	Localização; Desenho do conjunto	Habitabilidade

PARÂMETROS	INDICADORES	RELAÇÕES DIALÓGICAS COM:			
		Categoria do centro histórico	Projeto de intervenção em cortiço	Projeto	Construção
<i>Adequação cultural:</i>	- Tradição tipológica - Mutabilidade - Satisfação do usuário - Personalização - Atende aos parâmetros culturais	Cultural; Socioeconômica; Arquitetônica;	Beneficiários; Diretrizes de projeto	Desenho do Conjunto; Identidade do projeto	Habitabilidade; Adaptabilidade;
<i>Acompanhamento</i>	- Acompanhamento pós-ocupação - Manutenção	Socioeconômica; Política	Promoção; Gestão participativa; Segurança de posse	Desenho do Conjunto	Sustentabilidade

Fonte: autora (2022).

A **percepção dos usuários** - assim como outros parâmetros do Uso Social - é analisada através de uma entrevista estruturada aplicada com os moradores. De acordo com Rheingantz et al. (2009), uma entrevista estruturada possui grande semelhança com um questionário, porém as respostas são coletadas na presença do entrevistador. Este instrumento de investigação foi selecionado com objetivo de identificar a percepção dos moradores em diversos aspectos de qualidade da moradia.

Para escolha da amostragem, segue-se Sommer (1979, p.145) *apud* Rheingantz, et al. (2009, p.80) que esclarece ser necessário “observar um número suficiente de pessoas, durante o tempo que for necessário para obter um bom retrato do que elas fazem; devem ser entrevistadas tantas pessoas quantas forem necessárias para alcançar os objetivos da pesquisa”. E também o método utilizado por Pereira (2015), em que as famílias foram selecionadas de forma aleatória e por conveniência, considerando moradores que aceitavam participar da pesquisa), mas buscando perfis, composições familiares e tipologias de apartamento diferentes entre si.

A entrevista estruturada (Apêndice 1) foi elaborada com 60 perguntas, a fim de analisar cinco diferentes seções:

- I. Perfil Socioeconômico: investiga o gênero, cidade de origem, grau de escolaridade, ocupação, renda mensal e composição familiar dos moradores.
- II. Percepção: considera o processo de aplicação da intervenção, o tempo e trajetória desde a saída do cortiço até a concessão do novo apartamento, a satisfação em relação ao apartamento, a inserção dos moradores na tomada de decisões, a situação financeira, e a noção de pertencimento.

- III. Edifício: investiga noções de segurança, características positivas e negativas, estética (inteligibilidade, conforme Salcedo, et al., 2015), acessibilidade, uso de espaços coletivos.
- IV. Unidade habitacional: considera o número de pessoas por dormitório, espaço reprodutivo e produtivo, características positivas e negativas, acessibilidade, dimensionamento, materiais e acabamentos, espaço para armazenamento, e cumprimento de necessidades dos moradores.
- V. Conforto: considera o conforto acústico, luminoso e térmico dentro da unidade habitacional
- VI. Contexto imediato: investiga as vantagens e desvantagens de habitar na região, e os locais onde os moradores frequentam para comprar de alimentação, utilizar serviços de saúde, estudar e trabalhar, e lazer.

As perguntas são de três tipos: dicotômicas (sim/não), de escala de valores com cinco pontos de análise (ex. muito satisfeito / satisfeito / normal / insatisfeito / muito insatisfeito), e de resposta livre e breve.

A finalidade é identificar as relações dialógicas da percepção dos usuários com as categorias urbana, arquitetônica, socioeconômica e cultural do Lugar, com as diretrizes de projeto da Intervenção no *Contexto*, e também com o desenho do conjunto e identidade do projeto na dimensão de Projeto, e com a habitabilidade da dimensão de Construção do *Texto*.

A **habitabilidade** na dimensão do Uso Social é uma verificação do número de moradores por unidade, número de moradores por quarto e, número de moradores por metro quadrado da habitação, em relação à habitabilidade da dimensão Construção.

Para o número de habitantes por dormitório, é utilizada a escala de Salcedo (2007), conforme Tabela 14. As pessoas nas classificações de *bom* e *regular* são admitidas quando não formam um casal, na presença de um casal no dormitório, um terceiro morador no mesmo leva à classificação para *péssimo*. Desta forma, é considerado como regular para um apartamento conjugado ou de 1 dormitório, um máximo de 2 moradores, e para um apartamento com 2 dormitórios, um máximo de 5 moradores.

Tabela 14: Número de moradores por dormitório da habitação.

Número de moradores por dormitório			
BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO
1 pessoa ou casal	2 pessoas (que não sejam casal)	3 pessoas (que não sejam casal)	4 ou mais pessoas

Fonte: SALCEDO (2007), adaptado pela autora (2022).

Para análise da **área total da unidade habitacional**, percebe-se que Boueri (2004) apresenta os dados mais recentes e completos em relação a uma escala de análise, desta forma, para analisar as habitações tanto do Brasil quando da Argentina, este é o autor utilizado (Tabela 15).

Tabela 15: Escala de avaliação da área da unidade/por moradores.

MORADORES	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO
1	≥ 14m ²	12 a 13,9m ²	10 a 11,9m ²	≤ 9,9m ²
2	≥ 28m ²	24 a 27,9m ²	20 a 23,9m ²	≤ 19,9m ²
3	≥ 42m ²	36 a 41,90m ²	30 a 35,9m ²	≤ 29,9m ²
4	≥ 56m ²	48 a 55,9m ²	40 a 47,9m ²	≤ 39,9m ²

Fonte: BOUERI (2004), adaptado pela autora (2022).

Este parâmetro de habitabilidade no Uso Social se relaciona com a habitabilidade da Construção e com o desenho do conjunto da dimensão de Projeto do *Texto*, com as diretrizes de projeto da Intervenção em Cortiços e as categorias arquitetônica, socioeconômica, cultural e política do *Contexto*.

A **economicidade** é analisada com base nos custos da habitação em relação a renda total da família. Por custos da habitação incluem-se o valor do financiamento ou aluguel, mais os gastos com serviços como contas de energia elétrica, água e esgoto, gás e condomínio. Analisa-se também se os moradores recebem algum tipo de subsídio provindo do programa habitacional ou de alguma estância do governo e se ocorre adequação com a categoria socioeconômica do Lugar e com o financiamento e subsídios oferecidos pelo Projeto de Intervenção em Cortiços no *Contexto*.

Em São Paulo, Brasil, o comprometimento máximo da renda familiar deve ser de até 17% segundo a Resolução nº10, de 13 de agosto de 2004, do Conselho Municipal de Habitação (CMH), já em Buenos Aires, Argentina, esse valor não é abordado na *Ley 27.551 de Alquiler Social*.

Para a **acessibilidade** considera-se o processo de obtenção da moradia adequada, o direito à habitação e à cidade. Verifica-se se todas as famílias moradoras do cortiço foram atendidas, se há variedade em relação às composições familiares, à categoria socioeconômica e se o projeto considera as necessidades das minorias presentes no *Contexto* através do desenho do conjunto do Projeto e da habitabilidade

da Construção do *Texto*. E também analisa o acesso aos equipamentos e serviços coletivos, comércio e serviços locais identificados na categoria urbana e a relação com a localização do Projeto do *Texto*.

Quando a **adequação cultural** se verifica se as tipologias atendem às necessidades e expectativas dos moradores (padrões domésticos, coletivos e sociais), se há possibilidade de mudanças e personalização por parte do morador de forma a manter qualidade construtiva. Identifica-se a adequação do parâmetro com as necessidades das categorias socioeconômica, cultural e arquitetônica do Lugar, dos beneficiários e diretrizes de projeto da Intervenção do Contexto, e a relação dialógica com o desenho do conjunto e identidade do projeto da dimensão Projeto e a habitabilidade e adaptabilidade da Construção do *Texto*.

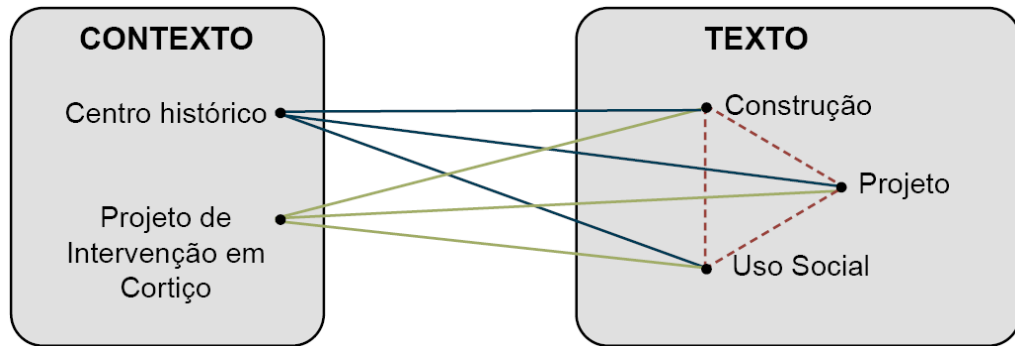
No parâmetro de **acompanhamento** analisa-se se há, por parte dos gestores do projeto de intervenção, diretrizes e acompanhamento de manutenção pós-ocupação dos moradores na promoção, gestão participativa e segurança de posse do Projeto de Intervenção em Cortiços do Contexto, em relação às necessidades das categorias socioeconômica e política.

3.3. Relações Dialógicas

Considerando que a qualidade da moradia está diretamente relacionada com sua dialogia na arquitetura, para analisar a qualidade dos projetos de intervenção em cortiços, realiza-se uma verificação da adequação dos dados coletados na etapa de análise do *Texto* com as informações obtidas no levantamento realizado na análise do *Contexto*.

A verificação é feita entre os parâmetros do Projeto de Intervenção em Cortiço e as Categorias do centro histórico do *Contexto*. Também se verifica a adequação dos parâmetros das três dimensões do *Texto* entre si (Figura 9).

Figura 9: Relações entre dimensões da Arquitetura Dialógica .

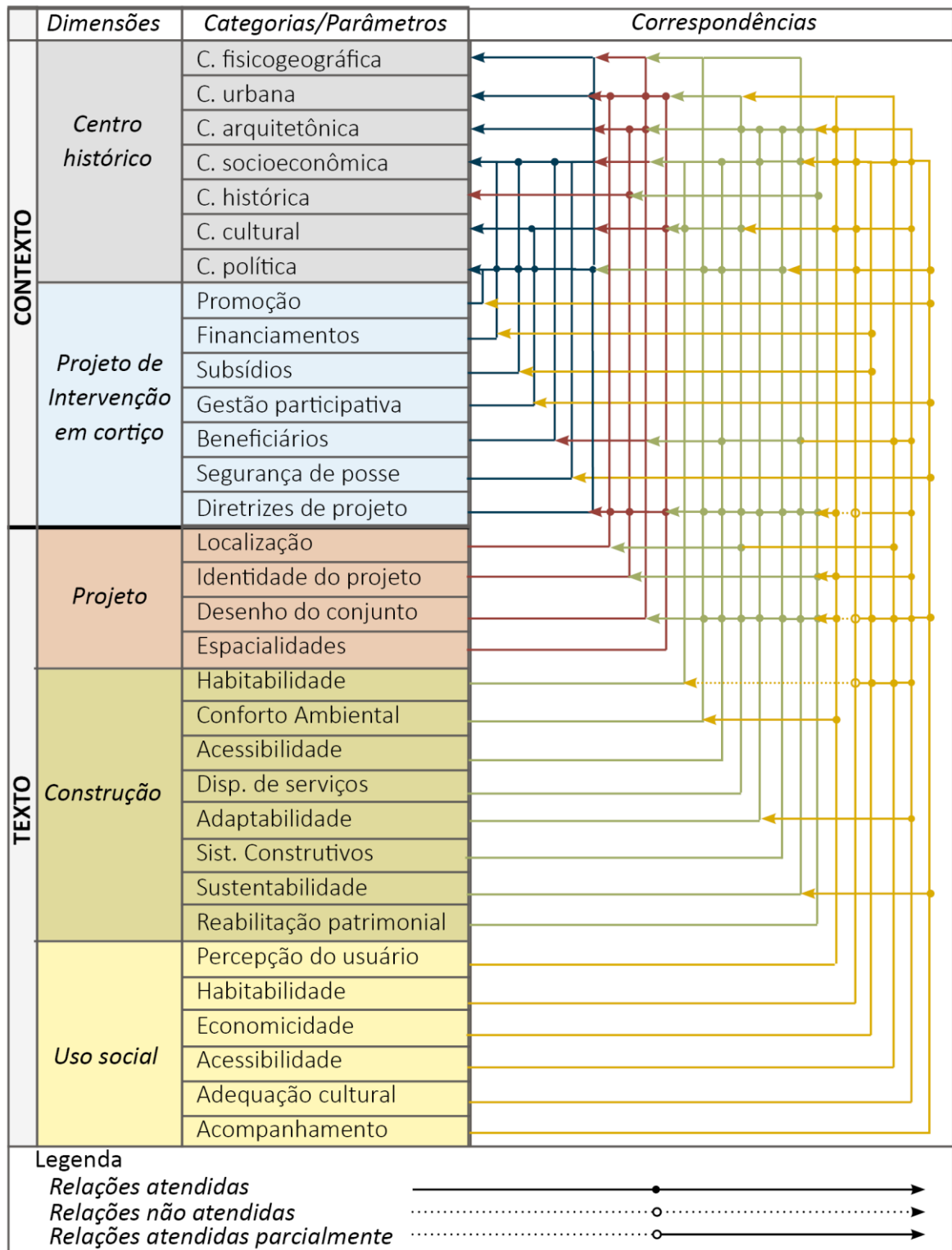


Fonte: autora (2022).

A critério de organização das análises realizadas durante todo o processo metodológico, sintetiza-se os resultados em uma Matriz de relações dialógicas (Figura 10) entre todos os parâmetros analisados, baseada nas matrizes desenvolvidas nos resultados das dissertações de Silva (2020) e Sanchez (2020) e adaptada com a aplicação dos parâmetros definidos no desenvolver da proposta do método deste trabalho.

A análise dos resultados através da Matriz de relações dialógica entre Texto e Contexto também permite uma reflexão sobre a viabilidade urbana, arquitetônica, econômica, técnica, social e ambiental dos mesmos e proposições de critérios e diretrizes que melhorem a qualidade dos projetos, programas e políticas públicas em cortiços latino-americanos. É o morador que valida se a unidade de habitação, o Conjunto habitacional e seu contexto atendem as suas necessidades e padrões culturais, portanto, se há qualidade de habitação.

Figura 10: Matriz modelo de relações dialógicas.



Fonte: autora (2022), com base em SILVA (2020) e SANCHEZ (2020).

Através das setas de conexão, a Matriz apresenta os parâmetros dialógicos representados por linhas sólidas (conforme a Figura 10), ou os parâmetros que não são dialógicos representados por linhas tracejadas. Portanto, a Matriz mostra quais

parâmetros são dialógicos e a quais outros parâmetros ou categorias eles se adequam, seguindo as indicações das setas.

3.4. Estudos de caso: Brasil e Argentina

Exemplificando a situação dos projetos de intervenção em cortiços em centros históricos da América Latina, este trabalho utiliza estudos de caso para uma análise comparativa que possibilita: identificar semelhanças e diferenças nos projetos aplicados; identificar aspectos positivos e negativos em relação ao seus contextos, com base na revisão da literatura e nos parâmetros estabelecidos pelo método que permite avaliar a qualidade da habitação social dos projetos de intervenção em cortiços na América Latina, Brasil e Argentina, com ênfase nos padrões culturais dos moradores.

Através dos estudos de caso é possível compreender como os países lidam com o problema dos cortiços. Aponta-se neste trabalho dois estudos de caso devido ao tempo disponível em defesa do Mestrado.

Os critérios para a escolha dos casos são:

- I) Projetos de intervenção cortiços para habitação de interesse social;
- II) Localizados em centros históricos da América Latina;
- III) Já implementados e ocupados.

No Brasil, o Casarão do Carmo (Figura 11), imóvel construído nos primeiros anos do século 20, localizado na rua Tabatinguera, bairro da Sé, centro histórico da cidade de São Paulo, recebeu um novo projeto executado pela COHAB. O processo de intervenção ocorreu desde a retirada das famílias em 1991 (COHAB, 2016), no governo da prefeita Luiza Erundina, até a entrega dos apartamentos em 2018, passando por diversos percalços neste período. O projeto construiu 21 unidades habitacionais que foram entregues a alguns moradores do antigo cortiço.

Figura 11: Casarão do Carmo – pátio.



Fonte: acervo da autora (2022).

Entendendo o avanço na área da qualidade de habitação ao considerar o Plano Habitacional desenvolvido em 2019 pela Secretaria de Habitação da Argentina sobre padrões mínimos de qualidade para compor uma moradia adequada/digna, recorre-se então a um notório caso de reabilitação de cortiço no centro histórico da capital deste país: a Manzana de San Francisco (Figura 12) em Buenos Aires. O projeto reabilitou o edifício de 1880 em 94 unidade habitacionais construídas de 1991 a 1995 com financiamento de Cooperação Internacional entre a Junta de Andalucía/ ICI (*Agencia Española de Cooperación*) e a *Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires*.

Figura 12: Manzana de San Francisco após intervenção.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (2000).

4. Análise da qualidade dos projetos de intervenção em cortiços: Casarão do Carmo no centro histórico de São Paulo (Brasil)

Para análise da qualidade habitacional do Casarão do Carmo, estuda-se o caso em duas etapas. Primeiro é realizado um levantamento sobre o *Contexto*, ou seja, o entorno do local do projeto, sendo este o bairro da Sé, centro histórico da cidade de São Paulo (Brasil) e o Projeto de intervenção em cortiços. A segunda etapa é a análise do *Texto*, o próprio empreendimento realizado no antigo cortiço, que ficou esta denominação devido a uma das ruas do seu lote de implantação. O edifício residencial do Casarão do Carmo possui endereço na rua Tabatinguera, nº273, Sé.

4.1. Análise do Contexto

O estudo do Contexto do Casarão do Carmo é realizado através das categorias do centro histórico (SALCEDO, 2007). As categorias permitem analisar o local e suas relações com o Projeto de Intervenção em Cortiços e o Casarão do Carmo.

Analisa-se também o Projeto de Intervenção em Cortiços, identificando o tipo de promoção, financiamento, subsídios oferecidos, gestão participativa, beneficiários, segurança de posse e diretrizes de projeto, além de suas relações com o centro histórico e o Casarão do Carmo.

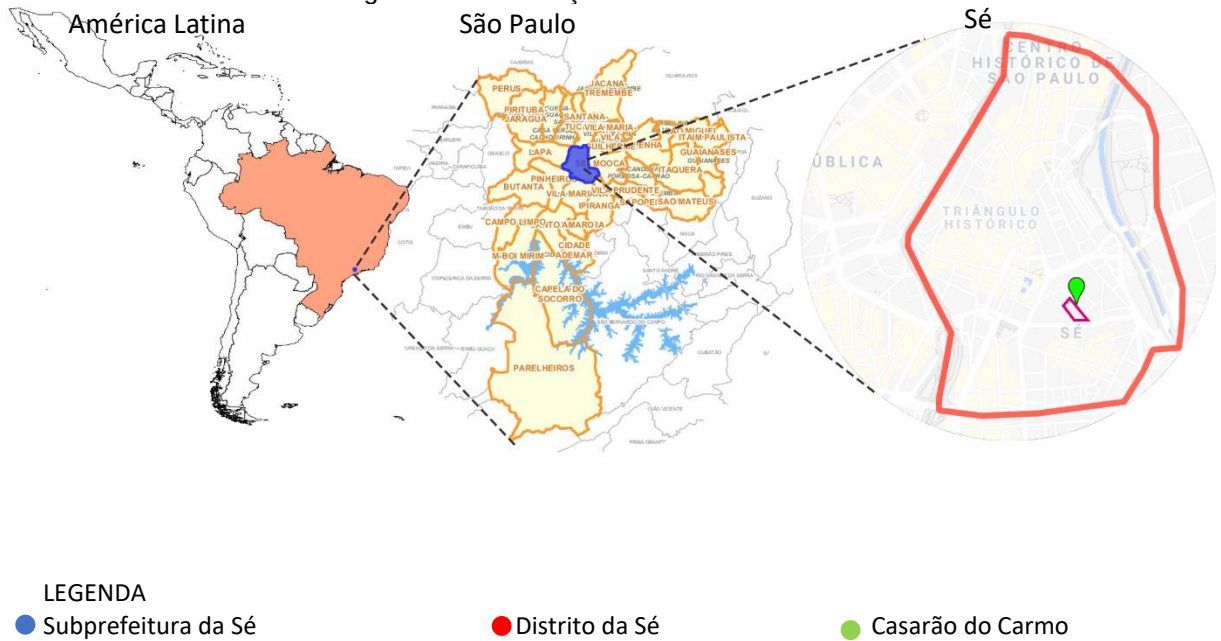
4.1.1. Centro histórico de São Paulo

O centro histórico é analisado segundo as categorias: fisicogeográfica, urbana, arquitetônica, socioeconômica, histórica, política e cultural (SALCEDO, 2007).

- **Categoria fisicogeográfica**

O Casarão do Carmo está localizado na rua Tabatinguera, posicionada em uma altitude de 761m em relação ao nível do mar, distrito da Sé, do centro histórico de São Paulo, conforme a Figura 13.

Figura 13: Localização do Casarão do Carmo



Fonte: autora (2021), base HABITASAMPA (2021).

A cidade de São Paulo possui, segundo o INMET (2019) clima subtropical úmido e temperatura média anual de 20,1 °C, invernos frescos e verões com temperaturas moderadamente altas. Encontra-se na Zona Bioclimática 3 definida pela NBR 15220-3. Os ventos dominantes vêm do Sudeste-Leste e por estar no hemisfério sul, recebe insolação por mais tempo a Norte. A caracterização do clima é um determinante para a orientação das janelas dos cômodos da habitação, do sistema construtivo e da sustentabilidade.

Figura 14: Insolação e ventos no entorno do Casarão do Carmo



Fonte: autora (2022), base do Google Earth (2021).

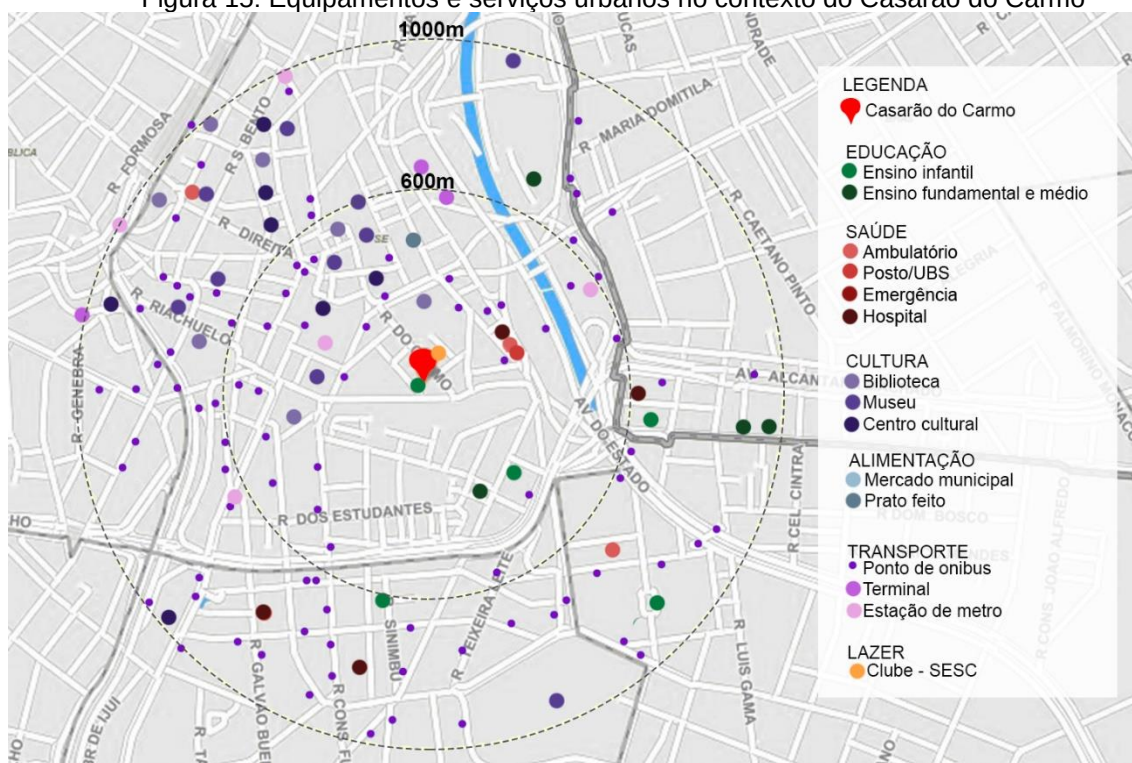
• Categoria urbana

O centro histórico de São Paulo é composto principalmente pelos distritos da Sé e da República, mas engloba o entorno histórico, onde estão os distritos da Mooca, Brás, Pari, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci.

No distrito da Sé, o traçado urbano é majoritariamente irregular, com algumas vias sem circulação automotiva. A infraestrutura na região é completa, e repleto de equipamentos públicos e oferta de serviços. A maior parte das edificações possui usos comerciais, de serviço, governamentais e culturais.

Foi realizado um levantamento dos equipamentos de educação, saúde, cultura, transporte, lazer e serviços de alimentação de maior relevância na área, dentro de um raio de um quilometro ao redor do Casarão do Carmo, conforme a Figura 15. O levantamento teve base no banco de dados GeoSampa (SÃO PAULO, 2021) e completamente com levantamento in loco e virtual.

Figura 15: Equipamentos e serviços urbanos no contexto do Casarão do Carmo



Fonte: autora (2022).

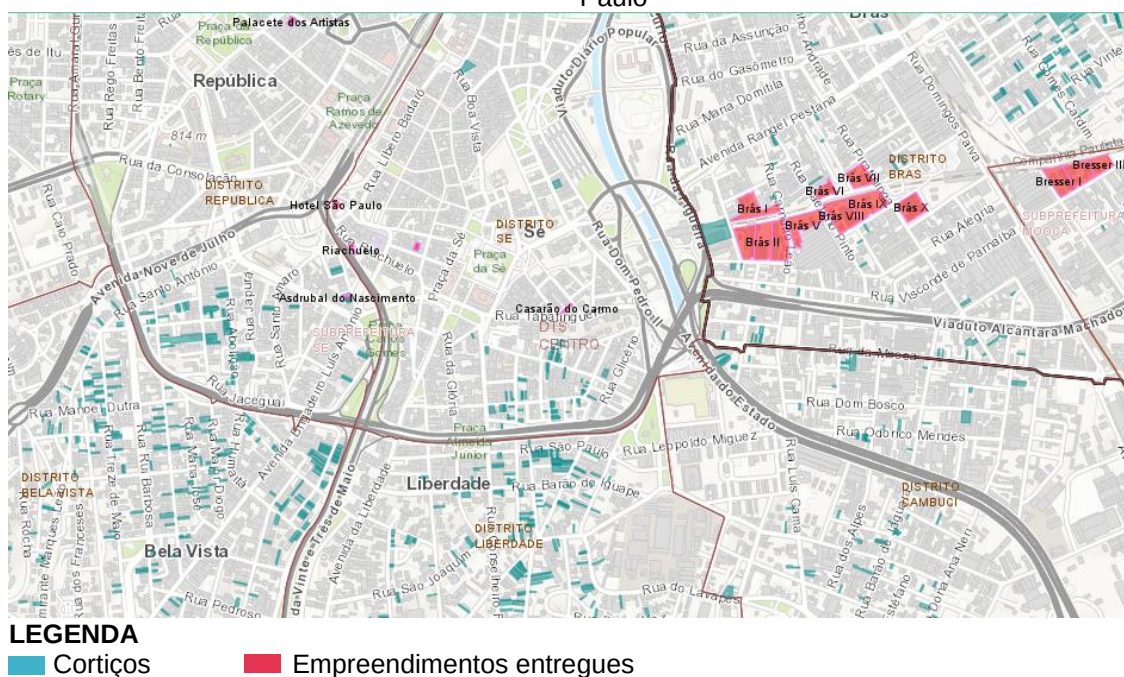
Foram detectados em torno de cinco escolas de ensino infantil, três escolas de ensino fundamental/médio como equipamentos de educação, três ambulatórios, um posto UBS, e quatro emergências/hospitais como equipamentos de saúde. Quanto aos equipamentos culturais foram identificadas sete bibliotecas, nove museus e sete espaços culturais. As estações de metrô são cinco e os terminais rodoviários são dois,

porém são diversos pontos de ônibus por todo o perímetro considerado. O principal ponto de lazer identificado foi o Sesc Carmo.

A categoria urbana se relaciona com o parâmetro de localização do empreendimento habitacional, uma vez que os equipamentos e serviços coletivos complementam o uso residencial.

Apesar dos índices de edificações de uso habitacional não serem altos, pelo levantamento realizado pelo HabitaSampa há uma concentração de cortiços ao sul dos distritos da Sé e Republica e ao norte dos distritos Liberdade e Bela Vista (Figura 16) e também em outros distritos do entorno histórico. Observa-se também alguns empreendimentos habitacionais entregues, como o Casarão do Carmo, o Asdrúbal do Nascimento, edifício Riachuelo, Hotel São Paulo, Senador Feijó e os conjuntos Brás e Bresser.

Figura 16: Levantamento de cortiços e empreendimentos habitacionais entregues no centro de São Paulo



- **Categoria socioeconômica**

Com os censos brasileiros desatualizados, os últimos dados do IBGE foram realizados em 2010 e através do SEADE é possível identificar algumas previsões demográficas da população com dados de 2015.

Os dados recolhidos são da Subprefeitura da Sé, com foco no distrito Sé, onde está localizado o Casarão do Carmo. A população residente no distrito diminuiu de 1980

a 2000 em mais de dez mil pessoas, com um leve crescimento até 2010, conforme o Tabela 15. De 1980 a 2010, a diminuição populacional é de 28,25%.

O censo da SEADE (2021) aponta a população atual do distrito Sé como 26.875 pessoas na Tabela 16.

Tabela 16: População da subprefeitura Sé anos: 1980, 1991, 2000 e 2010.

SUBPREFEITURA SÉ	1980	1991	2000	2010
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	69.460
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892
Cambuci	44.851	37.069	28.717	36.948
Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365
Liberdade	82.472	76.245	61.875	69.092
República	60.999	57.797	47.718	56.981
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717
Sé	32.965	27.186	20.106	23.651

Fonte: IBGE (1980, 1991, 2000, 2010).

Quanto a renda populacional levantada no censo de 2010 (Tabela 17), as faixas salariais predominantes no distrito Sé eram de 1 a 2 salários mínimos, enquanto 5.600 pessoas apontaram não possuir rendimento nominal mensal. O salário mínimo utilizado na época do censo foi de 510,00 reais (SEADE, s/d).

Tabela 17: Renda da população do Distrito da Sé, por classe de rendimento nominal mensal, ano 2010.

Salário mínimo	Até 1/2	Mais de ½ a 1	Mais de 1 a 2	Mais de 2 a 5	Mais de 5 a 10	Mais de 10 a 20	Mais de 20	Sem rendimento	TOTAL
Nº de pessoas	125	1.737	6.863	5.315	1.201	171	24	5.600	21.036
% da população do distrito	0,59	8,25	32,62	25,26	5,71	0,81	0,11	26,62	100

Fonte: IBGE (2010).

No caso do distrito a Sé, a renda por domicílio para a faixa de 3 salários mínimos aumentou do ano 2000 para 2010 em 36,4% no total de domicílios, enquanto as faixas de renda de 3 a 10 s.m. e de 10 a 30 s.m diminuíram em 20,7% e 9,8% respectivamente (Tabela 18). Isto justifica a necessidade de implementar programas e projetos de habitação social neste distrito.

Tabela 18: Relação de domicílios e renda do distrito Sé

Domícílios com renda do responsável de:	% sobre total dom. part. perm. 2000	% sobre total dom. part. perm. 2010	Variação de domicílios 2000-2010
Até 3 s.m.	24,6	61,0	3.656
3 a 10 s.m.	50,6	29,3	-1.216
10 a 30 s.m.	11,3	1,5	-731
> 30 s.m.	1,3	0,1	-90

Fonte: IBGE (2000, 2010).

O levantamento por gênero e idade da SEADE (2020) mostra que a maior faixa etária da população do distrito Sé é de 30 a 49 anos, e também a de 0 a 9 anos, portanto, o distrito da Sé está caracterizado por jovens e adultos e crianças, famílias de jovens. Sendo a quantidade de mulher maior entre os idosos, e levemente menor entre as crianças. No geral a população apresenta equilíbrio entre estes dois gêneros: 13.223 homens e 13.652 mulheres.

Figura 17: População por sexo e idade do distrito da Sé – dados de 2015



Fonte: Seade (2015)

Quanto aos cortiços na Subprefeitura da Sé, o levantamento da FIPE/SEADE realizado em 2001 e corrigido pelo PAC/CDHU em 2002 (Tabela 19) mostra o número de imóveis e de famílias habitando nestes edifícios. Estes dados são do último censo sobre cortiços realizado na cidade.

Tabela 19: Imóveis e distritos encortiçados na subprefeitura Sé.

DISTRITOS	IMÓVEIS	FAMÍLIAS
<i>Santa Cecília</i>	237	3.470
<i>Bela Vista</i>	245	3.587
<i>Cambuci</i>	108	1.581
<i>Consolação</i>	2	29
<i>Liberdade</i>	244	3.573
<i>Bom Retiro</i>	122	1.786
<i>Republica</i>	104	1.523
Sé	76	1.113
TOTAL	1.138	16.6621

Fonte: PAC (2002).

- **Categoria arquitetônica**

O centro histórico de São Paulo possui arquitetura de variados períodos, com predominância da arquitetura eclética e moderna. Na Rua do Carmo, a Igreja Nossa Senhora da Boa Morte foi tombada pelo CONDEPHAAT em 1974, divisa com o Casarão do Carmo, e na Rua Tabatinguera, nº104, é tombada também a Capela do Menino Jesus e Santa Luzia.

Um levantamento fotográfico realizado nas ruas (Figura 18) que formam a quadra onde se localiza o Casarão do Carmo (em destaque vermelho), possibilitaram visualizar a variedade de estilos arquitetônicos.

Figura 18: Demarcação das fachadas das quadras no entorno imediato do Casarão do Carmo.



Fonte: autora (2022).

Rua do Carmo

Figura 19: Arquitetura das fachadas da Rua do Carmo



A



B

Rua Tabatinguera

Figura 20: Arquitetura das fachadas da Rua Tabatinguera



C



D

Fonte: autora (2022).

Rua Silveira Martins

Figura 21: Arquitetura das fachadas da Rua Silveira Martins



E



F

Rua das Flores

Figura 22: Arquitetura das fachadas da Rua das Flores



G



H

Fonte: autora (2022).

Os estilos arquitetônicos variam de neoclássico e rococó (na Igreja da boa Morte) até a arquitetura moderna e contemporânea, sendo assim os sistemas construtivos e materiais também são diversos, da taipa de pilão e adobe até o concreto armado. A composição das aberturas apresenta-se com padrões tanto na vertical (nos edifícios mais antigos) ou na horizontal (nos prédios residenciais modernos e contemporâneos), há também, porém presença marcante de fachadas com cortinas de vidro, como no SESC Carmo e no prédio da Associação dos Oficiais Militares do estado de São Paulo.

Observa-se, além disso, nos antigos casarões, que algumas fachadas ainda possuem as iniciais dos proprietários e a data de construção, como era de costume na época. É possível encontrar datações de 1919.

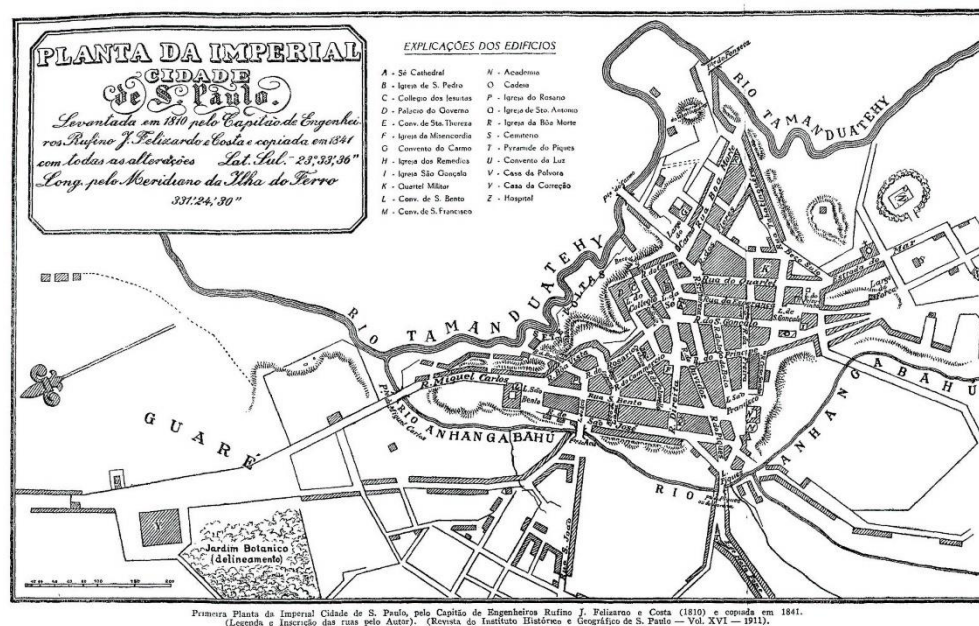
As implantações dos edifícios do entorno ocupam a maior parte dos lotes, na maioria das ocasiões, havendo alguns pátios em edificações de maior extensão horizontal. Excetuam-se os lotes de estacionamentos no entorno, sendo estes sem construções além de pequenas cabines de entrada.

Os gabaritos do entorno são extremamente variados, desde construções térreas até mais de 25 pavimentos como um edifício não concluído no entorno imediato documentado acima, e edificações de gabarito ainda maior como o Poupatempo em uma proximidade em torno de 300 metros do Casarão do Carmo. O gabarito para a ZC (Zona de Centralidade) é de 28 pavimentos, e para ZEIS-3 (Zona Especial de Interesse Social) não há delimitação.

- **Categoria histórica**

O centro histórico constitui a origem da cidade, no caso de São Paulo, a partir do triangulo central (Figura 23), localizado no bairro da Sé - formado entre o Largo de São Bento, o Largo de São Francisco e a Ordem terceira do Carmo - foi que surgiu a metrópole atual. Foi nesta área e em seus arredores que as elites se concentraram até a metade do século XIX, e a partir de então a cidade começa a viver um processo de capitalização em que a cidade recebe migração do interior do estado, do nordeste e de outros países.

Figura 23: Planta Imperial da cidade de São Paulo levantada em 1810.



Fonte: Histórico Demográfico do Município de São Paulo (2010).

O surgimento da Rua do Carmo se origina com eventos do final do século XVI, quando foi construído um convento pela ordem das Carmelitas, fora do triângulo central. São Paulo era murada e o Convento do Carmo dominava a paisagem. Perto dele, foi construída uma casa de freiras ligada ao convento, chamada o Recolhimento de Santa Tereza, que deu o primeiro nome à rua. Na segunda metade do séc. XVII, foi construída a Igreja do Carmo, ao lado convento. A ampliação da igreja foi liderada pelo preto escravizado Tebas (José Pinto de Oliveira) e perto dela foi construída a Igreja da Boa Morte. Ao lado desta ficava o Casarão do Carmo, sede do bispado e local de residência para os bispos de São Paulo. Após o fim desse uso, o edifício ficou desocupado, posteriormente se tornou um cortiço até passar pela intervenção para habitação social (SESC CARMO, 2020).

Após a segunda expulsão dos jesuítas, o colégio e a igreja se tornaram palácio do governador da Província de São Paulo. A Rua Tereza se tornou Rua do Carmo, se estendendo até a Igreja da Boa Morte. O palácio atraiu pessoas importantes para o local, trazendo casarões e palacetes para a rua. A religião perdeu espaço e importância na cidade com o passar dos anos, o Convento do Carmo foi demolido e a ladeira do Carmo foi alargada e transformada na Avenida Rangel Pestana. E uma parte da Rua do Carmo recebeu o nome de Rua Roberto Simonsen (SESC CARMO, 2020).

Na Figura 24, vista da Rua do Carmo de 1910, é possível visualizar à esquerda a Igreja da Boa Morte, e ao seu lado o casarão de fachada tombada (porém hoje já demasiada descaracterizada).

Figura 24: Rua do Carmo em 1910



Fonte: SÃO PAULO ANTIGA (2009).

Junto da modernização e melhoramentos urbanos como iluminação a gás, abertura de ruas, construção de edifícios públicos imponentes, fazem-se presentes o saneamento básico deplorável, e acúmulo de famílias em cortiços.

No final do século XIX, inicia-se o processo de segregação das altas classes da população que se retiram para áreas ‘além-Anhangabaú’ como Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília, assim como à Avenida Paulista, e simultaneamente os bairros da Sé, Glória, Carmo e Liberdade vão sendo ocupados por camadas de menor renda (VILLAÇA, 1998).

A partir de 1950, José (2010) aponta que a produção imobiliária no centro foi reduzida conforme o interesse por outras regiões se consolidava, assim como novas regulamentações urbanísticas como a legislação de 1957 que limitou o Coeficiente de Aproveitamento (CA) em seis vezes a área do terreno para uso comercial e quatro para residencial no centro histórico. Já nos anos 90, ações provadas com apoio do Banco Mundial (BIRD) e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) se voltam a recuperação das áreas centrais, porém não houve atenção das elites ao centro histórico de São Paulo para restauro de edifícios de valor patrimonial, principalmente os com uso habitacional.

- **Categoria cultural**

Ao longo do desenvolvimento da cidade, o centro de São Paulo passou por diversos momentos comportamentais, cada um carregando com si interpretações

diversas daqueles que ali habitam ou visitam, com influência principalmente do momento econômico e urbano pelo qual passada.

Enquanto local de desenvolvimento, urbanização e modernização, populado pela elite paulistana, o centro era o local visto como melhor área para se viver. Incorporando tradições de todos os tipos (arquitetura, vestimenta, comportamento, etc.) principalmente da Europa, o centro era exemplo a ser seguido.

Com a modernização, São Paulo atrai população de classes baixas de todos os lugares do Brasil e até imigrantes estrangeiros, e conforme o espaço passa a ser ocupado por essa camada social, a elite migra para a periferia da cidade. A mudança populacional muda também a cultura e tradições locais.

O centro histórico, no começo dos anos 90, já carrega consigo grandes complexidades sociais devidos às desigualdades ali presentes, que estrutura a cidade e se manifesta através dos usos do espaço, com grandes empreendimentos econômicos que passam a utilizar o espaço devido à alta infraestrutura urbana, e das habitações precárias como os cortiços (JOSÉ, 2010).

Atualmente, em frente ao marco zero da cidade, contemplando a majestosa Catedral da Sé, erguem-se barracas com função de moradia, e na mesma rua em que caminha o empresário, dorme o morador de rua.

Jogados nas calçadas dormem ao relento (a população de rua, os despejados), no frio, na chuva, em baixo de marquises, no Metrô da Sé ou da República, são invisíveis numa cidade, movidas pela dinâmica do interesse financeiro, das aparências, do status, e do poder. São vítimas da exclusão em uma cidade dividida pela violência de sua elite que não se sensibiliza, que amedrontada aumenta mais seus muros e se fecham em seus condomínios, marcando de forma física duas cidades: uma cidade dos jardins e de bairros como Morumbi, e uma cidade dos cortiços das favelas, dos sem teto, dos meninos e meninas de rua (BARBOSA E PITA, s/d, p.3).

O centro carrega consigo diversos simbolismo e atividades, como exemplo de grande força no espaço, está o comércio, seja formal ou informal, ele afeta diretamente na visão social sobre o lugar.

O comércio de máquinas e ferramentas está presente na rua Florêncio de Abreu, de eletrônicos, na Santa Ifigênia, de tecidos, na 25 de Março e adjacências, com cerca de trezentas lojas que atraem 300 mil pessoas por dia, 1 milhão na época das festas, entre compradores de todo Brasil, e geram 40 mil empregos diretos (NAKANO; MALTA CAMPOS; ROLNIK, 2004, p. 154).

Como importantes pontos de comércio, ainda se destacam a Rua 15 de Novembro, a Rua Direita, e outros comércios específicos de várias ruas no centro histórico, como exemplo a do Casarão do Carmo com a venda de fragrâncias aromáticas.

São interpretados negativamente a presença dos serviços informais em grande quantidade no centro histórico, como por exemplos os camelos, ou catadores de materiais recicláveis durante o dia ou a prostituição a noite. Além disso, o centro histórico é visto como polo de tráfico e consumo de drogas, como a antiga Cracrolândia na rua Helvetia (JOSÉ, 2010), após as intervenções ali realizadas para impedir a atividade existentes, a população que ocupava este espaço se espalhou por outras áreas do centro da cidade.

O centro histórico passa por grande movimentação diariamente, a Estação da Luz é um dos principais polos metro-ferroviários, assim como outras no entorno (Sé, Liberdade, Anhangabaú, República).

Local de contrastes, o centro sempre esteve envolvido em lutas e manifestações sociais e culturais devido a grande riqueza urbanística dos patrimônios públicos e edificados, e da simbologia política que relaciona o espaço físico a sistemas de poder.

Os espaços centrais foram arena de muitas lutas, tais como a greve de 1917, o quebra-quebra de 1942, a missa ecumênica na Catedral da Sé pelo assassinato de Vladimir Herzog em 1975, os inúmeros comícios populistas na praça Roosevelt, com Jânio Quadros e seu discurso característico, ou o comício das Diretas-Já, que reuniu 1 milhão de pessoas contra a ditadura militar na praça da Sé (NAKANO; MALTA CAMPOS; ROLNIK, 2004, p. 155).

- **Categoria política**

Dentre as condicionantes de um lugar urbano, estão ações políticas e econômicas que regem as regras sociais, técnicas e de mercado. Estas ações influenciam diretamente nas condições da habitação, tanto a inserida no mercado imobiliário exploratório, quando a habitação produzida de forma social.

Na produção social de moradia, a cidade de São Paulo se desenvolve com o passar dos anos seguindo uma política nacional, e desenvolvendo uma própria, devido ao papel de importância da metrópole no país.

A produção de habitação com fins sociais e os financiamentos para disponibilizá-las às camadas populares se inicia em torno da década de 30, com a criação das Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência, e na década posterior a Fundação Casa Popular. “No período de 1938 a 1964, o financiamento da casa própria foi feito pelos Institutos de Previdência, Fundação da Casa Popular ou pelas Caixas Econômicas Estaduais e Federal, que construíram 120 mil unidades em todo o País”(KOHARA, 2009, p.34).

Após esse período, passa a ser agente financiador habitacional o BNH - Banco Nacional da Habitação que capta fundos através do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos. O BNH fez da ideologia da casa própria absoluta em todo o país, com cada vez mais os empreendimentos habitacionais surgindo no mercado, o que consolidou a política de habitação social, mas também aumentou as desigualdades sociais, pois a maior parte dos financiamentos proporcionados pelo BNH tinham como alvo classes médias e altas ou obras de grandes infraestruturas (MARICATO, 1997). Com o encerramento do BNH em 1986, assume o papel de gerenciar os fundos do FGTS a Caixa Econômica Federal, porém não como uma Política Nacional de Habitação.

O BNH, que tinha como proposta inicial a produção de moradias para o segmento da sociedade com renda entre um e cinco salários mínimos, até 1980 só havia produzido 360 mil unidades para essa faixa, isto é, 8% do total de seus 4,5 milhões de unidades financiadas no País (KOHARA, 2009, p.35).

No âmbito estadual, atuam nas políticas habitacionais a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano e a Secretaria Estadual de Habitação. Enquanto na cidade de São Paulo estão presentes a Secretaria Municipal de Habitação e a COHAB - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo.

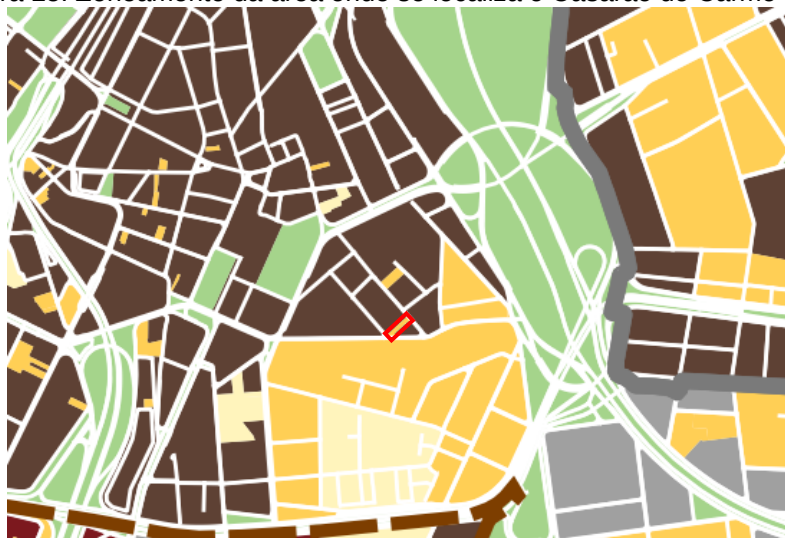
Em 2005 foi criada a Lei nº11.124/05 que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS, este último com participação de representantes de movimentos sociais, inclusive os do centro da cidade de São Paulo (KOHARA, 2009).

Quanto a legislação, a Constituição Federal do Brasil de 1988, no Art.23 e inciso IX, afirma ser competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, e a Lei Orgânica Municipal de São Paulo (1990), Art. 167 também diz ser competência do Município com relação à habitação: elaborar a política municipal de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradia popular, garantindo condições habitacionais e de infraestrutura que assegure um nível compatível com a dignidade da pessoa humana; instituir linhas de financiamento bem como recurso a fundo perdido para habitação popular; gerenciar e fiscalizar a aplicação dos recursos destinados a financiamento para habitação popular; promover a captação e gerenciamento de recursos provenientes de fontes externas ao

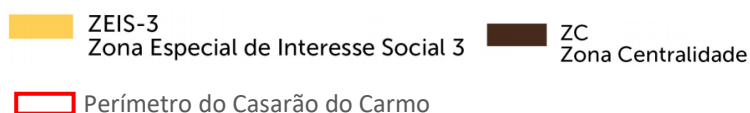
Município, privadas ou governamentais; promover a formação de estoques de terras no Município para viabilizar programas habitacionais.

O zoneamento do Plano Diretor de São Paulo definido em 2014 demarca o lote do Casarão do Carmo (destacado em vermelho na Figura 25) na ZEIS 3 (Zona Especiais de Interesse Social), enquanto o restante de sua quadra faz parte da ZC (Zona de Centralidade). A ZEIS tem propósito de enfrentar o déficit habitacional e a falta de moradia adequada, com aumento da produção de habitação de interesse social. A ZEIS 3 forma áreas com “ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados, ou deteriorados, em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura” (SÃO PAULO, 2016, p. 23). Os usos do solo na ZEIS 3 e na ZC podem ser habitacionais, comerciais e de serviços, com objeto de diversificar os usos e facilitar a vida dos moradores.

Figura 25: Zoneamento da área onde se localiza o Casarão do Carmo



LEGENDA:



Fonte: SÃO PAULO (2021) editado pela autora (2022).

Para as habitações construídas em toda a cidade também são consideradas, além das diretrizes de projeto de cada uma das zonas urbanas, o Código Sanitário do Estado de São Paulo, conforme o Decreto nº12.342 de 27 de setembro de 1978, e o Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, conforme Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017.

4.1.2. Projeto de Intervenção em Cortiços

A gestão do Projeto de Intervenção em Cortiços do Casarão do Carmo ocorreu de modo complexo e descontínuo.

- **Promoção**

Sua promoção foi pública, iniciada no governo da prefeita Luiza Erundina (gestão de 1989 a 1992), através do Programa de Recuperação de Cortiços, que foi dividido em Programa Piloto de Cortiços e Subprograma de Cortiços, este último possuía duas vertentes. O Subprograma I tinha objetivo de financiar a compra do imóvel encortiçado para associações ou famílias moradores, e o Subprograma II financiava a reforma parcial ou completa dos cortiços, com auxílio de mão de obra dos próprios moradores.

Em 1992, no último ano do mandato da prefeita Erundina, foi realizada a compra do imóvel do cortiço - na época pertencente a igreja da Boa Morte - pela COHAB através do PHPRCSP (Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo). Com o fim do mandato da gestão da prefeita Luiza Erundina, a intervenção no cortiço ficou paralisada até a gestão da prefeita Marta Suplicy (2001 a 2004), em que foi criado o programa Morar no Centro, dando continuidade ao Subprograma 2 e iniciando o projeto do Casarão do Carmo através de programa de Intervenção em Cortiços do Morar no Centro. A COHAB além de ter propriedade do lote também foi o agente executor da intervenção.

O projeto arquitetônico do novo edifício no lote do Casarão do Carmo foi finalizado em 2013. Em 2015, a CMH nº20/2015 aprova regime de urgência para solucionar o empreendimento do subprograma de cortiços que ainda não havia sido construído. Após isso, ainda na gestão do prefeito Fernando Haddad (2013 a 2016) é iniciada a construção.

A precariedade dos cortiços e o déficit de habitação social só podem ser atendidos através de programas de habitação social ofertados pela gestão pública.

- **Financiamento**

O investimento na construção do edifício residencial que substitui o cortiço foi cerca de dois milhões de reais (COHAB, 2018). O projeto contou também com movimentos populares e assessorias técnicas, financiados pelo Fundo de Assistência à População Moradora de Habitação Subnormal (FUNAPS), agente financiador da intervenção até sua extinção. Posteriormente o financiamento foi realizado pelo Fundo

Municipal de Habitação (FMH) que assumiu os imóveis oriundos do FUNAPS cujos contratos ainda estavam a firmar.

O financiamento oferecido pelo Subprograma II para a reforma total do imóvel encortiçado possuía um limite de 350 UPFs (Unidades Padrão Fiscal) por família (PICCINI, 2004) se deu através de compra dos apartamentos pelos moradores, que começaram os pagamentos somente após a entrega dos apartamentos em 2018.

O comprometimento seria de 17% da renda familiar no pagamento das prestações, seguindo a Resolução nº10, de 13 de agosto de 2004, do Conselho Municipal de Habitação (CMH), seguindo o Termo de Permissão de Uso Onerosa de Caráter Social ou contrato de Cessão de posse, de modo a não comprometer os gastos com alimentação, transporte e outras necessidades básicas da família.

- **Gestão participativa**

A Lei Moura define diretrizes sobre a participação dos moradores na elaboração e implementação do programa:

O poder público municipal garantirá a participação das entidades representativas dos moradores de cortiços em todas as fases de elaboração, bem como a implementação dos programas a que se refere este artigo, inclusive quanto à forma jurídica e financeira a ser adotada para a aquisição dos imóveis” (SÃO PAULO, 1991, Art. 8º § 2º).

O Subprograma II incentivou os mutirões e mão de obra dos próprios moradores nas reformas a serem financiadas, e o Morar no Centro propõe a capacitação dos moradores de cortiços para conhecimento de seus direitos como cidadãos e locatários e organização própria.

- **Subsídios**

Após a retirada das famílias do cortiço, os beneficiários receberiam um auxílio aluguel a partir de 1992. Pelo programa de intervenção em cortiços do Morar no Centro também seria possível emitir uma Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar (Lei 13.297/02) pela SEHAB para que os moradores possam requerer tarifas sociais de consumo de água e eletricidade.

- **Segurança de posse**

O projeto de intervenção e o programa de cortiços garantiam que os novos apartamentos construídos seriam entregues aos moradores do cortiço ali existente,

porém não a todos ou a quais famílias (decisão que teve que ser tomada pelo MMC e próprios moradores). Além disso, não foram encontradas soluções de segurança de posse ao morador em caso de não haver condições de manter com os pagamentos de aluguel ou financiamento após a entrega do apartamento. A segurança de posse é um dos parâmetros de moradia adequada e deve garantir que os moradores permaneçam na moradia quando não tiverem condições de realizar o pagamento da prestação mensal para a locação ou financiamento.

- **Diretrizes de projeto**

A intervenção segue a Lei Moura (Lei nº 10.928/1991) e os códigos normativos de construção da cidade de São Paulo (código de obras, código sanitário).

A Lei Moura, em seu terceiro artigo, apresenta considerações mínimas de habitação, independentemente de outras normas aplicáveis, e podendo ser tolerador padrões inferiores em casos excepcionais se comprovadas condições razoáveis de habitabilidade, como sendo:

- a) segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através de laudo expedido pelo órgão público competente, renovado a cada dois anos;
- b) ventilação mínima por cômodo de 1/2 (metade) da área de iluminação;
- c) iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área de piso;
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;
- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8 m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- g) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentados, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;
- h) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- i) o pé direito será de, no mínimo, 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- j) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura. (LEI MOURA, 1991, p.2)

Considera-se como diretrizes de conformo térmico e luminoso as regulamentações sobre aberturas, e como diretrizes de funcionalidade as dimensões e elementos mínimos citados. Não foram identificados, porém, diretrizes referentes à sustentabilidade, usos mistos, acessibilidade e tipologias habitacionais.

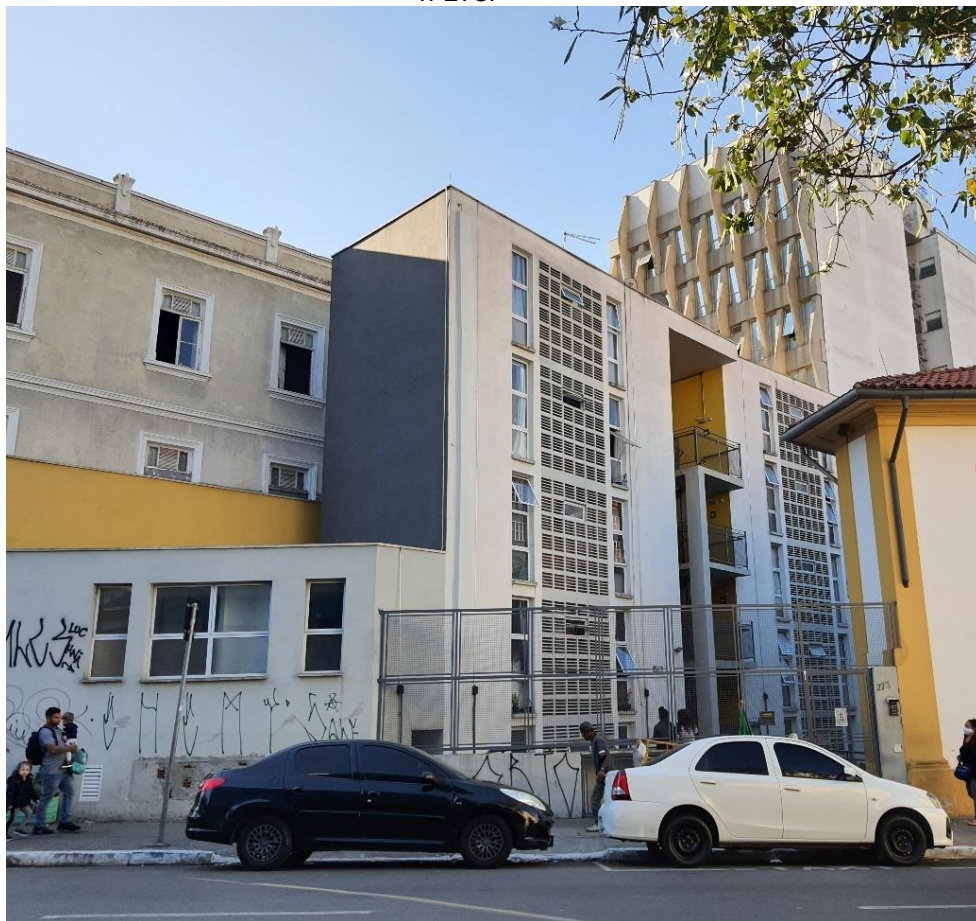
4.2. Análise do Texto

O edifício habitacional Casarão do Carmo é o Texto analisado no método da Arquitetura Dialógica.

O lote do Casarão do Carmo se volta para duas ruas: a Rua Tabatinguera, nº273, onde foi desenvolvida a intervenção no cortiço, através da demolição do imóvel e construção de um edifício habitacional (Figura 26), e para a Rua do Carmo, onde há ainda um casarão no número 198, tombado e com projeto para restauro (Figura 27).

O casarão de fachada tombada, originalmente sede do bispado e residência dos bispos, foi construído no final do século XIX, com projeto do arquiteto George Krug (VIGLIECCA, 2013).

Figura 26: Projeto de intervenção habitacional no cortiço do Casarão do Carmo - Rua Tabatinguera, nº273.



Fonte: acervo da autora (2022).

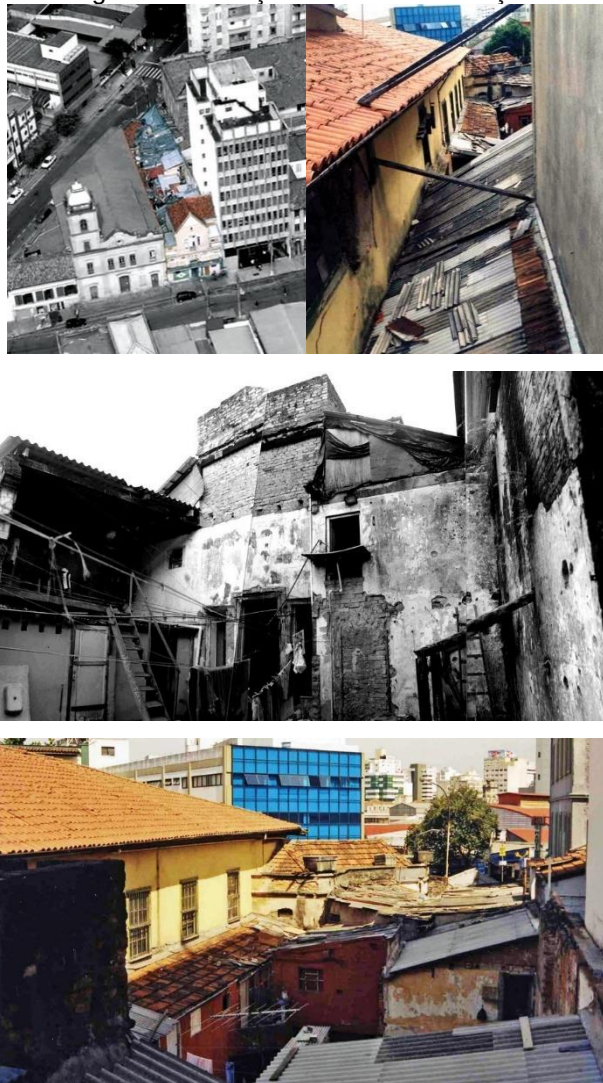
Figura 27: Casarão da Rua do Carmo, nº198.



Fonte: acervo da autora (2022).

Como pode-se observar pelas condições atuais do casarão da Rua do Carmo, a situação do cortiço não era favorável, e estava ainda mais degradado. A parte da construção que foi demolida não possuía nenhum tipo de proteção patrimonial, mesmo que originalmente possui valores, a degradação era tanta que não sobraram muitos resquícios da arquitetura original. Algumas imagens do acervo do escritório que elaborou o projeto arquitetônico mostram a situação da construção antes da intervenção (Figura 28).

Figura 28: Cortiço antes da intervenção.



Fonte: VIGLIECCA & ASSOCIADOS (2013).

A análise do Texto, é realizada através da investigação das dimensões de Projeto, Construção e Uso Social do Casarão do Carmo, e sua adequação com as características levantadas no estudo do Contexto.

4.2.1. Projeto

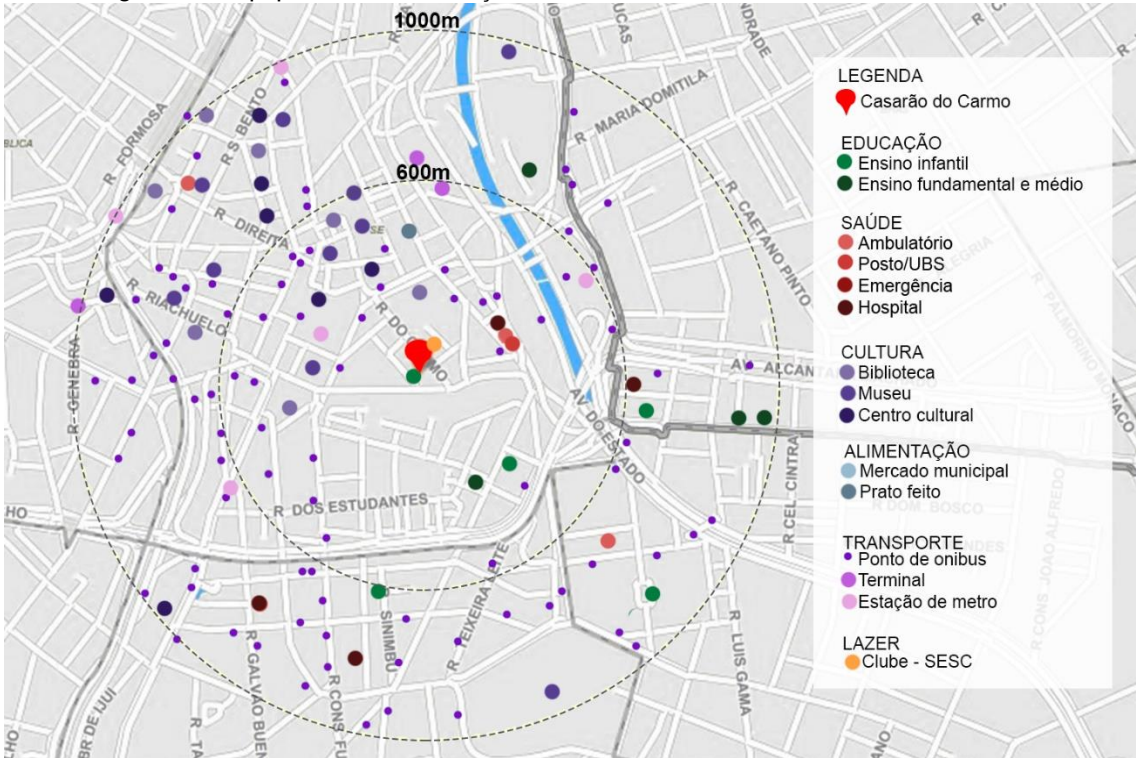
Como aponta o detalhamento do método, a dimensão do Projeto analisa os parâmetros de localização, identidade do projeto, desenho do conjunto e espacialidades.

- **Localização**

A localização é analisada (Tabela 20) através da tabela elaborada nesta pesquisa, que une dados fornecidos por Prinz (1986) e por Argentina (2019) sobre

as distâncias entre a habitação e equipamentos públicos e oferta de serviços levantados no estudo do centro histórico (Figura 29).

Figura 29: Equipamentos e serviços urbanos no contexto do Casarão do Carmo.



Fonte: autora (2022) com base em SÃO PAULO (2021).

Tabela 20: Análise da localização do Casarão do Carmo.

EQUIPAMENTOS		INDICADORES DEFINIDOS			ANÁLISE	
		ÓTIMO	SATISFATÓRIO	PRECÁRIO	SITUAÇÃO	ANÁLISE
Educação	Infantil	< 600m	600 a 1000m	> 1000m	<600m	ÓTIMO
	Ensino fundamental	< 600m	600 a 1000m	> 1000m	< 600m	ÓTIMO
	Ensino médio	< 1000m	1000m	> 1000m	< 1000m	ÓTIMO
Saúde	Hospital	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m	< 1000m	ÓTIMO
	Posto de saúde	< 600m	600m a 2000m	> 2000m	< 600m	ÓTIMO
Transporte	Ponto de ônibus	< 500m	500 a 600m	> 600m	< 500m	ÓTIMO
	Estação de metro	< 800m	800 a 1000 m	> 1000m	< 800m	ÓTIMO
Cultura e lazer	Equipamentos culturais	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m	< 1000m	ÓTIMO
	Praças e parques de vizinhança	< 200m	200 a 400m	> 400m	< 200m	ÓTIMO
	Parque de bairro	< 600m	750m	> 750m	< 600m	ÓTIMO
Alimentação	Comércio	< 500m	500 a 600m	> 600m	< 500m	ÓTIMO
	Supermercado	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m	< 1000m	ÓTIMO
Trabalho	Emprego	< 1000m	1000 a 1500m	> 1500m	< 1000m	ÓTIMO

Fonte: organizado pela autora (2022) com base em PRINZ (1986) e ARGENTINA (2019).

A análise mostra que a localização do projeto é totalmente dialógica com as características urbanas do contexto, pois apresentou resultado ÓTIMO em relação a distância mínima do edifício aos equipamentos urbanos e serviços desta região.

Dentre os equipamentos educacionais próximos ao edifício está até 600m a EMEF Duque de Caxias para ensino fundamental e médio e a CR.P.CONV. (Creche Particular Conveniada) Espaço Da Criança Emilie De Villeneuve e CR.P.CONV. Quintal da Criança para ensino infantil, e até 1000 metros Escola Estadual Professor Antônio Firmino de Proenca, EMEI (Escola Municipal de Educação infantil) Alberto de Oliveira, Escola Estadual Gianfrancesco Guarnieri, Escola Estadual Presidente Roosevelt, Escola Estadual de São Paulo.

Dentro do raio de 600 metros há a UBS Sé que atende também emergências e como ambulatório. Os hospitais próximos estão no raio de 1000 metros e são o Hospital Sancta Maggiore, SUS – Cambuci, Posto do Sus.

Equipamentos de cultura e lazer são os presentes em maior quantidade na região, como a Biblioteca Central da Universidade de São Paulo, Biblioteca Jurídica, Biblioteca Juiz Renato de Salles Abreu, Biblioteca Divisão de Iconografias e Museus, Biblioteca Emilio Rangel Pestana

No entorno imediato do edifício há o Sesc Carmo, e alguns dos centros culturais são o Centro Cultural da Vila Madalena, Centro Cultural Banco do Brasil, Centro Cultural Guiné, Espaço Cultural Colabirinto. Dentro os museus há o Museu da Cidade de São Paulo Solar da Marquesa de Santos, Caixa Cultural, Museu do Teatro Municipal, Museu Catavento, dentro outros.

Para compra de alimentação há o supermercado Dia, Vovó Zuzu, Extra e pequenas mercearias. Dentre as estações de metrô, estão dentro dos 800 metros a estação da Sé, Liberdade, Pedro II, há também os terminais Parque Dom Pedro II e Terminal da Bandeira, assim como diversos pontos de ônibus.

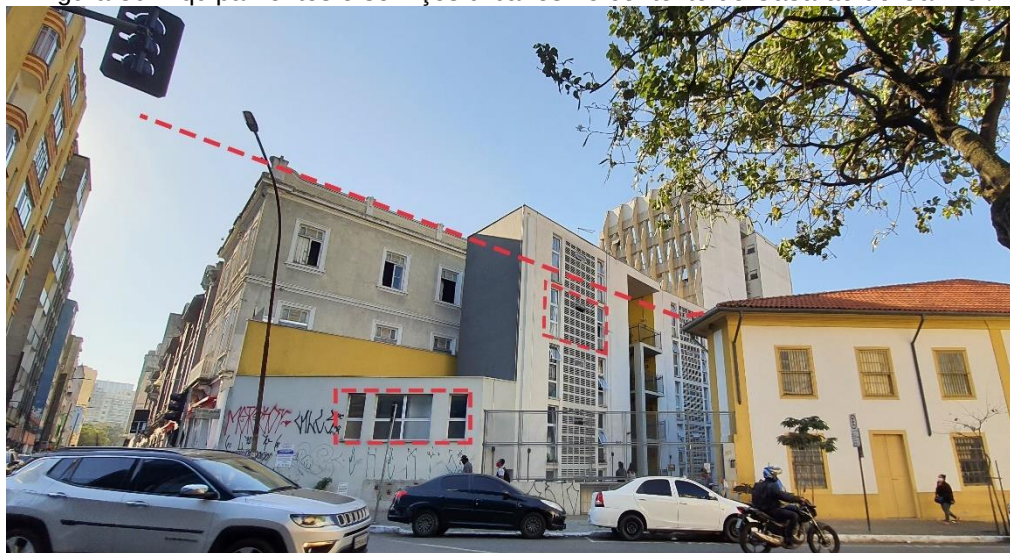
- **Identidade do projeto**

O Projeto arquitetônico da intervenção no Casarão do Carmo foi elaborado pelo escritório Vigliecca & Associados. O objetivo do projeto, segundo o escritório de arquitetura, foi “inserir o monumento histórico com um novo significado na estrutura da cidade” (VIGLIECCA, 2013).

A intertextualidade é a relação arquitetônica do edifício com o seu contexto. Nesta análise aplicada ao Casarão do Carmo, percebe-se alguns fatores marcantes na composição arquitetônica do edifício. O primeiro é a implantação da edificação no lote, alinhada à calçada seguindo a implantação das construções existentes no entorno.

O gabarito segue o mesmo do seu edifício vizinho, como demarcado na Figura 30. O projeto original continha dois blocos de edifícios, um alinhado à esquerda, com cinco pavimentos, e outro alinhado à direita, divisa com a igreja, que teria dois pavimentos e não foi edificado. Ambos os blocos alinhavam seu gabarito com os edifícios adjacentes a eles.

Figura 30: Equipamentos e serviços urbanos no contexto do Casarão do Carmo .



Fonte: acervo e edição da autora (2022).

Outro elemento marcante são as aberturas do edifício, desenhadas na vertical, dialogam com o formato das janelas dos edifícios do entorno. Adicionando contemporaneidade de forma ainda tradicional, utilizam-se os cobogós nas fachadas, elemento originalmente brasileiro de 1920, não utilizado na arquitetura neoclássica em São Paulo, se destaca na composição da nova fachada. As cores utilizadas também se conectam com a arquitetura circundante, o bege claro e principalmente o amarelo, continuam a coloração da igreja vizinha.

Quanto à hibridação, as fachadas da edificação de cor branco e amarelo, e seu gabarito de altura valorizam as edificações patrimoniais do entorno.

Figura 31: Testada do Casarão do Carmo em 2019.



Fonte: Victor Martins Minghini (2019).

- **Desenho do conjunto**

O projeto da intervenção contava com 25 apartamentos de 31 a 39m². A densidade prevista foi de 922hab/ha. A área que deveria ser construída era de 1.183,85m² em um lote de 542m².

Propõe-se aqui estabelecer no centro da habitação, o conjunto formado pela cozinha, lavanderia e jantar – centro da atividade privada da família. Essa proposta nos obriga incluir no projeto um mobiliário fixo mínimo que facilite a organização correta do cotidiano (VIGLIECCA&ASSOCIADOS, 2013).

As plantas do projeto podem ser visualizadas na Figura 32 e o corte na Figura 33.

Figura 32: Implantação original do Casarão do Carmo

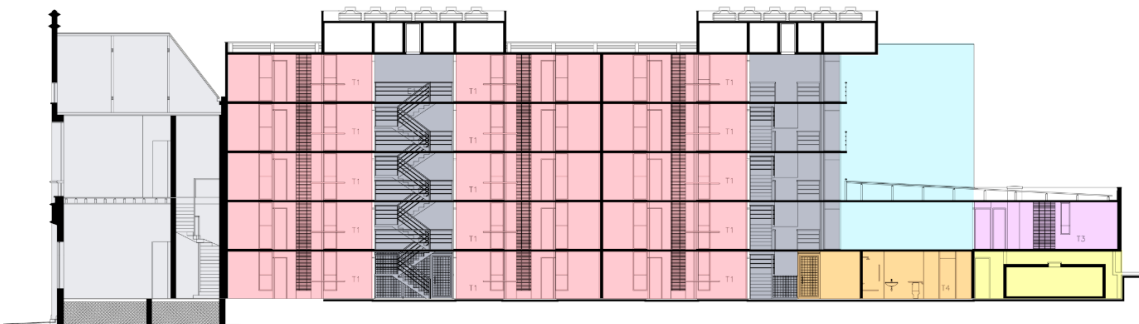


LEGENDA

- Tipologia 1 Tipologia 2 Tipologia 3 Tipologia 4 Serviço

Fonte: COHAB (2021) editado pela autora (2022).

Figura 33: Corte do Casarão do Carmo - tipologias de projeto.



LEGENDA

- Tipologia 1 Tipologia 2 Tipologia 3 Tipologia 4 Serviço

Fonte: COHAB (2021) editado pela autora (2022).

O projeto da unidade habitacional foi concebido como habitação mínima para usos múltiplos no mesmo espaço. Todas as tipologias possuem apenas um dormitório, variando somente posição dos cômodos e metragem quadrada.

A análise de verificação da adequação com o entorno foi realizada através do Quadro 17, conforme apresentada na metodologia, completando as lacunas conforme com encontrado na implantação, escala e volumetria, integração interior/exterior e programa arquitetônico.

Quadro 17: Análise do desenho do conjunto do Casarão do Carmo.

INDICADORES		SITUAÇÃO		ADEQUAÇÃO COM O CONTEXTO	
		SIM	NÃO	SIM	NÃO
<i>Implantação</i>	Unidade isolada		NÃO	SIM	
	Unidade geminadas		NÃO		
	Unidade apartamento	SIM			
<i>Escala e volumetria</i>	Proporção altura/rua	SIM		SIM	
	Continuidade de fachada urbana		NÃO		NÃO
	Adequação topográfica	SIM		SIM	
	Atende ao gabarito	SIM		SIM	
<i>Integração interior/exterior</i>	Pátio interior	-	-	SIM	
	Pátio aberto	SIM			
	Recuo lateral	-	-		
	Visuais		NÃO		NÃO
	Espaço público no lote		NÃO	SIM	
	Atividades em planta baixa	SIM		SIM	
<i>Programa arquitetônico</i>	Tipologias acessíveis	SIM		SIM	
	Variedade tipológica		NÃO		NÃO
	Existência de ambientes coletivos	SIM		SIM	
	Existências de equipamentos de apoio	SIM		SIM	
	Existência de áreas verdes	SIM		SIM	
	Serviço ou comércio no térreo		NÃO	SIM	
ANÁLISE				80%	20%

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base em MONTANER (2011).

Dentre os indicadores analisados no parâmetro de desenho do conjunto, 80% são dialógicos com o contexto. Porém, dentre os elementos apontados como não adequados está a continuidade de fachada urbana que ao ser considerada a fachada do bloco de apartamentos construído voltado ao pátio, apresenta uma relação dialógica com o contexto, porém a fachada na testada do lote, voltada ao passeio, não apresenta unidade arquitetônica com seu entorno.

Não houve presença de visuais representativas o suficiente do entorno para considera-las dialógicas com o contexto, assim como não houve nenhuma variedade tipológica em relação ao número de dormitórios ofertados nos apartamentos, havendo em todo conjunto unidades de somente um dormitório. Observa-se que o projeto de restauração do casarão preveja o uso comercial em duas salas térreas, porém

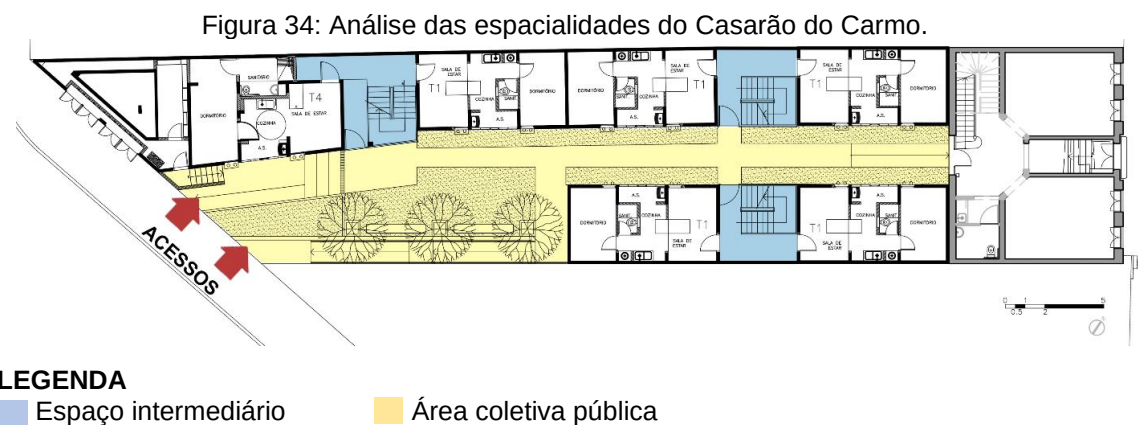
atualmente tal atividade não se faz presente, portanto, não há serviços ou comércios sendo ofertados, como ocorre em grande quantidade no entorno.

- **Espacialidades**

Os espaços entre a unidade habitacional e os limites externos ao lote são as conexões físicas entre a moradia e a cidade. A hierarquia entre estes espaços em relação a privacidade e aberturas criam caminhos e permanências que favorecem os moradores do edifício e os transeuntes que passam ao seu redor.

Identificam-se aqui os espaços intermediários ofertados entre a unidade habitacional e o seu entorno urbano e quais seus níveis de privacidade ou coletividade.

A proposta inicial não inclui portão da fachada com a rua, criando assim um espaço público dentro do lote, enquanto o fechamento existe somente ao lado das escadas (Figura 34). Os acessos apontados na figura apresentam os locais com as rampas, devido a declividade na entrada, porém não há nenhum fechamento nesta área. O pátio público projetado proporciona uma conexão maior entre o morador e a cidade, sendo um espaço extra de transição entre o urbano e a moradia.



Fonte: COHAB (2021) editado pela autora (2022).

4.2.2. Construção

A dimensão do Texto referente à Construção analisa os parâmetros de habitabilidade, conforto ambiental, acessibilidade, disponibilidade de serviços e infraestruturas, adaptabilidade, sistemas construtivos, sustentabilidade e reabilitação patrimonial.

A construção do Casarão do Carmo não seguiu fielmente o projeto proposto. Das vinte e cinco unidades habitacionais propostas, quatro não foram edificadas

devido a localização delas na divisa com a igreja, dessa forma a construção destas unidades foi interditada logo no início de suas obras, e o edifício conta com somente vinte e um apartamentos.

Atendendo a pedidos dos moradores, o pátio central que seria público foi fechado na testada do lote com gradeado e portão, tornando o pátio de acesso exclusivo dos moradores. Além disso, com o espaço extra resultante dos apartamentos não edificadas, foi construído um quiosque para lazer dos moradores neste mesmo pátio, conforme Figura 35, e a conexão que o condomínio residencial teria com o edifício a ser restaurado voltado para a Rua do Carmo, não foi realizada. Os demais pavimentos seguem o projeto arquitetônico.

A Tabela 21 lista as unidades habitacionais projetadas em cada pavimento, assim como suas respectivas áreas, e a Figura 34, apresenta as plantas da construção.

Tabela 21: Relação de tipologias por pavimento da construção do Casarão do Carmo.

TIPOLOGIA	QUANTIDADE			ÁREA
	TÉRREO	1º PAV	2º/3º/4º PAV	
Apto T1	3	3	9	30,20
Apto T2	-	1	3	30,65
Apto T3	-	1	-	28,20
Apto T4	1	-	-	38,20
Serviço	1			28,20

Fonte: autora (2022).

Figura 35: Implantação 1º pavimento executados do Casarão do Carmo.





LEGENDA

Tipologia 1	Tipologia 2	Tipologia 3	Tipologia 4
Gás e equipamentos	Área de lazer coberta		
Casarão não restaurado			

Fonte: COHAB (2021) editado pela autora (2022).

• Habitabilidade

Os indicadores de habitabilidade são a área dos cômodos, a existência de espaços abertos pertencentes à unidade, a não hierarquização dos cômodos, a presença de espaços para trabalho produtivo e reprodutivo e a existência de espaço suficiente para armazenamento.

Para análise das áreas dos cômodos utilizou-se a Tabela 22. Ressalta-se que para a área do banheiro, como o autor utilizado considerava lavatório, bacia sanitária e chuveiro, foi neste caso considerado a área do cômodo que comporta bacia sanitária e chuveiro, e o espaço adjacente a ele, até o final do lavatório.

Tabela 22: Análise das áreas dos cômodos dos tipos de habitação do Casarão do Carmo.

CÔMODO	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO	ÁREA REAL
TIPO 1					
Cozinha	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	4,05m ²
Sala	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	9,06m ²
Dormitório 1	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	8,50m ²
Banheiro	$\geq 5,5\text{m}^2$	5 a 5,4m ²	4,5 a 4,9m ²	$\leq 4,4\text{m}^2$	1,90m ²
Área de serviço	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	1,88m ²
TIPO 2					
Cozinha	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	4,05m ²
Sala	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	8,85m ²
Dormitório 1	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	9,20m ²
Banheiro	$\geq 5,5\text{m}^2$	5 a 5,4m ²	4,5 a 4,9m ²	$\leq 4,4\text{m}^2$	1,90m ²
Área de serviço	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	1,72m ²
TIPO 3					
Cozinha	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	3,40m ²
Sala	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	6,58m ²
Dormitório 1	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	7,80m ²
Banheiro	$\geq 5,5\text{m}^2$	5 a 5,4m ²	4,5 a 4,9m ²	$\leq 4,4\text{m}^2$	2,20m ²
Área de serviço	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	1,28m ²
TIPO 4 - ACESSÍVEL					
Cozinha	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	5,10m ²
Sala	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	8,85m ²
Dormitório 1	$\geq 15\text{m}^2$	12 a 14,9m ²	9 a 11,9m ²	$\leq 8,9\text{m}^2$	12,5m ²
Banheiro	$\geq 5,5\text{m}^2$	5 a 5,4m ²	4,5 a 4,9m ²	$\leq 4,4\text{m}^2$	4,96m ²
Área de serviço	$\geq 10\text{m}^2$	8 a 9,9m ²	6 a 7,9m ²	$\leq 5,9\text{m}^2$	1,71m ²

Fonte: autora (2022), com base em BOUERI (2004).

No total, o edifício é composto por quinze apartamentos Tipo 1, quatro apartamentos Tipo 2, um apartamento Tipo 3 e um apartamento acessível Tipo 4. Todos os tipos contêm sala, cozinha, área de serviço, um dormitório e um banheiro com lavatório externo, com exceção do Tipo 4 em que o lavatório é no interior do cômodo do banheiro.

Das vinte e uma habitações no edifício, 100% das cozinhas e áreas de serviço apresentam metragem inferior às recomendadas, sendo classificadas como *precária*. Quanto ao total de salas, quinze (71,4%) possuem tamanho *regular*, enquanto 25,6% são *precárias*. Dos dormitórios 4,76% são *satisfatórios*, o que corresponde a somente uma unidade, sendo esta acessível, o que descaracteriza a validade da metragem devido ao caso específico em questão. Quatro (19%) dos dormitórios são *regulares* e dezesseis (76,2%) são *precários*. O único banheiro com tamanho *regular* é do apartamento Tipo 4 – acessível, enquanto 95,2% dos banheiros são *precários*.

Nas figuras a seguir, é possível observar a classificação dos ambientes das diferentes unidades habitacionais.

Figura 36: Análise da área por cômodo dos tipos habitacionais do Casarão do Carmo



LEGENDA

■ Precário ■ Regular ■ Satisfatório

Fonte: COHAB (2021), editado pela autora (2022).

Considerando que os dados do entorno mostram um número alto de crianças no bairro, e que famílias a habitar no edifício podem ser compostas de mãe e/ou pai mais filhos, a variedade tipológica das unidades é insuficiente, assim como também a dimensão de todos os ambientes.

Aponta-se também a inadequação das áreas ao Código Sanitário de São Paulo, onde os ambientes da sala, dormitório e cozinha da Tipologia 3, deveriam ter no mínimo 8,00m², 8,00m² e 4,00m² respectivamente, e também dos banheiros (bacia sanitária e chuveiro) nas Tipologias 1 e 2, que deveriam possuir no mínimo área de 2,00m² e dimensão mínima de 1,00m.

Quanto aos outros indicadores, utiliza-se a Quadro 18 para guiar a análise.

Quadro 18: Análise de indicadores de habitabilidade do Casarão do Carmo.

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A tipologia de habitação apresenta flexibilidade dos espaços para a utilização de todos os moradores.	SIM	
A tipologia de habitação apresenta espaços destinados para o trabalho reprodutivo (cozinhar, lavar, passar roupa).	SIM	
A tipologia de habitação apresenta espaços destinados para o trabalho produtivo (mesa de trabalho)		NÃO
A tipologia de habitação apresenta espaços de armazenamento suficientes.		NÃO
A tipologia de habitação apresenta um espaço exterior próprio.		NÃO
A tipologia de habitação é adaptável para as diferentes situações familiares no tempo e diferentes grupos.		NÃO
A tipologia de habitação apresenta integração entre cômodos de outras moradias para variações tipológicas ou para incorporar novos usos produtivos próximos às moradias.		NÃO
A tipologia de habitação otimiza o espaço tanto em planta como em sua altura.		NÃO
ANÁLISE	25%	75%

Fonte: SANCHEZ (2019) com base em MONTANER (2011) e adaptado pela autora (2022).

Considera-se que a tipologia apresenta flexibilidade de espaços para utilização dos moradores devido à algumas escolhas projetuais realizadas na planta do apartamento, como por exemplo o lavatório do banheiro fora do cômodo, e a cozinha conectada tanto à sala quanto à lavanderia. Quanto a presença de espaços para trabalhos reprodutivos, eles existem de maneira privativa e própria a cada apartamento (com metragem inadequada), o que não ocorre no cortiço, onde há compartilhamento de ambientes como cozinha, lavandeira e banheiros.

Figura 37: Layout sugerido pelo escritório de arquitetura responsável pelo projeto arquitetônico.



Fonte: VIGLIECCA & ASSOCIADOS (2013).

Porém, para o trabalho reprodutivo, mesmo que o layout apresentado pelo escritório de arquitetura (Figura 37) tenha previsto a utilização de mesas de trabalho no quarto ou até mesmo na sala, devido à metragem *precária* e *regular* destes

ambientes, o uso do espaço para trabalho reprodutivo não foi considerado como válido.

Quanto aos demais indicadores, foram analisados como negativos ou não presentes, devido ao fator de falta de espaço, o que inviabiliza outras atividades e adaptações. Os critérios verificados como positivos são 25%, e os resultados negativos são 75%.

Conclui-se que a habitabilidade da Construção do Casarão do Carmo não dialoga com as necessidades das categorias cultural e política do centro histórico e nem as normas da categoria política, ao não oferecer espaços suficientes para executar atividades com conforto mínimo na maioria dos cômodos das unidades, espaços não adaptáveis a variedades nos grupos de moradores, não oferecer espaços de armazenamento suficientes ou espaços para trabalho produtivo, já que o espaço de trabalho reprodutivo é reduzido.

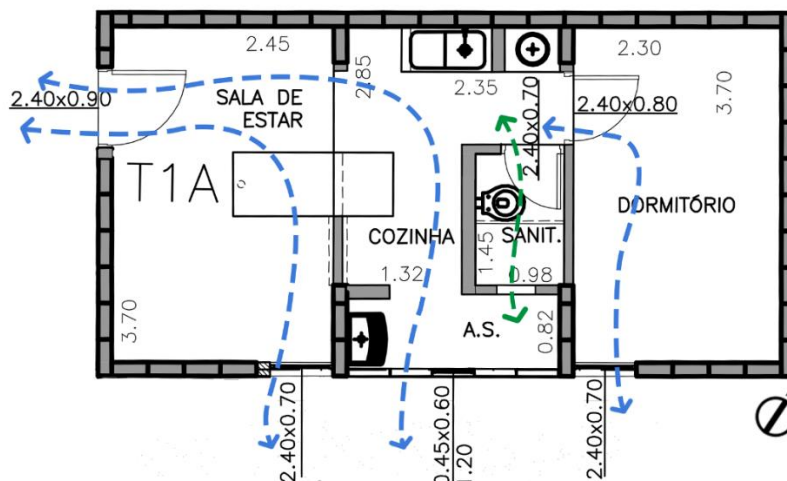
A habitabilidade em relação as Diretrizes de Projetos da Intervenção no Contexto estudado, não dialoga com os códigos legislativos quanto às metragens mínimas do Código Sanitário e em relação a Lei Moura – que se trata de legislação para cortiços e não para edifícios desencortiçados como o caso do Casarão – é insuficiente para a Construção.

- **Conforto ambiental**

Para análise do conforto ambiental analisa-se a ventilação cruzada, o aproveitamento passivo de elementos arquitetônicos, e a adequação de aberturas em relação a sua orientação e dimensão.

Conforme mostra a Figura 38, no apartamento de Tipologia 1, todas as aberturas para o exterior descoberto estão orientadas para a face Sudeste. A ventilação cruzada ocorre de forma *ótima* na sala, cozinha e área de serviço, enquanto no dormitório é satisfatório por haver ventilação cruzada, mas com aberturas muito próximas, e no banheiro é *regular* pois não há saída direta da ventilação para o exterior, apenas para a área de serviço que possui um cobogó como vedação.

Figura 38: Análise da ventilação cruzada na tipologia 1



Fonte: COHAB (2013), organizado pela autora (2022).

Conforme o quadro de orientação de aberturas elaborado por Salcedo (2007), analisa-se os ambientes nos apartamentos do Casarão do Carmo (Tabela 23).

Tabela 23: Análise da orientação das aberturas por cômodo.

CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	ÓTIMO A orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.	REGULAR A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	RUIM O cômodo não tem janela ou possui janela interna.
TIPO 1				
Dormitório	E – NE - N	-	SE	-
Sala	N – NO - O	-	SE	-
Cozinha	S – SO - O	-	SE	-
Banheiro	S – SO - O	-	-	JANELA INTERNA
Área de serviço	O – SO - S	-	SE	-
TIPO 2				
Dormitório	E – NE - N	-	SE	-
Sala	N – NO - O	-	SE	-
Cozinha	S – SO - O	-	SE	-
Banheiro	S – SO - O	-	-	JANELA INTERNA
Área de serviço	O – SO - S	-	SE	-
TIPO 3				
Dormitório	E – NE - N	-	S	-
Sala	N – NO - O	-	S	-
Cozinha	S – SO - O	S	-	-
Banheiro	S – SO - O	-	Claraboia	-
Área de serviço	O – SO - S	S	-	-
TIPO 4				
Dormitório	E – NE - N	-	SE	-
Sala	N – NO - O	-	SE	-
Cozinha	S – SO - O	-	SE	-
Banheiro	S – SO - O	-	-	JANELA INTERNA
Área de serviço	O – SO - S	-	SE	-

Fonte: SALCEDO (2007), preenchido pela autora (2022).

Considerando todas as unidades habitacionais, 100% dormitórios e salas possuem orientação *regular*. Dentre as cozinhas, 4,76% possui orientação *ótima* e 95,27% são classificadas como *regular*. Apenas um banheiro possui abertura *regular*, sendo esta uma claraboia, enquanto os demais (95% das unidades) possuem janela interna, portanto são *ruins*. Das áreas de serviço apenas uma possui orientação *ótima* (4,76%), enquanto a orientação das demais é *regular*.

Mesmo que a Lei Moura apresente diretrizes de ventilação, considera-se aqui o Código Sanitário de São Paulo (1978), devido ao caráter de edifício ‘desencortinado’ do Casarão do Carmo, e por isso a Lei Moura não se adequa ao caso. Verifica-se a adequação da dimensão das aberturas conforme Tabela 24. Para análise considerou-se a existência do cobogó cumprindo plenamente sua funcionalidade de fornecer ventilação e iluminação naturais, além da janela posicionada neste elemento.

Tabela 24: Análise da dimensão das aberturas por cômodo conforme o Código Sanitário de São Paulo.

AMBIENTE	PIS O (m ²)	ILUMINAÇÃO 1/8 DO PISO	VENTILAÇÃO 1/16 DO PISO	ABERTURA	ÁREA DE ABERTURA	½ ÁREA DE ABERTURA	ADEQUAÇÃO
TIPO 1							
Cozinha	4,05	0,50	0,25	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
Sala	9,06	1,13	0,56	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Dormitório	8,50	1,06	0,53	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Banheiro	1,90	0,24	0,12	0,60x0,30* Janela interna	0,18	0,09	NÃO
A. Serviço	1,88	0,23	0,12	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
TIPO 2							
Cozinha	4,05	0,50	0,25	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
Sala	8,85	1,1	0,55	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Dormitório	9,20	1,15	0,57	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Banheiro	1,90	0,24	0,12	0,60x0,30* Janela interna	0,18	0,09	NÃO
A. Serviço	1,72	0,21	0,11	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
TIPO 3							
Cozinha	3,40	0,42	0,21	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
Sala	6,58	0,82	0,41	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Dormitório	7,80	0,97	0,48	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Banheiro	2,20	0,27	0,13	Claraboia	-	-	-
A. Serviço	1,28	0,16	0,08	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
TIPO 4							
Cozinha	5,10	0,64	0,32	0,45x0,60 + cobogó	0,27 + cobogó	0,12 + cobogó	SIM
Sala	8,85	1,1	0,55	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Dormitório	12,5	1,56	0,78	2,40x0,70	1,68	0,84	SIM
Banheiro	4,96	0,62	0,31	1,20x0,60 Janela interna	0,72	0,36	NÃO
A. Serviço	1,71	0,21	0,11	0,45x0,60	0,27	0,12	SIM

AMBIENTE	PIS O (m ²)	ILUMINAÇÃO	VENTILAÇÃO	ABERTURA	ÁREA DE ABERTURA	½ ÁREA DE ABERTURA	ADEQUAÇÃO
		1/8 DO PISO	1/16 DO PISO				
				+ cobogó	+ cobogó	+ cobogó	
*: Medida aproximada							

Fonte: autora (2022).

A análise mostrou que 100% das cozinhas, salas, e dormitórios possuem tamanho de abertura de acordo com o Código Sanitário de São Paulo (1978) para iluminação e ventilação, enquanto 90,47% (19 unidades) dos banheiros não se adequam por possuírem medida inferior ao necessário e abertura interna, um banheiro apresenta claraboia e um banheiro possui janela com medida adequada, porém voltada a uma varanda sem presença de iluminação natural.

Conforme a zona bioclimática 3 definida nela NBR 15220-3 (ABNT, 2003) - onde se localiza a cidade de São Paulo-, e as análises realizadas, mostram que as aberturas da unidade Tipo 1 que estão entre 15% a 25% da área do piso são somente as da sala e do dormitório. Enquanto o banheiro não atende tal faixa de dimensionamento, e na cozinha a área ultrapassa a porcentagem proposta, porém o cobogó impede a entrada direta dos raios solares. O mesmo ocorre com as unidades Tipo 2.

A unidade Tipo 3 a área de abertura da sala ultrapassa 25% da área do piso da sala devido à dimensão reduzida deste cômodo. O dormitório possui abertura adequada a norma e a cozinha possui área de abertura maior que o recomendado justificada pelo cobogó. Não é possível avaliar a abertura do banheiro por ser uma claraboia.

Na unidade Tipo 4, a sala atende a norma enquanto a abertura do dormitório possui área menor que 15% do piso do cômodo, assim como o banheiro que possui orientação para o interior de uma varanda sem iluminação. A abertura da cozinha e área de serviço, assim como nas análises anteriores, ultrapassa 25% da área do piso devido ao cobogó.

Quanto ao sombreamento das aberturas, todas as unidades, por serem voltadas à S-E-SE, não permitem entrada do sol durante o inverno, oposto ao recomendado ao clima local.

As vedações externas que devem de acordo com a NBR 15220-3 (ABNT, 2003) serem 'leve refletora', ou seja, possuir Transmitância Térmica menor ou igual a 3,6 W/m²K, Atraso Térmico menor ou igual a 4,3 horas e Fator Solar menor ou igual a 4%, foram analisadas conforme o Ministério do Meio Ambiente (PROJETEE, 2021). O

edifício é construído em alvenaria de bloco estrutural e revestido com argamassa e pintura externa e internamente, assim foi considerado do catálogo de componentes construtivos do *Projetee* (2021), a vedação referente à argamassa interna e externa de 2,5cm e bloco de concreto de 14x19x39. Para a cobertura, selecionou-se do catálogo a laje pré-moldada cerâmica 12cm, com câmara de ar e telha metálica 0,6cm. A adequação da situação da construção com as características que melhor atendem ao entorno, se confere no Tabela 25.

Tabela 25: Análise da construção na zona bioclimática 3.

DIRETRIZES CONSTRUTIVAS PARA ZONA BIOCLIMÁTICA 3		SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO
Aberturas para ventilação	Médias $15\% < \text{Área do piso} < 25\%$	Parcialmente adequado
Sombreamento das aberturas	Permitir sol durante o inverno	Não adequado
Vedações externas: paredes	Leve refletora $U \leq 3,6$ $\varphi \leq 4,3$ $FS_o \leq 4$	Parcialmente adequado $U=1,80$ $\varphi=4,8$ $FS_o = s/d.$
Vedações externas: cobertura	Leve isolada $U \leq 2,0$ $\varphi \leq 3,3$ $FS_o \leq 6,5$	Parcialmente adequado $U=1,80$ $\varphi=4,8$ $FS_o = s/d.$
ESTAÇÃO	ESTRATÉGIAS DE CONDICIONAMENTO TÉRMICO PASSIVO	
Verão	Ventilação cruzada	Parcialmente adequado (exceção do banheiro)
Inverno	Aquecimento solar da edificação e; Vedações internas pesadas (inércia térmica)	Não adequado.
U W/m²K: Transmitância térmica φ horas: atraso térmico FS_o %: Fator solar		

Fonte: organizado pela autora (2022) com base em ABNT (2003).

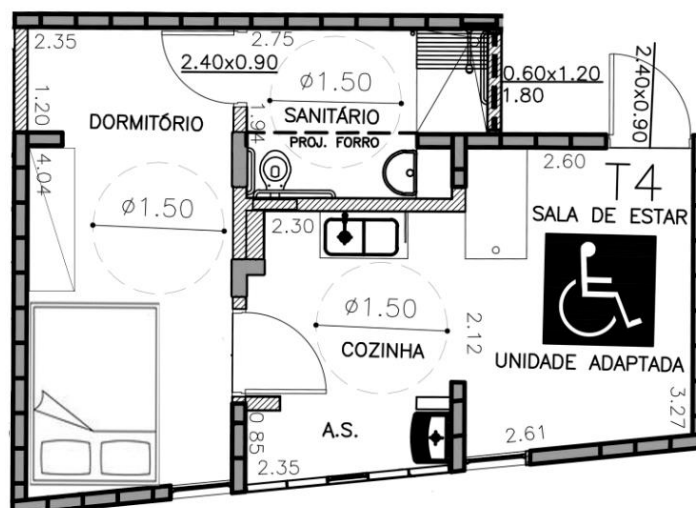
O conforto térmico não dialoga com as características físico-geográficas do contexto pois mesmo com a maioria das aberturas sendo classificadas como boas ou regulares, as diretrizes construtivas e estratégias de condicionamento passivo utilizadas não são adequadas.

Quanto a relação entre conforto térmico e categoria política e diretrizes do projeto do *Contexto* e desenho do conjunto do *Texto*, as dimensões das aberturas são em maioria adequadas, porém ao realizar uma análise conjunta com a área destes ambientes, que são reduzidas em relação a legislação, esta adequação de dimensão das aberturas pode se inviabilizar.

- **Acessibilidade**

O edifício possui uma unidade habitacional adaptada a pessoas com deficiência (PcD). A unidade acessível corresponde ao apartamento Tipo 4 (Figura 93).

Figura 39: Apartamento adaptado para PcD - Tipo 4



Fonte: COHAB (2013).

Para análise da acessibilidade, relaciona-se a planta da Tipologia 4 com o Quadro 19.

Quadro 19: Diretrizes para habitação com desenho universal

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Habitação com 1 pavimento	SIM	
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior	SIM	
Portas $\leq 0,80\text{m}$ e alcance a $\leq 0,90\text{m}$	SIM	
Aberturas de largura $\leq 1,50\text{m}$	SIM	
Parapeitos baixos que permitam vista do exterior por cadeirantes	SIM	
Locais que permitam giro de 180° para cadeirantes	SIM	
Acessos sem desníveis	SIM	
Circulação horizontal com largura mínima de $1,10\text{m}$	SIM	
ANÁLISE	100%	0%

Fonte: organizado pela autora (2022) com base em ARGENTINA (2019) e NBR (2020).

Adicionando as análises do quadro acima às dimensões recomendadas pela NBR 9050/2020 sobre dimensão de giro do cadeirante, alturas mínimas e máximas, barras nos sanitários, conclui-se que a unidade habitacional é adequada em critérios de acessibilidade universal.

Analisa-se também a dimensão das escadas do condomínio para acessibilidade de pessoas com limitações motoras, conforme a Tabela 26.

Tabela 26: Dimensionamento de espelhos e pisos para escadas

DIMENSIONAMENTO DE ESCADAS	SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	ADEQUAÇÃO
$0,63\text{m} \leq p + 2e \leq 0,65\text{m}$	$p + 2e = 0,63$	Adequado
Pisos (p) $0,28\text{m} \leq p \leq 0,32\text{m}$	$p = 0,27\text{cm}$	Inadequado
Espelhos (e) $0,16\text{m} \leq e \leq 0,18\text{m}$	$E = 0,18$	Adequado

Fonte: ABNT, 2020. Organizado pela autora (2022).

As escadas do edifício residencial apresentam a dimensão do piso diversa ao recomendado pela NBR 9050/2020, portanto inadequada. A dimensão do espelho e a relação entre piso e espelho cumpre a diretriz da normativa.

O parâmetro de acessibilidade é dialógico com as categorias socioeconômica e política e com as Diretrizes de projeto e beneficiários do *Contexto*, assim como com o Desenho do conjunto do Projeto no *Texto*.

- **Disponibilidade de serviços e infraestruturas**

A disponibilidade por serviços e infraestruturas é analisada tanto dentro da unidade habitacional como no conjunto residencial. Utiliza-se o Quadro 20 para a análise a partir da identificação dos elementos existentes no Casarão do Carmo a partir da intervenção realizada.

Os elementos entregues junto do apartamento aos moradores foram as bancadas, louças e metais.

Quadro 20: Análise da infraestrutura e serviços no Casarão do Carmo

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Cozinha completa por unidade habitacional (pia + bancada + fogão + geladeira)	SIM	
Banheiro completo por unidade habitacional (bacia + lavatório + chuveiro)	SIM	
Instalações hidro sanitárias completas	SIM	
Instalações elétricas completas	SIM	
Local para coleta de lixo	SIM	
Acesso com permissão somente dos moradores	SIM	
Presença de porteiro		NÃO
Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso	SIM	
Existência de portas corta-fogo em saídas de emergência		NÃO
ANÁLISE	77,8%	22,2%

Fonte: autora (2022).

Cada apartamento possui cozinha, que foi entregue com uma bancada de dimensão de 1,00x0,50m, com cuba e torneira. O cômodo do banheiro comporta somente a bacia sanitária e o chuveiro, enquanto o lavatório localiza-se logo a frente da porta do mesmo. Os moradores receberam o apartamento com instalações hidro sanitárias e elétricas completas, assim como rede para gás encanado. Não há, porém, rede de internet no condomínio.

O acesso ao lote ocorre pelo portão gradeado em sua divisa com o passeio, e o controle de acesso é somente através de posse de chave. Para coleta do lixo os moradores o depositam em um compartimento por dentro do lote, e a coleta é realizada regularmente.

Há extintores contra incêndio localizados à frente da porta de todos os apartamentos, e a escada de saída de emergência é a mesma do acesso rotineiro à moradia, sendo está aberta e sem portas.

A análise mostra que 77,8% dos critérios são positivos e 22,2% são negativos, portanto, os serviços e infraestruturas disponíveis são dialógicos com as categorias arquitetônica, urbana e cultural do Centro Histórico e com as diretrizes de projeto da Intervenção em Cortiços do *Contexto*. É também dialógico com a localização no Projeto do *Texto*, porém não com o Desenho do conjunto pois apresenta grandes alterações em relação ao Projeto.

- **Adaptabilidade**

Para análises os indicadores da adaptabilidade da Construção, utiliza-se o Quadro elaborado com base nas diretrizes de Montaner (2011) e Argentina (2019).

Quadro 21: Análise da adaptabilidade do Casarão do Carmo.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
A construção permite futuras modificações nos espaços		NÃO
Há possibilidade de expansão da área da unidade		NÃO
Há otimização de paredes hidráulicas		NÃO
Há intercomunicação fluida entre ambientes	SIM	
É possível criar divisórias sem prejudicar condições de iluminação e ventilação		NÃO
Há possibilidade de mudança de uso do cômodo		NÃO
Há possibilidade de modificar mobiliários em relação ao layout proposto	SIM	
Há possibilidade de adicionar mobiliários em relação ao layout proposto		NÃO
ANÁLISE	25%	75%

Fonte: autora (2022) com base em MONTANER (2011) e ARGENTINA (2019)

Dentro do apartamento, a única modificação de vedações possível de ser realizada é na meio parede existente entre a sala e a cozinha, onde foi proposto no layout o posicionamento de uma mesa (elemento não entregue junto ao apartamento), as demais paredes são as externas e estruturais, e as do banheiro, sendo assim a construção não permite modificações.

Não há possibilidade de expansão da área da unidade dentro do programa de apartamentos proposto, nem de criar divisórios nos ambientes ou modificar seus usos devido às metragens já precárias. Não há otimização de paredes hidráulicas dentro do apartamento e nem entre unidades, sendo utilizado sem ao menos três paredes para disposição de pontos hidráulicos por apartamento.

Considera-se possível a modificação do layout proposto, principalmente devido a não entrega da mesa entre a sala e cozinha, permitindo layouts diversos nestes dois

espaços, porém não é possível adicionar mobiliários de forma adequada por causa da área reduzida dos ambientes.

Conclui-se, a partir dos resultados de 75% negativos e 25% positivos, que a Adaptabilidade da Construção não é dialógica em relação as categorias socioeconômica e arquitetônica do Centro Histórico e com as Diretrizes de Projeto do *Contexto*. Também não há adaptabilidade em relação ao Desenho do Conjunto da dimensão de Projeto do *Texto*.

- **Sistemas construtivos**

O sistema construtivo utilizado na intervenção do Casarão do Carmo foi alvenaria estrutural, chapiscada, rebocada e pintada, e também complementada com pilares e vigas em alguns locais como nas escadas.

As escadas de acesso aos apartamentos são em concreto, com guarda corpo metálico, e o piso dos halls e corredores são no contrapiso e pintados.

As esquadrias de portas são de madeira, na cor branca, e as janelas são em alumínio e vidro, sem venezianas, todas basculantes. Um elemento de destaque na fachada do projeto é o cobogó de concreto, utilizado como vedação entre a área de serviço e o exterior.

O apartamento foi entregue no contrapiso em ambientes como sala, dormitório e corredores, porém na cozinha e banheiro havia presença de piso cerâmico branco. As paredes completas de banheiros e meia paredes de cozinhas e área de serviço foram revestidas com cerâmica branca. O teto não possui forro, somente laje com gesso e pintura.

O Quadro 22 completa a análise dos sistemas estruturais.

Quadro 22: Análise do sistema construtivo do Casarão do Carmo

CRITÉRIO	SIM	NÃO
O sistema estrutural é independente e de fácil modificação construtivas		NÃO
Os materiais utilizados na construção são de fácil modificação (aço/madeira)		NÃO
A edificação foi entregue com pintura	SIM	
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes	SIM	
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos		NÃO
A edificação foi entregue com esquadrias completas	SIM	
As unidades habitacionais estão sem presença de manifestações patológicas		NÃO
As áreas coletivas estão sem presença de manifestações patológicas		NÃO
ANÁLISE	37,5%	62,5%

Fonte: autora (2022).

Menos de três anos após a entrega dos apartamentos às famílias, já é possível a visualização de manifestações patológicas provenientes principalmente de infiltrações, como mostra a Figura 40.

Figura 40: Manifestações patológicas visíveis no Casarão do Carmo



Fonte: acervo da autora (2022).

Com 62.5% dos resultados apresentados sendo negativos e 37.5% sendo positivos, conclui-se que o sistema construtivo corresponde apenas ao desenho do conjunto do Texto, e a categoria política do Contexto, porém não é totalmente dialógico com a categoria arquitetônica. Não há diretrizes de projeto sobre os sistemas construtivos.

- **Sustentabilidade**

A análise de sustentabilidade (Quadro 23) considera diversos fatores da construção, mas é também uma análise ambiental, econômica e social, pois estas três dimensões se unem para promover a sustentabilidade de uma edificação.

Quadro 23: Análise dos indicadores de sustentabilidade do Casarão do Carmo

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Captação e reuso de água da chuva		NÃO
Captação e uso de energia solar		NÃO
Captação e uso de aquecimento solar		NÃO
Conforto térmico passivo		NÃO
Sensores de presença em iluminação de espaços coletivos	SIM	
Local para separação do lixo reciclável		NÃO
Local para compostagem		NÃO
Uso das coberturas do edifício		NÃO
Presença e integração de vegetação	SIM	
Materiais estruturais de alta durabilidade	SIM	
Materiais de revestimentos de alta durabilidade		NÃO
Contribuições sociais para os moradores do edifício e entorno	SIM	
Contribuições econômicas para os moradores do edifício e entorno		NÃO
ANÁLISE	30,77%	69,23%

Fonte: autora (2022).

Obteve-se que 69.23% dos resultados são negativos e 30.77% são positivos. Não há, na edificação, a presença de dispositivos de captação e reuso de água da chuva, energia solar ou aquecimento solar. Através da análise de conforto térmico das unidades habitacional, obteve-se o resultado de não há aproveitamento térmico passivo. No local direcionado a coleta do lixo, não há separação entre resíduos orgânicos ou recicláveis, assim como não há um direcionamento de compostagem para os orgânicos. As coberturas, que contém algumas lajes impermeabilizadas e algumas partes cobertas de telhas, não possuem nenhum uso atual. Considera-se que os materiais utilizados com finalidade estrutural são de alta durabilidade, porém o mesmo não ocorre com os materiais de revestimento, o que provavelmente exige rápida substituição.

Há sensores de presença nas iluminações dos espaços coletivos, o que reduz o desperdício de energia nestas áreas, e há também vegetação no pátio central, com gramado e árvores ainda em pequeno porte pela idade, mas que se integram ao conjunto.

A intervenção em si no cortiço é considerada uma contribuição social de grande para os moradores do edifício e do entorno, mesmo não sendo possível a reabilitação da edificação antiga devido as condições estruturais em que se encontrava. Não há, porém – além do projeto de intervenção de habitação social em si - atividades que ocorrem no local de forma a considerar uma significativa contribuição econômica para os moradores.

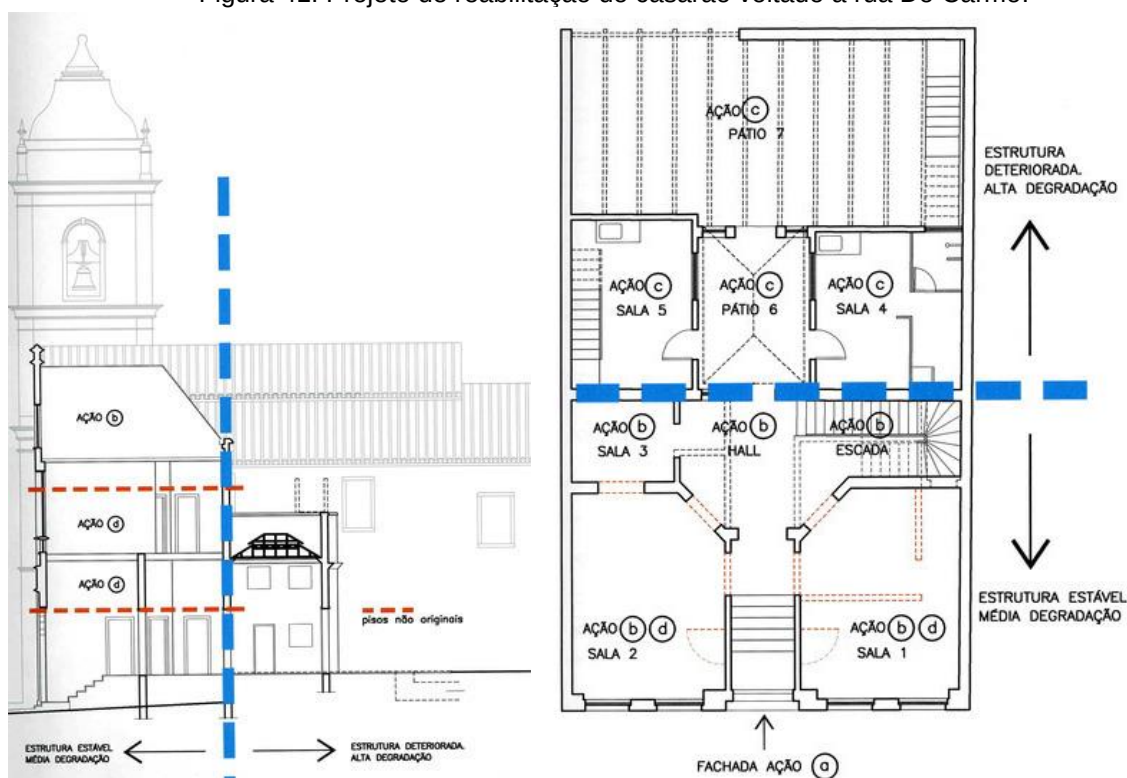
Conclui-se que o parâmetro de sustentabilidade não corresponde às categorias físico-geográfica e arquitetônica do Lugar, nem às diretrizes de projeto do Contexto e

ao desenho do conjunto do Texto. Corresponde parcialmente com a categoria socioeconômica do Contexto e com os beneficiários do Texto.

- **Reabilitação patrimonial**

A intervenção no Casarão do Carmo continha potencial para duas situações: a restauração de edifício de valor patrimonial com reabilitação para uso, e a construção nova em entorno histórico. Ambos foram projetos idealizados, mas somente a nova construção foi executada. No projeto elaborado pelo escritório de arquitetura Vigliecca & Associados, em 2013, estavam previstas as diretrizes para restauro e a reabilitação da parte do casarão voltada à Rua do Carmo, como exemplifica a Figura 41.

Figura 41: Projeto de reabilitação do casarão voltado à rua Do Carmo.



Fonte: VIGLIECCA & ASSOCIADOS (2013).

O Quadro 24 mostra, de forma simplificada, os princípios de reabilitação, restauro e construção nova seguidos. Considera-se para a análise somente as intervenções executadas, portanto a reabilitação não é contabilizada.

Quadro 24: Análise da reabilitação e construção nova do Casarão do Carmo

REABILITAÇÃO	SIM	NÃO
Foi elaborado estudo documental histórico do monumento	-	-
Foi realizado restauro quando edificação de valor patrimonial	-	-
Não descaracteriza ambiente construído herdado	-	-
Não realiza aditamentos de falso histórico	-	-
Segue princípios de mínima intervenção e acréscimo	-	-

Reconhece-se de imediato as intervenções sem alterar a unidade potencial da obra	-	-
Permite-se modificações futuras	-	-
ANÁLISE	-	-
CONSTRUÇÃO NOVA		
Respeita as tradições históricas, arquitetônica e culturais do contexto	SIM	
Mantém o gabarito do entorno histórico	SIM	
Mantém os materiais e cores do entorno histórico	SIM	
Não cria imitações e falso histórico	SIM	
Apresenta contemporaneidade de forma harmônica com o entorno	SIM	
ANÁLISE	100%	0%

Fonte: autora (2022) com base em Teorias de Restauro e Cartas Patrimoniais.

Em geral, a construção nova apresenta características de intervenção apropriadas ao contexto histórico e arquitetônico patrimonial, dialogando com as categorias arquitetônica e histórica do *Contexto*, e com a identidade do projeto e desenho do conjunto do Projeto do *Texto*.

4.2.3. Uso social

Na análise do Uso Social do Casarão do Carmo são abordados parâmetros de qualidade da moradia relacionados diretamente com os moradores, são eles: percepção dos usuários, habitabilidade, economicidade, acessibilidade, adequação cultural e acompanhamento.

Os dados referentes a esses parâmetros foram coletados através de entrevistas estruturadas (Apêndice 1) aplicadas com os moradores entre 23 e 25 de julho de 2021, investigando seu perfil socioeconômico, a percepção (sobre o edifício, a unidade habitacional, o conforto ambiental e o contexto imediato).

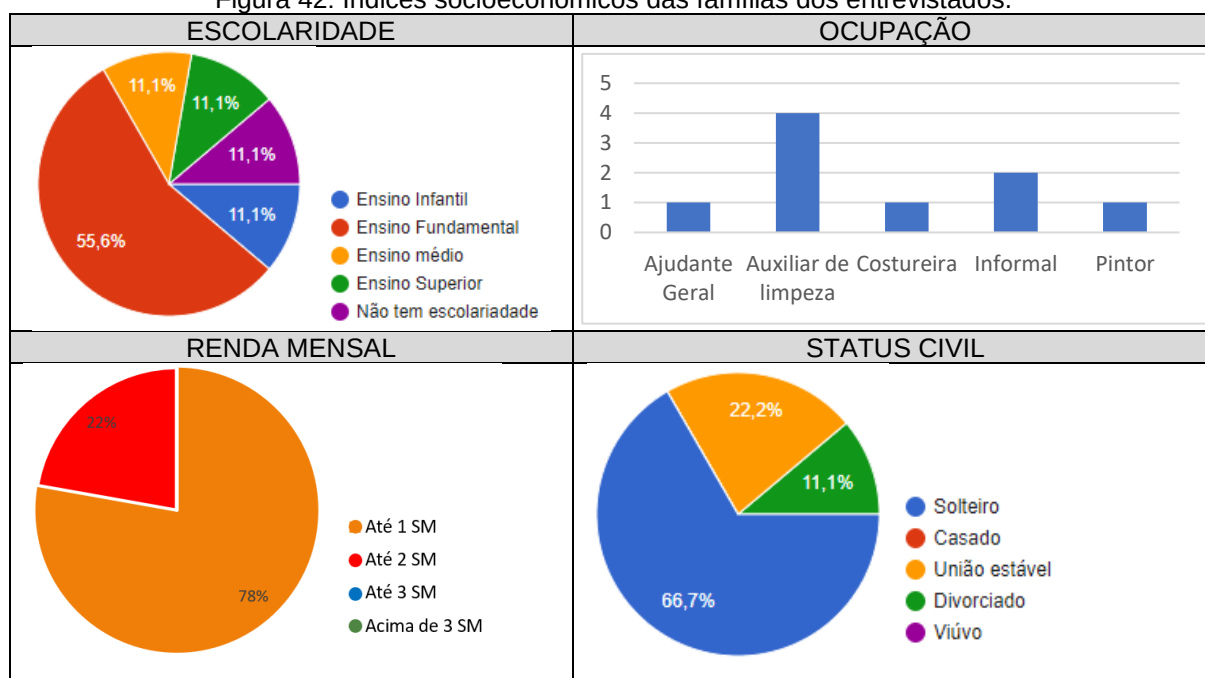
Dos vinte e um apartamentos do Casarão do Carmo, um deles (Tipo 3) não está em uso por nenhum morador pois, segundo eles, não possuía dimensões suficientes, e é atualmente utilizado como depósito do condomínio (espaço que também não foi programado). Sendo vinte apartamentos habitados, nove moradores (45% do total de apartamentos) aceitaram colaborar com a pesquisa e responder à entrevista estruturada, os demais negaram a participação por motivos pessoais. Os entrevistados e suas famílias totalizam 20 pessoas.

Dos entrevistados, 88,9% relataram terem nascido em cidades do Estado da Bahia, principal origem dos antigos moradores do cortiço, os demais, filhos dos moradores, são nascidos em São Paulo. Quanto a escolaridade, 55,6% dos entrevistados possuem ensino fundamental, 11,1% possuem ensino infantil, 11,1% ensino médio, 11,1% ensino superior e 11,1% afirmaram não possuir nenhuma

escolaridade. Dentre as ocupações encontradas há: ajudante geral, costureira, diarista, auxiliar de limpeza, pintor, e outros trabalhos informais não nomeados.

Quanto a renda mensal das famílias dos entrevistados, 78% recebem até um salário mínimo e 22% recebem até 3 salários mínimos. Enquanto ao status civil, 66.7% afirmaram estarem solteiros, 22.2% em união estável e 11.1% divorciado.

Figura 42: Índices socioeconômicos das famílias dos entrevistados.



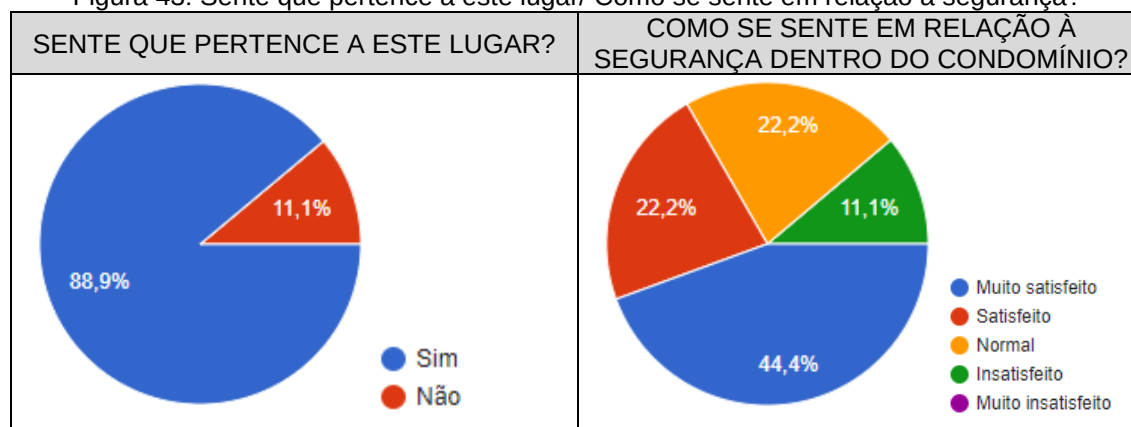
Fonte: autora (2022).

• Percepção do Usuário

Foi analisada a percepção de qualidade espacial da edificação, o conforto térmico, luminoso e acústico, as noções de segurança e pertencimento, a funcionalidade em relação ao entorno imediato, a presença de espaços coletivos e a noção de inteligibilidade da construção em relação às categorias do centro histórico, à intervenção no cortiço do *Contexto*, ao Projeto e Construção do *Texto*.

Quanto ao pertencimento, o único morador que respondeu não se sentir que pertence ao Casarão do Carmo alegou que seria devido ao apartamento ser de sua mãe, e não dele. E ao serem questionados sobre se gostariam de morar em outra região da cidade, 77.8% apontaram que *não* e 22.2% disseram que *sim* e justificaram como “gostaria de morar em uma casa melhor futuramente” e “quero minha casa própria”, o último devido ao imóvel estar no nome da mãe.

Figura 43: Sente que pertence a este lugar/ Como se sente em relação à segurança?



Fonte: autora (2022).

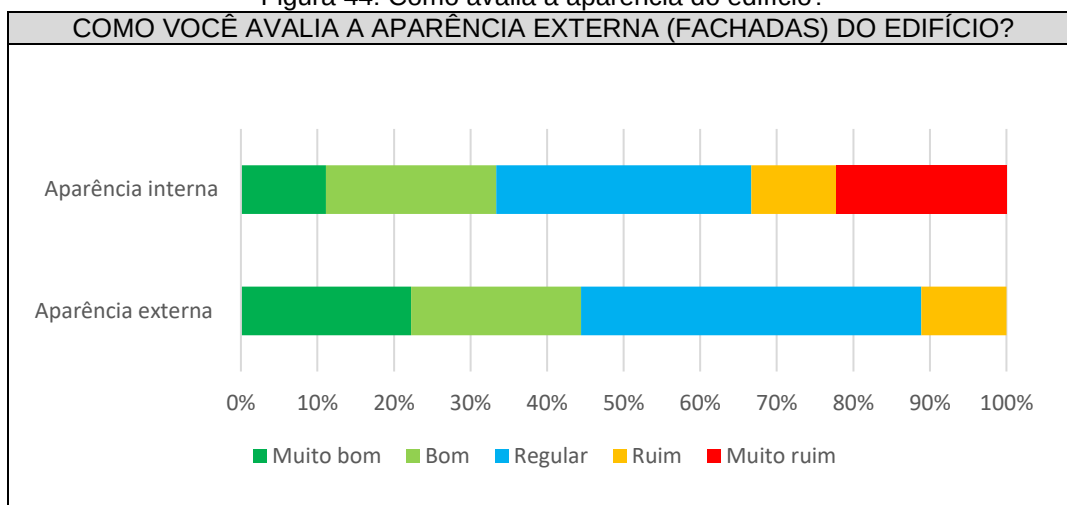
Dentre o que mais gostam no edifício estão 33.3% “tudo”, 22.2% “o quiosque de festas”, 11.1% “o pátio” e 33.3% responderam não haver nenhum ponto de interesse que gostassem. Ao responderem sobre o que menos gostam no edifício, os resultados foram de 33.3% para “nada”, 22.2% para “umidade, vazamentos e água parada”, e 11.1% para cada uma das repostas: “a aparência da cobertura”, “entrada muito aberta”, “falta de internet”, “ter que morar sozinha”.

Os participantes que se posicionaram sobre os espaços preferidos apontaram o pátio e o quiosque de festas por serem os espaços coletivos de permanência, são também os mais amplos e de variada utilização. Já sobre o que não gostam, os problemas foram específicos, tanto na parte estrutural como ‘umidade e vazamentos’ devido a problemas técnicos construtivos da edificação, quanto de opinião pessoal ou funcional que atrapalha, seu dia a dia como a falta de cabeamento para internet.

A aparência da edificação (Figura 44) foi avaliada de forma variada, sendo para a fachada: 44.4% *regular*, 22.2% *bom*, 22.2% *muito bom* e 11.1% *ruim*. E para a aparência interna: 33.3% *regular*, 22.2% *bom*, 22.2% *muito ruim*, 11.1% *ruim*, 11.1% *muito bom*.

A composição da fachada segue princípios de intertextualidade com o entorno, as aberturas, cobogós e caixas de escada se repetem criando um padrão harmônico, já a parte interna do edifício se resume às escadarias e corredores, que mesmo sendo entregues pintadas (sem piso assentado), não apresentam nenhum atrativo que cativou os participantes.

Figura 44: Como avalia a aparência do edifício?



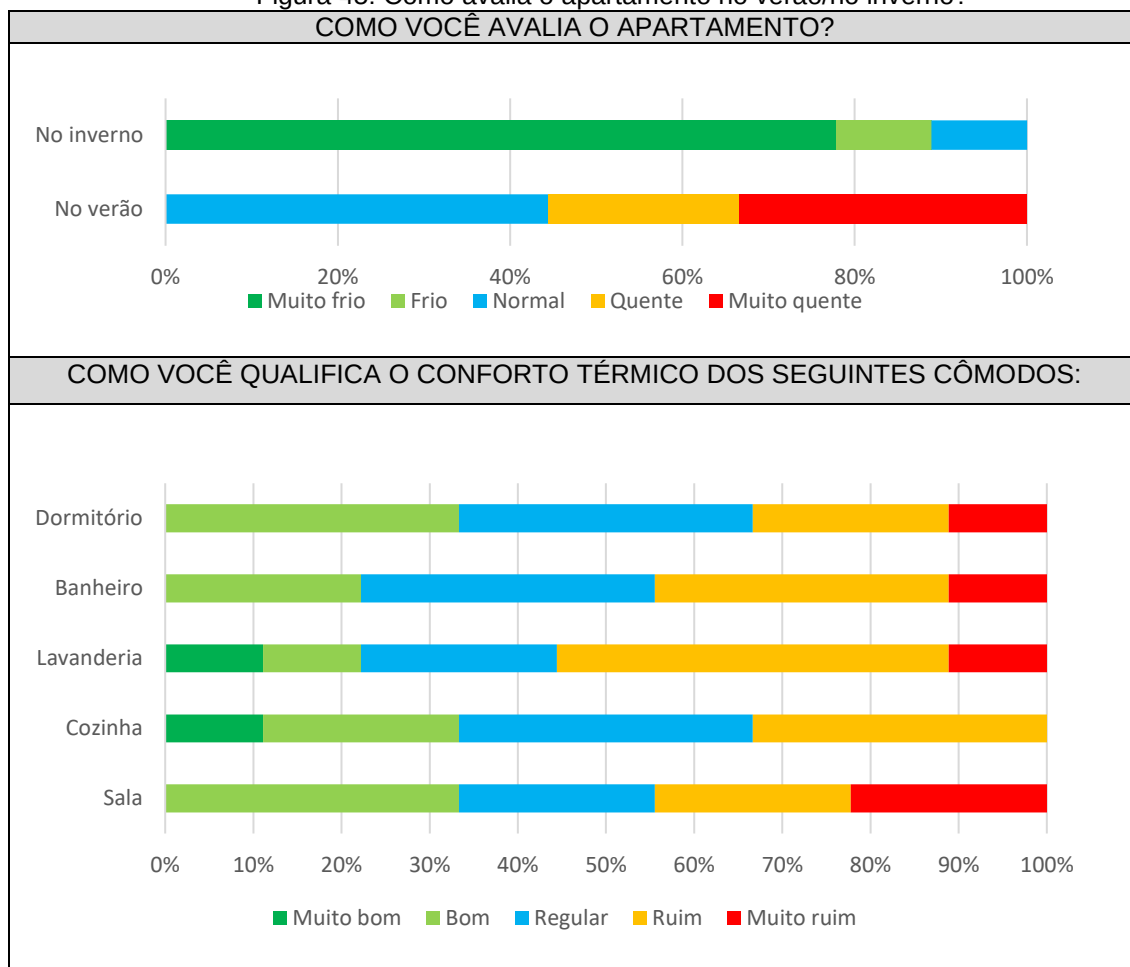
Fonte: autora (2022).

Os espaços coletivos existentes no condomínio são o pátio e o quiosque de festa. Os entrevistados foram questionados sobre a frequência de utilização destes e 33.3% afirmaram utilizá-los *raramente*, 22.2% *sempre*, 22.2% *frequentemente*, 11.11% *algumas vezes* e 11.1% *nunca*.

Quanto ao conforto acústico, 55.6% dos entrevistados afirmaram não haver barulhos do exterior que entrem no apartamento, e 44.4% afirmaram que sim. A origem dos barulhos foi descrita tanto da rua como de outros apartamentos. Não há relação entre a proximidade da unidade com a rua e as respostas positivas. Há, entretanto, maior parte de atestados de existência dos barulhos pelas unidades mais altas da edificação, acima do terceiro pavimento, todas foram positivas.

Dentro das unidades, o conforto térmico no verão foi avaliado (Figura 45) como normal por 44.4% dos entrevistados, 33.3% avaliaram como muito quente e 22.2% como quente. Enquanto no inverno 77.8% avaliaram como muito frio, 11.1% como frio e 11.1% como normal. Isso ocorre devido a orientação das aberturas para sudeste, que não permite a entrada do sol durante o inverno. As recomendações de estratégia de condicionamento térmico passivo da NBR 16220-3 (ABNT, 2003) são de vedações internas pesadas para inércia térmica e retenção de calor durante o inverno, o que também não ocorre no Casarão.

Figura 45: Como avalia o apartamento no verão/no inverno?

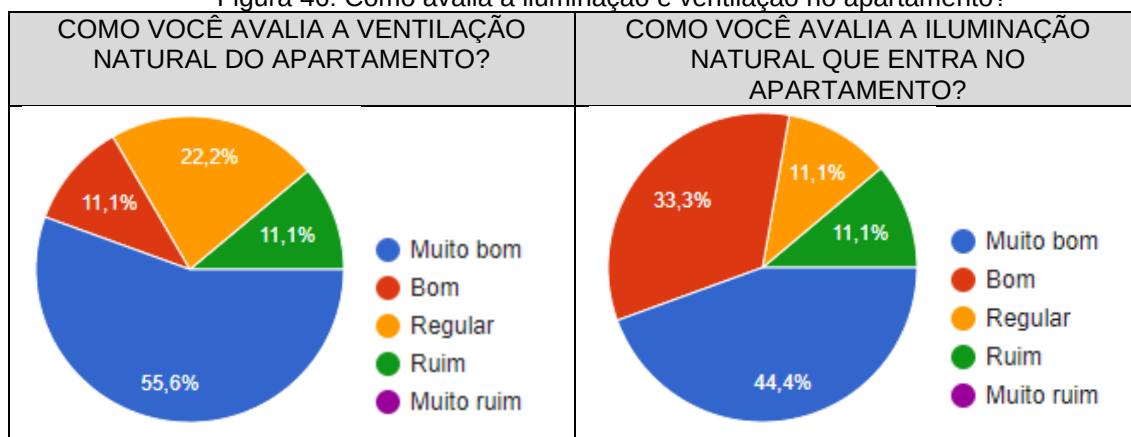


Fonte: autora (2022).

A ventilação natural foi avaliada em 55.6% como muito boa, 11.1% como boa, 22.2% como regular e 11.1% como ruim. Enquanto os cômodos com melhor avaliação foram a sala (44.4% *muito bom*, 33.3% *bom*) e cozinha (44.4% *muito bom*, 22.2% *bom*), e os com piores avaliações foram o banheiro (33.3% *ruim*, 11.1% *muito ruim*) e o dormitório (33.3% *ruim*). O banheiro possui abertura direta para a lavanderia, que mesmo possuindo um cobogó e alta ventilação, não é suficiente para alcançar o conforto do banheiro através de sua janela. Os dormitórios recebem mesma ventilação que a sala, pois possuem aberturas e orientações similares, o que pode afetar na percepção da ventilação no espaço é a superlotação que o ambiente enfrenta por ser o único para a família, estando sempre com mais pessoas e mobiliário do que suportaria, a ventilação deixa de ser adequada.

O conforto luminoso dentro da unidade teve 44.4% da avaliação classificada como *muito bom*, 33.3% *bom*, 11.1% *regular* e 11.1% como *ruim*. Observa-se que a avaliação negativa se justifica por excesso de sol que entra no apartamento.

Figura 46: Como avalia a iluminação e ventilação no apartamento?

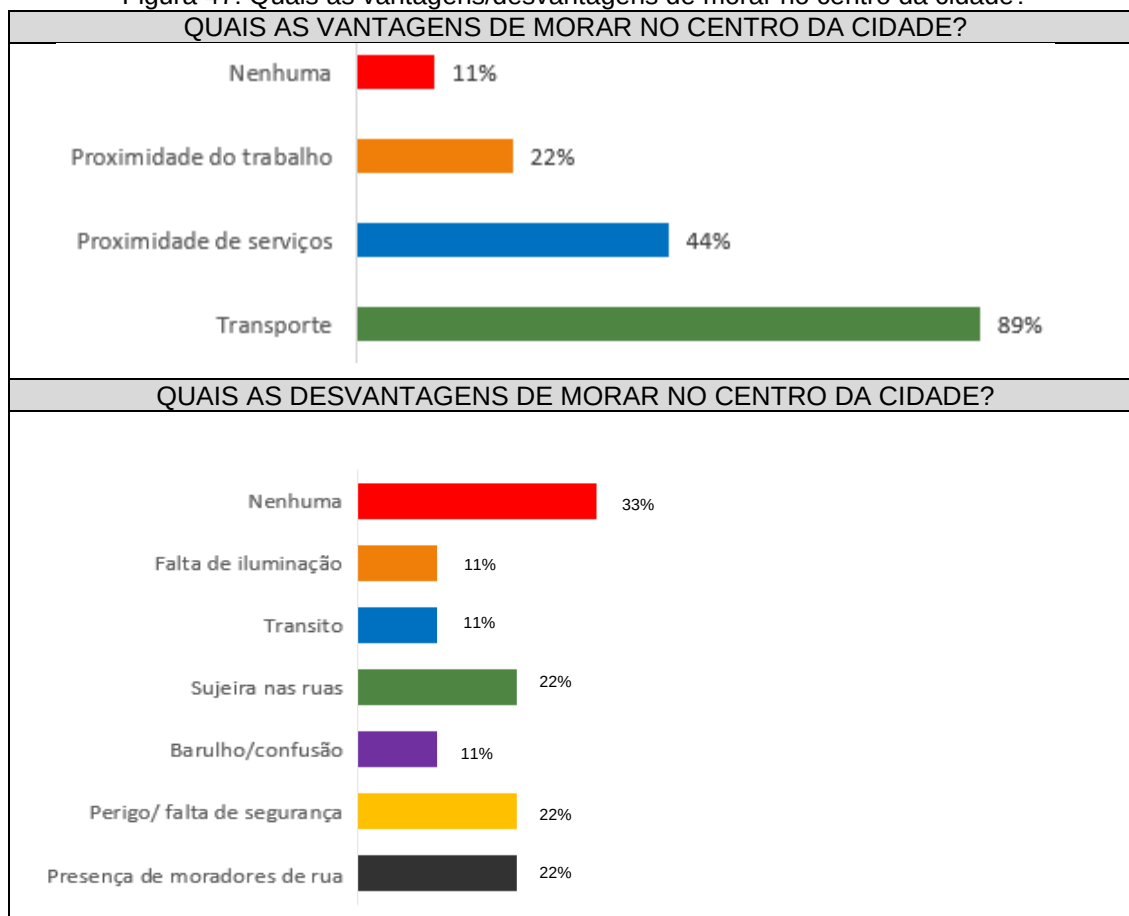


Fonte: autora (2022).

Foi questionado aos entrevistados se consideram a disposição dos cômodos funcional e 66.7% afirmaram que sim, enquanto apenas 33.3% afirmaram que não. Dentre as respostas negativas, o principal problema de funcionalidade apontado foi em relação a cozinha e a falta de espaço. Sobre o espaço de trabalho produtivo ou local de estudo disponível dentro da unidade caso seja necessário, 44.4% afirmaram ser bom, 22.2% regular e 33.3% disseram não haver nenhum espaço disponível.

Em relação ao entorno da edificação, quando questionados sobre as vantagens de morar no centro da cidade, 89% das respostas mencionaram o transporte, 44% a proximidade de serviços como mercados e farmácias, 22% a proximidade com o local de trabalho e 11% que não há nenhuma vantagem. A resposta se justifica pela alta infraestrutura presente na região onde se localiza o Casarão do Carmo, com equipamentos de saúde, educação, lazer e serviços para compra de alimentos dentro de raios de 600m ou 1000m, assim como a existência de vários pontos de ônibus e as estações de metrô Sé, Liberdade, Pedro II dentro de um raio de 800 metros.

Figura 47: Quais as vantagens/desvantagens de morar no centro da cidade?



Fonte: autora (2022).

Por outro lado, devido as características culturais que a área adquiriu com o passar do tempo, é um local com manutenção municipal insuficiente em relação aos usos e atividades que ali ocorrem, gerando problemas na iluminação pública, sujeira nas ruas, falta de segurança e outros dos problemas apontados pelos participantes. Sobre as desvantagens de morar no centro, 33% dos entrevistados afirmaram não haver nenhuma, 22% apontaram a presença de moradores em situação de rua, o perigo/falta de segurança e a sujeira nas ruas, e 11% citaram barulho/confusão, trânsito excessivo e falta de iluminação nas ruas. Dos moradores que participaram da entrevista, 66.7% consideram sim a área perigosa e 33.3% não. Dos que responderam que sim, as justificativas foram 80% devido aos moradores em situação de rua e 20% devido aos roubos e furtos.

Conclui-se que a percepção dos usuários em relação ao conforto acústico e luminoso, porém a avaliação sobre o conforto térmico foi altamente negativa, fazendo com que não haja adequação total ao conforto ambiental. A segurança e pertencimento, o contexto imediato da edificação, a funcionalidade, os espaços coletivos e a inteligibilidade da obra são dialógicas com as categorias urbana,

arquitetônica, socioeconômica e cultural do Centro Histórico, com as Diretrizes de Projeto.

- **Habitabilidade**

São analisados os indicadores de número de moradores por unidade, número de moradores por quarto e morador por metro quadrado de habitação.

A Tabela 27 mostra o número de moradores em cada apartamento dentro da amostra de moradores que concordaram em participar da entrevista estruturada.

Tabela 27: Número de moradores por apartamento.

Nº DE MORADORES	TIPOLOGIA	Nº APARTAMENTO	% DE UNIDADES
1	Tipo 1 - 1 dormitório	02 / 33	22.2%
2	Tipo 1 - 1 dormitório	03 / 15 / 43 / 44	44.4%
3	Tipo 1 - 1 dormitório	14 / 24	22.2%
4	Tipo 2 - 1 dormitório	21	11.2%

Fonte: autora (2022).

Percebe-se que há uma variedade no número de moradores por unidade, porém não há nenhuma variedade tipológica nem possibilidade de adaptação dos espaços. Da amostra participante, 44.4% das unidades encontram-se em uma situação classificada como boa, pois são habitadas por uma pessoa ou casal, 22.2% estão em situação satisfatória pois possuem dois residentes no mesmo dormitório sem serem um casal (mãe e filho/a nestes casos), 22.2% como regular, pois, possuem três pessoas compartilhando o mesmo cômodo (casal e filho/a), e uma unidade participante (11.1%) em situação precária pois possui quatro pessoas dormindo no mesmo dormitório.

Tabela 28: Número de moradores por dormitório da habitação.

Nº APARTAMENTO	Número de moradores por dormitório			
	BOM 1 pessoa ou casal	SATISFATÓRIO 2 pessoas (que não sejam casal)	REGULAR 3 pessoas	PRECÁRIO 4 ou mais pessoas
02	1 pessoa	-	-	-
03	casal	-	-	-
14	-	-	3 pessoas	-
15	-	2 pessoas (sem casal)	-	-
21	-	-	-	4 ou mais pessoas
24	-	-	3 pessoas	-
33	1 pessoa	-	-	-
43	casal	-	-	-
44	-	2 pessoas (sem casal)	-	-

Fonte: autora (2022) com base em Salcedo (2007).

Ao utilizar os indicadores baseados em Boueri (2004) para avaliar a área da unidade pelo número de moradores, 66.7% dos apartamentos se classificam em

situação boa, 22.2% em situação regular e 11.1% como precário. Esta análise condiz com a avaliação de pessoas por dormitório com exceção das unidades que possuem duas pessoas que não formam um casal no mesmo dormitório.

Tabela 29: Escala de avaliação da área da unidade/por número de moradores.

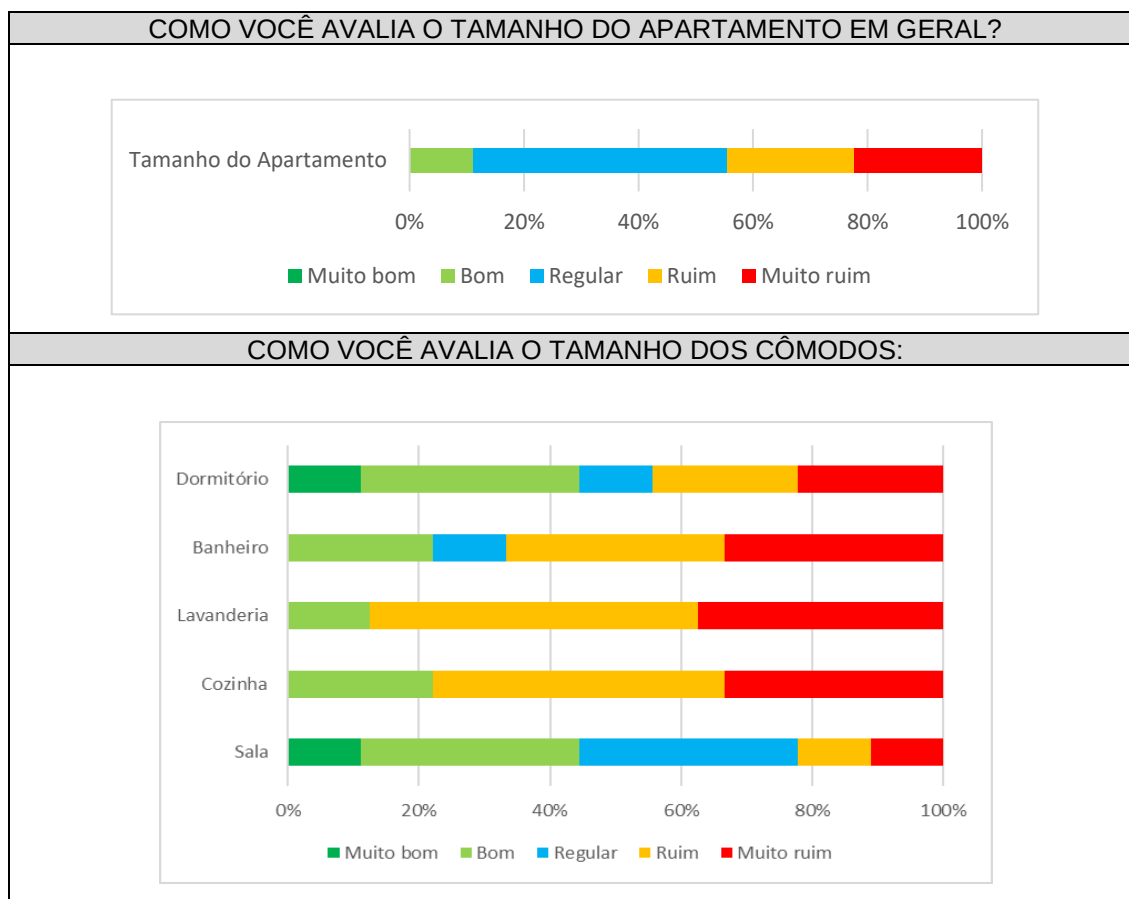
Nº APARTAMENTO	MORADORES	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO
	1	≥ 14m ²	12 a 13,9m ²	10 a 11,9m ²	≤ 9,9m ²
	2	≥ 28m ²	24 a 27,9m ²	20 a 23,9m ²	≤ 19,9m ²
	3	≥ 42m ²	36 a 41,90m ²	30 a 35,9m ²	≤ 29,9m ²
	4	≥ 56m ²	48 a 55,9m ²	40 a 47,9m ²	≤ 39,9m ²
02	1	30,20m ²	-	-	-
03	2	30,20m ²	-	-	-
14	3	-	-	30,20m ²	-
15	2	30,20m ²	-	-	-
21	4	-	-	-	30,65m ²
24	3	-	-	30,20m ²	-
33	1	30,20m ²	-	-	-
43	2	30,20m ²	-	-	-
44	2	30,20m ²	-	-	-

Fonte: Boueri (2004), adaptado pela autora (2022).

Ao serem questionados sobre o tamanho da unidade (Figura 48), 44,4% afirmaram ser *regular*, 22.2% *ruim*, 22.2% *muito ruim* e 11.1% *bom*. Na avaliação individual de cada cômodo as melhores avaliações foram para sala (33.3% bom, 33.3% regular, 11.1% muito bom, 11.1% ruim, 11.1% muito ruim). O quarto foi avaliado por 33.3% como bom, 22.2% como ruim e muito ruim, 11.1% como muito bom e regular. O banheiro recebeu 33.3% de avaliações como ruim e 33.3% muito ruim, 22.2% como bom e 11.1% como regular. As piores avaliações são da cozinha (44.4% ruim, 33.3% muito ruim, 22.2% bom) e da lavanderia (44.4% ruim, 33.3% muito ruim e 11.1% bom).

Como mesmo resultado da análise da construção dos apartamentos em relação à habitabilidade, encontraram-se valores de inadequação no tamanho dos cômodos que se agrava ainda mais no caso de famílias compostas por 3 ou mais integrantes.

Figura 48: Avaliação do tamanho do apartamento.



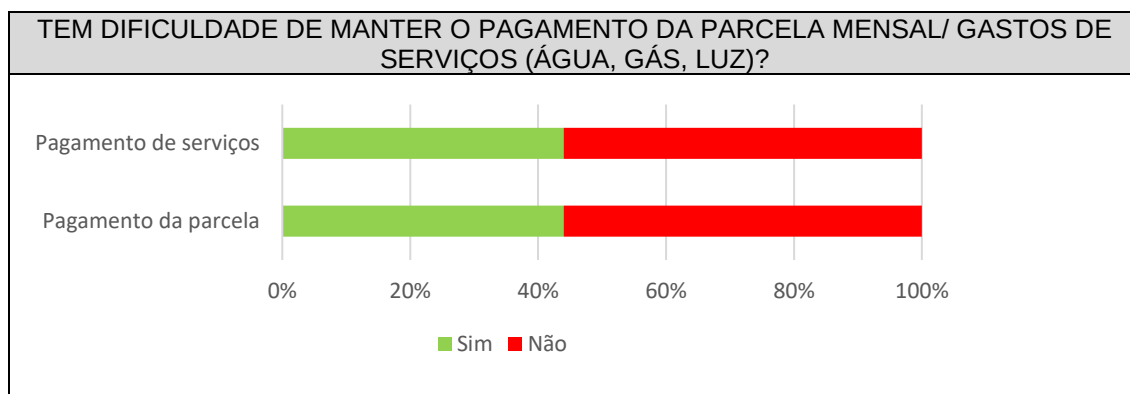
Fonte: autora (2022).

• **Economicidade**

Com a renda mensal das famílias dos entrevistados, onde a maioria (78 %) obtém até 1 salário mínimo e 22% até 2 salários mínimos, verificam-se os custos da habitação e a oferta de subsídios.

Ao serem questionados sobre a dificuldade de manter pagamentos da parcela mensal da habitação e dos serviços disponíveis (contas de água, energia elétrica, gás etc.) as respostas foram iguais, 56% afirmaram que não possuem dificuldade e 44% afirmaram que sim. Dentre as respostas positivas, duas apostaram a diminuição de salário devido a pandemia e duas o aumento do valor das contas de serviço.

Figura 49: Tem dificuldade em pagar parcelas mensais/serviços?



Fonte: autora (2022).

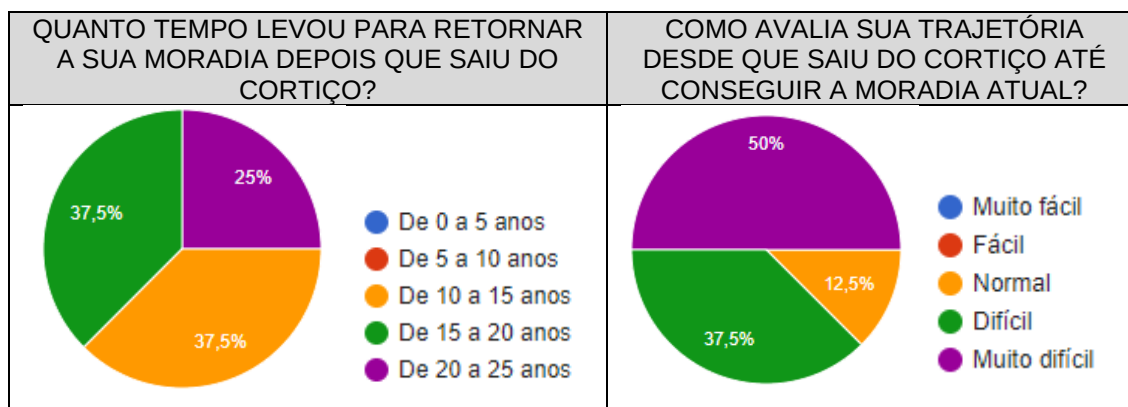
As parcelas referentes ao apartamento pagas pelos residentes são variadas, as respostas foram de R\$200 a R\$400 mensais. Considerando que o salário mínimo de ano 2021 é R\$1.192,40, a parcela de 78% das unidades entrevistadas não pode ultrapassar R\$204,00 (17% do salário mínimo) e de 22.2% não podem ultrapassar R\$405,42 (17% de dois salários mínimos). Conclui-se que as parcelas mensais cumprem o comprometimento máximo da renda estipulada pela legislação do Projeto de Intervenção em Cortiços do *Contexto*.

Sobre os subsídios aos moradores, 89% afirmaram ter recebido auxílios após a retirada no cortiço até receberam o apartamento, e 11.1% relataram não ter recebido. Dentre os que receberam, os subsídios citados foram Auxílio Aluguel durante a gestão da prefeita Marta Suplicy (2000 a 2005) e na gestão do Haddad (2013 a 2016). Quanto aos auxílios que recebem atualmente, 78% responderam que não e 33.3% responderam que sim, dentre estes últimos estão somente o auxílio emergencial da pandemia.

- **Acessibilidade**

A intervenção no cortiço iniciou-se no final de 1991 com a compra do edifício, e o início da nova construção se efetiva somente após 2005 na gestão do Haddad, entre esse tempo houveram muitos obstáculos na retirada dos moradores e tentativas de início de obras. Ao serem questionados sobre “Quanto tempo levou para retornar a sua moradia depois que saiu do cortiço?” As respostas variam de “entre 10 a 15 anos” e “entre 20 a 25 anos”. Um dos moradores não soube responder pois foram seus pais que passaram por todo o processo. Ao avaliarem a própria trajetória durante esse período, 50% dos que responderam afirmaram ter sido *muito difícil*, 17.5% avaliaram como *difícil* e 12.5% como *normal*.

Figura 50: Trajetória para conquistar a moradia.

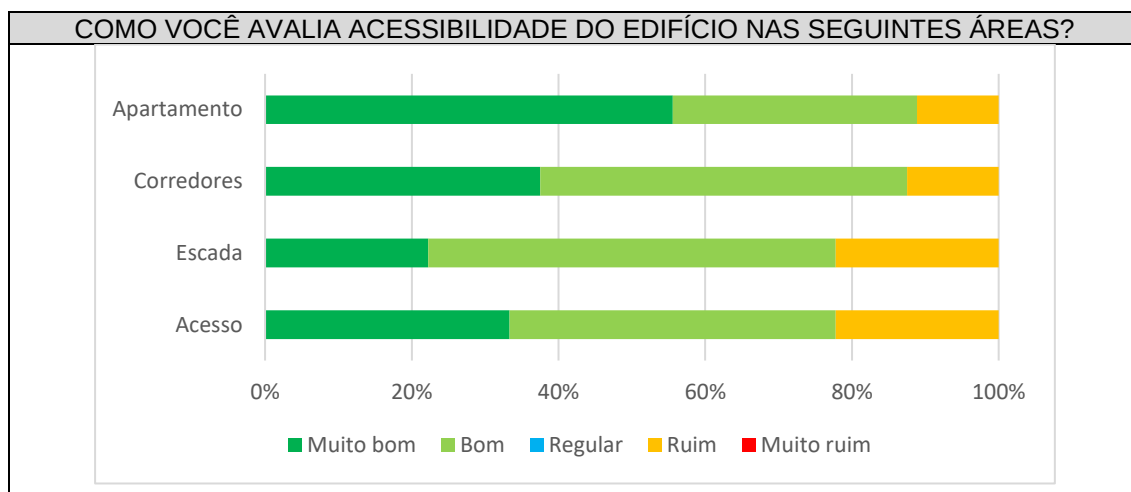


Fonte: autora (2022).

Entre a saída do cortiço e o recebimento do apartamento, os moradores relataram terem morado em diferentes partes de São Paulo, “na zona sul, zona oeste, no Canindé, em Osasco”, “voltei para a Bahia, morei no interior do estado de São Paulo, e em outras partes da cidade de São Paulo”, “em só um lugar na Vila Leopoldina”, dentre outras diversas respostas. Muitos afirmaram que o auxílio aluguel não foi suficiente para arcar com a moradia durante o tempo de espera.

A acessibilidade no condomínio foi avaliada em relação ao acesso de entrada, às escadas e aos corredores de acesso às unidades habitacionais. A avaliação sobre a acessibilidade dentro do apartamento também foi considerada. Todos os espaços questionados apresentaram respostas em maioria positiva para a acessibilidade. No apartamento e corredores as avaliações entre *muito bom* e *bom* alcançaram em torno de 90% das respostas e nas escadas e acesso ao edifício foram aproximadamente 75% positivas. Esta avaliação dos participantes condiz com as dimensões encontradas na análise de acessibilidade na Construção.

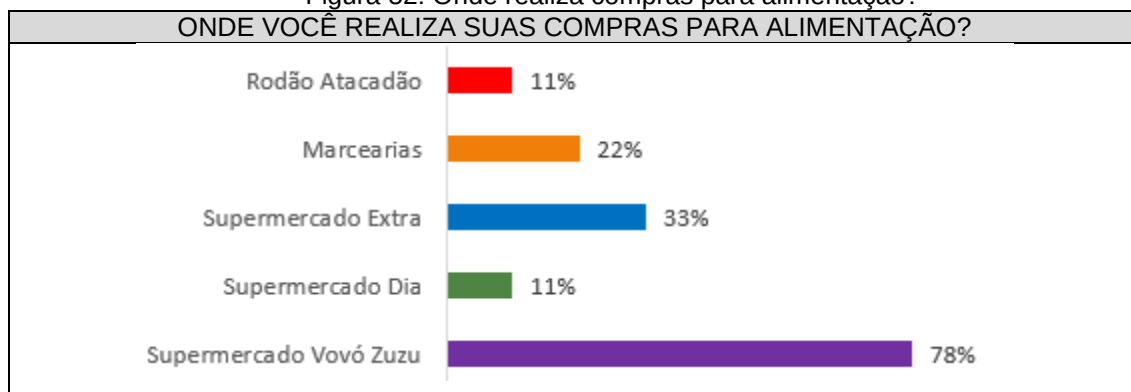
Figura 51: Como avalia a acessibilidade no edifício?



Fonte: autora (2022).

Em relação a pergunta “onde você realiza suas compras para alimentação?” a maior parte dos moradores (78% das respostas) compra no Supermercado Vovó Zuzu, 33% compra no Supermercado Extra, 11% no Supermercado Dia e 22% em mercearias próximas, todos estes dentro do raio de 600m do edifício. 11% afirmou comprar no Rodão Atacadista da Mooca, já fora do raio de 1000m.

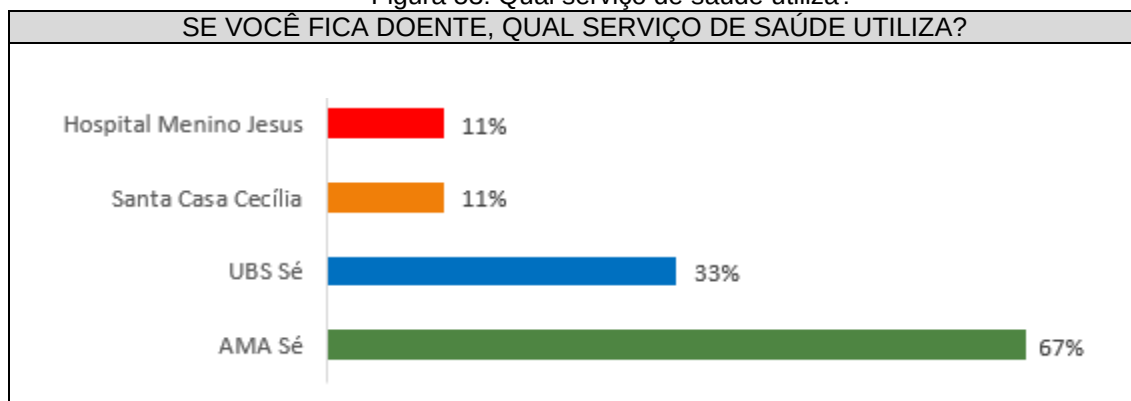
Figura 52: Onde realiza compras para alimentação?



Fonte: autora (2022).

Para receber serviços de saúde, 67% das respostas citavam o AMA Sé, e 33% a UBS Sé, ambas se localizam na mesma quadra, dentro do raio de 600m de distância em torno do edifício do Casarão do Carmo. Também houveram respostas que citaram o Hospital Santa Casa Cecília e o Hospital Menino Jesus para as crianças, este último ainda dentro do raio de 1000m, porém o primeiro se localiza a uma distância maior.

Figura 53: Qual serviço de saúde utiliza?

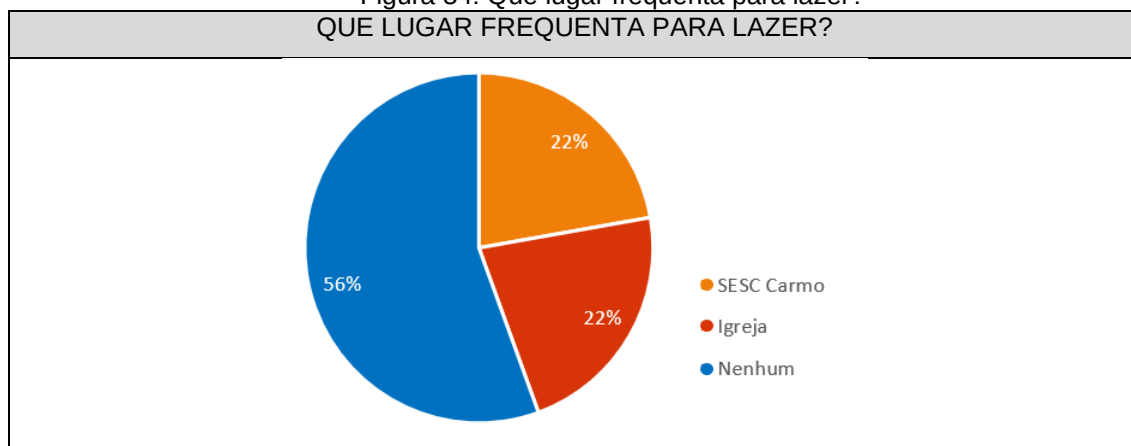


Fonte: autora (2022).

Dentre os participantes que haviam filhos nas famílias, 100% das crianças estudam no EMEF Duque de Caxias, localizada dentro do raio de 600m no entorno do edifício, a uma distância de 8 minutos a pé. Em relação aos locais de trabalho, as respostas foram mais variadas, sendo duas de pessoas que não estavam trabalhando atualmente e as demais entre: Bairro Aclimação, Bairro São Miguel, Estação Santa Cruz, Distrito Ipiranga, Distrito Mooca, Avenida Paulista e Vila Leopoldina, sendo todos localizados a uma distância maior que 1000m da habitação e necessário utilizar transporte público.

Para lazer, os moradores apontaram como opção de lugar a frequentar o SESC Carmo (22%) e Igrejas do entorno (22%), 56% dos participantes não indicaram nenhum local de lazer, destes, um afirmou utilizar o próprio espaço do condomínio. Destaco aqui a situação de dois anos pós pandemia em meio ao qual estavam os participantes no momento de aplicação das entrevistas, pois mesmo acrescentando que na resposta poderia ser considerado não serem necessárias restrições de isolamento, as respostas foram negativas ao sair do condomínio habitacional para lazer.

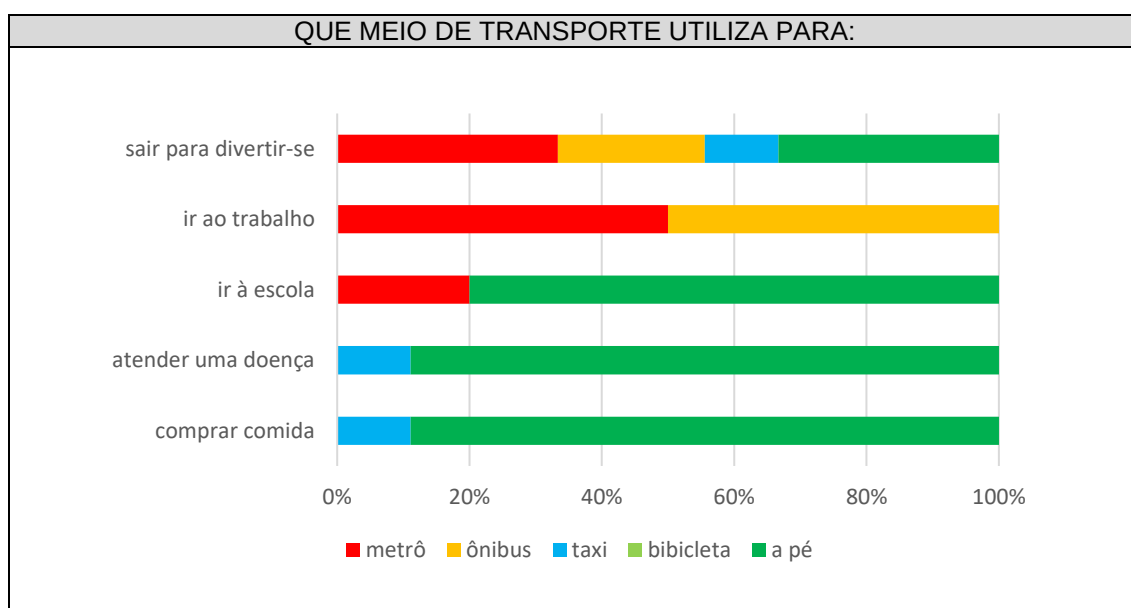
Figura 54: Que lugar frequenta para lazer?
QUE LUGAR FREQUENTA PARA LAZER?



Fonte: autora (2022).

Sobre o meio de transporte utilizado para comprar comida, ir à escola, atender a uma doença, ir ao trabalho e sair para divertir-se as respostas foram: 89% a pé e 11.1% de táxi para comprar comida e atenda a uma doença, 80% a pé para ir à escola, 50% de metrô e 50% de ônibus para ir ao trabalho, e 33.3 % para metrô e 33.3% para locomoção a pé ao sair para se divertir, onde também 22.2% responderam que usam ônibus e 11.1% que vão a pé. Estabelecimentos para compra de comida, cuidados com saúde e escolas se localizam dentro do raio de 600m por isso é possível acessá-los a pé, enquanto esse modo de locomoção não é adequado para nenhum dos participantes para ir ao trabalho, sendo necessário uso de transporte público.

Figura 55: Que meio de transporte utiliza?



Fonte: autora (2022).

A acessibilidade em relação aos beneficiários e a categoria socioeconômica não é dialógica devido às complicações para os moradores conseguirem retomar à

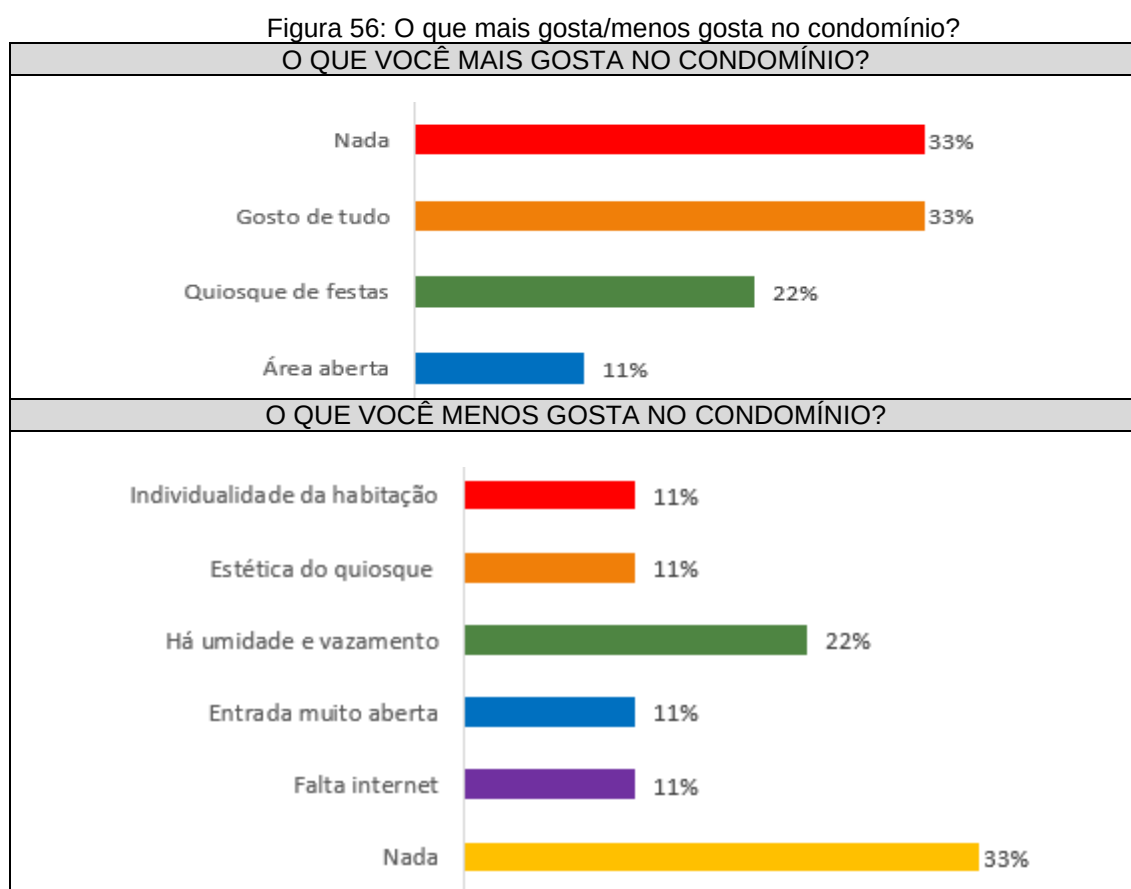
moradia após a retirada do cortiço. Em relação à habitabilidade, desenho do conjunto, e localização, e categoria urbana, há adequação dos parâmetros.

- **Adequação cultural**

Analisa-se a tradição tipológica, a mutabilidade, a satisfação do usuário, a personalização e se atende aos padrões culturais.

Foi questionado aos participantes o que mais e menos gostavam em relação ao condomínio como um todo, e em relação ao seu apartamento. Das respostas recebidas, 33% afirmaram não haver nada que gostem e 33% respondeu gostar de tudo, 22% citaram o quiosque de festas e 11% a existência da área aberta. Sobre o que menos gostam, 11% citaram a falta de internet, a entrada muito aberta visualmente para a rua, a estética do quiosque e a questão de morar só no apartamento, pois antes estava acostumada a compartilhar espaços no cortiço, 33% das pessoas afirmaram não haver nada que não gostem no edifício.

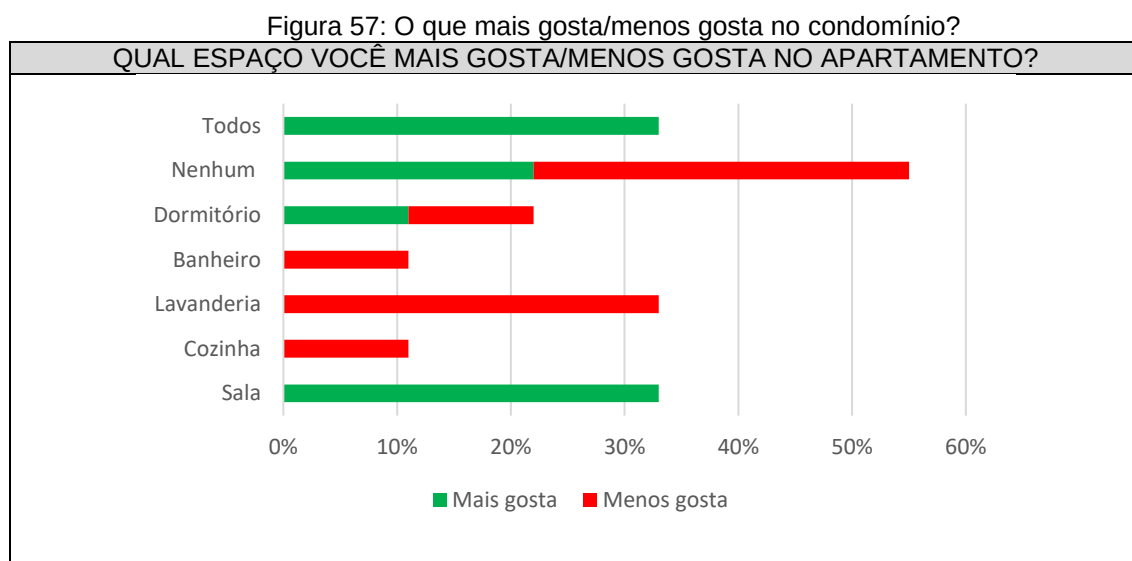
Aponta-se que alguns moradores responderam mais que uma opção



Fonte: autora (2022).

Sobre os espaços dentro do apartamento, 33% responderam que gostam de tudo e 33% que gostam da sala, 11% responderam que preferem o quarto e 22%

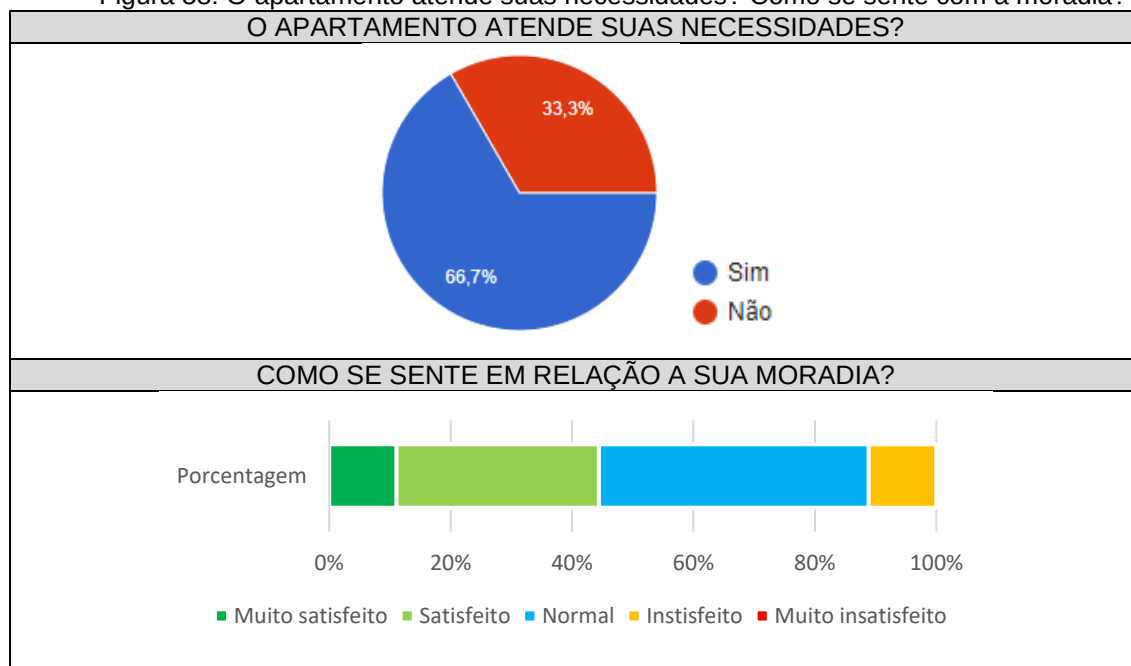
afirmaram não haver nenhum espaço que mais gostam. Os participantes que preferem o quarto são aqueles que moram sozinhos ou em casal, quando há mais moradores do que o apartamento comporta, o quarto se torna superlotado e os participantes optam pela sala como espaço que mais os agrada. Em relação ao que menos gostam, 33% afirmaram não haver nenhum espaço que não gostem e 33% responderam a lavanderia, 11% dos moradores apontaram os cômodos do quarto, banheiro e cozinha, todos justificados pelas pequenas dimensões destes espaços.



Fonte: autora (2022).

Foi questionado se o apartamento atende às necessidades, as respostas dos entrevistados foram: 66.7% afirmaram que *sim* e 33.3% que *não*. Dos que responderam negativamente, as principais justificativas foram o apartamento ser muito pequeno, não haver internet e casos de mofo e infiltração. Questionou-se também “Como se sente em relação a sua moradia?” em uma escala de satisfação, 45% escolheram *normal*, 33% *satisfeito*, 11% *insatisfeito* e 11% *muito satisfeito*. A justificativa para a resposta *insatisfeito* foi a condição de entrega do apartamento, com falta de alguns revestimentos e de cabeamento para internet e a presença de vazamentos e umidade na edificação. Em relação as respostas positivas, as principais justificativas foram a questão da propriedade e posse da habitação.

Figura 58: O apartamento atende suas necessidades? Como se sente com a moradia?



Fonte: autora (2022).

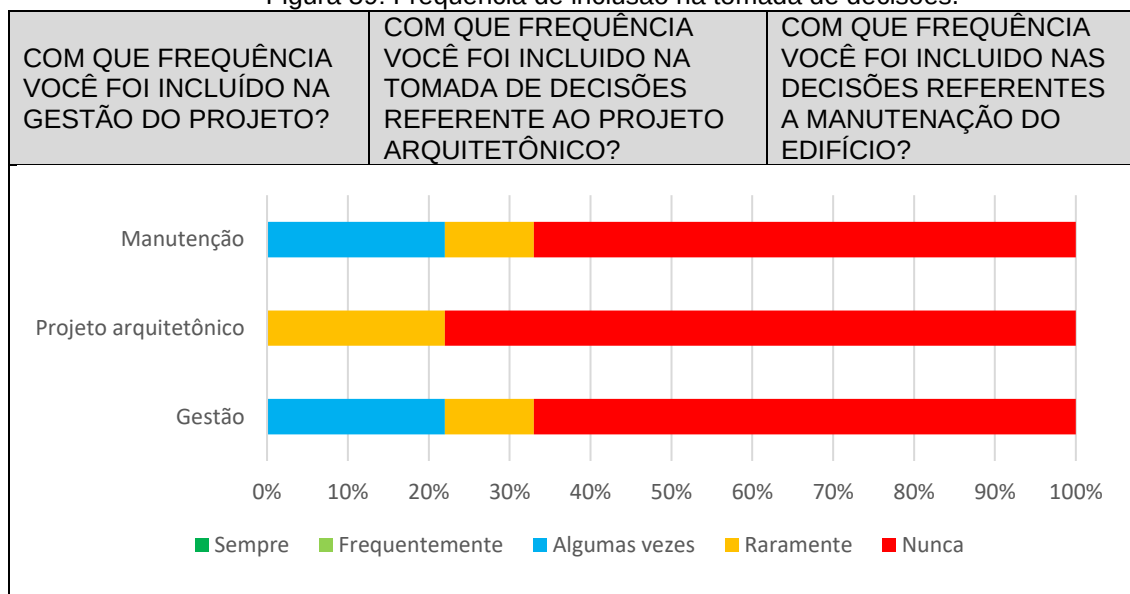
Foi pedido aos participantes para descreverem como seria a habitação ideal para atender as suas necessidades e se sua família, e as respostas recebidas apontaram principalmente a falta de um outro dormitório (55.6% das respostas), ou seja, uma tipologia de apartamento com dois dormitórios, também citaram espaços maiores, principalmente em relação a cozinha, lavanderia e sala (44.4%), 22.2% das respostas afirmaram que gostariam de uma varanda e mais opções de layout no interior, apenas 11.1% afirmou que moraria em uma outra localização devido a questões de segurança e tranquilidade e um dos participantes apontou que gostaria que todos os moradores do cortiço pudessem ter ido para o condomínio, pois muitos deles tiveram que se realocar em outros lugares.

A adequação cultural se adequa ao desenho do conjunto, identidade do conjunto, à categoria arquitetônica e cultural do contexto, porém não dialoga com os beneficiários, habitabilidade, adaptabilidade, diretrizes de projeto, categoria socioeconômica devido aos espaços reduzidos, falta de dormitório e não aderência de todos os moradores do cortiço às novas unidades habitacionais.

- **Acompanhamento**

Para compreender como ocorreu a gestão participativa e o acompanhamento pós-ocupação, os participantes da entrevista responderam sobre a frequência em que foram incluídos nas decisões em relação a gestão, projeto e manutenção.

Figura 59: Frequência de inclusão na tomada de decisões.



Fonte: autora (2022).

Sabe-se que algumas decisões como a grade de fechamento na testada do lote ao invés de manter o pátio aberto foram tomadas pelos moradores. Contudo, decisões sobre as tipologias a serem entregues não foram discutidas.

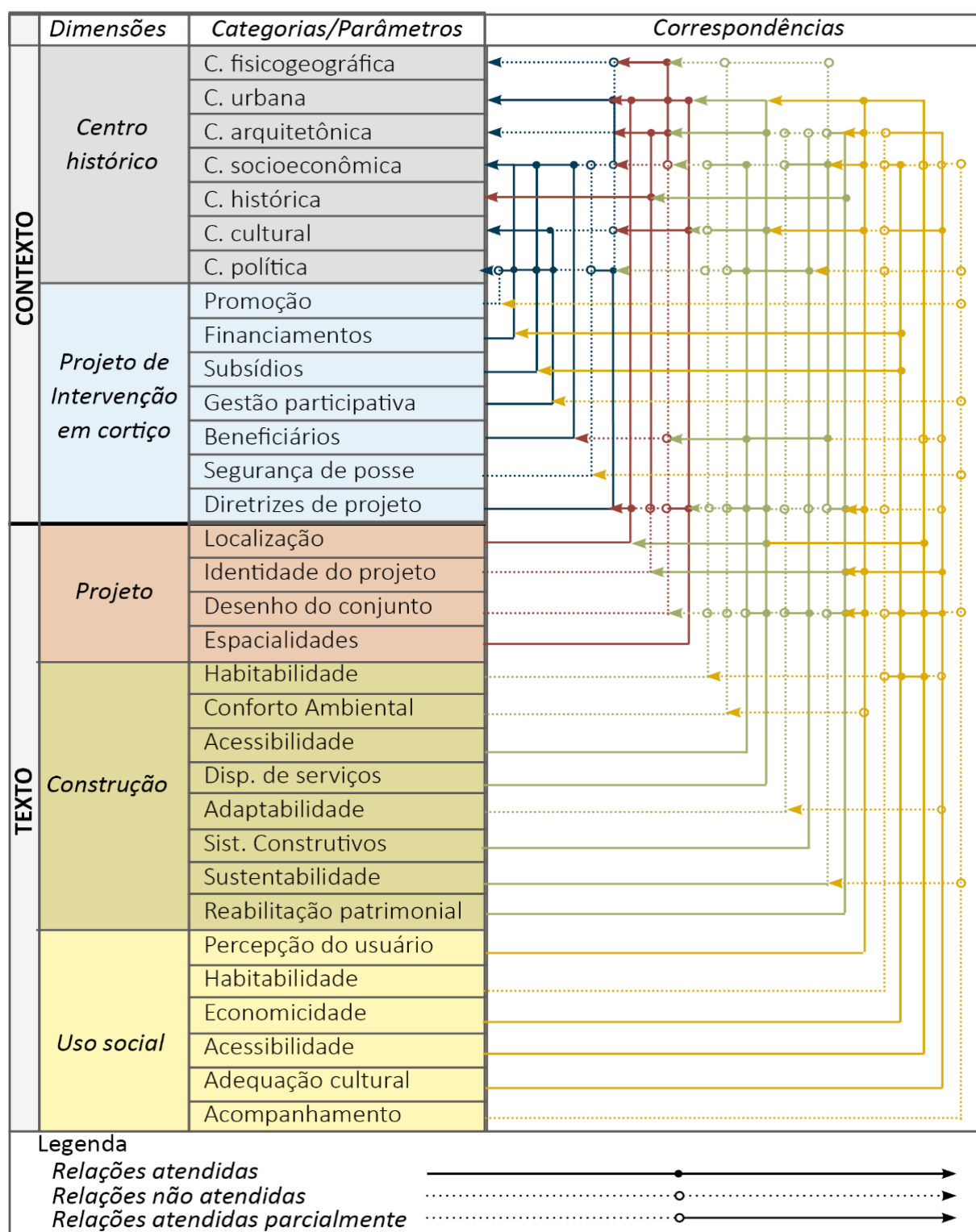
Quanto à gestão, teve de ser decisão dos moradores quem receberia ou não as unidades habitacionais, já que haviam mais famílias morando no cortiço e o projeto que ofereceria 25 apartamentos foi reduzido para 21 com uma das unidades não ocupada devido as suas dimensões reduzidas.

De acordo com os moradores não há manutenção pós-ocupação no edifício por parte do governo, sendo esta de responsabilidade dos residentes. O acompanhamento não foi considerado dialógico com nenhuma das dimensões de construção, projeto, intervenção com centro histórico.

4.3. Relações dialógicas

A matriz resultante da análise do Casarão do Carmo (Figura 60) apresenta as relações entre os parâmetros de cada dimensão analisada: centro histórico e projeto de intervenção do Contexto, e projeto, construção e uso social do Texto.

Figura 60: Matriz de relações dialógicas do Casarão do Carmo.



Fonte: autora (2022).

Os resultados mostram que, na dimensão do Projeto de Intervenção em cortiço, a Promoção não se adequa a Categoria Política do Contexto pois o processo de aplicação da Intervenção foi temporariamente alongado e com diversas complicações.

O parâmetro Financiamento dialoga com as Categorias Política e Socioeconômica pois atende a legislação sobre comprometimento de renda para a habitação.

O parâmetro Subsídios se adequa às Categorias Política e Socioeconômica pois foram oferecidos subsídios os moradores após a retirada do cortiço. A Gestão Participativa dialoga com as Categorias Política e Cultural pois a Intervenção prevê diretrizes de participação dos moradores.

Os Beneficiários atendem à Categoria Socioeconômica do Contexto pois os atendidos pelo programa são moradores de cortiços. O parâmetro de Segurança de Posse não atende às necessidades da Categoria Socioeconômica pois não há diretrizes do programa que garantam a posse da habitação aos moradores.

As Diretrizes de Projeto atendem a legislação da Categoria Política e a localização na Categoria Urbana do Contexto, porém não se adequa às Categorias Cultural, Socioeconômica e Fisicogeográfica pois não cumpre com indicadores de sustentabilidade.

Na dimensão de Projeto do Texto, o parâmetro Localização dialoga com as características da Categoria Urbana e com as Diretrizes de Projeto do Contexto. O parâmetro de Identidade do Projeto não é apresentado nas Diretrizes de Projeto, porém é dialógico com a Categoria Arquitetônica pela composição da fachada.

O Desenho do Conjunto não está presente nas Diretrizes de Projeto, portanto não há dialogia entre os parâmetros, também não atende aos beneficiários e a Categoria Socioeconômica por não apresentar variedade de tipos de unidade habitacional. O parâmetro atende as Categorias Arquitetônica, Urbana e Fisicogeográfica.

Não há menção de Espacialidades nas Diretrizes de Projeto, porém o parâmetro atende as Categorias Cultural e Urbana do Contexto.

Na dimensão de Construção do Texto, o parâmetro de habitabilidade não dialoga com nenhum dos parâmetros do Desenho do Conjunto do Texto, das Diretrizes de Projeto, e das Categorias Política, Cultural, e Socioeconômica do Contexto devido à dimensão reduzida dos ambientes e falta de adaptabilidade nos cômodos.

O Conforto Ambiental não atende as necessidades Fisicogeográficas e Políticas do Contexto, ou as Diretrizes de Projeto e o Desenho do Conjunto, devido a falhas no cumprimento da legislação e falta de conforto térmico durante o inverno.

A Acessibilidade é dialógica com o Desenho do Conjunto do Texto e com as Diretrizes de Projeto, Beneficiários, Categoria Política e Categoria Socioeconômica pois segue as normas técnicas para pessoas PcD. A Disponibilidade de Serviços se adequa ao parâmetro de Desenho do Conjunto do Texto, às Diretrizes de Projeto, às Categoria Cultural e Arquitetônica do Contexto.

A Adaptabilidade não se adequa a nenhum dos parâmetros de Desenho do Conjunto, Diretrizes de Projeto, Categorias Socioeconômicas e Arquitetônica. Os Sistemas Construtivos são adequados ao Desenho do Conjunto, porém não a referência desse parâmetro às Diretrizes de Projeto, assim como não se adequa a Categoria Arquitetônica devidas às manifestações patológicas existentes.

O parâmetro de Sustentabilidade não se adequa ao Desenho de Conjunto do Texto, às Diretrizes de Projeto e às Categorias Arquitetônica e Fisicogeográficas do Contexto. Por outro lado, ao intervir em um cortiço em um centro urbano de alta infraestrutura, a sustentabilidade atende a Categoria Socioeconômica do Contexto.

A Reabilitação Patrimonial, analisada sob a perspectiva de construção nova em centro histórico, se adequa em relação aos parâmetros de Espacialidades, Identidade do Projeto, Diretrizes de Projeto, Categoria Histórica e Categoria Arquitetônica.

Na dimensão do Uso Social no Texto, a Percepção do Usuário de mostrou adequada em relação aos parâmetros de Desenho do Conjunto e Identidade do Projeto, Categorias Cultural, Socioeconômica, Arquitetônica e Urbana, porém não atendeu ao Conforto Ambiental pois as unidades foram avaliadas como muito frias no inverno e quentes no verão.

A Habitabilidade do Uso Social não é dialógica em relação a nenhum dos parâmetros das outras dimensões, sendo eles Habitabilidade da Construção, Desenho do Conjunto do Projeto Diretrizes de Projeto de Intervenção, Categorias Política, Cultural, Socioeconômica e Arquitetônica.

O parâmetro de Economicidade é dialógico em relação à Habitabilidade da Construção, ao Desenho do Conjunto, aos subsídios e Financiamentos do programa de cortiços, e às necessidades da Categoria Socioeconômica do centro histórico.

A acessibilidade se adequa aos parâmetros de desenho do conjunto, localização, e Categoria Urbana, mas não aos Beneficiários do programa, e à Categoria Socioeconômica devido à dificuldade dos moradores de retornarem ao local após a intervenção.

A Adequação Cultural é dialógica em relação a Identidade do Projeto, Desenho do Conjunto, as características da Categoria Cultural, porém não se adequa aos parâmetros de Adaptabilidade, Habitabilidade, Diretrizes de Projeto e Beneficiários.

O Acompanhamento Pós-Ocupação não atende a nenhum dos outros parâmetros de Sustentabilidade, Desenho do Conjunto, Segurança de Posse, Gestão Participativa, Promoção, Categoria Política e Categoria Socioeconômica de acordo com os relatos dos moradores.

5. Análise da qualidade da habitação de projetos de intervenção em cortiços: Manzana de San Francisco, centro histórico de Buenos Aires, Argentina

A análise da qualidade de habitação da Manzana San Francisco localizada no centro histórico de Buenos Aires, Argentina, é realizada em duas etapas: o Contexto e o Texto.

5.1. Análise do *Contexto*

O contexto da Manzana de San Francisco compreende o centro histórico de Buenos Aires, especificamente o bairro Montserrat, e o Projeto de Intervenção no Cortiço.

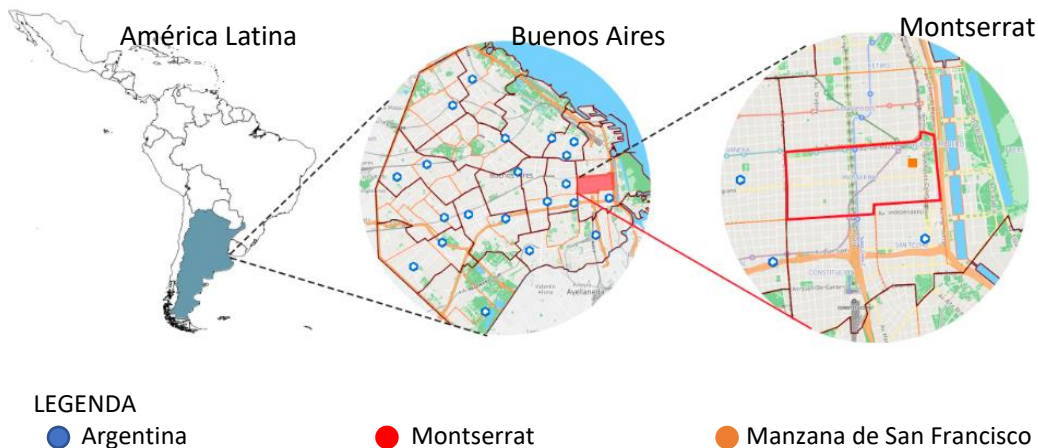
5.1.1. Centro histórico de Buenos Aires

A análise do centro histórico, especificamente do Bairro Montserrat de Buenos Aires é realizada através das categorias identificadas por Salcedo (2017), sendo estas: fisicogeográfica, urbana, socioeconômica, arquitetônica, histórica, cultural e política.

• Categoria fisicogeográfica

A Manzana de San Francisco está localizada entre as ruas Balcarce, Moreno, Defensa e Afonso Alsina em Montserrat, a uma quadra da *Plaza 25 de Mayo*. O bairro de Montserrat está próximo ao Rio Prata e ao Porto Madero e não é mais o centro geográfico da cidade devido a sua expansão para o interior da costa (Figura 61).

Figura 61: Localização do bairro Montserrat



Fonte: autora (2022).

Buenos Aires tem um clima classificado como Temperado Quente (IRAM, 2012) com temperatura média anual de 17.3°C e índices de pluviosidade significativos (média de 1112mm/ano). Os ventos predominantes vêm do Leste e a cidade está a 25m de altitude em relação ao mar.

As edificações reabilitadas estão na quadra denominada Manzana Franciscana, ao lado leste, como mostra a Figura 62.

Figura 62: Insolação e ventilação nos edifícios reabilitados.



Fonte: autora (2022).

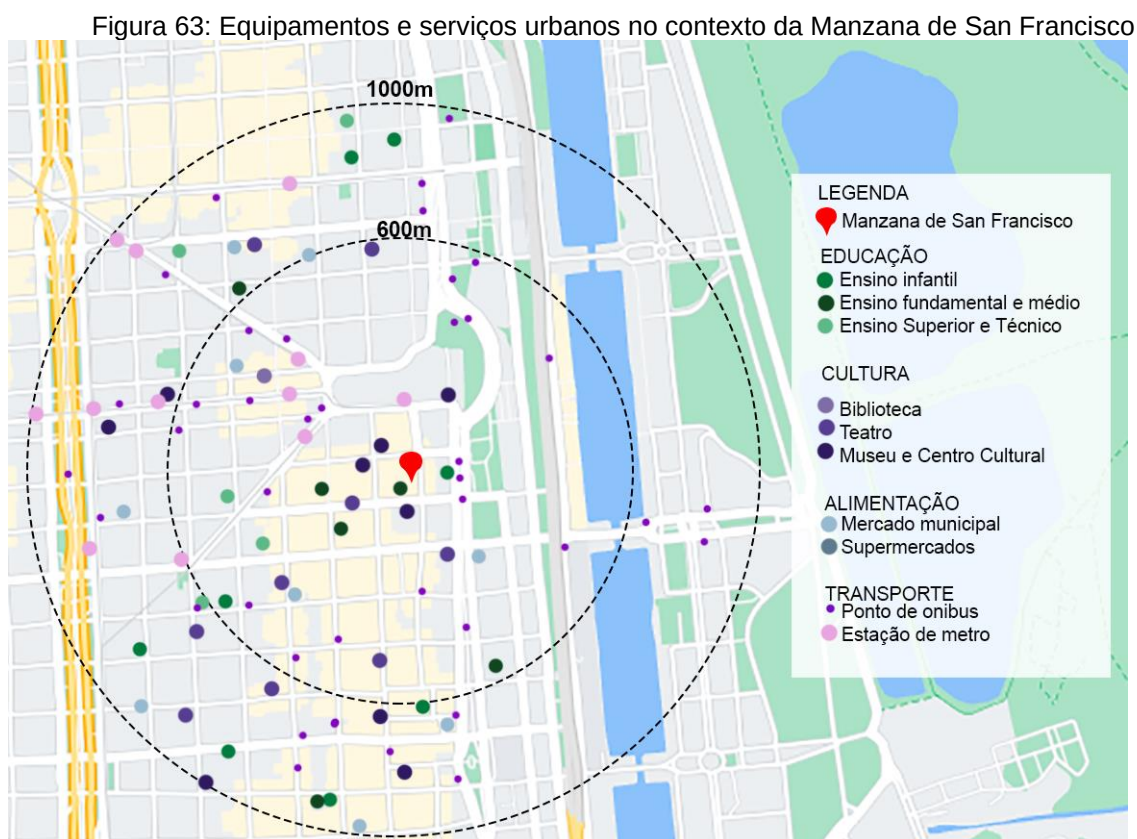
- **Categoria urbana**

Montserrat é um bairro do centro histórico de Buenos Aires, e na divisão política da cidade, se localiza na Comuna 1, juntamente dos bairros Puerto Madero, San Telmo, San Nicolás, Retiro e Constitución, e compreende diversos locais turísticos como a *Plaza 25 de Mayo* e a Casa Rosada, dentre outros. O traçado urbano é quadricular e regular, com alguns eixos diagonais que convergem da Plaza 25 de Mayo. A região é altamente turística devido aos edifícios com valor patrimonial, abriga o comércio, serviços, culto, lazer, administração pública e residências.

O bairro possui uma extensão de 2,2 quilômetros quadrados e 187 quarteirões. A delimitação física está discriminada pela Ley nº2650 de 2008, estando ao seu Norte o bairro San Nicolás, a leste o Puerto Madero, ao sul San Telmo e Constitución e a oeste Balvanera (PAREDES, 2012).

O levantamento realizado sobre a infraestrutura urbano existente no raio de até 1000 metros em torno da Manzana de San Francisco mostra que a área abriga muitos

equipamentos públicos de educação (cinco escolas de ensino para cada um dos níveis: infantil, fundamental, ensino médio e superior), cultura (bibliotecas, mediateca, teatros, salas de teatro, escolas de teatro, museus e centros culturais). Há também uma grande concentração de estações de metrô, principalmente em torno da Avenida 25 de Mayo, e de pontos de ônibus espalhados por todo o raio. Não há equipamentos de saúde dentro do raio de 1000 metros. A quantidade de supermercados e pequenas mercearias também é significativa (Figura 63).

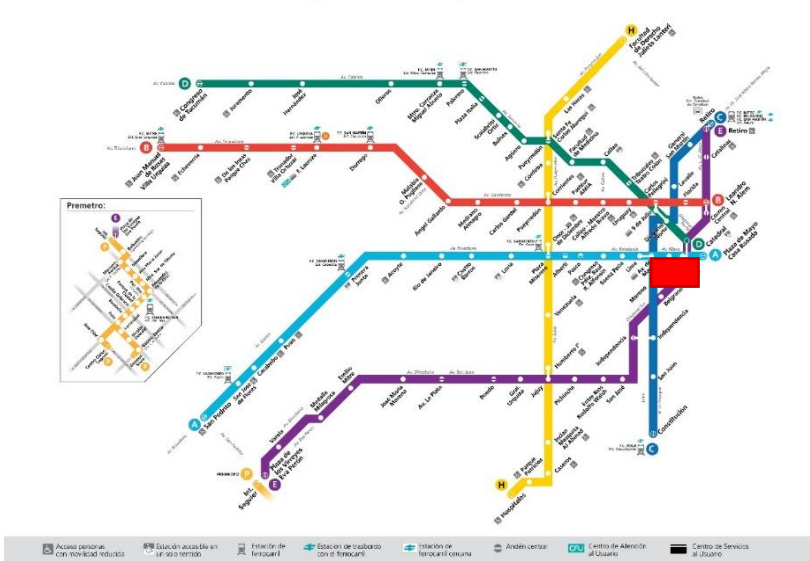


Fonte: autora (2021).

Nesta área encontram-se edificações expressivas da arquitetura colonial, neoclássica, eclética, art decô, art nouveau, modernas, com influências europeias.

A Plaza de Mayo é centro radial de outras avenidas por onde passam ônibus pelo menos a cada cinco minutos, e também de onde saem diversas linhas de metrô, como possível visualizar na Figura 64.

Figura 64: Mapa das linhas de metrô de Buenos Aires
Mapa de estaciones operativas



Fonte: Buenos Aires (2022).

LEGENDA:

■ Plaza de Mayo

• **Categoria socioeconômica**

Na Comuna 1, onde se localiza o Bairro Montserrat, o último censo realizado em 2010 registra uma população total de 205.886 habitantes (INDEC, 2010). Já o Bairro Montserrat tem um total de 39.175 habitantes, segundo a Dirección General de Estadísticas y Censos de Buenos Aires, o censo realizado em 2010 também mostra que 17.905 eram homens (45,7%) e 21.270 eram mulheres (54,3%) e a densidade populacional era de 17.806,8 habitantes por quilometro quadrado. Os dados são mostrados nas Tabelas 30 e 31.

Tabela 30: População da Comuna 1 em Buenos Aires nos anos de 1991, 2001 e 2010.

COMUNA	1991			2001			2010		
	TOTAL	HOM.	MUL.	TOTAL	HOM.	MUL.	TOTAL	HOM.	MUL.
1	200.689	91.260	103.429	171.985	78.241	93.744	205.886	98.097	107.789

Fonte: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2010

Tabela 31: População no bairro Montserrat em Buenos Aires nos anos de 2001 e 2010.

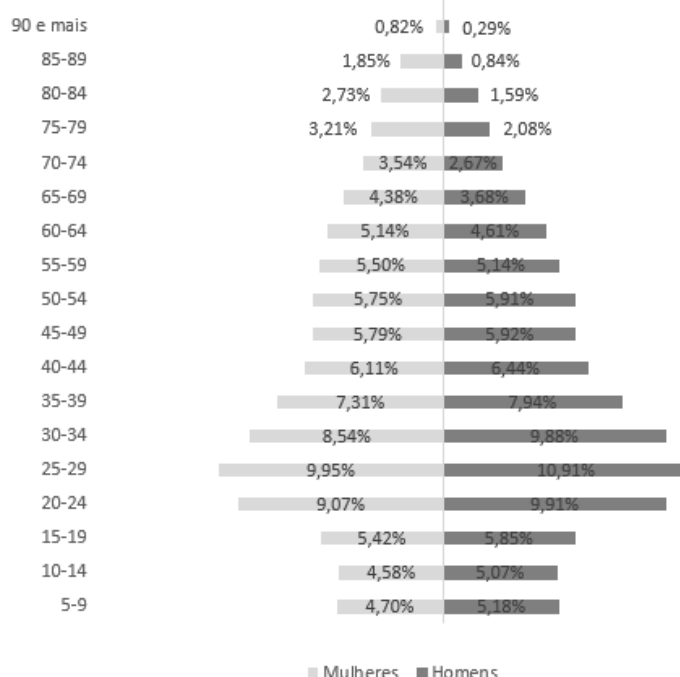
BAIRRO	2001			2010		
	TOTAL	HOM.	MUL.	TOTAL	HOM.	MUL.
Montserrat	43.560	20.341	23.218	39.175	17.905	21.270

Fonte: DGESC. Dirección General de Estadísticas y Censos de Buenos Aires (2001, 2010).

A Figura 65 mostra que a faixa etária mais presente na Comuna 1 é 20 e 34 anos (58,25% da população da comuna), sendo 30,69% de homens nesta mesma

faixa etária e 27,55% mulheres. Já nas faixas etárias acima de 55 anos, a maioria são mulheres (27,17% de mulheres e 20,91% de homens com mais de 55 anos).

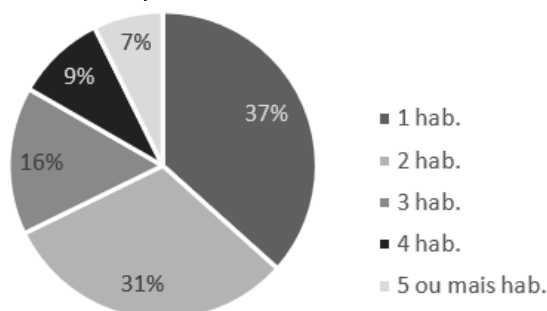
Figura 65: População da Comuna 1 de Buenos Aires por faixa etária e gênero.



Fonte: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (2010). Organizado pela autora (2022).

Os dados de 2009 (Figura 66), número de habitantes por moradia da Comuna 1 foram agrupados com o da Comuna 3, resultando em uma maioria com apenas 1 morador, em seguida moradias com dois integrantes (31%), três integrantes (16%), quatro integrantes com 9% e por fim cinco ou mais moradores (7%) (DGEC, 2009).

Figura 66: Habitantes por moradia da Comuna 1 de Buenos Aires.



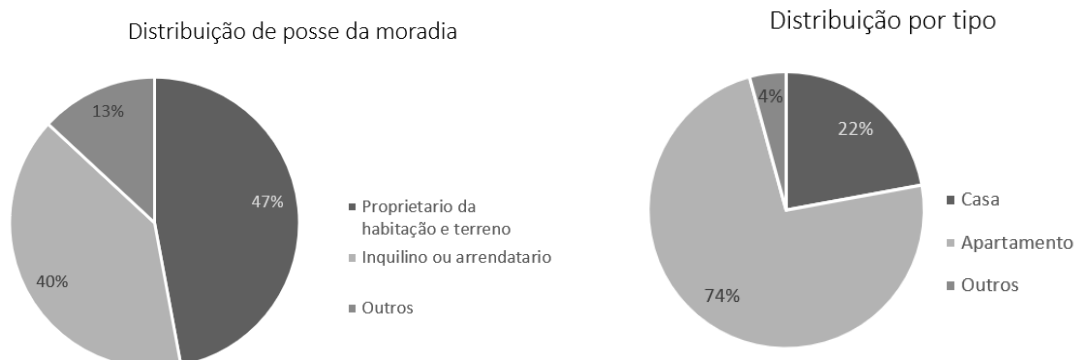
Fonte: DGEC Buenos Aires (2009).

Segundo o censo realizado em 2009 (DGEC, 2009), a distribuição de posse da moradia (Figura 67) e a distribuição por tipo de moradia (Figura 68) mostram que 47% da população da Comuna 1 são proprietários da habitação e do terreno, 40% são inquilinos ou arrendatários e 13% utilizam de outras formas de posse. Já a distribuição

por tipo mostra um número marcante de apartamentos (74%), em relação ao número de casas (22%) e outros tipos de habitação (4%).

Figura 67: População da Comuna 1 de Buenos Aires por faixa etária e gênero.

Figura 68: População da Comuna 1 de Buenos Aires por faixa etária e gênero.



Fonte: DGEC Buenos Aires (2009).

• Categoria arquitetônica

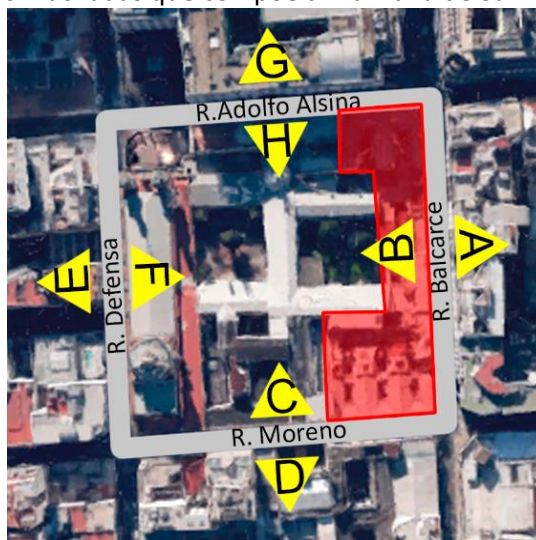
A arquitetura colonial no centro histórico de Buenos Aires foi projetada por jesuítas com influências barrocas. Até o final do século XVII as ruas possuíam uma arquitetura mais homogênea e simples, com casas térreas, amplas no interior devido a seus vários pátios (GUTMAN; HARDOY, 1992).

Depois de 1900 as edificações incorporaram o modernismo europeu e posteriormente também começaram a utilizar estilos neocoloniais inspirados na colônia americana. Nas primeiras décadas do século XX, todos os estilos compunham a cidade portenha, com predomínio do ecletismo (GUTMAN, HARDOY, 1992).

Na manzana franciscana, em 1942, a Basílica de San Francisco foi declarada como Monumento Histórico Nacional. Todas as fachadas da quadra são protegidas como patrimônio arquitetônico.

A Figura 69 marca as fachadas que compõe a manzana de San Francisco e as imediatamente à sua frente, demonstradas nas Figuras 70, 71, 72 e 73 e destacadas em vermelho.

Figura 69: Fachadas que compõe a Manzana de San Francisco.



Fonte: autora (2022).

A arquitetura das edificações reabilitadas pela Junta de Andalucía apresentam traços de arquitetura italiana, as janelas são verticais e as cores foram mantidas como as originais devido ao tombamento. Há uma variação entre dois a quatro pavimentos internamente a esses edifícios que não se apresentam nas fachadas, mostrando-se ao máximo três andares com pés direitos altos com em torno de 6 metros.

Rua Balcarce

Figura 70: Fachadas da Rua Balcarce



A



B

Fonte: autora (2022).

Rua Moreno

Figura 71: Fachadas da Rua Moreno



C



D

Fonte: autora (2022).

Rua Defesa

Figura 72: Fachadas da Rua Defesa



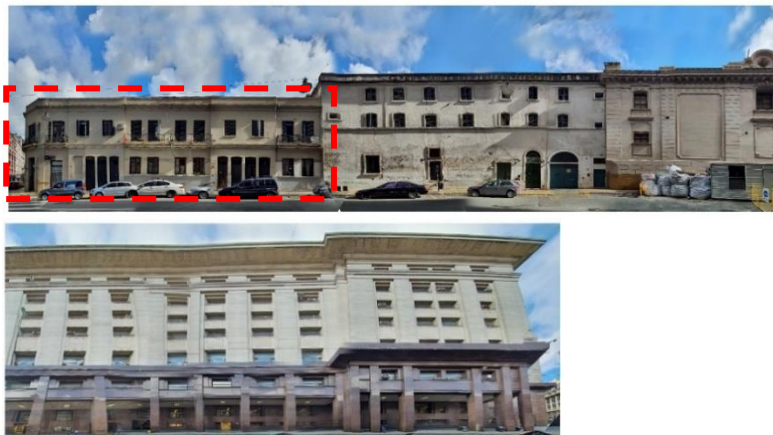
E

F

Fonte: autora (2022).

Rua Alsina

Figura 73: Fachadas da Rua Alsina



G

H

Fonte: autora (2022).

Com exceção do museu na rua Moreno, todas as edificações acompanham a testada dos lotes mantendo-se alinhadas. Nas quadras em volta da manzana franciscana, o gabarito também varia entre um a oito pavimentos, havendo uma tradição de pés direitos mais altos nos pavimentos térreos.

A presença de pátios internos é forte em todas as quadras para permitir aberturas devido à ausência de recuos laterais entre os edifícios. O uso é predominantemente residencial, mas encontram-se alguns outros como edifícios comerciais, pequenos comércios de bairros, uma escola, igrejas, edifícios governamentais e museus.

- **Categoria histórica**

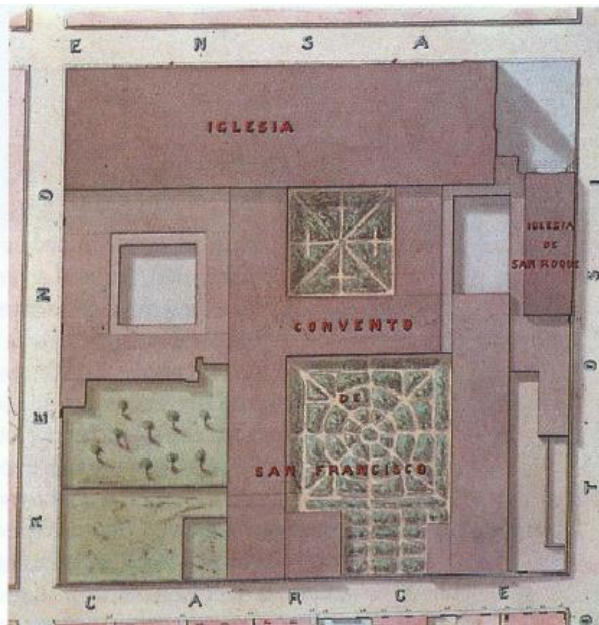
Buenos Aires teve duas fundações. A primeira por Pedro de Mendoza em 1536, e a segunda em 1580 por Juan de Garay com uma localização um pouco mais ao norte. Nas duas fundações, a escolha da localização às margens do Rio de la Plata foi baseada em impedir o avanço português a novas terras. O traçado inicial de Garay englobava 135 quadras, dentre elas está a manzana franciscana.

A “manzana de San Francisco” ou “manzana franciscana” (Figura 74) é uma quadra completa composta de propriedades de variados usos e localizada no centro histórico de Buenos Aires (ou casco histórico). As edificações reunidas na manzana se relacionam com a *Orden de los Frailes Menores*, ou seja, os franciscanos. O convento foi a primeira edificação da manzana construída em 1587, posteriormente, em 1604 foi erguida uma igreja onde é a Capela de San Roque.

A Basílica de San Francisco teve sua construção iniciada em 1731, mas foi inaugurada somente em 1807, após esse período ocorre um colapso da fachada levando a necessidade da reconstrução realizada por Tomás Toribio. Esse edifício Passa por diversas outras restaurações até 1911, quando houve a última grande intervenção arquitetônica.

Na manzana há também um colégio pertencente a Ordem Franciscana, com funcionamento a partir de 1620. Na rua Balcarce havia a *Escuela Superior de Danzas* e outros edifícios habitacionais construídos no início do século 1880.

Figura 74: Manzana Franciscana em 1860 – Plano Catastro de la Ciudad de Buenos Aires



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (1991).

Por muitos anos a cidade ficou isolada de outras maiores que se desenvolviam no interior do continente. O porto recebeu contrabandos por muitos anos e até o início do século XVII a população não alcançava mil habitantes, a maioria eram espanhóis e portugueses.

Somente no final do século XVIII a cidade começa a crescer, impulsionada pelo *Reglamento de Libre Comercio* de 1778, as atividades comerciais e portuárias se aquecem, e principalmente após se converter na capital do Vice Reinado do Rio da Prata (*Virreinato del Río de la Plata*) em 1776, se torna um importante pólo comercial e político no continente. (GUTMAN; HARDOY, 1992).

Em 25 de maio de 1810 a cidade se torna independente da Espanha e na mesma época possuía 42.540 habitantes e partir de então a cidade se desenvolve com velocidade, recebe universidades e museus, duplica sua população em 30 anos, em 1869 alcança 187.000 habitantes e em 1880 se torna Capital Federal da Argentina (GUTMAN; HARDOY, 1992).

Com esse aumento demográfico exponente, as zonas de alta densidade começam a apresentar falta de infraestrutura de esgoto e água suficiente para suportar a população. Em 1871 a cidade enfrenta a febre amarela que gera em torno de 17.000 (10% da população) mortes. Os bairros ao sul da Plaza de Mayo como Montserrat, San Telmo e La Boca passam a ser habitados principalmente por operários.

Os ricos migraram para o norte da cidade e as classes baixas permaneceram, transformando as casas de pátios em pensões e cortiços. Em torno de 1887, a maioria das casas em Buenos Aires possuem de 3 a 6 quartos, porém haviam também residências com 11 a 12 quartos (GUTMAN; HARDOY, 1992).

No começo do século XIX alguns edifícios foram substituídos por novos para população de classe média, mas sem mudar a situação do pouco desenvolvimento econômico da área (JUNDA DE ANDALUCIA, 1997)

¿Qué casas se estaban abandonando en el barrio sur? Fundamentalmente las viejas casonas coloniales de una sola planta, con sucesivos patios rodeados de habitaciones herederas de la casa española e italiana del Mediterráneo. A mediados del siglo XIX, estas casas, algunas de estilo "italianizante", mantenían el patio como centro de la vida familiar y su número definía la categoría de la vivienda. Al primer patio daban la sala y el comedor; al segundo los dormitorios; y al tercero (si lo había), los servicios y era también utilizado como huerto. Algunos de estas grandes casonas del sur fueron abandonadas, otras alquiladas por piezas. En ambos casos, su destino fue el mismo: el conventillo, casi la única opción disponible para la creciente masa migratoria (GUTMAN; HARDOY, 1992, p.45).

No mesmo período, Buenos Aires recebia proposta de intervenções urbanas, implantação de ferrovias, expansões de vias principais, construções de edificações públicas e governamentais. Devido aos altos índices de imigração do final do século XIX e começo do século XX, Buenos Aires crescia e se consolidava de forma muito rápida. Diversas intervenções urbanas foram necessárias para acompanhar o crescimento.

Entre as obras realizadas se destacam a inauguração do parque *Tres de Febrero* e o *Jardín Botánico de la ciudad*, ambos em Palermo, a remodelação das *Plaza de la Victoria* e *Plaza del Fuerte* (Antiga *Plaza Mayor*), que se transforma na nova *Plaza de Mayo*, a reforma das praças *San Martín*, *Lavalle*, *Constitución*, *Vicente Lopez*, entre outras, a inauguração da *Avenida de Mayo* e o *Balneario Municipal de la Costanera Sur*. Além da melhoria dos espaços públicos com a inauguração de novas praças e parques, outras importantes modificações no tecido urbano de Buenos Aires realizadas no princípio do século XX contribuiriam para a transformação da cidade, como a introdução da linha de metrô (primeira da América Latina) já em 1913 (LINO, 2007, p.90).

O desenvolvimento da cidade continuou nas décadas posteriores alinhado aos interesses de investidores, porém não favorável à população mais pobre. Somente em 1979 foi criada a Comissão de Preservação de Áreas Históricas da Municipalidade da Cidade de Buenos Aires, mas os edifícios utilizados como cortiços já estavam em processo de degradação, sem condições mínimas de habitabilidade. Com intenção de recuperar esses espaços centrais, algumas intervenções são realizadas como o programa denominado *Recup Boca* para reabilitação do bairro La Boca em 1984 que não foi totalmente bem-sucedido (DELGADILLO, 2008).

Entre 1990 e 1995 foi realizada a reabilitação de edificações residenciais na Manzana de San Francisco. Depois de um tempo, organizações sociais começaram a implantar reabilitações progressivas (por partes, principalmente do interior da unidade, para espaços externos e em comum posteriormente, evitando o realojamento durante a reforma) como alternativa a reabilitação de habitações nos centros (DELGADILLO, 2008).

Após os anos 2000 o centro passou por uma forte valorização imobiliária, com chegada de galerias, restaurantes, hotéis e empresas. O turismo se torna mais forte, assim como a gentrificação no bairro. As edificações com usos residenciais, principalmente ocupadas por classes baixas, vão perdendo forças em meio ao mercado competitivo (MAZETTELE, VÁZQUEZ, 2012) e a moradia social no casco histórico fica ainda mais comprometida.

- **Categoria cultural**

O bairro Montserrat faz divisa com o bairro San Telmo, e as culturas se fundem em apenas uma através da visão de pertencimento dos moradores que se identificam com San Telmo de modo até mais potente do que com Montserrat. Isso ocorre devido a característica de bairro histórico que se converte em um atrativo turístico, flexibilizando as fronteiras simbólicas.

O patrimônio tem grande peso na cultura do local. Constrói-se um imaginário social baseado na construção monumental, que deixa de lado a arquitetura popular por um momento. Foi feita uma seleção de bens a serem considerados para a interpretação da história e ativação do patrimônio (MAZETTELE, VÁZQUEZ, 2012).

Montserrat é um bairro esquivo, com fronteiras imprecisas, indecifráveis e escondidas, o que é explicado e revelado na cidade velha. Monserrat tem sido ao mesmo tempo subúrbio e centro, porque seu núcleo funcional tem sido ligado aos bairros que o precederam no espaço e no tempo. Assim, Monserrat pode gabar-se de diferentes paternidades, algumas mais prestigiadas que outras: pode invocar igrejas, capelas e conventos, ocas, mercados e praças, avenidas e diagonais; mas acima de tudo invoca a própria cidade (ASLAN, *et al.*, 1992, pg.15)

As maiores reclamações dos moradores sobre Montserrat e San Telmo são as condições ruins do pavimento das vias, falta de limpeza, coleta de lixo, transporte e edificações deterioradas. A insegurança de posse e os desejos foram também problemas encontrados devido à alta gentrificação nos bairros (MAZETTELE, VÁZQUEZ, 2012).

Ana Cravino relata a fala de um deputado católico em 1934 sobre os conventillos de Buenos Aires.

El conventillo es una lacra. Allí habita la promiscuidad, germina la rebeldía, florece la tuberculosis, se disgrega la familia, se corrompe la niñez y naufraga la edad madura. Los conventillos son atroces. Las suciedades en contacto. El pudor y la independencia imposibles. Las pasiones acechando pared de por medio en lucha y contacto cotidianos (...) este es el conventillo, foco de todas ruindades (CRAVINO, 2016, p.15)

A autora também aponta como os conventillos eram vistos pelos políticos como local ideal para reuniões anarquistas e socialistas, como ocorreu na “*Huelga de alquileres de 1907*”, movimento popular contra o aumento de aluguéis em Buenos Aires e outras cidades argentinas.

A manzana franciscana fica a duas quadras da *Casa Rosada* e *Plaza de Mayo* e recebe alguns turistas que passam pelas ruas e fotografam os edifícios, o que leva vários policiais ao entorno do local e mesmo assim, ainda atualmente, a zona não é totalmente segura ou bem iluminada durante a noite.

Todo domingo a rua Defensa recebe a Feira de San Telmo, onde artesãos montam barracas para vender produtos a moradores locais e turistas. Antes da pandemia o entorno da manzana franciscana também abrigava diversas outras festas como a *Fiesta dos Niños*.

• Categoria política

As políticas habitacionais surgem em Buenos Aires junto as reformas urbanas higienistas. Após a febre amarela de 1871 e posterior desenvolvimento da cidade, o governo importa os movimentos higienistas da Europa, que ao relacionar o pobre à insalubridade e à doença, começa a intervir nas moradias das áreas centrais.

Para analizar como surgen y son aplicadas las políticas higienistas en los conventillos se plantearán dos vías: el de la situación social de sus habitantes a través de la construcción de estigmas vinculados a las enfermedades y de las políticas aplicadas a la ciudad que surgen de las élites de poder para la aplicación de planes, proyectos e ideologías enfocadas a la salud pública y social que afectan directamente a los conventillos (ALQUICIRA, 2020, s/p).

No governo do Presidente Juan Domingo Perón (1946-1952 e 1952-1955) foi implantada uma política de habitação sistemática para sanar os problemas de superlotação nas cidades pela migração interna desde 1930. Os principais instrumentos utilizados foram créditos concedidos pelo *Banco Hipotecario Nacional*, construção direta pelo Estado, a prorrogação da *Ley de Alquileres de 1943*, a proibição de despejos e medidas de estimula a construção (MAZERRELE; VÁZQUEZ, 2012).

Em 1948, a *Ley de Propiedad Horizontal* (13.112/48) permitiu a venda separada de subdivisões de um mesmo imóvel, assim inquilinos puderam adquirir os apartamentos.

Aquéllos que no podían acceder a la propiedad pudieron alquilar pero sólo hasta que en 1943 la ley de congelamiento de alquileres redujo el mercado de alquiler. Muchos migrantes rurales sin acceso a los planes de vivienda pública y sin poder alquilar, aumentaron el número y población de las villas miséreas (GUTMAN; HARDOY, 1992, p. 104)

Em 1967 é criada a *Comision Municipal de la Vivienda* (CMV) em Buenos Aires por meio da Ley 17.174, cujo Art.3 aponta como objetivo a promoção da habitação de interesse social.

Art.3 La comisión tendrá por objeto la promoción de viviendas de interés social destinadas a familias de bajos ingresos que habiten en la ciudad de Buenos Aires y en los partidos de la provincia de Buenos Aires que integran el Gran Buenos Aires de acuerdo con la política habitacional que al respecto formule el gobierno de la Nación y cuya ejecución convenga con la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (BUENOS AIRES, 1967).

Em 1972, a provisão de habitação social em âmbito nacional utiliza o *Fondo Nacional de Vivienda* (FONAVI), administrado pela *Secretaria de Vivienda de la Nación* e distribuído pelos *Institutos de Vivienda Provinciales*. Esta política, porém, fracassa ao favorecer mais a indústria da construção do que a população de baixa renda. Devido a isso, o governo assume papel de facilitador a essa camada socioeconômica e na política habitacional dos anos 90 os setores populares ganham espaço (DEL RIO, 2011).

As principais intervenções de Buenos Aires ocorrem dentro de planos de reabilitação urbana, como o regaste do casco histórico, a renovação do Porto Madero, a reabilitação do bairro La Boca, dentro outros. Em 1990, foi criado o *Plan de Rehabilitación para San Telmo e Montserrat*, implementado pela *Secretaría de Planeamiento*, que planejou atuar sobre programas de habitação, conservação de edifícios de valor patrimonial, melhora no espaço público, programas sociais e reativação econômica dos bairros (DELGADILLO, 2008).

É importante ressaltar que a intervenção da Manzana de San Francisco foi um projeto isolado e bem-sucedido durante sua realização, mas posteriormente, essas habitações e outros conventillos do casco histórico sofreram pressões para desalojo devido à alta pressão imobiliária na região (DELGADILLO, 2008).

A APH – *Área de Protección Historica* (Figura 75) foi implantada através da revisão no *Código de Planeamiento Urbano* em 1992, e a região que abrande os bairros Montserrat e Sal Telmo foram classificados como APH1.

patrimonial para aqueles que lá habitavam evitando a expulsão dos moradores e evitando outros usos do espaço; gerar uma experiência piloto de reabilitação patrimonial que poderia ser aplicada a outros edifícios para aluguel de habitações; fazer um modelo de gestão participativa envolvendo diversos agentes sociais na busca por moradia digna a todos; regularizar a situação de ocupantes ilegais e introduzir pautas de convivência a partir do trabalho social para garantir a conservação dos edifícios.

- **Promoção**

A promoção da reabilitação da Manzana de San Francisco ocorreu como um projeto de intervenção decorrente da cooperação internacional entre cidades espanholas e argentinas desenvolvido entre 1979 e 1993.

A *Secretaria de Planeamiento* de Buenos Aires estabeleceu contato com o Governo Autônomo de Andalúcia que já havia histórico de desenvolver reabilitações em imóveis de valor patrimonial, principalmente destinados à habitação de interesse social.

A manzana era propriedade da ordem religiosa franciscana que, com finalidade de sanar dívidas, passou, em 1987, as edificações ocupadas por *conventillos* (cortiços) para o *Banco Ciudad*, que foi convocado pelos agentes da cooperação internacional a participar da oferta de habitações de interesse social. Também participou a *Agencia Española de Cooperación Internacional/Instituto de Cooperación Iberoamericana* – AECI/ ICI, com encargo de canalizar ações de cooperação andaluzas (JUNTA DE ANDALUCIA, 1997).

O convênio para a reabilitação da Manzana de San Francisco se firmou em outubro de 1990, com duração de quatro anos, através do Protocolo de Colaboração entre a *Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía* e a *Municipalidad de Buenos Aires*.

A *Municipalidad* contratou profissionais para o projeto e direção técnica das obras e também ficou encarregado de implementar trabalho social que acompanharia a readequação física dos edifícios.

O *Banco Ciudad* participou do projeto com a condição de não perder a propriedade dos imóveis, foi acordado que as habitações seriam alugadas por um período de 5 anos, que foi logo ampliado para 7 anos (JUNTA DE ANDALUCIA, 1997). Após esse período, os moradores deveriam receber habitações próprias dentro da cidade de Buenos Aires.

A escolha da empresa responsável pela construção foi através de um concurso de preços promovido por uma empresa privada contratada, que resultou na seleção da Empresa TEYMA S.A.

- **Financiamento**

A reabilitação foi dividida em duas fases, o financiamento da primeira fase foi todo da Junta de Andalucía com investimento de 1.311.492 dólares, entregando 58 unidades habitacionais em 1993, enquanto a segunda fase no valor de 1.639.645 dólares foi dividida igualmente entre ela e o Governo de Buenos Aires, totalizando 3.951.137 dólares, com entrega de mais 36 unidades em 1995 (BUENOS AIRES, 1997). O custo médio por metro quadrado foi de 437,46 dólares e o custo médio por unidade foi 26.214 dólares em 45 unidades de 1 dormitório e 33.223 dólares em 39 unidades de dois dormitórios (JUNTA DE ANDALUCIA, 1997).

O Banco Ciudad cobrava valores em torno de 100 dólares (na época um peso equivalia a um dólar), o valor variava de acordo com a composição familiar que moraria no apartamento. Após a crise de 2000, com os índices de desemprego altos e a inflação, a maior parte das famílias não conseguiu pagar as mensalidades, o prazo de 7 anos expirou em 2002 e o Banco Ciudad passou a tentar despejar os moradores.

- **Gestão participativa**

Foram realizadas assembleias que uniam moradores, o *Banco Ciudad* e funcionários municipais, denominadas *Mesa de Concertación* (Figura 76), a fim de discutir quais seriam os beneficiários da intervenção, pois o planejamento delimitava 94 apartamentos.

Figura 76: Moradores em assembleia



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997).

O projeto arquitetônico não teve participação dos moradores, a edificação possuía proteção estrutural segundo a norma de Proteção Patrimonial Municipal.

- **Subsídios**

Durante a reabilitação dos edifícios, os moradores precisaram ser retirados para possibilitar as obras, portanto, foram levados a hotéis próximos a manzana, onde ficaram em torno de um a dois anos, variando conforme em qual dos edifícios moravam anteriormente e qual seria o apartamento recebido. Após esse período mais nenhum subsídio foi oferecido.

- **Segurança de posse**

O acordo entre a Junta de Andalucía e o governo de Buenos Aires apontava que, após o período de 7 anos no qual os moradores deveriam pagar um aluguel, eles seriam redirecionados a outras habitações, dentro da cidade de Buenos Aires, das quais receberiam a propriedade da moradia.

Os moradores não puderam pagar com suas parcelas em totalidade, principalmente após os anos 2000, e com base nisso, o governo também não os redirecionaram a moradias próprias.

Com essa situação, o *Banco Ciudad* começou a gerar ordens de despejos, fazendo com que a segurança de posse dos moradores se tornasse não somente frágil, mas um temor diário dos residentes da manzana franciscana.

Atualmente os moradores são representados por advogados do governo, pois lutam pelo direito não somente de permanecerem em suas moradias, mas também por receberem a propriedade destas.

- **Diretrizes de projeto**

O Protocolo assinado para a Reabilitação da Manzana de San Francisco, além de tratar da obra em si, também englobava outras duas funções: um programa editorial com publicação de três trabalhos sobre o patrimônio do casco histórico de Buenos Aires; e a atuação de profissionais argentinos em Andalucía em estudos arquitetônicos especializados em reabilitar imóveis.

A manzana corresponde a quadra 002-052 e os edifícios reabilitados possuíam proteção estrutural segundo a normativa de proteção patrimonial. Conforme a Figura 77 do Código de Edificações de Buenos Aires (2018), os graus de intervenção permitidos a edifícios com proteção estrutural são os identificados como 1 e 2.

Figura 77: Graus de intervenção em edifícios com proteção estrutural.

GRADOS DE INTERVENCIÓN

	1	2	3	4
PROTECCIÓN INTEGRAL				
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL				
P. CAUTELAR (IDENTIFICADOS)				

Obra permitida

Obra permitida no preferente
LA OBRA NO PREFERENTE ESTA CONDICIONADA
SOBRE EL QUE DEBERÁ EXPEDIRSE EL ORGANO
DE APLICACIÓN

Obra prohibida

Fonte: BUENOS AIRES (2018).

O Grau de Intervenção 1 compreende obras para restituir condições originais do edifício como partes alteradas e restauração de elementos originais, recuperação de elementos estruturais, espaços interiores, coberturas, tetos, pisos, fachadas exteriores, ornamentos, pinturas, e demais instalações, não se permite a modificação do volume da edificação, superfície construída, entrepisos, mezaninos existentes e nem ocupação de pátios interiores com construções.

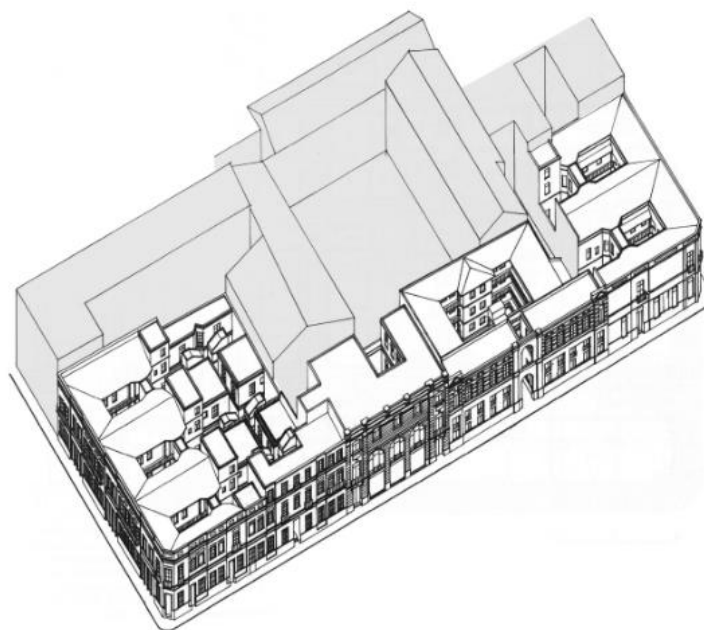
Já o Grau de Intervenção 2 permite todas as obras enunciadas no Grau 1 e também ampliação de superfície por meio de mezaninos, retirada de muros e fachadas para permitir adicionar carpintarias sem alterar a tipologia do edifício. O tratamento de fachadas deve ser integral respeitando o desenho original com base em documentações. Não se permite modificação no volume nem ocupação de pátios com exceção de coberturas transparentes que mantenham condições de iluminação e ventilação e toda proposta deve ser aprovada pelo Organismo Competente.

5.2. Análise do Texto

No casco histórico de Buenos Aires, a duas quadras ao sul da Plaza de Mayo, se localiza a manzana franciscana formada pelas ruas Balcarce, Moreno, Defensa e Adolfo Alsina. Nesta quadra, cinco edificações habitacionais foram os alvos de intervenção pela cooperação internacional com a Junta de Andalucía (Figura 78).

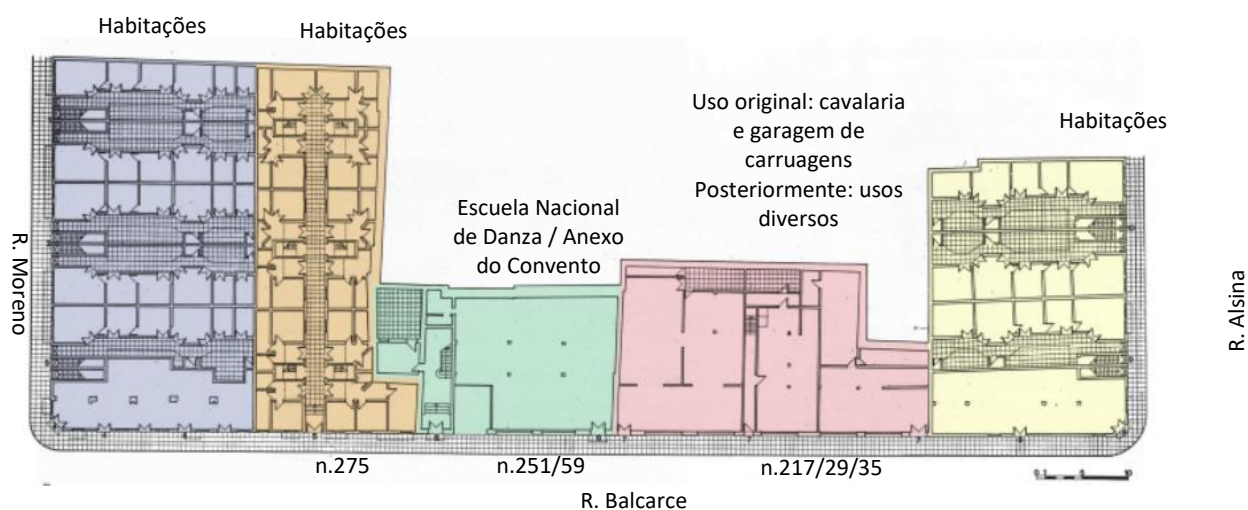
A moradia caracterizada como *conventillo* abrigava diversas famílias no mesmo espaço, dividindo a mesma cozinha e banheiros.

Figura 78: Axonometria das edificações reabilitadas na manzana de San Francisco.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1991).

Figura 79: Edificações reabilitadas na Manzana de San Francisco



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (1991) editado pela autora (2022).

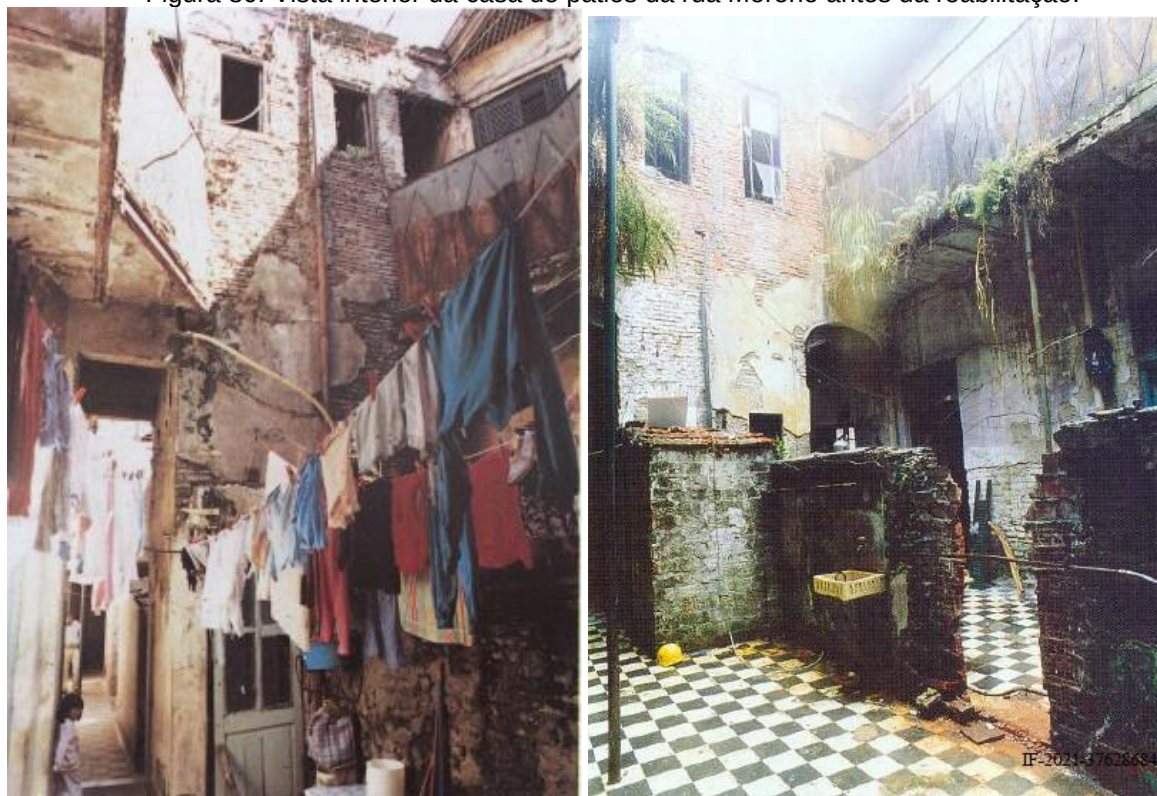
O edifício nº275 da rua Balcarce (figura 79) possui uma passagem central de 36x2 metros e fornece acesso às 18 habitações distribuídas no térreo e primeiro pavimento. Seis caixas de escadas dispostas simetricamente em ambos os lados da passagem. A fachada deste edifício se funde com a do edifício de habitações da rua Moreno em uniformidade.

O edifício nº251/57/59 foi originalmente a *Escuela Nacinal de Danzas* no térreo e um anexo do convento no segundo pavimento. Uma reforma estendeu a escada até o segundo pavimento e fechou a conexão com o convento. Sua planta é livre.

O edifício 217/29/35 foi originalmente uma cavalaria e garagem de carruagens, mas posteriormente sofreu diversas reformas e recebeu vários usos como anexo de restaurante na esquina Balcarce e Alsina, imprensa, depósito e oficina metalurgia, perdendo assim sua unidade e coerência funcional original.

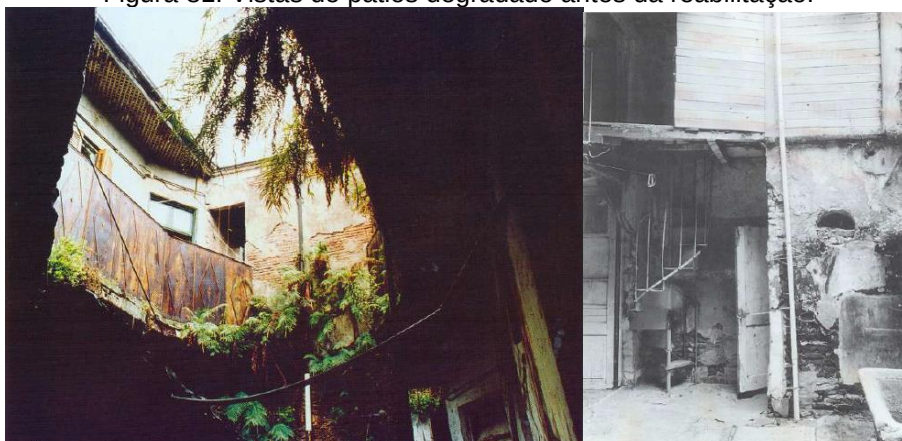
Os edifícios se encontravam com os interiores em estado grave de degradação como possível visualizar nas Figuras 80, 81, 82 e 83. As fachadas possuíam descascamentos de pintura e revestimento, mas sua estrutura ainda estava preservada.

Figura 80: Vista interior da casa de pátios da rua Moreno antes da reabilitação.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (1997).

Figura 81: Vistas de pátios degradado antes da reabilitação.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (1997).

Figura 82: Esquina das ruas Balcarce com Alsina antes da reabilitação.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (1997).

Figura 83: Acesso a Escuela de Danza, obra do arquiteto Ernesto Sakman. Antes da reabilitação.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCIA (1997).

5.2.1. Projeto

O projeto executado em duas fases possibilitou a oferta de 94 unidades habitacionais aos moradores do *conventillo*.

Na primeira etapa foram realizadas intervenções nos edifícios da Rua Alsina 302 a 330, Balcarce 217/29/35 e 251/59 e na segunda etapa foram os edifícios Balcarce 275 e Moreno 301 a 339, conforme mostra Quadro 25.

Quadro 25: Etapas de intervenção na Manzana de San Francisco

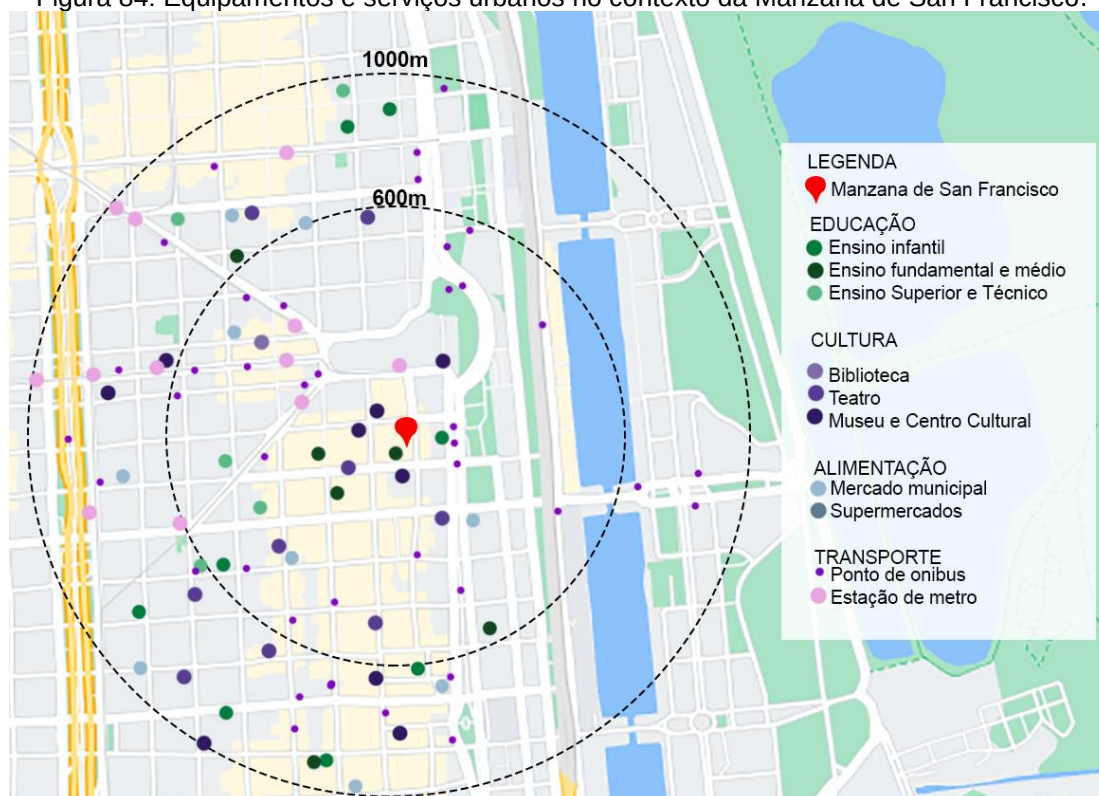
PRIMEIRA ETAPA		SEGUNDA ETAPA	
<i>Alsina 302 a 330</i>	12 apartamentos 2 comércios 1030m ² cobertos	<i>Balcarce 275</i>	18 apartamentos 950m ² cobertos
<i>Balcarce 217/29/35</i>	36 apartamentos 1610m ² cobertos	<i>Moreno 301 a 339</i>	18 apartamentos 2 comércios 1150m ² cobertos
<i>Balcarce 251/59</i>	10 apartamentos 1 comercio 810 m ² cobertos	-	
<i>Subtotal</i>	58 apartamentos 3 comércios 3450m ² cobertos	<i>Subtotal</i>	34 apartamentos 2 comércios 2100m ² cobertos
<i>Total</i>	94 apartamentos 4 comércios 5500m ² cobertos		

Fonte: adaptado de JUNTA DE ANDALUCÍA (1991).

- **Localização**

A localização é analisada através da presença de equipamentos e serviços urbanos e suas distâncias ideais apontadas na Tabela 31 e conforme demarcadas na Figura 84

Figura 84: Equipamentos e serviços urbanos no contexto da Manzana de San Francisco.



Fonte: autora (2022).

Tabela 32: Análise da localização da Manzana de San Francisco.

EQUIPAMENTOS		INDICADORES DEFINIDOS			ANÁLISE	
		ÓTIMO	SATISFATÓRIO	PRECÁRIO	SITUAÇÃO	ANÁLISE
Educação	Infantil	< 600m	600 a 1000m	> 1000m	<600m	ÓTIMO
	Ensino fundamental	< 600m	600 a 1000m	> 1000m	< 600m	ÓTIMO
	Ensino médio	< 1000m	1000m	> 1000m	< 600m	ÓTIMO
Saúde	Hospital	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m	2000m	SATISFATÓRIO
	Posto de saúde	< 600m	600m a 2000m	> 2000m	600m a 2000m	SATISFATÓRIO
Transporte	Ponto de ônibus	< 500m	500 a 600m	> 600m	< 500m	ÓTIMO
	Estação de metro	< 800m	800 a 1000 m	> 1000m	< 800m	ÓTIMO
Cultura e lazer	Equipamentos culturais	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m	< 1000m	ÓTIMO
	Praças e parques de vizinhança	< 200m	200 a 400m	> 400m	< 200m	ÓTIMO
	Parque de bairro	< 600m	750m	> 750m	< 600m	ÓTIMO
Alimentação	Comércio	< 500m	500 a 600m	> 600m	< 500m	ÓTIMO
	Supermercado	< 1000m	1000 a 2000m	> 2000m	< 1000m	ÓTIMO
Trabalho	Emprego	< 1000m	1000 a 1500m	> 1500m	< 1000m	ÓTIMO

Fonte: organizado pela autora (2022) com base em PRINZ (1986) e ARGENTINA (2019).

Dentre os equipamentos educacionais, as escolas de ensino infantil destacadas são: Jardim Maternal nº06/04º, Jardin de Infantes Nucleado D, Escuela Intantil nº05/04º, Jardim Maternal nº12/04º, Jardin de Infantes Común nº 03/03º San Telmo. As escolas de ensino fundamental são: Escola Primaria Común nº04 Coronel Isidoro Suarez, Esc. Prim. Común nº03 María Sanchez de Thompson, Esc. Prim. Común nº01 Valentín Gómez, Esc. Prim. Común nº13 Gral. San Martín, Esc. Prim. Común nº04 De Catedral al Norte José Manuel Estrada. Quanto ao ensino médio estão o Colégio Nacional de Buenos Aires, Esc. Politécnica Manuel Belgrano, Esc. Técnica nº01 Ing. Otto Krause, Colégio nº07 Juan Martín de Pueyrredon, Esc. Superior de Educación Artística en Danza Aída Victoria Mastrazzi. As escolas de ensino superior técnico são: Escuela Nacional de Museología, Instituto de Formación Técnica Superior nº12, Instituto de Formación Técnica Superior nº09, Esc. Superior de Educación Artística em Danza Aída Victoria Mastrazzi, Conservatorio Superior de Música Manuel de Falla.

Os equipamentos culturais detectados foram o Centro Latinoamericano de Creación e Investigación Teatral CELCIT, Teatro Colonial, Fábrica Perú, Mimoteatro Escobar Lerchundi, Delborde Espacio Teatral, Teatro La Máscara, Centro Cultural La Scala de San Telmo, Museo Argentino del Titere, Tetro Carlos Carella, Teatro El Convento, Teatro aberto, Teatro del Pueblo, Mediateca de Patrimonio, Bibliotecas Municipais.

Os principais supermercados na região são diversos pólos do Supermercado Dia e Carrefour Express, há também muitos outros mercados menores de bairro ou vendas de frutas em praticamente todos os quarteirões.

Em relação aos equipamentos de atendimento para saúde, nenhum foi detectado dentro do raio de 1000m estabelecido. Para receberem cuidados de saúde os moradores da manzana franciscana devem ir até o Centro de Salud Nivel 1: San Telmo (CESAC nº15) a 1,16 quilômetros, ou ao Hospital Dr. Cosme Argerich a 2 quilômetros.

Dentre as estações de metrô estão: Plaza de Mayo, Perú, Bolívar, Catedral, Piedras, Belgrano, Moreno, Avenida de Mayo, Lima, Diagonal Norte, 9 de Julio, Carlos Pellegrini e Florida. Há muitos pontos de ônibus espalhados por todo o bairro, estes e as estações de metrô conectam Montserrat a toda cidade.

- **Identidade do projeto**

De acordo com a Junta de Andalucía (1991), devido ao valor patrimonial do edifício decidiu-se manter o máximo possível as suas características arquitetônicas

originais. Mantiveram-se os muros portantes exteriores e o máximo possível das divisões internas nos edifícios das ruas Moreno e Alsina, abrindo novos vãos para circulação cruzada.

A espacialidade do edifício Balcarce 275 foi desafiadora devido ao corredor central de 2 metros de largura por 38 metros de comprimento (Figura 85). Foi realizada a demolição de todos os setores de construção em volta das caixas de escadas, ampliando os pátios originais na tentativa de dar continuidade com os espaços externos do edifício da rua Moreno.

Figura 85: Corredor da Balcarce 275 reabilitado.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997).

O edifício onde era a Escola (Balcarce 251/59) possuía ótimo estado de conservação, portanto, adicionaram um pátio no térreo para permitir ventilação das habitações implantadas na reabilitação, com disposição de duas habitações a frente e duas ao fundo do lote e reservando um espaço na frente do lote para uso comercial ou comunitário.

O edifício da cavalaria (Balcarce 217/29/35), como já muito modificado ao longo do tempo, manteve na reabilitação somente a fachada. No interior do lote (Figura 86), se propôs um bloco novo disposto em U, com três pavimentos e um pátio central que o liga com o bloco da frente do lote. Realizaram a recuperação do acesso central original, que leva então ao pátio e a escada central para a circulação vertical.

Figura 86: Pátio da Balcarce 217/29/35 atualmente.



Fonte: acervo da autora (2022).

A intertextualidade e a hibridação do projeto mantiveram-se com a preservação e restauração das fachadas (Figura 87), a abertura de pátios internos com maior amplitude na edificação mais deteriorada, e na valorização dos pátios já existentes através da remoção de muros, possibilitando assim maior ventilação e iluminação para adequar os usos do espaço e ao mesmo tempo mantendo a dialogia com as categorias arquitetônicas e históricas do Centro Histórico e com as Diretrizes de Projeto do Contexto.

Figura 87: Esquinas Alsina/Balcarce e Moreno/Balcarce atualmente.



Fonte: acervo da autora (2022).

- **Desenho do conjunto**

Foram 94 unidades habitacionais reabilitadas no total (Tabela 33), sendo 4 de um cômodo único, 42 de um dormitório, 32 de dois dormitórios, 7 de três dormitórios e 3 de quatro dormitórios. Anteriormente a maioria das tipologias tratava-se de somente um cômodo, e os ambientes como banheiros e cozinhas eram compartilhados por muitas famílias, após a intervenção todas as unidades receberam um banheiro e uma cozinha, enquanto as lavanderias continuam compartilhadas no edifício.

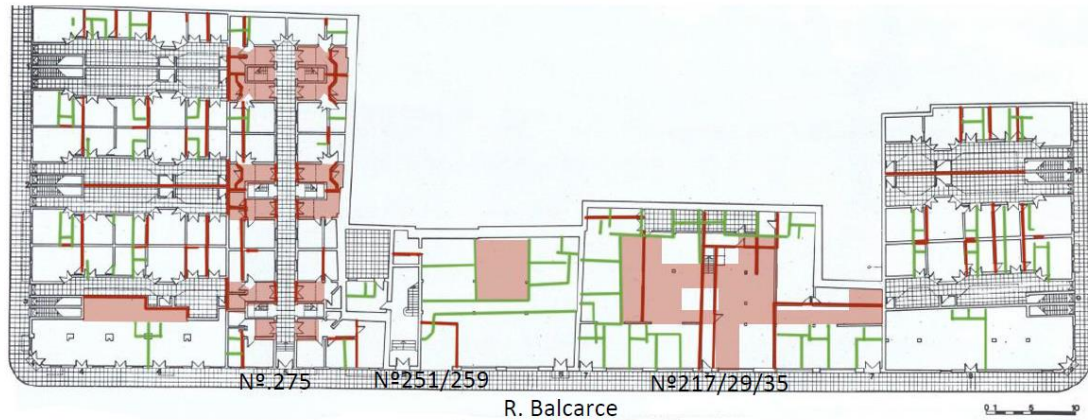
Tabela 33: Relação de número de dormitórios na unidade habitacional por edifício e pavimento.

	Moreno 301 a 339	Balcarce 275	Balcarce 251/59	Balcarce 217/29/35	Alsina 302 a 330	Total
<i>Térreo</i>	2 un. 1 dorm. 4 un. 2 dorm. 2 un. 3 dorm.	2 un. conjug. 2 un. 1 dorm. 4 un. 2 dorm.	2 un. 2 dorm.	8 un. 1 dorm. 2 un. 2 dorm.	2 un. 1 dorm. 2 un. 2 dorm. 1 un. 3 dorm.	33 un.
<i>1º pavimento</i>	4 un. 2 dorm. 4 un. 3 dorm. 2 un. 4 dorm.	2 conjugados 1 un. 1 dorm 5 un. 2 dorm	1 un. 1 dorm. 3 un. 2 dorm.	8 un. 1 dorm. 2 un. 2 dorm.	2 un. 1 dorm. 4 un. 2 dorm. 1 un. 4 dorm.	39 un.
<i>2º pavimento</i>	-	2 un. 2 dorm.	2 un. 1 dorm 2 un. 2 dorm.	8 un. 1 dorm. 2 un. 2 dorm.	-	16 un.
<i>3º pavimento</i>	-	-	-	6 un. 1 dorm.	-	6 un.
<i>Total</i>	18 un.	18 un.	10 un.	36 un.	12	94 un.

Fonte: autora (2022).

Propôs-se a demolição dos muros (Figura 88) que dividiam os pátios e das construções precárias existentes para maior integração espacial e diversidade de usos. As fachadas exteriores foram restauradas com fidelidade às originais. Aproveitaram-se as lajes, reforçando sua estrutura, mas as coberturas foram totalmente substituídas. Os térreos de ambas as esquinas são direcionados para uso comercial.

Figura 88: Planta térreo de demolição e construção de paredes e áreas cobertas.



Fonte: autora (2022) com base em JUNTA DE ANDALUCIA (1991).

O projeto arquitetônico foi realizado pela equipe composta pelos arquitetos Armando Otero, Jorge Ponce Dawson, e Ricardo Tiraboschi e pode ser visualizado nas Figuras 89, 90, 91.

Figura 89: Planta do térreo reabilitado.

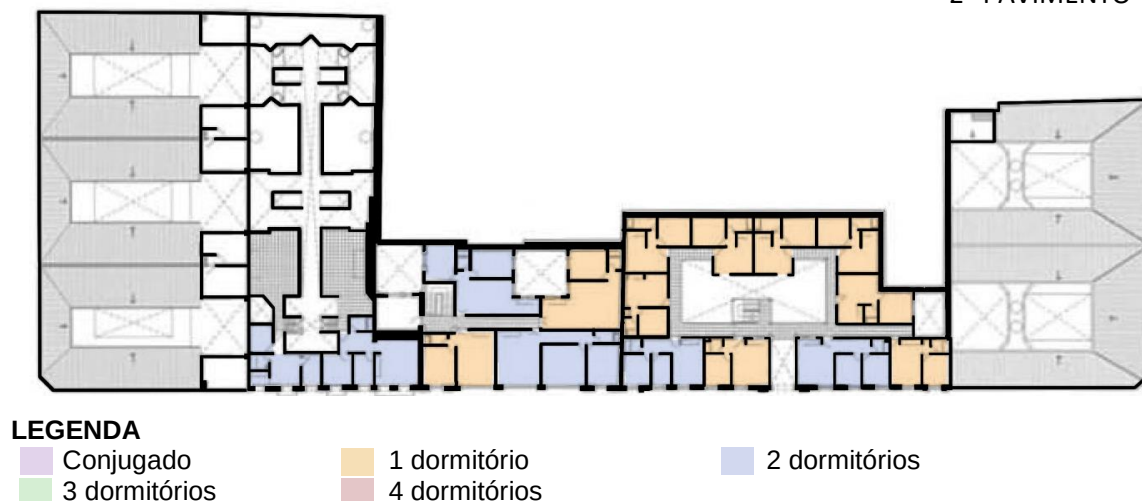


Figura 90: Planta do 1º pavimento reabilitado



Figura 91: Planta do 2º pavimento reabilitado.

2º PAVIMENTO



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997) editado pela autora (2022).

Os edifícios das ruas Moreno e Alsina possuem 2 pavimentos, enquanto os edifícios da rua Balcarce 275 e 251/59 possuem 3 pavimentos e o Balcarce 217/29/35 possui quatro pavimentos, mas mantém o gabarito de altura (Figura 92).

Figura 92: Desenhos das fachadas Balcarce – Alsina – Moreno.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997).

A análise do desenho do conjunto é realizada pelo Quadro 26 em conjunto com as peças gráficas do projeto.

Quadro 26: Análise do desenho do conjunto da Manzana de San Francisco.

INDICADOR		SITUAÇÃO		ADEQUAÇÃO COM CONTEXTO	
		SIM	NÃO	SIM	NÃO
Implantação	Unidade isolada		NÃO	SIM	
	Unidade geminadas		NÃO		
	Unidade apartamento	SIM			
Escala e volumetria	Proporção altura/rua	SIM		SIM	
	Continuidade de fachada urbana	SIM		SIM	
	Adequação topográfica	SIM		SIM	
	Atende ao gabarito	SIM		SIM	
Integração interior/exterior	Pátio interior	SIM		SIM	
	Pátio aberto		NÃO		

INDICADOR		SITUAÇÃO		ADEQUAÇÃO COM CONTEXTO	
		SIM	NÃO	SIM	NÃO
	Recuo lateral		NÃO		
	Visuais	SIM		SIM	
	Espaço público no lote		NÃO	SIM	
	Atividades em planta baixa	SIM		SIM	
<i>Programa arquitetônico</i>	Tipologias acessíveis		NÃO		NÃO
	Variedade tipológica	SIM		SIM	
	Existência de ambientes coletivos	SIM		SIM	
	Existências de equipamentos de apoio		NÃO	SIM	
	Existência de áreas verdes		NÃO		NÃO
	Serviço ou comércio no térreo	SIM		SIM	
ANÁLISE				86,7%	13,3%

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base em MONTANER (2011)

As unidades habitacionais, assim como originalmente e no entorno da manzana franciscana, é fornecida no projeto através de apartamentos em edifícios que mantêm continuidade da fachada urbana através do restauro da mesma, não interfere em questões topográficas e mantém o gabarito. Quando possível, as modificações no interior dos edifícios abriam pátios internos para melhor circulação, ventilação e iluminação, e corredores como o do edifício Balcarce 275 possibilitam a visualização da cúpula da igreja franciscana.

O projeto não prevê tipologias acessíveis a pessoas com deficiência (PcD), mas há grande variedade tipológica com oferta de unidades conjugadas a 4 dormitórios. Os ambientes coletivos, quando presentes, se limitam aos pátios internos, mais valorizados em alguns edifícios que em outros. Assim como originalmente, não há áreas verdes dentro das edificações e não foram adicionadas em nenhum dos pátios ofertados. O projeto prevê cinco espaços comerciais no térreo das edificações.

Conclui-se que o desenho do conjunto é dialógico com as categorias fisicogeográficas, arquitetônicas, urbanas, socioeconômicas e culturais do centro histórico, assim como com os beneficiários e as diretrizes de projeto.

- **Espacialidades**

A hierarquia de espaços na Manzana de San Francisco varia em cada um dos edifícios reabilitados.

Todos os edifícios habitacionais são fechados à rua, mesmo várias aberturas de janelas voltados ao passeio, a composição da fachada somado ao material e altura

das janelas, torna as edificações introspectivas, desta forma os pátios e corredores são os espaços comuns fora da unidade habitacional.

No edifício das ruas Moreno e Alsina os pátios centrais entre as unidades habitacionais são compartilhados igualmente entre os apartamentos térreos, enquanto no primeiro pavimento, os espaços compartilhados se limitam aos corredores de passagem.

Algumas das residências possuem pátios de acesso privado, e outras pátios demarcados como espaços semicoletivos, pois se tratam de locais de acesso irrestrito, porém com proximidade e maior facilidade de acesso a unidades específicas, como nos edifícios Balcarce 275 e Alsina.

As espacialidades são demarcadas na Figura 93.

Figura 93: Espacialidades nas edificações reabilitadas.



LEGENDA

Espaços coletivos	Espaços semicoletivos	Espaços privados
Circulação vertical	Acesso residência	Acesso comercial
Comerciais e maquinários		

Fonte: autora (2022).

As espacialidades projetadas são dialógicas com a categoria urbana e cultural do centro histórico, e com as diretrizes de projeto da intervenção pois apresentam pátios internos para os moradores mantendo a edificação introspectiva e segura ao contexto exterior que possui altos índices de movimentação urbana.

5.2.2. Construção

Para análise da construção na reabilitação da Manzana San Francisco foram selecionados (Figuras 94 e 95) seis Tipos de unidade habitacional com base nos critérios de:

- repetição de Tipo;
- variedade de número de dormitórios e;
- correspondência com participantes das entrevistas estruturadas.

Figura 94: Tipos de unidades habitacionais selecionados para análise.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997) editado pela autora (2022).

Figura 95: Planta dos apartamentos selecionados.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997) editado pela autora (2022).

No total são quatro apartamentos T1, oito apartamentos T2, três apartamentos T3, três apartamentos T4, cinco apartamentos T5 e quinze apartamentos T6, dispostos nos pavimentos conforme mostra a Tabela 34.

Tabela 34: Relação de tipologias por pavimento da construção da Manzana de San Francisco

TIPOLOGIA	QUANTIDADE				ÁREA
	TÉRREO	1º PAV	2º/3º/4º PAV	TOTAL	
Apto T1	2	2	-	4	19,02m ²
Apto T2	6	2	-	8	37,90m ²
Apto T3	3	-	-	3	46,42m ²
Apto T4	1	1	1	3	20,29m ²
Apto T5	3	2	-	5	39,07m ²
Apto T6	5	5	5	15	29,91m ²
TOTAL	20	12	6	38	-

Fonte: autora (2022).

• Habitabilidade

Seguindo os indicadores estabelecidos na metodologia, a análise da habitabilidade é realizada através das áreas dos cômodos conforme a planta de cada apartamento e os níveis de classificação de qualidade (*bom, satisfatório, regular e ruim*), considerando a partir do *regular* como digno para morar, e estas áreas combinadas aos critérios apresentados no Quadro 26.

As metragens dos cômodos podem ser visualizadas na Tabela 35 e fazem referências aos Tipos de apartamento nomeados de T1, T2, T3, T4, T5 e T6, mostrados na Figura 95.

O apartamento T1 é um conjugado, com sala e dormitório no mesmo cômodo, os Tipos T2 e T5 são unidades de dois dormitórios, enquanto o T5 apresenta sala e cozinha juntos no mesmo cômodo. Os apartamentos T4 e T5 possuem um dormitório cada, e o último possui sala e cozinha integrados. O apartamento T3 é uma tipologia de três dormitórios.

Tabela 35: Área dos ambientes reabilitados.

CÔMODO	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO	ÁREA REAL
TIPO 1					
Cozinha	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²	3,23m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²	3,92 m ²
Estar-jantar-dormitório (p/ hab. mínima)	>27m ²	23 a 27m ²	18 a 22,5m ²	<18m ²	11,87m ²
TIPO 2					
Cozinha	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²	4,22m ²
Sala	> 13,7m ²	11,3 a 13,7m ²	9 a 11,25m ²	< 9m ²	14,46m ²
Dormitório 1	> 11,8m ²	9,9 a 11,8m ²	7,85 a 9,8m ²	< 7,85m ²	7,96m ²
Dormitório 2	> 9,4m ²	7,8 a 9,4m ²	6,25 a 7,8m ²	< 6,25m ²	7,96m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²	3,30m ²
TIPO 3					
Cozinha	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²	3,56m ²
Sala	> 13,7m ²	11,3 a 13,7m ²	9 a 11,25m ²	< 9m ²	18,56m ²
Dormitório 1	> 11,8m ²	9,9 a 11,8m ²	7,85 a 9,8m ²	< 7,85m ²	12,70m ²
Dormitório 2	> 9,4m ²	7,8 a 9,4m ²	6,25 a 7,8m ²	< 6,25m ²	13,41m ²
Dormitório 3	> 8,64m ²	7,3 a 8,64m ²	5,76 a 7,2m ²	< 5,76m ²	8m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²	3,60m ²
TIPO 4					
Cozinha	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²	3,27m ²
Sala	> 13,7m ²	11,3 a 13,7m ²	9 a 11,25m ²	< 9m ²	8,80m ²
Dormitório 1	> 11,8m ²	9,9 a 11,8m ²	7,85 a 9,8m ²	< 7,85m ²	5,10m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²	2,82m ²
TIPO 5					
Sala + cozinha	> 18m ²	15,05 a 18m ²	12 a 15m ²	<12m ²	16,14m ²
Cozinha	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²	-
Sala	> 13,7m ²	11,3 a 13,7m ²	9 a 11,25m ²	< 9m ²	-
Dormitório 1	> 11,8m ²	9,9 a 11,8m ²	7,85 a 9,8m ²	< 7,85m ²	9,98m ²
Dormitório 2	> 9,4m ²	7,8 a 9,4m ²	6,25 a 7,8m ²	< 6,25m ²	9,56m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²	3,39m ²
TIPO 6					
Sala + cozinha	> 18m ²	15,05 a 18m ²	12 a 15m ²	<12m ²	15,77m ²
Cozinha	> 10,5m ²	8,8 a 10,5m ²	7m ² a 8,75m ²	< 7m ²	-
Sala	> 13,7m ²	11,3 a 13,7m ²	9 a 11,25m ²	< 9m ²	-
Dormitório 1	> 11,8m ²	9,9 a 11,8m ²	7,85 a 9,8m ²	< 7,85m ²	10,0m ²
Banheiro	> 4,05m ²	3,5 a 4,05m ²	2,7 a 3,40m ²	< 2,7m ²	4,14m ²

Fonte: autora (2022), com base em ARGENTINA (2019) e BUENOS AIRES (2018).

Do total de 38 unidades analisadas, 47% apresentaram cozinhas classificadas como *precárias* em relação a suas metragens quadradas. As unidades com sala e cozinha integradas (T5 e T6) apresentaram esse cômodo como *satisfatório*, sendo 52% das unidades. Dos banheiros, 52% como *bom* (no apartamento T6), 42% foi classificado como *regular*, e 18% como *satisfatório*.

Figura 96: Análise das áreas dos cômodos dos apartamentos.



Fonte: autora (2022).

A variedade tipológica na construção das habitações mostrou-se suficiente e diversificada, com apartamentos que variam de conjugados a cinco dormitórios, que possibilitam receber diferentes grupos familiares e sociais. Em relação as metragens quadradas dos cômodos, os apartamentos de Tipo 1 e Tipo 4 não apresentaram medidas suficientes na maior parte de seus cômodos para qualificar uma moradia digna, sendo estes dois Tipos (T1 e T4) juntos 18,42% das unidades analisadas e 7,45% das 94 unidades habitacionais da manzana franciscana.

Os apartamentos Tipo 2 e Tipo 3 possuem cômodos classificados de *regular* a *bom*, com exceção de suas cozinhas. Estes dois Tipos (T2 e T3) compõem 28,95% das unidades analisadas e 11,70% das 94 unidades em todas as edificações estudadas. No total, são 47% das cozinhas analisadas classificadas como precárias, e pelo menos 19% entre as 94 unidades.

As unidades T5 e T6 apresentaram todos os seus cômodos com classificação acima de regular, sendo estão aptos em metragem quadrada para uma moradia de

qualidade. Estes dois Tipos são 52,63% das unidades analisadas e 21,28% do total de 94 apartamentos da *manzana*.

As demais análises de habitabilidade foram realizadas com base no Quadro 27:

Quadro 27: Análise de indicadores de habitabilidade do Casarão do Carmo.

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A tipologia de habitação apresenta flexibilidade dos espaços para a utilização de todos os moradores.	SIM	
A tipologia de habitação apresenta espaços destinados para o trabalho reprodutivo (cozinhar, lavar, passar roupa).	SIM	
A tipologia de habitação apresenta espaços destinados para o trabalho produtivo (mesa de trabalho)	SIM	
A tipologia de habitação apresenta espaços suficientes de armazenamento.		NÃO
A tipologia de habitação apresenta um espaço exterior próprio.		NÃO
A tipologia de habitação é adaptável para as diferentes situações familiares no tempo e diferentes grupos.	SIM	
A tipologia de habitação apresenta integração entre cômodos de outras moradias para variações tipológicas ou para incorporar novos usos produtivos próximos às moradias.	SIM	
A tipologia de habitação otimiza o espaço tanto em planta como em sua altura.	SIM	
ANÁLISE	75%	25%

Fonte: SANCHEZ (2019) com base em MONTANER (2011) e adaptado pela autora (2022).

Considera-se que devido à variedade tipológica e a maioria dos dormitórios e salas com metragens classificadas com acima ou igual a regular, que há possibilidade de flexibilidade nos espaços suficiente para todos os moradores. Os mesmos critérios foram utilizados para analisar a presença de espaços para trabalho produtivo, e adaptabilidade. Todas as unidades apresentam cozinha e banheiro individuais, diferente do que ocorria no cortiço. Alguns dos apartamentos, em pavimentos superiores, se unem a cômodos paralelos para aumentar o número de dormitórios e a variedade tipológica e o pé direito é alto na maioria das unidades, sendo possível aproveitamento da altura disponível até mesmo com a construção de mezaninos. Não se considerou que há espaço suficiente para armazenamento devido ao tamanho reduzido de 47% das cozinhas analisadas.

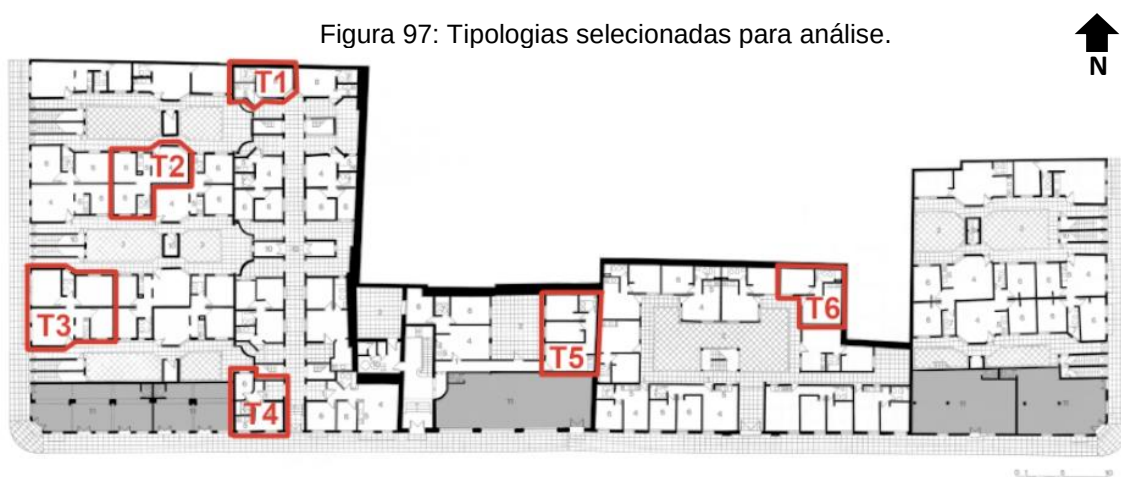
Considera-se que a habitabilidade da construção é dialógica com a categoria socioeconômica do contexto pois apresenta alta variedade tipológica. É também dialógica com a categoria política e as diretrizes de projeto pois as intervenções no patrimônio foram realizadas conforme a normativa, não sendo assim possível modificar a estrutura de algumas edificações e com o desenho do conjunto, pois segue o projeto proposto.

- **Conforto ambiental**

A análise do conforto ambiental no estudo de caso argentino leva em consideração fatores de ventilação cruzada, adequação das aberturas à orientação e aproveitamento passivo da arquitetura.

Na manzana, os Tipos de apartamento selecionados se repetem em diferentes orientações, portanto, em cada caso a abertura se volta a uma orientação diferente. A critério de aplicar o método, serão realizadas as análises das tipologias conforme orientação em destaque na Figura 97.

Figura 97: Tipologias selecionadas para análise.



Fonte: JUNTA DE ANDALUCÍA (1997) editado pela autora (2022).

A Tabela 36 elaborada por Salcedo (2007) refere-se a orientações ideais do hemisfério sul, e é utilizada para análise de cada tipologia. No caso de cômodos integrados como cozinha e sala, ou sala e dormitório (conjugado), a análise é feita para ambos os casos separadamente.

Tabela 36: Análise da orientação das aberturas por cômodo.

CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	ÓTIMO A orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.	REGULAR A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	RUIM O cômodo não tem janela ou possui janela interna.
TIPO 1				
Dormitório	E – NE - N	-	SE	-
Sala	N – NO - O	-	SE	-
Cozinha	S – SO - O	S	-	-
Banheiro	S – SO - O	-	-	SEM JANELA
TIPO 2				
Dormitório 1	E – NE - N	N	-	-
Dormitório 2	E – NE - N	-	S	-
Sala	N – NO - O	-	NE	-
Cozinha	S – SO - O	-	N	-
Banheiro	S – SO - O	-	S	-
TIPO 3				
Dormitório 1	E – NE - N	-	O	-
Dormitório 2	E – NE - N	N	-	-
Dormitório 3	E – NE - N	-	S	-

AMBIENTE	A= PISO (m²)	ÁREA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO MÍNIMA			DIMENS. DA ABERT. (m)	ÁREA DE ABERT. (m)	ADEQUAÇÃO
		A/12 ¹	A/15 ²	A/5 ³			
Cozinha	3,27	-	0,22	-	0,95x1,75	1,66	SIM
Sala	8,80	-	0,59	-	0,95x1,75	1,66	SIM
Dormitório 1	5,10	-	0,34	-	1,2x1,85	2,22	SIM
Banheiro	2,82	-	-	0,42	SEM ABERTURA	-	NÃO
TIPO 5							
Sala + cozinha	16,14	-	1,08	-	1,2x1,85	2,22	SIM
Dormitório 1	9,98	-	0,66	-	1,2x1,85	2,22	SIM
Dormitório 2	9,56	-	0,64	-	1,2x1,85	2,22	SIM
Banheiro	3,39	-	-	0,68	SEM ABERTURA	-	NÃO
TIPO 6							
Sala + cozinha	15,77	1,31	-	-	1,2x1,85	2,22	SIM
Dormitório 1	10,00	0,83	-	-	1,2x1,85	2,22	SIM
Banheiro	4,14	-	-	0,83	SEM ABERTURA	-	NÃO
¹ : abertura coberta ² : abertura descoberta ³ : abertura em banheiros							

Fonte: elaborado pela autora (2022) com base no Código de Edificación de Buenos Aires (2018)

Além dos banheiros sem abertura, apenas a janela do banheiro da unidade Tipo 3 possui dimensões menores que as mínimas necessárias para ventilação e iluminação. As demais aberturas são bem dimensionadas em relação a área da superfície de cada cômodo a qual pertence.

Desta forma, o conforto ambiental nas habitações da manzana franciscana é dialógico com as categorias fisicogeográfica e política, diretrizes de projeto do Contexto e com o desenho do conjunto do Projeto, pois apresenta maioria de suas orientações como regular ou ótima e adequadas dimensões de aberturas nos ambientes de permanência como define a legislação.

• Acessibilidade

A reabilitação da manzana de San Francisco não possui nenhuma unidade habitacional totalmente acessível devido a composição inicial da edificação e dos acessos com degraus nas fachadas tombadas.

Os degraus não possuem dimensões fixas e não houve modificação na estrutura das escadas (Quadro 28).

Quadro 28: Diretrizes para habitação com desenho universal

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Habitação com 1 pavimento		NÃO
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior		NÃO
Portas ≤ 0,80m e alcance a ≤ 0,90m		NÃO
Aberturas de largura ≤ 1,50m		NÃO

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Parapeitos baixos que permitam vista do exterior por cadeirantes		NÃO
Locais que permitam giro de 180° para cadeirantes		NÃO
Acessos sem desníveis		NÃO
Circulação horizontal com largura mínima de 1,10m		NÃO
ANÁLISE	0%	100%

Fonte: organizado pela autora (2022) com base em ARGENTINA (2019) e NBR (2020).

Desta forma, a acessibilidade não é dialógica com as categorias socioeconômicas, política do centro histórico, as diretrizes de projeto, beneficiários e desenho do conjunto.

- **Disponibilidade de serviços e infraestruturas**

Para analisar a disponibilidade de serviços e infraestruturas das unidades e dos espaços coletivos da manzana franciscana, utiliza-se o Quadro 29, preenchido através de observação e investigação in loco.

Os apartamentos foram entregues com bancadas e pia, banheiros completos, interfones e instalações hidrossanitários em funcionamento. Houve reclamações por parte de moradores sobre a funcionalidade de alguns pontos elétricos já na entrega das unidades, e também sobre a má qualidade da maior parte dos materiais utilizados na obra, o que levou a deterioração dos mesmos em períodos curtos de utilização.

Quadro 29: Análise da infraestrutura e serviços no Casarão do Carmo.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Cozinha completa por unidade habitacional (pia + bancada + fogão + geladeira)	SIM	
Banheiro completo por unidade habitacional (bacia + lavatório + chuveiro)	SIM	
Instalações hidro sanitárias completas	SIM	
Instalações elétricas completas		NÃO
Local para coleta de lixo	SIM	
Acesso com permissão somente dos moradores	SIM	
Presença de porteiro		NÃO
Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso		NÃO
Existência de portas corta-fogo em saídas de emergência		NÃO
ANÁLISE	55,5%	44,4%

Fonte: autora (2022).

O acesso das edificações se faz por 21 portas alinhadas com a fachada, estas foram entregues com fechaduras, porém atualmente a funcionalidade e integralidade material das mesmas é diferente em cada caso, variando conforme a manutenção em cada uma das cinco edificações. Em nenhuma delas havia portaria.

Não foi possível detectar a presença de nenhum extintor de incêndio no momento atual e também não nas fotografias logo após a reabilitação que mostram as áreas coletivas e os acessos dos edifícios.

A coleta de lixo, como em todo o entorno, se faz através das caçambas urbanas localizadas na frente das fachadas.

A análise aponta 55,55% dos critérios como positivos e 44,4% como negativos, portanto, conclui-se que a disponibilidade de serviços e infraestruturas oferecida pela Construção da reabilitação do cortiço foi dialógica com as categorias arquitetônica, urbana e cultural e diretrizes de projeto do *Contexto* e com a localização e desenho do conjunto do *Texto*.

- **Adaptabilidade**

A adaptabilidade da construção é analisada através dos critérios do Quadro 30.

Quadro 30: Análise da adaptabilidade do Casarão do Carmo.

CRITÉRIO	SIM	NÃO
A construção permite futuras modificações nos espaços		NÃO
Há possibilidade de expansão da área da unidade		NÃO
Há otimização de paredes hidráulicas	SIM	
Há intercomunicação fluida entre ambientes	SIM	
É possível criar divisórias sem prejudicar condições de iluminação e ventilação	SIM	
Há possibilidade de mudança de uso do cômodo	SIM	
Há possibilidade de modificar mobiliários em relação ao layout proposto	SIM	
Há possibilidade de adicionar mobiliários em relação ao layout proposto	SIM	
ANÁLISE	75%	25%

Fonte: autora (2022) com base em MONTANER (2011) e ARGENTINA (2019)

Considerando os resultados da análise de habitabilidade e as dimensões bem qualificadas nos dormitórios e salas da maior parte dos apartamentos analisados, os cômodos apresentam possibilidade de mudança de uso, modificação e adição de mobiliário.

Em função da preservação da edificação patrimonial, a construção não permite futuras modificações nem expansão das unidades habitacionais.

Há intercomunicação fluida entre a maior parte dos ambientes e também otimização de paredes hidráulicas, tanto dentro da unidade, quando com as tipologias ao redor, quando possível.

Considerou-se também possível a criação de divisórias em alguns dos casos devido a alta classificação das dimensões e a presença de mais de uma abertura em alguns dos casos. Observa-se que nem todos os Tipos permitem a efetividade de todos os critérios em análise, porém que, devido à variedade tipológica alta, considera-se quando a análise de faz verdade em quantidade significativa dos apartamentos.

Portanto, a adaptabilidade é dialógica com a categoria socioeconômica e arquitetônica, assim como com as diretrizes de projeto do *Contexto* e desenho do conjunto do *Texto*.

- **Sistemas construtivos**

A estrutura principal das edificações se manteve conforme recomendavam as diretrizes de projeto da legislação local para obras de valor patrimonial. As paredes era portantes com tijolos assentados com argila e rebocadas com cal, algumas das lajes era de tijolos abobadados que foram reparados com vigas de madeira ou aço.

As fachadas foram restauradas mantendo cores e detalhes arquitetônicos. A fachada que passou por maiores intervenções foi a Balcarce nº217/29/35, pois já havia sofrido modificações passadas e possuía um grau mais flexível de possibilidade de intervenção. O pé-direito alto original possibilitou a criação de um pavimento extra entre os já existentes, que foi evidenciado na fachada através de aberturas, carpintaria, pintura e acabamento.

As maiores intervenções foram nos pátios, com a derrubada de muros e fazendo aberturas para ventilação e iluminação. Foram construídas passarelas com estrutura metálica e concreto para acesso aos apartamentos nos pavimentos superiores.

Fora realizados reforços com sapatas de concreto, apiloamento ou vigas baldrame nas fundações em casos onde as sondas detectaram necessidade. Toda cobertura foi reconstruída com chapas metálicas devido ao seu estado de degradação avançado. As lajes eram feitas principalmente com tijolos e madeira, e a madeira foi substituída por estrutura metálica quando necessário.

O Quadro 31 mostra a análise do sistema construtivo na intervenção realizada.

Quadro 31: Análise do sistema construtivo do Casarão do Carmo

CRITÉRIO	SIM	NÃO
O sistema estrutural é independente e de fácil modificação construtivas	SIM	
Os materiais utilizados na construção são de fácil modificação (aço/madeira)	SIM	
A edificação foi entregue com pintura	SIM	
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes	SIM	
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos	SIM	
A edificação foi entregue com esquadrias completas	SIM	
As unidades habitacionais estão sem presença de manifestações patológicas		NÃO
As áreas coletivas estão sem presença de manifestações patológicas		NÃO
ANÁLISE	75%	25%

Fonte: autora (2022).

Não há dados sobre quando as manifestações patológicas hoje presentes nas edificações começaram a surgir, porém sabe-se que os materiais utilizados, principalmente para acabamentos, não eram de alta qualidade, o que diminui a vida útil sem manutenção. Atualmente as edificações estão com muitos problemas construtivos, desde pisos a rebocos de soltando, portões e portas quebrados, presença de pátina e infiltrações, fios de eletricidade soltos sem proteção, forros quebrados, dentre outros.

Com uma análise 75% positiva, conclui-se que o sistema construtivo utilizado na reabilitação da manzana franciscana foi dialógico com a categoria arquitetônica e política do centro histórico, com as diretrizes de projeto do Contexto e com o desenho do conjunto do Texto.

- **Sustentabilidade**

A análise da sustentabilidade considera as esferas ambiental, econômica e social da construção, sintetizando esses conceitos no Quadro 32.

Quadro 32: Análise dos indicadores de sustentabilidade do Casarão do Carmo

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Captação e reuso de água da chuva		NÃO
Captação e uso de energia solar		NÃO
Captação e uso de aquecimento solar		NÃO
Conforto térmico passivo		NÃO
Sensores de presença em iluminação de espaços coletivos		NÃO
Local para separação do lixo reciclável		NÃO
Local para compostagem		NÃO
Uso das coberturas do edifício		NÃO
Presença e integração de vegetação		NÃO
Materiais estruturais de alta durabilidade		NÃO
Materiais de revestimentos de alta durabilidade		NÃO
Contribuições sociais para os moradores do edifício e entorno	SIM	
Contribuições econômicas para os moradores do edifício e entorno		NÃO
ANÁLISE	7,69%	92,31%

Fonte: autora (2022).

A intervenção em si já é um fator altamente importante na sustentabilidade da manzana, reaproveitando as edificações construídas em local de ótima infraestrutura urbana e também com valor patrimonial, sendo assim a intervenção é uma contribuição social para os moradores do edifício e do entorno. Nota-se, porém, que na construção não foram utilizadas ferramentas para complementar o parâmetro de sustentabilidade, com exceção do aproveitamento da estrutura existente.

Não é realizada a captação e reuso de água da chuva ou energia solar, não há estratégias de conforto térmico passivo, com exceção da espessura das paredes

externas já existentes para isolamento térmico. Não há ferramentas de otimização de consumo elétrico, nem incentivos a reciclagem e compostagem. Os materiais utilizados na obra não são de alta durabilidade, havendo problemas com pouco tempo após a retomada dos moradores aos apartamentos.

Conclui-se que o parâmetro de sustentabilidade, mesmo sendo dialógico com a categoria socioeconômica e com os beneficiários do Contexto, não é dialógico com as categorias fisicogeográfica e arquitetônica do centro histórico, nem com as diretrizes do projeto ou desenho do conjunto.

- **Reabilitação patrimonial**

A intervenção no cortiço se tratou de uma reabilitação patrimonial com modificações estruturais em áreas mais danificadas do interior e técnica de restauro nas fachadas. Não houve construção nova independente da edificação pré-existente.

A intenção do projeto foi que, a medida em que se mantivesse ao máximo os traços arquitetônicos originais, também se proporcionasse moradia digna às famílias moradoras.

O Quadro 33 apresenta os critérios da reabilitação, não sendo considerado neste caso, a categoria de construção nova.

Quadro 33: Análise da reabilitação e construção nova do Casarão do Carmo

REABILITAÇÃO	SIM	NÃO
Foi elaborado estudo documental histórico do monumento	SIM	
Foi realizado restauro quando edificação de valor patrimonial	SIM	
Não descaracteriza ambiente construído herdado	SIM	
Não realiza aditamentos de falso histórico	SIM	
Segue princípios de mínima intervenção e acréscimo	SIM	
Reconhece-se de imediato as intervenções sem alterar a unidade potencial da obra	SIM	
Permite-se modificações futuras	SIM	
ANÁLISE	100%	
CONSTRUÇÃO NOVA		
Respeita as tradições históricas, arquitetônica e culturais do contexto	-	-
Mantém o gabarito do entorno histórico	-	-
Mantém os materiais e cores do entorno histórico	-	-
Não cria imitações e falso histórico	-	-
Apresenta contemporaneidade de forma harmônica com o entorno	-	-
ANÁLISE	-	-

Fonte: autora (2022) com base em Teorias de Restauro e Cartas Patrimoniais.

Para tornar possível a intervenção, a Junta de Andalucía realizou um levantamento das condições dos casarões da manzana, que não estavam em condições completas de perda, principalmente na fachada, onde foi realizado o restauro sem descaracterizar a arquitetura original. Faz-se uma ressalva para a

remoção da pátina existente na fachada (Figura 98) antes da intervenção, o que não segue as teorias de Ruskin nem o recomendado pela Carta de Restauro (1972).

Figura 98: Fachada antes e após a reabilitação.



Fonte: ANDALUCIA (1991).

No interior, onde a intervenção foi maior para adequação dos espaços aos usos dos apartamentos, há mínima intervenção e acréscimos e as intervenções seguem a recomendação da Carta de Restauro de 1972 pela renovação funcional de elementos internos.

A diferenciação de novos materiais segue as teorias da Restauração Crítica pois mantém a harmonia no conjunto, e as técnicas utilizadas permitem modificações futuras se necessário, como recomenda Brandi (2004).

A reabilitação patrimonial é dialógica com as categorias arquitetônica, histórico e diretrizes de projeto do Contexto, e também com a identidade do projeto e desenho do conjunto, pois segue na Construção as necessidades do centro histórico e as diretrizes do programa de intervenção, assim como as recomendações das cartas patrimoniais e teóricos de restauro.

5.2.3. Uso Social

Os parâmetros analisados no Uso Social da Manzana de San Francisco são: percepção dos usuários, habitabilidade, economicidade, acessibilidade, adequação cultural e acompanhamento. Os dados foram coletados através de entrevistas estruturadas realizadas com os moradores dos apartamentos reabilitados, na cidade de Buenos Aires no período de 15 a 17 de janeiro de 2022.

O contato com os moradores foi realizado por intermédio de um antigo morador que se disponibilizou a participar e pela colaboração das *delegadas* das edificações,

que são como síndicas de cada um dos cinco edifícios, duas delas aceitaram participar, e outras três estavam com Covid-19 e não foi possível a participação.

A situação dos moradores encontrada no estudo de campo foi delicada pois todos temiam serem despejados devido ao histórico de tentativas de despejo que já sofreram por iniciativa no *Banco Ciudad*, proprietário dos imóveis. Em consequência, a maior parte dos moradores contatados se negou a participar da entrevista acadêmica.

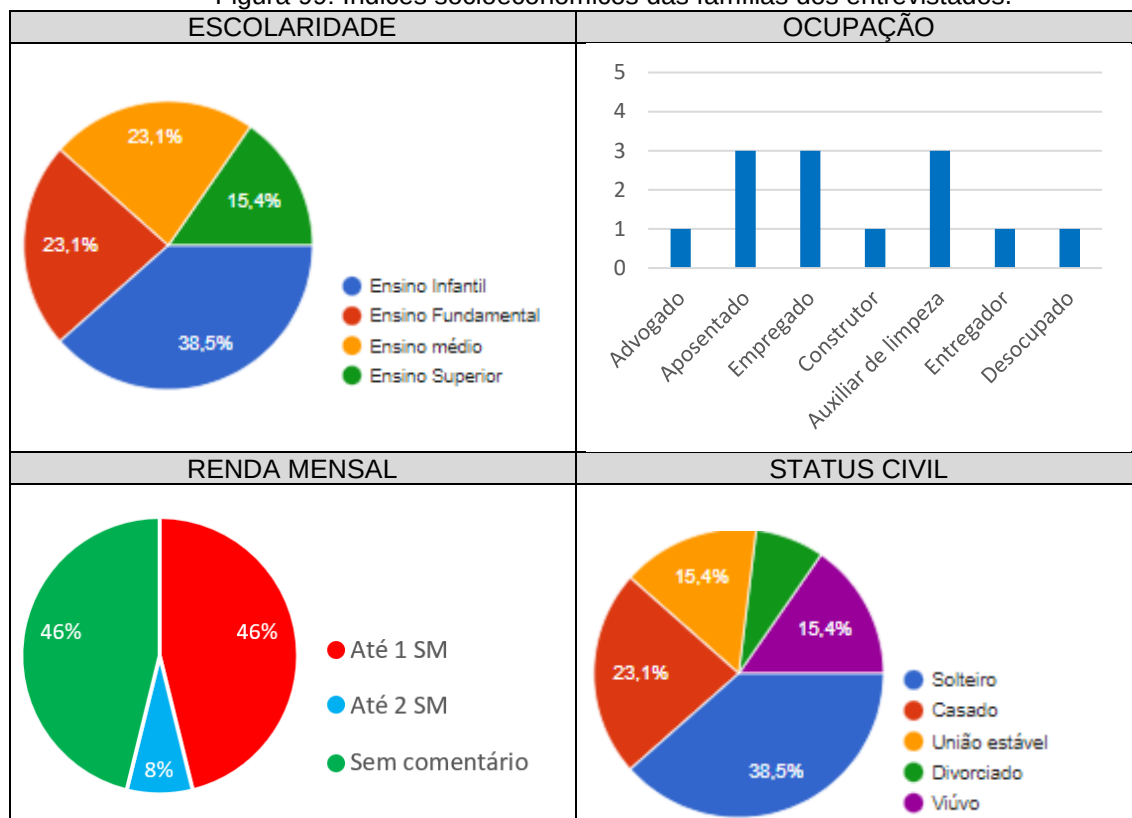
Outro fator de alta interferência na coleta de dados foi a situação pandêmica da Covid-19 ainda muito agravada na cidade de Buenos Aires e inclusive dentro da própria Manzana Franciscana. Muitos apartamentos estavam com seus moradores em isolamento social e as demais visitas realizadas foram com altos cuidados para manter a saúde das pesquisadoras e dos participantes. Desta forma, treze moradores aceitaram participar da entrevista. Os participantes e suas famílias totalizam 36 pessoas.

Dos participantes, 46% foram homens e 54% mulheres. As suas origens antes de morar no cortiço – para aqueles que não nasceram ali – são diversas, de cidades da província ou outras mais distantes, e 54% dos participantes afirmaram ter nascido em Buenos Aires. O tempo de moradia na manzana franciscana variou de 28 anos (após a intervenção ser realizada), até 49 anos, quando ainda era cortiço.

A escolaridade de 38,5% dos participantes é ensino infantil completo, 23,1% com ensino fundamental incompleto, apenas dois dos entrevistados possui ensino superior completo, e três possuem ensino médio.

Em relação a renda familiar, 46% optou por não revelar dados e 46% afirmou receber até um salário mínimo. A maior parte (38%) possui status civil de solteiro, porém há uma variedade alta entre todos os entrevistados. Quanto a ocupação, 23% afirmaram estarem empregados, porém não revelaram a ocupação, 23% são auxiliares de limpeza doméstica e 23% aposentados, os demais dados podem ser verificados na Figura 99.

Figura 99: Índices socioeconômicos das famílias dos entrevistados.



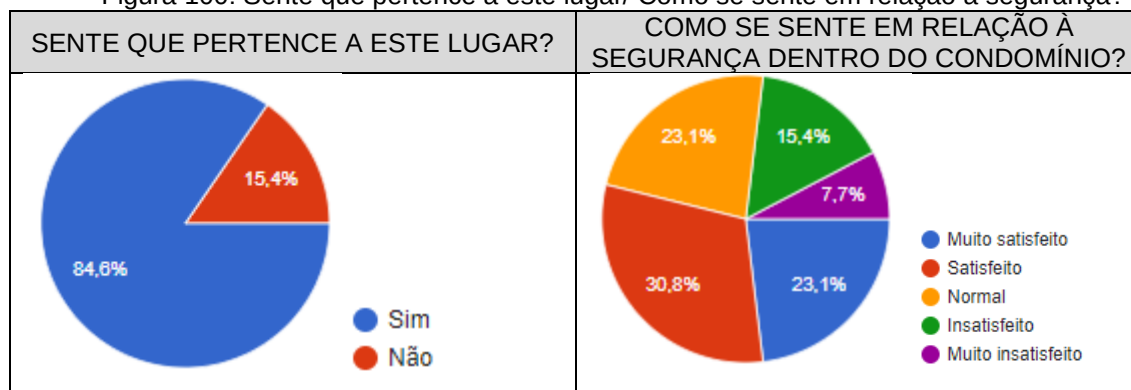
Fonte: autora (2022).

• Percepção do Usuário

Foram coletadas informações sobre a percepção do usuário em relação a qualidade espacial da edificação, conforto ambiental, noções de segurança, pertencimento, funcionalidade e inteligibilidade da construção em relação ao *Contexto* e *Texto*.

A maior parte dos participantes (84,6%) afirmou sentir-se pertencente ao lugar (Figura 100), a principal justificativa foi que moraram ali por toda a vida ou há muitos anos, porém querem receber a propriedade do local pois se sentem muito inseguros com possibilidade de despejos. Em relação à segurança dentro do condomínio, aproximadamente 54% afirmaram estarem *satisfeitos* ou *muito satisfeitos*, e apenas 23,1% demonstraram insatisfação, como motivo afirmaram haver 'delinquentes' no bairro e na própria quadra, e a falta de segurança com os portões de entrada quebrados ou deixados abertos pelos próprios moradores. Há muitas rondas policiais nas ruas do entorno devido a proximidade da *manzana* com a Casa Rosada, devido a isso o local é atualmente mais seguro do que era há algumas décadas atrás.

Figura 100: Sente que pertence a este lugar/ Como se sente em relação à segurança?

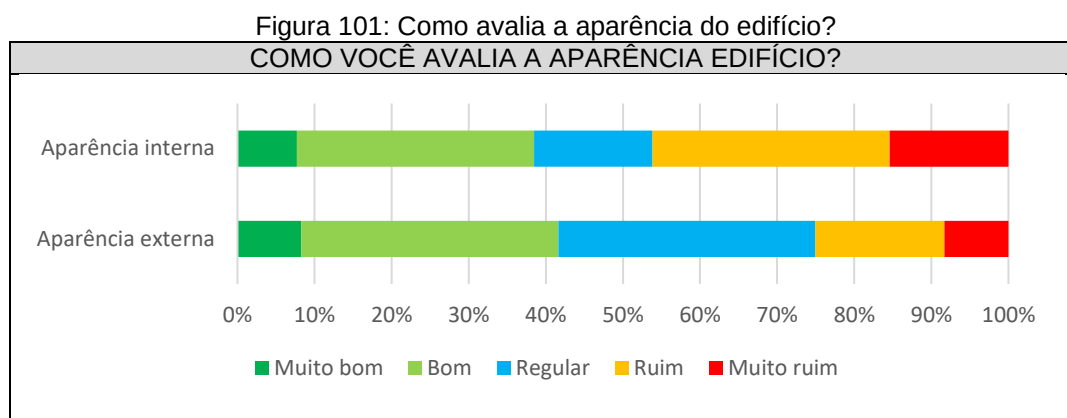


Fonte: autora (2022).

Ao serem questionados sobre o que mais gostavam do edifício, 3 das respostas apontaram a “arquitetura histórica da fachada”, 2 responderam que gostam de tudo e 2 de nada, outras respostas presentes foram “o pátio” no caso da edificação Balcarce 217/29/35 e o fato de possuir um apartamento individual. Alguns dos moradores opinavam por não manifestar preferências em relação à espaços, principalmente os que não possuíam pátios na edificação em que moravam. A fachada é claramente um dos focos da manzana, mesmo já danificada, não são todos os prédios do entorno que mantiveram a arquitetura original.

Sobre o que menos gostam no edifício a resposta mais frequente (4 vezes) foi o estado de deterioração em que se encontra devido à falta de manutenção, 4 participantes responderam que não há nada que não gostem e outros apontaram problemas com infiltração e vizinhos.

A aparência externa do edifício (fachadas) agrada 75% dos moradores, mesmo com a degradação existente, porém houveram mais avaliações negativas em relação a aparência interna (estados dos pisos, paredes e tetos) sendo 46,2% avaliações como *ruim* e *muito ruim* (Figura 101). Os pisos dos pátios e escadas interiores estão quebrados ou se soltando, o revestimento e pintura de muitas paredes estão afetados por descolamento da argamassa ou infiltração, e alguns dos forros estão completamente comprometidos.



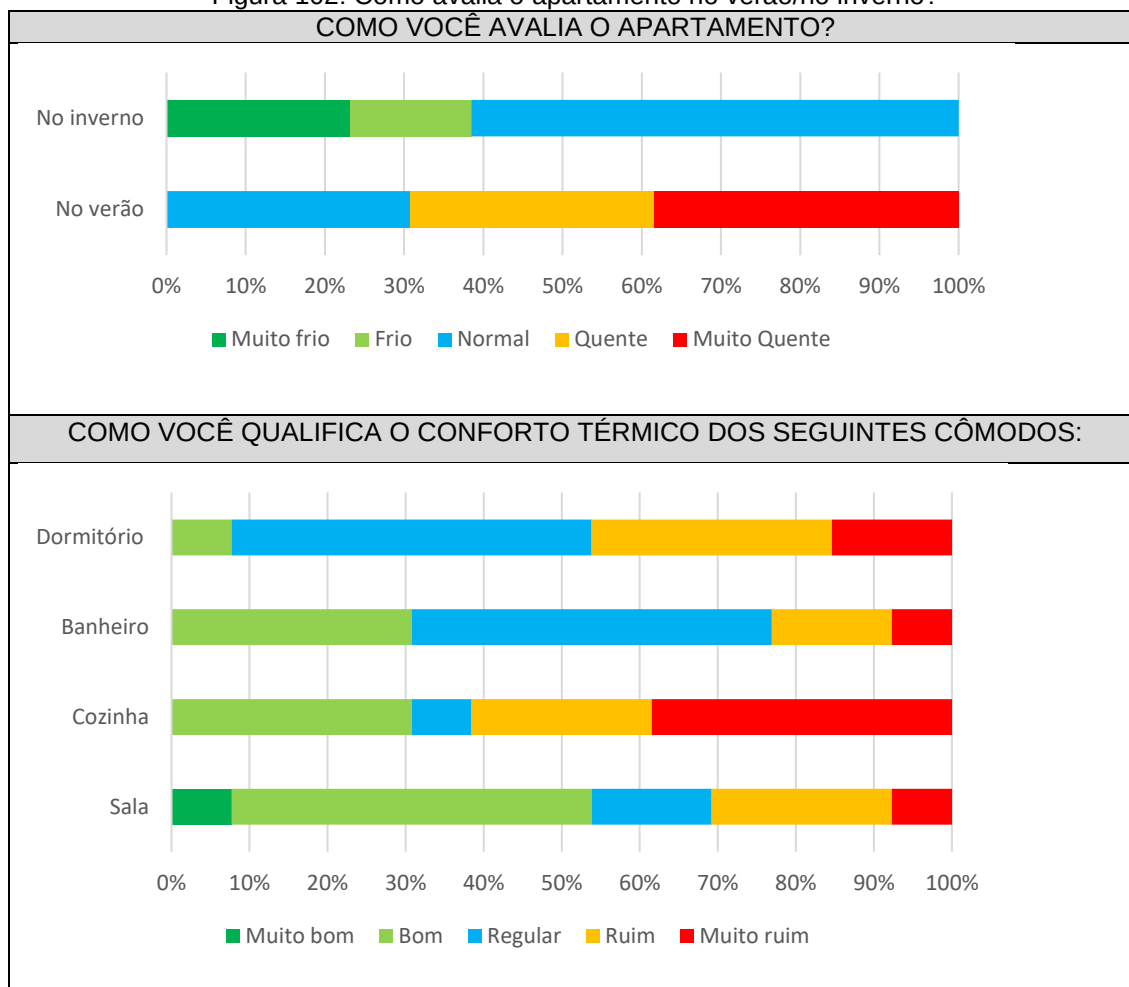
Fonte: autora (2022).

Os únicos espaços coletivos são os acessos e pátios, porém estão satisfeitos com o pátio somente o edifício da Balcarce 217/29/35, os demais encontram dificuldade de gerenciar a manutenção e divisão de usos dos pátios.

As avaliações negativas em relação aos ruídos que entram na unidade habitacional foram principalmente de barulhos da rua (60% das respostas) e alguns participantes residentes da Balcarce 275 também apontaram barulhos vindos de outros apartamentos (40%), o que ocorre principalmente pelas janelas dos apartamentos serem voltadas à pátios comuns, o que colabora com a propagação dos sons no espaço. Há muitos ônibus que circulam pelas vias em torno da *manzana*, o que causa a maior parte dos barulhos vindo da rua.

O conforto térmico (Figura 102) dentro da unidade habitacional foi avaliado positivamente no inverno, sendo 61,5% das respostas sobre a conforto térmico como *normal*, enquanto no verão aproximadamente 70% afirmaram ser *quente* ou *muito quente*. Dentre os cômodos, o que apresenta melhor conforto térmico são as salas com avaliações de *bom* e *muito bom* em 53% das respostas. Os banheiros e dormitórios foram em maioria avaliados como *normal*, por 46% dos participantes. A cozinha foi o cômodo pior avaliado como quente e muito quente por aproximadamente 61% dos participantes. As paredes grossas da construção original promovem isolamento térmico dentro dos apartamentos, porém ainda não suficiente para as temperaturas cada vez mais altas de Buenos Aires. Na época da entrevista (janeiro de 2022), a cidade atingiu temperaturas máximas anuais com uma onda de calor que alcançou 40°C, influenciando nas respostas dos entrevistados devido a situação em que se encontravam.

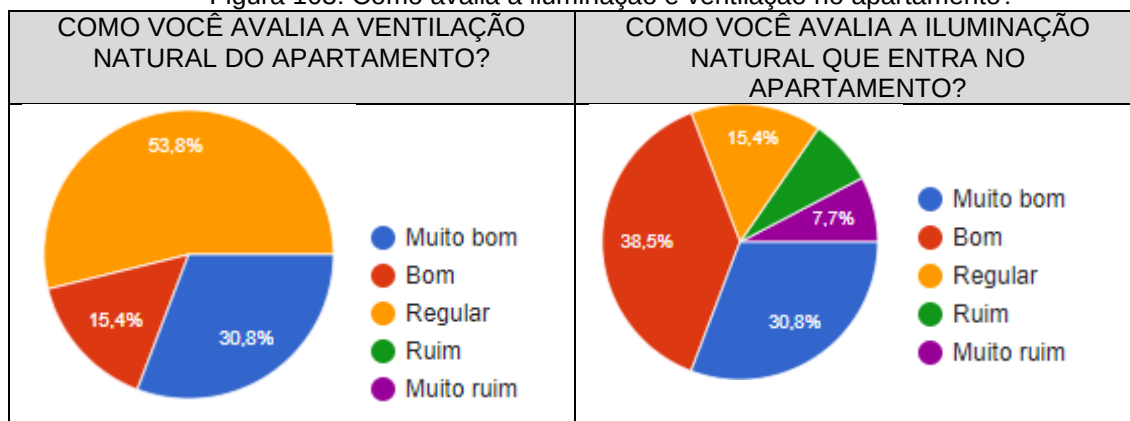
Figura 102: Como avalia o apartamento no verão/no inverno?



Fonte: autora (2022).

A ventilação dentro dos apartamentos não obteve nenhuma avaliação negativa de ruim ou muito ruim, 53,8% avaliaram como regular e as demais respostas ficaram entre muito bom (30,8%) e bom (15,4%). No caso da iluminação, um dos participantes a avaliou com muito ruim, e outro como ruim, mesmo a maior parte das outras respostas sendo regular (15,4%), bom (38,5%) ou muito bom (30,8%) (Figura 103). Entende-se a iluminação dos apartamentos avaliados negativamente como consequência da orientação das aberturas, considerando que as dimensões delas se repetem na maior parte das unidades.

Figura 103: Como avalia a iluminação e ventilação no apartamento?

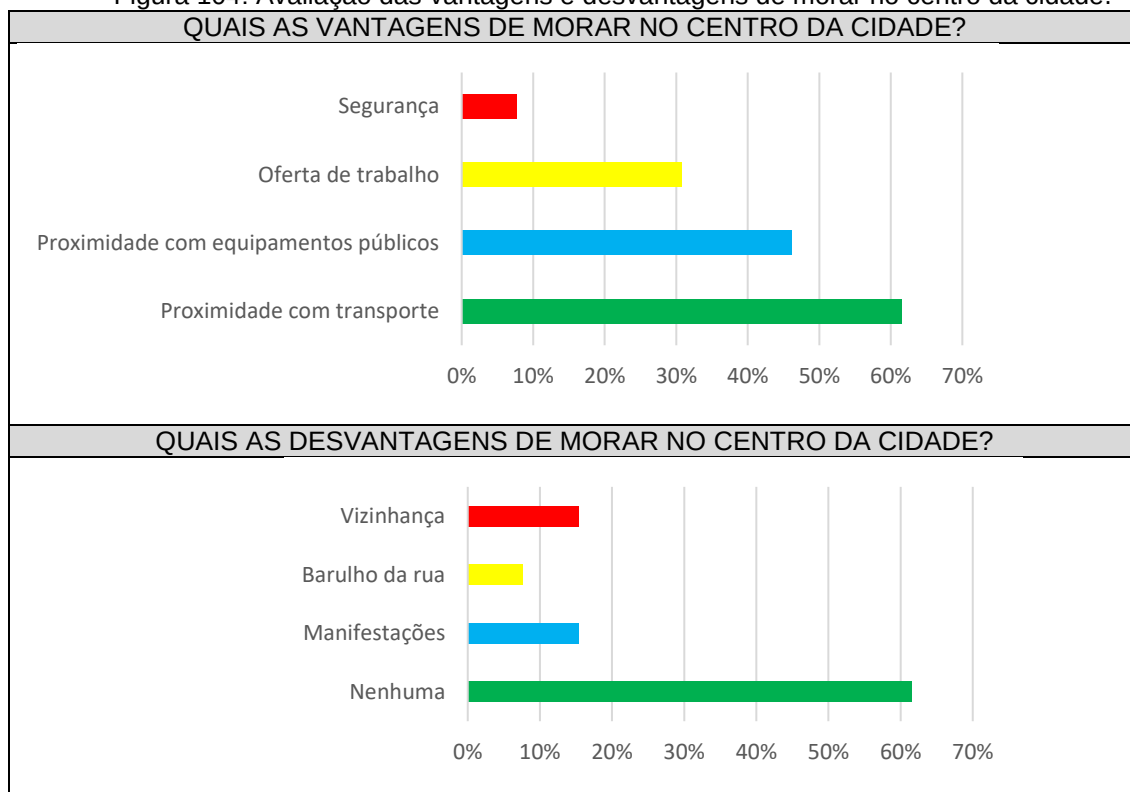


Fonte: autora (2022).

Em relação a pergunta ‘A disposição dos cômodos é funcional?’, 53,8% indicaram que não, e 46,2% que sim. Dentre as justificativas para a avaliação negativa, o principal fator é a pequena dimensão dos ambientes, em específico da cozinha, onde em muitos casos não é possível posicionar uma geladeira, prejudicando a funcionalidade do ambiente. O espaço de trabalho produtivo ou estudo foi avaliado como pouco (46,2%), seguido de regular (38,5%), bom (7,7%) e muito bom (7,7%).

Dentre as vantagens de morar na área central da cidade (Figura 104), o fator principal considerado pelos participantes foi a proximidade com transporte (62%), também a proximidade com equipamentos públicos (46%), a oferta de trabalho (31%) e a segurança do local (8%). A análise dos moradores está em dialogia com os dados levantados no estudo do Centro Histórico, onde observa-se alta quantidade de pontos de ônibus e metro que ligam o centro com toda a cidade, e também os equipamentos públicos identificados na Localização.

Figura 104: Avaliação das vantagens e desvantagens de morar no centro da cidade.



Fonte: autora (2022).

A maioria dos participantes (62%) indicou não haver nenhuma desvantagem em morar no centro a partir de suas percepções do lugar, 15% apontaram a ocorrências de manifestações esporádicas que são realizadas no entorno ou o mal convívio com a vizinhança, e somente um participante apontou o barulho vindo da rua.

Conclui-se que a percepção dos usuários sobre as noções de pertencimento, segurança, inteligibilidade, conforto luminoso, contexto imediato são dialógicos com as categorias arquitetônica, socioeconômica e cultural do Centro Histórico e com as Diretrizes de Projeto do *Texto*. Porém os critérios de conforto acústico, térmico, funcionalidade e espaços coletivos não atende as necessidades da categoria urbana, arquitetônica do *Contexto*, nem com o conforto ambiental do *Texto*.

- **Habitabilidade**

Devido a opção dos participantes por manter a anonimidade sobre em qual apartamento moravam, não é possível relacionar diretamente a quantidade de pessoas com cada tipologia em que habitam. Desta forma, ao invés do nº do apartamento, será distribuído um código do número da resposta. É possível então realizar a análise de moradores por dormitório, mas não a análise área da unidade por número de moradores (Tabela 38).

Tabela 38: Número de moradores por dormitório da habitação.

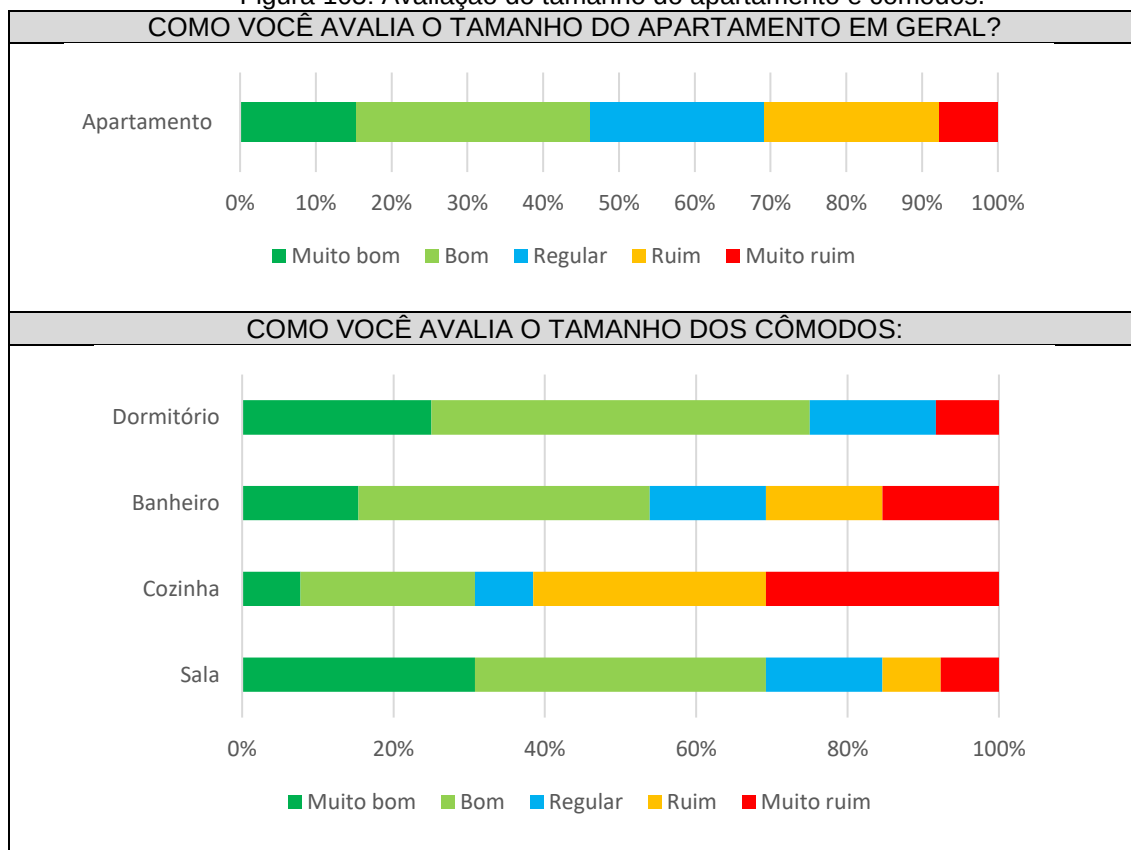
Nº APARTAMENTO	Número de moradores por dormitório			
	BOM 1 pessoa ou casal	SATISFATÓRIO 2 pessoas (que não sejam casal)	REGULAR 3 pessoas	PRECÁRIO 4 ou mais pessoas
R01	1	2		
R02	Casal		3	
R03	Casal	2		
R04	1			
R05	Casal			
R06	1			
R07		2		
R08	casal	2		
R09	1			
R10		2		
R11	1	2		
R12		2		
R13	1	3		

Fonte: autora (2022) com base em SALCEDO (2007).

A alta variedade tipológica das unidades habitacionais da manzana franciscana coopera para os bons índices de número de moradores por dormitório. Dos trezes apartamentos analisados, 76,9% possuem dormitórios em condição classificada com *bom*, 61,5% classificados como *satisfatório* e somente 7,7% dos apartamentos possui um dormitório analisado como *regular*, sem nenhum em condições precárias para o número de moradores que o ocupa.

O tamanho do apartamento (Figura 105) foi avaliado pelos participantes em regular, *bom* ou *muito bom* em aproximadamente 70% dos casos, sendo 30% as avaliações negativas como *ruim* e *muito ruim*. Os cômodos melhores avaliados como *muito bom*, *bom* e *regular* foram os dormitórios, salas e banheiros, enquanto as dimensões das cozinhas foram avaliadas como *muito ruim* (30,8%) e *ruim* (30,8%). A avaliação obtida pelos participantes é condizente com a análise realizada na Habitabilidade do Projeto, em que 47% das cozinhas possuem área classificada com *precária* em relação aos demais ambientes, analisados em maioria como *regulares*, *satisfatórios* ou *bons*.

Figura 105: Avaliação do tamanho do apartamento e cômodos.



Fonte: autora (2022).

Conclui-se que, a habitabilidade é dialógica com a habitabilidade da construção, com o desenho do conjunto e com as diretrizes de projeto e com as categorias do centro histórico. Os dormitórios e dimensões dos ambientes se mostraram adequados às necessidades dos participantes, com única exceção ao tamanho das cozinhas, relatado como muito pequeno e não funcional.

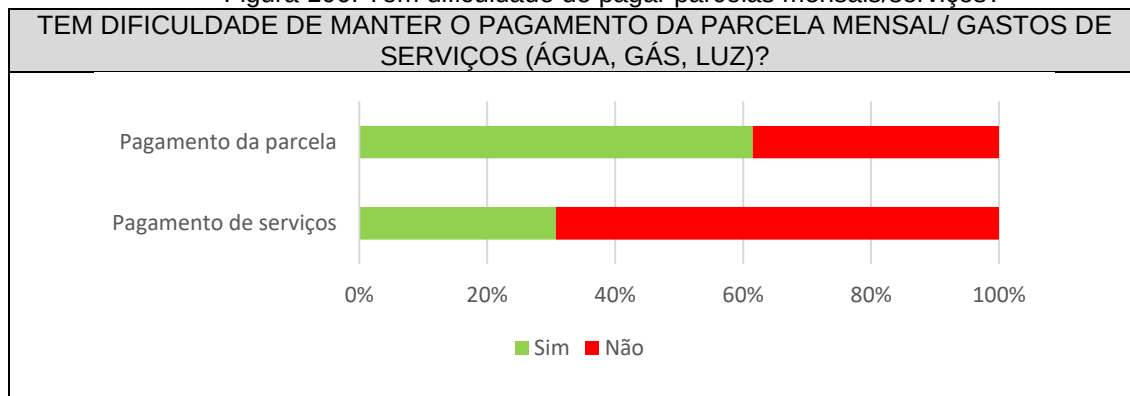
- **Economicidade**

Com o acordo firmado com a Junta de Andalucía, os moradores deveriam pagar parcelas mensais por 4 anos (depois estendidos a 7 anos). Nesta época o peso argentino se equivalia ao dólar americano, e dos participantes que concordaram em responder o valor pago na época, obtiveram-se valores em torno 150 a 200 dólares, quantia que variava conforme o número de familiares e a tipologia recebida.

Foi questionado aos participantes se tiveram dificuldades de realizar o pagamento da parcela mensal nos meses após a entrega dos apartamentos (Figura 106) e mais de 61,5% afirmou possuir dificuldades, enquanto 38,5% dos participantes disseram não ter dificuldades na época. Durante as entrevistas, os moradores relataram que muitos perderam seus empregos na crise de 2001, tendo que escolher

entre comprar comida ou pagar o aluguel. A falta de pagamento das parcelas por parte dos moradores foi também justificativa do *Banco Ciudad* de não entregar a propriedade dos apartamentos e realizar tentativas de despejo.

Figura 106: Tem dificuldade de pagar parcelas mensais/serviços?



Fonte: autora (2022).

Atualmente nenhum morador paga parcelas sobre o apartamento devido a irregularidade da situação por ambas as partes envolvidas e há advogados que intercedem judicialmente pelos moradores tentando reaver a questão e permitir os moradores a fazerem pagamentos a fim de obter a propriedade de seus apartamentos.

Questionou-se também sobre a dificuldade atual de manter pagamentos das contas de água, gás e energia e o resultado foi que 69,2% dos participantes afirmaram não possuir dificuldades e 30,8% disseram ter dificuldade.

Estes dados mostram que mesmo que alguns dos moradores consigam fazer os pagamentos das contas atuais, os que possuem dificuldades provavelmente não conseguiriam pagar também parcelas mensais referente a unidade habitacional.

- **Acessibilidade**

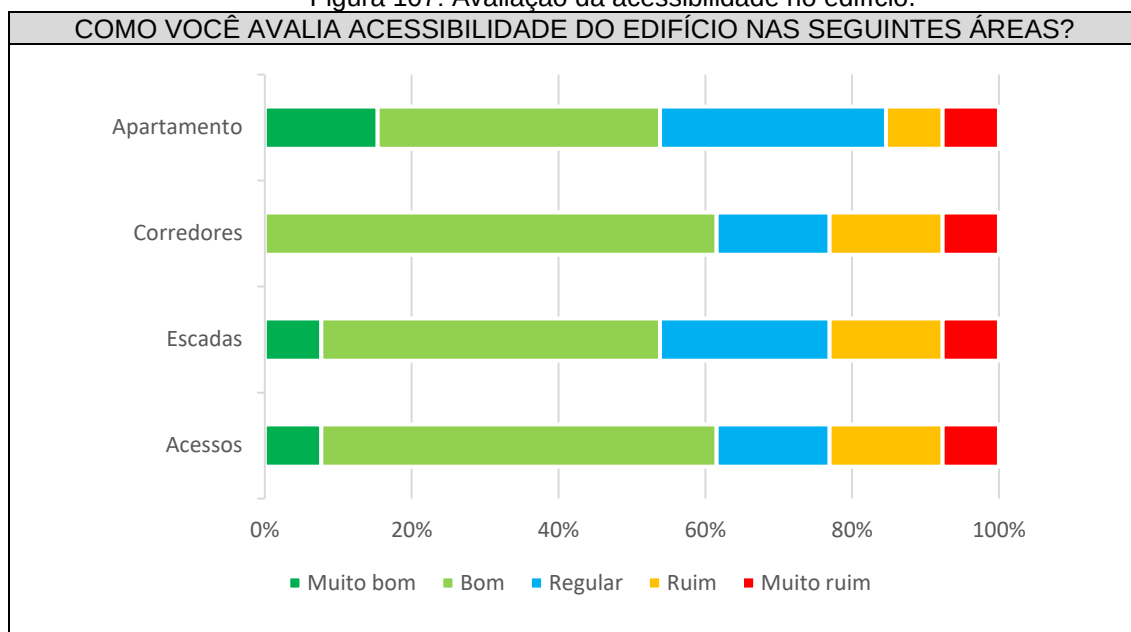
A acessibilidade definida pela ONU (2015) aborda tanto a possibilidade de utilização por usuários PcD quando a relação de direito de acesso à cidade e moradia digna.

Os moradores que antes ocupavam o cortiço foram realocados pela Junta de Andalucía durante a reabilitação das edificações em hotéis nas proximidades do bairro por períodos de um a dois anos. Desta forma, eles continuaram a ter acesso a cidade e a região em que habitavam e depois retornaram aos apartamentos reabilitados.

A acessibilidade espacial (Figura 107) foi bem avaliada pelos moradores em relação ao interior de seus apartamentos (84,6% como muito bom, bom e regular),

acessos aos edifícios, escadas e corredores (somatória das avaliações de *muito bom*, *bom* e *regular* foram de 76,9%).

Figura 107: Avaliação da acessibilidade no edifício.

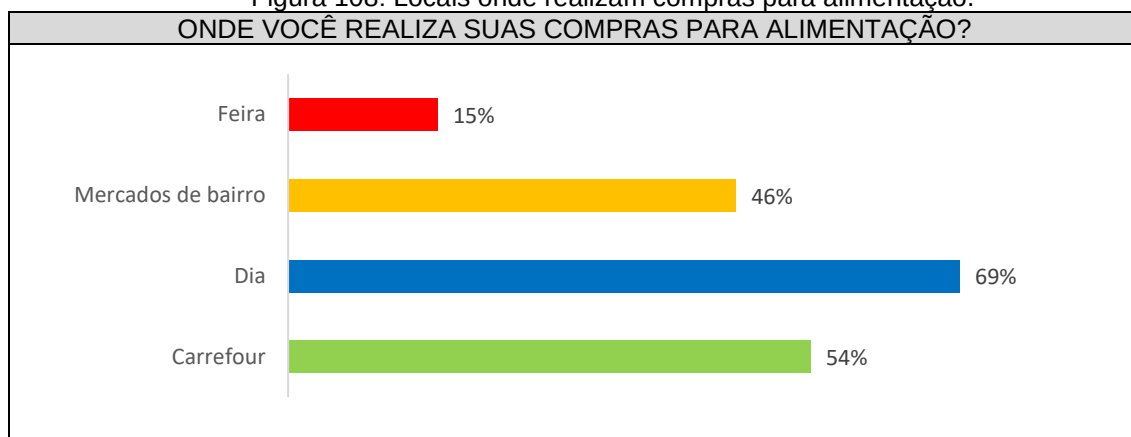


Fonte: autora (2022).

O parâmetro de acessibilidade também engloba o acesso à cidade, portanto foi questionado aos participantes onde e como realizavam atividades essenciais ao dia a dia, como comprar alimentos, atender doenças, trabalhar, sair para lazer, ir à escola, e através de que meio de transporte acessam esses locais.

Os supermercados mais citados (Figura 108) foram o Dia (69%) e Carrefour (54%), estes estão distribuídos ao redor da manzana franciscana em diversos pontos. Há também mercados de bairro e sem franquia, apontados por 46% dos participantes, e as feiras, citada em 15% das respostas. Há mercados de bairro e quitandas há menos de uma quadra da manzana, e o mercado Dia mais próximo se encontra há duas quadras do local, todos dentro do raio de 600m.

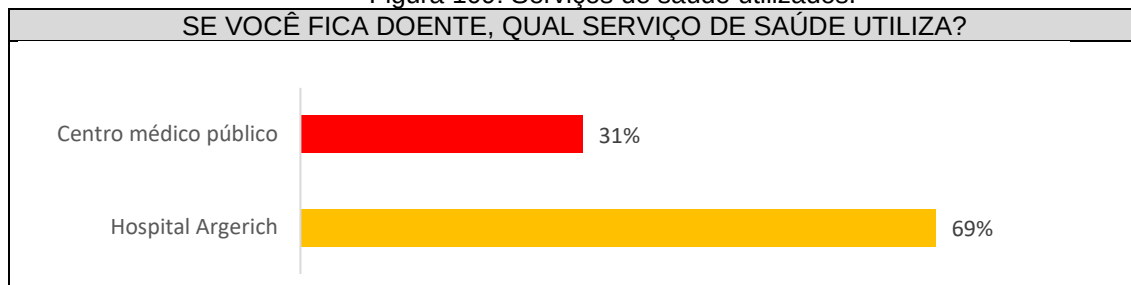
Figura 108: Locais onde realizam compras para alimentação.



Fonte: autora (2022).

Para atender a uma doença quando necessário, 69% dos participantes afirmaram ir ao Hospital Dr. Cosme Argerich, localizado a 2 quilômetros ao sul da manzana franciscana, e 31% disseram utilizar centros médicos públicos como o CESAC nº15 de San Telmo, há 1,16 quilômetros (Figura 109). O centro médico classificou-se como *satisfatório* na análise da localização do edifício, e o hospital obteria uma classificação *precária* devido à distância de 2000m.

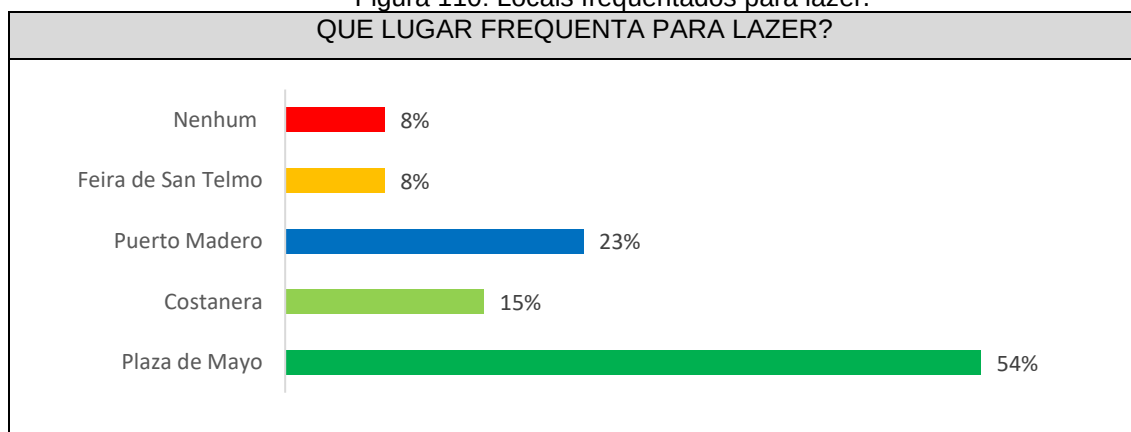
Figura 109: Serviços de saúde utilizados.



Fonte: autora (2022).

Como local de lazer (Figura 110), o mais frequentemente citado foi a Plaza de Mayo (54%) há duas quadras ao norte da manzana franciscana, após ela, foram também apontados o Puerto Madero (25%), a Costanera (15%) a Feira de San Telmo (8%) e nenhum local (8%). A Feira de San Telmo acontece todos os domingos na rua Defensa, umas das que compõe a Manzana de San Francisco. O Puerto Madero se localiza dentro do raio de 600m em volta das habitações, porém a Costanera está fora do raio de 100m.

Figura 110: Locais frequentados para lazer.
QUE LUGAR FREQUENTA PARA LAZER?

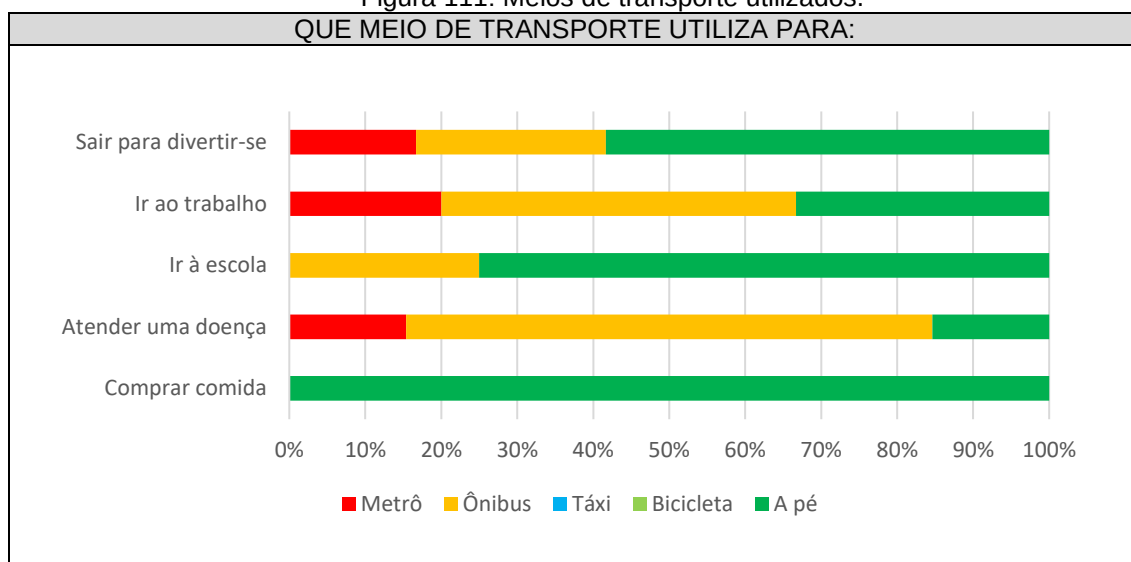


Fonte: autora (2022).

Os participantes que possuem filhos apontaram que as escolas se encontravam entre duas a dez quadras da habitação. E para trabalhar, 54% disseram ser perto de onde vivem e 38% afirmaram ser longe, porém que o acesso é facilitado devido ao transporte no entorno, e 8% estava desocupado no momento.

Para acessar todos eles lugares, questionou-se que meio de transporte utilizam (Figura 111) e para comprar comida todos os participantes se locomovem a pé, para ir à escola houve uma variação entre a pé (46%) e de ônibus (15%), enquanto para atender uma doença, ir ao trabalho e sair para divertir-se as respostas variaram entre a pé, de ônibus e de metrô. Nenhum dos participantes afirmou utilizar táxis ou bicicletas.

Figura 111: Meios de transporte utilizados.
QUE MEIO DE TRANSPORTE UTILIZA PARA:



Fonte: autora (2022).

O parâmetro de acessibilidade através da avaliação dos moradores se mostrou dialógica em relação a categoria socioeconômica e urbana, aos beneficiários, à localização, à habitabilidade e ao desenho do conjunto.

- **Adequação cultural**

De acordo com a ONU (2015) a moradia deve respeitar e considerar a expressão da identidade cultural dos residentes e do contexto. Portanto, analisa-se a tradição tipológica, a mutabilidade, a satisfação do usuário, a personalização e o atendimento da moradia aos padrões culturais.

A fim de identificar as preferências e a satisfação dos usuários, questionou-se aos moradores o que mais e menos gostam na edificação e no seu apartamento (Figura 112). Em relação ao edifício como um todo, responderam que o que lhes agrada é a fachada (23%), o pátio (15%), o fato de possuir um apartamento individual (8%) e a tranquilidade no local (8%), 15% dos participantes afirmaram gostam de tudo e 23% disseram que não há nada que gostem. Os participantes que citaram o pátio eram da Balcarce 217, edificação onde foi aberto o maior pátio central durante a reabilitação.

Figura 112: Avaliação do condomínio.



Fonte: autora (2022).

Sobre o que menos gostam no condomínio, 38% disseram não haver nada que não gostem, 15% apontaram a falta de manutenção, 15% a deterioração da edificação, 15% a desordem no local, 8% afirmaram não possuir uma boa relação com os vizinhos do próprio condomínio e 8% relataram casos de infiltração durante chuvas.

A situação inapropriada em que se encontram alguns dos tetos das edificações, sem forros e quebrados é o que gera as infiltrações, que poderiam ser evitadas com manutenção do local.

Os moradores e as delegadas do local relataram uma dificuldade de entendimento entre os vizinhos para organizar manutenções nas edificações até mesmo para limpeza dos locais comuns como pátios, acessos e corredores.

Dentro de seus apartamentos (Figura 113), o cômodo mais citado ao serem questionados sobre qual espaço mais gostam foi a sala (38%), seguido da resposta de que gostam do apartamento todo (31%), e que não gostam de nenhum espaço (15%), um dos participantes apontou a cozinha e outro sua varanda.

Figura 113: Avaliação do apartamento.



Fonte: autora (2022).

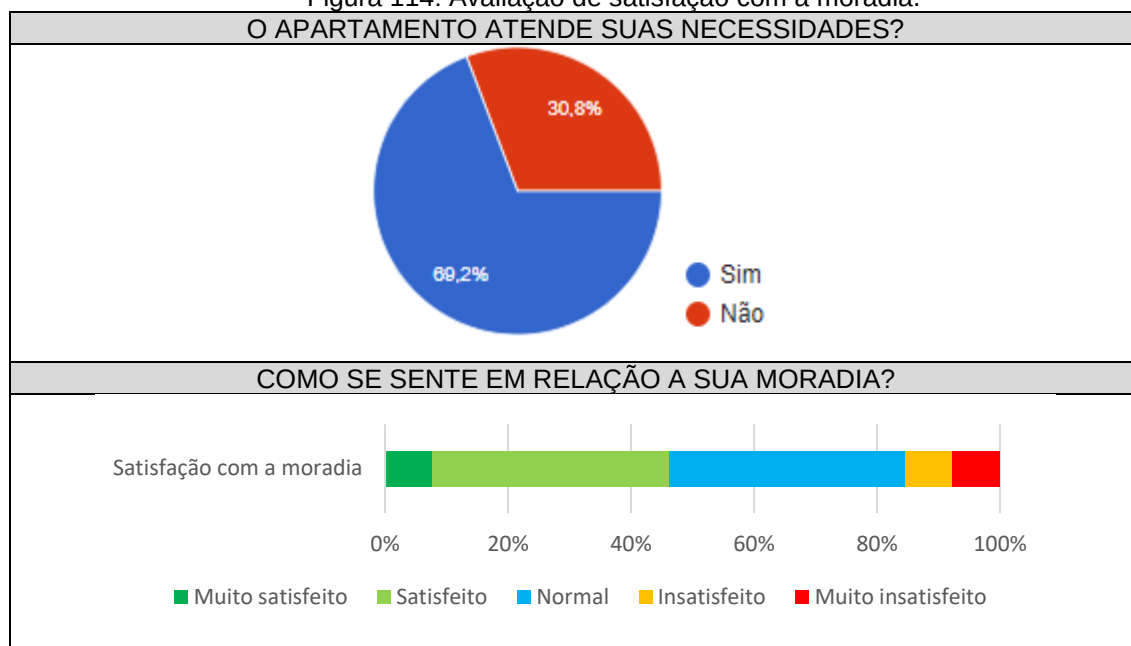
Quanto aos espaços que menos gostam, 23% afirmaram não nada nada que não gostem, e 54% disseram a cozinha, seguidos de 8% para cada um dos cômodos da sala, dormitório e banheiro. A cozinha foi diversas vezes apontada como muito pequena e não funcional pelos participantes.

Questionou-se se o apartamento atende as necessidades dos participantes (Figura 114) e 69,2% responderam que sim, enquanto 30,8% disseram que não. Dentre as respostas negativas, as justificativas foram a falta de propriedade do apartamento e o constante medo de serem despejados, e também o tamanho reduzido da cozinha, não sendo funcional.

Para a questão de satisfação com a moradia a maioria das respostas foi positiva, sendo 38% satisfeito, 38% normal, 8% muito satisfeito, 8% insatisfeito e 8% muito insatisfeito. Além dos motivos acima citados sobre a necessidade dos

moradores, uma reclamação frequente para a insatisfação dos participantes foi o convívio com os vizinhos.

Figura 114: Avaliação de satisfação com a moradia.



Fonte: autora (2022).

Para compreender os padrões culturais no local, foi solicitado aos participantes que descrevessem sua moradia ideal e as atividades ali desenvolvidas. O maior desejo (54%) dos que responderam foi ter mais dormitórios no apartamento ou dormitórios maiores. Com o passar dos anos após a entrega das unidades habitacionais, a composição das famílias se modificou e o número de dormitórios que antes era adequado à situação, precisa de adaptações.

Outro elemento que apontaram é um pátio, presente em 46% das respostas, como visto os moradores do edifício Balcarce 217 estão contentes com o pátio coletivo que é cuidado pela maioria que ali reside, porém os espaços abertos nas demais edificações são pontos de problema entre os vizinhos, fazendo com que os moradores queiram pátios mais amplos ou individuais.

Uma cozinha maior foi apontada por 31% dos participantes, seguido da necessidade de possuir a propriedade do apartamento (15%), espaço para receber pessoas (15%), a existência de manutenção no edifício histórico (15%), e uma melhor convivência com os vizinhos (8%). Destaca-se que, além dos dados desta pergunta específica, durante toda a entrevista estruturada, os participantes retomavam com frequência à importância de possuir a propriedade da habitação, alguns concordavam que poderia ser realocados dentro da cidade se fossem receber uma propriedade e

outros insistiam em permanecer no local, porém este desejo foi unânime entre os entrevistados e também na opinião das *delegadas* da manzana.

A adequação cultural é dialógica com a identidade do conjunto, diretrizes de projeto, categoria socioeconômica e cultural do contexto, porém não dialoga com o desenho do conjunto, habitabilidade, adaptabilidade e segurança de posse devido a existência de muitas cozinhas sem funcionalidade pelas suas dimensões reduzidas, a falta de dormitórios e tipologias adaptadas as novas necessidades dos moradores e o constante temor de serem despejados de suas moradias por não terem a propriedade do local em seus nomes.

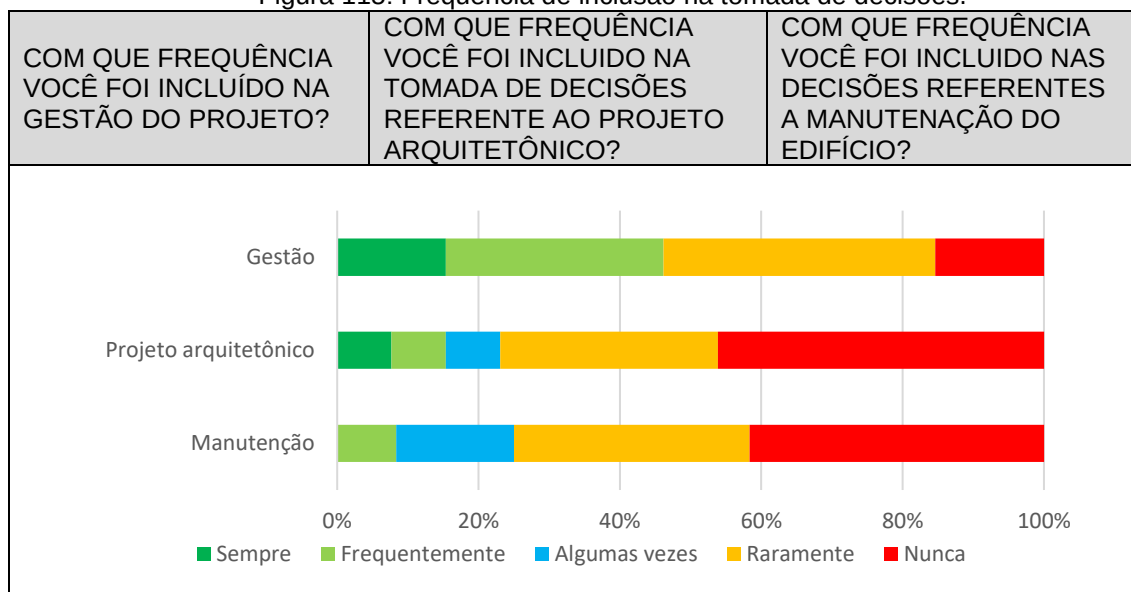
- **Acompanhamento**

Questionou-se aos participantes qual a frequência de inclusão dos mesmos na tomada de decisões em relação a gestão do projeto de intervenção na manzana franciscana, referente ao projeto arquitetônico implantado na construção e à manutenção dos edifícios após a entrega dos apartamentos (Figura 115).

Percebe-se a inclusão dos moradores foi diminuindo a cada etapa. Alguns (46%) afirmaram fazer parte da gestão do projeto no momento da aplicação pela Junta de Andalucía, principalmente os mais velhos do grupo de participantes, dentre os que nunca fizeram parte destas decisões estão os que eram ainda jovens durante a intervenção. Já em relação ao projeto arquitetônico, 23% afirmou ter participado *sempre, frequentemente* ou *algumas vezes*, enquanto 46% disse nunca ter disso incluído e 31% somente *raras vezes*.

Quanto a manutenção, a maior parte dos participantes (69%) afirmou nunca ter sido incluído da tomada de decisões, ou raras vezes. Os participantes que afirmaram fazer parte das discussões sobre manutenção eram as delegadas e outros que se voluntariavam a participar de manutenções de limpeza do próprio edifício, principalmente o da Balcarce 217, cujos moradores eram os mais organizados entre eles. Não foi realizada nenhuma manutenção por parte do governo na edificação após a entrega dos apartamentos.

Figura 115: Frequência de inclusão na tomada de decisões.



Fonte: autora (2022).

Conclui-se que, mesmo a gestão da reabilitação tendo sido participativa em sua implantação, os moradores não puderam discutir sobre questões específicas da arquitetura, possivelmente devido ao valor histórico das edificações e a delegação destas atividades para profissionais da área. Percebe-se que não houve manutenção realizada após a ocupação dos apartamentos, levando a manzana franciscana ao estado de deterioração em que se encontra atualmente.

Portanto, o parâmetro de acompanhamento é dialógico somente com a promoção e a gestão participativa do *Contexto*, porém não com as categorias socioeconômicas e política, com a segurança de posse, o desenho do conjunto e a sustentabilidade.

Todas as dimensões de análise se conectam entre si. No Projeto de Intervenção em Cortiços do Contexto, o parâmetro da Promoção é dialógico com a categoria política do centro histórico devido ao sucesso entre a cooperação internacional firmada pela Junta de Andalucía e a *Municipalidad de Buenos Aires*. O Financiamento foi dialógico comente com a categoria política pois foi estabelecido, durante o acordo de intervenção, pois ambas as partes cumpriram com os montantes estimados na época para financiar as obras e foi estabelecido um período e valor de pagamento para os moradores, porém não é dialógico com a categoria socioeconômica pois estes mesmos prazos e valores não se adaptaram o suficiente em meio à crise de empregos por qual os moradores passaram.

Subsídios foram ofertados para abrigar os moradores durante as reformas portanto são dialógicos com as categorias política e socioeconômica do centro histórico. A gestão participativa também ocorreu de forma dialógica pois os moradores dos cortiços foram incluídos nas decisões de gestão do projeto de intervenção.

O acordo da intervenção deixou estabelecido que após o pagamento das parcelas, os moradores receberiam a propriedade da moradia (sendo na manzana ou em outro lugar da cidade de Buenos Aires), portanto, houve dialogia com as categorias políticas e socioeconômicas no momento de aplicação do Projeto de Intervenção. Os beneficiários que receberam os apartamentos foram os antigos moradores do cortiço, delimitados através de um censo realizado, portanto foram dialógicos com a categoria socioeconômica do centro histórico.

As Diretrizes de Projeto seguiram a situação de preservação das edificações e as normativas existente, portanto, foi dialógica com as categorias política, arquitetônica e urbana do centro histórico.

Na análise do cronotopo de Projeto do Texto, identifica-se que a Localização, a Identidade do Conjunto, o Desenho do Conjunto e as Espacialidades são dialógicas com todas as categorias do centro histórico que se relacionam e também com parâmetros de Diretrizes do Projeto e Beneficiários da Intervenção. O projeto se situa em local de infraestrutura consolidada e respeita a arquitetura histórica a ser preservada, adaptando as edificações existente o quanto possível para os novos apartamentos individuais e espaços coletivos.

Na dimensão de Construção, a Habitabilidade foi analisada como dialógica com o Contexto devido a variedade tipológica e cumprimento das normativas do *Código de Edificación de Buenos Aires* e da APH e do projeto arquitetônico. O Conforto Ambiental também se mostrou dialógico nas unidades habitacionais selecionadas

para análise pois 85,7% das aberturas foram classificadas como regulares ou ótimas em orientação e das vinte e cinco aberturas analisadas 80% possuem dimensões adequadas.

A Acessibilidade da construção não foi dialógica com o Contexto pois unidades habitacionais e espaços coletivos adaptados para PcD não foram considerados. A disponibilidade de serviços atende em maioria (55,5%) as categorias arquitetônica, urbana e cultural e também as diretrizes de projeto, localização e desenho do conjunto.

Na construção, as unidades habitacionais haviam potencial para Adaptabilidade dialogando com a categoria socioeconômica, arquitetônica, diretrizes de projeto e desenho do conjunto para possíveis modificações dos grupos familiares.

Os Sistemas Construtivos utilizados foram dialógicos com as categorias arquitetônica e política do centro histórico, respeitando as diretrizes de projeto da APH e entregando apartamentos completos e individuais para as famílias. A Sustentabilidade não é considerada na construção além da própria reabilitação realizada, não atendente as necessidades do Contexto.

A Reabilitação patrimonial segue as recomendações da APH, a teoria de restauro de Brandi (2004) e as Cartas Patrimoniais Internacionais com única exceção do mantimento da pátina nas fachadas das edificações, é então dialógica com o Contexto.

Os parâmetros do Uso Social, identificados através de entrevistas com moradores, mostra a Percepção do Usuário como sendo dialógica com a identidade do projeto, as diretrizes de projeto, e as categorias urbana, arquitetônica e socioeconômica.

A Habitabilidade é dialógica com o Contexto, o Projeto e a Construção devido à alta variedade tipológica ofertada e a maior parte dos cômodos com dimensões iguais ou maiores que *regulares*.

A Economicidade no Uso Social não é dialógica com a categoria socioeconômica, os financiamentos, subsídios, desenho do conjunto e habitabilidade pois os moradores, atualmente, perderam o direito de tentar pagar as parcelas mensais antes estabelecidas. A Acessibilidade atende as necessidades da categoria socioeconômica e dos beneficiários através do melhor aproveitamento da categoria urbana, localização, desenho do conjunto e habitabilidade.

A Adequação Cultural foi dialógica com adaptabilidade, a identidade do projeto, as diretrizes de projeto, os beneficiários e as categorias cultural, socioeconômica e

arquitetônica do Contexto, porém não com a habitabilidade e a segurança de posse devido a insatisfação dos moradores com a funcionalidade das cozinhas, dispostas normalmente com áreas reduzidas e com o temor de serem despejados por não possuírem a propriedade do apartamento em seus nomes.

O acompanhamento mostrou-se dialógico somente na gestão participativa e durante a promoção do Projeto de Intervenção, porém não atendeu às relações necessárias à manutenção pós-ocupação ou a projeto arquitetônico, não seguindo os parâmetros de sustentabilidade, desenho do conjunto, segurança de posse e das categorias política e socioeconômica do Contexto.

6. Análises comparativas de Projetos de Intervenção em Cortiços em centros históricos: Casarão do Carmo (São Paulo, Brasil) e Manzana San Francisco (Buenos Aires, Argentina) e proposta de diretrizes

O Quadro 34 sintetiza a análise da qualidade da habitação social de Projetos de Intervenção em Cortiços: Casarão do Carmo em São Paulo (Brasil) e da Manzana de San Francisco em Buenos Aires (Argentina).

A análise comparativa possibilita identificar semelhanças e diferenças (demarcada em cores no Quadro 34) nas intervenções em cortiços, assim como identificar aspectos positivos e negativos em relação aos seus contextos, com base na revisão da literatura e nos parâmetros estabelecidos pelo método. Para a análise as informações foram extraídas dos capítulos 4 e 5.

Quadro 34: Análises comparativas entre estudos de caso.

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
CONTEXTO – CENTRO HISTÓRICO	
DISTRITO DA SÉ, SÃO PAULO	BAIRRO MONSERRAT, BUENOS AIRES
Categoria Fisicogeográfica	
- Clima subtropical úmido (INMET, 2009). - Zona Bioclimática 3 (NBR 15220-3).	- Clima temperado quente (IRAM, 2012). - Insolação na maior parte do dia ao norte e ventos do leste.
Categoria Urbana	
- Traço irregular. - Infraestrutura completa. - Usos: residencial, comercial, serviços, governamental e cultural. - Concentração de cortiços. - Transporte público: pontos de ônibus e linhas de metrô.	- Traçado ortogonal. - Comuna 1, com infraestrutura completa. - Usos: residencial, comercial, governamental, cultural e turísticos. - Transporte público conecta a toda cidade.
Categoria Socioeconômica	
- Diminuição populacional de 28,25% entre 1980 e 2010 (IBGE, 2010). - Renda predominante 1 a 5 salários mínimos (IBGE, 2010). - Predominância de 30 a 49 anos, e 0 a 9 anos (SEADE, 2015). - Cortiços no distrito da Sé: 76 - Famílias encortiçadas: 1.113 (PAC, 2002). - Atualmente abriga moradores de rua em grande quantidade.	- Diminuição populacional de 11,2% entre 2001 e 2010 (DGESC, 2010). - Predominância de 20 a 34 anos (INDEC, 2010). - Composição das famílias: 37% das moradias são habitadas por 1 moradores, 31% por 2 moradores e 16% por 3 moradores. - Relação de posse com a habitação: 47% é proprietário da habitação ou terreno, 40% são inquilinos ou arrendatários.

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
	- 74% moram em apartamentos e 22% em casas (DGECC Buenos Aires, 2009).
Categoria Arquitetônica	
- Arquitetura, eclética, moderna, contemporânea e sistemas construtivos diversos. - Gabarito até 28 pavimentos (ZC) ou não delimitado (ZEIS-3). - Igreja Nossa Senhora da Boa Morte tombada pelo CONDEPHAAT em 1974.	- Arquitetura colonial, eclética e moderna. - Basílica de San Francisco tombada como Monumento Histórico Nacional em 1942. - Edificação reabilitada com arquitetura italiana. - Testadas alinhadas, gabarito até 8 pavimentos, implantações com pátios internos.
Categoria Histórica	
- Traçado urbano configurado da formação urbana inicial São Paulo. - Igreja do Carmo construída na segunda metade do séc. XVII. - Casarão do Carmo como sede do bispado. - Religião perde forças e o edifício fica desocupado e posteriormente se torna cortiço. - Segregação de altas classes para 'além-Anhangabaú'. - Produção imobiliária reduz e a recuperação de áreas centrais não atuam em edifícios tombados de uso habitacional.	- Traçado inicial planejado por Garay com 135 quadras. - Quadra desenvolvida pelo convento franciscano a partir de 1587. - Febre amarela (1871) e crise de infraestrutura leva os ricos para o norte e o centro da cidade é ocupado por classes baixas. - Criação da Comissão de Preservação de Áreas Históricas em 1979. - Aplicação de programas de recuperação de espaços centrais. - Cooperação internacional com a Junta de Andalucía para reabilitar a manzana franciscana.
Categoria Cultural	
- Originalmente incorpora tradições europeias. - Foi palco de manifestações políticas no séc. XX. - Comércio marcado, seja formal ou informal.	- Moradores da manzana franciscana se identificam mais com o bairro San Telmo do que Montserrat. - Montserrat com alto índice de atividades culturais para turismo. - <i>Convettillos</i> vistos com maus olhos pela cidade: 'anarquistas e delinquentes'.
Categoria Política	
- No âmbito estadual atua a CDHU e Secretaria Estadual da Habitação. - No municipal atua a COHAB e Secretaria Municipal de Habitação. - Decretam ser competência do Governo promover moradia digna o Art.23, inciso IX da Constituição Federal do Brasil (1998), o Art. 167 da	- Política de habitação para sanar superlotação implementada por Juan Domingo Perón. - <i>Ley de Propriedad Horizontal</i> (13.112/48) permite subdivisão de imóvel para inquilino adquirir apartamento. - Criação da <i>Comision Municipal de la Vivienda</i> em 1967 (Ley 17.174) para

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
Lei Orgânica Municipal de São Paulo (1990). - Plano Diretor de São Paulo (2014) normatiza o zoneamento de toda a cidade.	promover habitação social, mas foca nas periferias da cidade. - <i>Plan de Manejo del Casco Histórico</i> (1999) realiza intervenções, porém sem abranger uso residencial.
CONTEXTO – PROJETO DE INTERVENÇÃO	
Promoção	
- Promoção de gestão municipal, iniciada na gestão de Erundina (1989-1992) através do Programa de Recuperação de Cortiços. - Paralisada até continuidade na gestão de Suplicy (2001-2004) com o programa Morar no Centro. - Novamente paralisada até início da construção na gestão de Haddad (2013-2016).	- Cooperação internacional entre a Junta de Andalucía e o Município de Buenos Aires com convenio firmado em 1990.
Financiamento	
- Financiamento público municipal, realizado pela FUNAPS, antiga FMH. - Em torno de 2 milhões de reais investidos. - Comprometimento de 17% da renda familiar (CMH, Resolução nº10/2004)	- Financiamento público pela cooperação internacional. - Primeira fase: investimento de 1.311.492 dólares da Junta de Andalucía. - Segunda fase: 1.639.645 divididos entre ambas as partes. - Mensalidades cobradas de 100 a 200 dólares por 7 anos.
Subsídios	
- Subsídios indiretos com montantes em dinheiro e tarifas descontadas. - Auxílio aluguel a partir de 1992. - Tarifas sociais no consumo de água e eletricidade (Lei 13.297/02).	- Subsídios diretos aplicados como abrigo dos moradores em hotéis próximos durante o período de obras.
Gestão participativa	
- Diretrizes de participação definidos pela Lei Moura (1991). - Programa de Recuperação de Cortiços – Subprograma II incentivou mutirões para reformas. - Morar no Centro propõe capacitação de reconhecimento de direitos para moradores.	- Frequentes assembleias realizadas com os moradores para discutir a gestão da intervenção.
Segurança de Posse	
- Financiamento para casa própria.	- Financiamento com acordo garantia a entrega de um imóvel como propriedade

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
- Não houve atendimento de todas as famílias moradores do cortiço no novo empreendimento.	para cada família após o pagamento de 7 anos. - Moradores não puderam pagar as mensalidades e agora estão sob ameaça de despejo.
Diretrizes de Projeto	
- Normatizado pela Lei Moura (Lei nº10.928/1991), Código de Obras (Lei nº16.642/2017), Código Sanitário do Estado de São Paulo (Lei nº10.083/1998).	- Cumprimento da normativa de proteção patrimonial do <i>Código de Edificación</i> (6100/2018).
TEXTO - PROJETO	
Localização	
- Rua Tabatinguera, nº273, Sé, São Paulo. - Proximidade a equipamentos de saúde, transporte, educação, cultura e lazer, alimentação e locais de trabalho dentro dos raios definidos (PRINZ, 1986; ARGENTINA, 2019). - Localização dialógica com contexto, com todos os equipamentos com distância até a habitação classificada como <i>ótima</i> .	- Ruas Balcarce, Moreno e Alsina, Montserrat, Buenos Aires. - Proximidade a equipamentos de educação, transporte, cultura e lazer, alimentação e trabalho com ótima localização. - Equipamentos de saúde em localização satisfatória (PRINZ, 1986; ARGENTINA, 2019).
Identidade do projeto	
- Gabarito, aberturas e cores em harmonia com entorno.	- Cada edificação foi reabilitada conforme permitia seu grau de preservação e o estado de deterioração encontrado. - Fachadas foram restauradas.
Desenho do conjunto	
- Tipos de habitação: são 25 apartamentos de 31 a 39m ² , todos com 1 dormitório, banheiro, sala, cozinha e lavanderia. - Implantação, escala e volumetria, integração interior/exterior e programa arquitetônico dialogam com as características do Contexto.	- Tipos de habitação: são 94 unidades habitacionais entre conjugados e 4 dormitórios (de 19,02m ² a 46,42m ² dentre os tipos analisados) - Demoliram muros para abrir pátios internos mais amplos. - Critérios de adequação com o contexto estabelecidos com base em Montaner (2011), 86,7% foram atendidos.
Espacialidades	
- Presença espaços de transição entre público e privado. - Acesso bem definido.	- Existência de pátios em níveis coletivos, semicoletivos e privados. - Acessos bem definidos.

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
TEXTO – CONSTRUÇÃO	
Habitabilidade	
- Tipos de habitação: 4 tipos de 1 dormitório. - Áreas das cozinhas: 100% classificadas como <i>precárias</i>. - Salas: 71,4% <i>regulares</i>, 25,6% <i>precárias</i>. - Áreas dos dormitórios: 76,2% <i>precários</i>, 19% <i>regulares</i>, 4,76% <i>satisfatórios</i>. - Áreas dos banheiros: 95,2% <i>precários</i>. - Inadequação com o Código Sanitário de São Saulo em dimensões mínimas de ambientes. - Sem espaço para trabalho produtivo, armazenamento, adaptações ou otimização de layout.	- Tipos de habitação analisadas de conjugados a apartamentos com 3 dormitórios. - Apartamentos de 2 ou 3 dormitórios possuem áreas adequadas, com exceção de cozinhas (11,70% total de apartamentos). - Apartamentos conjugado e de 1 dormitório possuem áreas inadequadas (7,45% do total de apartamentos). - Apartamentos de 1 e 2 dormitórios possuem todos os cômodos adequados (21,28% do total de apartamentos). - Critérios de habitabilidade são atendidos com exceção de espaço para armazenamento e exterior próprio.
Conforto Ambiental	
- Orientação <i>regular</i> em 100% dos dormitórios e salas, e orientação <i>regular</i> ou <i>ótima</i> nas cozinhas e áreas de serviço. - Banheiros com janela interna, classificados como <i>ruins</i>. - Dimensão das aberturas adequada ao Código Sanitário com exceção dos banheiros. - Aberturas regulares com orientação S-E-SE não permitem entrada de sol no inverno. - Diretrizes construtivas para zona bioclimática não adequadas a NBR 15220-3 (ABNT, 2003).	- Banheiros, 14,3% dos cômodos não possuem aberturas, 53,6% possuem orientação <i>regular</i> e 32,1% <i>ideal</i>. - Todas as aberturas dos cômodos analisados (com exceção dos banheiros) possuem dimensões adequadas conforme o <i>Código de Edificación de Buenos Aires</i> (2018).
Acessibilidade	
- Presença de apartamento adaptado e cumprimento da NBR 9050/2020.	- Não há unidades habitacionais adaptadas e as edificações não seguem as diretrizes de acessibilidade estabelecidas (NBR 9050/2020).
Disponibilidade de serviços	
- Presença de cozinha e banheiros completos em cada apartamento, instalações hidros sanitárias e elétricas, local para coleta de lixo, acesso controlado por moradores e extintores de incêndio.	- Apartamentos entregues com cozinha banheiro e instalações hidrossanitárias completas, local de coleta de lixo e acesso controlado por moradores.

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
	- Instalações elétricas em más condições segundo os moradores, sem medidas contra incêndios.
Adaptabilidade	
- Unidades habitacionais impossibilitam 75% dos critérios de adaptabilidade estabelecidos com base em Montaner (2011) e Argentina (2019).	- A maioria dos critérios estabelecidos foram atendidos (75%), com exceção de possíveis modificações e expansão nas unidades habitacionais.
Sistemas Construtivos	
- A maioria dos critérios de adequação negativos (62,5%). - Presença de manifestações patológicas com 4 anos de uso. - Alvenaria estrutural, chapiscada, rebocada e pintada, e complementada com pilares e vigas em alguns locais como nas escadas. - Escadas em concreto, guarda-corpo metálico, pisos em concreto pintado. - Piso cerâmico presente somente nas cozinhas e banheiros. - Teto sem forro, em laje rebocada em gesso e pintada. - Esquadrias de portas são de madeira, na cor branca, e as janelas são em alumínio e vidro, sem venezianas, todas basculantes.	- A maioria dos critérios estabelecidos foram atendidos (75%). - Edificação com altos índices de manifestações patológicas. - Paredes portantes com tijolos assentados com argila e rebocadas com cal, algumas das lajes era de tijolos abobadados que foram reparados com vigas de madeira ou aço. - Escadas e passarelas em estrutura metálica e concreto. - Reforços com sapatas de concreto, apiloamento ou vigas baldrame nas fundações. - Esquadrias em ferro ou madeira. - Cobertura reconstruída com chapas metálicas e lajes de tijolos e madeira foram substituídas por estrutura metálica onde necessário reforço estrutural.
Sustentabilidade	
- A maioria dos critérios de adequação (69,2%) são negativos: - Sem captação de água da chuva, energia solar e aquecimento solar, sem conforto térmico passivo, sem reciclagem ou compostagem, materiais de revestimento de baixa durabilidade utilizados. - Com sensores de presença para iluminação, com vegetação integrada à construção e materiais estruturas de alta durabilidade, edifício contribui socialmente com moradores e vizinhos.	- A maioria dos critérios estabelecidos (92,3%) não se adequam às necessidades do contexto: - Sem captação de água da chuva, energia solar e aquecimento solar, sem conforto térmico passivo, sensores de presença para iluminação, ou reciclagem e compostagem do lixo. Materiais de baixa durabilidade utilizados, sem vegetação integrada à construção.
Reabilitação patrimonial	
- Reabilitação da edificação (Rua do Carmon nº198) de valor patrimonial não executada no casarão da Rua do	- Não houve necessidade de construção nova. - A reabilitação realizada atende 100% dos critérios estabelecidos com base nas

ANÁLISES COMPARATIVAS	
CASARÃO DO CARMO	MANZANA DE SAN FRANCISCO
Carmo previsto para uso comercial após reabilitado. - Construção nova respeita o contexto e não cria falso histórico.	teorias de restauro de Brandi (2004) e Carta de Restauro (1972).
TEXTO – USO SOCIAL	
Percepção do Usuário	
- A maioria dos entrevistados (89%) com noção de identificação e pertencimento com o lugar. - Habitação avaliada como segura (88,8%) e de aparência agradável. - Uso dos espaços coletivos efetivo. - Bom conforto acústico e luminoso, bom conforto térmico no verão, inverno muito frio. - A maioria dos entrevistados (77,8%) aprovou a localização da moradia, com principal vantagem o transporte (89%).	- A maioria dos entrevistados (84,6%) possuem noção de identificação e pertencimento. - A maioria dos entrevistados (77%) disseram não estarem insatisfeitos com a segurança no local. - Conforto acústico avaliado negativamente (100%). - Conforto luminoso e térmico bem avaliado no inverno, mas com verão muito quente/quente (70%). - A maioria dos entrevistados (76,9%) aprovou a localização da moradia com principal vantagem o transporte (62%).
Habitabilidade	
- Sem variedade tipológica para atender a variedade familiar existente. - Percepção dos usuários sobre as áreas não coincide com avaliação com base em Boueri (2004) e Salcedo (2007) devido a inadequação tipológica. - A maioria dos entrevistados (44,4%) classificam o tamanho do apartamento como <i>regular</i>, 22.2% <i>ruim</i>, 22.2% <i>muito ruim</i> e 11.1% <i>bom</i>. - Cômodo melhor avaliado foi a sala (78% <i>muito bom</i>, <i>bom</i> ou <i>regular</i>) e pior avaliado foi a lavanderia (78% <i>muito ruim</i> ou <i>ruim</i>).	- A variedade tipológica é satisfatória. - A maioria dos entrevistados (70%) avaliou o tamanho do apartamento em <i>muito bom/bom/regular</i>. - Cômodos melhor avaliados foram dormitório (70% como <i>muito bom/bom</i>) e sala (69% <i>muito bom/bom</i>) - Cômodo pior avaliado foi a cozinha 60% <i>muito ruim/ruim</i>. - Percepção dos usuários sobre as áreas coincide com avaliação com base em Boueri (2004) e Salcedo (2007).
Economicidade	
- Parcelas mensais cumprem a CMH, Resolução nº10/2004.	- A maioria dos entrevistados (61,5%) tiveram dificuldade de pagar as parcelas mensais. - Acordo de 7 anos expirou, moradores não realizaram todos os pagamentos e a situação está em discussão judicial.
Acessibilidade	
- Tempo e trajetória de acesso a habitação muito longo e dificultado pela má promoção dos programas de intervenção.	- A retomada dos moradores após as obras foi efetiva conforme planejado.

- O comprometimento da renda familiar deve seguir normativas e ser discutido entre os participantes, com margem à reajustes em casos de situações como crises econômicas, pandemias, dentre outras.
- O subsídio para realocação de moradores durante a intervenção deve ser efetivo e direto em abrigo próximo a moradia original.
- No caso de construção nova, o projeto arquitetônico deve seguir a legislação de aprovação local.
- Sejam realizados censos com os moradores do cortiço para incluir como beneficiários todos os moradores originais que apresentem necessidade.
- Ser necessário o seguimento de uma intervenção em cortiço pela próxima gestão a assumir o governo no caso da retirada dos moradores já haver sido iniciada.
- Realização de capacitação com grupos para organização entre os moradores e posterior continuidade da função.

Recomenda-se para o Projeto as seguintes diretrizes:

- Estudo do entorno para seguir, além do recomendado por legislação, as características do contexto histórico ao redor, se tratando de gabarito de altura, aberturas, materiais, estilo arquitetônico, alinhamento da fachada, e cores.
- No mesmo conjunto habitacional, deve haver variedade de tipos de unidade de pelo menos 1 dormitório e 2 dormitórios.
- Os tipos de habitação e equipamentos coletivos devem corresponder as necessidades e padrões culturais das famílias beneficiadas.

Na Construção do Texto, as áreas mínimas recomendadas como diretrizes neste trabalho são a combinação de todos os dados utilizados, considerando o maior valor obtido entre os mínimos encontrados para cada ambiente. Portanto, recomenda-se para a Construção as seguintes diretrizes:

- Projetos habitacionais, além da metragem mínima por cômodo, apresente também metragem e número de dormitórios mínimos por moradores, não sendo admitido um dormitório para três pessoas ou mais.
- Áreas mínimas recomendadas como regulares:
 - Cozinha: área útil de 7m² ou superior.
 - Sala: área útil de 9m² ou superior.
 - Dormitório 01: área útil de 9m² ou superior.

- Dormitório 02: área útil de 8m² ou superior.
 - Banheiro: área útil de 4,5m² ou superior.
 - Área de serviço: área útil de 6m² ou superior.
 - Conjugado: área útil de 18m² ou superior.
- Inclusão de ao menos um equipamento que colabore com a sustentabilidade da edificação como:
 - Placas solares de aquecimento solar para chuveiros;
 - Placas de energia solar;
 - Coletores de água pluvial para reuso na limpeza e descargas de banheiro;
 - Dispositivos economizadores de luz nas áreas comuns,
 - Área permeável maior que o recomendado por legislação com vegetação.

Recomenda-se para o Uso Social as seguintes diretrizes:

- A realização de uma reserva monetária voltada a realização de manutenção das edificações inclusa no planejamento da intervenção e a capacitação dos moradores para lidar com a manutenção necessária nas áreas coletivas e fachada.
- Incluir os moradores no projeto arquitetônico da habitação e inquirir as necessidades e prioridades espaciais e culturais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os centros históricos da América Latina estão caracterizados por edifícios históricos, forte concentração do comércio formal e informal, serviços e finanças, e transporte coletivo. Isto reflete nos altos índices de população de baixa renda habitando em moradias precárias, principalmente os cortiços, que possuem diferentes denominações em cada país, mas o mesmo princípio de habitação coletiva sem qualidade, onde altos preços de aluguel são cobrados, espaços como cozinha e banheiros são divididos por inúmeras famílias em situação de insalubridade e precariedade.

Os governos de cada país, região e cidade implantam diferentes programas e projetos de intervenção para atuar no problema da moradia precária dos centros, e por isso o objetivo desta pesquisa foi propor um método de análise da qualidade da

habitação social consequente das intervenções em cortiços em centros históricos da América Latina.

Através de uma pesquisa sistemática sobre a qualidade da habitação social na América Latina (SUTTI, *et al.*, 2020), a presença ainda marcante dos cortiços nos centros históricos (DELGADILLO, 2005, 2008; SCHICCHI, 2014; PICCINI, 2004; BONDUKI, 1995; IBGE, 2010; NAKANO; KOHARA, 2013; GATTI, 2011; GARAY, 2004; KULLOCK; MURILLO, 2010), e estudos realizados pela Prof^a. Associada Rosio Fernández Baca Salcedo sobre a arquitetura dialógica na habitação social, essa dissertação utiliza como base para metodologia a arquitetura dialógica, que relaciona um *Texto* com seu *Contexto*. Desta forma, foi possível definir parâmetros de análise para os centros históricos, os projetos de intervenção, e a habitação social nas dimensões de projeto, construção e uso social.

O método da arquitetura dialógica é utilizado para investigação do espaço construído e sua relação com o contexto que o cerca através de dimensões além da espacial/física, e foi verificado aplicando-o em estudos de caso em São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina) através de projetos de importância para cada contexto, o Casarão do Carmo e a Manzana de San Francisco, respectivamente.

Percebeu-se que a cada diferente estudo de caso, as relações entre os parâmetros mudam e as dimensões podem se conectar de formas diversas. É sempre necessário que o Projeto de Intervenção dialogue com o centro histórico, o Projeto do Texto dialogue com o Contexto, a Construção dialogue com o Projeto e com o Contexto e o Uso Social dialogue com todas as demais dimensões, porém a relação entre os parâmetros na Matriz pode variar em cada caso e o Quadro de parâmetros de qualidade de cada dimensão pode ser adaptado para criar as conexões adequadas.

Ambos os casos estudados se localizam em centros históricos de metrópoles de grande importância urbana, social, cultural, econômica e política para seus países, mesmo São Paulo não sendo capital federal como é Buenos Aires. O traçado de Buenos Aires foi planejado por Garay na fundação da cidade, enquanto o triângulo central de São Paulo e o crescimento além dele ocorreu sem planejamento inicial. Ambos os centros possuem riqueza arquitetônica patrimonial, porém atualmente o distrito da Sé se encontra em situação de menor manutenção, com altos índices de moradores de rua e degradação do espaço público. Enquanto o governo de Buenos Aires se preocupa com o turismo para toda região central, São Paulo direciona seu

foco a áreas com maior função empresarial e presença de elites, como mostram as últimas intervenções realizadas no Anhangabaú.

Os cenários socioeconômicos são similares, com diminuição populacional, predominância de jovens, populações de baixa renda alugando pequenos apartamentos para possuir proximidade com empregos e meios de transporte.

Ambos as habitações estudadas se desenvolveram a partir de um histórico originalmente religioso com a ordem franciscana (Buenos Aires) e o bispado e Igreja Nossa Senhora da Boa Morte (São Paulo), assim como ambas as igrejas são tombadas atualmente e originalmente proprietárias nas edificações que se tornaram cortiço.

As intervenções aqui estudadas não foram programas habitacionais completos, mas sim projetos dentro de outros programas, que tiveram suas gestões aplicadas de formas muito diferentes. A promoção da Manzana de San Francisco foi bem sucedida durante sua implantação com a cooperação internacional entre a Junta de Andalucía e o governo de Buenos Aires, com o financiamento de 3/4 pela junta espanhola, a realização de censos e reuniões com os moradores, retirada dos moradores para hotéis próximos enquanto as obras eram realizadas e entrega dos apartamentos durou em torno de quatro anos.

Por outro lado, o Casarão do Carmo teve sua promoção conturbada, passando por oito diferentes gestões em 26 anos e totalmente paralisado em quatro delas. Passou também por dois programas sociais, que mesmo possuindo as mesmas bases, eram diferentes. Iniciou no Programa de Recuperação de Cortiços – Subprograma II que tinha como objetivo reformas parciais ou completas em cortiços com auxílio de mão de obra dos próprios moradores, e posteriormente com o programa Morar no Centro, em que enfrentou problemas com o projeto e ficou paralisado. A obra foi iniciada somente na gestão Haddad (2013-2016) e entregue na gestão de Dória em 2018. A gestão participativa não saiu do papel, e muitos dos moradores que foram retirados do cortiço não puderam retornar aos novos apartamentos devido ao número limitado de unidades construídas.

Os cortiços se situam em centros urbanizados e consolidados por princípio, e um dos principais motivos das famílias fazerem deles sua moradia é a localização e infraestrutura presente no entorno, o que se comprova com a análise do parâmetro de Localização e a Percepção dos Usuários sobre as vantagens de morar ali.

A Identidade do Projeto arquitetônico é dialógica em ambos os casos, com projetos completamente diferentes devido as categorias arquitetônica, histórica, cultural e política serem também diversas.

Observou-se com a falta de variação tipológica no desenho do conjunto do Casarão do Carmo, onde foram oferecidos apartamentos de apenas um dormitório para grupos familiares de diversas composições (famílias com até 4 membros), prejudicando a habitabilidade na moradia, reforçada posteriormente pelos usuários na análise de Habitabilidade do Uso Social.

Encontrou-se como ponto comum, as cozinhas sendo construídas com áreas mínimas que desrespeitam a legislação local e sendo o cômodo de maior descontentamento dos moradores. Em uma unidade onde todos os espaços são essenciais, o tamanho precário das cozinhas interfere com a funcionalidade da moradia como um todo. As áreas para análise colocadas como regulares são as mínimas apontadas em legislação e pela bibliografia selecionada (BOUERI, 2004) para cada estudo de caso.

A acessibilidade que na construção nova de São Paulo atende a normativa, falha na reabilitação de Buenos Aires, pois não foi possível adaptar a edificação tombada de modo acessível. Sugere-se outras formas compensatórias para caso haja moradores PcD uma realocação combinada entre a família e o governo ou a instalação de equipamentos específicos de mobilidade quando possível.

Previamente às intervenções, os moradores de cortiços dividiam espaços entre famílias, como cozinhas e banheiros. Após as intervenções cada família beneficiária de uma unidade habitacional receberam os apartamentos com estes espaços privativos. A disponibilidade de serviços na habitação antes e depois da intervenção influencia nas avaliações pois levam em consideração – mesmo que subconscientemente - uma comparação entre presente e passado.

Os problemas encontrados em relação aos sistemas construtivos, em ambos os casos, foram principalmente falta de impermeabilização ou contato direto com o solo causando infiltrações, utilização de materiais de má qualidade e curta vida útil, e falta de manutenção. Recomendou-se então, um fundo voltado a manutenção da edificação incluído no planejamento da intervenção e também a capacitação dos moradores sobre como resolver tais problemas.

Seja por questões construtivas e projetuais ou pela grave situação em que se encontravam os cortiços antes da intervenção, o parâmetro de sustentabilidade não foi significativamente abordado em nenhum dos casos.

É necessário a conscientização que projetos em contextos históricos devem seguir as recomendações dos teóricos de restauros e das Cartas Patrimoniais Internacionais não somente para restauros e reabilitações, mas também em construções novas.

Os dados para análise do Uso Social foram obtidos através da aplicação de entrevistas estruturadas com os moradores no local de sua moradia, foram também realizadas entrevistas abertas com representantes de cada local, sendo um representante do MMC (Movimento Moradia no Centro) para o Casarão do Carmo e as denominadas *delegadas* (síndicas) em espanhol, representantes da Manzana de San Francisco. O contato com os moradores foi indispensável para identificar a satisfação com a moradia em critérios de pertencimento, segurança, conforto ambiental, habitabilidade, economicidade, acessibilidade, adequação cultural e acompanhamento pós-ocupação.

Em ambos, os participantes afirmaram sentirem que pertence ao lugar, mas por motivos diferentes. No Casarão do Carmo o sentimento vinha da propriedade do imóvel obtida em contrato junto a entrega dos apartamentos em 2018, que serão efetivados após 10 anos de parcelas mensais. Por outro lado, na Manzana de San Francisco, o pertencimento vem do período de tempo em que estão em posse do lugar, onde muitos vivem há mais de 30 anos, porém com constante medo de serem despejados pelo *Banco Ciudad*, proprietário das edificações.

O cômodo da cozinha foi registrado como inadequado nas duas intervenções estudadas, sendo sempre muito pequeno, seu projeto não considerou as necessidades culturais de uso ou o posicionamento de eletrodoméstico básicos. A geladeira precisou ser realocada pelos moradores em algumas situações, e foi colocada em ambientes como sala ou área de serviço.

Dentre as dificuldades encontradas durante a pesquisa, a situação pandêmica foi causa de diversas delas, desde o acesso à bibliografia física devido às bibliotecas fechadas, ao contato direto com os moradores. Em ambos os casos, a aplicação das entrevistas foi tardia em relação ao cronograma delimitado devido ao prolongamento das restrições pandêmicas nacional e internacionalmente. Na Manzana de San Francisco, muitos moradores e representantes estavam contaminados com Covid-19 e não puderam colaborar com a participação.

Ao investigar ambos os estudos de caso, percebeu-se que, ao tentar direcionar a análise a questões comportamentais e padrões culturais, os moradores

apresentaram dificuldade de engajamento com a temática, pois na maioria das vezes se voltavam aos desafios que enfrentam com a habitação.

No Casarão do Carmo, a problemática mais destacada pelos moradores foi a falta de espaço dentro da unidade, e a má qualidade construtiva que resulta em infiltrações. Gravemente incomodados com estes problemas, eram sempre estes os assuntos apontados quando questionados sobre as atividades cotidianas que desenvolvem na residência ou para se expressarem em relação à habitação. Na Manzana Franciscana, por sua vez, a maior problemática é o medo do despejo, a falta de propriedade do lugar onde habitam há anos. A insegurança de posse os distraia de quaisquer outros pontos negativos ou positivos de projeto ou construção.

As habitações analisadas apresentam fortes pontos positivos a serem seguidos como exemplo em futuras aplicações. As intervenções em cortiços em si são benéficas para o ambiente social e urbano ao realizarem reabilitações em edifícios históricos ou construção nova em local de edificação deteriorada para fins de habitação social. É positivo também a escolha da localização de ambos os conjuntos, sendo próximos a equipamentos públicos de serviços coletivos e alta infraestrutura urbana.

Dentre as lacunas identificadas durante a utilização do método desenvolvido com base na arquitetura dialógica está a aplicação do cronotopo. Como exemplo, na Manzana de San Francisco, a reabilitação foi implantada entre 1990 e 1994, e desde então, muitas modificações ocorreram, não somente no espaço, mas também de gestão.

O Projeto de Intervenção, que parte de um programa de cooperação da Junta de Andalucía foi implantado de forma dialógica ao contexto do momento, anos depois, questões como o financiamento e segurança de posse - que antes eram adequados - se modificaram. Este Projeto de Intervenção, ao ser analisado junto do lugar (centro histórico) como *Contexto* não passa por uma análise temporal. Ou seja, a Matriz de Relações Dialógicas considera o tempo de ocorrência de cada dimensão: Projeto enquanto tempo mental, Construção enquanto tempo territorial e Uso Social como tempo histórico social; mas não é possível a demonstração de divergências dialógicas através do tempo na análise da gestão da intervenção. As relações dialógicas identificadas no Projeto de Intervenção são as que se formaram no período de aplicação da intervenção. Sugere-se que a análise do projeto/programa seja considerada, na Matriz, também na Refiguração (Uso Social), através dos mesmos

parâmetros utilizados no *Contexto*, para confirmação de sua aplicação ao longo do tempo.

Outro ponto a ser considerado é que o método deve adaptar-se a cada contexto, assim como as diretrizes sugeridas, pois foram baseadas nos parâmetros identificados que podem ser complementados e aprimorados a cada situação. Afinal, o método proposto foi construído de modo a contribuir com análises a serem realizadas por gestores municipais ou outros pesquisadores na avaliação da qualidade habitacional de forma a considerar o contexto espacial, social e simbólico. Por fim, sugere-se como escopo de estudo a utilização do método também para a criação de projetos de habitação social em intervenções em cortiços.

Enfim, como futuros desdobramentos deste trabalho, estão pesquisas que desenvolvam o método proposto considerando as lacunas encontradas e novos possíveis contextos que apresentem diferentes características e desafios ao desenvolvimento do método. Assim como futuros trabalhos sobre qualidade da habitação social em todas as dimensões da arquitetura dialógica em seus diversos crotonopos, projeto, construção e uso social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIVROS

ASLAN, Liliana; et al. **Buenos Aires Montserrat 1580-1970**. Inventario de Patrimonio Urbano. Buenos Aires, 1992.

BOITO, C. **Os restauradores**. Trad. Paulo Mugayar Kühl e Beatriz Mugayar Kühl. Cotia: Ateliê Editorial, 2003.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria, 1998. 7º ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017

BRANDI, C. **Teoria da restauração**. Trad. Beatriz Mugayar Kühl. Cotia: Ateliê Editorial, 2004.

D'ARC, Hélène R.; MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina**: viver no centro das cidades. Senac. São Paulo. 2012

DELGADILLO, Victor. Análisis comparativo del hábitat de interés social en los centros históricos de América Latina, lecciones aprendidas. *In*: **Manejo e Gestión de centros históricos**. La Habana, Cuba: Ediciones Boloña, 2009. p. 243–261.

GARAY, Alfredo. La rehabilitación de las áreas céntricas: el caso de Buenos Aires. *In*: DELGADO, Maria Eugenia M (org.). **El centro histórico**: objetivo de estudio e intervención, Editorial Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 2004.

GUTIERREZ, Ramon. **Arquitetura latino-americana**. Editora: NOBEL. São Paulo. 1989

GUTMAN, Margarita; HARDOY, Jorge Enrique. **Buenos Aires**: história urbana del area metropolinata. Espanha: MAPFRE. Madrid, 1992.

JUNTA DE ANDALUCIA, España. **Programa de Cooperación Internacional**. Sevilla. 2000

JUNTA DE ANDALUCIA, España; ICI, Agencia Española de Cooperación Internacional; BUEBOS AIRES, Municipalidad de la Ciudad. **Rehabilitación Manzana de San Francisco**: Proyecto e Gestión. Buenos Aires, 1991

KULLOCK, David; MURILLO, Fernando. Viviendo Social en Argentina: Un siglo de estrategias espontáneas y respuestas institucionales 1907-2007. Salta, Argentina: EUCASA, Ediciones Universidad Católica de Salta, p. 95, 2010. Disponível em: <http://www.ucasal.edu.ar/eucasa/genera_pag.php?id=116>. Acesso em 10/09/2021

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. 7ª Edição. São Paulo: Atual. 1997

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis, Vozes, 2001

MAZETTELE, Liliana; VÁZQUEZ, Rodrigo B. Es Montserrat pelo lo llamam San Telmo. *In*: GONZÁLEZ, Lidia; et al. **Montserrat**: Bairro fundacional de Buenos Aires.

Cueaderno nº7. Buenos Aires, 2012.

MONTANER, J. Maria et al. **Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI**. Barcelona: Edición Máster Laboratorio de la vivienda del siglo XXI, UPC, 2011.

MUNTAÑOLA, Josep. **Topogénesis**: Fundamentos de uma nueva arquitectura. Universitat Politècnica de Catalunya, UPC, 2000.

PALLASMA, Juhani. **Habitar**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SL, 2016.

PICCINI, Andrea. **Cortiços na Cidade** - Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo. Annablume. 2004

PITZ, Adrian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit**: Pragmatic sustainable design on builing and urban scales. Oxford: Architectural Press, 2004.

PRINZ, Dieter. **Planificación y Configuración Urbana**. 3. Barcelona: Editorial gustavo Gili, 1986.

RAPOPORT, Amos. **House, Form and Culture**. Milwaukee: University of Wisconsin, 1969.

REIS FILHO, N. G. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo. Perspectiva, 1995.

RHEINGANTZ, Paulo Afonso; *et al.* **Observando a qualidade do lugar**: prcedimentos para a avaliação pós-ocupação. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Pós-Graduação em Arquitetura, 2009.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finaças - São Paulo: Boitempo. 2015

VILLA, Simone Barbosa; ORSTEIN, Sheila Walbe (orgs). **Qualidade Ambiental na Habitação: avaliação pós-ocupação**. São Paulo: Oficina de Textos. 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil)**. São Paulo: Editora UNESP, 2007.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. Teoria e métodos na restauração arquitetônica. In: MAGANIN, R. C.; SALCEDO, r. f. b.; CONSTANTINO, N. R. T. **Arquitetura, urbanismo e paisagismo: contexto contemporâneo e desafios**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2013, p. 25-43

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de (Orgs. .. **Objetivos, estratégias e resultados**. In: **Intervenções em centros urbanos**. Barueri, SP: Manole. p. 1–51.

DISSERTAÇÕES E TESES

BOUERI, José Jorge. **A Contribuição da Ergonomia na Formação do Arquiteto : O Dimensionamento dos Espaços da Habitação.** 2004. FAU USP, 2004.

CASTELLO, Iara R. **Bairros, loteamentos e condomínios: Elementos para o projeto de Novos Territórios Habitacionais.** Porto Alegre: UFRGS, 2008.

DELGADILLO, Victor. **Centro Históricos De America Latina, Riqueza Patrimonial Y Pobreza Social: La Rehabilitación De Vivienda En Buenos Aires, Ciudad De Mexico Y Quito (1990-2003).** 2005. Universidade Autónoma de México, [S. l.], 2005.

DEL RIO, Juan P. **El Lugar de la Vivienda Social en la Ciudad:** Um análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes. Universidade Nacional de La Plata. La Plata, 2011.

JOSÉ, Beatriz K. **A popularização do centro de São Paulo:** um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese de doutorado. FAUUSP, São Paulo, 2010

KOHARA, Luiz Tokuzi. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços.** Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

LINO, Victor R. J. **As políticas públicas de revitalização de centros históricos e sua utilização para as atividades culturais e de lazer:** um estudo comparativo entre Buenos Aires e São Paulo. Programa de Pós-Graduação em Integração da América Latina. Universidade de São Paulo – PROLAM/SP. São Paulo, 2007.

LUCREDI, Victor Rüegger. **Habitação para idosos: Programa de locação social nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Barcelona (Espanha)** Dissertação (mestrado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, Bauru. 2019.

MARTINS, Juliana Cavalini. **Habitação Social em Centros Urbanos Consolidados: Análise Dialógica Desde o Percurso do Projeto ao Uso Social: São Paulo (Brasil) e Roma (Itália).** Dissertação (mestrado). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, UNESP, Bauru. 2016.

MENEZES, Larissa Rodrigues De. **Habitar no Centro Histórico : a habitação de interesse social como instrumento de reabilitação do Centro Histórico do Recife.** 2015. Universidade Federal de Pernambuco, 2015.

PEDRO, João B. **Definição e avaliação da qualidade arquitetônica habitacional.** Tese de doutorado. Lisboa, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto – LNEC (Laboratório Nacional de Engenharia Civil), 2000

PEREIRA, Gabriela Moraes. **Funcionalidade e qualidade dimensional na habitação: Contribuição à NBR 15.757/2013.** 2015. Universidade Federal de Santa

Catarina, 2015.

SÁNCHEZ, Edgar Mauricio B. **Qualidade da Habitação do Projeto Piloto Locação Social para População em Situação de Rua**: uma análise dialógica. UNESP - FAAC. Bauru. 2020

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **Análise crítica das obras envolvendo os diálogos da habitação social em centros históricos**. Livre-docência. UNESP, 2019.

SILVA, Elvan. **Geometria funcional dos espaços da habitação**: contribuição ao estudo da problemática da habitação de interesse social. Porto Alegre: Ed. da Universidade, UFRGS, 1982.

SILVA, Marcos F. A. **Análise dialógica da qualidade de habitação social da parceria público-privada na ambiência do Centro Histórico de São Paulo**. UNESP - FAAC. Bauru, 2020.

LEGISLAÇÕES

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 15.220-3 Desempenho térmico de edificações Parte 3**: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social Rio de Janeiro, 2003.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos**, 2015.

ARGENTINA, Secretaria da Vivienda. **Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social**. Marco para la promoción de viviendas inclusivas, asequibles y sostenibles. Plan Nacional de Vivienda. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. 2019

BRASIL, Lei Federal Brasileira nº 8.692 de 28 de julho de 1993

BRASIL. Lei do Inquilinato. Lei Federal nº8.245/91. 1991.

BUENOS AIRES. **Código de Edificación**. Ley nº 6100 27/Dez/2018.

BUENOS AIRES. **Ley 341** de 24 de fevereiro de 2000. Legislatura de la Ciudad Autonoma de Buenos Aires. 2000

SÃO PAULO, Assembleia Legislativa do Estado de. **Código Sanitário de Edificações**. Decreto nº12.342, de 27 de Setembro de 1978

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal. **Lei Moura** nº 10.928/1991. 8 de Janeiro de 1991

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal. **Código de Obras e Edificações**. Lei nº16.642, 9 de maio de 2017.

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal. Lei nº 11.9545/1995. **Cria o Conselho de Intervenção e Recuperação dos Cortiços** - CIRC.

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal. **Lei Ordinária** 13.297/02. 16 de Janeiro de 2002

DOCUMENTOS EM MEIO ELETRÔNICO

AMARAL, Viviane Silveira; CAVALCANTI, Caronali Baima; TEIXEIRA, Leticia Miguel. O programa de reabilitação de áreas urbanas centrais. **Xiv Encontro Nacional Da Anpur**, [S. l.], p. 20, 2011.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. **Estudo do BID revela que América Latina e o Caribe enfrentam um déficit de habitação considerável e crescente**. Comunicados de Imprensa, maio (2012)

BARBOSA, Benedito R.; PITA, Sidnei E. **A Trajetória das Lutas do Centro**: das Ocupações e Resistência às Conquistas. Curso de Capacitação – Programa de reabilitação de áreas urbanas centrais. Lincoln Institute of Land Policy. LABHAB-FAUUSP, s/d.

BUENOS AIRES. **La Manzana de San Francisco Rehabilitada**. 1997

BUENOS AIRES. **Establecimientos** – Hospitales y Centros de Salud. Disponível em < <https://www.buenosaires.gob.ar/salud/establecimientos> > Acesso em: 08/nov/2021

_____. **Mapa de Establecimientos** – Buscá tu escuela. Disponível em <<https://www.buenosaires.gob.ar/calidadyequidadeducativa/estadistica/busca-tu-escuela/mapa-de-establecimientos>> Acesso em: 08/nov/2021.

_____. **Mapa Cultural**. Disponível em < <https://www.buenosaires.gob.ar/mapa-cultural> > Acesso em: 08/nov/2021.

_____. **Cultura Independiente**. Disponível em < <https://www.buenosaires.gob.ar/cultura/cultura-independiente> > Acesso em: 08/nov/2021.

CAÑELLAS, Estela; COLELLA, Viviana; DA REPRESENTAÇÃO, Natalia. Patrimonio urbano y vivienda social en el centro de Buenos Aires: nuevas perspectivas y conflictos. **V Jornada de Sociología de la UNLP**. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. 2008. Disponível em: <https://www.aacademica.org/000-096/520.pdf>.

CARMO, Sesc. **As camadas da cidade** – Rua do Carmo. Disponível em < <https://www.youtube.com/watch?v=qT8rBJtOxoo> > Acesso em 20/abr/2021

CIAM. **Carta de Atenas**, Atenas. 1933

GATTI, Simone. **O Projeto Nova Luz e o Programa de Cortiços no Centro de São Paulo**. II Seminário Internacional Urbicentros: Morte e Vida de Centros Urbanos., p. 1–22, Maceiró, 2011. Disponível em: < http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/download/ARTIGO_SimoneGatti_2011.pdf > Acesso em: 20/08/2021

HEIDEGGER, Martin. Construir, habitar, pensar [Bauen, Wohnen, Denken]. In: SEGUNDA REUNIÃO DE DARMSTADT 1951, **Anais** [...]. : Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1951.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estatísticas de Gênero: Uma análise dos resultados do Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro. 2014. Disponível em < <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo/?%20id=288941&%20view=detalhes>>. Acesso em: 10/05/2021

ICOMOS. **Carta de Veneza**. Veneza. 1964.

ICOMOS. **Carta de Washington**. Washington: 1986.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina (INDEC). Disponível em: <<https://www.indec.gob.ar/>> Acesso em: set/2018

IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Manifesto de Amsterdam de 1975**. c2014. Disponível em < <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>> Acessado em: 11/nov/2021

IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Normas de Quito de 1967**. c2014. Disponível em < <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Normas%20de%20Quito%201967.pdf>>. Acessado em: 11/nov/2021

IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo S/A. **Manual de tipologias de projeto e de racionalização das intervenções por ajuda-mútua**. São Paulo: IPT, 1988.

IRAM, **Norma de Acondicionamiento térmico de edificios**. Clasificación bioambiental de la República Argentina. IRAM 11603:1996. Instituto Argentino de Normalización y Certificación. 2012

ITALIA, Governo da. Carta do Restauro, 1972. IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Acervo digital disponibilizado em: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>>. Acessado em: 23/03/2020

NAKANO, Kazuo, MALTA CAMPOS, Candido; ROLNIK, Raquel. (2004), **Dinâmica dos subespaços na área central de São Paulo**. In: Comin, Alvaro A. & Somekh, Nadia (orgs.). *Caminhos para o centro*. São Paulo, pmsp/Cebrap/cem, pp. 123-158.

ONU HABITAT. **Déficit habitacional en América Latina y el Caribe**. 2015 Disponível em: [https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Déficit habitacional.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Déficit%20habitacional.pdf). Acesso em 15/jun/2021

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA A EDUCAÇÃO A CIÊNCIA E A CULTURA – UNESCO. Recomendação relativa à salvaguarda da beleza e do caráter das paisagens e sítios, 1962. In: IPHAN: **Cartas Patrimoniais**. 3ª Ed. Ver. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004, p. 81-90.

PROJETEE. Projetando Edificações Energicamente Eficientes. **Componentes Construtivos**. 2021. Disponível em < <http://www.mme.gov.br/projeteee/sobre-o-projeteee/>> Acesso em 16/nov/2021

SANCHES, Débora; VIRGÍLIO DA SILVA, Marcos. Precariedade Habitacional no Centro de São Paulo. **V ENANPARQ**. Eixo: Produção do espaço, ocupação, gestão

e cidadania. Salvador, 2018. pg.10360-10374

SÃO PAULO, COHAB. **Relatório de Gestão 2013-2016**. Disponível em https://issuu.com/sehabcohab-pmsp/docs/cohab-sp_relatoRIO_de_gest_o_2013
Acesso em 02/mai/2021

SÃO PAULO, COHAB. **Prefeitura entrega 21 apartamentos no Casarão do Carmo, e moradores voltam ao local após 13 anos**. Disponível em <
<http://cohab.sp.gov.br/Noticia.aspx?Id=3386>> Acesso em 02/ma/2021

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal. **Mapa Digital da Cidade de São Paulo** – GeoSampa. Disponível em <
http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#> Acessado em 21/nov/2021

HABITASAMPA. **Mapa HabitaSampa**. Disponível em <
<https://mapa.habitasampa.inf.br/>> Acessado em: 21/nov/2021

VIGLIECCA, Escritório de Arquitetura. **Memorial descritivo**. Disponível em:
<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/casarao-do-carmo#memorial>. 2013
Acessado em: 10/08/2021

ARTIGOS EM PERIÓDICOS

ALQUICIRA, Gabriela R. Políticas habitacionales y ditadura sanitária em los conventillos de Buenos Aires. **Pecarina del Sul**. Revista de Pensamiento Crítico Latinoamericano. México, 2020.

BAKHTIN, Mikhail. **Estética da criação verbal**. São Paulo Martins Flores, 2ªed., 1979.

BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, Antônio Lopes De. Habitação em centros históricos : um desafio à integração das políticas. **Cadernos MetrÓpole**, v.18, n.37, pp.845-861, 2016.

CARDOSO, Adauto L. Balanço da Política Municipal da Habitação 2001- 2003. São Paulo: **Polis**. PUC-SP. 2004

CRAVINO, Ana. Historia de la Vivienda Social. Primera Parte: del conventillos a las casas baratas. **Vivienda & Ciudad**, v.3, p.7-24, dec. 2016.

DELGADILLO, Victor. Mejoramiento Habitacional En las Áreas Urbanas Centrales de América Latina: del Combate de Tugurios a la Rehabilitación Habitacional Progesiva. **Revista Invi**. v. 23, n.63 August, p. 89–119, 2008.

FOLZ, Rosana R.; MARTUCCI, Ricardo. Habitação Mínima: Discussão do padrão de área mínima aplicado em unidades habitacionais de interesse social. **Revista Tópos**, v.1, n1. Presidente Prudente, 2007

LOGSDON, Louise; FABRICIO, Márcio Minto; SOUSA, Dayanna De Mello; PADILHA, Yasmin Gopfert. Functionality and furniture of the housing: Contributions to social housing design. **Arquiteturarevista**, v. 15, n. 2, p. 212–237, 2019. DOI:

10.4013/arq.2019.152.01.

MARICATO, Emília. Habitação Social em áreas centrais. *Revista Oculum Ensaios*. V.1, n.1, pp. 13-24, 2000.

MUNTAÑOLA, Josep. **Arquitectura, Modernidad y Conocimiento**. *Arquitectonics: Mind, Land & Society*, Universitat Politècnica de Catalunya. v.2, n.2, pp. 1-103, 2002.

MUNTAÑOLA, Josep. Hacia una aproximación dialógica a la arquitectura contemporánea. *Arquitectonics: Mind, Land & Society*, **Arquitectonics, Arquitectura y dialogia**. Universitat Politècnica de Catalunya. V.6, n.13, pp.63-76, 2006.

RICOEUR, Paul Arquitectura y narratividad. **Arquitectura e hermenêutica**. *Revista Arquitectonics: Mind, Land & Society*, Universitat Politècnica de Catalunya, v.2, n. 4 , pp. 9 - 30, 2002.

SCHICCHI, Maria Cristina da Silva. Intervenções de reabilitação urbana e habitacional da junta de Andalucía em cidades latino-americanas (1984-2009): uma experiência compartilhada. **URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade**, [S. l.], v. 6, n. 1, p. 33, 2014. DOI: 10.20396/urbana.v6i1.8635292.

SUTTI, Marcela L., FONTES, Maria S. G. C., MAGAGNIN, Renata C. Avaliação da qualidade da Habitação de Interesse Social na América Latina: uma revisão sistemática. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v.8, n.68, 2020.

APÊNDICE I

QUESTIONÁRIO COM OS MORADORES PARA COLETA DE DADOS

EDIFÍCIO: LOCALIZAÇÃO:		Data da pesquisa ____/____/____ Horário/Período _____ N° Apartamento _____			
I. PERFIL SOCIOECONÔMICO					
Gênero:	M	F	Idade: 0 à 14 () 15 à 24 () 25 à 34 () 35 à 59 () 60 ou mais ()		
Cidade de origem:					
Há quanto tempo no local:					
Grau de escolaridade:					
Ocupação:					
Renda Mensal:	Nada () Até 1 SM () Até 2 SM () Até 3 SM () Acima de 3 SM ()				
Status civil	() solteiro () casado () união estável () divorciado ()				
Composição da sua família					
	Grau parentesco	Gênero	Idade	Escolaridade	Ocupação
Integrante 1					
Integrante 2					
Integrante 3					
Integrante 4					

II. PERCEPÇÃO

1. Como você se sente com seu novo apartamento?

Muito satisfeito() **Satisfeito**() **Normal**() **Insatisfeito**() **Muito insatisfeito**() Porque?

2. Você já morava neste local antes da intervenção?

SIM () **NÃO** () Se **NÃO**, onde morava? _____

3. Quanto tempo levou para retornar a sua moradia depois que saiu do cortiço? _____

4. No período após sua saída do cortiço até retornar ao seu apartamento atual, em quais lugares você morou e como eles eram?

-
-
-
5. Como se sente por não morar mais em cortiço?
Muito satisfeito() **Satisfeito**() **Normal**() **Insatisfeito**() **Muito insatisfeito**()
6. Você acha que a trajetória desde que saiu do cortiço até conseguir morar no seu apartamento atual foi:
Muito fácil() **Fácil**() **Normal**() **Difícil**() **Muito difícil**()
7. Com que frequência você foi incluído na gestão do projeto e tomadas de decisões?
Sempre() **Frequentemente**() **Algumas vezes**() **Raramente**() **Nunca**()
8. Com que frequência você foi incluído nas decisões referentes ao projeto arquitetônico?
Sempre() **Frequentemente**() **Algumas vezes**() **Raramente**() **Nunca**()
9. Com que frequência você participa nas decisões referentes à manutenção do edifício?
Sempre() **Frequentemente**() **Algumas vezes**() **Raramente**() **Nunca**()
- Por quê? _____
10. Como se sente em relação ao acompanhamento pós ocupação dos apartamentos que recebe dos responsáveis pela execução pela intervenção??
Muito satisfeito() **Satisfeito**() **Normal**() **Insatisfeito**() **Muito insatisfeito**()
Por quê? _____
11. Tem dificuldade de manter o pagamento da renda mensal? **SIM** () **NÃO** ()
Se **SIM**, por quê? _____
12. Tem dificuldade de manter o pagamento dos serviços (água, energia elétrica, etc.)?
SIM () **NÃO** ()
Se **SIM**, Por quê? _____
13. Qual o valor que paga da parcela ou aluguel do apartamento? _____
14. Recebeu algum auxílio após a saída do cortiço? **SIM** () **NÃO** ()
Qual e por quanto tempo? _____
15. Recebe algum auxílio atualmente? **SIM** () **NÃO** ()
Qual e há quanto tempo? _____
16. Você sente que pertence a este lugar? **SIM** () **NÃO** ()

Por quê?

17. Gostariam de morar numa outra região da cidade? **SIM** () **NÃO** ()

Se **SIM**, qual seria e por quê? _____

III. EDIFÍCIO

18. Como se sente em relação à segurança dentro do condomínio?

Muito satisfeito() **Satisfeito**() **Normal**() **Insatisfeito**() **Muito insatisfeito**()

19. O que você **mais gosta** do edifício?

20. O que você **menos gosta** no edifício?

21. Como você avalia a aparência **externa (fachadas)** do edifício?

Muito bom() **Bom**() **Regular**() **Ruim**() **Muito ruim**()

22. Como você avalia a aparência **interna (pisos, paredes e tetos)** do edifício?

Muito bom() **Bom**() **Regular**() **Ruim**() **Muito ruim**()

23. Como você avalia a acessibilidade do edifício nas seguintes áreas:

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito ruim
Acesso	☐	☐	☐	☐	☐
Escada	☐	☐	☐	☐	☐
Corredores	☐	☐	☐	☐	☐

24. Há espaços coletivos no condomínio (sala de reuniões, parquinho, quadra, etc.)? **SIM** () **NÃO** ()

Se **SIM**, quais? _____

Se **NÃO**, quais você consideraria **NECESSÁRIOS**? _____

25. Com que frequência você utiliza os espaços coletivos do condomínio?

Sempre () **Frequentemente** () **Às vezes** () **Raramente** () **Nunca** ()

IV. UNIDADE

26. Com quantas pessoas divide o quarto? _____ é seu parceiro? **SIM** () **NÃO** ()

27. Como é espaço para trabalhar (ou estudar) dentro de casa se necessário?

Ótimo () Bom() Suficiente() Pouco() Nenhum ()

24. A disposição dos cômodos é funcional?

SIM () NÃO ()

Por quê? _____

25. Qual área você **mais gosta** do apartamento? Por quê?

26. Qual área você **menos gosta** do apartamento? Por quê?

27. Como você avalia o apartamento quanto à acessibilidade?

Muito bom() Bom() Regular() Ruim() Muito ruim()

28. Como você avalia a medida do piso ao teto do apartamento?

Muito bom() Bom() Regular() Ruim() Muito ruim()

29. Como você avalia o tamanho do apartamento em geral?

Muito bom() Bom() Regular() Ruim() Muito ruim()

30. Como você avalia o tamanho dos seguintes cômodos:

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito ruim
Sala	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐
Lavanderia	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório Princ.	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório 1	☐	☐	☐	☐	☐

31. Como você avalia os acabamentos dos pisos do apartamento?

Muito bom() Bom() Regular() Ruim() Muito ruim()

32. Como você avalia os acabamentos das paredes do apartamento?

Muito bom() Bom() Regular() Ruim() Muito ruim()

33. Como você avalia os acabamentos dos tetos do apartamento?

Muito bom() Bom() Regular() Ruim() Muito ruim()

34. Você gostaria de ter um espaço exterior (**varanda**) no apartamento?

SIM () **NÃO** ()

Por quê? _____

35. Você tem espaço suficiente para armazenamento dentro do apartamento?

SIM () **NÃO** ()

36. Você tem espaço suficiente para receber pessoas dentro do apartamento?

SIM () **NÃO** ()

37. Você faz a reciclagem do lixo? **SIM** () **NÃO** ()

Por quê? _____

38. Você sente privacidade no apartamento? **SIM** () **NÃO** ()

Por quê? _____

39. O apartamento atende suas necessidades?

SIM () **NÃO** () Se **NÃO**, por quê?

V. CONFORTO

40. Há **barulhos do exterior** que entram no apartamento? **SIM** () **NÃO** ()

Se *SIM*, de onde vem: _____

41. Como você avalia o **barulho do exterior** que entra no apartamento?

Muito barulho() **Algum Barulho**() **Normal**() **Pouco barulho**() **Nenhum Barulho**()

42. Há **barulhos de outros apartamentos e dos corredores** que entram no apartamento? **SIM** () **NÃO** ()

Se *SIM*, da onde vem: _____

43. Como você avalia o **barulho dos outros apartamentos ou corredores** que entra no apartamento?

Muito barulho() **Algum Barulho**() **Normal**() **Pouco barulho**() **Nenhum Barulho**()

44. Como você avalia o apartamento no verão?

Muito quente() **Quente**() **Normal**() **Frio**() **Muito frio**()

45. Como você avalia o apartamento no inverno?

Muito quente() **Quente**() **Normal**() **Frio**() **Muito frio**()

46. Como você qualifica o **conforto térmico** dos seguintes cômodos:

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito ruim
Sala	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐
Lavanderia	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório Princ.	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório 1	☐	☐	☐	☐	☐

46. Como você avalia a **iluminação natural** (sol) que entra no apartamento?

Muito bom() **Bom**() **Regular**() **Ruim**() **Muito ruim**()

47. Como você avalia a **iluminação natural** (sol) que entra nos seguintes cômodos:

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito ruim
Sala	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐
Lavanderia	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório Princ.	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório 1	☐	☐	☐	☐	☐

48. Como você avalia a **ventilação natural** do apartamento?

Muito bom() **Bom**() **Regular**() **Ruim**() **Muito ruim**()

49. Como você avalia a **ventilação natural** dos seguintes cômodos:

	Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Muito ruim
Sala	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐
Lavanderia	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório Princ.	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório 1	☐	☐	☐	☐	☐

VI. CONTEXTO IMEDIATO

50. Quais são as **vantagens** para você de morar no centro da cidade?

51. Quais são as **desvantagens** para você de morar no centro da cidade

52. Se você precisa **comprar comida**, onde você realiza suas compras?

53. Se você fica doente, que **serviço de saúde** utiliza?

54. Se você tem filhos, aonde eles vão à **escola**?

55. Se você **trabalha**, o local fica perto do edifício? **SIM** () **NÃO** ()

Onde? _____

56. Tem perto uma praça, parque, espaço público que costuma ir?

57. Que lugar frequenta nas horas de lazer?

Praça () **Igreja** () **Centro da cidade** () **SESC** () **Outro:** _____

58. Que meio de transporte utiliza para:

	Metrô	Ônibus	Taxi	Bicicleta	A pé
Ir comprar comida	☐	☐	☐	☐	☐
Ir atender uma doença	☐	☐	☐	☐	☐
Ir à escola	☐	☐	☐	☐	☐
Ir ao trabalho	☐	☐	☐	☐	☐
Sair para divertir-se	☐	☐	☐	☐	☐

59. Considera perigosa a área onde está localizado o edifício? **SIM** () **NÃO** ()

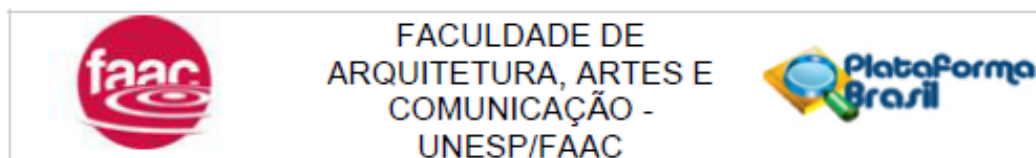
Por quê? _____

60. Descreva como seria o apartamento ideal para atender suas necessidades e de sua família, localização, quais cômodos, quais espaços coletivos, etc.

Obrigado pela sua resposta!!

APENDICE II

PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: Projetos de Intervenção em Cortiços para Habitação Social: análise da qualidade da moradia

Pesquisador: Marcela Luana Sutti

Área Temática:

Versão: 2

CAAE: 50779621.5.0000.5663

Instituição Proponente: UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA JULIO DE MESQUITA FILHO

Patrocinador Principal: FUND COORD DE APERFEICOAMENTO DE PESSOAL DE NIVEL SUP

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 5.407.430

Apresentação do Projeto:

Título: "Projetos de Intervenção em Cortiços para Habitação Social: análise da qualidade da moradia"

Os centros históricos apresentam um alto déficit de habitação para população de baixa renda e precariedade das moradias (cortiços), em função das insuficientes políticas e programas de habitação social. Diante da demanda por habitação para a população de baixa renda, os governos federal, estadual e municipal propuseram políticas e programas de habitação social na tentativa de atendê-la, assim como projetos de intervenção específicos em edifícios encortiçados.

Objetivo da Pesquisa:

o objetivo geral do projeto é analisar a qualidade de projetos de intervenção em cortiços para habitação social aplicados em centros históricos de cidades da América Latina a partir da proposição de uma metodologia com base na arquitetura dialógica e nos parâmetros de moradia adequada das Nações Unidas (1991), através dos estudos de caso: São Paulo (Brasil), e Buenos Aires (Argentina).

Os objetivos secundários são:

- I) Identificar os parâmetros e seus valores nas dimensões física, social e simbólica do contexto;
- II) Identificar os parâmetros e seus valores para analisar as dimensões do projeto, construção e

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01
Bairro: VARGEM LIMPA **CEP:** 17.033-360
UF: SP **Município:** BAURU
Telefone: (14)3103-4825 **E-mail:** sta.faac@unesp.br



FACULDADE DE
ARQUITETURA, ARTES E
COMUNICAÇÃO -
UNESP/FAAC



Continuação do Parecer: 5.407.430

uso social dos projetos de intervenção em cortiços
escolhidos para estudo de caso;

III) Identificar as relações dialógicas dos projetos de intervenção em cortiços e seus contextos, nos seus diferentes parâmetros de análise.

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

O documento "PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1789098" prevê:

Riscos: aos entrevistados podem se expressar por sua identificação pública e por suas opiniões, sujeitas a constrangimentos, bem como o cansaço física e mental durante a entrevista.

Benefícios: Expressar seus posicionamentos e entendimentos com respeito ao tema tratado, de modo a contribuir para o debate científico e acadêmico sobre o mesmo.

O TECLE prevê riscos: constrangimentos por expressar sua identificação pública ou suas opiniões, e cansaço físico ou mental durante a aplicação do questionário. Mas, para diminuir a chance desses riscos acontecerem, a aplicação do questionário ocorrerá com o máximo de cuidado, conforme local e data e tempo de duração consentidos por você, não ultrapassando tempo a mais do que o necessário.

O TECLE também informa que para participar deste estudo você não vai ter nenhum custo, nem receberá qualquer vantagem financeira. Apesar disso, se você tiver algum dano por causa das atividades que fizermos com você nesta pesquisa, você tem direito a indenização. Você terá todas as informações que quiser sobre esta pesquisa e estará livre para participar ou recusar-se a participar. Mesmo que você queira participar agora, você pode voltar atrás ou parar de participar a qualquer momento. A sua participação é voluntária e o fato de não querer participar não vai trazer qualquer penalidade ou mudança na forma em que você é atendido (a). O pesquisador não vai divulgar seu nome. Os resultados da pesquisa estarão à sua disposição quando finalizada. Seu nome ou o material que indique sua participação não será liberado sem a sua permissão. Você não será identificado (a) em nenhuma publicação que possa resultar.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

Para análise dos dados será utilizada a técnica de Avaliação Pós Ocupação (APO), com coleta de dados in loco e questionários para coletar dados dos moradores nas categorias: socioeconômicos, percepção, edifício, unidade, conforto e contexto imediato.

O projeto também prevê a utilização de dados secundários: fontes documentais e banco de dados

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01

Bairro: VARGEM LIMPA

CEP: 17.033-360

UF: SP

Município: BAURU

Telefone: (14)3103-4825

E-mail: sta.faac@unesp.br



FACULDADE DE
ARQUITETURA, ARTES E
COMUNICAÇÃO -
UNESP/FAAC



Continuação do Parecer: 5.407.430

online, além da própria literatura. As fontes incluem dados fornecidos pelos agentes financiadores e executores dos projetos, em sítio eletrônico dos responsáveis do projeto arquitetônico, dados de processos da prefeitura, entre outros. Quanto a Manzana de San Francisco, caso haja a impossibilidade de uma pesquisa de campo, os dados utilizados serão os fornecidos pelos financiadores e executores dos projetos, assim como peças gráficas do projeto arquitetônico.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

Todos os termos foram apresentados adequadamente

Recomendações:

não há

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Recomendação de aprovação do projeto

Considerações Finais a critério do CEP:

O Coordenador do CEP, considerando:

- 1) o atraso no processo de avaliação do projeto de pesquisa pelo CEP;
- 2) o atendimento pleno das recomendações apresentadas pelo relator no primeiro parecer;
- 3) a demanda de agilidade apontada pela pesquisadora; e
- 4) a aprovação do relator, aprova, "ad referendum", o projeto de pesquisa.

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1789098.pdf	20/12/2021 15:35:04		Aceito
Folha de Rosto	folhaDeRosto.pdf	14/07/2021 11:46:39	Marcela Luana Sutti	Aceito
Outros	ENTREVISTA_SEMIESTRUTURADA.pdf	14/07/2021 11:38:22	Marcela Luana Sutti	Aceito
Outros	QUESTIONARIO.pdf	14/07/2021 11:37:51	Marcela Luana Sutti	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE_QUESTIONARIO.pdf	14/07/2021 11:37:22	Marcela Luana Sutti	Aceito
Declaração de Pesquisadores	DECLARACAO_PESQUISADOR.pdf	14/07/2021 11:35:23	Marcela Luana Sutti	Aceito

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01

Bairro: VARGEM LIMPA CEP: 17.033-360

UF: SP Município: BAURU

Telefone: (14)3103-4825

E-mail: sta.faac@unesp.br



FACULDADE DE
ARQUITETURA, ARTES E
COMUNICAÇÃO -
UNESP/FAAC



Continuação do Parecer: 5.407.430

Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO_PESQUISA.pdf	14/07/2021 11:34:14	Marcela Luana Sutti	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE_ENTREVISTA.pdf	14/07/2021 11:33:10	Marcela Luana Sutti	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

BAURU, 13 de Maio de 2022

Assinado por:

Luis Carlos Paschoarelli
(Coordenador(a))

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01

Bairro: VARGEM LIMPA

CEP: 17.033-360

UF: SP

Município: BAURU

Telefone: (14)3103-4825

E-mail: sta.faac@unesp.br