



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

MARCOS FELIPE ALVES DA SILVA

**ANÁLISE DIALÓGICA DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO SOCIAL DA PARCERIA
PÚBLICO-PRIVADA NA AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO**

BAURU
2020

MARCOS FELIPE ALVES DA SILVA

**ANÁLISE DIALÓGICA DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO SOCIAL DA PARCERIA
PÚBLICO-PRIVADA NA AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO**

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: Prof^a. Associada Rosio
Fernández Baca Salcedo

BAURU
2020

S586a Silva, Marcos Felipe Alves da
Análise dialógica da qualidade de habitação social da
Parceria Público-Privada na ambiência do Centro histórico de
São Paulo / Marcos Felipe Alves da Silva. -- Bauru, 2020
206 p. : il., tabs., fotos, mapas

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista
(Unesp), Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação,
Bauru
Orientadora: Rosio Fernández Baca Salcedo

1. Habitação social. 2. Centro histórico. 3. Dialogia na
Arquitetura. 4. Parceria Público-Privada. I. Título.

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da
Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Bauru. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Bauru



ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE Mestrado DE MARCOS FELIPE ALVES DA SILVA, DISCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, DA FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES E COMUNICAÇÃO - CÂMPUS DE BAURU.

Aos 23 dias do mês de março do ano de 2020, às 14:00 horas, no(a) via parecer circunstanciado, reuniu-se a Comissão Examinadora da Defesa Pública, composta pelos seguintes membros: Profª. Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO - Orientador(a) do(a) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/UNESP/Bauru, Profª. Drª. RENATA CARDOSO MAGAGNIN do(a) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/UNESP/Bauru, Profª. Associada SIMONE BARBOSA VILLA do(a) Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAUeD/UFU, sob a presidência do primeiro, a fim de proceder a arguição pública da DISSERTAÇÃO DE Mestrado de MARCOS FELIPE ALVES DA SILVA, intitulada **ANÁLISE DIALÓGICA DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO SOCIAL DA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA NA AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO**. Após a exposição, o discente foi arguido oralmente pelos membros da Comissão Examinadora, tendo recebido o conceito final: **APROVADO**. Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelos membros da Comissão Examinadora.

Profª. Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO

Profª. Drª. RENATA CARDOSO MAGAGNIN: Via Parecer Circunstanciado

Profª. Associada SIMONE BARBOSA VILLA: Via Parecer Circunstanciado

AGRADECIMENTOS

À Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo apoio financeiro que me permitiu dedicação exclusiva à pesquisa.

Ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGARQ) pelos auxílios ao custeamento das viagens para a realização da pesquisa em São Paulo, e com as publicações em eventos científicos dos resultados do meu trabalho.

À minha orientadora Professora Associada Rosio Fernández Baca Salcedo, pela orientação com a pesquisa e por todo conhecimento que adquiri nos atendimentos, reuniões em grupo e viagens de estudo ao longo dos 24 meses do mestrado. Obrigado por me mostrar a importância do diálogo e da empatia nas relações sociais.

Aos membros da Banca, Professora. Dra. Renata Cardoso Magagnin e Professora Dra. Simone Barbosa Villa, pelos apontamentos pertinentes para a melhoria do meu trabalho.

Aos docentes do PPGARQ, Professora Dra. Maria Solange Gurgel de Castro Fontes, Professor Dr. João Roberto Gomes de Faria, Professor. Dr. Eduardo Romero de Oliveira e Professor Dr. Nilson Ghirardello, que me introduziram propriamente ao mundo acadêmico e colaboraram para o meu crescimento profissional e pessoal. Em especial à Professora Dra. Renata Cardoso Magagnin e Professora Dra. Marta Enokibara pelas aulas ministradas que tanto me inspiraram.

Ao Professor Dr. Vladimir Benincasa por me supervisionar e orientar no estágio de docência, e pelas trocas de experiências como pesquisador, professor e arquiteto.

Aos membros dialógicos do grupo de estudos que possibilitaram discussões profundas e críticas pertinentes para o aprimoramento da minha pesquisa.

A todos os colegas do mestrado, em especial à amizade de Adélia, Renata, Mariana, Carol, Ananda e Pedro (in memoriam).

À minha bisavó Aparecida e avó Juraci que são a minha fortaleza. Aos meus pais Eduardo e Regina, por tudo o que fizeram e fazem por mim. À minha irmã Nina por sua pureza e amor. À minha tia Luciana por abraçar comigo todos os meus sonhos. Às minhas primas Maryana e Juliana, por me ajudarem a enfrentar medos e inseguranças. À minha madrinha e tia Renata, por me ajudar a enxergar onde quero chegar e estar no futuro. À minha tia Roberta por acreditar no meu trabalho como arquiteto. Às minhas amigas Paola, Beatriz, Mariana, Mayara, Elisa, Carolina e Nataly, por sempre me amparem.

Ao amor incondicional que recebi de Buster, Manu, Greta, Gustavo e Ico durante o mestrado. Saudades sem fim...

“Admiro os poetas. O que eles dizem com duas palavras a gente tem que exprimir com milhares de tijolos”

Vilanova Artigas

SILVA, Marcos Felipe Alves da. **Análise dialógica da qualidade de habitação social da Parceria Público-Privada na ambiência do Centro histórico de São Paulo**. 2020. 206 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Bauru, 2020.

RESUMO

Um dos maiores desafios da sociedade brasileira é a resolução do déficit habitacional e a oferta de moradia popular com qualidade. Qualidade esta que entendemos pelo acesso facilitado aos equipamentos e serviços coletivos presentes em seu contexto, que são necessários à qualidade de habitação, como expressa a Carta de Atenas de 1933. Nas décadas de 1980 e 1990, a Prefeitura de São Paulo sob forte pressão popular para atender a demanda por moradia implementa os primeiros programas de habitação social no Centro: território com infraestrutura urbana consolidada, sede das principais instituições e órgãos públicos, do patrimônio histórico e cultural edificadas no município. Dentre os programas de habitação social implementados, o mais recente é a Parceria Público-Privada (PPP) Habitacional da Agência Casa Paulista que objetiva a requalificação da ambiência do Centro histórico, mediante a implementação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). O objetivo desta dissertação é analisar a qualidade de habitação social do Programa PPP Habitacional e propor um instrumento de análise dessa qualidade em contextos históricos (Centro histórico e ambiência), através do estudo de caso do Residencial São Caetano: projeto novo de HIS construído pelo Programa PPP em 2016, e localizado no Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro, na ambiência do Centro histórico de São Paulo. A metodologia proposta tem como base a fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura de Bakhtin, Ricoeur, Muntañola e Zárte, que relaciona o “Texto com seu Contexto”. Neste caso, o Texto é entendido pelo edifício verticalizado de uso multifamiliar destinado à habitação social, e analisado em três dimensões do Projeto, Construção e Uso social, que são relacionadas aos aspectos de seu Contexto: Centro histórico (categorias físico-geográficas, históricas, arquitetônicas, urbanas, culturais, ambientais e socioeconômicas) e do Programa habitacional (beneficiários, condições de financiamento, contemplação de movimentos sociais, localização dos empreendimentos, e diretrizes de projeto). Os resultados mostram que a qualidade de habitação do Programa PPP somente é atendida quanto à localização dos empreendimentos de HIS, e a viabilidade urbana, cultural e ambiental na ambiência do Centro histórico de São Paulo. Pôde-se também verificar que algumas diretrizes de projeto do Programa PPP não foram aplicadas na construção do Residencial São Caetano, assim como não foram atendidos os parâmetros a seguir: relações harmoniosas com as construções envoltórias, fachadas e calçadas ativas, uso misto no piso térreo, permeabilidade visual das fachadas, orientação solar satisfatória, instalação de placas solares e/ou coletores de água pluvial, áreas úteis necessárias por tipologia, mobiliários compatíveis aos usos dos cômodos, e sistema construtivo flexível que possibilita alterações de layout nas unidades habitacionais. A partir dos parâmetros que não atenderam aos critérios de análise, foram propostas diretrizes de projeto para o aprimoramento do Programa PPP Habitacional.

Palavras-chave: Habitação social. Centro histórico. Dialogia na Arquitetura. Parceria Público-Privada.

SILVA, Marcos Felipe Alves da. **Dialogical analysis of social housing quality of the Public-Private Partnership in the ambience of São Paulo's Historical Center**. 2020. 206 p. Dissertation (Master's Degree). Architecture and Urbanism course, School of Architecture, Arts and Communication, São Paulo State University, Bauru, 2020.

ABSTRACT

One of the big challenges for Brazilian society is the resolution of housing deficit and the offering of popular housing with quality. Quality that we understand by easy access to the collective equipment and services present in its context, which are necessary for the quality of housing according to the Athens Charter of 1933. In the 1980s and 1990s, under strong popular pressure to attend housing demand, the municipality of São Paulo implements the first social housing programs in the downtown area: territory with consolidated urban infrastructure, head office of the main public institutions and departments, of historical and cultural heritage built in the city. Among the social housing programs implemented, the latest one is the Public-Private Partnership (PPP) Housing developed by the Casa Paulista Agency, which aims at the requalification of the ambience of São Paulo's Historical Center with the construction of new buildings for social housing and popular market. The Dissertation aims to analyze the social housing quality of the PPP Housing Program and proposes an evaluation instrument of this quality applied in historical contexts (historical center and ambience), by using a case study of the Residencial São Caetano: a new social housing project built by the PPP Program in 2016, which is located in the Luz Neighborhood of the Bom Retiro District in the ambience of São Paulo's Historical Center. The proposed methodology is based on the philosophical and theoretical foundation of Dialogism in Architecture from Bakhtin, Ricoeur, Muntañola and Zárate, that relates the "Text with its Context". In this case, the Text is understood by the vertical building of multifamily use, intended for social housing, and analyzed in three dimensions of Project, Construction and Social use, that are related with the aspects of its Context: the Historical Center (physical-geographical, historical, architectural, urban, cultural, environmental and socioeconomic categories) and the Housing Program (beneficiaries, financing conditions, contemplation of social movements, location of buildings, and project guidelines). The results show that the housing quality of the PPP Program is only met in relation to building locations, and urban, cultural and environmental viability in the ambience of São Paulo's Historical Center. It could also be verified that some of the PPP Housing Program guidelines were not applied in the construction of the Residencial São Caetano, just as the following parameters were not also met: harmonious relations with the surrounded buildings, active façades and sidewalks, mixed use on the ground floor, visual permeability of façades, satisfactory solar orientation, installation of solar panels and/or rainwater harvesting systems, required floor areas per typology, furniture suitable to the use of the rooms, flexible construction system that allows layout modifications of the housing units. In relation to the parameters that did not meet the analysis criteria, project guidelines for the improvement of the PPP Housing Program were proposed.

Keywords: Social housing. Historical Center. Dialogism in Architecture. Public-Private Partnership.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Conceitos da obra Topogenesis de Muntañola (2000)	23
Figura 2: Linha do tempo: Política habitacional no Brasil e no Centro de São Paulo	40
Figura 3: Sinergia: relação dialógica do Texto (projeto, construção, uso social) com seu Contexto	45
Figura 4: Modelo Exemplar: ligações/relações dialógicas que estabelecem a qualidade de habitação social em contextos históricos	48
Figura 5: Modelo Exemplar: exemplo de ligação (relação dialógica)	50
Figura 6: Exemplo ilustrativo da aplicação dos raios de abrangência de Pitts (2004)	59
Figura 7: Exemplo de ilustração em planta de análise da acessibilidade	64
Figura 8: Exemplo de ilustração em planta do MR e rotação de 360º	64
Figura 9: Exemplo de ilustração em planta de cheios e vazios a partir da TO	65
Figura 10: Exemplo de ilustração da permeabilidade visual das fachadas	66
Figura 11: Exemplo de ilustração da análise do alcance visual das fachadas	66
Figura 12: Exemplo de ilustração da análise da orientação solar das aberturas dos cômodos	70
Figura 13: Exemplo de ilustração da análise da área útil por tipologia	73
Figura 14: Exemplo de ilustração da análise da área útil por cômodo	73
Figura 15: Delimitação do triângulo histórico de São Paulo	78
Figura 16: Ambiência do Centro histórico de São Paulo em 1881	80
Figura 17: Residencial São Caetano	84
Figura 18: Residencial Alameda Gleite	84
Figura 19: Torre do Complexo Júlio Prestes	84
Figura 20: Residencial São Caetano, Rua São Caetano	85
Figura 21: Residencial São Caetano, Rua Cantareira	85
Figura 22: Zoneamento bioclimático – Zona 3: cidade de São Paulo	87
Figura 23: Rua São Caetano	87
Figura 24: Fluxo de veículo e uso comercial predominante na Rua São Caetano	87
Figura 25: Localização do Residencial São Caetano em área de várzea do Rio Tamanduateí	88
Figura 26: Bairro da Luz em 1850	89
Figura 27: Bairro da Luz em 1893	89
Figura 28: Construções de uso misto na Rua São Caetano no Bairro da Luz	91
Figura 29: Limites do Bairro da Luz segundo Guimarães (1977)	92
Figura 30: Análise de gabarito das edificações da Rua São Caetano	93
Figura 31: Materialidade e formatos de fachadas predominantes na Rua São Caetano	94

Figura 32: Identificação da localização dos bens tombados no Bairro da Luz	99
Figura 33: Área compreendida como Distrito de Bom Retiro	104
Figura 34: Loja de manequins na Rua São Caetano	105
Figura 35: Transporte de mercadoria na Rua São Caetano	105
Figura 36: Localização da Rua José Paulino	106
Figura 37: Localização do Residencial São Caetano	119
Figura 38: Residencial São Caetano – Planta do piso térreo	122
Figura 39: Residencial São Caetano – Planta do pavimento tipo	123
Figura 40: Identificação das tipologias em planta do Residencial São Caetano	124
Figura 41: Tipologia A – modelo A	125
Figura 42: Tipologia A – modelo B	125
Figura 43: Tipologia B	126
Figura 44: Tipologia C	126
Figura 45: Tipologia D	127
Figura 46: Áreas de conexão dos blocos de apartamentos do Residencial São Caetano	128
Figura 47: Funcionalidade da Tipologia A – modelo A	130
Figura 48: Funcionalidade da Tipologia A – modelo B	131
Figura 49: Funcionalidade da Tipologia B	132
Figura 50: Funcionalidade da Tipologia C	133
Figura 51: Funcionalidade da Tipologia D	134
Figura 52: Acessibilidade da Tipologia C	134
Figura 53: Delimitação espacial através da planta de cheios e vazios	136
Figura 54: Delimitação espacial através da volumetria	136
Figura 55: Permeabilidade visual das fachadas do Residencial São Caetano	137
Figura 56: Aberturas das fachadas do Residencial São Caetano	137
Figura 57: Alcance visual da fachada do Residencial na rua São Caetano	138
Figura 58: Residencial São Caetano: fachada não escalonada (situação real)	140
Figura 59: Residencial São Caetano: exemplo de fachada escalonada (situação proposta)	140
Figura 60: Residencial São Caetano: fachadas lisas, sem jogos de volumes e diversidade de materiais	140
Figura 61: Residencial São Caetano: repetição de blocos interligados por caixas de escadas vazadas	141
Figura 62: Residencial São Caetano: blocos de apartamentos sem diferenciação estética, material e formal	142
Figura 63: Residencial São Caetano: edifício novo sem relação com o contexto envoltório	142

Figura 64: Residencial São Caetano: relação de contraste sem requinte projetual	143
Figura 65: Alvenaria estrutural dos apartamentos com dois dormitórios – Residencial São Caetano	145
Figura 66: Elevações monótonas do Residencial São Caetano	145
Figura 67: Fachadas do projeto <i>As Built</i> do Residencial São Caetano	147
Figura 68: Identificação dos blocos e das unidades de habitação do Residencial São Caetano	148
Figura 69: Ilustração em planta da análise da orientação solar do Residencial São Caetano	149
Figura 70: Identificação dos blocos de apartamentos do Residencial São Caetano	157
Figura 71: Área útil por tipologia: ilustração em planta da análise dos resultados	160
Figura 72: Tipologia A – modelo A	162
Figura 73: Tipologia A – modelo B	162
Figura 74: Tipologia B	162
Figura 75: Tipologia C	163
Figura 76: Tipologia D	163
Figura 77: Sinergias identificadas no Modelo Exemplar aplicado ao estudo de caso (Residencial São Caetano)	170

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Tríade da Topogenesis	24
Quadro 2: Categorias Dialógicas para análise de projeto arquitetônico em contextos históricos	43
Quadro 3: Relações dialógicas (Sinergias) do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com seu Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	51
Quadro 4: Parâmetros de análise: Projeto	60
Quadro 5: Parâmetros de análise: Construção	67
Quadro 6: Parâmetros de análise da dimensão: Uso social	74
Quadro 7: Bens tombados na região e imediações do Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro	95
Quadro 8: Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos – Bairro da Luz, São Paulo	100
Quadro 9: Diretrizes de projeto do Programa PPP Habitacional	113
Quadro 10: Análise e discussão dos resultados – Localização	119
Quadro 11: Residencial São Caetano - Identificação das tipologias de habitação	125
Quadro 12: Análise e discussão dos resultados – Programa de necessidades	128
Quadro 13: Análise da funcionalidade e acessibilidade – Residencial São Caetano	129
Quadro 14: Análise e discussão dos resultados – Funcionalidade e acessibilidade	135
Quadro 15: Análise dos padrões humanizadores – Residencial São Caetano	136
Quadro 16: Análise e discussão dos resultados – Padrões humanizadores	138
Quadro 17: Análise da Plasticidade arquitetônica – Residencial São Caetano	139
Quadro 18: Análise e discussão dos resultados – Plasticidade arquitetônica	143
Quadro 19: Análise e discussão dos resultados – Sistema construtivo	146
Quadro 20: Análise e discussão dos resultados – Materialidade das fachadas	147
Quadro 21: Análise e discussão dos resultados – Conforto ambiental	155
Quadro 22: Análise e discussão dos resultados – Sustentabilidade construtiva	156
Quadro 23: Ilustração em planta da análise dos resultados: área útil por cômodo	161
Quadro 24: Análise e discussão dos resultados – Tipologias de habitação	164
Quadro 25: Análise da viabilidade urbana, cultural e ambiental segundo a avaliação dos usuários	165
Quadro 26: Análise e discussão dos resultados – Viabilidade urbana, cultural e ambiental	167
Quadro 27: Análise e discussão dos resultados – Viabilidade social e econômica	169

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Parâmetros de análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais	58
Tabela 2: Parâmetro de análise da funcionalidade considerados	62
Tabela 3: Parâmetro de análise da área útil por tipologia	72
Tabela 4: Parâmetro de análise da área útil por cômodo	72
Tabela 5: Determinação da amostra do número de usuários entrevistados	76
Tabela 6: Quantitativo das unidades habitacionais a serem implantadas	83
Tabela 7: Faixas de renda e modalidades de habitação do Programa PPP Habitacional	109
Tabela 8: Número de tipologias de habitação do Residencial São Caetano	120
Tabela 9: Orientação solar dos cômodos das unidades de habitação do Residencial São Caetano	148
Tabela 10: Análise das dimensões das aberturas do Residencial São Caetano	150
Tabela 11: Identificação das áreas úteis das tipologias do Residencial São Caetano	157
Tabela 12: Área útil por tipologia – Tipologia A (unidade com 1 dormitório)	158
Tabela 13: Área útil por tipologia – Tipologia B (unidade com 2 dormitórios)	158
Tabela 14: Área útil por tipologia – Tipologia C (unidade com 1 dormitório adaptada à acessibilidade)	159
Tabela 15: Área útil por tipologia – Tipologia D (unidade conjugada)	159
Tabela 16: Resultados da análise: área útil por cômodo	161

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS	5
RESUMO.....	7
ABSTRACT	8
LISTA DE FIGURAS	9
LISTA DE QUADROS	12
LISTA DE TABELAS.....	13
SUMÁRIO.....	14
1 INTRODUÇÃO	16
1.1 Contextualização da pesquisa	16
1.2 Objetivo e objetivos específicos	18
1.3 Estrutura da Dissertação de Mestrado	19
2 REFERENCIAL TEÓRICO	20
2.1 Dialogia na Arquitetura	20
2.2 Centro histórico e ambiência (contexto): espaço de inclusão social	24
2.3 Habitação (texto): o habitar na arquitetura	27
2.4 Habitação social no Brasil e no Centro histórico de São Paulo	29
2.5 Projeto novo de arquitetura em contextos históricos	40
3 METODOLOGIA.....	44
3.1 Instrumento de análise da qualidade de habitação social em contextos históricos	44
3.2 Contexto	45
3.3 Texto	47
3.4 Sinergias: relação Texto e Contexto	47
3.5 Parâmetros de avaliação	58
4 ESTUDO DE CASO.....	78
4.1 Centro histórico e ambiência da cidade de São Paulo (Brasil)	78
4.2 Programa Parceria Público-Privada Habitacional	82
4.3 Residencial São Caetano	84
5 RESULTADOS E DISCUSSÕES.....	86
5.1 Contexto	86
5.1.1 Bairro Luz: ambiência do Centro Histórico de São Paulo	86
5.1.1.1 Aspectos físico-geográficos	86
5.1.1.2 Aspectos históricos e arquitetônicos	88
5.1.1.3 Aspectos urbanos, culturais e ambientais	99
5.1.1.4 Aspectos socioeconômicos	103
5.1.2 Programa Parceria Público-Privada Habitacional	108
5.1.2.1 Beneficiários	108
5.1.2.2 Condições de financiamento	109

5.1.2.3 Contemplação de movimentos sociais	110
5.1.2.4 Localização dos empreendimentos	111
5.1.2.5 Diretrizes de projeto	112
5.2 Texto	118
5.2.1 Projeto	118
5.2.1.1 Localização	118
5.2.1.2 Programa de necessidades	120
5.2.1.3 Funcionalidade e acessibilidade	129
5.2.1.4 Padrões humanizadores	135
5.2.1.5 Plasticidade arquitetônica	139
5.2.2 Construção	144
5.2.2.1 Sistema construtivo	144
5.2.2.2 Materialidade das fachadas	146
5.2.2.3 Conforto ambiental	147
5.2.2.4 Sustentabilidade construtiva	155
5.2.2.5 Tipologias de habitação	156
5.2.3 Uso social	164
5.2.3.1 Viabilidade urbana, cultural e ambiental	165
5.2.3.2 Viabilidade social e econômica	167
5.3 Sinergias: relação Texto e Contexto	169
6 PROPOSTA DE DIRETRIZES PARA O PROGRAMA PPP HABITACIONAL	172
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	176
REFERÊNCIAS	181
ANEXO 1	196
ANEXO 2.....	197
ANEXO 3.....	198
ANEXO 4.....	199
ANEXO 5.....	202
APÊNDICE	203

1 INTRODUÇÃO

Este capítulo apresenta de forma breve a contextualização do déficit de habitação no Brasil, a implementação dos programas de habitação social no Centro de São Paulo, a justificativa de abordagem do tema “Habitação social em Centros históricos”, o embasamento teórico e filosófico da Dialogia na Arquitetura como metodologia, bem como os objetivos e a estrutura da pesquisa.

1.1 Contextualização da pesquisa

No Brasil, um dos grandes entraves sociais da administração pública é a resolução da demanda habitacional. Segundo dados estatísticos da Fundação João Pinheiro (2018) e do IBGE (2016) em 2015, a estimativa do déficit habitacional no país correspondia a 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões estão localizados em áreas urbanas.

Na cidade de São Paulo, desde as décadas de 1980 e 1990, gestões do município buscam atender em parte a demanda por moradia com a implementação de programas de habitação social para a requalificação da área central (FRÚGOLI JUNIOR, 2000; BONDUKI, 2010): território que compõem a ambiência do Centro histórico, que desde 1950 passa por um processo de deterioração (física, social e econômica) provocada pelo desprestígio do mercado imobiliário (RODRIGUES; CAMARGO, 2010).

Dentre os programas de habitação social implementados na área central, destacam-se o Programa de Atuação em Cortiços (PAC), Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Programa de Locação Social, Minha Casa Minha Vida (MCMV), e mais recentemente o Programa Parceria Público-Privada (PPP) Habitacional da Agência Casa Paulista. Os feitos desses programas consistem em projetos de reabilitação edilícia, ou projeto novo, destinados às famílias de baixa renda, através das modalidades de arrendamento ou financiamento habitacional com subsídios pagos pelo poder público.

Apesar dos programas implementados no Centro de São Paulo, verifica-se que o déficit habitacional ainda persiste na cidade. Estudos estimativos do Plano Municipal de Habitação de São Paulo de 2016 (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2016) demonstram que o déficit de moradia no município corresponde a 358 mil moradias, e há 1.385 imóveis ociosos. Dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, segundo a BBC Brasil (2018), retratam que ano de 2018, a região central reuniu cerca de 708 imóveis vacantes e 90 edifícios ocupados por movimentos sociais.

Na presente pesquisa, aborda-se a temática “Habitação social em Centros históricos” por considerar a oferta e a demanda de habitação à população de baixa renda em áreas centrais consolidadas e com acesso aos principais equipamentos e serviços coletivos,

necessários para a qualidade de moradia.

Tema também de aporte ao aprimoramento da política habitacional implementada no Brasil, pois, compreende-se que a qualidade de habitação não se restringe à unidade habitacional (do núcleo familiar), mas ao seu contexto. Isto é, a moradia requer a presença de equipamentos e serviços coletivos, como escolas, postos de saúde, transporte, comércios, lazer, áreas verdes, etc., necessários para a qualidade de vida urbana como expressa a Carta de Atenas de 1933 (IPHAN, 2014a). Além do direito à cidade defendido por Lefebvre (1969), e o direito à moradia como estabelece a Constituição brasileira de 1988 (BRASIL, 2015),

Dentre as pesquisas que permeiam o tema qualidade de habitação social dos programas implementados no Centro de São Paulo, analisa-se que há diversos estudos publicados, como as produções de Diogo (2004), Tsukumo (2007), Salcedo (2007b), Shimbo (2010), Gatti (2015), Martins (2016), Lucredi (2019), outras. Embora, são poucos os estudos sobre o Programa PPP Habitacional na ambiência do Centro histórico de São Paulo (PALLADINI, 2018).

Também, cabe destacar a importância da abordagem da modalidade Public-Private Partnerships (PPPs) para a oferta de habitação social e requalificação de centros históricos. Segundo Brito e Silveira (2005) apesar de serem recentes os contratos de PPPs no Brasil, na década de 1980 já eram bastante implementados por diversos países (mais desenvolvidos), como Reino Unido, Estados Unidos, Canadá, Holanda, Portugal, Espanha, outros.

O Programa PPP Habitacional em São Paulo apresenta a proposta de requalificar a ambiência do seu Centro histórico, mediante a produção de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), junto à iniciativa privada (encarregada de prestar serviços ao setor público no prazo de 20 anos). O Programa PPP foi criado pela Secretaria da Habitação, através do Programa “Morar Bem, Viver Melhor”, e é gerenciado pela Agência Casa Paulista. Dentre os empreendimentos implementados pela PPP estão: Residencial São Caetano, Residencial Alameda Gleite e Complexo Júlio Prestes.

Na presente pesquisa de mestrado, a análise da qualidade de habitação social em contextos históricos é realizada por multimétodos, tendo parte de sua fundamentação teórica a filosofia da dialogia e cronotopo de Bakhtin (1988; 2018), hermenêutica e narratividade de Ricoeur (2002), topogenesis de Muntañola (2000; 2001) e as sinergias de Zárte (2014) que apresentam a relação dialógica do “Texto com seu Contexto”. Sendo complementada com o método Avaliação Pós-Ocupação (APO) por reunir a análise técnica do pesquisador (com formação em Arquitetura e Urbanismo) e dos usuários (moradores).

Entende-se como Texto, o edifício de habitação social abordado em três dimensões do Projeto, Construção e Uso social. O Contexto, compreende-se ao Centro histórico e o Programa habitacional em estudo. A qualidade de habitação social em contextos históricos, assim, é analisada através das relações dialógicas, ou Sinergias, do Texto com seu Contexto.

A fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura foi inicialmente abordada pelo Professor Dr. Josep Muntañola, vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Projectos Arquitetónicos da Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) em Barcelona, cujas produções datam desde 1980 com o grupo de estudos GIRAS¹, e em 2000 através de publicações no periódico *Arquitectonics: Mind, Land & Society*. Desde 2013, a Dialogia na Arquitetura é parte integrante do projeto de pesquisa “Arquitetura e dialogias: projeto, construção e uso social” da Professora Associada Rosio Fernández Baca Salcedo, vinculada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGARQ) da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação (FAAC) da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP).

1.2 Objetivo e objetivos específicos

O objetivo desse estudo é analisar a qualidade de habitação social do Programa PPP Habitacional e propor um instrumento de análise dessa qualidade em contextos históricos (Centro histórico e ambiência), com base na fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura (BAKHTIN, 1988; 2018; RICOEUR, 2002; MUNTAÑOLA, 2000; 2001; ZÁRATE, 2014). Para isso, utiliza-se como estudo de caso a análise do Residencial São Caetano (conjunto habitacional na categoria de projeto novo para HIS), construído pelo Programa PPP, e localizado no Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro, na ambiência do Centro histórico de São Paulo.

Os objetivos específicos da pesquisa são:

- Definir parâmetros (indicadores) para avaliar as relações do edifício de habitação social com seu contexto (Centro histórico e Programa habitacional);
- Avaliar o Centro histórico segundo os aspectos físico-geográficos, históricos, arquitetônicos, urbanos, culturais, ambientais e socioeconômicos;
- Avaliar o Programa habitacional segundo o público de beneficiários, as condições de financiamento, a contemplação de movimentos sociais, a localização dos empreendimentos, e suas diretrizes de projeto;
- Validar o instrumento proposto através da análise do edifício de habitação social (estudo de caso), em relação as dimensões e os respectivos parâmetros do: 1) Projeto: localização, programa de necessidades, funcionalidade e acessibilidade, padrões humanizadores, plasticidade arquitetônica. 2) Construção: sistema construtivo, materialidade das fachadas, conforto ambiental, sustentabilidade construtiva, tipologias de

¹ Research Group on Architecture: Project, Territory and Society.

habitação. 3) Uso social: a partir da avaliação dos usuários (moradores), analisa-se a viabilidade urbana, cultural e ambiental do Centro histórico, a viabilidade social e econômica do Programa habitacional, e a avaliação da estética e o conforto ambiental do edifício em estudo.

A pesquisa, portanto, visa contribuir com investigações sobre habitação social em contextos históricos e no emprego da Dialogia na Arquitetura como metodologia para a análise da qualidade de habitação. O produto deste estudo é endereçado à Agência Casa Paulista para o aprimoramento do Programa PPP Habitacional na ambiência do Centro histórico de São Paulo.

1.3 Estrutura da Dissertação de Mestrado

A pesquisa foi estruturada em cinco seções.

Referencial teórico, que permeia os conceitos sobre Habitação e Centro histórico, a Dialogia na Arquitetura para a compreensão das relações do "Texto com seu Contexto", e os métodos de intervenção para projeto novo em contextos históricos. Além disso, é abordado o tema de habitação social no Brasil e os programas implementados no Centro de São Paulo para o entendimento da política habitacional no contexto nacional.

Metodologia, que apresenta os procedimentos metodológicos do instrumento proposto para a análise da qualidade de habitação social em contextos históricos, os parâmetros considerados, e a forma de análise dos resultados.

No Estudo de caso, é apresentado o Contexto, ou ambiência do Centro histórico de São Paulo e o Programa PPP Habitacional, e o Texto, ou Residencial São Caetano (estudo de caso: conjunto habitacional na categoria de projeto novo destinado para habitação social).

Os Resultados e discussões são apresentados segundo as etapas do instrumento metodológico e dos parâmetros considerados para a análise da qualidade de habitação social em contextos históricos, através do estudo de caso, nas dimensões do Contexto (Centro histórico e Programa habitacional), Texto (Projeto, Construção e Uso social) e Sinergias.

Por fim, são elaboradas propostas de diretrizes projetuais para o aprimoramento do Programa PPP habitacional na ambiência do Centro histórico de São Paulo, a partir dos parâmetros considerados no instrumento de análise.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

Nessa seção é apresentada a abordagem teórica que norteia a compreensão da Dialogia na Arquitetura, e os diálogos estabelecidos da habitação com seu Contexto (Centro histórico e Programa habitacional). Esta relação é posta, uma vez que o estudo de caso se refere a um edifício novo de uso multifamiliar para habitação social, no caso do Residencial São Caetano do Programa PPP Habitacional, localizado na ambiência do Centro histórico de São Paulo, no Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro.

Também, é apresentada uma breve revisão da política habitacional do Brasil e dos programas de habitação social implementados no Centro de São Paulo, e as recomendações das Cartas Patrimoniais para intervenções de projetos novos em contextos históricos.

2.1 Dialogia na Arquitetura

Para o entendimento das relações dialógicas na arquitetura, abordam-se os conceitos filosóficos e teóricos sobre a dialogia e cronotopo de Bakhtin (1988; 2018), a hermenêutica e narratividade de Ricoeur (2002), e a topogenesis de Muntañola (2000; 2001).

A Dialogia é compreendida pelo entendimento do contexto ideológico, histórico, social e cultural que envolvem e situam as relações sociais, ou seja, é o entendimento das formas de comunicação e linguagens utilizadas tendo em vista o contexto do qual estas foram produzidas (BAKHTIN, 1988; 2018). Isto é, a dialogia é o entendimento das condicionantes contextuais envolvidas na linguagem ou formas de expressão utilizadas pelo homem.

Podemos usar como exemplo a leitura de uma obra literária de Machado de Assis (1839-1908) produzida no século XIX. O leitor para compreender a mensagem do autor, deverá estar familiarizado ao contexto que esta obra foi escrita, como: o tipo de linguagem empregada na época, a estrutura social, os acontecimentos marcantes da política, economia, cultura, etc.

A dialogia neste aspecto, subsidia a compreensão de textos tendo como base o contexto do qual foram redigidos ou originados. Razão que o autor (BAKHTIN, 1988, p. 31-38) assinala que todo diálogo no texto, ou relação entre sujeitos, são representativos de um contexto.

Para Muntañola (1981; 2000; 2002) os conceitos filosóficos da dialogia de Bakhtin são fundamentais para compreender a relação da arquitetura com seu lugar. Neste sentido, a arquitetura é entendida como “texto” na concepção metafórica de linguagem arquitetônica, e o “contexto” ao lugar da arquitetura, bem como os demais aspectos de sua influência (sociedade, política, economia, cultura, meio ambiente, etc.).

Segundo Holquist (2015, p. 16), o emprego do vocábulo “texto” para se referir à

arquitetura não necessariamente está presente ou subentendido na produção de Bakhtin (1988; 2018). Embora, identifica-se ser um termo já empregado entre os estudiosos da área, como: John Ruskin “[...] the architecture of a nation is great only when it is as universal and established as its language²”; Louis Sullivan “[...] Architecture is a superb language where-with man has expressed, through generations, the changing drift of his thoughts³”. Também na década de 1970 com o desconstrutivismo nas artes, arquitetos como Peter Eisenman aplicaram o termo “literary context” para a interpretação da arquitetura como texto.

Text implies that the subject of study is something to be approached through reading. The connection between the brute world, a novel, or a building and its interpretation by a perceiver is a language read. Bakhtin himself has very little to say about how to read buildings as such, but there are of course many others who do. I mean, language has become, even for a total outsider to architectural history, as I am, its clear the language, the language metaphor has become a major issue in thinking about architecture in the 20th century⁴ (HOLQUIST, 2015, p. 16).

A arquitetura é compreendida como uma forma de expressão, ou linguagem construída com elementos sólidos, como tijolos, pedras, concreto, etc., no tempo e espaço, e é abordada por Ricoeur (2002) através dos conceitos de hermenêutica e narratividade. Para este autor, a obra arquitetônica é um texto que para ser lido e interpretado, deve-se considerar a reunião de seus diferentes cronotopos⁵ (conceito advindo de Bakhtin).

Ricoeur⁶ (2002) ao visualizar a arquitetura como texto, identifica os seus diferentes cronotopos em analogia às etapas para a elaboração de textos literários, através das dimensões, ou cronotopos (de tempo-espaço), denominadas de: prefiguração, configuração e refiguração.

A prefiguração refere-se ao tempo em que o escritor pensa e reflete sobre as suas ideias para escrever a obra. A configuração é o tempo da escrita da obra, ou seja, da redação

²Tradução realizada pelo autor: a arquitetura de uma nação somente é grande quando é "universal" e estabelecida como sua linguagem.

³Tradução realizada pelo autor: arquitetura é uma linguagem soberana, onde e com que o homem tem expressado através de gerações, as mudanças de seus pensamentos.

⁴Tradução realizada pelo autor: O texto implica que o assunto do estudo seja algo a ser abordado através da leitura. A conexão entre o mundo real, um romance ou um edifício e sua interpretação por um observador é uma forma de expressão de linguagem. O próprio Bakhtin tem muito pouco a dizer sobre como ler edifícios, embora existam muitos que o fazem. Quero dizer, a linguagem tem se tornado, mesmo para estudiosos que não são da área da história da arquitetura, uma expressão de linguagem metafórica importante para o pensamento e reflexão no campo da arquitetura no século XX.

⁵ Por cronotopo, entende-se a junção dos termos gregos “kronos”, que significa tempo, e “topos” que significa lugar. Bakhtin (2018) utiliza o termo porque identifica na literatura a conexão intrínseca das relações temporais e espaciais expressadas artisticamente no texto.

⁶ Paul Ricoeur (1913-2005) foi um pensador francês do período posterior à Segunda Guerra Mundial, cujos estudos se deram na filosofia da linguagem apoiados em outros pensadores, como Karl Marx (1818-1883), Friedrich Nietzsche (1844-1900) e Sigmund Freud (1856-1939) (CHAMMA; SALCEDO, 2016, p. 18). Seus trabalhos (Teoria do discurso, Teoria do texto, Teoria da leitura do texto, etc.) tiveram importantes contribuições em diversas áreas, abrangendo temas da filosofia, linguística, educação, psicologia, história, e até mesmo interpretações na arquitetura.

e desenvolvimento da narrativa. E a refiguração condiz ao tempo de leitura e releitura da obra literária, isto é, a interação do leitor com o texto (RICOEUR, 2002).

A linguagem arquitetônica é assim, compreendida como o registro da memória no espaço construído, sendo a arquitetura análoga ao ato de narrar, como para o ato de construir, assumindo a concepção de tempo condensado no espaço, o que Ricoeur (2002, p. 10-11) entende como a narratividade: “[...] l'architecture serait à l'espace ce que le récit est au temps, à savoir une opération configurante; un parallélisme entre d'une part construire, donc édifier dans l'espace, et d'autre part raconter, mettre en intrigue dans le temps⁷”.

Entende-se, dessa forma, que as dimensões da hermenêutica e narratividade do texto literário, de prefiguração, configuração e refiguração, são concomitantes as fases da concepção do texto arquitetônico, do “Projeto”, “Construção” e o “Uso social”.

Para Muntañola (2001), a fase do Projeto corresponde ao tempo em que o arquiteto pensa, rabisca e reflexiona sobre suas ideias no espaço (papel). A Construção, refere-se ao tempo em que o projeto “sai do papel” e “ganha vida”, ou seja, a obra em si, a fase de erguer paredes, estruturas, instalações, etc. Enquanto, que o Uso social, condiz ao pensamento heideggeriano do “habitar”, isto é, aos usos, ocupações e percepções do ambiente construído pelo homem.

Assim, através dos conceitos de Bakhtin (2018) e Ricoeur (2002) é possível identificar diferentes cronotopos (camadas de tempo-espaço) para a leitura (narratividade) e interpretação (hermenêutica) de obras arquitetônicas, como aborda Muntañola (2000) para a compreensão da topogênese na arquitetura.

O significado etimológico da palavra topogênese advém do grego, “topos” que se refere à lugar, e “gênese” à origem. Segundo o autor (MUNTAÑOLA, 2000) a topogênese, é a gênese do “lugar para viver”, a qual é compreendida segundo as dimensões hermenêuticas de Ricoeur (2002), projeto (prefiguração), construção (configuração) e uso social (refiguração). Dimensões identificadas como concomitantes à tríade vitruviana (firmitas, utilitas, venustas⁸), aos tempos: mental, cosmológico, e histórico-social na arquitetura.

Entende-se como tempo mental: a dimensão temporal que corresponde à esfera psicológica da representação do lugar (o desenho), ou seja, o tempo que o arquiteto projeta suas ideias. Tempo cosmológico: a dimensão temporal do universo físico, da construção do lugar na arquitetura. Tempo histórico-social: refere-se à dimensão cultural e social do uso e ocupação do ambiente construído pelo homem, ou seja, o habitar.

Para os autores (MUNTAÑOLA, 2000; MUNTAÑOLA; SAURA, 2011; MONTANER, 2013), o arquiteto que interpreta as características do contexto, produz projetos com a

⁷ Tradução realizada pelo autor: a arquitetura seria no espaço o que o relato é para o tempo, isto é, uma operação de configuração; um paralelismo entre construir e edificar no espaço, de narrar e registrar no tempo.

⁸ Tradução realizada pelo autor: solidez, utilidade e beleza.

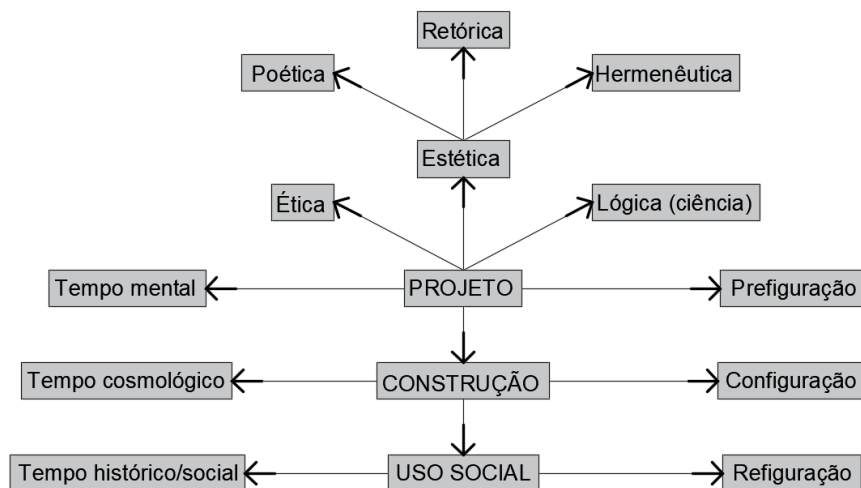
“modernidade específica”: arquiteturas que se alinham às especificidades da história, cultura, economia e sociedade do lugar de sua implantação. Muntañola (2000) neste sentido, compreende que para uma obra apresentar a modernidade específica, todas as suas dimensões (projeto, construção e uso social) devem ser estruturadas através da ética, lógica e estética no processo projetual.

A ética corresponde à compreensão da estrutura social, da política, leis, etc., que fazem parte do contexto. A lógica, refere-se à compreensão da “visão de mundo”, de raciocínio, que os habitantes/usuários do lugar possuem (o entendimento da cultura). A estética condiz à assimilação da gênese do lugar, através das dimensões: poética, retórica e hermenêutica (MUNTAÑOLA, 2000).

Como poética na arquitetura, entende-se pelo processo criativo do arquiteto na concepção do projeto, ou seja, suas intenções e ideias (como o fazer de um poema). A retórica refere-se a etapa posterior do desenvolvimento do projeto, o momento que o arquiteto utiliza da arte de argumentação para explicar e defender suas ideias sobre a obra. A hermenêutica é arte de interpretar, ler, compreender o texto (a arquitetura já concebida) com as características de seu contexto (MUNTAÑOLA, 1981; 2000).

Para facilitar a compreensão da topogenesis, na Figura 1 e Quadro 1 são apresentadas as associações de cada conceito (ou palavras-chave) que estruturam a teoria sobre a gênese do lugar para viver na arquitetura (MUNTAÑOLA, 1981; 2000; 2001). Concepções cujos embasamentos teóricos se desenvolvem a partir da dialogia e cronotopo de Bakhtin (1988; 2010; 2018), e hermenêutica e harratividade de Ricoeur (2002).

Figura 1: Conceitos da obra Topogenesis de Muntañola (2000)



Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 1: Tríade da Topogenesis

Dimensões	Estética	Ética	Lógica (ciência)
Projeto (prefiguração) Tempo mental	Poética	Ética	Epistemologia
Construção (configuração) Tempo cosmológico	Princípios estéticos	Leis e códigos urbanos	Ciência natural e tecnologia
Uso social (refiguração) Tempo histórico-social	Retórica	Política	Ciência social

Fonte: Muntañola (2002, p. 33). Organizado e adaptado pelo autor.

Assim, tendo como fundamentação teórica a Dialogia na Arquitetura (a relação dialógica do Texto com seu Contexto), é que buscamos compreender e assimilar a qualidade de habitação social na ambiência de centro histórico.

Neste caso, o Texto se refere ao Residencial São Caetano (estudo de caso: edifício de habitação social do Programa PPP), analisado segundo as dimensões do Projeto (tempo mental; prefiguração), Construção (tempo cosmológico; configuração) e Uso social (tempo histórico-social; refiguração). E o Contexto, ao Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro (ambiência do Centro histórico de São Paulo) e o Programa PPP Habitacional.

2.2 Centro histórico e ambiência (contexto): espaço de inclusão social

Para depreender-se sobre o diálogo do habitar e seu lugar em contextos históricos, é necessário que sejam abordados conceitos norteadores sobre centros históricos e sua ambiência. Assim, antes de definir o que são centros históricos, é importante ressaltar a diferença de centros urbanos.

Centros urbanos são áreas reconhecidas por suas atividades econômicas, ou centralidades onde há concentração de comércio e serviços (SALCEDO, 2003, 2007a). Enquanto, que centros históricos remetem às centralidades e as categorias histórica, urbana, arquitetônica, econômica, social e administrativa de urbanidades.

Para Salcedo (2007a, p. 15), os centros históricos são:

[...] estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas, das formações sociais dos diferentes períodos históricos, por meio dos quais evoluiu, estruturas unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo e se apresentam como testemunhos de civilizações do passado (SALCEDO, 2007a, p. 15).

Da mesma forma, entende-se que centros históricos além de representarem o traçado inicial da cidade, são áreas onde se verificam “[...] as edificações dos diversos estilos

e períodos históricos através do qual evoluiu a cidade” (SALCEDO, 2003, p. 8), ou seja, todos os edifícios presentes de épocas e usos diferentes, além de obras, monumentos e instituições importantes que constituem o contexto social e histórico de sua formação.

[...] tudo aquilo que expressa relevância na vida social e cultural de uma comunidade, e não somente, os fragmentos mais antigos ou aqueles vinculados a um acontecimento “histórico”, mas também aqueles relacionados com edificações civis, pensando que somente aquelas edificações de caráter político e religioso teriam importância “histórica” (SALCEDO, 2003, p. 8).

Segundo Maricato (2008, p. 140), os centros históricos “[...] são dadas pelo patrimônio ‘banal’ ou ‘comum’. Este fornece partes dos padrões de parcelamento do lote, tipologia de construção, relação dos imóveis com a rua, materiais construtivos, detalhes de adornos, etc.”. A Carta do Restauro de abril de 1972 (IPHAN, 2014f, p. 16) salienta o valor histórico de tais áreas como testemunhas de civilizações:

[...] levam-se em consideração não apenas os antigos centros urbanos, assim tradicionalmente entendidos, como também, de um modo geral, todos os assentamentos humanários cujas estruturas, unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo, hajam se constituído no passado ou, entre muitos, os que eventualmente tenham adquirido um valor especial como testemunho histórico ou características urbanísticas ou arquitetônicas particulares. Sua natureza histórica se refere ao interesse que tais assentamentos apresentaram como testemunhos de civilizações do passado e como documentos de cultura urbana (IPHAN, 2014f, p. 16).

Do mesmo modo, entende-se que os centros históricos são também os espaços onde se viabilizam os interesses de grupos sociais e a promoção cultural. Por isso, a permanência e inclusão social são condições fundamentais e necessárias para a implementação de políticas públicas, como a provisão de habitação social.

Salcedo (2003) destaca a habitação em centros históricos, como:

Uma das funções das cidades e dos centros históricos desde sua origem é a residencial. A função residencial é o abrigo ou habitat do homem, o palco permanente das atividades de descanso, lazer e serviços em geral dos usuários ligados aos hábitos e práticas de uma sociedade, sendo a arquitetura seu espaço construído. Como tal, a arquitetura residencial é a testemunha viva das manifestações sociais e culturais das gerações anteriores e de nossa, sendo de fundamental importância sua salvaguarda (SALCEDO, 2003, p. 1).

Também, pode-se interpretar no âmbito das políticas públicas de promoção de habitação social, que para a salvaguarda de centros históricos as ações do poder público

devem ser pautadas pela permanência e ocupação residencial. De acordo com a Resolução de São Domingos, de dezembro de 1974 (IPHAN, 2014i, p. 1):

A salvação dos centros históricos é um compromisso social além de cultural de se fazer parte da política de habitação, para que nela se levem em conta os recursos potenciais que tais centros possam oferecer. Todos os programas de intervenção e resgate dos centros históricos devem, portanto, trazer soluções de saneamento integral que permitam a permanência e melhoramento da estrutura social existente (IPHAN, 2014i, p. 1).

Na Carta de Petrópolis de 1987 (IPHAN, 2014d, p. 1), é ressaltada nas recomendações para Sítios Históricos Urbanos (SHU), que as medidas para a salvaguarda de centros históricos e sua ambiência, processam-se através da função residencial e demais usos e ocupação de solo destas áreas.

Sendo a polifuncionalidade uma característica do SHU, a sua preservação não deve dar-se à custa de exclusividade de usos, nem mesmo daqueles ditos culturais, devendo, necessariamente, abrigar os universos de trabalho e do cotidiano, onde se manifestam as verdadeiras expressões de uma sociedade heterogênea e plural. Guardando essa heterogeneidade, deve a moradia construir-se na função primordial do espaço edificado, haja vista a flagrante carência habitacional brasileira. Desta forma, especial atenção deve ser dada à permanência no SHU da população residentes e das atividades tradicionais, desde que compatíveis com a sua ambiência (IPHAN, 2014d, p. 1).

Em relação ao conceito de “ambiência de centro históricos” ou “ambiência histórica”, no documento Recomendações de Nairóbi, de novembro de 1976 (IPHAN, 2014h, p. 3), entende-se como: “[...] quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou a eles se vincula de maneira imediata no espaço, ou por laços sociais, econômicos ou culturais”.

Para Viegas e Teixeira (2017, p. 32), a ambiência de centro histórico se relaciona com “[...] a harmonia na integração de um bem cultural entre suas partes e o seu entorno, independente da escala, entendendo essa harmonia como as vinculações históricas, de uso, sociais, econômicas, culturais, entre outras”.

A ambiência histórica remete às áreas que não necessariamente são determinadas e delimitadas em mapas, zoneamentos, código urbanos, etc., mas aos espaços da cidade que são reconhecidos (social e culturalmente), através de percepções, interações e vivências imateriais próximas ao centro histórico.

Em geral, conclui-se que centros históricos e sua ambiência são áreas que além de abrigarem as funções econômica e residencial, também reúnem as sedes de administrações públicas (departamentos, órgãos, secretarias, etc.), e do patrimônio histórico edificado.

Centros históricos e sua ambiência são zonas centrais onde se desenvolvem as interações e vivências de diferentes grupos sociais, e por isso são áreas que exigem a implementação de políticas públicas para a inclusão e justiça social. Em suma, são territórios que além de atestarem os traçados iniciais das cidades, apresentam a função residencial na sua origem.

2.3 Habitação (texto): o habitar na arquitetura

A abordagem científica sobre a habitação abrange diversas áreas do saber. Segundo Muntañola (1973, p. 30), entendemos a habitação na arquitetura através das relações que o homem possui no lugar que o habita: “[...] la lógica del lugar marca siempre la medida bajo la cual la humanidad es capaz de representarse a sí misma y así empezamos a estar ya muy cerca del corazón de la arquitectura como lugar para vivir⁹”.

Para Bachelard (2008) a habitação é o espaço de resguardo e proteção dos anseios do homem no presente, passado e futuro. No ambiente doméstico da moradia, é que os pensamentos, lembranças e sonhos se integralizam: o devaneio.

Já Pallasmaa (2017, p. 17-18), ressalta que a habitação é “[...] uma expressão da personalidade do morador e de seus padrões de vida únicos”; “[...] um conjunto de rituais, ritmos, pessoas e rotinas do dia a dia”, que “[...] possui uma dimensão gradual da adaptação da família e do indivíduo ao mundo”. Para o autor, a habitação constitui a ideia de lar.

Para Salcedo (2011, p.163), a essência de habitar nos tempos atuais é viver com satisfação em lugares ou arquiteturas com tecnologias adequadas ao serviço social, confortáveis, saudáveis, seguras, integradas ao contexto imediato arquitetônico, adequadas as condições físico-geográficas e a realidade cultural de seus usuários.

Segundo Rapoport (1969, p. 61), a habitação é entendida como produto da cultura, pois o habitar além de abranger as necessidades básicas dos seres humanos, como comer, beber, dormir, etc., também está associado aos meios de como isto se processa. Razão que o habitar é um fato antropológico na filosofia existencial de Heidegger (1988).

Pisetta (2014, p. 37), com base na filosofia heideggeriana, entende que o habitar é fundamentado nas diferentes maneiras do homem de “ser”, se comportar, inventar e, compreender-se no espaço que o habita.

[...] o modo de habitação que corresponde ao ser humano não é compreendido como “estar dentro de algo”, ou seja, eu estou dentro da casa, esta está dentro da cidade, e assim por diante. Habitar, ser, é, segundo o filósofo, ser-no-mundo (in-der-Welt-sein). Designa uma relação básica e

⁹Tradução pelo autor: A lógica do lugar sempre marca à medida que a humanidade é capaz de se representar, e assim iniciamos a estar perto do coração da arquitetura como lugar para viver.

fundamental: o ser humano não pode ser sem ser num mundo, num espaço, numa relação ou vida possível. Isto de um ponto de vista ontológico ou existencial (PISETTA, 2014, p. 37).

Ao passo que Segaud (2016, p. 97), compreende o habitar como um fenômeno geral da antropologia e sociologia. Para a autora, do mesmo modo que há diversas maneiras de habitar, existem diferentes indivíduos com diferentes personalidades e visões de mundo.

A análise antropológica mostrou que, independentemente do grau real de apropriação, o habitar ultrapassa amplamente o quadro de uma simples função. Primeiro, é indissolúvelmente vinculado a outras zonas de cotidianidade: a “vida de tatame” impõe mobiliário, sapatos, um conjunto de gestos muito diferentes daqueles da “vida de cadeira”. Em seguida, o habitar inclui a relação com a natureza, graças ao jardim, em contato com o qual se pode fazer a “faxina do coração”; ele supõe um todo coletivo, mais ou menos estruturado, a família. E esse conjunto natureza e sociedade formam um microcosmo [...]. O habitar surge assim como prática de uma estética e de uma ética social, uma arte de viver coletivamente, segundo ritos, a relação com o outro, com a natureza, num microcosmo. Tal microcosmo, por fim, é diretamente vinculado ao espaço doméstico invisível, isto é, o dos ancestrais (BEL¹⁰ 1980 apud SEGAUD, 2016, p. 131).

Neste estudo, apreende-se que a habitação e o habitar estão também vinculados à vida na cidade (contexto). Razão que Mourão e Cavalcante (2011, p. 208) entendem que a identidade humana é construída pelas interações dos indivíduos com seus entornos pessoal, físico e social.

Para Sennett (2018, p. 25), quando estamos em um determinado bairro e esse lugar faz com que nos sintamos em casa: “[...] o ambiente físico parece decorrer da maneira como habitamos e de quem somos”.

Também, do mesmo modo, como dizia o arquiteto brasileiro João Batista Vilanova Artigas (1915-1985): “a casa não termina na soleira da porta” (FICHER¹¹, 1972, s. p., apud DIAS, 2016, p. 86). Coelho e Pedro (2013, p. 315) consideram, que:

O habitar deve ser entendido numa perspectiva ampla, como uma entidade que se prolonga, sequencialmente, da casa à cidade, e vive no microtecido urbano das cadeias de vizinhanças que constituem o contínuo de uma cidade estimulante e coesa. Essa continuidade tem de ser estrategicamente pontuada e vitalizada por equipamentos de convivência, desenvolvida numa conjugação de espaços de uso público, construtores de uma cidade genericamente constituída por circunvizinhanças agradavelmente residenciais, urbanamente amigáveis e integrando uma estimulante diversidade de soluções habitacionais e cenários urbanos (COELHO;

¹⁰ J. Bel, **L'espace dans la société urbaine japonaise**, Paris, Publications Orientalistes de France, 1980.

¹¹ FICHER, Sylvia. **Subsídios para um estudo do Conjunto Zezinho Magalhães**. TGI (Graduação) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1972.

PEDRO, 2013, p. 315).

A habitação neste panorama é compreendida pelas relações que possui com seu contexto. Pois, além do núcleo familiar, habita-se também o espaço urbano. Concepção que se concilia ao pensamento crítico de Lefebvre (1969) ao direito à cidade: espaço de uso democrático configurado por lutas sociais e construído pelos cidadãos.

2.4 Habitação social no Brasil e no Centro histórico de São Paulo

No Brasil, somente no ano de 2000 o direito à moradia passou a ser assegurado na Constituição de 1988. Direito social presente na Emenda Constitucional nº 90, de 15 de setembro de 2015:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (BRASIL, 2015, online, grifo nosso).

Segundo Bonduki (2011), antes e durante a década de 1930, as classes média e baixa para ter acesso à habitação dependiam do grupo rentista (proprietários de imóveis locatários) que autorregulamentavam os preços das residências no mercado de alugueis. Até que, durante o governo populista e ditatorial de Getúlio Vargas (1883-1954), houve a instauração de medidas de “controle” para esta situação, através das Leis do Inquilinato.

O congelamento de alugueis provindos desta lei, Bonduki (2011, p. 234-237) explica que foi orquestrado para o crescimento da economia do país e não para a melhoria das condições de habitação, da população de baixa renda, como era propagado.

Das ações realizadas por Getúlio Vargas¹², foram feitos: investimentos no recente parque industrial; congelamento salarial do operariado; e Estado como investidor no segmento habitacional, a fim de destituir o setor rentista que não contribuía para o avanço econômico do país (BONDUKI, 2011).

Também, juntamente a tais medidas, Bonduki (2011) apresenta que passaram a ser criadas condições para que a classe operária (a maior parcela de eleitores de Vargas) pudesse ter acesso a moradia, através do financiamento e aquisição da casa própria¹³ em áreas da periferia, ou seja: o trabalhador passou a ser o responsável por garantir e construir sua própria habitação.

¹² Getúlio Vargas foi presidente do país durante os anos de 1930 a 1945: período retratado na história do Brasil como de “Era Vargas”.

¹³ Criava-se a partir deste período, ideias ilusórias de “prosperidade social” e “qualidade de vida” associados à casa própria (ainda que situada em áreas sem infraestrutura e serviços públicos) (BONDUKI, 2011).

Kowarick (1979, p. 31) em análise crítica a este quadro político, social e econômico instaurado no país na década de 30, aponta que:

A partir de então surge no cenário urbano o que passou a ser designado de “periferia”: aglomerados distantes dos centros, clandestinos ou não, carentes de infraestrutura, onde passava a residir crescente quantidade de mão de obra necessária para fazer girar a maquinaria econômica. (KOWARICK, 1979, p. 31).

No ano de 1946, é instituída a Fundação da Casa Popular¹⁴ (FCP) durante a presidência de Eurico Gaspar Dutra (1883-1974), entre os anos de 1946 a 1951, sendo o primeiro órgão nacional para a provisão de moradia popular mediante a aquisição da “casa própria”.

Em 1964 com a instauração do regime militar os trabalhos da FCP e Institutos de Aposentadorias e Pensões¹⁵ (IAPs) são encerrados, institucionalizando uma política habitacional centralizada com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), através da Lei n.º 4.380 de 21 de agosto de 1964 (BONDUKI, 2011, p. 1176-122; BOLAFFI, 1982, p. 50).

As ações empreendidas pelo BNH à vista da produção de moradia popular, segundo Maricato (1982, p. 80-81), deram-se em sentido contrário a enorme carência e demanda por habitação no país durante a segunda metade do século XX.

Progressivamente a partir de sua criação, o BNH afastou a aplicação de seus recursos financeiros na habitação popular para investi-los em habitações de alto e médio custo e ainda para obras de infraestrutura (transporte, saneamento, equipamentos urbanos, drenagem), buscando evidentemente atingir um mercado com poder aquisitivo que pudesse fazer frente aos preços dos imóveis e às taxas de juros e correções monetárias que aumentam anualmente mais do que o aumento do salário mínimo. (MARICATO, 1982, p. 80-81).

Para Bonduki (2011, p. 317-318, grifo nosso), a política habitacional desenvolvida a partir de 1964 pelo BNH significou para a arquitetura brasileira “[...] um divórcio entre arquitetura e moradia popular, com graus de repercussões na qualidade do espaço urbano”.

¹⁴ Apresenta resultados inexpressivos em seus 18 anos de atuação, que em face ao déficit habitacional existente no país, a FCP entregou apenas 18.132 unidades habitacionais (RODRIGUES, 2006).

¹⁵ Os empreendimentos produzidos com fundos dos IAPs não tinham como destino a produção de moradia popular. Neste organismo, buscava-se a obtenção de lucro através de investimentos na construção e comercialização imobiliária. Os IAPS não desenvolveram, portanto, uma política habitacional no país (BONDUKI, 2011).

Muitos dos empreendimentos¹⁶ produzidos para a população carente apresentaram péssimas qualidades (construtiva, de localização, e arquitetônica), os chamados “projetos-carimbo” (edifícios replicados no lote).

Em resumo, durante os anos 1940 e 1980 no Brasil, consolida-se o modelo "centro-periferia". Centro, território onde as classes média e alta se concentravam, e Periferia, onde a população pobre se aglomerava em condições precárias de habitação, em áreas distantes, segregadas da vida urbana e dos serviços públicos (CALDEIRA, 2000).

Com o fim do regime militar e a extinção da política habitacional do BNH e SFH, a democracia é instaurada com a Constituição de 1988 do Brasil, ficando estabelecido que o objetivo da política urbana é o ordenamento e desenvolvimento das funções sociais da cidade, e a garantia do bem-estar dos habitantes. A política de habitação assim, descentraliza-se da esfera federal e passa a ser cargo de instâncias estaduais e municipais.

Na cidade de São Paulo após a Constituição de 1988 e o fechamento do BNH, resoluções para a demanda por habitação popular passaram a ser tratadas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), fundada com o nome de Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), em 1949, por Adhemar de Barros, e nomeada em 1989 de CDHU (BONDUKI, 2011).

Durante as décadas de 1980 e 1990, a cidade passou pelo processo de metropolização, ocasionando “[...] um crescimento populacional exponencial que pode ser avaliado pelo crescimento ocorrido entre 1890 e 1900, quando passa de 64.934 para 239.820 habitantes” (BIANCHINI; SCHICCHI, 2009, p. 14), em consonância ao crescimento horizontal, sem o devido planejamento urbanístico e ambiental.

O déficit de moradia agravou-se no ano de 1980, levando a população pobre, imigrante e operária a recorrer à ocupação de edifícios encortiçados da área central de São Paulo. Conforme Schor e Borin¹⁷ (1997, p. 154 apud BIANCHINI; SCHICCHI, 2009, p. 14): “A criação de novos cortiços acompanhou as transformações urbanas, com a destruição de armazéns e antigos cinemas e o abandono de velhos casarões no centro, graças à grande valorização de outras áreas da cidade”.

Neste panorama, desenvolveram-se os movimentos sociais em resposta à escassez de moradia e amparo estatal; além de ocupações em prédios abandonados da área central, e o apoio de grupos políticos de esquerda como o Partido dos Trabalhadores (PT). Estes, em

¹⁶ No município de Guarulhos, região metropolitana de São Paulo, temos um exemplo de projeto arquitetônico de moradia popular construído na década de 60 através do BNH, o Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, projeto de João Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha. Empreendimento cuja qualidade arquitetônica e habitacional é comprovada por diversos estudos (AUGUSTO; GUADANHIM, 2016; DIAS, 2016; MEDEIROS, 2014), mas um caso de exceção, no montante das obras produzidas durante o regime militar no país (1964-1985).

¹⁷ Schor, S. M. e Borin, M. do E. S. (1997). **Cortiços Adaptados e Concebidos na cidade de São Paulo**. Flexibilidade, Empregabilidade e Direito. São Paulo: s.n.

busca de melhorias e reformas na estrutura política, social e econômica da cidade e do país, e da qualidade de moradia (NEUHOLD, 2016, p. 27-29; NOBRE; BOMFIM, 2002, p. 68).

Com as mudanças políticas ocorridas ao longo da década de 80, alguns elementos passaram a ser percebido como essenciais à habitação, ou seja, a localização, a presença dos equipamentos públicos, como escolas, hospitais, transportes, equipamentos de lazer, acesso, qualidade do espaço e do desenho urbano, e, principalmente, a permanência da população demandada, como também a participação da população no processo de elaboração do projeto, financiamento e obra (NOBRE; BOMFIM, 2002, p. 68).

D'Ottaviano (2014, p. 259) apresenta que em 1994 foi criado o Fundo Municipal de Habitação (Lei nº 11.632 em 22 de junho de 1994) com objetivo de “[...] captar recursos orçamentários e não orçamentários (resultantes, por exemplo, das operações urbanas), como forma de financiar a produção habitacional de interesse social”.

Acerca dos programas de habitação social realizados no centro de São Paulo, pode-se analisar que se iniciaram na gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992) do PT, “[...] que vinha de uma militância histórica nos movimentos de moradia” (AMARAL, 2002, p. 17), tendo como planos em seu mandato na “[...] ‘inversão de prioridades’ e investimento na periferia e áreas pobres da cidade” (MARTINS, 2011, p. 68).

No contexto da administração municipal de Luiza Erundina, consolidaram-se os canais de participação popular para a tomada de decisões do poder público, desenvolvendo uma política de provisão de moradia através do Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal (FUNAPS), em vazios urbanos dotados de infraestrutura, com a ajuda comunitária entre profissionais, universidades, estudantes e moradores de movimentos sociais preocupados com a questão da moradia na cidade (AMARAL, 2002; RODRIGUES, 2006).

Quanto aos programas e projetos de habitação social na área central implementados na gestão de 1989 e 1993, tem-se a desapropriação de dois cortiços para a construção de novas unidades (Celso Garcia, no Brás, e Madre de Deus, na Mooca) realizados em regime de mutirão, com o financiamento do Fundo de Atendimento à População (FAP) (NEUHOLD, 2016, p. 26; NOBRE; BOMFIM, 2002, p. 68).

Nestes anos (1989-1990) a política de promoção de moradia para as classes de baixa renda no centro da cidade ainda era incipiente, havendo apenas alguns projetos pontuais, e grandes entraves impostos pela esfera pública para a sua implementação (AMARAL, 2002).

Como adendo, em 1991 foi criada a lei nº 10.928 do vereador Luiz Carlos Moura, denominada de "Lei Moura", com a proposta de melhorar as condições de vida das pessoas que moravam em cortiços existente na cidade. No entanto, a lei somente foi regularizada em 2001 (BIANCHINI; SHICCHI, 2009, p. 3).

Em 1991, foi fundada a Associação Viva o Centro através da organização de proprietários de imóveis na área central afim de “[...] reverter situações de declínio, de abandono e ameaça para a área urbana onde estão instaladas as entidades que compõem a organização” (MEYER¹⁸ et al., 1993, p. 9 apud FRÚGOLI JUNIOR, 2000, p. 69).

Sobre as obras realizadas no centro de São Paulo, na gestão de Luiza Erundina, verificam-se: a) Reurbanização do Anhangabaú; b) Boulevard São João, integrado ao projeto do Anhangabaú; c) Programa piloto de ordenação da paisagem no eixo “Sé-Arouche; d) Restauração em edifícios de valor histórico excepcional, como: Teatro Municipal, Biblioteca Mário de Andrade, Edifício dos Correios e Igreja São Bento; e) Reurbanização parcial do Parque Dom Pedro II; f) Transferência da sede da prefeitura para o Palácio das Indústrias (FRÚGOLI JUNIOR, 2000, p. 64-65).

Tais realizações, segundo Roberto Macfadden¹⁹, justificaram-se pela concepção do centro como área de uso social, de concentração de trabalhos e serviços da população de baixa renda residente na periferia da cidade (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO²⁰, 1991 apud FRÚGOLI JUNIOR, 2000, p. 66).

É que o habitante da periferia trabalha no centro da cidade. E a análise desse fato proporcionou a necessária clareza ideológica que dava suporte à justificativa para se investir na área central. Nesse quadro, constatamos que houve equívoco na gestão de Mário Covas, que abandonou o centro da cidade, sob o entendimento, errôneo, de que aqui estava tudo pronto e seria melhor, portanto, investir na periferia. A administração dele não percebeu que os moradores de uma metrópole como São Paulo ocupavam a cidade dinamicamente: de dia, em um lugar; à noite, em outro (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO, 1991 apud FRÚGOLI JUNIOR, 2000, p. 66, grifo nosso).

Na gestão municipal de Paulo Maluf (1993-1996) do Partido Democrata Social (PDS), os programas de habitação social na área central não são desenvolvidos. As operações realizadas no centro neste mandato, deram-se no sentido de “repaginar” a imagem deteriorada dos edifícios e espaços públicos do centro histórico, sendo fundado o Programa Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo”, ou Procentro (1993-2000), com empréstimos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Martins (2011) em vista da criação do Procentro, compara a gestão de Paulo Maluf com a anterior, na compreensão de que a gestão de Luiza Erundina, pautou-se “[...] pela ‘inclusão’ e pela ampliação de oportunidades aos mais pobres, postura imediatamente

¹⁸ MEYER, R. M. P. et al. **Documento 1**. São Paulo, Associação Viva o Centro, jan. 1993.

¹⁹ Foi vice-presidente da Empresa Municipal de Urbanização durante a gestão de Luiza Erundina na Prefeitura da Cidade de São Paulo (FRÚGOLI JUNIOR, 2000, p. 66).

²⁰ MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Empresa Municipal de Urbanização (Emurb). **O resgate da área central**. São Paulo.

contraposta na gestão seguinte, de Paulo Maluf, que apontou no sentido de um centro a ser repaginado” (MARTINS, 2011, p. 68). Ainda que a conclamação por políticas públicas para a provisão de habitação social no centro passava a ser uma luta explícita dos movimentos sociais na cidade de São Paulo naquele período, não houveram medidas da administração municipal.

Os programas de moradia popular das administrações de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000), resumem-se nas operações do Programa Prover Cingapura em vazios urbanos e na periferia, cujas ações desenvolveram-se de maneira conflituosa e autoritária para com a população beneficiada.

Já na gestão de Celso Pitta, no Governo de Mário Covas (1991-2005): sob pressão dos movimentos sociais na cidade de São Paulo através do Decreto nº 43.132, de 1 junho de 1998, foi instituído o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) com o objetivo de melhor as condições de vida dos moradores de cortiços na cidade de São Paulo, junto aos serviços da CDHU, para atuar em cortiços localizados em áreas do centro. As obras do PAC ocorreram em 2002 (na prefeitura de Marta Suplicy), com recursos do BID e a atuação de Organizações não Governamentais (ONGs), como: Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos (colaborando na questão jurídica) (SOUZA, 2011, p. 68-73).

Também, em 2004, foi instituído o Programa de Cortiços através da Resolução de nº 15 do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo, junto a CDHU e a Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo (SILVA, 2011, p. 57). As ações do programa se realizam por meio da prefeitura na fiscalização de imóveis encortiçados da área central com o objetivo de promover possíveis desadensamentos por reforma ou remoção total por risco.

Fato curioso, das ocupações em edifícios encortiçados na área central de São Paulo, é que grande parcela das construções corresponde aos edifícios tombados, ou seja, parte do patrimônio histórico da cidade. A exemplo, tem-se o caso de um edifício (Endereço: Rua Jandaia, nº 18, Bela Vista) construído em 1917, sendo um dos imóveis integrantes do processo de tombamento do Bairro Bela Vista (Resolução nº 22/02) (SOUZA, 2011, p. 211-218).

Nos anos seguintes durante a gestão de Marta Suplicy (2001-2004) do PT, houveram mudanças de cenário na administração municipal com a retomada de programas de moradia de interesse social e participação popular nas tomadas de decisões. Em específico, a proposição de projetos de habitação social no centro a fim de garantir o acesso democrático e combater a exclusão social.

Acerca dos programas de habitação social nas áreas centrais e consolidadas da cidade de São Paulo, Amaral (2002, p. 1) faz a análise da gestão de Marta Suplicy, verificando que várias medidas foram tomadas para o atendimento das demandas por moradia nessa

região, que tiveram como propósito:

[...] viabilizar reformas e reciclagem em edifícios nas áreas centrais e consolidadas da cidade, com convênios com a Caixa Econômica Federal, programa PAR e novos programas em discussão com a CEF, visando trazer trabalhadores de renda média; Programa de Locação Social, para atender às demandas dos que não podem ou não querem adquirir imóveis, mas querem morar no centro; e atendimento aos moradores que vivem embaixo de viadutos, prevendo sua transferência para pequenos hotéis, pensões, prédios e residências, às custas da prefeitura, até que sejam construídas unidades habitacionais definitivas para essas famílias (AMARAL, 2002, p. 71).

Na gestão de Marta Suplicy, verifica-se que foi formada uma comissão de estudos sobre o tema de habitação social no centro de São Paulo, realizada na Câmara Municipal, com a participação de instâncias públicas (municipal, estadual e federal), segmentos do mercado imobiliário, movimentos sociais, ONGs e professores universitários. Havendo, para tanto, a definição do que deverá ser compreendido e considerado como área central para a implementação de moradia de interesse social nesse território (AMARAL, 2002, p. 74).

Do Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central, elaborado pelo gabinete do vereador Nabil Bonduki, Amaral (2002, p. 82-83) apresenta:

É necessário, inicialmente, definir o que esta comissão está considerando como áreas centrais. Na verdade, não estamos nos restringindo apenas ao chamado Centro histórico, formado pelos distritos Sé e República, mas, preocupamo-nos com o conjunto de dez distritos, que formam a Regional da Sé, os chamados bairros centrais, que incluem outros oito distritos: Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade e Bela Vista. Tais distritos formam um anel de bairros, de uso misto, que circundam o Centro. Alguns são antigas áreas de uso misto, com predominância industrial; outros apresentam algum comércio ou serviços especializados, ou estão deteriorados, como os bairros do Brás, Pari, Santa Efigênia, Barra Funda, Canindé e certos trechos da Moóca, Cambuci, Bela Vista e Belém. Poderíamos ainda ampliar o conceito de área central, incluindo um conjunto de bairros urbanizados e consolidados, que têm infraestrutura e polarizam o emprego na cidade, o que implica se considerar muito mais do que estes dez distritos, que compõem a Regional da Sé. Por exemplo, podem-se considerar, como integrantes da área central, os distritos que estão ao longo da chamada orla ferroviária, muito bem servidos de transportes coletivos, de infraestrutura, de equipamentos e concentram grande número de empregos (Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central apud AMARAL, 2002, p. 82-83, grifo nosso).

Em síntese, Diogo (2004, p. 107-126) considera que as ações na área central (do centro) de São Paulo, da gestão de Marta Suplicy, deram-se em três frentes: 1. Plano de Reconstruir o Centro, através do Procentro, que não passou de sua etapa inicial, mas desenvolveu-se o plano Morar no Centro através da Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo; 2. Plano de Reabilitação da Área Central, ou Ação Centro,

desenvolvido pela Emurb com financiamento do BID; c) Plano Diretor Estratégico e Plano de Habitação. Em cada Plano, verifica-se o intento (não necessariamente a realização) da implementação dos seguintes programas e projetos.

- Morar no Centro: com propostas para a provisão de HIS junto à recuperação da área central, através: Programa de Arrendamento Residencial²¹ (PAR) da Caixa Econômica Federal (CEF); Programa de Locação Social²²; Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat²³ (PRIH); Cartas de Crédito individuais e associativas²⁴; Moradias Transitórias; Incentivos para atrair famílias de classe média para a área central (DIOGO, 2004, p. 109-111).
- Ação Centro: estruturado em cinco eixos: 1. Transformação do perfil econômico e social da área central; 2. Recuperação do ambiente urbano; 3. Melhoria da circulação e dos transportes; 4. Fortalecimento institucional do município; 5. Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial. Teve financiamento através do BID, com investimentos totais de U\$ 25.90.000,00, distribuídos para: PAR da CEF; PRIH; Programa de Locação Social; Moradias transitórias, Incentivos para a classe média morar no centro; Recuperação do Edifício São Vito²⁵ (DIOGO, 2004, p. 112-116).
- PDE: foram definidos: 1. Política de desenvolvimento urbano, 2. Função social da propriedade urbana, 3. Políticas públicas, 4. Plano urbanístico-ambiental. Estabelecendo-se, consoante ao Estatuto da Cidade (criado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) que imóveis que não cumprem sua função social são passíveis de sofrer imposto predial e territorial urbano progresso no tempo, desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública. Criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para: regularização fundiária, produção de HIS e HMP; recuperação de imóveis degradados; provisão de equipamentos

²¹ Programa criado pelo Ministério das Cidades cujas ações são operacionalizadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), através de financiamentos pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Objetivos: reduzir o déficit habitacional em municípios brasileiros com mais de 100.000 habitantes, para oferta de habitação arrendada às famílias com rendimento de até R\$ 1.800,00 (CEF, 2019).

²² Programa criado em 2002 pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação, com inspiração nas propostas de programas europeus, em especial da França, em que os imóveis de locação para habitação social são de posse pública (MORAES, 2018). Objetivos: prover moradia à população de baixa renda com preços acessíveis de aluguel. Com relação ao ano de 2019, na cidade há 903 unidades habitacionais via Locação Social, em 6 (seis) empreendimentos localizados na área central (CIDADE DE SÃO PAULO, 2019).

²³ Programa desenvolvido pela Secretaria de Habitação de São Paulo (SEHAB), com objetivos de melhoras as condições de moradia nas áreas do centro da cidade, em especial as regiões delimitadas como ZEIS 3. As ações e empreendimentos realizados neste programa são feitos a partir da participação popular junto ao poder público (LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS HUMANOS, 2019).

²⁴ Através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), concede-se para pessoas físicas: a) Carta de Crédito Individual: financiamento para aquisição, reformas, compra de material de construção, etc., para um imóvel residencial; b) Carta de Crédito Associativo: financiamento para aquisição de habitação e lotes da Companhia de Habitação (COHAB) e, ou de organismos semelhantes ou empresas privadas voltadas para a construção imobiliária (BRASIL, 2019).

²⁵ Edifício também conhecido como “Treme-Treme”, alvo de invasões e depredações, foi demolido em 2010, na administração municipal de Gilberto Kassab (2006-2012) na Prefeitura da Cidade de São Paulo.

sociais e culturais; espaços públicos; serviços e atividades comerciais de caráter local (DIOGO, 2004, p. 117-122).

- Plano Municipal de Habitação: foi objetivado no âmbito de promoção projetos de habitação social no centro, nos âmbitos da política urbana, na participação e inclusão social, no financiamento de moradia de interesse social, e identificação das necessidades habitacionais nos grupos de população em: favelas, loteamentos irregulares de baixa renda, conjuntos habitacionais, cortiços, moradores de rua. Através dos tipos de intervenção: provisão de novas moradias, urbanização de favelas, urbanização de loteamentos de baixa, melhorias em conjuntos habitacionais, melhorias em cortiços (DIOGO, 2004, p. 122-126).

Nas gestões posteriores da administração municipal, de José Serra (2005-2006) (Partido da Social Democracia Brasileira, PSDB) e Gilberto Kassab (2006-2012) (Partido de Frente Liberal, PFL. Democratas, DEM. Partido Social Democrático, PSD), há a continuidade dos programas de habitação social, como o PAR, Locação Social, e a proposição do Programa Parceria Social²⁶.

Em síntese, no período de 1990 e 2012, há a produção dos 38 (trinta e oito) empreendimentos²⁷ de habitação social na área central de São Paulo, totalizando 3.734 unidades habitacionais. Deste total: 17 projetos correspondem a construção de novas unidades em terreno onde existia cortiços (demolidos); 13 projetos de reabilitação; 5 projetos de prédios de múltiplos pavimentos e isolado no lote com grande número de habitantes; 2 projetos de prédios em terreno vazio, sem uso do elevador; 1 projeto de prédio em terreno vazio, localizado em área próxima de favela (SANCHES, 2015; SANCHES; ALVIM, 2016).

A exemplos destes projetos (desenvolvidos entre os anos de 1990 e 2012) temos: Vila dos Idosos da Locação Social (Avenida Carlos de Campos, nº 840, Pari); Edifício Maria Paula do PAR (Rua Maria Paula, nº 161, República); Edifício Riachuelo da Cia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) (Rua Riachuelo, nº 273 com Avenida 23 de maio, República); Edifício Riskallah Jorge do PAR, entre outros.

²⁶ Programa criado em 2019 por deliberação do Conselho Municipal de Habitação, por ações conjuntas da Secretaria de Habitação e Superintendência de Habitação Popular. A atuação do programa preconiza em disponibilizar auxílio de aluguel no valor de 10% da renda familiar, através do Fundo Municipal de Habitação, no período de até 30 (trinta) meses as famílias com os perfis de: moradores de rua que conseguiram se reestruturar, idosos, população desabrigada por enchentes, incêndios, áreas de risco, e para quem vivem em alojamento provisórios que tiveram seus imóveis desapropriados em ações de posse. Para tanto, são exigidos dos beneficiários uma série de requisitos, como: locação com firma reconhecida, comprovante de matrículas das crianças, carteirinha de vacinação, etc. (SÃO PAULO, 2009).

²⁷ Identificação (nomes) dos 38 (trinta e oito) empreendimentos de habitação social na área central do município de São Paulo no período de 1990 a 2012: Mutirão Madre de Deus, Mutirão da Celso Garcia, Olarias, Parque do Gato, Imoroty, Pedro Fachini, Vilinha 25 de Janeiro, Eiras Garcia, Vila dos Idosos, Baronesa Porto Carrero, Senador Freijó, Asdrúbal do Nascimento, Riachuelo, Santa Cecília A, Santa Cecília C, Pari A1 e Pari A2, Brás M, Mooca B e C, Cambuci A, Pari D, Pari F, Pari G, Mooca A, Bela Vista A, Bela Vista D, Belém K, Belém L, Bom Retiro C, Bom Retiro D, Pari E, Maria Paula, Labor Brigadeiro Tobias, Fernão Sales, Riskallah Jorge, Olga Benário Prestes, Joaquim Carlos, Hotel São Paulo (SANCHES, 2015, p. 215).

Na prefeitura de Fernando Haddad (2013-2016) do PT, verifica-se a diversificação do cenário das obras do PAC, PAR, Locação Social, COHAB-SP, etc., com a implementação de novos programas de habitação social na área central da cidade, como: Programa PPP Habitacional da Agência Casa Paulista, e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) Entidades.

O Programa PPP Habitacional têm como plano a requalificação da ambiência do Centro Histórico de São Paulo, mediante a produção de novos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Mercado Popular (HMP) junto à esfera privada (grupo de construção imobiliária nacional ou estrangeiro) em terrenos de posse pública, para a população que possui vínculo empregatício na área central e com rendimento mensal entre R\$ 810,00 a R\$ 8.100,00. O programa é administrado pela Agência Casa Paulista, órgão público institucionalizado no ano de 2011 pelo Governo do Estado de São Paulo com Geraldo Alckmin (2011-2015), e supervisionado pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo (BRASIL, 2011; 2018).

As primeiras licitações e obras do Programa PPP Habitacional aconteceram na administração de Fernando Haddad (2013-2016), através do Edital de Concorrência Internacional em 2014, para a implementação de 2.260 unidades de HIS, 1.423 de HMP e serviços e obras urbanas no território da área central da cidade (Distritos: Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação) referente ao “Lote 1” (SÃO PAULO, 2014; 2017). Em 29 de dezembro de 2016, o primeiro empreendimento de HIS produzido pelo programa foi concluído e entregue às famílias beneficiadas, no caso do edifício “Residencial São Caetano” (estudo de caso deste trabalho) localizado no Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro (SÃO PAULO, 2019e).

Com relação ao Programa MCMV Entidades²⁸, este tem como plano a provisão de HIS através de financiamentos da Caixa Econômica Federal (cobrado em valor social com subsidiado pelo poder público) para as famílias de renda máxima de 3 (três) salários mínimos. Os empreendimentos identificados são projetos de reabilitação (reciclagem, retrofit) e construção nova (ou projeto novo) em edifícios que não cumprem sua função social. Os agentes envolvidos são: movimento social Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia (ULCM), assessoria técnica (Escritório de Arquitetura e Engenharia: “Integra”), agente privado (construtora licenciada), e governos municipal, federal e estadual (NETTO, 2017; TATAGIBA et al., 2015).

Os feitos da gestão de Fernando Haddad, Whitaker e Juncal (2017) apresentam quantitativamente: 1. Entrega de 14.951 unidades de habitação; 2. Formulação do Plano

²⁸ A modalidade "Entidades" difere-se da MCMV, por assumir vínculos com movimentos sociais e demais organizações da sociedade civil "Entidades Organizadoras" (EOs), junto às tomadas de decisões para as ações do programa. Neste segmento, as EOs são as responsáveis pela proposta de intervenção habitacional e a seleção do público de beneficiários (TATAGIBA et al., 2015, p. 4).

Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 16.050, de 2014); 3. Realização Plano Municipal de Habitação de São Paulo (Projeto de Lei nº 619/16), com metas para uma política habitacional na cidade no prazo de 16 anos (até 2032).

O Plano Diretor Estratégico tem como meta a orientação e o desenvolvimento do crescimento da cidade de São Paulo até 2030. Ao passo que o Plano Municipal de Habitação de São Paulo objetiva a reestruturação da política habitacional, através de programas de financiamento da casa própria e de arrendamento, em duas seções:

- Financiamento: Promoção Pública de Moradia, Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários, Promoção de Moradia por Autogestão, Promoção Privada de Moradia (caso do Programa PPP Habitacional), e Aquisição de Moradia Pronta.
- Arrendamento: Locação Social de Promoção Pública, Locação Social por Autogestão, e Locação Social de Mercado.

Na gestão municipal de João Doria (2017-2018) e Bruno Covas (2018-), verifica-se a continuidade e a conclusão das obras de programas de habitação social, como: PPP Habitacional com a Agência Casa Paulista, e Locação Social com a COHAB-SP, na área central.

Os empreendimentos realizados pelo PPP Habitacional nas administrações municipais de João Doria e Bruno Covas, na área central da cidade de São Paulo, são: Residencial Alameda Gleite (Endereço: Rua Alameda Gleite, nº 783/787 e Rua Helvetia, nº 786/788/798/800, Bairro Campos Elíseos), e Complexo Júlio Prestes (Endereço: Avenida Duque de Caxias, nº 925, Campos Elíseos) (SÃO PAULO, 2019c; 2019d). E com o Programa Locação Social, junto à COHAB-SP, tem a entrega do empreendimento Edifício Mário de Andrade, ou Asdrúbal do Nascimento²⁹ (projeto de reabilitação edilícia, ou retrofit) em fevereiro de 2019 (Endereço: Rua Asdrúbal do Nascimento, nº 268, Bela Vista).

Para concluir, na Figura 2 é apresentado a linha do tempo com a síntese dos principais eventos da política habitacional do país, e a implementação dos programas de habitação social no Centro de São Paulo.

²⁹ Edifício com 34 unidades habitacionais para o atendimento das famílias em situação de rua, através de ações conjuntas da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria Municipal de Habitação e COHAB-SP (SÃO PAULO, 2019a).

Figura 2: Linha do tempo: Política habitacional no Brasil e no Centro de São Paulo



Fonte: Elaborado pelo autor.

2.5 Projeto novo de arquitetura em contextos históricos

Os métodos de intervenção³⁰ em centros históricos e sua ambiência são diversos, como restauração, reabilitação, reciclagem, conservação e projeto novo. Em função de nosso estudo de caso (Residencial São Caetano, empreendimento de HIS produzido pelo Programa PPP Habitacional) ser um projeto novo, abordar-se apenas este método.

Em relação às Cartas Patrimoniais, verifica-se nas Recomendações de Nairóbi de 1976 (IPHAN, 2014h, p. 9): a importância de pesquisas (históricas, urbanas e sociais) como precedentes de toda intervenção em centros históricos.

³⁰ Em adendo, considera-se oportuna a menção dos principais expoentes que assinalaram na literatura basilar a relação contextual de obras, conjuntos e bens históricos como pressupostos de intervenções a partir da função ou uso social, como: Riegl sobre a dimensão funcional, compreendendo que as obras ou monumentos que não apresentarem uso, estarão sujeitos ao comprometimento de sua integridade. Giovannoni: que colaborou para a consolidação do urbanismo como disciplina na Itália, introduzindo conceitos como “patrimônio histórico”, na compreensão contextual (abrangente) da obra arquitetônica, e da utilização dos monumentos com usos compatíveis para sua preservação. Brandi: desenvolveu a teoria da restauração, reconhecendo a funcionalidade de uma obra, como a razão e justificativa da restauração. Define-se assim, que o restauro possui como finalidade o restabelecimento da função social. Por último, Carbonara que através da teoria de Brandi, identifica como um dos problemas do universo da restauração, o fato social relacionado ao não reconhecimento do patrimônio histórico como um bem cultural (RODRIGUES; CAMARGO, 2010).

Um cuidado especial deveria ser adotado na regulamentação e no controle das novas construções para assegurar que sua arquitetura se enquadre harmoniosamente nas estruturas espaciais e na ambiência dos conjuntos históricos. Para isso, uma análise do contexto urbano deveria preceder qualquer construção nova, não só para definir o caráter geral do conjunto, como para analisar suas dominantes: harmonias das alturas, cores, materiais e formas, elementos constitutivos do agenciamento das fachadas e dos telhados, relações dos volumes construídos e dos espaços, assim como suas proporções médias e a implantação dos edifícios. Uma atenção especial deveria ser prestada à dimensão dos lotes, pois qualquer modificação poderia resultar em um efeito de massa, prejudicial à harmonia do conjunto (IPHAN, 2014h, p. 9, grifo nosso).

Na Carta de Washington de 1987 (IPHAN, 2014e, p. 3), apresenta-se que intervenções contemporâneas em contextos históricos devem estar adequadas às especificidades do lugar. O projeto novo, assim, deve ser projetado em favorecimento às características da identidade histórica e social de sua área intervenção.

No caso de ser necessário efetuar transformações nos edifícios ou construir edifícios novos, qualquer operação deverá respeitar a organização existente, nomeadamente a sua rede viária e escala, como impõem a qualidade e o caráter geral decorrente da qualidade e do valor do conjunto das construções existentes. A introdução de elementos de caráter contemporâneo, desde que não perturbem a harmonia do conjunto, pode contribuir para o seu enriquecimento (IPHAN, 2014e, p. 3, grifo nosso).

Na Carta de Brasília de 1995 (IPHAN, 2014b, p. 4) consta como recomendações, que: “A intervenção contemporânea deve resgatar o caráter do edifício ou do conjunto - destarte rubricando sua autenticidade - sem transformar sua essência e equilíbrio, sem se deixar envolver em arbitrariedades, mas enaltecendo seus valores”.

Na Carta de Burra de 2013, assinala-se que obras contemporâneas não devem resultar em interpretações e apreciações incoerentes, ou que obscureçam a cultura da área de intervenção. Toda intervenção necessita estar facilmente visualizada, mas sem sobreposição de seu contexto: “New work should be readily identifiable as such, but must respect and have minimal impact on the cultural significance of the place³¹” (IPHAN, 2014c, p. 7).

Rufinoni (2009, p. 4) condizente à natureza das intervenções de projeto novo em contextos histórico, aborda a Conservação Integrada³² (CI): [...] método de atuação que conclama a contribuição interdisciplinar como caminho para um correto tratamento do

³¹ Tradução pelo autor: o projeto novo, ou à nova intervenção, deve ser facilmente identificável como tal, mas deve respeitar e ter mínimo impacto no significado cultural do local.

³² A Conservação Integrada teve origem com as obras realizadas pelo Partido Comunista Italiano, junto aos planejadores como Campos Venuti, Benevollo e Cervellali, na experiência de reabilitação do centro histórico da cidade de Bolonha (área caracterizada pelo grande número de habitantes de baixa renda), cujas ações resumiram-se em: recuperação da estrutura física, social e econômica, e a manutenção dos moradores nos locais e nas habitações recuperadas (ZANCHETTI, 2003, p. 108-110).

patrimônio urbano". Segundo o Manifesto de Amsterdã de 1975 (IPHAN, 2014g, p. 4) em áreas urbanas de interesse patrimonial: "A conservação integrada requer a utilização de recursos jurídicos administrativos, financeiros e técnicos".

Sendo a CI um instrumento normativo e de recomendação, é vista na Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat II) de 1996 (ZANCHETTI, 2003), no Ministério da Cidade e Conselho das Cidades (FREIRE; VENANCIO, 2009), e no Manifesto de Amsterdã de 1975 (IPHAN, 2014g) como: "[...] o resultado da ação conjugada das técnicas da restauração e da pesquisa de funções apropriadas".

Convém notar que essa conservação integrada não exclui completamente a arquitetura contemporânea nos conjuntos antigos, e que ela deverá ter na maior conta o entorno existente, respeitar as proporções, a forma e a disposição dos volumes, assim como os materiais tradicionais (IPHAN, 2014g, p.3, grifo nosso).

Para a integralização de obras contemporâneas à paisagem edilícia de contextos históricos, Salcedo (2009) assinala que o projeto novo deve expressar o estilo contemporâneo, e integrar-se às características do contexto histórico.

Assim, para a interpretação de contextos históricos na arquitetura, Salcedo et al. (2015), Chamma e Salcedo (2016) apresentam o emprego das "Categorias Dialógicas" de inteligibilidade, intertextualidade, hibridação, inovação, síntese do heterogêneo e contemporaneidade. Concepções formuladas segundo a hermenêutica de Ricoeur (2002) e às recomendações das Cartas Patrimoniais (Quadro 2).

Nesta seção, intentou-se ressaltar que a categoria "projeto novo" em contextos históricos deve apresentar relações harmoniosas com a materialidade da arquitetura local, além de usos compatíveis às novas demandas sociais. De modo que a construção de edificação nova esteja conciliada às ações de salvaguarda (de preservação e conservação) do patrimônio histórico e cultural da área de sua intervenção.

Quadro 2: Categorias Dialógicas para análise de projeto arquitetônico em contextos históricos

<p>INTELIGIBILIDADE</p> <p>A interpretação do contexto histórico através da materialização da identidade do lugar para a identificação das forças motoras no projeto novo.</p>	<p>INTERTEXTUALIDADE</p> <p>A intencionalidade do projeto arquitetônico que estabelece relações entre a linguagem arquitetônica contemporânea com seu contexto (lugar).</p>
 <p><i>Obra: Centro Galego de Arte Contemporânea. Autor: Alvaro Siza Vieira. Local: Santiago de Compostela, Espanha.</i></p>	 <p><i>Obra: Praça das Artes. Autoria: Brasil Arquitetura. Local: São Paulo, Brasil.</i></p>
<p>SÍNTESE DO HETEROGÊNEO</p> <p>Categoria presente em obras que apresentam convergências e divergências no programa de necessidades, de modo que as contradições são resolvidas ainda que heterogeneamente.</p>	<p>INOVAÇÃO</p> <p>Novas maneiras de fazer e novos arranjos em relação às habituais tipologias, através do uso de tecnologias com parâmetros de sustentabilidade aliados à preservação na arquitetura.</p>
 <p><i>Obra: Silodam. Autoria: MVRDV. Local: Amsterdam, Holanda.</i></p>	 <p><i>Obra: Habitat 67. Autoria: Moshe Safdie. Local: Montreal, Canada.</i></p>
<p>HIBRIDAÇÃO</p> <p>Corresponde à preservação do existente e sua interpretação que atenda aos novos usos com a valorização do antigo através do novo na arquitetura.</p>	<p>CONTEMPORANEIDADE</p> <p>É o contraste da arquitetura tradicionalista e seus valores atualizados na intervenção contemporânea (tradição e atualização).</p>
 <p><i>Obra: Sesc 24 de maio. Autoria: Paulo Mendes da Rocha e MMBB Arquitetos. Local: São Paulo, Brasil.</i></p>	 <p><i>Obra: Pinacoteca do Estado de São Paulo. Autoria: Paulo Mendes da Rocha, Eduardo Colonelli, Weliton Ricoy Torres. Local: São Paulo, Brasil.</i></p>

Fontes: Salcedo et al. (2015), Chamma e Salcedo (2016). Organizado pelo autor.

3 METODOLOGIA

Nesta seção são descritos os procedimentos metodológicos para a elaboração do instrumento de análise da qualidade de habitação social em contextos históricos (Centro histórico e ambiência) para edifícios novos verticalizados de uso multifamiliar produzidos por programas habitacionais.

Esse instrumento possibilita o desenvolvimento de análises desde a concepção do projeto arquitetônico, aos sistemas construtivos adotados e à avaliação dos usuários, através de relações com o Centro histórico e o Programa habitacional de fomento.

3.1 Instrumento de análise da qualidade de habitação social em contextos históricos

Para o desenvolvimento do instrumento de análise, o método articulado corresponde à modalidade estudo de caso, realizado através de pesquisas exploratória³³ e descritiva³⁴ de âmbito qualitativo e quantitativo.

As fontes de pesquisa são: textual, cartográfica e oral. As técnicas utilizadas consistem em estudo de campo, pesquisa bibliográfica, documental e aplicação de entrevistas³⁵ para a identificação e desenvolvimento de análises acerca dos parâmetros considerados como influentes na qualidade de habitação social em contextos históricos.

A análise da qualidade de habitação social baseia-se na fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura³⁶, segundo os conceitos de dialogia e cronotopo de Bakhtin (1988; 2018), hermenêutica e narratividade de Ricoeur (2002), topogênese de Muntañola (2000; 2001) e Sinergias de Zárate (2014) que relacionam o Texto (edifício destinado à habitação social, nas dimensões do Projeto, Construção, Uso social) com seu Contexto (Centro histórico e Programa habitacional).

Os parâmetros de análise para a qualidade de habitação do Texto (Projeto, Construção e Uso social) e seu Contexto (Centro histórico e Programa habitacional), basearam-se em autores como: Pitts (2004), Pedro (2012), Boueri (2014), Ornstein (1992), Martins (2016), Lucredi (2019), Rappl (2019), Reis e Lay (2013), Gehl (2015), Jacobs (2014), Salcedo (2003;

³³ Tipo de pesquisa que apresenta como principal finalidade o desenvolvimento de conceitos e ideias, através de levantamento bibliográfico, documental, entrevistas e estudo de caso (GIL, 2008, p. 27).

³⁴ Pesquisas classificadas como descritivas geralmente visam descobrir a existência de associações entre variáveis, através do estabelecimento de relações de análise (GIL, 2008, p. 28).

³⁵ A pesquisa prevê a consulta do autor do projeto e dos usuários do edifício (objeto de estudo), por considerar a importância da avaliação destes em relação aos aspectos considerados (nas dimensões do Projeto e Uso social) para a análise da qualidade de habitação social.

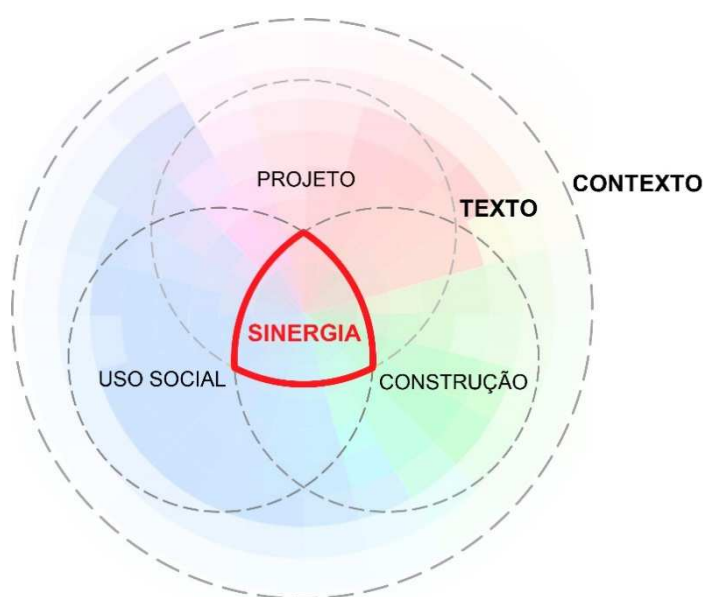
³⁶ Tal arcabouço teórico da Dialogia na Arquitetura (BAKHTIN, 1988; 2018; RICOEUR, 2002; MUNTÑOLA, 2000; 2001) foi empregado inicialmente como instrumento metodológico por Zúquete (2000) no contexto português. Sendo também, proposto como método para a leitura de projetos arquitetônicos em contextos históricos por Salcedo et al. (2015), e aplicado por Martins (2016) e Lucredi (2019) para análises comparativas da qualidade de habitação social envolvendo estudos de caso (edifícios de habitação social em centros históricos e áreas centrais consolidadas) no contexto brasileiro, italiano e espanhol.

2007a; 2007b; 2011), ABNT (2015), CEF (2010), outros.

A relação dialógica do Texto com seu Contexto proposta por Muntañola (2001) para a leitura e interpretação da arquitetura é articulada por Lucredi (2019) como raciocínio metodológico junto à concepção de **Sinergias** do método Urbanismo Ambiental Hermenêutico³⁷ de Zárte (2014).

No caso deste estudo, as Sinergias representam as relações dialógicas, isto é, de correspondência entre as dimensões do Texto (Projeto, Construção e Uso social) com seu Contexto, que traduzem a qualidade de habitação social em contextos históricos (Figura 3).

Figura 3: Sinergia: relação dialógica do Texto (projeto, construção, uso social) com seu Contexto



Fonte: Elaborado pelo autor.

A partir da fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura (BAKHTIN, 1988; 2018; RICOEUR, 2002; MUNTAÑOLA, 2000; 2001; ZÁRATE, 2014), é proposto um instrumento de análise da qualidade de habitação social em contextos históricos, segundo às dimensões hermenêuticas do Contexto e Texto.

3.2 Contexto

O Contexto refere-se aos aspectos do Centro histórico (físico-geográficos, históricos,

³⁷ Método que propõem a análise ambiental de espaços urbanos para a compreensão das relações sociais (humanas) desenvolvidas nestes. Zárte (2014) utiliza a fundamentação filosófica e teórica da Dialogia de Bakhtin, Hermenêutica de Ricoeur, e Topogenese de Muntañola para compreender as relações estabelecidas em espaços públicos, segundo as dimensões ambientais: físicas, sociais e simbólicas. Esse método, além de buscar compreender e decifrar as relações de diferentes grupos sociais em praças, parques, calçadões, etc., também objetiva identificar as relações ideias (denominadas como Sinergias) que qualificam os espaços públicos, e assim interpretar a gênese do lugar. O objetivo e produto final dessa metodologia é a proposição de diretrizes para a melhoria e qualificação do meio urbano.

arquitetônicos, urbanos, culturais, ambientais e socioeconômicos) e do Programa habitacional (beneficiários, condições de financiamento, contemplação de movimentos sociais, localização dos empreendimentos, e diretrizes de projeto).

Centro histórico

Os aspectos físico-geográficos correspondem às condições físicas naturais, como clima, vegetação, relevo e cursos d'água, etc., e que retratam a paisagem urbana e a imagem da cidade (CULLEN, 1983; LYNCH, 1960). Dados coletados a partir de pesquisas bibliográficas e estudo de campo.

Os aspectos históricos referem-se à compreensão da gênese do lugar, segundo os principais eventos que desencadearam o seu crescimento e desenvolvimento social, urbano, cultural, econômico, etc., ao longo dos anos (MUNTAÑOLA, 2000). Dados coletados a partir de pesquisas bibliográficas.

Os aspectos arquitetônicos correspondem à identificação das características estilísticas da arquitetura presente na área, como edifícios históricos (tombados e/ou comuns) que refletem a materialidade arquitetônica do bairro, analisados através da altura de gabarito, alinhamento das construções no lote, usos e ocupações, e da plasticidade arquitetônica³⁸ predominante (SALCEDO, 2003; 2007a; 2007b). Dados coletados a partir de pesquisas bibliográficas e estudo de campo.

Os aspectos urbanos, ambientais e culturais correspondem à presença de equipamentos e serviços coletivos no entorno (comércio local, hospitais, postos de saúde, escolas, centros culturais, áreas verdes, acesso ao transporte público, etc.), que qualificam a localização de projetos habitacionais, como expressa a Carta de Atenas de 1933 (IPHAN, 2014a) e indicadores de viabilidade urbana (PITTS, 2004; ITDP, 2017). Dados coletados a partir de estudo de campo, e utilização de software de geolocalização (GOOGLE MAPS, 2019; 2020).

Os aspectos socioeconômicos condizem-se à retratação da realidade social e econômica dos grupos sociais que habitam o Centro histórico e sua ambiência, como dados demográficos, faixas salariais da população residente, e os tipos de uso e ocupação de solo característicos da área (SALCEDO, 2007b; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019). Informações coletadas a partir de pesquisas bibliográficas e estudo de campo.

Programa habitacional

Com base em análises de programas de habitação social em contextos históricos

³⁸ Entende-se como plasticidade arquitetônica aos estilos arquitetônicos e demais caracteres que possibilitam a descrição e o enquadramento de obras arquitetônicas. Exemplo: arquitetura moderna, que apresenta fachadas sem ornamentação com janelas em fita, planta livre, pilotis no térreo, terraço jardim, etc.

(SALCEDO, 2007b; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019), são elencados aspectos para serem relacionados ao Contexto (Centro histórico e Programa habitacional), como o público de beneficiários, as condições de financiamento habitacional, os movimentos sociais contemplados, a localização dos empreendimentos, e as diretrizes de projeto previstas pelo Programa habitacional. Dados coletados a partir de pesquisas bibliográfica e documental.

3.3 Texto

O Texto, refere-se ao edifício de habitação social (estudo de caso), correspondente à categoria de edificação verticalizada com uso multifamiliar, e abordado nas três dimensões hermenêuticas na Arquitetura do Projeto, Construção e Uso social, segundo Ricoeur (2002) e Muntañola (2000; 2001).

Projeto

São analisados parâmetros como a localização do edifício, programa de necessidades, funcionalidade e acessibilidade, padrões humanizadores na arquitetura, e plasticidade arquitetônica (SALCEDO, 2011; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019; RAPPL, 2019). Dados coletados através do projeto arquitetônico, projeto legal, e/ou de entrevistas com o autor do projeto.

Construção

São avaliados parâmetros como sistemas construtivos adotados, a materialidade das fachadas, o conforto ambiental, a sustentabilidade construtiva e as tipologias de habitação (MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019). Dados coletados através do projeto as built, projeto executivo e do memorial descritivo.

Uso Social

Analisa-se a viabilidade urbana, cultural e ambiental da área onde se localiza o edifício em estudo, a viabilidade social e econômica das famílias em relação às condições do Programa habitacional, e a avaliação da estética e do conforto ambiental do edifício segundo à percepção dos usuários (moradores) (SALCEDO, 2011; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019). Dados coletados através de entrevistas aplicadas com os usuários pelo pesquisador.

3.4 Sinergias: relação Texto e Contexto

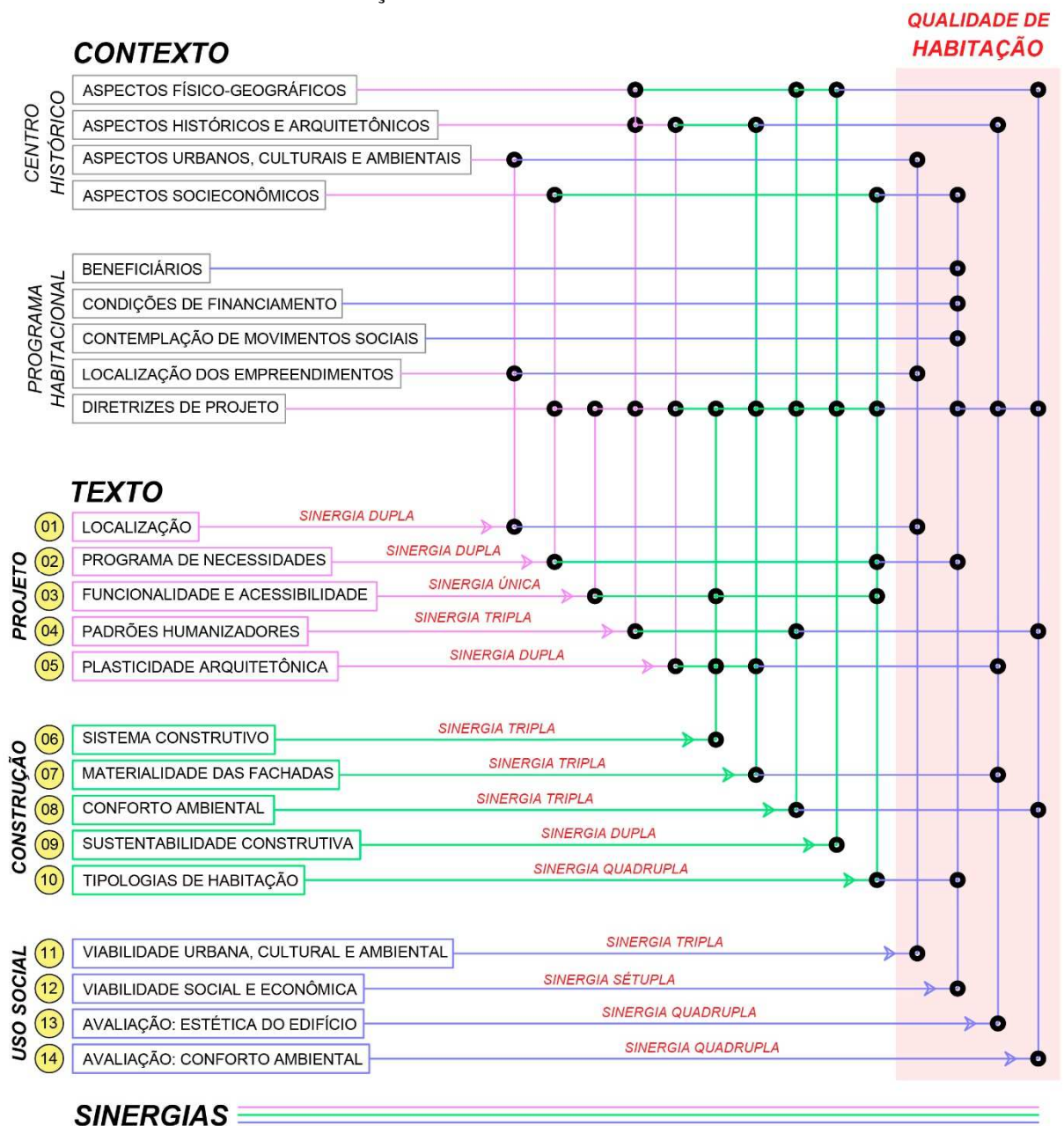
As Sinergias correspondem às associações possíveis de serem estabelecidas entre o Texto (edifício de habitação social, analisado nas dimensões do Projeto, Construção e Uso social) com o Contexto (Centro histórico e Programa habitacional), que determinam a

qualidade de habitação social em contextos históricos.

Para a identificação e visualização das Sinergias, elabora-se um diagrama denominado de “Modelo Exemplar”, adaptado do método Urbanismo Ambiental Hermenêutico de Zárte (2014), que é interpretado segundo as dimensões hermenêuticas do Texto (Projeto, Construção e Uso social) com seu Contexto (MUNTAÑOLA, 2000; 2001; RICOEUR, 2002).

Assim, a leitura das relações dialógicas (Sinergias) é dada pela ordem cronotrópica da dimensão do **Projeto** com o Contexto, seguida da **Construção** com o Projeto e o Contexto, e do **Uso social** com a Construção, o Projeto e o Contexto (Figura 4).

Figura 4: Modelo Exemplar: ligações/relações dialógicas que estabelecem a qualidade de habitação social em contextos históricos



Fonte: Elaborado pelo autor.

As relações dialógicas (Sinergias) acontecem quando os parâmetros de análise do Projeto, Construção e Uso social se relacionam com o Contexto (Centro histórico e Programa habitacional). Havendo a classificação destas de acordo com o número de ligações estabelecidas, como: sinergia única, dupla, tripla, quádrupla, quántupla, sêxtupla, etc.

Assim, verifica-se no Modelo Exemplar (Figura 4) que a qualidade de habitação social em contextos históricos é atendida, quando os parâmetros de análise na dimensão Uso social apresentam as relações dialógicas, isto é, Sinergias com às dimensões antecedentes da Construção, Projeto e Contexto (Centro histórico e Programa habitacional).

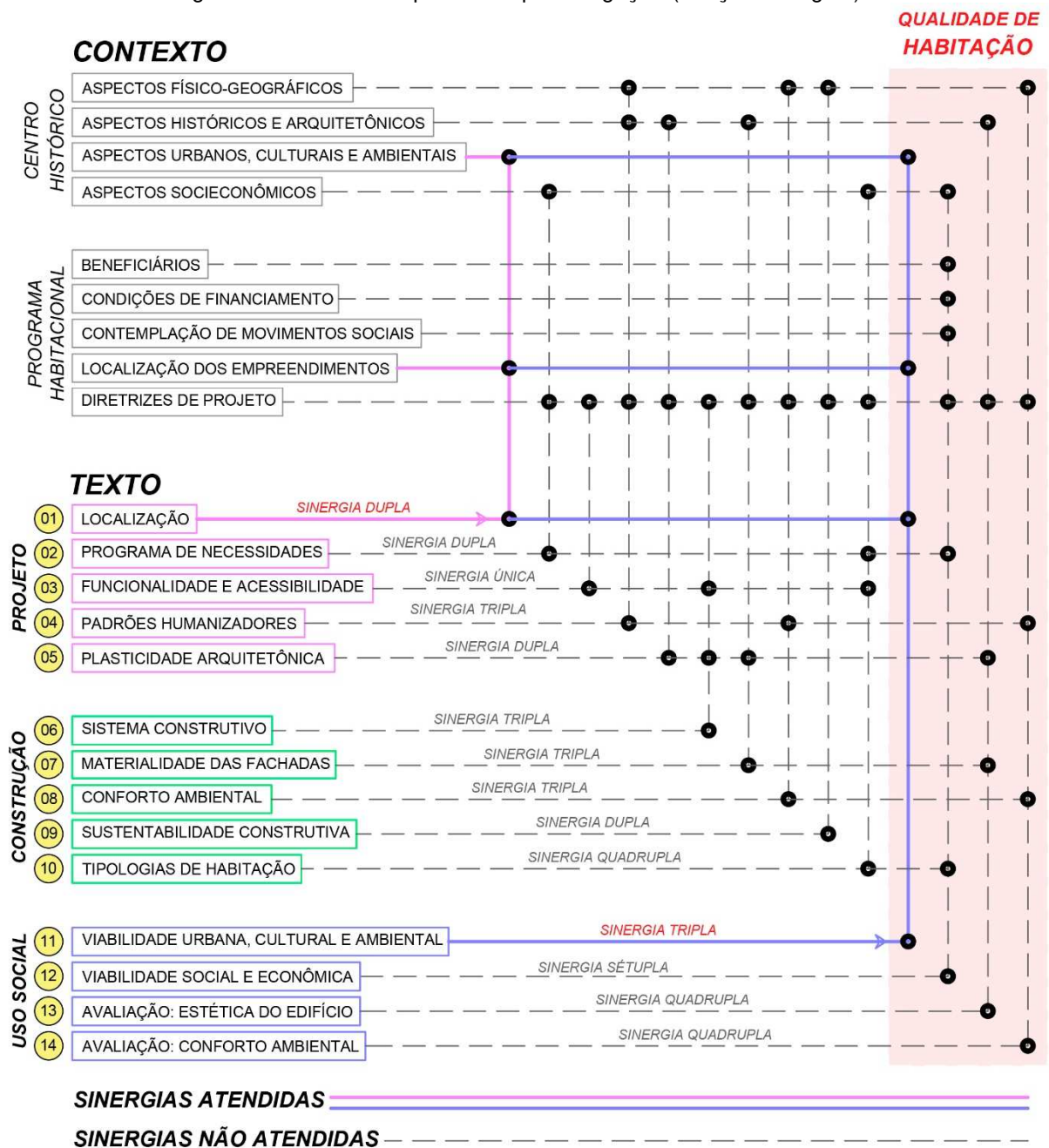
Sobre as relações dialógicas do Modelo Exemplar, observa-se também que são desenvolvidas em efeito cadeia³⁹. Isto é, para que a qualidade de habitação social seja atingida na dimensão Uso social, é necessário que os parâmetros analisados antes nas dimensões Construção e Projeto apresentem também relações com o Contexto. Dessa forma, as relações dialógicas propostas neste instrumento de análise buscam validar a análise técnica do pesquisador (nas dimensões: Projeto e Construção) junto à avaliação e percepção dos usuários na dimensão Uso social.

Na Figura 5, é exemplificado o caso de uma **Sinergia tripla** na dimensão Uso social que traduz a qualidade de habitação. Nota-se no parâmetro analisado, viabilidade urbana, cultural e ambiental, que este relaciona-se à localização do Projeto, à localização dos empreendimentos do Programa habitacional, e à análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais do Centro histórico. Portanto, como “efeito cadeia”, entende-se que para a qualidade de habitação seja validada na dimensão Uso social (pelos usuários), é necessário que os parâmetros analisados antes pelo pesquisador apresentem também Sinergias. Neste exemplo, a localização do Projeto apresenta **Sinergia dupla** com a localização dos empreendimentos prevista pelo Programa habitacional e com a análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais do Centro histórico (Contexto).

Entende-se assim, que a função do Modelo Exemplar é orientar a análise dos resultados em relação às ligações dialógicas do Texto com seu Contexto, que traduzem a qualidade de habitação social em contextos históricos. Dessa forma, os parâmetros de análise que não apresentarem as Sinergias atendidas serão identificados para a proposta de diretrizes de projeto para o aperfeiçoamento do Programa habitacional em estudo.

³⁹ Considera-se o efeito cadeia, pois é seguida a ordem cronotrópica para o estabelecimento das relações dialógicas e de leitura do Modelo Exemplo, isto é, das estratificações tempo-espço da concepção da arquitetura segundo Muntañola (2000) e Ricoeur (2002). A dimensão **Projeto** corresponde ao tempo em que o arquiteto coloca suas ideias no espaço (papel). A dimensão **Construção**, refere-se ao tempo em que o projeto ganha vida, ou seja, a fase construtiva: erguimento de paredes, estruturas, etc. E por fim, a dimensão **Uso social**, que corresponde às percepções do homem, bem como os tipos de uso e ocupação do ambiente construído. Portanto, neste instrumento de análise, a qualidade de habitação social será validada/confirmada com a avaliação e percepção de seus usuários (moradores).

Figura 5: Modelo Exemplar: exemplo de ligação (relação dialógica)



Fonte: Elaborado pelo autor.

As justificativas de escolha dos parâmetros de análise da qualidade de habitação social em contextos históricos são apresentadas no Quadro 3 a seguir, segundo a ordem cronotópica das dimensões do Texto (Projeto, Construção, Uso social) para serem relacionadas com seu Contexto (Centro histórico e Programa habitacional).

Quadro 3: Relações dialógicas (Sinergias) do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com seu Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: PROJETO (PREFIGURAÇÃO)			
1 LOCALIZAÇÃO	Compreende-se que a qualidade de habitação não se restringe ao núcleo familiar, da edificação, mas ao contexto desta, como o acesso aos equipamentos e serviços presentes em seu entorno, como apresenta a Carta de Atenas de 1933 (IPHAN, 2014a) e diversos autores (PITTS, 2004; VILLA et al., 2014; ITDP, 2017).	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS URBANOS, CULTURAIS E AMBIENTAIS</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS</p>	<p>A localização do projeto como um dos parâmetros da qualidade de habitação deve relacionar-se com a localização dos empreendimentos do Programa habitacional e com os aspectos urbanos, culturais e ambientais do Centro histórico. Para verificar se a localização do edifício em estudo, encontra-se em área destinada à implementação de projetos de habitação social e com infraestrutura urbana consolidada, e acesso aos equipamentos e serviços coletivos.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.</p>
2 PROGRAMA DE NECESSIDADES	<p><i>“O programa de necessidades é outro fator importante na determinação do partido arquitetônico. Quase tão importante como o sistema construtivo [...]. Sabemos que o programa de necessidades compõe um rol de determinações e de expectativas que o interessado espera que sejam satisfeitas, almejando que venha a ser o novo edifício capaz, então, de exercer a que foi destinado”</i> (LEMOS, 1982, p. 47).</p> <p>Sendo um parâmetro de análise da qualidade de habitação, que deve atender às demandas das famílias com relação às tipologias dos apartamentos e aos espaços de uso coletivo em conjuntos habitacionais (MOREIRA; KOWALTOWSKI, 2009; ARAUJO, 2016).</p>	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO</p>	<p>O programa de necessidades relaciona-se aos aspectos socioeconômicos do contexto, porque entende-se que o programa de necessidades deve estar de acordo com as características e os perfis dos grupos sociais que habitam e trabalham em centros histórico (ou ambiência). Exemplo: as pessoas que trabalham como camelos ou vendedores ambulantes no Centro de São Paulo, necessitam de espaços em sua moradia para o abrigo de suas mercadorias e dos instrumentos de trabalho.</p> <p>O programa de necessidades também é relacionado às diretrizes de projeto previstas pelo programa habitacional. Tal relação é proposta para verificar se as diretrizes, antes estabelecidas pelo programa habitacional, foram atendidas na análise do edifício (estudo de caso).</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.</p>

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: PROJETO (PREFIGURAÇÃO)			
3 FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE	A funcionalidade é outro parâmetro muito importante na análise da qualidade habitacional e que interfere no desempenho das atividades domésticas, como nos tipos de uso de mobiliário e na circulação mínima necessária para a realização das atividades em cada cômodo da habitação (PEREIRA, 2015). Na acessibilidade, considera-se o atendimento e a aplicabilidade total da norma brasileira NBR 9050 (ABNT, 2015) para todos os cômodos das unidades de habitação que são adaptadas aos usuários com mobilidade reduzida.	CONTEXTO PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO	Os aspectos funcionais e de acessibilidade se relacionam com o programa habitacional, uma vez que as dimensões dos cômodos e os tipos de mobiliário das unidades habitacionais devem ser previstos nas diretrizes do Programa habitacional. Assim, entende-se que área útil dos cômodos deve ser compatível com tipo de mobiliário previsto pelo programa. Já, tratando-se de apartamentos adaptadas à acessibilidade, estes devem atender à NBR 9050 (ABNT, 2015) para o deslocamento satisfatório de usuários cadeirantes nos usos domésticos dos cômodos das unidades de habitação. Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.
4 PADRÕES HUMANIZADORES	São parâmetros de projeto que influenciam na qualidade de habitação, como: a delimitação espacial do edifício (presença de espaços de conexão entre às áreas públicas como interior do lote), a permeabilidade visual das fachadas, a diversidade de aberturas das fachadas (aspecto que enriquecem a plasticidade arquitetônica do projeto, bem como a qualidade dos espaços públicos, pois aumenta-se o contato visual entre moradores e transeuntes) e o alcance visual das fachadas (gabarito da edificação e alturas das aberturas nas fachadas que possibilitem a interação e comunicação visual entre moradores e transeuntes) (JACOBS, 2014; GEHL, 2015; RAPPL, 2019).	CONTEXTO CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS FÍSICO- GEOGRÁFICOS, HISTÓRICOS E ARQUITETÔNICOS PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO	Os padrões humanizadores relacionam-se com as diretrizes de projeto do programa habitacional, porque se entende que os empreendimentos de habitação social em Centros históricos, além de atender à demanda por moradia, devem promover a melhoria dos espaços públicos. Por isto, considera-se que as diretrizes do Programa habitacional devem prever aspectos de projeto (como fachadas ativas, uso misto, diferentes tipos de abertura, etc.) para a requalificação de contextos históricos em conformidade aos aspectos históricos e arquitetônicos do território. Além de também, relacionar-se aos aspectos físico-geográficos do lugar, pois a implantação do edifício e os tipos de aberturas devem ser projetados em proveito das características climáticas do local, conforme a NBR 15220-3 (ABNT, 2005). Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: PROJETO (PREFIGURAÇÃO)			
5 PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA	Intervenções em centros históricos devem ser harmoniosas com a arquitetura existente, e apresentar usos compatíveis aos lugares de implantação (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA; SALCEDO, 2016).	CONTEXTO CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS HISTÓRICOS E ARQUITETÔNICOS. PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO.	<p>A plasticidade arquitetônica do projeto está relacionada aos aspectos históricos e arquitetônicos do Centro histórico (como os tipos de materiais e acabamentos empregados, gabarito predominante das edificações, cores, texturas, etc., além de questões históricas do local), pois entende-se que intervenções em contextos históricos devem interpretar as características do lugar de forma contemporânea e híbrida, como recomendam as Cartas Patrimoniais Internacionais (IPHAN, 2014b; 2014c; 2014e; 2014h). Também é feita a associação ao programa habitacional para verificar se as diretrizes de projeto deste preveem recomendações para intervenções em contextos históricos.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.</p>
DIMENSÃO: CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)			
6 SISTEMA CONSTRUTIVO	O sistema construtivo corresponde aos tipos de materiais e estruturas empregados na arquitetura para dar forma e estabilidade no edifício (ENGEL, 1978). Considera-se esse parâmetro importante, pois através dele que é possível verificar se modificações no layout de unidades habitacionais podem ser realizadas para atender às preferências de acomodação dos usuários. Também, através do sistema de construção é possível analisar a plasticidade arquitetônica, visto que cada tipo de sistema construtivo apresenta particulares e características estéticas diferentes (COSTA, 1980).	CONTEXTO PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO. PROJETO FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA	<p>O sistema construtivo pode ser analisado em relação às diretrizes de projeto do programa habitacional, a funcionalidade, acessibilidade e plasticidade arquitetônica do projeto. Pois, primeiro, compreende-se que o espaço doméstico deve atender as necessidades dos usuários, e segundo a construção deve ser arquitetonicamente bem elaborada. Assim, para a qualidade de habitação, considera-se que o sistema construtivo deve articular as adaptações das unidades habitacionais. Além de apresentar diferencial arquitetônico, isto é, o autor do projeto deve exercer sua criatividade para a inovação da obra arquitetônica em relação aos sistemas adotados.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.</p>

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)			
7 MATERIALIDADE DAS FACHADAS	A materialidade das fachadas de projetos de habitação social em contextos históricos deve apresentar relações harmoniosas com as construções de sua área envoltória. Por isto, apoiando nas recomendações das Cartas Patrimoniais, como a Carta de Brasília de 1995 (IPHAN, 2014b), Carta de Burra de 2013 (IPHAN, 2014c), Carta de Washington de 1987 (IPHAN, 2014e), Recomendações de Nairóbi de 1976 (IPHAN, 2014h), compreende-se que a categoria estética deve ser considerada para a análise da qualidade de habitação social em contextos históricos.	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS HISTÓRICOS E ARQUITETÔNICOS.</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO.</p> <p style="text-align: center;">PROJETO</p> <p style="text-align: center;">PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA</p>	<p>A materialidade das fachadas se relaciona com os aspectos arquitetônicos de centros históricos, as diretrizes de projeto do programa habitacional (por tratar-se de empreendimentos de habitação social que intervêm no conjunto histórico e arquitetônico da área), e a plasticidade arquitetônica do projeto, pois são pontos convergentes para a análise das intervenções em contextos históricos.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.</p>
8 CONFORTO AMBIENTAL	<p>O conforto ambiental é outro parâmetro considerado para a análise da qualidade de habitação. Desse modo, compreende-se que a habitação necessita de orientação solar adequada para que haja condições de salubridade e habitabilidade nos ambientes internos (cômodos) da moradia. Também, como recomenda a Carta de Atenas de 1933 (IPHAN, 2014a, p. 12).</p> <p>Por isto, considera-se que a orientação solar do edifício e o dimensionamento das janelas dos cômodos de projetos residenciais são parâmetros que influenciam na qualidade de habitação.</p>	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS FÍSICO-GEOGRÁFICOS.</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO.</p> <p style="text-align: center;">PROJETO</p> <p style="text-align: center;">PADRÕES HUMANIZADORES</p>	<p>A análise do conforto ambiental está relacionada aos aspectos físico-geográficos do Centro histórico, como o clima da cidade, a presença de espaços verdes, cursos d'água, o relevo, etc., que interferem nas condições ambientais da edificação. Como também, às diretrizes do programa habitacional para verificar se existem recomendações básicas de projeto, como: orientação solar das aberturas, dimensões mínimas de pé-direito e aberturas, etc. A relação do conforto ambiental com os padrões humanizadores do projeto está em função da delimitação espacial, da permeabilidade visual e dos tipos de aberturas das fachadas, pois também influem na qualidade de habitação.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.</p>

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)			
9 SUSTENTABILIDADE CONSTRUTIVA	Na construção de projetos de habitação social há sistemas que possibilitam a redução de custos com energia elétrica, reuso de água e o impacto construtivo da edificação no meio ambiente, como placas solares, coletores de águas pluviais, dispositivos economizadores, entre outros com função sustentável (CEF, 2010; KEELER; BURKE, 2010).	CONTEXTO CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS FÍSICO- GEOGRÁFICOS PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO	A sustentabilidade construtiva relaciona-se aos aspectos físico-geográficos do Centro histórico, pois através do clima e características naturais do local podem ser utilizados diferentes sistemas sustentáveis na construção de projetos habitacionais, como: painéis solares para áreas ensolaradas, cisternas para regiões chuvosas e/ou áridas, etc. Já, a relação com o Programa habitacional é porque este pode apresentar diretrizes que preveem a instalação de sistemas que minimizem o consumo de energia elétrica e água de forma sustentável na construção dos projetos. Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.
10 TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO	A tipologia de habitação deve atender a composição familiar, as suas necessidades e atender ao desempenho das atividades domésticas (circulação dos usuários e uso do mobiliário). Assim, neste parâmetro, considera-se a avaliação da área útil (m ²) recomendada por tipologia e por cômodo para a qualidade de habitação (BOUERI, 2014; PEDRO, 2012; LUCREDI, 2019).	CONTEXTO CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO PROJETO: PROGRAMA DE NECESSIDADES; FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE	As tipologias de habitação são relacionadas aos aspectos socioeconômicos do Centro histórico e ao programa de necessidades do projeto, pois entende-se que estas devem ser projetadas e construídas de modo a atender à composição e necessidades das famílias. Esse parâmetro também se relaciona com o Programa habitacional, por entender que as diretrizes de projeto devem ser atendidas na construção dos empreendimentos. Outra relação também é feita ao parâmetro funcionalidade e acessibilidade do projeto, pois a avaliação da área útil recomendada por tipologia e por cômodo subsidiam a análise dos usos de mobiliários previstos pelo Programa habitacional. Análise pelo pesquisador com coleta de dados por auditoria técnica.

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: USO SOCIAL (REFIGURAÇÃO)			
11 VIABILIDADE URBANA, CULTURAL E AMBIENTAL	A viabilidade urbana, cultural e ambiental corresponde à percepção e avaliação dos usuários quanto à presença de equipamentos e serviços coletivos necessários à qualidade de vida urbana. Por isso, considera-se a avaliação dos moradores (usuários) para a identificação desse tipo de viabilidade em projetos de habitação social em centros históricos (PITTS, 2004; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019).	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS URBANOS, CULTURAIS E AMBIENTAIS.</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS.</p> <p style="text-align: center;">PROJETO: LOCALIZAÇÃO</p>	<p>A viabilidades urbana, cultural e ambiental (da avaliação dos usuários), é relacionada à análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais do Centro histórico realizada pelo pesquisador, com a localização dos empreendimentos prevista pelo programa habitacional e a localização do edifício em estudo para verificar ou validar a qualidade de habitação.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por entrevistas aplicadas com os usuários.</p>
12 VIABILIDADE SOCIAL E ECONÔMICA	A viabilidade social e econômica, refere-se à satisfação do morador em sua residência, razão que programas de habitação social devem beneficiar grupos sociais de maior vulnerabilidade socioeconômica para garantir o acesso à moradia. Assim, como critério de analisar a qualidade de habitação segundo este tipo de viabilidade, consideram-se: (a) a avaliação positiva das famílias que habitam em tipologias que atendem/comportem o número de seus integrantes; (b) e parcelas do financiamento, ou arrendamento habitacional, compatíveis ao valor da renda mensal dos beneficiários sem que haja comprometimentos e privações econômicas nos lares das famílias.	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS.</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: BENEFICIÁRIOS, CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO, CONTEMPLAÇÃO DE MOVIMENTO SOCIAIS, DIRETRIZES DE PROJETO.</p> <p style="text-align: center;">PROJETO: PROGRAMA DE NECESSIDADES</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUÇÃO: TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO</p>	<p>A relação da viabilidade social e econômica com o Programa habitacional é realizada para analisar se as condições de financiamento das unidades são compatíveis com a renda mensal das famílias. A relação com os aspectos socioeconômicos do Centro histórico, é realizada por entender que o Programa habitacional deve atender as necessidades da população mais vulneráveis deste contexto, que geralmente são pessoas que desenvolvem atividades informais, como vendedores ambulantes e camelos. Por isso, considera-se também a relação com a contemplação de movimentos sociais e as diretrizes do Programa habitacional, com o programa de necessidades e as tipologias do edifício em estudo para a análise da qualidade de habitação social.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por entrevistas aplicadas com os usuários.</p>

TEXTO	Definição do parâmetro de análise	Relações do Texto (Projeto, Construção, Uso social) com Contexto (Centro histórico e Programa habitacional)	Descrição da forma de análise
DIMENSÃO: USO SOCIAL (REFIGURAÇÃO)			
13 AVALIAÇÃO DA ESTÉTICA	A estética é outro fator mensurável na qualidade de habitação social pois influencia na satisfação e no bem-estar das pessoas (REIS; LAY, 2013). À vista disso, considera-se a percepção dos usuários de projetos de habitação social em contextos históricos, quanto à relação da estética arquitetônica do edifício que habitam com as construções envoltórias.	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS HISTÓRICOS E ARQUITETÔNICOS</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO</p> <p style="text-align: center;">PROJETO: PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUÇÃO: MATERIALIDADE</p>	<p>A avaliação estética da edificação segundo a percepção dos usuários é elencada para verificar como os moradores identificam e avaliam o enquadramento arquitetônico do projeto em relação ao contexto histórico. Razão que, propõem-se a relação com as análises do pesquisador nos aspectos históricos e arquitetônicos do Centro histórico, e das diretrizes de projeto do Programa habitacional, da plasticidade arquitetônica e materialidade das fachadas do edifício em estudo.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por entrevistas aplicadas com os usuários.</p>
14 AVALIAÇÃO DO CONFORTO AMBIENTAL	Analisa-se novamente o parâmetro conforto ambiental, pois objetiva-se confirmar e contrapor a análise técnica do pesquisador com a percepção e avaliação dos moradores (usuários) com relação ao conforto ambiental de suas moradias para a mensuração e análise da qualidade de habitação (SILVA; SILVA; FONTES, 2018).	<p style="text-align: center;">CONTEXTO</p> <p style="text-align: center;">CENTRO HISTÓRICO: ASPECTOS FÍSICO-GEOGRÁFICOS</p> <p style="text-align: center;">PROGRAMA HABITACIONAL: DIRETRIZES DE PROJETO</p> <p style="text-align: center;">PROJETO: PADRÕES HUMANIZADORES</p> <p style="text-align: center;">CONSTRUÇÃO: CONFORTO AMBIENTAL</p>	<p>São estabelecidas relações com os aspectos físico-geográficos do Centro histórico e às diretrizes projetuais do programa habitacional para verificar se o edifício em estudo foi projetado de acordo com às características naturais do local (ABNT, 2005), e se o Programa habitacional considera o conforto ambiental como normal de projeto. Também, busca-se analisar se a avaliação dos usuários é compatível à análise técnica do pesquisador, quanto aos padrões humanizadores do projeto (delimitação espacial, permeabilidade visual, etc.) e do conforto ambiental da construção (orientação solar, dimensionamento das janelas, altura de pé-direito, etc), que influem na qualidade de habitação.</p> <p>Análise pelo pesquisador com coleta de dados por entrevistas aplicadas com os usuários.</p>

Fonte: Elaborado pelo autor.

3.5 Parâmetros de avaliação

Os parâmetros propostos para a análise dos resultados organizam-se segundo as dimensões do Contexto (Centro histórico e Programa habitacional) e Texto (Projeto, Construção e Uso social).

Contexto

Em relação ao Centro histórico, os aspectos urbanos, culturais e ambientais são analisados segundo os indicadores de Pitts (2004), que apontam as distâncias necessárias da habitação para o acesso aos equipamentos e serviços coletivos em seu entorno. Para tanto, atribui-se como parâmetros de avaliação da inserção urbana a escala de valores de: “Bom” (distância 25% mais próxima da habitação), “Regular” (distância como indicada pelo autor), “Ruim” (distância 25% mais distante) (Tabela 1).

Tabela 1: Parâmetros de análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais

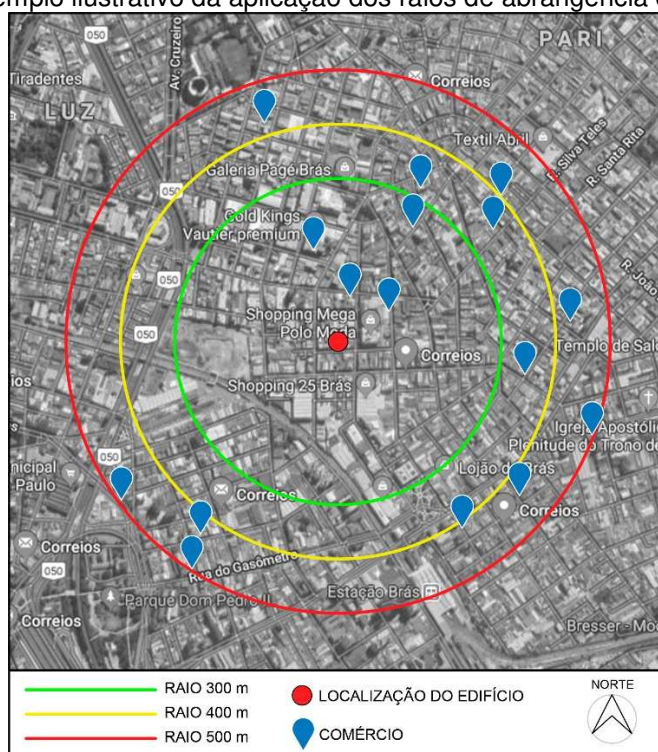
IDENTIFICAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS COLETIVOS				
ASPECTOS	Equipamentos Serviços coletivos	Escala de valores aplicada conforme os raios de abrangência		
		Bom	Regular	Ruim
Urbanos	Comércio ⁴⁰	≤ 300 – 399 m	400 – 499 m	≥ 500 m
	Correios	≤ 450 – 599 m	600 – 749 m	≥ 750 m
	Metro/trem	≤ 750 – 999 m	1,00 – 1,24 km	≥ 1,25 km
	Ponto de ônibus	≤ 375 – 499 m	500 – 624 m	≥ 625 m
	Hospital	≤ 4,50 – 5,99 km	6,00 – 7,49 km	≥ 7,50 km
	Posto de saúde	≤ 1,31 – 1,74 km	1,75 – 2,17 km	≥ 2,18 km
	Educação infantil	≤ 600 – 799 m	800 – 999 m	≥ 1,00 km
Culturais	Ensino médio/ técnico/ superior	≤ 1,68 – 2,24 km	2,25 – 2,80 km	≥ 2,81 km
	Centros culturais	≤ 4,93 – 5,49 km	5,50 – 6,86 km	≥ 6,87 km
Ambientais	Centros esportivos	≤ 1,68 – 2,24 km	2,25 – 2,80 km	≥ 2,81 km
	Parques	≤ 4,13 – 4,49 km	5,50 – 6,86 km	≥ 6,87 km
	Praças	≤ 600 – 799 m	800 – 999 m	≥ 1 km

Fonte: Pitts (2004). Adaptado pelo autor.

A análise dos resultados será apresentada em formato textual e cartográfico, no caso de mapas com a representação dos raios de abrangência de Pitts (2004) nas cores: verde (valor Bom), amarelo (valor Regular) e vermelho (valor Ruim). A qualidade de habitação neste aspecto, é considerada se 75% ou mais dos equipamentos e serviços coletivos são identificados nos raios de abrangência classificados com os valores de Bom e/ou Regular, pois estão mais próximos da habitação (Figura 6).

⁴⁰ Refere-se às atividades comerciais, como bancos, supermercados e restaurantes.

Figura 6: Exemplo ilustrativo da aplicação dos raios de abrangência de Pitts (2004)



Fonte: Google (2020). Adaptado pelo autor.

Justifica-se a utilização dos indicadores de Pitts (2004) aos indicadores do ITDP⁴¹ (2017), pois este autor apresenta parâmetros que melhor se adequam à realidade de Centros históricos, que são áreas centrais com infraestrutura urbana consolidada, de acesso aos principais equipamentos e serviços coletivos, e das sedes do patrimônio histórico e cultural edificados. Ao passo que os indicadores do ITDP (2017), ainda que mais recentes e desenvolvidos para o contexto brasileiro, são propostos para análises de empreendimentos de habitação social do Programa MCMV que não necessariamente se localizam em áreas centrais consolidadas, e apresentam distâncias de acesso superiores aos indicadores de Pitts (2004).

Com relação aos demais aspectos do Contexto referentes ao Centro histórico (físico-geográficos, históricos, arquitetônicos e socioeconômicos) e do Programa habitacional (beneficiários, condições de financiamento, contemplação de movimentos sociais, localização dos empreendimentos, e diretrizes de projeto), as informações serão analisadas de forma qualitativa e relacional aos parâmetros do Projeto, Construção e Uso social do Texto (Quadro 3). A análise dos resultados será apresentada em formato textual, iconográfico (fotografias) e/ou cartográfico.

⁴¹ Parâmetros desenvolvidos como referências para a qualificação da inserção urbana dos empreendimentos de habitação social do Programa MCMV no Brasil.

Texto

O edifício de habitação social (estudo de caso), será analisado nas dimensões hermenêuticas do **Projeto**, **Construção** e **Uso social** (Quadros 4 a 6), conforme os parâmetros considerados do Quadro 3 para a identificação das relações dialógicas (Sinergias).

Utiliza-se como critério a classificação de valores de “Bom”, “Regular” e “Ruim” para a análise de cada parâmetro e a sistematização dos resultados. A qualidade de habitação será atendida quando os parâmetros analisados apresentarem a classificação de valor Bom.

Quadro 4: Parâmetros de análise: Projeto
PROJETO (PREFIGURAÇÃO)

1. LOCALIZAÇÃO		
<p>Refere-se à localização do projeto em relação ao zoneamento urbano vigente do município e à infraestrutura urbana presente na área e região, que viabilizam a promoção social, cultural e de preservação de contextos históricos com projetos de habitação social.</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual e cartográfico.</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zoneamento correspondente à implementação de projetos de habitação social e espaços de promoção cultural (centros culturais, museus, exposições artísticas, etc.), em áreas de preservação histórica e cultural. ▪ Infraestrutura urbana consolidada. ▪ Acesso aos equipamentos e serviços coletivos, como: creches, escolas, postos de saúde, hospitais, bibliotecas, agências de correios, centros culturais, praças públicas, parques, etc.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zoneamento correspondente à implementação de projetos de habitação social, e espaços de promoção cultural. ▪ Infraestrutura urbana consolidada. ▪ Acesso em parte aos equipamentos e serviços coletivos, como postos de saúde e escolas.
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas que embora apresentem zoneamento correspondente à implementação de empreendimentos sociais, nota-se que há carências de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços coletivos na região.
2. PROGRAMA DE NECESSIDADES		
<p>Compreende à análise dos espaços determinados no projeto, como as áreas de uso coletivo e de conexão, diversidade das tipologias de habitação, anexos privativos, entre outros, que repercutem na qualidade habitacional.</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (plantas).</p>		

PROJETO (PREFIGURAÇÃO)		
2. PROGRAMA DE NECESSIDADES		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaços de uso coletivo: áreas de convivência que promovem a boa vizinhança entre os moradores de diferentes faixas etárias, como: jardins, hortas comunitárias, pátios abertos, playground, salão de festas, etc. ▪ Áreas de conexão: espaços híbridos, que funcionam como áreas de passagem com atratividades para a permanência das pessoas (exemplo: presença de mobiliário, jardins, e vistas agradáveis), e com acesso facilitado às áreas privativas dos moradores. ▪ Tipologias de habitação: diversidade tipológica (unidades de um a três dormitórios), e com implantação não padronizada no lote. ▪ Anexos: espaços anexos da unidade habitacional e de uso restrito (privativo) a cada família para o armazenamento de produtos, equipamentos, materiais de trabalho, etc.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaços de uso coletivo: áreas de convivência segregadas umas das outras, sem promoção do uso misto dos espaços por moradores de diferentes faixas etárias. ▪ Áreas de conexão: passagens e rotas de acesso facilitado para as unidades de habitação entre os moradores, mas sem atratividade para a permanência dos moradores, como jardins, bancos, mesas, etc. ▪ Tipologias de habitação: diversidade tipológica (conjugadas ou unidades com um a dois dormitórios) e com implantação padronizada no lote.
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas de conexão: passagens e rotas de saída com acesso dificultoso (exemplo: blocos segregados) entre as unidades de habitação dos moradores. ▪ Tipologias de habitação: pouca diversidade tipológica (conjugadas ou unidades com um dormitório), e com implantação padronizada no lote.
3. FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE		
<p>A análise da funcionalidade é realizada considerando a verificação da compatibilidade de mobiliário em planta para cada cômodo das tipologias de habitação do edifício, segundo as diretrizes de projeto do programa habitacional de seu fomento. Neste caso, são feitas simulações de layout das tipologias de habitação do projeto em estudo.</p> <p>A acessibilidade é analisada nas unidades adaptadas à acessibilidade, segundo o Módulo de Referência (MR) referente à projeção de 0,80 m por 1,20 m e à rotação de 360º (diâmetro de 1,50 m) no piso ocupado por uma pessoa com cadeira de rodas da NBR 9050 (ABNT, 2015). A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (plantas) (Figuras 7 e 8).</p>		

PROJETO (PREFIGURAÇÃO)		
3. FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcionalidade: 75% ou mais das tipologias que apresentarem mobiliários compatíveis a todos os cômodos das unidades de habitação do conjunto, e atenderem à largura mínima recomendada para cada cômodo. ▪ Acessibilidade: tipologia adaptada à acessibilidade que atende ao MR e de rotação de 360º em todos os cômodos.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcionalidade: 50% a 74% das tipologias que apresentarem mobiliários compatíveis a todos os cômodos das unidades de habitação do conjunto, e atenderem à largura mínima recomendada para cada cômodo. ▪ Acessibilidade: tipologia adaptada à acessibilidade que não atende ao MR ou de rotação de 360º num dos cômodos.
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Funcionalidade: até 49% das tipologias que apresentarem mobiliários compatíveis a todos os cômodos das unidades de habitação do conjunto, e atenderem à largura mínima recomendada para cada cômodo. ▪ Acessibilidade: tipologia adaptada à acessibilidade que não atende ao MR ou de rotação de 360º em pelo menos um dos cômodos, e apresenta layout conflitivo para o deslocamento dos usuários.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para a análise da compatibilidade de mobiliário na funcionalidade, considera-se as dimensões e os tipos de móveis previstos nas diretrizes de projeto do Programa habitacional em estudo. Portanto, destaca-se que este parâmetro pode apresentar variações e adaptações quando aplicado em estudos de caso diferentes. ▪ Na Tabela 2 a seguir, são apresentadas as recomendações de mobiliário e as dimensões mínimas de uso nos cômodos das tipologias de habitação dos empreendimentos do Programa PPP Habitacional (estudo de caso), bem como as ilustrações do layout de cada mobília. 		
<p>Tabela 2: Parâmetro de análise da funcionalidade considerados MOBILIÁRIOS E DIMENSÕES MÍNIMAS DE USO NOS CÔMODOS</p>		
CÔMODOS	DIRETRIZES	ILUSTRAÇÃO EM LAYOUT
Dormitório para casal	<p>Mobiliário:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m); ▪ 1 criado mudo (0,50 m x 0,50 m); ▪ 1 guarda roupa (1,60 m x 0,50 m). <p>Largura e circulação: entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.</p>	
<p>Fonte: São Paulo (2014). Organizado e adaptado pelo autor.</p>		

PROJETO (PREFIGURAÇÃO)

3. FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE

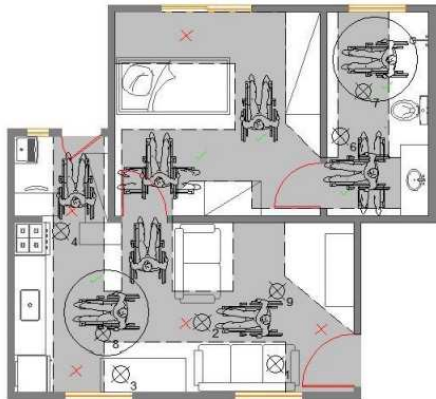
MOBILIÁRIOS E DIMENSÕES MÍNIMAS DE USO NOS CÔMODOS		
CÔMODOS	DIRETRIZES	ILUSTRAÇÃO EM LAYOUT
Dormitório para duas pessoas	<p>Mobiliário:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m); 1 criado mudo (0,50 m x 0,50 m); 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). <p>Largura e circulação: entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.</p>	
Sala	<p>Mobiliário:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 sofá de dois lugares (1,40 m x 0,80 m); 1 sofá de três lugares (2,10 m x 0,80 m); 1 estante (0,80 m a 1,20 m x 0,40 m); 1 mesa para 4 pessoas (1,30 m x 0,75 m) ou 6 pessoas (1,80 m x 0,75 m). <p>Largura mínima do cômodo de 2,40 m. Prever espaço de 0,50 m na frente dos assentos do sofá (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda mesa, sendo aceito que seu lado seja encostado na parede. Para os demais mobiliários prever circulação mínima de 0,50 m.</p>	
Cozinha	<p>Mobiliário:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 pia (1,20 m x 0,60 m); 1 fogão (0,55 m x 0,60 m); 1 geladeira (0,70 m x 0,70 m) com abertura de porta atingindo 1,40 m. <p>Largura mínima do cômodo de 1,80 m.</p>	
Serviço	<p>Mobiliário:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 tanque (capacidade de 20 litros e dimensões de 0,52 m x 0,53 m); 1 máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m). <p>Circulação mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar para as unidades convencionais, e mínima de 0,90 m das unidades adaptáveis.</p>	
Banheiro	<p>Mobiliário:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 lavatório de louça branca sem coluna (0,40 m x 0,30 m); 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada (0,60 m x 0,70 m). <p>Largura mínima do cômodo de 1,50 m. Dimensões mínimas dos boxes: 0,90 m x 0,95 m</p>	

Fonte: São Paulo (2014). Organizado e adaptado pelo autor.

PROJETO (PREFIGURAÇÃO)

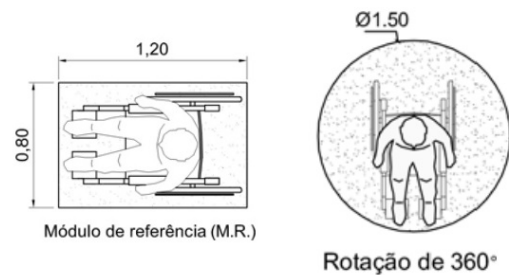
3. FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE

Figura 7: Exemplo de ilustração em planta de análise da acessibilidade



Fonte: Yoshida et al. (2016).

Figura 8: Exemplo de ilustração em planta do MR e rotação de 360°



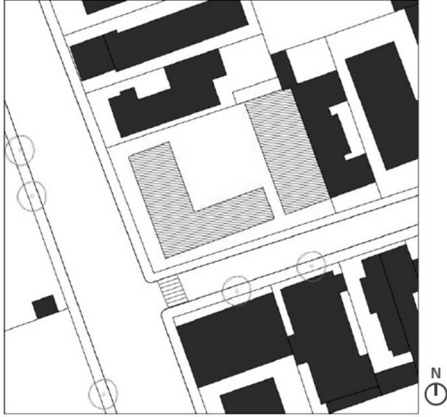
Fonte: ABNT (2015).

4. PADRÕES HUMANIZADORES

São aspectos identificados e analisados no projeto arquitetônico que humanizam a arquitetura, e consequentemente influem na qualidade de habitação, como a delimitação espacial do edifício, permeabilidade visual, diversidade de aberturas e alcance visual das fachadas (GEHL, 2015; JACOBS, 2014; RAPPL, 2019).

A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (plantas, elevações, corte e volumetria).

CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Delimitação espacial: configuração espacial sem a necessidade de muros e cercos ao redor do edifício. ▪ Permeabilidade visual: fachada (s) voltada (s) à via com percentual de aberturas acima de 25% em relação a área total da elevação. Térreo ocupado por espaços de uso comercial e com acesso público. ▪ Diversidade de aberturas: fachada (s) com diferentes formatos e tipos de aberturas (janelas, portas e sacadas) e boa interação visual com os espaços públicos. ▪ Alcance visual das fachadas: transeuntes com 100% de acesso visual às aberturas das fachadas à via pública. Edifício com gabarito de até 13,50 m (em média, corresponde às edificações de até 5 pavimentos).
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Delimitação espacial: configuração espacial que em determinadas áreas há a necessidade de muros e cercos ao redor do edifício. ▪ Permeabilidade visual: fachada (s) voltada (s) à via com percentual de aberturas acima de 25% em relação a área total da elevação.

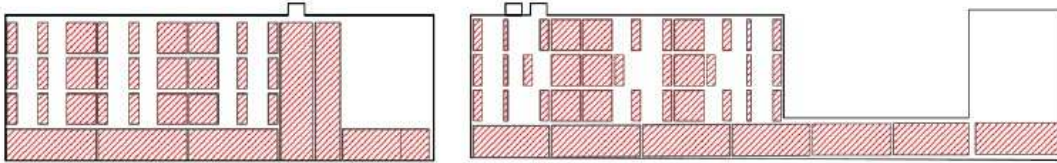
PROJETO (PREFIGURAÇÃO)		
4. PADRÕES HUMANIZADORES		
CLASSIFICAÇÃO	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversidade de aberturas: fachada (s) com formatos e tipos de aberturas regulares (janelas, portas e sacadas) e mediana interação visual com os espaços públicos. ▪ Alcance visual das fachadas: transeuntes com acesso em parte às aberturas das fachadas à via pública. Edifício com gabarito entre 13,50 m e 31 m (em média, corresponde às edificações a partir de 6 até 10 pavimentos).
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Delimitação espacial: configuração espacial em que o edifício é implantado de modo isolado no lote, com uso de grades e muros. ▪ Permeabilidade visual: fachada (s) voltada (s) à via com percentual de aberturas abaixo de 25% em relação a área total da elevação. ▪ Diversidade de aberturas: fachada (s) com formatos e tipos de aberturas regulares (janelas) e pouca interação visual com os espaços públicos. ▪ Alcance visual das fachadas: transeuntes com pouco acesso visual às aberturas das fachadas à via pública. Edifício com gabarito acima de 31 m (em média, corresponde às edificações acima de 10 pavimentos).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para análise da delimitação espacial do edifício, considera-se a Taxa de Ocupação (TO) da edificação no lote, através da representação em planta de cheios e vazios e/ou da volumetria desta (Figura 9). <p>Figura 9: Exemplo de ilustração em planta de cheios e vazios a partir da TO</p>  <p>Fonte: Rappl (2019, p. 208). Adaptado pelo autor.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Para análise da permeabilidade visual é feita a identificação das aberturas nas elevações voltadas à via pública. No caso, utiliza-se hachuras na cor vermelha para todas as aberturas presentes nas fachadas, como janelas, portas, varandas, uso comercial no piso térreo, etc. 		

PROJETO (PREFIGURAÇÃO)

4. PADRÕES HUMANIZADORES

- Este tipo de análise é realizado para a identificação do percentual correspondente às áreas das aberturas em relação a área total das elevações voltadas à via pública (Figura 10).

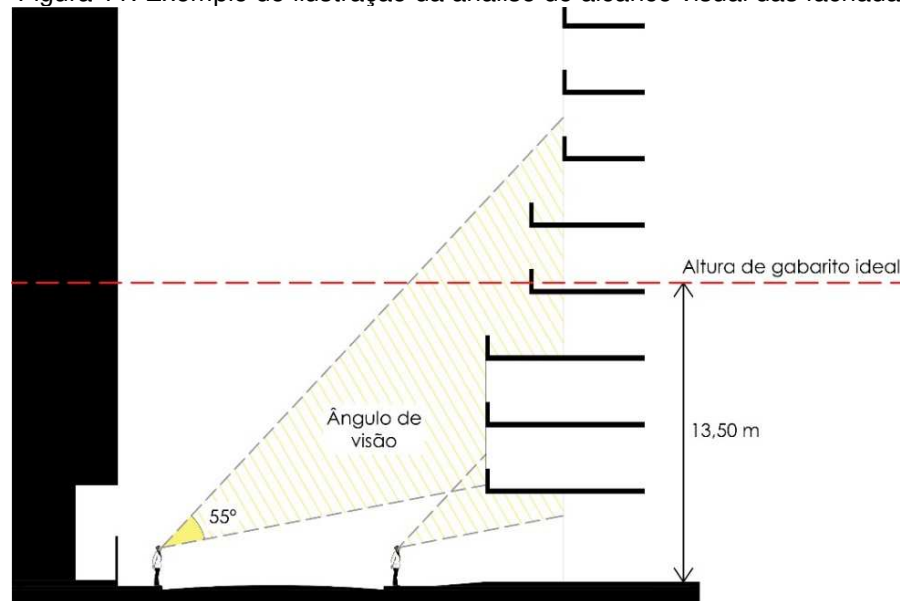
Figura 10: Exemplo de ilustração da permeabilidade visual das fachadas



Fonte: Rappl (2019, p. 223). Adaptado pelo autor.

- Para a análise do alcance visual das fachadas, considera-se a representação do corte do edifício em estudo para a verificação do ângulo de visão do ser humano de 55° graus acima da linha do horizonte. Assim, é feita a simulação de um observador na calçada do edifício, e de outro na calçada oposta à via pública para a identificação do alcance visual das aberturas da fachada. Nesta análise, é considerada a altura de gabarito ideal de 13,50 m de edifícios residenciais segundo GEHL (2010, p. 39-40) (Figura 11).

Figura 11: Exemplo de ilustração da análise do alcance visual das fachadas



Fonte: Elaborado pelo autor.

5. PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA

Corresponde à análise do enquadramento do projeto em relação às construções de sua envoltória, através das seis Categorias Dialógicas (inteligibilidade, intertextualidade, síntese do heterogêneo, inovação, hibridação, contemporaneidade) (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA; SALCEDO, 2016). A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (elevações e fotografias).

PROJETO (PREFIGURAÇÃO)		
5. PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	Forma de análise <ul style="list-style-type: none"> ▪ Atendimento de ao menos cinco das seis Categorias Dialógicas.
	Regular	Forma de análise <ul style="list-style-type: none"> ▪ Atendimento de ao menos três das seis Categorias Dialógicas.
	Ruim	Forma de análise <ul style="list-style-type: none"> ▪ Atendimento de até duas ou nenhuma das seis Categorias Dialógicas.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 5: Parâmetros de análise: Construção

CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)		
6. SISTEMA CONSTRUTIVO		
<p>Refere-se à análise dos sistemas estrutural e vedação da edificação em estudo, considerando a adaptação destes frente às necessidades dos usuários, e a inovação da plasticidade arquitetônica do edifício. A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (plantas).</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	Forma de análise <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema estrutural: independente do sistema de vedação, possibilitando alterações em todos os cômodos: sala, cozinha, serviço, banheiro (s), dormitório (s). ▪ Sistema de vedação vertical: do tipo “leve” com 100% das paredes de divisórias internas com sistema drywall. ▪ Plasticidade arquitetônica: fachadas com diversidade de formas geométricas das aberturas (portas, janelas e varandas) e volumes escalonados nos gabaritos e elevações.
	Regular	Forma de análise <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema estrutural: independente do sistema de vedação, possibilitando alterações nos cômodos: sala, dormitório (s). Exceto áreas molhadas: cozinha, banheiro, serviço. ▪ Sistema de vedação vertical: do tipo “misto” com paredes de divisórias internas com sistema drywall, e alvenaria não estrutural (exemplo: tijolos maciços, vazados, blocos de concreto e elementos vazados). ▪ Plasticidade arquitetônica: fachadas com formatos padronizados das aberturas (portas, janelas e varandas) e volumes nas elevações.
	Ruim	Forma de análise <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema estrutural: não independente do sistema de vedação, impossibilitando alterações em todos os cômodos das unidades de habitação. Exemplo: alvenaria estrutural.

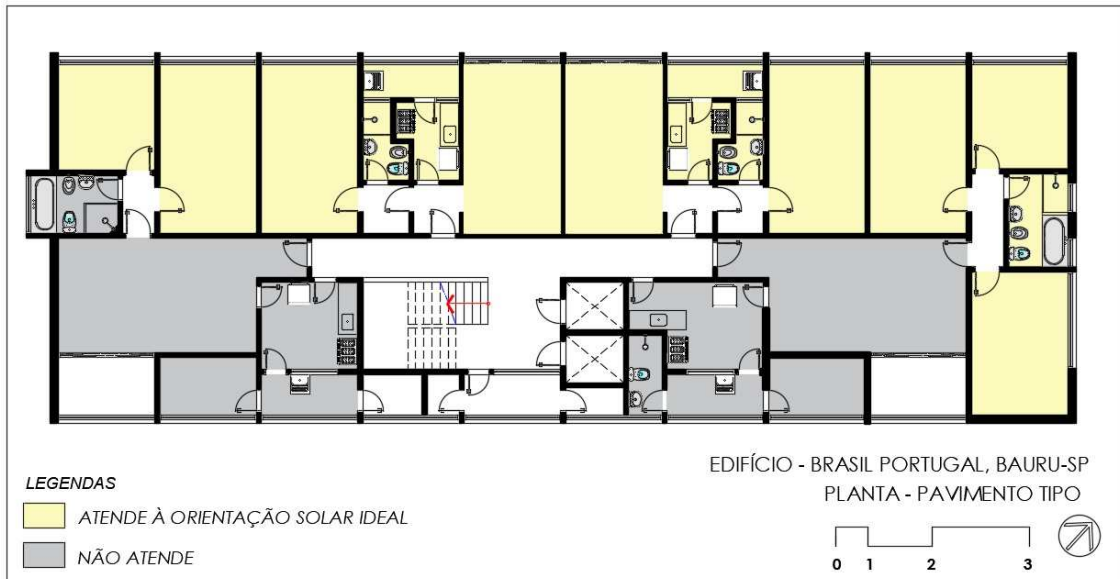
CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)		
6. SISTEMA CONSTRUTIVO		
CLASSIFICAÇÃO	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de vedação vertical: do tipo “homogêneo” com paredes de divisórias internas de tijolos maciços, e/ou blocos de concreto, que desempenham função estrutural. ▪ Plasticidade arquitetônica: fachadas monótonas com formatos padronizados das aberturas (portas, janelas e varandas) e volumes das elevações padronizados.
	7. MATERIALIDADE DAS FACHADAS	
<p>Refere-se à análise dos materiais e acabamentos empregados nas fachadas do edifício em estudo, como a descrição dos tipos de texturas, cores, revestimentos (cerâmico, porcelanato, cimento, pedras naturais, madeira, aço, etc.), em relação à materialidade das construções da vizinhança envoltória.</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (elevações).</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachadas com materiais contemporâneos que apresentam relações harmoniosas com as construções vizinhas.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachadas com materiais contemporâneos que sobrepõem a materialidade das construções vizinhas, e/ou que apresentam pouca relação harmoniosa.
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachadas sem requinte material e/ou emprego de revestimentos contemporâneos, e que não se integram à arquitetura do contexto.
8. CONFORTO AMBIENTAL		
<p>Corresponde à avaliação de aspectos que influem na qualidade do conforto ambiental, como a orientação solar satisfatória e as dimensões mínimas das aberturas dos cômodos das unidades de habitação.</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual e iconográfico (planta e corte do edifício, elevações das aberturas, e ícones que simbolizam a escala de valores).</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientação solar: igual e acima de 50% do total das unidades do conjunto habitacional que atendem à orientação solar recomendada para pelo menos 4 cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios). ▪ Dimensão das aberturas: igual e acima de 50% do total das unidades do conjunto habitacional que apresentarem vão de abertura com área percentual acima de 30% da área de piso para pelo menos 4 cômodos, e área de vão mínima acima de 0,60 m².

CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)		
8. CONFORTO AMBIENTAL		
CLASSIFICAÇÃO	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientação solar: igual e acima de 50% do total das unidades do conjunto habitacional que atendem à orientação solar recomendada para pelo menos 3 cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios). ▪ Dimensão das aberturas: igual e acima de 50% do total das unidades do conjunto habitacional que apresentarem vão de abertura com área percentual de 15% até 30% da área de piso para pelo menos 3 cômodos, e área de vão mínima de 0,60 m².
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Orientação solar: igual e acima de 50% do total das unidades do conjunto habitacional que atenderem à orientação solar recomendada para até 2 cômodos ou nenhum, sendo: sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios. ▪ Dimensão das aberturas: igual e acima de 50% do total das unidades do conjunto habitacional que apresentarem vão de abertura com área percentual inferior à 15% da área de piso para 2 ou mais cômodos, e/ou com área de vão mínima inferior à 0,60 m². Também, considera-se nesta classificação o cômodo banheiro sem aberturas ao meio externo do edifício (exceto quando as aberturas são voltadas para varandas e/ou cômodos com elementos vazados que permitem a ventilação e luz natural).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para a análise das dimensões das aberturas, utilizou-se como parâmetro o Código de Obras da cidade de São Paulo (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1992, p. 53), que estabelece: dimensões mínimas para aeração e insolação, medidas proporcionais ao percentual de 15% em relação à área de piso dos cômodos, e abertura com área mínima de vão de 0,60 m². Assim, neste instrumento de análise, foi considerada a classificação de valor Regular como referência à esta normativa. Já para as outras classificações de Bom e Ruim, foram propostos percentuais e áreas mínimas de vão de abertura acima e abaixo do regulamento respectivamente. ▪ Para a análise da orientação solar satisfatória das aberturas dos cômodos, considera-se as recomendações de Martins (2016) para projetos residenciais no Brasil, sendo: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dormitório, sala e cozinha com orientações para: norte, nordeste, leste e noroeste; ✓ Banheiro e serviço com orientações para: norte, nordeste, leste, oeste e noroeste. ▪ Os resultados desta análise são apresentados com ilustração em planta do pavimento tipo do edifício em estudo, onde são visualizados os cômodos que atendem e não à orientação solar. Para isto, propõe-se a utilização das cores de hachuras: amarelo (cômodos que atendem a orientação) e laranja (cômodos que não atendem) (Figura 12). 		

CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)

8. CONFORTO AMBIENTAL

Figura 12: Exemplo de ilustração da análise da orientação solar das aberturas dos cômodos



Fonte: Silva, Silva e Fontes (2018). Adaptado pelo autor.

- Os resultados da análise das dimensões das aberturas são organizados em tabela, sendo considerados: a) tipologias de habitação; b) cômodos respectivos; c) área útil de cômodo; d) tipos e dimensões das aberturas; e) área de vão das aberturas; f) e percentual da área de piso correspondente às aberturas de cada cômodo das tipologias com a classificação de valores (Bom, Regular e Ruim), segundo os ícones a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES		LEGENDAS
Bom	Abertura com área de vão acima de 30% da área dos cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitório), e área de vão mínima acima de 0,60 m ² .	
Regular	Abertura com área de vão de 15% até 30% da área dos cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitório), e área de vão mínima de 0,60 m ² .	
Ruim	Abertura com área de vão inferior à 15% da área dos cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitório), e/ou área de vão inferior à 0,60 m ² . Considera-se também o cômodo banheiro sem aberturas ao meio externo do edifício.	

9. SUSTENTABILIDADE CONSTRUTIVA

Trata-se da análise de sistemas sustentáveis que diminuem o consumo de energia elétrica e água potável, e que visam a eficiência energética de empreendimentos habitacionais, como recomendam o Selo Casa Azul (CEF, 2010) e Keeler e Burke (2010).

A análise dos resultados será apresentada em formato textual.

CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)		
9. SUSTENTABILIDADE CONSTRUTIVA		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lâmpadas de baixo consumo (áreas privativas). ▪ Dispositivos economizadores (áreas comuns). ▪ Sistemas de aquecimento solar ou a gás. ▪ Medição individualizada de gás. ▪ Elevadores eficientes. ▪ Ao menos uma fonte alternativa de energia (solar, fotovoltaica, eólica, etc.). ▪ Coletores de água pluvial.
	Regular	<p>Forma de análise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lâmpadas de baixo consumo (áreas privativas). ▪ Dispositivos economizadores (áreas comuns). ▪ Medição individualizada de gás. ▪ Elevadores eficientes.
	Ruim	<p>Forma de análise:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lâmpadas de baixo consumo (áreas privativas). ▪ Dispositivos economizadores (áreas comuns).
10. TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO		
<p>Refere-se à análise de área útil mínima recomendada por tipologia e cômodo das unidades residenciais para a qualidade de habitação (BOUERI, 2014; PEDRO, 2012; LUCREDI, 2019). A análise dos resultados será apresentada em formato textual, tabelas e iconográfico (plantas).</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por tipologia: 50% ou mais do total das unidades do conjunto habitacional que classificarem com área útil na escala de valor Bom. ▪ Por cômodo: todas as tipologias que apresentarem pelo menos 4 cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios) com áreas úteis na escala de valor Bom.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por tipologia: 50% ou mais do total das unidades do conjunto habitacional que classificarem com área útil na escala de valor Regular. ▪ Por cômodo: todas as tipologias que apresentarem pelo menos 3 cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios) com áreas uteis na escala de valor Regular.
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por tipologia: 50% ou mais do total das unidades do conjunto habitacional que classificarem com área útil na escala de valor Ruim. ▪ Por cômodo: todas as tipologias que apresentarem pelo menos 3 cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios) com áreas úteis na escala de valor Ruim.

CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)

10. TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

- Para a análise da área por tipologia, utiliza-se como parâmetro a recomendação de área mínima de Pedro (2012, p. 30) para a classificação de valor Regular. Para as classificações de valores Bom e Ruim, considerou-se o percentual acima e abaixo de 25% do Regular (Tabela 3).

Tabela 3: Parâmetro de análise da área útil por tipologia

ÁREA ÚTIL POR TIPOLOGIA			
TIPOLOGIAS	ÁREAS (m ²)		
	Bom	Regular	Ruim
Unidade conjugada	≥ 32,00	31,99 a 24,00	≤ 23,99
Unidade com 1 dormitório	≥ 41,00	40,99 a 30,75	≤ 30,74
Unidade com 2 dormitórios	≥ 59,00	58,99 a 44,25	≤ 44,24
Unidade com 3 dormitórios	≥ 77,00	76,99 a 57,75	≤ 57,74

Fonte: Pedro (2012, p. 30). Adaptado pelo autor.

- Na análise da área útil por cômodo das unidades de habitação, considera-se as recomendações de área útil mínima de Boueri (2014) e Lucredi (2019, p. 54) como valor Regular. Para as classificações de Bom e Ruim, considera-se o percentual acima e abaixo de 25% do Regular (Tabela 4).

Tabela 4: Parâmetro de análise da área útil por cômodo

ÁREA ÚTIL POR CÔMODO			
CÔMODOS	ÁREAS (m ²)		
	Bom	Regular	Ruim
Dormitório e Sala integrados	≥ 23,85	23,84 a 17,88	≤ 17,87
Sala e Cozinha integrados	≥ 20,50	20,49 a 15,37	≤ 15,36
Dormitório casal	≥ 12,01	12,00 a 9,00	≤ 8,99
Dormitório solteiro duplo	≥ 10,01	10,00 a 8,00	≤ 7,99
Sala (jantar e estar)	≥ 12,01	12,00 a 9,00	≤ 8,99
Cozinha	≥ 8,01	8,00 a 6,00	≤ 5,99
Serviço	≥ 8,01	8,00 a 6,00	≤ 5,99
Banheiro	≥ 5,01	5,00 a 4,50	≤ 4,49

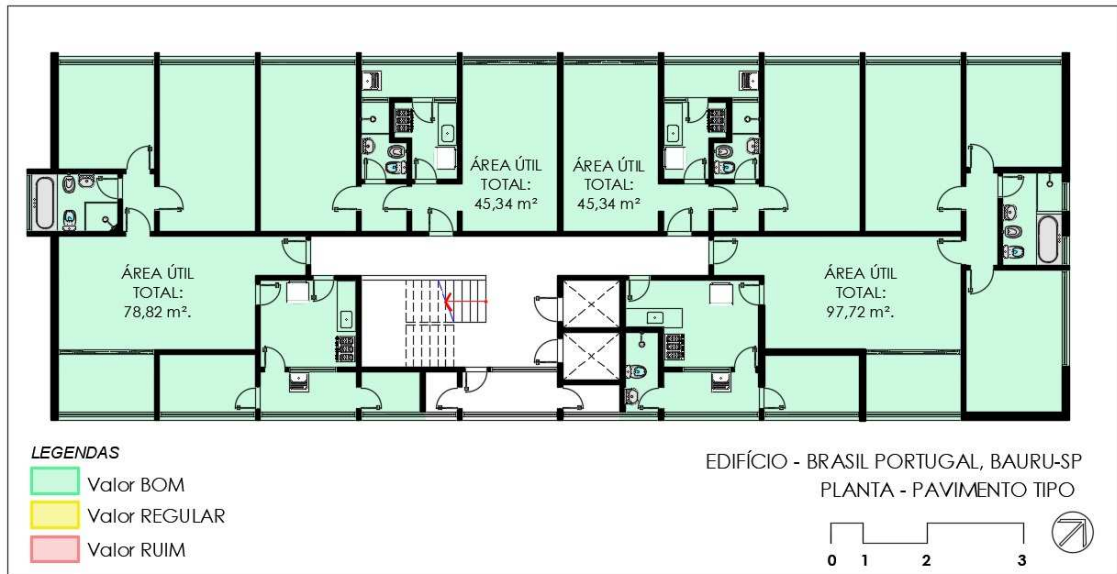
Fontes: Boeuri (2014) e Lucredi (2019, p. 54). Adaptado pelo autor

- A necessidade de avaliar a área útil por cômodo neste instrumento de análise, é porque foi considerado também a análise da funcionalidade e acessibilidade, sendo parâmetros que se complementam para a mensuração da qualidade de habitação.
- Os resultados das análises da área útil por tipologia e por cômodo são apresentados em plantas, onde são utilizadas hachuras que representam cada um dos valores adotados de Bom (cor verde), Regular (cor amarela) e Ruim (cor vermelha) (Figuras 13 e 14).

CONSTRUÇÃO (CONFIGURAÇÃO)

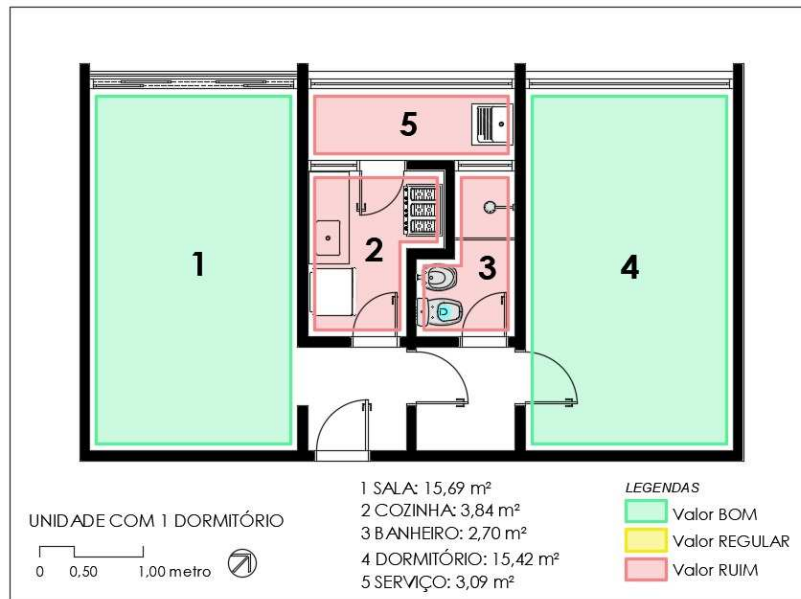
10. TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Figura 13: Exemplo de ilustração da análise da área útil por tipologia



Fonte: Silva, Silva e Fontes (2018). Adaptado pelo autor.

Figura 14: Exemplo de ilustração da análise da área útil por cômodo



Fonte: Silva, Silva e Fontes (2018). Adaptado pelo autor.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 6: Parâmetros de análise da dimensão: Uso social
USO SOCIAL (REFIGURAÇÃO)

11. VIABILIDADE URBANA, CULTURAL E AMBIENTAL		
<p>Corresponde à identificação e avaliação dos equipamentos e serviços coletivos no entorno da habitação, como: escolas, postos de saúde, centros culturais, acesso aos modais de transporte público, etc., pelos usuários moradores (entrevistados) do edifício em estudo.</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual.</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta alta de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação: 50% dos usuários identificam.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta mediana de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação: 25% até 49% dos usuários identificam.
	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta baixa de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação: até 24% dos usuários identificam.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para a organização e apresentação dos dados, considera-se a utilização de quadros que sintetizam a análise dos resultados com o uso de legendas de cores, que simbolizam a classificação de valores: Bom (cor verde), Regular (cor amarelo), Ruim (cor vermelho). 		
12. VIABILIDADE SOCIAL E ECONÔMICA		
<p>Refere-se às condições de programas habitacionais que viabilizam a função social destes em centros históricos, como o atendimento prioritário da população com maior vulnerabilidade social e econômica (MONTEIRO; VERAS, 2017), e de projetos que satisfaçam as necessidades dos usuários (SALCEDO, 2011).</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual.</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <p>Contemplação pelo programa de famílias com alta vulnerabilidade social:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renda mensal de até 3 salários mínimos; ▪ Vínculo empregatício informal na área central; ▪ Atendimento da composição familiar: 75% ou mais das famílias habitam em unidades compatíveis ao número de seus integrantes.
	Regular	<p>Forma de análise</p> <p>Contemplação pelo programa de famílias com média vulnerabilidade social:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renda mensal entre 4 a 6 salários mínimos; ▪ Vínculo empregatício formal na área central. ▪ Atendimento da composição familiar: até 50% das famílias habitam em unidades compatíveis ao número de seus integrantes.

USO SOCIAL (REFIGURAÇÃO)		
12. VIABILIDADE SOCIAL E ECONÔMICA		
CLASSIFICAÇÃO	Ruim	<p>Forma de análise</p> <p>Contemplação pelo programa de famílias com pouca vulnerabilidade social:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renda mensal igual e acima de 7 salários mínimos; ▪ Vínculo empregatício formal na área central (ou fora); ▪ Atendimento da composição familiar: até 35% das famílias habitam em unidades compatíveis ao número de seus integrantes.
13. AVALIAÇÃO DA ESTÉTICA		
<p>Condiz à satisfação dos moradores (usuários) em relação à estética do edifício que habitam, ou da percepção que possuem em relação às suas moradias (REIS; LAY, 2013).</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual.</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quando mais de 50% dos usuários identificam relações harmônicas da estética do edifício que habitam com as construções envoltórias.
CLASSIFICAÇÃO	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quando mais de 50% dos usuários identificam poucas relações da estética do edifício que habitam com as construções envoltórias.
CLASSIFICAÇÃO	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quando mais de 50% dos usuários não reconhecem a qualidade arquitetônica do edifício que habitam, e/ou não identificam relações de sua estética com as construções envoltórias.
14. AVALIAÇÃO DO CONFORTO AMBIENTAL		
<p>Dentre os diversos critérios para a análise do conforto ambiental, neste estudo procurou-se identificar a avaliação dos usuários em relação às unidades de habitação do edifício em estudo, quanto ao conforto nas estações: verão e inverno (SILVA; SILVA; FONTES, 2018).</p> <p>A análise dos resultados será apresentada em formato textual.</p>		
CLASSIFICAÇÃO	Bom	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforto ambiental das unidades de habitação nas estações verão e inverno: mais de 50% dos usuários avaliam como confortável.
CLASSIFICAÇÃO	Regular	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforto ambiental das unidades de habitação nas estações verão e inverno: mais de 50% dos usuários avaliam como indiferente.
CLASSIFICAÇÃO	Ruim	<p>Forma de análise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforto ambiental das unidades de habitação nas estações verão e inverno: mais de 50% dos usuários avaliam como desconfortável.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Na dimensão Uso social, a amostra de entrevistados é calculada com base no número de moradores (ou usuários) do edifício em estudo. Considerou-se o cálculo de

amostra casuais simples de Ornstein⁴² (1992), que indica várias porcentagens de amostras e suas respectivas margens de erro. Quanto maior o percentual do valor amostral, menor será a margem de erro (Tabela 5).

Tabela 5: Determinação da amostra do número de usuários entrevistados
AMOSTRAS CASUAIS SIMPLES PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 95,5%

População		Margem de erro (e) - %					
De	Até	1	2	3	4	5	10
0	100	-	-	-	-	80	50
101	150	-	-	-	-	109	60
151	200	-	-	-	-	133	67
201	250	-	-	-	-	154	72
251	300	-	-	-	203	172	75
301	350	-	-	-	225	187	78
351	400	-	-	-	244	200	80
401	450	-	-	320	261	212	82
451	500	-	-	315	279	222	83
500	550	-	-	368	295	232	85
551	600	-	484	390	300	240	86
601	650	-	516	410	319	245	87
561	700	-	547	430	330	255	88
701	750	-	577	448	341	261	88
751	800	-	606	465	351	267	89

Fonte: Ornstein (1992, p. 80-81). Organizado e adaptado pelo autor.

A partir dos parâmetros elencados nas dimensões **Projeto**, **Construção** e **Uso social**, considera-se que a qualidade de habitação social será estabelecida/atendida, quando estes apresentarem a classificação de valor Bom.

Neste capítulo, foi apresentado o instrumento de análise da qualidade de habitação social que concilia o estudo de caso, avaliação técnica do pesquisador e a percepção dos usuários, mediante análises quantitativa, qualitativa e relacional com abordagem multimétodos. Razão que o faz enquadrar-se no universo de pesquisas com a metodologia de Avaliação Pós-Ocupação (APO) na área de conhecimento de Arquitetura e Urbanismo.

O aspecto inovador deste instrumento de análise em relação à abrangência de trabalhos desenvolvidos com a utilização da metodologia APO para a avaliação da qualidade de habitação social⁴³, está na introdução de conceitos filosóficos da Dialogia na Arquitetura⁴⁴ que apresentam a relação do **Texto** (edifício de habitação social, abordado segundo as fases do Projeto, Construção, Uso social) com seu **Contexto** (Centro histórico e Programa

⁴² Cabe informar que a autora apresenta cálculo amostral para o universo de até 50.000 pessoas. Neste instrumento de análise foi apresentado somente o cálculo para população de até 800 participantes.

⁴³ Tema abordado em muitas pesquisas com o método APO (COELHO; PEDRO, 2013; GALVÃO; ORNSTEIN; ONO, 2013; KOWALTOWSKI et al., 2013; ORNSTEIN et al., 2018; ORNSTEIN; ONO, 2010; SALCEDO; MAGAGNIN; PEREIRA, 2016; VILLA, 2013; VILLA; ORNSTEIN, 2010).

⁴⁴ Embora estes conceitos já tenham sido empregados como método de pesquisa por outros autores para a análise da qualidade de habitação social em centros históricos e áreas centrais consolidadas (ZÚQUETE, 2000; MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019). Neste estudo, foram compilados e sistematizados no formato instrumento de análise com a adaptação do método de Zárate (2014), através das Sinergias e do Modelo Exemplar para a proposta de diretrizes de projeto para o aprimoramento e subsídio do Programa habitacional em estudo.

habitacional) para análise da qualidade de habitação social em contextos históricos.

Acontecimentos⁴⁶ que promoveram a urbanização e a demanda de novos serviços.

Os fatores que auxiliaram o desenvolvimento da cidade de São Paulo não são as características naturais de suas terras, mas de sua situação geográfica. A capital paulista foi estabelecida em um sítio onde se irradiam as principais vias de comunicação natural (os cursos d'água) ao litoral (PRADO JUNIOR, 1989).

Com o passar dos anos, a cidade foi sendo elevada a uma série de funções administrativas, desde vila em 1560, sede da capitania em 1681, cidade em 1711, até sede do bispado em 1745 (MORSE, 1970).

Singer (1977) contextualiza que até o século XVIII, São Paulo era um entreposto comercial entre o litoral com a economia de subsistência das terras de seu interior. A função comercial da cidade se amplia com o cultivo de açúcar, mas teve seu grande salto, e o mais importante, com o café na região do Noroeste Paulista.

Em 1822, a cidade passa a ser a Capital da Província, fato que desencadeou maior agitação à vida comercial e urbana do pequeno burgo. Em 1828, funda-se a Academia de Direito, episódio que também modifica os costumes locais de seus habitantes. Esta instituição, de ensino superior, atraiu estudantes de todas as partes do Brasil e de fora, suscitando novas necessidades e atitudes à vida urbana, como a criação de teatros, livrarias, jornais (MORSE, 1970).

A Capital da Província passa a receber novos tributos do cultivo do café no Noroeste Paulista, e com isso sedia a implantação da primeira rede ferroviária da região, a São Paulo Railway, para a exportação dos grãos à zona portuária de Santos. Tais realizações são entendidas sob o viés histórico, econômico e social, como a segunda fundação da cidade. A partir de então, ocorrem investimentos em obras públicas (construção do viaduto do Chá inaugurado em 1892), e serviços como a iluminação pública, telefone, água e esgoto, calçamento das ruas, bondes, etc. (SINGER, 1977).

Os efeitos do “boom” cafeeiro sob o desenvolvimento da cidade auxiliaram para o seu surto industrial, conjecturando o crescimento explosivo da grande metrópole a partir dos últimos anos do século XIX. São Paulo entre os anos 1880 e 1890 perde sua aparência colonial, para tornar-se a cidade cosmopolita de hoje (SINGER, 1977; MORSE, 1970).

Segundo Prado Junior (1989, p. 68-69), os bairros operários originados da passagem dos trilhos foram: Ipiranga, Cambuci, Mooca, Brás, Luz, Bom Retiro, Barra Funda, Água Branca, Lapa. Os bairros da elite paulistana, situados em porções altas da cidade, foram: Santa Efigênia, Campos Elíseos, Consolação, Vergueiro, Liberdade, Vila Mariana, Higienópolis, seguindo à Avenida Paulista.

⁴⁶ Antes da chegada dos mineiros, as primeiras habitações na área do atual Centro histórico eram de taipa (técnica europeia adaptada às necessidades da Colônia), construídas para abrigar os expedicionários e visitantes do vilarejo.

Na Figura 16, pode-se observar os bairros em formação no ano de 1881 na ambiência do triângulo histórico (área sinalizada), como: Bom Retiro, Luz, Braz, Mooca, Campos Elíseos, Consolação, Bexiga e Liberdade.

Figura 16: Ambiência do Centro histórico de São Paulo em 1881



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo⁴⁷ (2019). Adaptado pelo autor.

Os bairros formados na ambiência do Centro histórico foram povoados por um grande contingente de imigrantes estrangeiros, que vieram ao país à procura de trabalho e investimentos no recente parque industrial.

Se computamos os filhos de estrangeiros, chega-se à conclusão que a maioria da população paulista é hoje estrangeira ou de recente origem estrangeira. São Paulo foram assim um destes típicos centros cosmopolitas que resultaram do fato mais saliente do século passado até princípios do atual, e que é o enorme deslocamento humano que então se verificou da Europa para a América. Encarado por este prisma, São Paulo é um fato análogo ao das grandes cidades norte-americanas; e, na América do Sul, ao das capitais da Argentina, Buenos Aires, e do Uruguai, Montevidéu [...]. Quem procura compreender São Paulo não pode esquecer este aspecto da questão (PRADO JÚNIOR, 1989, p. 62).

Do período de transição para o regime republicano, observava-se o início do deslocamento da classe média que ocupava a área central, aos novos bairros da elite

⁴⁷ Para consulta no acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo, utilizar o Código: BR_APESP_IGC_IGG_CAR_I_S_0207_001_001.

paulistana. As transformações da área central⁴⁸, como o uso e ocupação do solo e sua consequente deterioração já eram nítidos. Morse (1970, p. 262-263) apresenta o caso de:

E. V. Pereira de Sousa recorda um ano (1888) que passou numa pensão quando estudante de Direito. Não só oferece um quadro da vida da classe média, porém mostra como o estudante estava passando da “república” independente para a casa de cômodos anônima. O lugar em questão era no segundo pavimento de um sobrado outrora elegante, cujo andar térreo pertencia a um cabelereiro francês. (A “decadência” dos sobrados patriarcais do centro da cidade era muito comum nessa época) (MORSE, 1970, p. 262-263, grifo nosso).

Também nesta conjuntura, o autor (MORSE, 1970, p. 264) relata a situação da população pobre que vivia e trabalhava nas áreas centrais, e que devido a isto residiam em cortiços: unidade predial que abriga grande número de famílias em péssimas condições de sobrevivência.

Um cortiço típico, tal como foi relevado pela pesquisa municipal de 1893, ocupava o interior de um quarteirão, onde o terreno era geralmente baixo e úmido. Era formado por uma série de pequenas moradias em torno de um pátio ao qual vinha ter, da rua, um corredor longo e estreito. A moradia média abrigava de 4 a 6 pessoas, embora suas dimensões raramente excedessem 3 metros por 5 ou 6, com uma altura de 3 a 3,5 metros. Os móveis existentes ocupavam um terço do espaço. O cubículo de dormir não tinha luz nem ventilação; superlotado, à noite era “hermeticamente fechado” (MORSE, 1970, p. 264).

A valorização de solo urbano nas áreas centrais fez do comércio de cortiços um mercado altamente lucrativo para seus proprietários, que cobravam muito das famílias e investiam pouco ou nada nestas “habitações” (BONDUKI, 2011; MARICATO, 1982; ROLNIK, 2013). Ao passo que, a desvalorização das áreas na ambiência do Centro Histórico, em especial aos bairros formados pelas ocupações e usos dos operariados, como Luz, Bom Retiro, etc., ocorreu com maior intensidade em 1950⁴⁹.

Apesar destes problemas (deslocamento da classe média, cortiços, e crescimento demográfico nos séculos XIX e XX), o Centro histórico de São Paulo, e os bairros de sua

⁴⁸ Simões Junior (1994) reúne as transformações da área central de São Paulo no século XX. De 1910 a 1920: época em que o município se torna a capital econômica da exportação do café, ocorrendo a remodelação da imagem da área central, ainda rural, em parâmetros arquitetônicos e urbanísticos de cidades europeias. Entre 1940 a 1950: período em que a industrialização substitui as atividades cafeeiras, iniciando-se a interferência de valores de centros norte-americanos junto às construções de grandes avenidas (durante a gestão de Prestes Maia com o Plano de Avenidas), arranha-céus e a circulação de automóveis. Inicia-se nesta fase, a saída da classe média da área central. Entre 1970 a 1980: anos em que se processam a especialização das atividades comerciais e de prestação de serviços, e o desprestígio pelo mercado imobiliário.

⁴⁹ Década em que ocorreu no país a mudança dos modais de transporte: a passagem das linhas férreas às autoestradas. Em São Paulo, a gênese industrial da ambiência do centro histórico de São Paulo, transaciona-se para atividades comerciais e prestação de serviço (RODRIGUES; CAMARGO, 2010).

ambiência mantêm as melhores condições urbanas de infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos da cidade. Na década de 1990, conforme Frúgoli Junior (2000) inicia-se em maior intensidade, o número de reivindicações pelo direito à moradia e as ocupações em edifícios abandonados por movimentos sociais na área central.

A escolha do Centro histórico de São Paulo como estudo de caso, justifica-se por sua importância simbólica, histórica e social, e por ser uma região que há aproximadamente 30 anos ocorrem reivindicações pelo direito à moradia.

4.2 Programa Parceria Público-Privada Habitacional

O Programa PPP Habitacional foi criado em 2011 pelo Governo do Estado de São Paulo com Geraldo Alckmin (2011-2015) e implantado durante a gestão de Fernando Haddad (2013-2017) na prefeitura da cidade de São Paulo, através da Agência Casa Paulista e Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo.

O Programa apresenta como objetivo a requalificação do centro expandido da cidade de São Paulo, através da implementação de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) destinada à população que trabalha no centro e com renda mensal entre 1 a 6 salários mínimos. Tendo também, como propósito promover o repovoamento, a otimização de uso da infraestrutura existente e a viabilização de uso do transporte coletivo da área central (SÃO PAULO, 2013).

Os empreendimentos⁵⁰ de HIS e HMP do Programa PPP Habitacional são previstas para serem construídos em terrenos do poder público que, encontram-se localizados no perímetro definido como Centro expandido⁵¹ (ou ambiência do Centro histórico). Isto é, em áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) e das Operações Urbanas, que atendem às estratégias do Plano Diretor Estratégico de 2014, e do Plano Municipal de Habitação de 2016.

As normativas e resoluções do Programa PPP Habitacional se dão na modalidade de contrato concessão administrativa⁵² entre as esferas pública e privada, através da Lei nº 11.079 de 2004, que institui normas gerais para a licitação e contratação de grupos privados para a prestação de serviços no prazo de 20 anos.

As atribuições dos agentes envolvidos no Programa PPP Habitacional, no caso da Agência Casa Paulista (órgão público responsável pelo programa) são: coordenar, regular e fiscalizar as atividades executadas pelos agentes privados contratados para a implementação

⁵⁰ Classificados na categoria de projeto novo, isto é, novas construções.

⁵¹ Região que reúne os distritos centrais da Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação.

⁵² Na concessão administrativa, a remuneração do agente privado é feita integralmente pelo poder público. Isto é, a população beneficiada pelo programa não é a responsável por viabilizar o pagamento à prestadora de serviços (BRASIL, 2017).

de políticas públicas (BRASIL, 2017). Enquanto que o agente privado contratado fica responsável pelo desenvolvimento e construção dos projetos de HIS e HMP, serviços de apoio à administração condominial dos empreendimentos concluídos, e trabalhos de assistência social de pré e pós-ocupação às famílias beneficiadas pelo programa (SÃO PAULO, 2018, p. 8).

A participação do agente privado é feita mediante a abertura de licitação pública, que no caso do Edital de Concorrência Internacional Nº.001/2014 foi requisitado à iniciativa privada, ser: "[...] pessoas jurídicas brasileiras ou estrangeiras, isoladamente ou reunidas em CONSÓRCIO, que satisfaçam plenamente todos os termos e condições deste EDITAL" (SÃO PAULO, 2014, p. 11). Sendo admitido:

[...] as entidades fechadas ou abertas de previdência complementar, as instituições financeiras, fundos de investimentos e as empresas com atividade de investidoras financeiras, desde que reunidas em CONSÓRCIO com outras sociedades empresárias que atendam às condições de habilitação, permitindo desempenhar as atividades previstas neste EDITAL (SÃO PAULO, 2014, p. 11-12).

O primeiro contrato do Programa PPP Habitacional “Contrato SH nº 001/2015 PPP Lote 1”, a iniciativa privada contratada é a Empresa Canopus Holding S.A. (companhia brasileira do ramo da construção civil), responsável pelas obras do Lote 1 que corresponde a produção de 3.683 unidades de habitação (SÃO PAULO, 2014, 2017).

No Edital de Concorrência Internacional Nº.001/2014 (SÃO PAULO, 2014), o Programa PPP Habitacional apresenta a previsão de oferta habitacional de 14.124 unidades, sendo 5.124 unidades de HMP (36,28%) e 9.000 unidades de HIS (63,72%) distribuídas em quatro lotes para licitação pública.

Na Tabela 6 são apresentados os números das unidades de habitação previstas pelo Programa PPP, considerando as Faixas de Renda (RF) para as categorias de HIS e HMP, e os respectivos Lotes (1, 2, 3, 4) para licitação das obras pela iniciativa privada.

Tabela 6: Quantitativo das unidades habitacionais a serem implantadas

LOTES DO PROGRAMA PPP HABITACIONAL E DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES SEGUNDO AS FAIXAS DE RENDA DO PÚBLICO DE BENEFICIÁRIOS							
Lotes	Nº de unidades de HIS				Nº de unidades de HMP		Nº total de unidades
	RF 1	FR 2	FR 3	FR 4	FR 5	FR 6	
1	559	547	576	578	659	764	3.683
2	509	499	525	526	617	717	3.393
3	683	707	598	597	642	827	4.054
4	512	567	511	506	458	440	2.994

Fonte: São Paulo (2014, p. 7-8). Organizado pelo autor.

Até julho de 2019, os projetos de HIS e HMP concluídos pelo Programa foram:

- Residencial São Caetano (Endereço: Rua São Caetano, nº 629, Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro), concluído em 2016 com 124 unidades de HIS (SÃO PAULO, 2019e) (Figura 17);
- Residencial Alameda Gleite (Endereço: Rua Alameda Gleite, nº 783/787 e Rua Helvetia, nº 786/788/798/800, Bairro Campos Elíseos), concluído em 2017, com 91 unidades de HIS (SÃO PAULO, 2019d) (Figura 18);
- Complexo Júlio Prestes (Endereço: Avenida Duque de Caxias, nº 925, Campos Elíseos), com torres entregues às famílias em 2018, havendo no total 1.202 unidades, sendo cinco torres com 914 unidades e duas torres com 216 de HIS, e 72 unidades de HMP (SÃO PAULO, 2019c) (Figura 19).

Figura 17: Residencial São Caetano



Fonte: Acervo do autor.

Figura 18: Residencial Alameda Gleite



Fonte: Acervo do autor.

Figura 19: Torre do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Acervo do autor.

A escolha do Programa PPP Habitacional como estudo, justifica-se por verificarmos que são recentes as obras concluídas, sendo ainda poucas as pesquisas desenvolvidas sobre o programa (PALLADINI, 2018; SILVA, 2018; SILVA; SALCEDO, 2019). Também, identificou-se que não há publicações sobre a qualidade de habitação social dos empreendimentos produzidos na ambiência do Centro Histórico de São Paulo pela PPP Habitacional da Agência Casa Paulista.

4.3 Residencial São Caetano

O Residencial São Caetano é o primeiro empreendimento na modalidade de HIS entregue aos beneficiários em 2016 pelo Programa PPP Habitacional, Contrato SH nº 001/2015 PPP Lote 1, com a iniciativa privada Empresa Canopus Holding S.A.

Enquadra-se na categoria de projeto novo, em formato “condomínio” com 126 unidades de habitação (ou apartamentos) distribuídas em oito blocos compostos por cinco pavimentos (piso térreo e mais quatro andares). No conjunto, não há garagens, usos comerciais e elevadores. Os acessos são realizados na Rua São Caetano (entrada social) e na Rua Cantareira (serviços) (Figuras 20 e 21).

Figura 20: Residencial São Caetano, Rua São Caetano



Fonte: Acervo do autor.

Figura 21: Residencial São Caetano, Rua Cantareira



Fonte: Acervo do autor.

O projeto arquitetônico desse empreendimento pertencia à COHAB-SP, sendo transferido à CDHU e incorporado ao montante das obras do Lote 1 do Programa PPP Habitacional da Agência Casa Paulista.

5 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Este capítulo apresenta os resultados das três dimensões (Contexto, Texto e Sinergias) do estudo de caso: Residencial São Caetano (edifício de habitação social) para analisar a qualidade de habitação social do Programa PPP Habitacional.

5.1 Contexto

Refere-se à análise tanto da localização do edifício de habitação social (Residencial São Caetano) implementado pelo Programa PPP Habitacional na ambiência do Centro histórico de São Paulo, como a do próprio Programa PPP.

5.1.1 Bairro Luz: ambiência do Centro Histórico de São Paulo

O edifício Residencial São Caetano (estudo de caso) está localizado no Bairro da Luz no Distrito de Bom Retiro na ambiência do Centro Histórico de São Paulo.

Neste tópico são apresentados os resultados da análise do Bairro Luz no Distrito de Bom Retiro na ambiência do Centro Histórico de São Paulo, segundo os seguintes parâmetros/categorias: a) físico-geográficos; b) históricos e arquitetônicos; c) urbanos, culturais e ambientais; d) e socioeconômicos.

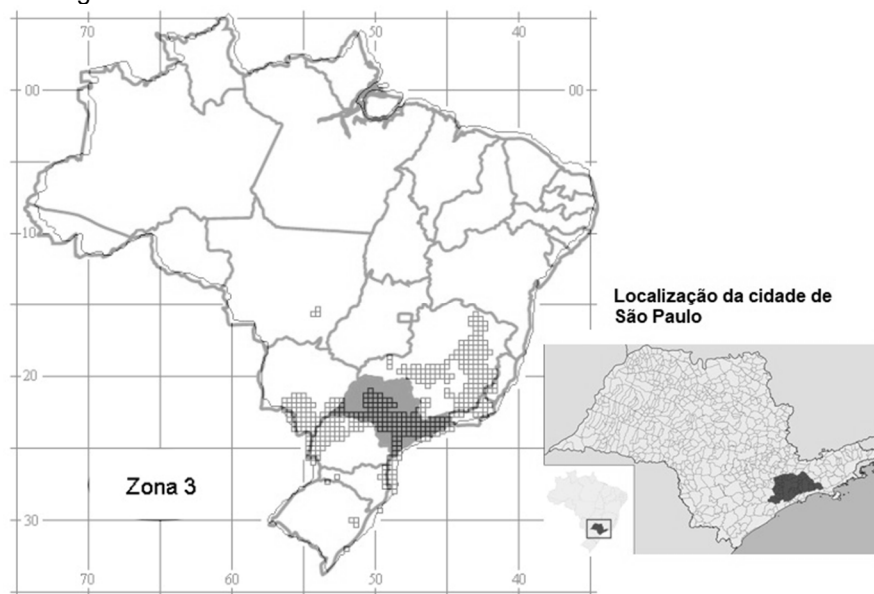
5.1.1.1 Aspectos físico-geográficos

Podemos descrever os aspectos físico-geográficos da cidade de São Paulo considerando as características naturais de seu território, como relevo de planalto, vegetação nativa caracterizada pela mata atlântica (hoje em pouca quantidade), e pelos principais rios que cortam a cidade: Tietê, Pinheiros e Tamanduateí.

O clima da capital paulista⁵³, caracteriza-se como do tipo subtropical úmido com verão chuvoso e inverno seco, e temperatura média anual de 19,5°C (IAG, 2011; 2020). Assim, recomenda-se segundo a NBR 15220-3 (ABNT, 2005) que edifícios habitacionais na cidade de São Paulo (localizada na Zona bioclimática 3) apresentem: aberturas para ventilação com dimensões médias, com sombreamento e posicionadas de modo a permitir sol durante o inverno, e ventilação cruzada no verão (Figura 22).

⁵³ No conhecimento popular, a cidade é conhecida também como “a terra da garoa” por conta das chuvas recorrentes no final das tardes.

Figura 22: Zoneamento bioclimático – Zona 3: cidade de São Paulo



Fonte: Elaborado pelo autor.

Durante a pesquisa de campo, pôde-se perceber que o Bairro da Luz apresenta perfil topográfico suave com ruas praticamente planas. Por isso, considera-se que é uma área apropriada para a implementação de ciclovias. Já, com relação a análise da vegetação, verifica-se que há poucas áreas verdes (com exceção do Jardim da Luz). Nas Figuras 23 e 24, apresentam-se as calçadas sem arborização da Rua São Caetano.

Figura 23: Rua São Caetano



Fonte: Acervo do autor.

Figura 24: Fluxo de veículo e uso comercial predominante na Rua São Caetano



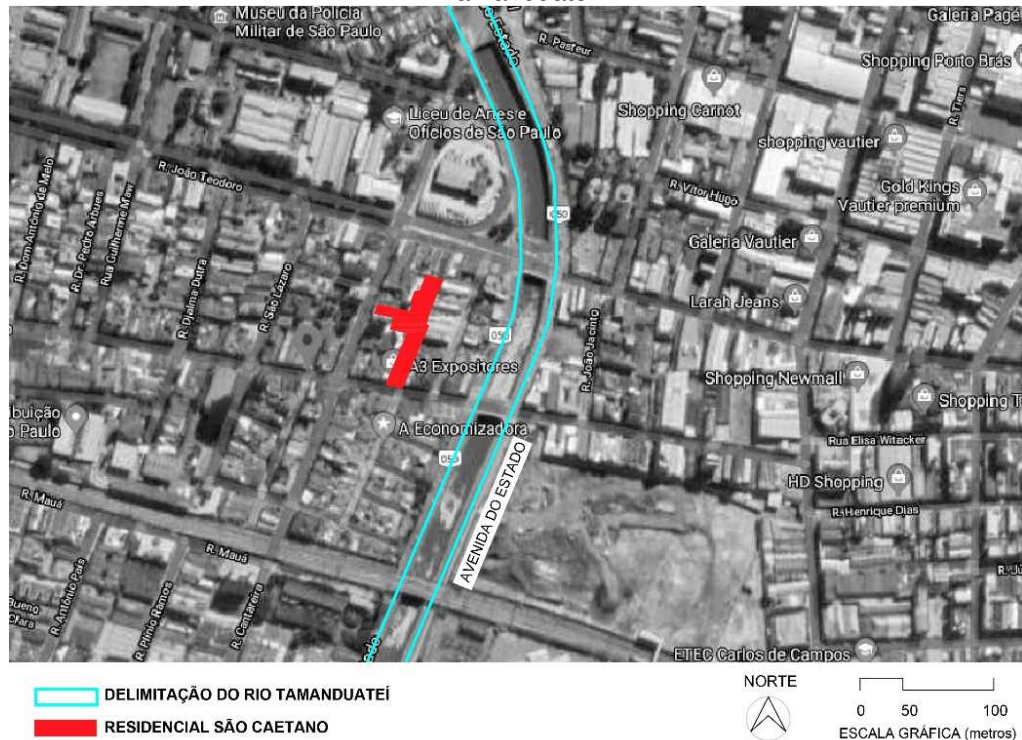
Fonte: Acervo do autor.

Acredita-se que não há arborização nesta via por conta dos espaços reduzidos das calçadas, do uso comercial predominante e/ou do fluxo constante de pessoas e veículos. A presença de vegetação neste local ainda que benéfico à qualidade do ar, poderia prejudicar as passagens dos pedestres, cobrir fachadas de lojas, e/ou enroscar em veículos de grande porte, como ônibus e caminhões, que são constantes na área.

Com relação à localização do Residencial São Caetano no Bairro da Luz, está a 100

m do Rio Tamanduateí⁵⁴, ocupando uma área de várzea, e próximo também da Avenida do Estado (Figura 25).

Figura 25: Localização do Residencial São Caetano em área de várzea do Rio Tamanduateí



Fonte: Google Maps (2020). Adaptado pelo autor.

De modo geral, considera-se que o Bairro da Luz sofreu muitas modificações ao longo dos anos, como podemos ver na Figura 25 pela canalização do Rio Tamanduateí e a ocupação de suas margens por edifícios e eixos viários, além da pouca arborização urbana identificada na Rua São Caetano. Assim, compreende-se que para a requalificação deste território seria necessário a implementação de mais áreas verdes, como o plantio de árvores de pequeno porte nas calçadas, a construção de ciclovias ou ciclo faixas (pois não há ruas íngremes), e a despoluição do rio (se possível a reabertura e revitalização para recuperação de sua paisagem fluvial).

5.1.1.2 Aspectos históricos e arquitetônicos

A região onde se originou o Bairro da Luz (conhecida na denominação indígena de Caminhos de Guará, Guaré ou Guarepe), localiza-se ao norte do centro histórico de São Paulo. A formação desse bairro teve sua origem com a doação de terras pelo casal de

⁵⁴ Em 1890 o trecho do Rio Tamanduateí, por onde passa a Avenida do Estado, foi retificado por causa da malária. A obra total de retificação foi concluída em 1916 (ACERVO ESTADÃO, 2012). Hoje este rio encontra-se poluído pelo despejo direto de esgoto sem tratamento.

portugueses Domingo Luís e Ana Camacho, à igreja que construiu uma singela capela⁵⁵ sob a invocação de Nossa Senhora da Luz (GUIMARÃES, 1977).

Este território até 1777 era completamente despovoado, havendo no século de XIX o aparecimento de chácaras, e o começo de esparsos lotes urbanos. O local com o passar dos anos sedia as instituições importantes na cidade, como os quartéis da Força Pública, Penitenciária, Hospital Militar, Escola Politécnica, Liceu de Artes e Ofícios, etc.

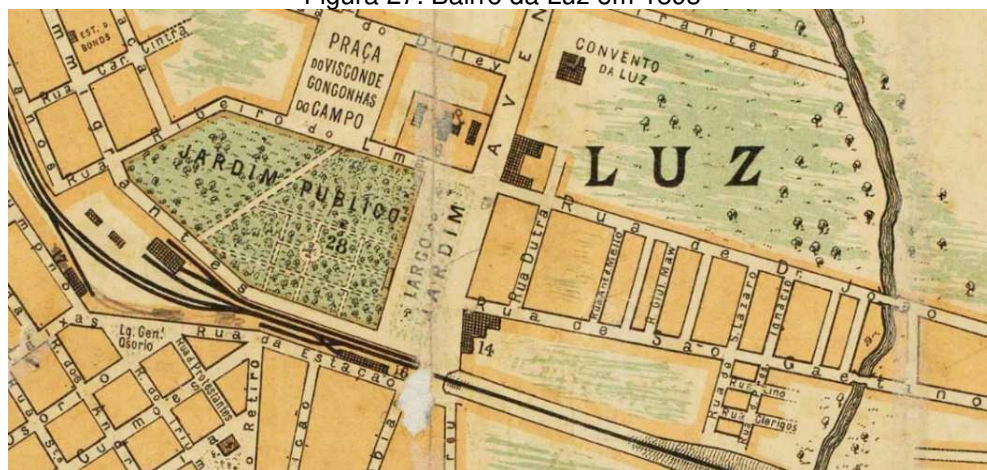
Para Guimarães (1977, p. 56), pode-se dizer que “[...] o bairro da Luz se expandiu, a partir dos campos imensos, que ficavam à frente da Igreja e do Convento de Nossa Senhora da Luz”. Nas Figuras 26 e 27, verificam-se o registro cartográfico do desenvolvimento do bairro: novos arruamentos, parcelamento do solo, e a sede de instituições públicas.

Figura 26: Bairro da Luz em 1850



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo⁵⁶ (2019). Adaptado pelo autor.

Figura 27: Bairro da Luz em 1893



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo⁵⁷ (2019). Adaptado pelo autor.

⁵⁵ A pequena construção, com o passar dos anos se transformou em um grande edifício religioso, abrigando um convento, o Mosteiro da Imaculada Conceição da Luz. Desde então, a área passou a ser conhecida como “campo da Luz” (GUIMARÃES, 1977).

⁵⁶ Para consulta no acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo, utilizar o Código: BR_APESP_IGC_IGG_CAR_I_S_0245_001_002.

⁵⁷ Para consulta no acervo do Arquivo Público do Estado de São Paulo, utilizar o Código: BR_APESP_IGC_IGG_CAR_I_S_0289_001_001.

Dentre os bairros operários formados com o crescimento da cidade de São Paulo, o Bairro Luz apesar de ser povoado em grande maioria pela classe operária, Guimarães (1977, p. 40-41) descreve que este não se caracteriza como fabril, como Brás, Mooca, Belenzinho ou Vila Prudente. O Bairro da Luz é “misto”, durante sua formação, desenvolveram-se várias funções, desde atividades comerciais, edifícios residenciais, até fins culturais. Os acontecimentos históricos, que colaboraram para o desenvolvimento urbano e econômico foram:

[...] a construção da ferrovia “São Paulo Railway” que acelerou realmente o crescimento da Luz. Paralelamente, o quartel da Força Pública, o Hospital Militar, a Cadeia Pública como complemento da ordem, acabariam por transformar o antigo caminho para os Campos do Guaré em Avenida Tiradentes, após o que, ocorreu uma sucessão de melhorias urbanas (GUIMARÃES, 1977, p. 40-41).

Neste Bairro foi inaugurado o primeiro jardim público da cidade, o “Jardim da Luz”, inaugurado em 1825. Local de grande socialização e ponto de encontro da sociedade paulistana até 1930, ano em que os muros e portões do jardim foram derrubados, o que colaborou para o início de seu declínio e degradação (GUIMARÃES, 1977).

Com o crescimento da cidade, a necessidade por novas vias de passagem de automóveis, o bairro todo foi se transformando. Inúmeras demolições foram feitas na Luz, desfigurando uma área de 1.804.700.000 metros quadrados. Todavia, na área, ainda há alguns dos resquícios da identidade arquitetônica de suas construções (GUIMARÃES, 1977, p. 37). (Figura 28).

Estreitas sacadas debruçadas para as ruas do bairro, ou altas janelas com peitoris de ressaltos, elegantes portais, ou raro janelão de canto, atestam ainda o gosto de uma época. Por suas velhas ruas, - Brigadeiro Tobias, Mauá, São Caetano... -, essas poucas casas constituem motivo de enlevo para os que sentem o misterioso odor que se evola de tudo quanto o dobrar dos séculos (GUIMARÃES, 1977, p. 37).

Figura 28: Construções de uso misto na Rua São Caetano no Bairro da Luz



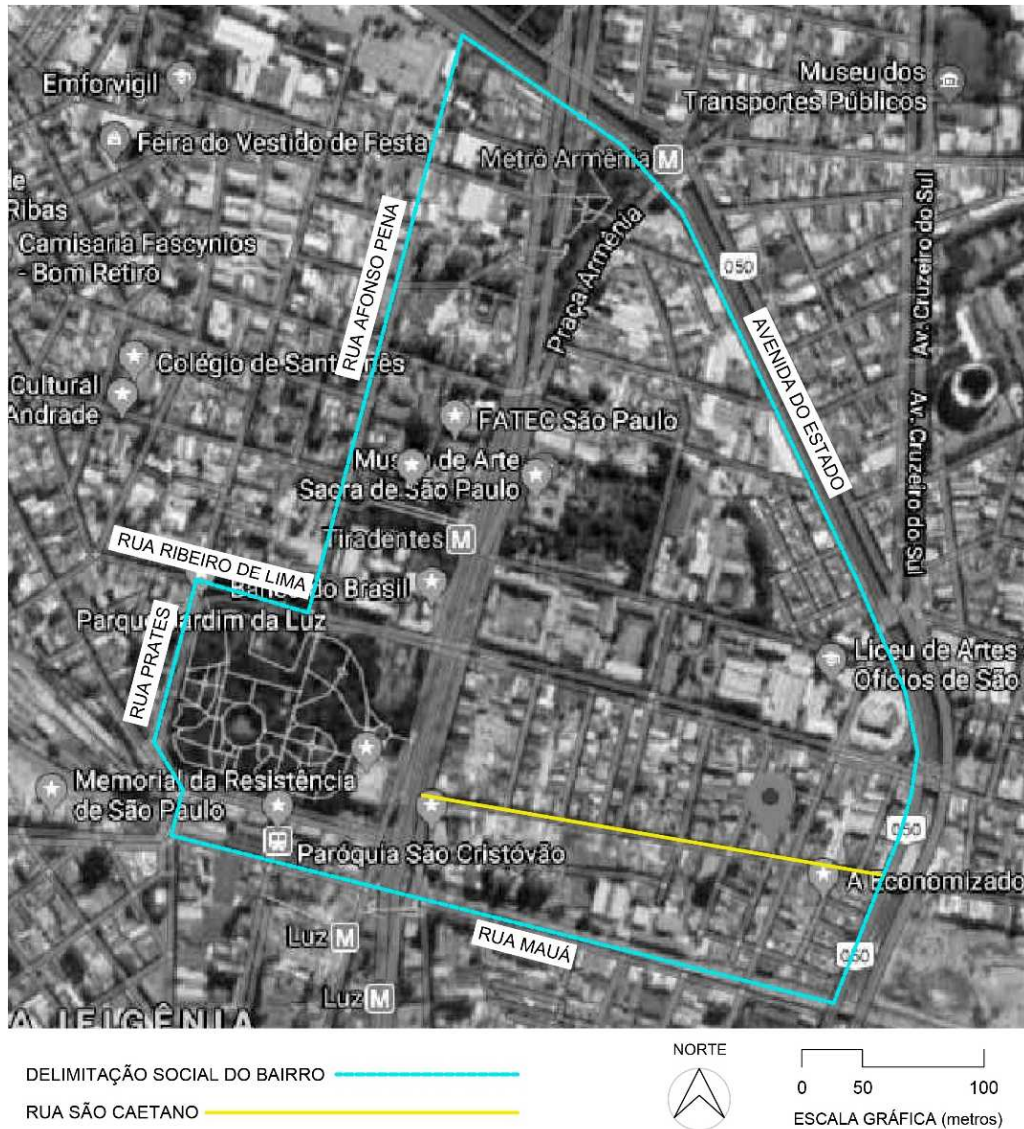
Fonte: Acervo do autor.

Quanto à delimitação geográfica, a legislação de São Paulo nem sempre estabelece como distrito ou subdistrito o território que a população entende como seu bairro, como é o caso do Bairro da Luz, que hoje é identificado como Distrito de Bom Retiro (SUBPREFEITURA SÉ, 2013).

Embora pra Guimarães (1977, p. 38-42), o Bairro da Luz se circunscreve no perímetro formado pelo Canal do Rio Tamanduateí onde passa a Avenida do Estado, Rua Mauá, Rua Prates, Rua Ribeiro de Lima e Rua Afonso Pena até o limite com a Avenida do Estado. Na Figura 29, verifica-se esta área correspondente e a localização do edifício de habitação social em estudo: Residencial São Caetano, localizado na Rua São Caetano⁵⁸.

⁵⁸ A Rua São Caetano, teve sua abertura durante o governo de João Teodoro Xavier (1872-1875). Nesse período, instalou-se um eclético comércio atacadista, reunindo desde lojas para vestidos de noiva, maquinário de confecção, e venda de produtos agrícolas. A Rua São Caetano era conhecida como “Rua dos Alfaiates”, na época as autoridades da força pública mandavam confeccionar suas fardas nos estabelecimentos da via (GUIMARÃES, 1977, p. 46). Cenário que se assemelha aos dias de hoje, a Rua São Caetano é conhecida como a “Rua das Noivas”, devido ao grande número de estabelecimentos desse segmento.

Figura 29: Limites do Bairro da Luz segundo Guimarães (1977)

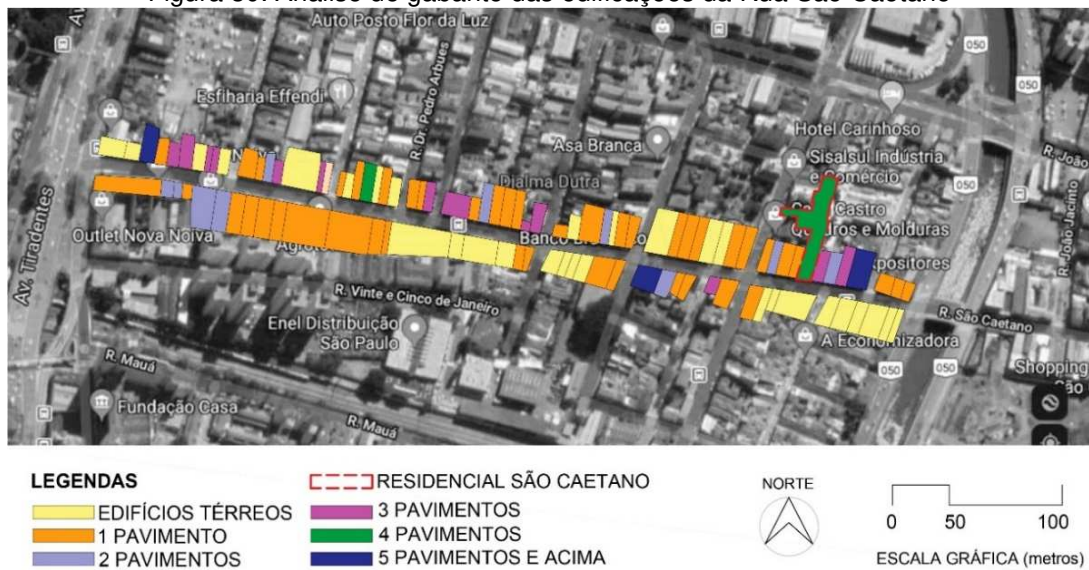


Fonte: Google Maps (2019). Adaptado pelo autor.

Sobre os aspectos arquitetônicos do lugar, no estudo de campo, constatou-se que a maioria das edificações são ecléticas e modernas, apresentam baixo gabarito de até 2 pavimentos, e sem recuos laterais e frontais. Muitos destes edifícios tiveram suas fachadas modificadas para abrigar os estabelecimentos comerciais.

Na Figura 30 é apresentado o levantamento do gabarito em relação ao número de pavimentos das edificações situadas na Rua São Caetano, onde se localiza o edifício de habitação em estudo (Residencial São Caetano).

Figura 30: Análise de gabarito das edificações da Rua São Caetano



Fonte: Google Maps (2020). Adaptado pelo autor.

Em relação a materialidade dos edifícios da Rua São Caetano, pode-se analisar que a maioria apresenta ornamentos característicos do estilo Eclético, Art déco, e estilo Modernista com janelas em fita, elementos vazados e pastilhas nas fachadas. Nota-se também, que essas edificações possuem formatos variados das aberturas, desde janelas, portas até os guarda-corpos das varandas. Estando a maioria destas fachadas em estado degradado: pichações, vidros quebrados, revestimentos e pinturas sem manutenção (Figura 31).

Figura 31: Materialidade e formatos de fachadas predominantes na Rua São Caetano



Fonte: Elaborado pelo autor.

Nesta região da ambiência do Centro Histórico de São Paulo há muitos edifícios tombados⁵⁹, sendo identificados ao todo 14 edifícios e um jardim histórico.

O patrimônio histórico e cultural do Distrito de Bom Retiro é apresentado no Quadro 7. Na Figura 32 em seguida, apresenta-se a localização destes bens em relação ao edifício de habitação social em estudo (Residencial São Caetano).

⁵⁹ Órgãos de tombamento: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Quadro 7: Bens tombados na região e imediações do Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro
 Patrimônio histórico: imediações do Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro



- **Bem:** Quartel da Luz.
- **Tombamento:** Resolução de 15/12/1972, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Avenida Tiradentes, nº. 440, Luz.



- **Bem:** Vila Economizadora
- **Tombamento:** Resolução 36 de 27/09/1980, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Ruas São Caetano, Dr. Luiz Piza, Prof. Leôncio Gurgel, Dr. Cláudio de Souza, Economizadora, Euricles Félix de Matos e Avenida do Estado, Luz.



- **Bem:** Mosteiro da Imaculada Conceição da Luz.
- **Tombamento:** Resolução: Ex-Officio em 27/08/1979 e 12/05/1982, IPHAN, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Avenida Tiradentes, nº. 676, Luz.

Patrimônio histórico: imediações do Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro



- **Bem:** Igreja de São Cristóvão.
- **Tombamento:** Resolução 56, de 13/05/1982, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Avenida Tiradentes, nº. 84, Luz.



- **Bem:** Pinacoteca do Estado de São Paulo.
- **Tombamento:** Resolução 24 de 05/05/1982, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Praça da Luz, nº. 2, Luz.



- **Bem:** Estação da Luz.
- **Tombamento:** Resolução 25, de 05/05/1982, CONDEPHAAT, CONPRESP, IPHAN.
- **Endereço:** Praça da Luz, nº. 1, Luz.



- **Bem:** Portal de Pedra do antigo Presídio Tiradentes.
- **Tombamento:** Resolução 59, de 25/10/1985 CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Avenida Tiradentes esquina com a Praça Coronel Fernando Prestes, Luz.

Patrimônio histórico: imediações do Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro



Fonte: São Paulo Antiga (2016).

- **Bem:** Jardim da Luz.
- **Tombamento:** Resolução 31 de 08/08/1981, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Praça da Luz, s/n, Luz.



- **Bem:** Conjunto das Antigas Instalações da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.
- **Tombamento:** Resolução 186, de 12/12/2002, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Praça Fernando Prestes, nº. 30, esquina com a Av. Tiradentes s/n, e nº. 74, nº. 110, nº 152, nº 258, Luz.



- **Bem:** Antigo Desinfectório Central.
- **Tombamento:** Resolução 50, de 26/08/1985, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Rua Tenente Pena, nº. 100, Bom Retiro.



- **Bem:** Antiga Sede da Faculdade de Farmácia e Odontologia da Universidade de São Paulo.
- **Tombamento:** Resolução 60, de 15/07/1982, CONDEPHAAT, CONPRESP.
- **Endereço:** Rua Três Rios, antigo n.º 393, Bom Retiro.

Patrimônio histórico: imediações do Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro



- **Bem:** Escola Estadual Marechal Deodoro.
- **Tombamento:** Resolução SC 60, de 21/07/2010, CONDEPHAAT, CONPESP.
- **Endereço:** Rua dos Italianos, nº. 405, Bom Retiro.



- **Bem:** Colégio Santa Inês.
- **Tombamento:** Resolução 3/09, CONPESP.
- **Endereço:** Rua Três Rios, nº. 362, Bom Retiro.



- **Bem:** Estação Júlio Prestes.
- **Tombamento:** Resolução SC 27/99, CONDEPHAAT.
- **Endereço:** Rua Marquês de Itu, Vila Buarque.



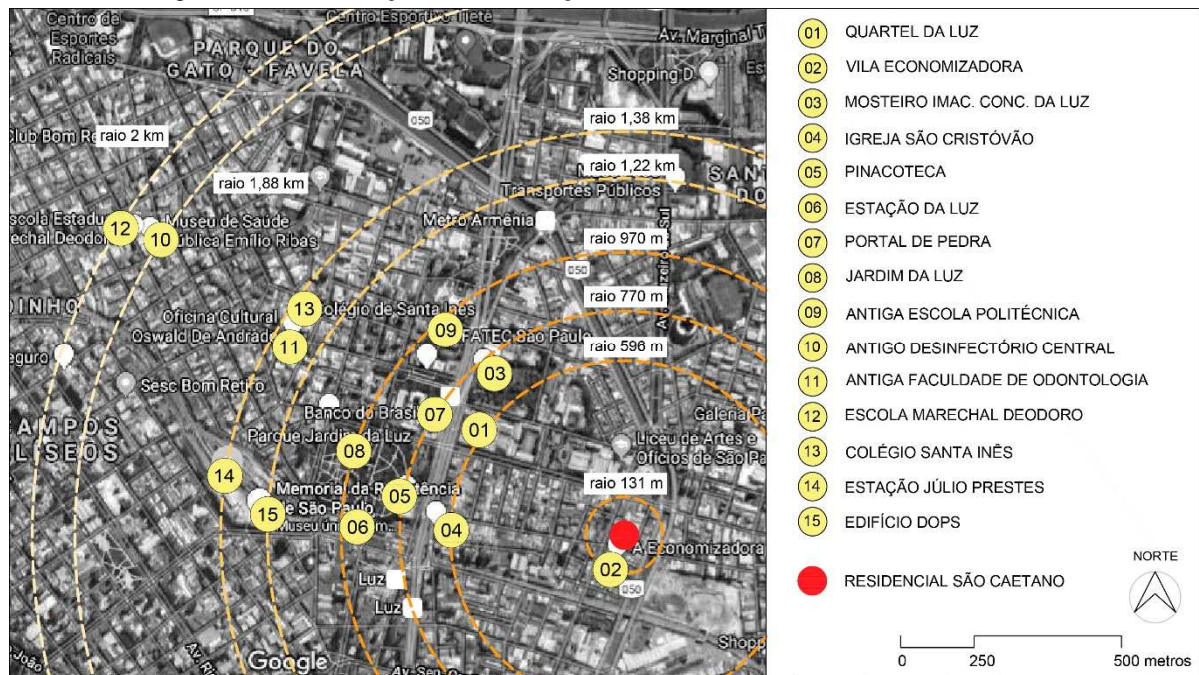
- **Bem:** Antigo Departamento de Ordem Política e Social (DOPS).
- **Tombamento:** Resolução SC 28/99, CONDEPHAAT.
- **Endereço:** Praça General Osório, nº. 66, nº. 88, nº. 120 e nº. 136, Santa Ifigênia.

Fonte: Elaborado pelo autor.

Na Figura 32, observa-se que há maior concentração de bens tombados entre os raios de 596 m até 1,38 km em relação à localização do Residencial São Caetano. Sendo o bem

tombado mais próximo deste conjunto habitacional a Vila Economizadora, cujas construções são singelas e de baixo gabarito como visto no Quadro 7.

Figura 32: Identificação da localização dos bens tombados no Bairro da Luz



Fonte: Google Maps (2019). Adaptado pelo autor.

A partir dos resultados apresentados, analisa-se que o Bairro do Luz é um território de grande importância histórica para o desenvolvimento de São Paulo, onde foram construídos alguns dos primeiros edifícios públicos da cidade e as estações ferroviárias (Luz e Júlio Prestes). Em relação às construções deste bairro, verificou-se que são de baixo gabarito, sendo que a maioria tem até dois pavimentos, uso misto, fachadas com caracteres predominantes da arquitetura eclética; havendo algumas fachadas com diferentes formatos de aberturas características da arquitetura modernista.

Atualmente o Bairro da Luz é uma região da ambiência do Centro histórico que possui número considerável de imóveis tombados, e por isto, entende-se que intervenções neste território devem ser projetadas de modo harmonioso com os edifícios existentes.

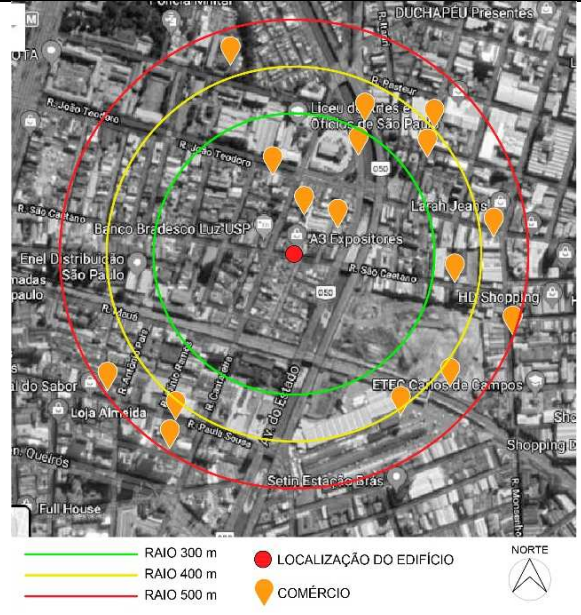
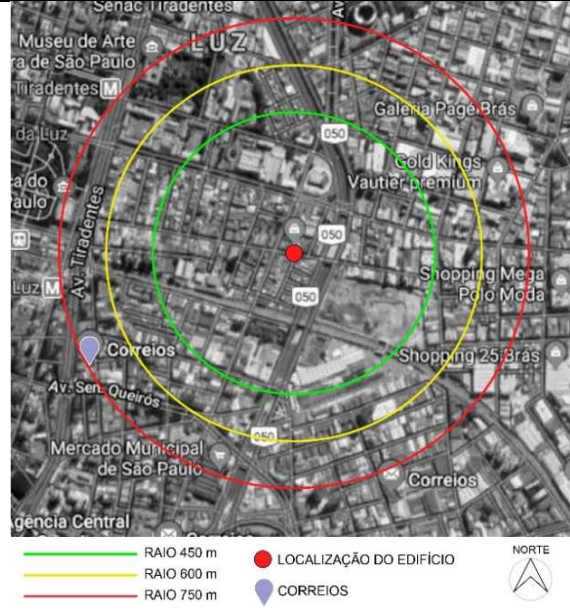
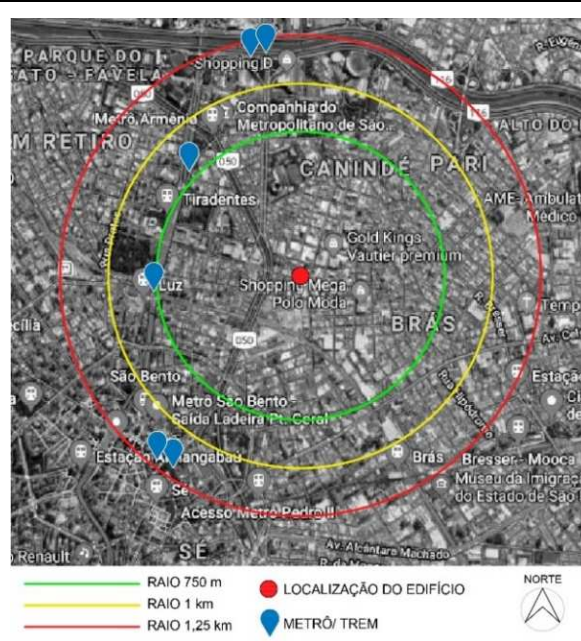
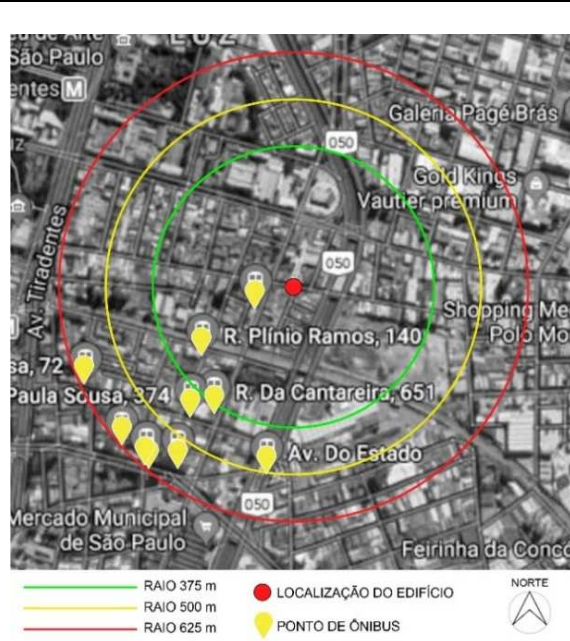
5.1.1.3 Aspectos urbanos, culturais e ambientais

Para a análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais foi realizada a identificação dos equipamentos e serviços coletivos presentes no entorno do edifício de habitação social em estudo: Residencial São Caetano (localizado no Bairro da Luz, na ambiência do Centro Histórico de São Paulo).

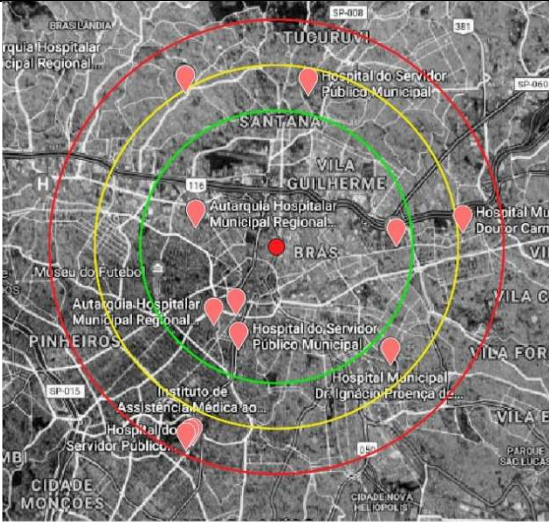
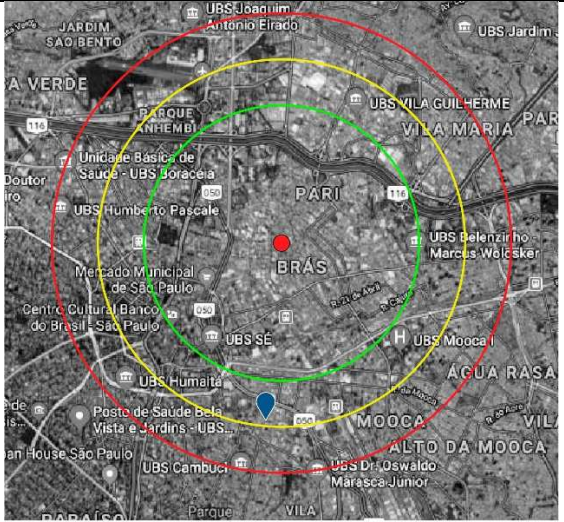
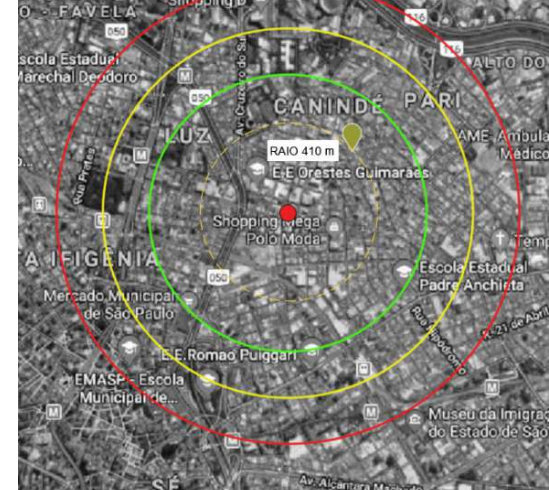
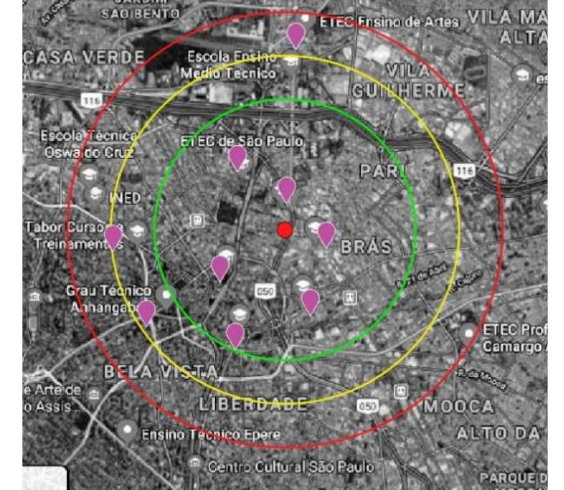
Foram utilizados os indicadores de Pitts (2004) e a escala de valores atribuída de

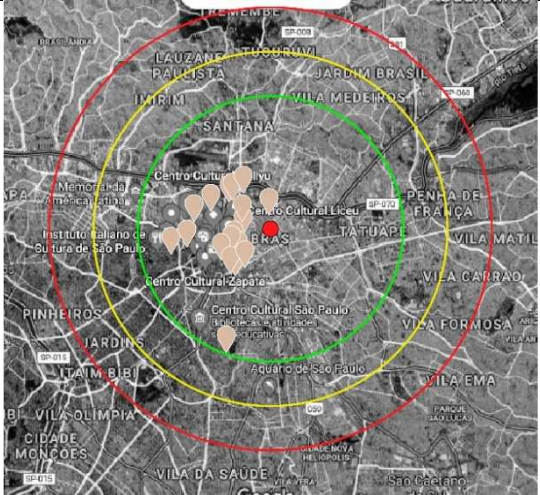
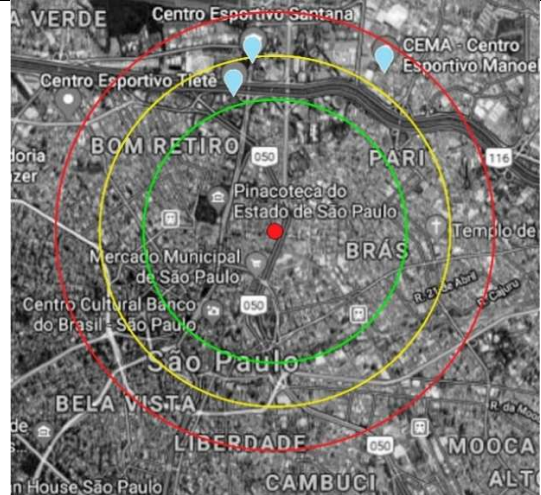
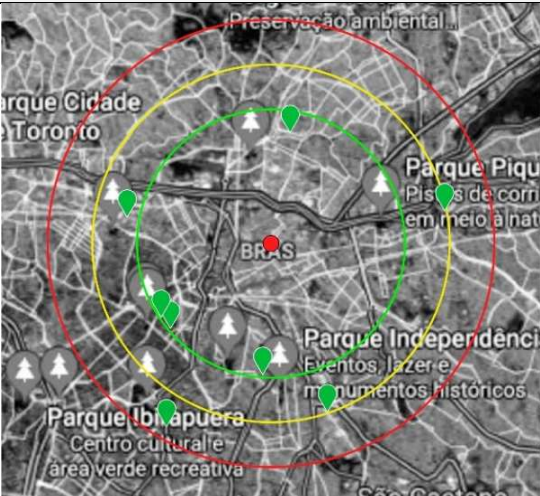
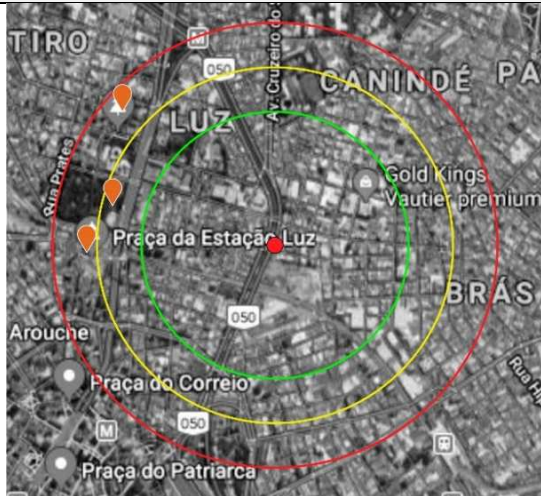
Bom, Regular e Ruim, a partir dos raios de abrangência no entorno (Quadro 8).

Quadro 8: Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos – Bairro da Luz, São Paulo
ASPECTOS URBANOS

Comércio	Correios
	
<p>Entorno apresenta atividades comerciais dentro dos raios de abrangência de 300 m (valor bom) e 400 m (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.</p>	<p>Entorno não apresenta agências de correios dentro dos raios de abrangência de 450 m (valor bom) e 600 m (valor regular). Assim, a vizinhança não atende à qualidade habitacional neste aspecto.</p>
Metrô/trem	Ponto de ônibus
	

ASPECTOS URBANOS

Metrô/trem	Ponto de ônibus
<p>Entorno apresenta estações de metrô e trem dentro do raio de abrangência de 1 km (valor regular). Portanto, considera o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.</p>	<p>Entorno apresenta pontos de ônibus dentro dos raios de abrangência de 375 m (valor bom) e 500 m (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.</p>
Hospital	Posto de saúde
 <p>RAIO 4,5 km RAIO 6 km RAIO 7,5 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO HOSPITAL</p>	 <p>RAIO 1,31 km RAIO 1,75 km RAIO 2,18 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO POSTO DE SAÚDE</p>
<p>Entorno apresenta hospitais públicos dentro dos raios de abrangência de 4,5 km (valor bom) e 6 km (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.</p>	<p>Entorno apresenta unidades básicas de saúde dentro do raio de abrangência de 1,75 km (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto. Embora, reconheça-se a necessidade de mais um posto de saúde na região para não sobrecarregar os serviços prestados da unidade existente.</p>
Educação infantil	Ensino médio/técnico
 <p>RAIO 600 m RAIO 800 m RAIO 1 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EDUCAÇÃO INFANTIL</p>	 <p>RAIO 1,68 km RAIO 2,25 km RAIO 2,81 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO ENSINO MÉDIO/ TÉCNICO</p>

ASPECTOS URBANOS	
Educação infantil	Ensino médio/técnico
Entorno apresenta uma escola pública de educação infantil dentro do raio de abrangência de 600 m (valor bom). Considera-se o atendimento da qualidade de habitação, embora, reconheça-se que uma só escola seja insuficiente.	Entorno apresenta instituições públicas de ensino médio e técnico dentro dos raios de abrangência de 1,68 km (valor bom) e 2,25 km (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.
Centros culturais	Centros esportivos
 <p>RAIO 4,93 km RAIO 5,50 km RAIO 6,87 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO CENTROS CULTURAIS</p>	 <p>RAIO 1,68 km RAIO 2,25 km RAIO 2,81 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO CENTROS ESPORTIVOS</p>
Entorno apresenta centros de promoção cultural dentro do raio de abrangência de 4,93 km (valor bom). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.	Entorno apresenta dois centros esportivos nos raios de abrangência de 2,25 km (valor regular). Considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.
ASPECTOS AMBIENTAIS	
Parques	Praças
 <p>RAIO 4,13 km RAIO 5,50 km RAIO 6,87 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO PARQUES</p>	 <p>RAIO 600 m RAIO 800 m RAIO 1 km</p> <p>LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO PRAÇAS</p>

ASPECTOS AMBIENTAIS	
Parques	Praças
Entorno apresenta parques dentro dos raios de abrangência de 4,13 km (valor bom) e 5,50 km (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto.	Entorno apresenta um jardim público dentro do raio de abrangência de 800 m (valor regular). Portanto, considera-se o atendimento da qualidade de habitação neste aspecto. Embora, reconheça-se a necessidade de mais áreas verdes, como praças públicas, vielas e jardins públicos, etc., na localidade.

Fontes: Google Maps (2019). Adaptação do autor.

A análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais do Bairro da Luz, mostrou que a qualidade de habitação é atendida para os 11 parâmetros considerados (comércio, correios, metrô/trem, ponto de ônibus, hospital, posto de saúde, educação infantil, ensino médio/técnico, centros culturais, centros esportivos, parques, praças), com exceção apenas das agências de correio. No entorno do Residencial São Caetano há apenas um serviço deste tipo, que se encontra no raio abrangência de 750 m (valor Ruim). Já os demais equipamentos e serviços, ou seja, 91,66% dos parâmetros, localizam-se dentro dos raios de abrangências com valores de Bom e Regular.

Portanto, considera-se que a região apresenta infraestrutura urbana consolidada, sendo uma área adequada para a implementação de projetos de habitação social na ambiência do Centro histórico de São Paulo, pois há acesso aos equipamentos e serviços coletivos necessários para a qualidade de habitação.

5.1.1.4 Aspectos socioeconômicos

A coleta de dados socioeconômicos foi realizada para o Distrito de Bom Retiro, contexto do Residencial São Caetano, região onde se delimita o perímetro compreendido por Guimarães (1977) como o Bairro da Luz

Segundo Magili (2011), o Bom Retiro se originou com o parcelamento de fazendas na região próxima ao Centro Histórico, sendo ocupado por imigrantes-estrangeiros que vieram trabalhar na cidade de São Paulo no início do século XX. A região pode ser analisada em três diferentes zonas: próxima do centro, a zona do “meio”, e a zona de várzea.

A primeira zona é onde há a maior verticalização das construções, predominando, edifícios de uso misto (comércio no térreo, e residencial nos pavimentos superiores), e construções de arquitetura moderna. A zona do meio, caracterizada pelos pequenos comércios desenvolvidos pelas imigrantes (judeus, italianos, portugueses, sírios), com templos religiosos, restaurantes e produção de confecções (tecidos, vestuário). A zona de várzea, a última a ser povoada após a retificação dos rios Tietê e Tamanduateí, de ocupação

predominante residencial com pequenos comércios, e também, a área menos valorizada (por conta da proximidade com os rios) apresentando: número relevante de cortiços, prédios construídos pela Cia Matarazzo para a moradia de operários na época, e edifícios deteriorados (MAGILI, 2011). Na Prefeitura de São Paulo, o Distrito de Bom Retiro é reconhecido pela área territorial de aproximadamente 4 km² pertencente à Subprefeitura da Sé (SUBPREFEITURA SÉ, 2013; 2019) (Figura 33).

Figura 33: Área compreendida como Distrito de Bom Retiro



Fonte: Subprefeitura Sé (2013). Adaptado pelo autor.

Mosqueira (2007) apresenta que a população residente no Distrito de Bom Retiro no ano de 2000 correspondia a 26.598 habitantes. Dados de 2010, segundo o levantamento feito pela Subprefeitura Sé (2019) mostram que a região apresenta população residente de 33.892 habitantes, e densidade demográfica de 8,473 hab./ km². Para o ano de 2030, a Fundação Seade (2014) prevê como projeção populacional que o distrito terá 41.714 habitantes, e densidade demográfica de 9.979,43 hab./ km². Assim, analisa-se que mesmo o Distrito Bom Retiro⁶⁰ seja território que compõem a ambiência do Centro histórico de São Paulo (área central com infraestrutura consolidada e serviços coletivos), é um distrito pouco povoado

⁶⁰ O Distrito de Bom Retiro é supervisionado pela Subprefeitura Sé, área que corresponde a região central da metrópole de São Paulo. Dentre os outros distritos que fazem parte deste território, estão Bela Vista, Cambuci, Consolação, Liberdade, Liberdade, Santa Cecília e Sé.

quando comparado aos outros, como República que tem 56.981 habitantes e densidade demográfica de 24.774 hab./km², e Bela Vista com 69.460 habitantes e densidade demográfica de 26.715 hab./km².

Quanto à renda da população residente no Distrito de Bom Retiro, Mosqueira (2007) apresenta que é diversificada, embora 41,49% da população possuem rendimento mensal entre um a três salários mínimos, ou seja, a maioria dos habitantes que vive neste distrito pertence às camadas sociais de baixo rendimento econômico. Dados mais recentes, como o mapa das desigualdades elaborado pela Rede Nossa São Paulo (2019) apresenta que no Distrito de Bom Retiro no ano de 2017, em relação à população residente com idade ativa (igual ou superior a quinze anos), apresenta taxa de emprego formal de apenas 22,72%. Prevalendo na área o emprego informal.

No estudo de campo no Distrito de Bom Retiro, verificou-se que durante o dia predominam as atividades do comércio formal de pequeno porte. A exemplo da Rua São Caetano, onde se localiza o edifício de habitação em estudo que há lojas atacadistas de vestuário, confecção, máquinas de costura, trajes formais. Além de abrigar atividades informais, como a comercialização de produtos (comida, bebida, roupas, e outros acessórios) por vendedores ambulantes nas ruas (Figuras 34 e 35).

Figura 34: Loja de manequins na Rua São Caetano



Fonte: Acervo do autor.

Figura 35: Transporte de mercadoria na Rua São Caetano



Fonte: Acervo do autor.

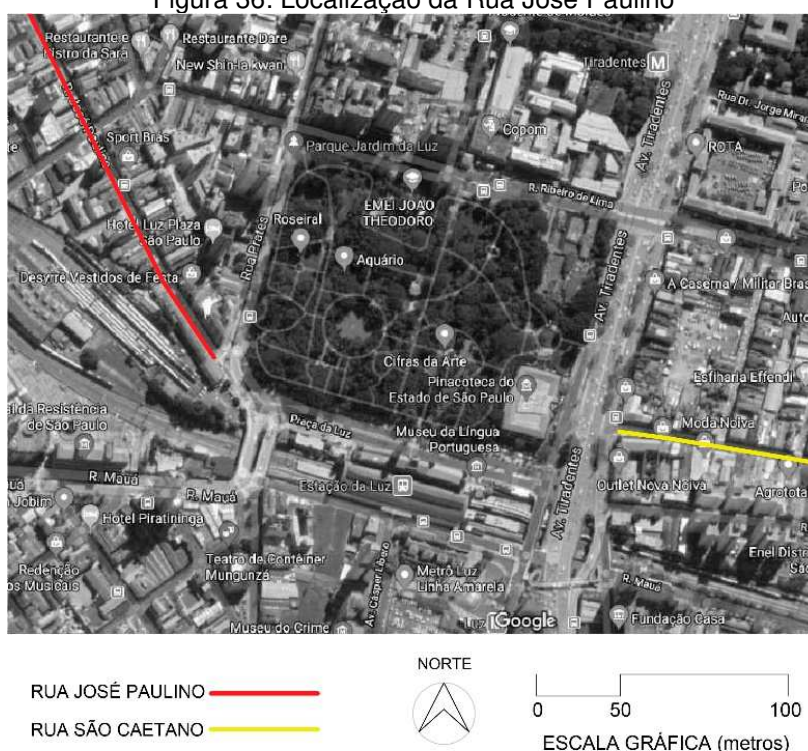
Quanto ao uso e ocupação residencial do Distrito de Bom Retiro em 2000, Mosqueira (2007) apresenta que na área existiam 1.843 domicílios particulares, em que 81,9% eram ocupados, 18,1% desocupados. Os domicílios particulares se referem as casas com percentual de 32,8%, apartamentos com 55,8%, cômodos e moradias improvisadas (cortiços) com 8,86%.

A análise do mercado imobiliário, Mosqueira (2007) retrata que há diversidade de preços para compra, venda e locação dos imóveis, que variam conforme os usos (comercial, residencial e misto), localização e idade das construções. A área mais valorizada do Distrito corresponde as proximidades do Setor Comercial José Paulino, abrangendo valores de

compra e venda entre R\$ 1.800,000 (mil e oitocentos reais) e R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) o metro quadrado (m²); e locação, os valores variam de 0,7% a 1,5% dos valores de compra e venda dos estabelecimentos nesta região.

Na Figura 36, analisa-se que a área preterida pelo mercado imobiliário (proximidades da Rua José Paulino) é próxima dos principais equipamentos e serviços coletivos da região (Estação da Luz, Museu da Língua Portuguesa, Pinacoteca, Jardim da Luz). Localidade que também é próxima à Rua São Caetano, onde se localiza o edifício de habitação social em estudo (Residencial São Caetano do Programa PPP Habitacional), o que confirma a viabilidade urbana, cultural e ambiental de seu contexto.

Figura 36: Localização da Rua José Paulino



Fonte: Google Maps (2019). Adaptado pelo autor.

Mosqueira (2007, p. 76-78) analisa também que no Distrito do Bom Retiro, o mercado imobiliário considera a idade dos edifícios como parâmetro de valores para uso residencial, como edifícios construídos antes de 1950 tem preços de compra e venda entre R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) por metro quadrado (m²). Já empreendimentos novos, os valores oscilam entre R\$ 700,000 (setecentos reais) e R\$ 1.100,00 por m².

Quanto aos preços de locação, estes também variam conforme o tempo das edificações, variando entre R\$ 3,00 (três reais) e R\$ 12,00 (doze reais) por metro quadro. Razão que na área os edifícios mais antigos são os preteridos para serem encortijadas e ocupadas pela população de baixa renda e sem vínculo empregatício formal.

Ainda sobre a produção do mercado imobiliário no Distrito de Bom Retiro, a pesquisa mensal⁶¹ do mês de março de 2019 do Sindicato da Habitação Secovi (2019) apresenta que houve o aumento das vendas e nos lançamentos de imóveis residenciais na região. Havendo concentração de empreendimentos novos, como apartamentos de um e dois dormitórios.

Com relação aos problemas socioeconômicos, tem-se a população que vivem nas ruas⁶². De acordo com a FESPSP (2011), identifica-se que somente nos distritos da central da cidade (Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé) existiam cerca de 4.319 pessoas em situação de rua.

No panorama de análise socioeconômica do Distrito de Bom Retiro, merece também atenção o caso da “Cracolândia”: que são as áreas do Centro de São Paulo, nas proximidades do Bairro da Luz, que assim denominadas devido ao uso de drogas ilícitas (principalmente o crack) por dependentes químicos e moradores de rua. Durante os estudos de campo nas imediações região compreendida como o Bairro da Luz no Distrito de Bom Retiro, verificou-se que a área de maior concentração e ocupação de usuários de droga e moradores de rua são nas imediações da Estação Júlio Prestes⁶³ (região de Campos Elíseos e Santa Ifigênia), onde também há outro empreendimento de habitação social do Programa PPP Habitacional, o Complexo Júlio Prestes⁶⁴.

Como considerações dos aspectos socioeconômicos do Distrito do Bom Retiro, onde se localiza o Bairro da Luz, pôde-se depreender que é uma área pouco povoada da ambiência do Centro Histórico de São Paulo, em que se predomina a ocupação pela população de baixa

⁶¹ Em relação as informações da Subprefeitura da Sé (Distritos: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília, Sé).

⁶² Dados da FIPE (2015), mostram que a população em situação de rua na cidade de São Paulo entre os anos de 2000 a 2015 passou de 8.706 para 15.905 pessoas. As características desta população foram analisadas segundo os aspectos: a) Demográficos: 88% são indivíduos não brancos (preto, pardo, amarelo, indígena), com faixas etárias: 18 a 30 anos (20%), 31 a 49 anos (56%), 50 anos e mais (24%). b) Escolaridade: analfabetos (9,6%), ensino fundamental completo (15,7%), ensino médio completo (16,6%), nível superior completo (3,8%). c) Local de origem e migração: nascidos na cidade de São Paulo (29%), migrantes (71%), estrangeiros (1%). d) Família e vínculos familiares: vivem sozinhas (69,3%), vivem com algum familiar (16,5%), pessoas que vivem com pessoas sem relação de parentesco (15,8%). e) Problemas de saúde declarados: saúde bucal (34,5%), depressão e doenças dos nervos (30,1%), dores crônicas (26,7%), sequela de acidentes (atropelamento, queda) (26,7%), HIV (4,5%), Tuberculose (4,5%), portador de alguma deficiência (auditiva, visual, motora) (8,2%). f) Uso de álcool e drogas: álcool e/ou drogas (83,8%), álcool (70,1%), drogas ilícitas (52,5%), álcool e droga (39%). Tipo de substâncias: crack (34,5%), maconha (33,1%), cocaína 20,8%), inalantes (4,2%). g) Intervenções sofridas: pessoas que estiveram internadas em alguma instituição (63,8%), sistema prisional (40,1%), clínica de recuperação de drogas ou álcool (32,8%). h) Violência sofrida nas ruas: agressão verbal (70%), roubo/furto (64%), agressão física (50%), tentativa de homicídio (24%), violência sexual (6%), remoção forçada (38%). i) Participação de movimentos sociais: não participam de nenhum movimento (89%), participam do Movimento Nacional de População de Rua (5%), Movimento de Luta por Moradia (5%). j) O que ajudaria sair da situação de rua: moradia permanente (30%), emprego fixo (26%), superação de dependência de álcool e drogas (14%). k) Trabalho: emprego com registro em carteira (2,2%), emprego sem registro em carteira (2,6%), trabalha por conta própria/faz bicos (73,8%), não está trabalhando (20,7%). l) Benefícios: Bolsa Família/Renda Mínima/Renda Cidadã (23,1%), Benefício de Prestação continuada (2%), aposentadoria-pensão (2,3%), outros (2%), não recebem nenhum benefício (71,3%).

⁶³ Estação Júlio Prestes: edifício (ou conjunto predial) tombado (Resolução SC 27/99, CONDEPHAAT).

⁶⁴ Durante o estudo de campo, o pesquisador foi orientado pela unidade da polícia pacificadora na proximidade da Estação Júlio Prestes para não tirar fotos do local por questões de segurança, como roubo do equipamento fotográfico, e do desconforto dos usuários de droga e moradores de rua de serem fotografados ou filmados.

renda (até três salários mínimos), e sem vínculo empregatício formal. Em relação as atividades do mercado imobiliário, verifica-se que os imóveis comerciais são preteridos aos de uso residencial (o que explica o número baixo de habitantes) e que a idade das construções interfere nos valores de compra, venda e locação. Também, observa-se que há um número elevado de moradores de rua e dependentes químicos que vivem e circulam nesta região, sendo uma região perigosa e socialmente prestigiada.

Assim, entende-se ser viável a implementação de programas de habitação social no Distrito de Bom Retiro que atenda às necessidades da população de baixa renda que vive nesta área. Promovendo desta forma, a requalificação do local com a diminuição do número de moradores de rua e usuários de droga, o desprestígio do mercado imobiliário com as construções antigas, e fomento de projetos de uso misto.

5.1.2 Programa Parceria Público-Privada Habitacional

Nessa parte do Contexto, apresenta-se a análise qualitativa do Programa PPP Habitacional segundo os parâmetros: a) beneficiários; b) condições de financiamento; c) contemplação de movimentos sociais; d) localização dos empreendimentos; e) diretrizes de projeto.

5.1.2.1 Beneficiários

O Programa PPP Habitacional tem como beneficiários a população que trabalha no Centro de São Paulo e atende aos seguintes requisitos: a) possuir vínculo empregatício formal; b) não ser proprietário ou possuir financiamento de imóvel; c) e não ter sido atendido anteriormente por outros programas de fomento habitacional na cidade (SÃO PAULO, 2018, p. 6).

Segundo Folego (2016), a seleção de beneficiários para o Programa PPP Habitacional é feita com base nos cadastros realizados pela CDHU-SP e COHAB-SP. A escolha dos beneficiários é feita por sorteios, e as distribuições das unidades de habitação (interesse social e mercado popular) são realizadas considerando o rendimento mensal bruto familiar.

O Programa PPP faz a oferta das unidades de habitação segundo as categorias dos empreendimentos de HIS e HMP. Nas unidades de HIS, consideram-se as famílias com renda bruta mensal igual ou superior a R\$ 810,00 e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (faixas de renda: 1 a 4). Nos empreendimentos de HMP são destinadas às famílias com renda bruta mensal igual e superior a R\$ 4.344,01 e igual ou inferior a R\$ 8.100,00 (faixas de renda: 5 e 6) (Tabela

7).

Tabela 7: Faixas de renda e modalidades de habitação do Programa PPP Habitacional
DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES DE HABITAÇÃO SEGUNDO AS FAIXAS DE RENDA

Modalidades	Faixas de renda (FR)	Valores de cada faixa
HIS	FR 1	R\$ 810,00 e R\$ 1.600,00
	FR 2	R\$ 1.600,01 e R\$ 2.430,00
	FR 3	R\$ 2.430,01 e R\$ 3.240,00
	FR 4	R\$ 3.240,01 e R\$ 4.344,00
HMP	FR 5	R\$ 4.344,01 e R\$ 5.792,00
	FR 6	R\$ 5.792,01 e R\$ 8.100,00

Fonte: São Paulo (2014, p. 4-6). Organizado pelo autor.

Analisa-se, que embora o objetivo do Programa PPP seja promover a requalificação da ambiência do Centro Histórico de São Paulo com a construção de empreendimentos de HIS e HMP, o público de beneficiários previsto para as unidades de HIS não contempla a população de maior vulnerabilidade socioeconômica da área central, como: trabalhadores sem registro de carteira, famílias que moram em cortiços/pensões ou em ocupações, os moradores de rua, e demais grupos sociais que não se enquadram no perfil exigido pelo programa.

A análise dos aspectos socioeconômicos do Bairro da Luz, onde localiza-se o primeiro empreendimento de HIS produzido pelo Programa (Residencial São Caetano) confirma este quadro, em que 41,49% da população residente neste contexto apresenta rendimento médio mensal de até 3 salários mínimos e com vínculo de trabalho informal (MOSQUEIRA, 2007; REDE NOSSA SÃO PAULO, 2019).

Segundo Monteiro e Veras (2017), a função de programas de moradia popular ou habitação social é garantir e promover a inclusão social da população de maior vulnerabilidade para o acesso à moradia. Assim, entendemos que o Programa PPP deveria ofertar melhores condições aos beneficiários, como o aumento dos subsídios do financiamento ou através do arrendamento social, para que grupos mais vulneráveis possam participar da seleção do programa.

5.1.2.2 Condições de financiamento

Os órgãos de financiamento envolvidos no Programa PPP Habitacional da Agência Casa Paulista são bancos públicos, no caso da Caixa Econômica Federal (CEF) ou Banco do Brasil. As condições do financiamento habitacional são estabelecidas no prazo de 300 meses (25 anos) com subsídios de contraprestação do poder público (SÃO PAULO, 2018, 2019b). Os valores das prestações seguem as condições estabelecidas no Plano Municipal de

Habitação de São Paulo⁶⁵, segundo as unidades de HIS e HMP para o público de beneficiários.

Para as unidades de HIS, considera-se o comprometimento de renda mensal das famílias conforme as faixas salariais de: 20% para FR 1, 22% para FR2, 25% para FR 3, 27% para FR 4. As faixas de FR 5 e FR 6 seguem as regras do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) (SÃO PAULO, 2013). Assim, uma família com renda de R\$ 2.500,00 reais, que está na FR 3, terá que custear o financiamento com prestações de R\$ 625,00 reais mensais (25% de sua renda mensal).

Considerando novamente a vulnerabilidade social dos grupos sociais que habitam e trabalham no Centro de São Paulo, critica-se a modalidade de acesso do Programa PPP pois a modalidade de financiamento para aquisição da casa própria é um formato insustentável para o atendimento do déficit habitacional.

Entende-se pela análise do Programa PPP, que as famílias que tiverem o orçamento comprometido podem, eventualmente, perder suas unidades aos Bancos por inadimplência de pagamento, ou enfrentarão dificuldades para satisfazer suas necessidades básicas⁶⁶ com alimentação, conta de água, luz, gás, produtos de higiene, vestuário, transporte e lazer.

Atualmente, são diversos os países que apostam na PPP mediante o arrendamento para a oferta de HIS e HMP. A exemplos dos programas de affordable housing⁶⁷ implementados em Nova York (Estados Unidos) na gestão de Michael Bloomberg⁶⁸ (2002-2013) e na de Bill de Blasio⁶⁹ (2014-atual), como o Section 8 Housing Choice Voucher Program. Dessa forma, também criticamos a modalidade de financiamento optado pelo Programa PPP Habitacional, já que o Plano Municipal de Habitação de São Paulo prevê a oferta de HIS e HMP através do arrendamento em: Locação Social de Promoção Pública, Locação Social por Autogestão, e Locação Social de Mercado.

5.1.2.3 Contemplação de movimentos sociais

A contemplação de movimentos sociais pelo Programa PPP Habitacional foi

⁶⁵ Criado na gestão da prefeitura de São Paulo com Fernando Haddad (2013-2017) em 2016.

⁶⁶ Segundo o DIEESE (2020), em relação ao ano de 2020 o valor de salário mínimo nominal no Brasil para suprir as despesas das famílias com suas necessidades básicas (alimentação, saúde, moradia, higiene, transporte, vestuário, lazer e previdência), teria que ser equivalente a R\$ 4.347,61 reais mensais. Esta estimativa é calculada considerando os gastos mensais de famílias com renda de 1 a 3 salários mínimos e os locais onde estas adquiriam os produtos da Cesta Básica em todas as 27 capitais do Brasil (São Paulo, Porto Alegre, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Salvador, Curitiba, Florianópolis, Brasília, Fortaleza, Recife, Belém, João Pessoa, Vitória, Natal, Goiânia, Aracaju, Manaus, Campo Grande, Cuiabá, Palmas, Maceió, São Luís, Teresina, Macapá, Rio Branco, Porto Velha, Boa Vista).

⁶⁷ Termo que pode ser traduzido para o português como habitação acessível, mas é compreendido no contexto norte-americano como as unidades destinadas à população de baixa renda em que há subsídios públicos para o custeamento do aluguel em edifícios construídos pelo mercado imobiliário.

⁶⁸ Plano The New Housing Marketplace Plan (2003-2014).

⁶⁹ Plano A Five-Borough, Ten-Year-Plan (2014-atual).

analisada com o estudo de caso do Residencial São Caetano. Neste empreendimento de HIS destinado às famílias com rendas mensais entre R\$ 810,00 e R\$ 4.344,00, foram beneficiados 15 grupos de associações e entidades de moradias sem fins lucrativos da cidade de São Paulo (SÃO PAULO, 2019e):

- Associação Comunitária Beneficente Jardim Santa Adélia;
- Associação Comunitária Nova Jerusalém de São Paulo;
- Associação Cultural Educ. Assist. Afrobrasileira;
- Associação de Apoio Social e Valores da Cidadania;
- Associação de Moradores da Cidade Líder em Ação;
- Centro de Apoio de Moradores 13;
- Irmãos do Jardim Imperador;
- Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos;
- Conselho Coordenador de Entidades Habitacionais de São Paulo (CONSEHAB);
- Federação das Entidades Comunitárias do Estado de São Paulo (FECESP);
- Movimento Terra de Deus Terra de Todos;
- Núcleo Centro Social Urs. Belle;
- Pastoral Social;
- Sociedade Amigos de Bairro Vila Leme e Jardim dos Marianos;
- Unificação das Lutas de Cortiços (ULC).

Analisa-se como positivo o atendimento do Programa PPP Habitacional aos movimentos sociais. Graças à luta destas organizações pelo direito à moradia, é que os programas de habitação social foram criados e implementados pelo poder público no Centro de São Paulo, como apresentado no referencial teórico na gestão de Luiza Erundina (1989-1992) do PT “[...] que vinha de uma militância histórica nos movimentos de moradia” (AMARAL, 2002, p. 17),

5.1.2.4 Localização dos empreendimentos

Segundo o Edital de Concorrência Internacional Nº.001/2014 (SÃO PAULO, 2014), os empreendimentos de HIS e HMP se localizam no perímetro definido como Centro Expandido, em áreas de ZEIS, ZEPEC e das Operações Urbanas. Esta região reúne os distritos da Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação.

Para a construção dos empreendimentos de HIS e HMP, o Programa PPP Habitacional definiu em lotes as áreas localizadas no Centro Expandido de São Paulo para a

licitação das obras, que reúnem Lote 1, Lote 2, Lote 3, Lote 4. No caso da licitação para as obras do Lote 1, Palladini (2018) apresenta que a formulação do Edital para a seleção dos terrenos sofreu diversas alterações. De modo que, a atuação do agente privado não apresentasse riscos para os casos de desapropriação de terrenos.

Com a mudança na forma de aquisição dos terrenos, o governo estadual garante áreas disponíveis para a construção das HIS e o concessionário fica responsável pelas áreas em que serão construídos os conjuntos de HMP. Apesar da decisão, no contrato assinado ainda está previsto que a construtora indique terrenos para desapropriação no caso se não se conseguir pelas vias de mercado (PALLADINI, 2018, p. 87).

Para a qualidade de habitação, entendemos que a localização dos empreendimentos deve ser em áreas com acesso aos equipamentos e serviços coletivos da área central. Analisa-se pelos dados do Edital de Concorrência Internacional Nº.001/2014, que o Programa PPP de fato prevê a oferta de habitação social em áreas com acesso aos equipamentos coletivos, serviços e de infraestrutura consolidada, por considerar que as zonas ZEIS e ZEPEC encontram-se no Centro Histórico de São Paulo e sua ambiência. Isto é, áreas do centro onde tem concentração das atividades comerciais, dos modais de transporte, e dos principais serviços públicos oferecidos à população.

5.1.2.5 Diretrizes de projeto

As diretrizes de projeto do Programa PPP Habitacional, de acordo com o Anexo II do Edital de Concorrência Internacional Nº.001/2014 (SÃO PAULO, 2014), reúnem as tipologias e suas áreas úteis previstas aos empreendimentos de HIS e HMP, os tipos e as dimensões de mobiliários compatíveis às unidades de habitação, e as recomendações para implementação dos projetos na escala urbana e do edifício.

Vale retomar, que o objetivo do Programa PPP é promover a requalificação da ambiência do Centro histórico de São Paulo através da implementação de empreendimentos habitacionais. Por isto, no Edital de Concorrência Internacional Nº.001/2014 foi anexado o estudo de viabilidade feito pelo Instituto URBEM⁷⁰ a pedido do Programa Casa Paulista, lançado pelo Governo do Estado de São Paulo em abril de 2012. Este estudo foi incorporado nas diretrizes de projeto do Programa PPP pela Agência Casa Paulista.

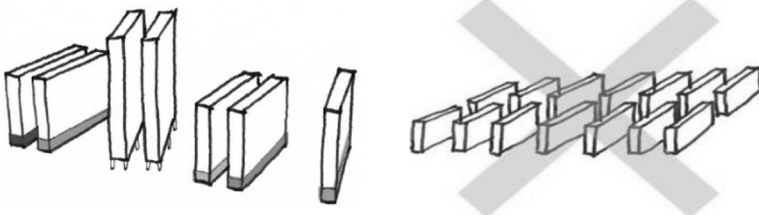
Os parâmetros do projeto e construção do estudo de caso são analisados por

⁷⁰ Instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole: escritório de arquitetura e urbanismo brasileiro que se enquadra no formato "do-tank", com a proposta maior de desenvolver projetos de impacto urbano com resultados positivos, tendo como o foco na metrópole de São Paulo (URBEM, 2019).

comparação com as diretrizes do Programa PPP contidas no Quadro 9 (área útil por unidade de habitação, mobiliário por cômodo e áreas de uso, e diretrizes urbanas do Instituto URBEM).

Quadro 9: Diretrizes de projeto do Programa PPP Habitacional

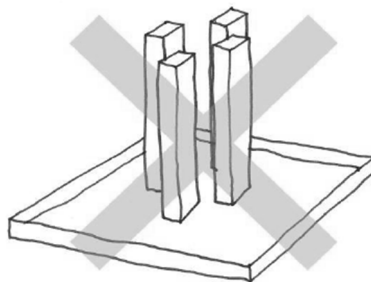
DIRETRIZES DOS EMPREENDIMENTOS DE HIS E HMP - ANEXO II DO EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº.001/2014	
Unidades de HIS	
<p>É estabelecido a produção de no mínimo três tipos de apartamentos, sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unidades com um dormitório: área útil mínima de 33 m²; ▪ Unidades com dois dormitórios: área útil mínima de 43 m²; ▪ Unidades com três dormitórios: área mínima útil de 50 m². <p>Exige-se também que as unidades apresentem além de dormitório (s): uma sala, uma cozinha, uma área de serviço (podendo ser conjugada à área da cozinha) e um banheiro. As unidades também podem ter varandas. Além disso, estabelece-se o percentual para cada tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unidades com 1 dormitório pode corresponder até 20% do total das unidades do conjunto habitacional; ▪ Unidades com 3 dormitórios pode corresponder até 5% do total das unidades do conjunto habitacional; ▪ Unidades com 2 dormitórios correspondem à diferença percentual entre o total de unidades com 1 dormitório e 3 dormitórios. Exemplo: um conjunto habitacional com 100 unidades terão 20 unidades referentes às unidades com 1 dormitório, e 5 unidades referentes às unidades com 3 dormitórios, e 75 unidades referentes às unidades com 2 dormitórios. 	
Unidades de HMP	
<p>Para os empreendimentos de HMP, as tipologias de habitação podem ser definidas "[...] livremente pela CONCESSIONÁRIA. Havendo a ressalva: "O PODER CONCEDENTE poderá examinar proposta da CONCESSIONÁRIA para modificar esses percentuais em função do resultado da habilitação das famílias" (SÃO PAULO, 2014, p. 12).</p>	
Dimensões mínimas de mobiliário, largura e circulação dos cômodos	
Dormitório para casal	<p>Mobiliário: 1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m), 1 criado mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda roupa (1,60 m x 0,50 m).</p> <p>Largura e circulação: entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.</p>
Dormitório para duas pessoas	<p>Mobiliário: 2 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m), 1 criado mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m).</p> <p>Largura e circulação: entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.</p>
Sala (estar/refeições)	<p>Mobiliário: 1 sofá de dois lugares (1,40 m x 0,80 m), 1 sofá de três lugares (2,10 m x 0,80 m), 1 estante (0,80 m a 1,20 m x 0,40 m), 1 mesa para 4 pessoas (1,30 m x 0,75 m) ou 6 pessoas (1,80 m x 0,75 m).</p> <p>Largura mínima do cômodo de 2,40 m. Prever espaço de 0,50 m na frente dos assentos do sofá (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda mesa, sendo aceito que seu lado seja encostado na parede.</p>

DIRETRIZES DOS EMPREENDIMENTOS DE HIS E HMP - ANEXO II DO EDITAL DE CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº.001/2014	
Dimensões mínimas de mobiliário, largura e circulação dos cômodos	
Sala (estar/refeições)	Para os demais mobiliários prever circulação mínima de 0,50 m.
Cozinha	Mobiliário: 1 pia (1,20 m x 0,60 m), 1 fogão (0,55 m x 0,60 m), 1 geladeira (0,70 m x 0,70 m) com abertura de porta atingindo 1,40 m. Largura mínima do cômodo de 1,80 m.
Serviço	Mobiliário: 1 tanque (capacidade mínima de 20 litros e dimensões de 0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m). Circulação mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar para as unidades convencionais, e mínima de 0,90 m das unidades adaptáveis.
Banheiro	Mobiliário: 1 lavatório de louça branca sem coluna (0,40 m x 0,30 m) e 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada (0,60 m x 0,70 m). Largura mínima do cômodo de 1,50 m. Dimensões mínimas dos boxes: 0,90 m x 0,95 m.
Vale ressaltar que o Programa PPP Habitacional através do documento Anexo II do Edital de Concorrência Internacional nº.001/2014, não apresenta como as tipologias das unidades de HIS e HMP podem ser mobiliadas de fato. É informado apenas as dimensões mínimas de mobiliário, largura e circulação dos cômodos.	
DIRETRIZES PARA A REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO - ESTUDO DE VIABILIDADE DO INSTITUTO URBEM	
Unidade urbana	
As novas edificações devem estar alinhadas às construções vizinhas com respeito ao gabarito, volumetria, alinhamento, geometria, etc., para manter a unidade urbana no local da intervenção.	
Diversidade arquitetônica	
Arquitetura das novas construções diversificadas (nas partes: piso térreo e fachadas) para o desenvolvimento de uma nova identidade a cada novo edifício. Assim, priorizam-se os projetos com variações de altura e alinhamento, que qualifiquem os espaços livres do lote, sendo também admitidas: soluções padronizadas e industrializadas para as partes que não estabelecem comunicação direta com a vizinhança.	
	
Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções	
As intervenções devem apresentar relação com seu contexto para evitar a formação de guetos, e lugares estigmatizados social e economicamente no meio urbano.	

**DIRETRIZES PARA A REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO -
ESTUDO DE VIABILIDADE DO INSTITUTO URBEM**

Evitar o condomínio fechado para a cidade

As novas edificações devem apresentar contato com a vida pública, neste caso: evita-se a construção de muros e áreas fechadas que não possuem relação formal, espacial e funcional com as ruas de seu entorno.



Melhoria do espaço público

Além das novas edificações, objetiva-se a remodelação das áreas públicas degradadas e desvalorizadas do entorno do local da intervenção, através de construção e/ou requalificação de espaços para uso público e de lazer. Exemplo: melhorias nas calçadas, travessas, praças, etc.

Cidade de uso misto

As novas intervenções deverão priorizar a coexistência de usos distintos (residencial com usos não residenciais), a fim de fomentar a diversidade social e a qualidade dos condomínios dos empreendimentos de habitação social na área central.

Concentração das intervenções em torno das estações

Integração social em torno de valores comuns: os projetos devem ser implementados em áreas próximas às estações de transporte coletivo.

Reforçar os polos urbanos configurados pelas estações e terminais

A fim de incentivar o uso de transporte coletivo e criar pontos de identidade ou referência na paisagem urbana, as novas intervenções devem quando possível, reforçar a organização dos tecidos urbano em função e ao redor dos modais de transporte público da cidade (metrô, trem, terminais de ônibus).

Concentração das intervenções ao longo das avenidas

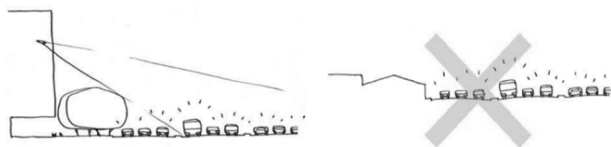
Favorecer o surgimento de polos de oportunidade: intervenções no centro expandido deverão concentrar a implantação dos novos empreendimentos ao longo das avenidas mais importantes da cidade.

Melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura

As intervenções devem melhorar a relação da rede de transporte coletivo com o respectivo tecido urbano da área. Por isso, é preciso que o aumento do porte dos edifícios seja acompanhado pela abertura de novos espaços intermediários, como: calçadas alargadas, novas vias, vegetação abundante, etc., ou seja, medida que ajudem a atenuar o impacto da intervenção na vizinhança.

DIRETRIZES PARA A REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO -
ESTUDO DE VIABILIDADE DO INSTITUTO URBEM

Melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura



Abrir novas frentes

Quando possível e for cabível, as novas intervenções devem transformar as faixas lindeiras à ferrovia em vias urbanas. Para os terrenos que possuem mais de uma frente voltada para a rua, devem ser privilegiadas novas soluções de projeto que atendam o acesso a partir de todas as frentes. Os terrenos que apresentam grande área, mas que são pequenos estreitos, ou pequenos nas faixas lindeiras às vias públicas, deverão ser consideradas a abertura de novas passagens (ruas) de uso público, e de jardins de acesso privado.

Subdivisão de quadras grandes

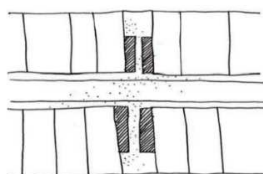
Sempre que possível, realizar intervenções para a melhoria da permeabilidade e fluência do tecido urbano, através da criação de novas rua ou passagens em quadras muito grandes.

Promover a transposição das barreiras

Promover a transposição de barreiras e a integração entre os dois lados da área de intervenção (exemplo: passarelas suspensas, caminhos subterrâneos, etc.).

Agrupamentos

Priorizar o agrupamento dos novos empreendimentos de modo a gerar qualidade dos espaços públicos para promover a sinergia entre a rua e a ocupação lindeira, e quando possível, garantir o uso público para dentro do lote. Também, objetiva-se que as intervenções constituem nas áreas: espaços públicos locais, como pequenos comércios locais e demais atividades da vizinhança, criando novas identidades urbanas.

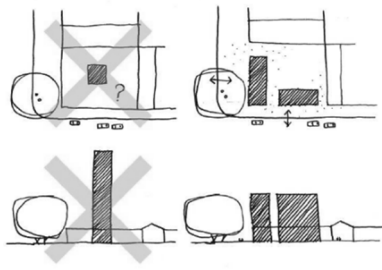
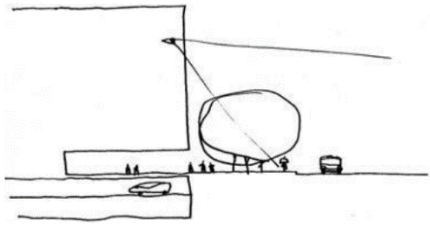


Uso não residencial no térreo

Nos novos edifícios deverão ser programados o uso não residencial nas partes térreas junto ao alinhamento da rua, como: equipamos público, comércio, serviços e indústria leve. Nos casos em que houver restrição de gabarito pela ZEPEC ou Termo de Tombamento para proteção de patrimônio histórico, no térreo poderão haver: usos parciais (público ou não residenciais), visando disponibilizar área para unidades de habitação neste nível.

Ocupação dos lotes

Procura-se priorizar o alinhamento da nova edificação à rua, ou próximo desta quando o recuo da frente for obrigatório.

DIRETRIZES PARA A REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO EXPANDIDO DE SÃO PAULO - ESTUDO DE VIABILIDADE DO INSTITUTO URBEM	
Ocupação dos lotes	
	
Muros e fachadas cegas	
Deverão ser evitadas, ou os usos sem relação com a rua, como garagens em sobressolo, recuos sem uso e muros.	
Calçadas ativas	
Recuos de frente da edificação devem ser integrados ao passeio público, quando no térreo existir usos de interesse coletivo.	
	

Fontes: São Paulo (2014), URBEM (2019). Organizado e adaptado pelo autor.

Analisa-se com as diretrizes de projeto, que o Programa PPP Habitacional pretende minimamente conceder qualidade de habitação em seus empreendimentos para requalificação da área central de São Paulo: região com infraestrutura consolidada, abastecida com equipamentos, serviços coletivos, transporte público, e com número considerável de edifícios tombados (parte do acervo patrimonial e cultural da cidade). Sendo uma área resguardada pelas ZEIS, ZEPEC e Operações Urbanas.

Verifica-se que as diretrizes de projeto do Programa PPP pautam: diversidade tipológica das unidades de habitação, fachadas ativas, usos mistos, proximidade dos equipamentos coletivos, e intervenções que respeitem a hierarquia arquitetônica existente da área central, buscando para tanto, a inovação arquitetônica e urbanística dos empreendimentos de HIS e HMP para a requalificação do Centro de São Paulo. Aspectos que o faz diferenciá-lo de outros programas implementados também no Centro, como o Programa MCMV, Locação Social, PAR, etc., que buscam corresponder a demanda por moradia.

Embora a diversidade tipológica das unidades habitacionais seja prevista nas diretrizes de projeto, não é informado que o Programa PPP visa atender à composição familiar dos beneficiários e que as áreas úteis mínimas previstas (33 m², 43 m² e 50 m²) para cada tipologia

sejam compatíveis ao mobiliário previsto nos cômodos das habitações. Também, não há exigências acerca da sustentabilidade construtiva (como a instalação de placas solares, coletores de água pluvial, e outros sistemas) e quanto à orientação solar das edificações. Pontos que consideramos ruins, pois comprometem a qualidade de habitação dos empreendimentos.

5.2 Texto

A análise dos resultados do Residencial São Caetano implementado pelo Programa PPP Habitacional na ambiência do Centro histórico de São Paulo, foi realizada segundo as dimensões do Projeto, Construção e Uso social.

5.2.1 Projeto

Na dimensão do Projeto, as informações foram coletadas junto ao projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo⁷¹.

A entrevista prevista com o autor do projeto, engenheiro civil Jose Claudio Garcia (CREA: 26040889769) não pode ser realizada, pois constatamos através de pesquisas nas empresas que trabalhava, o seu falecimento há 2 anos. Para checagem desta informação, entramos em contato com o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CREA) de São Paulo, que informou a não atualização de cadastro do profissional há 2 anos.

Dessa forma, as informações foram analisadas com base na formação do pesquisador em Arquitetura e Urbanismo, a partir do projeto arquitetônico. Os parâmetros considerados são: a) localização, b) programa de necessidades, c) funcionalidade e acessibilidade, d) padrões humanizadores, e) plasticidade arquitetônica.

5.2.1.1 Localização

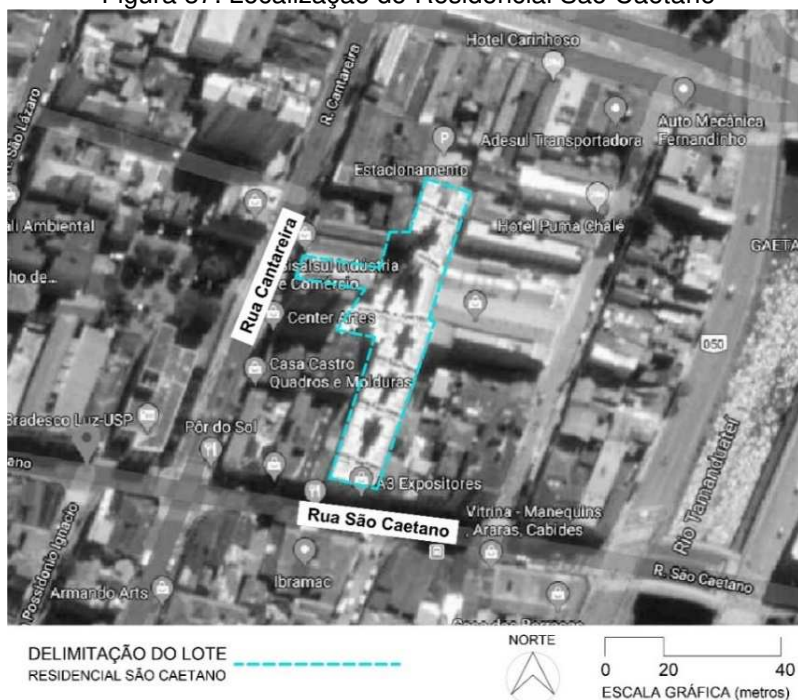
O Residencial São Caetano localiza-se no Bairro da Luz, região também conhecida como Distrito de Bom Retiro (no Centro Expandido) e correspondente à ZEIS-3⁷² que, refere-se às áreas da ambiência do Centro histórico de São Paulo com "[...] imóveis subutilizados,

⁷¹ A Agência Casa Paulista concedeu o acesso aos projetos do Residencial São Caetano, mediante solicitação realizada no Site da Secretaria da Habitação e protocolada com o nº 953/2018 (ANEXO 1), e com a apresentação do Ofício de Pesquisa nº 48/2018 (ANEXO 2) do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Campus de Bauru. O pesquisador teve acesso à documentação no dia 13 de dezembro de 2018 no edifício da Secretaria de Habitação - Casa Paulista, endereço: Rua Boa Vista nº 170, 16º andar, Centro de São Paulo (ANEXO 3).

⁷² Zona Especial de Interesse Social: instrumento que possui como base legal a Constituição Federal de 1988, que estabelece a função social da propriedade e o direito à moradia como um direito constitucional no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

encortiçados, em áreas com toda infraestrutura" (SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO, 2019). A implantação do edifício se deu em um terreno vacante da área central, que pertencia à COHAB-SP. Lote de acesso à dois logradouros públicos, sendo um na Rua São Caetano, nº 629, e outro na Rua Cantareira, nº 118 (Figura 37).

Figura 37: Localização do Residencial São Caetano



Fonte: Google Maps (2019). Adaptado pelo autor.

No Quadro 10 é apresentada a análise e discussão dos resultados deste parâmetro.

Quadro 10: Análise e discussão dos resultados – Localização

1. LOCALIZAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO: BOM
ANÁLISE
<p>A análise dos aspectos urbanos, culturais e ambientais do Contexto confirma a existência de equipamentos e serviços coletivos para o acesso à população, como estabelece a zona correspondente (ZEIS-3). Também, analisa-se no Contexto que o Programa PPP Habitacional prevê a construção dos projetos de habitação social em zonas de interesse social e promoção cultural, como é o caso o Residencial São Caetano implementado na ZEIS-3.</p> <p>Assim, considera-se que a localização deste edifício apresenta a classificação de valor Bom, o que valida a qualidade de habitação social pela relação de correspondência com os aspectos urbanos, culturais e ambientais do Centro histórico, e a localização dos empreendimentos do Programa habitacional.</p>

1. LOCALIZAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO: BOM
DISCUSSÃO
Retomando ao objetivo do Programa PPP Habitacional, considera-se pertinente a requalificação da ambiência do Centro histórico de São Paulo, mediante a construção de novos empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda em áreas com acesso à infraestrutura urbana consolidada, equipamentos e serviços coletivos.
Todavia, pondera-se, que para recuperar e requalificar a ambiência do Centro histórico de São Paulo, através da implantação de projetos de habitação social, é fundamental que as novas intervenções apresentem qualidade arquitetônica e sejam harmoniosas com as construções de seu contexto. Assim como recomendam a Carta de Brasília de 1995 (IPHAN, 2014b), Carta de Burra de 2013 (IPHAN, 2014c), Carta de Washington de 1987 (IPHAN, 2014e), e as Recomendações de Nairóbi de 1976 (IPHAN, 2014h).
Caso contrário, a implementação de projetos habitacionais sem qualidade arquitetônica pode resultar em efeitos contrários para a recuperação e melhoria da ambiência do Centro histórico de São Paulo. A exemplo da área de nosso estudo no Bairro da Luz, território que embora apresente infraestrutura urbana consolidada, é estigmatizado por seus problemas socioeconômicos, como a população em situação de rua, usuários de drogas, imóveis subutilizados, encortiçados, etc.

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.1.2 Programa de necessidades

O programa de necessidades do Residencial São Caetano é analisado segundo os seguintes critérios: a) tipologias de habitação, b) espaços de uso coletivo e serviços, c) áreas de conexões, d) e anexos privativos.

a) Tipologias de habitação: o Residencial São Caetano apresenta 126 unidades de habitação distribuídas em oito blocos com cinco pavimentos (piso térreo mais quatro andares). As tipologias dos apartamentos são: Tipologia A (apartamento com 1 dormitório), Tipologia B (apartamento com 2 dormitórios), Tipologia C (apartamento com 1 dormitório adaptado à acessibilidade), e Tipologia D (apartamento conjugado) (Tabela 8).

Tabela 8: Número de tipologias de habitação do Residencial São Caetano

DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES DE HABITAÇÃO NOS PAVIMENTOS POR TIPOLOGIA				
Nº de unidades por pavimento	Tipologia A	Tipologia B	Tipologia C	Tipologia D
Piso térreo	9	3	6	-
Por pavimento tipo	22	4	-	1
Total de unidades nos 5 pavimentos	97	19	6	4
Total de unidades de habitação no empreendimento: 126 apartamentos				

Fonte: Elaborado pelo autor.

Nas Figuras 38 e 39 são apresentadas as plantas do piso térreo e pavimento tipo junto

com a identificação das tipologias de habitação do Residencial São Caetano. Podendo-se notar diferenças nas configurações das tipologias por conta do alinhamento dos blocos de apartamentos junto ao perímetro irregular do lote.

Figura 38: Residencial São Caetano – Planta do piso térreo



Fonte: Projeto de arquitetura, documento disponibilizado pela Agência Casa Paulista, e redesenhado pelo autor.

Figura 39: Residencial São Caetano – Planta do pavimento tipo



Fonte: Projeto de arquitetura, documento disponibilizado pela Agência Casa Paulista, e redesenhado pelo autor.

Na Figura 40, são identificados os apartamentos “modelos” selecionados para cada tipologia. No Quadro 11 em seguida, é feita a descrição do programa de necessidades de cada tipologia, isto é, dos apartamentos modelos selecionados com a ilustração em planta dos apartamentos respectivos.

Figura 40: Identificação das tipologias em planta do Residencial São Caetano



Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 11: Residencial São Caetano - Identificação das tipologias de habitação
PROGRAMA DE NECESSIDADES DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologia A (unidades de um dormitório)

Refere-se aos apartamentos de um dormitório, havendo unidades em que os cômodos Sala e Cozinha são integrados (Modelo A), e outros em que esses cômodos são separados (Modelo B⁷³). Tipologia A representa ao todo 76,98%, ou 97 unidades do total das 126 do conjunto, sendo 57,93% (73 unidades) correspondentes ao Modelo A, e 19,04% (24 unidades) ao Modelo B (Figuras 41 e 42).

Figura 41: Tipologia A – modelo A

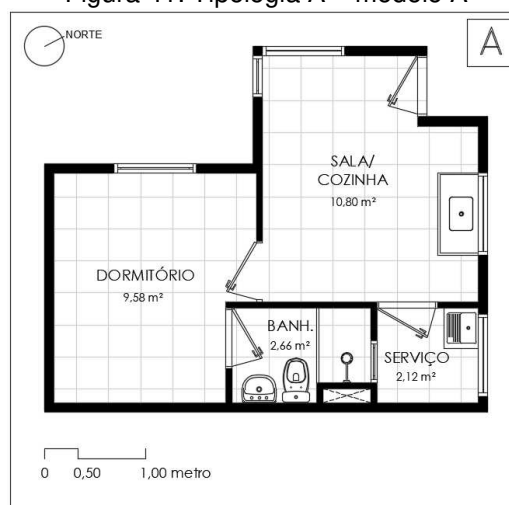
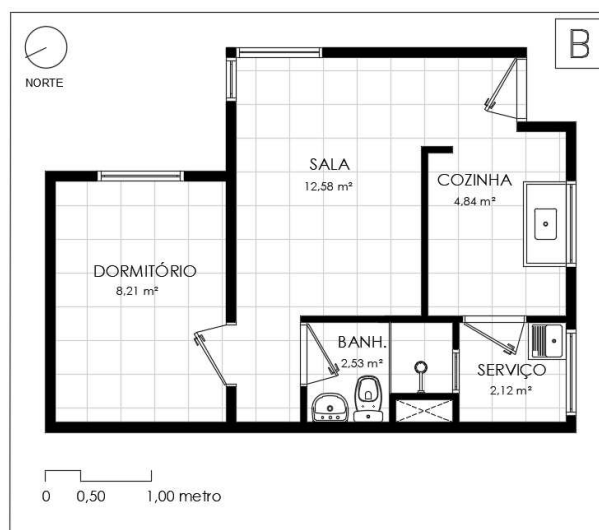


Figura 42: Tipologia A – modelo B



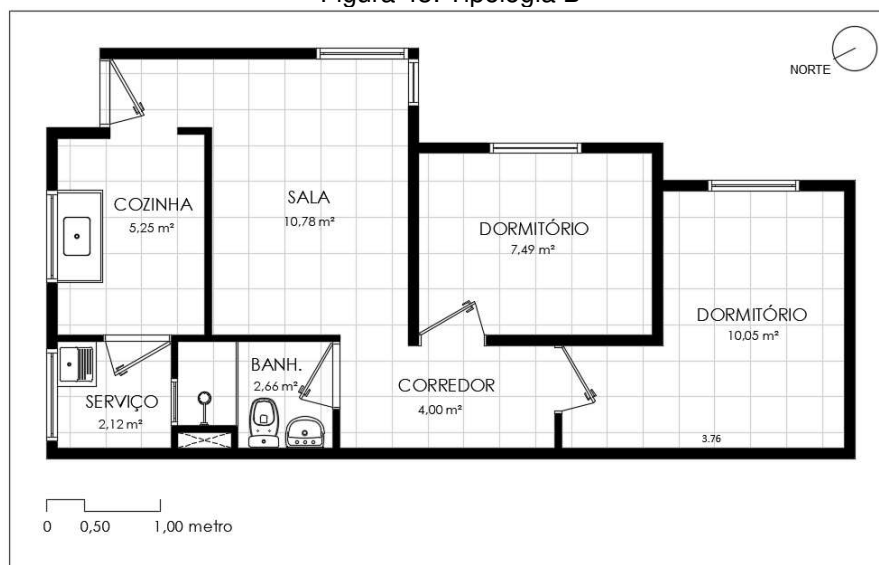
⁷³ Os apartamentos da Tipologia A, em que os cômodos Sala e Cozinha não são integrados, correspondem as unidades da Tipologia C (unidades adaptadas à acessibilidade) do piso térreo, que nos pavimentos tipo (andares superiores) foram convertidas em apartamentos de um dormitório.

PROGRAMA DE NECESSIDADES DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologia B (unidades de dormitórios)

Refere-se aos apartamentos de dois dormitórios, em que os cômodos Sala e Cozinha não são integrados. Esta tipologia representa o percentual de 15,07%, ou 19 unidades do total das 126 do conjunto (Figura 43).

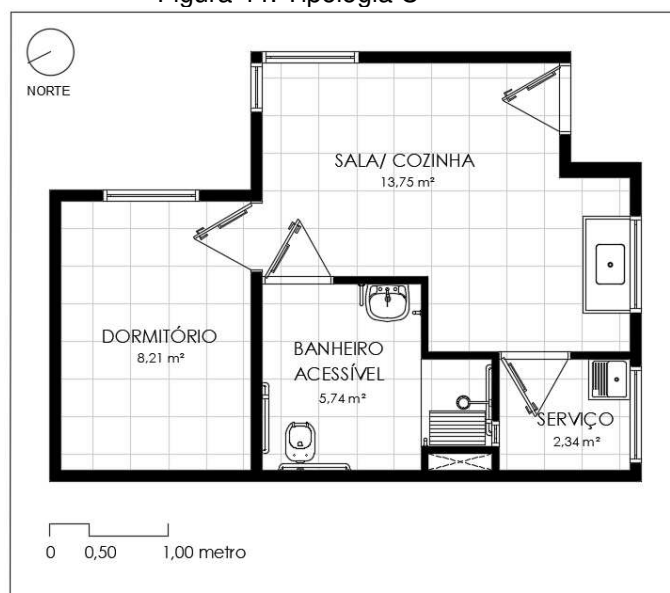
Figura 43: Tipologia B

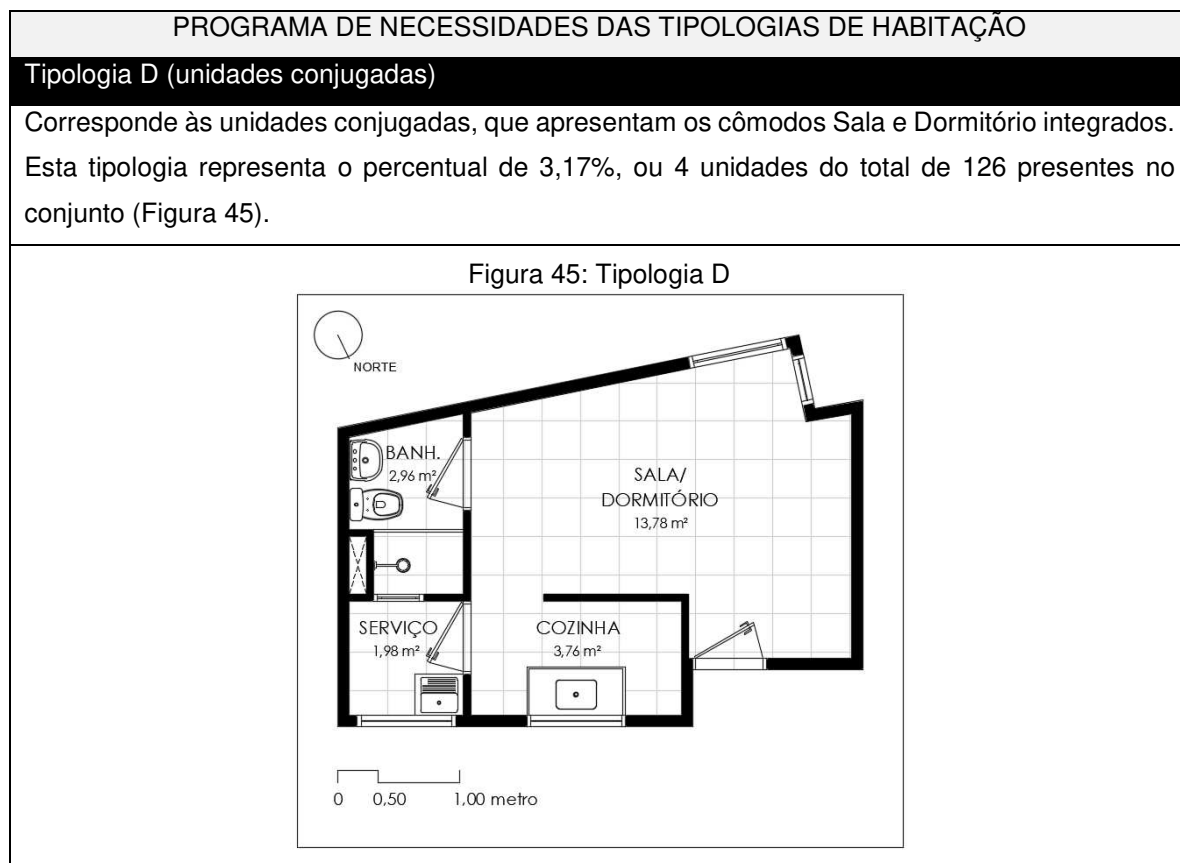


Tipologia C (unidades de um dormitório adaptadas à acessibilidade)

Representa os apartamentos de um dormitório adaptados à acessibilidade, em que os cômodos Sala e Cozinha são integrados. No conjunto habitacional, esta tipologia encontra-se localizada no piso térreo (pois não há elevadores), representando o percentual de 4,76%, ou 6 unidades do total das 126 do conjunto (Figura 44).

Figura 44: Tipologia C



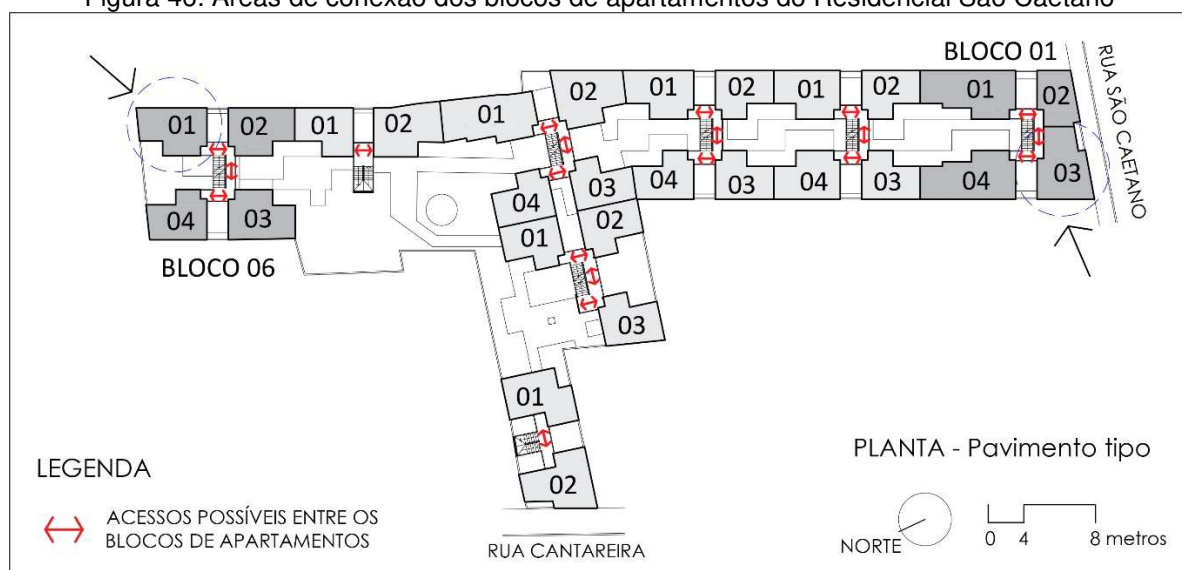


b) Espaços de uso coletivo e serviços: o Residencial São Caetano foi projetado em formato condomínio fechado, as áreas de uso do coletivo para os moradores são: salão de jogos e festas, sanitários e playground, áreas verdes (jardins), caminhos e os acessos (escadas) aos blocos; além dos espaços para os serviços: portaria, reservatório de água, depósito de material de limpeza, e depósito de lixo. O acesso social é feito pela portaria na Rua São Caetano, e o de serviços na Rua Cantareira.

c) Áreas de conexão entre os moradores no condomínio: constatou-se que houve a intenção do autor em utilizar o máximo possível do espaço disponível no lote para a oferta de habitação, por esta razão os blocos dos apartamentos foram implantados frente a frente sem apresentarem recuos às construções vizinhas. Aspecto do projeto que comprometeu as conexões entre os moradores.

Na Figura 46, observa-se que os apartamentos são ilhados, uma vez que o acesso se dá por caixa de escadas vazadas que conectam até quatro unidades de um mesmo bloco. A exemplo de uma família que reside no 4º pavimento no apartamento de nº 01 do Bloco 06, dificilmente estabelecerá relações, ou até mesmo conhecerá, com uma outra família que também reside no 4º pavimento, porém no apartamento de nº 03 do Bloco 01.

Figura 46: Áreas de conexão dos blocos de apartamentos do Residencial São Caetano



Fonte: Elaborado pelo autor.

d) Anexos privativos: no projeto arquitetônico do Residencial São Caetano não há espaços anexos de uso privativo para os moradores como: garagens, elevadores e espaços para o armazenamento de objetos pessoais ou equipamentos de trabalho. Há apenas espaços de uso restrito (serviços) para a manutenção dos espaços coletivos do condomínio.

A partir dos aspectos apresentados, no Quadro 12 é feita a análise e discussão dos resultados.

Quadro 12: Análise e discussão dos resultados – Programa de necessidades

2. PROGRAMA DE NECESSIDADES

CLASSIFICAÇÃO: REGULAR

ANÁLISE

Analisa-se em relação às tipologias de habitação que não houve o cumprimento pelo autor do projeto das diretrizes previstas pelo Programa habitacional. Assim, no Residencial São Caetano, foram identificadas unidades conjugadas (não previstas) e apartamentos de um e dois dormitórios; não havendo apartamentos com três dormitórios como também antevisto pelo Programa PPP.

Também, verificou-se que o projeto não atendeu ao percentual mínimo das tipologias como exigido pelo Programa PPP, havendo o maior número dos apartamentos de um dormitório (76,98%). Segundo as Diretrizes de projeto deste, era esperado que o maior percentual fosse de apartamentos com dois dormitórios (SÃO PAULO, 2014).

Sobre os espaços coletivos, embora haja áreas de lazer (salão de festas, de jogos e playground), as áreas de conexões (caixas de escada) não foram projetadas de modo a promover o contato entre os vizinhos. Por esta análise, entende-se que o autor do projeto optou por projetar o maior número de unidades possíveis no conjunto. Adotando-se para isso, formatos padronizados dos blocos de apartamentos no lote que segregam o contato entre os moradores.

2. PROGRAMA DE NECESSIDADES
CLASSIFICAÇÃO: REGULAR
ANÁLISE
Também, verificou-se que no empreendimento não há espaços anexos de uso privativo das famílias, a exemplo dos moradores que trabalham como vendedores ambulantes no Centro de São Paulo, e que não tem local para o armazenamento dos materiais e instrumentos de trabalho. De modo geral, considera-se que a análise dos resultados do programa de necessidades do Residencial São Caetano é classificada com o valor Regular.
DISCUSSÃO
A partir desta análise, indaga-se o atendimento das necessidades dos beneficiários de programas de habitação social, como a PPP Habitacional e de outros também implementados no Centro de São Paulo (PAR, Locação Social, etc.). Razão que consideramos a revisão crítica de arquitetos, construtores e órgãos públicos que estão a cargo de empreendimentos de moradia popular no contexto brasileiro, quanto aos critérios elencados neste parâmetro (tipologias de habitação, espaços de uso coletivo e serviços, áreas de conexões e anexos privativos) para a qualidade de habitação social.

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.1.3 Funcionalidade e acessibilidade

A análise da funcionalidade foi realizada em função da compatibilidade da área útil de cada cômodo das unidades de habitação do edifício em estudo com os mobiliários e dimensões de uso previstos nas diretrizes de projeto do Programa PPP Habitacional. A acessibilidade foi analisada de acordo com a NBR 9050 (ABNT, 2015) nos cômodos das unidades adaptadas. Os resultados são apresentados a seguir no Quadro 13.

Quadro 13: Análise da funcionalidade e acessibilidade – Residencial São Caetano
ANÁLISE DA FUNCIONALIDADE DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO
Tipologia A – modelo A (unidades com um dormitório)
Pôde-se identificar em cada cômodo desta tipologia, que: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sala e cozinha: apresenta espaço compatível para 1 mesa com quatro cadeiras, 1 poltrona, 1 estante, 1 pia, 1 fogão e 1 geladeira. Não há espaço suficiente para 1 jogo de sofá de dois e três lugares como previsto para o uso do cômodo sala pelo programa. ▪ Dormitório: atende ao mobiliário previsto (1 cama de casal, 1 criado mudo e 1 armário) e à circulação mínima. Além de haver espaço para 1 cama de solteiro. ▪ Banheiro: atende ao mobiliário previsto (lavatório e vaso sanitário), embora as larguras de cômodo (mínimo de 1,50) e boxe (0,90 m) estejam abaixo do mínimo previsto pelo programa. ▪ Serviço: atende ao mobiliário previsto (tanque e máquina de lavar roupas) e à circulação mínima.

ANÁLISE DA FUNCIONALIDADE DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologia A – modelo A (unidades com um dormitório)

A análise da Tipologia A (modelo A) mostra que o cômodo Sala e cozinha integradas não foi especificado nas diretrizes de projeto do Programa PPP, e por isso não apresenta mobiliário compatível. Também, identifica-se que o cômodo banheiro não atende às dimensões mínimas previstas. O modelo A dos apartamentos da Tipologia A corresponde ao percentual de 57,93% do total das 126 unidades do conjunto habitacional (Figura 47).

Figura 47: Funcionalidade da Tipologia A – modelo A



Tipologia A – modelo B (unidades com um dormitório)

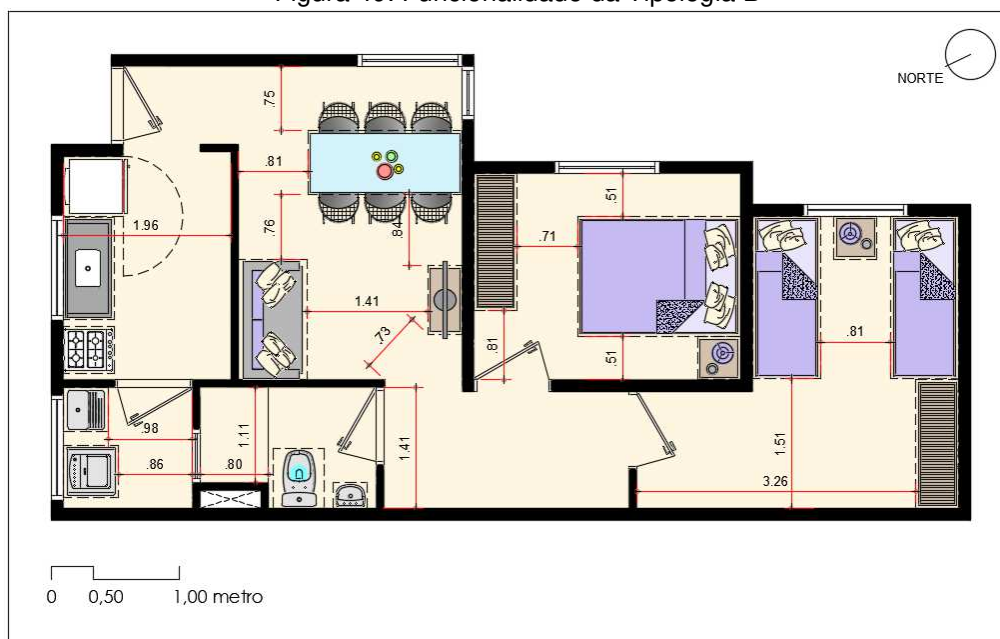
Pôde-se identificar em cada cômodo desta tipologia, que:

- **Sala:** apresenta espaço compatível para 1 mesa com seis cadeiras, 1 estante e 1 sofá de dois lugares. Não há espaço suficiente para mais 1 sofá de três lugares e 1 poltrona como previstos para o uso do cômodo pelo programa.
- **Cozinha:** atende ao mobiliário previsto (pia, fogão e geladeira) e à circulação mínima.
- **Dormitório:** atende ao mobiliário previsto (2 camas de solteiro, 1 criado mudo e 1 armário) e à circulação mínima para o uso do cômodo pelo programa.
- **Banheiro:** atende ao mobiliário previsto (lavatório e vaso sanitário), embora as larguras de cômodo (mínimo de 1,50) e boxe (0,90 m) estejam abaixo do mínimo previsto pelo programa.
- **Serviço:** atende ao mobiliário previsto (tanque e máquina de lavar roupas) e à circulação mínima.

ANÁLISE DA FUNCIONALIDADE DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologia B (unidades com dois dormitórios)

Figura 49: Funcionalidade da Tipologia B



Tipologia C (unidades com um dormitório adaptadas à acessibilidade)

Pôde-se identificar em cada cômodo desta tipologia, que:

- **Sala e cozinha:** apresenta espaço compatível para 1 mesa com quatro cadeiras, 1 estante, 1 pia, 1 fogão e 1 geladeira. Não há espaço suficiente para 1 jogo de sofá de dois e três lugares e 1 poltrona como previstos para o uso do cômodo Sala pelo programa.
- **Dormitório:** atende mobiliário previsto (1 cama de casal, 1 criado mudo e 1 armário) e à circulação mínima.
- **Banheiro:** apresenta o mobiliário adaptado à acessibilidade, porém este item não é considerado na análise.
- **Serviço:** atende ao mobiliário previsto (tanque e máquina de lavar roupas) e à circulação mínima.

A análise da Tipologia C mostra que 1 cômodo (sala e cozinha integradas) não possui mobiliário compatível, pois, como também visto na Tipologia A (modelo A), o Programa PPP não apresenta diretrizes de projeto específicas à compatibilidade de mobiliários para os cômodos sala e cozinha integradas. Essa tipologia corresponde ao percentual de 4,76% do total das 126 unidades do conjunto (Figura 50).

ANÁLISE DA FUNCIONALIDADE DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologia C (unidades com um dormitório adaptadas à acessibilidade)

Figura 50: Funcionalidade da Tipologia C



Tipologia D (unidades conjugadas)

Pôde-se identificar em cada cômodo desta tipologia, que:

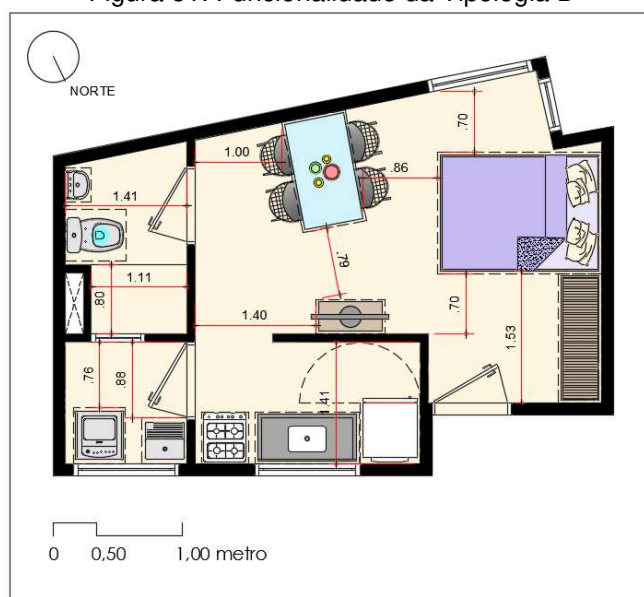
- **Sala e dormitório:** apresenta espaço compatível para 1 mesa com quatro cadeiras, 1 estante, 1 cama de casal e 1 armário. Não há espaço suficiente para 1 jogo de sofá de dois e três lugares e 1 poltrona para o uso do cômodo Sala, e não há espaço para 1 criado mudo para o uso do cômodo Dormitório.
- **Cozinha:** atende ao mobiliário previsto (pia, fogão e geladeira), mas a circulação mínima do cômodo é prejudica pois apresenta largura inferior ao mínimo recomendado de 1,80 m pelo programa.
- **Banheiro:** atende ao mobiliário previsto (lavatório e vaso sanitário), embora as larguras de cômodo (mínimo de 1,50) e boxe (0,90 m) estejam abaixo do mínimo previsto.
- **Serviço:** atende ao mobiliário previsto (tanque e máquina de lavar roupas) e à circulação mínima.

A análise da Tipologia D mostra que 1 cômodo (sala e dormitório conjugados) não apresenta mobiliário compatível, porque as diretrizes de projeto do Programa PPP Habitacional não prevê cômodos conjugados. Também, os cômodos Cozinha e banheiro apresentam dimensões abaixo do mínimo previsto pelo programa. Essa tipologia corresponde ao percentual de 3,17% do total das 126 unidades do conjunto (Figura 51).

ANÁLISE DA FUNCIONALIDADE DOS CÔMODO DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologia D (unidades conjugadas)

Figura 51: Funcionalidade da Tipologia D

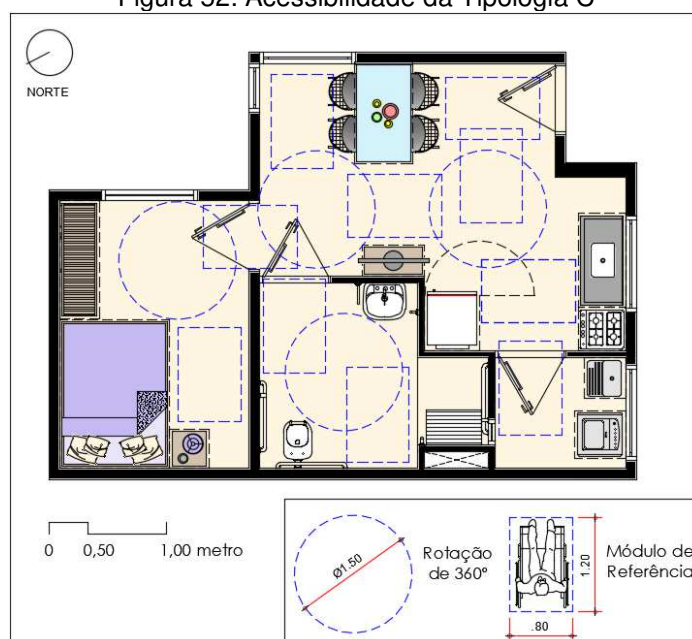


ANÁLISE DA ACESSIBILIDADE DOS CÔMODO DA TIPOLOGIA ADAPTADA

Tipologia C (unidades com um dormitório adaptadas à acessibilidade)

Nesta tipologia, podemos analisar que em todos os cômodos não houve impedâncias ao espaço ocupado pelo MR. Embora, observa-se que a área de serviço não apresenta espaço suficiente à movimentação do cadeirante com a rotação de 360°, e a porta do banheiro esteja posicionada de modo conflitivo (embora atenda à NBR 9050) pois coincide com o acesso da porta do dormitório, o que pode provocar colisões entre os usuários (Figura 52).

Figura 52: Acessibilidade da Tipologia C



Fonte: Elaborado pelo autor.

No Quadro 14 é apresentada a análise e discussão dos resultados deste parâmetro.

Quadro 14: Análise e discussão dos resultados – Funcionalidade e acessibilidade

3. FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE
CLASSIFICAÇÃO: RUIM
ANÁLISE
<p>A partir dos resultados obtidos, analisa-se que a qualidade de habitação não é atendida pois há deficiências em pelo menos um dos cômodos de as todas as tipologias do Residencial São Caetano. Nota-se que neste empreendimento há cômodos com configurações de layout não previstas nas diretrizes de projeto do Programa PPP Habitacional, como a Tipologia A (modelo A) e Tipologia C que tem Sala e cozinha integradas, e a Tipologia D com Sala e dormitório conjugados.</p> <p>Quanto à acessibilidade, consideramos grave que o cômodo serviço não tenha sido projetado para atender a rotação de 360º dos usuários com cadeira de rodas na Tipologia C. Uma vez também, que as atividades realizadas nesse ambiente são estritamente braçais, como lavar, estender e recolher roupas. Da mesma forma, nota-se nessa tipologia que o layout é conflitivo para o deslocamento dos usuários, pois a abertura da porta do banheiro coincide ao acesso do dormitório. A partir desta análise, consideramos a classificação de valor Ruim.</p>
DISCUSSÃO
<p>Discute-se o cumprimento das diretrizes de projeto do Programa PPP para que os empreendimentos entregues por este apresentem mobiliários compatíveis e dimensões que atendam ao mínimo previsto.</p> <p>No estudo de caso do Residencial São Caetano, verificou-se que há tipologias não previstas nas diretrizes do Programa (unidades conjugadas), e cômodos sem mobiliários específicos (sala e cozinha integradas). Por isso, entendemos que os empreendimentos deste deveriam ser frutos de concursos públicos para o atendimento das diretrizes construtivas, e conseqüentemente apresentar unidades de habitação com compatibilidade de mobiliário.</p>

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.1.4 Padrões humanizadores

Os padrões humanizadores na arquitetura apresentam parâmetros que humanizam o projeto e proporcionam maior qualidade de habitação em edifícios residenciais, os quais são analisados através da delimitação espacial da construção, da permeabilidade visual das elevações, da diversidade de aberturas, e do alcance visual das fachadas. Os resultados desta análise são apresentados no Quadro 15 a seguir:

Quadro 15: Análise dos padrões humanizadores – Residencial São Caetano
PADRÕES HUMANIZADORES

Delimitação espacial da edificação

Na consulta do projeto de arquitetura, verifica-se que o terreno ocupado pelo Residencial São Caetano apresenta área de 2.036,00 m², a área da projeção da edificação (ou do pavimento terreno) é de 1.193,47 m², e a área total edificada (somatória dos cinco pavimentos) é de 5.652,12 m². Tendo TO de 0,58, e Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 2,78.

Com a ilustração em planta de cheios e vazios e volumetria da TO, percebe-se a irregularidade do terreno, o alinhamento dos blocos no limite do lote, e os espaços livres residuais entre os edifícios. Podendo também ser verificada a clara repetição dos blocos (Figuras 53 e 54).

Figura 53: Delimitação espacial através da planta de cheios e vazios

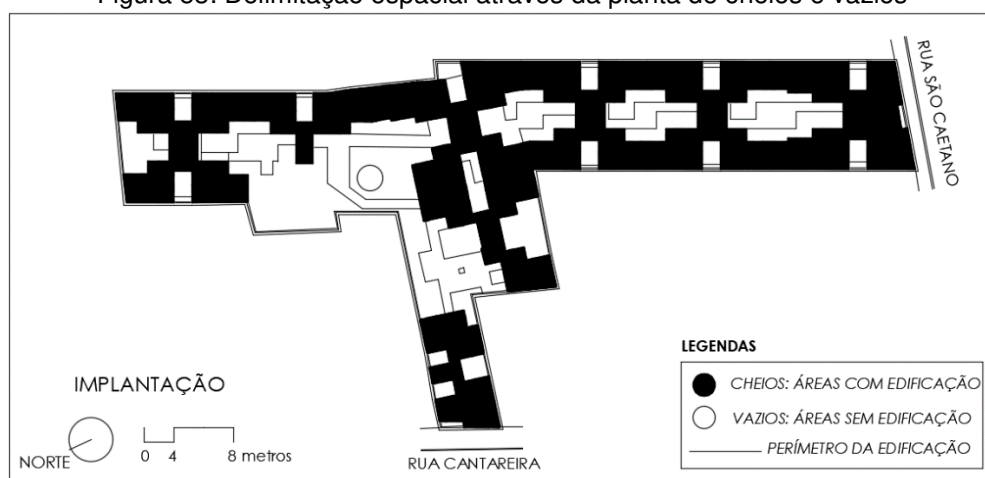
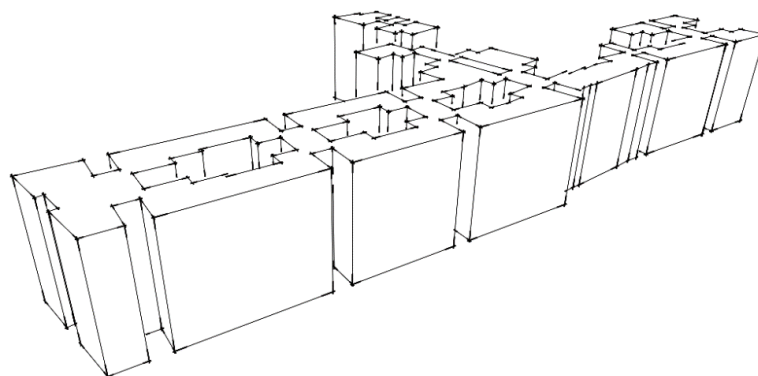


Figura 54: Delimitação espacial através da volumetria



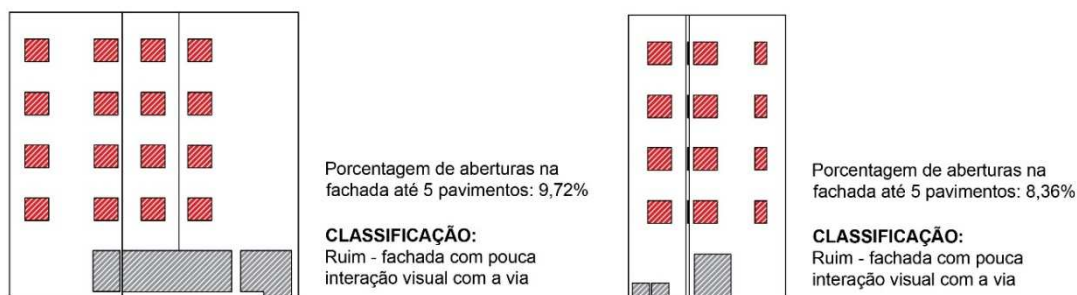
Assim, analisa-se que: a) o projeto não apresenta áreas de conexão com à cidade por ser delimitado com muros e edificações; b) a forma de implantação dos edifícios bloqueia a paisagem urbana de sua envoltória, pois não há recuos (laterais e frontais); c) em casos de emergência para o esvaziamento do conjunto causado por incêndios, implosões, etc., as áreas não edificadas do lote poderão ter provável lotação dificultando o alcance das saídas; d) os blocos foram implantados frente a frente, o que impede a incidência solar em todos os pavimentos próximos ao térreo, e afeta às condições de salubridade, insolação e aeração nos apartamentos.

PADRÕES HUMANIZADORES

Permeabilidade visual das fachadas

Verifica-se que as duas fachadas do Residencial São Caetano voltadas aos logradouros públicos na Rua São Caetano e Cantareira, respectivamente, apresentam percentuais de aberturas inferiores ao percentual de 25% em relação à área total das elevações (Figura 55).

Figura 55: Permeabilidade visual das fachadas do Residencial São Caetano



Esta análise considerou apenas como aberturas as janelas (cor vermelha), enquanto que os gradis (cor cinza) por não apresentarem aberturas/frestas à via pública foram tidos como pontos cegos nas elevações. Nessas fachadas também não há uso misto como previsto nas diretrizes do Programa PPP, o que desqualifica a qualidade da intervenção no Bairro da Luz, onde a maioria dos edifícios apresentam uso comercial com o residencial (uso misto).

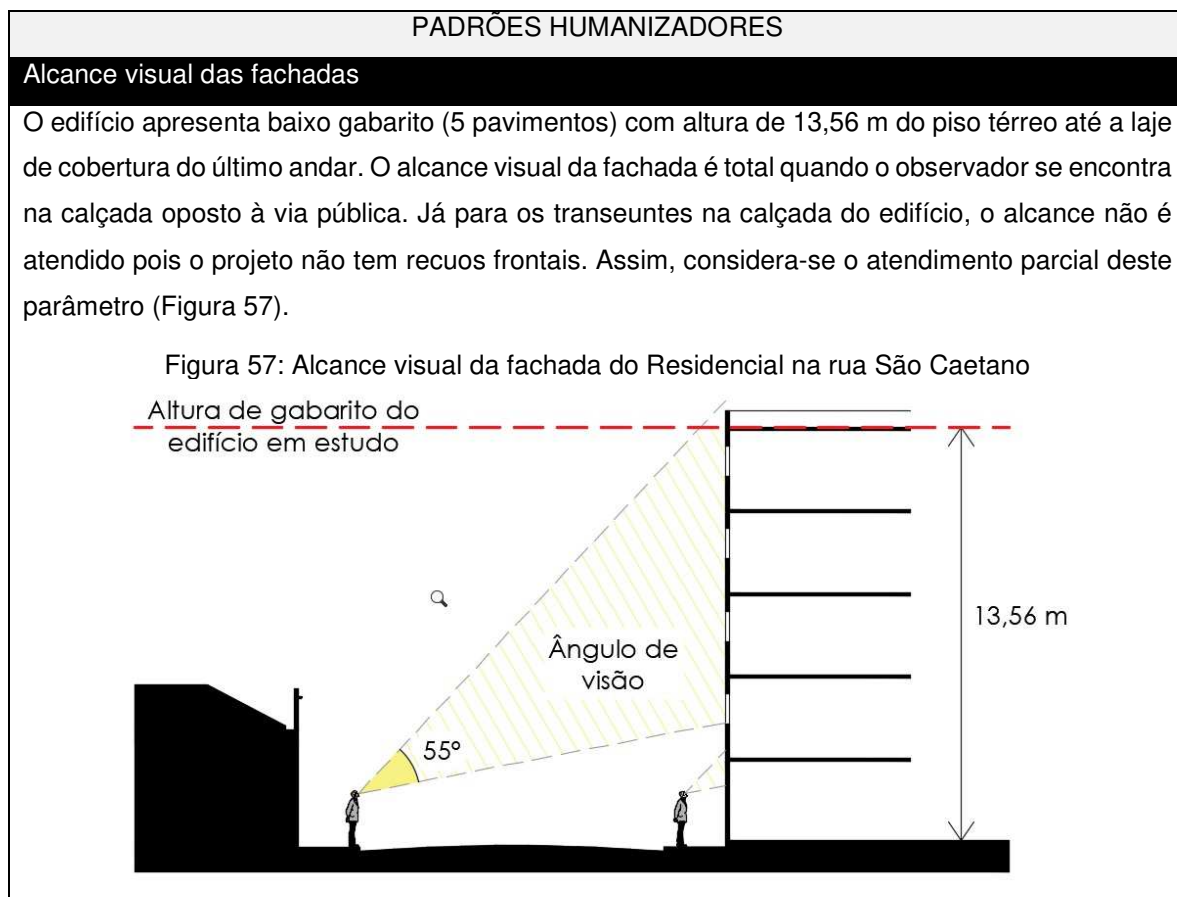
Diversidade de aberturas das fachadas

Identifica-se apenas dois formatos de aberturas nas elevações do edifício em estudo, como janelas com formas quadradas (venezianas de correr) e retangulares (vidro basculante), e a instalação de gradis nas aberturas do primeiro pavimento, o que demonstra a questão da segurança no local (Figura 56).

Figura 56: Aberturas das fachadas do Residencial São Caetano



Portanto, considera-se que não há pontos de atratividade nas fachadas deste edifício que qualifiquem a área de sua implantação, como: diferentes formatos de janelas, varandas, elementos vazados, etc., como apresentam os edifícios com uso misto de estilo moderno e eclético circundantes do Bairro da Luz no Distrito de Bom Retiro.



Fonte: Acervo e elaboração do autor.

A partir dos aspectos analisados, no Quadro 16 apresenta-se a análise e discussão dos resultados do parâmetro.

Quadro 16: Análise e discussão dos resultados – Padrões humanizadores

4. PADRÕES HUMANIZADORES
CLASSIFICAÇÃO: RUIM
ANÁLISE
<p>Nesta análise, verifica-se que a delimitação espacial, a permeabilidade visual e a diversidade de aberturas do edifício não apresentam atributos para a qualidade de habitação e estética do projeto, sendo o único aspecto positivo o baixo gabarito dos blocos de apartamentos para o alcance visual dos transeuntes.</p> <p>Quanto à relação com os aspectos históricos e arquitetônicos do Bairro da Luz (Contexto), a análise mostra que o projeto destoa dos edifícios residências da área, que apresentam uso comercial no pavimento térreo. Também não apresenta diversidade de aberturas e permeabilidade visual como as construções vizinhas de estilo moderno e eclético, que apresentam em suas fachadas: varandas, janelas, portas, elementos vazados, etc.</p> <p>Em relação às diretrizes do Programa PPP, verifica-se que não foram atendidas, pois o projeto não possui fachadas e calçadas ativas e uso misto como previstos. Portanto, classifica-se com o valor Ruim.</p>

4. PADRÕES HUMANIZADORES

CLASSIFICAÇÃO: RUIM

DISCUSSÃO

Coloca-se como discussão a aplicabilidade das diretrizes de projeto do Programa PPP como normativa para a construção dos empreendimentos de HIS e HMP para a requalificação da ambiência do Centro histórico de São Paulo, que no caso do Residencial São Caetano não foram atendidas. Também, considera-se que esse empreendimento pertencia aos parâmetros de projeto da COHAB-SP, e por isso acredita-se que não foram incorporadas as diretrizes da PPP. Todavia, questiona-se o fato de não terem sido realizadas adaptações pela construtora, como a incorporação de uso misto no térreo, já que não há vagas de estacionamentos nesse edifício. Assim, para a qualidade de habitação social dos empreendimentos de HIS e HMP do Programa PPP, sugere-se a promoção de concursos públicos para a seleção de projetos que atendam às diretrizes previstas. Ficando a iniciativa privada contratada com a função de construir os projetos vencedores.

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.1.5 Plasticidade arquitetônica

Nesse parâmetro, analisa-se a plasticidade arquitetônica do projeto do edifício de habitação social, Residencial São Caetano, segundo às Categorias Dialógicas. Para isso, considera-se as relações do edifício com as construções de sua área envoltória do Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro, na ambiência do Centro Histórico. Os resultados são apresentados no Quadro 17 a seguir.

Quadro 17: Análise da Plasticidade arquitetônica – Residencial São Caetano

CATEGORIAS DIALÓGICAS	
Inteligibilidade	<p>O projeto apresenta gabarito correspondente às edificações na Rua São Caetano e Cantareira. Em ambas as fachadas, observam-se que o projeto atendeu ao alinhamento das edificações vizinhas como também apresenta o mesmo padrão das aberturas voltadas ao passeio público. No entanto, verifica-se que o projeto não possui volumes escalonados nas fachadas (ou seja, seguindo o gabarito às construções vizinhas), e uso misto (estabelecimentos comerciais no piso térreo) como é previsto nas diretrizes de projeto do Programa PPP, e característico do Bairro da Luz (Figuras 58 e 59). Assim, entendemos que a categoria de inteligibilidade, aplica-se parcialmente.</p>

CATEGORIAS DIALÓGICAS

Inteligibilidade

Figura 58: Residencial São Caetano: fachada não escalonada (situação real)



Figura 59: Residencial São Caetano: exemplo de fachada escalonada (situação proposta)



Intertextualidade

Este projeto apresenta fachadas planas, sem jogos de volumes e diversidade de materiais que interpretem as características das construções ecléticas e modernistas comuns no Bairro da Luz. Dessa forma, entende-se que a categoria de intertextualidade do projeto arquitetônico do Residencial São Caetano não se aplica, uma vez que não há pontos de identidade nas elevações que retomam às características arquitetônicas do local (Figura 60).

Figura 60: Residencial São Caetano: fachadas lisas, sem jogos de volumes e diversidade de materiais



CATEGORIAS DIALÓGICAS

Síntese do heterógeno

Para que o projeto atenda a esta categoria deve ser contemporâneo, porém integrado com as edificações do seu contexto. Na análise do projeto arquitetônico do Residencial São Caetano, verifica-se que sua composição se baseia na repetição de blocos de apartamentos interligados por caixas de escada vazadas.

Analisa-se que não há diferenças em sua plasticidade que traduzem mudanças nas tipologias dos apartamentos, ou pontos de identidade nas fachadas que caracterizem a diferenciação dos edifícios, apenas foi identificado que os blocos apresentam cores diferentes. Deste modo, compreende-se que categoria de síntese de heterogêneo não é atendida (Figura 61).

Figura 61: Residencial São Caetano: repetição de blocos interligados por caixas de escadas vazadas

**Inovação**

Nesta categoria considera-se a diferenças nos arranjos compositivos, isto é, a criatividade empregada no projeto (a poética na arquitetura). Através do objeto de estudo, compreende-se que o projeto do Residencial São Caetano foi definido pelo autor em blocos de apartamentos sem diferenciação estética, material e formal de suas elevações.

As unidades de habitação são agrupadas em cinco pavimentos, sem heterogeneidade arquitetônica das fachadas e formatos de aberturas que diferenciam os blocos deste conjunto habitacional. Também nesta categoria, considera-se a utilização de sistemas sustentável na edificação, como placas solares, coletores de água pluvial, etc., que sinalizam a inovação da construção. Todavia, não há informações no projeto legal e arquitetônico que sinaliza a utilização destes sistemas. Assim, entende-se que a categoria de inovação não se aplica (Figura 62).

CATEGORIAS DIALÓGICAS

Inovação

Figura 62: Residencial São Caetano: blocos de apartamentos sem diferenciação estética, material e formal



Hibridação

Esta categoria abrange os projetos de reabilitação edilícia que atendem aos novos usos, traduzindo a função social da arquitetura, junto às ações de preservação, restauração e sustentabilidade da obra e no local de sua intervenção. Isto é, projetos que valorizam o antigo através dos novos usos, e que apresentam inteligibilidade arquitetônica (materialidade correspondente às construções de seu entorno). No caso do projeto em estudo, trata-se de um edifício novo sem relação harmônica com as construções de seu contexto imediato (como já visto nas outras categorias dialógicas de inteligibilidade, intertextualidade, síntese de heterogêneo, e inovação). Portanto, considera-se que a categoria de hibridação não é atendida (Figura 63).

Figura 63: Residencial São Caetano: edifício novo sem relação com o contexto envoltório



CATEGORIAS DIALÓGICAS

Contemporaneidade

A contemporaneidade refere-se à relação de contraste de projetos novos em contextos históricos, mas sem a sobreposição destes à arquitetura existente. Na análise do projeto do Residencial São Caetano, verifica-se que apesar de ser tratar de uma obra nova na ambiência do Centro histórico de São Paulo (Bairro da Luz, Distrito de Bom Retiro), a relação de contraste com as construções de seu entorno não apresenta requinte material, morfológico e construtivo (também como analisado nas outras categorias). Portanto, compreende-se que contemporaneidade não se aplica neste projeto (Figura 64).

Figura 64: Residencial São Caetano: relação de contraste sem requinte projetual



Fonte: Elaborado pelo autor.

No Quadro 18, apresenta-se a análise e discussão deste parâmetro.

Quadro 18: Análise e discussão dos resultados – Plasticidade arquitetônica

5. PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA

CLASSIFICAÇÃO: RUIM

ANÁLISE

Analisa-se que somente a categoria de inteligibilidade aplica-se parcialmente à plasticidade arquitetônica do Residencial São Caetano, devido ao gabarito deste projeto ser compatível às construções do Bairro da Luz, e por apresentar aberturas voltadas ao passeio público como as dos edifícios de uso misto da área. Todavia, nas outras categorias dialógicas, verifica-se que nenhum parâmetro foi atendido ou aplicado. Desta forma, compreende-se que este projeto não apresenta relação dialógica com os aspectos históricos e arquitetônicos do local de sua implantação, e com as diretrizes do Programa PPP. Uma vez que não há fachadas ativas e uso misto como previsto.

5. PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA
CLASSIFICAÇÃO: RUIM
ANÁLISE
Nota-se também, que a identidade plástica deste projeto corresponde à interligação dos blocos de apartamentos pelas caixas de escadas vazadas, que marcam a monotonia da arquitetura do conjunto pela distribuição vertical padronizada das unidades de habitação por pavimentos tipo. Portanto, considera-se a classificação de valor Ruim.
DISCUSSÃO
A partir da análise da plasticidade do Residencial São Caetano, questiona-se o objetivo do Programa PPP Habitacional em requalificar a ambiência do Centro histórico de São Paulo com projetos como este. Não há como requalificar centros históricos com a implementação de projetos que não estabelecem relação com a arquitetura existente. Pelo contrário, entende-se que a construção de empreendimentos como este pode colaborar para o processo de degradação da área central, aumentando também o estigma social de programas de habitação social no Centro de São Paulo. Por isto, considera-se que nas diretrizes de projeto da PPP Habitacional sejam acrescentados métodos de intervenção de projeto novo em contextos históricos para a qualidade de habitação e arquitetônica dos empreendimentos habitacionais desse programa.

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.2 Construção

Na Construção, foram analisados parâmetros a partir de dados consultados nos documentos: projeto legal, projeto executivo, projeto *as built* e memorial descritivo do edifício em estudo.

5.2.2.1 Sistema construtivo

Nesse parâmetro, analisa-se os sistemas estrutural e de vedação do Residencial São Caetano.

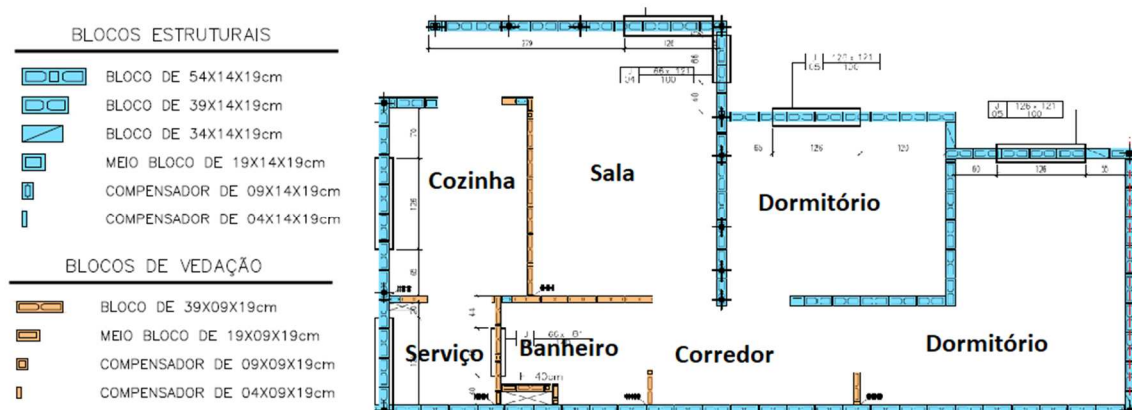
Sistema estrutural e de vedação: correspondem à alvenaria estrutural com blocos de concreto. Nesta modalidade construtiva, as paredes antes de apresentarem a função de vedação, são estruturas que garantem a estabilidade da edificação.

Na consulta do projeto executivo, foram verificados os blocos com função estrutural e os de vedação. Na Figura 65, apresenta-se a planta estrutural da Tipologia B⁷⁴ que

⁷⁴ Optou-se por apresentar somente a planta estrutural da Tipologia B, por corresponder às unidades do conjunto que possibilitariam maiores adaptações internas de layout. As demais tipologias (A, C, D), correspondem aos apartamentos de um dormitório, um dormitório adaptado à acessibilidade e conjugados, isto é, unidades com áreas úteis entre 20,69 m² a 36,77 m², e com poucas opções de alterações de layout.

corresponde às unidades de habitação com maior área útil.

Figura 65: Alvenaria estrutural dos apartamentos com dois dormitórios – Residencial São Caetano

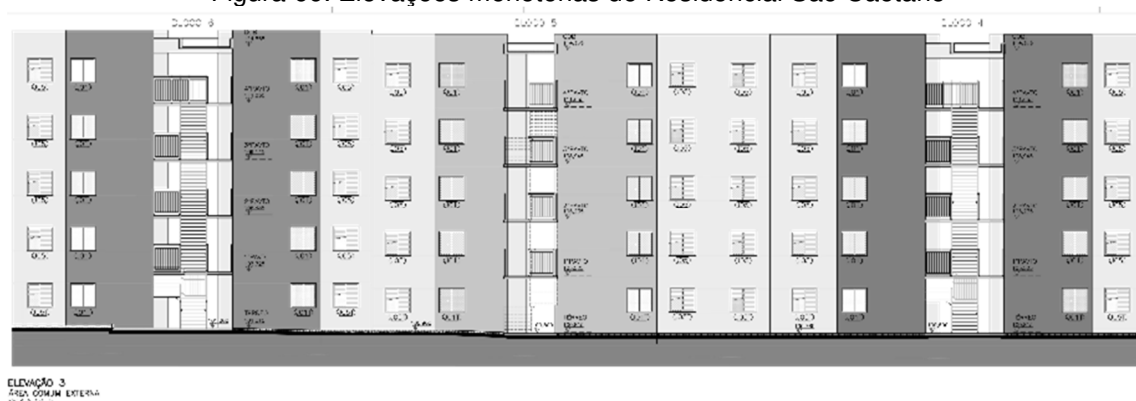


Fonte: Projeto executivo, documento disponibilizado pela Agência Casa Paulista, e adaptado pelo autor.

Analisa-se que os blocos sem função estrutural são as paredes internas dos cômodos banheiro, cozinha e serviço (áreas molhadas), e os que possuem função estrutural correspondem às paredes internas dos demais cômodos (sala, dormitórios e corredor). Observa-se na configuração dos apartamentos da Tipologia B, que embora haja blocos não estruturais nas paredes internas, há nas intersecções destas, blocos com a função estrutural.

Quanto à plasticidade do sistema construtivo adotado, analisa-se que o autor do projeto não explorou as suas potencialidades. As fachadas do Residencial São Caetano seguem apenas um padrão volumétrico em que todos os blocos de apartamentos têm o mesmo gabarito, e não há diferenças nos formatos das aberturas, como também visto na análise da plasticidade arquitetônica do projeto (Figura 66).

Figura 66: Elevações monótonas do Residencial São Caetano



Fonte: Projeto *as built*, documento disponibilizado pela Agência Casa Paulista, e adaptado pelo autor.

A partir destes resultados, no Quadro 19 é apresentada a classificação do sistema construtivo, conforme o instrumento de análise proposto.

Quadro 19: Análise e discussão dos resultados – Sistema construtivo

6. SISTEMA CONSTRUTIVO	
CLASSIFICAÇÃO: RUIM	
ANÁLISE	
<p>O sistema estrutural do Residencial São Caetano é a alvenaria estrutural, ou seja, uma modalidade construtiva que impossibilita alterações de layout nos blocos estruturais. Quanto à plasticidade arquitetônica, verifica-se que o projeto apresenta fachadas monótonas com formatos padronizados das aberturas, e blocos de apartamentos que seguem um só padrão volumétrico. Razão, que por isso entendemos que este parâmetro não estabelece relações com a funcionalidade das tipologias de habitação (por não poderem ser adaptadas para o atendimento da composição familiar), e com as diretrizes do Programa PPP Habitacional que não preveem sistemas construtivos alternativos à alvenaria estrutural para a construção dos empreendimentos. Portanto, considera-se a classificação de valor Ruim.</p>	
DISCUSSÃO	
<p>Questiona-se a segurança dos moradores do Residencial São Caetano, pois caso sejam feitas demolições de paredes internas com função estrutural nos apartamentos deste conjunto (como as paredes dos dormitórios, por exemplo), a estabilidade estrutural estará prejudicada. Por isto, consideramos que o Programa PPP opte por sistemas construtivos que possibilitem modificações de layout nas tipologias de habitação, sem colocar em risco a estabilidade dos edifícios. Também considera viável que nas diretrizes de projeto, exija-se que os autores sejam criativos para a elaboração dos projetos, explorando desta forma, as possibilidades dos sistemas construtivos adotados.</p>	

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.2.2 Materialidade das fachadas

Nesse parâmetro, analisa-se a materialidade das fachadas do edifício em estudo com relação às construções de seu entorno.

A partir da consulta do memorial descritivo, verifica-se que foram utilizados nas fachadas do Residencial São Caetano, a aplicação de textura, fundo selador, pintura epóxi e esmalte sintético. No projeto *As Built*, apresenta-se apenas as cores das elevações (Figura 67), e não tem justificativas nos documentos consultados quanto à escolha dos materiais das fachadas pelo autor do projeto. Da mesma forma, não há a sinalização de que se trata de uma intervenção de projeto novo na ambiência do Centro histórico de São Paulo.

Figura 67: Fachadas do projeto *As Built* do Residencial São Caetano



Fonte: Projeto *As Built*, documento disponibilizado pela Agência Casa Paulista, e adaptado pelo autor.

Com base nos resultados encontrados, no Quadro 20 é apresentada a classificação deste parâmetro conforme o instrumento de análise.

Quadro 20: Análise e discussão dos resultados – Materialidade das fachadas

7. MATERIALIDADE DAS FACHADAS	
CLASSIFICAÇÃO: RUIM	
ANÁLISE	
<p>A análise da materialidade das fachadas do Residencial São Caetano mostrou que não há inovações nos tipos de materiais empregados, como também, não há justificativas da utilização destes pelo autor do projeto para que sejam harmoniosos com as construções envoltórias.</p> <p>Assim, considera-se a classificação de valor Ruim na análise deste parâmetro, uma vez que o parâmetro Plasticidade arquitetônica do Projeto também não apresentou relações com os aspectos históricos e arquitetônicos do Contexto (Bairro da Luz). Da mesma forma, nas diretrizes de projeto do Programa PPP, não há informações ou recomendações sobre os tipos de materiais a serem empregados nas fachadas dos empreendimentos habitacionais.</p>	
DISCUSSÃO	
<p>Como o objetivo do Programa PPP Habitacional é requalificar a ambiência do Centro histórico de São Paulo com a construção de projetos novos de habitação social, entende-se que este programa deveria atender às recomendações das Cartas Patrimoniais para que os empreendimentos novos se enquadrem aos aspectos históricos e arquitetônicos desse contexto.</p>	

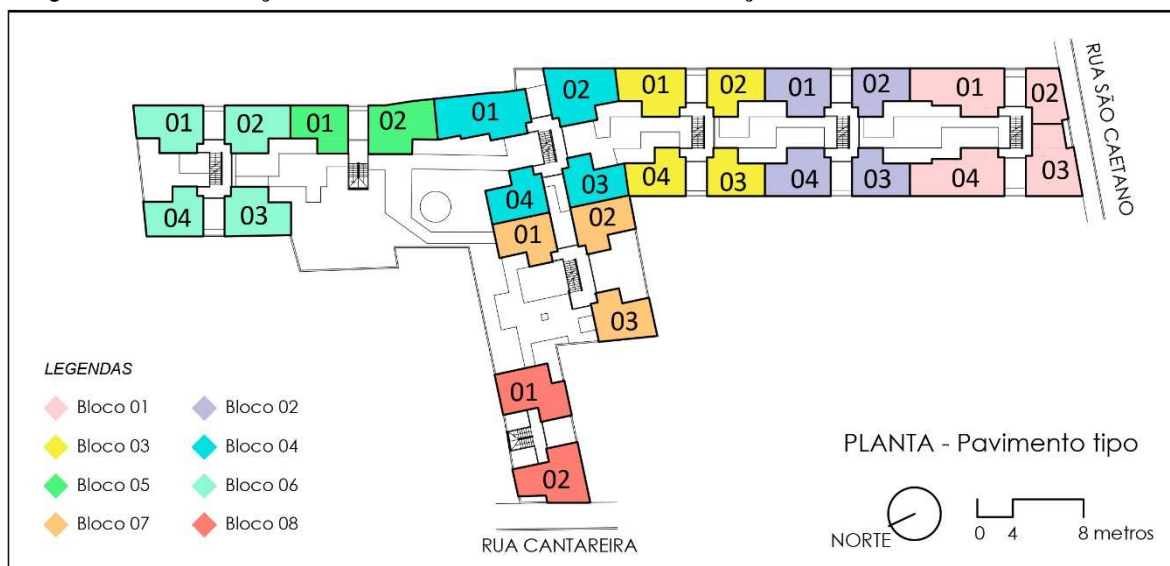
Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.2.3 Conforto ambiental

Realiza-se a análise do conforto ambiental do Residencial São Caetano, segundo os parâmetros considerados: orientação solar satisfatória e as dimensões mínimas das aberturas dos cômodos das unidades de habitação.

Orientação solar: na Figura 68, apresenta-se a planta do edifício em estudo com a identificação dos blocos de apartamentos com suas respectivas unidades de habitação. Na Tabela 9 em seguida, é feita a identificação da orientação solar das aberturas de cada cômodo dos apartamentos, e na Figura 69 é ilustrado em planta o resultado desta análise.

Figura 68: Identificação dos blocos e das unidades de habitação do Residencial São Caetano



Fonte: Elaborado pelo autor.

Tabela 9: Orientação solar dos cômodos das unidades de habitação do Residencial São Caetano

ORIENTAÇÃO SOLAR DE CADA CÔMODO DAS UNIDADES DE HABITAÇÃO DO PAVIMENTO TIPO																	
Blocos		01				02				03				04			
Apart.		01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04
Cômodos	Dormitório																
	Sala																
	Cozinha																
	Banheiro																
	Serviço																
Blocos		05				06				07				08			
Apart.		01	02	-	-	01	02	03	04	01	02	03	-	01	02	-	-
Cômodos	Dormitório			-	-								-			-	-
	Sala			-	-								-			-	-
	Cozinha			-	-								-			-	-
	Banheiro			-	-								-			-	-
	Serviço			-	-								-			-	-
Orientação solar ideal				Cômodos correspondentes				Legendas									
Norte, nordeste, leste, noroeste				Dormitório, sala e cozinha				ATENDE		NÃO ATENDE							
Norte, nordeste, leste, oeste, noroeste				Banheiro e área de serviço													

Fonte: Elaborado pelo autor.

Observa-se na Tabela 9, que há unidades que atendem à orientação solar nos cômodos e outras que não atendem. Assim, analisa-se que há repetição de cores nas

legendas entre os apartamentos dos Blocos 01 e 02, Blocos 03 e 04 e nos apartamentos de número 02 dos Blocos 01 a 07, o que demonstra a implantação padronizada do conjunto no lote, e o não atendimento da orientação solar.

Figura 69: Ilustração em planta da análise da orientação solar do Residencial São Caetano



Fonte: Elaborado pelo autor.

Da ilustração em planta do edifício, analisa-se que do total das 27 unidades presentes no pavimento tipo:

- 13 unidades atendem à orientação solar para 2 cômodos;
- 6 unidades para 3 cômodos;
- 3 unidades para 4 cômodos;
- 3 unidades para 1 cômodo;
- 2 unidades para nenhum.

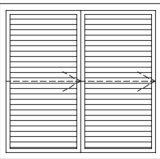

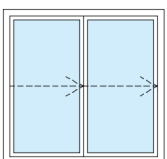

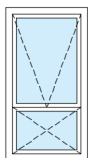
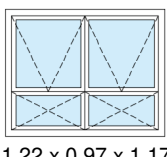
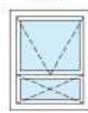

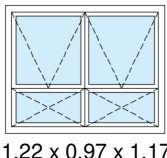

Assim, como no conjunto há 4 pavimentos tipos que correspondem 85,71% do total das 126 unidades do conjunto, temos que: 52 unidades atendem à orientação solar para 2 cômodos, 24 unidades para 3 cômodos, 12 unidades para 4 cômodos, 12 unidades para 1 cômodo, e 8 unidades para nenhum. No instrumento de análise proposto, sugere-se que acima de 50% do total das unidades do edifício em estudo que atenderem à orientação solar ideal para nenhum ou até 2 cômodos, classifica-se com o valor Ruim.


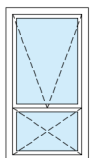

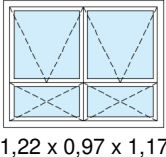


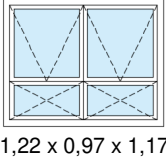


No Residencial São Caetano, como os pavimentos tipo correspondem à 85,71% das unidades do conjunto, temos 64 unidades do total de 126 que atendem a orientação solar para 2 cômodos, 12 unidades para 1 cômodo, e 8 unidades para nenhum. Isto é, 66,66% do total das unidades não atendem à orientação solar ideal para a qualidade de habitação. Portanto, considera-se a classificação de valor Ruim.

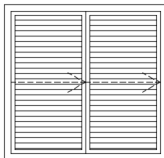

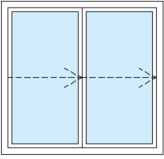
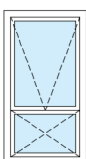

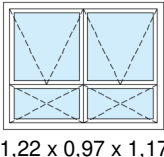

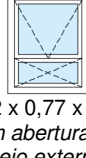

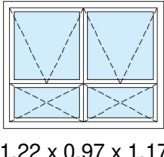

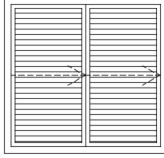
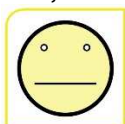
Dimensões das aberturas: através das Tipologias A, B, C, D do edifício em estudo, analisa-se as dimensões mínimas das aberturas dos cômodos. Os resultados são

apresentados na Tabela 10, conforme os parâmetros estabelecidos no instrumento de análise.

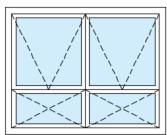

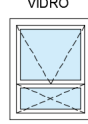

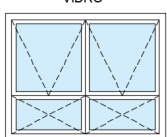




Tabela 10: Análise das dimensões das aberturas do Residencial São Caetano
DIMENSÕES DAS ABERTURAS DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Tipologias	Cômodos		Aberturas		
	Cômodos	Área útil dos cômodos (m ²)	Tipos e dimensões (m): largura x altura x peitoril	Área de vão (m ²)	Percentual (%) correspondente à área de piso / CLASSIFICAÇÃO
Tipologia A (Modelo A)	Dormitório	9,58	VENEZIANA  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42	14,82% 
	Sala / cozinha	10,80	VIDRO  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42 0,72 1,18 Somatória: 3,32	30,74% 
			VIDRO  0,62 x 1,17 x 0,97		
			VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17		
Banheiro	2,66	VIDRO  0,62 x 0,77 x 1,37 Sem acesso ao meio externo.	0,47	17,66% 	
Serviço	2,12	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	55,66% 	

DIMENSÕES DAS ABERTURAS DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO					
Tipologias	Cômodos		Aberturas		
	Cômodos	Área útil dos cômodos (m ²)	Tipos e dimensões (m): largura x altura x peitoril	Área de vão (m ²)	Percentual (%) correspondente à área de piso / CLASSIFICAÇÃO
Tipologia A (Modelo B)	Dormitório	8,21	VENEZIANA  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42	17,29% 
	Sala	12,58	VIDRO  1,22 x 1,17 x 0,97 VIDRO  0,62 x 1,17 x 0,97	1,42 0,72 Somatória: 2,14	17,01% 
	Cozinha	4,84	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	24,38% 
	Banheiro	2,53	VIDRO  0,62 x 0,77 x 1,37 <i>Sem acesso ao meio externo.</i>	0,47	18,57% 
	Serviço	2,12	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	55,66% 
Tipologia B	Dormitório 01	7,49	VENEZIANA  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42	18,95% 

DIMENSÕES DAS ABERTURAS DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO					
Tipologias	Cômodos			Aberturas	
	Cômodos	Área útil dos cômodos (m ²)	Tipos e dimensões (m): largura x altura x peitoril	Área de vão (m ²)	Percentual (%) correspondente à área de piso / CLASSIFICAÇÃO
Tipologia B	Dormitório 02	10,05	VENEZIANA  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42	14,12% 
	Sala	10,78	VIDRO  1,22 x 1,17 x 0,97 VIDRO  0,62 x 1,17 x 0,97	1,42 0,72 Somatória: 2,14	19,85% 
	Cozinha	5,25	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	22,47% 
	Banheiro	2,66	VIDRO  0,62 x 0,77 x 1,37 <i>Sem aberturas ao meio externo.</i>	0,47	17,66% 
	Serviço	2,12	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	55,66% 
Tipologia C	Dormitório	8,21	VENEZIANA  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42	17,29% 

DIMENSÕES DAS ABERTURAS DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO					
Tipologias	Cômodos			Aberturas	
	Cômodos	Área útil dos cômodos (m ²)	Tipos e dimensões (m): largura x altura x peitoril	Área de vão (m ²)	Percentual (%) correspondente à área de piso / CLASSIFICAÇÃO
Tipologia C	Sala / cozinha	13,75	VIDRO  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42 0,72 1,18 Somatória: 3,32	24,14% 
			VIDRO  0,62 x 1,17 x 0,97		
			VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17		
Tipologia C	Banheiro	5,74	VIDRO  0,32 x 1,11 x 0,97 Sem acesso ao meio externo.	0,47	8,18% 
	Serviço	2,34	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	50,42% 
Tipologia D	Sala / dormitório	13,78	VIDRO  1,22 x 1,17 x 0,97	1,42 0,72 Somatória: 2,14	15,52% 
			VIDRO  0,62 x 1,17 x 0,97		

DIMENSÕES DAS ABERTURAS DOS CÔMODOS DAS TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO					
Tipologias	Cômodos			Aberturas	
	Cômodos	Área útil dos cômodos (m ²)	Tipos e dimensões (m): largura x altura x peitoril	Área de vão (m ²)	Percentual (%) correspondente à área de piso / CLASSIFICAÇÃO
Tipologia D	Cozinha	3,76	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	31,38% 
	Banheiro	2,96	VIDRO  0,62 x 0,77 x 1,37 Sem acesso ao meio externo.	0,47	15,87% 
	Serviço	1,98	VIDRO  1,22 x 0,97 x 1,17	1,18	59,59% 
CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES					LEGENDAS
Bom	Abertura com área de vão acima de 30% da área dos cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitório), e área de vão mínima acima de 0,60 m ² .				
Regular	Abertura com área de vão de 15% até 30% da área dos cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitório), e área de vão mínima de 0,60 m ² .				
Ruim	Abertura com área de vão inferior à 15% da área dos cômodos (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitório), e/ou área de vão mínima inferior à 0,60 m ² . Considera-se também o cômodo banheiro com aberturas sem acesso ao meio externo do edifício.				

Fonte: Elaborado pelo autor.

No Residencial São Caetano, verifica-se que do total das 126 unidades, 73 unidades (57,93% do total do conjunto) referem-se ao Modelo A de apartamentos da Tipologia A, que apresentam dois cômodos com área de vão inferior à 15%, o cômodo banheiro com área de vão de 0,47 m² (inferior à 0,60 m²) e sem acesso ao meio externo. De acordo com o instrumento de análise, considera-se que o edifício em estudo que apresentar 50% a mais do total das unidades com dois ou mais cômodos com vão de aberturas inferiores à 15% da área de piso e vão inferior a área mínima de 0,60 m², terá a classificação de valor Ruim.

Portanto, somente com a abordagem da Modelo A da Tipologia A, que representa mais de 50% das unidades, pôde-se classificar a análise das dimensões das aberturas dos cômodos das tipologias de habitação do edifício em estudo com o valor Ruim.

A partir dos parâmetros considerados, no Quadro 21 apresenta-se a análise e discussão dos resultados.

Quadro 21: Análise e discussão dos resultados – Conforto ambiental

8. CONFORTO AMBIENTAL
CLASSIFICAÇÃO: RUIM
ANÁLISE
<p>Analisa-se que no projeto e construção do Residencial São Caetano não foi considerada a orientação solar, pois 66,66% do total das unidades de habitação não atendem às orientações recomendadas por Martins (2016) para edifícios residenciais no Brasil.</p> <p>Quanto às dimensões das aberturas, pôde-se observar que foram utilizados formatos padronizados, e há aberturas que não atendem ao percentual de área de vão mínima e proporcional à área de piso. Verifica-se que em todas as tipologias, o cômodo banheiro não apresenta aberturas voltados ao meio externo da edificação.</p> <p>Analisa-se com relação aos aspectos físico-geográficos do Contexto, que a construção deste edifício não atendeu às características climáticas de São Paulo como recomenda a NBR 15220-3 (ABNT, 2005), que devem apresentar: aberturas com sombreamento e posicionadas de modo a permitir sol durante o inverno, e ventilação cruzada no verão. A análise dos padrões humanizadores, confirma também a implantação padronizada dos blocos de apartamentos que não atendem à orientação solar. Portanto, considera-se a classificação de valor Ruim.</p>
DISCUSSÃO
<p>Discute-se a necessidade do Programa PPP em estabelecer diretrizes de projeto para o atendimento da orientação solar nas unidades de habitação, bem como exigências quanto às dimensões mínimas das aberturas para que sejam proporcionais às áreas úteis de cada cômodo.</p> <p>Para a análise das dimensões das aberturas em outras pesquisas, considera-se pertinente a avaliação apenas dos vãos das aberturas dos caixilhos, pois a análise do vão total ocupado pelas janelas não representa a situação real das condições de aeração e insolação solar na edificação.</p>

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.2.4 Sustentabilidade construtiva

Para a análise da sustentabilidade construtiva foram consultados o projeto *as built* e o memorial descritivo do Residencial São Caetano, que, verificou-se a utilização de pisos permeáveis ao escoamento de águas pluviais no solo, e vaso sanitário com caixa acoplada nos banheiros das unidades de habitação para menor vazão e utilização de água.

No entanto, os sistemas considerados no instrumento de análise que reduzem o consumo de energia (lâmpadas de baixo consumo, dispositivos economizadores, sistemas de aquecimento solar/gás, elevadores eficientes, fontes alternativas de energia) e/ou a reutilização das águas pluviais através de coletores não foram identificados.

Durante a visita do pesquisador no Residencial São Caetano, pôde-se ser observado que o conjunto apresenta medição individualizada de gás. Já, lâmpadas de baixo consumo nas áreas privativas não foram identificadas, porque o pesquisador apenas teve acesso aos espaços coletivos do condomínio (jardins, playground e salão de festas).

No Quadro 22, apresenta-se a análise e discussão dos resultados.

Quadro 22: Análise e discussão dos resultados – Sustentabilidade construtiva

9. SUSTENTABILIDADE CONSTRUTIVA	
CLASSIFICAÇÃO: RUIM	
ANÁLISE	
<p>Analisa-se que o Residencial São Caetano não possui sistemas sustentáveis suficientes para a qualidade de habitação, segundo os parâmetros considerados no instrumento de análise, pois a construção desse empreendimento apenas atende à instalação de medidores de gás individuais às famílias. Assim, analisa-se que não há relações também deste parâmetro com as diretrizes do programa habitacional, e com os aspectos físico-geográficos da cidade. Desse modo, é considerada a classificação de valor Ruim.</p>	
DISCUSSÃO	
<p>Discute-se a necessidade de programas de habitação social, como o Programa PPP, em apresentar diretrizes para a adoção de sistemas construtivos sustentáveis, como placas solares e coletores de água pluvial, pois são sistemas que diminuem as despesas mensais das famílias com gastos básicos (energia elétrica e água).</p>	

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.2.5 Tipologias de habitação

Nesse parâmetro, analisa-se a área útil por tipologia e por cômodo das unidades de habitação do edifício em estudo.

Área útil por tipologia: no conjunto há ao todo 8 blocos de apartamentos com 12 unidades no piso térreo, e 27 unidades em cada pavimento tipo (1º ao 4º andar), o que resulta o total de 126 unidades.

Na Figura 70, apresenta-se em planta a numeração de cada bloco com os respectivos apartamentos, e na Tabela 11 é feita a identificação destes segundo as Tipologias A, B, C, D correspondentes para nortear a análise dos resultados. Em seguida, realiza-se a atribuição de valores (Bom, Regular e Ruim), segundo o instrumento de análise.

Figura 70: Identificação dos blocos de apartamentos do Residencial São Caetano



Fonte: Elaborado pelo autor.

Tabela 11: Identificação das áreas úteis das tipologias do Residencial São Caetano

Blocos		01	02	03	04	05	06	07	08	
Áreas úteis (m ²)	Apt.									
	PISO TÉRREO									
	01	42,35	30,04	31,18	43,81	20,69	30,72	-	-	
	02	42,35	25,16	25,16	36,72	33,86	30,07	-	-	
	03	-	25,16	25,16	-	-	30,06	-	-	
	04	-	30,04	25,53	-	-	26,54	-	-	
	PAVIMENTO TIPO									
	01	42,35	30,28	31,42	43,81	20,69	30,72	26,48	32,13	
	02	22,48	25,16	25,16	36,56	33,87	30,09	27,18	33,99	
	03	35,68	25,16	25,16	27,00	-	30,08	27,44	-	
	04	42,35	30,28	25,53	26,48	-	26,54	-	-	
	LEGENDAS									
Tipologia A: apartamento com 1 dormitório					Tipologia B: apartamento com 2 dormitórios					
Tipologia C: apartamento com 1 dormitório adaptado à acessibilidade					Tipologia D: apartamento conjugado					

Fonte: Elaborado pelo autor.

Antes da análise de cada tipologia, vale ressaltar que há unidades de mesma tipologia com variação de área útil. Isso se explica, porque as unidades foram implantadas nos limites do lote, que é irregular. Aspecto que interfere na forma do edifício, e conseqüentemente nas áreas úteis de cada tipologia.

Tipologia A: do total das 97 unidades, 72 unidades (ou 74,22%) foram classificadas na valoração de ruim, e o restante das 25 unidades apresentou valor regular (25,77%). Assim, do total das 126 unidades do conjunto, esta tipologia representa o percentual de 57,15% das unidades com valor ruim e 19,85% com valor regular (Tabela 12).

Tabela 12: Área útil por tipologia – Tipologia A (unidade com 1 dormitório)

Blocos		01	02	03	04	05	06	07	08	
Tipologia A	Apart.	PISO TÉRREO - Áreas úteis (m ²)								
	01	-	-	-	-	20,69	30,72	-	-	
	02	-	25,16	25,16	-	33,86	-	-	-	
	03	-	25,16	25,16	-	-	-	-	-	
	04	-	-	25,53	-	-	26,54	-	-	
	Apart.	4 PAVIMENTOS TIPO - Áreas úteis (m ²)								
	01	-	30,28	31,42	-	20,69	30,72	26,48	32,13	
	02	-	25,16	25,16	36,56	33,87	30,09	27,18	33,99	
	03	-	25,16	25,16	27,00	-	30,08	27,44	-	
	04	-	30,28	25,53	26,48	-	26,54	-	-	
	Total desta tipologia: 97 unidades									
	LEGENDA DE CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES									
	Bom: área útil igual ou maior a 41 m ² .									
	Regular: área útil entre 30,75 m ² até 40,99 m ² .									
	Ruim: área útil igual ou menor que 30,74 m ² .									

Fonte: Elaborado pelo autor.

Tipologia B: as 19 unidades desta tipologia tiveram a classificação de valor ruim, o que corresponde ao percentual de 15,08% do total das 126 unidades (Tabela 13).

Tabela 13: Área útil por tipologia – Tipologia B (unidade com 2 dormitórios)

Blocos		01	02	03	04	05	06	07	08	
Tipologia B	Apart.	PISO TÉRREO - Áreas úteis (m ²)								
	01	42,35	-	-	43,81	-	-	-	-	
	02	42,35	-	-	-	-	-	-	-	
	03	-	-	-	-	-	-	-	-	
	04	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Apart.	4 PAVIMENTOS TIPO - Áreas úteis (m ²)								
	01	42,35	-	-	43,81	-	-	-	-	
	02	-	-	-	-	-	-	-	-	
	03	35,68	-	-	-	-	-	-	-	
	04	42,35	-	-	-	-	-	-	-	
	Total desta tipologia: 19 unidades									
	LEGENDA DE CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES									
	Bom: área útil igual ou maior a 59,00 m ² .									
	Regular: área útil entre 44,25 m ² até 58,99 m ² .									
	Ruim: área útil igual ou menor que 44,24 m ² .									

Fonte: Elaborado pelo autor.

Tipologia C: do total das 6 unidades, 4 tiveram a classificação de valor ruim e 2 com valor regular. Do total das 126 unidades, esta tipologia representa o percentual de 3,17% das

unidades com a classificação ruim, e 1,58% com regular (Tabela 14).

Tabela 14: Área útil por tipologia – Tipologia C (unidade com 1 dormitório adaptada à acessibilidade)

Blocos		01	02	03	04	05	06	07	08
Tipologia C	Apart.	PISO TÉRREO - Áreas úteis (m ²)							
	01	-	30,04	31,18	-	-	-	-	-
	02	-	-	-	36,72	-	30,07	-	-
	03	-	-	-	-	-	30,06	-	-
	04	-	30,04	-	-	-	-	-	-
Total desta tipologia: 6 unidades									
LEGENDA DE CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES									
		Bom: área útil igual ou maior a 41 m ² .							
		Regular: área útil entre 30,75 m ² até 40,99 m ² .							
		Ruim: área útil igual ou menor que 30,74 m ² .							

Fonte: Elaborado pelo autor.

Tipologia D: as 4 unidades desta tipologia tiveram a classificação de valor ruim, o que representa o percentual de 3,17% do total das 126 unidades (Tabela 15).

Tabela 15: Área útil por tipologia – Tipologia D (unidade conjugada)

Blocos		01	02	03	04	05	06	07	08
Tipologia D	Apart.	4 PAVIMENTOS TIPO - Áreas úteis (m ²)							
	01	-	-	-	-	-	-	-	-
	02	22,48	-	-	-	-	-	-	-
	03	-	-	-	-	-	-	-	-
	04	-	-	-	-	-	-	-	-
Total desta tipologia: 4 unidades									
LEGENDA DE CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES									
		Bom: área útil igual ou maior a 32,00 m ² .							
		Regular: área útil entre 24,00 m ² até 31,99 m ² .							
		Ruim: área útil igual ou menor que 23,99 m ² .							

Fonte: Elaborado pelo autor.

Na Figura 71 a seguir, verifica-se no piso térreo que apenas 3 unidades tiveram a classificação de valor regular, sendo 1 unidade da Tipologia A e 2 unidades da Tipologia C; e 15 unidades com valor ruim das Tipologias A, B, C. No pavimento tipo foram 5 unidades com valor regular, sendo todas da Tipologia A; e 22 unidades com valor ruim das Tipologias A, B, D. Portanto, o total corresponde a 23 unidades (18,25%) com valor regular e 103 unidades com valor ruim (81,75%).

Figura 71: Área útil por tipologia: ilustração em planta da análise dos resultados



Fonte: Elaborado pelo autor.

Área útil por cômodo: a partir dos modelos de apartamentos das Tipologias A, B, C, D, realiza-se a análise da área útil por cômodo.

Os resultados da classificação da área útil por cômodo das tipologias do Residencial São Caetano segundo o instrumento de análise, foram organizados na Tabela 16. Em seguida no Quadro 23, é feita a análise destes resultados com ilustrações em planta.

Tabela 16: Resultados da análise: área útil por cômodo

Cômodos	Áreas úteis (m ²)				
	Tipologia A ⁷⁵		Tipologia B ⁷⁶	Tipologia C	Tipologia D
	A	B			
Dormitório/Sala	-	-	-	-	13,78
Sala/Cozinha	10,80	-	-	13,75	-
Dormitório casal ⁷⁷	9,58	8,21	10,05	8,21	-
Dormitório solteiro	-	-	7,49	-	-
Sala	-	11,26	10,78	-	-
Cozinha	-	4,84	5,25	-	3,76
Serviço	2,12	2,12	2,12	2,34	1,98
Banheiro	2,66	2,53	2,66	5,74	2,96
Área útil total	25,16	30,28	38,35	30,04	22,48

PARÂMETROS DE ANÁLISE DA ÁREA ÚTIL POR TIPOLOGIA			
CÔMODOS	ÁREAS (m ²)		
	Bom	Regular	Ruim
Dormitório e Sala integrados	≥ 23,85	23,84 a 17,88	≤ 17,87
Sala e Cozinha integrados	≥ 20,50	20,49 a 15,37	≤ 15,36
Dormitório casal	≥ 12,01	12,00 a 9,00	≤ 8,99
Dormitório solteiro duplo	≥ 10,01	10,00 a 8,00	≤ 7,99
Sala (jantar e estar)	≥ 12,01	12,00 a 9,00	≤ 8,99
Cozinha	≥ 8,01	8,00 a 6,00	≤ 5,99
Serviço	≥ 8,01	8,00 a 6,00	≤ 5,99
Banheiro	≥ 5,01	5,00 a 4,50	≤ 4,49

Fonte: Elaborado pelo autor.

Quadro 23: Ilustração em planta da análise dos resultados: área útil por cômodo

ANÁLISE DA ÁREA ÚTIL POR CÔMODO	
Tipologia A (unidades de um dormitório)	
Modelo A (área útil total de 25,16 m ²): apenas o dormitório teve a classificação de valor regular, e os demais cômodos o valor ruim (Figura 72).	
Modelo B (área útil total de 30,28 m ²): somente a sala teve a classificação de valor regular, e os outros cômodos o valor ruim (Figura 73).	
Em ambas as unidades, verifica-se que não foi atribuída a classificação de valor bom, e os cômodos cozinha, serviço e banheiro tiveram o valor ruim.	

⁷⁵ Na Tipologia A como há dois formatos de apartamentos, um com sala e cozinha integrados e outro com esses cômodos independentes, foi feita a identificação de "A" e "B" para a diferenciação dos layouts na análise dos resultados.

⁷⁶ A Tipologia B apresenta área útil total de todos os cômodos (sala, cozinha, dormitórios, corredor, banheiro, serviços) de 42,35 m². Na Tabela 14, a área útil total de 38,35 m² é porque não foi considerado na análise o cômodo corredor com área útil de 4,00 m².

⁷⁷ As unidades de habitação do edifício em estudo, que apresentam um dormitório não integrado a outro cômodo, como as Tipologias A e C, foram consideradas para análise da análise da útil por cômodo na classificação "Dormitório de casal"; uma vez que tais apartamentos podem ser ocupados por diferentes perfis de famílias. Já nas unidades com dois dormitórios, no caso da Tipologia B, considerou-se como dormitório de casal o cômodo com uso respectivo de maior área útil.

ANÁLISE DA ÁREA ÚTIL POR CÔMODO

Tipologia A (unidades de um dormitório)

Figura 72: Tipologia A – modelo A

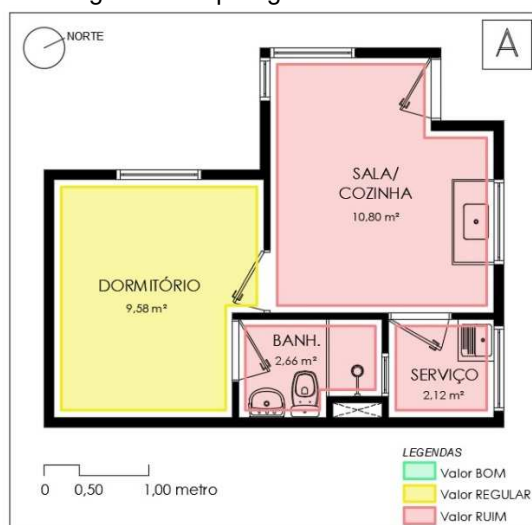
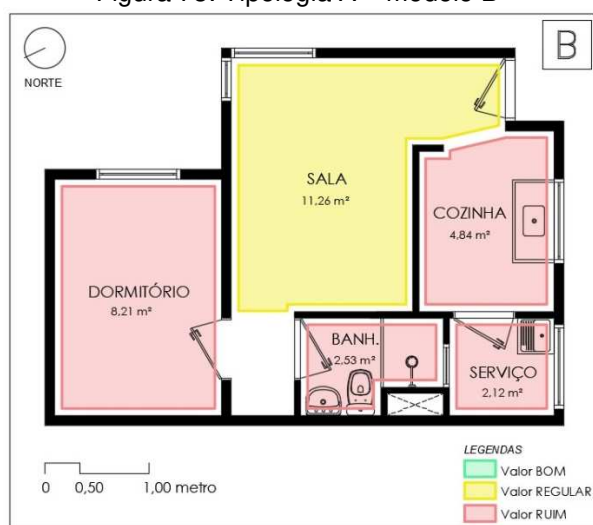


Figura 73: Tipologia A – modelo B

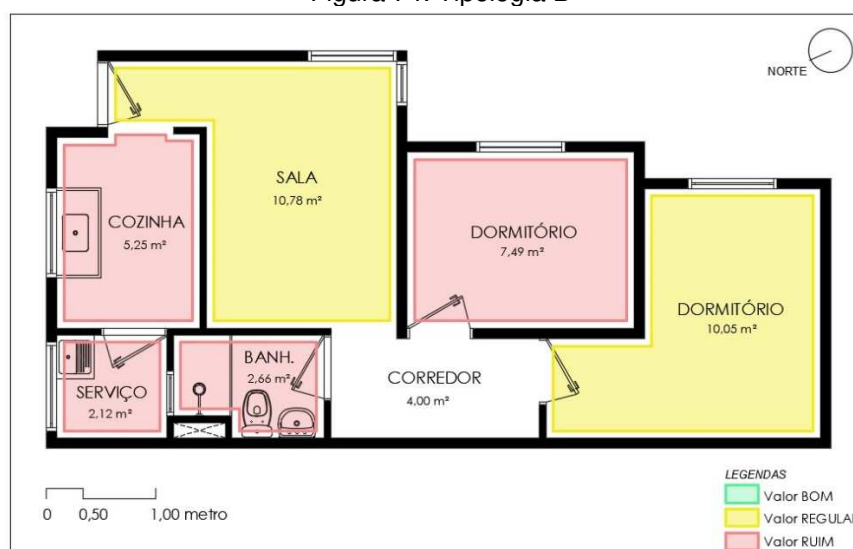


Tipologia B (unidades de dormitórios)

Nessa tipologia com área útil total de 42,35 m², apenas dois cômodos tiveram a classificação de valor regular (sala e dormitório de casal), e os outros cômodos o valor ruim (Figura 74).

Verifica-se que não foi atribuída a classificação de valor bom, e os cômodos cozinha, serviço e banheiro também apresentam o valor ruim, como nas unidades da Tipologia A.

Figura 74: Tipologia B



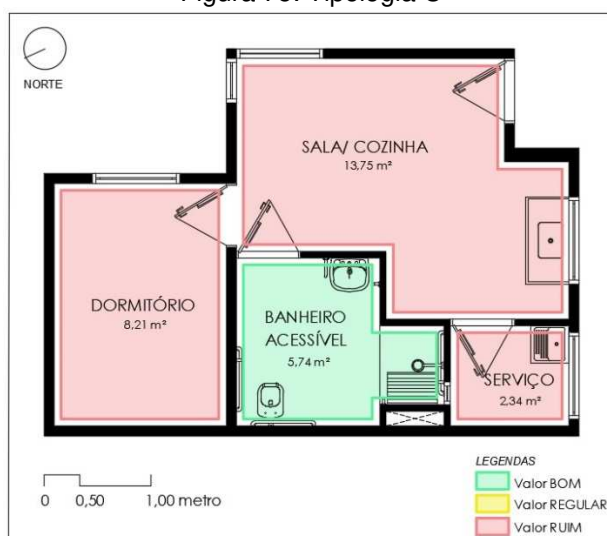
Tipologia C (unidades de um dormitório adaptadas à acessibilidade)

Nessa tipologia com área útil total de 30,04 m², apenas um cômodo teve a classificação de valor bom (banheiro adaptado à acessibilidade) e os outros o valor ruim (Figura 75). Os cômodos cozinha e serviço são classificados com valor ruim igual nas unidades das Tipologias A e B.

ANÁLISE DA ÁREA ÚTIL POR CÔMODO

Tipologia C (unidades de um dormitório adaptadas à acessibilidade)

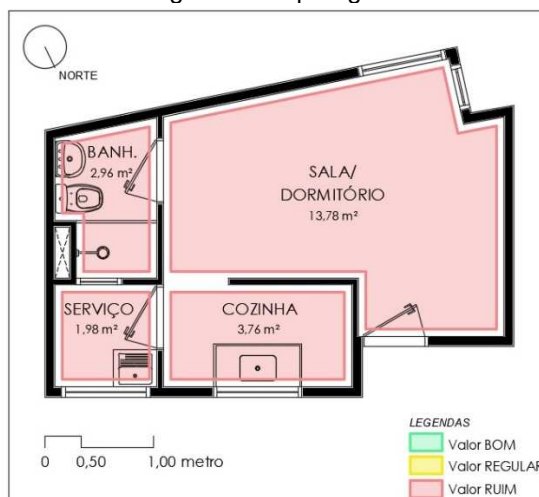
Figura 75: Tipologia C



Tipologia D (unidades conjugadas)

Nessa tipologia com área útil 22,48 m², observa-se que todos os cômodos tiveram a classificação de valor ruim. Em relação às outras tipologias, esta é a que possui área útil mais exígua (Figura 76).

Figura 76: Tipologia D



Fonte: Elaborado pelo autor.

A partir dos resultados da área útil por tipologia e cômodo de habitação, no Quadro 24 apresenta-se a análise e discussão dos resultados.

Quadro 24: Análise e discussão dos resultados – Tipologias de habitação

10. TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO	
CLASSIFICAÇÃO: RUIM	
ANÁLISE	
<p>Na análise da área útil por tipologia, verificou-se que 18,25% tiveram valor regular e 81,75% valor ruim. Em relação à área útil por cômodo, há em todas as tipologias três ou mais cômodos com a classificação de valor ruim, com exceção apenas do cômodo banheiro adaptado à acessibilidade da Tipologia C que teve o valor bom.</p> <p>Quanto à análise comparativa com as diretrizes do Programa PPP, verifica-se as tipologias do Residencial São Caetano apresentam áreas úteis inferiores ao estabelecido, o que explica também a avaliação negativa no parâmetro funcionalidade e acessibilidade do projeto.</p> <p>Também, nesse empreendimento como não há diversidade tipológica das unidades de habitação, entende-se que não há relação com os aspectos socioeconômicos de seu contexto, pois as unidades de 1 e 2 dormitórios não comportam diferentes composições familiares.</p> <p>Dessa maneira, é considerada a classificação de valor Ruim.</p>	
DISCUSSÃO	
<p>Analisar-se como grave a exiguidade das áreas úteis por tipologia e cômodo desse empreendimento para a qualidade de habitação. Razão que, critica-se a proposta do Programa PPP em requalificar a ambiência do Centro histórico de São Paulo mediante à construção de projetos novos, porém sem qualidade de projeto e construção.</p> <p>Dessa forma, entende-se que o programa deve ofertar tipologias que atendam à composição familiar e com áreas úteis confortáveis às famílias, como: igual ou superior à 32,00 m², 41,00m², 59,00 m² e 77,00 m² para unidades conjugadas, e de um, dois e três dormitórios respectivamente, conforme Pedro (2012).</p>	

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.3 Uso social

A dimensão Uso social corresponde à avaliação e percepção dos usuários (moradores) do edifício em estudo, segundo os parâmetros: a) viabilidade urbana, cultural e ambiental, b) viabilidade social e econômica, c) avaliação estética, d) avaliação do conforto ambiental.

Neste estudo, não foi possível a aplicação das entrevistas com os usuários do Residencial São Caetano, pois os mesmos se indispuseram com a justificativa de que haviam participado em outras entrevistas aplicadas pela prestadora de serviços do Programa PPP Habitacional.

Cabe lembrar que antes do contato com os moradores, o pesquisador providenciou toda a documentação necessária para a aplicação das entrevistas, como a aprovação do Comitê de Ética da FAAC, UNESP (Anexo 4), e o agendamento de sua visita ao Residencial

São Caetano junto à Agência Casa Paulista, que ocorreu 15 de abril de 2019 às 16h (Anexo 5). Na visita ao conjunto habitacional, o pesquisador esteve acompanhado por uma assistente social da empresa prestadora de serviços Canopus Holding.

Diante deste imprevisto, o pesquisador solicitou à Agência Casa Paulista o acesso às pesquisas aplicadas pela prestadora de serviços, sendo disponibilizado o documento: **Relatório de Indicadores de Desempenho Pesquisa de Satisfação com os Adquirentes – Indicador 14** (Apêndice⁷⁸).

Este Relatório apresenta os resultados do trabalho técnico social de pós-ocupação de uma pesquisa realizada no mês de janeiro de 2019, que reuniu 48 moradores do total das 126 famílias residentes no Residencial São Caetano. Nesse documento não há informações sobre o número de famílias que participaram das entrevistas, apenas é informado o número de pessoas entrevistadas.

Os dados utilizados do Relatório correspondem aos parâmetros: a) viabilidade urbana, cultural e ambiental, e b) viabilidade social e econômica. As avaliações da estética e do conforto ambiental não foram realizadas por não haver dados referentes.

5.2.3.1 Viabilidade urbana, cultural e ambiental

A análise da viabilidade urbana, cultural e ambiental considera a identificação dos equipamentos e serviços coletivos no contexto do Residencial São Caetano no Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro na ambiência do Centro histórico de São Paulo, segundo a avaliação dos moradores (usuários).

A partir dos dados do Relatório de Indicadores de Desempenho Pesquisa de Satisfação com os Adquirentes, no Quadro 25 são apresentados os resultados quanto à identificação dos equipamentos e serviços coletivos no contexto segundo os usuários, a partir da classificação de valores do instrumento de análise (Bom, Regular, Ruim).

Quadro 25: Análise da viabilidade urbana, cultural e ambiental segundo a avaliação dos usuários

SÍNTESE DOS RESULTADOS DO RELATÓRIO – RESIDENCIAL SÃO CAETANO		
Viabilidade	Equipamentos e serviços coletivos	Avaliação dos usuários
URBANA	Comércio: mercado, farmácias, agências bancárias	100% identificam.
	Correios	58% identificam, 27% não identificam, e 15% não souberam informar.
	Hospitais	46% identificam, 31% não identificam, e 23% não souberam informar.

⁷⁸ Apresenta a síntese dos dados apresentados no Relatório que foram considerados na análise dos resultados pelo pesquisados nos parâmetros de análise: viabilidade urbana, cultural e ambiental, e viabilidade social.

SÍNTESE DOS RESULTADOS DO RELATÓRIO – RESIDENCIAL SÃO CAETANO		
Viabilidade	Viabilidade	Viabilidade
URBANA	Unidades básicas de saúde	77% identificam, 10% não identificam, e 13% não souberam informar.
	Creches	77% identificam, 4% não identificam, e 19% não souberam informar.
	Ensino infantil	67% identificam, 10% não identificam, e 23% não souberam informar.
	Ensino fundamental	79% identificam, 6% não identificam, e 15% não souberam informar.
	Ensino médio	69% identificam, 4% não identificam, e 27% não souberam informar.
	Ensino técnico	50% identificam, 8% não identificam, e 42% não souberam informar.
CULTURAL	Faculdades	23% identificam, 25% não identificam, e 52% não souberam informar.
	Museus	58% identificam, 17% não identificam, e 25% não souberam informar.
	Cinemas	63% identificam, 22% não identificam, e 15% não souberam informar.
	Centros esportivos	46% identificam, 21% não identificam, e 33% não souberam informar.
AMBIENTAL	Parques	80% identificam, 10% não identificam, e 10% não souberam informar.
	Praças	73% identificam, 13% não identificam, e 15% não souberam informar.
CLASSIFICAÇÃO DOS VALORES		
Bom	Oferta alta de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação: 50% dos usuários identificam.	
Regular	Oferta mediana de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação: 25% até 49% dos usuários identificam.	
Ruim	Oferta baixa de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação: até 24% dos usuários identificam.	

Fonte: Equipe técnica social (2019). Organizado e adaptado pelo autor.

Os resultados do Quadro 25 mostram do total dos 15 parâmetros analisados na viabilidade urbana, cultural e ambiental, segundo a identificação dos equipamentos e serviços coletivos pelos usuários, que: 12 tiveram valor Bom, 2 com valor Regular (hospitais e centros esportivos), e com 1 valor Ruim (faculdades). Assim, considera-se que o maior número de respostas foi com a classificação de valor Bom, que significa a alta oferta de equipamentos, serviços coletivos e infraestrutura urbana no contexto da habitação.

Em relação à identificação do transporte público, no Relatório é apresentado a avaliação dos moradores com relação a melhoria de acesso após a mudança no Residencial São Caetano. Verifica-se que para 65% dos entrevistados melhorou, 21% continua igual, e 10% disseram que piorou. Assim, considera-se também a classificação de Bom, pois mais de

50% dos usuários disseram que melhoraram as condições de acesso, e conseqüentemente a qualidade de habitação no quesito viabilidade urbana, cultural e ambiental.

No Quadro 26 é apresentada as considerações da análise e discussão dos resultados, conforme a classificação do instrumento metodológico.

Quadro 26: Análise e discussão dos resultados – Viabilidade urbana, cultural e ambiental

11. VIABILIDADE URBANA, CULTURAL E AMBIENTAL	
CLASSIFICAÇÃO: BOM	
ANÁLISE	
<p>Podemos analisar segundo as respostas dos moradores quanto à identificação dos equipamentos e serviços coletivos presentes no entorno do Residencial São Caetano, e com a avaliação da melhoria de acesso ao transporte público após à mudança no empreendimento, que a viabilidade urbana, urbana e cultural é atendida. Consideramos a classificação de Bom, pois a maioria das respostas dos entrevistados estão entre a margem percentual sugerida no instrumento de análise. Desta forma, considera-se que há Sinergias entre os aspectos urbanos, culturais e ambientais do Contexto, a localização dos empreendimentos do Programa habitacional, e a localização do Projeto.</p> <p>Quanto aos equipamentos e serviços coletivos identificados para menos da metade dos entrevistados segundo o Relatório, compreendemos que:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hospital: os entrevistados podem considerar a distância de acesso grande, pois 31% não identificam. ▪ Faculdade: os entrevistados podem não utilizar este tipo de equipamento, pois 52% não souberam informar ▪ Centros esportivos: pode haver a carência de equipamentos como este na área, ou os moradores não utilizam, pois 33% não souberam informar 	
DISCUSSÃO	
<p>Embora a região seja abastecida com equipamentos e serviços coletivos, seria interessante saber quais destes os entrevistados mais, menos, ou não utilizam, para que sejam propostas pelo governo, políticas de inclusão e de desenvolvimento social para as famílias contempladas por programas de habitação social no Centro de São Paulo.</p>	

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.2.3.2 Viabilidade social e econômica

Nesse parâmetro, considera-se a análise da viabilidade social das famílias beneficiadas pelo Programa PPP Habitacional a partir das informações do Relatório de Indicadores de Desempenho Pesquisa de Satisfação com os Adquirentes. Os parâmetros analisados são: a) renda familiar mensal, b) situação ocupacional, c) e composição familiar.

a) Renda familiar mensal: no Relatório é informado que foi considerado como

referência o valor do salário mínimo de R\$ 954,00 para a identificação da renda mensal das famílias. Das 48 pessoas que participaram das entrevistas, 65% de 1 a 2 salários mínimos, 19% de 2 a 3 salários mínimos, 4% de 3 a 4 salários mínimos, 4% disseram ter renda mensal de até 1 salário mínimo, 2% de 4 a 5 salários mínimos, 2% renda acima de 5 salários mínimos, e 4% não responderam.

Pode-se analisar através destes dados, que a maioria dos entrevistados apresentam renda mensal de 1 a 3 salários mínimos, e por isso entendemos que se enquadram no perfil de maior vulnerabilidade social e econômica. Avalia-se como positivo a contemplação dos beneficiários nestas faixas de renda pelo Programa PPP Habitacional. Embora, o percentual da população com renda mensal de até 1 salário mínimo seja baixo (apenas 4%), e as condições de financiamento habitacional do programa não contemplam a população com renda inferior a 1 salário mínimo.

Assim, apontamos como necessário que o Programa PPP viabilize melhores condições para subsídio habitacional para que haja a participação de famílias com renda mensal inferior a 1 salário mínimo.

b) Situação ocupacional: de acordo com o Relatório, em relação ao total de pessoas entrevistadas, verifica-se que 21% são empregados com registro, 12% autônomos sem contribuição ao INSS, 4% são empregados sem registro, 3% são profissionais autônomos com contribuição ao INSS, 1% trabalho temporário, 3% aposentado, 1% pensionista, 16% desempregados, 37% estudantes, 2% não se aplica. Apesar desses dados representaram menos que 50% dos moradores do Residencial São Caetano, nota-se que há pessoas em situação de vulnerabilidade social.

Entende-se dessa forma, que as condições de financiamento habitacional Programa PPP devem apresentar maiores subsídios para o custeamento das parcelas, pois o percentual de comprometimento da renda mensal é alto, entre 20% a 27%. Assim, as famílias mais vulneráveis (como chefes de família desempregados ou autônomos sem registro) terão mais resguardo do programa para que não sejam despejados de suas moradias pelos bancos, como também terão melhores condições de orçamento doméstico para arcarem com os custos de suas necessidades básicas, e com as prestações do financiamento habitacional.

c) Composição familiar: os resultados do Relatório da pesquisa que foi aplicada com 48 moradores do Residencial São Caetano, mostram que 31% são de famílias compostas por três pessoas, 20% famílias com quatro pessoas, 19% famílias com acima de cinco pessoas, 15% em duas pessoas, e 15% solteiros.

Analisa-se destes dados, que as tipologias de habitação do Residencial São Caetano não atendem à composição familiar pois 81,74% das unidades corresponde aos apartamentos de um dormitório, sendo: 103 apartamentos de um dormitório (Tipologias A e C), 4 conjugados (Tipologia D) e 19 de dois dormitórios (Tipologia B).

Cabe ressaltar que as diretrizes de projeto do Programa PPP preveem unidades de três dormitórios, e priorizam que a maioria das unidades dos empreendimentos apresentem dois dormitórios. Embora, pôde-se analisar através do estudo de caso, Residencial São Caetano, que não foram cumpridas. Por isto, consideramos insustentável a produção de unidades com um dormitório pelo Programa PPP, e recomendamos que este atenda à composição das famílias beneficiadas, ou ofereça unidades com mínimo de dois dormitórios.

A análise e discussão dos resultados da viabilidade social, segundo os parâmetros considerados é apresentada no Quadro 27 a seguir.

Quadro 27: Análise e discussão dos resultados – Viabilidade social e econômica

12. VIABILIDADE SOCIAL E ECONÔMICA
CLASSIFICAÇÃO: RUIM
ANÁLISE
Consideramos a classificação de valor Ruim, pois as condições de financiamento do Programa PPP Habitacional e as tipologias de habitação do Residencial São Caetano não atendem ao perfil socioeconômico dos moradores. Pôde-se verificar que a maioria dos entrevistados possui renda de até 3 salários, e o percentual de comportamento de rendas das famílias é de até 27%. Também, verificou-se que há moradores em situação de vulnerabilidade social (como chefes de família desempregados ou autônomos sem registro), o que pode aumentar a inadimplência no programa. Em relação a composição das famílias, considera-se insustentável que o Programa PPP ofereça unidades com 1 dormitório, como analisado no Residencial São Caetano onde há 103 apartamentos de um dormitório, 4 conjugados, e apenas 19 de dois dormitórios. Uma vez, como apresenta o Relatório a partir da amostra de 48 participantes das entrevistas, que 70% dos moradores são de famílias constituídas com três ou mais pessoas.
DISCUSSÃO
Para que o Programa PPP Habitacional apresente qualidade de habitação, considera-se que deva ser incorporado ao seu plano o atendimento da composição familiar, e/ou da oferta de unidades tipológicas mais diversificadas. Além do aumento de subsídios no financiamento das unidades habitacionais para o atendimento da população de maior vulnerabilidade social, que não estão incluídas pelo programa (trabalhadores sem registro de carteira, e renda inferior a um salário mínimo).

Fonte: Elaborado pelo autor.

5.3 Sinergias: relação Texto e Contexto

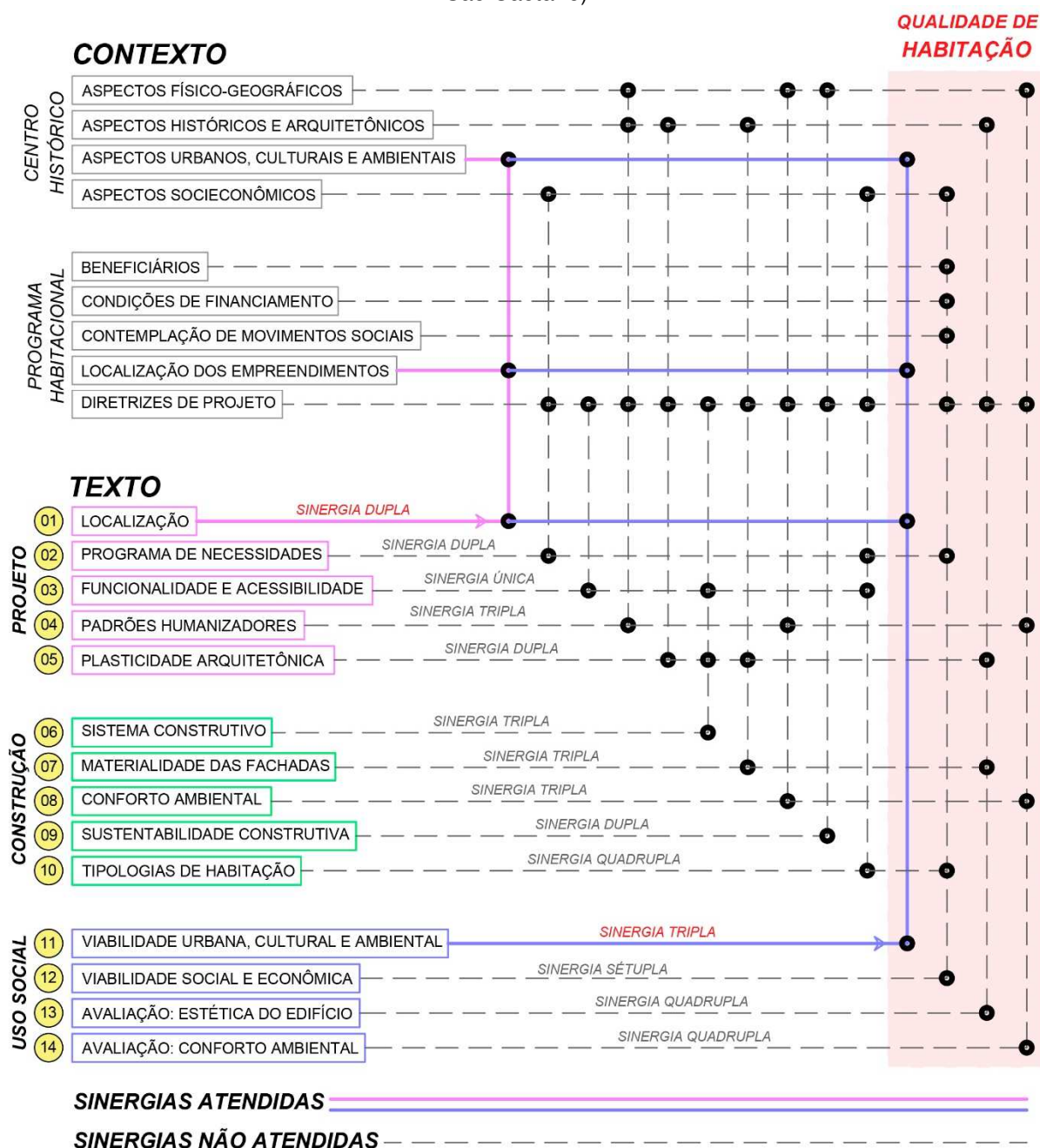
A partir da análise dos resultados, verificou-se que apenas a localização do Projeto, a localização dos empreendimentos do Programa Habitacional, os aspectos urbanos, culturais e ambientais do Centro histórico apresentam relações de correspondência (Sinergias) com a viabilidade urbana, cultural e ambiental na dimensão Uso social.

Portanto, o Residencial São Caetano do Programa PPP Habitacional somente

apresenta qualidade de habitação quando se considera a sua localização na ambiência do Centro histórico de São Paulo, em área de acesso e oferta aos equipamentos e serviços coletivos e infraestrutura urbana consolidada.

Na Figura 77, apresenta-se a síntese da análise da qualidade de habitação social do Programa PPP habitacional, através do estudo de caso do Residencial São Caetano aplicado ao Modelo Exemplar, onde são visualizadas as Sinergias atendidas.

Figura 77: Sinergias identificadas no Modelo Exemplar aplicado ao estudo de caso (Residencial São Caetano)



Fonte: Elaborado pelo autor.

A partir das Sinergias não atendidas no Modelo Exemplar, foram elaboradas propostas de diretrizes para o aprimoramento do Programa PPP Habitacional. Nesse caso,

consideraram-se os parâmetros das dimensões do Projeto e Construção, como: a) programa de necessidades; b) funcionalidade e acessibilidade; c) padrões humanizadores; d) plasticidade arquitetônica; e) sistema construtivo; f) materialidade das fachadas; g) conforto ambiental; h) sustentabilidade construtivo; i) e tipologias de habitação.

6 PROPOSTA DE DIRETRIZES PARA O PROGRAMA PPP HABITACIONAL

Com base nos parâmetros que não tiveram as Sinergias atendidas no Modelo Exemplar, isto é, que não atenderam à qualidade de habitação. Foram elaboradas propostas de diretrizes para o aprimoramento do Programa PPP Habitacional.

PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA E MATERIALIDADE DAS FACHADAS

Propõe-se que a Agência Casa Paulista promova concursos públicos para os projetos de habitação social do Programa PPP na ambiência do Centro histórico de São Paulo, através de editais que estabelecem normas para que os novos edifícios apresentem relações harmoniosas com as construções de seu contexto, assim como recomendam as Cartas Patrimoniais⁷⁹.

São sugeridas como diretrizes:

- Gabarito correspondente do projeto novo à altura predominante das edificações da área de intervenção;
- Alinhamento das fachadas do projeto novo com as construções vizinhas para o menor impacto da intervenção no local;
- Emprego de materiais contemporâneos que retomem às características arquitetônicas do bairro de forma intertextual;
- Justificativa do autor do projeto acerca da materialidade empregada nas fachadas para que o projeto novo apresente relações harmoniosas com seu contexto;
- Fachadas e calçadas ativas para promover a requalificação dos espaços públicos.

PROGRAMA DE NECESSIDADES E TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

Para a qualidade de habitação social, considera-se que o programa de necessidades dos novos edifícios atenda às necessidades dos moradores, além de proporcionar qualidade aos espaços públicos de sua área envoltória. Assim, considera-se que os projetos devem apresentar áreas no interior do lote de acesso livre à comunidade local, como: praças, hortas comunitárias, estabelecimentos comerciais no piso térreo, entre outros, que proporcionem à integração dos empreendimentos habitacionais em seus contextos.

Em relação às necessidades dos moradores, recomenda-se que além das unidades de habitação (apartamentos) e áreas do condomínio (sala de festas, jogos, playground, etc.), que os projetos tenham anexos privativos para que as famílias possam armazenar seus

⁷⁹ Recomendações de Nairóbi de 1976 (IPHAN, 2014h), Carta de Washington de 1987 (IPHAN, 2014e), Carta de Brasília de 1995 (IPHAN, 2014b), Carta de Burra de 2013 (IPHAN, 2014c), etc.

pertencentes e materiais de trabalho.

Quanto às tipologias de habitação, sugere-se que sejam diversas e que o Programa PPP realize a distribuição das unidades em função da composição familiar para a acomodação digna das pessoas.

Recomenda-se como área útil por tipologia as recomendações de Pedro (2012), considerando o percentual de 25% acima do estabelecido como regular por este autor:

- Unidade conjugada: área útil de 32,00 m² ou superior;
- Unidade com um dormitório: área útil de 41,00 m² ou superior;
- Unidade com dois dormitórios: área útil de 59,00 m² ou superior;
- Unidade com três dormitórios: área útil de 77,00 m² ou superior.

Para a área útil por cômodo, considera-se as recomendações de Boeuri (2014) e Lucredi (2019) para:

- Dormitório e sala integrados: área útil de 23,85 m² ou superior;
- Sala e cozinha integrados: área útil de 20,50 m² ou superior;
- Dormitório casal: área útil de 12,01 m² ou superior;
- Dormitório solteiro duplo: área útil de 10,01 m² ou superior;
- Sala (jantar e estar): área útil de 12,01 m² ou superior;
- Cozinha: área útil de 8,01 m² ou superior;
- Serviço: área útil de 8,01 m² ou superior;
- Banheiro: área útil de 5,01 m² ou superior.

FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE

Os cômodos das unidades de habitação devem apresentar áreas capazes de acomodar o mobiliário previsto pelo Programa PPP em suas diretrizes. Assim, recomenda-se que ao menos sejam compatíveis os seguintes mobiliários:

- Dormitório para casal: 1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m); 1 criado mudo (0,50 m x 0,50 m); 1 guarda roupa (1,60 m x 0,50 m). Largura e circulação: entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.
- Dormitório para duas pessoas: 2 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m); 1 criado mudo (0,50 m x 0,50 m); 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Largura e circulação: entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.
- Sala: 1 sofá de dois lugares (1,40 m x 0,80 m); 1 sofá de três lugares (2,10 m x 0,80 m); 1 estante (0,80 m a 1,20 m x 0,40 m); 1 mesa para 4 pessoas (1,30 m x 0,75 m) ou 6 pessoas (1,80 m x 0,75 m). Largura mínima do cômodo de 2,40 m. Prever espaço de 0,50 m na frente dos assentos do sofá (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda da mesa, sendo aceito que seu lado seja encostado na parede. Para os demais

mobiliários prever circulação mínima de 0,50 m.

- Cozinha: 1 pia (1,20 m x 0,60 m); 1 fogão (0,55 m x 0,60 m); 1 geladeira (0,70 m x 0,70 m) com abertura de porta atingindo 1,40 m. Largura mínima do cômodo de 1,80 m.
- Serviço: 1 tanque (capacidade de 20 litros e dimensões de 0,52 m x 0,53 m); 1 máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m). Circulação mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar para as unidades convencionais, e mínima de 0,90 m das unidades adaptáveis.
- Banheiro: 1 lavatório de louça branca sem coluna (0,40 m x 0,30 m); 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada (0,60 m x 0,70 m). Largura mínima do cômodo de 1,50 m. Dimensões mínimas dos boxes: 0,90 m x 0,95 m.

Para as unidades adaptadas à acessibilidade, recomenda-se que todos os cômodos atendam às orientações da NBR 9050 (ABNT, 2015), segundo o Módulo de Referência (MR) referente à projeção de 0,80 m por 1,20 m e à rotação de 360º (diâmetro de 1,50 m) no piso ocupado por uma pessoa com cadeira de rodas. Além disso, orienta a instalação de elevadores para que a oferta das unidades adaptadas à acessibilidade não fique restrita ao piso térreo dos edifícios.

PADRÕES HUMANIZADORES

Propõem-se que o uso misto no piso térreo seja compatível ao uso residencial nos pavimentos superiores, e que as aberturas (janelas, varandas, portas, etc.) respectivas possibilitem o contato visual dos moradores com os transeuntes para a maior segurança local (JACOBS, 2014). Nesse sentido, é dado prioridade aos projetos com baixo gabarito de até 5 pavimentos (GEHL, 2015).

SISTEMA CONSTRUTIVO

Recomenda-se a flexibilidade deste. É preferível que o sistema estrutural seja independente do sistema de vedação, e que as paredes divisórias dos cômodos de cada tipologia sejam do tipo *drywall* para que as famílias possam realizar alterações/adaptações/customizações no layout de suas unidades, de modo que acomodem da melhor forma possível seus membros e atividades domésticas.

Também, através deste parâmetro, é possível explorar a plasticidade arquitetônica de projetos novos. Visto que cada tipo de sistema construtivo possui particulares e características estéticas diferentes (COSTA, 1980). Assim, orienta-se que as fachadas apresentem diversidade de formatos das aberturas, e que os volumes das elevações e gabaritos sejam escalonados às construções vizinhas.

CONFORTO AMBIENTAL

A implantação do projeto novo no lote deve favorecer a paisagem de seu entorno, e atender às condições de insolação e orientação solar necessárias para a qualidade de habitação. Dessa forma, soluções padronizadas dos blocos de apartamentos não são aceitas.

Recomenda-se segundo a NBR 15220-3 (ABNT, 2005), que edifícios habitacionais na cidade de São Paulo apresentem: aberturas para ventilação com dimensões médias, com sombreamento e posicionadas de modo a permitir sol durante o inverno, e ventilação cruzada no verão.

Sugere-se que as elevações apresentem aberturas em formatos diversificados, desde janelas, portas e varandas, para que as fachadas sejam ativas e com o percentual de aberturas acima de 25% em relação a área total de cada elevação (RAPPL, 2019).

Também, considera-se a presença de aberturas ao meio externo da edificação em todos os cômodos das unidades de habitação, e o cumprimento do Código de Obras (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1992, p. 53) que estabelece dimensões mínimas para aeração e insolação, através de aberturas com áreas de vão proporcionais à 15% da área de piso dos cômodos, e área mínima de vão de 0,60 m².

SUSTENTABILIDADE CONSTRUTIVA

São considerados sistemas básicos para a eficiência energética e sustentabilidade de edifícios habitacionais, como:

- Placas solares para o menor consumo de energia elétrica nos chuveiros;
- Coletores de água pluvial para o reuso dessa na limpeza de pisos e nas descargas dos banheiros para a economia de água potável;
- Dispositivos economizadores de luz nas áreas comuns.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao ler as obras “*Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*”⁸⁰ do Professor Dr. Nabil Bonduki, “*Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*”⁸¹ da Professora Dra. Ermínia Maricato, e “*Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*”⁸² da Professora Dra. Raquel Rolnik, docentes da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da Universidade de São Paulo (USP). Tive a consciência de que o déficit de moradia e a política habitacional excludente e deficitária implementada no Brasil são problemas crônicos do país que merecem a atenção de nossa sociedade, e por isso necessitam ser revistos e investigados.

Esta dissertação surgiu após pesquisas sobre a qualidade de moradia de programas de habitação social implementados no Centro de São Paulo, e de estudos realizados pela Prof^a. Associada Rosio Fernández Baca Salcedo, docente da FAAC da UNESP, sobre a implementação de programas e projetos de habitação social em contextos históricos.

Dentre e programas implantados no Centro de São Paulo, identificou-se que são poucas as publicações sobre o Programa PPP Habitacional da Agência Casa Paulista, (modalidade contratual PPP, também ainda recente no país), o qual tem como proposta a requalificação da ambiência do Centro histórico de São Paulo, mediante a construção de empreendimentos novos de HIS e HMP para a população que trabalha formalmente na área central com renda mensal entre R\$ 810,00 e R\$ 8.100,00.

Neste contexto, o objetivo da pesquisa foi analisar a qualidade de habitação social do Programa PPP Habitacional e propor um instrumento de análise dessa qualidade em contextos históricos (Centro histórico e ambiência), através do estudo de caso do Residencial São Caetano: projeto novo de HIS construído pelo Programa PPP em 2016, e localizado no Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro, na ambiência do Centro histórico de São Paulo.

Em função do objetivo da pesquisa, delineou-se a abordagem teórica para subsidiar a proposta metodológica e a análise dos resultados. O instrumento de análise teve como base a fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura de Bakhtin (1988; 2018), Ricoeur (2002), Muntañola (2000; 2001) e as Sinergias de Zárate (2014), que apresentam a relação dialógica do “Texto com seu Contexto”.

Nesse caso, o Texto refere-se à análise do edifício de habitação social nas dimensões do Projeto, Construção e Uso social. O Contexto aos aspectos do Centro histórico e do Programa habitacional de seu fomento. E as Sinergias correspondem às relações

⁸⁰ BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011. 344 p.

⁸¹ MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008. 204 p.

⁸² ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015. 424 p.

dialógicas do Texto com seu Contexto, que estabelecem a qualidade de habitação social em contextos históricos.

Para a análise do Texto utilizaram-se parâmetros da APO, segundo Ornstein (1992), Pedro (2012), Boueri (2014), Martins (2016), Silva, Silva e Fontes (2018), Lucredi (2019), Rappl (2019), outros. No Contexto, consideraram-se indicadores de viabilidade urbana que qualificam o entorno da habitação (PITTS, 2004; CULLEN, 1983; LYNCH, 1960; MUNTAÑOLA, 2000; SALCEDO, 2003, outros).

Assim, como parâmetros de análise da qualidade de habitação, foram considerados no Contexto aspectos/categorias do Centro histórico que descrevem e caracterizam o território, como: físico-geográficos, históricos, arquitetônicos, urbanos, culturais, ambientais e socioeconômicos. E do Programa habitacional, como: beneficiários, condições de financiamento, contemplação de movimentos sociais, localização dos empreendimentos e diretrizes de projeto.

No Texto (edifício de habitação social) foi considerado em cada dimensão: 1) Projeto: localização, programa de necessidades, funcionalidade e acessibilidade, padrões humanizadores, plasticidade arquitetônica. 2) Construção: sistemas construtivos, materialidade das fachadas, conforto ambiental, sustentabilidade construtiva, tipologias de habitação. 3) Uso social: viabilidade urbana, cultural e ambiental, viabilidade social e econômica, avaliação da estética e do conforto ambiental.

Para a aplicação do instrumento de análise foi utilizado como estudo de caso a análise do Residencial São Caetano (através de análises qualitativa, quantitativa e relacional do edifício de habitação social), e abordado nas dimensões do Projeto, Construção e Uso social com seu Contexto, ou ambiência do Centro histórico de São Paulo e Programa PPP.

Os resultados da pesquisa mostraram que o Programa PPP apenas apresenta qualidade de habitação quando se considera a localização dos empreendimentos habitacionais em área de acesso e oferta de equipamentos e serviços coletivos na ambiência do Centro histórico de São Paulo. Assim, verificou-se em cada dimensão do Texto:

1) Projeto: não há espaços anexos de uso privativo para que os moradores possam armazenar seus pertences e instrumentos de trabalho; não foram construídas tipologias de três dormitórios como informado nas diretrizes do programa, e no lugar destas há unidades conjugadas que não foram previstas; as tipologias de habitação apresentam espaços não compatíveis ao mobiliário previsto; as unidades de habitação adaptadas à acessibilidade apresentam layout conflitivo e área de serviço com espaço insuficiente à rotação de 360° de usuários com cadeira de rodas segundo a NBR 9050 (ABNT, 2015); não há fachadas e calçadas ativas, além do uso misto como previstos nas diretrizes do programa; as fachadas tem pouca permeabilidade visual e com formatos padronizados das aberturas (JACOBS, 2014; GEHL, 2015; RAPPL, 2019); a plasticidade arquitetônica do edifício não apresenta

relações harmoniosas com seu contexto, e não atende às Categorias Dialógicas (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA; SALCEDO, 2016).

2) Construção: o sistema construtivo adotado (alvenaria estrutural) foi projetado de modo que inviabiliza alterações nos layouts das tipologias e a construção não apresenta inovação estética e formal; as fachadas são lisas, monótonas e sem requinte material; a orientação solar do edifício é comprometida pois o projeto foi implantado de modo padronizado no lote; não há o atendimento da orientação solar ideal nos cômodos das unidades de habitação (MARTINS, 2016); os banheiros não possuem aberturas voltadas ao meio externo da edificação, e há cômodos com as dimensões das aberturas inferiores ao mínimo estabelecido pelo Código de Obras (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1992); a construção não atende às características climáticas da cidade de São Paulo (clima subtropical úmido com verão chuvoso e inverno seco, e temperatura média anual de 19,5°C) como recomenda a NBR 15220-3 (ABNT, 2005), pois não apresenta aberturas com sombreamento e posicionadas de modo a permitir sol durante o inverno, e ventilação cruzada no verão; não há a instalação de placas solares e/ou coletores de água pluvial para a sustentabilidade construtiva do conjunto habitacional (CEF, 2010); as áreas úteis por tipologia e por cômodo das unidades são inferiores ao mínimo recomendado para a qualidade de habitação (BOUERI, 2014; PEDRO, 2012; LUCREDI, 2019).

3) Uso social: para a aplicação de entrevista com os usuários, o pesquisador solicitou as aprovações da pesquisa pelo Comitê de Ética da FAAC da UNESP, e da Agência Casa Paulista responsável pelo Programa PPP, que foram concedidas. No entanto, os moradores do Residencial São Caetano se recusaram a participar das entrevistas, sendo utilizado um relatório disponibilizado pela Agência Casa Paulista que apresenta os resultados de uma pesquisa aplicada pelo trabalho de assistência social às famílias em 2019, que reuniu 48 participantes do total das 126 unidades do conjunto habitacional (Apêndice). Assim, verificou-se que a viabilidade urbana, cultural e ambiental foi confirmada pelos moradores, pois mais de 50% dos entrevistados identificaram a presença de equipamentos e serviços coletivos nas imediações do Bairro da Luz, no Distrito de Bom Retiro. No parâmetro viabilidade social e econômica, analisou-se que há diferentes perfis familiares no conjunto, e que as tipologias presentes (unidades conjugadas e de um e dois dormitórios) não atendem às necessidades de 70% dos participantes, que são de famílias compostas por três e/ou mais membros. Também, verificou-se há famílias em situação de vulnerabilidade social, como trabalhadores informais, sem contribuição de previdência e desempregados, o que demonstra a necessidade de haver maiores subsídios públicos para o financiamento habitacional das unidades, ou a mudança de formato para a modalidade arrendamento social. Os outros dois parâmetros, avaliação da estética e do conforto ambiental, não foram analisados por não haver dados referentes no documento.

Sobre a aplicação do instrumento metodológico, considera-se importante a aplicação de entrevistas com os autores do projeto (arquitetos, urbanistas e/ou engenheiros) e com seus usuários (moradores), pois são os principais atores, e que de fato, podem validar os parâmetros considerados na análise da qualidade de habitação. Entretanto, também se recomenda que sejam utilizadas outras técnicas de pesquisa que não dependam inclusivamente da participação dos autores do projeto e/ou usuários.

Para a análise dos parâmetros das dimensões do Projeto e Construção, considera-se que além da avaliação técnica do pesquisador, seja empregada a auditoria técnica com arquitetos e urbanistas para maiores contribuições na análise dos resultados.

Na dimensão Uso social, considera-se que o parâmetro viabilidade urbana, cultural e ambiental, possa ser analisado através de entrevistas aplicadas com transeuntes, vizinhos e trabalhadores do local para a identificação dos equipamentos e serviços coletivos presentes no entorno. O parâmetro viabilidade social e econômica, pode ser analisado com informações disponibilizadas pelo programa habitacional e o banco do financiamento das unidades de habitação para a análise social dos perfis das famílias beneficiadas, bem como de suas condições econômicas (renda mensal, valor das prestações, inadimplências, etc.). O parâmetro avaliação da estética do edifício, também pode ser analisado mediante a aplicação de entrevistas com transeuntes, vizinhos e trabalhadores do local, e com a auditoria técnica com arquitetos e urbanistas para análise do enquadramento estético e arquitetônico do edifício com seu entorno. Para a avaliação do conforto ambiental, considera-se a utilização de softwares que simulem as estações do ano para a avaliação do conforto térmico das unidades de habitação do edifício em estudo.

As lacunas identificadas no instrumento de análise, que poderão ser complementadas em trabalhos futuros, são: a) avaliação da acústica; b) avaliação da privacidade; c) proposta de análise do percentual de área verde mínima no interior do lote para a qualidade de habitação; d) resiliência no ambiente construído⁸³; e) custos da obra; f) acessibilidade dos espaços coletivos e áreas de conexão do conjunto habitacional e das calçadas de seu entorno; g) análise da percepção topofílica⁸⁴ e topofóbica⁸⁵ dos usuários nas unidades de habitação e nas áreas coletivas; e outros parâmetros que também influem na qualidade de habitação.

O diferencial do instrumento de análise proposto com base na Dialogia na Arquitetura e na abordagem multimétodos da APO, é que foi possível estabelecer relações entre o edifício

⁸³ Refere-se a capacidade de adaptação da edificação ao longo do tempo, ou “[...] considera-se que a resiliência é qualidade que as HIS brasileiras devem possuir, visando à otimização dos recursos destinados à sua produção e posterior manutenção” (BORTOLI; VILLA, 2020, p. 392).

⁸⁴ Tipo positivo de percepção ambiental associada à sensação de prazer, bem-estar e satisfação (TUAN, 1980, p. 107).

⁸⁵ Tipo negativo de percepção ambiental associada à aversão, desprezo e medo (TUAN, 1980, p. 114).

de habitação social com o Programa habitacional e o Centro histórico para a análise de dados intercruzada. De modo que, os resultados obtidos possibilitam a elaboração de propostas de diretrizes projetuais para o aprimoramento de Programa habitacional em estudo.

Também, sobre as relações dialógicas do Texto com seu Contexto, considera-se que os parâmetros adotados são passíveis de discussão e aprimoramento em outras pesquisas, para que dessa maneira, sejam testados e aprimorados. Uma vez que a qualidade de habitação abrange diferentes abordagens e perspectivas científicas. Assim, um dos desdobramentos futuros desse trabalho poderá se centrar nessa questão, no aprimoramento, atualização e teste dos parâmetros utilizados no sentido de validá-los e afiná-los para a obtenção de melhores resultados futuros.

Quanto às propostas de diretrizes de projeto ao aprimoramento do Programa PPP Habitacional, a partir dos parâmetros que não atenderam à qualidade de habitação, ou que não tiveram as Sinergias atendidas no Modelo Exemplar aplicado ao estudo de caso (Residencial São Caetano). Espera-se que a Agência Casa Paulista aprecie as nossas recomendações, e que outras pesquisas sejam desenvolvidas. Uma vez que os resultados deste trabalho se referem à análise de apenas um dos empreendimentos de HIS construído pelo Programa PPP na ambiência do Centro histórico de São Paulo.

Afinal, a pesquisa contribui com: a) estudos sobre habitação social em contextos históricos; b) métodos para análise da qualidade de habitação social; c) pesquisas sobre Dialogia na Arquitetura; d) subsídios para o aprimoramento do Programa PPP Habitacional na ambiência do Centro histórico de São Paulo, Brasil.

REFERÊNCIAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050/2015:** Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro, 2015.

_____. **NBR 15220-3:** Desempenho Térmico de Edificações, Parte 3: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social. Rio de Janeiro, 2005.

ACERVO ESTADÃO. **Rio Tamanduateí:** Um dos principais afluentes de São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://acervo.estadao.com.br/noticias/lugares,rio-tamanduatei,8349,0.htm>>. Acesso em: 8 jan. 2020.

AMARAL, Ângela de Arruda Camargo. **Habitação na cidade de São Paulo. 2. ed.** São Paulo: Instituto Pólis/PUC-SP, 2002. 120 p. Observatório dos Direitos do Cidadão acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/851/851.pdf>>. Acesso em: 16 jun. 2019.

ARAUJO, Débora Cristina. **A QUALIDADE DE VIDA NA HABITAÇÃO SOCIAL VERTICALIZADA A PARTIR DA AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO: O CASO DO CONJUNTO HABITACIONAL CIDADE VERDE.** 2016. 160 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2016.

ARQUIVO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (São Paulo). **Documentos Cartográficos.** 2019. Disponível em: <http://www.arquivoestado.sp.gov.br/site/acervo/repositorio_digital/documento_cartografico>. Acesso em: 26 maio 2019.

AUGUSTO, Wilton Flávio Camoleze; GUADANHIM, Sidnei Junior. Os: uma análise comparativa. **Ambiente Construído**, [s.l.], v. 16, n. 3, p.167-195, set. 2016. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s1678-86212016000300099>.

BACHELARD, Gaston. **A poética do espaço.** São Paulo: Martins Fontes, 2008. 256 p.

BAKHTIN, Mikhail. **Marxismo e filosofia da linguagem:** problemas fundamentais do método sociológico na ciência da linguagem. São Paulo: Hucitec, 1988. 196 p. Tradução de Michel Lahud e Yara Frateschi Vieira; com a colaboração de Lúcia Teixeira Wisnik e Carlos Henrique D. Chagas Cruz.

_____. **Teoria do romance II:** As formas do tempo e do cronotopo. Tradução, posfácio e notas de Paulo Bezerra; organização da edição russa de Serguei Botcharov e Vadim Kójinov. São Paulo: Editora 34, 2018. 272 p.

BBC BRASIL (São Paulo). **Por que existem tantos prédios abandonados em São Paulo?** 2018. Texto de Letícia Mori. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43967305>>. Acesso em: 11 out. 2019.

BIANCHINI, Ligya Hrycylo; SCHICCHI, Maria Cristina. Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência. **Cuadernos de Vivienda y Urbanismo**, Bogotá, v. 2, n. 3, p.12-37,

2009. Anual. Pontificia Universidad Javeriana.

BOLAFFI, Gabriel. **HABITAÇÃO E URBANISMO: O PROBLEMA E O FALSO PROBLEMA: O BNH - os objetivos manifestos e a função real.** In: MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982. Cap. 2, p. 50.

BONDUKI, Nabil. **Intervenções Urbanas na Recuperação de Centros Históricos.** Brasília: Iphan/ Programa Monumenta, 2010. 376 p.

_____. **Origens da habitação social no Brasil:** Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011. 344 p.

BORTOLI, Karen Carrer Ruman de; VILLA, Simone Barbosa. Adequação ambiental como atributo facilitador da resiliência no ambiente construído em Habitações de Interesse Social. **Ambiente Construído**, [s.l.], v. 20, n. 1, p. 391-422, mar. 2020. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s1678-86212020000100381>.

BOUERI, Jose Jorge. **Roteiro:** dimensionamento da habitação. São Paulo: FAU-USP, 2014. Notas de aulas. Disponível em: <https://www.academia.edu/7226515/2014_Roteiro_Dimensionamento_da_Habita%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 11 dez. 2019.

BRANT, Vinícius Caldeira et al. (Comp.). **São Paulo:** trabalhar e viver. São Paulo: Brasiliense, 1989. 254 p.

BRASIL. **Governo cria a Agência Casa Paulista:** Novo braço operacional da Secretaria da Habitação vai fomentar a produção de moradias sociais no Estado. 2011. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ultimas-noticias/governo-cria-a-agencia-casa-paulista/>>. Acesso em: 26 abr. 2018.

_____. **Habitação.** 2019. Disponível em: <<http://www.fgts.gov.br/Pages/fgts-social/habitacao.aspx>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

_____. **Parceria Público-Privada (PPP):** Contrato da PPP não pode ser inferior a R\$ 20 milhões e deve ter duração de no mínimo 5 e no máximo 35 anos. 2017. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2012/04/parceria-publico-privada-ppp>>. Acesso em: 11 mar. 2018.

_____. Presidência da República. Casa Civil Subchefia Para Assuntos Jurídicos. **EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 90, DE 15 DE SETEMBRO DE 2015.** 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc90.htm>. Acesso em: 29 nov. 2019.

_____. Secretaria da Habitação. **Morar Bem, Viver Melhor.** 2018. Disponível em: <http://www2.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/morar_bem_viver_melhor.aspx>. Acesso em: 26 abr. 2018.

BRITO, Barbara Moreira Barbosa de; SILVEIRA, Antonio Henrique Pinheiro. Parceria público-privada: compreendendo o modelo brasileiro. **Revista do Serviço Público**, Brasília, v. 56, n.

1, p.7-21, 2005. Trimestral. Disponível em:<<https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/214>>. Acesso em: 7 out. 2018.

CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Boas práticas para habitação mais sustentável**. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. 204 p. Coordenadores Vanderley Moacyr John, Racine Tadeu Araújo Prado. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 28 dez. 2019.

_____. **PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL**. 2019. Disponível em: <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programa_des_urbano/programas_habitacao/par/saiba_mais.asp>. Acesso em: 17 jun. 2019.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.

CHAMMA, Paula Valéria Coiado; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. MÉTODO DE ENSINO DO PROJETO ARQUITETÔNICO: UMA PROPOSTA DIALÓGICA. In: ENOKIBARA, Marta; GHIRARDELLO, Nilson; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **Patrimônio, paisagem e cidade**. Tupã: Anap - Associação Amigos da Natureza da Alta Paulista, 2016. Cap. 1. p. 9-34.

CIDADE DE SÃO PAULO (Brasil). **Localção Social**: Saiba mais sobre o programa: 2019. Disponível em: <Alameda Amor Perfeito>. Acesso em: 29 nov. 2019.

COELHO, António Baptista; PEDRO, João Branco. Cinco décadas de pesquisa habitacional no LNEC e a metodologia de APO. In: VILLA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Org.). **Qualidade ambiental na habitação**: avaliação pós-ocupação. São Paulo: Oficina de Textos, 2013. Cap. 14. p. 315-341.

COSTA, Lúcio. **Arquitetura**. Rio de Janeiro: Fename, 1980. 64 p.

CULLEN, Gordon. **Paisagem urbana**. Lisboa: Edições 70, 1983. 202 p. Tradução de: Isabel Correia e Carlos de Macedo.

DIAS, Michele Aparecida Siqueira. Propostas para “uma nova maneira de viver”: Vilanova Artigas e a ação habitacional da CECAP (1967-1973). **Risco**: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [s.l.], n. 21, p.82-95, 30 set. 2016. Universidade de São Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i21p82-95>.

DIEESE - DEPARTAMENTO INTERSINDICAL DE ESTATÍSTICAS E ESTUDOS SOCIOECONÔMICOS. **Pesquisa nacional da Cesta Básica de Alimentos**: Salário mínimo nominal e necessário. 2020. Disponível em: <<https://www.dieese.org.br/analisecestabasica/salarioMinimo.html>>. Acesso em: 13 fev. 2020.

DIOGO, Érica Cristina Castilho. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana na Área Central de São Paulo**. 2004. 171 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

D'OTTAVIANO, Camila. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. **Caderno Crh**, [s.l.], v. 27, n. 71, p.255-266, ago. 2014. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-49792014000200003>.

ENGEL, Heinrich. **Sistemas de estructuras**. Madrid: HBE, 1978. 267 p. Traducción de Fernando de Aguirre e Yraola, Juan Batanero Garcia.

FESPSP - FUNDAÇÃO ESCOLA DE SOCIOLOGIA E POLÍTICA DE SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. **CENSO DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA NA MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO (2011)**: Principais Resultados. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 2011. 26 p.

FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. Prefeitura do Município de São Paulo. **PESQUISA CENSITÁRIA DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA, CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÔMICA DA POPULAÇÃO ADULTA EM SITUAÇÃO DE RUA E RELATÓRIO TEMÁTICO DE IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES DESTA POPULAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO SUMÁRIO**. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 2015. 40 p.

FOLEGO, Thaís. **Conheça os detalhes da PPP da habitação de São Paulo, os projetos em andamento e os seus requisitos legais**. 2016. Disponível em: <<https://construcaomercado.pini.com.br/2016/08/conheca-os-detalhes-da-ppp-da-habitacaode-sao-paulo-os-projetos-em-andamento-e-os-seus-requisitos-legais/>>. Acesso em: 2 maio 2019.

FREIRE, Giovanna Garcêz; VENANCIO, Marluce Wall de Carvalho. CONSERVAÇÃO INTEGRADA: ESTUDO SOBRE A PARTICIPAÇÃO POPULAR NO PLANEJAMENTO E NA GESTÃO URBANA DE SÃO LUÍS. In: DOCOMOMO BRASIL, 8., 2009, São Luís. **Anais...**. Rio de Janeiro: Universidade Federal da Bahia - Ufba, 2009. p. 1 - 20.

FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Edusp, 2000. 254 p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Brasil). Governo de Minas Gerais. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. 6. ed. Belo Horizonte, 2018. 78 p. Estatística & Informações. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi2018/estatistica-e-informacoes/797-6-serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>>. Acesso em: 12 dez. 2018.

FUNDAÇÃO SEADE. **Perspectivas demográficas dos distritos do Município de São Paulo**: o rápido e diferenciado processo de envelhecimento. 2014. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/wp-content/uploads/2014/07/spdemog_jan2014.pdf>. Acesso em: 7 jan. 2020.

GALVÃO, Walter José Ferreira; ORNSTEIN, Sheila Walbe; ONO, Rosária. A avaliação pós-ocupação em empreendimentos habitacionais no Brasil: da reabilitação aos novos edifícios. In: VILLA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Orgs.). **Qualidade ambiental na habitação**: avaliação pós-ocupação. São Paulo: Oficina de Textos, 2013. Cap. 2. p. 37-52.

GATTI, Simone Ferreira. **Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais**: o caso da zeis 3 016 (sé) inserida no perímetro do projeto nova luz. 2015. 344 f. Tese (Doutorado) -

Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

GEHL, Jan. **Cidades Para Pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015. 262 p. Tradução de Anita Di Marco.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOOGLE MAPS (Brasil). **Luz, São Paulo - SP**. 2019. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/place/Luz,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP/@-23.5278217,-46.6398616,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94ce588ab30c3ef5:0x75a3f2fdf04782d7!8m2!3d-23.5294565!4d-46.6291504>>. Acesso em: 26 jul. 2019.

_____. **Luz, São Paulo - SP**. 2020. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/place/Luz,+S%C3%A3o+Paulo+-+SP/@-23.5277461,-46.6398616,15z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94ce588ab30c3ef5:0x75a3f2fdf04782d7!8m2!3d-23.5294565!4d-46.6291504>>. Acesso em: 7 fev. 2020.

GUIMARÃES, Lais de Barros Monteiro. **Luz**. São Paulo: Novos Horizontes, 1977. 118 p. (História dos bairros de São Paulo). Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, Divisão do Arquivo Histórico.

HEIDEGGER, Martin (1988). **Ser e tempo** (v. I). Petrópolis, RJ: Vozes. (Trabalho original publicado em 1927).

HOLQUIST, Michael. On the Dialogics of the Architectonic Answerability: Is Architecture a Text?. **Arquitectonics: MIND, LAND & SOCIETY**, Barcelona, v. 27, p.9-20, 2015. Anual. Transcription of a lecture in Barcelona in June 2013.

IAG - Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São Paulo. **Informações sobre as Estações do Ano na Cidade de São Paulo**. 2020. Disponível em: <http://www.estacao.iag.usp.br/seasons/index.php>. Acesso em: 31 mar. 2020.

_____. **Boletim Climatológico Anual da Estação Meteorológica do IAG/USP**. 2011. Disponível em: <http://www.estacao.iag.usp.br/Boletins>. Acesso em 31 mar. 2020.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (Brasil). Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios: Síntese de indicadores 2015**. 1. ed. Rio de Janeiro, 2016. 108 p. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98887.pdf>>. Acesso em 12 dez. 2018.

ITDP - INSTITUTO DE POLÍTICAS DE TRANSPORTE & DESENVOLVIMENTO. Secretaria Nacional de Habitação. **Caderno 2 parâmetros referenciais: qualificação da inserção urbana**. Brasil: Itdp, 2017. 102 p. Realização: Secretaria Nacional de Habitação, Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana, Ministério das Cidades, Governo Federal do Brasil. Disponível em: <<http://itdpbrasil.org.br/wp-content/uploads/2018/03/ITDP-MCMV-Parametros-Referenciais.pdf>>. Acesso em: 10 dez. 2019.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMONIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL

(Brasil). **Carta de Atenas - CIAM - Novembro de 1933:** Generalidades, diagnósticos e conclusões sobre os problemas urbanísticos das principais e grandes cidades do mundo, apurados pelo Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, em Atenas. 2014a. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>>. Acesso em: 2 jun. 2019.

_____. **Carta Brasília - 1995:** Documento Regional do Cone Sul sobre Autenticidade. 2014b. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20Brasilia%201995.pdf>>. Acesso em: 1 jun. 2019.

_____. **Carta de Burra - 2013:** Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, na Austrália. 2014c. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/The-Burra-Charter-2013-Adopted-31_10_2013.pdf>. Acesso em: 1 jun. 2019.

_____. **Carta de Petrópolis - 1987:** 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos. 2014d. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Petropolis%201987.pdf>>. Acesso em: 1 jun. 2019.

_____. **Carta de Washington - 1987:** Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas. 2014e. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Washington%201987.pdf>>. Acesso em: 1 jun. 2019.

_____. **Carta do Restauo - Abril de 1972:** Carta do Restauo, do Ministério da Instrução Pública do Governo da Itália. 2014f. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20do%20Restauo%201972.pdf>>. Acesso em: 2 jun. 2019.

_____. **Manifesto Amsterdã - Outubro de 1975:** Carta Europeia do Patrimônio Arquitetônico - Ano do Patrimônio Europeu. 2014g. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Manifesto%20Amsterda%CC%83%201975.pdf>>. Acesso em: 9 jun. 2019.

_____. **Recomendações de Nairóbi - Novembro de 1976:** 19ª Sessão da UNESCO. 2014h. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Nairobi%201976.pdf>>. Acesso em: 1 jun. 2019.

_____. **Resolução de São Domingos - Dezembro de 1974:** I Seminário Interamericano sobre Experiências na Conservação e Restauração do Patrimônio Monumental dos Períodos Colonial e Republicano, pela OEA. 2014i. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Resoluc%CC%A7a%CC%83o%20de%20Sa%CC%83o%20Domingos%201974.pdf>>. Acesso em: 1 jun. 2019.

JACOBS, Jane. **MORTE E VIDA DE GRANDES CIDADES**. 3. ed. São Paulo: Livraria Martins Fontes, 2014. 510 p. Tradução de: Carlos S. Mendes Rosa. Revisão de tradução: Maria Estela Heider Cavalheiro.

KEELER, Marian; BURKE, Bill. **Fundamentos de projeto de edificações sustentáveis**. Fundamentos de projeto de edificações sustentáveis Porto Alegre: Bookman, 2010.

KOWALTOWSKI, Doris Catharine Cornelie Knatz et al. Métodos e instrumentos de avaliação de projetos destinados à habitação de interesse social. In: VILLA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Orgs.). **Qualidade ambiental na habitação: avaliação pós-ocupação**. São Paulo: Oficina de Textos, 2013. Cap. 7. p. 149-184.

KOWARICK, Lúcio. A LÓGICA DA DESORDEM. In: KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana**. 2. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979. Cap. 2, p. 30.

LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS HUMANOS. FAU-USP (Org.). **Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat**. 2019. Disponível em: <<http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/pesquisa/pq0402.html>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Documentos, 1969. 133 p. Tradução de: T.C. Netto.

LEMOS, Carlos A. C. **O QUE É ARQUITETURA**. 3. ed. São Paulo: Brasiliense, 1982. 85 p.

LYNCH, Kevin. **The image of the city**. Cambridge: M.i.t. Press, 1960. 194 p.

LUCREDI, Victor Rüegger. **HABITAÇÃO PARA IDOSOS: PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL NOS CENTROS HISTÓRICOS DE SÃO PAULO (BRASIL) E BARCELONA (ESPANHA)**. 2019. 256 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Bauru, 2019.

MANGILI, Liziane Peres. **Bom Retiro, bairro central de São Paulo: transformações e permanências 1930-1954**. São Paulo: Alameda, 2011. 221 p.

MARICATO, Ermínia. "Autoconstrução, a arquitetura possível". In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, Alfa-Ômega, 1982.

_____. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008. 204 p.

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)**. 2016. 165 F. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Bauru, 2016.

MARTINS, Maria Lucia Refinetti. São Paulo, centro e periferia: a retórica ambiental e os limites da política urbana. **Estudos Avançados**, [s.l.], v. 25, n. 71, p.59-72, abr. 2011. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-40142011000100005>. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142011000100005>. Acesso em: 8 out. 2018.

MEDEIROS, Lótos Dias. **Análise da Eficiência Térmica em Conjunto Habitacional: O**

estudo de caso Zezinho Magalhães Prado - CECAP. 2014. 138 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Projeto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.

MONTANER, Josep Maria. **A modernidade superada**: Ensaio sobre arquitetura contemporânea. 2. ed. Barcelona: Gustavo Gili, 2013. 184 p.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. THE HOUSING ISSUE IN BRAZIL. **Mercator**, [s.l.], v. 16, n. 7, p.1-12, 15 jul. 2017. **Mercator** - Revista de Geografia da UFC. <http://dx.doi.org/10.4215/rm2017.e16015>.

MORAES, Ivy Mayumi de. **LOCAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO ENTRE 2001 E 2016: DEFINIÇÃO DA AGENDA GOVERNAMENTAL**. 2018. 230 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Administração Pública e Governo, Fundação Getulio Vargas. Escola de Administração de Empresas de São Paulo, SÃO Paulo, 2018.

MOREIRA, Daniel de Carvalho; KOWALTOWSKI, Doris Catherine Cornélie Knatz. Discussão sobre a importância do programa de necessidades no processo de projeto em arquitetura. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 9, p.31-45, 2009. Trimestral.

MORSE, Richard M. **FORMAÇÃO HISTÓRICA DE SÃO PAULO: (DE COMUNIDADE À METRÓPOLE)**. São Paulo: Edipe, 1970. 447 p.

MOSQUEIRA, Tatiana Meza. **Reabilitação da região da Luz - Centro histórico de São Paulo**: Projetos urbanos e estratégias de intervenção. 2007. 190 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

MOURÃO, Ada Raquel Teixeira; CAVALCANTE, Sylvia. Identidade do lugar. In: CAVALCANTE, Sylvia; ELALI, Gleice Azambuja (Org.). **Temas básicos em Psicologia Ambiental**. Petrópolis: Vozes, 2011. Cap. 17. p. 208-216.

MUNTAÑOLA, Josep. **Arquitectura, modernidad y conocimiento**. Revista *Arquitectonics*. Mind, Land & Society, nº 2. Barcelona: UPC, 2002.

_____. **Arquitectura**: Texto y Contexto: Transcripciones II. Barcelona: Edicions UPC, 2001. 112 p. (Khôra 13).

_____. **La arquitectura como lugar**: Aspectos preliminares de una epistemología de la arquitectura. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1973. (Colección *Arquitectura y Crítica*).

_____. **Poética y arquitectura**: Una lectura de la arquitectura postmoderna. Barcelona: Anagrama, 1981. 121 p.

_____. **Topogénesis**: Fundamentos de una nueva arquitectura. Barcelona: Edicions Upc, 2000. 176 p.

MUNTAÑOLA, Josep; SAURA, Magda. **BAKHTIN, ARCHITECTONICS AND ARCHITECTURE**. 2011. Disponível em:

<<https://pa.upc.edu/ca/Varis/altres/arqs/congresos/international-workshop-coac-barcelona-2013-jornadas-cientificas-coac-barcelona-2013/articulos-articles/2.-bakthin-architectonics-and-architecture>>. Acesso em: 11 abr. 2018.

NETTO, Adelcke Rossetto. **HABITAÇÃO CENTRAL: Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 1.** 2017. 192 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. Movimentos sociais e políticas públicas: Um panorama das lutas por habitação social na área central da cidade de São Paulo. **Dilemas**, Revista de Estudos de Conflito e Controle Social, v. 9, n. 1, p.19-43, 2016. Bimestral.

NOBRE, Eduardo A. C.; BOMFIM, Valéria C. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 90: políticas públicas de exclusão e inclusão social. **Pós. Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Fauusp**, [s.l.], v. 11, p.60-73, 20 jun. 2002. Universidade de Sao Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. <http://dx.doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v11i0p60-73>.

ORNSTEIN, Sheila. **Avaliação pós-ocupação (APO) do ambiente construído.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1992. 223 p.

ORNSTEIN, Sheila Walbe et al. Avaliação pós-ocupação (APO) aplicada à realimentação do processo de projeto. In: ONO, Rosaria et al. **Avaliação pós-ocupação na arquitetura, no urbanismo e no design: da teoria à prática.** São Paulo: Oficina de Textos, 2018. Cap. 1. p. 19-47.

ORNSTEIN, Sheila Walbe; ONO, Rosaria. Post-Occupancy Evaluation and Design Quality in Brazil: Concepts, Approaches and an Example of Application. **Architectural Engineering And Design Management**, [s.l.], v. 6, n. 1, p.48-67, jan. 2010. Informa UK Limited. <http://dx.doi.org/10.3763/aedm.2009.0102>.

PALLADINI, Gabriel Maldonado. **Parceria Público-Privada para Produção de Moradia Popular no Estado de São Paulo: O Programa da Casa Paulista.** 2018. 148 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

PALLASMAA, Juhani. **Habitar.** São Paulo: Gustavo Gili, 2017. 125 p.

PEDRO, J. Branco – Área útil do fogo. Revisão das exigências regulamentares. PEDRO, J. Branco; BOUERI, J. Jorge (Coord.) – **Qualidade espacial e funcional da habitação.** Cadernos Edifícios n.º 7. Lisboa: LNEC, 2012. pp. 53-88 (36).

PEREIRA, Gabriela Moraes. **FUNCIONALIDADE E QUALIDADE DIMENSIONAL NA HABITAÇÃO: Contribuição à NBR 15.575/2013.** 2015. 232 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2015.

PISETTA, Ecio Elvis. Espaço e habitação: considerações a partir da filosofia heideggeriana. **Meridiano** - Revista de Geografía, Buenos Aires: Centro de Estudios Alexander von Humboldt, n. 3, p. 23-39, 2014.

PITTS, Adrian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit: Pragmatic sustainable design on building and urban scales.** Oxford: Elsevier, 2004. 244 p.

PRADO JUNIOR, Caio. **A CIDADE DE SÃO PAULO: geografia e história.** 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 1989. 93 p.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE: LEI Nº 11.228/92.** 1992. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/upload/pinheiros/arquivos/COE_1253646799.pdf>. Acesso em: 5 out. 2019.

_____. **Plano Municipal de Habitação de São Paulo.** 2016. Projeto de Lei nº 619/16. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf. Acesso em: 22 mar. 2020.

RAPOPORT, Amos. **House form and culture.** Englewood Cliffs: Prentice-hall, 1969. 146 p.

RAPPL, Katrin. **Avaliação ex ante e a qualidade do habitar no Brasil no século 21: uma possibilidade crítica.** 2019. 350 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

REIS, Antônio Tarcísio da Luz; LAY, Maria Cristina Dias. Avaliação estética de empreendimentos habitacionais de interesse social. In: VILLA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Qualidade ambiental na habitação: avaliação pós-ocupação.** São Paulo: Oficina de Textos, 2013. Cap. 5. p. 93-112.

REDE NOSSA SÃO PAULO (São Paulo). **Mapa da desigualdade.** 2019. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2019/11/Mapa_Desigualdade_2019_tabelas.pdf>. Acesso em: 7 jan. 2020.

RICOEUR, Paul. Architecture et narrativité. **Arquitectonics: MIND, LAND & SOCIETY,** Barcelona, v. 4, p.9-29, 2002. Semestral.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2013. 242 p.

RODRIGUES, Angela Rosch; CAMARGO, Mônica Junqueira de. O uso na preservação arquitetônica do patrimônio industrial da cidade de São Paulo. **Revista CPC,** São Paulo, n. 10, p.140-165, 2010. Semestral.

RODRIGUES, Soraya. **Casa própria ou apropriada? duas abordagens: O FUNAPS Comunitário e o Projeto Cingapura.** 2006. 133 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. **Preservação e restauro urbano: teoria e prática de intervenção em sítios industriais de interesse cultural.** 2009. 336 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **A reabilitação da residência como instrumento de salvaguarda dos centros históricos de Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil), Patrimônio Cultural da Humanidade.** 2003. 282 f. Tese (Doutorado) - Curso de Pós-graduação em Integração da América Latina, Programa de Pós-graduação em Integração da América Latina, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

_____. **A reabilitação das residências nos Centros Históricos da América Latina. Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil).** São Paulo: Editora UNESP, 2007a.

_____. Dialogias de la Arquitectura entre el tiempo de diseño y el tiempo de uso social: Vivienda de Protección Oficial Cambó 2, Ciutat Vella, Barcelona (Espanha). **Arquitectonics: MIND, LAND & SOCIETY**, Barcelona, p.161-177, 2011. Semestral.

_____. DOCUMENTAÇÃO E ANÁLISE DA RECICLAGEM E REQUALIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MARIA PAULA, RISKALLAH JORGE E BRIGADEIRO TOBIAS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO. In: 7º SEMINÁRIO DOCOMOMO BRASIL, 7., 2007b, Porto Alegre. **Anais...** . Porto Alegre: Propar-ufrgs, 2007bl. v. 1, p. 1 - 20.

_____. RECOMENDAÇÕES PARA A SALVAGUARDA DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E URBANO NOS CENTROS HISTÓRICOS. In: FONTES, Maria Solange Gurgel de Castro; CONSTANTINO, Norma Regina Truppel; BITTENCOURT, Luiz Cláudio (Org.). **ARQUITETURA E URBANISMO: NOVOS DESAFIOS PARA O SÉCULO XXI.** Bauru: Canal 6, 2009. Cap. 6. p. 69-82.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca et al. (Org.). **Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método.** In: SALCEDO, Rosio Fernandez Baca; PASCHOARELLI, Luis Carlos. **Interação: Panorama das Pesquisas em Design, Arquitetura e Urbanismo.** Bauru: Canal 6, 2015. Cap. 19. p. 1-11.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca; MAGAGNIN, Renata Cardoso; PEREIRA, Talita Cristina. Spatial Quality of Social Housing for Seniors: Village of the Elderly in São Paulo (Brazil). **Journal Of Civil Engineering And Architecture**, [s.l.], v. 10, n. 5, p.615-628, 28 maio 2016. David Publishing Company. <http://dx.doi.org/10.17265/1934-7359/2016.05.011>.

SÃO PAULO ANTIGA. **Esculturas do Parque da Luz desapareceram.** 2016. Disponível em: <<http://www.saopauloantiga.com.br/esculturas-desapareceram/>>. Acesso em: 26 jul. 2019.

SÃO PAULO. Casa Paulista. **PPP - Habitacional: CHAMAMENTO PÚBLICO HABITAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO.** 2018. Disponível em: <<https://docs.google.com/file/d/0B3rk-EAaU7q6N2lyY05iakdBS1k/view>>. Acesso em: 7 maio 2018.

_____. Casa Paulista. **PPP – HABITACIONAL:** São Paulo: Imagem, 2013. 28 slides, color, 25,4 x 19,05. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/audiencia_publica_apresentacao_ppp_habitacional_25mar2013.pdf>. Acesso em: 7 maio 2018.

_____. Cidade de São Paulo. **Em 4 meses, Parceria Social chega a mais de 1.000 famílias.** 2009. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=10404>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

_____. Cidade de São Paulo. **Prefeito visita obras de retrofit em edifício no centro da cidade**. 2019a. Disponível em: <<http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeito-visita-obras-de-retrofit-em-edificio-no-centro-da-cidade>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

_____. Governo do Estado de São Paulo. Secretaria da Habitação. **Contrato PPP Lote 1 Área Central da Cidade de São Paulo para implantação de 3.368 uh (2.2260 HIS e 1.423 HMP), serviços e obras urbanas**: Cronologia até novembro de 2017. Disponível em: <<file:///C:/Users/User/Downloads/Cronologia-PPP+lote+1-até+nov2017-02dez.pdf>>. Acesso em: 7 maio 2018.

_____. Secretaria da Habitação. **CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014**. 2014. Disponível em: <<file:///C:/Users/User/Downloads/HABITAÇÃO%20-%20EDITAL%20DE%20LICITAÇÃO%20ANEXO%20MINUTA%20DE%20CONTRATO.pdf>>. Acesso em: 05 maio 2019.

_____. Secretaria da Habitação. **Consulta Pública - Beneficiados**. 2019b. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/sihab/consultaPublica.aspx>>. Acesso em: 2 maio 2019.

_____. Secretaria da Habitação. **Lote 1 - Complexo Júlio Prestes**. 2019c. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?ld=13>>. Acesso em: 19 jun. 2019.

_____. Secretaria da Habitação. **Lote 1 - Residencial Alameda Gleite**. 2019d. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?ld=12>>. Acesso em: 19 jun. 2019.

_____. Secretaria da Habitação. **Lote 1 - Residencial São Caetano**. 2019e. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?ld=11>>. Acesso em: 5 maio 2019.

SANCHES, Débora; ALVIM, Angélica Benatti. Inventário da habitação social pública na área central de São Paulo (1990-2012). **Arquitextos**, São Paulo, on-line, jun. 2016. Mensal. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.192/6071>>. Acesso em: 17 jun. 2019.

SANCHES, Débora. **Processo participativo como instrumento de moradia digna**: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo - 1990 a 2012. 2015. 463 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO (São Paulo). Prefeitura de São Paulo. **ZEIS no PDE 2014**: Lei 16.050 de 31 de julho de 2014. 2019. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamentos/zeisplanodiretor.pdf>>. Acesso em: 3 out. 2019.

SEGAUD, Marion. **Antropologia do espaço**: habitar, fundar, distribuir, transformar. São Paulo: Edições Sesc, 2016. 312 p.

SENNETT, Richard. **Construir e habitar**: ética para uma cidade aberta. Rio de Janeiro: Record, 2018. 377 p.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado**: a confluência entre estado,

empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 361 f. Tese (Doutorado) - Curso de Engenharia, Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, Alonso Antonio López. **RECUPERAÇÃO DE CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO**. 2011. 220 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

SILVA, Laise Reis. Políticas públicas habitacionais e as parcerias público-privadas como meio de execução. **Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento**, São Paulo, v. 15, p.1-14, 4 set. 2018. Mensal. RC: 19557 - ISSN: 2448-0959. Disponível em: <<https://www.nucleodoconhecimento.com.br/wp-content/uploads/kalins-pdf/singles/politicas.pdf>>. Acesso em: 15 dez. 2018.

SILVA, Marcos Felipe Alves da; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. A Sustentabilidade do Programa de Parceria Público-Privada para Habitação Social no Centro Histórico de São Paulo: Análise Dialógica. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [s.l.], v. 7, n. 46, p. 102-118, 15 ago. 2019. ANAP - Associação Amigos de Natureza de Alta Paulista. <http://dx.doi.org/10.17271/2318847274620192079>.

SILVA, Marcos Felipe Alves da; SILVA, Renata Braga Aguilar da; FONTES, Maria Solange Gurgel de Castro. Avaliação da qualidade habitacional da arquitetura modernista: estudo de caso em Bauru-SP. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [s.l.], v. 6, n. 43, p.11-24, 10 dez. 2018. ANAP - Associação Amigos de Natureza de Alta Paulista. <http://dx.doi.org/10.17271/2318847264320181895>.

SIMÕES JUNIOR, José Geraldo. **Revitalização de Centros Urbanos**. 19. ed. São Paulo: Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais, 1994. 74 p. (Publicações Pólis).

SINDICATO DA HABITAÇÃO SECOVI (São Paulo). **Mercado imobiliário de São Paulo mantém resultados positivos em março**: Pesquisa do Secovi-SP registrou aumento em vendas e lançamento de imóveis residenciais. 2019. Disponível em: <<http://secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pmi/2019/arquivos/201903-pmi.pdf>>. Acesso em: 28 maio 2019.

SINGER, Paul. **DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E EVOLUÇÃO URBANA**: Análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife. 2. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1977. 377 p.

SOUZA, Thais Cristina Silva de. **"Cortiços em São Paulo"**: Programas/Vistorias/Relatos. 2011. 303 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

SUBPREFEITURA SÉ (São Paulo). **Bom Retiro**: Perímetro e mapa. 2013. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/noticias/index.php?p=36878>>. Acesso em: 7 jan. 2020.

SUBPREFEITURA SÉ (São Paulo). **Dados demográficos dos distritos pertencentes às Subprefeituras**. 2019. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_de

mograficos/index.php?p=12758>. Acesso em: 7 jan. 2020.

TATAGIBA, Luciana et al. **Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades. O desafio da participação dos beneficiários.** Campinas: IFCH-UNICAMP, 2015. 67 p. Núcleo de Pesquisa em Participação, Movimentos Sociais e Ação Coletiva (Nepac-Unicamp).

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. **Habitação social no centro de São Paulo:** legislação, produção, discurso. 2007. 201 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

TUAN, Yi-fu. **Topofilia:** um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo: Difel, 1980. 288 p. Tradução de: Livia de Oliveira.

URBEM - INSTITUTO DE URBANISMO E ESTUDOS PARA A METRÓPOLE. **Casa Paulista.** 2019. Disponível em: <<https://www.urbem.org.br/casa-paulista>>. Acesso em: 31 ago. 2019.

VIEGAS, Cíntia Camila Liberalino; TEIXEIRA, Rubenilson Brazão. O papel da ambiência histórica nos processos de tombamento de Sítios Históricos Urbanos. **Cadernos de História**, [s.l.], v. 18, n. 28, p.28-48, 13 jul. 2017. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. <http://dx.doi.org/10.5752/p.2237-8871.2017v18n28p28>.

VILLA, Simone Barbosa et al. A HABITAÇÃO SOCIAL REDESENHANDO A CIDADE: O CASO DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-BRASIL. In: PLURIS - 6º CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL, 6., 2014, Lisboa. **Anais [...]**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2014. v. 1, p. 2602 - 2614.

VILLA, Simone Barbosa. Multimétodos em avaliação pós-ocupação e sua aplicabilidade para o mercado imobiliário. In: VILLA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Orgs.). **Qualidade ambiental na habitação:** avaliação pós-ocupação. São Paulo: Oficina de Textos, 2013. Cap. 6. p. 113-148.

VILLA, Simone Barbosa; ORNSTEIN, Sheila Walbe. PROJETAR APARTAMENTOS COM VISTAS À QUALIDADE ARQUITETÔNICA A PARTIR DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO (APO). **Gestão & Tecnologia de Projetos**, [s.l.], v. 5, n. 2, p.35-60, 11 nov. 2010. Universidade de Sao Paulo Sistema Integrado de Bibliotecas - SIBiUSP. <http://dx.doi.org/10.4237/gtp.v5i2.115>.

WHITAKER, João Sette; JUNCAL, Geraldo. Sobre a política habitacional de Haddad e o conluio da mídia com o Estado. **Minha Cidade**, São Paulo, ano 17, n. 198.06, Vitruvius, jan. 2017 <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.198/6395>>.

YOSHIDA, Debora Mituuti et al. A QUALIDADE ESPACIAL DO PROGRAMA DE HABITAÇÃO SOCIAL VILA DIGNIDADE DE PRESIDENTE PRUDENTE (SP). In: VI ENCONTRO NACIONAL DE ERGONOMIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO & VII SEMINÁRIO BRASILEIRO DE ACESSIBILIDADE INTEGRAL, 6., 2016, São Paulo. **Anais [...]**. Recife: Editora Edgard Blücher, 2016. p. 401-412.

ZANCHETI, Sílvio Mendes. CONSERVAÇÃO INTEGRADA E PLANEJAMENTO URBANO:

UMA REVISÃO. **Cadernos de Estudos Sociais**, Recife, v. 19, n. 1, p.107-124, 2003. Semestral.

ZÁRATE, Marcelo. **Urbanismo Ambiental Hermenéutico**: una estrategia dialógica y sociofísica de conocimiento proyectual para un urbanismo ambiental alternativo. 2014. 190f. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona.

ZÚQUETE, Ricardo. **Ensaio**: Uma análise dialógica sobre habitação social - Portugal 1950/80. 2000. Tese de doutoramento – UPC e Escola Superior Técnica d'Arquitectura de Barcelona, Barcelona, 2000.

ANEXO 1

12/01/2020

Yahoo Mail - Resposta da Solicitação de Solicitação de número 953/2018

Resposta da Solicitação de Solicitação de número 953/2018

De: faleconosco@habitacao.sp.gov.br

Para: marcosf_arch@yahoo.com.br

Data: terça-feira, 9 de outubro de 2018 20:10 BRT

Prezado Cidadão,

Em resposta à sua Solicitação realizada no Site da Secretaria da Habitação e protocolada com o nº 953/2018, informamos que:

Prezado Marcos Felipe,

A Casa Paulista é órgão da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, vinculada ao Secretário da referidas pasta. É a responsável pela operacionalização dos Programas do FPHIS - Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social e formuladora da política pública de fomento e responsável pela elaboração e acompanhamento do contrato de Parceria Público Privada para área central da cidade de São Paulo.

Assim sendo solicito que a Unesp encaminhe ofício ao Sr Secretário expondo e requerendo vosso pleito.

Secretário de Estado da Habitação - Paulo César Matheus da Silva

Rua Boa Vista, 170 12º andar, bloco 05 - centro - São Paulo capital - cep 01014-930

Atenciosamente

Atenciosamente,

Programa Parceria Público Privada PPP

ANEXO 2



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
Câmpus de Bauru



Ofício nº 48/2018 - PPGARQ

Bauru, 10 de outubro de 2018.

Prezado Senhor,

Solicitamos de Vossa Senhoria, autorização para que o aluno **Marcos Felipe Alves da Silva** regularmente matriculado no Curso de Mestrado Acadêmico no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da UNESP, tenha autorização para realizar parte de sua pesquisa de Mestrado, na Casa paulista - órgão da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo.

Solicitamos ainda, autorização para que o aluno possa realizar entrevistas com os funcionários e ter acesso aos projetos de arquitetura e memorial descritivo das obras realizadas através do programa de parceria público-privada (Residencial São Caetano e Alameda Gleite) nesta Instituição.

Informamos que o levantamento de dados será utilizado para o desenvolvimento de sua pesquisa de Mestrado intitulada: "A qualidade da habitação social em projetos de parceria público-privada na ambiência de centros históricos em metrópoles: São Paulo e Nova York, sob a responsabilidade da orientadora Profa. Dra. Rosio Fernández Baca Salcedo (PPGARQ/UNESP).

Informamos que a pesquisa tem caráter exclusivamente acadêmico, sem qualquer finalidade comercial, e que os resultados poderão ser disponibilizados para esta Instituição, caso haja interesse.

Sem mais para o momento, subscrevo-me,

Atenciosamente,


Prof.ª Dr.ª. RENATA CARDOSO MAGAGNIN
Coordenadora do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

A Sua Senhoria o Senhor
PAULO CÉSAR MATHEUS DA SILVA
Secretário do Estado da Habitação

Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação
Seção Técnica de Pós-graduação
Av. Eng. Luiz Edmundo Carrijo Coube, 14-01 - Vargem Limpa
Bauru - SP - Brasil
Fone: 14 3103-6057 - e-mail spg@faac.unesp.br
www.faac.unesp.br

ANEXO 3

12/01/2020

Yahoo Mail - Visita Secretaria de Habitação - 13/12

Visita Secretaria de Habitação - 13/12

De: Fernanda Marcondes Portugal Sarti (fernanda.sarti@habitacao.sp.gov.br)

Para: marcosf_arch@yahoo.com.br

Data: quarta-feira, 5 de dezembro de 2018 11:21 BRST

Prezado Marcos,

Bom dia,

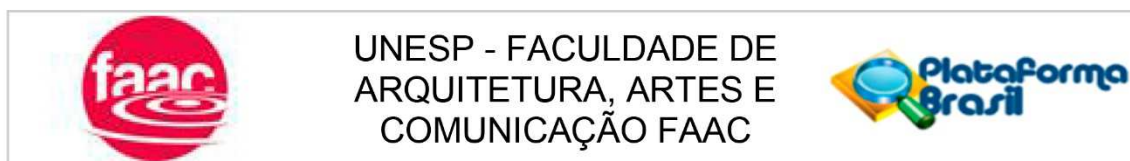
Conforme conversado por telefone, aguardo a sua visita no dia 13/12 a partir das 10:30 hs para conhecimento do Projeto e entrega de documentos.

Secretaria de Habitação - Casa Paulista
Rua Boa Vista nº 170, 16º andar
Centro de São Paulo.

Atenciosamente

Fernanda
Fone: 3638.5308

ANEXO 4



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: TEXTO E CONTEXTO: ANÁLISE DIALÓGICA DA QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL DA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA NA AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

Pesquisador: Marcos Felipe Alves da Silva

Área Temática:

Versão: 1

CAAE: 08921719.7.0000.5663

Instituição Proponente: UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA JULIO DE MESQUITA FILHO

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 3.223.554

Apresentação do Projeto:

O projeto apresenta em sua introdução a fundamentação teórica que contextualiza e justifica o trabalho. Os objetivos são expostos de forma clara e objetiva, e os métodos propostos parecem ser adequados para atender tais objetivos. De forma geral, o projeto está bem escrito e fundamentado, e muito bem organizado e justificado.

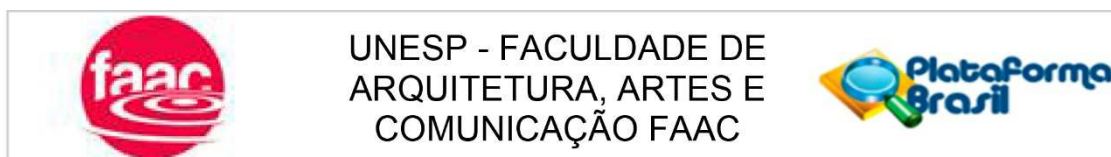
Objetivo da Pesquisa:

De acordo com o projeto, o objetivo é verificar se o Programa "PPP Habitacional" da Agência Casa Paulista oferece qualidade de habitação. Considera-se, portanto, um objetivo relevante à área de conhecimento à qual pertence o programa de pós-graduação no qual a pesquisa está sendo proposta.

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

No projeto, o proponente apresenta como risco previsto: "os entrevistados podem sentir desconforto quando indagados sobre: o valor da prestação do financiamento de seu imóvel, e o valor da renda mensal de sua família". No entanto, destaca que "visando minimizar tensões durante as entrevistas, o pesquisador informará que os dados coletados terão fins unicamente acadêmicos, enfatizando o objetivo de seu estudo, e o direito do entrevistado em interromper a entrevista". Desta forma, considerando a relevância e possíveis benefícios da pesquisa, bem como o cuidado do pesquisador em minimizar os riscos, entende-se que os riscos são controlados e os

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01
Bairro: VARGEM LIMPA **CEP:** 17.033-360
UF: SP **Município:** BAURU
Telefone: (14)3103-6055 **E-mail:** sta@faac.unesp.br



Continuação do Parecer: 3.223.554

benefícios, portanto, justificam a execução da pesquisa.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

A proposta de pesquisa é bem fundamentada e justificada com a literatura, e com objetivos relevantes. A coleta de dados com pessoas será feita com moradores das habitações em questão, e profissionais do ramo da construção civil (arquitetos e engenheiros). A coleta será feita por meio de entrevistas a partir de um questionário elaborado pelo autor (apresentado como anexo no projeto), e o autor demonstrou estar devidamente atento aos cuidados com os riscos da pesquisa.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

O autor apresenta o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido - TCLE, o qual está elaborado de forma adequada.

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Diante do exposto acima, sou de parecer favorável à aprovação do projeto.

Considerações Finais a critério do CEP:

O Comitê de Ética em Pesquisa acata o parecer do relator.

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1306627.pdf	01/03/2019 16:40:21		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	PROJETO_DE_PESQUISA_DETALHADO.pdf	01/03/2019 16:39:22	Marcos Felipe Alves da Silva	Aceito
Declaração de Pesquisadores	DECLARACAO_PESQUISADOR.jpg	01/03/2019 10:43:44	Marcos Felipe Alves da Silva	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TERMO_TCLE.pdf	01/03/2019 10:24:05	Marcos Felipe Alves da Silva	Aceito
Folha de Rosto	Folha_de_rosto.pdf	01/03/2019 09:40:22	Marcos Felipe Alves da Silva	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrão Coube nº 14-01
Bairro: VARGEM LIMPÁ **CEP:** 17.033-360
UF: SP **Município:** BAURU
Telefone: (14)3103-6055 **E-mail:** sta@faac.unesp.br



UNESP - FACULDADE DE
ARQUITETURA, ARTES E
COMUNICAÇÃO FAAC



Continuação do Parecer: 3.223.554

BAURU, 26 de Março de 2019

Assinado por:

**Luiz Antonio Vasques Hellmeister
(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)3103-6055

E-mail: sta@faac.unesp.br

ANEXO 5

02/02/2020

Yahoo Mail - Visita Residencial São Caetano - PPP Habitacional

Visita Residencial São Caetano - PPP Habitacional

De: Greyce Carmo (greycecarmo@canopus.com.br)

Para: marcosf_arch@yahoo.com.br

Cc: rosanisilva@canopus.com.br

Data: sexta-feira, 5 de abril de 2019 15:33 BRT

Boa tarde Marcos Felipe;

Conforme acordamos em contato telefônico hoje (05/04/2019), solicitaremos a síndica do residencial São Caetano a disponibilidade para visita no dia 15/04 às 16h, e as entrevistas com as famílias nos dias 16 e 17/04/2019.

Comunicaremos assim que obtivermos a confirmação da Síndica.

Att.

Greyce Gomes

Assistente Social

02/02/2020

Yahoo Mail - RES: RES: Visita Residencial São Caetano - PPP Habitacional

RES: RES: Visita Residencial São Caetano - PPP Habitacional

De: Greyce Carmo (greycecarmo@canopus.com.br)

Para: marcosf_arch@yahoo.com.br

Cc: rosanisilva@canopus.com.br

Data: quinta-feira, 11 de abril de 2019 09:37 BRT

Bom dia Marcos Felipe!

Tudo bcm?

Agendamos com a Síndica do residencial São Caetano, para dia 15/04/2019 às 16h. Estarei lá para apresenta-los.

Meu telefone (11) 9-61887663. Nos encontramos lá.

Att.

Greyce Gomes

APÊNDICE

1

TRANSCRIÇÃO LITERAL DE TRECHOS DO “**RELATÓRIO DE INDICADORES DE DESEMPENHO PESQUISA DE SATISFAÇÃO COM OS ADQUIRENTES – INDICADOR 14**”, UTILIZADOS NA ANÁLISE DOS RESULTADOS DA PRESENTE DISSERTAÇÃO

METODOLOGIA

Para avaliarmos a satisfação dos adquirentes realizamos a aplicação de pesquisas quantitativas de forma censitária, onde 100% dos adquirentes que estão residindo no empreendimento foram convidados a responder um questionário semiestruturado.

A pesquisa foi aplicada individualmente, através de visita domiciliar ou em atendimento no Plantão Social, por meio de agendamento de dia e horário para que cada morador consiga se programar para responder o questionário.

A escolha pela coleta de dados quantitativa censitária se deu pelo fato do empreendimento ser composto por 08 (oito) Blocos e 126 (cento e vinte e seis apartamentos).

A análise dos dados coletados será baseada no grau de satisfação dos moradores em relação a aspectos relevantes das condições habitacionais, seja para conhecer as afetações concebidas em suas vidas, registrar se ocorreu melhorias no seu cotidiano após a mudança para a nova unidade habitacional e o que sentem de necessidade para satisfazer seus anseios em relação ao novo morar.

A equipe técnica social recebeu treinamento e instruções para a aplicação das pesquisas. O treinamento perpassou por momentos distintos onde os presentes puderam esclarecer dúvidas, dar sugestões, debater sobre as questões e chegar ao consenso acerca do melhor procedimento a ser adotado.

Os questionários estruturados são frequentemente mais utilizados em Avaliação Pós-Ocupação e em Pesquisa de Satisfação porque objetivam verificar como as pessoas usuárias do ambiente construído o percebem, o utilizam, como a ele se referem e qual o ponto de vista em relação a ele. Para a aplicação da pesquisa, adotou-se o critério de realizarmos agendamento com os moradores, para que o maior número de pessoas fossem ouvidas.

De um total de 126 (cento e vinte e seis) moradores mobilizados, 48 (quarenta e oito) atenderam a solicitação da Equipe Social e participaram da pesquisa, que foi aplicada individualmente, através de visita domiciliar ou em atendimento no Plantão Social, sendo respondida pelo primeiro ou segundo titular do apartamento. Das 78 famílias restantes, 50 delas não tiveram seus responsáveis localizados, mesmo após três visitas domiciliares e contato telefônico para agendamento prévio. Houve ainda 11 famílias que se recusaram a responder a pesquisa.

QUANTIDADE DE PESSOAS NO DOMICÍLIO

De acordo com as informações colhidas na Pesquisa de Satisfação, 15% dos moradores moram sozinhos no apartamento, 15% moram com duas pessoas, 31% com três pessoas, 20% moram com quatro pessoas e acima de cinco pessoas totaliza 19% dos moradores.

SITUAÇÃO OCUPACIONAL

Das ocupações apresentadas, 21% informou que trabalha em Regime da CLT, 4% declara trabalhar sem registro CLT, 3% são autônomos contribuindo para o INSS, 12% são autônomos sem contribuição para o INSS. 3% são aposentados, 1% pensionistas, 16% estão desempregados e 37% são estudantes (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 11-12).

RENDA FAMILIAR

Para indicar a renda mensal das famílias, foi utilizado como base o salário mínimo nacional no valor de R\$ 954,00 (Novecentos e Cinquenta e Quatro Reais). 4% das famílias tem renda mensal de até

1 salário mínimo, 65% das famílias tem renda de 1 a 2 salários mínimos, 19% possuem renda de 2 a 3 salários mínimos, 4% têm renda de 3 a 4 salários mínimos, 2% das famílias têm a renda entre 4 a 5 salários mínimos e 2% têm a renda acima de 5 salários mínimos. 4% das famílias não responderam à questão (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 12-13).

EXISTENCIA DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS

Quando questionados sobre os comércios existentes no entorno do empreendimento, obtivemos as seguintes respostas: 100% dos entrevistados identificam Mercado; em relação à Feira Livre, 71% afirmam que tem, 21% que não e 8% não sabem informar; Sacolão/Hortifrúti: 83% informam que tem no entorno, 15% que não e 2% não sabem informar; em relação à Açougue, 75% informam que tem, 23% que não e 2% não sabem informar; Farmácia, 100% relatam que tem; já as Agências Bancárias, 100% as identificam nas proximidades do Residencial São Caetano (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 31-32).

MEIO DE TRANSPORTE QUE MAIS UTILIZA

Quando perguntamos sobre o Meio de Transporte que mais utilizam, 54% mencionaram o ônibus, 15% carro próprio, 13% bicicleta, 4% trem, 19% metrô e 15% anda a pé. Alguns moradores nos relataram que costumam utilizar mais de um meio de transporte com certa frequência. Para 33% a questão não se aplica, estes não utilizam os meios de transporte e por isso não se atentam às proximidades dos pontos de ônibus ou estações (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 32-33).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA CRECHE

Em relação à identificação de existência de estabelecimentos de ensino próximo à atual residência atual, 77% identificam Creche, 4% não identificam e 19% não sabem informar. Dos 77% que identificam o estabelecimento, apenas 15% avaliaram o serviço: 13% avaliam o serviço como bom e 2% como regular. 63% informaram que não utilizam o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 38).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA ESCOLA DE ENSINO INFANTIL

Dos moradores entrevistados, 67% identificam Escola de Ensino Infantil nas proximidades do empreendimento, 10% não identificam e 23% não sabem informar. Dos 67% que identificam o estabelecimento, 16% avaliaram o serviço: 4% avalia o serviço como ótimo, 6% como bom, 2% como regular e 4% como ruim. 50% não utilizam o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 39).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL

Quando questionamos sobre a Escola de Ensino Fundamental nas proximidades do empreendimento, 79% identificam, 6% não identifica e 15% não sabem informar. Dos 79% que identificam o estabelecimento, apenas 27% avaliaram: 4% avalia o serviço como ótimo, 17% como bom e 6% como regular. 52% dos moradores informaram que não utilizam o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 39-40).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA ESCOLA DE ENSINO MÉDIO

Em relação à Escola de Ensino Médio no entorno do empreendimento, 69% identificam, 4% não identificam e 27% não sabem informar. Dos 69% que identificam o estabelecimento, 10% avaliaram o serviço: 2% avalia como ótimo, 6% avalia o serviço como bom e 2% como regular. 58% não utilizam o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 40).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA ESCOLA TÉCNICA/PROFISSIONALIZANTE

Já a Escola Técnica, 50% identificaram nas proximidades do empreendimento, 8% não identificaram e 42% não souberam informar. Dos 50% que identificam o estabelecimento, 6% avaliaram como: 4% avaliam ótimo e 2% como bom. 44% não utilizam o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 41).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA FACULDADE

Quando perguntamos sobre a existência de Faculdade no entorno do empreendimento, 23% identificam, 25% não identificam e 52% não sabem informar. Na avaliação, 2% avaliaram como bom e 21% não utilizam (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 41-42).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA BIBLIOTECA

Sobre a existência de Biblioteca no entorno do empreendimento, 35% identificam, 23% não identificam e 42% não sabem informar. Na avaliação, 8% avaliaram como ótimo e 31% não utilizam (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 42).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE

Dos moradores entrevistados 77% informaram que há UBS – Unidade Básica de Saúde próximo ao empreendimento, 10% que não há e 13% não souberam informar. Dos entrevistados que identificaram o serviço, 67% avaliaram: 6% avaliaram o serviço como ótimo, 33% como bom, 15% como regular e 13% como ruim. 10% não utilizam o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 43).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA HOSPITAL

46% dos entrevistados identificam Hospital perto do empreendimento, 31% não e 23% não sabem informar. Dos que se prontificaram a avaliar este serviço, 6% avaliaram como ótimo, 13% como bom e 4% como ruim. 23% declararam não utilizar o serviço (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 44).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA MUSEU

Sobre a existência de Museu, 58% afirmaram que há Museu próximo ao empreendimento, 17% que não, 25% não sabem informar. Dos que avaliaram, 8% avaliaram como ótimo, 13% como bom e 38% não utilizam (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 47-48).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA CINEMA

Ao serem questionados sobre a existência de Cinema nas proximidades do empreendimento, 63% afirmaram que tem, 22% que não, 15% não sabem informar. Dos que avaliaram, 10% avaliaram como ótimo, 19% como bom e 2% como regular. 14% não frequentam o cinema (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 48).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIA PARQUES

Em relação a Parques no entorno do empreendimento, 80% afirmaram que tem, 10% que não e 10% não sabem informar. Dos que avaliaram, 6% avaliaram como ótimo, 25% como bom, 8% como regular, 10% como ruim e 31% não utilizam (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 49-50).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIAS PRAÇAS

Ao serem questionados sobre a existência de Praças na região do empreendimento, 73% afirmaram que tem, 13% que não, 15% não sabem informar. Dos que avaliaram, 4% avaliaram como ótimo, 23% como bom, 4% como regular, 4% como ruim e 35% não utilizam (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 50).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIAS CENTRO ESPORTIVO

Quando perguntamos sobre a existência de Centro Esportivo próximo ao Residencial São Caetano, 46% informaram que tem, 21% que não, 33% não souberam informar. Na avaliação, 8% informaram que é ótimo e 8% informaram que é bom. 29% não utilizam (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 51).

SERVIÇOS PÚBLICOS PRÓXIMOS À RESIDÊNCIAS AGÊNCIA DE CORREIOS

Outro questionamento foi sobre a existência de Agência de Correios próxima ao empreendimento. 58% afirmaram que tem, 27% que não e 15% não souberam informar (EQUIPE TÉCNICA SOCIAL, 2019, p. 56-57).

ACESSO AO TRANSPORTE PÚBLICO

Quanto ao acesso ao Transporte Público, a maioria dos moradores entrevistados relatou que melhorou, totalizando 65%. Já 21% disseram que continua igual e 10% informaram que piorou.