

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES, COMUNICAÇÃO E DESIGN
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

RENATA ZUCOLOTO VIEIRA

**PROGRAMA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA HABITACIONAL:
análise da qualidade de moradia e padrões sociofísicos dos moradores do
Complexo Júlio Prestes, ambiência do centro histórico de São Paulo**

BAURU
2025

RENATA ZUCOLOTO VIEIRA

**PROGRAMA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA HABITACIONAL: análise da
qualidade de moradia e padrões sociofísicos dos moradores do Complexo
Júlio Prestes, ambiência do centro histórico de São Paulo**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (FAAC/Unesp - Bauru), como requisito para a obtenção do título de Mestre.

Orientador: Prof. Dr. Vladimir Benincasa
Coorientadora: Dra. Geise Brizotti Pasquotto

BAURU
2025

V658p

Vieira, Renata Zucoloto

Programa Parceria Público-Privada Habitacional : análise da qualidade de moradia e padrões sociofísicos dos moradores do Complexo Júlio Prestes, ambiência do centro histórico de São Paulo / Renata Zucoloto Vieira. -- Bauru, 2025

190 p. : il., tabs., fotos, mapas

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru

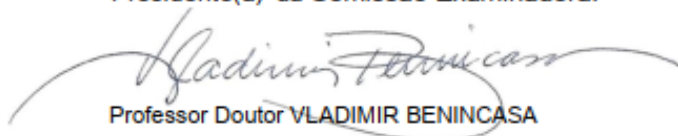
Orientador: Vladimir Benincasa

Coorientadora: Geise Brizotti Pasquotto

1. PPP Habitacional. 2. Moradia adequada. 3. Complexo Júlio Prestes. 4. Centros históricos. 5. Padrões sociofísicos. I. Título.

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

Aos 12 dias do mês de setembro do ano de 2025, às 9h30min, no(a) <https://meet.google.com/drq-fahr-dwa>, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de RENATA ZUCOLOTO VIEIRA, intitulada Programa parceria público-privada habitacional: análise da qualidade de moradia e padrões sociofísicos dos moradores do Complexo Júlio Prestes, ambiência do centro histórico de São Paulo. A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Professor Doutor VLADIMIR BENINCASA (Orientador(a) - Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design de Bauru, Professora Doutora NORMA REGINA TRUPPEL CONSTANTINO (Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / Faculdade de Arquitetura Artes e Comunicação de Bauru/Unesp, Profa. Associada GISELA CUNHA VIANA LEONELLI (Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / IAU-USP/São Carlos. Após a exposição pela mestranda e arguição pelos membros da Comissão Examinadora que participaram do ato, de forma presencial e/ou virtual, a discente recebeu o conceito final APROVADA. Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelo(a) Presidente(a) da Comissão Examinadora.



Professor Doutor VLADIMIR BENINCASA

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço à Deus e à equipe médica do HC-UE Ribeirão Preto por, não apenas ter restaurado minha saúde, mas, juntamente com minha tia Maria do Carmo, ter cuidado dos trâmites do processo seletivo do mestrado da UNESP, garantindo que eu não perdesse nenhuma etapa enquanto estava inconsciente.

Aos meus pais, Roseli e Ricardo, à minha avó Dalva, à minha irmã Roberta, ao meu padrasto Francisco e madrasta Sônia, por sempre me incentivar e apoiar minhas decisões, mostrando que o estudo é recompensante, além de estar presente em todos os momentos da minha vida, vibrando em casa conquistada. Amo cada um de vocês incondicionalmente e, se eu cheguei até aqui hoje, foi devido ao esforço de vocês.

Ao meu namorado Rayslan, que compartilha a vida comigo há quase 12 anos e muitas das vezes que pensei em desistir, você me motivou a continuar a caminhada e a ser forte para conquistar novos horizontes.

Agradeço imensamente à Prof. Rosio Salcedo (*in memoriam*), que por dois anos me orientou nesta pesquisa e foi uma grande amiga nos bons e maus momentos do curso e da vida, seu legado será honrado eternamente.

Ao meu orientador Vladimir Benincasa, que abraçou comigo a finalização deste trabalho mesmo depois de um período de luto e à minha coorientadora Geise Pasquotto, que desde o início me assessorou cuidadosamente, principalmente nos assuntos sobre a moradia adequada, a qual você é referência e têm minha completa admiração.

Ao Grupo Internacional de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos (GIPAUD), em especial à Thamires, Ariele, Natasha, Marcelo, Giovanna, Thaís e Ana Carolina, por toda troca, companheirismo e excelentes momentos compartilhados.

Aos meus amigos Adriane, Lucas, Keila e Anna, por se fazerem presentes de longe. À Universidade Virtual do Estado de São Paulo (UNIVESP) e à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pelo suporte financeiro acadêmico através de bolsa de estudos. Sem tais apoios, esta pesquisa seria inviável. Agradeço aos professores Norma Constantino, Simone Villa e Gisela Leonelli pelas considerações em minhas bancas de qualificação e defesa desta dissertação.

Não poderia deixar de agradecer ao síndico do Complexo Júlio Prestes, João Carlos, que não hesitou em ajudar na realização desta pesquisa, mostrando-se disposto sempre que precisei de seu auxílio.

Por fim, agradeço aos moradores do Complexo Júlio Prestes, em especial aos que se disponibilizaram a responder aos questionários e aos dois residentes da Torre 4, que abriram as portas de suas casas para que eu pudesse fotografar e conversar abertamente sobre suas vivências cotidianas no conjunto habitacional e no centro de São Paulo.

De coração, muito obrigada a todos!

*“A habitação é uma das condições sociais básicas,
que determinam o grau de igualdade e qualidade de
vida das pessoas e cidades”*

(Rosio Fernández Baca Salcedo)

RESUMO

A produção de habitação de interesse social em áreas centrais consolidadas constitui um dos principais desafios das políticas urbanas contemporâneas, sobretudo em grandes metrópoles marcadas por processos de segregação socioespacial, déficit habitacional persistente e esvaziamento dos centros históricos. Nesse contexto, a adoção de instrumentos como as Parcerias Público-Privadas (PPPs) tem sido apresentada como estratégia para viabilizar empreendimentos habitacionais articulados à infraestrutura urbana existente, à oferta de serviços e à requalificação do território. A presente dissertação tem como objetivo analisar em que medida o Programa Parceria Público-Privada Habitacional (PPP Habitacional), implantado na ambiência do centro histórico de São Paulo, atende aos parâmetros de moradia adequada estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (ONU, 1991), tendo como estudo de caso o conjunto habitacional do Complexo Júlio Prestes. Parte-se da compreensão da moradia como direito humano fundamental e dimensão estruturante da dignidade, da cidadania e da justiça espacial, com ênfase na relação entre políticas públicas, urbanidade e qualidade do habitar. A metodologia empregada é a dialogia na arquitetura, que articula as dimensões do “texto” (a edificação e sua materialidade) e do “contexto” (a ambiência urbana, histórica e simbólica em que se insere), mediante análise técnico-normativa, leitura territorial e percepção dos moradores. A investigação resulta em uma matriz de sinergia, que articula estas duas dimensões de análise. Os resultados contribuem para o debate crítico sobre as políticas de habitação social nos centros urbanos consolidados, evidenciando a necessidade de abordagens integradas que articulem moradia, território, diversidade sociocultural e direito à cidade.

Palavras-chave: PPP Habitacional; moradia adequada; Complexo Júlio Prestes; centros históricos; padrões sociofísicos.

ABSTRACT

The production of social housing in consolidated central areas constitutes one of the main challenges of contemporary urban policies, especially in large metropolises marked by socio-spatial segregation, persistent housing deficits, and the emptying of historic centers. In this context, the adoption of instruments such as Public-Private Partnerships (PPPs) has been presented as a strategy to enable housing projects integrated with existing urban infrastructure, the provision of public services, and territorial requalification. This dissertation aims to analyze the extent to which the Public-Private Partnership Housing Program (PPP-Housing), implemented in the historic center of São Paulo, meets the parameters of adequate housing established by the United Nations (UN, 1991), taking as a case study the Júlio Prestes housing complex. The research is based on the understanding of housing as a fundamental human right and a structuring dimension of dignity, citizenship, and spatial justice, with emphasis on the relationship between public policies, urbanity, and the quality of dwelling. The methodology adopted is dialogic in architecture, which articulates the dimensions of “text” (the building and its materiality) and “context” (the urban, historical, and symbolic ambiance in which it is inserted), through technical-normative analysis, territorial reading, and residents' perception. The investigation results in a synergy matrix that interrelates these two analytical dimensions. The findings contribute to the critical debate on social housing policies in consolidated urban centers, highlighting the need for integrated approaches that articulate housing, territory, sociocultural diversity, and the right to the city.

Keywords: *PPP-Housing; adequate housing; Júlio Prestes Complex; historic centers; sociophysical patterns.*

RESUMEN

La producción de vivienda de interés social en áreas centrales consolidadas se presenta como uno de los principales desafíos para las políticas urbanas contemporáneas, especialmente en metrópolis marcadas por la segregación socioespacial, el déficit habitacional persistente y el vaciamiento de los centros históricos. En este contexto, las Asociaciones Público-Privadas (APP) han sido promovidas como una estrategia para viabilizar emprendimientos habitacionales integrados a la infraestructura urbana existente, los servicios públicos y los procesos de revalorización territorial. Este estudio tiene como objetivo analizar en qué medida el Programa Asociación Público-Privada Habitacional (APP-Habitacional), implementado en el centro histórico de São Paulo, responde a los criterios de vivienda adecuada definidos por la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 1991), tomando como caso de estudio el conjunto habitacional del Complejo Júlio Prestes. Desde una perspectiva que reconoce la vivienda como un derecho humano fundamental y eje estructurante de la dignidad, la ciudadanía y la justicia espacial, se aplica la metodología de la dialogía arquitectónica, integrando el análisis técnico-normativo del objeto construido (“texto”) con el estudio de su entorno urbano, histórico y simbólico (“contexto”), incluyendo también la percepción de los residentes. Como resultado, se desarrolla una matriz de sinergia entre estas dimensiones de análisis. Los hallazgos contribuyen al debate crítico sobre las políticas de vivienda social en centros urbanos consolidados, destacando la urgencia de enfoques integrales que articulen vivienda, territorio, diversidad sociocultural y el derecho a la ciudad.

Palabras clave: APP-Vivienda. Complejo Julio Prestes. Vivienda adecuada. Centros históricos. Patrones sociofísicos.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Esquema metodológico.....	29
Figura 2. Esquema metodológico do Contexto.	35
Figura 3. Larguras mínimas para cadeira de rodas e área de manobra sem deslocamento.	41
Figura 4. Medidas mínimas de um sanitário acessível.	42
Figura 5. Diagrama da estruturação do questionário dos moradores.....	43
Figura 6. Esquema metodológico do texto.....	44
Figura 7. Exemplo de uma matriz de sinergias.....	45
Figura 8. Ciclo hermenêutico de Ricoeur.....	54
Figura 9. A tripla natureza cronotópica de Muntañola.	55
Figura 10. Centro expandido de São Paulo.....	57
Figura 11. Topografia do distrito de Santa Cecília/SP.....	58
Figura 12. Topografia dos distritos de ambiência (Bom Retiro e República).	58
Figura 13. Localização do Complexo Júlio Prestes na ambiência do centro histórico.	61
Figura 14. Localização dos equipamentos de educação.....	64
Figura 15. Localização dos equipamentos de saúde.....	65
Figura 16. Praça Júlio Prestes e Parque Princesa Isabel.....	66
Figura 17. Localização dos equipamentos de lazer (praças, parques e centros esportivos).	67
Figura 18. Localização dos equipamentos de lazer (equipamentos culturais).	68
Figura 19. Pinacoteca, Theatro Municipal e Museu da Língua Portuguesa.....	68
Figura 20. Localização dos pontos de transporte coletivo.....	69
Figura 21. Bens tombados e em processo de tombamento no entorno do Complexo Júlio Prestes. ...	70
Figura 22. Edifícios tombados na região do centro histórico de São Paulo.	71
Figura 23. Zoneamento (ZEIS-5).	72
Figura 24. Edifícios do centro de São Paulo.....	73
Figura 25. Estação Ferroviária Júlio Prestes em cartão postal circulado em 1958.....	74
Figura 26. Complexo Júlio Prestes e Estação Júlio Prestes (ao fundo).	74
Figura 27. Relação do Complexo Júlio Prestes com o entorno.....	75
Figura 28. Distritos que compõem a subprefeitura da Sé.....	76
Figura 29. Pessoas em situação de rua nas subprefeituras de São Paulo.....	78
Figura 30. Distribuição espacial da população em situação de rua.....	79
Figura 31. Vista do interior da portaria da Torre 4 na Alameda Barão de Piracicaba.....	79
Figura 32. Rua Helvétia em 2021 e em 2024.....	80
Figura 33. Triângulo histórico de São Paulo.....	81
Figura 34. Anúncio da chegada da estação rodoviária em 1961.....	83
Figura 35. Terminal Rodoviário da Luz (à esquerda); Detalhe da fachada do pátio interno do Complexo Júlio Prestes (à direita).....	83
Figura 36. Reforma da Sala São Paulo (1998) e Sala São Paulo em funcionamento (2024).	86
Figura 37. Localização dos empreendimentos de HIS no centro expandido de São Paulo.....	93
Figura 38. Programas de HIS e suas respectivas gestões.....	94
Figura 39. Mapa geral dos lotes, perímetros e áreas de intervenção.....	98
Figura 40. Perímetro A2.....	100
Figura 41. Exemplos de variações construtivas e formação de guetos.....	103
Figura 42. Exemplos de implantação dos eixos de infraestrutura.....	104
Figura 43. Abertura de via em lote e transposição de barreiras.....	104
Figura 44. Esquema de possibilidades de agrupamentos dos edifícios.....	105
Figura 45. Partidos arquitetônicos do projeto do Complexo Júlio Prestes.....	110
Figura 46. Croquis do projeto Complexo Júlio Prestes – eixos visuais.....	111
Figura 47. Implantação do Complexo Júlio Prestes.....	112
Figura 48. Volumetria do Complexo Júlio Prestes.....	112
Figura 49. Implantação 1º pavimento-tipo das torres de 1 a 8 do Complexo Júlio Prestes.....	113
Figura 50. Visão geral do Complexo Júlio Prestes.....	114
Figura 51. Fotos das áreas molhadas dos apartamentos.....	117
Figura 52. Destinação do lixo nas torres residenciais.....	117
Figura 53. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo das Torres 1 a 4 da Quadra 49.....	120
Figura 54. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo da Torre 5 da Quadra 49.....	120
Figura 55. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo da Torre 6 da Quadra 50.....	121
Figura 56. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo da Torre 7 da Quadra 50.....	121

Figura 57. Tipologias de apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios.....	122
Figura 58. Tipologias de apartamento de 1 e 2 dormitórios acessível.	123
Figura 59. Terraço dos apartamentos de 1 e 2 dormitórios.	126
Figura 60. Obra do Complexo Júlio Prestes – sistema construtivo.	127
Figura 61. Influência dos ventos sobre as torres e direção dos ventos de São Paulo.	131
Figura 62. Janelas das torres de HIS e janela do banheiro de uma UH.....	133
Figura 63. Portaria e equipamentos de segurança do Complexo Júlio Prestes.	135
Figura 64. Base da Polícia Militar.....	136
Figura 65. Acessibilidade no Complexo Júlio Prestes.	137
Figura 66. Composição familiar, idade, estado civil e escolaridade dos moradores.	140
Figura 67. Ocupação dos moradores do Complexo Júlio Prestes.....	141
Figura 68. Renda mensal familiar dos moradores.	142
Figura 69. Situação habitacional anterior e atual dos moradores.....	143
Figura 70. Avaliação do tamanho dos ambientes.	144
Figura 71. Preferência dos ambientes.	145
Figura 72. Sala de estar e lavanderia representando os ambientes que os moradores mais gostam e o que menos gostam.	145
Figura 73. Preparar ou servir alimentos; lavar a louça.	146
Figura 74. Lavar roupas e sapatos.....	146
Figura 75. Limpar e arrumar o domicílio.	147
Figura 76. Guardar pertences pessoais e utensílios domésticos.	147
Figura 77. Cuidar de outras pessoas ou animais.....	147
Figura 78. Assistir televisão.	148
Figura 79. Leitura, escrita e estudo.....	149
Figura 80. Ouvir música.	149
Figura 81. Navegar na internet.....	150
Figura 82. Jogar jogos.....	150
Figura 83. Descansar.	151
Figura 84. Convívio familiar.....	151
Figura 85. Receber visitas.....	151
Figura 86. Banheiro da tipologia de apartamento com 1 dormitório.	152
Figura 87. Quadra de esportes e creche do Complexo Júlio Prestes.	153
Figura 88. Janelas das torres residenciais.....	153
Figura 89. Avaliação do clima no apartamento.	154
Figura 90. Avaliação do conforto térmico no apartamento.	154
Figura 91. Avaliação da iluminação natural no apartamento.	155
Figura 92. Avaliação da ventilação natural no apartamento.	155
Figura 93. Moradia ideal segundo os moradores.....	156
Figura 94. Avaliação do conjunto habitacional.....	158
Figura 95. Áreas comuns do interior das torres residenciais do Complexo Júlio Prestes.	159
Figura 96. Acessibilidade nas áreas comuns.....	160
Figura 97. Vantagens e desvantagens de morar no bairro.....	161
Figura 98. Satisfação e segurança em morar no bairro.....	161
Figura 99. Atividades realizadas no bairro.	163
Figura 100. Matriz de sinergias entre Texto e Contexto.	167

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Parâmetros para análise das dimensões físicas, sociais e simbólicas do centro histórico de São Paulo e sua ambiência.	31
Quadro 2. Parâmetros para análise do Programa PPP Habitacional.	34
Quadro 3. Parâmetros da moradia adequada para análise do Texto.	36
Quadro 4. Parâmetros para a Zona Bioclimática 3.	39
Quadro 5. Orientação ideal das aberturas por tipo de cômodo (hemisfério sul).	39
Quadro 6. Tratados internacionais que abordam a moradia.	49
Quadro 7. Relação entre os conceitos de Bakhtin, Ricoeur e Muntañola.	55
Quadro 8. Empreendimentos de HIS no centro expandido de São Paulo.	92
Quadro 9. Setores para intervenção.	97
Quadro 10. Área útil das tipologias de apartamentos, sua % destinada à HIS e especificações mínimas dos cômodos.	106
Quadro 11. Resultados da análise do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014.	108
Quadro 12. Especificações de louças, metais e instalações elétricas e hidráulicas conforme o Edital do programa.	116
Quadro 13. Resultado da análise dos subindicadores de serviços e estrutura do Complexo Júlio Prestes.	118
Quadro 14. Resultado da análise dos espaços do Complexo Júlio Prestes.	126
Quadro 15. Indicadores de análise do sistema construtivo.	127
Quadro 16. Resultado da análise dos sistemas construtivos do Complexo Júlio Prestes.	128
Quadro 17. Indicadores de análise da materialidade.	128
Quadro 18. Resultado da análise dos acabamentos do Complexo Júlio Prestes.	129
Quadro 19. Parâmetros para a Zona Bioclimática 3.	129
Quadro 20. Resultado da análise dos critérios de segurança do Complexo Júlio Prestes.	136
Quadro 21. Análise dos resultados do Contexto e Texto.	164

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Raio de abrangência dos equipamentos públicos comunitários.....	32
Tabela 2. Parâmetros para análise da largura mínima e circulação dos tipos de apartamentos.	38
Tabela 3. Dimensionamento da habitação em função da salubridade.	40
Tabela 4. Temperaturas, chuva e umidade da cidade de São Paulo entre 1991 e 2021.	60
Tabela 5. Dados censitários dos distritos de Santa Cecília, República e Bom Retiro.....	77
Tabela 6. Evolução populacional entre os 2000 e 2025 dos distritos de Santa Cecília, República e Bom Retiro.	77
Tabela 7. Faixas de renda e seus respectivos valores de prestações.	98
Tabela 8. Quantidade de unidades habitacionais por RF e por lote.	99
Tabela 9. Distribuição de renda, seus respectivos valores e quantidade de UH's.	100
Tabela 10. Quadro geral de áreas do Complexo Júlio Prestes.	114
Tabela 11. Quantidade de pessoas por tipologia de apartamento.	119
Tabela 12. Resultado das análises das áreas dos cômodos por tipo de apartamento através das análises da área real, de Boueri (2004) e do Edital (2014).	124
Tabela 13. Projeção de iluminação e ventilação de esquadrias nos apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios.	132
Tabela 14. Resultado do comparativo de exigência de ventilação para ambientes de longa permanência, segundo o Código Sanitário (1978) e a NBR 15.220-3 (2005).	134
Tabela 15. Resultado da análise da acessibilidade do Complexo Júlio Prestes.	137

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

BNH – Banco Nacional de Habitação

CDHU-SP - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

CEF - Caixa Econômica Federal

CGPPP – Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas

CODEPAC – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Bauru

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

FJP - Fundação João Pinheiro

GESP - Governo do Estado de São Paulo

GIPAUD - Grupo Internacional de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos

HIS – Habitação de Interesse Social

HMP – Habitação de Mercado Popular

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

NBR – Norma Brasileira Regulamentadora

ONU - Organização das Nações Unidas

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PcD - Pessoa com Deficiência

PIDCP – Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos

PHIS – Programas de Habitação de Interesse Social

PIDESC – Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais

PLS – Programa Locação Social

PMC – Programa Morar no Centro

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

PMSP - Prefeitura do Município de São Paulo

PPP – Parceria Público-Privada

PPP Habitacional – Programa Parceria Público-Privada Habitacional

RF – Renda Familiar

SDUH – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados

SHSP – Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo

SM – Salário-mínimo

UH – Unidade Habitacional

UNESP – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVA.....	23
1.1. Objetivos	23
1.2. Justificativa.....	23
2. MATERIAIS E MÉTODOS	26
2.1. Análise do contexto.....	29
2.1.1. Centro histórico e ambiência	29
2.1.2. PPP Habitacional: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014	33
2.2. Análise do Texto: Complexo Júlio Prestes	35
2.3. Matriz de Sinergias	44
3. CONCEITOS DE HABITAÇÃO E MORADIA	46
3.1. Centros históricos e ambiências	50
3.2. Arquitetura e dialogia	52
4. CONTEXTO: AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO E PPP HABITACIONAL	56
4.1. Centro histórico de São Paulo e ambiência.....	56
4.1.1. Dimensões físicas.....	57
4.1.1.1. Aspectos físico-geográficos	57
4.1.1.2. Aspectos urbanos	60
4.1.1.3. Aspectos arquitetônicos.....	69
4.1.2. Dimensões sociais.....	75
4.1.3. Dimensões simbólicas	80
4.1.3.1. Aspectos históricos	80
4.1.3.2. Aspectos culturais	85
4.2. Gestão.....	87
4.3. Programa Parceria-Público Privada Habitacional: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014	94
5. TEXTO: COMPLEXO JÚLIO PRESTES	108
5.1. Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	115
5.2. Habitabilidade	118
5.3. Acessibilidade	136
5.4. Adequação cultural	138
5.4.1. Características socioeconômicas dos moradores.....	139
5.4.2. Percepção dos moradores sobre suas moradias: padrões culturais e domésticos	143
5.4.3. Percepção dos moradores sobre os padrões coletivos do Complexo Júlio Prestes	156
5.4.4. Percepção dos moradores sobre os padrões comunitários do bairro e vizinhança	160
6. MATRIZ DE SINERGIAS	163
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	167
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	171
APÊNDICES.....	182
ANEXOS	188

INTRODUÇÃO

O ato de morar ou habitar é um direito de todos, visto que “é a característica fundamental do homem como ser-no-mundo, é mais do que estar sob um abrigo, é estar enraizado em um lugar seguro e pertencer àquele lugar” (Rifano, 2006, p. 63). Segundo Pallasmaa (2016, p. 14-16), a habitação tem psicologia e alma, que transformam o lar em uma habitação individualizada, com expressão da personalidade, dos hábitos, costumes e culturas dos moradores. Muito além disso, a moradia confere às pessoas a criação de vivências, histórias e memórias vitalícias, além de ser uma experiência física e mental pois, neste ato, há uma troca constante entre espaço e consciência (Pallasmaa, 2016).

A moradia, no certame mundial, é contemplada como direito universal há menos de cem anos, quando em 1948, a Organização das Nações Unidas (ONU) escreveu o artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, compreendendo:

Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade (ONU, 1948, *online*).

No Brasil, este direito passou a vigorar tardiamente, ganhando espaço a partir da Emenda Constitucional 26/2000, que reescreveu o artigo 6º da Constituição Federal, passando a ser: “são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Brasil, 2000, *online*).

A Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República (SDH/PR) do Brasil condiciona o ser humano como um indivíduo que necessita de abrigo e de um lugar em que possa “[...] pensar sem interrupções, interagir com outros seres com privacidade e amar sem que seja observado, conservar suas memórias, expressar sua individualidade, viver sem máscaras, repousar depois de um longo dia” (Brasil, 2013, p. 10). Segundo a Relatoria Especial da Organização das Nações Unidas (ONU, 1991) uma moradia adequada deve ser muito mais que uma proteção contra variações

climáticas, ela deve ter condição de salubridade, segurança e ser provida de instalações sanitárias e elétricas adequadas.

A partir das mudanças normativas e com o avanço das políticas habitacionais, a moradia adequada passa a ter sete parâmetros definidos pela ONU em 1991 e, posteriormente, descritos pela Secretaria de Direitos Humanos (Brasil, 2013), baseando-se no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comentário nº 4). Tais parâmetros asseguram que as condições habitacionais sejam ideais no que se referem à segurança de posse; disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; economicidade; habitabilidade; acessibilidade; localização; e adequação cultural (ONU, 1991).

Ainda que haja garantias dos direitos à moradia, o contexto das habitações, atualmente, é marcado por extrema desigualdade social, que foi se agravando devido à precariedade das políticas habitacionais e ao aumento da especulação imobiliária, principalmente, em grandes centros como São Paulo.

A cidade de São Paulo foi fundada no início do século XVI, nos atuais distritos da Sé e República, que hoje formam o centro histórico. Com o declínio do transporte ferroviário, essa área passou por transformações que culminaram em sua decadência a partir da década de 1970. A construção da estação rodoviária na praça Júlio Prestes foi um marco que alterou profundamente a paisagem local, intensificando seu abandono (especialmente por parte das classes mais abastadas), resultando no aumento da prostituição, comércio de drogas e concentração de dependentes químicos. Esses fatores contribuem para o esvaziamento da função residencial de uma área que faz parte do patrimônio histórico de São Paulo (Nascimento, 2013).

Villaça (2001, p. 274) explica que “as transformações dos centros principais de nossas metrópoles [...] são uma consequência de seu abandono pelas camadas de alta renda”, abrindo espaço para sub-habitação no centro. Além disso, Frúgoli (2000) ressalta que a partir dos anos 60, a crescente popularização do centro aconteceu paralelamente à evasão das empresas e dos bancos para outros subcentros, culminando na “[...] deterioração parcial dos equipamentos urbanos e ao declínio de seu valor imobiliário” (Frúgoli, 2000, p. 61). Segundo Mosqueira (2007), na década de 1960, cerca de 18% da população morava em cortiços localizados na região central, reforçando a imagem de degradação da região.

A intensa presença das classes populares não foi a responsável pela degradação de certos espaços da cidade. Frúgoli (2000, p. 61) considera a lógica do

desenvolvimento urbano em direção a outras regiões como o principal fator de deterioração, gerando queda na qualidade dos serviços públicos e das edificações nas áreas abandonadas por tais investimentos.

Na década de 1970, o aumento da desigualdade social se intensificou, trazendo diversas consequências negativas no âmbito habitacional, agravado pela extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986, que “marcou o início de um período de progressiva perda de capacidade de gestão por parte do governo federal com relação à política habitacional” (Pereira; Palladini, 2018). Esse retrocesso gerou um aumento do número de famílias vivendo sob condições precárias, que, em sua maioria, moravam em casas de aluguel desprovidas de estruturas e conforto mínimo para a sobrevivência. Segundo Bonduki (1982), em São Paulo, a maior parte das habitações eram mantidas por aluguéis (81%), enquanto os prédios habitados pelos proprietários resultavam em 19%.

Nesse cenário ainda havia centenas de famílias sem moradia, enquanto o centro da cidade de São Paulo detinha inúmeros terrenos vazios e imóveis desocupados. Essa busca por habitação desencadeou diversos movimentos sociais que se instauraram não somente em São Paulo, mas por todo o Brasil.

Na década de 1980, os Movimentos de Moradia no Centro tinham o intuito de solicitar ao governo municipal paulista que os imóveis desocupados nas áreas centrais fossem destinados a moradias sociais. Essa reivindicação trouxe à tona “a precariedade dos cortiços existentes, a existência de numerosos edifícios vazios, a demanda de habitação social e a falta de políticas e programas de habitação social no centro” (Salcedo, 2023, p. 49). Tais exigências começaram a ser atendidas no início da década de 1990, quando na gestão da prefeita municipal Luiza Erundina (1989-1992), foi desenvolvido um programa habitacional voltado “para a área central, destinado a moradores de cortiço” (Bonduki, 2000, p. 79).

Desde sempre, a postura municipal foi remover os cortiços a fim de “limpar” a área central, entretanto, com a gestão de Erundina, uma nova política se iniciou. A nova proposta passa a ser a fixação da população encortiçada em seu local de moradia, na região central (Tsukumo, 2007, p. 63). Após essa primeira iniciativa, diversos outros programas foram sendo criados.

Na gestão municipal seguinte, de Paulo Maluf (1993-1996) a proposta de habitação mudou o foco a partir do Projeto Cingapura, que se concentrou nas favelas localizadas em áreas consolidadas da cidade e próximas a importantes vias. Para o

centro, Maluf criou o Pró-Centro no ano de 1993, que tinha por objetivo a requalificação urbana como forma de deter a degradação dessa área. “Previam investimentos pontuais, principalmente no Centro Histórico, na área da antiga Administração Regional da Sé, mas muito pouco dos projetos foi executado nessa gestão” (Tsukumo, 2007, p. 64).

Apesar da implementação de políticas habitacionais, muitas se revelaram insuficientes em termos de qualidade. Quando se analisa a localização desses programas, ressalta-se a necessidade de repensar esse modelo de habitação (Maricato, 2002). Em alguns casos, os projetos de Habitação de Interesse Social (HIS), inicialmente destinados às áreas centrais, foram implementados nas zonas periféricas da cidade, afastando os usuários da ótima infraestrutura do centro. Isso se deu devido às mudanças de gestão e à falta de continuidade entre os PHIS, o que “[...] causou o atraso na execução de projetos aprovados ou já iniciados” (Salcedo, 2023, p. 49). Tsukumo (2007, p. 90) ressalta que “essa grande quantidade de projetos que não foram viabilizados demonstra a dificuldade da produção de habitação social no Centro, apesar da existência de muitos imóveis desocupados ou subutilizados.”

Os centros históricos “[...] representam o traçado inicial da cidade. Suas estruturas físicas expressam as manifestações sociais, econômicas, tecnológicas, políticas e culturais da sociedade acumuladas ao longo do tempo” (Salcedo, 2023, p. 25). Abrigam o patrimônio histórico, concentram o comércio, serviços e finanças, além do transporte público, entretanto, os centros históricos apresentam o esvaziamento das residências em função da alta concentração de atividades econômicas e da falta de políticas de habitação. Durante o dia, especificamente no horário comercial, concentra-se uma grande quantidade de trabalhadores que normalmente residem em áreas periféricas da cidade, todavia, os centros se esvaziam com o encerramento das atividades comerciais, evidenciando a insegurança e a criminalidade. Além disso, edifícios e espaços públicos desocupados passaram a abrigar, de forma irregular, pessoas em situação de rua e os segmentos mais vulneráveis da sociedade. No âmbito político e social, entende-se que “a salvação dos centros históricos é um compromisso social, além de cultural e deve fazer parte da política de residência, para que nela se levem em conta os recursos potenciais que tais centros possam oferecer” (Salcedo *et al.*, 2015, p. 24).

Após diversos programas criados para a área central de São Paulo nas gestões seguintes, como o Programa Arrendamento Residencial (PAR), Programa

Locação Social (PLS) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), foi criado o Programa Parceria Público-Privada Habitacional (PPP Habitacional), que desencadeou, entre outras construções, o conjunto habitacional Complexo Júlio Prestes, objeto desta pesquisa.

A presente dissertação está estruturada em sete capítulos, organizados da seguinte forma: (i) Objetivos e justificativa; (ii) Materiais e métodos; (iii) Conceitos de habitação e moradia; (iv) Contexto; (v) Texto; (vi) Matriz de sinergias; e (vii) Considerações finais. Cada capítulo está subdividido em seções que permitem o desenvolvimento ordenado e detalhado dos temas abordados.

Os três primeiros capítulos, conjuntamente à introdução, apresentam os fundamentos iniciais da pesquisa, com a exposição da problemática, dos objetivos gerais e específicos, da justificativa e da metodologia adotada — a dialogia na arquitetura — a qual orienta toda a abordagem analítica do estudo. Essa metodologia, detalhada no capítulo 2, propõe a articulação entre o objeto de análise, denominado “Texto” (o Complexo Júlio Prestes), e o “Contexto” (a ambiência do centro histórico de São Paulo e o edital do programa Parceria Público-Privada Habitacional).

No capítulo 3 é aprofundado os aspectos teóricos e empíricos da investigação, fornecendo o suporte conceitual necessário para a análise dialógica entre Texto e Contexto. Nele são discutidas as principais contribuições teóricas que fundamentam a pesquisa, com destaque para autores como Rapoport (2003), Rifano (2006), Pallasmaa (2016), Alexander (2013), Salcedo (2011; 2017; 2023), Pasquotto e Salcedo (2023), Simão e Cavallazzi (2017), Bonduki (1994; 2000), Pereira e Palladini (2018), Silva (2020), Nascimento (2013), Pasquotto (2022), GOV (2024), bem como documentos normativos e institucionais da ONU (1948; 1991) e da Prefeitura Municipal de São Paulo. São explorados os conceitos de habitação e moradia, centros históricos e ambiências, e arquitetura e dialogia.

Já o capítulo 4 dedica-se à análise do Contexto, abordando a ambiência urbana do centro histórico de São Paulo e o programa PPP Habitacional, com foco no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014. Inicialmente, são examinados os distritos de Santa Cecília (onde se localiza o Complexo Júlio Prestes), República e Bom Retiro, considerando-se as dimensões físicas, sociais e simbólicas. A análise é fundamentada nos estudos de Pasquotto (2025), Ipatrimônio (s/d), Santos (1988), Pasquotto e Braga (2017), PMSP (2019; 2021; 2024), NBR 15200-3 (2005), Lucredi

(2019), Tamietti (2024), Nascimento (2013; 2022), Capomaccio (2024), além de dados censitários do IBGE, SEADE e Prefeitura Municipal de São Paulo.

Na sequência, ainda no capítulo 4, é realizada a análise do edital do programa PPP Habitacional, que rege a implantação do Complexo Júlio Prestes. A investigação contempla elementos como os agentes gestores e parceiros, o perfil socioeconômico dos beneficiários, as modalidades de financiamento, os tipos de unidades habitacionais e os critérios de projeto — como flexibilidade de uso, conforto ambiental, acessibilidade, sustentabilidade e adequação cultural, para esta análise, são consultados principalmente o Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014, o Chamamento Público nº 004/2012 e algumas normas brasileiras como NBR 15575 (2013) e NBR 9050 (2020), .

O capítulo 5 trata da análise dos resultados do “Texto”, isto é, do próprio conjunto habitacional. São analisados os parâmetros da moradia adequada referentes à disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; habitabilidade; acessibilidade; e adequação cultural. Para a análise dos três primeiros parâmetros, são utilizados estudos de autores de Boueri (2004), Salcedo (2007), as normas NBR 9050 (2020), NBR 15.220-3 (2005), NBR 15575 (2013), Código Sanitário do Município de São Paulo (1978), além de documentos específicos referentes ao Complexo Júlio Prestes, como o Edital (2014), Projeto Praça Júlio Prestes (2017), Prêmio Master Imobiliário (2019) e as visitas feitas *in loco*. Já no parâmetro de adequação cultural, são observadas as percepções dos moradores com relação à sua moradia, ao conjunto habitacional e ao seu bairro, para isso, foram utilizados como base de análise os questionários realizados com os moradores. Os instrumentos de coleta foram aprovados pelo Comitê de Ética e aplicados presencialmente em agosto de 2024, permitindo levantar dados sobre o perfil socioeconômico, os padrões comunitários do bairro e da vizinhança, os padrões coletivos do conjunto e os padrões culturais domésticos.

Por fim, o capítulo 6 apresenta os resultados da matriz de sinergias, na qual se sintetizam os parâmetros atendidos e não atendidos identificados nas análises de Texto e Contexto. Essa matriz permite a visualização integrada dos achados da pesquisa, evidenciando as articulações e dissonâncias entre todos os parâmetros analisados no eixo do bairro e do edifício do conjunto habitacional Complexo Júlio Prestes.

1. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVA

1.1. Objetivos

A pesquisa tem por objetivo analisar, segundo o método dialógico entre Texto e Contexto, se o Programa Parceria Público-Privada Habitacional, implantado na ambiência do centro histórico de São Paulo, atende aos parâmetros de moradia adequada, tendo como estudo de caso as HIS do Complexo Júlio Prestes.

Os objetivos específicos compreendem:

1. Identificar os parâmetros de moradia adequada e seus valores para analisar a PPP Habitacional;
2. Definir os padrões de moradia (domésticos, coletivos e comunitários) para analisar as HIS do Complexo Júlio Prestes;
3. Descrever o centro histórico de São Paulo e sua ambiência a partir dos elementos físicos, sociais e simbólicos;
4. Identificar os equipamentos e serviços públicos comunitários do centro histórico de São Paulo e sua ambiência a fim de avaliar sua aplicação às necessidades dos moradores do Complexo Júlio Prestes;
5. Analisar os parâmetros de moradia adequada e os padrões comportamentais dos moradores de HIS do Complexo Júlio Prestes;
6. Traçar uma síntese entre as HIS do Complexo Júlio Prestes (texto) e o centro histórico de São Paulo e sua ambiência (contexto).

1.2. Justificativa

O estudo do Programa PPP Habitacional implantado na ambiência do centro histórico de São Paulo é de extrema relevância devido à complexidade histórica, social e econômica dessa região e à urgência em lidar com os desafios habitacionais urbanos.

A cidade de São Paulo concentra o maior *déficit* habitacional do Brasil, de cerca de 1,2 milhão de moradias, além da maior concentração de ônus excessivo com aluguel urbano, com números chegando a 927 mil (Tamietti, 2024). Sua área central enfrenta também, há décadas, outros problemas significativos como a subutilização de imóveis, o crescimento de ocupações irregulares concomitante com a presença de pessoas em situação de rua e a chamada “cracolândia”.

Em contrapartida, a área central de São Paulo reúne importantes aspectos relacionados à infraestrutura consolidada, ao patrimônio histórico, à cultura e lazer e à proximidade de emprego, educação e serviços, tornando-a um espaço rico e estratégico para políticas habitacionais inclusivas (Salcedo, 2023, p. 25).

A gentrificação e o aumento do custo de vida nas áreas centrais têm afastado moradores de baixa renda, que acabam por residir em habitações impróprias nas áreas periféricas da cidade, desprovidas de infraestrutura e transporte público, agravando a segregação socioespacial e intensificando as desigualdades sociais urbanas. Paralelamente, famílias de maior poder aquisitivo escolhem residir em condomínios fechados visando maior segurança. Esta evasão dos moradores das áreas centrais provoca defasagem na segurança e degradação urbana e patrimonial, uma vez que ocorre desertificação no período noturno, após o fechamento do comércio.

A localização periférica da moradia gera uma demanda exagerada de transporte coletivo em uma única direção: de manhã no sentido das áreas polarizadoras de emprego e, no final da tarde, em direção aos bairro-dormitórios (Bonduki, 2023, p. 19).

Diante de diversas implantações de políticas habitacionais na região central de São Paulo ao longo das últimas décadas, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Programa Locação Social (PLS) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o Programa PPP Habitacional representa um modelo desafiador ao combinar recursos públicos e privados para viabilizar HIS. Essa abordagem promove a construção de moradias acessíveis, integradas a serviços urbanos que fomentam a inclusão social, mantendo a diversidade socioeconômica da região, além de contribuir para a revitalização sustentável das áreas lindeiras à inserção dos projetos.

Além disso, a PPP Habitacional visa destinar parte de suas habitações a pessoas que trabalham nas regiões centrais, facilitando sua rotina diária em relação ao deslocamento entre o local de trabalho e sua moradia.

Com base nos apontamentos acerca dos benefícios de morar na região central de São Paulo em concomitância com o presente *déficit* habitacional atual, questiona-se: **as habitações de interesse social promovidas pela PPP Habitacional na ambiência do centro histórico de São Paulo atendem aos**

parâmetros de moradia adequada a fim de trazer qualidade de vida aos moradores?

Ao estudar as HIS do Complexo Júlio Prestes, fruto da PPP Habitacional na ambiência do centro histórico de São Paulo, com base nos parâmetros de moradia adequada estabelecidos pela ONU (1991), é possível identificar práticas que promovem não apenas o direito à moradia adequada, mas também o desenvolvimento sustentável e inclusivo da região, visto que o programa contribui com a melhoria do ambiente urbano do entorno do edifício de HIS.

Além disso, o estudo da metodologia da dialogia na arquitetura, que compreende o edifício como um todo (entorno, construção e pós-ocupação), busca relacionar o Complexo Júlio Prestes e a PPP Habitacional (exto) e o centro histórico de São Paulo (Contexto). Essa análise dialógica compreenderá acerca da disponibilidade das infraestruturas, da qualidade da moradia e da percepção dos moradores (adequação cultural), uma vez que esta última apresenta uma lacuna entre os últimos estudos sobre o tema da PPP Habitacional em São Paulo, e com o qual esta pesquisa visa contribuir.

A discussão sobre os programas habitacionais na região de São Paulo tem caráter significativo, uma vez que a região está inserida em um dos pontos estratégicos da cidade de São Paulo, sendo, ainda, um dos parâmetros da moradia adequada: localização. Ademais, traz reflexões sobre o direito à moradia e o direito à cidade, temas bastante discutidos no cenário hodierno. Dessa forma, esta pesquisa visa contribuir com estudos relevantes acerca de temas sobre habitação social, centros históricos, políticas habitacionais e direito à moradia, buscando a valorização dos centros históricos, bem como a inserção da população de baixa renda no coração da cidade, o cumprimento das metas da Agenda 2030¹ e a promoção de cidades mais justas e resilientes.

1 A Agenda 2030 consiste em atingir os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil até o ano de 2030, sendo eles: 1) Erradicação da pobreza; 2) Fome zero e agricultura sustentável; 3) Saúde e bem-estar; 4) Educação de qualidade; 5) Igualdade de gênero; 6) Água potável e saneamento; 7) Energia limpa e acessível; 8) Trabalho decente e crescimento econômico; 9) Indústria, inovação e infraestrutura; 10) Redução das desigualdades; 11) Cidades e comunidades sustentáveis; 12) Consumo e produção responsáveis; 13) Ação contra a mudança global do clima; 14) Vida na água; 15) Vida terrestre; 16) Paz, justiça e instituições eficazes; 17) Parcerias e meios de implementação (Nações Unidas, s/d).

2. MATERIAIS E MÉTODOS

Explica-se por pesquisa, o processo racional e sistemático com objetivo de resolver um problema proposto. A pesquisa é requerida quando toda e qualquer informação esteja disposta de forma desorganizada ou inexistente para a resposta do problema (Gil, 2002). Toda pesquisa exige uma classificação ou método científico.

Segundo Lakatos e Marconi (2003), o método científico é o principal caminho para a obtenção de respostas e fundamentos ao problema proposto, sendo composto por etapas como observação, formulação do problema, levantamento de hipóteses, experimentação, análise e conclusão. Essa sequência de etapas permite maior controle da pesquisa com relação a suas variáveis.

O método científico principal utilizado neste trabalho é o empírico, pois se baseia na observação direta da realidade a partir da coleta e análise de dados, com objetivo de compreender fenômenos reais. Ademais, o tipo de pesquisa é denominado “descritiva”, já que tem o intuito de estudar as características de um grupo pré-estabelecido em estudo de caso a partir da aplicação de questionários e observação sistemática (Gil, 2002).

Nos últimos anos, as dissertações sobre HIS no centro histórico de São Paulo e sua ambiência, orientadas até o final de 2024 pela Prof.^a Rosio Fernández Baca Salcedo, no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da UNESP, aprimorou o método da arquitetura e dialogia que analisa a qualidade da habitação social. Assim, já foi analisada a qualidade da habitação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) por meio do “contexto”, ou seja, a relação do centro histórico e Programa de Habitação, e do “texto”, sendo as dimensões do projeto, construção e uso social (Martins, 2016; Lucredi, 2019); a qualidade de habitação social acrescentado no método as sinergias nas relações do Texto com o Contexto (Silva, 2020; Sánchez, 2020); e a análise da qualidade de habitação social acrescentando os padrões culturais dos moradores, realizados por Sutti (2022), Souza (2022) e Baldini (2023).

Ainda, quando consultado as teses, dissertações e artigos da CAPES, realizadas sobre a PPP-Habitacional Complexo Júlio Prestes, em São Paulo, foi encontrado apenas uma dissertação concluída em 2022 sob o título “O pessoal lá dos prédios: a percepção dos beneficiários de uma Parceria Público-Privada Habitacional na área de influência da “Cracolândia (SP)”. A pesquisa “buscou compreender as

impressões destes novos moradores acerca da habitabilidade urbana, expressa pela percepção de questões ligadas ao entorno do Complexo e da unidade habitacional que passaram a ocupar” (Nascimento, 2022). Neste contexto, apesar de haver inúmeras pesquisas que sejam de extrema importância no âmbito da qualidade habitacional, ainda não foram analisados a qualidade de moradia com ênfase na adequação cultural das famílias com renda mensal de até 4 salários-mínimos da PPP-Habitacional. Dessa forma, esta pesquisa visa contribuir com o estudo dos padrões sociofísicos e moradia adequada para análise da qualidade do Programa Parceria Público-Privada Habitacional em centros históricos e suas ambiências.

Para a revisão bibliográfica, são apresentados conceitos básicos e essenciais que embasam toda a pesquisa, abordando temas relacionados à habitação, moradia adequada, centros históricos, centro de São Paulo, PPPs, programas habitacionais e arquitetura dialógica. São utilizadas bibliografias de autores clássicos pertinentes ao tema da pesquisa, como Rapoport (2003); Villaça (2001); Bonduki (1982; 1994; 2000; 2004); Maricato (2002); Frúgoli (2000) e outros autores mais atuais como Salcedo (2017; 2023); Pasquotto (2025); Pallasmaa (2016), que abordam esses temas na atualidade. Principalmente no que tange a política habitacional de São Paulo, foi considerado um recorte de 24 anos (2001 a 2025), visto que os programas habitacionais implantados na área central tiveram maior ênfase nesse período.

Para entender os conceitos de habitação, moradia, lar, casa, vivências e outros termos capazes de definirem o morar, foram consultados autores como Pallasmaa (2016), Rapoport (2003), Riffrano (2006), Alexander (2013), IPHAN (1933) e Salcedo (2011). As definições de moradia adequada e os direitos à moradia foram consultados Nações Unidas (1948; 1966; 1991) e Brasil (2000; 2013).

Sobre os centros históricos e suas ambiências, foram consultados os estudos de Salcedo (2017; 2023), Bonduki (2000), Simão e Cavallazzi (2017), Pasquotto e Braga (2017), Villaça (2001), Frúgoli (2000), Nascimento (2013), Pasquotto (2022), Silva (2020) e IPHAN (2014).

Já no eixo de arquitetura e dialogia, foram utilizados estudos de Backtin (1997; 2006), Ricoeur (2003), Muntañola (2000; 2002; 2006), Salcedo *et al.* (2015), Leite (2024), Baldini (2023) e Pena (2017).

A respeito dos programas de habitação no centro de São Paulo, incluindo a Parceria Público-Privada Habitacional, foram consultados Bonduki (1994; 2000; 2004; 2023), SEADE (2018; 2023), Maricato (2002), São Paulo (2021), Salcedo (2023);

Ministérios das Cidades (2006); Pereira e Palladini (2018), GOV (2024), São Paulo (2006; 2021), Tsukumo (2007), além de normativas como o Decreto n.º 57.370/2011; Edital de Chamamento Público n.º 004/2012; Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014.

Em vista de estabelecer uma análise geral do objeto de estudo (Texto) e de seu entorno (Contexto), ou seja, a “interpretação da arquitetura como texto inserido em um contexto” (Salcedo, 2015, p. 2), esta pesquisa utiliza o método da dialogia na arquitetura, fundamentado por Bakhtin (1997; 2006), Ricoeur (2003) e Muntañola (2000; 2002; 2006), sendo posteriormente complementado por Zarate (2014) e Salcedo (2007; 2015; 2020). Tal método busca relacionar as HIS do Complexo Júlio Prestes (Texto) com a ambiência do centro histórico de São Paulo e com a PPP Habitacional (Contexto), a fim de avaliar a qualidade da habitação com base nos parâmetros da moradia adequada.

Devido à complexidade e à gama de informações presentes no centro histórico de São Paulo e sua ambiência, esta pesquisa busca fazer esta análise de forma ampla, não aprofundando em todos os conceitos analisados, mas sim, utilizando-os como base para fundamentar o problema foco deste trabalho: a dialogia em relação ao Complexo Júlio Prestes. Para isso, o presente trabalho é dividido em três etapas: i) Contexto, ii) Texto e iii) Matriz de sinergias entre Texto e Contexto.

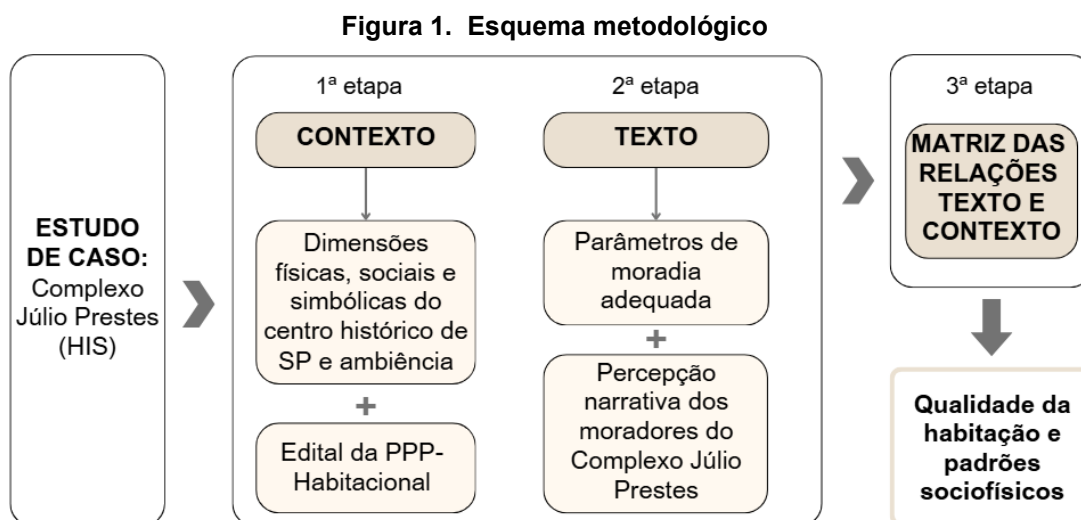
A análise do Contexto dividir-se-á em dois eixos. O primeiro abordando as questões do centro histórico e sua ambiência (distrito de Santa Cecília, República e Bom Retiro), e o segundo eixo aborda o Programa PPP Habitacional, conforme o Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014.

O Texto trata-se de uma análise qualiquantitativa acerca das questões construtivas e da percepção narrativa dos moradores do Complexo Júlio Prestes, a partir dos parâmetros de moradia adequada e de informações colhidas através de questionários aplicados *in loco* (apêndice) especialmente aos moradores da Quadra 49, dada a maior concentração de famílias com menor faixa de renda familiar (RF1 a RF4).

Por fim, a matriz de sinergias entre Texto e Contexto, ou também denominada Matriz de Sinergias, compreende as relações dialógicas entre Texto (objeto arquitetônico) e Contexto, possibilitando maior entendimento acerca dos parâmetros da moradia adequada, padrões de moradia e qualidade habitacional. Além disso, essa

matriz permite obter maior clareza visual para compreender todos os aspectos analisados nesta pesquisa.

A Figura 1 demonstra um esquema geral da metodologia aplicada nesta pesquisa, englobando as 3 etapas descritas acima.



Fonte: Autora (2025).

2.1. Análise do contexto

O método dialógico teve início com a análise do contexto, desenvolvida em duas etapas complementares. Na primeira, foram examinadas as características do centro histórico de São Paulo e sua ambiência, com foco nos distritos de Santa Cecília, República e Bom Retiro. Essa análise fundamentou-se nos estudos de Salcedo (2020), que abordam as dimensões físicas, sociais e simbólicas desses territórios. Na etapa seguinte, foi realizada a análise do Programa Parceria Público-Privada Habitacional (PPP Habitacional), com ênfase no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, tomando como referência os parâmetros analíticos propostos por Leite (2024).

2.1.1. Centro histórico e ambiência

Para a investigação do contexto em relação ao centro histórico e ambiência, utilizou-se a metodologia do Prof. Zárate e da Prof. Salcedo, que se baseia na hermenêutica, afirmando que “cada centro histórico é um lugar cujas características específicas podem ser abordadas segundo as dimensões físicas, sociais e simbólicas”

(Salcedo, 2020, p. 32). A partir desses três indicadores, procura-se analisar subindicadores para melhor compreender cada etapa (Quadro 1).

Na **dimensão física**, analisa-se as características físico-geográficas do lugar, que abrangem topografia, clima, orientação solar e ventos; as características urbanas, que envolvem morfologia urbana, localização, infraestrutura e equipamentos públicos; e as arquitetônicas, buscando evidenciar as construções existentes do entorno, bem como seus gabaritos e materialidade.

A **dimensão social** tem como subindicador os aspectos socioeconômicos como os grupos sociais e suas composições familiares, faixas de renda, idade, gênero, grau de escolaridade, ocupação e sua habitação atual e anterior.

Por fim, a **dimensão simbólica** é responsável por analisar a história do lugar, incluindo sua formação inicial e suas identidades; os hábitos culturais como as práticas comportamentais; e a parte de gestão, mais burocrática já que envolve PHIS, legislação e plano diretor.

Quadro 1. Parâmetros para análise das dimensões físicas, sociais e simbólicas do centro histórico de São Paulo e sua ambiência

Ambiência do centro histórico de São Paulo		
Subindicador	Parâmetros	Instrumento
Dimensão física		
Físico-geográficas	Topografia	Geosampa (2025)
	Clima	Köppen-Geiger (1900); NBR 15200-3/2005; Climate Data (2021)
	Orientação solar	ProjetEEE (2024); Barros e Lombardo (2016)
	Ventos	
Urbanas	Morfologia urbana através das escalas da rua e do bairro para entender as relações do Estudo de Caso com a paisagem	Pasquotto (2025); Geosampa (2025); Neves (2015); Santos (1988)
	Localização, infraestrutura, serviços e equipamentos públicos urbanos	
	Marcos urbanos	Ipatrimônio (s/d) - Condephaat, Iphan, Conpresp
Arquitetônicas	Construções preexistentes no entorno, segundo os estilos, gabaritos, formas, texturas e materiais.	Ipatrimôio (s/d); Geosampa (2025); PMSP (2014; 2016); Iphan (2024)
Dimensão social		
Socioeconômica	Grupos sociais	Pasquotto e Braga (2017); IBGE (2010); SEADE (2018; 2022); Tamietti (2024); IBGE (2022); PMSP (2019; 2021; 2024); Capomaccio (2024)
	Déficit habitacional	
	Renda mensal familiar	
	População e evolução populacional	
	Gênero	
	Grupos de idade	
Dimensão simbólica		
Históricas	Formação do bairro, história do local e transformações cronotópicas	Lucredi (2019); Nascimento e Freiras (2020); PMSP (2020; 2023); Pasquotto (2011); Pasquotto e Braga (2017); Leite (2024); Nascimento (2013; 2022); Prêmio Master Imobiliário (2019); Salcedo (2023)
	Identidade e memória	
Culturais	Hábitos, práticas e tradições comportamentais	Pasquotto (2022); Leite (2024); São Paulo (2024)
	Representações e expressão de valores	
Gestão	Programas de habitação social e legislação	Bonduki (2000; 2004); Salcedo (2023); Tsukumo (2007); PMSP (2006); GOV (2025); Pereira e Palladini (2018); São Paulo (2011; 2014)

Fonte: Salcedo (2020). Adaptado pela autora (2025).

As análises das dimensões físicas, sociais e simbólicas foram realizadas no distrito de Santa Cecília, local onde se insere o Complexo Júlio Prestes, e em seus distritos de ambiência (República e Bom Retiro), considerando um raio de abrangência de 1,00 km a partir do conjunto habitacional Complexo Júlio Prestes. Esse raio

baseou-se nas distâncias pré-estabelecidas por Pasquotto (2025), que utiliza estudos de autores nacionais e internacionais como Ferrari (1977); Prinz (1986), Gonzalez (1994), Moretti (1997); Campos Filho (2003), Pitts (2004), Guimarães (2004); Castello (2008); Gouvêa (2008); e Rolnik (2014), indicadores de vários países e instituições.

Pasquotto (2025) identificou as distâncias mais adequadas para os raios de abrangência dos equipamentos públicos comunitários, conforme a Tabela 1. Esta síntese é utilizada como dimensionamento do parâmetro de localização, no eixo da dimensão física.

Tabela 1. Raio de abrangência dos equipamentos públicos comunitários

Tabela 11: Raio de abrangência dos equipamentos públicos comunitários				
Variáveis analisadas			Raios de abrangência (m)	
Educação	Ensino infantil	Creches	450	
		Pré-escola	450	
	Ensino fundamental		800	
	Ensino médio		800	
	Universidade e Escolas Técnicas		1500 / regional	
Saúde	Postos de saúde		1000	
	UBS		2000	
	Hospitais		2500 / regional	
Lazer	Praças		600	
	Parques	Bairro	1000	
		Cidade	2500 / planejamento da cidade	
	Centros esportivos		2000	
	Equipamentos culturais	Equipamentos culturais de bairro	Centro comunitário	800
			Biblioteca	1400
		Grandes equipamentos culturais	Museu	5000 / regional
			Teatro	5000 / regional
Transporte	Pontos de ônibus		Até 500	
	Terminal de ônibus ou estação ferroviária		Até 1000	

Fonte: Pasquotto (2025).

Ainda na dimensão físicas, foi utilizada a plataforma Geosampa (2025), que mostra diferentes percepções da cidade de São Paulo, possibilitando a investigação acerca da topografia, usos do solo, morfologia urbana e a localização dos equipamentos urbanos. Para assuntos sobre tombamento e marcos históricos, foi consultado o site do ipatrimônio, que destaca os edifícios tombados no âmbito federal, estadual e municipal.

As análises socioeconômicas da dimensão social basearam-se em dados censitários disponibilizados pela Prefeitura Municipal de São Paulo (2019; 2021; 2014), SEADE (201; 2022), IBGE (2022), além de autores como Pasquotto e Braga (2017), Tamietti (2024) e Capomaccio (2024).

Para a dimensão simbólica, foram analisadas características referentes à história, cultural e gestão da região do centro de São Paulo. Para isso, foram consultados normativas da PMSP, o Edital de Concorrência Internacional (2014), além de diversos autores que enriqueceram a pesquisa, como Lucredi (2019), Leite (2024), Pasquotto (2011), Bonduki (2000, 2004), Pereira e Palladini (2018), Salcedo (2023) e Nascimento (2013, 2022).

2.1.2. PPP Habitacional: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014

Ainda no contexto, foi analisado, a partir de uma metodologia qualitativa, o Programa PPP Habitacional por meio do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014², que rege a construção do Complexo Júlio Prestes. A análise foi feita considerando os indicadores presentes no Quadro 2 que busca evidenciar se o Edital contempla diretrizes que promovem a qualidade da moradia.

² Em algumas situações foram colhidas informações do Chamamento Público n.º 004/2012 devido às lacunas de informações no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014.

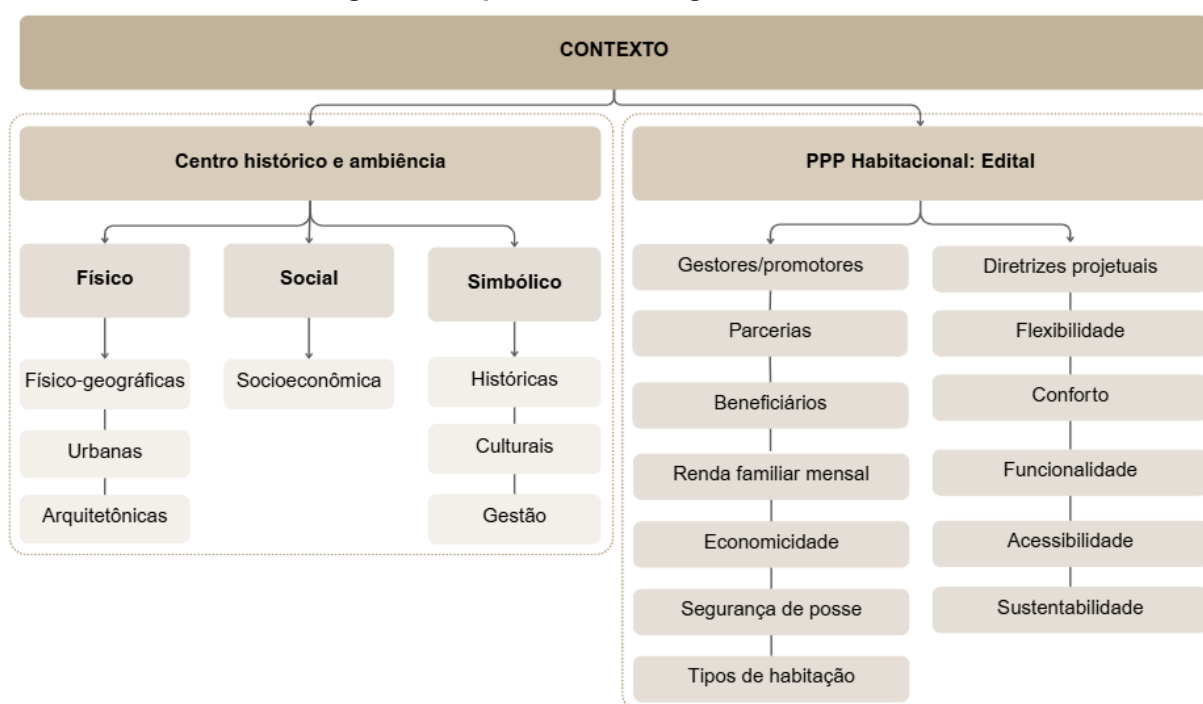
Quadro 2. Parâmetros para análise do Programa PPP Habitacional

Programa Parceria Público-Privada Habitacional		
Indicador	Descrição	Instrumento
Gestores/ Promotores	Governo municipal, estadual ou federal.	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Parcerias	Empresas privadas, acordos de cooperação internacional.	
Beneficiários	Grupo social beneficiado pelo programa (analisar se atende à categoria socioeconômica do contexto em que está inserido).	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014; Prêmio Master Imobiliário (2019)
Renda familiar mensal	Valor da renda familiar mensal que o programa estabelece (analisar se atende à categoria socioeconômica do contexto em que está inserido).	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Economicidade	Porcentagem da renda familiar mensal paga para financiamento da unidade habitacional, desde que não ameace ou comprometa o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes (até 30% da renda).	Chamamento Público n.º 004/2012; Anexo III do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Segurança de posse	Proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças. Posse legal ou segura (proprietário, financiamento, locação, cedido).	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014; Chamamento Público n.º 004/2012
Tipos de habitação	Apartamento com um, dois ou três dormitórios; apartamento para deficiente físico e áreas respectivas.	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014; Prêmio Master Imobiliário (2019)
Diretrizes projetuais	Escolha do lote, implantação do conjunto habitacional no lote, espaços de transição público-privado, espaços verdes, espaços coletivos, acessibilidade, segurança, conectividade e densidade.	Anexo II do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Flexibilidade	Possibilidade de mudanças de layout e adequação a outros usos.	
Conforto	Aproveitamento da luz solar, iluminação e ventilação natural; conforto acústico.	NBR 15.575 (2013); Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Funcionalidade	Conjunto de cômodos destinados a atender as funções da vida cotidiana doméstica, relação dos usuários com questões funcionais.	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Acessibilidade	A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.	NBR 9050 (2020); Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014
Sustentabilidade	Diretrizes de durabilidade, aproveitamento passivo e ativo de elementos naturais, eficiência energética, energias renováveis, componentes de sustentabilidade das tecnologias propostas (solar, eólica, captação de água da chuva, geração de energia mediante sistemas locais fotovoltaicos e eólicos). Analisar se atendem às características físico-geográficas e arquitetônicas do contexto.	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014

Fonte: Leite (2024). Adaptado pela autora (2025).

A Figura 2 apresenta o esquema metodológico referente ao contexto, demarcando os indicadores e subindicadores de cada uma das categorias analisadas.

Figura 2. Esquema metodológico do Contexto



Fonte: Autora (2025).

2.2. Análise do Texto: Complexo Júlio Prestes

Para a análise dos aspectos construtivos do Complexo Júlio Prestes, levou-se em consideração os parâmetros de moradia adequada estabelecidos pela ONU (1991), os quais estão relacionados com as questões físicas construtivas do Texto (Quadro 3). Para tanto, os parâmetros referentes à “segurança de posse”, “economicidade” e “localização” foram analisados no Contexto, sendo os dois primeiros no subitem “PPP Habitacional” e o último no subitem “centro histórico e ambiência”. Além dos parâmetros da moradia adequada, usou-se critérios e descrições de ONU-Habitat (2015), Salcedo (2020), Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 e os questionários aplicados *in loco* (apêndice 1 e 2).

Quadro 3. Parâmetros da moradia adequada para análise do Texto

Indicador/ parâmetro	Descrição	Subindicador	Instrumento
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	A moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.	Disponibilidade de água potável e sistema sanitário adequado	Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014; questionário (apêndice 1); visita <i>in loco</i>
		Disponibilidade de instalações básicas na cozinha (pia e bancada)	
		Disponibilidade de energia elétrica e energia para cozinhar (gás, querosene, eletricidade)	
		Local para coleta de lixo	
Habitabilidade	A moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.	Lotação	Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014
		Tipologia de habitação (apartamento com um, dois ou três dormitórios)	Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014; Código Sanitário de São Paulo (1978); Boueri (2004)
		Área (m²) por habitação	
		Sistema construtivo (o sistema construtivo promove futuras adaptações)	Edital de Concorrência Internacional nº 001/2014; visita <i>in loco</i> ; questionário (apêndice 1)
		Materialidade e acabamento (se o edifício foi entregue com pintura e se revestimentos e está em bom estado de conservação)	
		Funcionalidade e flexibilidade da habitação (espaços adequados para trabalho e armazenamento; flexibilidade de layout)	Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014; desenhos técnicos do projeto; visitas <i>in loco</i> ; questionário (apêndice 1)
Acessibilidade	A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.	Conforto térmico e lumínico	NBR 15.575/2013; Código Sanitário de São Paulo (1978); visitas <i>in loco</i>
		Segurança (portaria de acesso, porteiro, portas corta-fogo, saídas de emergência e câmeras de segurança)	Visitas <i>in loco</i> ; questionário (apêndice 1)
Adequação cultural	A moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural e as necessidades dos grupos sociais.	Pisos antiderrapantes; elevadores; sinalização tátil; acessos sem desníveis; largura de portas > 80cm; circulação > 1,0m.	Questionário (apêndice 1); visitas <i>in loco</i>
		Características socioeconômicas dos moradores	
		Padrões domésticos (percepção dos moradores sobre o apartamento)	
		Padrões culturais (percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia)	
		Padrões coletivos (percepção dos moradores sobre o Complexo Júlio Prestes)	
		Padrões comunitários (percepção dos moradores sobre o bairro e vizinhança)	

Fonte: ONU-Habitat (2015); Salcedo (2020). Adaptado pela autora (2025).

No parâmetro referente à **disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura**, foram identificadas a disponibilidade de elementos

considerados básicos em uma habitação, estabelecidos pela ONU (1991) e pela NBR 15.575 (2013), que trata dos requisitos gerais para o desempenho de edificações habitacionais. Entre esses elementos, estão a disponibilidade de água potável, sistema sanitário adequado, instalações básicas na cozinha, energia elétrica e energia para cozinhar, e local adequado para coleta de lixo.

Na análise qualitativa da **habitabilidade**, foram analisados 8 eixos separadamente: i) lotação; ii) tipologia; iii) área (m²); iv) sistema construtivo; v) materialidade e acabamento; vi) funcionalidade e flexibilidade; vii) conforto; e viii) segurança. É importante ressaltar que, devido os parâmetros da moradia adequada possuírem grande número de indicadores e subindicadores, as análises serão feitas de forma sucinta, de modo a contemplar todos os tópicos para obter uma análise geral ao final deste trabalho.

Para a análise da lotação, tipologias de habitação e área (m²), foram considerados os apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios³ para serem aplicados nos parâmetros propostos por Boueri (2004), que caracteriza a área útil com os indicadores: bom, satisfatório, regular e precário. Para cada cômodo, é estipulado um valor (em m²) mínimo e máximo, portanto, se o ambiente estiver com medidas iguais ou superiores ao indicativo “bom”, ele está com tamanho adequado para o habitar. Além dos indicadores propostos por Boueri, também se utilizou as especificações de largura e circulação mínimas descritas no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014. Os valores das dimensões de Boueri (2004) e do Edital (2014) estão descritos na Tabela 2.

³ Foram considerados somente os apartamentos localizados nas torres de HIS.

Tabela 2. Parâmetros para análise da largura mínima e circulação dos tipos de apartamentos

Cômodo	Área útil (m²), por Boueri (2004)				Largura e/ou circulação mínimas pelo Edital (2014)
	Bom	Satisfatório	Regular	Precário	
Cozinha	≥ 10,00 a 12,00	8,00 a 9,90	6,00 a 7,90	≤ 5,90	Largura mínima de 1,80m
Área de serviço	≥ 10,00 a 12,00	9,90 a 8,00	6,00 a 7,90	≤ 5,90	Circulação mínima de 0,50m frontal ao tanque e máquina de lavar para unidades convencionais, e mínima de 0,90m para unidades adaptáveis
Banheiro	≥ 5,50	5,00 a 5,40	4,50 a 4,90	≤ 4,40	Largura mínima de 1,50m, dimensão mínima do box de 0,90m x 0,95m
Dormitório casal	≥ 15,00	12,00 a 14,90	8,00 a 11,90	≤ 7,90	Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50m
Dormitório solteiro duplo	≥ 15,00	9,00 a 9,90	11,90 a 8,00	≤ 7,90	Circulação mínima entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50m
Sala de estar/jantar	15,00 a 18,00	12,00 a 15,0	9,00 a 12,00	≤ 8,90	Largura mínima de 2,40m

Fonte: Boueri (2004); Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014. Elaborado pela autora (2025).

Com relação à sistema construtivo/materialidade, foram analisados os parâmetros descritos no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, no que concerne a: sistema estrutural; sistema de vedação; cobertura; revestimento interno; revestimento externo; peitoril; revestimento de paredes em áreas molhadas; revestimento de áreas comuns; portas e ferragens; janelas; pisos; soleiras; e revestimento de teto. Essa análise busca obter resultados sobre a qualidade construtiva e a materialidade adotada na construção do conjunto habitacional, cruzando estes dados com os resultados obtidos nos questionários aplicados aos moradores e as visitas *in loco* realizadas em agosto de 2024 e junho de 2025.

Para analisar o subindicador de funcionalidade e flexibilidade, tomou-se por base, as plantas dos apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios, disponibilizados na cartinha “Prêmio Master Imobiliário” (2019), que possuem as dimensões e sugestões de mobiliários para cada cômodo. Esta análise permite saber se a habitação é funcional e flexível, ou seja, se possui espaços adequados para a realização das atividades domésticas, permitindo boa circulação entre os ambientes e se permite alterações futuras, de acordo com as necessidades específicas do morador.

Referente ao conforto térmico, acústico e lumínico, foram consultadas as NBR 15575/2013 e NBR 15220-3/2005, esta última destaca os parâmetros: abertura; tipos

de vedações externas; e, estratégias de condicionamento térmico passivo, conforme mostra o Quadro 4. Além disso, foram utilizados os estudos de Salcedo (2007), que trata da orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação, considerando a Zona Bioclimática 3, em que está inserida a cidade de São Paulo (Quadro 5). Para classificar a orientação solar ideal, foi estipulado uma métrica de avaliação entre “péssimo”, quando o cômodo não possui janelas; “ruim”, quando a orientação real da janela não corresponde à orientação ideal; e “ótimo”, quando a orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.

Quadro 4. Parâmetros para a Zona Bioclimática 3

Parâmetros da abertura		Tipos de vedações externas		Estratégias de condicionamento térmico passivo	
Ventilação	Sombreamento	Parede	Cobertura	Verão	Inverno
Média (Considerar 15% < área do piso de ambientes de longa permanência < 25%)	Permitir sol durante o inverno	Leve refletora	Leve isolada	Ventilação cruzada	Aquecimento solar da edificação, vedações internas pesadas

Fonte: NBR 15220-3 (2005).

Quadro 5. Orientação ideal das aberturas por tipo de cômodo (hemisfério sul).

Tipo de cômodo	Orientação ideal	Ótimo	Ruim	Péssimo
Dormitório	E – NE – N	A orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.	A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	O cômodo não tem janela ou possui janela interna entre cômodos.
Sala	S – NO – O			
Cozinha	S – SO – O			
Banheiro	S – SO – O			
Área de serviço	O – SO - S			

Fonte: Salcedo (2007).

De modo a validar o quesito de salubridade da habitação com relação à ventilação, foram utilizados valores mínimos de dimensionamento de ambientes, dispostos pelo Decreto n.º 12.342, de 27 de setembro de 1978 (Código Sanitário), no capítulo II, no que diz respeito à insolação, iluminação e ventilação mínima de compartimentos habitacionais, bem como a Lei n.º 16.642, de 9 de maio de 2017, Decreto n.º 57.776, de 7 de julho de 2017, referente ao Código de Obras e Edificações da Prefeitura de São Paulo (Tabela 3).

Tabela 3. Dimensionamento da habitação em função da salubridade

Código de Obras e Edificações (2017)					Código Sanitário (1978)	
Uso da edificação	Compartimentos	Pé direito (m)	Área (m²)	Conter círculo (diâmetro/m)	Iluminação (área do piso)	Ventilação (área do piso)
Habitação	Repouso	2,50	5,00	2,00	1/8	1/16
	Estar				1/5	1/10
	Estudo					
	Leitura					
Qualquer uso	Trabalho	2,50	-	1,50	1/5	1/10
	Reunião				1/8	1/16
	Cozinha					
	Copa					
	Despensa	2,30	-	0,90	1/8	1/16
	Sanitários				1/10	1/20
	Circulação				1/10 (mínimo de 0,60 m²)	1/10
	Lavanderia				-	-
	Terraços			-		

Fonte: Código de Obras e Edificações da Prefeitura de São Paulo (2017); Código Sanitário de São Paulo (1978). Elaborado pela autora (2025).

As questões referentes ao subindicador de segurança foram analisadas a partir das visitas *in loco*, no qual se observou se o prédio possui portaria, porteiro, saídas de emergência, portas corta-fogo, câmeras de segurança e guarda-corpo.

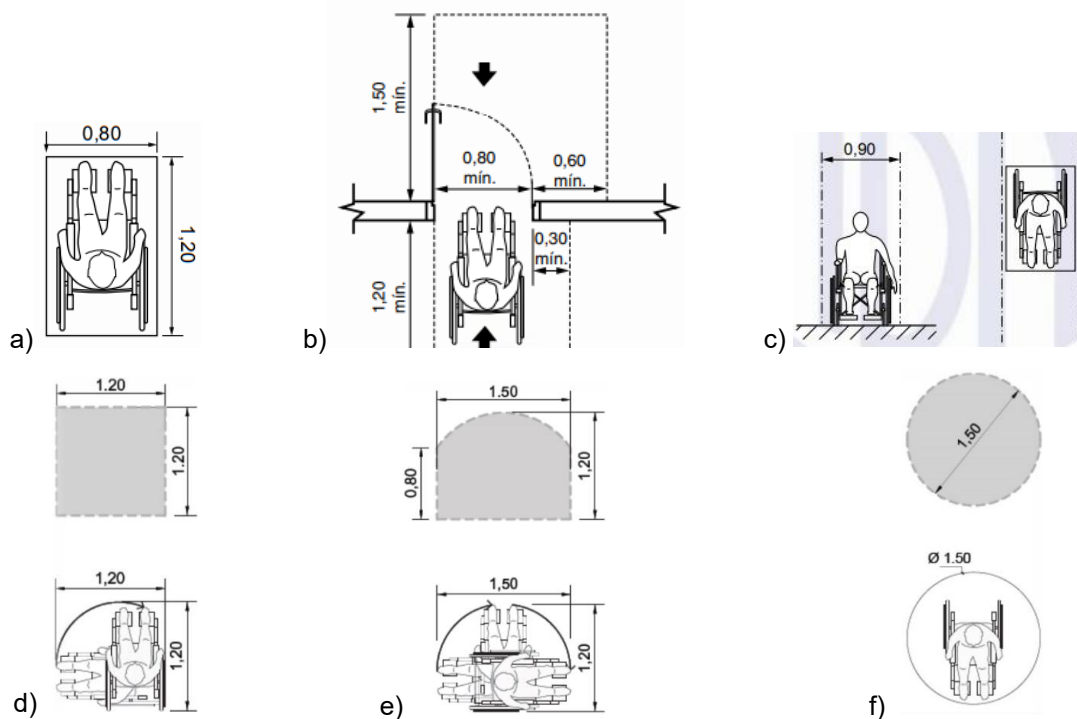
Para a análise do parâmetro de **acessibilidade** no Complexo Júlio Prestes, tomou-se como base fundamental a NBR 9050/2020. Nesta pesquisa, foi feita uma análise qualiquantitativa, por meio das plantas disponibilizadas pelo escritório responsável pelo projeto, “Biselli Katchborian Arquitetos Associados”, e através das visitas *in loco*, das dimensões das unidades habitacionais adaptadas para PcD, no que tange às áreas de circulação e banheiro. Nas áreas coletivas foram analisadas as rampas, escadas, elevadores e as sinalizações táteis em geral.

Pessoas com deficiência visual podem se deparar com situações de perigo ou obstáculos. Durante os seus deslocamentos, essas pessoas utilizam informações táteis, bengalas de rastreamento ou a sola de seus sapatos. A sinalização tátil no piso é utilizada para auxiliar as pessoas com deficiência visual a trafegarem sozinhas (NBR 9050/2020, p. 141).

De acordo com a NBR 9050/2020, “considera-se o módulo de referência a projeção de 0,80 m por 1,20 m no piso, ocupada por uma pessoa utilizando cadeira de rodas motorizadas ou não” (NBR 9050/2020, p. 8), conforme Figura 3a. Portanto, “o vão livre da porta deve ser maior ou igual a 0,80 m” (NBR 9050/2020, p. 69), bem

como a largura de corredores (Figuras 3b e 3c). Com relação às áreas para manobra, elas devem possuir o mínimo de 1,20, podendo ser maior a depender do ângulo de rotação (Figuras 3d, 3e, 3f).

Figura 3. Larguras mínimas para cadeira de rodas e área de manobra sem deslocamento

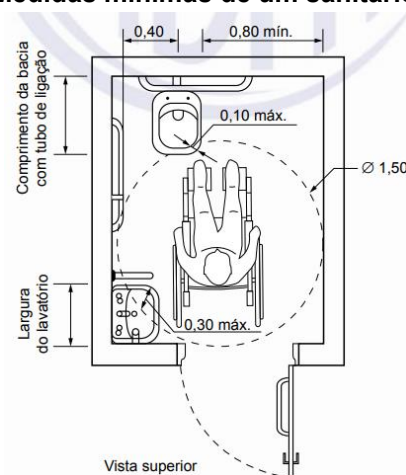


a) Dimensões do módulo de referência. b) Deslocamento frontal em transposição de portas. c) Largura para deslocamento em linha reta de pessoas em cadeira de rodas. d) Rotação de 90°. e) Rotação de 180°. f) Rotação de 360°.

Fonte: NBR 9050 (2020).

No que diz respeito aos sanitários acessíveis (Figura 4), devem possuir circulação com giro de 360°; área que garanta a transferência lateral, perpendicular e diagonal para a bacia sanitária; porta com abertura para fora e, no mínimo, 0,80 cm de largura; alcance de válvulas de descarga, duchas higiênicas e espelho (NBR 9050/2020, p. 84).

Figura 4. Medidas mínimas de um sanitário acessível



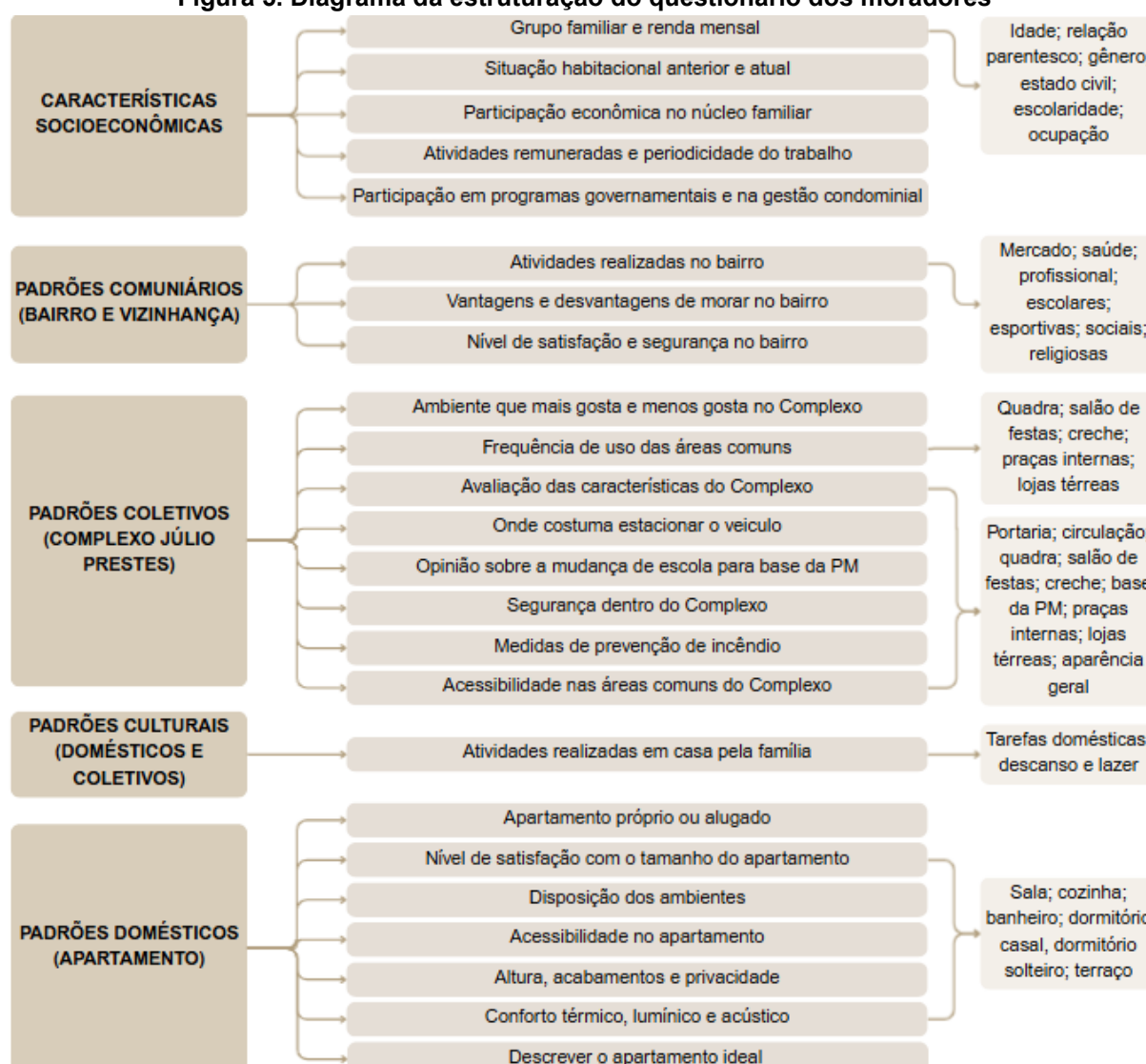
Fonte: NBR 9050 (2020).

A análise do parâmetro da moradia adequada que trata da **adequação cultural** foi feita de maneira diferente dos parâmetros anteriores, pois utilizou-se como base, os questionários (apêndice 1) aplicados *in loco* aos moradores do Complexo Júlio Prestes nos dias 17 e 18 de agosto de 2024, especialmente àqueles que residem na Quadra 49, devido a maior concentração de famílias com renda mensal entre RF1 e RF4, se enquadrando em HIS. O questionário semiestruturado⁴, contou com perguntas fechadas, que possibilitaram a obtenção de informações mais precisas e tabuladas, e perguntas abertas, buscando entender a percepção dos usuários através dos assuntos paralelos às perguntas pré-estabelecidas.

A estruturação do questionário aplicado aos moradores do Complexo Júlio Prestes foi organizada em cinco temáticas: i) Características socioeconômicas; ii) Padrões comunitários (bairro e vizinhança); iii) Padrões coletivos (Complexo Júlio Prestes); iv) Padrões culturais (domésticos e coletivos); e v) Padrões domésticos (apartamento). O diagrama da Figura 5 demonstra como foi feita a organização geral e as questões abordadas nas perguntas do questionário dos moradores, que consta em sua íntegra no apêndice 1 deste trabalho.

⁴ É um modelo de entrevista que combina perguntas fechadas e abertas, e que permite que o entrevistador e o entrevistado façam perguntas fora do roteiro.

Figura 5. Diagrama da estruturação do questionário dos moradores



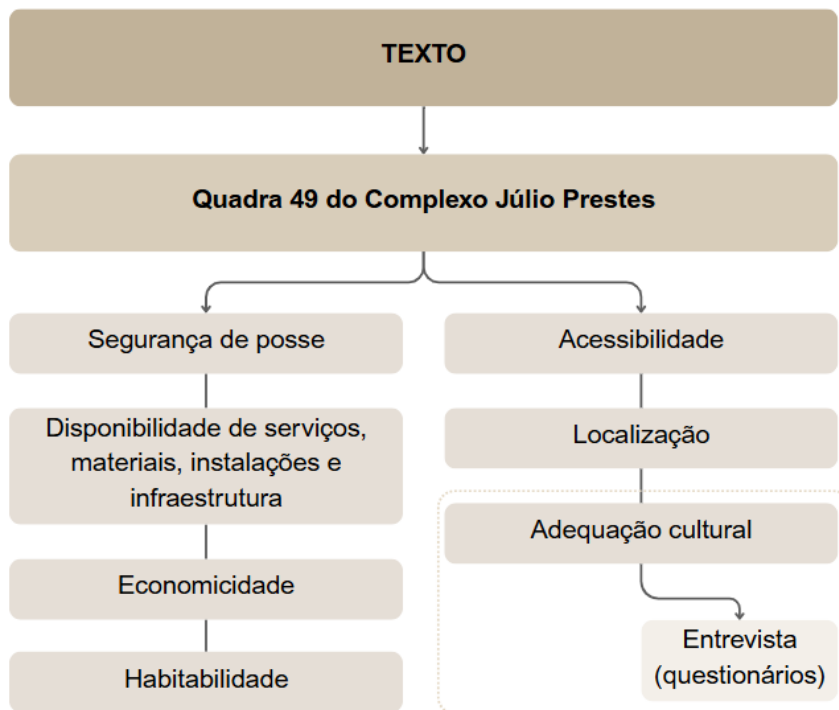
Fonte: Autora (2025).

Dez meses depois, foi feita uma nova visita ao Complexo Júlio Prestes, no dia 08 de junho de 2025. Essa visita, no entanto, não contou com o apoio de questionários previamente estruturados, mas sim, com uma conversa aberta (sem temas específicos) para compreender as vivências, costumes e tradições de quem realmente vive o contexto do Complexo Júlio Prestes e de São Paulo mutuamente. Nesse dia, dois moradores se dispuseram a mostrar o interior de seus apartamentos, o que possibilitou capturar imagens para compreender como é a disposição, tamanho e composição de *layout* dos diferentes tipos de apartamentos de HIS.

Pelos questionários e pela entrevista semiestruturada foi possível compreender dados socioeconômicos dos beneficiários como idade, gênero, grau de escolaridade, estado civil, ocupação, composição do grupo familiar e seus graus de

parentesco, situação habitacional atual e anterior e se tem participação em algum programa governamental ou condominial. Além disso, obteve-se dados sobre a percepção dos usuários com relação ao texto e seu contexto, bem como suas rotinas e atividades diárias realizadas no interior de sua residência e no entorno do Complexo Júlio Prestes, denominado centro histórico e ambiência.

Figura 6. Esquema metodológico do texto



Fonte: Autora (2025).

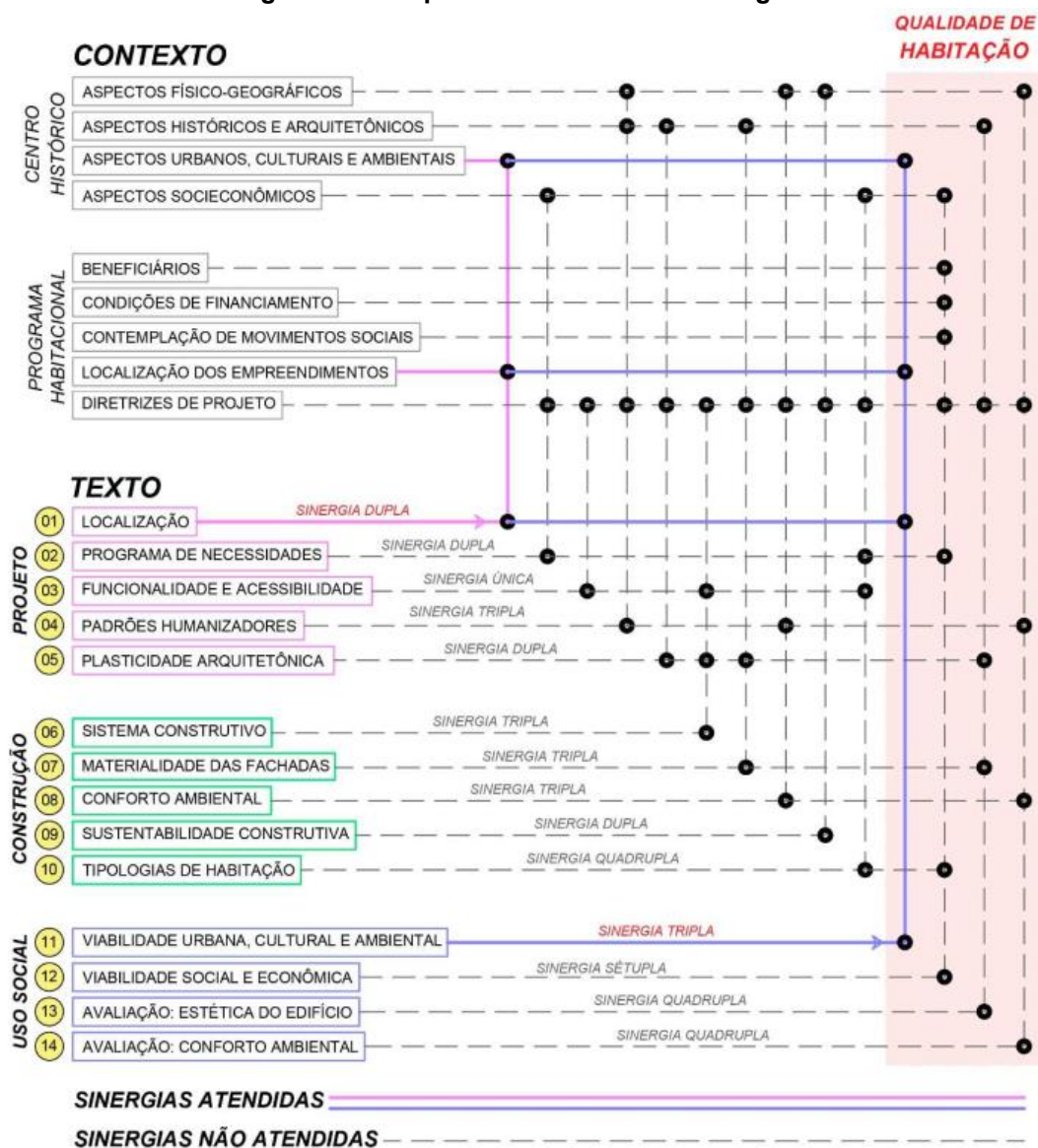
2.3. Matriz de Sinergias

A matriz de sinergias é uma ferramenta que busca identificar e mostrar visualmente as interações e os resultados obtidos em cada um dos itens analisados no Texto e no Contexto. É composta por linhas e colunas que representam cada componente estudado ao longo do trabalho. Para indicar o grau de sinergia entre cada item, utiliza-se linhas retas contínuas ou tracejadas em diferentes cores, que se interligam vertical e horizontalmente para formar as correspondências (indicadas pelos pontos nas conexões).

A partir da matriz de sinergias é possível identificar quais parâmetros da moradia adequada foram atendidos e quais ainda estão pendentes, resultando, assim, na avaliação visual final da qualidade da HIS.

Na Figura 7 é representado um exemplo de matriz de sinergias que trabalha sob a mesma proposta, abrangendo aspectos do texto e do contexto.

Figura 7. Exemplo de uma matriz de sinergias



Fonte: Silva (2020).

Através da matriz de sinergias apresentada no exemplo, verifica-se que cada subgrupo está representado com uma cor diferente, a fim de facilitar a visualização das ligações. As linhas contínuas mostram as relações sinérgicas que foram atendidas, enquanto as linhas tracejadas configuram as relações não atendidas. A leitura é feita de baixo para cima e, quando uma ligação é atendida, coloca-se um ponto no encontro das linhas para sinalizar.

Os resultados da leitura da matriz de sinergias revelam como diferentes iniciativas podem se fortalecer mutuamente, como por exemplo, o acesso facilitado ao transporte público por parte do morador de HIS, ou então, apontar alguma deficiência ou ineficiência. Ao explicitar essas relações, a matriz de sinergia contribui para planejar diretrizes de melhorias e para tomadas de decisão mais integradas, sustentáveis e eficazes.

3. CONCEITOS DE HABITAÇÃO E MORADIA

A habitação tem psicologia e alma. Suas qualidades formais e quantificáveis definem o lar, caracterizado por ser uma habitação individualizada, uma expressão da personalidade, dos hábitos, costumes, crenças e cultura (Pallasmaa, 2016, p. 14-16). Portanto, a habitação é o produto mais típico do desenho vernacular, influenciado pela cultura e variando com ela (Rapoport, 2003, p. 37).

Viver, morar, habitar, lar, casa... quais termos utilizar para se referir ao ambiente em que levamos nossos hábitos e culturas? Alexander (2013) faz uma reflexão sobre o significado cultural das palavras "viver" e "morar", enfatizando como essas expressões estão fortemente associadas ao espaço doméstico e familiar. Destaca ainda que, embora passemos grande parte de nossas vidas no trabalho ou em outros ambientes, culturalmente reservamos a ideia do morar apenas para nossa casa e no respectivo bairro em que está situada. Essa distinção implica que o trabalho não é local de vivência, pois nele não há elementos tradicionalmente associados à vida cotidiana, como afeto, lazer e convivência familiar. "Qualquer um que usa a expressão "onde você mora", no seu sentido mais comum, aceita, pessoalmente, a consciência cultural geral de que ninguém "mora" ou "vive" no seu local de trabalho - lá não se canta ou ouve música, não há amor ou comida [...]" (Alexander, 2013, p. 224). Rifrano (2006) explica que a habitação ou a habitabilidade é a experiência e relação entre o homem e sua casa.

Habitabilidade existe quando "morar" ou "habitar" é o modo no qual se experimenta o "sentir-se em casa" ou seja, é uma relação experimental entre o homem e a sua casa. Morar sinônimo de habitar, é de fundamental característica do homem como ser-nomundo: é mais do que estar sob um abrigo, é estar enraizado num lugar seguro e pertencer àquele lugar. Assim, a edificação que o homem habita, seja habitando para residir, estudar, divertir ou trabalhar, deve possibilitar que a relação com o "morar" ocorra plenamente experimentada (Rifrano, 2006, p. 63-64).

A Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República (SDH/PR) do Brasil condiciona o ser humano como um ser que necessita de abrigo e de um lugar para “[...] pensar sem interrupções, interagir com outros seres com privacidade e amar sem que seja observado, conservar suas memórias, expressar sua individualidade, viver sem máscaras, repousar depois de um longo dia.” (Brasil, 2013, p. 10). Além disso, o habitar está ligado à necessidade de outros locais, senão à própria casa, para obter conforto e dignidade, ou seja, a “presença de instituições que, fora da moradia e em suas proximidades, sejam seus verdadeiros prolongamentos” (IPHAN, 1933, p. 9). Os prolongamentos citados referem-se aos serviços de saúde, educação, comércio, lazer, esporte e cultura. Salcedo (2011, p. 163) aponta que:

[...] a essência do habitar é viver satisfeito em lugares ou habitações com espaços construídos e tecnologias adequadas ao serviço social, confortáveis, seguras, saudáveis, integradas no contexto imediato, adequadas às condições físico geográficas e à realidade cultural de seus usuários.

O direito à moradia se faz essencial para a vida humana, pois ele possibilita que outros direitos sejam exequíveis para proporcionar dignidade e qualidade de vida, como os direitos à saúde, educação, trabalho e lazer (Pasquotto; Salcedo, 2023).

O primeiro documento que menciona a habitação surgiu em 1948 e se trata da Declaração Americana dos Direitos e Deveres do Homem, realizada em Bogotá. Apesar do tema habitação ser mencionado diversas vezes, não há referência ligada diretamente ao direito à moradia. Mais tarde, em dezembro do mesmo ano, a moradia finalmente passou a ser tratada como direito universal de todo ser humano, quando a Organização das Nações Unidas (ONU), na Declaração Universal dos Direitos Humanos, Art. 25, descreveu:

Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade (ONU, 1948, p. 6).

Com o passar dos anos, e a partir da menção do direito à moradia pela ONU, a questão habitacional foi sendo discutida nacional e internacionalmente.

Em 1966, a Assembleia Geral da ONU estabeleceu dois pactos internacionais que abrangia os direitos civis, políticos, econômicos, sociais e culturais, dando espaço

para assuntos cada vez mais aprofundados sobre a moradia e sua qualidade de vida em diversos aspectos.

No artigo 17 do Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (PIDCP), redigido em 1966, é citado que “ninguém poderá ser objeto de ingerências arbitrárias ou ilegais em sua vida privada, em sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais à sua honra e reputação (ONU, 1966a, p. 7).

Já o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), também datado do ano de 1966, “é considerado como o instrumento central para a proteção do direito à moradia adequada” (Pasquotto; Salcedo, 2023). Em seu artigo 11:

Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e alojamento suficientes, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas destinadas a assegurar a realização deste direito reconhecendo para este efeito a importância essencial de uma cooperação internacional livremente consentida (ONU, 1966b, p. 4)

De acordo com a Relatoria Especial da Organização das Nações Unidas (ONU, 1991) uma moradia adequada deve ser mais que uma proteção contra variações climáticas, ela deve ter boas condições de salubridade, segurança e possuir instalações sanitárias e elétricas adequadas. Dessa forma, no ano de 1991, a ONU-Habitat elaborou um documento que define parâmetros básicos para a moradia adequada, assegurando boas condições habitacionais, tais quais: i) segurança de posse; ii) disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; iii) economicidade; iv) habitabilidade; v) acessibilidade; vi) localização; vii) adequação cultural.

“Tais critérios são tão importantes quanto a própria disponibilidade de habitação” (Brasil, 2013, p. 13), assim, o Comentário n.º 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, estabeleceu descrições para os parâmetros de moradia adequada:

Segurança de posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças;

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo;

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes;
Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garante a segurança física e estrutural, proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde;
Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta;
Localização: a moradia não é adequada se é isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se está localizada em áreas poluídas ou perigosas;
Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeita e leva em conta a expressão da identidade cultural (BRASIL, 2013, p. 13).

Desde então, a moradia adequada foi citada em diversos outros tratados internacionais de direito humanos (Quadro 6), ainda que não diretamente, aplicando-se sob uma perspectiva geral como as denominações de proteção e de lar.

Quadro 6. Tratados internacionais que abordam a moradia

Tratados Internacionais	Referências à moradia
Convenção de Genebra IV – Relativa à Proteção dos civis em tempo de Guerra (1949)	Artigo 49: As transferências forçadas, em massa ou individuais, bem como as deportações de pessoas protegidas do território ocupado para o da Potência ocupante ou para o de qualquer outro país, ocupado ou não, são proibidas, qualquer que seja o motivo. Contudo, a Potência ocupante poderá proceder à evacuação total ou parcial de uma dada região ocupada, se a segurança da população ou imperiosas razões militares o exigirem [...]. A Potência ocupante, ao realizar estas transferências ou evacuações, deverá providenciar, em toda a medida do possível, para que as pessoas protegidas sejam recebidas em instalações apropriadas. Artigo 53: É proibido à Potência ocupante destruir os bens móveis ou imóveis, pertencendo individual ou coletivamente a pessoas particulares, ao Estado ou a coletividades públicas, a organizações sociais ou cooperativas, a não ser que tais destruições sejam consideradas absolutamente necessárias para as operações militares. Artigo 85: A Potência detentora tem o dever de tomar todas as medidas necessárias e possíveis para que as pessoas protegidas sejam, desde o início do seu internamento, alojadas em prédios ou acantonamentos que ofereçam todas as garantias de higiene e de salubridade e que assegurem uma proteção eficaz contra o rigor do clima e os efeitos da guerra. Em caso algum os lugares de internamento permanente serão situados em regiões doentias ou de clima pernicioso para os internados. Sempre que estiverem temporariamente internados numa região doentia, ou com clima prejudicial para a saúde, as pessoas protegidas deverão ser transferidas, tão rapidamente quanto as circunstâncias o permitam, para um lugar de internamento onde estes riscos não sejam de temer. As instalações deverão estar completamente protegidas da umidade, suficientemente aquecidas e iluminadas, especialmente desde o escurecer ao alvorecer. Os dormitórios deverão ser suficientemente espaçosos e bem ventilados, os internados disporão de leitos apropriados e cobertores em número suficiente, tendo-se em consideração o clima e a idade, o sexo e o estado de saúde dos internados. Os internados disporão durante o dia e noite de instalações sanitárias compatíveis com as exigências da higiene e mantidas em permanente estado de limpeza. Ser-lhes-á fornecida água e sabão em quantidade suficiente para a limpeza pessoal diária e para a lavagem da sua roupa; as instalações e as facilidades necessárias serão postas à sua disposição para este efeito. Também disporão de instalações de banhos de chuva ou de imersão. Será concedido o tempo necessário para os cuidados de higiene e trabalhos de limpeza. Sempre que seja necessário, a título de medida excepcional e temporária, alojar mulheres internadas que não pertençam a um grupo familiar no mesmo lugar de internamento que os homens, serão obrigatoriamente fornecidos dormitórios e instalações sanitárias separadas. Artigo 134: As Altas Partes contratantes esforçar-se-ão, no fim das hostilidades ou da ocupação, por assegurar o regresso de todos os internados à sua última residência ou facilitar o seu repatriamento.
Convenção sobre o status dos refugiados (1951)	Artigo 21: No que concerne ao alojamento, os Estados Contratantes darão, na medida em que esta questão seja regulada por leis ou regulamentos ou seja submetida ao controle das autoridades públicas, aos refugiados que residam regularmente no seu território, tratamento tão favorável quanto possível e, em todo caso, tratamento não menos favorável do que aquele que é dado, nas mesmas circunstâncias, aos estrangeiros em geral.
Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial (1965)	Artigo 5: De conformidade com as obrigações fundamentais enunciadas no artigo 2, os Estados-partes comprometem-se a proibir e a eliminar a discriminação racial em todas suas formas e a garantir o direito de cada um à igualdade perante a lei sem distinção de raça, de cor ou de origem nacional ou étnica, principalmente no gozo dos seguintes direitos: [...] e) direitos econômicos, sociais e culturais, principalmente: [...] iii) direito à habitação.

Convenção Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher (CEDAW) (1979)	Artigo 14, 2: Os Estados-partes adotarão todas as medidas apropriadas para eliminar a discriminação contra a mulher nas zonas rurais a fim de assegurar, em condições de igualdades entre homens e mulheres, que elas participem no desenvolvimento rural e dele se beneficiem, e em particular assegurar-lhes-ão o direito a: [...] h) gozar de condições de vida adequadas, particularmente nas esferas da habitação, dos serviços sanitários, da eletricidade e do abastecimento de água, do transporte e das comunicações.
Convenção sobre os Direitos das Crianças (1989)	Artigo 16, 1: Nenhuma criança será objeto de interferências arbitrárias ou ilegais em sua vida particular, sua família, seu domicílio ou sua correspondência, nem de atentados ilegais a sua honra e a sua reputação. Artigo 27, 3: Os Estados-partes, de acordo com as condições nacionais e dentro de suas possibilidades, adotarão medidas apropriadas a fim de ajudar os pais e outras pessoas responsáveis pela criança a tornar efetivo esse direito e, caso necessário, proporcionarão assistência material e programas de apoio, especialmente no que diz respeito à nutrição, ao vestuário e à habitação.
Convenção 169 da OIT sobre os Povos Indígenas e Tribais. (1989)	1. Ressalvado o disposto nos parágrafos, a seguir, do presente artigo, os povos indígenas e tribais não deverão ser removidos das terras que ocupam. 2. Quando, excepcionalmente, a remoção e o reassentamento desses povos forem considerados necessários, só poderão ser feitos com seu consentimento, dado livremente, e com pleno conhecimento de causa. Quando não for possível obter esse consentimento, a remoção e o reassentamento só poderão ser realizados após a conclusão de procedimentos adequados estabelecidos por lei nacional, inclusive consultas públicas, quando for o caso, nas quais os povos interessados tenham a possibilidade de ser efetivamente representados. 3. Sempre que possível, esses povos deverão ter o direito de voltar a suas terras tradicionais assim que deixarem de existir as causas que motivaram sua remoção e reassentamento.
Convenção Internacional para a Proteção dos Direitos de todos os Trabalhadores Migrantes e Membros de suas Famílias (1990)	Artigo 43: 1. Os trabalhadores migrantes beneficiam de tratamento igual ao que é concedido aos nacionais do Estado de emprego em matéria de: [...] d) Acesso à habitação, incluindo os programas de habitação social, e proteção contra a exploração em matéria de arrendamento; 3. Os Estados de emprego não devem impedir que os empregadores de trabalhadores migrantes lhes disponibilizem habitação ou serviços culturais ou sociais. Sem prejuízo do disposto no artigo 70º da presente Convenção, um Estado de emprego pode subordinar o estabelecimento dos referidos serviços às condições geralmente aplicadas no seu território nesse domínio.
Declaração Universal dos Direitos dos Povos Indígenas (2007)	Artigo 10: Os povos indígenas não serão removidos à força de suas terras ou territórios. Nenhum traslado se realizará sem o consentimento livre, prévio e informado dos povos indígenas interessados e sem um acordo prévio sobre uma indenização justa e equitativa e, sempre que possível, com a opção do regresso. Artigo 21, 1: Os povos indígenas têm direito, sem qualquer discriminação, à melhora de suas condições econômicas e sociais, especialmente nas áreas da educação, emprego, capacitação e reconversão profissionais, habitação, saneamento, saúde e seguridade social. Artigo 23: Os povos indígenas têm o direito de determinar e elaborar prioridades e estratégias para o exercício do seu direito ao desenvolvimento. Em especial, os povos indígenas têm o direito de participar ativamente da elaboração e da determinação dos programas de saúde, habitação e demais programas econômicos e sociais que lhes afetem e, na medida do possível, de administrar esses programas por meio de suas próprias instituições.

Fonte: Pasquotto; Salcedo (2023).

No Brasil, o direito à moradia começou a ser discutido um pouco mais tarde, ganhando espaço a partir do ano de 2000, na Emenda Constitucional 26/2000, no qual o artigo 6º da Constituição Federal passou a vigorar como direitos sociais “[...] a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Brasil, 2000, *online*).

3.1. Centros históricos e ambiências

Os termos “centro histórico”, “área central” e “centro urbano”, embora pareçam tratar do mesmo assunto, recebem classificações diferentes. O conceito de centro histórico está ligado ao marco inicial da cidade, onde iniciaram os primeiros traçados urbanos. “Eles são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas das formações

sociais nos diferentes períodos históricos [...]” (Salcedo, 2023, p. 31). O termo área central, por sua vez, abrange o centro histórico e o centro expandido, é “[...] uma extensa região formada por um anel de bairros de uso misto, que circundam o centro, mas não passaram por um processo de valorização imobiliária exagerada [...]” (Bonduki, 2000, p. 76). Já o centro urbano, em muitos casos, pode não necessariamente ter sua localização na área central, dessa forma, uma só cidade pode conter mais de um centro urbano. Ele se caracteriza pela funcionalidade econômica e por possuir um eixo viário estruturado com concentração de comércio e serviços em todos os níveis (Salcedo, 2023).

Os centros históricos representam não apenas o patrimônio arquitetônico das cidades, mas também um espaço de memória, identidade e dinâmicas sociais. Salcedo (2023) aponta que os centros históricos são o marco inicial das cidades, possuindo muita infraestrutura que expressa diversas narrativas urbanas, como as sociais, econômicas, políticas, culturais e tecnológicas.

No Brasil, e especialmente em grandes centros urbanos como São Paulo, a questão habitacional nos centros históricos se tornou um desafio de grande relevância. O crescimento das cidades e os processos de revitalização têm levado à gentrificação, marginalizando as populações de baixa renda e intensificando as desigualdades socioespaciais ao executar projetos de intervenção em espaços previamente delimitados e sem um planejamento *master*. Segundo Simão e Cavallazzi (2017, p. 293), este processo pode resultar na “[...] exclusão de parte da população dos lugares patrimonializados, com a gentrificação causada pelo turismo, por atividades excessivamente elitizadas, retirando dos moradores autóctones a possibilidade de permanecer em seus territórios”. Pasquotto e Braga (2017) ainda ressaltam que, além dessa exclusão das pessoas menos favorecidas economicamente, não são atendidos os problemas sociais presentes nos centros, que por muito tempo permaneceram desvalorizados.

No caso de edificações inseridas em centros históricos, elas acabam sendo transformadas em edificações culturais, apresentando uma relação passiva com a cidade e a população. Dessa maneira, não possuem força necessária para gerar uma recuperação da área central em que se insere (Pasquotto; Braga, 2017). Assim, a reabilitação dos edifícios ociosos para usos habitacionais tende a ser uma alternativa para diminuir o *déficit* habitacional nos centros históricos.

Para Salcedo (2023), a requalificação das áreas centrais com edifícios habitacionais aliada à preservação patrimonial garante a permanência de moradores e diversifica o uso do solo, entretanto, esta tarefa torna-se dificultosa devido ao mercado imobiliário, que frequentemente incentiva os processos de gentrificação.

No que se refere ao termo de ambiência, o documento Recomendações de Nairóbi, datado de 1946 explica que são “[...] 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” (IPHAN, 2014, p. 3). A ambiência histórica, por sua vez, se refere às áreas não necessariamente delimitadas em mapas ou documentos urbanos, mas àquelas que são reconhecidas como importância social ou cultural através das vivências imateriais nos arredores do centro histórico (Silva, 2020).

Em uma visão geral, os centros históricos e sua ambiência são importantes áreas urbanas que representam variedades culturais, sociais e simbolismos de uma ampla sociedade, agregando também as funções econômicas e administrativas, além da função residencial que inclui diferentes faixas de renda mensal, beneficiando os moradores com sua localização privilegiada, repleta de infraestrutura urbana e serviços públicos.

3.2. Arquitetura e dialogia

O método intitulado "Arquitetura e Dialogia" fundamenta-se em uma abordagem interdisciplinar que integra conceitos teórico-filosóficos desenvolvidos a partir dos estudos de Mikhail Bakhtin (1997, 2006), Paul Ricoeur (2003) e Josep Muntañola (2000, 2002, 2006). Esse método propõe que a arquitetura deve ser compreendida como um fenômeno dialógico, no qual edifícios e espaços urbanos se comunicam com seu contexto físico, histórico e social. Segundo Leite (2024, p. 53), “a arquitetura não se encontra isolada”, dessa forma, buscando compreender as relações entre o Texto (objeto de estudo) e seu Contexto (lugar onde o edifício está inserido), é preciso entender o diálogo existente entre eles, idealizando que a relação Texto-Contexto sejam harmônicas.

Nesta pesquisa, a análise dialógica relaciona o conjunto habitacional Complexo Júlio Prestes (fruto da PPP Habitacional) com o distrito de Santa Cecília,

lugar onde está inserido (ambiência do centro histórico de São Paulo) e o Programa Parceria Público-Privada Habitacional.

Para entender a arquitetura e a dialogia é fundamental “compreender o pensamento arquitetônico em Bakhtin, ou seja, a relação estética entre forma e conteúdo, e nas interações entre a arte, a ciência e a ética” (Salcedo *et al.*, 2015, p. 227-238). Já a fundamentação de Ricoeur é baseada na prefiguração, na configuração e na refiguração. Os estudos de Muntañola, por sua vez, trabalham com três dimensões: estética, ética e ciência, que possibilitam uma análise aprofundada entre o passado e o presente a fim de alcançar uma arquitetura de qualidade (Salcedo *et al.*, 2015, p. 227-238).

Mikhail Bakhtin (1997), filósofo russo, introduziu o conceito de dialogia para explicar como os sentidos são construídos na linguagem por meio do estudo da dialética. Sua abordagem enfatiza que a comunicação não ocorre de forma isolada, mas sempre em interação com outros discursos, em um processo contínuo de resposta e contraposição que permite novas interações (Baldini, 2023, p. 86). Sua base dialógica se concentra na ética do inter-humano, com uma “percepção básica de que o si não é sem o outro” (Pena, 2017, p. 255). Dessa forma, constrói um tríplice dialógico (eu-para-mim; eu-para-outro; outro-para-mim), visto que “o eu só existe na medida em que está relacionado a um tu” (Bakhtin, 1997 *apud* Baldini, 2023).

Apesar dos estudos de Bakhtin estarem voltados para o ramo da escrita e linguística, o mesmo princípio pode ser aplicado à arquitetura, em que os edifícios são compreendidos como Textos que dialogam com um Contexto urbano e social, incorporando elementos da memória coletiva e das dinâmicas do espaço. Essa relação não é estática, mas dinâmica, pois a cidade e seus espaços são compostos por múltiplas camadas de significados, gerados ao longo do tempo. Assim, um edifício não pode ser analisado isoladamente, mas sim em sua relação com a história, cultura e vivência dos usuários daquele espaço.

Paul Ricoeur (2003), filósofo francês, contribui para a abordagem dialógica através da observação e mimese⁵ da realidade, com uma articulação hermenêutica que estabelece relação paralela de espaço-tempo. Para Ricoeur, sua analogia ocorre em três dimensões fundamentais e sucessivas: prefiguração; configuração; refiguração (Salcedo *et al.*, 2015).

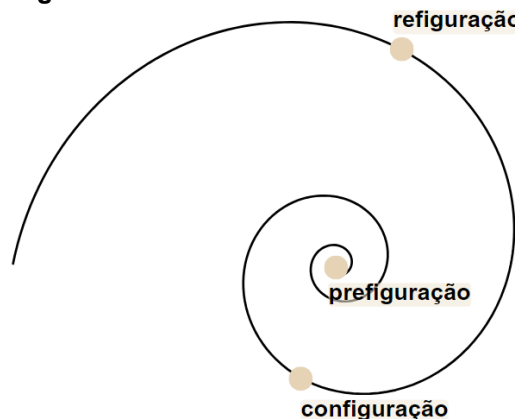
⁵ Mimese é um termo crítico e filosófico que significa a imitação da realidade.

A prefiguração (de tempo mental) se refere ao contexto histórico, social e cultural anterior ao projeto arquitetônico, ou seja, é a fase inicial, que estabelece elementos estruturantes do espaço e ideias. A configuração (tempo cosmológico) corresponde ao processo de concepção do projeto, no qual os elementos arquitetônicos são organizados em resposta às necessidades do local. Em outras palavras, a configuração é “[...] o ato de construir, de configurar o espaço” (Salcedo *et al.*, 2015, p. 6). A refiguração (tempo histórico e social), por sua vez, diz respeito à apropriação do espaço pelos usuários, que reinterpretam e ressignificam o ambiente urbano ao longo do tempo.

Seguirei um movimento paralelo ao ato de construir, para mostrar que também podemos passar num instante de uma fase de "prefiguração", que estará ligada à ideia, ao ato de habitar (aqui há algumas reminiscências heideggeriana (habitar e construir)), para uma segunda fase, mais manifestamente intervencionista, que é o ato de construir, para finalmente nos reservar a terceira fase, a da "refiguração": a releitura das nossas cidades e de todos os lugares que habitamos (Ricoeur, 2003, p. 13 – tradução da autora).

No campo da arquitetura, um edifício não possui um significado fixo, mas se transforma continuamente à medida que diferentes grupos sociais o utilizam e o incorporam à sua experiência cotidiana no decorrer do tempo. Essa estrutura cronotópica é chamada “ciclo hermenêutico” (Figura 8). “Através deste ciclo, a arquitetura é projetada (prefigurada), construída (configurada), utilizada, interpretada e reinterpretada (refigurada) (Baldini, 2023, p. 89), com seus significados sendo transformados por fatores como a passagem do tempo, a utilização e a percepção dos usuários.

Figura 8. Ciclo hermenêutico de Ricoeur

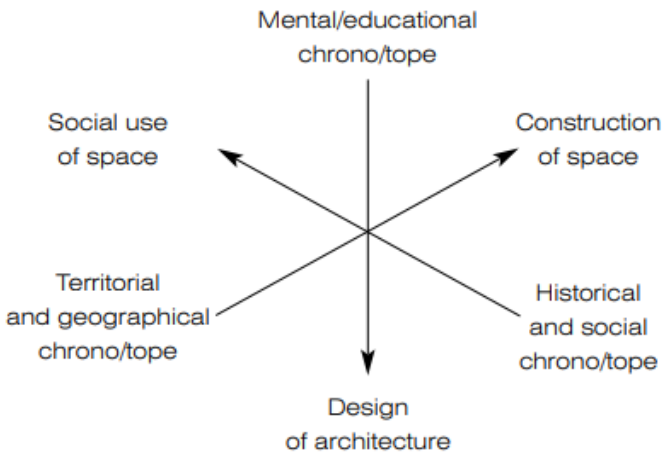


Fonte: Ricoeur (2003). Elaborado pela autora (2025).

Josep Muntanola (2006), arquiteto e urbanista espanhol, expande as perspectivas de Bakhtin e Ricoeur para o campo do urbanismo, desenvolvendo o conceito de "Arquitetura e Urbanismo Dialógicos". Para ele, a dialogia da arquitetura deve ser compreendida como uma relação dialógica entre diversas partes, analisada a partir de uma estrutura cronotópica (crono = tempo; topos = lugar) (Baldini, 2023), que “[...] ocupa um lugar específico e muito relevante na distribuição geral das artes, que é a construção sociofísica de um território, na qual construir e habitar relacionam-se cronotopicamente” (Salcedo *et al.*, 2015, p. 4).

A base teórico-filosófica proposta por Muntanola busca relacionar corpo e arquitetura numa tripla relação cronotópica: projeto; construção; uso social (Figura 9).

Figura 9. A tripla natureza cronotópica de Muntanola



Fonte: Muntanola (2006).

O Quadro 7 traz uma relação entre os principais conceitos estabelecidos por Bakhtin (1997), Ricoeur (2003) e Muntanola (2000; 2006).

Quadro 7. Relação entre os conceitos de Bakhtin, Ricoeur e Muntanola

BAKHTIN (1997)	RICOEUR (2003)	MUNTAÑOLA (2000; 2006)
Tríplice-ótica	Ciclo hermenêutico	Tripla natureza
Eu-para-mim	Prefiguração (tempo mental)	Projeto
Eu-para-outro	Configuração (tempo cosmológico)	Construção
Outro-para-mim	Refiguração (tempo histórico-social)	Uso social

Fonte: Baldini (2023), adaptado pela autora (2025).

A abordagem da arquitetura dialógica tem se expandido ao longo dos anos, sendo objeto de estudo tanto no cenário nacional quanto internacional. O Grupo de

Pesquisa em Arquitetura: Projeto, Território e Sociedade (GIRAS), liderado pelo Prof. Josep Muntañola na Universidade Politécnica de Catalunya, na Espanha, continua adotando essa metodologia até os dias atuais. Paralelamente, no Brasil, essa linha de pesquisa foi implementada no Grupo Internacional de Pesquisas em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos (GIPAUD), vinculado à Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP), campus de Bauru, sob a coordenação da Prof.^a Associada Rosio Fernández Baca Salcedo até o final de 2024 e atualmente coordenado pelo Prof.^o Dr. Vladimir Benincasa.

O método dialógico enfatiza a necessidade de considerar tanto os aspectos físicos da edificação (Texto) quanto as relações sociais e simbólicas que ocorrem no ambiente urbano (Contexto). Dessa forma, os projetos arquitetônicos devem buscar estabelecer um diálogo respeitoso e significativo com o contexto histórico e cultural em que está inserido.

4. CONTEXTO: AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO E PPP HABITACIONAL

Este capítulo apresenta o estudo e as análises referentes ao Contexto do Complexo Júlio Prestes. Ele se subdivide em dois subcapítulos: i) Centro histórico de São Paulo e ambiência (lugar onde está inserido o estudo de caso), com análises acerca das dimensões físicas, sociais e simbólicas; e ii) Programa Parceria Público-Privada Habitacional, analisando principalmente os editais regentes do programa, tais quais: Edital de Chamamento Público n.º 004/2012 e Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014.

4.1. Centro histórico de São Paulo e ambiência

As análises do Contexto (centro histórico de São Paulo e ambiência) foram desenvolvidas a partir de três dimensões (físicas; sociais; e simbólicas) estabelecidas por Salcedo (2007) para o estudo de centros históricos e suas ambiências.

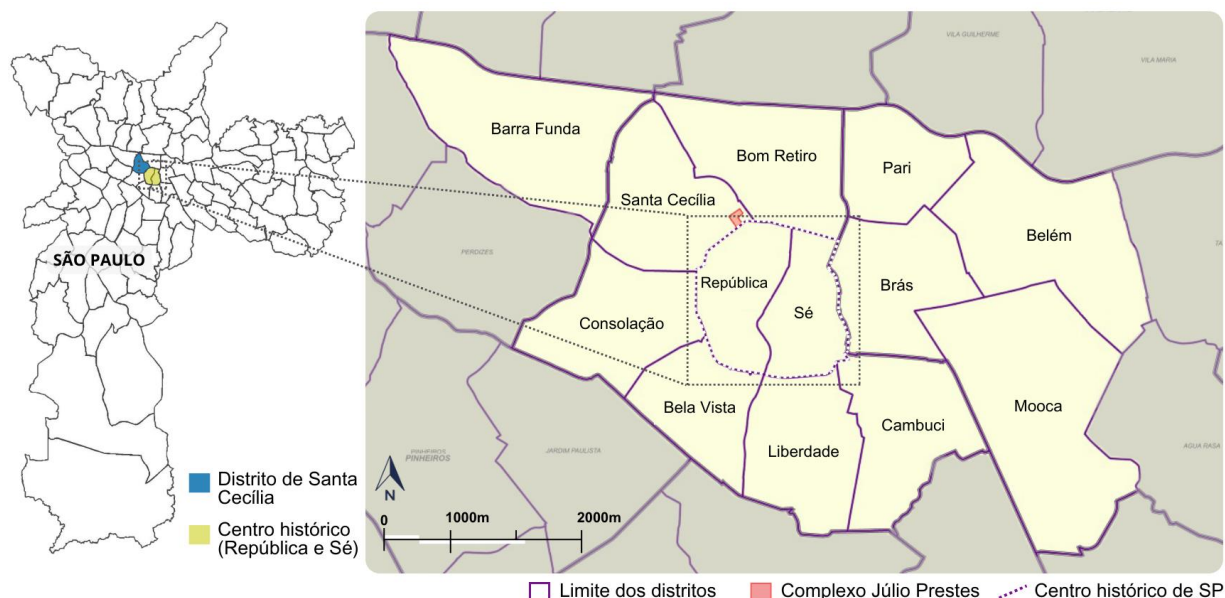
A cidade de São Paulo é o maior conglomerado urbano do mundo, com população estimada de 44.539.225 habitantes, segundo dados do censo 2022 (SEADE, s/d). Ela faz parte da Região Metropolitana de São Paulo, juntamente com outros 38 municípios e é subdividida em 32 subprefeituras regionais. Essa divisão ocorre para que a cidade receba cuidado em todos os quesitos (PMSP, 2022).

O Complexo Júlio Prestes faz parte da subprefeitura da Sé, implantado no distrito de Santa Cecília, nas linhas limítrofes com os distritos da República e de Bom Retiro. Dessa forma, a análise compreende esses três distritos.

4.1.1. Dimensões físicas

O centro histórico de São Paulo é compreendido pelos distritos da Sé e República, entretanto, os distritos da ambiência compreendem o chamado “centro expandido” (Figura 10), que reúne outros 11 distritos além do centro histórico, tais quais: “[...] Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação” (Salcedo, 2023, p. 61). Segundo Leite (2024), esta área possui aproximadamente 4,4 km² de extensão.

Figura 10. Centro expandido de São Paulo

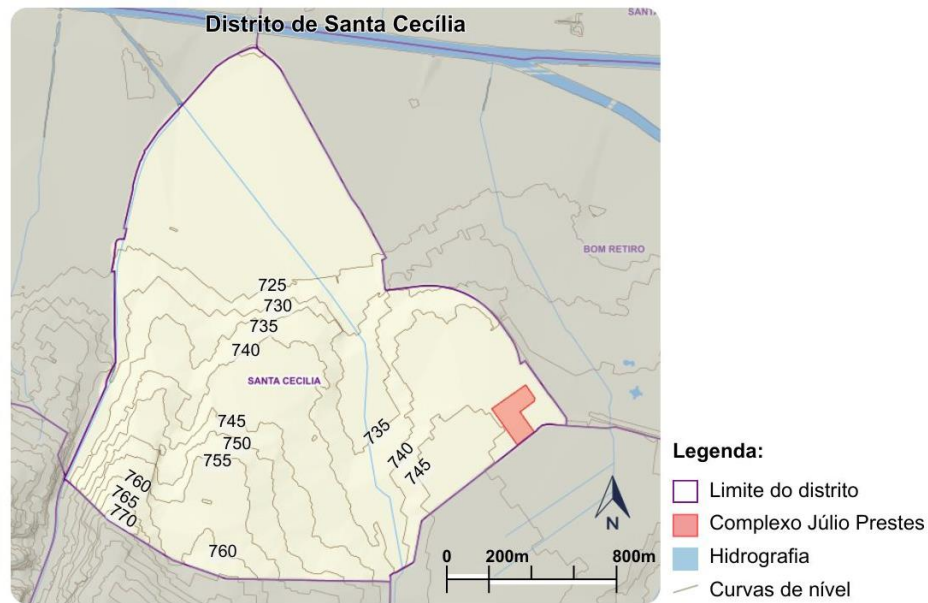


Fonte: Geosampa (2025). Adaptado pela autora (2025).

4.1.1.1. Aspectos físico-geográficos

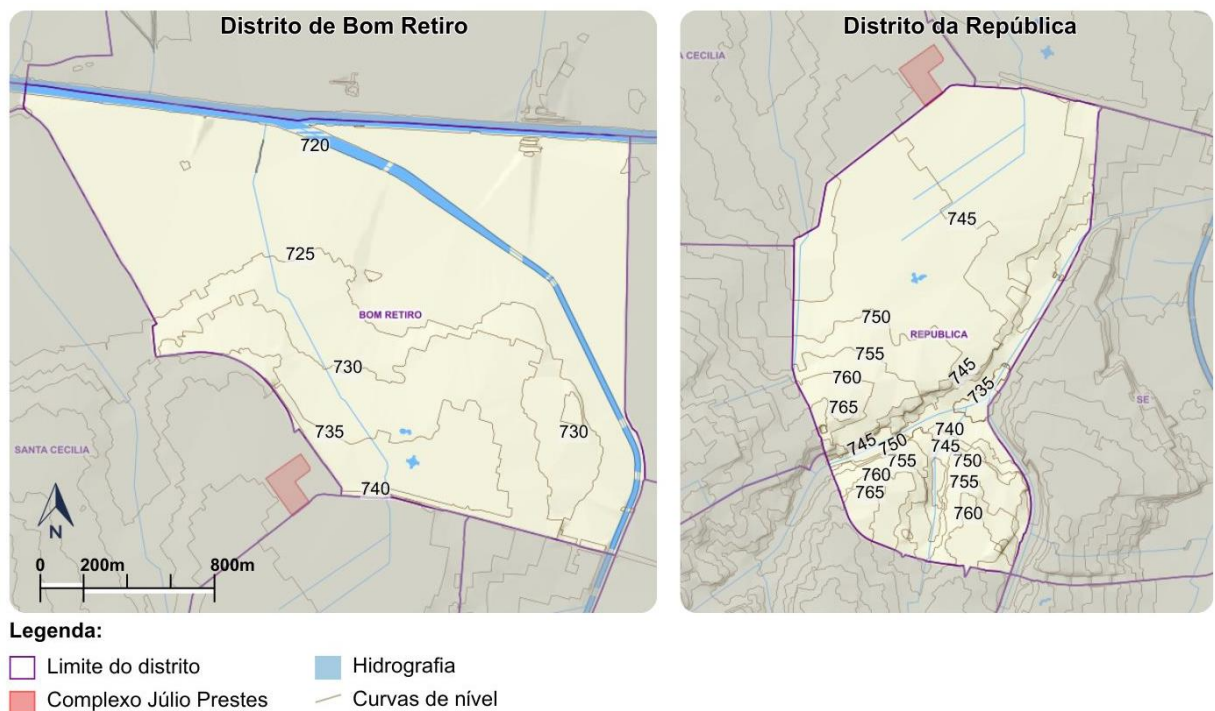
As condições topográficas dos distritos de Santa Cecília e de seus distritos de ambiência, Bom Retiro e República, se fazem majoritariamente planas, principalmente na região onde está a implantação do Complexo, situado entre as cotas de 745 m e 735 m. O extremo sul do distrito da República concentra desníveis mais acentuados, com cotas chegando até os 765 m e a região sudoeste do distrito de Santa Cecília possui desníveis que chegam até os 770 m de declividade. (Figuras 11 e 12).

Figura 11. Topografia do distrito de Santa Cecília/SP



Fonte: Geosampa (2025). Elaborado pela autora (2025).

Figura 12. Topografia dos distritos de ambiência (Bom Retiro e República)



Fonte: Geosampa (2025). Elaborado pela autora (2025).

No que concerne aos aspectos bioclimáticos, a cidade de São Paulo (SP) está localizada na porção meridional do globo terrestre, atravessada pelo Trópico de Capricórnio. De acordo com a classificação climática de Köppen-Geiger, amplamente utilizada desde 1900, que avalia questões de temperatura, precipitação pluvial e as

características sazonais, há cinco principais tipos climáticos no Brasil, classificados pelas letras maiúsculas A (tropical chuvoso), B (seco), C (temperado chuvoso e moderadamente quente), D (frio com neve-floresta), e E (climas polares). Para melhor caracterizar cada clima, essas letras são acompanhadas por subdivisões que acompanham outras duas letras para determinar a precipitação e a temperatura. Para a precipitação se utiliza as letras: f (úmido o ano todo), m (de monção, breve estação seca com chuvas intensas durante o restante do ano), s (verão seco), S (clima de estepes), w (inverno seco), W (clima desértico). Para a temperatura, utiliza-se: a (verão quente $> 22^{\circ}\text{C}$), b (verão moderadamente quente $< 22^{\circ}\text{C}$), c (verão breve e moderadamente frio), d (inverno muito frio $< 38^{\circ}\text{C}$), h (quente $> 18^{\circ}\text{C}$), k (moderadamente frio $< 18^{\circ}\text{C}$) (Nedel, 2020).

A partir dessas informações e de acordo com o site Koppen Brasil, destaca-se que a cidade de São Paulo está classificada como Cfb (clima temperado úmido com verão temperado).

Ainda, segundo a NBR 15220-3/2005, São Paulo se situa na Zona Bioclimática 3, caracterizada como clima subtropical úmido, apresentando invernos secos e verões chuvosos. A norma estabelece a exigência de ventilação média para ambientes de longa permanência a fim de desumidificar no verão. Entre os anos de 1991 a 2021, manteve-se uma média mensal de temperaturas e precipitações (Tabela 4). Dessa forma, ao longo do ano, a temperatura média em São Paulo é de $19,5^{\circ}\text{C}$ (Climate Data, 2021), sendo fevereiro o mês mais quente, com média de $22,5^{\circ}\text{C}$, e julho o mês mais frio, com média de $16,2^{\circ}\text{C}$.

Considerando os meses de verão (dezembro, janeiro e fevereiro), a temperatura média máxima atinge $26,3^{\circ}\text{C}$ e nesta estação ocorre as maiores precipitações, com 228 mm no mês de janeiro. No inverno (junho, julho e agosto), a média das temperaturas mínimas chega a $12,7^{\circ}\text{C}$ (Climate Data, 2021).

Tabela 4. Temperaturas, chuva e umidade da cidade de São Paulo entre 1991 e 2021

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Temperatura média (°C)	22.3	22.5	21.6	20.2	17.5	16.7	16.2	17.2	18.2	19.8	20.1	21.6
Temperatura mínima (°C)	19.3	19.4	18.7	17.1	14.3	13.1	12.3	12.9	14.6	16.2	16.9	18.4
Temperatura máxima (°C)	26.3	26.8	25.8	24.6	22	21.7	21.5	22.9	24.1	24.8	24.5	25.8
Chuva (mm)	228	167	150	69	64	46	56	40	92	117	152	175
Umidade (%)	83	83	84	82	80	78	76	74	76	80	83	83

Fonte: Climate Data (2021). Adaptado pela autora (2025).

De acordo com a plataforma ProjetEEE (2024), ao longo do ano, a cidade de São Paulo enfrenta desconforto térmico por frio em 63% do tempo, conforto térmico em 22% e sofre desconforto por calor nos 15% restantes. O desconforto por frio atinge seu auge no inverno, alcançando 76%, enquanto o conforto térmico é mais presente no verão, com 28%, estação que também concentra o maior índice de desconforto por calor, com 40%. Segundo Barros e Lombardo (2016), por estar localizado em uma ilha de calor urbana (ICU)⁶ devido à alta urbanização e baixa arborização urbana, São Paulo apresenta temperaturas mais elevadas do que o ideal para a região, com acréscimo de até 1 °C na temperatura média, podendo aumentar o risco de doenças respiratórias e o aumento da mortalidade.

“O município de São Paulo vive problemas cotidianos ligados a eventos de alta concentração de poluentes atmosféricos, inundações, ondas de frio e ilhas de calor, aliados a um grande contingente populacional com alta vulnerabilidade socioeconômica e ambiental” (Barros; Lombardo, 2016).

Os fluxos de ventos predominantes na cidade de São Paulo advêm de Leste e Sudeste, atingindo velocidades de 0-2 m/s a 0-4 m/s. Devido à orientação da implantação do Complexo Júlio Prestes e às aberturas presentes no projeto das torres residenciais, a corrente de ventos permeia livremente todo o edifício, possibilitando ventilação cruzada em todas as torres.

4.1.1.2. Aspectos urbanos

Uma moradia com boa localização contribui para a integração social, a mobilidade urbana e a qualidade de vida dos moradores, destacando a importância

⁶ A ilha de calor urbana (ICU) é um evento conhecido a mais de 100 anos devido ao agravamento das mudanças climáticas provocadas pela ação antrópica (Barros; Lombardo, 2016).

de que a habitação esteja situada em um local que ofereça acesso facilitado a oportunidades de emprego, equipamentos de saúde, escolas, transporte público e demais equipamentos urbanos essenciais ao cotidiano. Além disso, a moradia não deve estar localizada em áreas perigosas ou insalubres, como regiões sujeitas a enchentes e deslizamentos.

O Complexo Júlio Prestes está localizado na ambiência do centro histórico de São Paulo, no bairro Campos Elíseos, distrito de Santa Cecília, especificamente entre a Rua Helvétia, Rua Cleveland, Avenida Duque de Caxias e Alameda Barão de Piracicaba. Entretanto, a localização do conjunto habitacional é limítrofe com os distritos de Bom Retiro e da República (Figura 13), este último compondo o centro histórico de São Paulo.

Figura 13. Localização do Complexo Júlio Prestes na ambiência do centro histórico



Fonte: São Paulo Mapas (2004). Adaptado pela autora (2025).

A localização do Complexo Júlio Prestes facilita a locomoção e o acesso dos moradores aos comércios e serviços de uso diário, além de estar próximo aos locais de trabalho, ponto importante, visto que grande parte dos moradores se enquadram na classe trabalhadora. Por estar situado no centro expandido de São Paulo, evidentemente é bem-dotado de infraestrutura e equipamentos públicos comunitários

no seu entorno próximo, incluindo serviços básicos de educação e saúde, e uma gama de opções de lazer e cultura.

Segundo Neves (2015), os equipamentos urbanos são itens básicos de infraestrutura urbana em uma cidade ou um bairro e sua presença proporciona qualidade de vida e bem-estar à população residente, desde que estejam localizados a distâncias ideais da moradia. Ainda segundo o autor, mesmo que haja muitos equipamentos urbanos nas cidades brasileiras, grande parte de suas instalações não levam em consideração as distâncias percorridas pelos pedestres, a acessibilidade universal e outros aspectos qualitativos, focando apenas em dados técnicos de legislações.

Para Santos (1988, p. 157), “há equipamentos públicos voltados para vizinhança e bairros. [...] Outros são únicos e servem ao conjunto da cidade”. Escolas de ensino infantil, fundamental e médio, postos de saúde, equipamentos de lazer e cultura e áreas verdes, como as praças, devem estar presentes em maiores quantidades nos bairros, enquanto, equipamentos de menor uso cotidiano, devem estar implantados na escala da cidade.

Pasquotto (2025) elabora um quadro de distâncias ideais com base em autores e instituições nacionais e internacionais que estudam tais elementos. Os autores de referência possuem diferentes considerações em relação aos equipamentos urbanos e seus raios de abrangência. Ferrari (1977) vem com a proposta de uma cidade polinucleada, estruturando-a em agrupamentos residenciais e considerando população e raios de abrangência diferentes. Essa hierarquização promove ocupação urbana equilibrada e funcional, já que os serviços ofertados em cada núcleo dependem da rotina de seus habitantes.

Prinz (1986) e Pitts (2004) estabelecem raios de abrangência a partir da habitação e determinam distâncias ideais a serem percorridas a pé até determinados equipamentos urbanos. O estudo desses autores é amplamente conhecido no campo do urbanismo, entretanto, devido serem estudos europeus, não se relacionam diretamente com a estrutura das cidades brasileiras, que, muitas vezes, não possuem a estrutura urbana adequada.

O autor brasileiro Gonzalez (1994), divide a cidade em três escalas: unidade de vizinhança; bairro; e cidade, e, para elas, estabelece raios a depender do uso constante ou sazonal. Moretti (1997) aborda os raios de abrangência nos setores de saúde e educação levando em consideração o tamanho dos terrenos para o

oferecimento de certos equipamentos urbanos e deslocamentos. Guimarães (2004), aborda uma metodologia parecida, porém, apenas nos equipamentos escolares. Ele utiliza a metragem quadrada de construção escolar por habitante para dimensionar os equipamentos de ensino fundamental e médio.

O professor Candido Malta Campos Filho (2003), estabelece três níveis de organização que vão desde o apoio imediato à moradia até o apoio a atividades realizadas com menor frequência ou esporádica. Segundo ele, a distância de 800 metros é definida como máxima confortável para o pedestre se locomover até um comércio, serviço ou equipamentos sociais (Campos Filho, 2003, p. 36), ademais, defende que “para o morador interessa que, quanto maior for a frequência da demanda, mais fácil deve ser o acesso a esse comércio ou serviço” (Campos Filho, 2003, p. 17).

Castello (2008) relaciona a distância com a frequência de uso dos equipamentos dividindo-os em níveis semelhantes ao de Campos Filho, mas estabelece a duração ideal para o percurso, indo de 10 a 30 minutos a pé (Castello, 2008 *apud* Pasquotto, 2025). No mesmo ano, Gouvêa (2008) cita os raios de abrangência para os equipamentos urbanos de educação, que variam para cada etapa de ensino, indo de “300 metros para a educação infantil, 1500 metros para o ensino fundamental e 3000 metros para o ensino médio” (Pasquotto, 2025, p. 19).

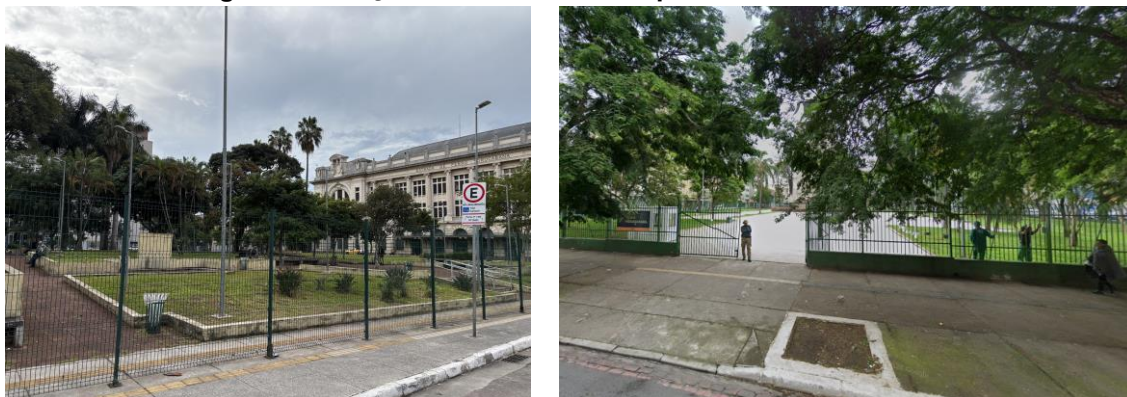
Rolnik (2014) utiliza critérios diferentes dos adotados anteriormente, pois, não adota os raios de abrangência, e sim as distâncias pedonais ou através de transporte público. Os equipamentos urbanos não residenciais foram divididos em usos cotidianos; eventuais; e esporádicos e, a partir disso, foram definidas distâncias de 1000 m, 1400 m e 1 hora em transporte público, respectivamente.

O Complexo Júlio Prestes tem sua localização no centro urbano consolidado, na ambiência do centro histórico de São Paulo, dessa forma, é evidente a gama de equipamentos públicos urbanos em geral, como a oferta de comércio, serviços, saúde, educação, cultura, lazer, esporte e transporte público coletivo. Para fins de análise, serão considerados os equipamentos conforme descritos na Tabela 1, no item de metodologia.

Com relação à distribuição dos equipamentos de educação, Pasquotto (2025) os subdivide em quatro categorias: i) ensino infantil (creche e pré-escola); ii) ensino fundamental; iii) ensino médio; e iv) universidade e escolas técnicas, com raios de abrangência equivalentes a 450 m para ensino infantil, 800 m para ensino fundamental

com gradis devido à insegurança e violência causada pelos dependentes químicos que ficam instalados principalmente na Alameda Dino Bueno, uma das vias lindeiras da praça (localizada entre as torres residenciais do Complexo Júlio Prestes e a estação de mesmo nome). Já a Praça Princesa Isabel teve sua modificação em razão da transformação pública de proposta de transição de praça para parque.

Figura 16. Praça Júlio Prestes e Parque Princesa Isabel

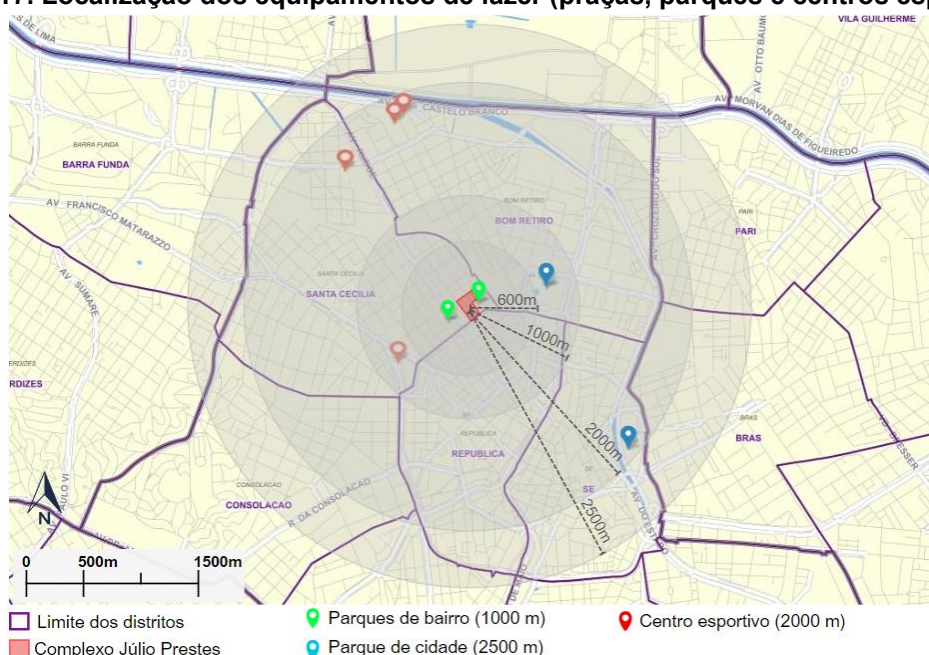


Fonte: Autora (2025).

Dessa forma, as praças são inexistentes no perímetro analisado (raio de 600 m), mostrando uma deficiência no entorno imediato ao conjunto habitacional, ademais, a restrição de uso dos parques de bairro através dos gradis culminou em certa inutilização deles.

Os parques de cidade, por sua vez, estão presentes há um raio próximo do Complexo Júlio Prestes. O Parque Jardim da Luz e o Parque Dom Pedro II são importantes patrimônios que geram respiro e conforto ambiental em meio à densa malha urbana do centro de São Paulo. Com relação à presença de centros esportivos, identificou-se uma quantidade razoável de equipamentos no raio de 2500 m, principalmente localizados na porção noroeste do raio de abrangência (Figura 17).

Figura 17. Localização dos equipamentos de lazer (praças, parques e centros esportivos)

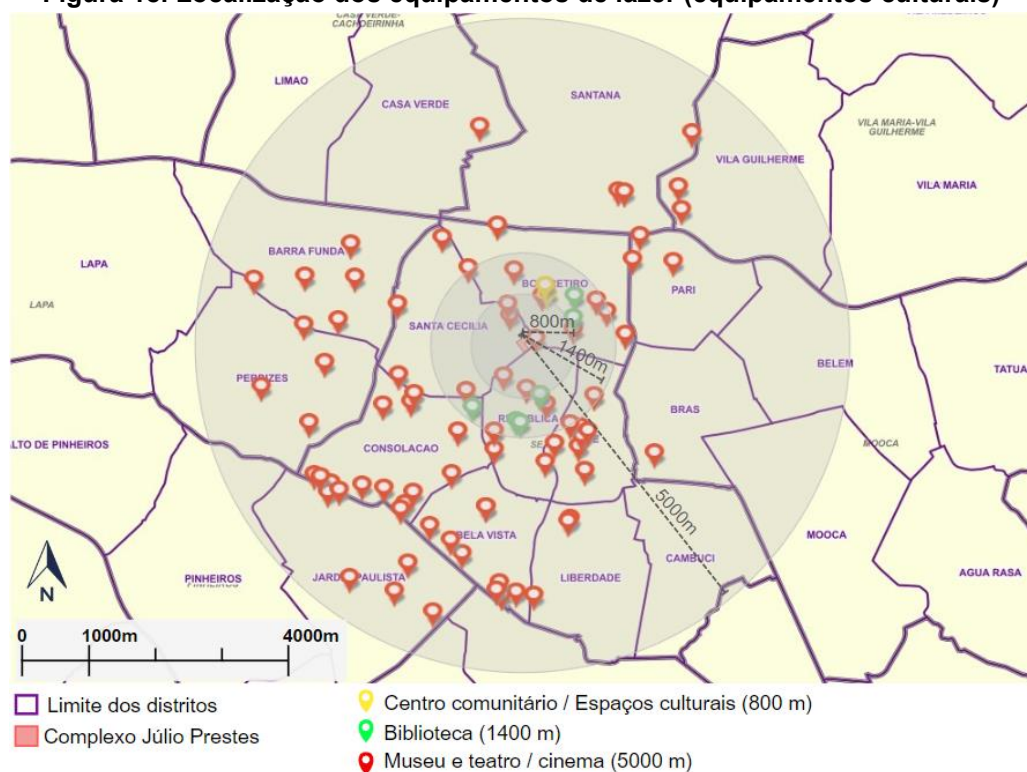


Fonte: Organizado pela autora (2025). Dados: Geosampa (2025).

Ainda considerando o eixo de lazer, identificou-se os equipamentos culturais de bairro, como centros comunitários e bibliotecas, e os grandes equipamentos culturais, como museus, teatros e cinemas. Para a análise, foram levados em conta raios de abrangência que vão de 800 m a 5000 m, este último abrangendo uma escala regional.

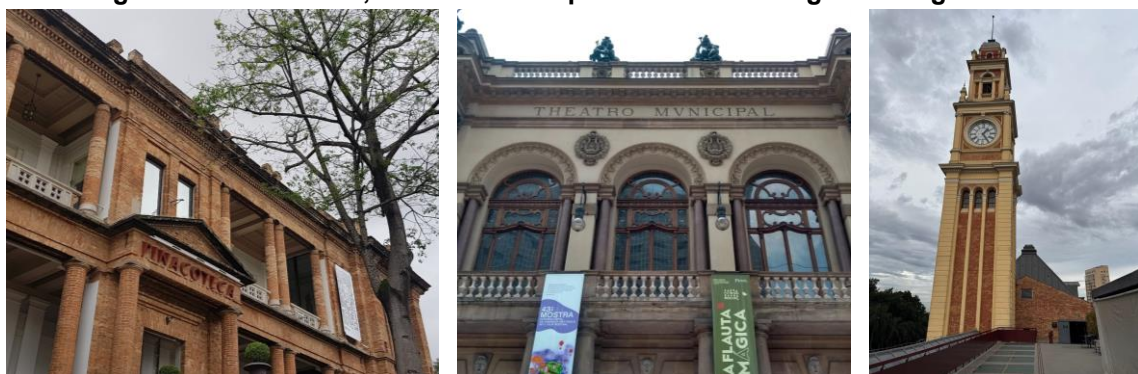
Diante do exposto pela plataforma Geosampa (2025), verificou-se uma quantidade exacerbada de grandes equipamentos culturais, dispostos por todo o raio de abrangência, entretanto, a oferta de centros comunitários é deficiente, contando com apenas duas unidades. A um raio de 1400 m, pôde-se contabilizar seis bibliotecas (Figura 18). Os equipamentos culturais são importantes para incentivar e facilitar o acesso à cultura e lazer dos moradores do Complexo e da região. Entre os inúmeros museus e teatros presentes no contexto, nota-se grandes marcos urbanos como a Pinacoteca de São Paulo, o Theatro Municipal de São Paulo e o Museu da Língua Portuguesa (Figura 19).

Figura 18. Localização dos equipamentos de lazer (equipamentos culturais)



Fonte: Organizado pela autora (2025). Dados: Geosampa (2025).

Figura 19. Pinacoteca, Theatro Municipal e Museu da Língua Portuguesa

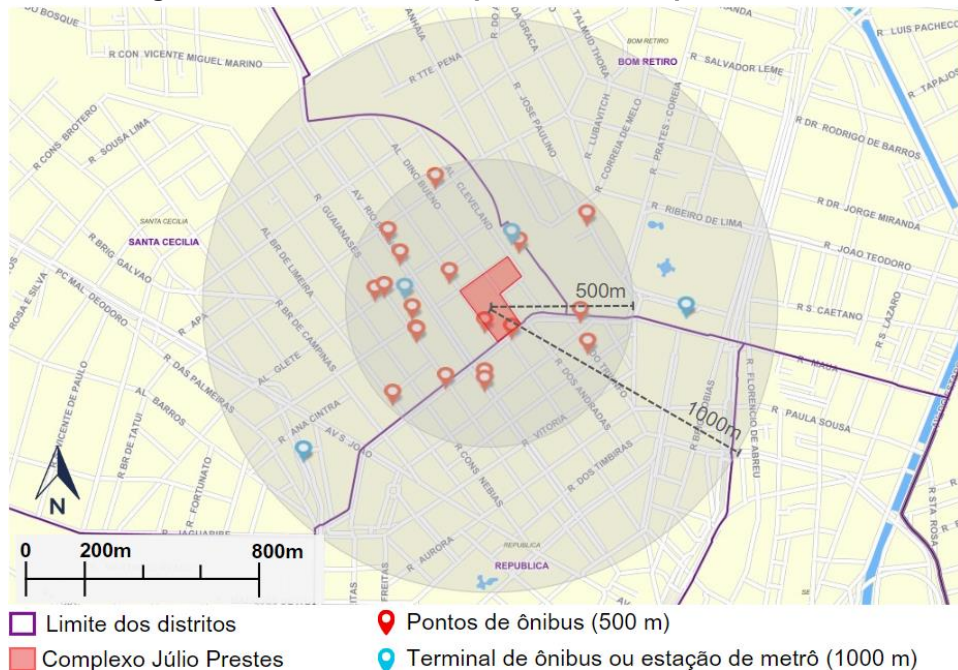


Fonte: Pasquotto (2019); Autora (2019; 2025).

A localização do Complexo Júlio Prestes permite a facilidade de locomoção a pé ou em transporte público para qualquer local da cidade, dada a presença de duas estações de metrô (Estação Júlio Prestes e Estação da Luz) no entorno próximo. Além disso, há diversos pontos de ônibus espalhados por todo o raio de 500 m (Figura 20), trazendo oportunidades de escolhas de mobilidade para os moradores. Essa facilidade de locomoção e o acesso aos equipamentos públicos e serviços urbanos deve ser atendida conforme as especificações da NBR 9050/2020, que trata de:

Proporcionar a utilização de maneira autônoma, independente e segura do ambiente, edificações, mobiliário, equipamentos urbanos e elementos à maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção (NBR 9050, 2020).

Figura 20. Localização dos pontos de transporte coletivo

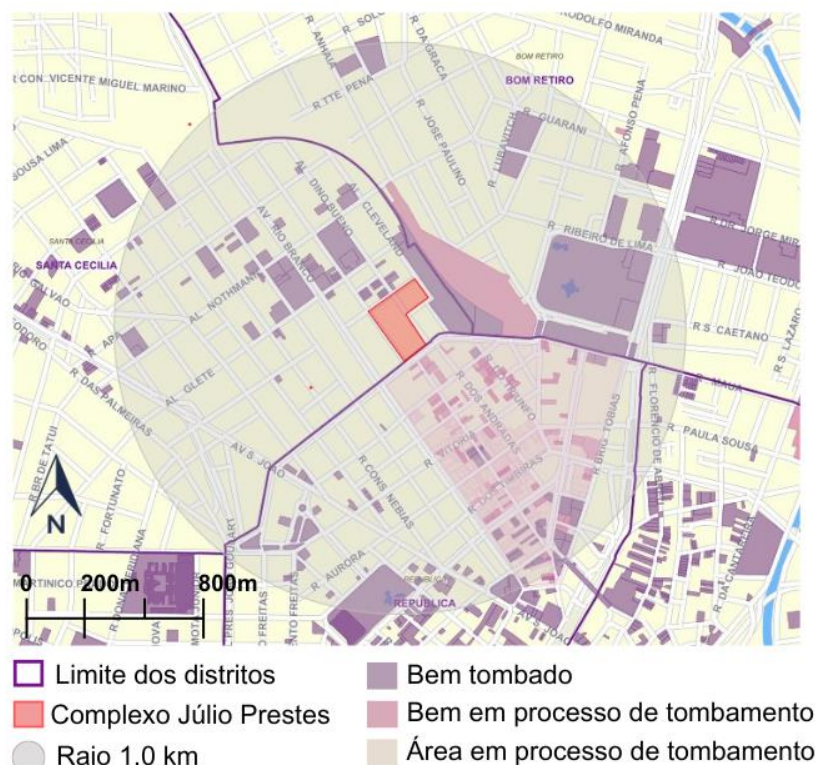


Fonte: Organizado pela autora (2025). Dados: Geosampa (2025).

4.1.1.3. Aspectos arquitetônicos

O centro histórico de São Paulo possui uma rica variedade de edifícios e estilos arquitetônicos, contendo patrimônios históricos tombados ou em processo de tombamento (Figura 21) pelos três níveis: federal (Instituto do Patrimônio Histórico Nacional - IPHAN); estadual (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT); ou municipal (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP).

Figura 21. Bens tombados e em processo de tombamento no entorno do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Organizado pela autora (2025). Dados: Geosampa (2025).

No raio que abrange o entorno do Complexo Júlio Prestes há diversos edifícios tombados (Figura 22) nas três esferas, dentre eles estão o Prédio do Antigo DOPS (Departamento de Ordem Pública e Social), construído entre 1910 e 1914 para abrigar funções administrativas da Estação Ferroviária Sorocabana. Está situado na Praça General Osório, nº 66, 88, 120 e 136, compõe o livro do tombo desde março de 2000, e juntamente com a Estação da Luz e a antiga Estação Júlio Prestes, traz uma fachada com eixo central de simetria, em tijolinho aparente; a Estação da Luz, construída em 1867 e tombada em 1996, ligava o porto de Santos a Jundiaí para escoar o café; a Pinacoteca do Estado de São Paulo, inaugurada em 1905 com projeto de Ramos de Azevedo, teve seu tombamento em 1982; o antigo Hotel Excelsior e o Cine Ipiranga, inaugurado em 1941, possui 200 quartos e teve seu tombamento em maio de 2014. Está localizado na Avenida Ipiranga, 770 e 786; Edifício Altino Arantes, inaugurado em 1947 e tombado em 2014 por sua importância cultural, localizado na Rua João Brícola, nº 24; Biblioteca Mário de Andrade e a Praça Dom José Gaspar, datada de 1926 e tombadas em 2013, localizada na Rua da Consolação, 94; Edifício Conde Matarazzo, construído na década de 1930 e tombado em 2015, possui estilo

Art Decó e abrigava a sede do grupo das Indústrias Reunidas Matarazzo; a Catedral Metropolitana da Sé, localizada na Praça da Sé, foi inaugurada em 1764 e foi tombada em 2017, sendo a igreja católica de maior símbolo de São Paulo (Ipatromônio, s/d, *online*).

Figura 22. Edifícios tombados na região do centro histórico de São Paulo



Fonte: Ipatrimônio (s/d).

O perímetro em que está situado o Complexo Júlio Prestes é caracterizado como ZEIS-5 (Zona Especial de Interesse Social 5), conforme Figura 23, segundo a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo e do anexo integrante da Lei nº 18.177, de 25 de julho de 2024. No Art. 12º da Lei nº 16.402/2016:

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana (PMSP, 2016).

As ZEIS se classificam em cinco categorias, cada qual com suas especificidades. No que diz respeito à ZEIS-5, são “lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas” (PMSP, 2014).

Figura 23. Zoneamento (ZEIS-5)



Fonte: Geosampa (2025). Adaptado pela autora (2025).

Como apontado pela Prefeitura de São Paulo (2014), as áreas de ZEIS possuem ótima infraestrutura e oferta de serviços públicos, entretanto, existem diversos edifícios ociosos e áreas subutilizadas que podem ser aproveitadas para gerir HIS e, concomitantemente, trazer vitalidade, especialmente para a região central. A Lei 16.050/2014 estipula que o coeficiente de aproveitamento máximo para a ZEIS 5 é quatro e visa estimular a produção de HMP.

Nesta região em que o conjunto habitacional está implantado há diversas tipologias e estilos arquitetônicos em edifícios que vão além de habitação de interesse social. Destaca-se edifícios centenários em contraposição à edifícios modernos (Figura 24). Entre eles estão o Mercado Municipal, datado de 1933; o Centro Cultural Banco do Brasil (CCBB), de 1901 e com mais de mil metros quadrados distribuídos em quatro andares onde ocorrem show, teatros, exposições e manifestações artísticas; o Farol Santander, inaugurado em 2018, com 35 andares; o icônico edifício Copan, obra de Oscar Niemeyer que conta com 32 andares e recebe centenas de visitantes diariamente; a majestosa Catedral da Sé, em estilo neogótico, medindo 111 metros de altura; o Theatro Municipal, inaugurado em 1911 simbolizando a alta sociedade paulistana; entre outras inúmeras obras, tombadas ou não, mas que conferem característica singular à cidade de São Paulo e, especialmente, ao centro histórico.

Figura 24. Edifícios do centro de São Paulo



Fonte: TPA Empreendimentos (s/d); Estação (2023); Moura (2020); Autora (2021).⁷

No entorno imediato ao Complexo Júlio Prestes há a Estação Ferroviária Júlio Prestes (Figura 25), no qual seu projeto foi concebido em 1925 e a construção foi inaugurada em 1930. “O edifício é um dos mais significativos testemunhos das realizações da Companhia Estrada de Ferro Sorocabana, fundada em 1875 com o objetivo de ligar a região de Sorocaba a São Paulo” (IPHAN, 2024). Foi solicitado tombamento no ano de 1997 pelo secretário da cultura daquele ano, Marcos Mendonça, mas apenas em 2022 o pedido foi concebido e em fevereiro de 2024, durante a 103ª reunião ordinária do Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural, foi oficializado o tombamento da Estação.

⁷ Figuras a, b e f: TPA Empreendimentos (s/d); Figura c: Moura (2020); Figura d: Estadão (2023); Figura e: Autora (2021).

Figura 25. Estação Ferroviária Júlio Prestes em cartão postal circulado em 1958



Fonte: Herculano (2014).

O estilo construtivo e o gabarito do Complexo Júlio Prestes pouco se relacionam com os edifícios habitacionais do entorno, ademais, também se difere com a Estação Júlio Prestes, principal monumento histórico da proximidade (Figura 26).

Figura 26. Complexo Júlio Prestes e Estação Júlio Prestes (ao fundo)



Fonte: Autora (2024).

Especialmente nas ruas lindeiras ao Complexo Júlio Prestes, observa-se que a maioria das edificações possuem gabarito de até dois pavimentos, em estilo eclético. O partido do projeto do conjunto habitacional foi seguir um único gabarito enquanto referência para os edifícios habitacionais, entretanto, criou-se uma disparidade volumétrica com o entorno e as demais construções do bairro, fazendo com que as ruas se tornem claustros urbanos do ponto de vista do pedestre, vide a

desproporcionalidade entre os prédios habitacionais e os casebres antigos (Figura 27).

Figura 27. Relação do Complexo Júlio Prestes com o entorno



Fonte: Autora (2024).

4.1.2. Dimensões sociais

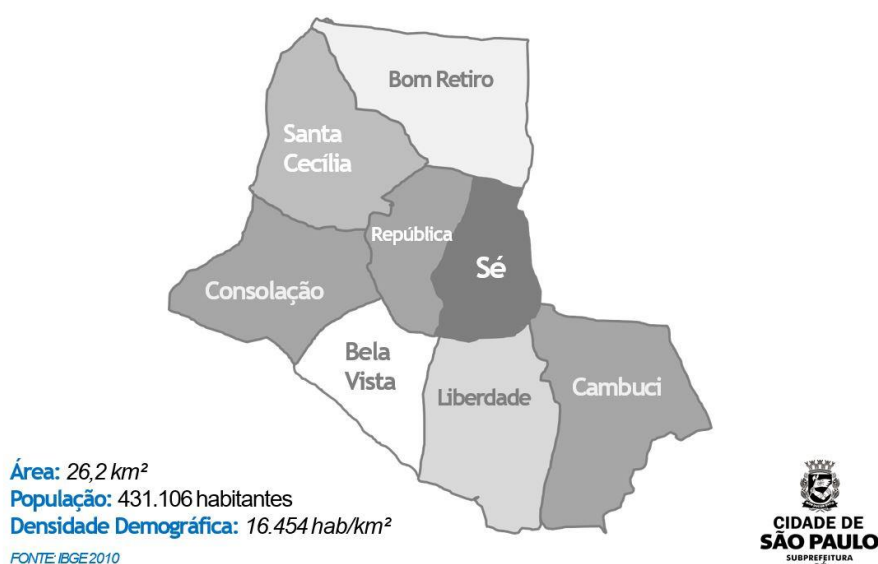
A região central da cidade de São Paulo concentra rica infraestrutura urbana, com diversos equipamentos públicos, entretanto, apresenta inúmeras fragilidades sociais (Pasquotto; Braga, 2017).

O Estado de São Paulo concentra a maior economia brasileira, além de ser o maior investidor em HIS, por outro lado, enfrenta atualmente grande *déficit* habitacional, buscando formas de solucioná-lo (SEADE, 2018).

O *déficit* habitacional é um conceito capaz de dimensionar a quantidade de habitações incapazes de atender a demanda da população brasileira para terem uma moradia digna e minimamente adequada. No Brasil, o *déficit* habitacional correspondeu a 8,3% do total de habitações ocupadas no país, estando, em primeiro lugar, o estado de São Paulo, com *déficit* de cerca de 1,2 milhão de moradias (Tamietti, 2024). Sua capital, São Paulo, conta com uma população de 11.451.999 habitantes, segundo dados do Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2022), número que corresponde à 25,6% do total da população do estado. A densidade demográfica chega a aproximadamente 7,5 habitantes por quilômetro quadrado. Ainda segundo dados do IBGE (2022), no que concerne à economia, o rendimento médio mensal dos trabalhadores formais gira em torno de 4,4 salários-mínimos.

O distrito de Santa Cecília, local de implantação do Complexo Júlio Prestes, é um dos oito distritos que integram a Prefeitura Regional da Sé (Figura 28), possui população estimada de 80.972 habitantes e 49.795 domicílios particulares, sendo 39.725 ocupados, densidade demográfica de 218,73, resultando em 1,62 habitantes por domicílio, de acordo com as projeções do ano de 2022 do SEADE, que utiliza dados coletados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no Censo 2022 (SEADE Censo, 2022). Dentre os habitantes de Santa Cecília, cerca de 38 mil são homens e 45 mil são mulheres, além disso, os grupos de idade entre 20 e 34 anos estão presentes em maior quantidade no distrito, segundo censo de 2010 (PMSP, 2024).

Figura 28. Distritos que compõem a subprefeitura da Sé



Fonte: PMSP (2024).

As análises do contexto são realizadas a partir de raios de abrangência pré-estabelecidos por Pasquotto (2025), dessa forma, devido ao Complexo Júlio Prestes estar localizado na extremidade leste do distrito de Santa Cecília, fazendo limite com os distritos da República e do Bom Retiro (todos administrados pela subprefeitura da Sé), as análises socioeconômicas também abrangerão estas regiões, a fim de desencadear melhor entendimento do lugar.

8 A Prefeitura Regional da Sé é composta pelos distritos de Bom Retiro, Bela Vista, Cambuci, Consolação, Liberdade, Santa Cecília e Sé.

O distrito da República, integrante do centro histórico de São Paulo, possui, segundo censo do IBGE de 2022 (SEADE, 2022), população de 60.720 habitantes, 42.684 domicílios, sendo, destes, 31.174 domicílios particulares ocupados, resultando em 1,95 habitantes por domicílio. Já o distrito de Bom Retiro tem população estimada de 33.520 habitantes (censo 2022), 12.397 domicílios ocupados e 2,70 habitantes por domicílio, conforme se vê na Tabela 5.

Tabela 5. Dados censitários dos distritos de Santa Cecília, República e Bom Retiro

Distritos	População (censo 2022)	Domicílios particulares ocupados	Habitantes por domicílio
Santa Cecília	80.792	49.725	1,62
República	60.720	31.174	1,95
Bom Retiro	33.520	12.397	2,70

Fonte: SEADE (Censo 2022). Elaborado pela autora (2025).

Desde o ano de 2000 e, a partir de projeções para o ano de 2025 com dados do censo do IBGE em 2010, os distritos de Santa Cecília, da República e de Bom Retiro tem sua evolução populacional aumentando com o passar dos anos. Em Santa Cecília verificou-se o aumento de 17.658 habitantes no período de 25 anos, enquanto na República e em Bom Retiro, este número aumentou 14.626 e 13.841, respectivamente (Tabela 6).

Tabela 6. Evolução populacional entre os 2000 e 2025 dos distritos de Santa Cecília, República e Bom Retiro

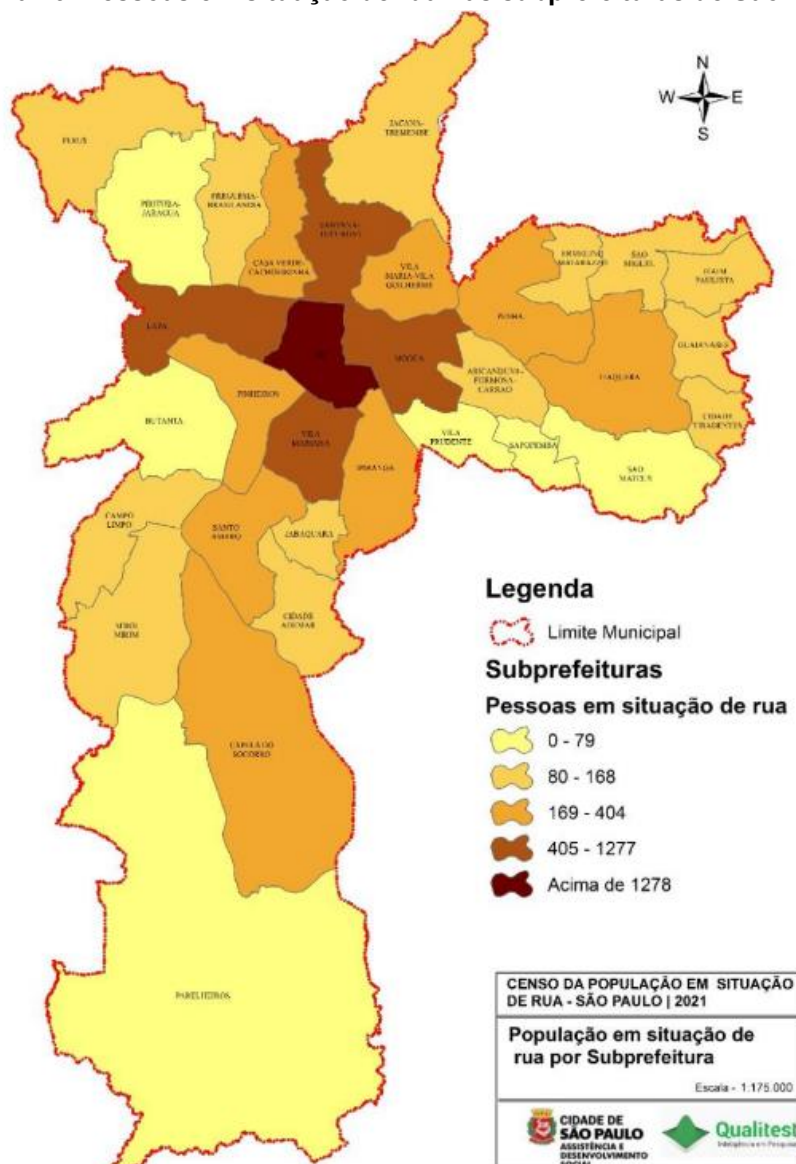
Distritos	Anos					
	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Santa Cecília	71.314	77.757	83.606	86.767	88.518	88.972
República	47.818	52.411	56.898	60.063	61.832	62.444
Bom Retiro	26.678	30.092	33.825	36.771	38.877	40.519

Fonte: SEADE (Censo 2020). Elaborado pela autora (2025).

O aumento populacional confirma as vantagens de morar na região central devido a disponibilidade de infraestrutura, serviços, equipamentos comunitários e variedade de transporte coletivo. Além disso, nota-se que a população, anteriormente deixando a região central para residir em condomínios fechados nas áreas mais periféricas, atualmente prefere residir em locais da cidade que lhe oferecem maiores oportunidades e facilidades diariamente.

Com relação ao número de pessoas em situação de rua ou acolhidos, a subprefeitura da Sé concentra o maior número do município, sinalizado em cor mais escura no mapa da Figura 29.

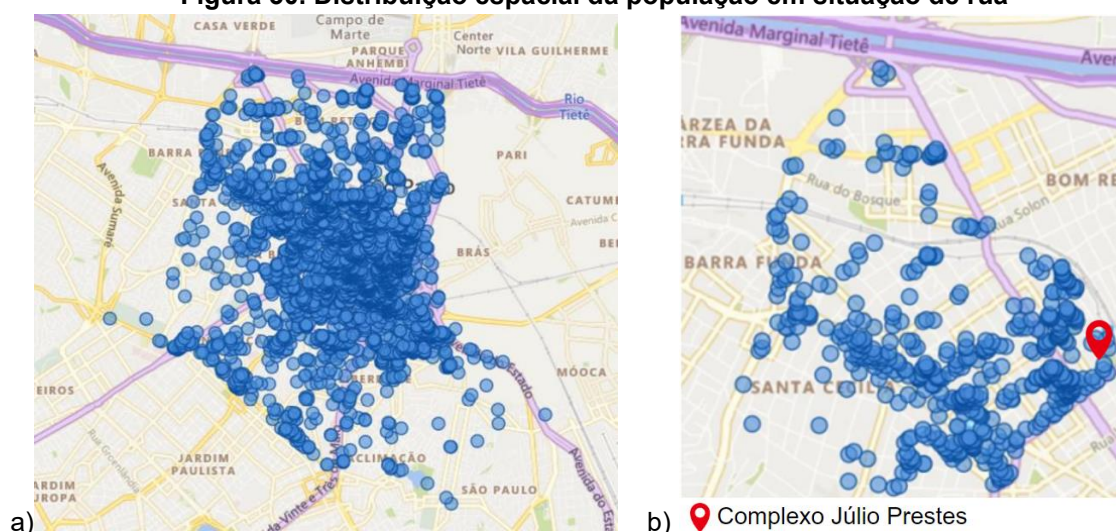
Figura 29. Pessoas em situação de rua nas subprefeituras de São Paulo



Fonte: PMSP (2021).

Segundo a Prefeitura Municipal de São Paulo (2021), quase a metade do total da população em situação de rua no município de São Paulo (40,31%) está localizada na subprefeitura da Sé. Ainda, de acordo com dados da PMSP (2019), destaca-se que o distrito de Santa Cecília possui a maior quantidade dessas pessoas, com o total de 5.105, correspondente a 21% do total da subprefeitura (Figura 30). Em seguida estão os distritos da República (1.806 pessoas) e da Sé (1.541 pessoas).

Figura 30. Distribuição espacial da população em situação de rua



a) Concentração na subprefeitura da Sé; b) Concentração no distrito de Santa Cecília.
Fonte: PMSP (2019).

Nota-se, pela Figura 31, que grande parte da concentração de pessoas em situação de rua estão localizadas onde se insere a portaria das torres residenciais do Complexo Júlio Prestes, na Alameda Barão de Piracicaba. Isso se deve, pois, “a Cracolândia ficou localizada por muitos anos na Rua Helvétia (Figura 32). Ações policiais, porém, fizeram os usuários migrarem para a Praça Princesa Isabel diversas vezes” (Capomaccio, 2024). Atualmente, na região, ainda há dependentes químicos, no entanto, em menor quantidade quando comparado ao ano de 2017, em que este era o principal ponto dos usuários de entorpecentes de São Paulo.

Figura 31. Vista do interior da portaria da Torre 4 na Alameda Barão de Piracicaba

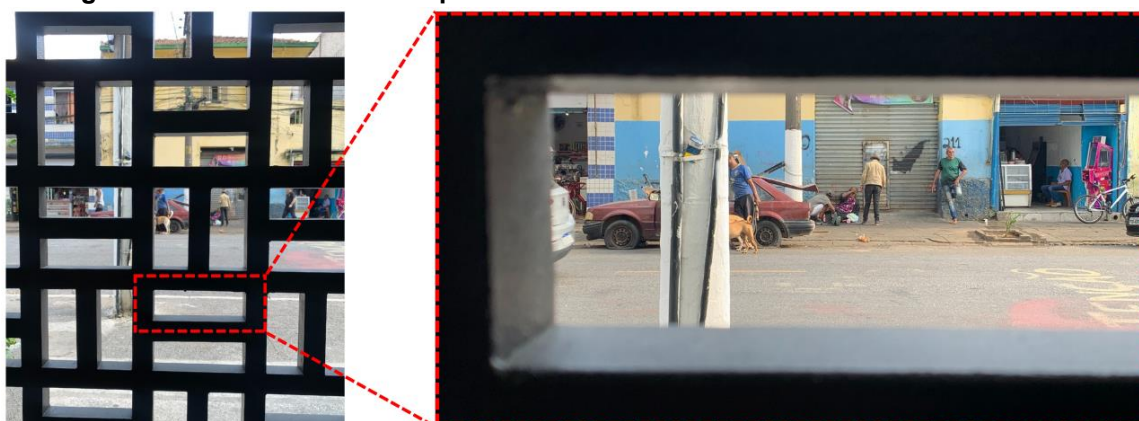
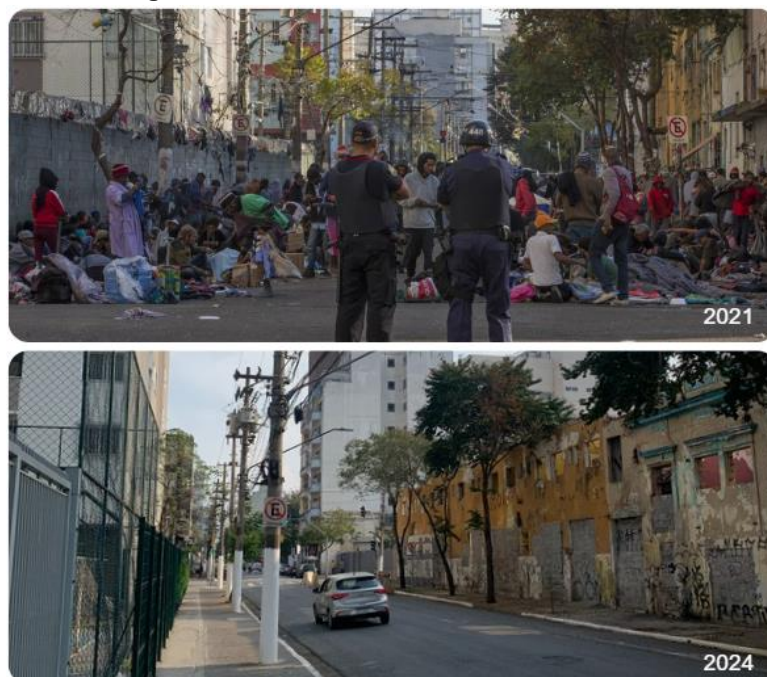


Figura 32. Rua Helvétia em 2021 e em 2024



Fonte: Dantas (2021); Autora (2024).

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, a maior parte dessas pessoas em situação de rua ou acolhidos são do sexo masculino (83,4%), pardas (47,5%) e cisgênero (97,0%). “O número de pessoas Trans/Travesti/Agênero/Não Binário/Outros representava 2,7% das pessoas em situação de rua em 2019. Em 2021, representam 3,0% da população” (PSMP, 2021). Com relação à faixa etária, 49,4% do total possui entre 31 e 49 anos, seguidos dos jovens com idades entre 18 e 30 anos (18,5%). Verifica-se, ainda, que 12,0% são idosos, entretanto, este número diminuiu se comparado aos dados de 2019, em que chegava a 13,0%.

4.1.3. Dimensões simbólicas

Para a análise das dimensões simbólicas, foram analisados aspectos históricos e culturais do contexto, visto que o centro histórico de São Paulo e sua ambiência possui rica bagagem patrimonial e cultural que merecem tal estudo.

4.1.3.1. Aspectos históricos

A fundação do município de São Paulo ocorreu em 1554 pelos padres jesuítas, quando doze deles, incluindo Nóbrega e José de Anchieta, iniciaram a construção de um colégio jesuíta, atualmente conhecido como *Pateo do Collegio*,

para novos usos, incluindo os usos residenciais, como se tem verificado ao longo deste trabalho (Pasquotto; Braga, 2017).

No início de século XX, o centro de São Paulo era caracterizado por ser um local para a elite, dessa forma, as ações eram voltadas para o embelezamento e sanitarismo. Com o passar dos anos, os centros começaram a sofrer declínio devido à valorização imobiliária nas áreas mais distantes, levando gradualmente a população de alta classe para estes locais (Pasquotto, 2011). Inicia-se, assim, a criação de novos subcentros na cidade em concomitância com a deterioração das áreas centrais e o aumento da população de baixa renda habitando cortiços, além de outras edificações insalubres, com pico nos anos 70 e 80.

O aumento desordenado da população de baixa renda à procura de habitação ocorreu de forma desordenada e com forte impacto ambiental. Como consequência, o centro de São Paulo foi sendo consumido por construções irregulares, sem planejamento adequado e, em grande parte dos casos, em locais de risco devido à falta de serviços básicos sanitários para suprir a necessidade dos novos moradores (Leite, 2024). De acordo com Villaça, 1998 *apud* Leite, 2024:

O processo de deslocamento e abandono dos centros urbanos por determinadas atividades, especialmente as do setor terciário, é uma característica observada na maioria das cidades ao redor do mundo em diferentes períodos. Esse processo é marcado pelo abandono, desvalorização e apropriação das regiões por grupos sociais de menor poder aquisitivo e atividades de menor rentabilidade, muitas vezes ilegais e informais. As causas fundamentais desse fenômeno estão relacionadas à atuação do capital imobiliário.

O antigo terminal rodoviário da Luz, onde atualmente está inserido o Complexo Júlio Prestes, foi inaugurado em 25 de janeiro de 1961 e agravou o processo de deterioração da área central, visto que, normalmente, rodoviárias concentram pessoas em situação de rua e usuários de drogas, como ocorreu neste local.

O terminal rodoviário da Luz contava com 19 mil metros quadrados e exibia uma fachada composta por figuras geométricas coloridas, que atualmente fazem parte da composição da fachada do Complexo Júlio Prestes (Figura 35), como forma de memória. Juntamente com as estações ferroviárias da Luz e Júlio Prestes, o terminal rodoviário da Luz centralizava o transporte intermunicipal da cidade e, com isso, ocorreu o aumento da movimentação de pessoas, veículos e “outros tipos de serviços

que surgiram para atender a dinâmica crescente e intensificada pela estação rodoviária” (Nascimento, 2022, p. 68).



Fonte: Nascimento (2016).

Figura 35. Terminal Rodoviário da Luz (à esquerda); Detalhe da fachada do pátio interno do Complexo Júlio Prestes (à direita)



Fonte: Nascimento (2016); Prêmio Master Imobiliário (2019).

Desde sua inauguração até ser desativada em 1982, a antiga rodoviária recebeu diversas críticas por motivos variados que “iam desde o local inadequado para a construção, em pleno centro da cidade, ao seu polêmico estilo arquitetônico [...] que hoje fariam lembrança ao estilo de Romero Britto” (Nascimento, 2016). Moradores do bairro Campos Elíseos (bairro elitizado na época), diziam ainda que a rodoviária gerava criminalidade e poluição na região, ademais, a “Cracolândia” de São Paulo pode ter se iniciado com a polêmica construção da rodoviária já na década de 1960 (Nascimento, 2013).

A região da Luz, desde então, recebeu muitos projetos para sua revitalização, mas todos foram sendo inviabilizados por diversos motivos. Em 2005, a lei 14.096 de

8 de dezembro, tinha o objetivo de criar um programa de incentivo para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo, que culminou no programa “Viva o Centro”. O projeto Nova Luz buscava transformar a região adjacente ao Parque da Luz com incentivos públicos e privados, porém, com o passar das gestões de governo, foi sendo alterado (Prêmio Master Imobiliário, 2019).

Mesmo após a desativação da rodoviária da Luz, o local continuou sendo utilizado como um centro de compras, conhecido como Fashion Center Luz, que funcionou até o ano de 2007, em que ocorreu a demolição do prédio para dar lugar a um complexo cultural. Assim, em março de 2010, “foi inaugurada pelo ex-governador José Serra a primeira fase do projeto para o Complexo da Dança” (Pasquotto, 2011), no entanto, a demolição foi interrompida em agosto do mesmo ano, abrindo oportunidades para os usuários de drogas invadirem o terreno para se abrigarem e roubarem materiais como ferro para vender.

O Complexo da Dança teve seu projeto elaborado pelos arquitetos suíços Herzog & De Meuron, fato que gerou grande descontentamento devido à exclusão dos arquitetos brasileiros como Oscar Niemeyer e Paulo Mendes da Rocha. Além disso, houve outras críticas que indagavam a construção de mais um complexo cultural no centro de São Paulo, visto que nos arredores já existia a Sala São Paulo e o Teatro Municipal, este com capacidade para abrigar 1.500 pessoas. Por fim, a proposta foi inviabilizada por diversos motivos, entre eles, “o alto custo do projeto e da construção, demolições sem resultados e a falta de integração com o entorno” (Prêmio Master Imobiliário, 2019, p. 14).

Como forma de revitalizar a área central de São Paulo, no final do século XX ocorreram diversos movimentos sociais e mudanças significativas no ramo da habitação com a criação de programas habitacionais. Com isso, após diferentes tentativas de utilizar o imenso terreno de localização privilegiada e a partir da mais nova criação de uma modalidade de financiamento para habitações de interesse social (PPP), o governo encontrou a oportunidade ideal para utilizar a área em questão para suprir as demandas e necessidades urgentes como o *déficit* habitacional, a revitalização de áreas degradadas, a utilização da infraestrutura existente e a reurbanização da região da Cracolândia. Essa busca pela revitalização através da habitação gera, não apenas segurança nos períodos noturnos, em que ocorre o fechamento dos comércios e se esvaziam as ruas (Salcedo, 2023), mas a proteção

do patrimônio histórico e cultural e as conexões dos moradores entre seu passado e presente, fortalecendo o vínculo com o local de moradia.

Dessa forma, no ano de 2012, foi divulgado o Edital de Chamamento Público n.º 004/2012, com o intuito de levar habitação de interesse social ao local, por meio de parceria público-privada. Dois anos depois, em 2014, foi lançado o Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, que “levou à assinatura do primeiro contrato da PPP: uma nova forma de financiamento de moradias de interesse social” (Prêmio Master Imobiliário, 2019, p. 14), e regeu a construção do Complexo Júlio Prestes, com sua autorização assinada em 23 de março de 2015, pelo então governador Geraldo Alckmin, sendo realizada com custo aproximado de R\$ 900 milhões por parte da iniciativa privada e R\$ 1,8 bilhão pelo Governo do Estado (Prêmio Master Imobiliário, 2019).

4.1.3.2. Aspectos culturais

A partir da pauta sobre revitalizar o centro para incorporar habitações, gera-se a necessidade de ter equipamentos urbanos suficientes para suprir a demanda dos moradores para com a educação, saúde, lazer e cultura. De certa forma, a revitalização pode se relacionar diretamente com a implantação de uma obra cultural na área central (Pasquotto, 2022).

Em 1999, o secretário da cultura Marcos Mendonça citou a Sala São Paulo como um meio de requalificar a região central. A Sala São Paulo (Figura 36) fica situada na Estação Júlio Prestes e foi concebida devido a necessidade de revitalização de bens ferroviários, aliado com a busca por mais espaços para a realização de eventos e concertos. Dessa forma, o jardim da antiga estação de trem se transformou em uma sala de concertos, com “sua inauguração em 9 de julho de 1999, mesma data em que foi tombada como patrimônio histórico pelo Condephaat” (Sala São Paulo, s/d).

Ainda em 1999, o então governador Mário Covas e o vice-governador Geraldo Alckmin defenderam a ideia de que a Sala São Paulo representava o início da recuperação do centro, dando enfoque para os novos edifícios culturais, bem como a geração de emprego e impacto econômico que geraria.

Figura 36. Reforma da Sala São Paulo (1998) e Sala São Paulo em funcionamento (2024)



Fonte: Sala São Paulo (2024).

Além da Sala São Paulo, a região central concentra grande diversidade cultural, costumes e tradições que perduram anos, ocasionada pela forte miscinegação étnica e cultural (Leite, 2024). Essas tradições estão embutidas em variadas vertentes, como nos próprios edifícios arquitetônicos espalhados pela cidade, que, muitas vezes, é palco de manifestações populares ou espaço para exposição cultural; na ampla gastronomia, à exemplo da forte culinária chinesa e japonesa presentes principalmente na Avenida Liberdade, região central de São Paulo, que culmina na constante visitação de turistas de toda parte do mundo; além das festas típicas brasileiras, como o carnaval, enraizado nas avenidas do centro de São Paulo desde o século XIX, as festas juninas realizadas nas praças públicas, especialmente próximas às igrejas católicas, e os inúmeros eventos organizados e frequentados pela comunidade LGBTQIA+, como a parada gay, que ocorre, tradicionalmente, na Avenida Paulista e se expande pela região central.

São Paulo também concentra diversos SESC (Serviço Social do Comércio), com programações diversificadas, fixas e itinerantes, durante todo o ano. Nestes espaços acontecem feiras, exposições, concertos, shows, oficinas e outras atividades culturais e esportivas, contribuindo para o enriquecimento cultural da região (Leite, 2024).

No entorno do Complexo Júlio Prestes há o SESC Bom Retiro, que fica localizado a apenas 600 m de distância, equivalendo a 8 minutos de caminhada, o SESC 24 de Maio, a uma distância de 1400 m do conjunto habitacional e, um pouco mais distante, o SESC Consolação, a 2000 m de distância.

4.2. Gestão

O estado de São Paulo possui a maior população entre os estados do Brasil, com cerca de 44,5 milhões de habitantes, segundo dados do Censo Demográfico de 2022 e Estatísticas do Registro Civil (SEADE, s/d). Além disso, também concentra a maior economia brasileira.

Apesar do imenso *déficit* habitacional que enfrenta diariamente, São Paulo tenta solucioná-lo através de investimentos em HIS, em que também é pioneiro no Brasil (SEADE, 2018). Sua capital, São Paulo, possui população de 11.429.865 habitantes (SEADE, s/d), correspondendo à 25,6% do total da população do estado e, segundo estimativas, a cidade poderá atingir a marca de mais de 12 milhões de habitantes em 2050, agravando a situação habitacional.

O problema do *déficit* habitacional em São Paulo é antigo. Devido à grande massa de imigrantes que ocasionou um “boom” entre os anos de 1886 e 1900, a cidade de São Paulo cresceu de forma desordenada (Bonduki, 2004), enfrentando segregação espacial devido ao aumento da especulação imobiliária, que deixou o solo mais caro e disputado (Bonduki, 1994, p. 713). Esse fato causou uma “limitação do acesso à moradia pela parcela mais vulnerável da população, configurando expressivos impactos sociais, econômicos e ambientais” (PMSP, 2018, p. 3). Este problema foi se agravando ao longo do século XX, com a imigração de milhares de pessoas de outras regiões em busca de melhores condições de vida.

Inicialmente, até a década de 1990, “as soluções para a demanda de Habitação de Interesse Social (PHIS) estavam focadas na construção de conjuntos de habitação nas áreas de expansão da cidade longe dos locais de trabalho, exigindo longos deslocamentos diários” (Salcedo, 2023, p. 49). A ação dos chamados Movimentos de Moradia no Centro revelou muitos edifícios vazios aliado com a precariedade de políticas habitacionais no centro de São Paulo.

Na década de 90, a população de baixa renda se organizou através de movimentos sociais de luta por moradia. Alguns grupos ocuparam edifícios ociosos, mostrando o problema das condições precárias de moradia e a falta de habitação social na área central, pressionando assim o poder público a criar programas e habitação social (Salcedo, 2023, p. 26).

A fim de diminuir os impactos sociais, São Paulo passou a investir em políticas públicas habitacionais com foco na população de baixa renda, visando a construção principalmente nas áreas centrais onde “concentram o comércio, serviços e finanças,

centralizando o transporte” (Salcedo, 2023, p. 25). No entanto, o surgimento do primeiro programa habitacional surgiu na gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992), voltado “para a área central, destinado a moradores de cortiço” (Bonduki, 2000, p. 79). Este programa possuía duas vertentes: i) a compra e desapropriação de imóveis e terrenos por parte da prefeitura, de modo a criar habitações de maior porte; e ii) sistema de autogestão, que concedia financiamento para a compra de cortiços ou imóveis deteriorados no intuito de reformá-los. Apesar de ser um programa inovador para a época, a demanda por moradia era muito alta, afetando o tempo de produção das moradias.

As lutas pela implantação na região central da cidade se deram, pois, “a localização periférica da moradia gera uma demanda exagerada de transporte coletivo em uma única direção: de manhã no sentido das áreas polarizadoras de emprego e, no final da tarde, em direção aos bairros-dormitórios” (Bonduki, 2023, p. 19). Entretanto, Salcedo (2023) explica que as gestões municipais que se seguiram posteriores às de Erundina não deram continuidade aos PHIS devido a questões políticas. Quando realizadas, eram implementadas nas áreas periféricas da cidade, e não nas áreas centrais como proposto inicialmente.

A partir da criação do primeiro programa que visava atender os cortiços, São Paulo passou a implementar outros PHIS nas gestões posteriores, tanto em escala municipal como nas estaduais e federais. O foco principal de tais programas eram famílias com renda entre 1 e 10 salários-mínimos, priorizando àquelas com até 3 salários-mínimos.

Na segunda gestão do Governo Federal de Fernando Henrique Cardoso (1999-2002) e na gestão municipal de Marta Suplicy (2001-2004), foi dada continuidade aos programas habitacionais criados no governo de Luiza Erundina, sendo, então, criados outros meios para a produção de habitação social através do Programa Morar no Centro. Este programa, “[...] além de priorizar a produção na área central, trata a demanda de cortiços apenas como mais uma, dentre um universo mais amplo a ser atendido” (Tsukumo, 2007, p. 66). Ademais, o foco dos programas habitacionais durante este período prezava pela quantidade e qualidade.

Inicialmente, o Programa Morar no Centro se chamaria “Morar Perto” e incluiria bairros consolidados que não necessariamente precisariam formar a região central, entretanto, após muitas objeções, foi criado o “Morar no Centro”, com objetivo de promover melhorias nas condições de vida dos moradores que já residiam no

centro, promovendo a inclusão social da população de baixa renda, além de atrair novos moradores para a região.

Nesse momento também entrava em discussão o Plano Diretor Municipal, e havia sido aprovado há pouco o Estatuto da Cidade. Esse contexto trouxe a preocupação em elaborar instrumentos específicos para a questão da habitação social no Centro, bem como para o cumprimento da função social da propriedade (Tsukumo, 2007, p. 81).

O Programa Morar no Centro gerou condições para que outros programas fossem criados: Programa de Arrendamento Residencial (PAR); Programa Locação Social (PLS); Programa de Intervenção em Cortiços; e, Bolsa Aluguel. Além disso, também foi criado o Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitar (PRIHs), que, apesar de bem estruturado quanto à legislação municipal para sua execução, não teve unidades produzidas (Tsukumo, 2007).

O PAR foi implementado através da Lei nº 10.188/2001, que beneficia, de acordo com o Ministério do Estado das Cidades, uma população com renda mensal de até 6 salários-mínimos, desde que não detenha imóvel próprio. Este programa prometeu melhorias nas condições de imóveis existentes bem como na qualidade de vida das famílias beneficiadas, além disso, também propôs o aproveitamento de imóveis públicos ociosos em áreas habitacionais e soluções técnicas para assegurar a locomoção de idosos ou portadores de deficiência física (Brasil, 2006). O funcionamento do PAR se dá por meio de taxas de arrendamento, que funcionam como um aluguel com valores mais reduzidos, o qual varia de acordo com a renda do morador e o valor do imóvel. Após 15 anos, os moradores tornam-se proprietários dos apartamentos (PMSP, 2006). Um exemplo de empreendimento implementado pelo PAR é o Edifício São Paulo, localizado na Sé. Este edifício é datado da década de 1940, possui 22 andares com 152 apartamentos e passou por reforma na década de 2000 para abrigar os beneficiários.

Mais tarde, em 2009, foi criado pelo Governo Federal durante a gestão do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2009), o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) destinando moradias à população de baixa renda, a quem não seja proprietário nem possua benefícios de natureza habitacional. Inicialmente o programa foi regido pela Lei 11.977/2009, mas em 2011 e 2015 ganhou mais duas reedições devido à sua notoriedade no cenário habitacional.

Este programa visa oferecer melhores condições para o financiamento de moradias nas áreas urbanas, destinado a famílias de baixa renda, com parcelas equivalentes à apenas 5% da renda mensal familiar. Dentre os diversos agentes que intervêm, o Poder Público é responsável pela seleção dos beneficiários, que devem estar inseridos dentro das faixas de renda entre 1 e 4 (até R\$ 9.000,00), entretanto, considera-se HIS apenas as primeiras três faixas de renda, cujo valor atinge até R\$ 4.000,00. As condições de subsídios se diferem a depender do valor da renda da família (Salcedo, 2023, p. 59). Em 2025, foi aprovada uma nova faixa de renda destinada a famílias com renda mensal bruta de até R\$ 12.000,00, enquadradas como classe média (GOV, 2025a). Ainda que haja ampliação das condições de aquisição da casa própria através do financiamento, esta faixa de renda não inclui as HIS.

Segundo Pereira e Palladini (2018, p. 889), “o PMCMV constituiu um momento importantíssimo na trajetória recente de provisão de estímulos institucionais e regulatórios para o desenvolvimento de um mercado de habitação no País”.

Na região central de São Paulo, existem inúmeros empreendimentos implementados pelo PMCMV, como o Edifício Marisa Letícia (Brás), o Edifício Dandara (República), e o Edifício Residencial Cambridge (Bela Vista), entretanto, é importante ressaltar que, mesmo que os edifícios não sejam especificamente implementados pelo PMCMV, podem abrigar unidades habitacionais destinadas à famílias de menor renda através do PMCMV – Entidades, que faz subsídios por meio de entidades privadas sem fins lucrativos (GOV, 2025b).

Durante as gestões estaduais de Geraldo Alckmin (2003-2006; 2011-2018), foram dadas continuidade às políticas de HIS anteriores, como o Programa de Atuação em Cortiços (PAC). Além disso, foi implementado o Programa Parceria Público-Privada Habitacional, com proposta apresentada pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e pela agência de habitação popular Casa Paulista¹⁰, criada pelo Decreto n.º 57.370, de 27/09/2011. A principal finalidade da Casa Paulista é a fomentação e a execução de programas nas áreas de HIS do Estado e seus municípios (Decreto n.º 57.370/2011).

A proposta preliminar da PPP Habitacional foi aprovada no dia 31 de outubro de 2011, pelo Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas

10 No Decreto n.º 57.370, de 27/09/2011, o nome do órgão era Agência Paulista de Habitação Social (AGÊNCIA). Posteriormente, no Decreto n.º 60.257, de 19/03/2014, o nome foi alterado para Casa Paulista.

do Estado de São Paulo (CGPPP) e, em seguida, foi lançado o Edital de Chamamento Público n.º 004/2012, com foco em ofertar unidades habitacionais na região central de São Paulo.

A PPP Habitacional desencadeou empreendimentos no centro expandido de São Paulo, como o Residencial São Caetano (Bom Retiro), o Complexo Mauá (República), o Residencial Jardins da Barra (Barra Funda), e a construção do conjunto habitacional Complexo Júlio Prestes (objeto de estudo deste trabalho), através do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014. Ainda, detém projetos em execução, como o *retrofit* na Praça da Bandeira (Sé), com previsão de entrega para 2026.

No Quadro 8, há um histórico descritivo dos empreendimentos dos principais programas habitacionais implementados no centro expandido de São Paulo desde o ano de 2001 até atualmente. Nele estão descritos seus respectivos endereços, ano de entrega, número de unidades habitacionais (U.H.) e o público-alvo de cada um. Na Figura 37, é possível visualizar, em mapa, as localizações desses empreendimentos.

Considerando os empreendimentos descritos no Quadro 8, a PPP Habitacional entregou, em um período de 7 anos (2016-2022), o total de 1.667 HIS e tem previsão para entregar mais 44 HIS em 2026. O PMCMV, no mesmo período de anos, entregou 613 U.H para famílias de baixa renda e/ou pertencentes à movimentos de luta por moradia, entretanto, segundo Rolnik (2014), “enquanto os empreendimentos de Faixa 2 e Faixa 3¹¹ alcançam um anel no entorno do centro expandido, mais consolidado, os empreendimentos de Faixa 1 estão todos restritos a um cinturão mais periférico”. Já o PLS, entre 2004 e 2018, entregou 937 novas moradias a famílias de baixa renda, incluindo idosos, pessoas em situação de rua, artistas, advindos de favelas ou pertencentes à movimentos de luta por moradia. O PAR, a exemplo do Edifício São Paulo, possui 152 U.H., no entanto, é sabido que existem mais de 57 empreendimentos no município de São Paulo, totalizando mais de 5.119 U.H. (PMSP, 2006), porém, a localização dos empreendimentos não é descrita pela prefeitura municipal de São Paulo.

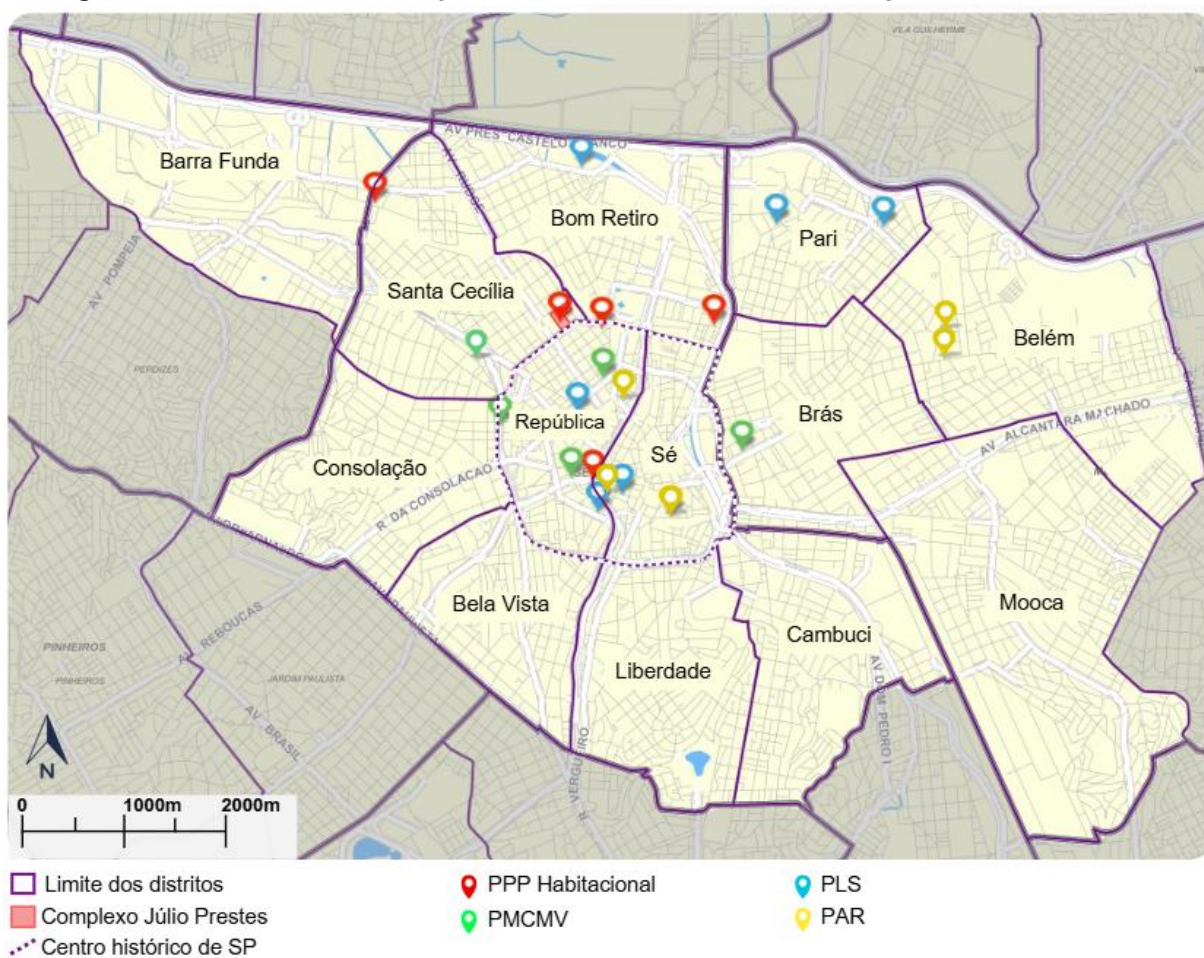
11 Faixa 1: RF até R\$ 2.850,00; Faixa 2: RF de R\$ 2.850,01 a R\$ 4,7 mil; Faixa 3: RF de R\$ 4.700,01 a R\$ 8,6 mil (GOV, 2025).

Quadro 8. Empreendimentos de HIS no centro expandido de São Paulo

	Nome do empreendimento	Endereço	Ano de entrega	Número de U.H.	Público-alvo
PPP Habitacional	Residencial São Caetano	R. São Caetano, 629 – Bom Retiro	2016	126	Famílias de associações de moradias sem fins lucrativos, com renda entre R\$810,00 a R\$4.344,00
	Complexo Júlio Prestes	R. Duque de Caxias, 925 – Campos Elíseos	2018	914 HIS e 216 HMP	Pessoas que trabalham na região central da cidade de São Paulo, possuir renda entre R\$ 810,00 a R\$ 4.344,00 e não ter imóveis quitados ou financiados
	Complexo Mauá	R. Mauá, 236 - República	2021	210	Famílias de baixa renda que trabalham no centro de São Paulo
	Residencial Jardins da Barra	Av. Dr. Abraão Ribeiro, 10 – Barra Funda	2022	417	Famílias de baixa renda que trabalham no centro de São Paulo
	Retrofit na Praça da Bandeira	Praça da Bandeira, 27 - Sé	2026 (previsão)	44	Famílias com renda entre 3 e 6 S.M
PMCMV	Edifício Marisa Letícia	Av. Rangel Pestana, 1075 - Brás	2017	247	Famílias integrantes da ULCM
	Edifício Dandara	Av. Ipiranga, 1225 - República	2018	120	Famílias de baixa renda que buscam moradia no centro da cidade
	Edifício Bem Viver Marques de Itu	R. Amaral Gurgel, 245 – Vila Buarque	2020	125	Famílias com renda até 6 S.M
	Residencial Elza Soares (ex-Lord Hotel)	R. das Palmeiras, 58-98 – Vila Buarque	2022	176	Pessoas membros do Movimento Frente de Luta por Moradia
	Edifício Residencial Cambridge	Av. Nove de Julho, 216 – Bela Vista	2023	121	Pessoas membros do Movimento Frente de Luta por Moradia
PLS	Parque do Gato	R. Tropical, 100 – Bom Retiro	2004	486	Famílias removidas da favela do Gato
	Residencial Olarias	R. Araguaia, 207 - Canindé	2004	137	Famílias indicadas por movimentos de moradia e pela SMADS
	Vila dos Idosos	Av. Carlos de Campos, 840 - Pari	2007	145	Idosos (+60) indicados pela GARMIC
	Senador Feijó	R. Senador Feijó, 154 - Sé	2009	45	Famílias provenientes de indicações do ULCM
	Asdrúbal do Nascimento	R. Asdrúbal do Nascimento, 268 – Bela Vista	2009	40	Famílias provenientes de indicações do MMC
	Palacete dos Artistas	Av. São João, 605 - República	2014	50	Artistas idosos indicados por segmentos artísticos da cidade de São Paulo
	Asdrúbal do Nascimento II	R. Asdrúbal do Nascimento, 268 – Bela Vista	2018	34	Pessoas em situação de rua
PAR	Condomínio Olga Benário Prestes	Av. Celso Garcia, 787, Brás	2001	84	Famílias provenientes do ULCM
	Edifício Labor	R. Brigadeiro Tobias, 87, República	2002	84	Famílias provenientes do Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC)
	Edifício Joaquim Carlos	R. Joaquim Carlos, 76, Belém	2006	83	Famílias cadastradas no programa
	Edifício São Paulo	R. Tabatinguera, 167 - Sé	2006	152	Integrantes do Movimento do Fórum dos Cortiços e pessoas cadastradas no site da COHAB
	Edifício Riachuelo	R. Riachuelo, 272, Sé	2008	120	Famílias de baixa renda que não se enquadram nas normas de financiamento

Fonte: Autora (2025).

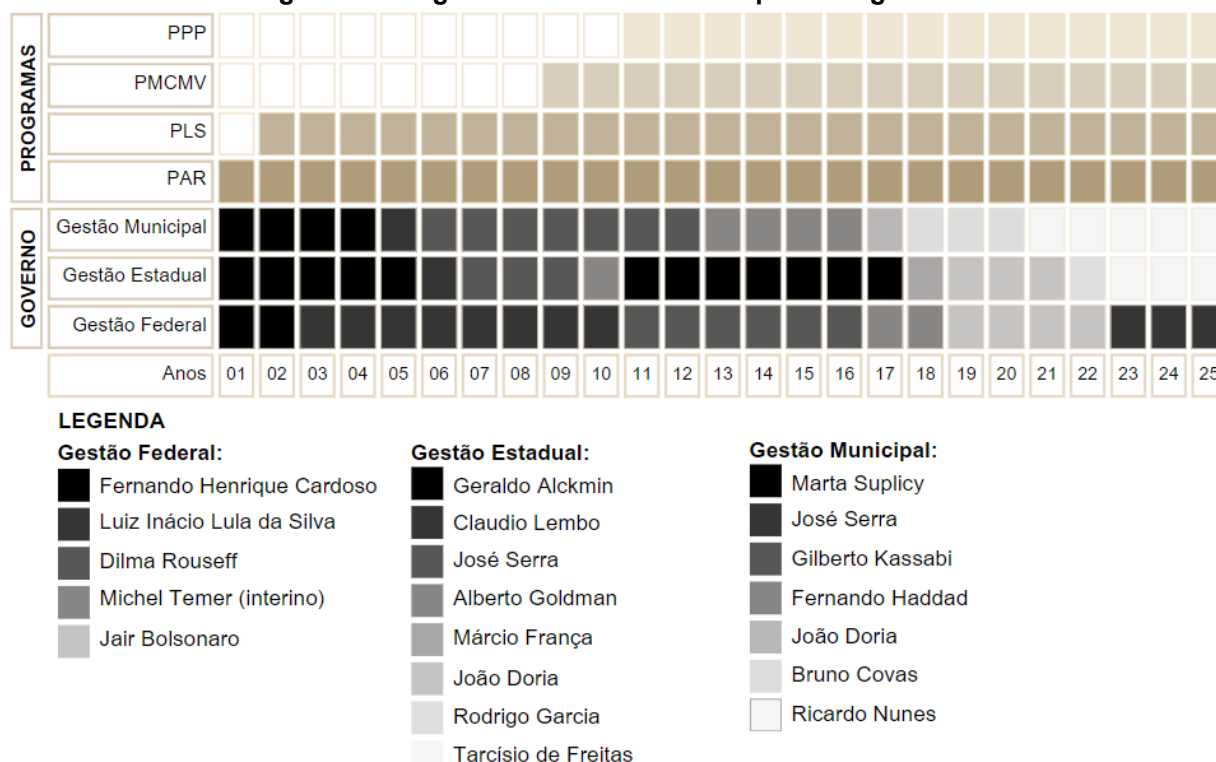
Figura 37. Localização dos empreendimentos de HIS no centro expandido de São Paulo



Fonte: Autora (2025).

A Figura 38 mostra quando foi implementado cada um dos principais programas de HIS e suas respectivas gestões nos âmbitos federal, estadual e municipal.

Figura 38. Programas de HIS e suas respectivas gestões



Fonte: GOV (2024); São Paulo (2021); Locateli (2024). Elaborado pela autora (2025).

4.3. Programa Parceria-Público Privada Habitacional: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014

Em 2011, foi criada a Agência Casa Paulista, vinculada à Secretaria da Habitação, que apresentou a proposta de Parcerias Público-Privadas Habitacionais ao CGPPP em outubro do mesmo ano, conferindo-lhe sua aprovação. “Essa proposta previa a implantação de unidades habitacionais em duas frentes estratégicas: área central da cidade de São Paulo e nas Regiões Metropolitanas” (SDUH, s/d). Dessa forma, a PPP Habitacional foi criada pelo Governo do Estado de São Paulo e implementada em parceria com a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), nas gestões de Geraldo Alckmin (2011-2014) e Fernando Haddad (2013-2016) (Salcedo, 2023, p. 61).

A Parceria Público-Privada Habitacional consiste em uma concessão administrativa com o objetivo de ofertar HISs – Habitações de Interesse Social e HMP¹² – Habitações de Mercado Popular, associada à implantação de infraestrutura, equipamentos sociais, espaços voltados a usos não habitacionais, como comércio e serviços bem como a prestação de serviços

¹² As HMPs são unidades habitacionais voltadas para atender a população de média renda familiar, entre R\$ 4.345,00 e R\$ 8.100,00 (RF5 e RF6) (SHSP, 2014, p. 4).

relacionados ao trabalho social de pré e pós-ocupação. Inclui ainda a capacitação para gestão condominial e demais serviços de apoio ao adequado provimento da função moradia, para os condomínios de HIS (São Paulo, s/d).

Após sua aprovação no Conselho Gestor, a proposta era ofertar 50.000 unidades habitacionais nas regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, com os seguintes focos prioritários de atuação: i) Habitação na região central de São Paulo; ii) Provimento de moradias para a erradicação de áreas de risco; e iii) Habitação para o desenvolvimento sustentável do Litoral Paulista.

Diversos são os agentes que intervêm no Programa PPP Habitacional, mas se dividem entre parceiros públicos e privados. Entre os **parceiros públicos** “estão o Governo do Estado, a Secretaria da Habitação, a Agência Casa Paulista, a Prefeitura Municipal, a Secretaria Municipal de Habitação e a COHAB” (Salcedo, 2023, p. 62). Dentro da PPP Habitacional, eles são os responsáveis por pré-definir as regiões em que serão implantados os empreendimentos; estabelecer critérios técnicos para as habitações, bem como suas características físicas; definir trâmites financeiros relacionados ao financiamento compatível com a faixa de renda de cada família beneficiada, além das taxas de juros, política de subsídios e garantias contratuais; e as dotações de infraestrutura e serviços.

Os **parceiros privados** são as empresas que executam HIS, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público, que, diante o disposto no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, deveriam 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). Sua participação é feita mediante abertura de licitação pública e suas principais responsabilidades incluem: captação de recursos; realização dos investimentos; cadastramento do público-alvo; prestação de serviços; elaboração dos projetos técnicos; obtenção dos alvarás e licenças; execução das obras; implantação de serviços e infraestruturas; avaliação pré e pós-ocupação; e, manutenção predial (São Paulo, 2014, p. 7).

O acordo entre o poder público e o privado acontece da seguinte forma: os novos empreendimentos de HIS e HMP do Programa PPP Habitacional são implantados em terrenos públicos, desde que se encontrem localizados no perímetro

definido como Centro Expandido¹³ ou ambiência do centro histórico, ou seja, “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” (Silva, 2020, p. 82).

Através da Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, que institui normas gerais para licitação e contratação de PPP no âmbito da administração pública, as normativas e resoluções se dão através de contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada¹⁴ ou administrativa¹⁵ entre as esferas pública e privada. No caso da PPP Habitacional em estudo nesta pesquisa, o modelo de concessão é a administrativa.

Em 2012, foi lançado o Edital de Chamamento Público n.º 004/2012, que “tem por objetivo viabilizar a oferta de unidades habitacionais de interesse social na área central da cidade de São Paulo” (São Paulo, 2012), devido ao grande número de imóveis subutilizados na região. Foi considerada a região do centro expandido, que abrange os distritos do centro histórico (Sé e República) e sua ambiência, para a construção dos empreendimentos em terreno público. Dessa forma, o Chamamento Público dispôs de seis setores para possíveis construções de empreendimentos, conforme disposto no Quadro 9.

13 O Centro Expandido compreende os Distritos da Sé e República e os distritos em sua ambiência, tais como: Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Belém, Mooca, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação. (CGPPP, 2012).

14 “Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado” (Brasil, 2004).

15 “Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens” (Brasil, 2004).

Quadro 9. Setores para intervenção

SETORES						
	A Ferrovia – Setor Oeste	B República/ Bela Vista	C Liberdade/ Brás	D Indústrias/ Cambuci/ Mooca	E Ferrovia – Setor Leste	F Indústrias Belém
RECORTES	01: Bairro Barra Fundada/Santa Cecília	02: Minhocão – Rua Frederico Steidel	13: Brás – Radial Leste	15: Indústrias Cambuci/ Mooca	10: Indústrias Brás	16: Belém/Cels o Garcia
	07: Pari – Tamanduateí	03: Avenida São João	14: Liberdade – Cambuci	-	11: Brás ferrovia	-
	08: Bom Retiro	04: Grota do Bixiga	-	-	12: Metrô Bresser – Radial Leste	-
	09: Pari	05: Bela Vista – Brigadeiro	-	-	17: Belenzinho	-
	-	06: Ligação leste-oeste	-	-	-	-

Fonte: São Paulo (2012).

A população alvo descrita nesse edital constitui-se de famílias com renda bruta mensal de até 10 salários-mínimos. Ainda, exige-se que, no mínimo, 90% das unidades habitacionais sejam destinadas às famílias com renda bruta mensal de até 5 salários-mínimos, que trabalhem na região central de São Paulo, desde que não tenham propriedades nem possuam financiamento de imóvel residencial.

As condições de financiamento foram propostas com o intuito de inserir a população de baixo poder aquisitivo ao mercado de habitação, visto que a principal limitação é a capacidade de pagamento das parcelas. “Daí a necessidade e definição de uma política pública de subsídios para o acesso da população alvo ao sistema de financiamento habitacional” (São Paulo, 2012).

A Tabela 7 apresenta o valor das prestações mensais categorizados para cada Faixa de Renda (RF), a fim de atender as condições de financiamento das famílias atendidas na PPP Habitacional, com prazo máximo de amortização de 300 meses.

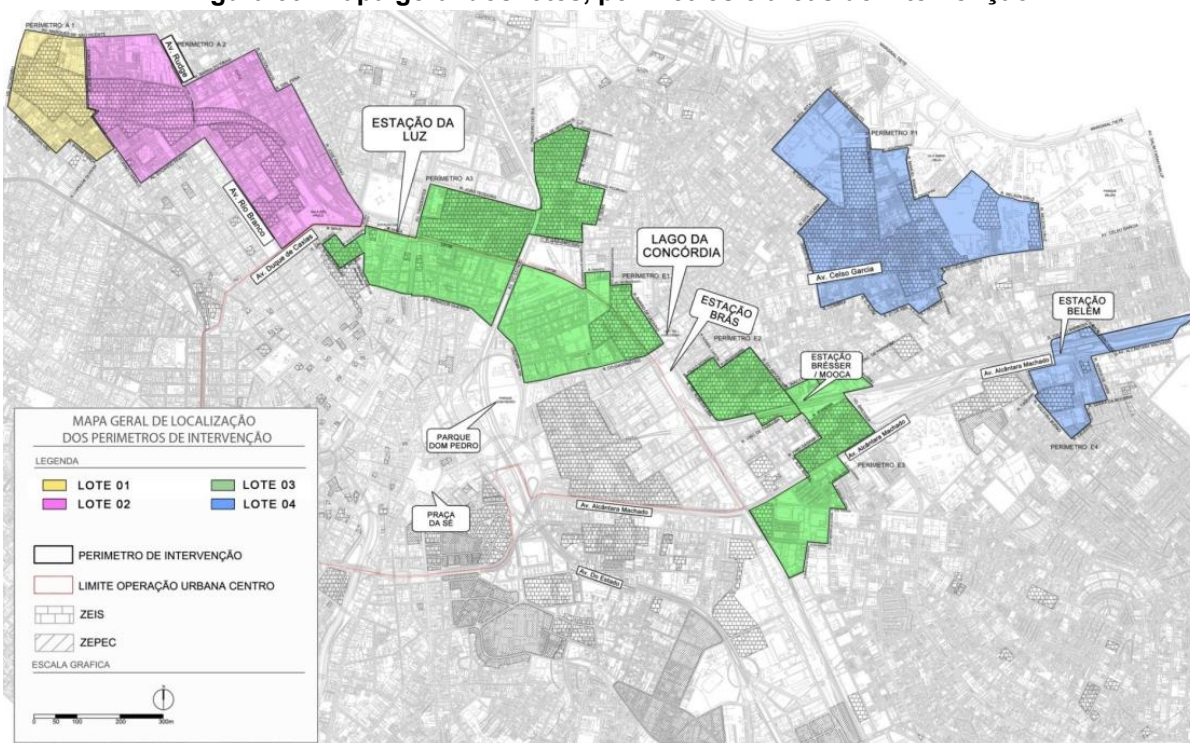
Tabela 7. Faixas de renda e seus respectivos valores de prestações

Faixas de Renda em R\$16	Percentual Máximo de Comprometimento da RF	Valor da Prestação Resultante – R\$
Faixa RF1 – R\$ 622,00 a R\$ 1.244,00	20%	124,40 a 248,80
Faixa RF2 – R\$ 1.244,01 a R\$ 1.866,00	22%	273,68 a 410,52
Faixa RF3 – R\$ 1.866,01 a R\$ 2.488,00	25%	466,50 a 622,00
Faixa RF4 – R\$ 2.488,01 a R\$ 3.110,00	27%	671,76 a 839,70
Faixa RF5 – R\$ 3.110,01 a R\$ 6.220,00	Regras do FGTS	Regras do FGTS

Fonte: São Paulo (2012).

Dois anos mais tarde, em 2014, foi lançado o Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, visando a implantação de 14.124 unidades habitacionais categorizadas entre HIS (9.000 unidades) e HMP (5.124 unidades), além da prestação de serviços nos condomínios de HIS, em quatro lotes na região do centro expandido de São Paulo (Figura 39), com prazo de concessão de 20 anos.

Figura 39. Mapa geral dos lotes, perímetros e áreas de intervenção



Fonte: São Paulo - Edital (2014, p. 26).

O número de UH's a serem implementados em cada lote diferencia. Na Tabela 8 são apresentados a quantidade de UH's previstas no Edital do Programa PPP

16 Os valores da tabela estão compatíveis com o salário-mínimo do ano de 2012, equivalente a R\$ 622,00.

Habitacional, a considerar as faixas de renda para as categorias de HIS e HMP e seus respectivos lotes.

Tabela 8. Quantidade de unidades habitacionais por RF e por lote
Lotes da PPP Habitacional e distribuição das UH's segundo as faixas de RF

Lote	Nº de HIS				Nº de HMP		Número total de UH
	RF1	RF2	RF3	RF4	RF5	RF6	
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 - Edital (2014).

A construtora mineira *Canopus Holding S.A.* venceu a licitação, escolhendo o Lote 2 como área de implantação do conjunto habitacional em questão (Figura 40), que abrange os distritos de Santa Cecília e Bom Retiro, fazendo limitação com o centro histórico de São Paulo pelo distrito da República. Para tal lote, a expectativa de unidades habitacionais era de 3.393, distribuídas por faixas de renda familiar (RF), conforme descrito na tabela acima. Suas especificidades e diretrizes contemplam:

- a) Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos.
- b) Criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente;
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, localizando-as na área de influência das estações da CPTM e do Metrô;
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção;
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável (São Paulo, 2014, p. 30).

[illegible]

Diferente do Chamamento Público 004/2012, as **faixas de renda familiar** descritas no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 contempla 6 divisões (Tabela 9), no entanto, apenas a RF1, RF2, RF3 e RF4 são consideradas HIS. A RF5 e RF6 são consideradas HMP.

	Faixa de Renda	Valor em R\$17	Quantidade de UH (Lote 2)
HIS	RF1	810,00 a 1.600,00	509
	RF2	1.600,01 a 2.430,00	499
	RF3	2.430,01 a 3.240,00	525
	RF4	3.240,01 a 4.344,00	526
HMP	RF5	4.344,01 a 5.792,00	617
	RF6	5.792,01 a 8.100,00	717

Posteriormente, foi lançado um concurso fechado para o envio de propostas de três escritórios (Biselli Katchborian Arquitetos Associados; Jonas Birger Arquitetura; Königsberger Vannucchi) para o projeto do conjunto habitacional

100

Complexo Júlio Prestes. O escritório Biselli Katchborian Arquitetos Associados foi escolhido pela concessionária e pela Secretaria Estadual da Habitação como o vencedor (Pasquotto; Braga, 2017).

O Complexo Júlio Prestes, portanto, é uma **parceria** entre o Governo do Estado de São Paulo e a iniciativa privada, que associa a Habitação de Interesse Social (HIS) e a Habitação de Mercado Popular (HMP) com a “[...] implantação de infraestrutura, equipamentos sociais, espaços voltados a usos não habitacionais, como comércio e serviços bem como a prestação de serviços relacionados ao trabalho social de pré e pós-ocupação” (São Paulo, s/d, *online*).

Ao conceber a PPP Habitacional, o Governo do Estado de São Paulo teve o intuito de solucionar dois grandes problemas da cidade de São Paulo: o *déficit* habitacional e o longo deslocamento dos trabalhadores das regiões centrais que moravam nas periferias. Com isso, os **beneficiários** do programa são aqueles que trabalham ou moram no centro de São Paulo, possuem renda entre 1 e 5 salários-mínimos e não possuam imóveis. Também foi estabelecido que 80 deles devem residir fora da região central de São Paulo (Prêmio Master Imobiliário, 2019).

A seleção dos beneficiários é de responsabilidade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (COHAB-SP) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), realizada por meio de sorteio, mas levando em consideração os critérios estabelecidos pelo Edital, como a renda mensal bruta familiar. Os interessados devem se inscrever e manter o cadastro atualizado no site da COHAB-SP. Se convocado, recebe uma Carta no endereço cadastrado para agendar um atendimento e dar início à apresentação da documentação. Após esta etapa, inicia-se a triagem da PPP Habitacional, no qual a equipe avalia se o candidato se enquadra nas regras especificadas no Edital e, se aprovado, é feita uma análise de crédito junto à Caixa Econômica Federal a fim de obter formas de financiamento. Em seguida à fase de análise do financiamento da habitação, é verificada a disponibilidade de unidades habitacionais que se enquadram na categoria de renda do futuro morador, só a partir de então, é realizado o sorteio de uma unidade e, caso não haja, o interessado deve aguardar na fila de espera até obter a contemplação (PPP Habitacional, s/d).

Embora o Programa PPP Habitacional vise promover a requalificação do centro expandido de São Paulo através da construção de HIS e HMP, os beneficiários

contemplados não estão classificados na faixa de renda de maior vulnerabilidade socioeconômica, como famílias com renda mensal de até 1 salário-mínimo.

As condições de **financiamento** são promovidas pela CDHU e por bancos públicos, como a Caixa Econômica Federal (CEF). O Anexo III do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, visa:

Garantir a demanda, mediante a apresentação de lista de beneficiários aptos a adquirir as unidades, assegurando-lhes, para tanto, financiamento, por si, pela CDHU ou quaisquer outros agentes financeiros, sendo admitido conceder aos beneficiários as mesmas condições financeiras praticadas pela CDHU nos seus empreendimentos (São Paulo – Anexo III, 2014, p. 5).

As porcentagens de comprometimento da renda mensal familiar com o financiamento das habitações não são descritas no Edital de 2014, portanto, as condições seguem o estabelecido no Edital de 2012, sendo 20% para a RF1, 22% para RF2, 25% para RF3 e 27% para RF4. As RF5 e RF6 seguem as premissas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Considerando o disposto pela Lei n.º 8.692, de 28 de julho de 1993, que estabelece um percentual máximo de 30% da renda bruta para pagamento de encargos mensais referentes ao financiamento habitacional, as regras dispostas no Edital estão em conformidade com a legislação vigente.

Por se tratar de uma habitação própria financiada, ela possui **segurança de posse**, ou seja, o direito de todas as pessoas de viverem em suas casas com proteção legal contra despejos forçados, remoções arbitrárias ou qualquer tipo de ameaça à permanência na moradia. Isso significa que, independentemente do tipo de posse, seja ela formal ou informal, os moradores devem ter garantias jurídicas e práticas que assegurem sua estabilidade residencial. Por mais que haja esta segurança de posse, o Edital (2014) não cita quais os trâmites tomados caso a pessoa contemplada deixe de pagar as parcelas do financiamento.

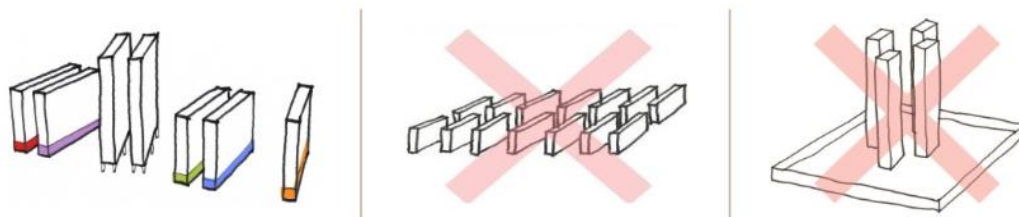
Acerca das **diretrizes projetuais**, o Anexo II do Edital (2014) traz um amplo detalhamento de aspectos relacionados à implantação do projeto no lote, ao dimensionamento da habitação e aos materiais e técnicas construtivas.

Dentre as diretrizes técnicas gerais aplicadas a todos os lotes, estão presentes atributos voltados à unidade urbana; diversidade arquitetônica; evitar segregação urbana e condomínio fechado para a cidade; melhoria do espaço público; cidade de uso misto; concentração das intervenções em torno das estações; reforçar

os polos urbanos configurados pelas estações e terminais; concentração das intervenções ao longo das avenidas; melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura; abrir novas frentes; subdivisão de quadras grandes; promover a transposição de barreiras; agrupamento dos empreendimentos; uso não residencial no térreo; e ocupação dos lotes.

Segundo o Edital, “os edifícios deverão apresentar diversidade, nas suas partes que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas” (São Paulo – Anexo II, 2014, p. 3), mas o restante da construção pode ser padronizado, visando economia e velocidade. Além disso, recomenda-se variar a altura e alinhamento dos prédios, evitando condomínio fechado para a cidade, completamente cercado por muros ou cercas. A Figura 41 ilustra alguns exemplos dispostos no Edital.

Figura 41. Exemplos de variações construtivas e formação de guetos

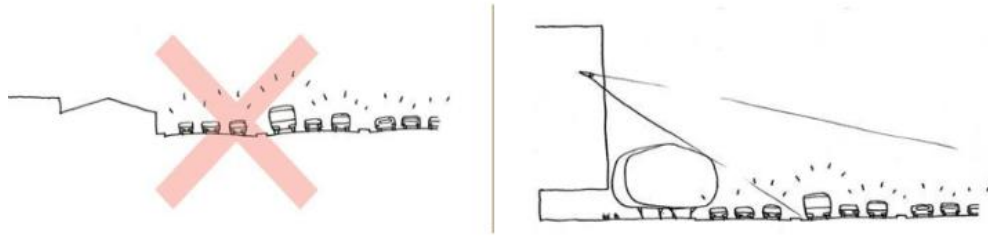


Fonte: São Paulo - Edital – Anexo II (2014).

As intervenções devem promover melhoria do espaço urbano, de modo a transformar áreas degradadas em áreas de melhor desempenho urbano, ademais, os usos dos empreendimentos devem ser mistos, combinando residencial com não residencial, a fim de promover a coexistência de distintos seguimentos sociais devido a implantação de condomínios de HIS.

Buscando facilitar a caminhabilidade e locomoção urbana por meio de transportes públicos coletivos, os empreendimentos devem ser construídos nos arredores das estações ferroviárias e rodoviárias, além de sua concentração ao longo de avenidas para favorecer os polos de oportunidades. Ademais devem melhorar a implantação dos eixos de infraestrutura através de vegetação, calçadas alargadas, novos logradouros públicos ou aumento do porte dos edifícios (Figura 42).

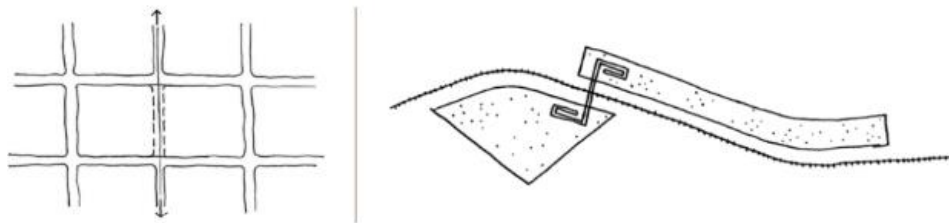
Figura 42. Exemplos de implantação dos eixos de infraestrutura



Fonte: São Paulo - Edital – Anexo II (2014).

Terrenos que possuem frente para mais de uma rua devem ter soluções que possibilitem o acesso à todas, aumentando o aproveitamento do térreo. Além disso, grandes lotes devem, se possível, serem divididos por novas ruas ou passagens a fim de melhorar a permeabilidade no tecido urbano, assim como criar intervenções para passagem quando houver barreiras, como em rodovias ou linhas férreas (Figura 43).

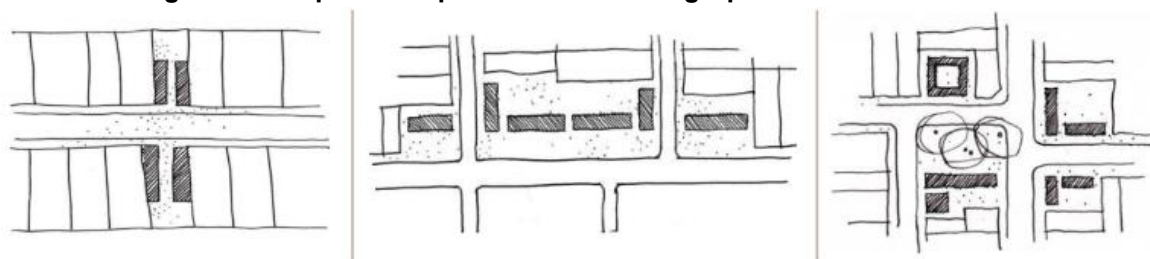
Figura 43. Abertura de via em lote e transposição de barreiras



Fonte: São Paulo - Edital – Anexo II (2014).

O Anexo II do Edital ainda cria diretrizes para a implantação dos empreendimentos, devendo estes, estarem agrupados em áreas próximas de modo a qualificar os espaços públicos, construir polos de oportunidades e espaços públicos locais, conforme mostrado nas ilustrações da Figura 44. Esses modelos de agrupamentos criam identidades urbanas a partir da implantação de pequenos pontos comerciais, espaços públicos e demais atividades da vizinhança. A ocupação dos lotes também visa privilegiar o sentido da rua, buscando obter maiores interações entre a rua e os usos internos do edifício. Para isso, devem ser evitados muros e fachadas cegas e investir em calçadas ativas, no qual os usos são de interesse público, tornando o empreendimento de uso misto, ou seja, combinando área residencial com área habitacional.

Figura 44. Esquema de possibilidades de agrupamentos dos edifícios



Fonte: São Paulo - Edital – Anexo II (2014).

No que concerne aos **tipos de habitação**, o Edital (2014) traz 3 tipos de apartamentos que variam seu tamanho a depender das faixas de renda familiar, buscando atender diferentes tamanhos de família. Dessa forma, os apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios devem atender às dimensões mínimas de 33 m², 43 m² e 50 m², respectivamente e sua % de oferta dos produtos de HIS estão de acordo com o disposto no Quadro 10. Ademais, além do número de dormitórios especificado, todas as tipologias devem conter cômodos básicos para promover a **funcionalidade** dentro da habitação, como: “1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1 banheiro, podendo ainda ter varanda” (São Paulo, Anexo II, 2014, p. 12). Já as tipologias de apartamentos para HMP podem ser formuladas livremente pela concessionária.

O Edital (2014) especifica larguras e circulações mínimas e mobiliários básicos (com suas dimensões usuais de mercado) para cada cômodo, citando também, algumas materialidades como o tanque e portas em geral.

Quadro 10. Área útil das tipologias de apartamentos, sua % destinada à HIS e especificações mínimas dos cômodos

Nº de dormitórios		Área útil (m²)	% oferta de HIS
H1	1 dormitório	33 m²	20% das unidades
H2	2 dormitórios	43 m²	Diferenças entre o total de unidades HIS e as unidades H1 e H3
H3	3 dormitórios	50 m²	5% das unidades
ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DOS CÔMODOS			
Cômodo	Definição das dimensões do cômodo no projeto		
Cozinha	Largura mínima de 1,80 m, a instalação de 1 pia (1,20 m x 0,60 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 fogão (0,55 m x 0,60 m) e 1 geladeira (0,70 m x 0,70 m, com abertura de porta atingindo 1,40 m.		
Área de serviço	Instalação de 1 tanque (capacidade mínima de 20 l e dimensões de 0,52 m x 0,53 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de itens a seguir listada, com as respectivas dimensões: 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 unidades convencionais, e mínima de 0,90 m, para unidades adaptáveis. O tanque poderá ser de louça, concreto, PVC, material sintético ou outro material que apresentar comprovadamente qualidade e desempenho similar aos elencado neste item.		
Banheiro	Largura mínima de 1,50 m bem como a instalação da quantidade mínima de itens obrigatórios: 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 – prever utilização de anel de PVC na junção com a tubulação de esgoto de forma a evitar dissipação de odores), 1 box com ralo com tampa e previsão para instalação de cortina ou porta. Caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento da água de chuveiro, prever ponto de instalação para chuveiro elétrico no box. Deve-se considerar desnível máximo de 15 mm entre o piso do banheiro e do box. As dimensões mínimas dos boxes devem ser de 0,90 m x 0,95 m.		
Dormitório casal	Espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 cama de casal (1,40m 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). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.		
Dormitório solteiro duplo	Espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 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). Circulação mínima entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.		
Sala de estar/jantar	Largura mínima de 2,40 m e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: sofá de 2 lugares (1,40 m x 0,80 m), sofá de 3 lugares (2,10 m x 0,80 m), poltrona (0,80 m x 0,80 m), estante (0,80 m a 1,20 m x 0,40m), mesa para 4 pessoas (1,30 x 0,75 m) e mesa para 6 pessoas (1,80 m x 0,75 m). O número de assentos/lugares nos sofás, poltronas e mesas a ser considerado para dimensionamento é uma relação direta com o número de leitos previstos no apartamento. Prever espaço de 0,50 m na frente dos assentos dos sofás (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda da mesa (espaço para afastar a cadeira e levantar). Admite-se que o lado menor da mesa possa ser encostado na parede, desde que haja espaço suficiente para seu afastamento, quando da utilização. Demais circulações mínimo de 0,50 m.		
Em todos os cômodos	Considerar espaço livre de obstáculos em frente a todas as portas de no mínimo 1,20 m.		

Fonte: São Paulo - Edital – Anexo II (2014). Adaptado pela autora (2025).

Do total de unidades habitacionais contidas no projeto, 7,0% delas devem ser possíveis de ter **acessibilidade** e adaptação, com dimensões que respeitem à norma

NBR 9050 (2020). Dessas unidades adaptáveis, 3,0% devem ser entregues totalmente adaptadas, com instalação de kits específicos definidos pela NBR 9050. Além disso, o Edital contempla a adaptação das áreas comuns, segundo o Plano Diretor de São Paulo (2014) e a NBR 9050 (2020). Essas adaptações em áreas comuns incluem pisos táteis e painéis com linguagem em braile.

No que se refere à **flexibilidade**, o Edital especifica técnicas construtivas que visam a modularidade arquitetônica das construções, buscando sua padronização, no entanto, dá “preferência a sistemas construtivos que permitam a flexibilidade de arranjo nas subdivisões da unidade para distintos usos pelos moradores” e busca o “leilão de ocupação em itens de mobiliário disponíveis no mercado” (São Paulo, Anexo II, 2014, p. 13). Dessa forma, entende-se que a habitação possa ser modificada de acordo com o padrão de vida do usuário e suas necessidades cotidianas. Com relação ao **conforto** térmico, lumínico e acústico, o Edital apenas cita a NBR 15.575 como norma de desempenho a ser respeitada no projeto.

No âmbito da **sustentabilidade**, o Edital tem diretrizes para especificar louças e metais sanitários visando o consumo racional de água; instalar equipamentos de medição de água, gás e energia elétrica individualizada para cada UH; localizar os centros de medição e lixeiras em posição acessível às concessionárias; e prever o plantio de árvores no projeto visando mesclar superfícies pavimentadas com as ajardinadas.

O Quadro 11 é uma síntese dos resultados da avaliação qualitativa do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, considerando todos os quesitos analisados.

Quadro 11. Resultados da análise do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014

Indicador	Resultado
Gestores/Promotores	Governo do Estado de São Paulo e Prefeitura Municipal de São Paulo.
Parcerias	Governo do Estado de São Paulo; Secretaria da Habitação; Agência Casa Paulista; Prefeitura Municipal de São Paulo; Secretaria Municipal da Habitação; a COHAB e as empresas privadas que vencerem as licitações.
Beneficiários	Pessoas que moram ou trabalham no centro São Paulo, se enquadram nas faixas de renda de HIS (RF1, RF2, RF3 e RF4), e HMP (RF5 e RF6) e não possuam imóvel.
Renda familiar mensal	HIS: R\$ 810,00 a R\$ 4.344,00; HMP: R\$ 4.344,01 a R\$ 8.100,00 (valores de 2014).
Financiamento	Porcentagem de comprometimento da renda para RF1: 20%; RF2: 22%; RF3: 25%; RF4: 27%; RF5 e RF6: Regras do FGTS.
Tipos de habitação	Apartamentos com 1, 2 e 3 dormitórios, com áreas de 33 m², 43 m² e 50 m², respectivamente, sendo 7% com acessibilidade e adaptação.
Diretrizes projetuais	Lotes localizados na área do centro expandido de São Paulo; implantação agrupada para garantir aproveitamento e qualidade dos espaços públicos; possuir fachadas ativas e prédios de uso misto; implantar passarelas ou passagens para interligar 2 áreas separadas; implantar o empreendimento próximo aos terminais de ônibus e metrô; criar via ou passagem para dividir um grande lote, a fim de promover mais permeabilidade urbana; incluir vegetação.
Flexibilidade	Dar preferência a sistemas construtivos que permitam flexibilidade de arranjo nas divisões da unidade para distintos usos pelos moradores.
Conforto	De acordo com a NBR 15.575.
Funcionalidade	Especifica o número de dormitórios (1, 2 ou 3) e exige 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 banheiro, podendo ter varanda.
Acessibilidade	Áreas comuns: respeita a NBR 9050 em todas as áreas comuns; UH adaptáveis: 7,0% do total de HIS deve ser adaptável, sendo que, destas, 3,0% devem ser entregues totalmente adaptada, respeitando a NBR 9050.
Sustentabilidade	Louças e metais sanitários com características de consumo racional de água; equipamentos de medição de água, gás e energia elétrica individualizada para cada UH; centros de medição e lixeiras em posição acessível às concessionárias; plantio de árvores, mesclando superfícies pavimentadas com as ajardinadas.

Fonte: Autora (2025).

5. TEXTO: COMPLEXO JÚLIO PRESTES

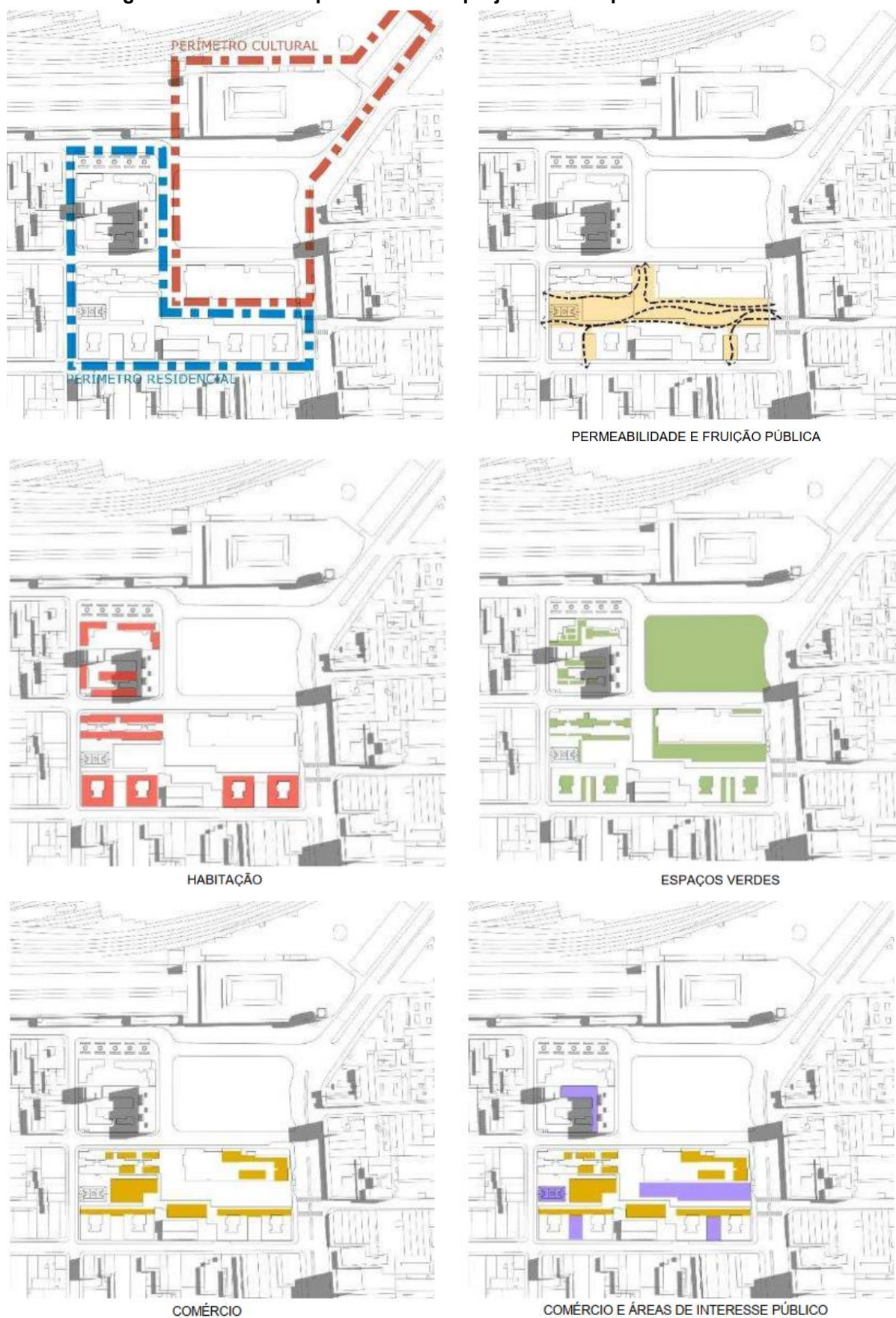
Este capítulo trata dos resultados das análises dos aspectos construtivos do Texto (Complexo Júlio Prestes), levando em consideração os parâmetros da moradia adequada que abrangem as características físicas, dos quais: disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; habitabilidade; e acessibilidade. O parâmetro de adequação cultural é a análise perceptiva dos moradores que tem por base os resultados obtidos por meio dos questionários aplicados *in loco* em agosto de 2024, além das percepções obtidas na segunda visita *in loco*, realizada em junho de 2025.

O Complexo Júlio Prestes está localizado na Avenida Duque de Caxias, 925, bairro Campos Elíseos, distrito de Santa Cecília, estando na divisa do centro histórico de São Paulo (distritos da República e Sé), no estado de São Paulo, Brasil. O projeto contempla duas quadras, além da Praça Júlio Prestes, estando circundado pela Rua Helvética, a noroeste; Alameda Barão de Piracicaba, a sudoeste; Rua Duque de Caxias, a sudeste; e Rua Cleveland, a nordeste. O escritório de arquitetura denominado Biselli Katchborian Arquitetos Associados foi o responsável pelo projeto do Complexo Júlio Prestes, concebendo diversos usos ao local além da moradia, como educação, comércio, cultura, áreas verdes e de lazer. A construtora *Canopus Holding S.A.*, vencedora da licitação aberta pelo Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, foi a responsável pela obra que iniciou em janeiro de 2017.

Como partido arquitetônico, o escritório Biselli Katchborian considerou a abordagem urbanística e contextual, envolvendo dois aspectos: i) considerar os espaços verdes como prioridade, pensando na permeabilidade do solo e na segurança de espaços públicos e privados; ii) eixos visuais para monumentos, edifícios históricos e de valor arquitetônico, considerando que, na ambiência do empreendimento, há muitos edifícios com essas características (Projeto Praça Júlio Prestes, 2017).

Dessa forma, o escritório traz o partido projetual dividido entre perímetro residencial e perímetro cultural, considerando as construções existentes no entorno. Além disso, traz um eixo verde central entre as quadras, formando praças internas arborizadas. Por fim, incorpora eixos de comércio e áreas de interesse público ao projeto, como visto nas representações da Figura 45.

Figura 45. Partidos arquitetônicos do projeto do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Projeto Praça Júlio Prestes (2017).

Os eixos visuais, segundo ponto de partida do projeto, estabelecem relação de frontalidade entre dois equipamentos culturais: a estação Júlio Prestes e a nova sede da escola de música Tom Jobim, que atualmente deu lugar à base da Polícia Militar. Os edifícios residenciais passam a ficar em segundo plano no eixo visual, conforme mostra os croquis da Figura 46.

Figura 46. Croquis do projeto Complexo Júlio Prestes – eixos visuais



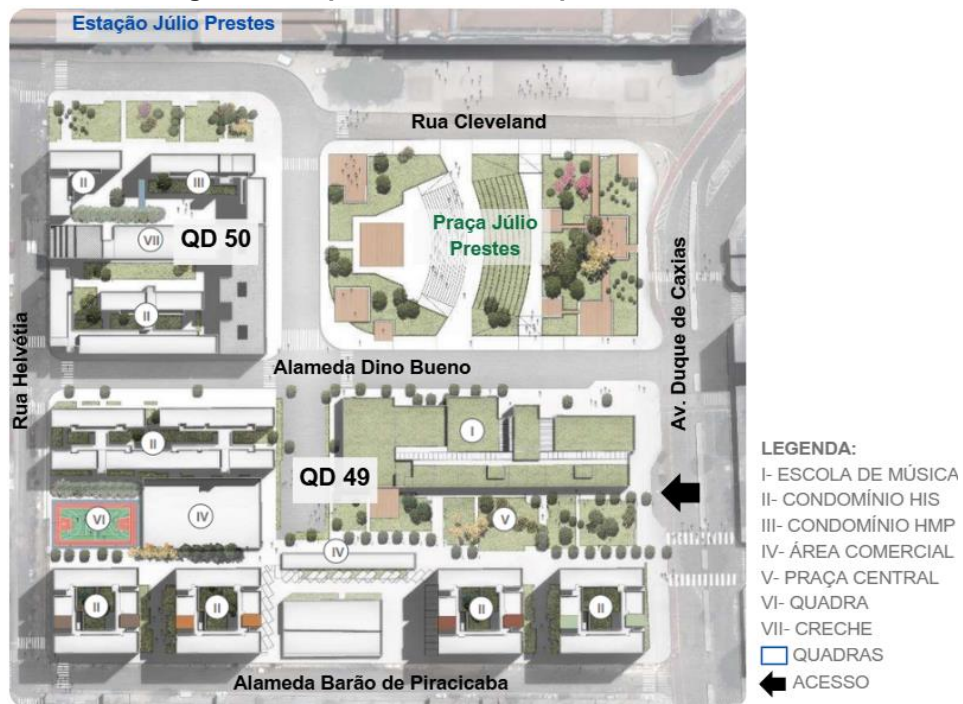
Fonte: Projeto Praça Júlio Prestes (2017).

Ao total, o conjunto habitacional possui 8 torres, sendo 7 delas de uso residencial voltado para HIS, e uma para HMP (Quadra 50). Possui eixos de comércio, totalizando 66 lojas térreas, além disso, também inclui um supermercado com aproximadamente 900 m², praças internas, quadra de esportes, uma creche para 200 crianças, localizada na Quadra 50, a base da Polícia Militar (onde inicialmente seria implantada a nova sede da escola de música Tom Jobim) e a requalificação da Praça Júlio Prestes e do 2º Grupamento de Bombeiros da Capital (São Paulo/SDUH, 2017).

Em números, o projeto contempla 1.202 unidades habitacionais, sendo 1.130 HIS e 72 HMP, distribuídas em duas quadras (Figura 47):

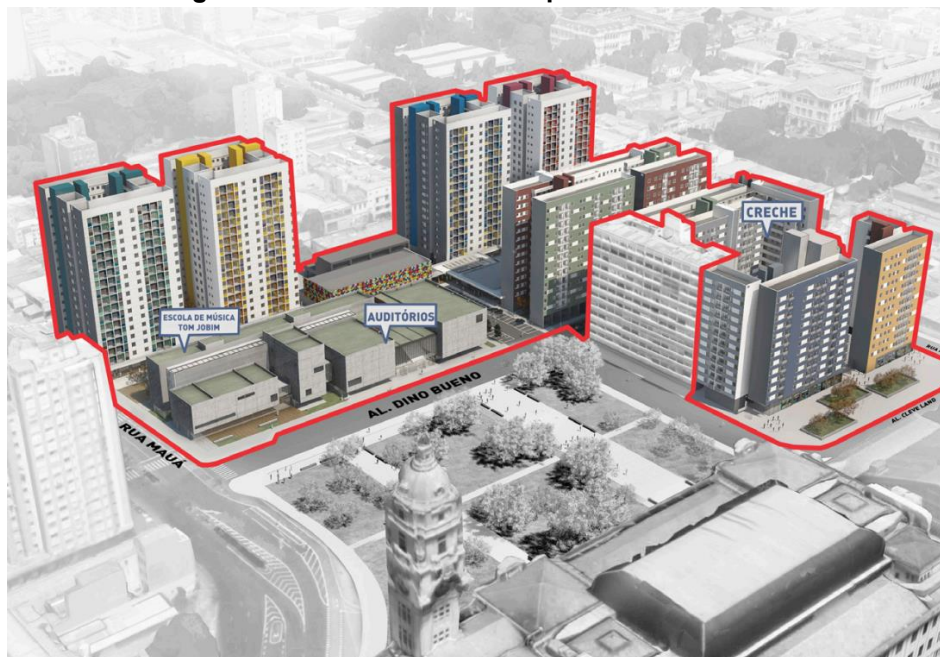
Na quadra 49, em 5 torres, são 914 unidades de HIS – habitações de interesse social, para famílias com renda mensal de R\$ 810,00 até R\$ 4.344,00. Na quadra 50, em 2 torres, são 216 HIS e 72 unidades de HMP – habitações de mercado popular, para famílias com renda de R\$ 4.344,01 até R\$ 8.100,00 (São Paulo/SDUH, 2017).

Figura 47. Implantação do Complexo Júlio Prestes



Fonte: São Paulo/SDUH (2017). Adaptado pela autora (2025).

Figura 48. Volumetria do Complexo Júlio Prestes



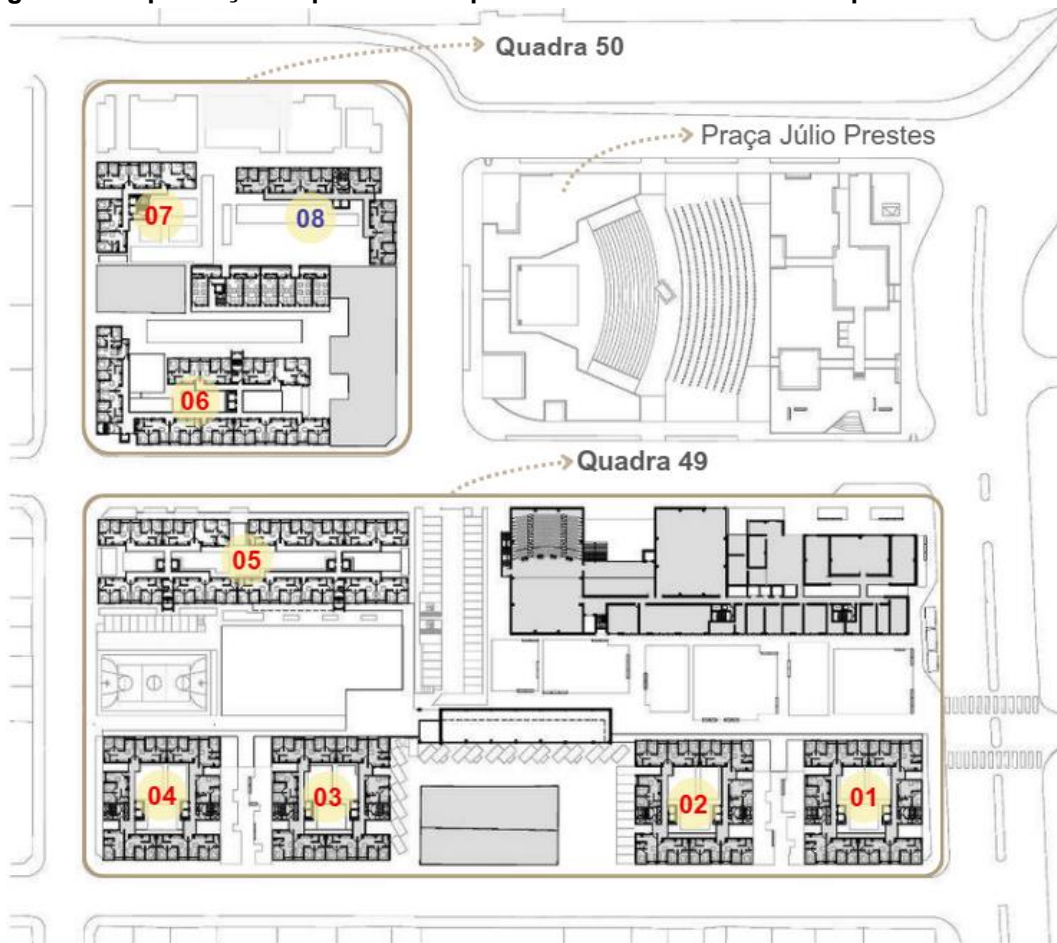
Fonte: Prêmio Master Imobiliário (2019, p. 21).

Na Quadra 49, quatro das cinco torres residenciais possuem a mesma configuração construtiva (Torres 1 a 4), com 170 apartamentos cada, sendo térreo e mais 17 andares-tipo. A Torre 5 possui sua implantação mais horizontal com relação às demais, possuindo 234 apartamentos em térreo, mais 13 andares-tipo. Nesta

quadra, estão presentes duas tipologias de apartamentos, sendo 1 ou 2 dormitórios, variando a área entre 33 m² e 43 m², respectivamente.

Na Quadra 50 há três torres residenciais, porém, duas delas são destinadas à HIS e uma destinada à HMP, cujos moradores possuem faixa de renda mais elevada. A Torre 6, com fachada voltada para a Alameda Dino Bueno possui 156 apartamentos, sendo térreo, mais 12 andares-tipo, a Torre 7 possui 60 apartamentos organizados em térreo, mais 12 andares-tipos e a Torre 8 possui 72 HMP em térreo, mais 12 andares-tipo, conforme se vê na Figura 49. Nesta quadra estão presentes apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios, com 33 m², 43 m² e 50 m², respectivamente.

Figura 49. Implantação 1º pavimento-tipo das torres de 1 a 8 do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Projeto Praça Júlio Prestes (2017). Adaptado pela autora (2025).

No total, o projeto contempla 76.533 m² de área construída para HIS e 5.321 m² para HMP, totalizando 95.086 m² de área construída, conforme especificado na Tabela 10.

Tabela 10. Quadro geral de áreas do Complexo Júlio Prestes

ÁREA DE TERRENO			QUADRA 49		16964,50 m²	QUADRA 50		4274,60 m²	
			Nº PAVS.	Nº APTOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA PRIV.	ÁREA COMPUT.	ÁREA DE LAZER	ÁREA CONST.
HIS	QD 49	Subcond. 1	Térreo + 17 Tipos	170	6.984 m²	8.171 m²	8.368 m²	441 m²	11.153 m²
		Subcond. 2							
		Subcond. 3							
		Subcond. 4							
	QD 50	Subcond. 5	Térreo + 13 Tipos	234	10.246 m²	11.902 m²	12.117 m²	610 m²	16.160 m²
		Subcond. 1	Térreo + 12 Tipos	156	7.046 m²	8.140 m²	8.454 m²	484 m²	11.548 m²
		Subcond. 2	Térreo + 12 Tipos	60	2.613 m²	3.016 m²	3.016 m²	224 m²	4.196 m²
		SUBTOTAL HIS		1.130	48.381 m²	56.029 m²	56.932 m²	3.439 m²	76.533 m²
HMP	QD 50	Torre HMP	Térreo + 12 Tipos	72	3.176 m²	3.696 m²	3.794 m²	338 m²	5.321 m²
	SUBTOTAL HMP			72	3.176 m²	3.696 m²	3.794 m²	338 m²	5.321 m²
TOTAL RESIDENCIAIS			1.202	3.176 m²	3.696 m²	3.794 m²	338 m²	5.321 m²	
NÃO RESID.	QD 49	Lojas	1 Pavto	66	-	3.782 m²	2.855 m²	-	4.637 m²
		Escola de música (não construída)	5 Pavtos	1	-	6.926 m²	-	-	6.926 m²
	QD 50	Creche	3 Pavtos	1	-	1.669 m²	-	476 m²	1.669 m²
TOTAL NÃO RESIDENCIAL			-	-	12.377 m²	2.855 m²	476 m²	13.231 m²	
TOTAL PROJETO			-	1.202	-	72.101 m²	63.581 m²	4.252 m²	95.086 m²

Fonte: Projeto Praça Júlio Prestes (2017). Adaptado pela autora (2025).

Na Figura 50, é possível ver as quatro torres da Quadra 49 do Complexo Júlio Prestes em evidência, o 2º Grupamento do Corpo de Bombeiros, ao centro, com o supermercado logo atrás e, ao fundo, à esquerda, a Torre 5 da Quadra 49 e as demais torres da Quadra 50.

Figura 50. Visão geral do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Prêmio Master Imobiliário (2019, p. 32).

5.1. Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura

Este parâmetro estabelece que uma moradia adequada deve dispor dos recursos básicos e essenciais para garantir segurança, salubridade e dignidade aos seus moradores. Isso inclui o acesso a água potável, sistemas de saneamento básico, energia elétrica e energia para cozinhar (como gás de cozinha ou algo compatível), aquecimento e iluminação, bem como instalações adequadas para armazenamento de alimentos, eliminação de resíduos e acesso a transporte e serviços de emergência. A ausência desses elementos compromete diretamente a qualidade de vida e o bem-estar dos moradores, sendo, portanto, indispensáveis para que uma habitação seja considerada verdadeiramente adequada.

Para a análise deste parâmetro verificou-se se o edifício possui água potável, sistema sanitário adequado, instalações básicas na cozinha, como pia e bancadas, energia elétrica, energia para cozinhar e local adequado para coleta de lixo. As UH's entregues pela construtora foram realizadas de acordo com o Edital do programa, que especifica as instalações de louças e metais, instalações elétricas e hidráulicas (Quadro 12).

Quadro 12. Especificações de louças, metais e instalações elétricas e hidráulicas conforme o Edital do programa

LOUÇAS E METAIS	
Lavatório	Louça branca, sem coluna, com dimensão mínima de (30 cm x 40 cm) e torneira metálica cromada e registro com acionamento por alavanca ou cruzeta.
Vaso Sanitário	Louça branca (60 cm x 70 cm), com caixa de descarga acoplada, não sendo admissível caixa plástica externa.
Tanque	Capacidade de 20L (52 cm x 53 cm), de concreto pré-moldado, PVC, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. A torneira deve ter capacidade de alimentar simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar.
Pia da Cozinha	Instalação de pia de cozinha contendo uma bancada em granilite sintético, mármore sintético ou concreto aparente com proteção epóxi (mínimo 120 cm x 60 cm), com cuba de aço inox, granilite sintético ou mármore sintético e torneira metálica cromada com acionamento em alavanca ou cruzeta.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS/TELEFONIA	
Número de pontos de tomadas elétricas	<u>Banheiros</u> : mínimo 1 ponto de tomada (110 V), próximo ao lavatório e 1 ponto para chuveiro elétrico (220 V). <u>Cozinha</u> : mínimo 4 tomadas, sendo mínimo 2 acima da bancada da cozinha (110 V). <u>Área de serviço</u> : mínimo 2 pontos (1 acessível para máquina de lavar roupas). <u>Varanda</u> : mínimo 1 ponto (110V). Pode ser instalado próximo à varanda quando sua área for menor que 2 m² ou tiver profundidade menor que 80 cm. <u>Sala</u> : mínimo 4 pontos (110 V). <u>Dormitório</u> : mínimo 3 pontos (110 V).
Número de pontos diversos	Mínimo 1 ponto de telefone e antena (sala), 1 ponto de campainha, 1 ponto de interfone ou porteiro eletrônico.
Pontos de luz	Instalação de bocal para todos os pontos de luz (110 V), pelo menos 1 por cômodo.
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, ESGOTO E GÁS	
Instalações hidráulicas (água e esgoto)	Para pia de cozinha, tanque, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas brasileiras. A alimentação da máquina de lavar roupas poderá ser feita através da torneira do tanque.
Instalações de gás	Ponto de gás para fogão, atendendo às normas brasileiras. Havendo rede pública de gás no local, a mesma deve ser obrigatoriamente utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para o abastecimento de água nos chuveiros.

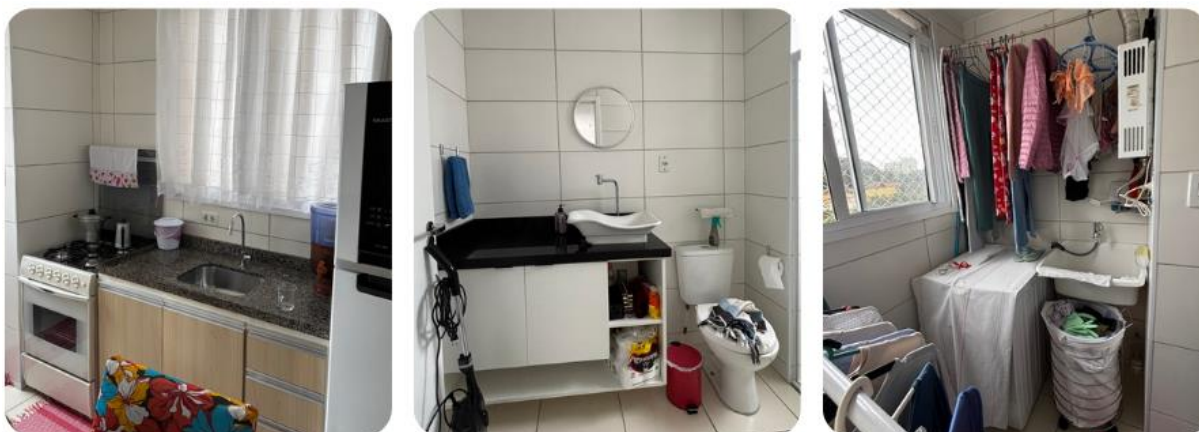
Fonte: São Paulo – Edital (2014). Adaptado pela autora (2025).

Pelas análises realizadas *in loco*, foi constatado que todas as unidades habitacionais possuem os subindicadores listados, além disso, as áreas molhadas como cozinha, banheiro e área de serviço foram entregues com bancadas, tanque, louças e metais (Figura 51), conforme especificado previamente no Edital, entretanto, alguns moradores optaram por trocar algumas peças, principalmente a pia do banheiro, que originalmente foi entregue no formato coluna.

Através das imagens e da visita *in loco*, é possível notar que a área de serviço foi entregue com as dimensões mínimas estipuladas no Edital, ficando, notoriamente,

com uso prejudicado, uma vez que não há local adequado para alocar varal de roupas, tampouco outros mobiliários, como, por exemplo, tábua de passar roupas.

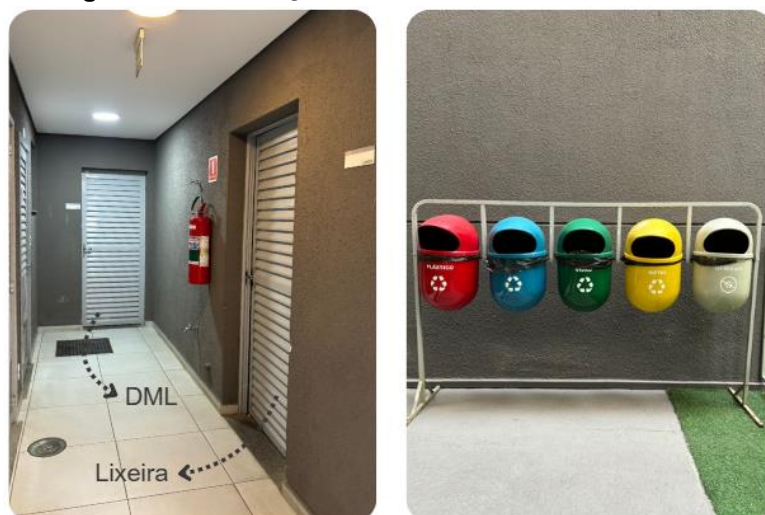
Figura 51. Fotos das áreas molhadas dos apartamentos¹⁸



Fonte: Autora (2025).

Com relação à coleta de lixo, todas as torres residenciais possuem local adequado no térreo, ao lado do depósito de materiais de limpeza (DML), e algumas torres possuem lixeiras para a separação de lixos recicláveis (Figura 52). Dessa forma, o parâmetro de disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestruturas foi totalmente atendido, conforme mostra o Quadro 13.

Figura 52. Destinação do lixo nas torres residenciais



Fonte: Autora (2024).

¹⁸ As fotos da cozinha e área de serviço são referentes ao apartamento de 1 dormitório e a foto do banheiro é referente ao apartamento de 2 dormitórios, ambos localizados na Torre 4 da Quadra 49.

Quadro 13. Resultado da análise dos subindicadores de serviços e estrutura do Complexo Júlio Prestes

SUBINDICADOR	SIM	NÃO
Água potável		
Sistema sanitário adequado (banheiro e instalações hidro sanitárias completas)		
Instalações básicas na cozinha (pia + bancada)		
Energia elétrica (iluminação, rede elétrica)		
Energia para cozinhar (gás, querosene, eletricidade)		
Local para coleta de lixo		
Resultado da análise	100%	0%

Fonte: Autora (2025).

5.2. Habitabilidade

O parâmetro da habitabilidade refere-se à garantia de que a habitação ofereça condições físicas seguras, salubres e protetoras para seus moradores. Deve garantir que a habitação seja adequada no que se refere ao espaço físico e estrutural, devendo possuir proteções contra intempéries e ameaças à saúde, como o frio, a umidade, o calor excessivo, a chuva e outros riscos ambientais e estruturais que comprometam a saúde dos moradores. Além disso, a habitabilidade está diretamente relacionada ao ambiente interno da habitação, devendo ter ventilação adequada, iluminação natural e instalações sanitárias. Assim, uma moradia que não atende a esses critérios não assegura um ambiente digno para viver.

Dentro do parâmetro da habitabilidade há subindicadores que abordam diferentes partes da moradia, como a lotação, a tipologia e área da habitação, o sistema construtivo, a materialidade e acabamentos, a funcionalidade e flexibilidade, o conforto (térmico, acústico e lumínico), e a segurança.

No que se refere à **lotação**, foi analisado a população estimada do distrito de Santa Cecília, onde está implantado o Complexo Júlio Prestes, resultando em 80.972 habitantes e aproximadamente 49.672 domicílios particulares, sendo 39.725 ocupados, conforme dados disponibilizados pelo SEADE (Censo 2022).

Analisando os dados populacionais das HIS do conjunto habitacional, há o total de 1.130 unidades habitacionais de HIS, distribuídas em: 216 apartamentos de 1 dormitório, 902 apartamentos de 2 dormitórios, e 12 apartamentos de 3 dormitórios (Tabela 11). De acordo com Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 e o *layout* pré-estabelecido no projeto, cada tipologia de apartamento abriga 2, 4 e 5 pessoas, respectivamente, definidas a partir da especificação da mobília, considerando apenas 1 cama de casal para o apartamento de 1 dormitório e camas

de solteiro, além da cama de casal para os apartamentos de 2 e 3 dormitórios. Dessa forma, os 1.130 domicílios particulares ocupados no Complexo Júlio Prestes têm capacidade para abrigar 4.100 pessoas, resultando em uma média de 3,63 habitantes por domicílio.

Tabela 11. Quantidade de pessoas por tipologia de apartamento

Tipologia de apartamento	Quantidade de apartamentos	Pessoas por apartamento	Mobiliário do dormitório
1 dormitório	216	2	1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m)
2 dormitórios	902	4	1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m) + 2 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m)
3 dormitórios	12	5	1 cama de casal (1,40 m x 1,90 m) + 3 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m)

Fonte: São Paulo – Edital (2014). Elaborado pela autora (2025).

A considerar que o número de pessoas por domicílios particulares ocupados no distrito de Santa Cecília segue a média de 2,03 e nas torres de HIS do Complexo Júlio Prestes segue a média de 3,63, a quantidade de moradores por apartamento está dentro do esperado, já que a maior parte das UH's comportam até 4 pessoas, como é o caso dos apartamentos de 2 dormitórios. No entanto, geralmente a realidade no interior das habitações se difere do que é considerado ideal, pois existem casos de pessoas morando sozinha ou famílias com mais de 4 integrantes residindo em um apartamento de 2 dormitórios.

Além dos 3 **tipos de habitação** presentes nas dependências do Complexo Júlio Prestes (1, 2 ou 3 dormitórios), há, ainda, pelo menos 1 unidade acessível nos pavimentos-tipo de cada torre de HIS, disponíveis nas tipologias de 1 ou 2 dormitórios. As figuras a seguir mostram a distribuição das tipologias de UH's em cada torre de HIS e a localização da torre na quadra.

Figura 53. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo das Torres 1 a 4 da Quadra 49



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados (2016). Adaptado pela autora (2025).

Figura 54. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo da Torre 5 da Quadra 49



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados (2016). Adaptado pela autora (2025).

Figura 55. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo da Torre 6 da Quadra 50



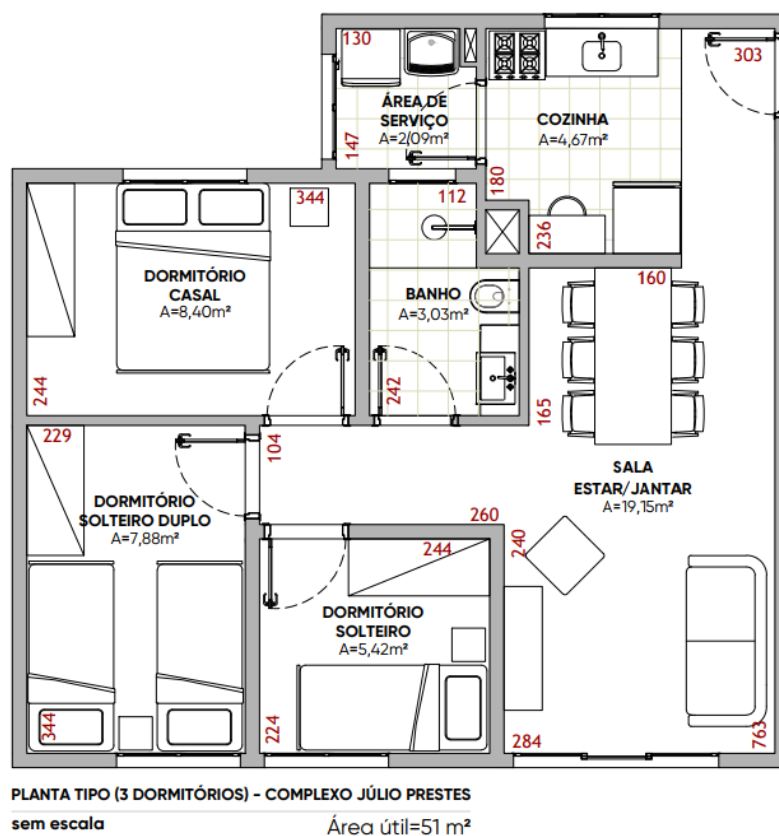
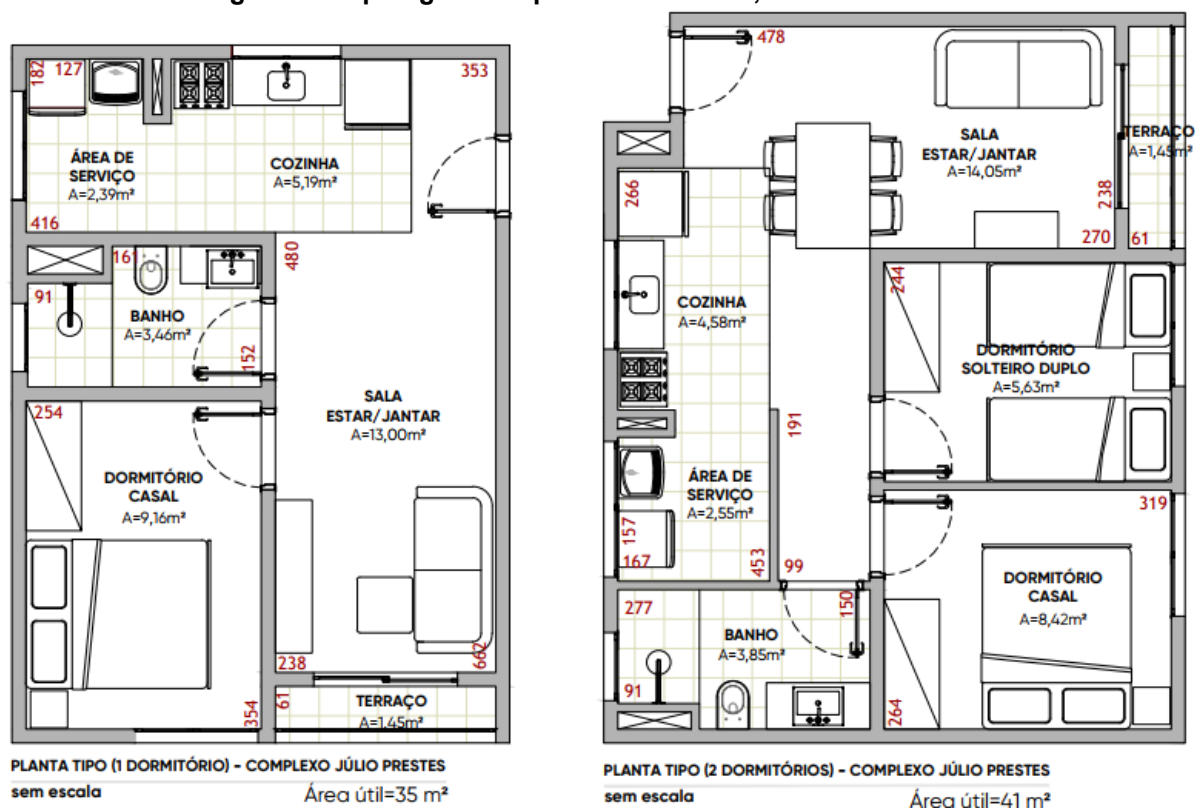
Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados (2016). Adaptado pela autora (2025).

Figura 56. Tipologias de apartamentos dos andares-tipo da Torre 7 da Quadra 50



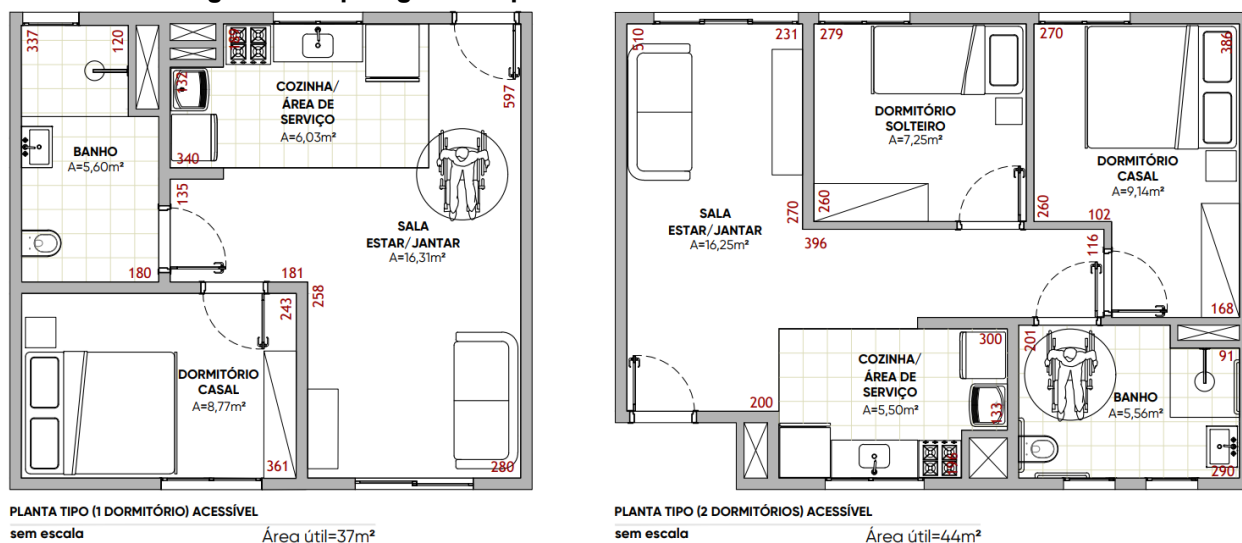
Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados (2016). Adaptado pela autora (2025).

Figura 57. Tipologias de apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados (2016). Elaborado pela autora (2025).

Figura 58. Tipologias de apartamento de 1 e 2 dormitórios acessível



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados (2016). Elaborado pela autora (2025).

A partir dos parâmetros estabelecidos por Boueri (2004), que classifica determinado cômodo como bom, satisfatório, regular ou precário, através de uma metragem mínima, e pelos parâmetros dispostos no Edital do programa (2014), os cômodos das UH's foram analisados através de suas **áreas** reais (m²), categorizados por meio de cores (Tabela 12), das quais:

1. Verde escuro (bom): áreas que atendem plenamente aos critérios estabelecidos por Boueri e oferecem excelente desempenho;
2. Verde claro (satisfatório): áreas que atendem adequadamente aos critérios, proporcionando desempenho satisfatório;
3. Amarelo (regular): áreas que estão dentro dos padrões aceitáveis, porém podem ser aprimoradas para oferecerem melhor desempenho;
4. Vermelho (precário): áreas que não atendem aos critérios estabelecidos e precisam de melhorias significativas para alcançar um desenho adequado.

Tabela 12. Resultado das análises das áreas dos cômodos por tipo de apartamento através das análises da área real, de Boueri (2004) e do Edital (2014)

CÔMODO	Área real (m²)	Valor de Boueri (2004)	Valor do Edital (2014)	
			SIM	NÃO
APARTAMENTO 1 DORMITÓRIO				
Cozinha	5,19		X	
Área de serviço	2,39		X	
Banheiro	3,46		X	
Sala de estar/jantar	13,0			X
Dormitório casal	9,16		X	
TOTAL	33,02	0%20%20%60%	80%	20%
APARTAMENTO 2 DORMITÓRIOS				
Cozinha	4,58		X	
Área de serviço	2,55		X	
Banheiro	3,85		X	
Sala de estar/jantar	14,05			X
Dormitório casal	8,42		X	
Dormitório solteiro duplo	5,63		X	
TOTAL	39,08	0%17%17%66%	83%	17%
APARTAMENTO 3 DORMITÓRIOS				
Cozinha	4,67		X	
Área de serviço	2,09		X	
Banheiro	3,03		X	
Sala de estar/jantar	19,15		X	
Dormitório casal	8,40		X	
Dormitório solteiro duplo	7,88		X	
Dormitório solteiro	5,42		X	
TOTAL	50,64	14%0%14%72%	100%	0%
APARTAMENTO ACESSÍVEL (1 DORMITÓRIO)				
Cozinha/áreas de serviço	6,03		X	
Banheiro	5,60		X	
Sala de estar/jantar	16,31		X	
Dormitório casal	8,77		X	
TOTAL	36,71	50%0%50%0	100%	0%
APARTAMENTO ACESSÍVEL (2 DORMITÓRIOS)				
Cozinha/áreas de serviço	5,50		X	
Banheiro	5,56		X	
Sala de estar/jantar	16,25			X
Dormitório casal	9,14		X	
Dormitório solteiro	7,25		X	
TOTAL	43,7	40%0%20%40%	80%	20%
TOTAL GERAL	-	21%7%24%48%	89%	11%

Legenda: Bom Satisfatório Regular Precário

Fonte: Autora (2025).

As análises realizadas a partir dos parâmetros de Boueri (2004) indicaram que, no total geral, 21% das UH's são classificadas como "boas", atendendo plenamente ao critério considerado ideal para metragem mínima; apenas 7% foram

classificadas como “satisfatório”; 24% foram classificadas como “regular”; e a grande maioria, atingindo 48% do total das habitações possuem metragem mínima “precária”. Já no que se refere aos parâmetros dispostos no Edital (2014), 89% das UH’s foram construídas seguindo os critérios estabelecidos e 11% não foram atendidas. Esses resultados evidenciam a construção das unidades habitacionais seguindo à risca as dimensões mínimas estabelecidas pelo Edital, que, de fato, não estipula dimensões generosas dado a diminuição do lucro da construtora. Pelas dimensões de Boueri (2004), um apartamento de 1 dormitório contendo cozinha, área de serviço, banheiro, sala de estar/jantar e dormitório casal deveria ter, no mínimo, 55,5 m², enquanto a área real para este tipo de apartamento é de 33,02 m². Seguindo este mesmo raciocínio, o apartamento de 2 dormitórios, segundo Boueri, deveria ter quase o dobro da área apresentada, ou seja, 70,5 m², enquanto na realidade possui 39,08 m². Já o apartamento de 3 dormitórios deveria possuir 85,5 m² segundo Boueri, mas sua área real é de 50,64 m².

No geral, os cômodos que tiveram as piores avaliações relacionadas à metragem quadrada foram a cozinha/área de serviço e o dormitório solteiro/solteiro duplo, atingindo classificação “precária”, inclusive nos apartamentos acessíveis, onde estas são integradas. Os banheiros possuem metragem “precária” das tipologias de 1, 2 e 3 dormitórios, no entanto, em ambas as unidades acessíveis atinge a melhor classificação, estando adequado para o manuseio de uma cadeira de rodas. Nos questionários realizados aos moradores, a maioria dos participantes elogiou o tamanho do banheiro, alguns ainda acrescentaram que poderia ser menor para que outros cômodos da casa possuíssem maior metragem.

Em todas as tipologias, a sala de estar/jantar possui tamanho considerado “bom” ou “satisfatório” ao uso e o dormitório casal recebe classificação “regular”.

Na análise de **funcionalidade e flexibilidade da habitação**, foram considerados os espaços destinados à trabalho produtivo, reprodutivo e armazenamento. Segundo Costa *et al.* (2004), o trabalho produtivo está ligado à reprodução econômica, enquanto o trabalho reprodutivo é voltado para a reprodução social. Em outras palavras, o trabalho produtivo advém de um mercado capitalista e o trabalho reprodutivo é a realização de tarefas domésticas relacionadas aos cuidados da família (Melo; Castilho, 2009).

Em todos os apartamentos foram encontrados locais destinados ao trabalho produtivo (como mesa de trabalho), reprodutivo (cozinhar, arrumar o lar, lavar e passar

roupas) e de armazenamento (armários). O espaço exterior próprio (terraço) está presente nas tipologias de apartamento de 1 e de 2 dormitórios (Figura 59), sendo esta última presente em maior número no Complexo Júlio Prestes. Entretanto, a área do terraço é ínfima (1,45 m²), com largura que impossibilita a acomodação de mobiliários no local, até mesmo uma simples cadeira. Quando perguntado a opinião dos moradores sobre o terraço, muitos disseram ser um ambiente inutilizado, preferindo que este espaço desse lugar à ampliação da sala de estar.

Figura 59. Terraço dos apartamentos de 1 e 2 dormitórios



Fonte: Autora (2025).

Com relação à flexibilidade de *layout*, em todas as unidades é possível ser realizada, realocando os mobiliários para adequar à rotina do morador, no entanto, não é permitido remover nenhuma parede interna devido ao método construtivo, em bloco de concreto estrutural.

Quadro 14. Resultado da análise dos espaços do Complexo Júlio Prestes

SUBINDICADOR	SIM	NÃO
Espaços destinados ao trabalho produtivo		
Espaços destinados ao trabalho reprodutivo		
Espaço para armazenamento		
Espaço exterior próprio (terraço)	*	
Possibilidade de mudança de <i>layout</i>		
Resultado da análise	100%	0%

(*) Somente nos apartamentos de 1 e 2 dormitórios.
 Fonte: Autora (2025).

O **sistema construtivo** foi realizado de acordo com as diretrizes presentes no Edital de Concorrência Internacional, das quais especifica o pé-direito mínimo, sistema estrutural e de vedação e cobertura, conforme Quadro 15.

Quadro 15. Indicadores de análise do sistema construtivo

SUBINDICADOR	DESCRIÇÃO
Pé-Direito Mínimo	Deve-se considerar pé-direito mínimo de 2,40 m nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço e de 2,60 m nos demais cômodos e áreas comuns.
Sistema Estrutural	Concreto armado, Estrutura de Aço, Alvenaria Estrutural, qualquer combinação entre elas ou Tecnologia Alternativa.
Sistema de Vedação	Alvenaria de blocos cerâmicos, blocos sílico calcários ou de concreto, placas de concreto pré-moldadas, placas cimentícias, ou tecnologia alternativa.
Cobertura	É obrigatória a execução de laje de concreto (moldado "in loco", pré-moldada, alveolar ou mista). A cobertura sobre a laje pode ser em telha de fibrocimento ou metálica. A estrutura pode ser de madeira tratada contra cupim ou metálica. No caso de fibrocimento, deverá estar embutido em platibanda. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas ou sistema de cobertura inovador com aprovação das autoridades competentes. No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,50 m.

Fonte: São Paulo – Edital (2014). Adaptado pela autora (2025).

Nas fotos do início da construção do Complexo Júlio Prestes (Figura 60), datada de 2017, é possível ver que o sistema construtivo e de vedação empregado foi estrutura metálica e blocos de concreto estrutural, ademais, as lajes foram construídas em concreto moldadas *in loco* e o telhado metálico com platibandas. Devido à escolha do sistema construtivo, não é possível fazer readaptações no interior dos apartamentos, como a remoção de paredes.

Figura 60. Obra do Complexo Júlio Prestes – sistema construtivo



Fonte: Conectividade (2019).

Quadro 16. Resultado da análise dos sistemas construtivos do Complexo Júlio Prestes

SUBINDICADOR	SIM	NÃO
O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas comuns		
O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas privativas		
As áreas comuns estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação		
As áreas privativas estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação		
Resultado da análise	50%	50%

Fonte: Autora (2025).

Com relação à **materialidade e acabamento**, o Edital também delimita critérios para revestimentos, pisos e materiais das esquadrias e soleiras, conforme descrito no Quadro 17.

Quadro 17. Indicadores de análise da materialidade

SUBINDICADOR	DESCRIÇÃO
Revestimento Interno	Massa única com camadas de espessura máxima de 3,0 cm, e caso supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada, gesso ou concreto regularizado para a pintura. Exceção a ser feita em áreas molhadas. Nos tetos dos banheiros, utilizar forro de gesso pintado ou placas plásticas, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa.
Revestimento Externo	Massa única e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm, e caso supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura ou tecnologia alternativa.
Peitoril	Peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias. O mesmo pode ser em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi ou granito polido ou ardósia.
Revestimento de Paredes em Áreas Molhadas	As paredes ser inteiramente revestidas até o teto com cerâmica ou com outros materiais impermeáveis.
Revestimento de Áreas Comuns	Massa única e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm, e caso supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura. Exceção a ser feita em áreas molhadas.
Portas e ferragens	(a) Portas: internas em madeira para pintura ou verniz. Admite-se porta em chapa metálica no acesso à unidade. Vão livre de (0,80 m a 2,10 m) em todas as portas. (b) Batentes: em aço tratado ou madeira tratada contra cupim, desde que, para as unidades adaptáveis, possibilitem a inversão do sentido de abertura das portas. (c) Porta corta-fogo: empregar portas corta-fogo nas escadas de emergência no mínimo P 90 ou de acordo com a recomendação dos bombeiros.
Janelas	Janelas de correr de alumínio anodizado ou aço galvanizado e pintado com pintura eletrostática, com vidro transparente de espessura mínima de 4mm, exceto banheiros, que podem ser tipo Maxim ar. Considerar abertura de aeração e insolação adotando, nas unidades, mínimo de 18% para ambientes de longa permanência e mínimo de 12% para ambientes de curta permanência. Os vãos mínimos nos quartos devem ser de 1,50 m² e na sala de 2,00 m², sendo admissível variações de mais ou menos 5,0%. Não são permitidas janelas de enrolar.

Pisos	Deve ser implantada cerâmica ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho, no box do banheiro e nas áreas de circulação internas. Nos corredores, halls e áreas internas comuns os pisos também devem ser de cerâmica. Nas escadas, pode ser utilizado cimentado alisado. Observações: Os sistemas de pisos de áreas molhadas não podem permitir o surgimento de umidade, permanecendo a superfície inferior e os encontros com as paredes e pisos adjacentes que os delimitam secas, quando submetidos a uma lâmina d'água de no mínimo 10 mm em seu ponto mais alto, por 72 h.
Soleiras	É obrigatório o uso de soleiras de mármore, granito, ardósia ou concreto pré-moldado em todas as portas.
Revestimento de Teto	Forro de gesso ou placas plásticas no banheiro, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa.

Fonte: São Paulo – Edital (2014). Adaptado pela autora (2025).

Com base nos critérios estabelecidos no Edital, foi observado que todos foram implementados fielmente na construção do conjunto habitacional, entretanto, a qualidade dos pisos cerâmicos instalados nas áreas externas e no interior dos apartamentos não corresponde com os critérios de desempenho propostos no Edital, visto que a grande maioria quebrou/estourou e precisou ser trocado mais de uma vez.

A conservação do edifício encontra-se em bom estado, isso porque são realizadas pinturas a cada 5 anos, segundo informações do síndico.

Quadro 18. Resultado da análise dos acabamentos do Complexo Júlio Prestes

SUBINDICADOR	SIM	NÃO
A edificação foi entregue com pintura		
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes		
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos		
A edificação foi entregue com esquadrias completas		
Resultado da análise	100%	0%

Fonte: Autora (2025).

A análise de **conforto térmico e lumínico** foi realizada de acordo com o Código Sanitário de São Paulo (1978), com a norma NBR 15.220-3 (2005) e com estudos de Salcedo (2007). A NBR 15.220-3 (2005) traz estratégias para obter melhor condicionamento térmico (Quadro 19), das quais são adotadas na construção do Complexo.

Quadro 19. Parâmetros para a Zona Bioclimática 3

Estratégia	Detalhamento
B	A forma, a orientação e a implantação da edificação, além da correta orientação de superfícies envidraçadas, podem contribuir para otimizar o seu aquecimento no período frio, através da incidência de radiação solar. A cor externa dos componentes também desempenha papel importante no aquecimento dos ambientes através do aproveitamento da radiação solar.

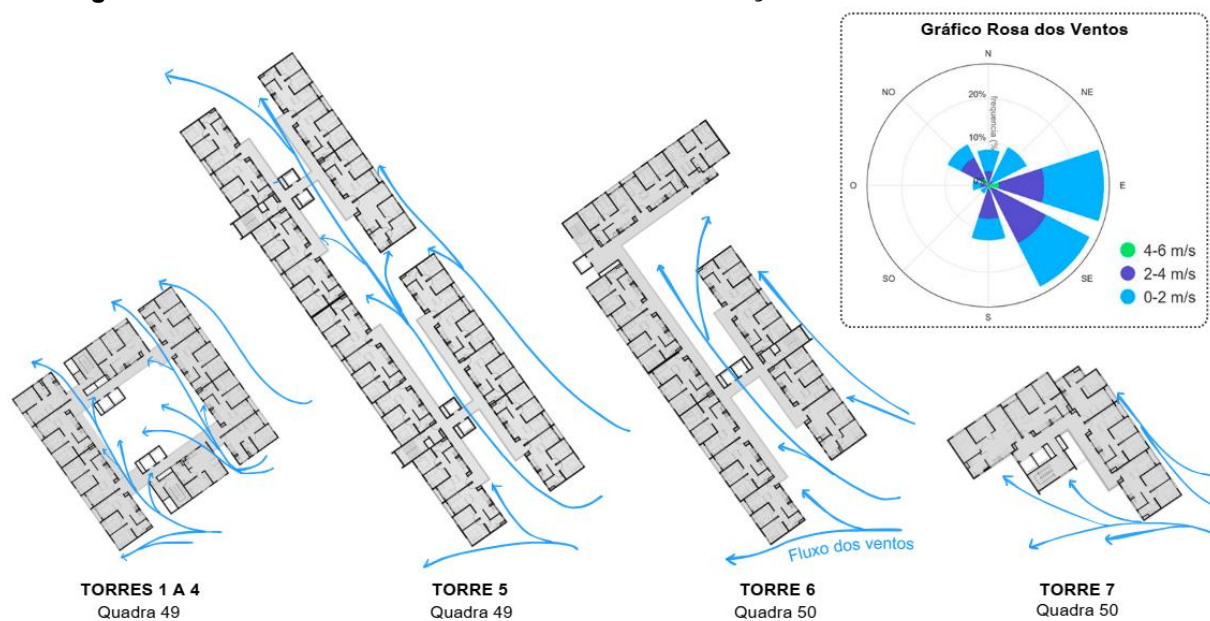
C	A adoção de paredes internas pesadas pode contribuir para manter o interior da edificação aquecido.
F	As sensações térmicas são melhoradas através da desumidificação dos ambientes. Esta estratégia pode ser obtida através da renovação do ar interno por ar externo através da ventilação dos ambientes.
He I	Temperaturas internas mais agradáveis também podem ser obtidas através do uso de paredes (externas e internas) e coberturas com maior massa térmica, de forma que o calor armazenado em seu interior, durante o dia, seja devolvido ao exterior durante a noite, quando as temperaturas externas diminuem.
I e J	A ventilação cruzada é obtida através da circulação de ar pelos ambientes da edificação. Isto significa que se o ambiente tem janelas em apenas uma fachada, a porta deve ser mantida aberta para permitir a ventilação cruzada. Também deve-se atentar para os ventos predominantes da região e para o entorno, pois o entorno pode alterar significativamente a direção dos ventos.

Fonte: NBR 15220-3 (2005). Elaborado pela autora (2025).

As torres de HIS do Complexo Júlio Prestes têm sua localização geográfica na cidade de São Paulo/SP no hemisfério sul do planeta, latitude -23.61 (SOL-AR, 2024, *online*). Segundo a plataforma ProjetEEE (2024), a cidade de São Paulo sofre desconforto térmico por frio em 63% do ano e por calor em 15% do ano. Dessa forma, está em temperatura adequada ao corpo humano em apenas 22% do ano. Diante disso, as estratégias climáticas mais adequadas incluem o uso de aquecedores e inércia térmica para garantir conforto nos dias frios, além da ventilação natural como solução para dissipar o calor nos dias mais quentes.

Ainda segundo a ProjetEEE (2024), os ventos predominantes que atuam sobre a cidade de São Paulo provêm das direções Leste e Sudeste, com velocidades variando entre 0–2 m/s e 2–4 m/s, conforme se observa no gráfico da rosa dos ventos da Figura 61. Pela implantação das torres residenciais, é possível perceber que as diretrizes projetuais tiveram como premissa os fluxos dos ventos, dada as aberturas centrais e laterais posicionadas de forma estratégica em todas as torres de HIS da Quadra 49 e 50. Essa solução contribui para a criação de corredores bem ventilados e unidades habitacionais arejadas, visto a ventilação cruzada proporcionada pelas aberturas alternadas.

Figura 61. Influência dos ventos sobre as torres e direção dos ventos de São Paulo



Fonte: Autora (2025).

Em síntese, a ventilação nas torres residenciais atende aos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 15.220-3 (2005), além de atuar como uma estratégia de condicionamento térmico passivo eficaz durante o verão.

A análise das condições de salubridade das unidades habitacionais revela resultados positivos quando comparada às diretrizes do Código Sanitário do Município de São Paulo (1978), especialmente no que se refere às áreas destinadas à entrada de luz natural e ventilação. A seguir, foram realizados os cálculos dos parâmetros de abertura (Tabela 13) utilizando as dimensões das esquadrias que foram colhidas no levantamento realizado *in loco* em um apartamento de 2 dormitórios. Durante a visita ao Complexo Júlio Prestes, observou-se que a maioria dos banheiros utiliza janelas do tipo *maxim-ar*, porém, nos casos em que as esquadrias estão voltadas para os corredores de circulação, foram instaladas janelas basculantes, visando garantir maior privacidade aos moradores (Figura 62).

Tabela 13. Projeção de iluminação e ventilação de esquadrias nos apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios

Cômodo	Área do piso	Esquadria (h x l)	Coef .	Iluminação Área mínima	Área projetada	Coef .	Ventilação Área mínima	Área projetada
APARTAMENTO 1 DORMITÓRIO								
Área de serviço	2,39	J 1,14 x 1,45	1/5	0,48	1,65	1/10	0,24	0,83
Cozinha	5,19	J 1,14 x 1,14	1/8	0,65	1,30	1/16	0,32	0,65
Sala de estar/jantar	13,0	P 2,15 x 1,56	1/8	1,63	3,35	1/16	0,81	1,68
Banheiro	3,46	J 0,74 x 0,80	1/8	0,43	0,59	1/16	0,22	0,30
Dormitório casal	9,16	J 1,14 x 1,50	1/8	1,14	1,71	1/16	0,57	0,85
APARTAMENTO 2 DORMITÓRIOS								
Área de serviço	2,55	J 1,14 x 1,45	1/5	0,51	1,65	1/10	0,25	0,83
Cozinha	4,58	J 1,14 x 1,14	1/8	0,57	1,30	1/16	0,29	0,65
Sala de estar/jantar	14,05	P 2,15 x 1,56	1/8	1,76	3,35	1/16	0,88	1,68
Banheiro	3,85	J 0,74 x 0,80	1/8	0,43	0,59	1/16	0,24	0,30
Dormitório casal	8,42	J 1,14 x 1,50	1/8	1,05	1,71	1/16	0,53	0,85
Dormitório solteiro duplo	5,63	J 1,14 x 1,40	1/8	0,70	1,60	1/16	0,35	0,80
APARTAMENTO 3 DORMITÓRIOS								
Área de serviço	2,09	J 1,14 x 1,45	1/5	0,42	1,65	1/10	0,21	0,83
Cozinha	4,67	J 1,14 x 1,14	1/8	0,58	1,30	1/16	0,29	0,65
Sala de estar/jantar	19,15	P 2,15 x 1,56	1/8	2,39	3,35	1/16	1,20	1,68
Banheiro	3,03	J 0,74 x 0,80	1/8	0,38	0,59	1/16	0,19	0,30
Dormitório casal	8,40	J 1,14 x 1,50	1/8	1,05	1,71	1/16	0,53	0,85
Dormitório solteiro duplo	7,88	J 1,14 x 1,40	1/8	0,99	1,60	1/16	0,49	0,80
Dormitório solteiro	5,42	J 1,14 x 1,40	1/8	0,68	1,60	1/16	0,34	0,80

Legenda: Atende Não atende

Fonte: Código Sanitário do Município de São Paulo (1978); Projeto Praça Júlio Prestes (2017).
Elaborado pela autora (2025).

Figura 62. Janelas das torres de HIS e janela do banheiro de uma UH



Fonte: Autora (2024).

Pelas análises realizadas a partir das diretrizes estabelecidas pelo Código Sanitário do Município de São Paulo, todos os cômodos das 3 tipologias de apartamentos possuem áreas projetadas, de iluminação e ventilação, adequadas, entretanto, ao comparar a área de ventilação projetada com os parâmetros estabelecidos pela NBR 15.220-3:2005 (Tabela 14), que trata das diretrizes bioclimáticas para a Zona 3, observa-se que, excetuando a cozinha da tipologia de 2 dormitórios, todos os demais cômodos de longa permanência estão em desconformidade, com janelas apresentando aberturas inferiores ao ideal estabelecido pela norma. Diante disso, torna-se necessário manter as portas internas abertas para complementar a área de ventilação, possibilitando, também, ventilação cruzada nos ambientes internos.

Tabela 14. Resultado do comparativo de exigência de ventilação para ambientes de longa permanência, segundo o Código Sanitário (1978) e a NBR 15.220-3 (2005)

Cômodo	Área do piso	Esquadria		Ventilação (Código Sanitário 1978)		Ventilação (NBR 15.220-3:2005)	
		Dimensões	Área projetada	Coef.	Área mínima	Coef.	Área recomendada
APARTAMENTO 1 DORMITÓRIO							
Sala de estar/jantar	13,00	P 2,15 x 1,56	1,68	1/16	0,81	15% < Área do piso de ambientes de longa permanência < 25%	1,95 a 3,25
Cozinha	5,19	J 1,14 x 1,14	0,65	1/16	0,32		0,78 a 1,30
Dormitório casal	9,16	J 1,14 x 1,50	0,85	1/16	0,57		1,37 a 2,29
APARTAMENTO 2 DORMITÓRIOS							
Sala de estar/jantar	14,05	P 2,15 x 1,56	1,68	1/16	0,88	15% < Área do piso de ambientes de longa permanência < 25%	2,11 a 3,51
Cozinha	4,58	J 1,14 x 1,14	0,80	1/16	0,29		0,69 a 1,15
Dormitório casal	8,42	J 1,14 x 1,50	0,85	1/16	0,53		1,26 a 2,11
Dormitório solteiro duplo	5,63	J 1,14 x 1,40	0,80	1/16	0,35		0,84 a 1,41
APARTAMENTO 3 DORMITÓRIOS							
Sala de estar/jantar	19,15	P 2,15 x 1,56	1,68	1/16	1,20	15% < Área do piso de ambientes de longa permanência < 25%	2,87 a 4,79
Cozinha	4,67	J 1,14 x 1,14	0,65	1/16	0,29		0,70 a 1,17
Dormitório casal	8,40	J 1,14 x 1,50	0,85	1/16	0,53		1,26 a 2,11
Dormitório solteiro duplo	7,88	J 1,14 x 1,40	0,80	1/16	0,49		1,18 a 1,97
Dormitório solteiro	5,42	J 1,14 x 1,40	0,80	1/16	0,34		0,81 a 1,36

Legenda: Atende Não atende

Fonte: Código Sanitário do Município de São Paulo (2017); ABNT NBR 15.220-3 (2005). Elaborado pela autora (2025).

Devido à variedade de implantação das tipologias de unidades habitacionais nas torres do Complexo, é importante ressaltar que nem todos os cômodos têm suas aberturas voltadas para a orientação solar ideal, conforme aponta Salcedo (2007), ademais, a presença do átrio central faz com que os pavimentos superiores recebam maior incidência solar se comparado aos pavimentos próximos ao térreo. Dessa forma, os apartamentos das Torres 1 a 4 da Quadra 49, voltados para a fachada sudoeste, são mais prejudicados em relação à insolação nos dormitórios (local de maior permanência). Entretanto, todas as torres residenciais possuem influência de sombreamento dos edifícios do entorno, além do sombreamento das próprias torres vizinhas do conjunto habitacional.

Em suma, os cômodos que apresentam menor incidência de luz natural tendem a ser mais frios, como resultado, tarefas domésticas que dependem da exposição solar, como secar roupas na área de serviço, são comprometidas e passam a depender de alternativas como os varais de chão móveis ou secadoras de roupas.

No eixo da **segurança**, foi verificado que o edifício possui portaria com porteiro, acesso facial para facilitar a entrada dos moradores e gradis em toda sua extensão. Também foi analisado que há existência de câmeras de monitoramento, extintores de incêndio e portas corta-fogo em todos os pavimentos das torres de HIS, conforme mostra a Figura 63 e o Quadro 20.

Figura 63. Portaria e equipamentos de segurança do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Autora (2024).

Além disso, no lugar onde inicialmente estava previsto a construção da nova sede da escola de música Tom Jobim (em frente à Praça Júlio Prestes), atualmente há a base da Polícia Militar, reforçando o policiamento na região e, conseqüentemente, aumentando a segurança do local, dada a forte concentração de dependentes químicos e pessoas em situação de rua nos arredores.

Quando perguntado a opinião dos moradores sobre a segurança do local, a maioria diz se sentir seguro no bairro e dentro do Complexo Júlio Prestes, pois foi relatado o grande fluxo de viaturas policiais, além de que foi dito que os andarilhos da região não interferem na rotina dos moradores. Entretanto, foi verificado que cerca de 23% se sente inseguro justamente pela existência dos dependentes químicos nos arredores.

Figura 64. Base da Polícia Militar



Fonte: Autora (2024).

Quadro 20. Resultado da análise dos critérios de segurança do Complexo Júlio Prestes

SUBINDICADOR	SIM	NÃO
Possui porteiro, gradil ou detectores eletrônicos (biometria) para acesso dos moradores e/ou com a permissão deles		
Possui câmeras de monitoramento		
Existência de extintores de incêndio nas áreas coletivas e de fácil acesso		
Existência de portas corta-fogo em saídas de emergência		
Resultado da análise	100%	0%

Fonte: Autora (2025).

5.3. Acessibilidade

Para assegurar a acessibilidade universal, é essencial considerar as necessidades de grupos em situação de vulnerabilidade, como idosos, pessoas com deficiência, crianças e outros que enfrentam alguma barreira física. A acessibilidade deve se estender tanto às unidades habitacionais adaptadas quanto aos espaços coletivos, garantindo que o direito à moradia seja exercido de maneira justa, inclusiva e igualitária por todos os moradores.

Em todos os pavimentos das torres de HIS do Complexo Júlio Prestes há pelo menos um apartamento adaptado, seguindo o disposto pelo Edital do programa, o qual dita que 3% do total das unidades de HIS devem ser entregues totalmente adaptadas, contendo instalação de kits de acessibilidade conforme a NBR 9050, entretanto, no conjunto habitacional inteiro, 7% das unidades de HIS são adaptáveis, “com dimensões de projeto que considerem a sua posterior adaptação” (São Paulo – Edital, 2014).

Além das unidades habitacionais adaptadas e adaptáveis, em todo o interior do Complexo Júlio Prestes há sinalizações táteis no piso; barras de apoio em rampas;

sinalização em braile nas principais áreas comuns, como elevadores, número do pavimento e portaria; portas com larguras superiores a 80 centímetros; ausência de degraus e parapeitos baixos com guarda corpo em barras metálicas, possibilitando a ampla visão do cadeirante para o pátio central. Ademais, todas as torres possuem área de resgate para PcD nas escadas de emergência. As figuras a seguir mostram alguns detalhes de acessibilidade no conjunto habitacional.

As calçadas de acesso às torres de HIS do Complexo também se encontram em bom estado de conservação, com rampa para deficientes físicos e sinalização tátil no piso na maior parte do percurso, inclusive ao redor da Praça Júlio Prestes.

Figura 65. Acessibilidade no Complexo Júlio Prestes



Fonte: Autora (2024).

Tabela 15. Resultado da análise da acessibilidade do Complexo Júlio Prestes

SUBINDICADOR	SIM	NÃO
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior		
Portas $\geq 0,80$ m e alcance a $\geq 0,90$ m		
Parapeitos baixos que permitam a vista do exterior por cadeirantes		
Acessos sem desníveis		
Elevadores de acesso aos pavimentos		
Sinalização tátil		
Resultado da análise	100%	0%

Fonte: Autora (2025).

5.4. Adequação cultural

O parâmetro de moradia adequada “adequação cultural” diz respeito à conformidade da habitação com a identidade, os valores, o modo de vida e as práticas culturais dos moradores. Dessa forma, os projetos habitacionais devem respeitar e incorporar elementos culturais locais, como materiais de construção tradicionais, formas de uso do espaço e organização comunitária, evitando soluções padronizadas que desconsiderem a diversidade sociocultural. A moradia deve, portanto, não apenas atender às necessidades físicas dos habitantes, mas também fortalecer seu pertencimento, memória e vínculos com a cultura e o território.

Por meio da metodologia APO, que “[...] apropria-se de algumas técnicas para aferir a satisfação dos usuários, com base em suas opiniões” (Lelis; 2014, online), obteve-se resultados acerca dos padrões de moradia do Complexo Júlio Prestes. Esses resultados foram coletados através do questionário aplicado aos moradores do Complexo Júlio Prestes nos dias 17 e 18 de agosto de 2024, com a aprovação do Comitê de Ética em Pesquisa da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design (FAAC) da UNESP (parecer de número: 6.787.748).

Antes da visita ao Complexo Júlio Prestes, foi contatado o síndico João Carlos, da Torre 4 da Quadra 49, o qual foi muito solícito e auxiliou em todas as etapas do processo até a aplicação dos questionários. Nos dias previamente combinados com o síndico, foram aplicados, no total, 60 questionários, nas áreas comuns das torres 2, 3, 4 e 5 da Quadra 49, e da torre 1 da Quadra 50. A aplicação contou com o auxílio do Grupo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos (GIPAUD).

Em 8 de junho de 2025, foi realizada uma nova visita previamente agendada com o síndico, no qual foi possível adentrar em duas tipologias de apartamento de HIS: de 1 dormitório e de 2 dormitórios. Além disso, teve-se uma conversa não-estruturada acerca da rotina e vivências desses dois moradores que se dispuseram a participar dessa etapa da pesquisa. A pedido, a identidade dos moradores será preservada no decorrer deste trabalho, bem como a identificação de seus apartamentos.

5.4.1. Características socioeconômicas dos moradores

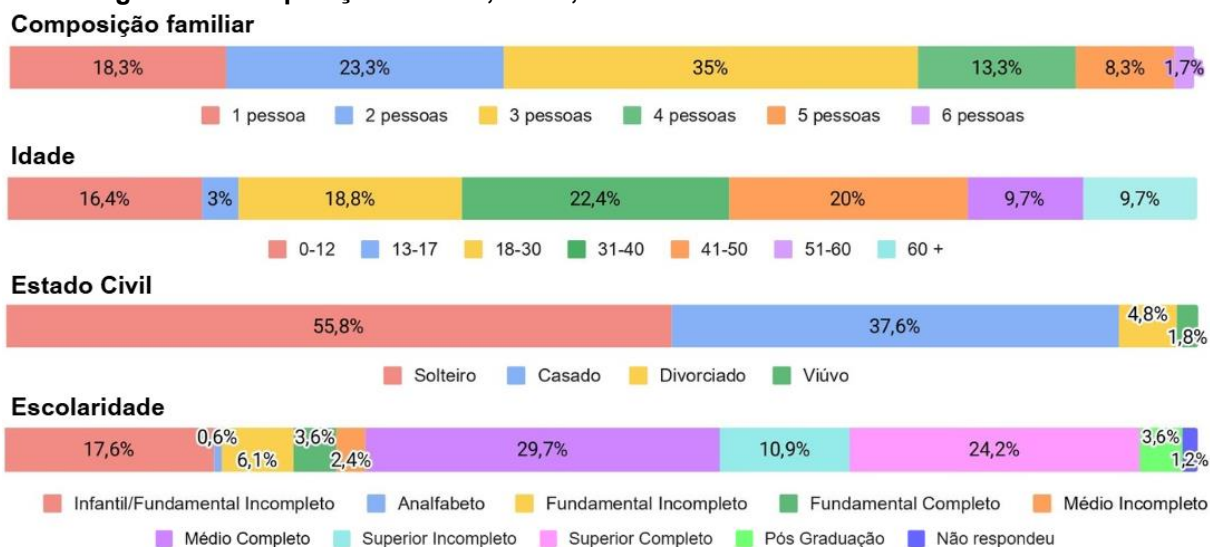
A primeira dimensão analisada foi as características socioeconômicas dos moradores, no que se refere à composição familiar, idade, estado civil, escolaridade e ocupação.

Com relação à composição familiar (Figura 66), nota-se, pelas respostas obtidas nos 60 questionários, que a maior parte das residências são ocupadas por 3 pessoas (35%), seguido de uma composição familiar formada por 2 pessoas (23,3%) e 18,3% moram sozinhos. A partir dessa informação, constata-se que os apartamentos comportam a maior parte da composição familiar presente no conjunto habitacional, no entanto, nota-se que 1,7% possuem composição familiar de 6 pessoas. Considerando que a maior tipologia de apartamento (3 dormitórios) comporta no máximo 5 pessoas, a composição familiar de 6 pessoas fica prejudicada. Ademais, a quantidade de apartamentos de 3 dormitórios presente no Complexo Júlio Prestes é ínfima, estando localizados apenas em uma torre da Quadra 50. Os apartamentos de 2 dormitórios são a maior quantidade, abrigando até 4 pessoas no dormitório casal e dormitório solteiro duplo.

Quando perguntado sobre a idade dos moradores, 22,4% possuem entre 31 e 40 anos, 20% está entre 41 e 50 anos, 18,8% têm entre 18 e 30 anos e 16,4% são crianças. Adolescentes, idosos e pessoas com idade entre 51 e 60 anos representam menos de 10% em sua categoria. No que se refere ao estado civil, 55,8% são solteiros e 37,6% são casados. Os outros 6,6% são divorciados ou viúvos.

Quanto ao grau de escolaridade, 29,7% possuem ensino médio completo, 24,2% possuem ensino superior completo e 17,6% possuem ou ainda estão cursando o ensino fundamental, devido à alta taxa de crianças que moram no local. Salienta-se a grande quantidade de pessoas que se interessaram por cursar ensino superior e pós-graduação, enfatizando a qualidade de ensino e a busca por melhores condições de vida através da educação.

Figura 66. Composição familiar, idade, estado civil e escolaridade dos moradores



Fonte: Autora (2025).

Quando questionado sobre a ocupação dos participantes, a grande maioria é estudante, como pode ser observado com ênfase na nuvem de palavras da Figura 67. Esses estudantes se referem às crianças e adolescentes que estão em idade escolares, mas também aos jovens e adultos que estão cursando algum tipo de ensino superior ou pós-graduação. Observa-se, ainda que “funcionário público” vem como a segunda maior ocupação, seguidos de comerciantes/vendedores, professores e aposentados. Na conversa semi-estruturada realizada na aplicação dos questionários, observou-se que a maioria dos funcionários públicos são pessoas que estão residindo no Complexo Júlio Prestes no formato de aluguel, ou seja, passaram a alugar um apartamento após a aprovação em um concurso público da cidade. O Edital da PPP de HIS, no entanto, não informa sobre a legalidade do beneficiário de adquirir um apartamento para posteriormente alugá-lo.

Figura 67. Ocupação dos moradores do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Autora (2025).

A distribuição da renda mensal familiar em faixas de salários-mínimos (SM), revela um panorama desigual. A maior parcela da população (28,3%) possui renda entre 2 e 3 salários-mínimos, seguida por grupos com renda entre 3 e 4 salários-mínimos (23,3%) e mais de 4 salários-mínimos (25%), que somados representam quase metade dos participantes (48,3%) com rendimentos acima de 2 SM. Por outro lado, 21,7% das famílias recebem entre 1 e 2 SM, e uma pequena fração, 1,7%, vive com apenas 1 SM, indicando um grupo em situação de maior vulnerabilidade. Essa distribuição mostra uma concentração relevante de famílias nas faixas intermediárias de renda, com destaque para a expressiva parcela acima de 4 SM, sugerindo alguma mobilidade econômica, mas também evidenciando a persistência de desigualdades significativas na base da pirâmide social.

Segundo o Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, as faixas de renda aptas a participarem do programa PPP Habitacional estão entre 1 e 4 SM, correspondendo, de acordo com o valor do SM de 2025 (R\$ 1.518,00), à valores entre R\$ 1.518,00 e R\$ 6.072,00. Sabe-se, entretanto, que os valores descritos no Edital são referentes ao ano de 2014¹⁹, dessa forma, os percentuais de renda apresentados na Figura 68 revelam que uma moradia adequada e com boa localização contribui para a melhoria financeira dos moradores, visto que, conforme conversado na pesquisa não-estruturada, muitos deles chegaram ao Complexo Júlio Prestes

¹⁹ Os valores do ano de 2014, descritos no Edital, são de R\$ 810,00 até R\$ 4.344,00.

recebendo menos dinheiro do que recebem atualmente, evidenciando notável crescimento financeiro.

Figura 68. Renda mensal familiar dos moradores

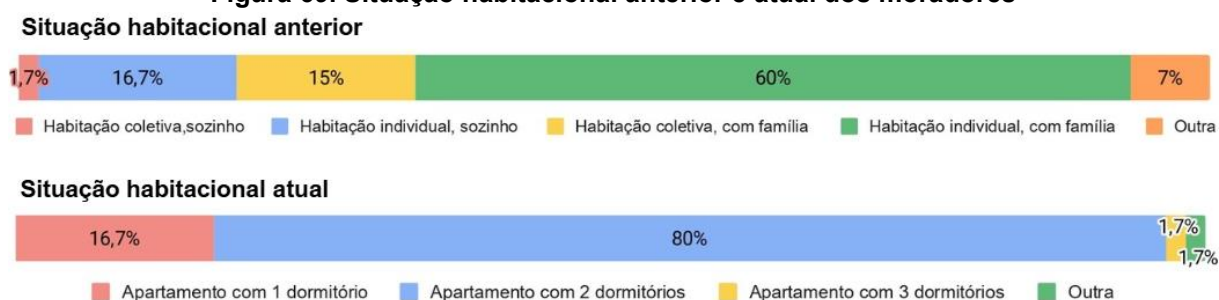


Fonte: Autora (2025).

De forma geral, 66% dos entrevistados têm renda advinda de seu próprio trabalho, no qual se consideram independentes financeiramente ou responsáveis pelo sustento da família. 21,7% trabalham, mas não são independentes financeiramente e 6,7% não trabalham, tendo seus gastos custeados. Pelos resultados, pode-se perceber que a maioria das pessoas já possuem estabilidade financeira, possuindo emprego fixo particular (60%) ou fixo federal/estadual/municipal (13,3%), alguns deles possuem emprego autônomo (20%) e uma pequena quantidade (3,3%) são aposentados ou pensionistas. Entretanto, uma pequena parcela depende de outras pessoas ou auxílio do governo para viver.

A Figura 69 compara a situação habitacional anterior e atual dos entrevistados, revelando mudanças significativas nas condições de moradia. Antes da mudança, a maioria (60%) vivia em habitação individual com a família, enquanto 15% moravam sozinhos em habitações individuais e 16,7% viviam sozinhos em habitações coletivas, o que pode indicar uma situação de maior vulnerabilidade. Apenas 1,7% viviam em habitação coletiva com a família, e 7% se enquadravam em outras formas de moradia. Após a mudança, observa-se uma clara padronização habitacional, com 80% dos moradores passando a viver em apartamentos com 2 dormitórios, e 16,7% em apartamentos com 1 dormitório. Apenas 1,7% vivem em apartamentos com 3 dormitórios. Esses dados, entretanto, possui conformidade com a quantidade de tipologias de apartamentos oferecidas no Complexo, visto que a maior parte são os apartamentos com 2 dormitórios e uma parcela ínfima corresponde aos apartamentos de 3 dormitórios, localizados apenas na Quadra 50.

Figura 69. Situação habitacional anterior e atual dos moradores



Fonte: Autora (2025).

Do total de participantes, 36,7% vivem no Complexo Júlio Prestes há 5 anos, 25% vivem há 6 anos e 13,3% há 4 anos. 23,3% estão residindo no conjunto habitacional a 3 anos ou menos e apenas 1,7% moram a 7 anos, ou seja, desde o início da entrega dos apartamentos, no ano de 2017.

A maioria (85%) afirmou não participar de nenhum programa governamental enquanto 6,7% participam. Dentre os programas mencionados estão o Bolsa Família e o Programa Viva Leite, o qual visa fornecer leite para crianças e idosos em situação de vulnerabilidade social. Dentre os participantes da gestão condominial, 71,7% não participam e 25% participam ativamente, sendo síndico, conselheiros fiscais de alguma das torres do Complexo ou participando de assembleias. 3,3% não soube responder.

5.4.2. Percepção dos moradores sobre suas moradias: padrões culturais e domésticos

Neste eixo do questionário, os moradores deram suas opiniões sobre suas moradias atuais e sobre a que consideram ideal, a qual deve garantir condições dignas de habitação como segurança, infraestrutura básica, boa localização, conforto no geral e adequação cultural.

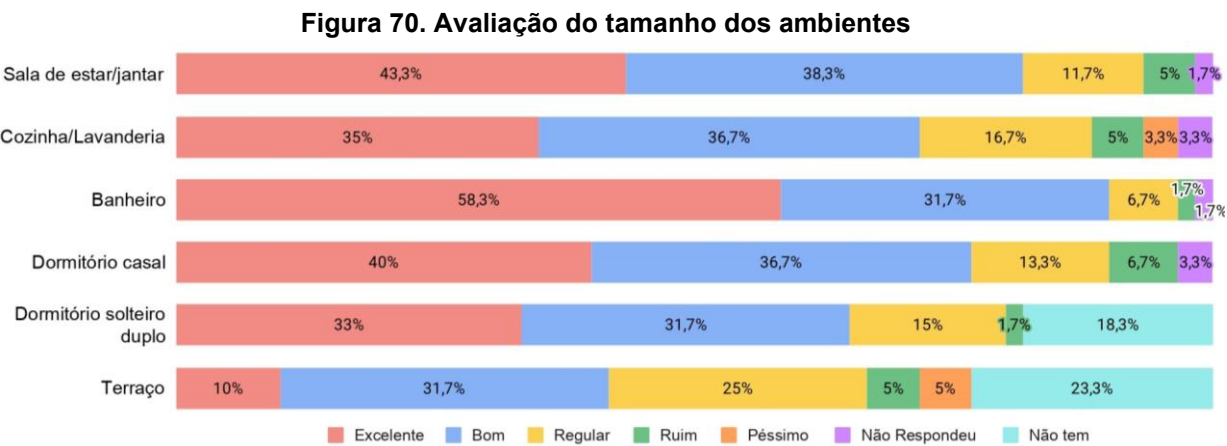
Do total de entrevistados, 83,3% moram em apartamento próprio e 15% moram em apartamentos alugados. Segundo o síndico João Carlos, cerca de 35% do total de apartamentos do Complexo Júlio Prestes é alugado, causando discordância com o estabelecido no Edital do programa, visto que não são mencionadas as possibilidades de aluguéis no momento da contemplação. De acordo com a entrevista semi-estruturada obtida durante a aplicação dos questionários, muitos dos que moram

nos apartamentos alugados são pessoas que passaram em concursos públicos na cidade de São Paulo ou viram uma oportunidade de residir na área central.

Com relação ao tamanho do apartamento, 75% estão satisfeitos e 25% estão insatisfeitos. Grande parte das observações ditam que o apartamento poderia ser maior e possuir mais um dormitório, além disso, alguns moradores citam que os dormitórios e a sala são pequenos.

Na avaliação do tamanho dos cômodos, o banheiro se destaca, apresentando classificação excelente (58,3%), em seguida estão a sala (43,3%) e o dormitório casal (33%). Ocupando a pior classificação está, em primeiro lugar, o terraço, com 5%, seguido da cozinha/lavanderia, com 3,3%. O terraço está presente apenas nas tipologias de 1 e 2 dormitórios, entretanto, suas dimensões são extremamente pequenas, impossibilitando a inserção de qualquer mobiliário, como cadeiras, redes ou bancos, dessa forma, este espaço serve apenas como um “respiro” privado nos apartamentos, o que, pela avaliação dos moradores, é um espaço desperdiçado ou inutilizado que poderia ser substituído pela ampliação dos demais ambientes, como a sala de estar.

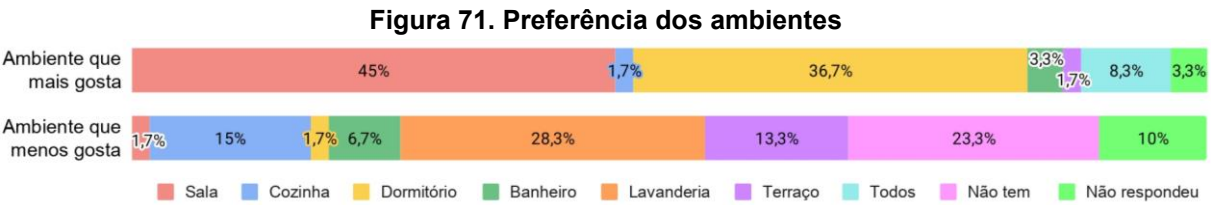
Apesar da sala de estar/jantar estar classificada como “bom” e “satisfatório” segundo os parâmetros de Boueri (2004), 18,4% dos moradores consideram seu tamanho regular, ruim ou péssimo. Os demais ambientes recebem classificação boa ou regular, conforme mostrado na Figura 70.



Fonte: Autora (2025).

Com relação à disposição dos ambientes, a maioria (85%) diz gostar, sendo a sala o cômodo com maior preferência dos moradores (45%) pois é o local de

convívio familiar frequente, além de ser bem arejada. O dormitório vem em seguida, com 36,7% das avaliações, seguido da cozinha, com 8,3%. Muitos dos moradores responderam que gostam de todos os cômodos igualmente. Dentre os ambientes que menos gostam, estão a área de serviço (28,3%), a cozinha (15%) e o terraço (13,3%), dado suas dimensões muito pequenas. Ainda, foi apontado que a cozinha poderia ter mais espaço para armários, ser mais reservada e o banheiro poderia ser menor, abrindo espaço para a ampliação de outros cômodos da casa. A Figura 71 mostra a porcentagem de preferência dos cômodos.



Fonte: Autora (2025).

Figura 72. Sala de estar e lavanderia representando os ambientes que os moradores mais gostam e o que menos gostam



Fonte: Autora (2025).

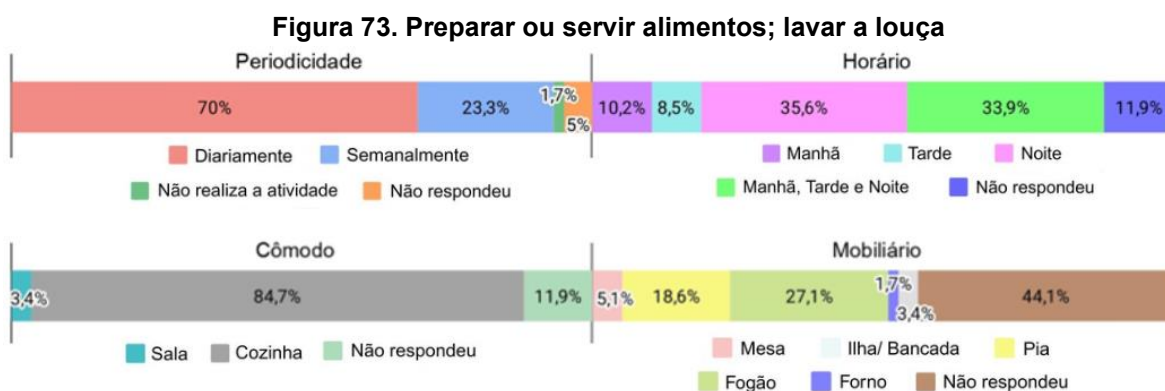
Nos padrões culturais, foram analisados os padrões culturais dos moradores, subdivididos entre tarefas domésticas e atividades de descanso e lazer.

1. Tarefas domésticas

A análise das tarefas domésticas se deu a partir das atividades reprodutivas, tais quais: i) preparar ou servir alimentos, lavar a louça; ii) lavar roupas e sapatos; iii)

limpar e arrumar o domicílio; iv) guardar pertences pessoais e itens domésticos; v) cuidar de outras pessoas ou animais.

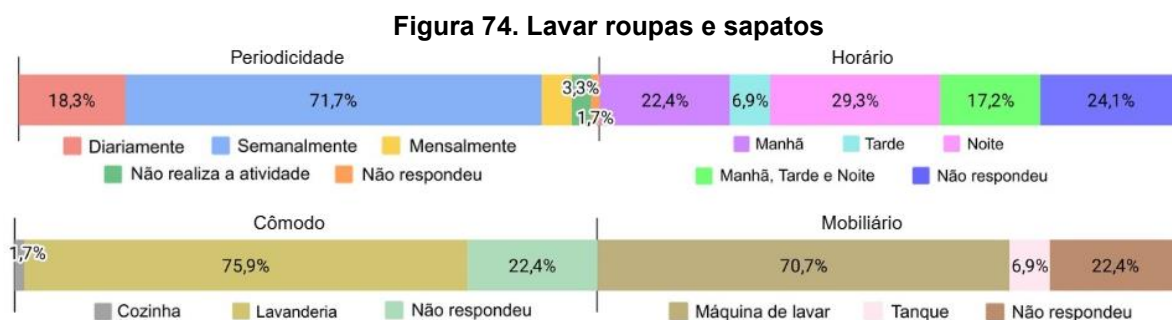
No que concerne à atividade de **preparar ou serviços alimentos e lavar a louça**, o cômodo predominante utilizado é a cozinha (84,7%), 70% realizam a atividade diariamente e outros 23,3% realizam semanalmente, geralmente no turno da manhã (35,6%) ou tarde (33,9%). Alguns entrevistados disseram que normalmente cozinham apenas uma vez na semana, fazendo o sistema de marmitas congeladas, facilitando a praticidade do dia a dia. Outros, não cozinham e costumam fazer as refeições fora de casa, em restaurantes e, principalmente, no trabalho.



Fonte: Autora (2025).

O **cuidado com roupas e sapatos** é realizado semanalmente em 71,7% das respostas, principalmente na lavanderia (75,9%), utilizando o tanque ou máquina de lavar roupas. Geralmente esta atividade é realizada no turno da noite (29,3%) devido à jornada de trabalho ser no período comercial.

A lavanderia, apesar de muito utilizada na rotina dos moradores, foi tida como cômodo que menos gostam e muito se dá pelo fato de não haver espaços suficientes para armazenamento e varais, deixando o ambiente constantemente desorganizado.



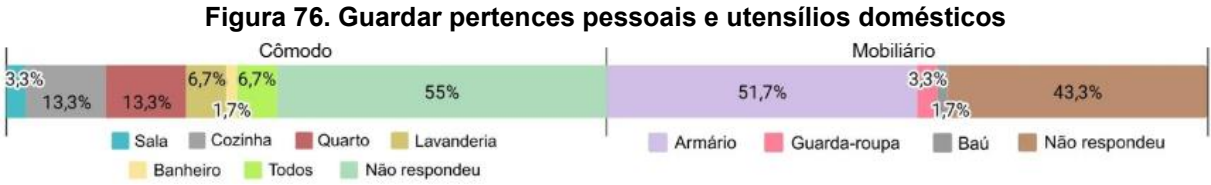
Fonte: Autora (2025).

A **limpeza e organização do domicílio** acontece diariamente (55%) ou semanalmente (40%) em horários alternados, mas principalmente pela manhã (20,3%). Dos entrevistados que não responderam (50,8%), muitos não possuem horário específico para a atividade ou realizam aos finais de semana, nos dias de folga do trabalho.



Fonte: Autora (2025).

Para **guardar pertences pessoais e utensílios domésticos**, normalmente os moradores utilizam os armários, guarda-roupas ou baús presentes em diferentes cômodos da casa, como cozinha, quarto, sala ou banheiro. 6,7% dos entrevistados disseram que armazenam pertences em todos os cômodos da casa.



Fonte: Autora (2025).

A maioria dos moradores não possuem animais domésticos nem **cuidam de outras pessoas** em seu domicílio, no entanto, das que realizam a atividade, 20% a faz diariamente em período integral e são os maiores frequentadores do playground e praças internas.

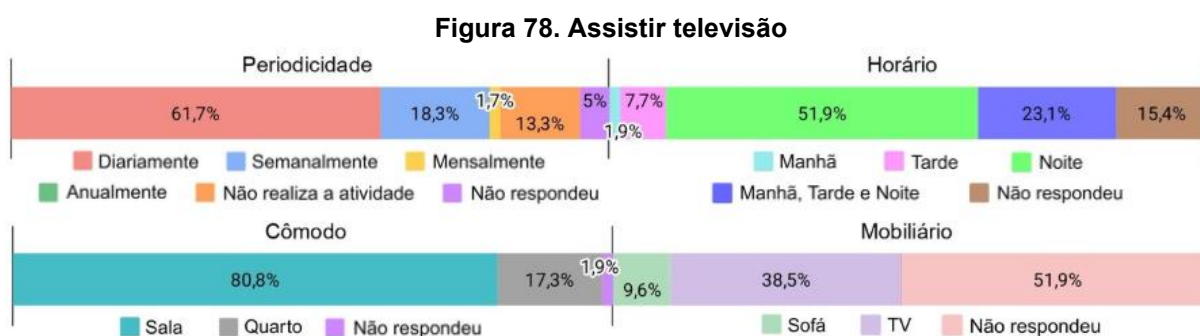


Fonte: Autora (2025).

2. Tarefas de descanso e lazer

Para as tarefas de descanso e lazer, foram analisadas as atividades: i) assistir televisão; ii) leitura, escrita e estudo; iii) ouvir música; iv) navegar na internet; v) jogar jogos (baralho, tabuleiro etc.); vi) descansar; vii) convívio familiar; viii) receber visitas.

A atividade de **assistir televisão** se faz presente na rotina diária dos moradores (61,7%), que geralmente costumam fazer durante a noite, após o horário de expediente do trabalho. Alguns entrevistados, entretanto, disseram assistir televisão somente aos finais de semana. O cômodo de maior permanência para esta atividade é a sala (80,8%), porém muitos possuem televisão no quarto (17,3%).



Fonte: Autora (2025).

A **leitura, escrita e estudo** é uma atividade que não está presente na rotina de 25% dos moradores devido à falta de tempo para sua realização, entretanto, dos que possuem esse hábito, 43,3% o fazem diariamente e outros 26,7% fazem semanalmente. A atividade é realizada principalmente no quarto e na sala, durante o período noturno. A mesa é o mobiliário de maior suporte (31,1%), seguido do sofá e da cama, com 17,8% e 15, %, respectivamente. Através desses resultados é possível verificar que grande parte dos apartamentos não possuem um cômodo destinado à estas atividades de maior concentração, obrigando o morador a, muitas vezes, realizá-la na mesa da cozinha, utilizada também para fazer as refeições, e com a presença de outros moradores no mesmo ambiente, dificultando o silêncio neste ambiente.

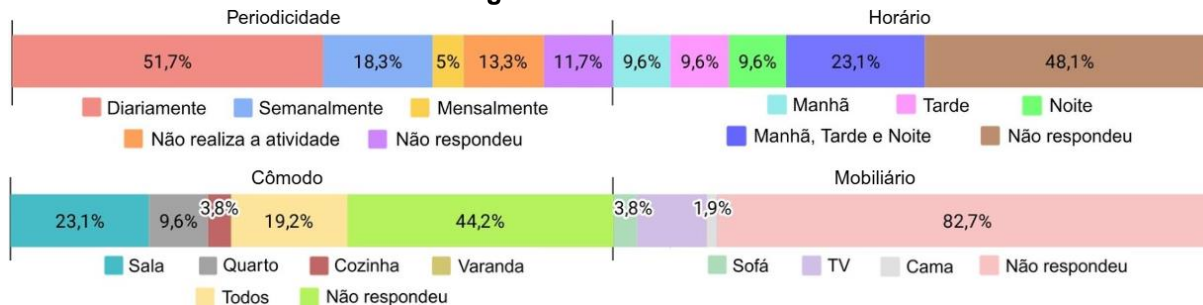
Figura 79. Leitura, escrita e estudo



Fonte: Autora (2025).

A maior parte dos moradores responderam que **ouvem música** diariamente em período integral, geralmente utilizando a televisão.

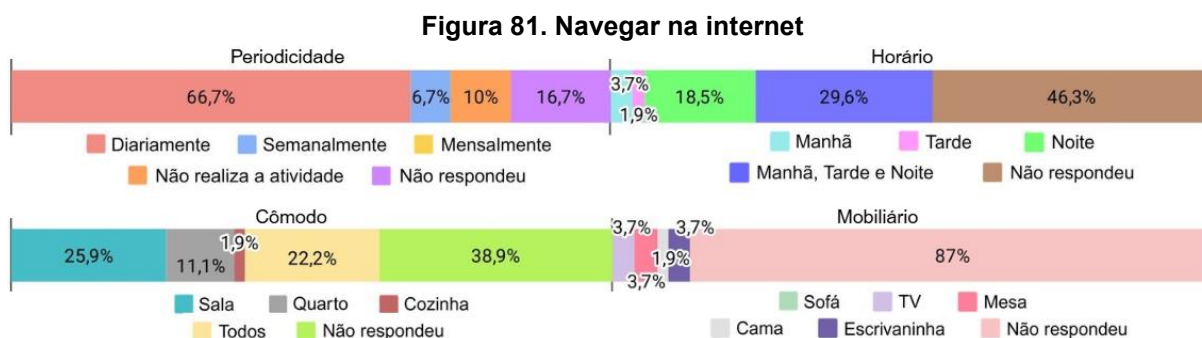
Figura 80. Ouvir música



Fonte: Autora (2025).

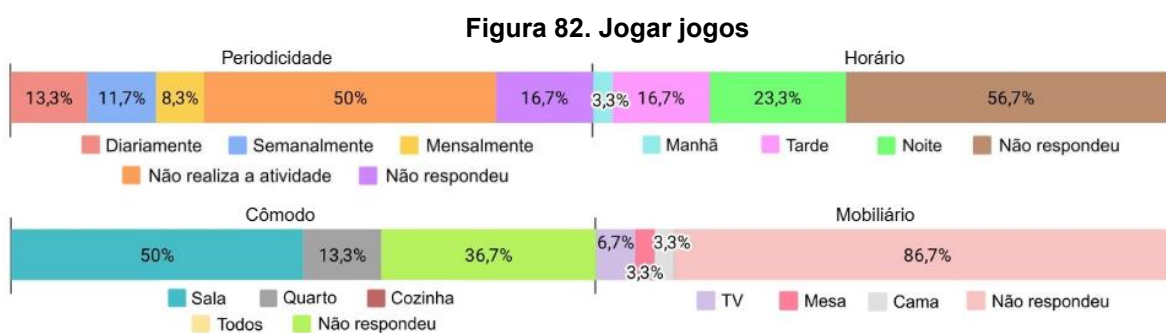
Quanto à atividade de **navegar na internet**, 66,7% a realizam diariamente em período integral. 22,2% utilizam todos os cômodos da casa pois a navegação ocorre via *smartphones*. Alguns usuários utilizam computadores em mesa ou escrivaninha presentes na sala ou no quarto. 1,9% responderam que utiliza a cozinha, sendo a mesa de refeições o mobiliário de auxílio para tal.

Diante das respostas obtidas na entrevista, é notório que a mesa de jantar é o mobiliário com maior versatilidade da casa, adaptando-se a diversos usos na rotina dos moradores, como jantar, estudar, ler, receber visitas, navegar na internet, além de ser apoio para o preparo de refeições.



Fonte: Autora (2025).

Metade dos entrevistados não realiza a **prática de jogos como baralho, tabuleiro, entre outros**, no entanto, entre os que realizam, 23,3% utilizam o horário da noite utilizando a sala (50%) como cômodo principal ou o quarto (13,3%).

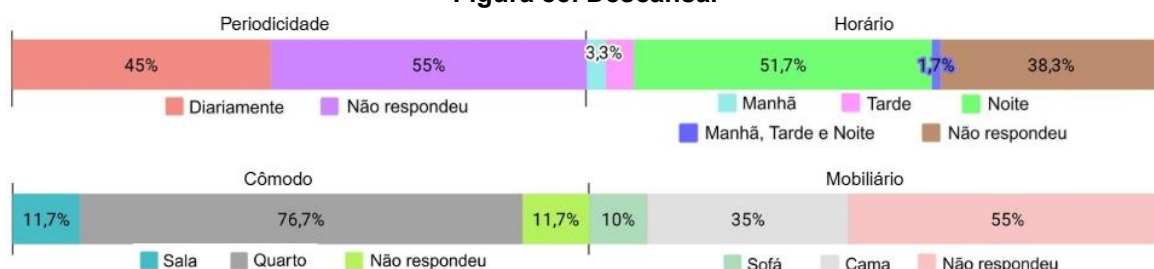


Fonte: Autora (2025).

O **descanso** é atividade diária e essencial para todos os moradores, mesmo que grande parte não tenha respondido à esta questão. Em 51,7% dos casos, a atividade é realizada a noite, porém, devido a algumas profissões terem escalas de trabalho em horários alternados, muitas pessoas descansam durante os períodos da manhã ou tarde. Os cômodos mais utilizados são o quarto (76,7%) e a sala (11,7%), com a utilização da cama e do sofá nos respectivos ambientes.

Para um bom descanso é essencial que o ambiente seja silencioso. Através das análises, foi possível verificar que os apartamentos dos pavimentos mais altos são mais beneficiados com o silêncio, dada a distância de altura entre o apartamento, a rua e os espaços comuns do próprio conjunto habitacional, de onde advém mais barulho.

Figura 83. Descansar



Fonte: Autora (2025).

O convívio familiar é realizado diariamente em 35% dos entrevistados e geralmente ocorre na sala (60,7%), com a utilização do sofá e mesa. Algumas atividades citadas pelos moradores é o jantar em família e assistir televisão juntos.

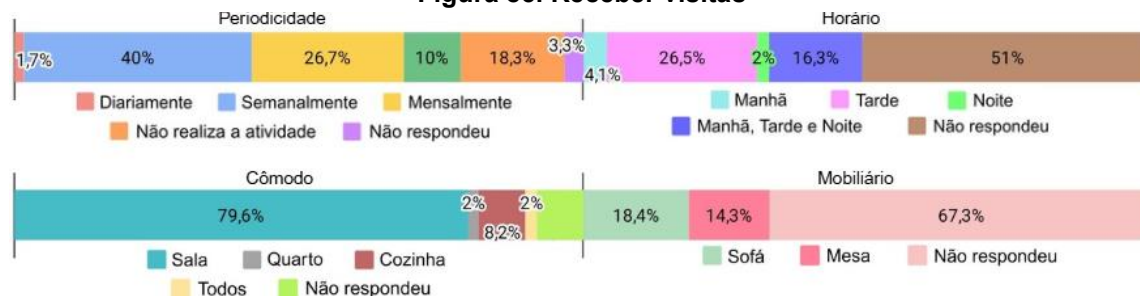
Figura 84. Convívio familiar



Fonte: Autora (2025).

Os moradores relataram receber visitas semanalmente (40%), principalmente durante o período da tarde ou aos finais de semana. Os cômodos mais utilizados para esta atividade é a sala e a cozinha, onde normalmente acontece um almoço, jantar ou jogos de baralho, tabuleiro etc. A alta periodicidade mostra a satisfação dos moradores em receber visitas, entretanto, a maioria dos apartamentos não é preparado com quarto de hóspedes ou local apropriado para que a visita possa dormir, nesses casos, os moradores relataram utilizar um colchão na sala ou o sofá.

Figura 85. Receber visitas



Fonte: Autora (2025).

Quando perguntando se consideram o apartamento acessível para deficientes físicos, 70% disseram que sim, 25% responderam não e 5% não respondeu. A maior parte das justificativas estão relacionadas ao tamanho do banheiro, sendo amplo o suficiente para comportar um cadeirante (Figura 86).

Figura 86. Banheiro da tipologia de apartamento com 1 dormitório



Fonte: Autora (2025).

Com relação ao pé direito, ou seja, a altura entre o piso e o teto, 90% dos entrevistados consideram adequado e 10% acham que poderia ser mais alto. Já com relação aos acabamentos de piso, parede e teto, a maioria (73,3%) respondeu que não são bons e 26,7% consideram adequado. A principal reclamação foi com relação aos pisos, visto que em muitos apartamentos eles se soltaram. Grande parte dos moradores relataram que os pisos já tiveram que passar por manutenção mais de três vezes, entretanto, a própria construtora se encarregou de fazer a manutenção ou a troca, porém o prazo para a realização do serviço foi muito estendido. Outros moradores relataram que a construtora entregou acabamentos básicos e sem durabilidade.

Quando questionado se o barulho exterior adentra o apartamento, 65% disseram que sim. Os moradores da Quadra 49 enfatizaram a quadra de esportes (Figura 87) como o maior causador de ruídos, considerando que é um local onde há grande concentração de crianças em horário de lazer e fica localizada entre as torres residenciais. Outrora, os moradores da Quadra 50 citaram a creche como um polo causador de ruídos nos apartamentos, já que também fica concentrada no centro da Quadra, entre as torres residenciais. Além disso, devido a localização do Complexo

Júlio Prestes ser na área central de São Paulo, é inevitável o barulho de automóveis e sirenes policiais. Durante a pesquisa semiestruturada, os moradores também disseram que o problema seria resolvido se os vidros das portas e janelas possuísssem tecnologia antirruídos, evitando barulhos externos e sons advindos de apartamentos vizinhos.

Figura 87. Quadra de esportes e creche do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Autora (2025).

No que concerne à privacidade no interior do apartamento, 86,7% responderam que possui, 11,7% responderam que falta privacidade e 1,7% não responderam à questão. Apesar de haver poucas insatisfações sobre a privacidade, os 11,7% se justificam pelas janelas voltadas aos corredores de circulação e algumas estarem localizadas de frente umas para as outras. Além disso, os andares mais baixos são prejudicados com as janelas voltadas diretamente para as ruas, conforme visto na Figura 88.

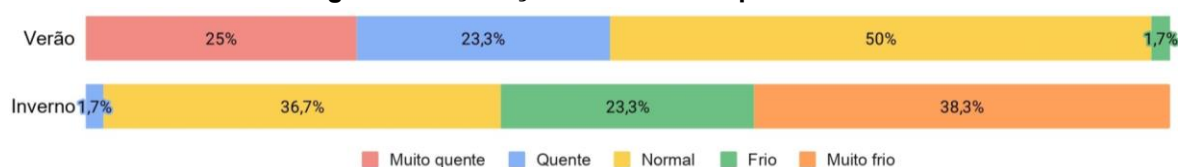
Figura 88. Janelas das torres residenciais



Fonte: Autora (2025).

A avaliação geral do clima no interior do apartamento (Figura 89) mostrou que, durante o verão, 50% dos moradores consideram a temperatura normal enquanto no inverno, a maioria (38,3%) consideram muito frio. A corrente de ar nas torres residenciais do Complexo Júlio Prestes é grande, principalmente nos andares superiores, fazendo com que mais da metade dos entrevistados consideram os apartamentos frio ou muito frio durante o inverno. Por outro lado, 25% disseram que a habitação fica muito quente durante o verão, principalmente pela impossibilidade da instalação de ar-condicionado.

Figura 89. Avaliação do clima no apartamento

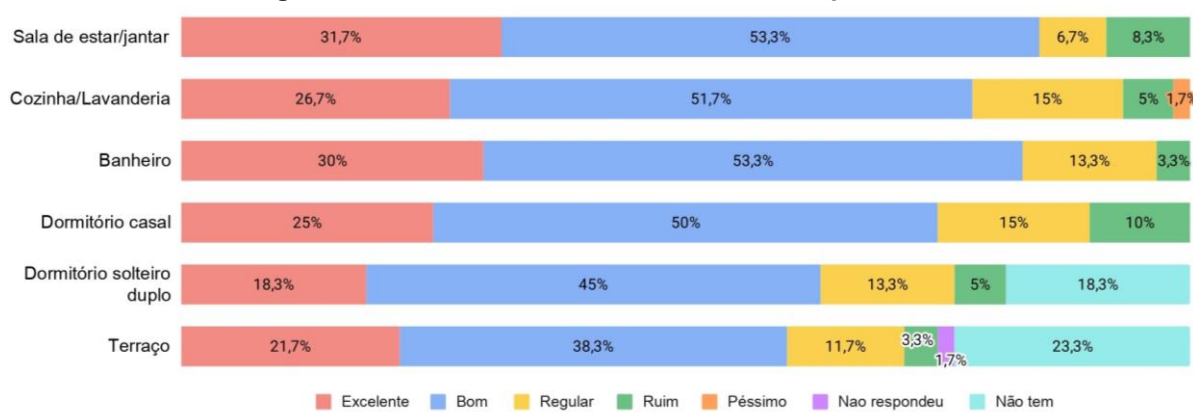


Fonte: Autora (2025).

Para cada cômodo do apartamento foram perguntados a opinião dos moradores sobre o conforto térmico, a iluminação e ventilação natural.

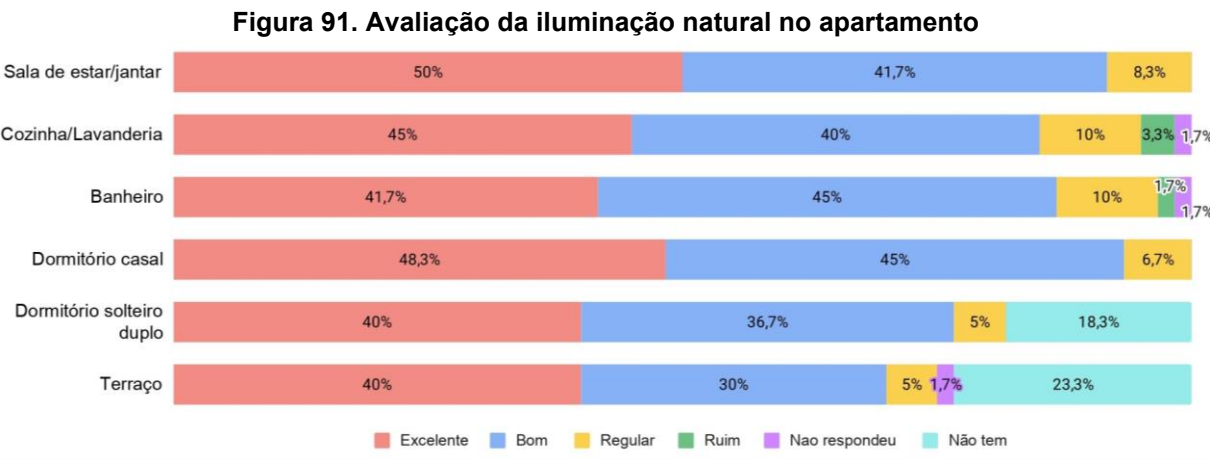
Sobre o conforto térmico (Figura 90), a sala de estar/jantar recebeu a melhor classificação, seguida do banheiro e da cozinha/lavanderia. O único cômodo que recebeu 1,7% da classificação “péssimo”, foi a cozinha/lavanderia, apesar de estar também entre os mais bem avaliados. Todos os ambientes mantiveram a maioria das classificações como “boa”, isso evidencia que o sistema de ventilação cruzada e iluminação natural foram instalados corretamente, de forma em que todo o apartamento esteja constantemente arejado.

Figura 90. Avaliação do conforto térmico no apartamento



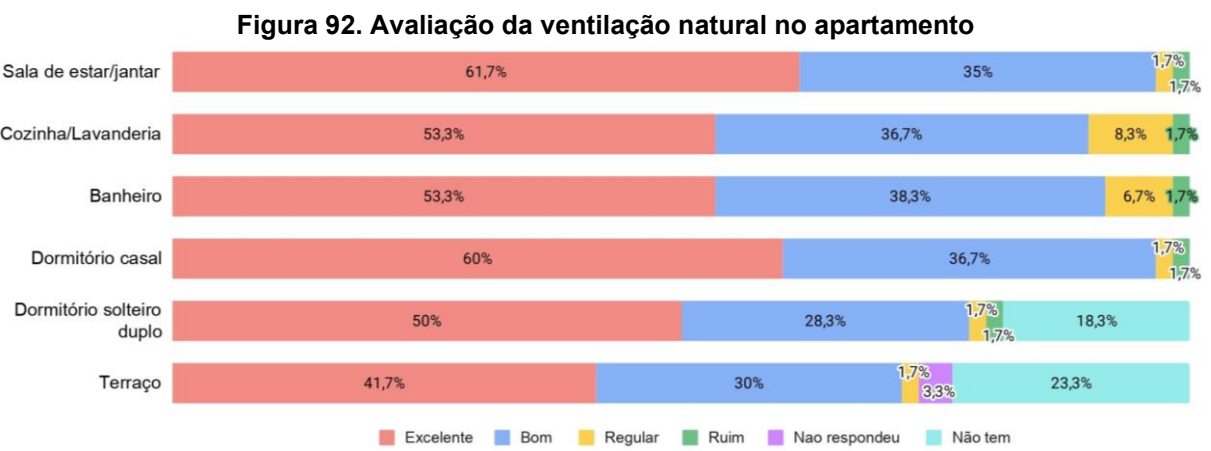
Fonte: Autora (2025).

Com relação à percepção dos moradores sobre a iluminação natural (Figura 91) dos ambientes, a sala de estar/jantar novamente se destacou por sua classificação “excelente”, com 50%, entretanto, todos os ambientes obtiveram classificações maiores que 40%, enfatizando que o projeto teve o cuidado de manter uma excelente iluminação natural em todas as tipologias de apartamento.



Fonte: Autora (2025).

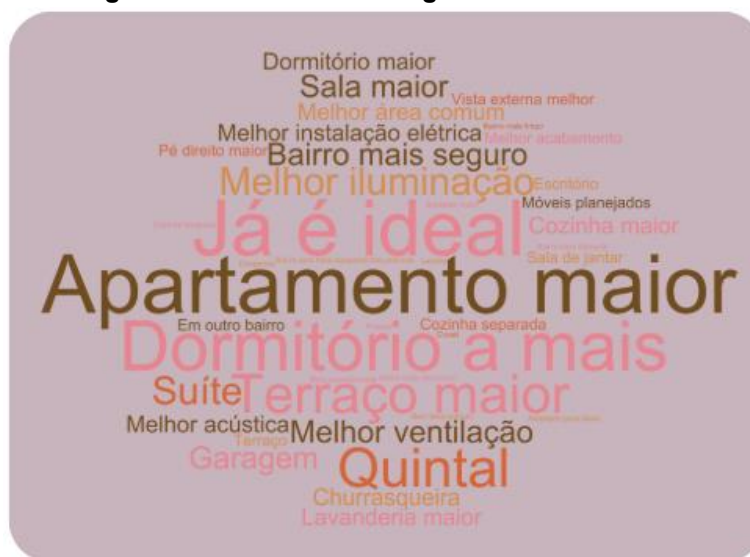
A ventilação natural (Figura 92) também obteve excelente classificação em todos os ambientes, com destaque para a sala de estar/jantar e dormitório casal. Alguns moradores, entretanto, consideram demasiada a corrente de ar adentrando os apartamentos, causando desconforto por frio na maior parte do ano, principalmente nos pavimentos mais altos em que as barreiras de ar são menores.



Fonte: Autora (2025).

Ao final da pesquisa, foi solicitado que o morador descrevesse, em poucas palavras, qual seria o apartamento ou casa ideal para ele e a maior parte das considerações se tratava de um apartamento maior ou um dormitório a mais. Além disso, algumas pessoas desejaram ter espaços maiores, como terraço ou quintal, cozinha, lavanderia e dormitório. Vagas de garagem e melhorias na acústica e nas áreas comuns do conjunto habitacional também foram citadas como desejos para uma habitação ideal. Na Figura 93 há uma nuvem de palavras que expressa as principais vontades da moradia ideal.

Figura 93. Moradia ideal segundo os moradores



Fonte: Autora (2025).

5.4.3. Percepção dos moradores sobre os padrões coletivos do Complexo Júlio Prestes

No compilado das percepções dos moradores a respeito dos padrões coletivos do Complexo Júlio Prestes foram feitas perguntas sobre o funcionamento do edifício, incluindo todas as suas dependências como portaria, circulação, quadra de esportes, salão de festas, creche, praças internas, lojas térreas e a base da Polícia Militar.

Dentre todo o conjunto do Complexo Júlio Prestes, o ambiente que os moradores mais gostam são as praças internas e o próprio apartamento, representando 24,6% e 23,1%, respectivamente. Quando questionado o porquê

gostam desses ambientes, os moradores relataram gostar do *playground* para as crianças, localizados nas praças centrais das torres, e utilizam estes espaços para passear com o cachorro. O apartamento foi relatado pela condição de trazer aconchego e privacidade. Além disso, o salão de festas foi citado por 3,1% dos moradores, o mercadinho existente em cada torre também representou 3,1% e o bicicletário correspondeu a 1,5%.

Dos entrevistados, 56,4% disseram que não há nenhum ambiente do conjunto habitacional em que eles não gostem e outros 20% não souberam responder, entretanto, 7,3% disseram não gostar da parte externa, que inclui as lojas, terras e áreas comuns cercadas. Outros ambientes como a quadra, portaria, creche e parquinho representaram porcentagens menores, com 1,8% cada.

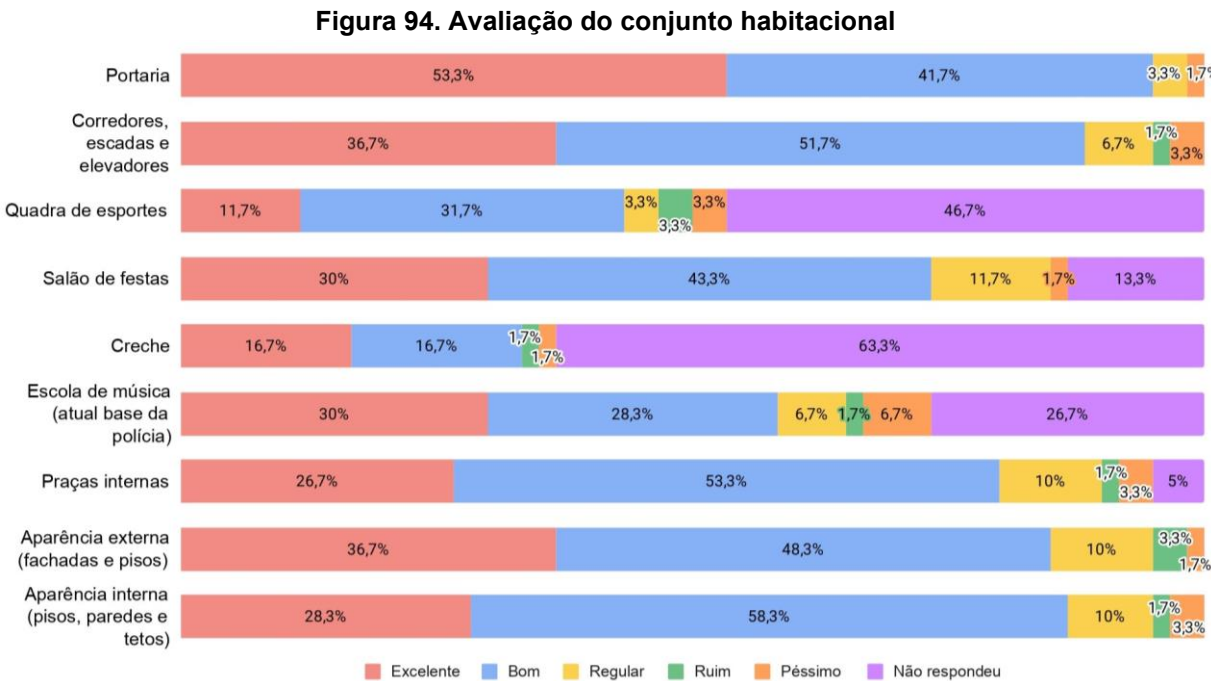
Quanto às características do conjunto habitacional, os moradores avaliaram segundo a classificação “excelente”, “bom”, “regular”, “ruim” e “péssimo” todos os ambientes e a aparência externa (fachadas e pisos) e interna (pisos, paredes e tetos).

De forma geral, todos os ambientes do Complexo Júlio Prestes foram avaliados com classificação excelente ou boa (Figura 94). A quadra de esportes, a creche e a base da Polícia Militar receberam maiores porcentagens de “não respondeu” devido à não utilização desses ambientes por parte de alguns moradores. Quando perguntado sobre a frequência de utilização desses ambientes, 91,7% disseram não utilizar a quadra de esportes, 56,7% não frequentam o salão de festas e 73,3% não frequentam a creche.

Corredores, escadas e elevadores receberam 3,3% de avaliação negativa devido aos elevadores estarem em constante manutenção e serem lentos. A quadra de esportes recebeu 6,6% de avaliação classificada como “ruim” ou “péssimo” e, quando indagado, os moradores disseram que não deveria existir, que propaga muito barulho, não há manutenção constante e nem todos podem acessar. Já o salão de festas obteve 1,7% de considerações negativas, alegando que possui pilares no meio do ambiente, falta exaustão e o barulho atrapalha os moradores, entretanto, também recebeu avaliações positivas como a limpeza, praticidade e bom uso do espaço. A atual base da Polícia Militar, instalada onde deveria ser a escola de música Tom Jobim, teve avaliações bem divididas pois alguns moradores preferiam que fosse construída a escola, como era o projeto inicial, e outros aprovaram a mudança prezando pela segurança e bom policiamento nas ruas, além disso, muitos disseram

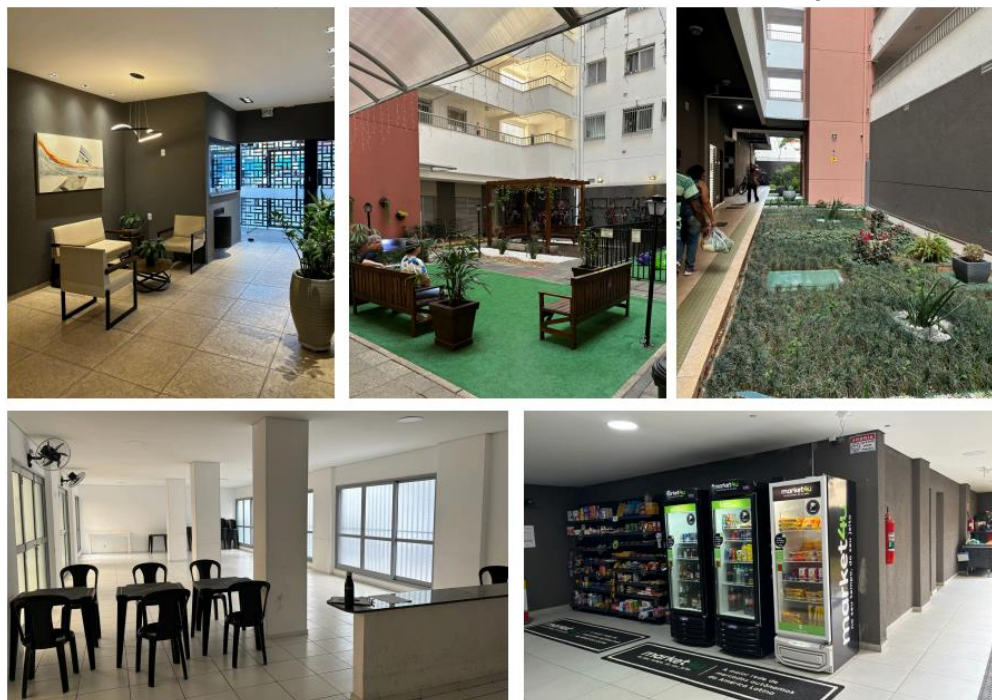
que a Sala São Paulo, localizada próximo ao Complexo, já atende as questões culturais da região.

Com relação à avaliação dos moradores sobre a aparência externa do edifício, 36,7% consideraram “excelente”, 48,3% “bom”, 10% “regular” e 6,7% consideram “ruim” ou “péssimo”. Os motivos para as avaliações negativas são a alta manutenção e a calçada não finalizada. Na avaliação da aparência interna, 28,3% consideram “excelente”, 58,3% avaliam como “bom” e o restante consideram “regular”, “ruim” ou “péssimo”. A principal reclamação é sobre a má execução dos acabamentos, que levaram os pisos a estourarem, má conservação e manutenção.



Fonte: Autora (2025).

Figura 95. Áreas comuns do interior das torres residenciais do Complexo Júlio Prestes



Fonte: Autora (2024).

Foi perguntando se os moradores gostariam de ter outra área comum e 68,3% responderam que sim, 30% responderam não e 1,7% não soube responder. As áreas comuns mais citadas foram: academia, brinquedoteca, área verde maior, garagem, lavanderia, sala de jogos, biblioteca e piscina.

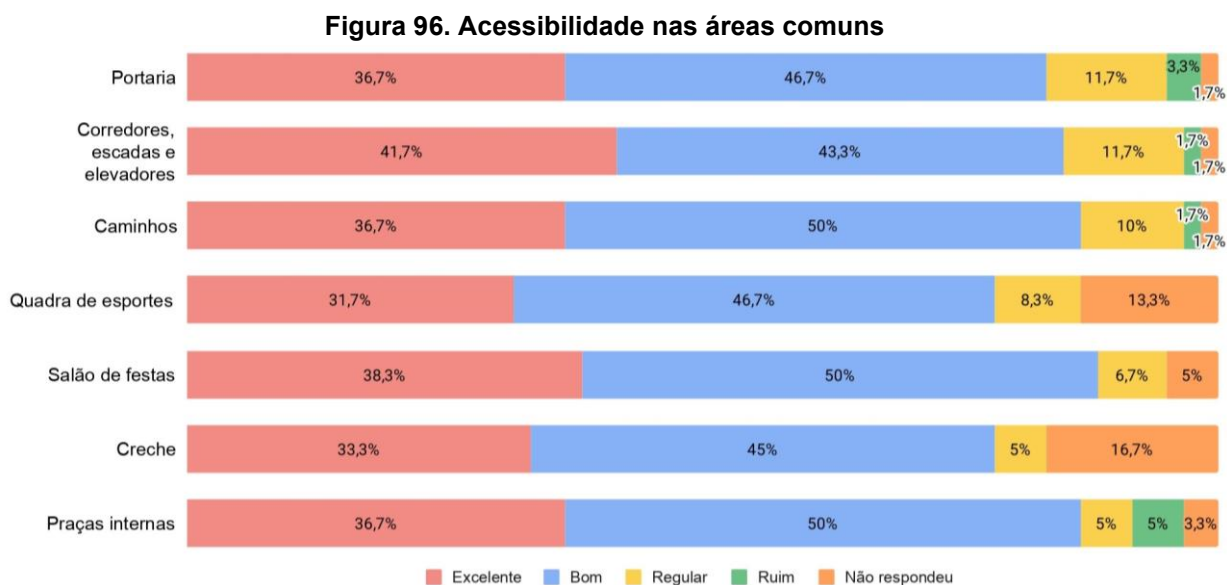
Apesar de ser um desejo dos moradores, o conjunto habitacional não possui vagas de garagem, obrigando os portadores de veículos a estacionarem nas ruas lindeiras ou alugarem outros espaços. Dentre os entrevistados, 38,3% possuem veículos e costumam estacionar na Sala São Paulo ou em estacionamento privado, com valores mensais custando em torno de R\$ 250,00 e R\$ 340,00²⁰, respectivamente. 60% das pessoas não possuem veículos, fato que leva em consideração a facilidade de transportes públicos na região central da cidade.

Sobre a segurança, 91,7% disseram que se sentem seguros dentro do Complexo, 5% disseram que não e outros 3,3% não responderam. Muitos disseram não se preocupar com os moradores de rua e usuários de drogas que vivem nas ruas adjacentes ao conjunto habitacional, dizendo que eles conhecem os moradores e não costumam intimidá-los, entretanto, alguns moradores se sentem incomodados e inseguros quanto a isso.

²⁰ Os valores dos estacionamentos foram mencionados pelos próprios moradores.

As medidas de prevenção de incêndio estão adequadas para 90% dos moradores e inadequadas para 1,7% deles. 8,4% não sabe ou não respondeu. Segundo o síndico, a manutenção nos equipamentos de incêndio é realizada mensalmente.

A acessibilidade nas áreas comuns foi considerada como “excelente” ou “boa” em todas as categorias, conforme se vê na Figura 96.



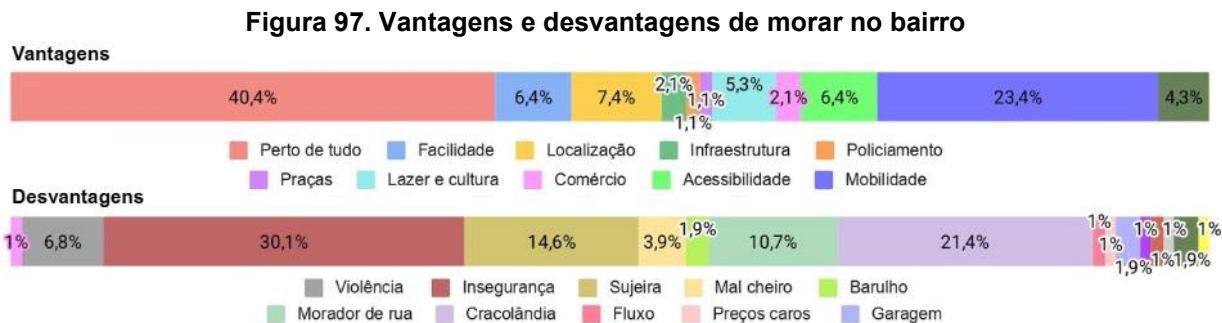
Fonte: Autora (2025).

5.4.4. Percepção dos moradores sobre os padrões comunitários do bairro e vizinhança

No que diz respeito aos padrões comunitários do bairro e vizinhança, foram avaliados, com base na percepção dos moradores, quais as vantagens e desvantagens de se morar no bairro, a segurança e as tarefas rotineiras realizadas no bairro e entorno.

Dentre as vantagens citadas pelos moradores, a proximidade de tudo se destacou, com 40,4% das respostas, além disso, a facilidade, infraestrutura, lazer e cultura, comércio, mobilidade, praças, policiamento e acessibilidade são características presentes na localização central de empreendimentos. As desvantagens se referem à insegurança, violência, sujeira e barulho, que se interligam diretamente com a presença de moradores de rua e da Cracolândia que até um período recente se concentrava na rua Helvétia, localizada ao lado do Complexo Júlio

Prestes. Desvantagens como a falta de garagem e os altos preços de mercadorias também foram apontadas em pequenas porcentagens, conforme mostra a Figura 97.



Fonte: Autora (2025).

De modo geral, 23,3% dos moradores se sentem muito satisfeitos em morar no bairro, 50% se sentem satisfeitos, 16,7% consideram regular, 6,7% são insatisfeitos e apenas 3,3% são muito insatisfeitos morando ali. Muitas dessas avaliações negativas estão atreladas ao sentimento de segurança em morar no bairro, no qual 38,3% se sentem inseguros ou muito inseguros (Figura 98).

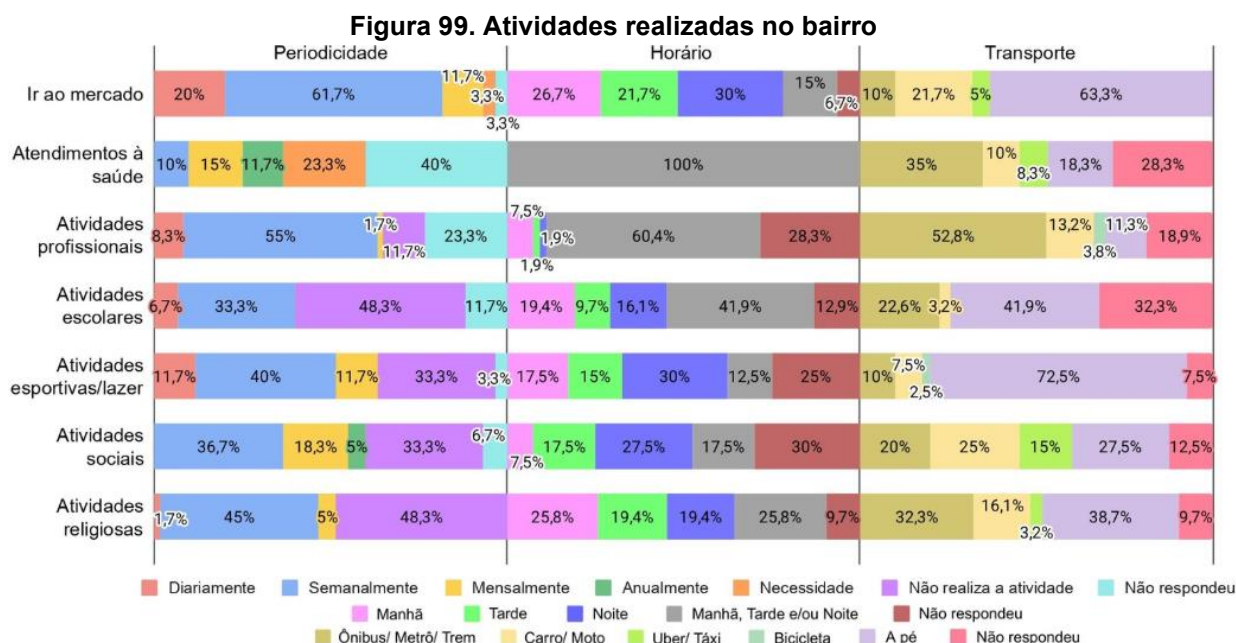


Fonte: Autora (2025).

Os moradores foram questionados se gostaria de residir em outro bairro e 51,7% responderam que sim. Dentre os bairros desejados estão Mooca, Barra Funda, Moema e Lapa, devido serem bairros tranquilos, limpos, afetivos e próximos ao centro. Alguns entrevistados relataram, na entrevista semi-estruturada, que não possuem um bairro de preferência, mas gostariam de morar em um lugar mais tranquilo, como algumas cidades do interior.

Com relação às atividades frequentadas pelos moradores em suas rotinas diárias, a Figura 99 apresenta dados sobre a periodicidade, o horário e os meios de transporte utilizados.

Ir ao mercado é uma atividade majoritariamente semanal (61,7%), realizada principalmente pela noite (30%) e com deslocamento a pé (63,3%). Os atendimentos à saúde são realizados conforme a necessidade (40%), sempre durante o dia ou quando o posto de saúde agendar horário, sendo o principal meio de transporte o ônibus/metrô/trem (35%) ou a pé (18,3%). As atividades profissionais ocorrem semanalmente (55%), durante todo o dia (60,4%), com ônibus/metrô/trem (52,8%) como principal meio de transporte. Atividades escolares não são realizadas pela maioria dos entrevistados, porém, aos que realizam, costumam ir ou levar seus filhos semanalmente (33,3%) em horário integral (41,9%) com deslocamentos a pé (41,9%), já que muitas das crianças ainda estudam em creches e algumas utilizam a própria creche do Complexo Júlio Prestes, que tem capacidade para 198 crianças. As atividades esportivas e de lazer ocorrem com maior frequência semanal (40%), geralmente à noite (30%) e a pé (72,5%), pois geralmente essas atividades se referem à academia ou jogos com bolas, incluindo a própria quadra de esportes do Complexo. Atividades sociais ocorrem com frequência semanal (36,7%) e mensal (18,3%), geralmente aos finais de semana e em diversos períodos do dia, mas principalmente à noite (27,5%), sendo os meios de transporte mais comuns carro/moto (25%) ou a pé (27,5%). Por fim, as atividades religiosas não são realizadas por 48,3% dos entrevistados, mas entre os que realizam, 45% a fazem semanalmente, realizadas em horários variados, com deslocamento majoritário a pé (38,7%) ou por ônibus/metrô/trem (32,3%).



Fonte: Autora (2025).

As análises revelam que grande parte dos moradores realizam suas atividades cotidianas semanalmente, em horários bem divididos e principalmente se locomovendo a pé. Ônibus/metrô/trem são majoritariamente utilizados para atividades profissionais, facilitando a rotina do morador com relação ao trânsito de veículos próprios nos horários de pico de São Paulo, além de que as estações de transporte público na região são abundantes e próximas ao conjunto habitacional.

6. MATRIZ DE SINERGIAS

A matriz de sinergias apresenta uma síntese dos resultados obtidos nas análises do Contexto, referente à ambiência do centro histórico de São Paulo e à PPP Habitacional - Edital de Concorrência Internacional n.001/2014; e do Texto, referente ao estudo de caso Complexo Júlio Prestes. Esta matriz de sinergias permite visualizar, de forma mais clara, todos os parâmetros que foram atendidos, parcialmente atendidos ou não atendidos durante a análise dos dados.

Através da metodologia da dialogia na arquitetura foi possível elaborar um diagnóstico de todos os parâmetros analisados no decorrer desta dissertação, que resultou nos dados apresentados no Quadro 21.

Quadro 21. Análise dos resultados do Contexto e Texto

		PARÂMETROS	QUESTIONAMENTOS	ANÁLISE	
CONTEXTO	Centro Histórico de São Paulo/ambiência	Física	Físico-geográficas	As características físico-geográficas como topografia, clima, orientação solar e ventos são adequadas para a tipologia habitacional?	ATENDE
			Urbanas	Há equipamentos urbanos, serviços coletivos e infraestrutura no entorno próximo?	ATENDE
			Arquitetônicas	As características das construções arquitetônicas do entorno estão em harmonia com o projeto habitacional?	ATENDE PARCIALMENTE
		Social	Socioeconômica	Há uma evolução demográfica central? A renda mensal dos moradores condiz com o custo de vida do bairro?	ATENDE PARCIALMENTE
		Simbólica	Históricas	Há identificação da história do centro histórico com os atuais moradores? As mudanças que ocorreram ao longo dos períodos históricos são notadas?	ATENDE
			Culturais	O centro histórico e sua ambiência promove ações de cultura para diversos grupos sociais?	ATENDE
			Gestão	O poder público aplica programas habitacionais de qualidade?	ATENDE PARCIALMENTE
	PPP Habitacional: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014	Gestores/Promotores		Os gestores são municipais, estaduais ou federais?	ATENDE
		Parcerias		Há parceria público-privada entre empresas privadas e os órgãos públicos municipais ou estaduais?	ATENDE
		Beneficiários		O público atendido possui vulnerabilidade econômica?	ATENDE PARCIALMENTE
		Renda mensal familiar		A renda mensal familiar estabelecida no Edital atende a realidade dos beneficiários?	ATENDE
		Economicidade		A porcentagem da renda mensal familiar paga ao financiamento é até de 30%?	ATENDE
		Segurança de posse		O Edital do programa dá diretrizes sobre proteção legal?	NÃO ATENDE
		Tipos de habitação		O Edital do programa estabelece boa qualidade nos tipos de habitação para diferentes composições familiares?	ATENDE
		Diretrizes projetuais		O Edital do programa dá diretrizes projetuais?	ATENDE
		Flexibilidade		Os moradores podem realizar modificações nas habitações?	NÃO ATENDE
		Conforto		Há diretrizes para aproveitamento da luz solar, ventilação natural e conforto acústico?	ATENDE
		Funcionalidade		O Edital destina cômodos para atender a diversas atividades dos moradores?	ATENDE PARCIALMENTE
		Acessibilidade		O conjunto habitacional atende as necessidades de grupos específicos e destina habitações acessíveis para PcD?	ATENDE
		Sustentabilidade		A sustentabilidade é mencionada no Edital como dimensão importante?	NÃO ATENDE
TEXTO	Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura		O conjunto habitacional e a habitação possuem água potável, sistema sanitário adequado, energia elétrica, energia para cozinhar e local adequado para coleta de lixo?	ATENDE	
	Habitabilidade	Lotação	A quantidade de moradores por apartamento é suficiente para atender a demanda populacional?	ATENDE	
		Tipologia de habitação e área (m²)	A metragem dos cômodos de cada tipologia de apartamento é boa para atender diferentes composições familiares?	ATENDE PARCIALMENTE	

		Sistema construtivo	É possível realizar adaptações futuras?	NÃO ATENDE
		Materialidade e acabamento	O edifício foi entregue com pintura e revestimentos e está em bom estado de conservação?	ATENDE
		Funcionalidade e flexibilidade da habitação	Os moradores possuem espaços adequados para trabalho e armazenamento? Possui flexibilidade de layout?	ATENDE PARCIALMENTE
		Conforto térmico e lumínico	As habitações possuem aproveitamento da luz e ventilação natural?	ATENDE
		Segurança	O edifício possui portaria, porteiro, saídas de emergência, portas corta-fogo e câmeras de segurança?	ATENDE
	Acessibilidade		O edifício possui sinalização tátil, rampas de acesso, elevadores e portas > 80 cm? Há apartamentos acessíveis para PcD?	ATENDE
	Adequação cultural	Características socioeconômicas dos moradores	O perfil dos moradores é correspondente ao perfil do centro histórico de SP e sua ambiência? Os moradores participam de projetos governamentais?	ATENDE PARCIALMENTE
		Padrões domésticos (percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia)	Os moradores estão satisfeitos e se sentem seguros com sua moradia?	ATENDE PARCIALMENTE
		Padrões culturais (percepção dos moradores sobre o apartamento)	Os moradores conseguem realizar atividades cotidianas em seu apartamento?	ATENDE
		Padrões coletivos (percepção dos moradores sobre o conjunto habitacional)	O conjunto habitacional possui espaços comuns suficientes? Os moradores se sentem seguros dentro no edifício?	ATENDE PARCIALMENTE
		Padrões comunitários (percepção dos moradores sobre o bairro e vizinhança)	A ambiência do centro histórico é um bom lugar para morar e oferece boa infraestrutura e serviços? Os moradores conseguem realizar atividades cotidianas na região? Os moradores se sentem seguros no bairro?	ATENDE PARCIALMENTE

Fonte: Leite (2024). Adaptado pela autora (2025).

Conforme descrito no Quadro acima, os parâmetros do Contexto que foram plenamente atendidos são: físico-geográficos; urbanos; históricos; culturais; gestores/promotores; parcerias; renda mensal familiar; economicidade; tipos de habitação; diretrizes projetuais; conforto; e acessibilidade. Já os parâmetros atendidos no Texto são: disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; lotação; materialidade e acabamento; conforto térmico e lumínico; segurança; acessibilidade; e padrões domésticos.

Dentre os parâmetros parcialmente atendidos no Contexto estão: arquitetônicos; socioeconômico; gestão; beneficiários; e funcionalidade. No Texto são: tipologia de habitação e área; funcionalidade e flexibilidade da habitação;

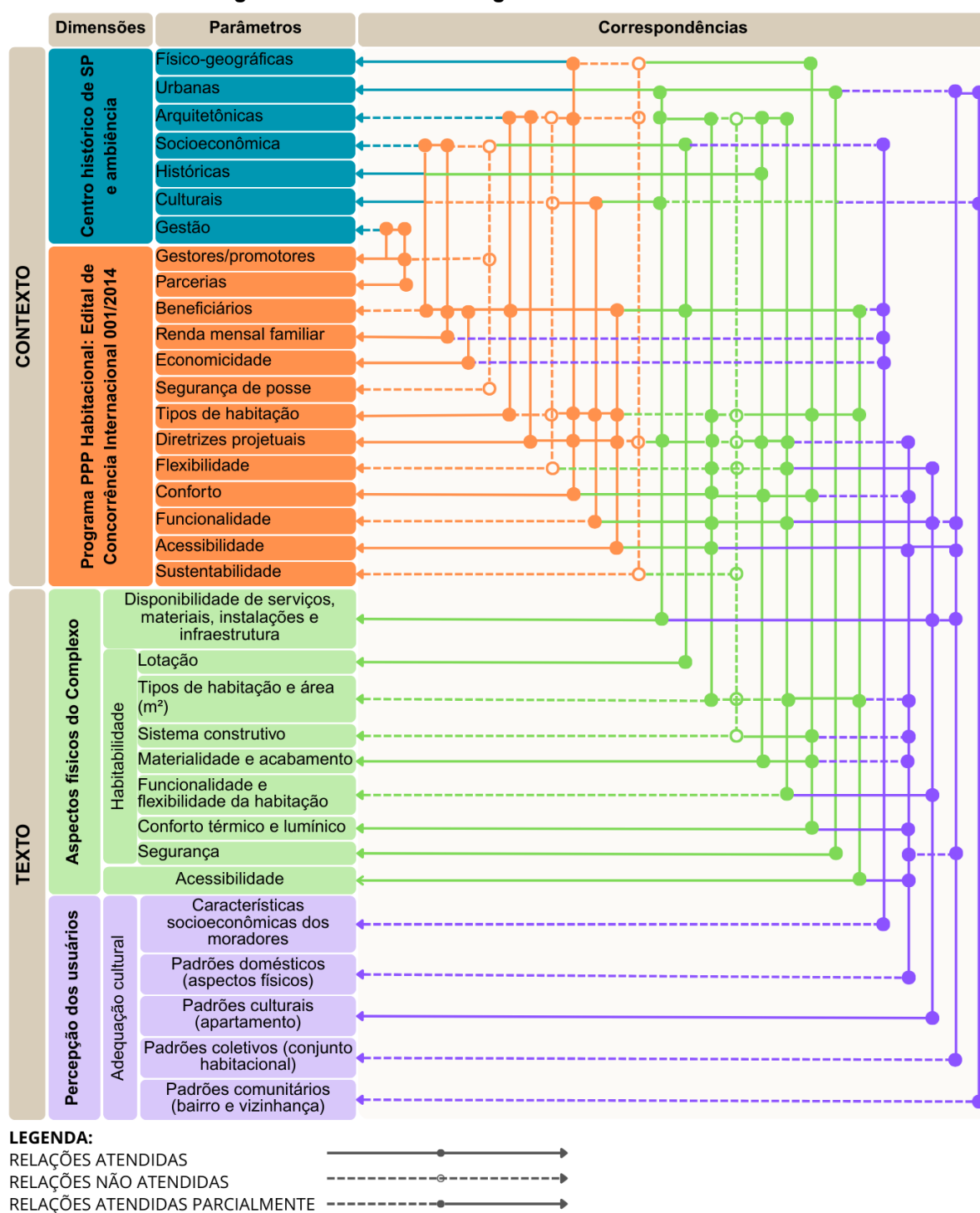
características socioeconômicas dos moradores; padrões culturais; padrões coletivos; e padrões comunitários.

Os parâmetros de segurança de posse, flexibilidade e sustentabilidade não atendem aos critérios estabelecidos no Contexto. Tais parâmetros não foram atendidos pois, em relação à segurança de posse, ainda que a opção do financiamento traga segurança contra despejos forçados ou ameaças à moradia, não consta no Edital quaisquer informações relacionadas aos trâmites que serão atribuídos caso o morador deixe de pagar as parcelas do financiamento. No que se refere à sustentabilidade, o Edital trás ideais como a especificação de louças e metais que visam o consumo racional da água, entretanto, não trás outras diretrizes atreladas ao uso de materiais sustentáveis na execução do projeto, uso de energias renováveis como energia solar, reuso de água, coleta seletiva, entre outros. A flexibilidade está ligada diretamente com o parâmetro de sistema construtivo, não atendido no Texto, pois não é possível realizar modificações nos apartamentos devido à escolha do bloco estrutural como vedação, impedindo os moradores de ampliarem os cômodos caso haja necessidade, ou até mesmo instalar ar-condicionado.

Alguns parâmetros, como tipos de habitação, conforto, flexibilidade e funcionalidade constam repetidos no Quadro 21 e possuem análises distintas. Isso ocorre, pois, tais parâmetros são analisados em categorias diferentes, ou seja, no Edital do programa e na construção física do conjunto habitacional. Em relação aos tipos de habitação, o Edital contempla todos os critérios estabelecidos para este item, entretanto, na construção, alguns fatores não foram contemplados, como o atendimento à diferentes composições familiares a depender do número de dormitórios na habitação.

No total, 34 parâmetros foram analisados, nas dimensões do Centro histórico de São Paulo e ambiência, PPP Habitacional: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, Aspectos físicos do Complexo Júlio Prestes e Percepção dos usuários, que resultou na matriz de sinergias da Figura 100. Dentre esses parâmetros, 55,9% foram atendidos, 32,3% atenderam parcialmente aos critérios e 11,8% não atenderam.

Figura 100. Matriz de sinergias entre Texto e Contexto



Fonte: Autora (2025).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Centro Histórico de São Paulo e sua ambiência é uma região de grande relevância urbana, cultural e estrutural, marcado por forte simbolismo urbano, onde se encontram ricos patrimônios arquitetônicos e importantes marcos da história

paulistana, além de ampla rede de infraestrutura, equipamentos públicos comunitários, comércio e serviço local e acesso facilitado a diversos tipos de transporte público que fazem conexão com toda a cidade. No entanto, apesar de seu potencial como espaço de convivência e centralidade urbana, a região central enfrenta desafios estruturais persistentes, sendo o *déficit* habitacional um dos mais críticos, que impacta diretamente a população de baixa renda.

A falta de moradias adequadas para população de menor poder aquisitivo tem contribuído para o aumento de ocupações precárias e informais, principalmente em áreas mais afastadas do centro, onde o acesso ao transporte público, às infraestruturas urbanas e aos serviços essenciais são prejudicados, comprometendo o acesso à cidade de forma geral. Este cenário vem sendo palco de discussões frequentes acerca do acesso à moradia digna para todos, independentemente de sua renda, buscando incorporar políticas públicas voltadas ao ramo habitacional que incluem localização privilegiada, como é a região do centro histórico de São Paulo.

O Complexo Júlio Prestes, situado no bairro Campos Elíseos, distrito de Santa Cecília, na ambiência do centro histórico de São Paulo, é regido pelo Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 e faz parte do Programa PPP Habitacional. O conjunto habitacional é um importante empreendimento de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) que integra, além de moradias, infraestruturas voltadas para os moradores e para o bairro, como uma creche para cerca de 200 crianças, a base da Polícia Militar, um supermercado, lojas de comércios locais no térreo das torres residenciais e a revitalização da Praça Júlio Prestes e do Corpo de Bombeiros. Além do mais, possui espaços privativos para os moradores do Complexo, como quadra de esportes, praças internas e *playgrounds* para crianças.

Tendo em vista as discussões apresentadas, esta pesquisa buscou analisar se o Complexo Júlio Prestes atende aos parâmetros de moradia adequada e promove qualidade de vida aos moradores. Tais parâmetro foram analisados por meio do método dialógico que relacionou o Texto (conjunto habitacional) com seu Contexto (ambiência do centro histórico e programa Habitacional), embasados em autores tradicionais e atuais que tratam dos assuntos relacionados à moradia, à qualidade habitacional e ao habitar, além de normas técnicas, legislações e documentos técnicos. Esta abordagem metodológica da dialogia na arquitetura tornou possível analisar e identificar os padrões sociofísicos dos moradores do Complexo Júlio Prestes.

Como resultados, foi possível verificar que a matriz de sinergias não foi plenamente atendida conforme o esperado para uma moradia de qualidade, dessa forma, houve parâmetros que foram totalmente, parcialmente ou não atendidos. Entretanto, vale ressaltar que os parâmetros que não foram atendidos são totalmente voltados às questões construtivas do edifício, e não com relação à localização, já que o centro histórico de São Paulo e sua ambiência, em todas as esferas (física, social e simbólica), oferece qualidade de vida e alta disponibilidade de infraestruturas se comparado com habitações localizadas em áreas periféricas, além disso, a localização central do empreendimento contribui para a correspondência com diversos outros parâmetros analisados na pesquisa.

Ao analisar o Programa PPP Habitacional, com foco no Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, que regeu a construção do Complexo Júlio Prestes, analisou-se que, apesar de haver muitos parâmetros atendidos, também concentrou a maior parcela de parâmetros não atendidos, como segurança de posse, funcionalidade e sustentabilidade. Isso mostra que o Edital do programa foi brando nessas questões, não colocando a importância necessária a elas. Embora o programa ofereça opções de financiamento com porcentagens diferenciadas para cada faixa de renda, há dúvidas sobre o desfecho da habitação caso o morador não consiga mais arcar com as despesas do financiamento. Além disso, a construção não dá direito à flexibilidade para se adequar às necessidades de cada morador, tampouco explora opções de sustentabilidade.

Os aspectos construtivos do Complexo Júlio Prestes são bem atendidos, exceto pelo sistema construtivo, em que não há flexibilidade de *layout*. Já com relação à percepção dos moradores sobre os padrões domésticos, culturais, coletivos e comunitários, apenas os padrões domésticos são plenamente atendidos, os quais se referem ao apartamento, mostrando que os moradores possuem satisfação por sua moradia. Os demais padrões foram atendidos parcialmente. A principal preocupação dos moradores foi com relação à segurança do bairro, já que o edifício foi construído em uma região que, até poucos anos, abrigava a Cracolândia de São Paulo e, por ser uma região central, cercada por modais de transporte público (e local onde antigamente era a antiga rodoviária), ainda existente pessoas em situação de rua e usuários de droga nos arredores. Esse cenário também contribuiu também para que alguns moradores do Complexo Júlio Prestes sentissem vontade de viver em outros

bairros mais tranquilos, embora a grande maioria aprove a região central como local de moradia devido à riqueza cultural, arquitetônica e infraestrutura.

Os resultados quali-quantitativos obtidos nesta pesquisa oferecem uma compreensão aprofundada sobre programas habitacionais implementados na região do centro histórico de São Paulo, principalmente às habitações de interesse social executadas pelo programa PPP Habitacional. Implementar habitação nas áreas centrais contribui não só para a diminuição do *déficit* habitacional, mas também para evitar o esvaziamento e a insegurança presente nesses locais, principalmente após o encerramento do horário comercial em que os trabalhadores dos comércios do centro retornam para seus bairros dormitórios nas periferias. Dessa forma, a localização da moradia no centro promove a revitalização, a diminuição de pessoas utilizando transportes públicos nos horários de pico e a facilidade de atendimento à diversos serviços públicos comunitários, principalmente para as famílias com maior vulnerabilidade.

Ademais, o estudo desenvolvido nesta dissertação representa um avanço relevante ao analisar, de forma aprofundada, os padrões sociofísicos de moradia das famílias residentes no Complexo Júlio Prestes, especialmente nas unidades destinadas à habitação de interesse social, identificando tanto necessidades quanto potencialidades próprias do contexto habitacional em áreas centrais. Para futuras investigações, recomenda-se um aprofundamento nas dimensões comportamentais desses moradores, de modo a subsidiar a formulação de políticas públicas mais inclusivas, participativas e sensíveis às reais demandas da população, contribuindo para a efetivação de empreendimentos que promovam qualidade habitacional, integração urbana e inclusão social.

Além disso, a pesquisa dialoga com debates mais amplos sobre a revitalização de centros históricos e sua ambiência, o papel das parcerias público-privadas na produção de habitação social. Espera-se que investigações futuras possam aprofundar tais discussões, incorporando questões como eficiência energética, uso de tecnologias construtivas sustentáveis e estratégias de permanência da população de baixa renda em áreas centrais. Assim, reforça-se o compromisso com a promoção de moradias dignas que se apoiem nos parâmetros da moradia adequada, ambientalmente responsáveis e socialmente inclusivas, garantindo a todos o direito à cidade, à memória urbana e o respeito dos padrões culturais individuais e coletivos.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **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

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 15575-1**: Edificações habitacionais - desempenho. 4ª ed. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 9050**: Acessibilidade e edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 147 p. Rio de Janeiro, 2020.

ALEXANDER, Christopher, *et al.* **Uma linguagem de padrões**. Porto Alegre: Bookman, 2013.

BAKHTIN, Mikhail. **Marxismo e Filosofia da linguagem**. São Paulo: Hucited 2006. Disponível em: https://hugoribeiro.com.br/biblioteca-digital/Bakhtin-Marxismo_filosofia_linguagem.pdf. Acesso em: 07 fev. 2025.

BAKHTIN, Mikhail. O problema do texto na linguística, na filologia e em outras ciências humanas. *In: Estética da criação verbal*. Tradução de Paulo Bezerra. São Paulo: Martins Fontes, 2º ed., 1997

BALDINI, Guilherme Oliveira. **Habitação de interesse social para moradores de cortiços**: padrões culturais e parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade como indicadores de qualidade. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista. São Paulo, 366p. 2023.

BARROS, Hugo Rogério; LOMBARDO, Magda Adelaide. A ilha de calor urbana e o uso e cobertura do solo em São Paulo-SP. **GEOUSP Espaço e Tempo**, [S. l.], v. 20, n. 1, 2016. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2016.97783. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/97783/195351>. Acesso em: 13 fev. 2025.

BONDUKI, Nabil. A necessidade de habitação social na área central. *In: Habitar, São Paulo*: reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: Estação Liberdade, 2000, p.74-75.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. Análise social. Vol. XXIX (127), 1994 (3ª), p. 711-732.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. Cap. 1 e 2. Ed. Estação Liberdade. 5ª ed. 2004.

BONDUKI, Nabil. **Origens do problema da habitação popular em São Paulo 1886-1918**. In Espaço & Debates, n.º 5, São Paulo, 1982.

BONDUKI, Nabil. Prólogo. In: SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **Morar em centros históricos**: habitação social em São Paulo (Brasil). São Paulo: Ed. Cultura Acadêmica/ANAP, 1ª Edição, 2023, p. 17-23.

BOUERI, José Jorge. **A contribuição da ergonomia na formação do arquiteto**: o dimensionamento dos espaços da habitação. 2004. Tese (livre-docência). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP, São Paulo, 2004.

BRASIL. [Emenda Constitucional Nº 26 (2000)]. **Emenda Constitucional Nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Brasília, DF: Presidência da República, 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em: 30 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004**. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2004.

BRASIL. Ministério das cidades. **Conselho gestor do fundo nacional de habitação de interesse social**. Resolução nº 4, de 10 de novembro de 2006.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada**. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, 2013.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Reinvente seu bairro**: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. São Paulo: Editora 34, 2003.

CAPOMACCIO, Sandra. **A cidade de São Paulo possui 72 Cracolândias e não apenas uma no centro da capital**. Jornal da USP, Segurança Pública, out. 2024. Disponível em: <https://jornal.usp.br/atualidades/a-cidade-de-sao-paulo-possui-72-cracolandias-e-nao-apenas-uma-no-centro-da-capital/>. Acesso em: 12 fev. 2025.

CASTELLO, Iara Regina. **Bairros, loteamentos e condomínios**: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

CLIMATE-DATA. **Clima São Paulo (Brasil)**, 2021. Disponível em: <https://pt.climate-data.org/america-do-sul/brasil/sao-paulo/sao-paulo-655/>. Acesso em: 03 fev. 2025.

COSTA, Ana Alice; OLIVEIRA, Eleonora Menicucci de; LIMA, Maria Ednalva Bezerra de; SOARES, Vera. **Reconfiguração das relações de gênero no trabalho**. São Paulo: CUT Brasil, 2004. 144p. Disponível em: <<https://library.fes.de/pdf-files/bueros/brasilien/05632.pdf>>. Acesso em: 30 jul. 2025.

FERRARI, Célson. **Planejamento Municipal Integrado**. São Paulo: Editora Pioneira, 1977.

FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez; Edusp, 2000.

GEOSAMPA. **Mapa digital da cidade de São Paulo**. São Paulo, 2025. Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#. Acesso em: 15 fev. 2025.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 7. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2022.

GONZALEZ, Fernando. **A estruturação urbana e a participação da comunidade**: a unidade de vizinhança, o bairro, a cidade e a evolução sociocultural do cidadão. Porto Alegre: Editora da Universidade, 1994.

GOUVÊA, Luiz Alberto de Campos. **Cidade Vida**: curso de desenho ambiental urbano. São Paulo: Editora Nobel, 2008

GOV – Ministério das Cidades. **Sobre o MCMV – Entidades**. Mar. 2025b. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/mcmv-entidades-1/sobre-o-mcmv-entidades>>. Acesso em: 26 jun. 2025.

GOV – Ministérios das Cidades. **Saiba como funciona o Minha Casa Minha Vida – Classe Média**. Mai. 2025a. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-no-1150>>. Acesso em: 26 jun. 2025.

GUIMARÃES, Pedro Paulino. **Configuração urbana**: evolução, avaliação, planejamento e urbanização. São Paulo: Editora ProLivros, 2004.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

IPATROMÔNIO – Patrimônio Cultural Brasileiro (beta). **Condephaat – SP**. s/d. Disponível em: <<https://www.ipatrimonio.org/category/condephaat-sp/#!/map=38329&loc=-22.552405903152373,-48.05699975500001,6>>. Acesso em: 17 ago. 2025.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Carta de Atenas** – CIAM – novembro de 1933. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2024.

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Patrimônio edificado. Conjunto da Estação Júlio Prestes (SP) recebe tombamento definitivo do Iphan.** Abr. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/iphan/pt-br/assuntos/noticias/conjunto-da-estacao-julio-prestes-sp-recebe-tombamento-definitivo-do-iphan>. Acesso em: 23 fev. 2025.

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Recomendações de Nairóbi - novembro de 1976:** 19ª Sessão da UNESCO. 2014. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Nairobi%201976.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2025.

KÖPPEN BRASIL. **Classificação climática de Köppen para os municípios brasileiros.** 2025. Disponível em: <https://koppenbrasil.github.io/>. Acesso em: 03 fev. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV.** Equipe Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade). Universidade de São Paulo - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 2014

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEITE, Thaís Ramos. **Programa Locação Social:** análise da qualidade habitacional do edifício Senador Feijó. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista. São Paulo, 182p. 2024.

LELIS, Viviane Frascareli; FARIA, João Roberto Gomes de; PASCHOARELLI, Luis Carlos. **Ergonomia do ambiente construído e APO na perspectiva da habitação social:** um quadro referencial e metodológico. III Congresso Ergotrip Design – UFRN, Natal/RN, 2014.

LUCREDI, Victor Rüegger. **Habitação para idosos:** programa de locação social nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Barcelona (Espanha). Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista. São Paulo, 256p. 2019.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades:** Alternativas para a crise urbana. p.125-150. 2002.

MELO, Hildete Pereira de; CASTILHO, Marta. Trabalho reprodutivo no Brasil: quem faz? **Revista de Economia Contemporânea**. 13 (1), abr. 2009. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/rec/a/n6MkFMkdcWNq4JfhfzW7DQh/>>. Acesso em: 30 jul. 2025.

MORETTI, Ricardo de Sousa. **Normas urbanísticas para habitação de interesse social**: recomendações para elaboração. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas, 1997.

MOSQUEIRA, Tatiana Meza. **Reabilitação da região da Luz – Centro histórico de São Paulo**: Projetos urbanos e estratégias de intervenção. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 192. 2007.

MUNTAÑOLA Thornberg, Josep. Arquitectura, Modernidad y Conocimiento. In: **Arquitectonics - Mind, Land & Society** - Arquitectura, modernidad y conocimiento, p. 1-103. Barcelona: UPC, 2002.

MUNTAÑOLA, Josep. *Hacia una aproximación dialógica a la arquitectura contemporánea*. **Arquitectonics**: Edicions UPC, 2006. p. 63-76. Dossiê. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/120875/9788498800081-06.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 14 fev. 2025.

MUNTANÕLA, Josep. **Topogenesis**. Fundamentos de una nueva arquitectura. UPC, Barcelona, 2000.

NASCIMENTO, Amanda; FREITAS Karina. **Cidade de São Paulo comemora 466 anos**. Alesp: jan. 2020. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=406515>>. Acesso em: 07 fev. 2025.

NASCIMENTO, Douglas. **Terminal Rodoviário da Luz**. São Paulo Antiga. São Paulo Antiga, dez. 2013. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/terminal-rodoviario-da-luz/#google_vignette>. Acesso em: 10 jul. 2025.

NASCIMENTO, Douglas. **Terminal Rodoviário da Luz**. São Paulo Antiga. São Paulo Antiga, out. 2016. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/o-terminal-rodoviario-da-luz-em-16-fotos-coloridas/>. Acesso em: 10 jul. 2025.

NASCIMENTO, Ingrid Cristina Rodrigues. **O pessoal lá dos prédios**: a percepção dos beneficiários de uma Parceria Público-Privada Habitacional na área de influência da “Cracolândia” (SP)'. 13 abr. 2022, 206 p. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas) – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro.

NEDEL, Victor. Climatologia – introdução. [Tarefa de estudos dirigidos]. Colégio de aplicação – UFRGS, 2020. Disponível em: <<https://www.ufrgs.br/colegiodeaplicacao/wp-content/uploads/2020/10/100-Geografia-semana-27.pdf>>. Acesso em: 13 fev. 2025.

NEVES, Fernando Henrique. **Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação**: algumas reflexões. UFPR. Scielo Brasil, Caderno Metrópole 17 (34), nov. 2015.

ONU – Organização das Nações Unidas. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: <<https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/portuguese?LangID=porj>>. Acesso em: 28 mar. 2024.

ONU – Organização das Nações Unidas. **General Comment nº 4: The Right To Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)**. Geneva: Office of The High Commissioner for Human Rights, 1991. Disponível em: <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>. Acesso em 15 jul 2023.

ONU – Organização das Nações Unidas. **Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos**. 1966a. Disponível em: <https://www.oas.org/dil/port/1966%20Pacto%20Internacional%20sobre%20Direitos%20Civis%20e%20Pol%C3%ADticos.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2025.

ONU – Organização das Nações Unidas. **Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC)**. Resolução n. 2.200 A (XXI) da Assembleia Geral das Nações Unidas, 1966b. Disponível em: http://www.unfpa.org.br/Arquivos/pacto_internacional.pdf. Acesso em: 20 fev. 2025.

ONU-HABITAT. **Documentos Temáticos 20**: Habitação, 2015. Disponível em: <https://habitat3.org/wp-content/uploads/20-Habita%C3%A7%C3%A3o_final.pdf>. Acesso em: 17 jul. 2023.

PALLASMAA, Juhani. **Habitar**. Barcelona: Gustavo Gili, 2016.

PASQUOTTO, Geise Brizotti. **Edifícios culturais e a reabilitação de áreas centrais**: o Complexo Cultural Teatro da Dança de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Pós-Graduação da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas. Campinas, 2011, 209p.

PASQUOTTO, Geise Brizotti. Os discursos na reabilitação urbana e a dimensão do *city marketing*: o caso do cento da cidade de São Paulo. **Revista Rua**, v. 28, n. 2, p.419-431, nov. 2022. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/rua/article/view/8671444/30546>. Acesso em: 24 fev. 2025.

PASQUOTTO, Geise Brizotti. Reflexões sobre a abrangência dos equipamentos públicos urbanos comunitários e de mobilidade. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, Boa Vista, ano VII, vol. 22, n. 64, 29 p. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.15200337>. Disponível em: <https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/6890/1437>>. Acesso em: 17 jul. 2025.

PASQUOTTO, Geise Brizotti; BRAGA, Paula Marques. De Ícone Cultural a Edifício Multifuncional: discursos e desdobramentos das políticas de reabilitação urbana na área da Luz em São Paulo. **Patrimônios na Cidade Contemporânea**. Tupã: ANAP, 2. Ed. amp, p.195-222, 2017. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/330015377_De_Icone_Cultural_a_Edificio_Multifuncional_discursos_e_desdobramentos_das_politicas_de_reabilitacao_urbana_na_area_da_Luz_em_Sao_Paulo. Acesso em: 12 fev. 2025.

PASQUOTTO, Geise Brizotti; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. O direito à moradia na Cidade Sustentável. **Fórum Ambiental da Alta Paulista**, v. 19, n. 2, p. 45-66, 2023.

PENA, Alexandra Coelho. Diálogo, alteridade e agir ético na educação: um encontro entre Martin Buber, Mikhail Bakhtin e Paulo Freire. **Educação e Filosofia**, Uberlândia, v. 31, n. 62, p. 751-781, mai./ago. 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.14393/REVEDFIL.issn.0102-6801>. Disponível em: <http://educa.fcc.org.br/pdf/educfil/v31n62/0102-6801-educfil-31-62-751.pdf>. Acesso em: 07 fev. 2025.

PEREIRA, Álvaro Luís dos Santos; PALLADINI, Gabriel Maldonado. Parceria público-privada para construção de moradia popular: fundamentos institucionais para a expansão do mercado de habitação em São Paulo. **As metrópoles no atual padrão de expansão do capitalismo**. Dossiê. Caderno Metrôpole 20 (43), dez. 2018. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2018-4312>.

PITTS, Arian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit**. Oxford: Elsevier/architectural Press, 2004.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. Câmara Municipal. **Lei nº 18.177, de 25 de julho de 2024**. Disponível em: <https://app-plpconsulta-prd.azurewebsites.net/Forms/MostrarArquivo?TIPO=Lei&NUMERO=18177&ANO=2024&DOCUMENTO=Atualizado>. Acesso em: 24 fev. 2025.

PMSP – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. **População – Dados**. Jul. 2024. Disponível em: https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/7_populacao_

residente_por_grupos_de_idade__2010_595_1658415810.htm>. Acesso em: 17 ago. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. **Lei n.º 17.332 de 24 de março de 2020**. Disponível em: <<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17332-de-24-de-marco-de-2020>>. Acesso em: 13 fev. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. **Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014**. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>. Acesso em: 12 jul. 2024.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. **Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016**. 2016a. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/PL-272-15-com-raz%C3%B5es-de-veto.pdf>. Acesso em: 24 fev. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria de Turismo. **Triângulo SP**. Mai. 2023. Disponível em: <<https://prefeitura.sp.gov.br/web/turismo/w/eventos/274556#:~:text=O%20QUE%20%C3%89%20O%20TRI%20%C3%82NGULO,Collegio%20e%20Largo%20S%C3%A3o%20Francisco.>>>. Acesso em: 17 fev. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal das Subprefeituras. **Mapa da cidade**. Mai, 2022. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/subprefeituras/subprefeituras/mapa#:~:text=As%2032%20prefeituras%20regionais%20s%C3%A3o,%2C%20Perus%2C%20Pinheiros%2C%20Pirituba%2F>. Acesso em: 24 fev. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria Municipal de Habitação. **Edifício São Paulo**: Prefeitura entrega 152 apartamentos populares no Centro. Dez. 2006. Disponível em: <<https://prefeitura.sp.gov.br/web/habitacao/w/noticias/4185>>. Acesso em: 26 jun. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. **Situação das ocupações na cidade de São Paulo**. 2018. 34p. Disponível em: <<https://polis.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Situacao-das-ocupacoes-na-cidade-de-Sao-Paulo.pdf>>. Acesso em: 28 jan. 2025.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. Decreto nº 44.667 de 26 de abril de 2004.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. SMADS – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social. **População em situação de rua**: São Paulo. 2021. Disponível em: <https://qualitestct-my.sharepoint.com/personal/qualitestct_qualitestct_onmicrosoft_com/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fqualitestct%5Fqualitestct%5Fonmicrosoft%5Fcom>

%2FDocuments%2FProjetos%2FCenso%5FPSR%5FSMADS%5FSP%5F2021%2FProdutos%202021%2FProduto%5%5FSMADS%5FSP%5F2021%2Epdf&parent=%2Fpersonal%2Fqualitestct%5Fqualitestct%5Fonmicrosoft%5Fcom%2FDocuments%2FProjetos%2FCenso%5FPSR%5FSMADS%5FSP%5F2021%2FProdutos%202021&ga=1>. Acesso em: 09 jul. 2025.

PPP Habitacional. **Passo a Passo dos Candidatos Convocados**. São Paulo, s/d. Disponível em: <https://ppphabitacional.com.br/passo_a_passo.html>. Acesso em: 21 jul. 2025.

PRINZ, Dieter. **Planificación y Configuración Urbana**. 3. ed. Naucalpan, México: Litoarte, 1986.

ProjeteEE. **Dados climáticos**. [s/d]. Disponível em: <<https://www.mme.gov.br/projeteee>>. Acesso em: 06 mar. 2024.

PROJETO Praça Júlio Prestes – PPP Habitacional SP [Apresentação de slides]. 2017.

RAPOPORT, Amos. Cultura, Arquitectura y Diseño. In: **Arquitectonics. Mind, Land & Society - Cultura, Arquitectura y Diseño**. Barcelona: UPC, 2003

RICOEUR, Paul. *Arquitectura y narrativa*. **Arquitectonics**: Edicions UPC, 2003. p. 9-29. Dossiê. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/120787/9788498800104-03.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 15 fev. 2025.

RIFRANO, Luiz. **Avaliação de projetos habitacionais**: determinando a funcionalidade da moradia habitacional. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.

ROLNIK, Raquel (Coord.). **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV**. LabCidade. FAU/USP. 2014.

SALA SÃO PAULO. **O projeto arquitetônico**. São Paulo [s/d]. Disponível em: <https://salasaopaulo.art.br/salasp/pt/sobre/sala-sao-paulo-arquitetura>. Acesso em: 24 fev. 2025.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca, *et al.* Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método. Em: **Livro Interação**. Dialogia Arquitetura (cap.19). São Paulo, SP: Canal 6 Editora, 1ª edição, 2015.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina**: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil). São Paulo: Editora UNESP, 2007.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. *Dialogias de la Arquitectura entre el tiempo de diseño y el tiempo de uso social. Vivienda de Protección Oficial Cambó 2, Ciutat Vella, Barcelona (Espanya)*. **Arquitectonics. Mind, Land & Society**, v. 21-22, p. 161-177, 2011.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **Morar em Centros Históricos**: Habitação social em São Paulo (Brasil). 117 p. São Paulo: Ed. Cultura acadêmica, 1ª edição, 2023.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Parâmetros para assegurar sustentabilidade e moradia adequada nos centros históricos da América Latina. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v. 1, p. 28-43, 2020.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**. São Paulo: Projeto, 1988.

SÃO PAULO (Estado). **Chamamento Público N.º 004/2012**. São Paulo: Casa Paulista; CGPPP; Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Regional; Secretaria da Habitação, 2012.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978**. (Código Sanitário de São Paulo). Aprova o Regulamento a que se refere o artigo 22 do Decreto-Lei 211. Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, 1978.

SÃO PAULO (Estado). **Decreto nº 57.370, de 27 de setembro de 2011**. Institui, na Secretaria da Habitação, a Agência Paulista de Habitação Social – AGÊNCIA – e dá providências correlatas. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2011/decreto-57370-27.09.2011.html>>. Acesso em: 17 jan. 2025.

SÃO PAULO (Estado). **Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014**. São Paulo: Secretaria da Habitação, 2014.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SDUH. **Lote 1 – Complexo Júlio Prestes**. São Paulo, 2017. Disponível em: <<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=13>>. Acesso em: 24 abr. 2023.

SÃO PAULO (Estado); Canopus Holding S/A. **Prêmio Master Imobiliário 2019** | Categoria Empreendimento | Habitação Econômica: Complexo Júlio Prestes. São Paulo, 2019.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SDUH. **Sobre a PPP**. s/d. Disponível em: <https://www.habitacao.sp.gov.br/habitacao/servicos/sobre_a_ppp>. Acesso em: 25 jan. 2025.

SÃO PAULO (Município). Código de Obras e Edificações da Prefeitura de São Paulo. **Lei n.º 16.642, de 9 de maio de 2017**. COE ilustrado, 2017.

SEADE Municípios. São Paulo, SP. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 14 jul. 2024.

SEADE. **Inovação para combater o déficit habitacional**. São Paulo, SP. Abr. 2018. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/inovacao-para-combater-o-deficit-habitacional/>. Acesso em: 08 abr. 2024.

SILVA, Marcos Felipe Alves da. **Análise dialógica na qualidade de habitação social da Parceria Público-Privada na ambiência do centro histórico de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual Paulista. Bauru, 2020, 206p.

SIMÃO, Maria Cristina Rocha; CAVALLAZI, Rosângela Lunardelli. Preservação do patrimônio urbano e direito à cidade: intersecções e desvios. In: ***The Overarching Issues of the European Space: Society, Economy and Heritage in a Scenario***. Porto: FLUP, p. 289-300, 2017.

SOL-AR. LabEEE – Laboratório de Eficiência Energética em Edificações. 2024. Disponível em: <https://labeee.ufsc.br/pt-br/downloads/softwares/analysis-sol-ar>. Acesso em: 10 abr. 2024.

TAMIETTI, Gabriel. **SP e MG têm o maior déficit habitacional no Brasil**. Fundação João Pinheiro, 15 de maio de 2024. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 23 jun. 2025.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. **Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-23112010-110040/publico/Tsukumo.pdf>. Acesso em: 13 fev. 2025.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.

ZARATE, Marcelo. ***Urbanismo Ambiental Hermenéutico. Una estrategia dialógica y sociofísica de conocimiento proyectual para un urbanismo ambiental alternativo***. Ed. UPC, 351p., 2014.

APÊNDICES

Questionário aplicado aos moradores do Complexo Júlio Prestes.



Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho"
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo



QUESTIONÁRIO MORADORES(AS) - COMPLEXO JÚLIO PRESTES

Data da pesquisa ___/08/2024	Horário/Período	Nº Quadra () QD 49 () QD 50	Nº Bloco/Apartamento	Nº Formulário
---------------------------------	-----------------	----------------------------------	----------------------	---------------

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS

1) No seu grupo familiar, moram com você:

Nome	Idade	Relação parentesco	Gênero	Estado civil	Grau de escolaridade	Ocupação
Entrevistado:						

2) Renda mensal familiar:

- () Até 1 salário-mínimo (R\$ 1.412,00)
() Entre 1 e 2 salários-mínimos (R\$ 1.412,01 a R\$ 2.824,00)
() Entre 2 e 3 salários-mínimos (R\$ 2.824,01 a R\$ 4.236,00)
() Entre 3 e 4 salários-mínimos (R\$ 4.236,01 a R\$ 5.648,00)
() Mais de 4 salários-mínimos

3) Situação habitacional anterior:

- () Em situação de rua, sozinho () Em situação de rua, com família
() Em quarto ou cômodo, sozinho () Em quarto ou cômodo, com família
() Em habitação coletiva, sozinho () Em habitação coletiva, com família
() Em habitação individual, sozinho () Em habitação individual, com família
() Outra situação, qual? _____

4) Situação habitacional atual:

- () Apartamento com 1 dormitório () Apartamento com 2 dormitórios () Apartamento com 3 dormitórios
() Outra situação, qual? _____

5) Há quanto tempo mora no Complexo: _____

6) Participação econômica no núcleo familiar:

- () Você não trabalha e seus gastos são custeados
() Você trabalha e é independente financeiramente ou responsável pelo sustento da família
() Você trabalha, mas não é independente financeiramente

7) Atividades remuneradas:

- () Estágio () Emprego fixo particular () Emprego autônomo () Aposentado/pensionista
() Emprego fixo federal/estadual/municipal () Não exerce () Outro _____

8) Periodicidade do trabalho? Se for realizado em casa, em qual cômodo e com qual mobiliário?

9) Participação em programas governamentais: () SIM () NÃO. Se SIM, qual(is)? _____

10) Participa na gestão condominial do Edifício: () SIM () NÃO. Se SIM, como é essa participação: _____

PADRÕES COMUNITÁRIOS (BAIRRO E VIZINHANÇA)

11) Quais destas atividades você ou os membros da sua família realizam no Bairro?

ATIVIDADE	PERIODICIDADE (vezes por mês)	LOCAL	PERÍODO	POR QUE DA ESCOLHA DO LOCAL?	TRANSPORTE (a pé; bicicleta; ônibus/metrô; carro; táxi)
Ir ao mercado			(M) (T) (N)		
Atendimentos a saúde			(M) (T) (N)		

Atividades profissionais			(M) (T) (N)		
Atividades escolares			(M) (T) (N)		
Atividades esportivas/lazer			(M) (T) (N)		
Atividades sociais			(M) (T) (N)		
Atividades religiosas			(M) (T) (N)		
Outras atividades, quais?			(M) (T) (N)		

12) Quais são as vantagens e desvantagens de morar nesse bairro? Por quê?

Vantagens:

Desvantagens:

13) O quão satisfeito você se sente morando nesse bairro?

() Muito satisfeito () Satisfeito () Regular () Insatisfeito () Muito Insatisfeito

14) O quão seguro você se sente em relação a esse bairro?

() Muito seguro () Seguro () Regular () Inseguro () Muito Inseguro

15) Gostaria de morar em outra região da cidade? () SIM () NÃO. Se SIM, Onde e por quê?

PADRÕES COLETIVOS (COMPLEXO JÚLIO PRESTES)

16) Qual ambiente você **MAIS** gosta e **MENOS** gosta do Complexo? Por quê?

Mais gosta:

Menos gosta:

17) Você frequenta essas áreas comuns?

-	SIM	NÃO	FREQUÊNCIA	PERÍODO	POR QUAL MOTIVO?
Quadra de esportes	()	()		(M) (T) (N)	
Salão de festas	()	()		(M) (T) (N)	
Creche	()	()		(M) (T) (N)	
Praças internas	()	()		(M) (T) (N)	
Lojas térreas	()	()		(M) (T) (N)	

18) Para você, o Complexo Júlio Prestes deveria ter outra área comum? () SIM () NÃO.

Se SIM, qual?

19) Como você avalia as seguintes características do Conjunto Habitacional?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO	POR QUÊ?
Portaria	()	()	()	()	()	
Corredores, escadas e elevadores	()	()	()	()	()	
Quadra de esportes	()	()	()	()	()	
Salão de festas	()	()	()	()	()	
Creche	()	()	()	()	()	
Escola de música (atual base da polícia)	()	()	()	()	()	
Praças internas	()	()	()	()	()	
Lojas térreas	()	()	()	()	()	
Aparência externa (fachadas e pisos)	()	()	()	()	()	
Aparência interna (pisos, paredes e tetos)	()	()	()	()	()	

20) Você possui veículo? () SIM () NÃO. Se SIM, onde você costuma estacionar?

21) Você sabia que a proposta inicial para a localização da Base da Polícia Militar era uma sede da Escola de Música Tom Jobim? () SIM () NÃO. Por que ocorreu essa mudança?

22) Você se sente seguro dentro do Complexo? () SIM () NÃO. Por quê? _____

23) As medidas de prevenção de incêndio são adequadas? () SIM () NÃO. Por quê? _____

24) Como você avalia a acessibilidade nas áreas comuns do Complexo?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	()	()	()	()	()
Corredores, escadas e elevador	()	()	()	()	()
Caminhos	()	()	()	()	()
Quadra de esportes	()	()	()	()	()
Salão de festas	()	()	()	()	()
Creche	()	()	()	()	()
Praças internas	()	()	()	()	()
Lojas	()	()	()	()	()

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS E COLETIVOS)

25) Quais atividades você ou os membros da sua família realizam em sua casa?

TAREFAS DOMÉSTICAS	PERIODICIDADE (dia, semana ou mês)	HORÁRIO	EM QUAL CÔMODO?	COM QUAL MOBILIÁRIO
Preparar ou servir alimentos; lavar a louça				
Fazer as refeições				
Lavar roupas e sapatos				
Limpar e arrumar o domicílio				
Guardar pertences pessoais e utensílios domésticos				
Cuidar de outras pessoas ou animais				
Outras atividades, quais?				
DESCANSO E LAZER	PERIODICIDADE (dia, semana ou mês)	HORÁRIO	EM QUAL CÔMODO?	COM QUAL MOBILIÁRIO
Assistir televisão				
Leitura / escrita / estudo				
Ouvir música				
Navegar na internet				
Jogar jogos (baralho, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)				
Descansar				
Convívio familiar				
Receber visitas				
Outras atividades, quais?				

PADRÕES DOMÉSTICOS (APARTAMENTO)

26) Seu apartamento é: () Próprio () Alugado () Outro _____

27) Você está satisfeito com o tamanho do seu apartamento? () SIM () NÃO. Porque? _____

28) Como você avalia o tamanho dos seguintes ambientes:

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar/jantar	()	()	()	()	()
Cozinha/Lavanderia	()	()	()	()	()
Banheiro	()	()	()	()	()
Dormitório casal	()	()	()	()	()

Dormitório solteiro duplo	()	()	()	()	()
Terraço	()	()	()	()	()

29) Você gosta da disposição dos ambientes? () SIM () NÃO. Por quê? _____

30) Qual ambiente você **MAIS** gosta e qual **MENOS** gosta no seu apartamento? Por quê? _____

Mais gosta: _____

Menos gosta: _____

31) Você considera seu apartamento acessível para pessoas idosas ou deficientes? () SIM () NÃO

32) O pé-direito (altura entre o piso e o teto) é adequado? () SIM () NÃO

33) Os acabamentos (piso, paredes e tetos) são bons? () SIM () NÃO. Por quê? _____

34) O barulho do exterior entra no seu apartamento? () SIM () NÃO. Se SIM, de onde vem? _____

35) Você sente privacidade dentro do seu apartamento? () SIM () NÃO. Se NÃO, por quê? _____

36) Como você avalia o apartamento no verão e no inverno?

ESTAÇÃO DO ANO	MUITO QUENTE	QUENTE	NORMAL	FRIO	MUITO FRIO
Verão	()	()	()	()	()
Inverno	()	()	()	()	()

37) Como você avalia o conforto térmico dos seguintes ambientes:

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar/jantar	()	()	()	()	()
Cozinha/Lavanderia	()	()	()	()	()
Banheiro	()	()	()	()	()
Dormitório casal	()	()	()	()	()
Dormitório solteiro duplo	()	()	()	()	()
Terraço	()	()	()	()	()

38) Como você avalia a iluminação natural (sol) dos seguintes ambientes?

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar/jantar	()	()	()	()	()
Cozinha/Lavanderia	()	()	()	()	()
Banheiro	()	()	()	()	()
Dormitório casal	()	()	()	()	()
Dormitório solteiro duplo	()	()	()	()	()
Terraço	()	()	()	()	()

39) Como você avalia a ventilação natural dos seguintes ambientes?

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar/jantar	()	()	()	()	()
Cozinha/Lavanderia	()	()	()	()	()
Banheiro	()	()	()	()	()
Dormitório casal	()	()	()	()	()
Dormitório solteiro duplo	()	()	()	()	()
Terraço	()	()	()	()	()

40) Descreva em poucas palavras como seria o apartamento ou a casa ideal para você: _____

MUITO OBRIGADA POR SUA RESPOSTA!

Questionário aplicado aos síndicos do Complexo Júlio Prestes.



Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho"
Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo



ENTREVISTA COM O(A) REPRESENTANTE DOS MORADORES(AS) COMPLEXO JÚLIO PRESTES

Data da pesquisa	Horário/Período	Nº Quadra () QD 49 () QD 50	Nº Torre/Apartamento	Nº Formulário
____ / 08 / 2024				

1) Nome do entrevistado: _____

2) Há quanto tempo atua como representante/síndico dos moradores?

3) Como você se tornou representante/síndico dos moradores?

4) Quais atividades você desenvolve como representante/síndico dos moradores?

5) São realizadas assembleias gerais com os moradores? () SIM () NÃO

Se SIM, quais são as pautas dessas reuniões? E a frequência? _____

6) Os moradores realizam atividades coletivas? () SIM () NÃO

Se SIM, quais são essas atividades? _____

7) Os moradores da Quadra 49 e 50 quadras utilizam os equipamentos coletivos como quadra, creche e praças internas? () SIM () NÃO

Se NÃO, por quê? _____

8) No geral, como é a convivência entre os moradores da Quadra 49 e 50?

9) A convivência entre os moradores é pacífica? () SIM () NÃO

Por quê? _____

10) Como são resolvidos os conflitos entre os moradores?

11) Você participa na manutenção do Conjunto Habitacional? () SIM () NÃO

12) Quais tipos de manutenções e reparos são realizados no Conjunto Habitacional?

13) Qual a fonte de recursos (receita) e frequência dessas manutenções e reparos?

14) Os moradores participam diretamente nessas manutenções e reparos?

15) Quais tecnologias sustentáveis estão presentes no Conjunto Habitacional?

TECNOLOGIA SUSTENTÁVEL	SIM	NÃO	OS MORADORES DESEJARIAM?	
Iluminação em LED e sensores de movimento nas áreas comuns do Conjunto Habitacional	()	()	() SIM	() NÃO
Sistema de armazenamento de água da chuva (para uso em descargas, lavagem e limpeza de pisos, e para regar plantas das áreas comuns)	()	()	() SIM	() NÃO
Sistema de captação de energia solar (coletores térmicos ou placas fotovoltaicas)	()	()	() SIM	() NÃO
TECNOLOGIA SUSTENTÁVEL	SIM	NÃO	OS MORADORES DESEJARIAM?	
Sistema de captação de energia eólica (turbinas ou cataventos eólicos)	()	()	() SIM	() NÃO
Sistema de coleta seletiva do lixo reciclável e de compostagem do lixo orgânico	()	()	() SIM	() NÃO
Hortas orgânicas e jardins verticais na áreas externas do Conjunto Habitacional	()	()	() SIM	() NÃO
Sistema de telhados verdes	()	()	() SIM	() NÃO
Pintura de pisos externos, fachadas e coberturas em cores claras	()	()	() SIM	() NÃO
Torneiras e chuveiros com dispositivos economizadores de energia elétrica e água	()	()	() SIM	() NÃO
Outras tecnologias sustentáveis, quais?				

16) Na sua opinião qual ambiente os moradores mais gostam no Edifício?

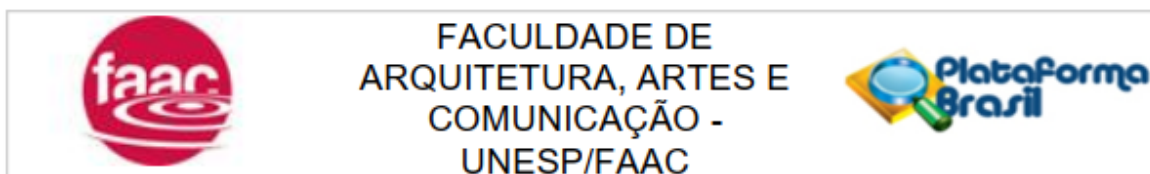
17) Na sua opinião qual ambiente os moradores menos gostam no Edifício?

18) Se pudesse mudar algo no edifício, o que você mudaria?

MUITO OBRIGADA POR SUA RESPOSTA!

ANEXOS

Aprovação da aplicação dos questionários pelo Comitê de Ética.



PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

Título da Pesquisa: PROGRAMA PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA: análise da qualidade de moradia e padrões culturais dos moradores do Complexo Júlio Prestes, ambiência do centro histórico de São Paulo

Pesquisador: RENATA ZUCOLOTO VIEIRA

Área Temática:

Versão: 1

CAAE: 78066524.4.0000.5663

Instituição Proponente: Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design - Câmpus de

Patrocinador Principal: Financiamento Próprio

DADOS DO PARECER

Número do Parecer: 6.787.748

Apresentação do Projeto:

Trata-se de um projeto de pesquisa de mestrado em Arquitetura e Urbanismo, que envolve um estudo de caso do "Complexo Júlio Prestes", localizado em São Paulo, com coleta de dados por meio de questionário e entrevistas com moradores do conjunto habitacional.

Objetivo da Pesquisa:

O objetivo do projeto é analisar a qualidade da habitação dos moradores com renda mensal entre 1 a 4 salários-mínimos da Quadra 49 do Complexo Júlio Prestes implementado pela Parceria Público-Privada Habitacional no distrito de Santa Cecília, ambiência do centro histórico de São Paulo.

Avaliação dos Riscos e Benefícios:

A aplicação de questionários com moradores do Complexo Júlio Prestes, na cidade de São Paulo, envolverá a coleta de dados pessoais como nome completo, ocupação, idade, gênero, etnia, estado civil, grau de escolaridade, composição do grupo familiar, entre outros com objetivo de entender o modo de vida, os padrões culturais e as rotinas desenvolvidas na moradia. Dessa forma, os moradores podem se sentir constrangidos no momento de responder determinadas perguntas já que estarão expondo sua situação habitacional e socioeconômica. Para minimizar o risco de constrangimento, a pesquisadora se propõe a esclarecer que a

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01, Prédio da Seção Técnica de PósGraduação da
Bairro: VARGEM LIMPA **CEP:** 17.033-360
UF: SP **Município:** BAURU
Telefone: (14)3103-4880 **Fax:** (14)3103-6050 **E-mail:** cep.faac@unesp.br



Continuação do Parecer: 6.787.748

pesquisa possui fins meramente acadêmicos e que nenhum dado será divulgado de maneira individualizada, muito menos o nome do indivíduo, além disso que poderá optar por não responder determinadas perguntas ou, em última instância, interromper o preenchimento do questionário, o qual será descartado imediatamente.

Quanto aos benefícios, a pesquisa trará contribuições ao discutir a questão habitacional no Brasil, de modo a realçar a importância da implantação de projetos de Habitação de Interesse Social, que considerem a participação popular de seus beneficiários e o atendimento de suas expectativas e padrões culturais.

Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:

O projeto de pesquisa deve atender às normativas da Resolução Nº 466/12 do CNS e suas complementares, ao envolver a coleta de dados pessoais e da percepção dos participantes acerca da temática do projeto, por meio de aplicação de questionário e entrevistas.

Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:

Os TCLEs apresentados pela pesquisadora informam ao participante: (a) o objetivo da pesquisa; (b) os riscos e benefícios envolvidos; (c) estratégias para minimização dos riscos e a possibilidade de desistência sem qualquer prejuízo; (d) o respeito à privacidade e garantia da confidencialidade das informações; (e) preveem o direito a indenização em caso de dano causado pela participação na pesquisa.

Recomendações:

Alinhar as etapas do método de pesquisa do projeto (quatro etapas, a saber: análise do contexto do programa habitacional; análise do objeto arquitetônico Complexo Júlio Prestes; análise da percepção dos moradores por meio da aplicação de questionários e entrevistados; e elaboração da matriz dos resultados entre texto e contexto) com as informações apresentadas no resumo detalhado da plataforma (três etapas). É fundamental garantir o anonimato dos participantes e deve ser adotada uma estratégia de anonimização por codinomes ou códigos, devido aos dados pessoais e socioeconômicos que serão coletados. Além disso, só foram apresentados parâmetros de dados a serem coletados (quadro 4), mas o instrumento de pesquisa não foi anexado pelos pesquisadores.

Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:

Os termos obrigatórios estão adequados. Recomenda-se, assim, que o questionário e também a estratégia que será utilizada para garantir a anonimização dos dados pessoais dos participantes sejam observados no desenvolvimento da pesquisa de campo.

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01, Prédio da Seção Técnica de PósGraduação da
Bairro: VARGEM LIMPA **CEP:** 17.033-360
UF: SP **Município:** BAURU
Telefone: (14)3103-4880 **Fax:** (14)3103-6050 **E-mail:** cep.faac@unesp.br



FACULDADE DE
ARQUITETURA, ARTES E
COMUNICAÇÃO -
UNESP/FAAC



Continuação do Parecer: 6.787.748

Considerações Finais a critério do CEP:

O Comitê acata o parecer e o projeto foi aprovado.

Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMACOES_BASICAS_DO_PROJETO_2286013.pdf	04/03/2024 16:14:00		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	Projeto_de_pesquisa_Renata_Zucoloto_Vieira.pdf	04/03/2024 16:12:28	RENATA ZUCOLOTO VIEIRA	Aceito
Declaração de Pesquisadores	6_DECLARACAO_FINAL.pdf	04/03/2024 16:11:00	RENATA ZUCOLOTO VIEIRA	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	2_2_TCLE_ENTREVISTA.pdf	04/03/2024 16:08:49	RENATA ZUCOLOTO VIEIRA	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	2_1_TCLE_QUESTIONARIO.pdf	04/03/2024 16:08:39	RENATA ZUCOLOTO VIEIRA	Aceito
Folha de Rosto	folhaDeRosto_Renata_Zucoloto_Vieira.pdf	04/03/2024 16:03:00	RENATA ZUCOLOTO VIEIRA	Aceito

Situação do Parecer:

Aprovado

Necessita Apreciação da CONEP:

Não

BAURU, 25 de Abril de 2024

Assinado por:
Sueli Liberatti Javaroni
(Coordenador(a))

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Edmundo Carrijo Coube nº 14-01, Prédio da Seção Técnica de PósGraduação da
Bairro: VARGEM LIMPA CEP: 17.033-360
UF: SP Município: BAURU
Telefone: (14)3103-4880 Fax: (14)3103-6050 E-mail: cep.faac@unesp.br