



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

GUILHERME OLIVEIRA BALDINI

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA MORADORES DE CORTIÇOS:
PADRÕES CULTURAIS E PARÂMETROS DE MORADIA ADEQUADA E
SUSTENTABILIDADE COMO INDICADORES DE QUALIDADE**

GUILHERME OLIVEIRA BALDINI

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA MORADORES DE CORTIÇOS:
PADRÕES CULTURAIS E PARÂMETROS DE MORADIA ADEQUADA E
SUSTENTABILIDADE COMO INDICADORES DE QUALIDADE**

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 final para a obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Prof^ª. Associada Rosio
Fernández Baca Salcedo

Co-orientador: Prof. Dr. Vladimir Benincasa

BAURU
2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.
E-mail: guilherme.baldini@unesp.br / baldiniarq@gmail.com

B177h

Baldini, Guilherme Oliveira

Habitação de interesse social para moradores de cortiços : padrões culturais e parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade como indicadores de qualidade / Guilherme Oliveira Baldini. -- Bauru, 2023
366 p. : il., tabs., fotos, mapas

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

1. Habitação social. 2. Cortiço. 3. Moradia adequada. 4. Padrões culturais. 5. Arquitetura dialógica. I. Título.

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

Essa ficha não pode ser modificada.

ATA DA DEFESA



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Bauru



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

Aos 25 dias do mês de maio do ano de 2023, às 09:00 horas, no(a) Sala de Reuniões da Pós-Graduação e sala virtual, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de GUILHERME OLIVEIRA BALDINI, intitulada **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA MORADORES DE CORTIÇOS: PADRÕES CULTURAIS E PARÂMETROS DE MORADIA ADEQUADA E SUSTENTABILIDADE COMO INDICADORES DE QUALIDADE**. A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Prof^a. Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO (Participação Presencial) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/Unesp/Bauru, Professora Doutora MARIA SOLANGE GURGEL DE CASTRO FONTES (Participação Presencial) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/Unesp/Bauru, Prof. Dr. MARCELO ZÁRATE MARSILI (Participação Virtual) do(a) Proyectos de La Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo / Universidad Nacional del Litoral de Santa Fé, Argentina. Após a exposição pelo mestrando e arguição pelos membros da Comissão Examinadora que participaram do ato, de forma presencial e/ou virtual, o discente recebeu o conceito final: APROVADO . Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelo(a) Presidente(a) da Comissão Examinadora.

Prof^a. Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO

Esta Dissertação de Mestrado é dedicada a Maria do Socorro Oliveira, amada tia e madrinha, que nos deixou dias após a realização de meu Exame de Qualificação em dezembro de 2022. Serei sempre grato pelo seu amor e carinho.

Este trabalho também é dedicado a Luis Fernando Alves Costa, arquiteto e urbanista e ex-sócio da empresa Arqcom Maquetes, vítima da COVID-19 em julho de 2021. Obrigado pela amizade e ensinamentos proporcionados.

AGRADECIMENTOS

Nem sempre as coisas acontecem como previsto. Compreender que a vida é uma série de curvas sinuosas, como o descer de uma serra, e jamais uma simples reta, talvez seja um dos principais ensinamentos que obtive ao longo deste processo. Ensino este que demanda um eterno aprendizado de minha parte.

Primeiramente, agradeço ao apoio incondicional de meus pais, Henrique e Maria Consolata, sem os quais eu não seria quem sou hoje. Todas as palavras do mundo, todos os agradecimentos e elogios possíveis, sempre serão muito pouco para expressar toda a gratidão e amor que sinto por vocês.

Agradeço imensamente à minha orientadora, Prof^a. Associada Rosio Fernández Baca Salcedo, que me guiou com maestria durante todo o processo, mesmo com o meu constante receio de que as coisas não acontecessem como planejado, ou ainda, que dessem errado. Sua paciência, disponibilidade em me auxiliar, carinho, e amizade, foram imprescindíveis para o sucesso deste trabalho.

Agradeço também o meu co-orientador, Prof. Dr. Vladimir Benincasa, pelas contribuições dadas para o enriquecimento e o aperfeiçoamento de meu trabalho.

Agradeço a todo o corpo docente e aos técnicos administrativos do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGARQ) da Faculdade de Artes, Ciências, Comunicação e Design (FAAC/UNESP Bauru), pelos ensinamentos proporcionados e pelo auxílio às demandas que surgiram ao longo de minha estadia na PPGARQ. Mesmo em formato remoto, todos sempre foram muito presentes.

Agradeço ao apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da pesquisa. Em tempos tão turbulentos como os vividos atualmente, o fomento à pesquisa torna-se um ato de resistência. Para aqueles que vierem depois mim, torço para encontrarem horizontes mais belos.

Agradeço a todos os membros do “Grupo Internacional de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos (GIPAUD)”, pelos ensinamentos trocados ao longo dos últimos anos. Pude conhecer a maioria destas pessoas apenas pela tela de um computador, ou pude conhecer presencialmente uma única vez. Ainda assim, todos estiveram presentes e ativos em minha formação.

Agradeço à Prof^a. Dra. Marta Enokibara, que se tornou minha “orientadora de consideração”, após nosso trabalho conjunto, junto da Prof^a. Rosio, para a realização do “Iº Seminário do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e

Urbanismo: Acompanhamento das Pesquisas de Mestrado”, realizado pelo PPGARQ (FAAC/UNESP Bauru) durante os dias 11 e 12 de agosto de 2022.

Agradeço, em especial, algumas pessoas que me ajudaram ao longo de todo o processo: Gilberto Lemos, funcionário da COHAB-SP, e Maria Claudia da Costa Brandão, funcionária da CDHU, pelo auxílio na obtenção de fonte documentais; Francisco de Assis Comarú e Cristina Boggi da Silva Raffaelli, pela disponibilização de suas Dissertações de Mestrado; Edgar Mauricio Bárcenas Sánchez, pelas aulas de espanhol e pelo apoio nos inúmeros momentos; o mutirante Francisco Lopes Carneiro (Kim), por ter me apresentado para a Leni (Casarão Celso Garcia); e a moradora Marlene, por ter me apresentado para a Eliane (Belém H).

Agradeço a Roberta Gomes de Souza e Camila Ramos de Souza, ambas graduandas em Arquitetura e Urbanismo pela UNESP Bauru, que desenvolveram trabalhos de Iniciação Científica (IC) dentro de minha Dissertação de Mestrado. Suas contribuições para meus estudos foram muito valiosas.

Agradeço aos moradores do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” e a síndica, Leni Miranda Rocha, pela disponibilidade e boa vontade em participar de minha pesquisa. Todos os relatos colhidos foram extremamente importantes.

Por fim, agradeço à Profa. Dra. Maria Solange Gurgel de Castro Fontes e ao Prof. Dr. Marcelo Zárate, pelas contribuições dadas nas bancas de Qualificação e Defesa de minha Dissertação de Mestrado. O aperfeiçoamento e enriquecimento deste trabalho deve-se muito em função de suas contribuições.

Todas as pessoas e instituições citadas tem o meu eterno agradecimento.

RESUMO

Dado o alto déficit habitacional, a insuficiência de políticas públicas de Habitação de Interesse Social (HIS), além da crise (sanitária, econômica e social) causada pela pandemia de COVID-19, é necessário discutir a questão habitacional no Brasil, considerando os parâmetros de moradia adequada, a participação social dos beneficiários, suas expectativas e padrões culturais. Esta pesquisa visa analisar se os Programas de Habitação Social, Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) e Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), implantados na ambiência do centro histórico de São Paulo/SP (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia), atendem a qualidade da habitação social, segundo os padrões culturais (físicos, sociais, e simbólicos), e os parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade. Para tal, foram utilizados os estudos de caso: Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia e Conjunto Habitacional Belém H. A pesquisa possui caráter exploratório-descritivo e utilizou do Método da Arquitetura Dialógica, baseado em Bakhtin, Ricoeur e Muntañola. Foram utilizados, ainda, os parâmetros de moradia adequada, os padrões físicos de habitabilidade e os padrões culturais. O método analisa os parâmetros do Texto (Conjunto Habitacional) com os parâmetros do Contexto (Programa de Habitação Social para moradores de cortiços; e Ambiência do Centro Histórico). As relações Texto/Contexto são apresentadas na forma de Matrizes de Sinergias, que possibilitam identificar, em cada estudo de caso, a qualidade da habitação social e o grau de dialogia com o Contexto. Os resultados mostraram que o Mutirão atende parcialmente aos requisitos de moradia adequada, apresentando limitações quanto à funcionalidade, ao conforto ambiental, aos acabamentos, ao sistema construtivo, à acessibilidade universal, às instalações prediais, à sustentabilidade ambiental, aos equipamentos comunitários e à segurança predial, mas com um destaque positivo na participação social dos beneficiários. Não foram atendidos os padrões culturais e a sustentabilidade (ambiental, econômica e social). No PAC-CDHU, verificou-se que este atende parcialmente os parâmetros de moradia adequada, com deficiências na participação social, uma vez que os beneficiários não puderam participar da elaboração do projeto, na acessibilidade universal dos equipamentos comunitários, na plasticidade arquitetônica, na funcionalidade, no sistema construtivo, no conforto ambiental, nas instalações prediais, na sustentabilidade ambiental e na segurança edilícia e condominial, mas com destaque positivo na acessibilidade universal, pela presença de um apartamento adaptado, além dos acabamentos, pois todas as unidades foram entregues com pintura, revestimentos, forro de gesso e peças hidráulicas. Não foi atendida a sustentabilidade (ambiental, econômica e social). Os padrões culturais não puderam ser verificados neste estudo de caso.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social (HIS). Cortiço. Moradia Adequada. Padrões Culturais. Arquitetura Dialógica.

ABSTRACT

Given the high housing deficit, the insufficiency of public policies for Social Interest Housing (SIH), besides the crisis (sanitary, economic and social) caused by the COVID-19 pandemic, it is necessary to discuss the housing issue in Brazil. In addition, affordable housing projects must consider the social participation of its beneficiaries, meeting their expectations and cultural patterns. This research aims to analyse whether the Social Housing Programs, Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) and Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), implemented in the ambience of the historical centre of São Paulo/SP (Belém District and Celso Garcia Avenue), meet the quality of social housing, according to the cultural patterns (physical, social, and symbolic), and the parameters of adequate housing and sustainability. For this purpose, the case studies Casarão Celso Garcia and Belém H were used. The research has an exploratory-descriptive character and used the Dialogical Architecture Method, based on Bakhtin, Ricoeur and Muntañola. The parameters of adequate housing, physical patterns of habitability, and cultural patterns were also used. The method analyses the parameters of the Text (Housing Complex) with the parameters of the Context (Social Housing Program for tenement dwellers; and Historical Centre Ambience). The Text/Context relations are presented in the form of Synergy Matrices, which make it possible to identify, in each case study, the quality of the social housing and the degree of dialogue with the Context. The results showed that the Mutirão partially meets the requirements of adequate housing, presenting limitations regarding functionality, environmental comfort, finishing, construction system, universal accessibility, building installations, environmental sustainability, community equipment, and building security, but with a positive highlight on the social participation of the beneficiaries. Cultural patterns and sustainability (environmental, economic, and social) were not met. With regard to the PAC-CDHU, it was found that it partially meets the adequate housing parameters, with deficiencies found in social participation, since the beneficiaries could not participate in the project elaboration, universal accessibility of community equipment, architectural plasticity, functionality, constructive system, environmental comfort, building installations, environmental sustainability and building security, but with a positive highlight in the universal accessibility, due to the presence of an adapted apartment, besides the finishing, because all the units were delivered with painting, coating, plaster ceiling, and plumbing. Sustainability (environmental, economic, and social) was not met. Cultural patterns could not be verified in this case study.

Palavras-chave: Social Interest Housing (SIH). Tenement. Adequate Housing. Cultural Patterns. Dialogical Architecture.

RESUMEN

Dado el alto déficit habitacional, la insuficiencia de políticas públicas de Vivienda de Interés Social (VIS), además de la crisis (sanitaria, económica y social) provocada por la pandemia de COVID-19, es necesario discutir el tema de la vivienda en Brasil, considerando también los parámetros de vivienda adecuada. Además de esta discusión, los proyectos de vivienda asequible deben considerar la participación social de los beneficiarios, atendiendo a sus expectativas y patrones culturales. Esta investigación tiene como objetivo analizar si los Programas de Vivienda Social, Mutirão (Funaps Comunitario/Funaps Vertical) y Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), implementados en el ámbito del casco antiguo de São Paulo/SP (Distrito de Belém y Avenida Celso García), atienden la calidad de la vivienda social, de acuerdo con los patrones culturales (físicos, sociales, y simbólicos), los parámetros de vivienda adecuada y la sostenibilidad. Para ello, se utilizaron dos estudios de caso: Conjunto de Vivienda Casarão Celso García y Conjunto de Vivienda Belém H. La investigación tiene un carácter exploratorio-descriptivo y utilizó el Método de la Arquitectura Dialógica, basado en Bajtín, Ricoeur y Muntañola. También se utilizó de los parámetros de vivienda adecuada, patrones físicos de habitabilidad y patrones culturales. El método analiza los parámetros del Texto (Conjuntos de Vivienda) con los parámetros del Contexto (Programas de Vivienda Social para residentes de conventillos; y Ámbito del Casco Antiguo). Las relaciones Texto/Contexto son presentadas a través de Matrices de Sinergias, que permiten identificar, en cada estudio de caso, la calidad de la vivienda y el grado de diálogo con el Contexto. Los resultados mostraron que el Mutirão cumple parcialmente con los requisitos de vivienda adecuada, presentando limitaciones en la funcionalidad, confort ambiental, acabados, sistema constructivo, accesibilidad universal, infraestructura edilicia, sustentabilidad ambiental, equipamientos comunitarios y seguridad edilicia, pero con un énfasis positivo en la participación social de los beneficiarios. No se cumplieron los patrones culturales y la sostenibilidad (ambiental, económica y social). En el PAC-CDHU, se verificó que este cumple parcialmente con los parámetros de vivienda adecuada, con deficiencias en la participación social, ya que los beneficiarios no pudieron participar en el diseño del proyecto, en la accesibilidad universal de los equipamientos comunitarios, plasticidad arquitectónica, funcionalidad, sistema constructivo, confort ambiental, infraestructura edilicia, sustentabilidad ambiental y seguridad edilicia, pero con destaque positivo en la accesibilidad universal, por la presencia de un apartamento adaptado, además de los acabados, ya que las unidades fueron entregadas con pintura, revestimientos, techo de yeso y partes hidráulicas. No se cumplió con la sostenibilidad (ambiental, económica y social). Los patrones culturales no pudieron ser verificados en este estudio de caso.

Palabras clave: Vivienda de Interés Social (VIS). Conventillos. Vivienda Adecuada. Patrones Culturales. Arquitectura Dialógica.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Relações “padrões de acontecimentos + padrões de espaços”.....	30
Figura 02 - Relações “habitante/casa/mundo” pela perspectiva dos padrões culturais.	31
Figura 03 - Diagrama da “gestão para o desenvolvimento sustentável”.	39
Figura 04 - Diagrama do ciclo hermenêutico infinito de Ricouer (2003).	89
Figura 05 - Diagrama das três dimensões da arquitetura.	90
Figura 06 - Diagrama síntese da “Dialogia da Arquitetura”.	92
Figura 07 - Diagrama da estrutura do Método Dialógico.	95
Figura 08 - Dimensões e Parâmetros do Contexto.	96
Figura 09 - Dimensões e Parâmetros do Texto.	102
Figura 10 - Exemplo de planta de delimitação espacial (cheios e vazios).	105
Figura 11 - Exemplo de demarcação da permeabilidade visual das fachadas.	106
Figura 12 - Exemplo de demarcação dos usos públicos no pavimento térreo.	106
Figura 13 - Modelo de Silva (2020) para o estudo de alcance visual das fachadas.	106
Figura 14 - Exemplo de análise gráfica da área útil por cômodo.	109
Figura 15 - Modelo de Silva (2020) para o estudo da acessibilidade universal.	110
Figura 16 - Zoneamento bioclimático brasileiro.	111
Figura 17 - Exemplo de análise gráfica da orientação solar dos cômodos.	113
Figura 18 - Diagrama das relações Texto/Contexto.	123
Figura 19 - Modelo Ideal da Matriz de Sinergias (relações Texto/Contexto).	124
Figura 20 - Localização do Distrito de Belém na região central de São Paulo.	127
Figura 21 - Localização dos estudos de caso no Distrito de Belém.	128
Figura 22 - Localização e entorno imediato dos estudos de caso.	128
Figura 23 - Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia (perspectiva aérea).	130
Figura 24 - Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia (perspectiva no nível da rua).	130
Figura 25 - Conjunto Habitacional Belém H (perspectiva aérea).	131
Figura 26 - Conjunto Habitacional Belém H (perspectiva no nível da rua).	131
Figura 27 - Topografia do Distrito de Belém.	133
Figura 28 - Implantação do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”.	134
Figura 29 - Implantação do estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”.	134
Figura 30 - Mancha urbana da cidade de São Paulo na década de 1870.	135
Figura 31 - Paróquia de São José do Belém.	135
Figura 32 - Mancha urbana da cidade de São Paulo entre 1881 e 1914.	137
Figura 33 - Mancha urbana da cidade de São Paulo entre 1915 e 1929.	137
Figura 34 - Área central de São Paulo na década de 1930.	139
Figura 35 - Avenida Rangel Pestana (década de 1860).	140
Figura 36 - Sistema de bondes na Avenida Celso Garcia (década de 1960).	140
Figura 37 - Distrito de Belém (anos 1930).	141
Figura 38 - Avenida Celso Garcia na década de 1930.	141

Figura 39 - Edificações da Avenida Celso Garcia.	143
Figura 40 - Edificações da Avenida Celso Garcia.	143
Figura 41 - Edificações da Avenida Celso Garcia.	143
Figura 42 - Edificações da Avenida Celso Garcia.	143
Figura 43 - Edificações da Avenida Celso Garcia.	143
Figura 44 - Edificações da Avenida Celso Garcia.	144
Figura 45 - Edificações da Rua Doutor Carlos Guimarães.....	144
Figura 46 - Edificações da Rua Doutor Carlos Guimarães.....	144
Figura 47 - Edificações da Rua Doutor Carlos Guimarães.....	145
Figura 48 - Hierarquia do sistema viário do Distrito de Belém.	147
Figura 49 - Mapeamento dos aspectos da morfologia urbana do Distrito de Belém.	148
Figura 50 - Mapeamento dos pontos de concentração de comércio e feiras livres.	149
Figura 51 - Mapeamento das agências do Correios.....	150
Figura 52 - Mapeamento das faixas exclusivas para ônibus na área central de São Paulo.	151
Figura 53 - Mapeamento as linhas e pontos de ônibus.	152
Figura 54 - Mapeamento dos equipamentos de saúde pública (hospital).	154
Figura 55 - Mapeamento dos equipamentos de saúde pública (posto de saúde). ...	154
Figura 56 - Mapeamento da rede escolar (ensino infantil).	154
Figura 57 - Mapeamento da rede escolar (ensino fundamental e médio).	154
Figura 58 - Mapeamento dos equipamentos culturais.....	156
Figura 59 - Mapeamento de praças, parques, e canteiros de grande porte.....	157
Figura 60 - Mapeamento de cortiços e favelas.....	158
Figura 61 - Zoneamento urbano do Distrito de Belém.....	164
Figura 62 - Localização dos empreendimentos de habitação social no Distrito de Belém.	167
Figura 63 - Fachadas dos cortiços antes da intervenção do Conjunto Habitacional.	175
Figura 64 - Perspectiva aérea dos cortiços preexistentes (Casarão Cutrale em destaque).	175
Figura 65 - Área posterior do cortiço do casarão Cutrale (quintal).	175
Figura 66 - Área posterior do cortiço do casarão Cutrale (quintal).	175
Figura 67 - Maquete da proposta original do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.....	177
Figura 68 - Elevação da proposta original do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.....	178
Figura 69 - Execução da obra do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia. ...	180
Figura 70 - Execução da obra do Conjunto Habitacional (Bloco 01 em primeiro plano).	180
Figura 71 - Praça do Conjunto Habitacional.....	180
Figura 72 - Praça principal do Conjunto Habitacional e área entre Blocos.	181
Figura 73 - Praça principal do Conjunto Habitacional.	181
Figura 74 - Implantação/programa de necessidades do Conjunto Habitacional.....	182

Figura 75 - Lavanderia coletiva (Bloco 01).....	183
Figura 76 - Lavanderia coletiva (Bloco 04).....	183
Figura 77 - Área de circulação entre os Blocos 01 e 02.....	183
Figura 78 - Área de circulação entre os Blocos 03 e 04.....	184
Figura 79 - Quadra poliesportiva.....	184
Figura 80 - Casarão Cutrale (detalhes).....	184
Figura 81 - Salão de festas do Bloco 04.....	185
Figura 82 - Área externa da creche (sem uso).....	185
Figura 83 - Exemplo do Tipo Lâmina.....	186
Figura 84 - Exemplo do Tipo Duplo.....	186
Figura 85 - Bloco 01 (fachada leste).....	187
Figura 86 - Bloco 02 (fachada oeste).....	187
Figura 87 - Bloco 02 (fachada leste).....	187
Figura 88 - Bloco 03 (fachada oeste).....	187
Figura 89 - Bloco 03 (fachada leste).....	187
Figura 90 - Bloco 04 (fachada oeste).....	187
Figura 91 - Implantação/mapeamento de acessos do Conjunto Habitacional.....	189
Figura 92 - Bloco 01 (Térreo - 04 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).....	190
Figura 93 - Bloco 01 (1.º e 2.º pav. - 18 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).....	190
Figura 94 - Bloco 01 (3.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (1.º, 2.º e 3.º pav. - 36 un.).....	190
Figura 95 - Bloco 01 (4.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (4.º pav. - 12 un.).....	190
Figura 96 - Bloco 03 (Térreo - 04 un.) e Bloco 04 (Térreo - 06 un.).....	191
Figura 97 - Bloco 03 (1.º e 2.º pav. - 16 un.) e Bloco 04 (1.º e 2.º pav. - 22 un.).....	191
Figura 98 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (3.º pav. - 11 un.).....	191
Figura 99 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (4.º pav. - 11 un.).....	191
Figura 100 - Mapeamento dos pontos de acessibilidade no pavimento térreo.....	194
Figura 101 - Rampa de acesso para a creche.....	194
Figura 102 - Exemplos de escadas dos blocos residenciais.....	195
Figura 103 - Delimitação espacial do Conjunto Habitacional.....	196
Figura 104 - Permeabilidade visual das fachadas voltadas para a Avenida Celso Garcia.....	197
Figura 105 - Alcance visual das fachadas (Bloco 01).....	198
Figura 106 - Alcance visual das fachadas (Bloco 04).....	198
Figura 107 - Integração interior/exterior (Blocos 02 e 03 e praça central).....	198
Figura 108 - Bloco 01 (Térreo - 04 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).....	203
Figura 109 - Bloco 01 (1.º e 2.º pav. - 18 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).....	203
Figura 110 - Bloco 01 (3.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (1.º, 2.º e 3.º pav. - 36 un.).....	203
Figura 111 - Bloco 01 (4.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (4.º pav. - 12 un.).....	203
Figura 112 - Bloco 03 (Térreo - 04 un.) e Bloco 04 (Térreo - 06 un.).....	204
Figura 113 - Bloco 03 (1.º e 2.º pav. - 16 un.) e Bloco 04 (1.º e 2.º pav. - 22 un.).....	204
Figura 114 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (3.º pav. - 11 un.).....	204
Figura 115 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (4.º pav. - 11 un.).....	204
Figura 116 - Vigas de transição no salão de festas do Bloco 04.....	208
Figura 117 - Detalhe da alvenaria estrutural na fachada do Bloco 02.....	209

Figura 118 - Tipo Duplo modificado	210
Figura 119 - Tipo Lâmina modificado	210
Figura 120 - Exemplos de acabamentos em 03 (três) apartamentos diferentes.	211
Figura 121 - Exemplos de portas customizadas de alguns apartamentos.	211
Figura 122 - Exemplos de modificações nas esquadrias de alguns apartamentos.	212
Figura 123 - Ventilação cruzada.....	215
Figura 124 - Ventilação cruzada.....	215
Figura 125 - Aberturas de um dos poços de ventilação do Bloco 04.	216
Figura 126 - Bloco 01 (4.º pav.) e Bloco 02 (4.º pav.).	216
Figura 127 - Bloco 03 (3.º pav.) e Bloco 04 (4.º pav.).	216
Figura 128 - Lavanderia coletiva do Bloco 04.	220
Figura 129 - Corredores do Conjunto Habitacional	222
Figura 130 - Portaria do Conjunto Habitacional (destaque em vermelho).	224
Figura 131 - Acesso principal e área de carga e descarga.	224
Figura 132 - Matriz de Sinergias do estudo de caso “Casarão Celso Garcia”.	232
Figura 133 - Cortiços da área de intervenção (anos 2000).	246
Figura 134 - Cortiços da área de intervenção (anos 2000).	246
Figura 135 - Perspectivas da proposta original do Conjuntos Habitacional.	247
Figura 136 - Execução das obras do Conjuntos Habitacional.	247
Figura 137 - Conjunto Habitacional próximo da finalização das obras (2014).	248
Figura 138 - Implantação/programa de necessidades (Pavimento Térreo).	249
Figura 139 - Implantação/programa de necessidades (Pavimento Semienterrado).	250
Figura 140 - Exemplo do Tipo Único e do Tipo Único Acessível.	250
Figura 141 - Fachada externa (Rua Dr. Carlos Guimarães).	251
Figura 142 - Fachada externa (Rua Ivinhema).	251
Figura 143 - Fachada interna (sentido longitudinal).	252
Figura 144 - Fachada interna (sentido longitudinal).	252
Figura 145 - Fachada interna (sentido transversal).	252
Figura 146 - Fachada posterior (corte no salão de festas).	252
Figura 147 - Implantação/mapeamento de acessos do Conjunto Habitacional.	253
Figura 148 - Planta do 1.º pavimento.	254
Figura 149 - Planta do pavimento tipo (2.º, 3.º e 4.º andares).	254
Figura 150 - Exemplo do Tipo Único com sugestão da CDHU para o layout.	255
Figura 151 - Delimitação espacial do Conjunto Habitacional.	258
Figura 152 - Gabarito das edificações da Rua Ivinhema.	258
Figura 153 - Permeabilidade visual das fachadas externas.	259
Figura 154 - Alcance visual das fachadas (Rua Doutor Carlos Guimarães).	260
Figura 155 - Alcance visual das fachadas (Rua Ivinhema).	260
Figura 156 - Planta do pavimento térreo.	264
Figura 157 - Análise gráfica da acessibilidade do Tipo Único Acessível.	266
Figura 158 - Ventilação cruzada no Tipo Único.	270
Figura 159 - Ventilação cruzada no Tipo Único Acessível.	270
Figura 160 - Orientação solar do pavimento tipo (2.º, 3.º e 4.º andares).	270

Figura 161 - Matriz de Sinergias do estudo de caso “Belém H”.	275
Figura 162 - Análise de apartamento do Tipo Duplo do 3.º Pavimento (25,37 m²). 338	
Figura 163 - Análise de apartamento do Tipo Lâmina do 3.º Pavimento (29,85 m²).	342
Figura 164 - “Degrau” do banheiro de um dos apartamentos.....	347
Figura 165 - Sala de estar e banheiro de um apartamento do Bloco 03 (térreo). ...	357

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 - Antipadrões da Habitação de Interesse Social (HIS).	34
Quadro 02 - Parâmetros de moradia adequada da ONU.	36
Quadro 03 - 14+1 Critérios de Montaner (2011) para a moradia básica do século XXI.	43
Quadro 04 - Critérios de desempenho de edificações.	47
Quadro 05 - Categorias de risco na habitação.	49
Quadro 06 - Categorias de risco na habitação.	49
Quadro 07 - Motivações para a intervenção em áreas urbanas centrais.	53
Quadro 08 - Modalidades de intervenção em cortiços.	76
Quadro 09 - Relação entre os conceitos de Bakhtin, Ricouer e Muntanola.	90
Quadro 10 - Categorias dialógicas para análise de projetos novos em contextos históricos.	92
Quadro 11 - Modelo descritivo dos parâmetros do Texto e do Contexto.	95
Quadro 12 - Parâmetros para análise do Contexto (Ambiência do Centro Histórico).	97
Quadro 13 - Parâmetros para análise do Contexto (Programa Habitacional).	98
Quadro 14 - Parâmetros para análise do Texto (Projeto).	103
Quadro 15 - Critérios de desempenho do layout dos cômodos da unidade habitacional.	104
Quadro 16 - Parâmetros para análise do Texto (Construção).	107
Quadro 17 - Critérios de flexibilidade da unidade habitacional.	109
Quadro 18 - Parâmetros para análise do Texto (Uso social/Percepção dos usuários).	117
Quadro 19 - Modelo de análise comparativa dos estudos de caso.	126
Quadro 20 - Propostas de melhorias nos Programas Habitacionais.	126
Quadro 21 - Indicadores do Mapa da Desigualdade no Distrito de Belém.	161
Quadro 22 - Avaliação do parâmetro “Localização dos empreendimentos”.	168
Quadro 23 - Avaliação do parâmetro “Beneficiários”.	168
Quadro 24 - Avaliação do parâmetro “Segurança de posse/Condições de financiamento”.	169
Quadro 25 - Avaliação do parâmetro “Contemplanção de movimentos sociais”.	170
Quadro 26 - Avaliação do parâmetro “Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.	171
Quadro 27 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade”.	171
Quadro 28 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.	171
Quadro 29 - Avaliação do parâmetro “Mobilidade urbana”.	172
Quadro 30 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.	172
Quadro 31 - Avaliação do parâmetro “Programa de necessidades”.	188
Quadro 32 - Critérios de desempenho do layout dos cômodos da unidade habitacional.	192
Quadro 33 - Avaliação do parâmetro “Funcionalidade”.	193
Quadro 34 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.	195

Quadro 35 - Avaliação do parâmetro “Padrões humanizadores” .	199
Quadro 36 - Avaliação do parâmetro “Plasticidade arquitetônica” .	200
Quadro 37 - Avaliação do parâmetro “Participação social” .	201
Quadro 38 - Análise da área útil dos apartamentos do Tipo Lâmina.....	205
Quadro 39 - Análise da área útil dos apartamentos do Tipo Duplo.	206
Quadro 40 - Análise da flexibilidade espacial dos Tipos Lâmina e Duplo.	206
Quadro 41 - Avaliação do parâmetro “Tipos de habitação” .	207
Quadro 42 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade” .	208
Quadro 43 - Avaliação do parâmetro “Sistema Construtivo” .	210
Quadro 44 - Avaliação do parâmetro “Acabamentos” .	212
Quadro 45 - Análise da relação área do cômodo/área da abertura (Tipo Lâmina)..	214
Quadro 46 - Análise da relação área do cômodo/área da abertura (Tipo Duplo). ...	215
Quadro 47 - Avaliação do parâmetro “Conforto Ambiental” .	218
Quadro 48 - Avaliação do parâmetro “Infraestrutura e serviços” .	221
Quadro 49 - Sugestões de tecnologias sustentáveis para o Conjunto Habitacional.	222
Quadro 50 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade” .	223
Quadro 51 - Avaliação do parâmetro “Segurança edilícia e condominial” .	225
Quadro 52 - Avaliação do parâmetro “Participação social” .	226
Quadro 53 - Resultados da Dimensão “E - Uso social/percepção dos usuários” .	228
Quadro 54 - Avaliação do parâmetro “Localização dos empreendimentos” .	235
Quadro 55 - Avaliação do parâmetro “Beneficiários” .	235
Quadro 56 - Avaliação do parâmetro “Segurança de posse/Condições de financiamento” .	237
Quadro 57 - Avaliação do parâmetro “Contemplanção de movimentos sociais” .	238
Quadro 58 - Avaliação do parâmetro “Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.	239
Quadro 59 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade” .	241
Quadro 60 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade” .	241
Quadro 61 - Avaliação do parâmetro “Mobilidade urbana” .	242
Quadro 62 - Avaliação do parâmetro “Participação social” .	242
Quadro 63 - Avaliação do parâmetro “Programa de necessidades” .	252
Quadro 64 - Critérios de desempenho do layout dos cômodos da unidade habitacional.	255
Quadro 65 - Avaliação do parâmetro “Funcionalidade” .	256
Quadro 66 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade” .	257
Quadro 67 - Avaliação do parâmetro “Padrões humanizadores” .	260
Quadro 68 - Avaliação do parâmetro “Plasticidade arquitetônica” .	262
Quadro 69 - Avaliação do parâmetro “Participação social” .	263
Quadro 70 - Análise da área útil do Tipo Único e do Tipo Único Acessível.	264
Quadro 71 - Análise da flexibilidade espacial dos tipos de habitação.	265
Quadro 72 - Avaliação do parâmetro “Tipos de habitação” .	265
Quadro 73 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade” .	267
Quadro 74 - Avaliação do parâmetro “Sistema Construtivo” .	267

Quadro 75 - Avaliação do parâmetro “Acabamentos” .	268
Quadro 76 - Análise da relação área do cômodo/área da abertura.	269
Quadro 77 - Avaliação do parâmetro “Conforto Ambiental” .	271
Quadro 78 - Avaliação do parâmetro “Infraestrutura e serviços” .	272
Quadro 79 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade” .	272
Quadro 80 - Avaliação do parâmetro “Segurança edificação e condominial” .	273
Quadro 81 - Avaliação do parâmetro “Participação social” .	274
Quadro 82 - Análise comparativa dos estudos de caso. .	276
Quadro 83 - Propostas de melhorias nos Programas Habitacionais (Edital). .	283
Quadro 84 - Características socioeconômicas dos entrevistados. .	327
Quadro 85 - Características socioeconômicas dos entrevistados. .	328
Quadro 86 - Características socioeconômicas dos entrevistados. .	329
Quadro 87 - Características socioeconômicas dos entrevistados. .	330
Quadro 88 - Avaliação do parâmetro “Características socioeconômicas” .	330
Quadro 89 - Percepção sobre a segurança do Contexto. .	331
Quadro 90 - Avaliação do parâmetro “Contexto imediato” .	331
Quadro 91 - Percepção sobre a mobilidade urbana do Contexto.	332
Quadro 92 - Avaliação do parâmetro “Mobilidade urbana” .	332
Quadro 93 - Percepção sobre os equipamentos comunitários. .	333
Quadro 94 - Percepção sobre as áreas coletivas. .	334
Quadro 95 - Sugestões de novos equipamentos comunitários. .	335
Quadro 96 - Avaliação do parâmetro “Equipamentos comunitários” .	336
Quadro 97 - Percepção sobre a estética do edifício. .	337
Quadro 98 - Avaliação do parâmetro “Plasticidade arquitetônica” .	337
Quadro 99 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo). .	339
Quadro 100 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo). .	340
Quadro 101 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo). .	340
Quadro 102 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo). .	341
Quadro 103 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo). .	341
Quadro 104 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina). .	343
Quadro 105 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina). .	343
Quadro 106 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina). .	344
Quadro 107 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina). .	344
Quadro 108 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina). .	345
Quadro 109 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina). .	345
Quadro 110 - Avaliação do parâmetro “Funcionalidade” .	345
Quadro 111 - Percepção sobre a acessibilidade do apartamento. .	346
Quadro 112 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade” .	347
Quadro 113 - Percepção sobre o conforto térmico do apartamento (Tipo Duplo). .	348
Quadro 114 - Percepção sobre o conforto térmico dos cômodos (Tipo Duplo). .	349
Quadro 115 - Percepção sobre a iluminação natural (Tipo Duplo). .	349
Quadro 116 - Percepção sobre a ventilação natural (Tipo Duplo). .	350
Quadro 117 - Percepção sobre o conforto térmico do apartamento (Tipo Lâmina). .	350
Quadro 118 - Percepção sobre o conforto térmico dos cômodos (Tipo Lâmina). .	351

Quadro 119 - Percepção sobre a iluminação natural (Tipo Lâmina).	351
Quadro 120 - Percepção sobre a ventilação natural (Tipo Lâmina).	352
Quadro 121 - Avaliação do parâmetro “Conforto Ambiental”.....	353
Quadro 122 - Percepção sobre a segurança edilícia e condominial.	354
Quadro 123 - Avaliação do parâmetro “Segurança edilícia e condominial”.....	354
Quadro 124 - Percepção sobre a segurança edilícia e condominial.	355
Quadro 125 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.	356
Quadro 126 - Avaliação do parâmetro “Padrões culturais”	358

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos.	42
Tabela 02 - Área útil (m ²) mínima por tipo de habitação.	45
Tabela 03 - Área útil (m ²) por cômodo da habitação.	46
Tabela 04 - Raios de abrangência para equipamentos urbanos.	97
Tabela 05 - Parâmetros para o dimensionamento de rampas.	105
Tabela 06 - Parâmetros de área útil (m ²) por tipo de habitação.	108
Tabela 07 - Parâmetros de área útil (m ²) por cômodo.	108
Tabela 08 - Diretrizes construtivas para Zona Bioclimática 3.	112
Tabela 09 - Parâmetros de insolação ideal por cômodo.	112
Tabela 10 - Amostra ideal de apartamentos para aplicação de questionários.	117
Tabela 11 - Parâmetros do indicador “número de pessoas por dormitório”.	120
Tabela 12 - Parâmetros do indicador “número de pessoas por área útil (m ²)”.	120
Tabela 13 - Evolução populacional dos Distritos centrais do município de São Paulo.	159
Tabela 14 - Demografia da população do Distrito de Belém (por gênero e faixa etária).	160
Tabela 15 - Análise do estudo de caso para a Zona Bioclimática 3.	213
Tabela 16 - Análise da orientação das aberturas dos blocos residenciais.	217
Tabela 17 - Análise do estudo de caso para a Zona Bioclimática 3.	269
Tabela 18 - Análise da orientação do pavimento tipo (2°, 3° e 4° andares).	271
Tabela 19 - Análise de apartamento do Tipo Duplo do 3° Pavimento (25,37 m ²). ...	338
Tabela 20 - Análise de apartamento do Tipo Lâmina do 3° Pavimento (29,85 m ²).	342

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ABRAIN	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
AVCB	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
CET	Companhia de Engenharia de Tráfego
CIRC	Comitê de Intervenção e Recuperação dos Cortiços
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico
CONPRESP	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FJP	Fundação João Pinheiro
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FUNAPS	Fundo de Atendimento da População Moradora em Habitação Subnormal
GARMIC	Grupo de Articulação dos Idosos por Moradia no Centro
GESP	Governo do Estado de São Paulo
GIPAUD	Grupo Internacional de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos
GIRAS	Grupo de Pesquisa em Arquitetura: Projeto, Território e Sociedade
HABI-SEHAB	Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo
MDR	Ministério do Desenvolvimento Regional
METRÔ	Companhia do Metropolitano de São Paulo
MMC	Movimento de Moradia do Centro
MMRC	Movimento de Moradia da Região Central
MSTC	Movimento dos Sem Teto do Centro
MTST/RC	Movimento dos Trabalhadores Sem Teto da Região Central
ONG	Organização Não Governamental
ONU	Organização das Nações Unidas
PAC-CDHU	Programa de Atuação em Cortiços
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PcD	Pessoa com Deficiência
P.C.R	Pessoa com Cadeira de Rodas
PDE	Plano Diretor Estratégico
PMH	Plano Municipal de Habitação
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
SEMPLA	Secretaria Municipal do Planejamento
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFS	Sistema Financeiro de Saneamento
ULC	Unificação das Lutas de Cortiços
UN	United Nations (Nações Unidas)
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	19
1.1 Introdução e justificativa da pesquisa	19
1.2 Objetivo geral.....	22
1.3 Objetivos específicos	23
1.4 Estrutura da dissertação	23
2. DIÁLOGOS DA HABITAÇÃO SOCIAL: INTERVENÇÃO NOS CORTIÇOS NA AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO/SP	25
2.1 Habitação e padrões culturais	26
2.2 Qualidade da habitação	36
2.3 Centro histórico e ambiência	50
2.4 Segregação socioespacial	55
2.5 Os cortiços na ambiência do centro histórico de São Paulo	58
2.5.1 As definições de cortiço e o seu funcionamento	58
2.5.2 A origem dos cortiços na cidade de São Paulo	63
2.5.3 A política de habitação social no Brasil (1930-1990)	69
2.6 Projetos de intervenção nos cortiços de São Paulo.....	71
2.6.1 A dimensão do problema dos cortiços na cidade de São Paulo	71
2.6.2 O início da luta pela intervenção nos cortiços de São Paulo	74
2.6.3 As intervenções em cortiços após a gestão Erundina (1993-2022).....	82
2.7 Dialogia da Arquitetura	85
3. METODOLOGIA	94
3.1 Primeira etapa: análise do Contexto	96
3.1.1 Parâmetros de análise do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia)	97
3.1.2 Parâmetros de análise do Programa Habitacional (Mutirão e Atuação em Cortiços-PAC)	98
3.2 Segunda etapa: análise do Texto	101
3.2.1 Parâmetros de análise do Texto - Projeto	103
3.2.2 Parâmetros de análise do Texto - Construção	107
3.2.3 Parâmetros de análise do Texto - Uso social/Percepção dos usuários...114	
3.3 Terceira etapa: análise das relações entre Texto e Contexto	122
3.3.1 Modelo-ideal da matriz de Sinergias	123
3.4 Estudo de caso: Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia	128
3.5 Estudo de caso: Conjunto Habitacional Belém H	130
4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS: QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL DO PROGRAMA HABITACIONAL MUTIRÃO E DO PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇOS (PAC-CDHU).....	132
4.1 Análise do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia).....	132
4.1.1.1 Aspectos físico-geográficos	132
4.1.1.2 Aspectos históricos e arquitetônicos.....	134
4.1.1.3 Aspectos urbanos, culturais e ambientais	145
4.1.1.4 Aspectos socioeconômicos	158

4.1.1.5 Aspectos de gestão	163
4.2 Contexto: Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical).....	167
4.2.2.1 Localização dos empreendimentos	168
4.2.2.2 Beneficiários	168
4.2.2.3 Segurança de posse/Condições de financiamento.....	169
4.2.2.4 Contemplação de movimentos sociais	169
4.2.2.5 Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços	170
4.2.2.6 Sustentabilidade	171
4.2.2.7 Acessibilidade.....	171
4.2.2.7 Mobilidade urbana	172
4.2.2.8 Participação social.....	172
4.3 Texto: Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.....	173
4.3.1 Projeto	173
4.3.1.1 Programa de necessidades	181
4.3.1.2 Funcionalidade	188
4.3.1.3 Acessibilidade	193
4.3.1.4 Padrões humanizadores	195
4.3.1.5 Plasticidade arquitetônica.....	199
4.3.1.6 Participação social.....	201
4.3.2 Construção	202
4.3.2.1 Tipos de habitação	202
4.3.2.2 Acessibilidade.....	207
4.3.2.3 Sistema Construtivo.....	208
4.3.2.4 Acabamentos.....	210
4.3.2.5 Conforto Ambiental	213
4.3.2.6 Infraestrutura e serviços	218
4.3.2.7 Sustentabilidade	221
4.3.2.8 Segurança edilícia e condominial	223
4.3.2.9 Participação social.....	225
4.3.3 Uso social/Percepção dos usuários	227
4.3.4 Relações Texto/Contexto: Matriz de Sinergias	231
4.4 Contexto: Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU)	233
4.4.1.1 Localização dos empreendimentos	233
4.4.1.2 Beneficiários	235
4.4.1.3 Segurança de posse/Condições de financiamento.....	236
4.4.1.4 Contemplação de movimentos sociais	238
4.4.1.5 Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços	238
4.4.1.6 Sustentabilidade	240
4.4.1.7 Acessibilidade.....	241
4.4.1.8 Mobilidade urbana	242
4.4.1.9 Participação social.....	242
4.5 Texto: Conjunto Habitacional Belém H	243
4.5.1 Projeto	244

4.5.1.1 Programa de necessidades	248
4.5.1.2 Funcionalidade	253
4.5.1.3 Acessibilidade	256
4.5.1.4 Padrões humanizadores	258
4.5.1.5 Plasticidade arquitetônica	260
4.5.1.6 Participação social	262
4.5.2 Construção	263
4.5.2.1 Tipos de habitação	263
4.5.2.2 Acessibilidade	266
4.5.2.3 Sistema Construtivo	267
4.5.2.4 Acabamentos	268
4.5.2.5 Conforto Ambiental	268
4.5.2.6 Infraestrutura e serviços	271
4.5.2.7 Sustentabilidade	272
4.5.2.8 Segurança edilícia e condominial	273
4.5.1.9 Participação social	274
4.5.3 Relações Texto Contexto: Matriz de Sinergias	274
4.6 Comparativo entre os estudos de caso	276
5. PROPOSTA DE DIRETRIZES PROJETOAIS E PADRÕES CULTURAIS PARA OS EDITAIS DAS INTERVENÇÕES HABITACIONAIS NOS CORTIÇOS DE SÃO PAULO	283
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	289
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	297
APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO MORADORES(AS)	313
APÊNDICE B - ENTREVISTA COM O REPRESENTANTE DOS MORADORES(AS)	322
APÊNDICE C - USO SOCIAL/PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS - CONJUNTO HABITACIONAL CASARÃO CELSO GARCIA.....	327
E.01 - Caraterísticas socioeconômicas.....	327
E.02 - Contexto imediato	331
E.03 - Mobilidade urbana.....	332
E.04 - Equipamentos comunitários	333
E.05 - Plasticidade arquitetônica	336
E.06 - Funcionalidade.....	337
E.07 - Acessibilidade	346
E.08 - Conforto Ambiental	347
E.09 - Segurança edilícia e condominial.....	353
E.10 - Participação social	354
E.12 - Padrões culturais	357

1. INTRODUÇÃO

1.1 Introdução e justificativa da pesquisa

A moradia é um Direito Humano, garantido pela Organização das Nações Unidas (ONU), na “Declaração Universal dos Direitos Humanos” (ONU, 1948), no “Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais” (ONU, 1966) e na Constituição da República Federativa do Brasil (1988). Além disso, a moradia adequada é compreendida como uma base garantidora dos demais Direitos Humanos (ONU, 1991; 2020). Sendo uma questão de ordem pública, os órgãos governamentais devem implantar políticas públicas de habitação que garantam a dignidade humana.

Para isso, são sugeridas diretrizes para: regulamentar o mercado imobiliário; promover a participação popular na concepção de projetos de moradia popular; combater a criminalização de pessoas sem-teto; proibir despejos forçados; implantar melhorias em assentamentos irregulares; prover moradia para grupos minoritários e/ou marginalizados (mulheres, minorias sociais, imigrantes, etc.) (ONU, 2020).

Ainda que a habitação deva ser pauta de uma política de abrangência nacional (ONU, 2020), esta não deve ser tratada de forma isolada no combate à desigualdade social, devendo ser articulada com outras políticas públicas, tais como saúde, educação, saneamento básico e planejamento urbano.

De acordo com o Artigo 6.º da Constituição da República Federativa do Brasil (1988) a moradia constitui um direito social garantido a todos, estando este atrelado ao direito a “[...] educação, a saúde, a alimentação, o trabalho [...], o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados [...]” (BRASIL, 1988). No entanto, percebe-se que este direito não atende toda a população brasileira.

Em 2019, o Brasil possuía um déficit habitacional de cerca de 5,875 milhões de moradias (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021). No entanto, em função da crise (sanitária, econômica e social) causada pela pandemia de COVID-19, iniciada em 2020, esta estimativa encontra-se defasada, visto que retrata a realidade socioeconômica do Brasil pré-pandemia. Sendo assim, é necessário relacionar este dado com projeções futuras.

Até 2030, o déficit habitacional brasileiro deverá alcançar 11,9 milhões de moradias, conforme pesquisa da Ecconit Consultoria Econômica, encomendada pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) (ECCONIT, 2020;

ABRAINC, 2021). Dentro desta projeção, cerca de 44,40% da demanda (5,2 milhões de moradias) terá como público-alvo as famílias com renda entre 01 e 03 salários mínimos (ABRAINC, 2021). Esta é justamente faixa de renda das famílias que mais necessitam das políticas públicas de habitação social.

Tal projeção também se relaciona com a demanda habitacional da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e da cidade de São Paulo, local de estudo desta pesquisa. Em 2019, a RMSP possuía um déficit habitacional de 590 mil moradias. Destas, cerca de 69,90% eram alugadas com ônus excessivo (acima de 30,00% da renda familiar) (FJP, 2021). Seguindo a tendência nacional, a RMSP necessitará, até 2030, de 698 mil moradias novas para sanar sua demanda habitacional. Isto representa a produção de 73 mil moradias novas por ano, três vezes mais do que as 24 mil unidades produzidas atualmente (ABRANIC, 2022).

Dentro desta projeção para a RMSP, cerca de 39,68% da demanda futura (277 mil de moradias) terá como público-alvo as famílias com renda entre 01 e 03 salários mínimos (ABRANIC, 2022), situação semelhante à da projeção nacional. Na cidade de São Paulo, estima-se que sejam necessárias 368 mil unidades habitacionais para sanar a atual demanda por moradia (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2016).

Diante desta demanda por habitação social, característica dos grandes centros urbanos brasileiros, os governos federal, estadual e municipal, implementaram Programas de Habitação Social para famílias com escassos recursos econômicos. Dentre estes, estão o Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitários/Funaps Vertical) e o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), ambos para as famílias moradoras de cortiços, uma das formas mais recorrente de moradia precária nos bairros do centro histórico e centro expandido de São Paulo.

Os cortiços são imóveis habitacionais destinados ao mercado informal de aluguéis, localizados em áreas centrais com infraestrutura urbana consolidada. São moradias de um único cômodo (“quartos”), caracterizados pela sobreposição de funções, alta densidade habitacional, insalubridade (ventilação e iluminação natural inadequadas) e instalações hidrossanitárias coletivas.

Estes imóveis são alugados por preços abusivos e sem qualquer tipo de regulamentação, sendo comuns os reajustes sem aviso prévio, a aplicação de multas exorbitantes por atraso no pagamento do aluguel, além dos despejos forçados com o emprego de violência. No entanto, estes constituem uma das únicas

formas de acesso à moradia em áreas centrais para famílias de baixa renda (até 03 salários mínimos), dada a dificuldade de acesso ao mercado formal de aluguéis.

Em relação a outros Programas de Habitação Social, compreende-se que as intervenções em cortiços tem como público-alvo famílias de baixa renda que, por já residirem em áreas centrais, com boa oferta de comércios, serviços, equipamentos urbanos coletivos e postos de trabalho, formais ou informais, optam por permanecer nestas áreas, apesar da precariedade da infraestrutura predial dos cortiços. Há, portanto, uma compreensão de que “morar no centro é um privilégio”, fator que influencia estas famílias a lutar por moradia em áreas centrais.

Dado este contexto, a presente Dissertação de Mestrado visa investigar as relações entre Conjuntos Habitacionais produzidos para moradores de cortiços e o seu Contexto (ambiência do centro histórico de São Paulo), a partir das dimensões de Projeto, Construção e Uso social/percepção dos usuários. Para tal, será utilizado o Método da Arquitetura Dialógica, baseado em Bakhtin (1997), Ricoeur (2003) e Muntanola (2000; 2002; 2006).

Este método, fundamentado na dialogia da arquitetura, vem sendo utilizado há cerca de vinte anos, em pesquisas de Doutorado do “Grupo de Pesquisa em Arquitetura: Projeto, Território e Sociedade (GIRAS)”, da *Universitat Politècnica de Catalunya* (Espanha), sob orientação do Prof. Dr. Josep Muntanola. No Brasil, o método é utilizado em pesquisas sobre habitação social desde 2013, em Livre-Docência (SALCEDO, 2019) e Mestrado (MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019; SILVA, 2020; SÁNCHEZ, 2020; SUTTI, 2022), junto ao Programa de Pós-graduação de Arquitetura e Urbanismo (PPGARQ/FAAC/UNESP Bauru), sob orientação da Profª Associada Rosio Fernández Baca Salcedo.

No que se refere ao estudo de projetos de intervenção em cortiços, ressalta-se que estes foram abordados apenas no trabalho de Sutti (2022), cuja publicação é relativamente recente. Na presente pesquisa, será dada continuidade a temática dos cortiços, mas com o acréscimo de tópicos emergentes em arquitetura e urbanismo, visando o aprimoramento do Método Dialógico, além de difundir a sua utilização no Brasil. Em caráter de ineditismo, serão abordados os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) da moradia, pois a cultura dos moradores é essencial para validar a qualidade dos projetos de habitação social promovidos pelo Poder Público.

Esta pesquisa contribui para avançar com os estudos nesta temática, ao abordar 02 (duas) intervenções habitacionais distintas, uma realizada por mutirão

autogerido na construção, com participação dos beneficiários, e outra, realizada mediante um “modelo tradicional”, sem a participação dos beneficiários. Além disso, ressalta-se que, tanto a estruturação do Método Dialógico, quanto os resultados obtidos, foram possibilitados devido aos trabalhos dialógicos já desenvolvidos na temática de habitação social (MARTINS, 2016; LUCREDI, 2019; SILVA, 2020; SÁNCHEZ, 2020; SUTTI, 2022). O constante estudo e consulta destas pesquisas foi fundamental durante toda a trajetória do autor no Mestrado Acadêmico.

Sendo assim, para identificar os parâmetros necessários para a análise da qualidade da habitação social dos projetos de intervenção em cortiços, será utilizado dos estudos dialógicos em habitação social, de modo a avaliar dois estudos de caso, sendo um deles com a participação dos usuários no projeto e construção por mutirão autogerido (Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia), e o outro, sem a participação dos usuários (Conjunto Habitacional Belém H).

O trabalho de Sutti (2022) foi essencial para compreender a complexidade dos cortiços como um dos principais problemas habitacionais do centro histórico e ambiência de São Paulo. A presente Dissertação de Mestrado baseou-se fortemente nas referências bibliográficas e parâmetros utilizados pela autora (SUTTI, 2022). O mesmo também ocorreu com os trabalhos de Sánchez (2020) e Silva (2020), em maior grau, e com os trabalhos de Martins (2016) e Lucredi (2019), em menor grau.

Os estudos de caso estão localizados no contexto da Avenida Celso Garcia, Distrito de Belém, na ambiência do centro histórico de São Paulo. Nesta pesquisa, cabe saber se houve participação dos usuários, ou não, no projeto, na construção, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial de cada Conjunto Habitacional, e como esta participação interfere na identidade e apropriação dos moradores. Além disso, cabe investigar se as famílias beneficiadas pelos Programas de Habitação Social tem suas necessidades e padrões culturais atendidos.

1.2 Objetivo geral

- Identificar se os Programas de Habitação Social, Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) e Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), implantados na ambiência do centro histórico de São Paulo/SP (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia) atendem a qualidade da habitação social, segundo os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) e os parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade.

1.3 Objetivos específicos

- Definir parâmetros para estruturar o Método Dialógico e analisar a relação entre o Texto (Conjuntos Habitacionais produzidos para moradores de cortiços) e o Contexto (ambiência do centro histórico de São Paulo e Programas de Habitação Social - Mutirão e PAC);
- Realizar os estudos de caso - Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia e Conjunto Habitacional Belém H - representativos dos Programas de Habitação Social Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) e Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), respectivamente;
- Analisar o Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia) a partir de seus aspectos físico-geográficos, históricos, arquitetônicos, urbanos, culturais, ambientais, socioeconômicos e de gestão;
- Analisar o Contexto (Programas de Habitação Social - Mutirão e PAC) segundo a localização dos empreendimentos, o público de beneficiários, a segurança de posse, a contemplação de movimentos sociais, as diretrizes de projeto, a sustentabilidade e a acessibilidade (universal e social);
- Comparar os Programas de Habitação Social - Mutirão e Atuação em Cortiços-PAC - visando apontar suas semelhanças e diferenças, em função dos parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade, além das expectativas e padrões culturais de seus moradores.

1.4 Estrutura da dissertação

Esta pesquisa foi estruturada em cinco seções. Na seção 01, “Diálogos da habitação social: intervenção nos cortiços na ambiência do Centro Histórico de São Paulo/SP”, compreende a revisão bibliográfica nas temáticas de “habitação e padrões culturais”; “qualidade da habitação”; “centro histórico e ambiência”; “segregação socioespacial”; “cortiços”; “intervenção nos cortiços de São Paulo”; e “dialogia da arquitetura”. A abordagem teórica sustentará o Método Dialógico e subsidiará a análise dos resultados.

Na seção 02, “Metodologia”, foram apresentados os parâmetros propostos para a avaliação das dimensões do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia; e Programas de Habitação Social - Mutirão e PAC) e do Texto (Projeto; Construção; e Uso social/percepção dos usuários) dos estudos de caso. O Método

da Arquitetura Dialógica baseou-se em Bakhtin (1997), Ricoeur (2003) e Muntañola (2000; 2002; 2006). Além disso, também foram utilizados os trabalhos de Martins (2016), Salcedo (2019), Lucredi (2019), Silva (2020), Sanchez (2020) e Sutti (2022), os quais utilizaram da dialogia da arquitetura no estudo da habitação social. O método também foi complementado com outros autores e parâmetros que permitiram analisar as relações Texto/Contexto nas intervenções em cortiços.

Na seção 03, “Análise e discussão dos resultados: qualidade da habitação social produzida para moradores de cortiços”, foi apresentada a análise referente aos dados coletados do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia; e Programas de Habitação Social - Mutirão e PAC) e do Texto (Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia e Conjunto Habitacional Belém H).

Como os estudos de caso estão situados em um mesmo Contexto (ambiência do centro histórico de São Paulo), cada Programa de Habitação Social foi analisado junto de seu respectivo projeto. Ao final de cada estudo de caso, são apresentadas as Matrizes de Sinergias (Ver Figuras 132 e 161), baseadas em um Modelo Ideal (Ver Figura 19). Em seguida, é apresentado um estudo comparativo entre os estudos de caso (Ver Quadro 82), visando demonstrar as semelhanças e diferenças entre ambos, além dos pontos positivos e negativos em comum.

Na seção 04, “Proposta de diretrizes projetuais e padrões culturais para as intervenções habitacionais nos cortiços de São Paulo”, foram apresentadas sugestões de melhoria na qualidade da habitação social dos estudos de caso, na ambiência urbana do Contexto e nas diretrizes dos Programas de Habitação Social (Ver Quadro 83). Sendo assim, este trabalho visa ser utilizado como referência para futuras políticas públicas de intervenção em cortiços. Estas sugestões foram baseadas nos resultados obtidos por esta Dissertação de Mestrado e na formação acadêmica do autor, no curso de Arquitetura e Urbanismo.

Por fim, na seção 05, “Considerações finais”, foi realizada uma retomada dos assuntos abordados nas quatro seções anteriores, de modo a apresentar um panorama do estudo realizado e os resultados obtidos nesta Dissertação de Mestrado. Em complemento, foram apresentadas algumas sugestões para futuros trabalhos, que utilizem do Método da Arquitetura Dialógica para o estudo de projetos de habitação social e/ou possíveis cenários de intervenção habitacional.

2. DIÁLOGOS DA HABITAÇÃO SOCIAL: INTERVENÇÃO NOS CORTIÇOS NA AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO/SP

Neste capítulo, é apresentado o referencial teórico da pesquisa, subdividido em seis temáticas. Em “Habitação e padrões culturais”, buscou-se compreender a moradia para além da construção, seu programa de necessidades e seus aparatos tecnológicos. Compreende-se que a casa possui um conjunto de valores culturais que influenciam diretamente nos hábitos e costumes de seus moradores, além de possuir um importante papel na formação da sociedade. Portanto, as definições teórico-filosóficas da habitação são apresentadas como preâmbulo para as demais temáticas deste capítulo, visto que os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) constituem um dos diferenciais teóricos desta Dissertação de Mestrado.

Na temática “Qualidade da habitação”, são apresentados parâmetros qualitativos e quantitativos de moradia adequada, necessários para que a habitação atenda às necessidades e expectativas de seus moradores. Posteriormente, parte destes parâmetros serão retomados no Método Dialógico, no qual são apresentados os parâmetros de análise do Contexto (Ambiência do Centro Histórico), do Texto (Conjunto Habitacionais) e das relações Texto/Contexto (Matrizes de Sinergias).

Na temática “Centro histórico e ambiência” são apresentados os conceitos de “centro histórico” e “centro urbano”, além das categorias utilizadas no seu estudo (aspectos físico-geográficos; históricos; arquitetônicos; urbanos; culturais; ambientais; socioeconômicos; e de gestão). Estas categorias, por sua vez, serão retomadas no Método Dialógico para o estudo do Contexto, visto que os estudos de caso estão situados na Ambiência do Centro Histórico de São Paulo.

Na temática “Segregação socioespacial”, será abordado como diferentes grupos sociais, em função de suas características socioeconômicas, possuem o Direito à Moradia Adequada atendido ou negligenciado. Esta temática foi escolhida para complementar os conceitos da seção anterior, visto que as áreas centrais das metrópoles brasileiras apresentam uma série de vantagens para a implantação de projetos de habitação social. No entanto, percebe-se que, em muitos casos, estas vantagens são negligenciadas pelos Programas de Habitação Social.

Na temática “Cortiços” serão apresentadas as definições e características desta forma de moradia precária, seus aspectos históricos, sua relação com a área central de São Paulo, além das estimativas do total de cortiços nos bairros do centro histórico e centro expandido. Dentro do possível, estes dados darão enfoque na área

de estudo (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia). Esta temática relaciona-se com os estudos de caso, pois os terrenos dos Conjuntos Habitacionais - Casarão Celso Garcia e Belém H - eram previamente ocupados por cortiços.

Na temática “Intervenção nos cortiços de São Paulo” são apresentados os programas e projetos de habitação social que, em maior ou menor escala, tentaram atender as famílias residentes nos cortiços da área central de São Paulo. Esta temática visa complementar a seção anterior, ao relacionar os Programas de Habitação Social (Mutirão e Atuação em Cortiços-PAC) e os estudos de caso (Conjuntos Habitacionais) com o Centro Histórico e Ambiência de São Paulo.

Na temática “Dialogia da arquitetura”, são apresentados os conceitos fundamentais da “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”, baseada em Bakhtin (1997), Ricoeur (2003) e Muntañola (2000; 2002; 2006). Estes conceitos são fundamentais para estruturar as relações Texto/Contexto, utilizadas no Método Dialógico, sendo esta seção o principal diferencial teórico desta Dissertação de Mestrado, visto que a “Dialogia da Arquitetura” é uma abordagem teórica com pouca difusão no Brasil.

2.1 Habitação e padrões culturais

A habitação possui uma complexidade que engloba, além dos aspectos técnico-construtivos, funcionais e estéticos, inerentes ao campo da arquitetura e urbanismo, uma série de componentes de ordem filosófica, cultural e espiritual. A casa é a base da existência do homem, que utiliza desta para o seu ato mais primordial, o qual permite tomar consciência do eu-no-mundo, do “saber que existe”.

O ato de habitar consiste em vivenciar os espaços construídos: moramos em um, trabalhamos em outro, vivenciamos um bairro, uma cidade, e utilizamos de tantos outros espaços sem nos darmos conta disso. Estes espaços não podem ser observados externamente, pois são a própria base da existência humana. Ainda assim, esta relação existencial entre o homem e os espaços é de extrema importância. Ainda que nem todas as construções sejam moradias, todas possuem, em maior ou menor grau, uma função de abrigo. Portanto, o homem habita todos os espaços que utiliza, pois carrega consigo o ato de habitar (HEIDEGGER, 1951).

Em complemento, Pallasmaa (2016) afirma que o ato de habitar é o meio fundamental pelo qual o homem se relaciona com o mundo, sendo também uma troca de informações e uma extensão de si: [...] “por um lado, o habitante está situado no espaço e o espaço está situado na consciência do habitante, e, por outro

lado, esse lugar se torna uma exteriorização e uma extensão de seu ser, tanto mental quanto fisicamente”. (PALLASMA, 2016, p.7, tradução nossa).

Sendo assim, todos os espaços habitados pelo homem devem ser projetados para permitir uma vida digna e satisfatória, de modo a atender as necessidades humanas (descanso, lazer, alimentação, trabalho, saúde, educação, cultura, etc.). No entanto, a humanidade perdeu a capacidade de habitar (PALLASMA, 2016, p.10), visto que o homem moderno (“*homo faber*”) passou a construir espaços pautados apenas pela tecnologia, técnica e estética. Este tipo de arquitetura, a qual se torna uma discussão de si mesma, não permite a apropriação espacial por parte de seus usuários, a qual possibilitaria a criação de “lugares humanizados”.

Por “lugar”, compreende-se um espaço construído, habitado e qualificado pela ação humana, dotado de um conjunto de valores físicos, sociais e simbólicos. Estes podem ser descritos em uma “receita”, a qual deve ter três tipos de “ingredientes”, os quais devem ser de ordem: física (elementos construtivos da arquitetura), memorial familiar (memórias afetivas, objetos e heranças familiares) e identitária coletiva (signos de riqueza, educação e identidade social) (PALLASMA, 2016, p. 29). Portanto, a arquitetura deve ser concebida de modo a inserir o homem em um território e em uma comunidade, proporcionando-lhe identidade social.

Visto isso, a casa não constitui apenas um espaço físico dotado de cômodos (quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, etc.) e de aparatos tecnológicos. “A casa é o recipiente, a concha, de um lar. É o usuário que abriga a substância do lar, por assim dizer, dentro da estrutura da residência. O lar é uma expressão da personalidade do habitante e de seus padrões de vida únicos” (PALLASMA, 2016, p. 16, tradução nossa). Portanto, a casa possui relação direta com a cultura de seus moradores, sendo, conseqüentemente, um produto cultural.

Sobre esta relação entre a casa e a cultura, Rapoport (1969, p.65) afirma que:

A casa não é apenas uma estrutura, mas uma instituição criada para um grupo complexo de propósitos. Como a construção de uma casa é um fenômeno cultural, sua forma e organização são altamente influenciadas pelo ambiente cultural ao qual pertencem. Durante muito tempo, a casa foi, para o homem primitivo, algo mais que um telhado e, quase desde o início, a função era muito mais que um conceito físico e utilitário. [...] Se a função passiva da casa é a provisão de um telhado, seu objetivo positivo é criar um ambiente mais adequado ao modo de vida de um povo; em outras palavras, uma unidade espacial social. (RAPOPORT, 1969, p.65, tradução nossa).

Assim, a casa deve ser compreendida para além de sua materialidade. “Da mesma forma, a casa e o assentamento podem servir como dispositivos físicos para perpetuar e facilitar o “*genre de vie*” [modo de vida, em tradução livre]. Nesta interpretação, a casa não é apenas algo físico” (RAPOPORT, 1969, p.68, tradução nossa). O homem constrói para “controlar o ambiente, mas o que ele controla é tanto o ambiente interior, social e religioso quanto o ambiente físico: o ambiente ideal em termos culturais [...]” (RAPOPORT, 1969, p.82, tradução nossa).

O que constitui o “ambiente ideal em termos culturais”? Desde os primórdios da humanidade, o homem constrói para atender suas necessidades, sejam estas físicas (abrigar-se, descansar, amar, etc.), sociais (viver em comunidade) e/ou simbólicas (expressar sua cultura). No entanto, percebe-se que o componente cultural possuía uma importância muito maior, se comparado com outros aspectos mais valorizados na sociedade contemporânea (tecnologia, técnica e estética).

“Para nós, os arquitetos, o lugar [a casa] é simplesmente uma acomodação devidamente funcional e bela, mas fracassamos ao tocar os significados existenciais pré-conscientes do habitar” (PALLASMA, 2016, p.10, tradução nossa). Em outras palavras, a arquitetura realizada atualmente desconsidera a cultura dos indivíduos, em sua escala mais primordial, sendo esta a cultura das famílias, a qual reflete os costumes de um povo ou de uma nação.

Para compreender melhor esta questão, pode-se descrever a casa em três sentenças, descritas abaixo. A casa, em seu “ambiente cultural ideal”, é constituída de três elementos: um tempo histórico, um local físico-geográfico e uma cultura, ou ainda, a junção de várias culturas. Sendo assim, a forma da casa, em seus aspectos físicos, sociais e simbólicos, será o produto da interação entre um tempo, um local e uma cultura. Caso um destes elementos se modifique, todo o conjunto passará por transformações. Desse modo, o “ambiente cultural ideal” de uma casa poderá ser compreendido como o padrão de uma cultura, ou ainda, um “padrão cultural”.

CASA ⇔ TEMPO + LOCAL + CULTURA

CASA ⇔ AMBIENTE CULTURAL IDEAL

CASA ⇔ PADRÃO CULTURAL

Os padrões culturais constituem uma rede de interações entre os “padrões de acontecimentos” (padrão social) e os “padrões de espaços” (padrão físico), a partir de valores e significados atribuídos, inventados e transmitidos pela cultura (padrão simbólico) (ALEXANDER, 1981). Na habitação, por exemplo, estes padrões culturais

são gerados a partir da interação entre a casa (dotada de padrões físicos) e seus usuários (dotados de padrões sociais), tendo em vista a cultura destes, um conjunto de valores simbólicos que funciona como “ponte” para as relações “habitante/casa”.

Os “padrões de acontecimentos” podem ser compreendidos como os eventos cotidianos da vida humana que ocorrem com grande frequência em espaços pré-determinados (casa, edifício qualquer, espaço urbano, etc.). Para compreender estes padrões, deve-se “[...] reconhecer que uma cidade ou um edifício é governado, acima de tudo, pelo que acontece lá” (ALEXANDER, 1981, p. 57, tradução nossa). “O caráter de um lugar, então, lhe é dado pelos episódios que ali acontecem” (ALEXANDER, 1981, p. 64, tradução nossa). Sendo assim, o elemento estruturante dos edifícios ou cidades não será de ordem técnica (forma, função, geometria, etc.), mas de ordem social. Além disso, estes acontecimentos variam de pessoa para pessoa, de cultura para cultura (ALEXANDER, 1981).

Todas as cidades, bairros e edifícios possuem “[...] um conjunto específico de padrões de acontecimentos de acordo com a cultura predominante. Não há nenhum aspecto de nossas vidas que não seja governado por estes padrões [...]” (ALEXANDER, 1981, p. 68, tradução nossa). Estes acontecimentos, por sua vez, sempre estarão vinculados a determinados “padrões de espaços”:

Por isso, observemos mais de perto a estrutura do espaço que compõe um edifício ou uma cidade, para descobrir o que realmente se repete. Em primeiro lugar, podemos notar que além dos elementos, há relações entre eles que também se repetem, assim como se repetem nos elementos. Além de seus elementos, cada edifício é definido por certos padrões de relações entre os elementos (ALEXANDER, 1981, p. 82, tradução nossa).

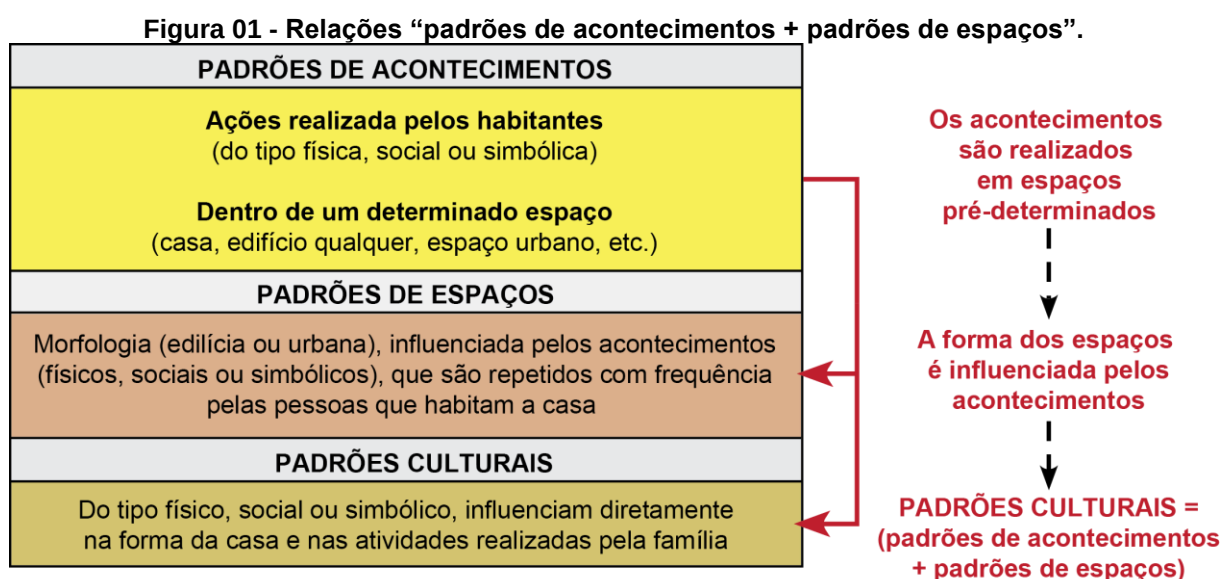
Portanto, a maior parte da estrutura de um edifício, como a casa, consiste em padrões de relacionamentos entre os seus elementos técnicos-construtivos, sua funcionalidade, sua estética, seus usuários e a cultura destes, de modo que os padrões de espaços são resultantes da interação entre padrões de acontecimentos. Estes padrões se relacionam com padrões menores, que se inter-relacionam com outros padrões “[...] e, finalmente, descobrimos que o mundo é totalmente composto por todos esses padrões não-materiais, interconectados e entrelaçados” (ALEXANDER, 1981, p. 85, tradução nossa). Sendo assim, cada padrão de espaço relaciona-se com um padrão de acontecimento (ALEXANDER, 1981).

Ainda sobre esta relação entre os padrões de espaços e os padrões de acontecimentos, Alexander (1981, p.66) afirma que:

[...] A vida de uma casa ou cidade não é dada diretamente pela forma de seus edifícios nem pelos ornamentos e plantas... é dada pela qualidade dos acontecimentos e situações que ali encontramos. [...] O que nos possibilita estarmos vivos são as pessoas ao nosso redor e as formas mais comuns com que nos encontramos com elas, a forma de estar com elas; enfim, os modos de ser que existem em nosso mundo. (ALEXANDER, 1981, p. 66, tradução nossa).

Portanto, os padrões culturais possuem grande importância para todas as atividades humanas. Estes são tão amplos, e de um impacto tão profundo na vida cotidiana, que podem combinar-se entre si de modo quase infinito, podendo ser considerados os “átomos” da vida em sociedade (ALEXANDER, 1981). “Mas mesmo assim, em cada tempo e em cada lugar, a estrutura do nosso mundo é dada, essencialmente, por uma série de padrões que se repetem sem parar” (ALEXANDER, 1981, p. 90, tradução nossa).

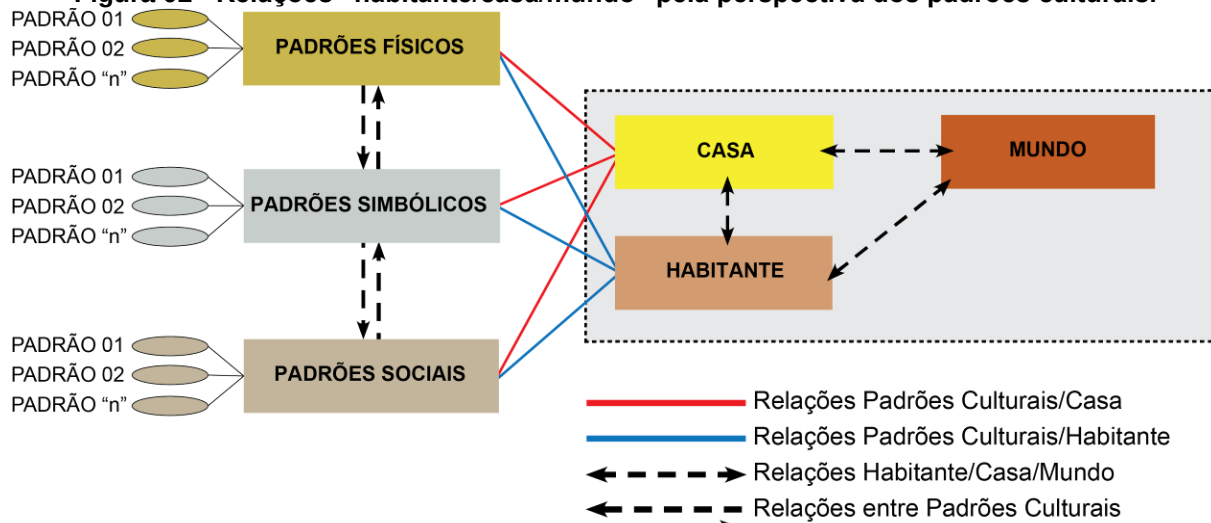
A Figura 01 apresenta uma síntese do conceito de padrões culturais, a partir das relações entre os padrões de acontecimentos e os padrões de espaços, tendo como exemplo a interação entre a casa e seus habitantes.



Fonte: AUTOR (2022), baseado em ALEXANDER (1981).

A Figura 02 apresenta o diagrama das relações “habitante/casa/mundo”, tendo em vista a relação com os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos). Desse modo, percebe-se que os padrões culturais interagem entre si, determinando a forma da casa e o modo como esta se relaciona com seus usuários.

Figura 02 - Relações “habitante/casa/mundo” pela perspectiva dos padrões culturais.



Fonte: AUTOR (2022), baseado em ALEXANDER (1981).

Ao analisar sua rotina diária, Alexander (1981, p.67) destaca o grande impacto que os padrões culturais exercem sob todas as atividades humanas:

Se olho para minha vida com franqueza, vejo que ela é governada por um mundo muito pequeno de padrões de acontecimentos dos quais participo repetidamente. Estar na cama, tomar banho, tomar café da manhã na cozinha, sentar em meu escritório e escrever, andar no jardim, [...] dirigir pela estrada, ir para a cama novamente. Há mais alguns poucos acontecimentos. Surpreendentemente, há muito poucos padrões de acontecimentos no modo de vida de uma pessoa, talvez não mais do que uma dúzia. Analise sua própria vida e você verá. A princípio é chocante observar que temos à nossa disposição tão poucos padrões de acontecimentos (ALEXANDER, 1981, p. 67, tradução nossa).

Portanto, os padrões culturais sempre foram uma constante na vida humana, podendo ser utilizados como uma ferramenta para projetar edifícios e cidades humanizadas. Cada um destes padrões descreve “[...] um problema que ocorre repetidas vezes no meio ambiente e então descreve o ponto central da solução do problema, de modo que possa usar essa solução diversas vezes, mas sem, com isso, acarretar resultados formais semelhantes” (PEIXE e TAVARES In: VITRUVIUS, 2018). No entanto, percebe-se que estes padrões culturais têm sido menosprezados por parte da produção arquitetônica contemporânea, inclusive na habitação.

Para Christopher Alexander (1936-2022), os projetos que desconsideram os padrões culturais são visivelmente menos bem-sucedidos do que aqueles que os utilizaram (PEIXE e TAVARES In: VITRUVIUS, 2018). As atuais linguagens de

projeto “[...] são fragmentadas e não fundamentadas em considerações naturais e humanas; ou seja, não permitem a liberação da qualidade no ambiente construído que faz com que as pessoas se sintam vivas” (PEIXE e TAVARES In: VITRUVIUS, 2018). Esta qualidade, por sua vez, é definida por Alexander como “a qualidade sem nome”, a qual deve estar sempre presente na vida humana (ALEXANDER, 1981).

“Existe uma qualidade central que é critério fundamental da vida e espírito de um homem, uma cidade, um edifício, ou um termo. Essa qualidade é objetiva e precisa, mas carece de um nome” (ALEXANDER, 1981, p. 29, tradução nossa). A diferença entre um bom edifício e um péssimo edifício, entre uma boa cidade e uma péssima cidade, pode ser compreendida a partir das diferenças entre “saúde e doença, entre o integral e o dividido, entre a autopreservação e a autodestruição” (ALEXANDER, 1981, p. 35, tradução nossa). A “qualidade sem nome” pode ser compreendida como a conciliação das contradições internas de um sistema de espaços. A solução destas contradições deve ocorrer internamente, e não por meio de ações externas. Por exemplo, para que uma casa tenha vivacidade, esta deve ser a mais verdadeira possível para si mesma. Ou seja, seguir sua própria natureza.

Ainda sobre a “qualidade sem nome”, Alexander (1981, p.36) afirma que:

Trata-se de um tipo sutil de libertação das contradições internas. Um sistema tem essa qualidade quando é uma unidade em si e não a tem quando é dividido. Ele a possui quando é fiel às suas próprias forças internas, falta-lhe quando é desleal às suas próprias forças internas. Ele tem quando está em paz consigo mesmo e não tem quando está lutando consigo mesmo (ALEXANDER, 1981, p. 36, tradução nossa).

Tendo em vista os conceitos apresentados, percebe-se como os padrões culturais, e a própria cultura dos indivíduos, são de extrema importância para todas as atividades humanas. O modo como habitamos nossas casas e utilizamos dos edifícios e espaços urbanos está atrelada a uma cultura vigente, ou ainda, atrelada a diversidade cultural dos habitantes de um mesmo território. Sendo assim, deve-se compreender melhor os conceitos de “cultura” e “diversidade cultural”, e como estes relacionam-se com o desenvolvimento de cidades humanizadas.

Para Rapoport (2003), deve-se “[...] ter em mente é que “cultura” não é uma “coisa”, mas uma ideia, um conceito, uma invenção conceitual - um rótulo para indicar o que muitas pessoas pensam, acreditam, fazem e como fazem” (RAPOPORT, 2003, p. 131, tradução nossa). “[...] É uma unidade complexa que inclui o conhecimento, a fé, a arte, as leis, a moral, os costumes e qualquer outra

habilidade ou hábito adquirido pelo homem como membro da sociedade” (TYLOR, 1871 apud RAPOPORT, 2003, p. 131, tradução nossa).

Na “Declaração de Friburgo” (INSTITUTO INTERDISCIPLINAR DE ÉTICA E DOS DIREITOS HUMANOS, 2007) a cultura é definida como os “[...] valores, as crenças, as convicções, as línguas, os conhecimentos e as artes, as tradições, as instituições e os modos de vida pelos quais uma pessoa ou um grupo de pessoas expressa sua humanidade [...]”. Visto isso, a cultura proporciona significado à vida humana, auxiliando no pleno desenvolvimento da sociedade.

Além disso, a cultura pode ser compreendida como um sistema de valores transmitidos simbolicamente, de geração em geração, através dos processos de socialização. Este processo cultural pode ter como base a linguagem (falada e escrita) e os ambientes construídos (casa, edifícios quaisquer, espaços urbanos, etc.) (RAPOPORT, 2003). Ainda sobre este tema, Rapoport (2003) afirma que:

[...] a cultura evoluiu como uma forma de viver explorando os recursos dos ecossistemas, daí as formas concretas de fazer as coisas ou, em outras palavras, os modos de vida. Por meio de transmissões simbólicas, esse modo de vida se perpetua por gerações (RAPOPORT, 2003, p. 133, tradução nossa).

O Direito à Cultura também constitui um Direito Humano, tal qual o Direito à Moradia, abordado no capítulo anterior. Os Direitos Humanos são um conjunto de direitos inalienáveis (não podem ser retirados de qualquer pessoa), indivisíveis (um direito não se sobrepõe ao outro) e interdependentes (um direito complementa o outro), comuns a toda a humanidade, tendo sido consolidados pela “Declaração Universal dos Direitos Humanos” (ONU, 1948).

Sendo o acesso à cultura um direito universal, a “Declaração de Friburgo” (2007) afirma-se que toda pessoa tem o direito “[...] de escolher e ter respeitada sua identidade cultural, na diversidade dos seus modos de expressão; [...] em conexão com as liberdades de pensamento, consciência, religião, opinião e expressão” [...]” (INSTITUTO INTERDISCIPLINAR DE ETICA E DOS DIREITOS HUMANOS, 2007).

Dentre os Direitos Culturais, estão: a identidade cultural; a identificação com uma comunidade; a participação na vida cultural; o acesso à educação; o acesso à informação; o acesso e usufruto do patrimônio cultural; a liberdade de pesquisa e de atividade criativa; a propriedade intelectual; e a participação na formulação, aplicação e avaliação de políticas públicas culturais (SYMONIDES, 2005).

Portanto, o desenvolvimento social, político e econômico deve respeitar a diversidade cultural, propiciando o intercâmbio entre pessoas, povos e nações. Para a Unesco (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura) (2005), na “Convenção sobre a proteção e promoção da diversidade das expressões culturais”, a diversidade cultural consiste na “[...] multiplicidade de formas pelas quais as culturas dos grupos e sociedades encontram sua expressão. Tais expressões são transmitidas entre e dentro dos grupos e sociedades [...]”.

Percebe-se que a habitação e a cultura possuem uma estreita relação, visto que a casa deve atender as necessidades e padrões culturais de seus habitantes. Sendo os padrões (físicos, sociais e simbólicos) de grande importância para a criação de moradias com a “qualidade sem nome”, deve-se atentar para as práticas em habitação social que tem perpetuado os “antipadrões”. Estes são definidos como práticas governamentais, projetuais e técnico-construtivas que são consideradas defasadas e obsoletas, mas que são aplicados repetidamente e sem restrições em projetos de habitação social (SALÍNGAROS et al., 2006; 2010; 2011^a; 2011b).

Estes antipadrões são oriundos de um modelo de planejamento urbano de caráter militar/industrial, consolidado após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), tendo como base a hierarquização e o controle técnico-burocrático de todas as etapas do projeto habitacional, desde sua concepção até a implantação. Este tipo de controle centralizado (“de-cima-para-baixo”) busca a simplificação do processo de planejamento. No entanto, o mesmo ocasiona uma série de efeitos negativos para a qualidade da moradia e de sua ambiência urbana (SALÍNGAROS et al., 2006; 2010; 2011a; 2011b). O Quadro 01 apresenta dez antipadrões em habitação social.

Quadro 01 - Antipadrões da Habitação de Interesse Social (HIS).

ANTIPADRÃO	DESCRIÇÃO
1) Projetos-dormitório	“Os projetos para as habitações sociais são concebidos e construídos como dormitórios, e desta forma seguem uma filosofia de planejamento militar/industrial: é construído o maior número possível de unidades, da maneira mais barata e eficiente possível.”
2) Geometria do controle	“Para desenvolver um projeto habitacional da maneira mais eficiente possível, a entidade que o dirige quer ter o máximo controle sobre a geometria do processo construtivo. Este requerimento prático significa que a participação do usuário é excluída.”
3) Habitação em zoneamento monofuncional	“O próprio nome “habitação social” implica que somente um dormitório é construído, e não um espaço urbano. Após a Segunda Guerra Mundial, o zoneamento monofuncional tornou-se o critério estabelecido pelo qual eram realizadas as intervenções governamentais.”
4) Negação da biofilia	“A tipologia de construção industrial relega as plantas e o ambiente natural a um papel puramente decorativo, ou os elimina completamente.”

	No entanto, a saúde humana só é possível se estivermos em conexão com as plantas e a natureza, em nosso entorno imediato: é a Hipótese da Biofilia.”
5) Morfologia urbana monofuncional	“Um espaço urbano é constituído de uma complexa rede de relações sociais e requer a apropriada morfologia urbana de uma rede. Ela nunca é monofuncional, nem é homogênea. Ela não pode ser construída pelo governo central, de maneira convencional, de cima-para-baixo.”
6) Localização periférica	“Um projeto de habitação social convencional raramente está interessado pela acessibilidade à rede social urbana, pois é normalmente construído em áreas desconectadas (muitas vezes áreas rurais). Na maioria das vezes a coisa toda é entendida como uma questão de “casa”, com as medidas de sucesso sendo tipicamente as relativas ao número de “unidades” e do impacto imediato nos indivíduos, em vez da qualidade (ou sustentabilidade) da vida comunitária que resulta.”
7) Lobby fundiário	“A localização típica dos projetos de habitação social nas áreas rurais tem a ver com uma poderosa razão econômica: os proprietários de terra arrumaram uma maneira de mudar o uso do solo e conseguiram, para eles mesmos, um extraordinário lucro.”
8) Isolamento físico em forma de “ilha urbana”	“Um projeto típico de habitação social, concebido como uma “ilha urbana” desconectada, tem um impacto terrível no ambiente natural. Ele é desconectado dos ciclos econômicos global e local.”
9) Baixas perspectivas de desenvolvimento social futuro	“A geometria de um projeto de habitação social e a configuração das suas unidades constituintes oferecem a chance para muito poucas ou mesmo nenhuma forma de desenvolvimento futuro. Esses impedimentos frustram as esperanças dos habitantes e suprimem suas perspectivas de desenvolvimento social e econômico.”
10) Falsas imagens de modernidade	“Arquitetos, representantes dos governos e os futuros residentes, todos eles, carregam em suas mentes uma “imagem de modernidade”. Este conjunto de imagens entranhadas gera uma tipologia construtiva que é hostil para o uso corrente e apresenta um dos maiores obstáculos para uma habitação social adaptativa.”

Fonte: SALÍNGAROS et al. (2006; 2010; 2011a; 2011b). Organizado pelo autor (2022).

Por mais que estes antipadrões em habitação social sejam considerados obsoletos para a implantação de projetos de habitação social, dotados de qualidade projetual e boa ambiência urbana, SALÍNGAROS et al. (2010) apresenta uma possível justificativa para a continuidade deste paradigma “de-cima-para-baixo”:

Uma casa modular é repetida para cobrir uma região inteira, com cuidadosa atenção ao alinhamento retangular. Complexidade e variação são percebidas como maneira de perder o controle, não apenas como uma tipologia construtiva, mas sobre a forma como as decisões são tomadas, e, então, são evitadas (SALÍNGAROS et al., 2010, p. 200).

Em complemento, SALÍNGAROS et al. (2010) também afirma que vários fatores influenciam na padronização rígida da habitação: eficiência administrativa, responsabilidade, manutenção dos padrões de sucesso da administração pública, correção rápida de procedimentos, etc. Desse modo, “a eficiência da produção

modular, amarrada de maneira falsa ao progresso econômico, é usada como uma desculpa para a geometria militar/industrial” (SALÍNGAROS et al., 2010, p. 200).

Portanto, o rígido controle técnico-burocrático dos governos, nas escalas federal, estadual e municipal, acaba por fomentar projetos de habitação social que, ao serem extremamente racionalizados em seus aspectos burocráticos, econômicos, projetuais e técnico-construtivos, acabam por gerar uma moradia antipadrão. No entanto, a habitação deve considerar os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) de seus moradores, provendo moradia adequada e adequação cultural.

No caso da habitação social, torna-se ainda mais importante o exercício de uma gestão participativa, de modo que os futuros moradores possam ser agentes ativos nos processos de projeto, construção e pós-ocupação (MONTANER, 2011; SALÍNGAROS et al., 2006; 2010; 2011a; 2011b). Tendo em vista estes dilemas, a próxima seção deste capítulo abordará os parâmetros de moradia adequada.

2.2 Qualidade da habitação

“O acesso à habitação segura e saudável é essencial para o bem-estar físico, psicológico, social e econômico das pessoas, devendo ser parte fundamental das atividades nacionais e internacionais” (ONU, 1992, p.56). Sendo a moradia um Direito Humano e uma base garantidora dos demais direitos universais (ONU, 1948; 1966; 1991; 2020), deve-se compreender os critérios de moradia adequada.

Nesta seção, serão apresentados parâmetros qualitativos e quantitativos que a habitação deve cumprir para atender as necessidades e expectativas de seus moradores, proporcionando uma vida digna. A Secretaria de Direitos Humanos (BRASIL, 2013), com base no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comentário Nº. 4) (ONU, 1991), afirma que a moradia adequada deve atender 07 (sete) critérios, apresentados no Quadro 02.

Quadro 02 - Parâmetros de moradia adequada da ONU.

PARÂMETRO	DEFINIÇÃO
Segurança de posse	“A moradia não é adequada se seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta proteção legal contra despejo forçado, perseguição e outras ameaças.”
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	“A moradia não é adequada se 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 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 está isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou 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.”

Fonte: BRASIL (2013, p.13). Organizado pelo autor (2022).

A seguir, serão apresentados breves comentários para cada um dos 07 (sete) critérios de moradia adequada (Ver Quadro 02).

Segurança de posse: A posse da moradia não necessariamente precisa estar atrelada a condição de propriedade (“imóvel ou casa própria”). Sendo assim, esta pode ser garantida de diversas formas, tais como “locação (pública e privada), acomodação, habitação cooperativa, arrendamento, uso pelo próprio proprietário, habitação de emergência e assentamentos informais, incluindo ocupação de terreno ou propriedade” (ONU, 1991 apud BRASIL, 2013, p.35).

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: A moradia deve ser dotada de infraestrutura predial adequada (instalações de água, gás, esgoto, energia elétrica, etc.) e aparatos tecnológicos que proporcionem o acesso à saúde, segurança, conforto e nutrição (ONU, 1991; BRASIL, 2013).

Economicidade: Também compreendida como “custo acessível”. “Os custos financeiros de um domicílio associados à habitação deveriam ser a um nível tal que a obtenção e satisfação de outras necessidades básicas não sejam ameaçadas ou comprometidas” (ONU, 1991 apud BRASIL, 2013, p.35). Assim, o custo destinado à prestação do financiamento ou locação da habitação não deve ser maior que 10,00% da renda mensal familiar, para não comprometer o pagamento dos demais gastos básicos (alimentação, transporte, energia elétrica, água, etc.). Além disso, os possuidores do imóvel devem ser legalmente protegidos contra as práticas abusivas dos proprietários, como reajustes repentinos no valor do aluguel.

Habitabilidade: A moradia deve proporcionar segurança física e estrutural aos seus moradores. A casa deve ser projetada de modo a propiciar bem-estar e saúde, ao evitar o risco de contaminação e/ou propagação de doenças, visto que as “condições de habitação e de vida inadequadas e deficientes são invariavelmente

associadas com as mais altas taxas de mortalidade e morbidade” (ONU, 1991 apud BRASIL, 2013, p.36).

Acessibilidade: Dentro os grupos minoritários e/ou marginalizados que devem ser beneficiados com o direito à moradia adequada, estão “[...] idosos, crianças, deficientes físicos, os doentes terminais, os portadores de HIV, pessoas com problemas crônicos de saúde, os doentes mentais, vítimas de desastres naturais, pessoas vivendo em áreas propensas a desastres [...]” (ONU, 1991 apud BRASIL, 2013, p.36). Além destes, pode-se citar: população sem-teto, refugiados, imigrantes, indígenas, mulheres, população LGBTQIA+ (ONU, 2020).

Localização: A moradia deve estar localizada o mais próximo possível dos serviços e equipamentos urbanos de uso coletivo (saúde, educação, cultura, lazer, etc.), dos comércios essenciais para o uso habitacional (mercado, padaria, farmácia, feira ao ar livre, etc.), dos modais de transporte coletivo (ônibus, trem e metrô, a depender do porte da cidade) e de áreas públicas arborizadas (praças e parques).

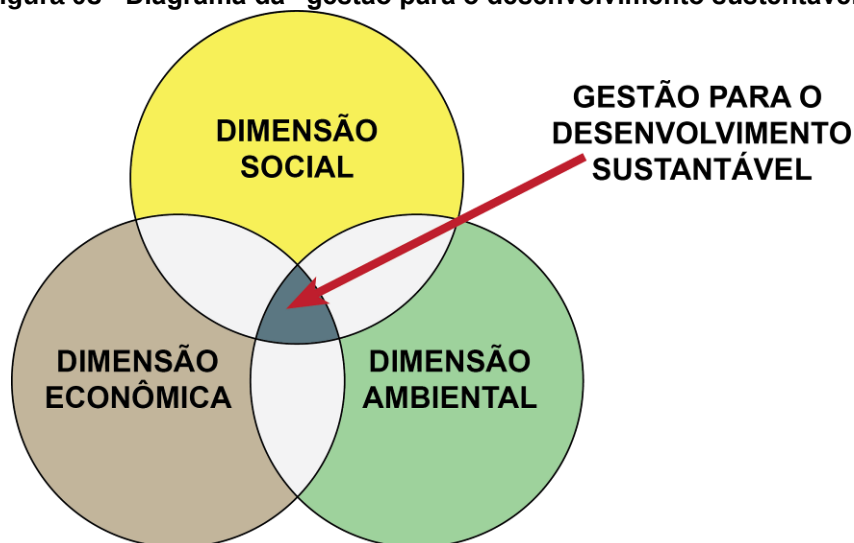
Adequação cultural: “A maneira como a habitação é construída, os materiais de construção usados e as políticas em que se baseiam devem possibilitar apropriadamente a expressão da identidade e diversidade cultural da habitação” (ONU, 1991 apud BRASIL, 2013, p.36-37). Além disso, a modernização da moradia (sistemas construtivos, aparatos tecnológicos, etc.) não pode comprometer a sua dimensão cultural (ONU, 1991; BRASIL, 2013). Portanto, a adequação cultural possui grande importância para o Direito à Moradia, visto que a casa deve atender as necessidades, expectativas e padrões culturais de seus moradores.

A moradia adequada também deve atender muito mais do que apenas critérios de eficiência em relação à própria unidade habitacional. A moradia deve integrar-se à cidade, de modo que o planejamento urbano e territorial possa promover um modelo de desenvolvimento sustentável. Este, por sua vez, é definido no “Relatório de Brundtland” (UNITED NATIONS, 1987) como o atendimento das necessidades básicas da humanidade e de suas aspirações (individuais e coletivas), através do aumento da capacidade produtiva, da distribuição equitativa de recursos e do desenvolvimento tecnológico, tendo em vista as necessidades das gerações presentes e o respeito às necessidades das gerações futuras.

Este modelo de desenvolvimento envolve três dimensões - ambiental, econômica e social - sendo estas interdependentes e indissociáveis. A articulação

entre as dimensões propicia a “gestão para o desenvolvimento sustentável”, ilustrada pelo diagrama da Figura 03, baseado em Salcedo (2020).

Figura 03 - Diagrama da “gestão para o desenvolvimento sustentável”.



Fonte: SALCEDO (2020), redesenhado pelo AUTOR (2022).

Para Salcedo (2020), esta gestão sustentável deve auxiliar a população de baixa renda a obter moradia, devendo atender os seguintes parâmetros:

[...] (1) o planejamento com uma gestão participativa, inclusiva, integrada e sustentável, (2) a moradia adequada e (3) a disponibilidade não só dos serviços básicos e de infraestrutura mas também dos equipamentos e serviços coletivos, salvaguardando o patrimônio cultural e natural, aumentando substancialmente a participação de energias renováveis na matriz energética global e assegurando padrões de produção e consumo sustentáveis (SALCEDO, 2020, p.30).

No entanto, percebe-se que, ao longo da história, o modelo de urbanização das cidades brasileiras baseou-se em um desenvolvimento pautado na expansão permanente do território e na baixa densidade habitacional, gerando territórios desiguais, com atividades dispersas e vazios urbanos. Além disso, as políticas públicas de habitação, assim como a implantação das infraestruturas de mobilidade urbana e de saneamento, contribuíram negativamente para este modelo de planejamento territorial disperso e desigual (BRASIL, 2006).

Sendo assim, o crescimento urbano que incentiva o espalhamento espacial, o aumento excessivo do transporte individual motorizado (carros e motos), a falta de infraestrutura urbana, a poluição do meio ambiente, entre outros aspectos, são questões que interferem na qualidade de vida da população (MAGAGNIN, 2008), pois resulta no aumento dos problemas sociais, ambientais e econômicos (MARRA e

GONÇALVES, 2012). Como consequência, este crescimento urbano desordenado propicia uma ampla gama de efeitos negativos aos residentes das áreas urbanas, atingindo de forma mais acentuada a população de baixa renda.

O desenvolvimento urbano sustentável visa garantir o pleno desenvolvimento econômico, a proteção do meio ambiente, além do combate à desigualdade social, a pobreza e a exclusão social. Dentre os problemas que buscam serem solucionados, estão: a poluição (atmosférica, ambiental, sonora, visual, etc.); a escassez de áreas verdes públicas; a dificuldade do acesso aos equipamentos e serviços públicos, ao trabalho e as fontes de renda; a precariedade do sistema de mobilidade urbana; e a precariedade das condições de habitação. Portanto, são necessárias grandes mudanças urbanísticas para alcançar este tipo de desenvolvimento (BRASIL, 2005).

Dentro deste contexto, a provisão de moradia adequada para a população de baixa renda é fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável, visto que:

[...] A disponibilidade de abrigo adequado contribui substancialmente para assentamentos mais seguros, mais equitativos, produtivos e saudáveis. As condições de vida, principalmente nas áreas urbanas, são influenciadas pelo excesso de concentração populacional, planejamento e recursos financeiros inadequados e desemprego. [...] As más condições de vida estão associadas à pobreza, falta de moradia, saúde precária, exclusão social, instabilidade e insegurança familiar, violência, degradação ambiental e maior vulnerabilidade a desastres (ONU, 2001, p.35, tradução nossa).

A moradia adequada também possui relação com a qualidade do entorno imediato da casa (ambiência urbana) e com o modelo de gestão urbana adotado pelos governos, nas escalas federal, estadual e municipal. Sendo assim, a habitação jamais está isolada da cidade. “Quando se fala em habitação, leva-se em conta não só a unidade habitacional, mas também os aspectos de integração dessa unidade na trama urbana, além do grau de atendimento a serviços de infraestrutura e equipamento social” (PASTERNAK, 2016, p.51).

Além disso, a casa pode ser definida em quatro aspectos, ou ainda, escalas: a casa (a estrutura física), o lar (a estrutura econômica, social e cultural estabelecida pela família), o bairro (os equipamentos, serviços, áreas públicas, sistemas de transporte, etc.) e a comunidade (as pessoas que moram, trabalham ou prestam serviços no bairro) (WHO, 2010 apud PASTERNAK, 2016, p.51). Desse modo, a casa deve prolongar-se para além de sua estrutura física, integrando-se com as instalações comunitárias da cidade (CIAM, 1933 In: IPHAN, 2022).

A qualidade da habitação relaciona-se com a facilidade de acesso a espaços públicos e equipamentos urbanos. “É da maior importância que as habitações se conectem com as redes globais da cidade: ruas principais, o sistema de transporte público, os sistemas políticos e sociais, etc.” (SALÍNGAROS et al., 2010, p. 198). É necessário “[...] projetar e construir tecidos urbanos complexos e com usos mistos, e garantir que eles se adaptem aos tecidos complexos e de usos mistos já existentes” (SALÍNGAROS et al., 2010, p. 198). Portanto, a habitação social jamais deve ser implantada na forma de “ilhas urbanas”, distantes das áreas centrais.

Esse fato se relaciona com a necessidade das populações carentes de terem o Direito à Cidade respeitado, conforme apontado por Salíngaros et. al (2010). Em geral, as famílias de baixa renda possuem uma extensa e complexa rede de relações sociais para ajuda mútua, como estratégia de sobrevivência. No entanto, o isolamento destas redes pode causar sérios problemas. “Embora seja frequente que elas [redes de relações] sejam densamente conectadas num tipo de “sociedade de iguais”, os pobres tendem a ter conexões limitadas fora desses círculos e são isolados em suas próprias vilas” (SALÍNGAROS et al., 2010, p. 199).

Ainda sobre este assunto, Salíngaros et. al (2011b) afirma que a proximidade com as áreas centrais é importante para a população de baixa renda, se comparado com a mobilidade urbana das classes média e alta, que possuem mais recursos econômicos para deslocar-se pela cidade. “Presentear os pobres com casas bem-construídas longe do centro da cidade não é presente valioso. Transferir os pobres para as habitações sociais construídas pelo governo fora da cidade pode empurrá-los ainda mais profundamente na desvalia” (SALÍNGAROS et al., 2011b, p. 302).

A qualidade da habitação também está relacionada com o acesso aos sistemas de mobilidade urbana, os quais devem contribuir para a sustentabilidade urbana. Visto isso, Boareto (2003) define a mobilidade urbana sustentável como:

[...] um conjunto de políticas de transporte e circulação que visam proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, através da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transportes, de forma efetiva, socialmente inclusiva e ecologicamente sustentável, baseado nas pessoas e não nos veículos (BOARETO, 2003, p. 49).

Visto isso, deve utilizar-se de parâmetros para avaliar a localização dos equipamentos urbanos, comércios e serviços da cidade, para verificar se estes estão situados a uma distância adequada da moradia. Preferencialmente, o deslocamento

entre a casa e o equipamento/serviço deve ser realizado a pé, através de modais de transporte motorizado coletivo (ônibus, trem e metrô), ou ainda, por meio de rede cicloviária. A Tabela 01 apresenta os parâmetros de Santos (1988), que define escalas qualitativas de acesso, em função da escala do território urbano (Bairro, Vizinhaça e Cidade), além dos parâmetros de Prinz (1986) e Pitts (2004), que estabelecem raios de abrangência (distâncias máximas).

Tabela 01 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos.

Categoria	Equipamentos Serviços Coletivos	Raios de abrangência/Autor		
		SANTOS (1988)	PRINZ (1986)	PITTS (2004)
Urbana	Comércio	Bairro	600 m	400 – 499 m
	Supermercado	Bairro	1.000 m	–
	Correios	Cidade	–	600 – 749 m
	Metrô/trem	Bairro/Cidade	1.000 m	1,00 – 1,24 km
	Ponto de ônibus	Vizinhaça	600 m	500 – 624 m
	Hospital	Bairro/Cidade	–	6,00 – 7,49 km
	Posto de saúde	Bairro/Cidade	600 m	1,75 – 2,17 km
	Educação infantil	Vizinhaça	600m	800 – 999 m
	Ensino fundamental	Bairro	600m	–
	Ensino médio/ técnico/superior	Bairro/Cidade	1.000 m	2,25 – 2,80 km
Cultural	Centros culturais	Bairro/Cidade	1.000 m	5,50 – 6,86 km
	Centros esportivos	–	1.000 – 1.500 m	2,25 – 2,80 km
Ambiental	Praças de bairro	Vizinhaça/Bairro	750 m	800 – 999 m
	Parques de bairro	Vizinhaça/Bairro	200 – 400 m	–
	Parque da cidade	Cidade	1.000 – 1.500 m	5,50 – 6,86 km
Renda	Postos de trabalho	Bairro/Cidade	1.000 – 1.500 m	–

Fonte: SANTOS (1988), PRINZ (1986), PITTS (2004). Organizado pelo autor (2022).

A partir deste ponto, será dado enfoque nos aspectos de qualidade projetual da habitação. Segundo Montaner (2011), a casa contemporânea deve ser planejada para atender às necessidades (trabalho, abrigo, descanso e lazer) de um grupo familiar de duas pessoas, de modo que seja possível a sua expansão futura, devido à incorporação de uma terceira pessoa (filho, parente, hóspede, etc.). Dado que um grupo familiar não necessariamente possui uma estrutura “tradicional” (pai, mãe e filhos), a habitação deve possuir uma configuração espacial flexível, para que sejam atendidas as necessidades específicas de todos os seus usuários.

A casa é definida como “[...] um conjunto de áreas especializadas, não especializadas e complementares, cujos benefícios serão definidos com base no

número e nas características dos habitantes que podem ocupar o espaço” (MONTANER, 2011, p.129, tradução nossa). Os cômodos são classificados como: 1) Especializados: com instalações prediais específicas (água, gás, esgoto, etc.); 2) Não Especializados: sem instalações específicas, tendo a função determinada pelos usuários (dormitório, escritório, etc.); 3) Complementares: apoio para outros ambientes (áreas de serviço, espaços de armazenamento, etc.); e 4) Exteriores: sendo um para secagem de roupas e outro não especializado (sacada, quintal, etc.).

A organização espacial da casa também deve permitir a realização, em paralelo, das atividades reprodutivas (afazeres domésticos) e das atividades produtivas (remuneradas ou assalariadas), de modo que a realização de uma atividade não interfira na outra. Portanto, uma casa deve ser flexível e adaptável, atendendo as necessidades de todos os moradores.

Montaner (2011), apresenta um conjunto de 15 (quinze) parâmetros para o projeto da casa contemporânea, denominados “14+1 Critérios” (Ver Quadro 03).

Quadro 03 - 14+1 Critérios de Montaner (2011) para a moradia básica do século XXI.

PARÂMETRO	DEFINIÇÃO
1) Espaço externo próprio	“Toda moradia deve ter, ao menos, um espaço externo próprio, com vistas agradáveis, para desenvolver algumas das atividades da casa, também atuando como um dispositivo de controle térmico.”
2) Não-hierarquização	“Os ambientes da moradia não podem condicionar hierarquias ou privilégios espaciais entre seus moradores, favorecendo um uso flexível, não sexista, não excludente e não pré-determinado.”
3) Espaços para o trabalho reprodutivo	“É necessário pensar em espaços adequados para desenvolver o trabalho reprodutivo (doméstico), considerando a possibilidade de espaços comunitários secundários para abrigar alguma função específica como, por exemplo, uma lavanderia.”
4) Espaços para o trabalho produtivo	“É importante que a moradia possa adaptar-se à necessidade de espaços de trabalho produtivo (remunerado), mas que não atrapalhem as atividades cotidianas, considerando a possibilidade de espaços comunitários secundários, ou ainda, espaços separados fisicamente da moradia, para atender esta finalidade.”
5) Espaços de armazenamento	“Deve-se planejar espaços para todo o tipo possível de armazenamento na moradia (armários, despensas, guarda-roupas, etc.).”
6) Atenção às orientações	“É obrigatório que as fachadas da moradia atendam, de forma adequada e diferenciada, a todas as orientações solares, ventos e vistas.”
7) Ventilação cruzada	“É essencial que toda moradia possua ventilação natural cruzada, seja em um terreno de esquina, seja em um edifício com uma profundidade máxima de 12 metros ou através de pátios.”
8) Dispositivos de aproveitamento passivo	“Existem inúmeros sistemas de controle climático, solar e acústico que podem ser integrados ao projeto da moradia, e que não necessitam de

	maiores gastos energéticos. Muitos deles pertencem à tradição arquitetônica do lugar e, portanto, ao clima onde o projeto está inserido. Pense em aproveitar ao máximo esses sistemas [...].”
9) Influência da forma	“Certos valores plásticos e culturais, baseados na volumetria, cor, textura, composição ou forma devem ser levadas em conta em cada contexto para alcançar harmonia com o local, promovendo a identificação dos usuários com suas casas.”
10) Sistemas construtivos independentes	“Os sistemas construtivos devem ser independentes para permitir a substituição parcial de partes do edifício ao longo do tempo, sem afetar outros sistemas, em função de diferentes durabilidades ligadas a diferentes temporalidades tecnológicas e funcionais (estrutura, fachada, coberturas, instalações e divisórias).”
11) Adaptabilidade	“É essencial a capacidade da moradia de adaptar-se a diferentes situações familiares ao longo do tempo e a diferentes agrupamentos pessoais. A adaptabilidade é um elemento básico da sustentabilidade.”
12) Recuperação de telhados	“É fundamental recuperar os telhados como espaço de reunião e uso comunitário. Caso haja maquinário, este deve estar agrupado de modo ocupar não mais que 35% da superfície do telhado).”
13) Integração da vegetação na arquitetura	“Deve-se inserir a vegetação em fachadas, pátios, espaços de conexão e telhados para resgatar a presença da natureza na cidade.”
14) Possível integração de áreas de outras residências	“Isso significa facilitar a somatória entre áreas de diferentes moradias para propiciar variações tipológicas, ou para incorporar áreas secundárias para usos produtivos (remunerados, como escritórios e oficinas) próximo de residências”
14 + 1) Volume	“A moradia não é apenas um espaço em planta, sendo necessário aproveitar ao máximo seu volume. Alguns centímetros a mais de altura podem favorecer, por exemplo, espaços de armazenamento acima de espaços especializados (água, gás, esgoto, aquecimento central, etc.) que necessitam de um pé-direito menor.”

Fonte: MONTANER (2011, p.139 e 141). Traduzido e organizado pelo autor (2022).

Montaner (2011) afirma que uma habitação para duas pessoas deve ter uma área mínima de 45,00 m², baseada na junção de módulos de 9,00 m², que possam comportar um círculo circunscrito de diâmetro de 2,80 m. Para uma habitação com mais de dois moradores, a área útil total deve ser acrescida de um módulo de 9+1 m², podendo ser proposta “a criação de espaços comunitários, que podem ser formados com a soma dos +1 que cada módulo adicionado, à medida que o número de ocupantes esperados se expande” (MONTANER, 2011, p.123, tradução nossa). Por exemplo, uma moradia para três habitantes deve possuir 54 + 2 m².

A seguir, serão apresentados autores que complementam esta discussão, ao apresentar áreas mínimas para a moradia, tendo em vista o número de dormitórios e o número de moradores da casa (densidade habitacional). A Tabela 02 apresenta os parâmetros de Silva (1982) e IPT (1988), que apresentam valores totais para a área

útil da habitação, e de Boueri (2004), que apresenta uma escala de valores em quatro níveis (Precário, Regular, Satisfatório e Bom).

Tabela 02 - Área útil (m²) mínima por tipo de habitação.

ÁREA ÚTIL POR TIPO DE HABITAÇÃO			
Relação N.º de moradores/ N.º de dormitórios	Área útil (m²)/Autor		
	SILVA (1982)	IPT (1988)	BOUERI (2004)
01 morador – 01 dormitório	26,32	33,50	Precário: ≤ 9,90 Regular: 10,00 a 11,90 Satisfatório: 12,00 a 13,90 Bom: ≥ 14,00
02 moradores – 01 dormitório			Precário: ≤ 19,90 Regular: 20,00 a 23,90 Satisfatório: 24,00 a 27,90 Bom: ≥ 28,00
02 moradores – 02 dormitórios	34,12	41,50	Precário: ≤ 29,90 Regular: 30,00 a 35,90 Satisfatório: 36,00 a 41,90 Bom: ≥ 42,00
03 moradores – 02 dormitórios			Precário: ≤ 39,90 Regular: 40,00 a 47,90 Satisfatório: 48,00 a 55,90 Bom: ≥ 56,00
04 moradores – 02 dormitórios			—
04 moradores – 03 dormitórios	41,92	49,50	—
06 moradores – 03 dormitórios			—

Fonte: SILVA (1982), IPT (1988), BOUERI (2004). Organizado pelo autor (2022).

Ao analisar estes parâmetros, percebe-se que os três autores estabelecem uma área útil total menor para a habitação, se comparado com Montaner (2011). Por exemplo, em uma habitação com duas pessoas e apenas um dormitório, Silva (1982) estabelece 26,32 m², IPT (1988) estabelece 33,50 m² e Boueri (2004) estabelece 28,00 m², para a classificação “Boa”. Em contraponto, Montaner (2011) estabelece uma área mínima de 45,00 m², para uma habitação com dois moradores. Tal fato ocorre pelo fato deste autor ser europeu (oriundo da Espanha), enquanto os autores apresentados na Tabela 02 são brasileiros.

A moradia adequada pode ter parâmetros diferenciados conforme a realidade socioeconômica de um país. No entanto, torna-se necessário utilizar os autores contemporâneos da temática, para promover melhorias na habitação social brasileira. A Tabela 03 apresenta os parâmetros do Governo do Estado de São Paulo (GESP, 1978), Silva (1982), IPT (1988), Boueri (2004) e da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP, 2017) para a área útil mínima dos cômodos da habitação (cozinha, área de serviço, dormitórios, sala de jantar e estar, corredores).

Tabela 03 - Área útil (m²) por cômodo da habitação.

ÁREA ÚTIL POR CÔMODO					
Cômodo	Área útil (m ²)/Autor				
	GESP (1978)	SILVA (1982)	IPT (1988)	BOUERI (2004)	PMSP (2017)
Cozinha	4,00	3,57	10,00	Precário: ≤ 5,90 Regular: 7,90 a 6,00 Satisfatório: 9,90 a 8,00 Bom: ≥ 12,00 a 10,00	–
Área de serviço	–	2,10	–	Precário: ≤ 5,90 Regular: 7,90 a 6,00 Satisfatório: 9,90 a 8,00 Bom: ≥ 12,00 a 10,00	–
Banheiro	2,50	2,40	2,50	Precário: ≤ 4,40 Regular: 4,90 a 4,50 Satisfatório: 5,40 a 5,00 Bom: ≥ 5,50	–
Dormitório casal	8,00	7,80	9,00	Precário: ≤ 7,90 Regular: 11,90 a 8,00 Satisfatório: 14,90 a 12,00 Bom: ≥ 15,00	5,00
Dormitório solteiro duplo	8,00	7,75	8,00	Precário: ≤ 7,90 Regular: 8,90 a 8,00 Satisfatório: 9,90 a 9,00 Bom: ≥ 10,00	5,00
Sala de estar e jantar	8,00	10,50	12,00	Precário: ≤ 8,90 Regular: 12,00 a 9,00 Satisfatório: 15,00 a 12,00 Bom: 18,00 a 15,00	–
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES					
Largura de corredores (m) e pé-direito de cômodos (m)					
GESP (1978)			PMSP (2017)		
Corredores	0,90		Corredores	0,90	
Sala e dormitórios	2,70		Sala, cozinha e dormitórios	2,50	
Demais cômodos	2,50		Banheiro	2,30	

Fonte: GESP (1978), SILVA (1982), IPT (1988), BOUERI (2004), PMSP (2017). Organizado pelo autor (2022).

Para que a moradia seja adequada, o projeto e os sistemas construtivos também devem basear-se na dimensão ambiental da sustentabilidade. Desse modo, deve-se prezar pela exploração racional de recursos naturais e energéticos, a utilização de matérias-primas e fontes energéticas renováveis, além da gestão adequada dos resíduos das atividades humanas, oriundos da construção da moradia

(“Resíduos de Construção” e Demolição, denominados “RCD”) ou da sua utilização (resíduos sólidos e esgoto) (GOULART, [200-]).

Podem ser adotadas algumas estratégias: 1) Uso de materiais e sistemas construtivos de alta durabilidade e de baixo impacto ambiental (materiais regionais, de rápida renovação, reutilizados, reciclados, etc.); 2) Uso racional de água (coleta de águas pluviais, dispositivos economizadores, reuso de águas cinzas, etc.); 3) Uso racional de energia elétrica (orientação solar adequada, dimensionamento de aberturas, iluminação natural, ventilação natural, placas fotovoltaicas, etc.); 4) Uso de vegetação e estratégias de paisagismo para alteração do microclima (telhados verdes, jardins verticais, uso de grama ou cascalho para aumento da permeabilidade do solo, etc.); e 5) Manejo do lixo produzido na habitação, com a promoção de coleta seletiva e reutilização do lixo orgânico (compostagem) (GOULART, [200-]).

O Quadro 04 apresenta os parâmetros da NBR 15.575 (ABNT, 2013) para o desempenho de edificações em segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

Quadro 04 - Critérios de desempenho de edificações.

TEMÁTICA 01 - SEGURANÇA	
PARÂMETRO	DEFINIÇÃO
Segurança estrutural	“Atender durante toda a vida útil de projeto, sob as diversas condições de exposição aos requisitos gerais de não ruir ou perder a estabilidade de qualquer de suas partes; prover segurança aos usuários sob a ação de impactos, choques, vibrações e outras solicitações decorrentes da utilização normal da edificação [...]” (ABNT, 2013, p. 16).
Segurança contra fogo	Proteção contra descargas atmosféricas, risco de ignição nas instalações elétricas e risco de vazamento de gás, minimizando o risco de colapso estrutural. Prover extintores de incêndio e rotas de fuga, com sinalização e iluminação de emergência.
Segurança no uso e na operação	Proteção contra quedas de pessoas em altura (telhados, áticos, lajes de cobertura, etc.), quedas oriundas da ruptura de proteções (guarda-corpo), quedas oriundas da regularidade de superfícies (pisos, rampas, escadas, etc.), ferimentos causados pelo descolamento de elementos fixos (pias, tanques, revestimentos, etc.).
TEMÁTICA 02 - HABITABILIDADE	
PARÂMETRO	DEFINIÇÃO
Estanqueidade	Proteção contra infiltração de águas e umidade de fontes externas (chuva e solo), da água utilizada na operação e manutenção do imóvel (pisos e áreas molhadas, vedações verticais internas e externas), da água dos sistemas hidrossanitários (água fria, água quente, esgoto).
Desempenho Térmico	Transmitância térmica adequada de paredes externas, paredes internas e coberturas. Ambientes de permanência prolongada (salas e dormitórios) com aberturas adequadas para ventilação.
Desempenho acústico	Isolamento acústico adequado nas vedações externas (ruído aéreo entre pisos e paredes internas), nas vedações internas (pisos e vedações verticais), nas coberturas (ruídos aéreos) e nos sistemas de pisos. Prover isolamento acústico entre as unidades habitacionais.

Desempenho lumínico	Níveis mínimos de iluminância natural e de iluminação artificial.
Saúde, higiene e qualidade do ar	Proteção contra proliferação de micro-organismos e/ou poluentes na atmosfera interna da habitação, poluentes no ambiente da garagem, contaminação da água do sistema predial e odores provenientes das instalações de esgoto.
Funcionalidade e acessibilidade	Todos os ambientes devem atender alturas mínimas de pé-direito (2,50 m), sendo permitido pé-direito de 2,30 m em halls, corredores, instalações sanitárias e despensas. Em caso de adaptações para acessibilidade universal, atender os seguintes critérios: acessos e instalações; limitação de declividades e de espaços a percorrer; substituição de escadas por rampas; largura de corredores e portas; altura de peças sanitárias; e disponibilidade de alças e barras de apoio.
Conforto tátil e antropométrico	Conforto na operação dos sistemas prediais (peças de manobra, volantes e dispositivos devem proporcionar torque ou força de acionamento adequada). Conforto tátil e adaptação ergonômica (trincos, puxadores, guilhotinas, dentre outros, não podem provocar ferimento nos usuários).
TEMÁTICA 03 - SUSTENTABILIDADE	
PARÂMETRO	DEFINIÇÃO
Durabilidade e manutenabilidade	Atendimento do tempo de vida útil de projeto dos sistemas de cobertura, paredes externas, paredes internas e sistemas de pisos (ataques químicos, desgaste por uso, umidade, etc.). Facilidade de manutenção das instalações hidráulicas, de esgotos e de águas pluviais e de todos os demais sistemas construtivos e infraestrutura do edifício.
Adequação ambiental	“Considerar riscos de desconfinamento do solo, deslizamentos de taludes, enchentes, erosões, assoreamento de vales ou cursos d'água, lançamento de esgoto a céu aberto, contaminação do solo ou da água por efluentes ou outras substâncias [...]” (ABNT, 2013, p.44). “Privilegiar a adoção de soluções que minimizem o consumo de energia (utilização de iluminação e ventilação natural e de sistemas de aquecimento baseados em energia alternativa)” (ABNT, 2013, p.45).

Fonte: NBR 15.575 (ABNT, 2013). Organizado pelo autor (2022).

Por fim, ressalta-se que a habitação possui uma grande influência na saúde e bem-estar dos seus moradores, visto que a NBR 15.575 (ABNT, 2013) estabelece parâmetros de “Saúde, higiene e qualidade do ar”: Pasternak (2016) afirma que a habitação e o meio ambiente (entorno) da moradia:

[...] têm profundo impacto na saúde humana: é estimado que se passem 80% a 90% do dia em meio ambiente construído e a maioria desse tempo em casa. Assim, riscos em relação à saúde nesse ambiente são de extrema relevância. O papel da habitação para a saúde é ainda realçado porque são justamente os mais vulneráveis (doentes, idosos, crianças, inválidos) que lá passam a maior parte do seu tempo (PASTERNAK, 2016, p.54).

Portanto, a qualidade projetual e técnico-construtiva da casa podem influenciar na saúde e bem-estar de seus usuários, agindo como um eficaz instrumento de medicina preventiva, evitando a propagação de doenças e a ocorrências de acidentes domésticos (PASTERNAK, 2016). O Quadro 05 apresenta

a relação da casa com 04 (quatro) âmbitos da saúde e bem-estar (doenças transmissíveis, necessidades fisiológicas, acidentes domésticos e saúde mental).

Quadro 05 - Categorias de risco na habitação.

CATEGORIA	DEFINIÇÃO
1) Doenças transmissíveis	“[...] Necessidades relacionadas com água, esgoto, sanitários, vetores, tanto na unidade como no entorno, conservação da comida, espaços nos dormitórios, ventilação e insolação.” “[...] As más condições da casa, sobretudo quando acompanhadas de má nutrição e falta de higiene, predispõem às infecções respiratórias. Projetos de unidades que juntam mofo ou que não garantem ventilação causam diretamente problemas respiratórios.”
2) Necessidades fisiológicas	“[...] Conforto térmico e acústico, ar puro, luz e iluminação, local para exercício e brincadeiras, facilidade de manutenção.” “[...] Temperatura adequada, fornecendo um microclima agradável; ar interior puro e com condições adequadas de circulação, iluminação natural e artificial, bem-estar acústico e projeto adequado, de tal forma que os ocupantes possam realizar seus afazeres sem fadiga excessiva.”
3) Acidentes domésticos	“[...] Segurança material, proteção contra fogo e inundações, proteção contra choques, queimaduras, quedas, envenenamento de gás, proteção contra automóveis.”
4) Saúde mental	“[...] Privacidade, vida familiar, vida comunitária, facilidade de manutenção e de execução das atividades domésticas, satisfação estética e concordância com os padrões locais.”

Fonte: PASTERNAK (2016, p. 54-59). Adaptado pelo autor (2022).

A moradia e seu entorno também podem apresentar riscos para a saúde e bem-estar dos seus moradores, sendo apontados por Cohen et al. (2019) (Ver Quadro 06). A exceção das categorias “Psicossocial” e “Socioeconômica”, relacionadas com o entorno urbano, percebe-se que as demais categorias apresentam riscos que podem ser evitados e/ou amenizados através de um projeto habitacional adequado, além da provisão de infraestrutura (instalações de água, gás, esgoto, energia elétrica, etc.) e de cômodos que atendam às necessidades dos moradores (trabalhos reprodutivos, trabalhos produtivos, armazenamento, etc.).

Quadro 06 - Categorias de risco na habitação.

CATEGORIA	DEFINIÇÃO
1) Física	Radiação, ventilação, ruído, vibração, iluminação, insolação, etc.
2) Química	Produtos químicos que podem causar contaminação ambiental.
3) Ergonômica	Postura inadequada, monotonia de movimentos, repetitividade, esforços físicos exacerbados, etc.
4) Psicossocial	Violência urbana e criminalidade do entorno, as quais podem provocar estresse físico e/ou psíquico.
5) Biológica	Agentes patógenos (vírus, bactérias, fungos, protozoários, etc.).
6) Acidentes domésticos	Problemas nas instalações elétricas, hidráulicas e de gás, risco de incêndios, arranjos espaciais inadequados, etc.

7) Sanitária	Abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, etc.
8) Socioeconômica	Dificuldade de acesso as fontes de renda, emprego e educação.

Fonte: COHEN et al. (2019, p. 1197-1198). Adaptado pelo autor (2022).

2.3 Centro histórico e ambiência

Toda metrópole possui uma área central, dotada de infraestrutura urbana consolidada e com grande concentração de comércios, serviços, usos institucionais e áreas públicas arborizadas (praças, parques, etc.). Estes são definidos como o “[...] lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrente da marcante presença das atividades terciárias, transformando-se no referencial simbólico das cidades” (VARGAS e CASTILHO, 2015, p.1). Além disso, destacam-se as atividades relacionadas à cultura, lazer, religião, política, finanças e administração pública (VARGAS e CASTILHO, 2015).

No entanto, ainda que todas as metrópoles possuam um centro urbano consolidado, nem todas possuem um centro histórico. Salcedo (2007, p. 15) define o centro histórico como sendo:

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

Os centros históricos podem ser definidos pelas categorias administrativa, histórica, social, econômica, urbana, arquitetônica e ambiental (SALCEDO, 2007). Na categoria administrativa, compreende-se a gestão urbana do território (zoneamento, uso e ocupação do solo, propostas setoriais para habitação, mobilidade urbana e saneamento), além da presença das sedes das administrações públicas, nas escalas federal, estadual e municipal.

Na categoria histórica, compreende-se a morfologia urbana, a origem e transformação do centro histórico, além da identidade e memória daqueles que residem, trabalham e transitam neste território. Nas categorias social e econômica, compreende-se o retrato social da população residente (faixa etária, gênero, ocupação, composição familiar, práticas culturais, etc.) e atividades econômicas realizadas (emprego formal, trabalho informal, etc.).

Nas categorias urbanas e ambiental, compreende-se a presença de equipamentos urbanos (saúde, educação, cultura e lazer), comércios, serviços, sistemas de mobilidade urbana (transporte coletivo, pontos de embarque, etc.), além de áreas públicas arborizadas (praças e parques).

Por fim, na categoria arquitetônica, compreende-se que “[...] o centro histórico apresenta na edificação os diversos estilos e períodos históricos por meio dos quais evoluiu a cidade” (SALCEDO, 2007, p. 15). O Governo da Itália, na Carta de Veneza (1972 In: IPHAN, 2022, p.16), define os centros históricos como:

[...] todos os assentamentos humanos cujas estruturas unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo, se hajam constituído no passado ou, entre muitos, os que eventualmente tenham adquirido um valor especial como testemunho histórico ou características urbanísticas ou arquitetônicas particulares (GOVERNO DA ITÁLIA, 1972, p.16 In: IPHAN, 2022).

Percebe-se que os centros históricos, apesar de possuírem semelhanças com os centros urbanos (presença de comércios, serviços, atividades administrativas, etc.), também apresentam uma grande concentração de patrimônio cultural, cujo valor histórico é definido por expressar “[...] relevância na vida social e cultural de uma comunidade, e não somente os fragmentos mais antigos ou aqueles vinculados a um acontecimento “histórico”, mas também aqueles relacionados com o cotidiano [...]” (SALCEDO, 2007, p.23).

Segundo a Carta de Washington (ICOMOS, 1987, p.2 In: IPHAN: 2022), os centros históricos possuem valores patrimoniais que constituem “[...] o caráter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais que lhe determinam a imagem [...]”. Dentre estes valores, os quais devem ser preservados, citam-se: “a forma urbana definida pela malha fundiária e pela rede viária”; “as relações entre os edifícios, espaços verdes e espaços livres”; “a forma e os aspectos dos edifícios (interior e exterior), definidos pela sua estrutura, volume, estilo, escala, materiais, cor e decoração”; “as relações da cidade com o seu ambiente natural ou criado pelo homem”; e “as vocações diversas da cidade adquiridas ao longo da sua história” (ICOMOS, 1987, p.2 In: IPHAN: 2022).

A preservação dos centros históricos, e de seu patrimônio cultural, deve permitir a polifuncionalidade, de modo que diversos grupos sociais habitem este território e exerçam sua cultura, pois esta está fortemente relacionada com a habitação. Além disso, Silva (2020) afirma que os centros históricos são os locais

onde os interesses dos grupos sociais e as atividades de promoção cultural são melhor promovidas. “Por isso, a permanência e inclusão social são condições fundamentais e necessárias para a implementação de políticas públicas, como a provisão de habitação social” (SILVA, 2020, p.25).

A gênese dos centros históricos está na função residencial, sendo “[...] o palco permanente das atividades de descanso, lazer e serviços em geral, ligados aos hábitos e práticas de uma sociedade, sendo a arquitetura seu espaço construído” (SALCEDO, 2007, p. 15-16).” Na Resolução de São Domingos (1974, p.1 In: IPHAN: 2022), “[...] 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”. Portanto, os projetos de intervenção devem considerar a permanência e o melhoramento da estrutura social existente (DECLARAÇÃO DE SÃO DOMINGOS, 1974).

Em complemento, a Carta de Petrópolis (1987, p.1 In: IPHAN: 2022) afirma que a preservação dos centros históricos não deve dar-se pela exclusividade de usos, mesmo os culturais, devendo estes locais abrigar os universos do trabalho e do cotidiano, pelos quais se manifestam as expressões culturais de uma sociedade heterogênea e plural. “[...] Dessa forma, especial atenção deve ser dada à permanência no SHU [Sítio Histórico Urbano] das populações residentes e das atividades tradicionais, desde que compatíveis com sua ambiência (CARTA DE PETRÓPOLIS, 1987, p.1 In: IPHAN: 2022).

Todos estes aspectos (categorias do centro histórico, existência de patrimônio cultural, preservação dos centros históricos e do seu patrimônio cultural, promoção cultural e manutenção do uso habitacional, etc.) também devem relacionar-se com a ambiência dos centros históricos. Nas Recomendações de Nairóbi (1976, p.3 In: IPHAN, 2022), entende-se por ambiência o “[...] 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”.

A ambiência de um centro histórico pode ser definida como os bairros vizinhos a este, que tiveram formação territorial posterior em relação ao próprio centro histórico, mas que compartilham de estreitas relações com esta área: fluxo de pessoas e mercadorias, postos de trabalho, atividades econômicas, culturais e administrativas. Estes bairros também podem ter a presença de patrimônio cultural, edificado ou urbano, mas em escala menor se comparado aos centros históricos.

Esta ambiência pode ser compreendida como “um centro urbano consolidado, situado na esfera de influência de um centro histórico”. Esta área possui grande relevância para as intervenções urbanas, como no caso das políticas públicas de habitação social. Tal fato deve-se por estes territórios estarem próximos dos centros históricos, além de ambos estarem integrados pelas redes de infraestrutura urbana (sistema viário, sistema de transporte coletivo, etc.).

As intervenções urbanas em ambas as áreas podem contar com motivações em comum, conforme apontado por Vargas e Castilho (2015, p.6) (Ver Quadro 07).

Quadro 07 - Motivações para a intervenção em áreas urbanas centrais.

MOTIVAÇÃO	DEFINIÇÃO
1) Referência e identidade	“Os centros têm um papel quanto à identidade e à referência de seus cidadãos e visitantes.”
2) História urbana	“O centro é o lugar onde se encontram as sedimentações e estratificações da história de uma cidade.”
3) Sociabilidade e diversidade	“A variedade de atividades e a tolerância às diversidades reforçam o caráter singular dos centros urbanos em relação aos subcentros mais recentes.”
4) Infraestrutura existente	“Nos centros das cidades, geralmente, há um sistema viário consolidado, saneamento básico, energia e serviços de telefonia, transporte coletivo, equipamentos sociais e culturais de diversas naturezas. O descarte desta infraestrutura, tanto do ponto de vista econômico quanto ambiental, é injustificável.”
5) Mudanças nos padrões sociodemográficos	“Alterações como maior expectativa de vida e consequente envelhecimento da população; redução do número de componentes da família; ampliação do trabalho feminino, entre outros aspectos, facilitam e reconduzem ao retorno da habitação nas áreas centrais.”
6) Deslocamentos pendulares	“Estatisticamente, o centro de muitas cidades ainda concentra o maior número de postos de emprego. O retorno do uso residencial para o centro diminui sensivelmente a necessidade de movimento pendular diário moradia-trabalho.”
7) Distribuição e abastecimento	“Durante muitas décadas, vem ocorrendo a dispersão locacional dos negócios. Em diversas escalas, entretanto, os centros ainda retêm uma parcela da distribuição de bens e serviços.”

Fonte: VARGAS e CASTILHO (2015, p.6). Adaptado pelo autor (2022).

Portanto, tanto o centro urbano consolidado quanto o centro histórico possuem características em comum que tornam vantajosa a implantação de projetos de habitação social. Dentre estas vantagens, citam-se: a presença de diversos comércios, serviços, equipamentos urbanos coletivos, etc.; a presença de infraestrutura urbana consolidada; e a grande presença de postos de trabalho (emprego formal ou trabalho informal) (VARGAS E CASTILHO, 2015).

Maricato (2000) aponta que a permanência do uso residencial nas áreas centrais pode combater a ociosidade e abandono destas áreas durante parte do dia,

como no período noturno. Áreas centrais dotadas de usos comerciais e de serviços, mas que não possuem presença do uso residencial, podem apresentar quadros de hiperatividade diurna e de total abandono noturno. Apesar das áreas centrais das metrópoles brasileiras possuírem infraestrutura urbana consolidada, percebe-se a subutilização desta, em função da presença de edifícios ociosos (MARICATO, 2000).

Maricato (2000) também aponta algumas ações necessárias para a revitalização das áreas centrais das cidades brasileiras. Sendo assim, a legislação do uso e ocupação do solo deve permitir a “preservação (ou abertura e manutenção) do pequeno negócio, do patrimônio comum, da reciclagem de edifícios, de priorizar a moradia, em especial a moradia social” (MARICATO, 2000, p.22).

“[...] A questão habitacional, nessas experiências, não se resume apenas à residência, ao morar, mas ao conjunto de atividades que lhe estão associadas, como o trabalho, a produção, o comércio e o lazer - enfim, o viver (BÓGUS e SOUZA, 2016, p.847). A revitalização de áreas centrais, por meio de políticas habitacionais deve considerar “[...] a necessidade de manutenção de uma massa de residentes em situação estável - como um elemento fundamental para sustentação dos mecanismos de reabilitação urbana” (BÓGUS e SOUZA, 2016, p.847).

Por fim, Bógus e Souza (2016) também afirmam que:

[...] o que a habitação traz de relevante para os centros históricos, enquanto habitar, e não apenas como uso entre as funções da cidade ou como mercadoria valorizável no processo imobiliário especulativo é, precisamente, a permanência de pessoas, a continuidade ou a constituição de cotidianos e, assim, a possibilidade de formar as representações coletivas, instituir valores e ressignificar memórias (BÓGUS e SOUZA, 2016, p.859).

Aniteli (2017) aponta que os benefícios de morar em uma região central são incontestáveis. Dentre as vantagens, estão: diminuição dos desgastes físicos e mentais ocasionados pelos deslocamentos pendulares periferia-centro-periferia; redução dos custos com mobilidade urbana; boa oferta de modais de transporte coletivo; diversidade de serviços públicos; ofertas de trabalho (formal e informal); possibilidade de realizar a maioria dos deslocamentos a pé, etc. (ANITELI, 2017).

O aproveitamento da infraestrutura urbana das áreas centrais também pode trazer diversos benefícios para as metrópoles brasileiras, tais como: a contenção dos processos de periferização e de crescimento horizontal; a diminuição da demanda energética e geração de poluentes pelos sistemas de transporte, coletivos e/ou individuais, em função do encurtamento dos movimentos pendulares (periferia-

centro-periferia); a diminuição dos gastos públicos com a implantação de serviços básicos e infraestrutura urbana em regiões periféricas; além da garantia do Direito à Moradia para a população de baixa renda (ANITELI, 2017).

Em síntese, é de grande importância que um centro histórico e sua ambiência sejam habitados e usufruídos por diversos grupos sociais, de modo que haja uma pluralidade de usos e funções (habitação, saúde, educação, cultura, lazer, comércios, serviços, religião, política, etc.). Além disso, este habitar deve relacionar-se com os padrões culturais dos moradores e os parâmetros de moradia adequada.

Infelizmente, constata-se o oposto nos centros históricos (e ambiência) das metrópoles brasileiras, por haver uma alta concentração de moradias precárias, como os cortiços, que serão abordados neste capítulo. Para complementar a discussão apresentada neste tópico, será apresentado o conceito de segregação socioespacial, essencial para compreender a importância da implantação de projetos de habitação social nos centros urbanos das metrópoles brasileiras.

2.4 Segregação socioespacial

Segundo o tópico anterior, as áreas centrais das metrópoles brasileiras apresentam uma série de vantagens para a implantação de projetos de habitação social, uma vez que há uma infraestrutura urbana consolidada, além da diversidade de comércios, serviços, equipamentos coletivos, etc. No entanto, devido ao grande déficit habitacional, a implementação dos Programas de Habitação Social atende apenas uma parte da demanda das famílias de baixa renda.

A segregação socioespacial é vista como produto das relações capitalistas e do desenvolvimento econômico, no qual os avanços políticos e sociais ocorrem desigualmente entre as diferentes regiões do Brasil, e até dentro de uma cidade, entre seus diferentes bairros, proporcionando as mais diversas desigualdades.

A apropriação e a utilização desigual do espaço urbano, que está condicionada às características socioeconômicas da população, é evidenciada no déficit habitacional e na **segregação socioespacial**, como uma das dimensões mais visíveis da **exclusão social**. É o caso das periferias, que carecem de infraestrutura e abrigam as moradias da população de baixa renda, que se manifesta de diversas formas - loteamentos irregulares, favelas e ocupações - nas quais as habitações são quase sempre construídas pelos próprios moradores (TASCHNER e BÓGUS, 2001).

Percebe-se que as metrópoles brasileiras apresentam uma ocupação territorial desigual e fragmentada, que reflete as desigualdades da sociedade. A partir disso, é possível abordar o conceito de segregação socioespacial, que constitui na diferenciação territorial das cidades em função das características socioeconômicas de seus habitantes, influenciada pela concentração de investimentos públicos e privados em determinadas regiões, como as áreas centrais, em detrimento de outras, como as periferias. Esta diferenciação territorial também reflete os interesses políticos e econômicos das gestões municipais e das elites locais, além dos interesses do capital financeiro e especulativo.

Sobre esta temática, Sogame (2001) fornece a seguinte citação:

São perceptíveis as diferenciações que existem no interior das grandes cidades. Um simples olhar sobre a paisagem urbana, acompanhando, se possível, o seu traçado de uma extremidade a outra, é capaz de revelar significativas diferenças em sua estruturação. Essas cidades comportam uma grande diversidade de usos (público/privado, trabalho/moradia, deslocamento/descanso, etc.) e funções (residencial, comercial, industrial, cultural, política, administrativa). Tal variedade de usos/funções reflete no território uma espacialidade diferencial, com especialização e concentração de atividades em determinados lugares da cidade (SOGAME, 2001, p.97).

Este processo de diferenciação territorial não é acidental, mas historicamente construído, em função dos interesses das classes dominantes, que parcelam a cidade em setores e funções, para tornar o solo urbano uma mercadoria. Portanto, existe uma estratificação territorial nas metrópoles brasileiras que corresponde a estratificação da sociedade, sendo os locais de residência distribuídos em função da renda familiar, da formação profissional, da etnia e da faixa etária (jovens e adultos em idade economicamente ativa, aposentados, etc.) (SOGAME, 2001).

Sendo o solo urbano e a habitação regidas pela lógica de oferta e demanda de produtos, percebe-se que as características socioeconômicas de uma família são fatores determinantes para o acesso, ou não, aos locais de moradia. Enquanto as classes abastadas optam por morar nas áreas centrais, ou se autosegregar em condomínios fechados nas regiões periféricas, as famílias de baixa renda possuem possibilidades muito mais restritivas. Para morar no centro, restam os cortiços, ocupações irregulares, ou o aluguel com um alto grau de comprometimento da renda familiar. Para morar na periferia, restam os loteamentos clandestinos e as favelas.

Portanto, há uma dicotomia na segregação socioespacial: “[...] regiões com completa infraestrutura pública convivem com áreas desprovidas de serviços básicos; salários altíssimos se contrapõem a uma imensa massa de desempregados de baixa qualificação; prédios luxuosos convivem com favelas” (TASCHNER e BÓGUS, 2001, p.32). No entanto, esta questão não pode ser definida apenas pelo paradigma centro-periferia, pois existem regiões periféricas destinadas às classes altas, como os condomínios fechados (enclaves fortificados), assim como existem moradias precárias nas áreas centrais, como os cortiços e as ocupações de edifícios ociosos, além da grande presença de pessoas em situação de rua (ALVES, 2011).

As metrópoles brasileiras apresentam uma justaposição de morfologias sociais (diferenciação socioeconômica de classes) e espaciais (diferenciação das edificações e infraestrutura urbana, em função das condições de acesso por parte das classes sociais), tornando a cidade fragmentada, descontínua, homogênea e hierarquizada (SOGAME, 2001; ALVES, 2011; CARLOS, 2020). Por mais que as classes sociais possam residir em uma mesma localidade, como um bairro, em que há, por exemplo, a justaposição de edifícios residenciais de alto padrão e favelas, percebe-se que os habitantes destas morfologias espaciais tem o Direito à Moradia atendido de forma diferenciada, em função de suas características socioeconômicas.

A segregação socioespacial não ocorre apenas entre regiões distantes entre si, como no caso centro-periferia, mas também ocorre em uma mesma localidade, na escala de um bairro, uma quadra, ou uma rua. Uma área central pode apresentar diversos centros menores (residencial, cultural, político, financeiro, etc.), não sendo incomum a presença de áreas degradadas, nas quais a população de baixa renda reproduz suas condições de vida em moradias precárias, como os cortiços.

Além disso, percebe-se que os recursos públicos dos governos locais sempre foram concentrados e direcionados para o desenvolvimento da cidade rica, áreas centrais historicamente valorizadas pelos interesses políticos e econômicos das elites locais e do mercado financeiro. Neste processo, as gestões municipais atendem o compromisso de fomentar o acúmulo de riqueza, através da valorização do solo urbano. Tendo em vista este contexto, Hughes (2004, p.94) afirma que:

Esse contraditório processo de desenvolvimento de uma metrópole na periferia do capitalismo levou grande parte dos moradores das periferias, historicamente, à exclusão dos direitos sociais básicos ao trabalho, à saúde e à educação de qualidade, assim como o direito à moradia digna,

equipamentos públicos e infraestrutura urbana, o que significou, na prática, um déficit de cidadania e de governabilidade (HUGHES, 2004, p.94).

Enquanto as áreas centrais apresentam inúmeras vantagens para o uso habitacional, percebe-se que as regiões periféricas apresentam muitas dificuldades, em especial para as famílias de baixa renda. A carência de comércios, serviços, equipamentos coletivos, postos de trabalho, sistemas de transporte coletivo, dentre outros, são todos fatores que incidem sobre a qualidade da moradia, visto que esta deve ser atendida pela infraestrutura e serviços do entorno imediato. Como modo de contornar a segregação socioespacial das periferias, muitas famílias de baixa renda optam pela moradia precária nas áreas centrais, com um alto custo de aluguel, mas que permite viver próximo do trabalho, evitando longos deslocamentos e os custos com o transporte. Este é o caso dos cortiços.

Concluída a temática de segregação socioespacial, os próximos dois tópicos deste capítulo apresentarão um estudo sobre os cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, abrangendo suas definições, aspectos históricos, as tentativas de quantificação desta modalidade de moradia precária ao longo dos últimos sessenta anos, além das políticas públicas de intervenção implementadas pelas gestões municipal e estadual a partir do final dos anos 1980.

2.5 Os cortiços na ambiência do centro histórico de São Paulo

2.5.1 As definições de cortiço e o seu funcionamento

Os cortiços são uma modalidade de moradia precária, definida pelo Governo do Estado de São Paulo (GESP, 2012, p.5) como:

[...] moradias multifamiliares, subdivididas em cômodos alugados informalmente, situados em áreas urbanas dotadas de infraestrutura completa, e que apresentam condições físicas precárias, uso coletivo das instalações sanitárias e sobreposição de funções sem qualquer privacidade. Outra característica do cortiço é a relação comercial informal entre o intermediário do proprietário do imóvel e os moradores, que pagam “aluguéis” mensais, na maioria das vezes sem qualquer vínculo contratual (GESP, 2012, p.5).

Para compreender melhor a definição de um cortiço, serão apresentadas as categorias do déficit habitacional brasileiro, utilizadas pela Fundação João Pinheiro (FJP) nos estudos encomendados pelo Ministério do Desenvolvimento Regional

(MDR), os quais visam determinar o “número de famílias que vivem em condições de moradia precárias ou que não possuem moradia” (MDR, 2022).

Um domicílio será contabilizado no déficit habitacional quando contemplar, pelo menos, uma das seguintes categorias:

- **Domicílios improvisados:** moradias implantadas dentro de edificações ou estruturas (naturais ou construídas) cujo uso original não seja habitacional: edifícios sem cômodos adequados (de uso comercial, institucional, escolar, etc.); edifícios em construção; veículos automotores ou de tração animal (carro, van, caminhão, carroça, etc.); outros tipos de veículos (vagões de trem, embarcações, etc.); barracos improvisados com materiais inadequados (madeira rústica, papelão, etc.); e estruturas naturais (cavernas, grutas, etc.);
- **Domicílios rústicos:** moradias construídas sem os sistemas construtivos de paredes de alvenaria e/ou de madeira aparelhada;
- **Domicílios com coabitação familiar:** moradias do tipo “cortiço” ou que sejam ocupadas por mais de um grupo familiar, no qual a família secundária expressa o desejo de constituir novo domicílio;
- **Domicílios alugados com adensamento excessivo:** moradias alugadas com mais de três moradores por dormitório;
- **Domicílios alugados com ônus excessivo com aluguel:** moradias alugadas com o comprometimento de mais de 30,00% do rendimento familiar, tendo em consideração os grupos familiares com rendimento total inferior a 03 (três) salários mínimos;

Tendo em vista as categorias do déficit habitacional (FJP, 2021) e o conceito de cortiços (GESp, 2012), será apresentado o comentário de Gatti (2011, p.3-4) acerca deste tipo de moradia precária, o qual possui grande concentração no centro histórico e ambiência de São Paulo.

Ressalta-se que o centro histórico de São Paulo é constituído pelos Distritos da Sé e da República, situados na Subprefeitura da Sé. Os demais Distritos dessa Subprefeitura (Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci), assim como toda a Subprefeitura da Mooca (Mooca, Belém, Brás, Pari, Tatuapé e Água Rasa) constituem a ambiência do centro histórico de São Paulo.

Com relação aos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, Gatti (2011, p.3-4) fornece a seguinte descrição:

[...] é de extrema precariedade há mais de um século na cidade de São Paulo, com uso comum de banheiros, ausência de iluminação e ventilação, famílias inteiras utilizando um único cômodo para todas as atividades cotidianas e uso de botijões de gás em áreas não ventiladas. Todas essas precariedades são ainda reforçadas pelo alto preço pago para se viver em cortiços, que representam os aluguéis mais caros por m² da capital paulista, configurando-se como um mercado de lucro fácil devido a sua informalidade e ausência de controles fiscais. As relações entre proprietários e inquilinos de cortiços não são mediadas por contratos, o que facilita aumentos ilegais, pagamentos de contas não justificadas e ações de despejo [...] (GATTI, 2011, p.3-4).

A partir do comentário de Gatti (2011), percebe-se que um cortiço pode estar enquadrado em todas as categorias do déficit habitacional (FJP, 2021). Visto isso, será apresentada a relação entre os cortiços e cada uma destas categorias.

Primeiro, destaca-se que os cortiços podem originar-se de imóveis de uso residencial unifamiliar, multifamiliar ou misto que, ao serem desocupados pelos moradores originais, foram subdivididos internamente para acomodar famílias de baixa renda. Além disso, também existem os cortiços que foram projetados e construídos para tal, sendo esta a sua finalidade original (PICCINI, 1999).

Em ambos os casos, não há preocupação na qualidade projetual e técnico-construtiva destas edificações, dado que os proprietários visam a extração do maior lucro possível, em função da vulnerabilidade social dos moradores e das condições de informalidade dos aluguéis. Kohara (2009) afirma que estas construções eram feitas com materiais de baixa qualidade, cômodos com dimensões pequenas, com poucas instalações sanitárias e hidráulicas, iluminação e ventilação insuficientes.

Portanto, os cortiços podem ser considerados **imóveis improvisados e/ou rústicos**, visto que podem originar-se de imóveis subdivididos em cômodos de pequenas dimensões, além de serem construídos com materiais de baixa qualidade. Geralmente, a infraestrutura predial - elétrica, hidráulica e de distribuição de gás - apresenta problemas técnicos, por serem instaladas de maneira precária.

As instalações elétricas podem fornecer pouca iluminação artificial nos dormitórios, corredores e áreas comuns e poucos pontos de tomada em um dormitório, propiciando a concentração de muitos aparelhos eletroeletrônicos em um mesmo local, facilitando a ocorrência de curtos-circuitos, faíscas ou incêndios. Além

disso, pode ocorrer a falta (queda) de energia elétrica em todo o cortiço, devido à péssima condição das instalações prediais.

Como as instalações hidrossanitárias são coletivas (lavanderia e banheiros), estas acabam sendo instaladas em proporção inferior ao número total de moradores, de modo a diminuir os custos com a construção e manutenção do cortiço. Estas instalações encontram-se constantemente sobrecarregadas, sendo comum a falta de água. Estas áreas úmidas também são instaladas de maneira precária, com pouco material de revestimento (pisos, azulejos nas paredes, etc.), sendo comum as manifestações patológicas (bolor, mofo, etc.) e o acúmulo de efluentes e/ou lixo.

Com relação às instalações de gás, Gatti (2011) comenta ser comum a instalação de botijões de gás no próprio dormitório. Como o cortiço constitui, na grande maioria dos casos, de um conjunto de moradias de um único cômodo, torna-se comum o acúmulo de funções, de modo que o dormitório também é utilizado para preparar refeições. Como a ventilação natural é geralmente insuficiente, os riscos de explosões e/ou incêndios se tornam ainda maiores.

Em geral, os proprietários dos cortiços não empreendem muitos recursos financeiros para a manutenção da infraestrutura predial ou para a melhoria das condições de habitabilidade dos dormitórios, pois isto diminuiria as margens de lucro. Kohara (2009, p.61) afirma que:

Imóveis antigos e deteriorados são transformados em cortiços, pois é a alternativa menos dispendiosa. Para isso não são necessárias grandes reformas e todos os espaços existentes podem ser aproveitados para locação. Em muitos casos, os próprios proprietários adaptam o imóvel para essa atividade e, em outros, os locadores, chamados de intermediários, o fazem e o sublocam (KOHARA, 2009, p.61).

Em função disso, muitos proprietários não tem interesse em investir na manutenção dos imóveis, pois isso “inviabilizaria” o aluguel dos cômodos. Na percepção destes, o aluguel formal, mesmo para uma destinação comercial, não traria o retorno financeiro “desejado”. “Enquanto sem investimento nas melhorias, mantendo-as deterioradas, há procura por parte de intermediários que locam esses imóveis, para depois os sublocarem aos encortiçados” (KOHARA, 2009, p.61).

A partir dessa citação, percebe-se a presença de um segundo agente no processo de aluguel de um cortiço, o intermediário, responsável por recolher o pagamento do aluguel dos moradores. Este poderá ser um morador do cortiço, de confiança do proprietário, ou ainda, uma pessoa que não resida no cortiço, agindo

como um sublocador dos dormitórios. Ao mesmo tempo que o intermediário retém parte do valor cobrado no aluguel, ele também protege a identidade do proprietário.

Sobre as práticas de um intermediário, Kohara (2009) afirma que estes utilizam de diversas artimanhas para não serem identificados pelos moradores de um cortiço: fornecem nomes falsos ou apelidos, dão recibos com assinatura ilegível ou nome incompleto, ou ainda, não fornecem nenhum comprovante do pagamento do aluguel. Além disso, são comuns os aumentos repentinos no aluguel, sem fixação em qualquer índice oficial, além da sobretaxação das taxas de água e luz.

Como não há nenhum tipo de contrato formal de locação com o proprietário e/ou intermediário, os moradores do cortiço acabam ficando sujeitos a uma série de práticas ilícitas, tais como ajustes abusivos no valor do aluguel e nas taxas de energia elétrica e água. Além disso, é “[...] comum a utilização de ameaças ou mesmo da violência por parte dos proprietários ou intermediários como forma de coação aos moradores. Em muitos cortiços, os moradores devido ao uso coletivo de equipamentos vivem relações tensas” (KOHARA, 2009, p.57).

Além disso, é comum que o intermediário de um cortiço recolha os valores referentes as tarifas de água e energia elétrica, mas não repasse os mesmos para o proprietário ou para as fornecedoras dos serviços. Desse modo, torna-se comum o corte no fornecimento de água e luz de um cortiço. “Como quase na totalidade dos cortiços há somente um medidor de consumo de energia e de água, os encortiçados são penalizados nas tarifas cobradas por esses serviços, pois seus valores são progressivos conforme o consumo” (KOHARA, 2009, p.64).

Os cortiços também são caracterizados pela alta densidade habitacional, dado que constituem um conjunto de moradias de um único cômodo, sendo enquadradas nas categorias de **coabitação familiar** e **adensamento excessivo**. É comum a presença de mais de três moradores em um único dormitório, ou ainda, a presença de mais de um grupo familiar por dormitório. Gatti (2011) aponta que os cortiços são o tipo de moradia com o m² (metro quadrado) mais caro de São Paulo, sendo também enquadrados na categoria de **ônus excessivo com aluguel**.

No entanto, deve-se compreender os motivos que levam a população de baixa renda a residir nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo. Apesar destes serem moradias insalubres e de pequenas dimensões, os cortiços constituem uma das poucas, ou ainda, a única opção de moradia nas áreas centrais para esta população. Segundo Gatti (2011), morar em cortiços facilitaria o acesso ao

trabalho (formal ou informal), aos equipamentos públicos, economizando tempo e dinheiro com deslocamentos diários, além de prover acesso à infraestrutura urbana (água, esgoto, luz e coleta de lixo). Gatti (2011, p.4) também afirma que um cortiço:

[...] Representa ainda o acesso à moradia por aqueles que não possuem acesso ao mercado formal, seja pela falta de documentação necessária para o contrato de aluguel, pela ausência de um fiador ou dinheiro para o seguro fiança ou ainda por terem seus nomes vinculados às agências de proteção ao crédito (GATTI, 2011, p.4).

Os cortiços ainda possuem grande presença no centro histórico e ambiência de São Paulo, existindo na cidade há mais de um século (Gatti, 2011). Apesar dos contrapontos, morar em um cortiço constitui uma vantagem para uma família de baixa renda (até 03 salários mínimos). A proximidade do trabalho, dos equipamentos e dos serviços coletivos torna-se mais importante do que uma moradia adequada.

No entanto, ressalta-se que esta escolha não é voluntária, sendo influenciada pelo desenvolvimento urbano desigual da cidade de São Paulo, além dos motivos apresentados por Gatti (2011). Morar em um cortiço é, acima de tudo, o sintoma da falta de moradia adequada para uma parcela considerável da população paulistana.

2.5.2 A origem dos cortiços na cidade de São Paulo

Deve-se abordar os aspectos históricos da origem e espalhamento dos cortiços no centro histórico e ambiência de São Paulo, para compreender o seu impacto na crise habitacional paulistana. Este processo tem como marco temporal o final do século XIX, a partir da década de 1870. A partir deste período, iniciou-se o processo de industrialização da cidade, fomentada pelos investimentos realizados pela elite cafeeira, pela abolição da escravatura, com consequente êxodo rural para as áreas urbanas, além da vinda de migrantes e imigrantes para a cidade. Este processo transformou com tamanha intensidade a cidade, anteriormente colonial e de paisagem bucólica, que passou a ser denominado como a “Segunda Fundação” de São Paulo (SIMONE, 2014; BONDUKI, 2017).

A partir deste período, a cidade assume um importante papel na economia brasileira do final do século XIX, e sua industrialização ocorre com a implantação de diversas fábricas e uma vasta malha ferroviária (SOUZA, 2011). Como consequência, a cidade sofre um rápido crescimento populacional, devido à maior oferta de trabalho. Sobre este processo, Souza (2011) fornece a seguinte descrição:

Depois de inaugurada a São Paulo Railway para ampliar o escoamento do café, os fazendeiros se organizaram e abriram novos caminhos de ferro com a inauguração das ferrovias: Companhia Paulista de Estrada de Ferro, Estrada de Ferro Sorocabana e a Companhia Mogiana de Vias Férreas. Com a abolição dos escravos (1888) e a chegada dos imigrantes, houve um crescimento populacional que gerou a Primeira Crise Habitacional, a “falta de habitação”. A cidade de São Paulo, em 1872, com aproximadamente 31 (trinta e um) mil habitantes, passa para 65 (sessenta e cinco) mil em 1890 (SOUZA, 2011, p.47).

Ressalta-se que a população urbana em 1872, apontada por Souza (2011) como sendo de 31 (trinta e um) mil habitantes, apresenta valores diferentes nos estudos de outros autores. Piccini (1999, p.27) aponta que a cidade possuía cerca de 26 (vinte e seis) mil habitantes neste período, enquanto Bonduki (2017, p.26) aponta para pouco mais de 23 (vinte e três) mil habitantes. No entanto, é consensual que a década de 1870 marca o início de um acentuado processo de crescimento populacional, em função dos fatores apresentados anteriormente.

Entre 1890 e 1893, a população paulistana crescia a um ritmo de 28,00% a.a., passando de 65 (sessenta e cinco) mil para pouco mais de 130 (cento e trinta) mil habitantes. No início dos anos 1900, a população crescia a 9,00% a.a., alcançando pouco mais de 240 mil habitantes (BONDUKI, 2017). Já na década de 1920, a cidade passou a ter uma população de 580 (quinhentos e oitenta) mil habitantes (PICCINI, 1999). No entanto, a oferta de moradia adequada e de infraestrutura urbana não acompanhou este crescimento populacional. Sendo assim, a grande maioria da população paulistana, constituída de trabalhadores com baixíssimos salários, teve de residir nas “casas de aluguel” (cortiços).

“É por volta de 1870 que surgem os primeiros núcleos de cortiços nos bairros centrais da elite paulistana, como Sé, Santa Efigênia, Bela Vista, e nos bairros especificamente operários, Brás e Mooca [...]” (PICCINI, 1999, p.27). Já no final do século XIX, os cortiços eram constituídos de diversas “tipologias”. No entanto, muitas das características de um cortiço “contemporâneo” apontadas anteriormente - cômodos pequenos, equipamentos sanitários coletivos, falta de iluminação e ventilação natural, etc. - constituem da perpetuação de diversos aspectos históricos. Piccini (1999) e Bonduki (2017) apontam cinco categorias de cortiços, sendo estas:

- **Cortiço de quintal:** imóvel construído no interior de um quarteirão ou nos fundos de um lote, sendo acessado através de um estreito

corredor lateral. Na testada do lote, ficava geralmente um imóvel de uso comercial. Também denominado de “casinha”, possuía largura de 3,00 m por 5,00 a 6,00 m de fundo, pé-direito de 3,00 a 3,50 m, com capacidade para até 04 (quatro) pessoas;

- **Cortiço casinha:** imóvel construído na testada de um lote, também denominado como “pensão”, possui características semelhantes do cortiço de quintal;
- **Casa de cômodos:** sobrados que foram subdivididos internamente para abrigar o maior número possível de famílias;
- **Cortiço improvisado:** construção precária situada no interior de um quarteirão, instalado em locais como fundos de depósitos, bares, armazéns, cocheiras e estábulos. Constitui uma situação habitacional muito mais precária do que o cortiço de quintal;
- **Hotel cortiço:** imóvel comercial que funcionava como restaurante durante o dia e, durante a noite, abrigava trabalhadores informais e operários com poucos pertences. Possuía dormitórios coletivos com dimensões de 2,50 m de frente e 3,00 m de fundo, e destinava-se aos trabalhadores sem família.

Já neste período, a administração municipal passa a encarar os cortiços como consequência do crescimento populacional e da expansão territorial da cidade. No entanto, ao invés das condições de moradia precária terem sido encaradas como uma questão de desigualdade social, estas foram enfrentadas à luz do urbanismo higienista, visão predominante no planejamento urbano brasileiro do final do século XIX. Portanto, os cortiços foram encarados como um problema de saúde pública, conforme apontado por Bonduki (2017):

Embora sempre tivesse existido habitações precárias, elas só passaram a ser consideradas um problema em meados da década de 1880, quando começam a florescer as atividades urbanas associadas ao complexo cafeeiro [...], gerando extraordinária expansão do mercado de trabalho e, em consequência, uma aglomeração de trabalhadores mal-alojados que constituía grave ameaça à saúde pública (BONDUKI, 2017, p.25).

Durante a Primeira República (1889-1930), Bonduki (2017, p.35) aponta que “o estado liberal relutava ao máximo em intervir na esfera privada”, de modo que tanto as relações trabalhistas dos moradores dos cortiços, quanto a própria morfologia edilícia destes imóveis, não passava por regulamentação estatal. Este

período foi caracterizado pelo fornecimento privado de energia elétrica, água e saneamento básico, pois não haviam concessões públicas. Era comum a ocorrência de epidemias na cidade, devido às precárias condições de saneamento básico.

A partir deste contexto, o Estado viu-se obrigado a atuar de maneira mais incisiva no planejamento urbano da capital paulista. “A (ir)racionalidade da produção capitalista de edifícios, o loteamento indiscriminado e a precariedade dos serviços de água e esgoto, a cargo de empresas privadas, entre outros, passaram a constituir séria ameaça à saúde pública” (BONDUKI, 2017, p.35). Ainda que predominassem concepções políticas liberais, o controle estatal do espaço urbano foi bem aceito pelas elites locais (BONDUKI, 2017).

Sendo assim, a administração pública municipal passou a adotar, entre o final do século XIX e início do século XX, uma série de medidas para o controle do espalhamento dos cortiços em São Paulo, os quais eram considerados os principais “propagadores de doenças e de péssimos hábitos de higiene”. A partir disso, foram criadas concessões públicas para o fornecimento de saneamento básico, códigos regulamentadores do uso e ocupação do solo, códigos sanitários, dentre outros.

Apesar destas medidas, a população encortiçada continuava aumentando. As leis higienistas determinavam o tamanho mínimo dos dormitórios, o número máximo de famílias por sanitário, além dos padrões mínimos de iluminação e ventilação. No entanto, estas legislações não foram suficientes para mudar a situação, dada a inatividade do Poder Público em fiscalizar e intervir nos cortiços (KOHARA, 2009).

Percebe-se que a visão higienista adotada neste período, apesar de possuir embasamento científico, encarava os moradores dos cortiços com uma forte carga de preconceito social. Esta população era vista como parte do problema a ser enfrentado pela administração pública, e não como vítimas de grande desigualdade social. Este preconceito permanece até hoje, conforme apontado por Kohara (2009):

O preconceito contra os moradores de cortiço é bastante arraigado, existindo desde a criação desse tipo de moradia. Em consequência disso, os moradores procuram não informar onde residem, tanto que a palavra “cortiço” não é aceita por eles. Preferem as denominações de “pensão”, “moradia coletiva” ou “casa de cômodos”, e somente utilizam a palavra “cortiço” quando se referem às habitações cuja precariedade e desorganização são extremas (KOHARA, 2009, p.57).

Durante a Primeira República, não existiam políticas públicas de habitação social, sequer um sistema de financiamento habitacional. A única medida tomada

pela administração pública consistia na promoção de incentivos fiscais para a iniciativa privada, a qual construiu as vilas-operárias: conjuntos de moradias unifamiliares, geralmente sobrados geminados, construídos com melhores condições de salubridade (materiais de construção duráveis, iluminação natural, ventilação natural, etc.) e dotadas de instalações hidráulicas e equipamentos sanitários individualizados (BONDUKI, 2017).

Assim como os cortiços, estas vilas-operárias também constituíam moradias de aluguel, tendo sido parte do mercado rentista e alugadas sem qualquer forma de regulação estatal. Estas moradias eram geralmente destinadas aos operários das fábricas ou trabalhadores com maior qualificação e rendimentos. No entanto, a grande maioria da população paulistana permanecia morando em cortiços, ao ponto que, antes dos anos 1920, cerca de 80,00% da população da cidade residia em casas ou cômodos alugados (BONDUKI, 2017). Além disso, as políticas públicas de habitação social foram regulamentadas apenas durante a Era Vargas (1930-1945).

A intervenção nos cortiços do centro de São Paulo visava atender as demandas da elite local, a qual também residia nos bairros da área central, mas que não desejava conviver com a aglomeração de trabalhadores nos precários e insalubres cortiços. Tendo em vista isso, Kohara (2009) afirma que:

Essas legislações tinham também o objetivo de evitar a desvalorização dos imóveis da região centro com a presença dos imóveis encortiçados, tanto que o Código de Posturas do Município de São Paulo de 1886 permitia a existência de cortiço desde que distante do centro valorizado. Com base nessas leis, muitos cortiços que estavam instalados no centro da cidade foram destruídos e seus moradores expulsos para outras regiões (KOHARA, 2009, p.49).

O enfrentamento dos cortiços do centro de São Paulo não ocasionou na sua erradicação, muito menos na melhoria da qualidade de vida das famílias de baixa renda. Por mais que uma parte dos cortiços passasse por intervenções, ou fossem demolidos, em um processo de urbanização “arrasa-quarteirão”, denota-se que estes permanecem no centro histórico e na ambiência da cidade até os dias de hoje.

No final dos anos 1920, a legislação municipal passou a “ignorar” a presença dos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo. Em 1929, o Código de Obras do município (Lei N.º 3.427, conhecida como “Código Arthur Saboya”), revisto posteriormente em 1934, excluiu os cortiços da legislação urbana municipal. Estes passam a não serem mais considerados uma “moradia infecta e higienicamente não

tolerável dentro da cidade” (PICCINI, 1999, p.36). “Este método de esconder uma problemática das leis e decretos, como essa dos cortiços em São Paulo, desobriga o Poder Público de qualquer solução. Se o problema não existe, ou não é reconhecido como tal, não é necessário intervir” (PICCINI, 1999, p.36).

Nos anos 1940, ocorreu uma inflexão no aumento populacional e na expansão territorial da cidade. Em paralelo ao encortiçamento do centro, iniciaram-se a periferização e a favelização. Neste período, a população ultrapassa 2 (dois) milhões de habitantes (SOUZA, 2011). Como os cortiços eram insuficientes para a demanda local, iniciou-se a ocupação das áreas periféricas. Parte do processo se deu por meio da aquisição da casa própria, em áreas sem infraestrutura urbana, com serviços precários e sem equipamentos urbanos. “Em 1940, os imóveis que eram ocupados pelos proprietários representavam 25% das residências da cidade de São Paulo, em 1970 representavam 54% [...]” (KOHARA, 2009, p.45).

Durante os anos 1940, estimou-se que cerca de 100 (cem) mil famílias, ou ainda, 500 (quinhentas) mil pessoas, mudaram-se para as regiões periféricas para viver em moradias autoconstruídas (PICCINI, 1999). Em paralelo, durante a década de 1950, o centro da cidade passou por um intenso processo de verticalização (PICCINI, 1999). Como os cortiços e as políticas públicas de habitação social tornaram-se insuficientes para a demanda local, a autoconstrução da casa própria, ainda que em áreas periféricas, tornou-se uma das únicas opções para as famílias de baixa renda. Estas ocupações foram negligenciadas pela administração pública municipal, entre as décadas de 1940 e 1970, tendo sido uma estratégia política.

Sobre este contexto, Bonduki (2017) afirma que:

A omissão do poder público na expansão dos loteamentos clandestinos fazia parte de uma estratégia para facilitar a construção da casa pelo próprio morador que, embora tivesse sido planejada, foi se definindo na prática, como um modo de viabilizar uma solução habitacional ‘popular’, barata, segregada, compatível com a baixa remuneração dos trabalhadores e que, ainda, lhes desse a sensação, falsa ou verdadeira, de realizar o sonho de se tornarem proprietários (BONDUKI, 2017, 296).

Em 1949 foi criada a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), empresa estatal de desenvolvimento urbano que age na produção e financiamento de moradias populares. Em 1965, foi criada a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), empresa estatal que desenvolve projetos de habitação social para a Região Metropolitana de São

Paulo (RMSP). Originalmente, a empresa recebia recursos federais do BNH (Banco Nacional de Habitação) para construir moradia populares para famílias com renda total de até 03 (três) salários mínimos (SOUZA, 2011).

Ao longo da década de 1970, a mancha urbana da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) expandiu cerca de 470 (quatrocentos e setenta) km², perfazendo uma área total de 1.500 (mil e quinhentos) km², sendo 9 (nove) vezes maior do que a área urbana dos anos 1930 (PICCINI, 1999). Este processo ocorreu em função da “[...] diminuição dos salários dos trabalhadores de baixa renda, que foram reduzidos à metade entre 1959 e 1978, e ao preço do metro quadrado da terra, que aumentou três vezes no mesmo período [...]” (PICCINI, 1999, p. 48-49).

Durante todo este período, a estratégia de “ignorar os cortiços” foi uma constante da legislação municipal, até o ano de 1975, quando é aprovado o novo Código de Obras do município (Lei N.º 8.266). Trata-se da primeira legislação que utiliza do conceito de “Habitação de Interesse Social (HIS)”, definida como a “habitação permanente, casas ou apartamentos habitados por uma ou mais famílias e construídas por mutirão ou por iniciativa pública ou privada [...]” (PICCINI, 1999, p.37). No entanto, esta definição visou substituir os cortiços enquanto tipo de habitação, de forma que a questão fosse enfrentada indiretamente.

Como será visto ainda neste capítulo, o contexto social, econômico e político brasileiro do final dos anos 1970 e início dos anos 1980 exerceu grande pressão frente ao Poder Público, para que fossem tomadas as primeiras medidas de intervenção nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo. De modo a complementar esta análise, será apresentado um breve histórico das políticas de habitação social no Brasil, entre as décadas de 1930 e 1990.

2.5.3 A política de habitação social no Brasil (1930-1990)

A partir dos anos 1930, no contexto da Era Vargas, são criadas as primeiras políticas públicas de habitação social. Uma das primeiras, promovida em 1931, permitia que os fundos de aposentadoria utilizassem parte de seus recursos para a construção de habitações. “Desde 1923, já havia o Fundo de Aposentadoria para os Trabalhadores de Ferro, e em 1931 existiam já 47 (quarenta e sete) caixas de aposentadoria com 140 (cento e quarenta) mil segurados” (SOUZA, 2011, p.58). Até 1937, foram construídos 118 (cento e dezoito) edifícios habitacionais, nas cidades

do Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte, não tendo sido realizado nenhum empreendimento deste tipo na cidade de São Paulo (SOUZA, 2011).

Em 1937, estas instituições são reformuladas e são criados os Institutos de Previdência Social (IAP's). Na época, já existiam 107 (cento e sete) destes Institutos, com cerca de 844 (oitocentos e quarenta e quatro) mil segurados. Em 1938, são criadas as Carteiras Prediais dos IAP's, sendo o primeiro mecanismo de produção e financiamento estatal da habitação, ainda que apenas para os sócios dos Institutos. Em 1942, é assinada a Lei do Inquilinato, primeira tentativa de regulamentar o mercado de aluguéis. Em 1946, já no contexto da República Populista (1946-1964), foi criada a Fundação Casa Popular (FCP), o primeiro órgão público para a produção e financiamento habitacional destinado às famílias de baixa renda (SOUZA, 2011).

Durante o período de 1938 a 1964, o financiamento da casa própria foi viabilizado por meio dos Institutos de Previdência Social (IAP's), da Fundação Casa Popular (FCP), além das Caixas Econômicas Federal e Estaduais, tendo sido construídas cerca de 120 mil unidades em todo o país (SOUZA, 2011).

Em 1964, foi criado o Banco Nacional Habitação (BNH). Já no contexto da Ditadura Militar (1964-1985), esta instituição financeira foi responsável pela política habitacional, tendo sido adotado um modelo central-desenvolvimentista, já utilizado durante a Era Vargas, e baseado na crença de que “[...] o desenvolvimento e o crescimento a qualquer custo seriam sempre positivos e que a centralização de poderes no Estado para intervir sobre a cidade traria as soluções adequadas para resolver seus problemas [...]” (BONDUKI, 2000a, p. 20).

Esta instituição federal foi uma empresa estatal de desenvolvimento urbano, agindo na produção e financiamento de moradias populares, por meio de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SPBE), sendo esta última conhecida popularmente como caderneta de poupança. Em Conjunto, o BNH também era o gestor do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro de Saneamento (SFS). Além disso, “esses recursos com custos baratos e provenientes do setor privado, principalmente dos trabalhadores assalariados e poupadores, tornaram o BNH o segundo maior banco do Brasil” (KOHARA, 2009, p.30).

No entanto, a maior parte dos recursos do BNH não foram utilizados para a produção e financiamento de moradias populares, tendo sido destinados para as habitações das classes média e alta, além de “[...] financiar o setor pesado da

construção civil que produziam as grandes obras de infra-estrutura urbana e regional como aeroportos, hidroelétricas, grandes obras de saneamento, metrô, rodovias e ferrovias [...]” (KOHARA, 2009, p.34). Além disso:

[...] dos 4 milhões de unidades habitacionais financiadas pelo BHN, apenas 25% foram dirigidas para os estratos da população que ganhavam até 5 salários mínimos por mês, exatamente porque o Banco visava o lucro e não a resolução dos problemas de moradia dos trabalhadores (KOWARICK e ANT, 1988 apud SOUZA, 2011, p.61).

Até o início dos anos 1980, apenas 8,00% (cerca de 360 mil) das moradias construídas pelo BNH haviam sido destinadas para as famílias com renda mensal entre 01 e 05 salários mínimos. Trata-se de um volume muito reduzido, se comparado com o total de 4,50 milhões de unidades construídas (KOHARA, 2009).

Em 1986, já no contexto da redemocratização (1985-), o BNH é extinto e a Caixa Econômica Federal (CEF) tornou-se a principal promotora da produção e financiamento de moradia populares, através da utilização dos recursos do FGTS (KOHARA, 2009). Após a promulgação da Constituição Federal de 1988, o modelo central-desenvolvimentista perde força, e os Estados e Municípios passam a ter maior autonomia para a promoção de políticas públicas de habitação social.

Percebe-se que, até meados dos anos 1980, as políticas públicas de habitação social, a nível federal, estadual e municipal, não foram implementadas para favorecer a população carente. Tal fato deve-se pela insuficiência de unidades habitacionais construídas, além da ocorrência da periferização e favelização nas grandes metrópoles, como na cidade de São Paulo. Além de ter sido negligente com estes processos, a administração pública também foi indiferente com a população encortçada, pois esta foi negligenciada durante décadas.

2.6 Projetos de intervenção nos cortiços de São Paulo

2.6.1 A dimensão do problema dos cortiços na cidade de São Paulo

Os cortiços são uma modalidade de moradia precária cujo número total de edificações, e o número total de famílias que vivem nestas edificações, nunca foi totalmente quantificada. Ao longo de décadas, foram realizados diversos estudos no centro histórico e ambiência de São Paulo, mas cujos dados nunca representaram a totalidade deste problema. Sendo assim, antes de abordar as intervenções nos

cortiços, deve-se contextualizar algumas estimativas e pesquisas realizadas pela gestão municipal, institutos de pesquisa e outros órgãos públicos.

Nos anos 1960, estimava-se que 18,00% (dezoito por cento) da população paulistana, cerca de 700 (setecentos) mil habitantes, residiam em cortiços e favelas. Deste total, cerca de 90,00% (noventa por cento) residia nos cortiços da área central, nos Distritos de Consolação, Bom Retiro, Campos Elísios, Santa Efigênia, Barra Funda, Brás, Belém, Liberdade, Mooca, e Bela Vista (LAGENEST, 1962 apud PICCINI, 1999). Em contraponto, o Plano Urbanístico Básico (PUB) de 1968 estimava que 8,10% da população paulistana residia em cortiços, com uma média de 3,3 pessoas por família e 5,8 famílias por cortiço. Dentro desta estimativa, cerca de 35,70% (45.977 famílias) residia nos Distritos do Brás e da Mooca e 20,30% residia no Centro (26.070 famílias) (PICCINI, 1999).

Durante os anos 1970, não houve um consenso do número total de famílias encortiçadas. Os estudos considerados subestimados apresentavam um percentual entre 7,00% e 9,30% de população encortiçada. Em contraponto, os estudos críticos a estas estimativas apresentavam percentuais entre 19,00% e 20,00% (PICCINI, 1999). Em 1990, a Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA) publica um estudo para subsidiar a proposta do novo Plano Diretor, durante a gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992). Estima-se que a população encortiçada cresceu de 9,30%, em 1975, para 17,70%, em 1980. Em 1990, esse percentual teria aumentado para 28,00% a 30,00% da população da cidade (PICCINI, 1999).

No entanto, os estudos da SEMPLA, “Cortiço: Frente e Verso (1986)” e “São Paulo: Crise e Mudança (1990)” realizados para quantificar o número de famílias encortiçadas na cidade, foram considerados posteriormente superestimados. Em 1990, estimava-se que cerca de 03 (três) milhões de paulistanos, ou ainda 820 (oitocentas e vinte) mil famílias, residiam em cerca de 88 (oitenta e oito) mil imóveis encortiçados. Além disso, cerca de 38,50% dos moradores dos cortiços eram originários das regiões Norte e Nordeste, 35,80% eram paulistanos, 10,50% eram paulistas de outros municípios e 9,70% eram de Minas Gerais (PICCINI, 1999).

Em 1994, a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) publica um estudo que estimava a população encortiçada em cerca de 6,20%, cerca de 160.841 famílias (595.110 pessoas), residindo em 26.688 imóveis encortiçados. Dentro desta estimativa, 31,20% dos grupos familiares eram constituídos por até 02 (duas) pessoas, 57,10% entre 03 (três) e 05 (cinco) pessoas, 10,90% entre 06 (seis) e 09

(nove) pessoas, e 0,90% constituíam grupos familiares de 10 (dez) ou mais pessoas (PICCINI, 1999). A maioria das famílias residentes em cortiços sofre com o adensamento sócio-domiciliar (acúmulo de funções em um mesmo ambiente). Além disso, este estudo afirmava que a maior concentração de cortiços ocorria nas regionais (Subprefeituras) da Sé (18,00%) e da Mooca (9,00%) (PICCINI, 1999).

Durante o início dos anos 2000, a Fundação SEADE (Sistema Estadual de Análise de Dados) realizou um estudo encomendado pela CDHU, no qual foram levantados cerca de 1.648 imóveis encortiçados nos Distritos de Barra Funda, Bom Retiro, Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Santa Cecília e Pari (RAFFAELLI, 2006). Realizado entre agosto e dezembro de 2001, este estudo prospectou uma área mais restrita do centro da cidade, visto que os dados coletados seriam utilizados como subsídio no Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU).

Este estudo prospectou os bairros centrais que estavam passando por acentuado decréscimo populacional. Além disso, os “setores de intervenção” não correspondiam necessariamente aos limites administrativos de cada Distrito. Em 1991, o Distrito de Belém possuía uma população de 49.697 habitantes, ao ponto que, em 2000, sua população era de 38.268 habitantes, tendo ocorrido uma redução populacional de 23,00% (SEADE/CDHU, 2003). Dentro deste estudo, o Distrito contava com 177 (cento e setenta e sete) cortiços, que abrigavam 3.321 pessoas.

O “Setor Belém” foi caracterizado como:

Setor em estagnação. Lento processo de renovação. Área predominantemente residencial com sobrados dos anos 40, em torno de estruturas industriais. Predominância de imóveis de uso residencial e casas térreas. Maior incidência de domicílios com um só cômodo. Grande rotatividade de moradores (SEADE/CDHU, 2003, p.20).

Os cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo sempre foram um problema habitacional de difícil quantificação. Em estudos mais recentes, como no Plano Municipal de Habitação (PMH) (PMSP, 2011), estimava-se que existiam cerca de 80.389 imóveis encortiçados na cidade, sendo 11.806 imóveis situados nas Subprefeituras da Sé e da Mooca, e 69.303 imóveis nas demais Subprefeituras. Esta estimativa, por sua vez, continuou sendo utilizada na atualização do PHM (PMSP, 2016), o qual estimava que 68.331 imóveis deveriam passar por intervenção do tipo requalificação predial. No entanto, cerca de 15,00% dos imóveis apresentavam

quadros de degradação predial que impossibilitariam a intervenção. Portanto, seria necessária a remoção das famílias para cerca de 12.508 domicílios novos.

Em novembro de 2021, a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), por meio de recursos da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro (OUC), estava tratando dos trâmites burocráticos para iniciar o “Censo de Cortiços” (contrato 010/2021-SEHAB, resultante do pregão eletrônico 002/SEHAB/2021). A empresa selecionada foi a “Qualitest - Inteligência em Pesquisa”, responsável pela realização do “Pesquisa censitária da população em situação de rua” de São Paulo, nos anos de 2019 e 2021. (PMSP, 2022). Este Censo de Cortiços iniciou as pesquisas de campo em maio de 2022. Além disso, o censo pretende:

[...] identificar, mapear, caracterizar e classificar os imóveis encortiçados e assemelhados, no perímetro urbano da cidade que engloba integral ou parcialmente [...] os distritos Sé, República, Brás, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Pari e Bom Retiro do município de São Paulo (PMSP, 2022).

No entanto, o Distrito de Belém não será prospectado neste estudo, apesar de ser historicamente considerado um local de alta concentração de cortiços e vilas-operárias, dado que a localidade se tornou um bairro industrial, entre o final do século XIX e início do século XX.

2.6.2 O início da luta pela intervenção nos cortiços de São Paulo

Apresentados os estudos que pretenderam quantificar os cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, deve-se regressar para o período entre o final dos anos 1970 e início dos anos 1980. No Brasil, havia um contexto econômico, social e político que fomentou a criação de movimentos sociais por moradia. Dentre os fatores de influência, pode-se citar a crise econômica de 1981, que precedeu o processo de redemocratização, as precárias condições de habitação da população, a grande presença de edifícios ociosos e cortiços no centro histórico e bairros vizinhos, além da falta de políticas habitacionais no centro (AQUINO, 2010).

De acordo com PICCINI (1999), é a partir deste período que os moradores dos cortiços dos bairros do Brás, Belém, Mooca e Santa Cecília passam a organizar-se socialmente, tendo sido apoiados pela Pastoral da Igreja Católica para um trabalho de esclarecimento sobre os seus direitos, incluindo a questão da moradia.

Há época, os Distritos do Brás, Belém e Mooca ainda concentravam diversas indústrias e uma população operária que vivia em cortiços. Esta população articulava-se através do “trabalho sindical”, para reivindicar melhores condições de vida. Ainda no final dos anos 1970, a questão habitacional não era a pauta prioritária destes grupos (AQUINO, 2010). Entre 1979 e 1980, a principal reivindicação era a implantação de creches municipais, pois muitas famílias não tinham condições de cuidar de seus filhos. No entanto, a crise econômica de 1981, que levou à demissão em massa de muitos operários da região, fomentou uma “nova prioridade”.

Estes movimentos por moradia começaram a pautar suas reivindicações em função da necessidade de habitar as áreas centrais, visto que a periferia, por carecer de infraestrutura urbana, não atenderia as demandas dos encortiçados. Durante a primeira metade dos anos 1980, os cortiços voltaram a ser encarados pelo Poder Público como um problema habitacional. Piccini (1999, p.90) afirma que:

Nos anos 80 os movimentos de encortiçados estruturam-se, ampliam-se e organizam-se de forma articulada dentro dos movimentos de moradia da cidade de São Paulo. É a partir de 1985 que, legal e politicamente, o cortiço aparece como grave problema habitacional, sendo redescoberto por parte do Poder Público como um fenômeno, tanto do centro urbano deteriorado, quanto da amplitude de como se difundiu na periferia (PICCINI, 1999, p.90).

Além disso, surgem diversos movimentos sociais por moradia e Organizações Não Governamentais (ONGs). Em 1988, é fundado o Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, que tem como missão “[...] contribuir para a inclusão social de moradores de cortiços, favelas e habitações precárias, pessoas em situação de rua e catadores de materiais recicláveis [...]” (GASPAR GARCIA, 2022). Em 1991, é fundada a Unificação das Lutas de Cortiços (ULC), “[...] formada a partir da reunião de reivindicações, antes isoladas, de moradores de cortiços na Mooca, Brás, Santa Cecília, Ipiranga, Barra Funda, entre outras” (AQUINO, 2010, p.2).

Posteriormente, surge o Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, o Movimento de Moradia do Centro (MMC) e o Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC) (GATTI, 2011). Além destes, também surge o Grupo de Articulação dos Idosos por Moradia no Centro (GARMIC), o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto da Região Central (MTST/RC), o Movimento de Moradia da Região Central (MMRC), dentre outros (KOHARA, 2009).

Durante a gestão municipal de Mário Covas (1983-1985), os cortiços são citados no “Plano Habitacional do Município de São Paulo”, referente ao período de

1983 a 1987, sendo novamente reconhecidos como um problema habitacional do município. No entanto, conforme apontado por Piccini (1999), as intervenções municipais e as políticas públicas de habitação social, destinadas para os moradores de cortiços, tiveram diretrizes de atuação que dependeram mais dos compromissos políticos das gestões municipais do que das questões de ordem técnica.

Durante a gestão municipal de Jânio Quadros (1986-1988), os cortiços voltaram a ser encarados pela visão higienista do final do século XIX. Foi retomada a ideia de “limpeza urbana” do centro da cidade, com a demolição de cortiços e favelas, considerados focos de doenças. Sendo assim, sua população foi realojada, geralmente para as regiões periféricas (PICCINI, 1999).

Os cortiços podem passar por diversas modalidades de intervenção. O Quadro 08 apresenta os tipos de intervenção em cortiços, adotados pelas gestões municipais paulistanas ao longo dos anos 1980 e 1990 (COMARÚ, 1998).

Quadro 08 - Modalidades de intervenção em cortiços.

MODALIDADES DE INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS	
a) Remoção simples (desalojamento)	“Modalidade em que as famílias são obrigadas a deixar o imóvel que ocupam, sendo que não recebem indenização ou alguma forma de provisão de outra habitação” (COMARÚ, 1998, p.13). Esta prática foi recorrente durante o período higienista, entre o final do século XIX e início do século XX, e ao longo dos anos 1970 e 1980.
b) Provisão com transferência (para outros locais da cidade)	“[...] remoção das famílias encortiçadas para habitações em outros locais da cidade (geralmente conjuntos habitacionais implantados na periferia)” (COMARÚ, 1998, p.13). Esta prática foi realizada durante a gestão municipal de Jânio Quadros (1986-1988).
c) Atuação junto aos proprietários (conscientização)	Incentivo aos proprietários dos imóveis encortiçados para realizar obras de manutenção e reforma. Esta prática foi realizada entre 1983 e 1986, mas sem resultados satisfatórios, visto que os proprietários não realizam as reformas nos prazos estipulados.
d) Aquisição, recuperação e reforma dos cortiços (segurança/habitabilidade)	Promover a recuperação do imóvel para prover condições adequadas de uso e habitabilidade. Esta prática foi realizada durante a gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992), através do Programa de Recuperação de Cortiços, subdividido em dois Subprogramas.
e) Provisão com transferência para regiões próximas	“[...] modalidade de intervenção em que as famílias deixam o imóvel em que residem e se transferem para outro na mesma região (COMARÚ, 1998, p.14)”. Esta prática foi realizada durante a gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992), através do Programa de Produção de Habitação de Interesse Social.

Fonte: COMARÚ (1998). Organizado pelo autor (2022).

A apresentação destas modalidades de intervenção em cortiços é importante para compreender os Programas de Habitação Social que seriam implantados no centro histórico e ambiência de São Paulo, a partir do final dos anos 1980, e que tiveram como público-alvo os moradores de cortiços.

Diversos autores consideram a gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992) como um marco histórico para as políticas públicas de habitação social na área central de São Paulo (COMARÚ, 1998; PICCINI, 1999; BONDUKI, 2000c; RAFFAELLI, 2006; KOHARA, 2009; AQUINO, 2010; GATTI, 2011; SOUZA, 2011).

“Na gestão da prefeita Luiza Erundina [...] inicia-se um programa municipal de atendimento aos moradores de cortiços do centro, com novas habitações a serem construídas no local em que residiam” (KOHARA, 2009, p.70). Esta foi a primeira gestão a abrir um canal de comunicação com os movimentos sociais por moradia, que intensificaram suas atividades nos anos 1980 (AQUINO, 2010). Durante este período, as intervenções em cortiços pretendiam evitar que os moradores fossem realojados para as áreas periféricas, permitindo que estes desfrutassem do centro da cidade, de infraestrutura urbana consolidada (Ver Quadro 07, Itens “d” e “e”).

Aquino (2010), por exemplo, resume as práticas de habitação social desta gestão municipal em termos de mutirões de autoconstrução na periferia da cidade, bem como o atendimento aos moradores dos cortiços, através da desapropriação, reforma ou construção de novos imóveis em substituição aos antigos imóveis, seguindo o modelo de produção de habitação social de mutirão autogerido, que é descrito por Bonduki (2000b, p.35) na seguinte citação:

Entende-se por autogestão na produção da moradia um processo de gestão do empreendimento habitacional em que os futuros moradores, organizados em associações ou cooperativas, administram a construção das unidades habitacionais em todos os seus aspectos, a partir de regras e diretrizes estabelecidas pelo poder público, quando este participa financiado o empreendimento (BONDUKI, 2000b, p.35).

Durante esta gestão, as intervenções em cortiços foram realizadas através do modelo habitacional de mutirão autogerido, nos projetos de reabilitação (reforma) e nas construções novas, que demoliam os cortiços preexistentes.

Conforme apontado por Comarú (1998), esta gestão instituiu o Programa de Recuperação de Cortiços, uma parceria entre o Poder Público, os Movimentos Sociais por Moradia, as Associações de Moradores dos Cortiços e as Assessorias Técnicas. Estas últimas são entidades assistenciais com equipes profissionais de formação variada (arquitetos, engenheiros, advogados, assistentes sociais, etc.), responsáveis pelo acompanhamento e implantação de projetos de habitação social que preveem a participação social dos beneficiários.

Dentro deste Programa de Habitação Social, o Subprograma 1 tinha como objetivo a aquisição dos imóveis encortiçados pelas Associações de Moradores, reforçando a noção de propriedade coletiva, além de permitir a negociação entre o proprietário e os moradores. No Subprograma 2, os imóveis adquiridos passavam por reforma, parcial ou completa, a partir de diretrizes de projeto e custos fixados pela gestão municipal. Desta prática, cita-se o cortiço da Rua 25 de Janeiro, na região central, e os cortiços do Distrito do Ipiranga (COMARÚ, 1998).

No caso do Programa de Produção de Habitação de Interesse Social, foi produzida moradia popular em áreas centrais com grande concentração de cortiços, de modo que as famílias beneficiadas poderiam continuar residindo em uma mesma região. Desta prática, foram realizados o Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia (Distrito de Belém), com 182 (cento e oitenta e duas) unidades habitacionais, e o Conjunto Habitacional Madre de Deus (Distrito da Mooca), com 45 (quarenta e cinco) unidades habitacionais (COMARÚ, 1998; PICCINI, 1999).

Em ambos os Programas de Habitação Social (“Recuperação de Cortiços” e “Produção de Habitação de Interesse Social”), foram utilizados recursos do FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal), fundo municipal criado em 1979, por meio da Lei N.º 8.906, durante a gestão municipal de Olavo Egydio Setubal (1975-1979). Nesta lei, a habitação subnormal constitui a unidade que “[...] seja destituída das condições mínimas de segurança, durabilidade e dimensão, apresente índices de insalubridade e não permita aos moradores o atendimento de suas necessidades primárias” (PSMP, 1979).

Nesta pesquisa, o mutirão autogerido possui grande importância, pois está atrelado ao Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia, um dos estudos de caso. Este modelo foi utilizado no Programa de Produção de Habitação por Mutirão e Autogestão, implantado pela Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HABI-SEHAB) (BONDUKI, 2000b), no qual estão incluídos os projetos de intervenção nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, realizados durante a gestão municipal de Luiza Erundina.

Além disso, este Programa Habitacional também possuía outras duas denominações - “Funaps Comunitário” e “Funaps Vertical” - ambas atreladas ao extinto fundo municipal, citado anteriormente. O termo Funaps Vertical referia-se aos Conjuntos Habitacionais em altura, realizados por mutirão autogerido (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus).

A utilização dos recursos do Funaps foi uma estratégia adotada pela gestão municipal, em função da resistência política enfrentada na Câmara Municipal. Tendo sido aprovado em 1979, este fundo municipal possuía como objetivo inicial “[...] efetuar um atendimento emergencial individual e pequenas intervenções nas favelas, ações de cunho assistencialista” (BONDUKI, 2000b, p.42). No entanto, a estrutura da lei permitia que o fundo fosse utilizado como um órgão municipal de financiamento habitacional. Sendo assim, não foi necessária a criação de novos órgãos ou leis municipais, algo que inviabilizaria os Programas Habitacionais.

Para ter acesso aos recursos do Funaps, as associações comunitárias de construção (cooperativas habitacionais) necessitavam assinar um convênio com a HABI-SEHAB. Firmado o convênio, cabia as associações gerir a construção das moradias, além de decidir a destinação dos recursos aprovados, desde que fossem seguidas as diretrizes do Poder Público. A infraestrutura urbana permanecia a cargo da gestão municipal (BONDUKI, 2000b). Ao final do governo de Luiza Erundina, foram firmados 84 (oitenta e quatro) convênios com cooperativas habitacionais, beneficiando cerca de 11 mil famílias.

As etapas de execução de um empreendimento por mutirão autogerido são sintetizadas por Bonduki (2000b, p.36), na seguinte citação:

[...] Assim, devem contratar entidade de assessoria técnica, montar o canteiro de obras, comprar o material de construção necessário, organizar o mutirão, envolvendo todos os futuros moradores, e contratar, até o limite de 10% do total do financiamento, parte da mão-de-obra especializada. Cabe à Prefeitura analisar os projetos e a documentação apresentada para aprovar o financiamento, fiscalizar o andamento das obras e realizar as medições para liberar novas parcelas do crédito, assim como avaliar as prestações de contas dos recursos utilizados (BONDUKI, 2000b, p.36).

Conforme comentado, o contexto político, econômico e social brasileiro do final dos anos 1970, e início dos anos 1980, foi fundamental para o fortalecimento dos movimentos sociais por moradia em São Paulo, de modo que o modelo de mutirão autogerido encontrou um ambiente favorável para a sua aplicação. Trata-se de um modelo de-baixo-para-cima, no qual os beneficiários participaram de todas as etapas do projeto. No entanto, o modelo vigente há época possuía uma orientação oposta, de-cima-para-baixo e nacional-desenvolvimentista (BONDUKI, 2000b).

Considera-se o mutirão autogerido uma exceção à regra, mesmo para o padrão dos Programas de Habitação Social brasileiros. Neste sistema, a associação

de moradores contratava uma assessoria técnica autônoma em relação ao Poder Público, que desenvolvia de maneira participativa o projeto habitacional, além de todas as peças técnicas necessárias para a aprovação do financiamento, como memorial descritivo, orçamento, cronograma físico-financeiro, regulamento da obra, etc. Além disso, deveria ser emitido um laudo social, comprovando que a associação de moradores tinha capacidade de gerir o empreendimento (BONDUKI, 2000).

Aprovado o financiamento habitacional, os recursos utilizados deveriam seguir os seguintes percentuais: 4,00% para o pagamento da assessoria técnica; 4,00% para montagem do canteiro de obras e compra de ferramentas e equipamentos; 10,00% para o pagamento da mão-de-obra especializada; e 82,00% para a compra dos materiais de construção. Com relação aos empreendimentos do Funaps Vertical (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus), eram destinados mais recursos para a assessoria técnica e equipamentos (BONDUKI, 2000b).

Dentre as vantagens de mutirão autogerido, Bonduki (2000b) cita: o controle de desempenho da obra pela cooperativa, a qual estabelece uma parceria direta com a assessoria técnica, sem necessidade de “inchar” o Estado; a racionalização do canteiro de obras e dos materiais de construção, obtidos através da atuação das assessorias técnicas; a utilização de 10,00% do orçamento para a contratação de mão-de-obra especializada, possibilitando um ritmo constante de execução, já que parte dos mutirantes atuava apenas aos finais de semana, de maneira gratuita; a compra de materiais de construção, ao ser realizada diretamente pela cooperativa, permitia uma grande economia de recursos, em comparação aos preços praticados por licitações; e a eliminação do BDI (benefícios e despesas indiretas), que há época constituía cerca de 35,00% do orçamento de obras contratadas pelo Poder Público.

O modelo habitacional de mutirão autogerido foi uma prática pioneira na cidade de São Paulo, ainda mais se considerando o trato conjunto do problema dos cortiços. Bonduki (1993) afirma que esta prática foi gestacionada praticamente do zero, de modo que este Programa Habitacional não teve avanços tão consideráveis, se comparadas com as outras ações da gestão municipal para a habitação social.

Com relação aos empreendimentos do Funaps Vertical (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus) ressalta-se que ambos foram ações muito pontuais da gestão Erundina, realizadas ao nível de um lote, ou um conjunto de lotes, inseridos em áreas centrais com infraestrutura urbana consolidada. A complexidade destes

projetos constituiu pequenas operações urbanas, conforme apontado por Bonduki (1993) no caso do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.

Dando sequência, outro destaque desta gestão municipal foi a aprovação da Lei Municipal N.º 10.928/1991, denominada Lei Moura. Esta lei foi responsável por definir as características de um cortiço, suas dimensões mínimas e parâmetros de habitabilidade (PMSP, 1991). Nesta lei, os cortiços são definidos como “[...] uma edificação de habitação coletiva com subdivisão em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos, [...] várias funções sendo exercidas no mesmo ambiente, infraestrutura precária, superlotação, dentre outros” (SUTTI, 2022, p.53).

Em seu Artigo 3.º, a Lei Moura define os padrões mínimos de habitabilidade de um cortiço, referente as instalações prediais (elétricas e hidrossanitárias), áreas mínimas de iluminação e ventilação natural, dimensão mínima dos cômodos, adensamento populacional máximo, dentre outros aspectos:

Art.3º Independente de outras normas aplicáveis, consideram-se as condições mínimas de habitação, para os fins desta lei, as seguintes:

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

“A Lei Moura visa ainda combater os altos aluguéis cobrados, exigindo que o locador ou sublocador exponha todas as contas do imóvel aos moradores” (GATTI, 2011, p.6). Esta lei afirma que é de responsabilidade da Prefeitura a fiscalização das

condições de habitabilidade dos cortiços, devendo exigir que os proprietários realizem as reformas e adequações necessárias. No entanto, esta legislação passou a ser aplicada apenas na gestão municipal de Marta Suplicy (2001-2004).

Ao término desta gestão, diversos Conjuntos Habitacionais para famílias encortiçadas estavam sendo implantados, mas a Lei Moura não estava sendo aplicada. Os mutirões Celso Garcia e Madre de Deus estavam sendo finalizados, os empreendimentos Imoroty, Pedro Fachini e Eiras Garcia, no Ipiranga, e a Vilinha 25 de Janeiro, no Centro, já tinham áreas adquiridas e convênios assinados, e o terreno do empreendimento do Casarão do Carmo havia sido desapropriado (GATTI, 2011).

2.6.3 As intervenções em cortiços após a gestão Erundina (1993-2022)

Nas duas gestões municipais seguintes, de Paulo Maluf (1993-1996) e de Celso Pitta (1997-2000), os Programa Habitacionais para famílias encortiçadas foram descontinuados. No início da gestão de Paulo Maluf, todas as obras foram paralisadas, inclusive os mutirões autogeridos, devido a supostas irregularidades na prestação de contas dos recursos públicos utilizados. No entanto, Bonduki (2000b; 2000d) aponta que esta paralisação teve motivos políticos, pois a nova gestão municipal não pretendia dar continuidade as diretrizes de participação popular.

Esta descontinuidade acarretou uma série de problemas para as famílias beneficiadas, pois estas haviam sido retiradas dos cortiços sem a provisão de uma moradia temporária, pois deveriam receber uma unidade habitacional em menos de dois anos, após o término dos empreendimentos. Sendo assim, muitas destas famílias ficaram à mercê de poucas, ou nenhuma opção de moradia (SUTTI, 2022).

Durante esta gestão, foi dada prioridade para os projetos habitacionais em altura nas regiões periféricas, visando a urbanização das favelas. Estes projetos ficaram conhecidos como “Cingapura” (PICCINI, 1999; BONDUKI, 2000d). Em 1995, é criado o Conselho de Intervenção e Recuperação dos Cortiços (CIRC), por meio da Lei Municipal N.º 11.945/1995 (PMSP, 1995). Este órgão fica responsável pela fiscalização das condições de habitabilidade dos cortiços e pelo cumprimento da Lei Moura, mas sua atuação passaria a ser efetiva apenas a partir dos anos 2000.

Em 1998, durante a gestão Municipal de Celso Pitta, em parceria com a CDHU, a gestão estadual de Mário Covas (1995-2001) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), foi instaurado o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), aprovado por meio do Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998). No entanto,

este programa passou a ser executado apenas a partir de 2002, durante a gestão municipal de Marta Suplicy e a gestão estadual de Geraldo Alckmin (2001-2006). Sobre o PAC-CDHU, Sutti (2022, p.54) afirma que:

O objetivo era oferecer melhores condições de moradia e segurança à população encortiçada através da construção de novos empreendimentos habitacionais que pudessem abrigar estas famílias. O programa, que teve duração de oito anos, atuou na capital paulista e na cidade de Santos realocando os moradores de cortiços para novas habitações ainda nas áreas centrais das cidades (SUTTI, 2022, p.54).

Este Programa Habitacional “[...] é tido como uma vitória dos movimentos de moradia, que teria sido resultado de uma “parceria” entre movimentos e essa instituição específica [CDHU]” (AQUINO, 2010, p.13). Tal fato deve-se por uma série de fatores, tal como a descontinuidade dos projetos de habitação social para famílias encortiçadas e a presença de edifícios ociosos no centro da cidade. A partir de 1997, os movimentos sociais por moradia começam a ocupar estas edificações, visando chamar a atenção do Poder Público para a falta de moradia (AQUINO, 2010).

Em 1999, ainda durante a gestão de Celso Pitta, foi implantado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Programa de Habitação Social do governo federal que utilizou recursos da Caixa Econômica Federal (CEF). Este programa realizou a compra de edifícios abandonados na área central de São Paulo, inclusive aqueles ocupados pelos movimentos sociais, para que fossem reabilitados, tendo beneficiado também as famílias encortiçadas que se enquadravam nos critérios de renda. “Esses programas possibilitaram a concretização de habitação popular no centro da cidade, efetivando o direito da população de baixa renda morar dignamente no centro” (KOHARA, 2009, p.71).

Durante a gestão municipal de Marta Suplicy (2001-2004), foram retomados os Programas de Habitação Social da gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992). Sendo assim, foi criado o Programa Morar no Centro, que deu continuidade ao Subprograma 2 do Programa de Cortiços da gestão Erundina. Além da retomada e finalização dos mutirões autogeridos, como no caso do Casarão Celso Garcia e do Madre de Deus, o contato direto com os movimentos sociais por moradia também foi retomado. Além disso, foram introduzidas novas modalidades de provisão de habitação social, como a “Locação Social” e o “Bolsa Aluguel” (AQUINO, 2010).

Também foram retomados os empreendimentos Fachini, Eiras Garcia, Imoroty e Vilinha 25 de Janeiro (GATTI, 2011) e iniciadas as obras do Casarão do Carmo,

mas que foram paralisadas pela gestão seguinte (SUTTI, 2022). O Programa de Cortiços da gestão Suplicy também passou a atuar em três eixos: capacitação e conscientização dos moradores de cortiços; fiscalização e aplicação da Lei Moura; e intervenção nos imóveis encortiçados. As intervenções nos cortiços poderiam ocorrer de três formas, conforme apontado por Gatti (2011, p.7):

[...] em parceria com entidades públicas ou privadas; por meio de determinações ao proprietário que realizará as melhorias necessárias com seus próprios recursos; e por meio de imposição ao proprietário que poderá financiar a melhoria pelo Fundo Municipal de Habitação, onde o próprio imóvel encortiçado é dado como garantia, sob as condições de permanência dos moradores por 30 meses a partir do término das obras e da manutenção dos valores de locação sem aumento, além da correção anual conforme prevista em lei (GATTI, 2011, p.7).

Ressalta-se que o Fundo Municipal de Habitação (FMH), criado durante a gestão municipal de Paulo Maluf, através da Lei N.º 11.632/1994 (PMSP, 1994), viria a substituir o FUNAPS, fundo municipal amplamente utilizado pela gestão Erundina. Sendo assim, todos os Programas de Habitação Social realizados pela Prefeitura de São Paulo em parceria com a COHAB-SP passaram a utilizar os recursos deste fundo municipal, conforme verificado na citação de Gatti (2011, p.7).

Este modelo de intervenção em cortiços, estabelecido pela gestão Erundina e retomado na gestão Suplicy foi consideravelmente alterado durante as gestões subsequentes, de José Serra (2005-2006) e Gilberto Kassab (2006-2012). O contrato e a negociação não seriam mais realizados diretamente com os moradores, mas apenas com o proprietário do imóvel. Estes, ao serem comunicados da necessidade de intervenção nos imóveis, optavam pela mudança de uso, de modo que a população encortiçada não permanecia em seu local de origem (GATTI, 2011)

Nenhum dos Programas de Habitação Social realizados durante as gestões Serra e Kassab atenderam as demandas das famílias encortiçadas. Ainda sobre a gestão Suplicy, destaca-se a aprovação do Plano Diretor Estratégico (PDE), em 2002, o primeiro dos planos urbanísticos da cidade a estabelecer Zona Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas com grande concentração de cortiços (ZEIS-3).

Este modelo de zoneamento foi proposto ainda na gestão Erundina, a qual elaborou uma proposta de Plano Diretor para substituir a lei de 1988, aprovada durante a gestão Quadros (RAFFAELLI, 2006). No entanto, este plano não foi

aprovado, em função da oposição que a gestão sofria na Câmara Municipal. Sendo assim, parte das propostas deste plano viriam a ser retomadas no PDE de 2002.

Durante a gestão de Fernando Haddad (2013-2016), foram retomadas as obras Casarão do Carmo, tendo este Conjunto Habitacional sido entregue durante a gestão de João Dória (2017-2018) (SUTTI, 2022). Após isso, não foram entregues outros empreendimentos para as famílias encortiçadas do centro histórico e ambiência de São Paulo, tanto na gestão de Bruno Covas (2018-2021), quando na gestão de Ricardo Nunes (2021-).

Além disso, não há previsão para novos Programas de Habitação Social, nas escalas municipal, estadual ou federal, que tenham este público-alvo. Conforme comentado, a única ação sendo atualmente realizada pela gestão municipal paulistana consiste nos trabalhos de campo do “Censo de Cortiços” (PMSP, 2022).

Dando sequência, a próxima e última seção deste capítulo apresentará o embasamento teórico da “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”.

2.7 Dialogia da Arquitetura

Para compreender os projetos de habitação social para famílias encortiçadas implantados na ambiência do centro histórico de São Paulo, será utilizada a fundamentação filosófico-teórica da “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”, desenvolvida por Muntañola (2000; 2002; 2006), baseado nos conceitos da dialogia de Bakhtin (1997) e da narratividade hermenêutica de Ricoeur (2003).

Sendo assim, a última seção deste capítulo abordará os conceitos essenciais para a estruturação e aplicação do Método Dialógico (Ver Capítulo 3). Neste método, todo projeto de habitação social constitui um Texto (edifício), o qual deve relacionar-se com seu Contexto (ambiência urbana), de modo que estas relações estabeleçam um diálogo entre o novo (projeto de arquitetura) e seu Contexto (ambiência urbana). Desse modo, todas as relações Texto-Contexto devem ser idealmente harmônicas.

Segundo Muntañola (2006), a Dialogia da Arquitetura é definida como uma relação dialógica (um diálogo entre diversas partes) e hermenêutica (que constitui na interpretação deste diálogo), sendo analisada a partir de uma estrutura cronotópica (crono [tempo] + topos [lugar]) específica da arquitetura. Esta estrutura estabelece um ciclo espiralado, não-linear e de duração infinita, que possibilita um diálogo entre o arquiteto (o projetista), o objeto construído (edificação) e o objeto utilizado (espaço socialmente apropriado). Uma obra de arquitetura é constituída por cronotopos de

projeto (prefiguração), construção (configuração) e uso social (refiguração). A partir desta explanação geral, serão abordados os conceitos fundamentais desta teoria.

Para Bakhtin (1997), teórico e historiador russo da literatura, a dialogia constitui a ciência que estuda a dialética, a contraposição e contradição de ideias, expostas nos enunciados (relatos) dos sujeitos (comunicadores). Esta exposição de ideias permite a criação de novas ideias, as quais perpetuam a interação entre os comunicadores. A base da dialogia de Bakhtin é a linguagem e a escrita, sendo os diversos gêneros textuais os instrumentos que relacionam o homem com si (eu-para-mim) e com os outros (eu-para-outro), visto que “o eu só existe na medida em que está relacionado a um tu” (outro-para-mim) (BAKHTIN, 1997).

Esta tríplice-ótica da Dialogia (eu-para-mim; eu-para-outro; e outro-para-mim), foi posteriormente articulada por Muntañola (2006) na arquitetura, sendo esta uma relação indissociável entre a intenção do arquiteto (projeto), o edifício (construção) e a apropriação por parte dos usuários (uso social). Denota-se que o homem utiliza da linguagem, da escrita e da literatura para relacionar-se com os seus semelhantes e para habitar o mundo, no sentido heideggeriano. Visto isso, a arquitetura também pode ser compreendida como uma linguagem, criada pelo homem para realizar o ato de habitar. Além disso, deve-se compreender que as relações dialógicas:

[...] são de índole específica: não podem ser reduzidas a relações meramente lógicas (ainda que dialéticas) nem meramente linguísticas (sintático-composicionais). Elas só são possíveis entre enunciados integrais de diferentes sujeitos do discurso [...]. As relações dialógicas pressupõem linguagem, no entanto, elas não existem no sistema da língua [...]. As relações dialógicas são relações (semânticas) entre toda a espécie de enunciados na comunicação discursiva. Dois enunciados, quaisquer que sejam, se confrontados em um plano de sentido [...] acabam em relação dialógica (BAKHTIN, 1979, p.323 apud SUTTI, 2022, p.58).

Portanto, a Dialogia constitui “relações possíveis entre enunciados integrais de diferentes sujeitos do discurso” (BAKHTIN, 1979, p.323 apud SUTTI, 2022, p.58), deve-se compreender que esta jamais será monológica (oriunda de um monólogo) e que carrega consigo a marca do seu tempo (um cronotopo). Um Texto (obra de literatura/obra de arquitetura) sempre estará relacionado com seu Contexto (momento histórico, cultural e social). Além disso, uma obra de arquitetura, tal qual uma obra de literatura, sempre carrega consigo a marca de seu tempo.

A dialogia busca compreender o contexto ideológico, histórico, social e cultural que envolve as relações sociais intermediadas por diversos tipos linguagem, como a escrita e a arquitetura, sendo “[...] o entendimento das condicionantes contextuais envolvidas na linguagem ou formas de expressão utilizadas pelo homem” (SILVA, 2020, p.20).

Para Muntañola (2006), a arquitetura possui uma estrutura cronotopica que ocupa um lugar específico na construção sociofísica de um território, de modo que esta permite que o espaço se torne um “lugar humanizado”. Sendo assim, os atos de projetar (cronotopo de prefiguração), construir (cronotopo de configuração) e habitar (cronotopo de refiguração) relacionam-se com o tempo e o espaço, permitindo que o homem dialogue com a arquitetura. Para que ocorra este diálogo, a arquitetura deve atender seu Contexto (ambiência urbana) e seus usuários (público-alvo).

Sendo a arquitetura um Texto, Ricoeur (2003) estabelece uma articulação hermenêutica entre a narratividade e a obra de arquitetura, visto que o relato é para o tempo o que a arquitetura é para o espaço. Tanto o tempo quanto o espaço não possuem significado existencial primordial, a menos que a humanidade realize o ato de habitar. Para tal, é necessário intervir, criando relatos, contando histórias, construindo edifícios e cidades. A arquitetura é uma ação configuradora do espaço natural (MUNTAÑOLA, 2002). Ao construir, o homem organiza o espaço. Ao narrar suas histórias, organiza o tempo.

A partir da criatividade humana, baseada na observação e mimese (imitação) da realidade, Ricoeur (2003) estabelece três cronotopos para a narratividade da obra de literatura/arquitetura: prefiguração, configuração e refiguração. No cronotopo de prefiguração (tempo mental), o relato surge como uma ideia na consciência do escritor, através da inspiração em suas memórias, experiências de vida, trabalhos de outros autores, etc. Enquanto a narrativa deste cronotopo é uma ideia não materializada, na arquitetura há um paralelo com o ato de projetar, no qual o espaço ainda não existe, mas cuja utilização já é esboçada na consciência do arquiteto (MUNTAÑOLA, 2006). O arquiteto projeta a partir de inspirações semelhantes as utilizadas por um escritor. Sobre o ato prefigurativo, Salcedo et al. (2015) afirma que:

A importância do valor prefigurativo do projeto está como um projetar histórias, ou seja, na compreensão de qualquer história como uma cadeia de projetos. As prefigurações e as inovações, que hoje não são novos, foram em maior ou menor medida no seu dia. Projetar história é projetar o

futuro como projeto cultural, como proposta, somente assim o valor poético de um projeto une: tradição e inovação, passado e futuro, velho e novo. Assim, se prefigura, porque o velho contém inovação quando se interpreta desde o novo. Projetar história é converter a arquitetura num mecanismo que permite qualificação da interação social (SALCEDO et al., 2015, p.5).

Salcedo et al. (2015, p.5) também afirma que “[...] a prefiguração abrange o universo poético da arquitetura em que o arquiteto faz a leitura do mundo enquanto lugar e o interpreta como conceito”. Portanto, o arquiteto começa a transformar o mundo a partir do momento que observa a realidade e concebe espaços para as necessidades humanas. No entanto, as ideias devem ser materializadas fisicamente para que sejam interpretadas pelos usuários, como nas obras de arquitetura.

No cronotopo de configuração (tempo cosmológico), o escritor transforma o relato (ideia) em um texto de gênero literário qualquer. Dessa forma, o relato torna-se parte da realidade material, para que o escritor possa ler e avaliar seu próprio trabalho. Na arquitetura, constitui o ato de construir, o qual passa a configurar (transformar) o espaço (MUNTAÑOLA, 2006). Portanto, todo edifício constitui um “relato espacial, petrificado no tempo e alocado na memória dos homens”. Após implantada, a obra de arquitetura necessita da passagem do tempo para que seu relato possa ser compreendido, o qual será facilitado ou dificultado pela duração da construção, em função dos materiais utilizados (MUNTAÑOLA, 2006).

O cronotopo de projeto constitui um ato configurador, que cria as novas maneiras de habitar a partir das heranças do passado, sendo “[...] toda técnica determinada pelo projeto aplicada aos elementos da natureza que compõem a paisagem do meio ambiente a fim de ordená-la para que as ações da vida do homem social e histórico sejam possibilitadas” (SALCEDO et al., 2015, p.7). Além disso, a configuração “[...] é a forma de ordenar o espaço geométrico a fim de atribuir-lhe uma função inerente às necessidades sociais para a realização do conceito enquanto materialidade objetiva” (SALCEDO et al., 2015, p.7).

Devendo a obra de arquitetura atender todas as necessidades humanas para a qual foi concebida, compreende-se que apenas a utilização desta possibilitará a avaliação de sua eficiência. O cronotopo de refiguração (tempo histórico e social) constitui na leitura do relato produzido pelo escritor, ou ainda, na utilização do edifício projetado pelo arquiteto (MUNTAÑOLA, 2006). A partir do ato de habitar e da percepção dos usuários, o relato arquitetônico é lido, relido, avaliado e criticado,

sendo verificados seus pontos positivos e negativos. Um edifício só poderá ser avaliado quando for habitado. Salcedo et al. (2015, p.8) afirma que:

É na refiguração que a arquitetura é avaliada e validada sobre o conceito que melhor reflete em relação à natureza e a vida. Podemos assim, conhecer o real valor da arquitetura como objeto social e histórico que a representa e sobre as narrativas históricas criadas a partir das novas experiências como objeto configurado (SALCEDO et al., 2015, p.8).

Todo edifício possui uma estrutura cronotopica na forma de um ciclo espiralado e não-linear: o ciclo hermenêutico infinito (Ver Figura 04). Através deste ciclo, a arquitetura é projetada (prefigurada), construída (configurada), utilizada, interpretada e reinterpretada (refigurada), sendo seus significados transformados pela passagem do tempo, pela sua utilização e pela percepção dos usuários.

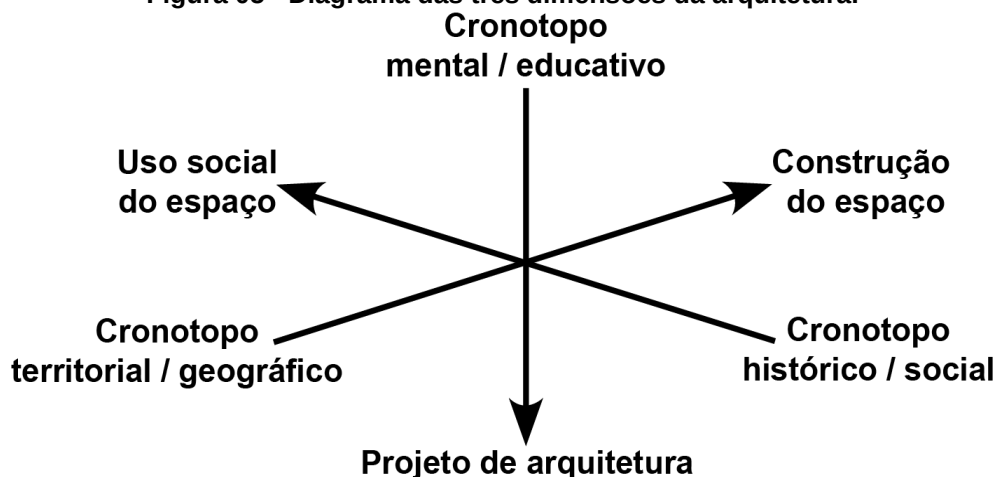
Figura 04 - Diagrama do ciclo hermenêutico infinito de Ricoeur (2003).



Fonte: RICOUER (2003), elaborado pelo AUTOR (2022).

A partir da tríplice-ótica da dialogia de Bakhtin (1997) e da hermenêutica e narratividade de Ricoeur (2003), Muntañola (2006) define três cronotopos para a obra de arquitetura (Ver Figura 05): o cronotopo mental/educativo (correspondente ao tempo mental, onde a obra de arquitetura é apenas uma ideia), o cronotopo territorial/geográfico (correspondente ao tempo cosmológico, onde o edifício é construído); e o cronotopo histórico/social (correspondente ao tempo histórico e social, onde o edifício é utilizado e ressignificado por seus usuários).

Figura 05 - Diagrama das três dimensões da arquitetura.



Fonte: MUNTAÑOLA (2006), elaborado pelo AUTOR (2022).

Para esclarecer os conceitos utilizados por Bakhtin (1997), Ricouer (2003) e Muntañola (2000; 2002; 2006), apresenta-se o Quadro 09, com os conceitos-chave de cada autor. Esta sistematização já havia sido utilizada por Lucredi (2019) e Sanchez (2020), sendo reproduzida neste trabalho.

Quadro 09 - Relação entre os conceitos de Bakhtin, Ricouer e Muntañola.

BAKHTIN (1997)	RICOUER (2003)	MUNTAÑOLA (2000; 2002; 2006)
Tríplice-ótica	Mimese	Tripla natureza
Eu-para-mim Eu-para-outro Outro-para-mim	Prefiguração (tempo mental) Configuração (tempo cosmológico) Refiguração (tempo histórico-social)	Projeto Construção Uso social

Fonte: LUCREDI (2019); SANCHEZ (2020). Organizado pelo autor (2022).

A Figura 05 e o Quadro 09 apresentam o conceito de topogênese (topo [lugar] + gênesis [origem]), definido como o estudo das construções e dos lugares criados pelo homem, ou ainda, a “origem do lugar habitado”. São utilizadas três dimensões dialógicas da arquitetura, a ciência (fundamentação projetual), a estética (criação do projeto) e a ética (saber projetar) (MUNTAÑOLA, 2000). Cada uma destas dimensões dialógicas é constituída por três polos (pessoal, coletivo e dialógico), sendo possível três tipos de interações dialógicas entre as dimensões física, social e simbólica da obra de arquitetura, sendo estas: interação físico-simbólica, interação social-simbólica e interação físico-social (MUNTAÑOLA, 2002).

Na dimensão da ciência (fundamentação projetual), o arquiteto deve utilizar de todo o conhecimento técnico-científico e das tecnologias que a sociedade dispõe para a elaboração do projeto, devendo haver coerência entre o edifício e sua ambiência urbana. A articulação desses conhecimentos deve permitir a criação de lugares que atendam às necessidades humanas (físicas, sociais e simbólicas). Em

síntese, o ato de projetar deve resgatar uma “ligação perdida” entre a arquitetura e seus usuários, a qual deve ocorrer pelo ato de habitar (MUNTAÑOLA, 2000; 2002).

Na dimensão da estética (criação do projeto), existem as dimensões da poética (articulação dos elementos construtivos de uma edificação para constituir um espaço habitável, a partir dos valores culturais), da retórica (argumentação para convencer os receptores de um Texto, ou seja, os usuários de uma edificação) e da hermenêutica (interpretação do Texto a partir de seu Contexto, ou seja, o confronto entre o edifício e sua ambiência urbana) (MUNTAÑOLA, 2000; 2002). A estética consiste em “configurar, argumentar e redescobrir, três operações maiores que são totalizadoras, mas que a finitude dos locais de origem de cada uma delas as obriga a se complementarem” (MUNTAÑOLA, 2000, p. 61).

Na dimensão da ética (saber projetar), o arquiteto deve utilizar-se da moral (a virtude humana de saber analisar o passado, para definir os melhores caminhos para o futuro) e da política (as leis que determinam as melhores soluções para um determinado problema arquitetônico e/ou urbano). O arquiteto deve ser capaz de avaliar se determinadas medidas, funções e forças espaciais podem permanecer em uso, sobreviver, ou ainda, se devem mudar completamente (MUNTAÑOLA, 2000; 2002). O ato de projetar deve estabelecer um diálogo entre o lugar, sua história e a intervenção futura, de modo que haja harmonia entre o “traço” de um passado e o “plano” de um futuro, gerando relações dialógicas.

Muntañola (2000) afirma que uma topogênese dialógica propõe a criação de uma cultura totalmente diferente, em que os vários agentes de uma sociedade interagem entre si e vivenciam os edifícios e espaços urbanos por um revigorado ato de habitar, perdido ao longo do tempo pelas sociedades altamente industrializadas (PALLASMAA, 2016). Uma sociedade dialógica sempre produzirá diálogos, jamais monólogos, de modo que as diferenças entre os indivíduos são percebidas como positivas e essenciais para as mudanças e avanços da sociedade. A Figura 06 apresenta um diagrama síntese das relações Texto/Contexto da Dialogia da Arquitetura, redesenhada a partir do modelo de Sutti (2022).

Figura 06 - Diagrama síntese da “Dialogia da Arquitetura”.



Fonte: SUTTI (2022), redesenhado pelo AUTOR (2022).

O Texto desta pesquisa configura um “Conjunto Habitacional para famílias moradoras de cortiços”, enquanto o Contexto configura a “ambiência do centro histórico de São Paulo”. Dado que este trabalho utiliza das categorias de Salcedo (2007; 2020) para o estudo dos centros históricos (aspectos físico-geográficos; históricos; arquitetônicos; urbanos; culturais; ambientais; socioeconômicos; e de gestão), deve-se apresentar as categorias dialógicas para implantação de projetos novos em contextos históricos. O Quadro 10 apresenta as categorias dialógicas de Chamma e Salcedo (2016), que serão utilizadas na metodologia deste trabalho.

Quadro 10 - Categorias dialógicas para análise de projetos novos em contextos históricos.

CATEGORIAS DIALÓGICAS	
a) Contemporaneidade	“Buscar o contraste ou relação com a arquitetura tradicionalista e seus valores atualizados (tradição x atualização)”.
b) Hibridação	“Buscar novos usos, valorizando o antigo através do novo (novo x velho)”.
c) Inovação	“Propor novas maneiras de fazer, ou seja, novos arranjos em relação às habituais tipologias, considerando uso de tecnologias, parâmetros de sustentabilidade e preservação”.
d) Inteligibilidade	“Demonstrar a interpretação dos contextos, materializando a identidade do lugar e as forças motoras do projeto”.
e) Intertextualidade	“Demonstrar a intencionalidade projetual, com a tomada de decisões que estabelecem as relações dialógicas entre a linguagem arquitetônica contemporânea e o contexto, considerando a tríple natureza dialógica (ciência + estética + ética)”.
f) Síntese do heterogêneo	“Propor um espaço que demonstre convergências e divergências presentes no programa de necessidades, ou seja, as contradições que geram a dialogia do projeto”.
g) Sustentabilidade	“Propor um espaço sustentável em relação às proximidades de serviços, capaz de promover o aproveitamento dos materiais durante sua construção (materiais de baixo impacto) e após seu uso”.

Fonte: CHAMMA e SALCEDO (2016, p.24). Organizado pelo autor (2022).

No próximo capítulo, será apresentada o Método Dialógico, o qual embasará o estudo e avaliação do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”, implantado pelo Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical), e do “Conjunto Habitacional Belém H”, implantado pelo Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), sendo ambos os estudos de caso situados na ambiência do centro histórico de São Paulo (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia).

3. METODOLOGIA

O método proposto tem um caráter exploratório-descritivo, baseado na “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”, fundamentada na dialogia de Bakhtin (1997); na hermenêutica de Ricoeur (2003), nas dimensões dialógicas da topogênese de Muntañola (2000; 2002; 2006) (ciência, estética e ética) e nas sinergias de Zárte (2014) que relacionam o Texto (Conjunto Habitacional, nas dimensões do Projeto, Construção e Uso social) com seu Contexto (Ambiência do Centro histórico e Programas de Habitação Social).

Os parâmetros para análise da qualidade da habitação social segundo os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) e os parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade basearam-se em: Prinz (1986), ONU (1991), Pitts (2004), Salcedo (2007; 2020), Montaner (2011), Pedro (2012), Brasil (2013), Boueri (2014), Gehl (2015), Salcedo et al. (2015), Chamma e Salcedo (2016), Martins (2016), Rappl (2019), Lucredi (2019), Silva (2020), Sanchez (2020) e Sutti (2022).

Este capítulo também utilizou de referências complementares, como os clássicos Lynch (1999) e Lamas (2004), além de parâmetros do Governo do Estado de São Paulo (GESP, 1978), da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP, 2004) e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), como a NBR 15.220-2 (2005), a NBR 15.220-3 (2005), a NBR 15.575-1 (2013) e a NBR 9050 (2020).

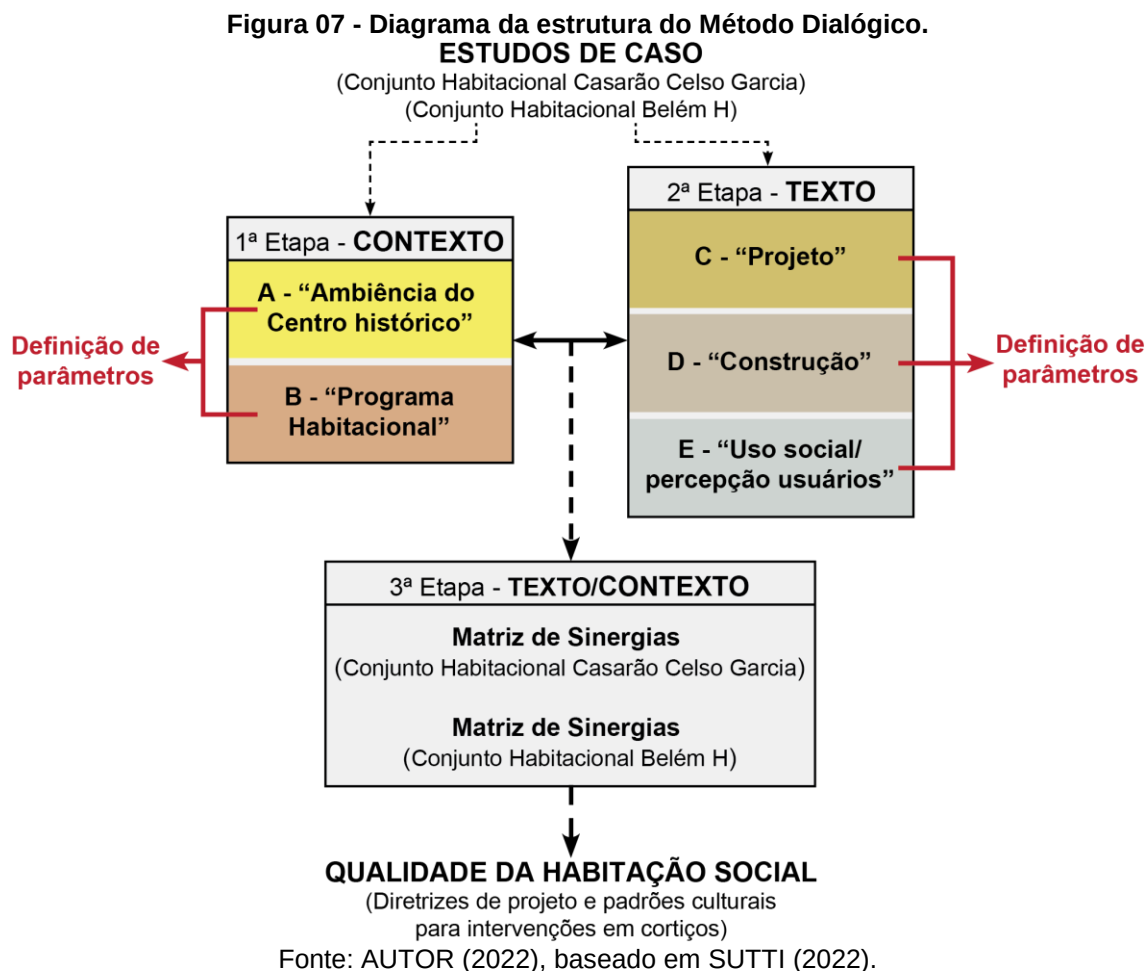
O método compreende quatro etapas. A primeira, Contexto, compreende duas dimensões: I) Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia; e II) Programas de Habitação Social - Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) e Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU). Cada dimensão contém parâmetros de análise.

Na segunda etapa, Texto, os estudos de caso (Conjuntos Habitacionais) correspondem a três dimensões: Projeto; Construção; e Uso social/percepção dos usuários. Também, cada dimensão contém parâmetros de análise.

Na terceira etapa, as relações dialógicas dos parâmetros do Texto com seu Contexto foram sistematizadas na forma de uma Matriz de Sinergias (Ver Figura 19 - Modelo Ideal) para verificar se os estudos de caso atendem a moradia adequada, a sustentabilidade e os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos).

Por fim, na quarta etapa, a partir das Matrizes de Sinergias (Ver Figuras 132 e 161) e do estudo comparativo (Ver Quadro 82) foram propostas diretrizes para os futuros Editais dos Programas de Habitação Social para moradores de cortiços, com o propósito de melhorar a qualidade de habitação social (Ver Quadro 83).

A estrutura desta metodologia é apresentada no diagrama da Figura 07.



Para compreensão das dimensões dialógicas, que auxiliam na interpretação das Matrizes de Sinergia, foi elaborado o Quadro 11 (Modelo Descritivo), que compreende a codificação da Dimensão e dos Parâmetros, a definição do parâmetro, os parâmetros relacionados ou correspondências com outros parâmetros de outras Dimensões, e a valoração do parâmetro (Ver Figura 19 - Modelo Ideal).

Quadro 11 - Modelo descritivo dos parâmetros do Texto e do Contexto.

DIMENSÃO DO PARÂMETRO: Contexto: A) Ambiência do Centro Histórico; e B) Programa Habitacional. Texto: C) Projeto; D) Construção; e E) Uso social/Percepção dos usuários.	
CÓDIGO: (As Dimensões são identificadas de A até E; e os Parâmetros são numerados de 01 até 11). Exemplo: “A.01”; (Dimensão “A - Contexto”, Parâmetro “01 - Aspectos físico-geográficos”).	NOME DO PARÂMETRO: (por extenso).
1) Parâmetros relacionados: O parâmetro de uma Dimensão se relacionará com o(s) parâmetro(s) de outra(s) Dimensão(es) em função de sua(s) correspondência(s) ou sinergia(s). Isto é, um parâmetro de uma Dimensão pode se relacionar com um ou mais parâmetros de outras Dimensões. São listados todos os Parâmetros do Contexto e do Texto que se relacionam com o Parâmetro apresentado no Quadro. Estes serão listados em ordem inversa da apresentada na metodologia, para facilitar a leitura da Matriz de Sinergias (Ver Figura 19 – Modelo Ideal). Os Parâmetros relacionados serão apresentados na ordem das Dimensões: E) Uso social/Percepção dos usuários; D) Construção; C) Projeto; B) Programa Habitacional; e A) Ambiência do Centro Histórico.	

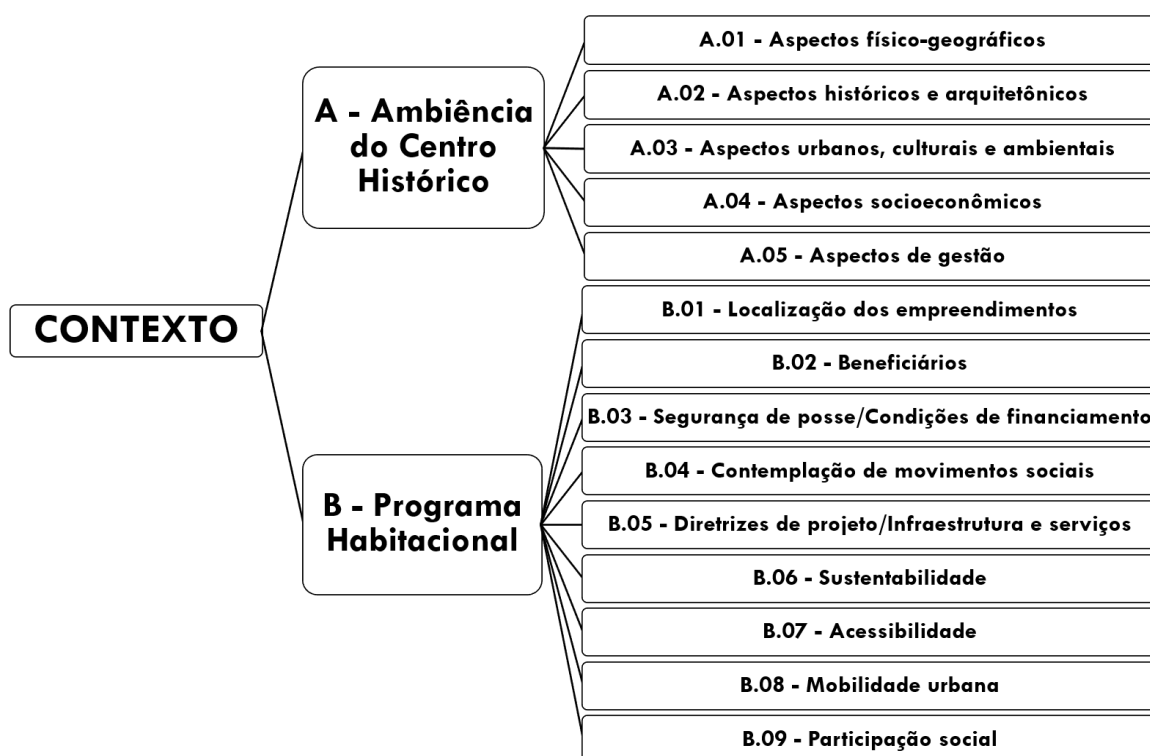
2) Definição do parâmetro: A partir da revisão bibliográfica realizada nesta Dissertação de Mestrado, são apresentadas as definições para cada Parâmetro.	
3) Critérios de atendimento: Critérios qualitativos ou quantitativos que devem ser atendidos, total ou parcialmente, para que o Parâmetro tenha um diagnóstico de desempenho favorável.	
4) Valoração do parâmetro: Serão utilizadas três escalas qualitativas de valores.	Atende totalmente: O parâmetro (Exemplo: "A.01") atende todos os critérios pré-estabelecidos no Quadro "n".
	Atende parcialmente: O parâmetro (Exemplo: "A.01") atende até metade dos critérios pré-estabelecidos no Quadro "n".
	Não atende: O parâmetro (Exemplo: "A.01") atende menos de metade dos critérios pré-estabelecidos no Quadro "n".
5) Observações: Caso sejam necessárias, serão discriminadas informações complementares no Quadro "n" de cada Parâmetro.	

Fonte: AUTOR (2022).

3.1 Primeira etapa: análise do Contexto

Na primeira etapa do Método Dialógico, foi abordado o Contexto, constituído das dimensões: "A - Ambiência do Centro Histórico" (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia), onde foram identificadas e analisadas as características da área de estudo, com base em Salcedo (2007; 2020); e "B - Programa Habitacional" (Programas de Habitação Social - Mutirão e Atuação em Cortiços-PAC), onde foram identificadas e analisadas, individualmente, suas principais características. Todos os parâmetros do Contexto estão sistematizados na Figura 08.

Figura 08 - Dimensões e Parâmetros do Contexto.



Fonte: AUTOR (2022).

3.1.1 Parâmetros de análise do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia)

As categorias para análise do Contexto, ambiência do centro histórico de São Paulo (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia), são apresentados no Quadro 12.

Quadro 12 - Parâmetros para análise do Contexto (Ambiência do Centro Histórico).

CONTEXTO: A - AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO		
A.01 - Aspectos físico-geográficos		
1) Definição: Topografia, clima, orientação solar, ventos dominantes, etc. (SACEDO, 2007; 2020). Estes dados são essenciais para o desempenho bioclimático dos projetos de habitação social.		
A.02 - Aspectos históricos e arquitetônicos		
1) Definição: Formação do bairro e transformações cronotópicas; identidade e memória. Construções preexistentes no entorno, segundo os estilos, gabaritos, formas, texturas e materiais, além do estado de conservação das fachadas (preservada, parcialmente preservada, degradada, vandalizada, etc.), com destaque para as edificações de valor patrimonial (SACEDO, 2007; 2020).		
A.03 - Aspectos urbanos, culturais e ambientais		
1) Definição: Morfologia urbana da área de estudo: vias, lotes, quadras, limites, cruzamentos, pontos nodais, praças e parques (LYNCH, 1999; LAMAS, 2004). Infraestrutura de serviços e equipamentos urbanos coletivos (saúde, educação, cultura e lazer), comércios essenciais para o uso habitacional (mercado, padaria, farmácia, feira ao ar livre, etc.), transporte coletivo (ônibus, trem e metrô) e áreas públicas arborizadas (praças e parques).		
2) Valoração: Localização dos equipamentos coletivos, comércios, serviços e seus respectivos raios de abrangência, segundo Prinz (1986) e Pitts (2004) (Ver Tabela 04).		
Tabela 04 - Raios de abrangência para equipamentos urbanos.		
IDENTIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COLETIVOS		
Aspectos	Equipamentos Serviços Coletivos	Raios de abrangência
Urbanos	Comércio	600 m
	Correios	750 m*
	Metrô/trem	1.000 m
	Ponto de ônibus	600 m
	Hospital	1.500 m**
	Posto de saúde	600 m
	Ensino infantil/fundamental	600 m
	Ensino médio/ técnico/superior	1.000 m
Culturais	Centros culturais	1.000 m
	Centros esportivos	1.000-1.500 m
Ambientais	Parques	1.000-1.500 m
	Praças	750 m

Fonte: PRINZ (1986) e PITTS (2004). Adaptado pelo autor (2022).

* Para o equipamento “Correios”, será utilizado o raio de abrangência de Pitts (2004).

** Para o equipamento “Hospital”, será utilizado o raio de abrangência máximo de Prinz (1986).

A.04 - Aspectos socioeconômicos
1) Definição: Grupos sociais, renda mensal familiar, composição familiar, gênero, grau de escolaridade, faixas etárias, ocupação e número médio de habitantes por domicílio.
A.05 - Aspectos de gestão
1) Definição: Planejamento urbano da área (zoneamento, uso e ocupação do solo, etc.), legislação, Plano Diretor (SACEDO, 2007; 2020). Também serão identificados os projetos de habitação social implantados na região, os Programas Habitacionais e as Instituições de fomento (Exemplos: Secretaria Municipal de Habitação-SEHAB; Fundo Municipal de Habitação-FMH; Caixa Econômica Federal-CEF; Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP; Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo-CDHU, etc.).

Fonte: AUTOR (2022).

3.1.2 Parâmetros de análise do Programa Habitacional (Mutirão e Atuação em Cortiços-PAC)

Os parâmetros do Programa Habitacional estão descritos no Quadro 13.

Quadro 13 - Parâmetros para análise do Contexto (Programa Habitacional).

CONTEXTO: B - PROGRAMA HABITACIONAL
B.01 - Localização dos empreendimentos
1) Parâmetros relacionados: 01. A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). Os Programas Habitacionais devem estar localizados em áreas com infraestrutura e serviços, equipamentos coletivos, comércio vicinal e áreas públicas arborizadas.
2) Definição: Localização (Distritos do município de São Paulo) dos empreendimentos que foram e/ou serão implementados pelos Programas de Habitação Social.
3) Critérios de atendimento: - Os Conjuntos Habitacionais devem ser implantados nos terrenos onde existiam os cortiços, ou em terrenos próximos, atendendo as famílias residentes nestes cortiços; - Indicar os gestores/promotores (governos federal, estadual e/ou municipal) e as parcerias (Assessorias Técnicas, empresas privadas, etc.).
B.02 - Beneficiários
1) Parâmetros relacionados: 02. B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). O Programa Habitacional deve corresponder aos aspectos socioeconômicos e culturais dos beneficiários (composição familiar e renda) e estar localizado em áreas com infraestrutura e serviços, equipamentos coletivos, comércio vicinal e áreas públicas arborizadas.
2) Definição: Indicar as características socioeconômicas das famílias beneficiadas.
3) Critérios de atendimento: As famílias devem ter residência anterior no cortiço que passara pela intervenção, ou ter residência anterior em cortiço próximo, seja do mesmo bairro ou de bairros vizinhos;
B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento
1) Parâmetros relacionados: 02. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). A segurança de posse (aluguel, financiamento da casa própria, locação, etc.) e as condições de financiamento devem atender às necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários.

2) Definição: “A moradia não é adequada se seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta proteção legal contra despejo forçado, perseguição e outras ameaças” (BRASIL, 2013, p.13).
3) Critérios de atendimento: • As famílias beneficiadas devem ter um comprometimento de renda de até 17,00% para o aluguel ou financiamento habitacional, conforme Resolução nº10/2004 do Conselho Municipal de Habitação (CMH) (PMSP, 2004); • As famílias devem ser protegidas legalmente contra despejos forçados, perseguições e ameaças (ONU, 1991; BRASIL, 2013).
B.04 - Contemplação de movimentos sociais
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). O Programa Habitacional deve contemplar como beneficiários as famílias dos movimentos sociais, suas necessidades socioeconômicas e culturais.
2) Definição: “Os movimentos sociais são formados por grupos de indivíduos que defendem, demandam e/ou lutam por uma causa social e política. É uma forma da população se organizar, expressar os seus desejos e exigir os seus direitos. São fenômenos históricos, que resultam de lutas sociais, que vão transformando e introduzindo mudanças estruturais nas sociedades” (PONCHIROLLI, 2019 In: POLITIZE!).
3) Critérios de atendimento: • Os movimentos sociais devem ter auxiliado no atendimento das demandas das famílias beneficiadas e ter atuação nos mesmos bairros onde foram realizados as intervenções.
B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A. 02 - Aspectos históricos e arquitetônicos; A.01 - Aspectos físico-geográficos). As diretrizes de projeto se relacionam com os aspectos físico-geográficos para atender o conforto ambiental da moradia e o aproveitamento do clima (chuva e sol) na sustentabilidade da construção, com os aspectos históricos e arquitetônicos da Ambiência do Centro Histórico, para estabelecer a implantação e composição das fachadas harmoniosas com as edificações do Contexto, além de corresponder às necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários.
2) Definição: Diretrizes do projeto são os critérios a serem definidos com relação à implantação das edificações no lote, a distribuição dos espaços coletivos, os usos do solo, a orientação das aberturas dos cômodos devido às condições físico-geográficas, a funcionalidade e flexibilidade na distribuição dos cômodos da habitação, a composição das fachadas devido às edificações patrimoniais do Contexto, sustentabilidade, acessibilidade, etc. (SILVA, 2020; SANCHEZ, 2020).
3) Critérios de atendimento: Os Programas Habitacionais devem detalhar seguintes aspectos. • Uso do solo: residencial ou misto (com comércio e serviços no térreo); • Implantação do projeto no lote; espaços de transição público-privado; espaços arborizados; espaços e equipamentos coletivos; método de intervenção (projeto novo, restauração ou reabilitação); acessibilidade; segurança edilícia e condominial; • Infraestrutura e serviços (provisão de água encanada potável; esgotamento sanitário; energia elétrica; combustível para cozinhar; coleta de lixo indireta ou direta por meio de serviço de limpeza municipal, etc.); • Sistema construtivo e acabamentos (qualidade do sistema construtivo; ausência de materiais tóxicos; durabilidade dos materiais de construção e acabamentos); • Tipos de habitação (conjugado; apartamento com um, dois ou três dormitórios; unidade com acessibilidade, etc.); habitabilidade (segurança física e estrutural, área útil adequada ao uso habitacional, proteção contra frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à

saúde e bem-estar dos moradores); densidade habitacional (do edifício e da unidade); • Funcionalidade (conjunto de cômodos destinados a atender as funções domésticas; relação dos usuários com as questões funcionais da moradia); • Flexibilidade (adequação da moradia para novos usos; adequação da moradia para diversas composições familiares); • Conforto ambiental (aproveitamento da luz solar; iluminação e ventilação natural; acústica adequada ao uso habitacional, impedindo a entrada de sons externos e propiciando privacidade aos moradores); • Estética (qualidade da estética arquitetônica das fachadas; áreas externas coletivas; áreas internas coletivas; e áreas internas da moradia).
B.06 - Sustentabilidade
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico). A sustentabilidade do Programa Habitacional se relaciona com os aspectos físico-geográficos da Ambiência do Centro Histórico para utilizar as condições climáticas na construção (placas solares, coletores pluviais, materiais de baixo impacto ambiental, etc.), além de atender as características socioeconômicas dos beneficiários, através da redução do consumo de água e energia elétrica, proporcionando melhorias diretas na qualidade de vida dos beneficiários.
2) Definição: A sustentabilidade (ambiental, social e econômica) deve promover: o planejamento urbano com gestão participativa; a moradia adequada; a disponibilidade de serviços básicos e infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos, a salvaguarda do patrimônio cultural e natural, o uso de energias renováveis e padrões de consumo sustentável (SALCEDO, 2020).
3) Critérios de atendimento: • Sustentabilidade ambiental: durabilidade do edifício; aproveitamento passivo e ativo de elementos naturais; eficiência energética, energias renováveis (energia solar, energia eólica, etc.) e tecnologias sustentáveis (captação de águas pluviais, geração de eletricidade por sistemas fotovoltaicos e eólicos, etc.); • Sustentabilidade econômica e social: melhorias perceptíveis na condição socioeconômica das famílias beneficiadas (mais oportunidades de emprego, aumento da renda familiar, acesso facilitado às oportunidades e serviços oferecidos pelo Contexto, etc.).
B.07 - Acessibilidade
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). O parâmetro de acessibilidade do Programa habitacional se relaciona com os aspectos socioeconômicos das famílias beneficiadas. A localização do projeto (entorno imediato) e as áreas internas coletivas (equipamentos comunitários e áreas de circulação) devem atender as demandas habitacionais dos beneficiários, conforme a acessibilidade social (ONU, 1991; BRASIL, 2013) e a acessibilidade universal (ABNT, 2020).
2) Definição: Acessibilidade universal: “Possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo [...] por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida” (ABNT, 2020, p.2). Acessibilidade social: “A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta” (BRASIL, 2013, p.13).
3) Critérios de atendimento: • Os projetos devem ter unidades habitacionais com acessibilidade universal, para pessoas com deficiência física, mobilidade reduzida e/ou idosos, vide a NBR 9050 (ABNT, 2020);

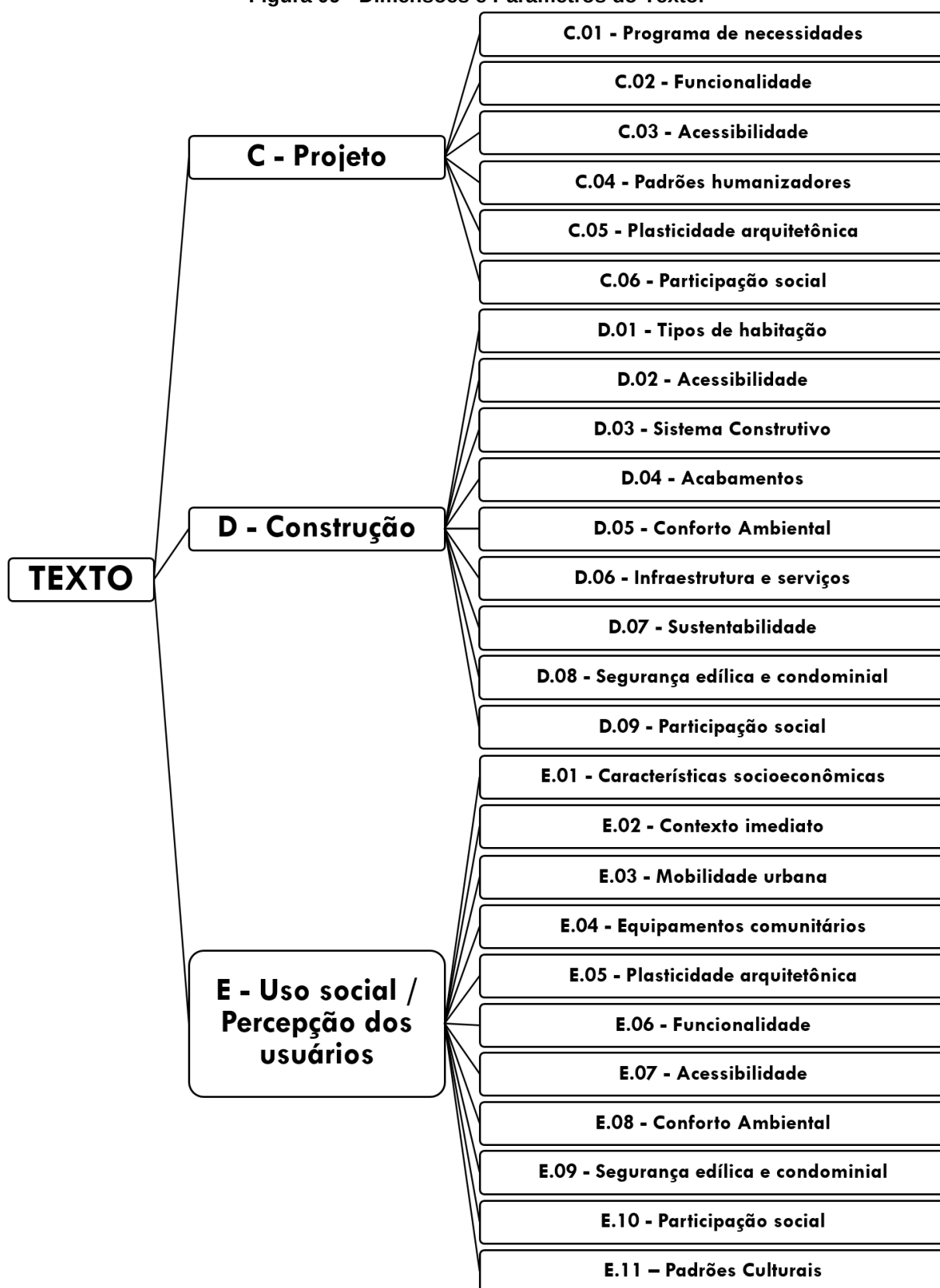
Os projetos devem ter unidades habitacionais destinadas para grupos minoritários e/ou marginalizados (mulheres, mães solo, minorias sociais, migrantes, imigrantes, etc.).
B.08 - Mobilidade urbana
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). A Mobilidade urbana se relaciona com os parâmetros de localização do projeto (deslocamentos a pé e acesso aos sistemas de transporte coletivo), que permite o acesso aos equipamentos coletivos, aos comércios vicinais e aos serviços locais, necessários para atender as necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários.
2) Definição: “[...] conjunto de políticas de transporte e circulação que visam proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano, através da priorização dos modos não motorizados e coletivos de transportes” (BOARETO, 2003, p. 49).
3) Critérios de atendimento: Os Conjuntos Habitacionais devem ter sido implantados em locais com acesso facilitado aos sistemas de mobilidade urbana (ônibus, trem, metrô, a pé e bicicleta).
B.09 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de Projeto; B.04 - Movimentos Sociais; B.02 - Beneficiários). A participação social dos beneficiários e dos movimentos sociais do Programa Habitacional se relaciona com os parâmetros de diretrizes de projeto, quando se verifica que os beneficiários participaram ativamente na elaboração do Programa Habitacional.
2) Definição: A gestão participativa é um modelo de elaboração do projeto arquitetônico onde os beneficiários tem participação na tomada de decisões, podendo expressar suas necessidades e expectativas, mediante sugestões para o programa de necessidades (equipamentos comunitários, demais áreas coletivas e tipos de habitação) (MONTANER, 2011).
3) Critérios de atendimento: Os Programas de Habitação Social devem ter permitido a gestão participativa/participação social nas etapas de: elaboração do projeto arquitetônico; execução da obra; manutenção pós-ocupação; e gestão condominial.

Fonte: AUTOR (2022).

3.2 Segunda etapa: análise do Texto

Na segunda etapa do Método Dialógico, foi abordado o Texto, constituído das dimensões: “C - Projeto”; “D - Construção”; e “E - Uso social/percepção dos usuários”. As três dimensões referem-se aos estudos de caso: “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” e “Conjunto Habitacional Belém H”. Todos os parâmetros do Texto estão sistematizados na Figura 09.

Figura 09 - Dimensões e Parâmetros do Texto.



Fonte: AUTOR (2022).

3.2.1 Parâmetros de análise do Texto - Projeto

Os parâmetros do Projeto estão descritos no Quadro 14. Os dados foram coletados em referências bibliográficas (periódicos, livros, Teses e Dissertações) e outras fontes documentais (fotografias históricas, mapas, etc.), além dos projetos arquitetônicos, disponibilizados pela COHAB-SP e pela CDHU.

Quadro 14 - Parâmetros para análise do Texto (Projeto).

TEXTO: C - PROJETO	
C.01 - Programa de necessidades	
1) Parâmetros relacionados: 06. B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental). O programa de necessidades deve atender as necessidades socioeconômicas, a composição familiar e os padrões culturais dos beneficiários, além dos padrões culturais comunitários, ao projetar os tipos de habitação, os espaços coletivos, a segurança edilícia e a acessibilidade do Conjunto Habitacional. Todo este processo deve contar com a participação social dos beneficiários.	
2) Definição: O programa de necessidades consiste nas “[...] aspirações e expectativas do elemento humano que vai utilizar a edificação; são as categorias que constituem o fator determinante da arquitetura, pois, em tese, a obra da arquitetura é erigida para introduzir, no entorno, modificações materiais que possibilitem a satisfação daquelas solicitações” (SILVA, 2006, p. 89). Apresentar a caracterização do Conjunto Habitacional (implantação no lote, volumetria, gabarito de alturas, fachadas, etc.) e do programa de necessidades (áreas coletivas, tipos de habitação, etc.).	
3) Critérios de atendimento: • O Projeto/Programa Habitacional deve ter permitido a gestão participativa/participação social dos beneficiários na elaboração do programa de necessidades e do <i>layout</i> do Conjunto Habitacional (MONTANER, 2011); • O Projeto/Programa Habitacional deve ter utilizado de diretrizes de acessibilidade universal (ABNT, 2020) e de acessibilidade social (ONU, 1991; BRASIL, 2013); • O programa de necessidades deve atender as necessidades coletivas dos moradores (portaria, circulação horizontal e vertical, espaços arborizados, áreas coletivas, etc.); • O programa de necessidades deve ter proposto áreas de uso coletivo (salão comunitário e/ou salão de festas, espaços arborizados, outros tipos de áreas coletivas, etc.); • O programa de necessidades deve ter proposto áreas de uso misto: residencial/comercial ou residencial/serviços, com presença de fachadas ativas no pavimento térreo; • O programa de necessidades deve possuir diversos tipos de habitação (unidade conjugada, unidade com um, dois ou três dormitórios, etc.), beneficiando diversas composições familiares.	
C.02 - Funcionalidade	
1) Parâmetros relacionados: 07. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico). A funcionalidade deve atender o programa de necessidades, a acessibilidade, as diretrizes de projeto e a legislação urbanística (aspectos de gestão) do Contexto, tendo o projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional sido elaborado com a participação dos beneficiários, de modo que estes tenham seus padrões culturais e características socioeconômicas atendidas.	
2) Definição: A funcionalidade consiste na organização espacial da setorização do programa de	

necessidades, das áreas coletivas do Conjunto Habitacional e dos tipos de habitação, de modo que estes atendam: a área mínima dos cômodos, o *layout* dos mobiliários, a circulação de pessoas, os parâmetros mínimos de acessibilidade universal, etc. (SILVA, 2020).

Apresentar a setorização (espaços públicos, semi-públicos e privados), portaria, acessos de pessoas e veículos, circulação horizontal e vertical, áreas arborizadas, caminhos e áreas de conexão, estacionamento, número de apartamentos por andar e áreas técnicas (poços de ventilação, reservatórios de água, quadro de luz, coleta de lixo, etc.).

3) Critérios de atendimento:

- As áreas coletivas devem atender as necessidades dos moradores e ter sido projetadas com diretrizes de acessibilidade universal (ABNT, 2020);
- As áreas técnicas (poços de ventilação, reservatórios de água, quadro de luz, sistema de coleta de lixo, etc.) devem prover infraestrutura e serviços adequados ao uso habitacional (água potável encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, etc.);
- Os tipos de habitação devem ter área útil (m²) adequada para comportar um *layout* mínimo em todos os cômodos, para atender as necessidades básicas dos moradores, com base no mobiliário sugerido pela NBR 15.575-1 (ABNT, 2013) (Ver Quadro 15).

Quadro 15 - Critérios de desempenho do *layout* dos cômodos da unidade habitacional.

CÔMODO	LAYOUT IDEAL	SIM	NÃO
Dormitório casal	Cama de casal + guarda-roupa + mesa de cabeceira (no mínimo uma unidade).		
Dormitório solteiro duplo	Duas camas de solteiro + guarda-roupa + mesa de cabeceira ou mesa de estudo.		
Sala (jantar e estar)	Sofá de dois ou três lugares + armário/estante + poltrona + mesa + quatro cadeiras.		
Cozinha	Fogão + geladeira + pia de cozinha + armário sobre a pia + gabinete + apoio para refeição (para 02 pessoas).		
Banheiro	Lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário.		
Serviço	Tanque + máquina de lavar roupa.		
Trabalhos reprodutivos e trabalhos reprodutivos	Escritinha ou mesa + cadeira.		
ANÁLISE DOS CÔMODOS		SIM	NÃO
Comentário sobre o desempenho do <i>layout</i> dos cômodos, discriminando a porcentagem (%) de critérios atendidos e não atendidos.		%	%

Fonte: NBR 15.575-1 (ABNT, 2013), adaptado pelo Autor (2023).

C.03 - Acessibilidade

1) Parâmetros relacionados: 06.

C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).

B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).

O parâmetro de acessibilidade do projeto se relaciona com o programa de necessidades, que deve atender às normas de acessibilidade universal e prever tipos de habitação para as pessoas com deficiência física, mobilidade reduzida e/ou idosos, atendendo também os aspectos socioeconômicos e culturais dos beneficiários.

2) Definição: Ver Parâmetro “B.07 - Acessibilidade”.

Critérios de atendimento:

- O Conjunto Habitacional deve ter apartamentos com acessibilidade universal (ABNT, 2020);
- As áreas coletivas devem atender a acessibilidade universal (ABNT, 2020), permitindo o deslocamento de pessoas em cadeira de rodas (P.C.R.).

- Devem existir proteções laterais (guarda-corpo) em áreas de circulação elevada (corredores, escadas, rampas, terraços, etc.) que estejam delimitadas por desnível superior a 0,60 m;
- Devem existir escadas com corrimão de 0,70 m de altura, piso de alerta ao início e final de cada lance de escadas, além de faixa antiderrapante em todos os degraus;
- Caso as áreas coletivas do Conjunto Habitacional possuam rampas, estas devem possuir guarda-corpo com corrimão, obedecendo às inclinações máximas previstas na Tabela 05.

Tabela 05 - Parâmetros para o dimensionamento de rampas.

DIMENSIONAMENTO DE RAMPAS		
Desníveis máximos de cada segmento de rampa (h=m)	Inclinação admissível em cada segmento de rampa (i=%)	Número máximo de segmentos de rampa
1,50 m	5,00 (1:20)	Sem limite
1,00 m	5,00 (1:20) < i ≤ 6,25 (1:16)	Sem limite
0,80 m	6,25 (1:16) < i ≤ 8,33 (1:12)	15

Fonte: NBR 9050 (ABNT, 2020) Adaptado pelo autor (2022).

C.04 - Padrões humanizadores

1) Parâmetros relacionados: 04.

C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades)

B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico).

Os padrões humanizadores se relacionam com a localização dos empreendimentos do Programa Habitacional, os aspectos históricos e arquitetônicos do Contexto, a funcionalidade e o programa de necessidades do Projeto, com relação a implantação, permeabilidade visual, diversidade de aberturas, alcance visual das fachadas e integração interna e externa (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022).

2) Definição: São parâmetros de projeto que influenciam na qualidade da habitação social e na humanização da arquitetura do Conjunto Habitacional, enriquecendo a plasticidade arquitetônica: delimitação espacial, permeabilidade visual, diversidade de aberturas, alcance visual das fachadas e integração interior/exterior (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022).

3) Critérios de atendimento:

Delimitação espacial: O Conjunto Habitacional não deve possuir fechamentos (muros, gradis, etc.), além de haver continuidade com fachadas do entorno (alinhamento predial) (RAPPL, 2019; SILVA, 2020). Considera-se a Taxa de Ocupação (TO) do edifício, representada em planta (Ver Figura 10).

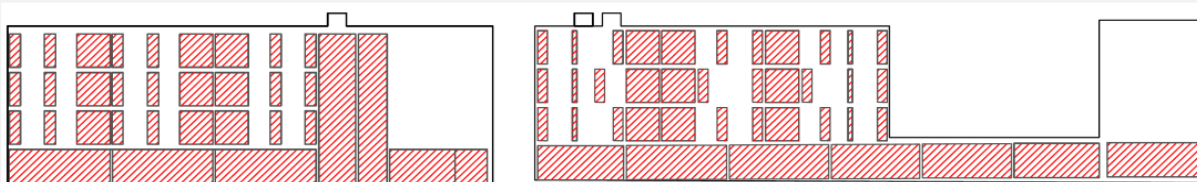
Figura 10 - Exemplo de planta de delimitação espacial (cheios e vazios).



Fonte: RAPPL (2019, p.208). Adaptado pelo autor (2022).

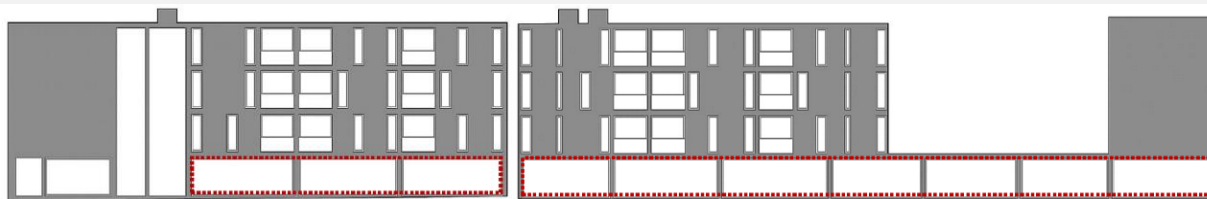
Permeabilidade visual: As fachadas voltadas para a via devem apresentar um percentual de aberturas (janelas, portas, sacadas, vãos livres, cobogós, etc.) acima de 25,00% em relação à área total da fachada (Ver Figura 11). Além disso, o pavimento térreo deve ser ocupado por usos públicos (Ver Figura 12) (RAPPL, 2019; SILVA, 2020).

Figura 11 - Exemplo de demarcação da permeabilidade visual das fachadas.



Fonte: RAPPL (2019, p.223). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 12 - Exemplo de demarcação dos usos públicos no pavimento térreo.



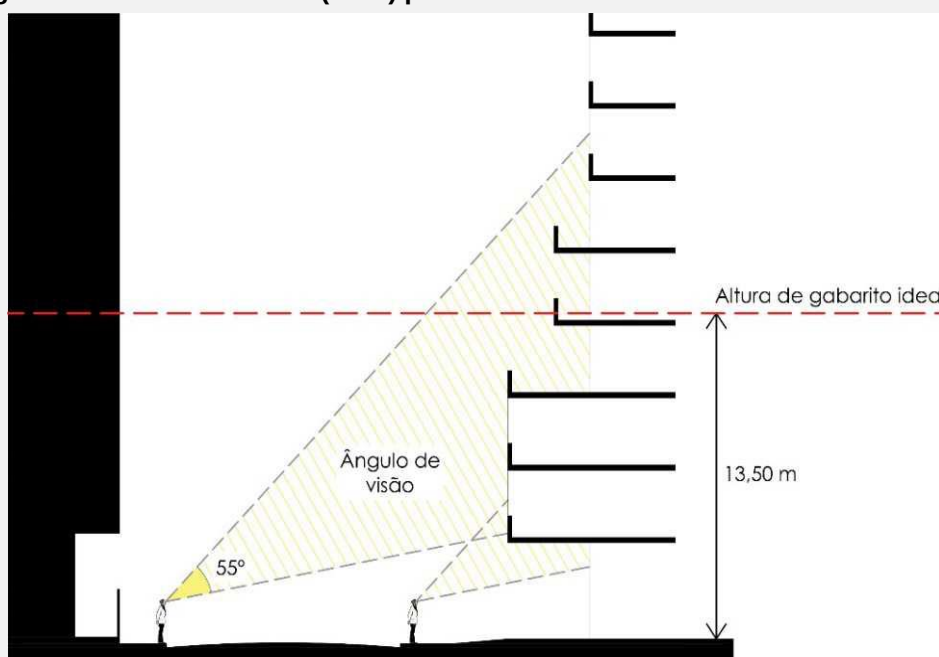
Fonte: RAPPL (2019, p.219). Adaptado pelo autor (2022).

Diversidade de aberturas: Todas as fachadas do Conjunto Habitacional devem ter diferentes formatos e tipos de aberturas (janelas, portas, sacadas, vãos livres, cobogós, etc.), com boa interação visual com os espaços públicos e semi-públicos do pavimento térreo (SILVA, 2020).

Alcance visual das fachadas: Os transeuntes devem ter 100,00% de acesso visual às aberturas das fachadas voltadas para a via pública (SILVA, 2020). Para atender este critério, o Conjunto Habitacional deve possuir um gabarito de até 13,50 metros (equivalente a uma edificação de até 05 pavimentos), considerado ideal para edifícios habitacionais (GEHL, 2010, p. 39-40).

Utiliza-se de um modelo gráfico, baseado em Silva (2020) (Ver Figura 13). Realiza-se um corte esquemático do edifício em posição perpendicular à rua, onde são posicionados dois observadores, um na calçada do Conjunto Habitacional e outro na calçada oposta, do outro lado da via.

Figura 13 - Modelo de Silva (2020) para o estudo de alcance visual das fachadas.



Fonte: SILVA (2020, p.66).

Integração interior/exterior: O pavimento térreo deve possuir uma boa integração com o entorno,

através de espaços abertos (pátios internos, recuos laterais, outros tipos de espaços públicos no lote, etc.), fachadas permeáveis (com janelas, portas, sacadas, vãos livres, cobogós, etc.) e usos públicos (equipamentos coletivos, comércio, serviços, etc.) (RAPPL, 2019; SUTTI, 2022).
C.05 - Plasticidade arquitetônica
1) Parâmetros relacionados: 06. C - Projeto: (C.04 - Padrões humanizadores; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico). Para interpretar e intervir no Contexto, a plasticidade arquitetônica do Projeto deve contar com uma arquitetura de linguagem contemporânea (estética do edifício), que deve se relacionar com os aspectos históricos e arquitetônicos e a localização do Contexto, os padrões humanizadores, a funcionalidade, o programa de necessidades e as diretrizes de projeto do Conjunto Habitacional.
2) Definição do parâmetro: A plasticidade arquitetônica é um conjunto de parâmetros de projeto que define a estética do edifício (volumetria, composição das fachadas, tipos e modulação das aberturas, materiais dos acabamentos, cores das fachadas e dos acabamentos, etc.) (SILVA, 2020).
3) Critérios de atendimento: • O edifício deve ter sido projetado com linguagem arquitetônica contemporânea ao Contexto, além de respeitar os estilos arquitetônicos e os gabaritos de altura das edificações do entorno. • A implantação, volumetria, gabarito de alturas e fachadas devem atender as Categorias Dialógicas (inteligibilidade, intertextualidade, síntese do heterogêneo, inovação, hibridação e contemporaneidade) (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA e SALCEDO, 2016).
C.06 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Definição: Ver definição do Parâmetro “B.09 - Participação social”. Apresentar as diretrizes de gestão participativa para a elaboração do projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional.
3) Critérios de atendimento: • O Programa Habitacional deve ter permitido a participação dos beneficiários na elaboração do programa de necessidades e do <i>layout</i> do projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional; • O programa de necessidades deve ter incorporado demandas dos beneficiários: áreas arborizadas, espaços coletivos (biblioteca, creche, sala de reuniões, salão de festas, área de lazer infantil, etc.), bicicletário, espaços comerciais, etc.

Fonte: AUTOR (2022).

3.2.2 Parâmetros de análise do Texto - Construção

Os parâmetros da Construção estão descritos no Quadro 16. Os dados foram coletados através de referências bibliográficas (periódicos, livros, Teses e Dissertações) e dos projetos arquitetônicos *as built*. Esta etapa foi complementada com visitas *in loco* e levantamento fotográfico.

Quadro 16 - Parâmetros para análise do Texto (Construção).

TEXTO: D - CONSTRUÇÃO
D.01 - Tipos de habitação
1) Parâmetros relacionados: 10. C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades)

B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.01 - Físico-geográfico).

Os tipos de habitação se relacionam com os aspectos físico-geográficos (conforto ambiental) e de gestão (leis urbanísticas) do Contexto. Devem atender as necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários, a funcionalidade e a acessibilidade da Construção, e estes critérios devem constar nas diretrizes projetuais e nos programa de necessidades. Os tipos de habitação também devem contar com a participação social dos beneficiários na elaboração do *layout*.

2) Definição: Os tipos de habitação se referem ao número de quartos de dormir e dos tipos de cômodos que complementam a unidade de habitação.

3) Critérios de atendimento:

Analisar os tipos de habitação com relação à área útil total (m²), a área útil cômodos (m²) e a flexibilidade espacial do programa de necessidades.

Mais da metade (50,00%) das unidades habitacionais devem possuir área útil total (m²) classificada como “Bom”, tendo em vista os parâmetros de Pedro (2012, p.30) (Ver Tabela 06).

Tabela 06 - Parâmetros de área útil (m²) por tipo de habitação.

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

Fonte: PEDRO (2012, p.30). Adaptado pelo autor (2022).

Mais da metade (50,00%) dos cômodos de uma unidade habitacional devem possuir área útil (m²) classificada como “Bom”, tendo em vista os parâmetros de Boueri (2004) (Ver Tabela 07).

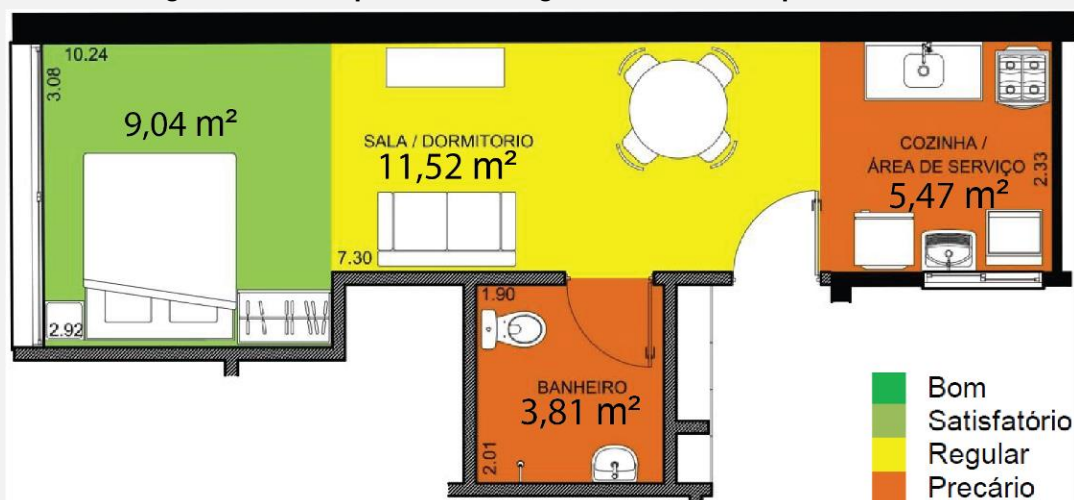
Tabela 07 - Parâmetros de área útil (m²) por cômodo.

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

Fonte: BOUERI (2004). Adaptado pelo autor (2022).

Cada tipo de habitação terá a área útil total (m²) e a área útil cômodos (m²) avaliadas graficamente, mediante representação em planta, discriminando os graus de avaliação (“Bom”, “Regular” ou “Ruim”), conforme exemplo Sanchez (Ver Figura 14) (2020, p. 120). Ressalta-se que este autor utilizou de uma quarta escala de avaliação (“Precário”), a qual não será utilizada neste trabalho.

Figura 14 - Exemplo de análise gráfica da área útil por cômodo.



Fonte: SANCHEZ (2020, p. 120). Adaptado pelo autor (2022).

Para a análise da flexibilidade da unidade habitacional, serão utilizados os princípios de Montaner (2011) (trabalho reprodutivo, trabalho produtivo, descanso, lazer e armazenamento). Além disso, a moradia deve ter, ao menos, um espaço exterior privativo (sacada, área de serviço, etc.).

Os sistemas construtivos (estrutura, vedações e infraestrutura) devem ser independentes entre si, de modo que a moradia possa ser modificada para novos usos e novos arranjos espaciais.

Para verificar estes aspectos, será utilizado o Quadro 17, baseado em Montaner (2011) e utilizado nos trabalhos de Sanchez (2022) e Sutti (2022).

Quadro 17 - Critérios de flexibilidade da unidade habitacional.

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A moradia apresenta flexibilidade dos espaços.		
A moradia apresenta espaços para o trabalho reprodutivo.		
A moradia apresenta espaços para o trabalho produtivo.		
A moradia apresenta espaços de armazenamento.		
A moradia apresenta um espaço exterior próprio.		
A moradia é adaptável para as diferentes situações familiares.		
A moradia apresenta integração entre cômodos para variações tipológicas ou para incorporar usos produtivos próximos às moradias.		
A moradia otimiza o espaço tanto em planta quanto em altura.		
ANÁLISE DOS CRITÉRIOS	SIM	NÃO
Comentário sobre o desempenho dos critérios, discriminando a porcentagem (%) de critérios atendidos e não atendidos.	%	%

Fonte: MONTANER (2011), baseado em SANCHEZ (2020) e SUTTI (2022).

D.02 - Acessibilidade

1) Parâmetros relacionados: 08.

D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação)

C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).

B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).

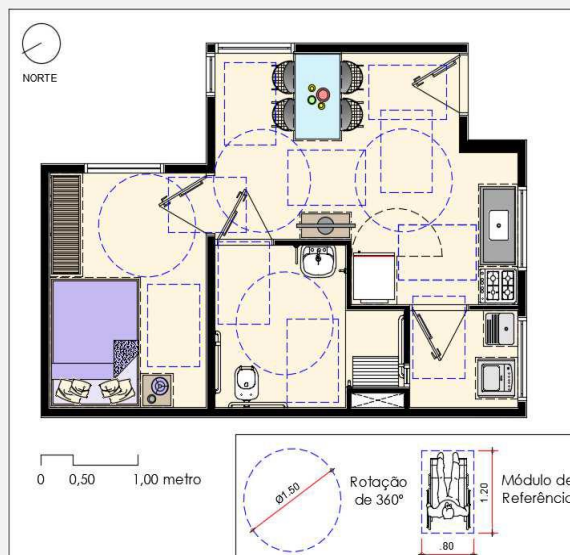
A acessibilidade da Construção se relaciona com a funcionalidade e o programa de necessidades do Projeto, devendo atender às normas brasileiras de acessibilidade e prever tipos de habitação para pessoas com deficiência física, mobilidade reduzida e/ou idosos, além de atender os aspectos socioeconômicos e os padrões culturais dos beneficiários.

2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.07 - Acessibilidade”.

3) Critérios de atendimento:

As unidades habitacionais adaptadas para a acessibilidade universal devem atender a NBR 9050 (ABNT, 2020), com base na área de manobra sem deslocamento (90°, 180° e 360°) de uma pessoa em cadeira de rodas (P.C.R). Esta análise será apresentada em planta (Ver Figura 15).

Figura 15 - Modelo de Silva (2020) para o estudo da acessibilidade universal.



Fonte: SILVA (2020, p.134).

D.03 - Sistema Construtivo

1) Parâmetros relacionados: 08.

D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação).

C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades)

B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).

O sistema construtivo se relaciona com os aspectos físico-geográficos do Contexto, pois estes são as condicionantes que definem as diretrizes de projeto, os materiais e os tipos de cobertura adequados para a Construção, os quais também devem atender o programa de necessidades do Projeto, as necessidades dos beneficiários (tipos de habitação), a funcionalidade e a plasticidade arquitetônica.

2) Definição: O sistema construtivo corresponde a estrutura empregada na construção para dar forma e estabilidade ao edifício (SILVA, 2020). Analisar o sistema construtivo dos tipos de habitação com relação aos critérios de qualidade da moradia e flexibilidade espacial (MONTANER, 2011).

3) Critérios de atendimento:

- O sistema estrutural deve ser independente dos sistemas de vedação e de infraestrutura (água, gás, energia elétrica, etc.), de modo que o *layout* da moradia possa ser modificado para novos usos, em função de alterações na composição do grupo familiar;
- As divisórias internas (paredes) devem ser 100,00% do tipo “leve” (*drywall*);
- O sistema construtivo (estrutura, vedações e infraestrutura) deve permitir modificações nas fachadas, de modo que os padrões humanizadores e a plasticidade arquitetônica possam atender diversos tipos de aberturas (janelas, portas, sacadas, vãos livres, cobogós, etc.).

D.04 - Acabamentos

1) Parâmetros relacionados: 05.

D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação).

C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.04 - Padrões humanizadores).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico; A.01 - Físico-geográfico).

Os acabamentos da Construção devem atender os aspectos históricos e arquitetônicos do Contexto, permitindo um edifício com linguagem arquitetônica e plasticidade contemporâneas, humanizando a arquitetura do Conjunto Habitacional e da unidade de habitação (acabamentos das fachadas, pisos, paredes, tetos e forros), além de corresponder às condições bioclimáticas do Contexto.

2) Definição: Os acabamentos são os materiais de construção utilizados para o acabamento dos pisos, forros, paredes, esquadrias, dentre outros, para a humanização da arquitetura do Conjunto Habitacional e da unidade de habitação. Devem integrar-se ao sistema construtivo, permitindo a sua visibilidade ou não, além de propiciar o bem-estar dos beneficiários e a relação harmônica com o entorno da Construção (Contexto) (SILVA, 2020; SANCHEZ, 2020).

3) Critérios de atendimento:

- As unidades habitacionais devem ter sido entregues com pintura, revestimentos nas paredes e pisos, forro de gesso no banheiro, esquadrias completas e louças sanitárias;
- Os acabamentos devem ter utilizado materiais de construção de alta durabilidade, de fácil limpeza e manutenção, além de não apresentar manifestações patológicas.

D.05 - Conforto Ambiental

1) Parâmetros relacionados: 07.

D - Construção: (D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação).

C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).

B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).

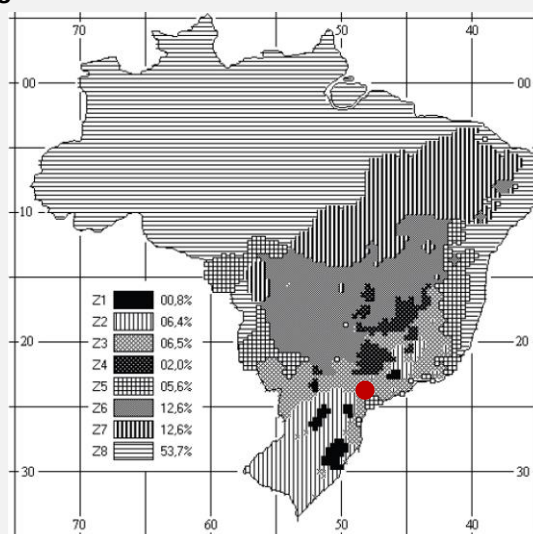
O conforto ambiental da Construção se relaciona com os aspectos físico-geográficos (clima e ventos) do Contexto, a localização do Programa Habitacional, o programa de necessidades e a funcionalidade do Projeto, além do sistema construtivo e dos acabamentos dos tipos de habitação da Construção.

2) Definição: O conforto ambiental consiste no atendimento dos aspectos bioclimáticos do Contexto (clima e ventos), necessários para o conforto térmico, a iluminação e a ventilação naturais da moradia, que necessita de orientação solar e aberturas com dimensões adequadas para prover as condições mínimas de salubridade e habitabilidade dos ambientes internos (SILVA, 2020). Analisar o conforto térmico e luminoso a partir da NBR 15.220-3 (ABNT, 2005) e das aberturas dos tipos de habitação.

3) Critérios de atendimento:

Mais da metade (50,00%) dos apartamentos deve atender os parâmetros da NBR 15.220-3, "Desempenho térmico de edificações" (ABNT, 2005), para a Zona Bioclimática 3, onde está situada a cidade de São Paulo (Figura 16, destaque em vermelho). Estas recomendações devem ser atendidas por, no mínimo, quatro cômodos da moradia (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios).

Figura 16 - Zoneamento bioclimático brasileiro.



Fonte: NBR 15.220-3 (ABNT, 2005). Adaptado pelo autor (2022).

A Construção deve cumprir diretrizes construtivas para: o tamanho das aberturas de ventilação, o sombreamento das aberturas, as vedações externas de paredes e coberturas, e as estratégias de condicionamento térmico passivo no verão e no inverno (Tabela 08).

Tabela 08 - Diretrizes construtivas para Zona Bioclimática 3.

DIRETRIZES CONSTRUTIVAS PARA ZONA BIOCLIMÁTICA 3	
Aberturas para ventilação	Devem ser de tamanho médio ($15,00\% < \text{Área do piso} < 25,00\%$).
Sombreamento das aberturas	Devem permitir sol durante o inverno.
Vedações externas (paredes)	Devem ser leves, do tipo refletora ($U \leq 3,6 \text{ } \varphi \leq 4,3 \text{ FSo} \leq 4$).
Vedações externas (cobertura)	Devem ser leves, do tipo isolada ($U \leq 2,0 \text{ } \varphi \leq 3,3 \text{ FSo} \leq 6,5$).
Condicionamento térmico passivo (verão)	Deve permitir ventilação cruzada em todos os cômodos da habitação (J). “(J): A ventilação cruzada é obtida através da circulação de ar pelos ambientes da edificação. [...] se o ambiente tem janelas em apenas uma fachada, a porta deve ser mantida aberta para permitir a ventilação cruzada [...]”
Condicionamento térmico passivo (inverno)	Deve permitir o aquecimento solar da edificação (B); e a edificação deve possuir vedações internas pesadas (inércia térmica) (C). “(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 [...]” “(C): A adoção de paredes internas pesadas pode contribuir para manter o interior da edificação aquecido.”
Símbolos e significados	U W/m ² K: transmitância térmica; Φ horas: atraso térmico; FSo %: fator solar.

Fonte: NBR 15.220-3 (ABNT, 2005). Adaptado pelo autor (2022).

Mais da metade (50,00%) dos cômodos de uma unidade habitacional devem possuir orientação solar classificada como “Bom”, tendo em vista os parâmetros de Salcedo (2007) (Ver Tabela 09).

Tabela 09 - Parâmetros de insolação ideal por cômodo.

INSOLAÇÃO IDEAL POR CÔMODO				
Cômodo	Insolação ideal	Bom	Regular	Ruim
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 para o exterior ou possui janela interna.
Sala	N - NO - O			
Cozinha	S - SO - O			
Banheiro	S - SO - O			
Serviço	O - SO - S			

Fonte: SALCEDO (2007). Adaptado pelo autor (2022).

Cada tipo de habitação terá a orientação solar avaliada graficamente por meio da representação em planta, discriminando os graus de avaliação (“Bom”, “Regular” ou “Ruim”) conforme exemplo retirado do trabalho de Sanchez (Ver Figura 17) (2020, p. 131).

Figura 17 - Exemplo de análise gráfica da orientação solar dos cômodos.



Fonte: SANCHEZ (2020, p. 131). Adaptado pelo autor (2022).

D.06 - Infraestrutura e serviços

1) Parâmetros relacionados: 08.

D - Construção: (D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação).

C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).

B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).

O parâmetro de infraestrutura e serviços se relaciona com a localização do Conjunto Habitacional na ambiência do centro histórico (Contexto). Verifica-se se a área de estudo está dotada de infraestrutura de saneamento básico, água potável, energia elétrica e coleta de lixo, e se esta infraestrutura e serviços atendem as necessidades dos beneficiários do Programa Habitacional.

2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.

3) Critérios de atendimento:

- A infraestrutura e serviços (provisão de água potável encanada; esgotamento sanitário; energia elétrica; combustível para cozinhar; coleta de lixo) devem atender as necessidades dos moradores (ONU, 1991; MONTANER, 2011; BRASIL, 2013);
- As áreas técnicas (poços de ventilação, reservatórios de água, quadro de luz, coleta de lixo, etc.) devem prover infraestrutura e serviços adequados ao uso habitacional.

D.07 - Sustentabilidade

1) Parâmetros relacionados: 06.

D - Construção: (D.03 - Sistema construtivo)

C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).

B - Programa Habitacional: (B.06 - Sustentabilidade; B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).

A sustentabilidade da Construção se relaciona com os parâmetros do sistema construtivo, com a funcionalidade e o programa de necessidades do Projeto, com a localização do Conjunto Habitacional e os aspectos físico-geográficos do Contexto. As condições climáticas devem ser aproveitadas na construção (placas solares, coletores pluviais, materiais de baixo impacto ambiental, etc.), visando a redução do consumo de água e energia elétrica, dentre outros benefícios para os moradores.

2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.06 - Sustentabilidade”.

3) Critérios de atendimento:

- O Conjunto Habitacional deve possuir tecnologias sustentáveis (captação de águas pluviais, geração de eletricidade por sistemas fotovoltaicos e eólicos, etc.) que atendem as características bioclimáticas do Contexto (ABNT, 2005; SALCEDO, 2020).

D.08 - Segurança edilícia e condominial	
1) Parâmetros relacionados: 04. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.05 - Urbano, cultural e ambiental). A segurança edilícia e condominial deve atender o programa de necessidades do Projeto, as necessidades de segurança e as características socioeconômicas dos moradores, em função da localização e das características urbanas, culturais e ambientais do Contexto.	
2) Definição do parâmetro: A segurança edilícia e condominial constitui de diretrizes de projeto que devem ser adotadas para prover segurança e prevenção de incêndios, para o bem-estar dos moradores, além do controle da entrada e saída de pessoas que acessam o Conjunto Habitacional.	
3) Critérios de atendimento: • O Conjunto Habitacional deve possuir portaria 24 horas, com porteiro e ramal interno de comunicação telefônica entre a portaria e todas as unidades habitacionais. Também deve realizar o controle da entrada e saída de moradores, visitantes, prestadores de serviços, etc.; • O Conjunto Habitacional deve possuir medidas de prevenção contra incêndios (extintores e sinalização de emergência, portas contra fogo nas saídas de emergência, etc.).	
D.09 - Participação social	
1) Parâmetros relacionados: 05. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários). A participação dos movimentos sociais e dos beneficiários na Construção deve atender o programa de necessidades do Projeto, além da participação social na elaboração das diretrizes projetuais e do projeto arquitetônico, para atender as necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários.	
2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.09 - Participação social”. Apresentar as diretrizes de gestão participativa para a execução da Construção do Conjunto Habitacional.	
3) Critérios de atendimento: • O Projeto/Programa Habitacional deve ter permitido a participação dos moradores na execução e gerenciamento da obra, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial.	

Fonte: AUTOR (2022).

3.2.3 Parâmetros de análise do Texto - Uso social/Percepção dos usuários

Nesta etapa, os dados foram coletados através da aplicação de questionários com os moradores (Apêndice A) e de entrevista com o representante (síndico) (Apêndice B). Estes documentos foram aprovados pelo Comitê de Ética em Pesquisa da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da UNESP. Os parâmetros de análise do Uso Social são apresentados nos Quadro 18.

O Apêndice A, “Questionário moradores(as)”, foi elaborado com 62 (sessenta e duas) perguntas, subdivididas em oito seções, apresentadas a seguir:

- **Características socioeconômicas:** local de nascimento, gênero, idade, etnia, ocupação, grau de escolaridade, composição familiar, participação em

programas de assistência social, participação na elaboração do projeto arquitetônico, na execução da obra, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial do Conjunto Habitacional;

- **Padrões sociais e comunitários (bairro e vizinhança):** percepção sobre o Contexto, as atividades realizadas (compra de mantimentos, trabalho, estudo, lazer, etc.), os meios de transporte utilizados, as vantagens e desvantagens de morar na região, além da percepção sobre a segurança do bairro;
- **Padrões coletivos - Conjunto Habitacional:** percepção sobre o programa de necessidades e funcionalidade das áreas coletivas, os ambientes melhor e pior avaliados, a aparência externa e interna da edificação, o controle de acesso de pessoas (portaria), a percepção de segurança, a prevenção de incêndios, a acessibilidade universal, além de sugestões de melhorias;
- **Padrões culturais (domésticos e coletivos) - Anterior:** percepção sobre o trabalho reprodutivo (doméstico), o trabalho produtivo (remunerado), o descanso e o lazer na antiga moradia, antes da mudança para o edifício. Será perguntada a periodicidade das atividades (dia, semana e mês), o local (cômodo da casa) e o horário de realização (manhã, tarde ou noite);
- **Padrões culturais (domésticos e coletivos) - Atual:** percepção sobre o trabalho reprodutivo (doméstico), o trabalho produtivo (remunerado), o descanso e o lazer na atual moradia.
- **Padrões culturais (domésticos) - Apartamento:** percepção sobre a funcionalidade e estética do apartamento, situação de posse (próprio, financiamento, aluguel, etc.), os ambientes melhor e pior avaliados, em área útil (m²), arranjo espacial (*layout*), pé-direito, acessibilidade, qualidade dos acabamentos, acústica, iluminação e ventilação natural;
- **Padrões culturais (domésticos) - COVID-19:** percepção sobre o enfrentamento da pandemia de COVID-19, no contexto da moradia (isolamento social, trabalho via *home office*, necessidade de modificações na moradia) e das áreas coletivas do Conjunto Habitacional (isolamento social);
- **Padrões culturais (domésticos e coletivos) - Desejada:** percepção sobre o trabalho reprodutivo (doméstico), o trabalho produtivo (remunerado), o descanso e o lazer em uma moradia hipotética (“casa dos sonhos”).

O Apêndice B, “Entrevista com o representante dos moradores(as)”, foi elaborado com 49 (quarenta e nove) perguntas, subdivididas em quatro seções:

- **Características socioeconômicas:** coleta dos mesmos dados pretendidos na primeira seção do Apêndice A, “Questionário moradores(as)”, de modo a inserir os dados do síndico(a) na caracterização socioeconômica dos moradores do Conjunto Habitacional;
- **Padrões sociais e comunitários (bairro e vizinhança):** percepção do síndico(a) sobre o Contexto, referente aos equipamentos e serviços que necessitam serem implantados no bairro, as vantagens e desvantagens de morar na região, além da percepção sobre a segurança do bairro;
- **Padrões coletivos (gestão condominial e participação popular):** percepção do síndico(a) sobre a participação dos moradores na elaboração do projeto arquitetônico, na execução da obra, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial, descrição das atividades realizadas pelo síndico(a), assembleias de moradores, atividades coletivas, mediação de conflitos entre os moradores, além da fonte de recursos para manutenções e reparos. Também, será verificada a existência de tecnologias sustentáveis no edifício e, caso estas não existam, se seriam de desejo dos moradores;
- **Padrões coletivos (Conjunto Habitacional):** percepção do síndico(a) sobre o programa de necessidades, funcionalidade e estética das áreas comuns, as vantagens e desvantagens de morar no edifício, os ambientes melhor e pior avaliados (portaria, corredores, escadas, salão de festas, etc.), a aparência externa e interna da edificação (pisos, paredes e tetos), o controle de acesso de pessoas (portaria), a percepção de segurança, a prevenção de incêndios, a acessibilidade universal, as medidas realizadas para o enfrentamento da pandemia de COVID-19 (isolamento social, reparos e manutenções no edifício), além de sugestões de novas áreas coletivas.

Foram previstos três tipos de perguntas: dicotômicas (Sim e Não), de escala de valores com cinco pontos de análise (Excelente, Bom, Regular, Ruim e Péssimo), e de resposta livre e breve. Visando um intervalo de confiança no nível 90,00%, foi estipulada uma amostra ideal de apartamentos a serem prospectados nos estudos de caso, devendo cada unidade propiciar a participação de um morador.

Esta estratégia foi adotada por não haver dados precisos sobre o número total de moradores de cada Conjunto Habitacional. Caso a amostra fosse definida com

base neste parâmetro, considera-se que a mesma seria razoavelmente maior, demandando mais tempo para a coleta de dados. Sendo assim, considera-se que a aplicação de um questionário com um morador será suficiente para capturar a realidade habitacional de seu respectivo apartamento.

Tabela 10 - Amostra ideal de apartamentos para aplicação de questionários.

Estudo de caso	Total de apartamentos	Amostra ideal
Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia	182 apartamentos	63 apartamentos
Conjunto Habitacional Belém H	44 apartamentos	30 apartamentos

Fonte: AUTOR (2022).

Portanto, foi prevista a aplicação de 91 (noventa e um) questionários com os moradores, além de 02 (duas) entrevistas com os síndicos. O alcance desta amostra dependerá da disponibilidade e livre-iniciativa dos mesmos em participar, visto que a pesquisa possui caráter facultativo. Além disso, foi visada a coleta de dados com o maior número possível de famílias, perfis e composições familiares variadas.

Esta amostragem de moradores é importante para o Método Dialógico, pois é necessário “observar um número suficiente de pessoas, durante o tempo que for necessário para obter um bom retrato do que elas fazem; devem ser entrevistadas tantas pessoas quantas forem necessárias para alcançar os objetivos da pesquisa” (SOMMER, 1979, p. 145 apud RHEINGANTS, et al., 2009, p. 80).

Na dimensão “E - Uso social/percepção dos usuários”, é o morador que valida a viabilidade da habitação, do Conjunto Habitacional e do Contexto. As demais dimensões dialógicas (“A - Contexto”; “B - programa Habitacional”; “C - Projeto”; e “D - Construção”) devem propiciar relações Texto/Contexto que atendam as expectativas e necessidades dos moradores, referente à moradia adequada, a sustentabilidade e aos padrões culturais (físicos, sociais, e simbólicos).

Por fim, ressalta-se que esta Dimensão apresenta uma mescla entre parâmetros objetivos de análise, fundamentados nas referências bibliográficas do Método Dialógico, e parâmetros com um grau maior de subjetividade, cuja avaliação e parecer técnico dependerá da interpretação de outros tipos de dados coletados *in loco*: levantamento fotográfico e acontecimentos sociais e simbólicos observados.

Quadro 18 - Parâmetros para análise do Texto (Uso social/Percepção dos usuários).

TEXTO: E - USO SOCIAL/PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS
E.01 - Características socioeconômicas
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.04 - Movimentos sociais; B.03 - Segurança de posse; B.02 - Beneficiários).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). As características socioeconômicas dos entrevistados devem corresponder aos movimentos sociais e as famílias beneficiadas, que residiam no Contexto na época da intervenção habitacional. Os entrevistados devem ter, como garantia legal, a segurança de posse da habitação.
2) Definição: A caracterização socioeconômica dos entrevistados se refere as características do morador entrevistado e de sua família: número de pessoas por família, idade, gênero, grau de escolaridade, tipo de ocupação, renda mensal familiar, etc.
3) Critérios de atendimento: Os moradores do edifício devem atender os seguintes critérios. • Corresponder aos beneficiários e movimentos sociais contemplados pelo Programa Habitacional, atendendo também as características socioeconômicas do Contexto. • Ter sua segurança de posse garantida, sendo protegidos legalmente contra despejos forçados, perseguições e ameaças (ONU, 1991; BRASIL, 2013); • Ter comprometimento de renda de até 17% para o aluguel ou financiamento habitacional.
E.02 - Contexto imediato
1) Parâmetros relacionados: 05. B - Programa Habitacional: (B.08 - Mobilidade urbana; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental). A percepção dos entrevistados sobre o contexto imediato se relaciona com a localização do Conjunto Habitacional, indicada nas diretrizes de mobilidade urbana do Programa Habitacional, referentes a localização da Construção na ambiência do centro histórico (Contexto). Nesta, é verificada a oferta de infraestrutura e serviços, equipamentos coletivos, comércios e serviços locais, necessários para atender as necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários.
2) Definição: O Contexto imediato se refere ao território circunscrito num raio de 1,50 km a partir do Conjunto Habitacional, com base nos raios de abrangência de Prinz (1986).
3) Critérios de atendimento: • A localização da Conjunto Habitacional deve facilitar o acesso aos equipamentos urbanos e as áreas públicas arborizadas, com base em Prinz (1986) e Pitts (2004); • O Contexto devem atender as necessidades dos moradores (compra de mantimentos, serviços de saúde, trabalho, estudo, lazer, atividades sociais, atividades religiosas, etc.).
E.03 - Mobilidade urbana
1) Parâmetros relacionados: 05. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.02 - Contexto imediato). B - Programa Habitacional: (B.08 - Mobilidade urbana; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental). A percepção dos entrevistados sobre a mobilidade urbana se relaciona com a percepção sobre o contexto imediato, as diretrizes de projeto para a mobilidade urbana e a localização da Construção. O acesso aos sistemas de mobilidade urbana (ônibus, trem, metrô, a pé e bicicleta) deve atender as necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários.
2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.08 - Mobilidade urbana”. Apresentar a percepção dos moradores sobre a mobilidade urbana propiciada pela localização do Conjunto Habitacional e pelos sistemas de mobilidade urbana do Contexto.
3) Critérios de atendimento: • A localização da Conjunto Habitacional deve facilitar o acesso aos sistemas de mobilidade urbana (ônibus, trem, metrô, a pé e bicicleta), os quais devem atender as necessidades e as características socioeconômicas dos moradores.
E.04 - Equipamentos comunitários
1) Parâmetros relacionados: 12.

D - Construção: (D.09- Participação social; D.03 - Acessibilidade). C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico). A percepção dos entrevistados sobre os equipamentos comunitários do Conjunto Habitacional se relaciona com a participação social, durante a elaboração do programa de necessidades e da funcionalidade do Projeto, com as diretrizes gerais de projeto e as diretrizes de acessibilidade, no Projeto e na Construção. Além disso, as áreas coletivas devem atender as necessidades socioeconômicas e culturais dos beneficiários e os aspectos de gestão do Contexto.
2) Definição: Os equipamentos comunitários são os espaços coletivos livres e construídos para as atividades de lazer, cultura e socialização dos moradores. Apresentar a percepção dos moradores sobre os equipamentos comunitários do Conjunto Habitacional.
3) Critérios de atendimento: • O Conjunto Habitacional deve ter sido projetado com diretrizes de adequação cultural, para que os moradores possam expressar seus padrões culturais nas áreas coletivas (ONU, 1991; BRASIL, 2013); • O programa de necessidades deve atender as necessidades coletivas dos moradores (portaria, circulação horizontal e vertical, espaços arborizados, segurança edilícia e condominial, prevenção de incêndios, demais áreas de uso coletivo, etc.).
E.05 - Plasticidade arquitetônica
1) Parâmetros relacionados: 07. C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.04 - Padrões humanizadores; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico). A percepção dos entrevistados sobre a estética do Conjunto Habitacional se relaciona com a plasticidade arquitetônica, os padrões humanizadores, a funcionalidade e o programa de necessidades do Projeto, com as diretrizes gerais de projeto, estabelecidas pelo Programa Habitacional, com a localização do edifício e os aspectos históricos e arquitetônicos do Contexto.
2) Definição: Ver definição do parâmetro “C.05 - Plasticidade arquitetônica”. Apresentar a percepção dos moradores sobre a estética do edifício.
3) Critérios de atendimento: • O Conjunto Habitacional deve possuir fachadas com estética adequada aos aspectos históricos e arquitetônicos do Contexto; • O Conjunto Habitacional deve possuir implantação, volumetria, gabarito de alturas e fachadas que atendam as Categorias Dialógicas (inteligibilidade, intertextualidade, síntese do heterogêneo, inovação, hibridação, contemporaneidade e sustentabilidade) (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA e SALCEDO, 2016). • O Conjunto Habitacional deve possuir fachadas com padrões humanizadores (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022) que propiciam o bem-estar dos moradores, através dos sistemas construtivos, materiais, revestimentos e aberturas.
E.06 - Funcionalidade
1) Parâmetros relacionados: 15. D - Construção: (D.09 - Participação social; D.06 - Infraestrutura e serviços; D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.02 - Acessibilidade; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico). A percepção dos entrevistados sobre a funcionalidade da unidade habitacional se relaciona com a

participação social dos beneficiários na execução da Construção (infraestrutura e serviços, acabamentos, sistema estrutural, acessibilidade, tipos de habitação), na elaboração do Projeto (programa de necessidade, funcionalidade) e na elaboração das diretrizes de projeto do Programa Habitacional. A moradia deve atender as necessidades e as características socioeconômicas dos moradores e os aspectos de gestão (leis urbanísticas) do Contexto.

2) Definição: Ver definição do parâmetro “C.02 - Funcionalidade”. Apresentar a percepção dos moradores sobre o apartamento.

3) Critérios de atendimento:

- O *layout* da habitação deve ter utilizado diretrizes de adequação cultural, para que os moradores possam expressar seus padrões culturais (ONU, 1991; BRASIL, 2013);
- O Programa Habitacional deve ter permitido a participação dos moradores na elaboração do *layout* das moradias (MONTANER, 2011);
- A infraestrutura, serviços, acabamentos, sistemas construtivos e tipos de habitação devem atender as necessidades dos moradores (trabalhos reprodutivos, trabalhos produtivos, descanso, lazer e armazenamento) (ONU, 1991; MONTANER, 2011; BRASIL, 2013);
- Parte das moradias devem ter sido destinadas para famílias com necessidade de acessibilidade universal ou social (ONU, 1991; BRASIL, 2013; ABNT, 2020);

Serão utilizados os parâmetros “número de moradores por unidade”, “número de moradores por dormitório” (SALCEDO, 2007), e “número de moradores por área útil (m²)” (BOUERI, 2004).

Tabela 11 - Parâmetros do indicador “número de pessoas por dormitório”.

NÚMERO DE MORADORES POR DORMITÓRIO			
Bom	Regular	Ruim	Péssimo
01 pessoa ou 01 casal	02 pessoas (que não formem um casal)	03 pessoas (que não formem um casal)	04 ou mais pessoas

Fonte: SALCEDO (2007). Adaptado pelo autor (2022).

Tabela 12 - Parâmetros do indicador “número de pessoas por área útil (m²)”.

NÚMERO DE MORADORES POR ÁREA ÚTIL (M ²)			
Nº de moradores	Bom	Regular	Ruim
01	≥ 14 m ²	12 a 13,9 m ²	10 a 11,9 m ²
02	≥ 28 m ²	24 a 27,9 m ²	20 a 23,9 m ²
03	≥ 42 m ²	36 a 41,90 m ²	30 a 35,9 m ²
04	≥ 56 m ²	48 a 55,9 m ²	40 a 47,9 m ²

Fonte: BOUERI (2004). Adaptado pelo autor (2022).

E.07 - Acessibilidade

1) Parâmetros relacionados: 11.

E - Uso social/percepção dos usuários: (E.06 - Funcionalidade; E.04 - Equipamentos comunitários).

D - Construção: (D.02 - Acessibilidade; D.01 - Tipos de habitação).

C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).

B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).

A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).

A percepção dos entrevistados sobre a acessibilidade universal, do Conjunto Habitacional e dos apartamentos, se relacionada com a percepção da funcionalidade da moradia e dos equipamentos comunitários da Construção, com a funcionalidade e o programa de necessidades do Projeto, e com as diretrizes gerais do Programa Habitacional. A acessibilidade universal deve atender as

características socioeconômicas dos beneficiários.
2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.07 - Acessibilidade”. Apresentar a percepção dos moradores sobre a acessibilidade universal das áreas coletivas do Conjunto Habitacional e dos tipos de habitação.
3) Critérios de atendimento: • O programa de necessidades (portaria, circulação horizontal e vertical, áreas coletivas, etc.) deve contemplar a acessibilidade universal (ABNT, 2020); • Parte dos apartamentos devem ter sido destinados para famílias com necessidade de acessibilidade universal (ABNT, 2020).
E.08 - Conforto Ambiental
1) Parâmetros relacionados: 09. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.06 - Funcionalidade); D - Construção: (D.05 - Conforto ambiental; D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico). A percepção dos entrevistados sobre o conforto ambiental da unidade habitacional se relaciona com a percepção sobre a funcionalidade da habitação, com o conforto ambiental, acabamentos, sistemas construtivos e tipos de habitação da Construção, com a funcionalidade e o programa de necessidades do Projeto, com a localização do Conjunto Habitacional e com os aspectos físico-geográficos (características bioclimáticas) do Contexto.
2) Definição: Ver definição do parâmetro “D.05 - Conforto ambiental”. Apresentar a percepção dos moradores sobre o conforto ambiental da unidade habitacional.
3) Critérios de atendimento: • O conforto térmico, a iluminação natural e a ventilação natural devem ser adequados as necessidades bioclimáticas da unidade habitacional e do Contexto (GESP, 1978; ABNT, 2005; SALCEDO, 2007), • O conforto térmico, a iluminação natural e a ventilação natural devem atender as necessidades dos moradores (trabalhos reprodutivos, trabalhos produtivos, descanso, lazer e armazenamento) (ONU, 1991; MONTANER, 2011; BRASIL, 2013);
E.09 - Segurança edificação e condominial
1) Parâmetros relacionados: 04. D - Construção (D.08 - Segurança edificação e condominial). C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico). A percepção dos entrevistados sobre a segurança edificação e condominial se relaciona com as medidas para o controle de fluxo de pessoas e prevenção de incêndios da Construção, com o programa de necessidades do Projeto, com a localização do Conjunto Habitacional e com as características socioeconômicas do Contexto (indicadores de violência urbana, insegurança, etc.).
2) Definição: Ver definição do parâmetro “D.08 - Segurança edificação e condominial”. Apresentar a percepção dos moradores sobre a segurança edificação e a prevenção de incêndios, proporcionada pela portaria e pela infraestrutura do Conjunto Habitacional.
3) Critérios de atendimento: • O Conjunto Habitacional deve possuir portaria 24 horas, com porteiro e ramal interno de comunicação entre a portaria e todas as unidades habitacionais. Também deve realizar o controle da entrada e saída de moradores, visitantes, prestadores de serviços, etc.; • O Conjunto Habitacional deve possuir medidas de prevenção contra incêndios (extintores e sinalização de emergência, portas contra fogo nas saídas de emergência, etc.).

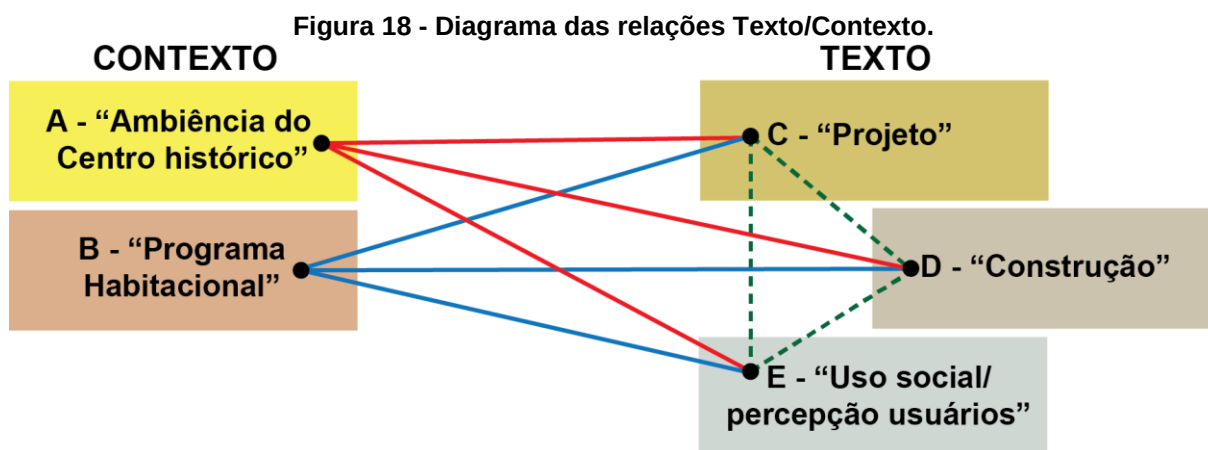
E.10 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 07. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.04 - Equipamentos comunitários). D - Construção: (D.09 - Participação social). C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários). A percepção dos entrevistados sobre a participação social, na execução da Construção, na elaboração do Projeto, e nas diretrizes gerais do Programa Habitacional, se relaciona com a percepção sobre os equipamentos comunitários do Conjunto Habitacional, com o programa de necessidades do Projeto, e com a contemplação dos movimentos sociais e de suas famílias, na época de implantação dos empreendimentos do Programa Habitacional. 2) Definição: Ver definição do parâmetro “B.09 - Participação social”. Apresentar a percepção dos moradores sobre a gestão participativa/participação social na implantação (projeto e obras), manutenção pós-ocupação e gestão condominial do Conjunto Habitacional.
3) Critérios de atendimento: • O Programa Habitacional deve ter permitido a participação dos moradores na elaboração do <i>layout</i> do Conjunto Habitacional e dos tipos de habitação; na execução da obra; na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial.
E.11 - Padrões culturais
1) Parâmetros relacionados: 07. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.10 - Participação social). D - Construção: (D.09 - Participação social). C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários). A percepção dos entrevistados sobre a adequação cultural da moradia se relaciona com a percepção sobre a participação social, na execução da Construção, na elaboração do programa de necessidades do Projeto, e na diretrizes do Programa Habitacional. Os movimentos sociais e suas famílias devem ter sido beneficiados, na época de implantação da intervenção habitacional. 2) Definição: “A maneira como a habitação é construída, os materiais de construção usados e as políticas em que se baseiam devem possibilitar apropriadamente a expressão da identidade e diversidade cultural da habitação” (ONU, 1991 apud BRASIL, 2013, p.36-37). Apresentar a percepção dos moradores sobre a adequação cultural da habitação.
3) Critérios de atendimento: • O <i>layout</i> da habitação deve ter utilizado diretrizes de adequação cultural, para que os moradores possam expressar seus padrões culturais (ONU, 1991; BRASIL, 2013); • Os equipamentos comunitários, áreas arborizadas e demais espaços devem contemplar as necessidades culturais não providas pela moradia (ONU, 1991; BRASIL, 2013).

Fonte: AUTOR (2022).

3.3 Terceira etapa: análise das relações entre Texto e Contexto

Na terceira etapa do Método, são abordadas as relações Texto/Contexto. Sendo a moradia adequada relacionada com a Dialogia da Arquitetura, os projetos de habitação social para moradores de cortiços devem apresentar, idealmente, apenas relações dialógicas, ou seja, relações Texto/Contexto harmônicas.

Desse modo, é verificada a correlação entre os dados levantados e analisados no Contexto (Ambiência do Centro Histórico; e Programa Habitacional) e no Texto (Projeto; Construção; e Uso social/percepção dos usuários). O modelo de interação entre as dimensões do Método Dialógico é apresentado na Figura 18.



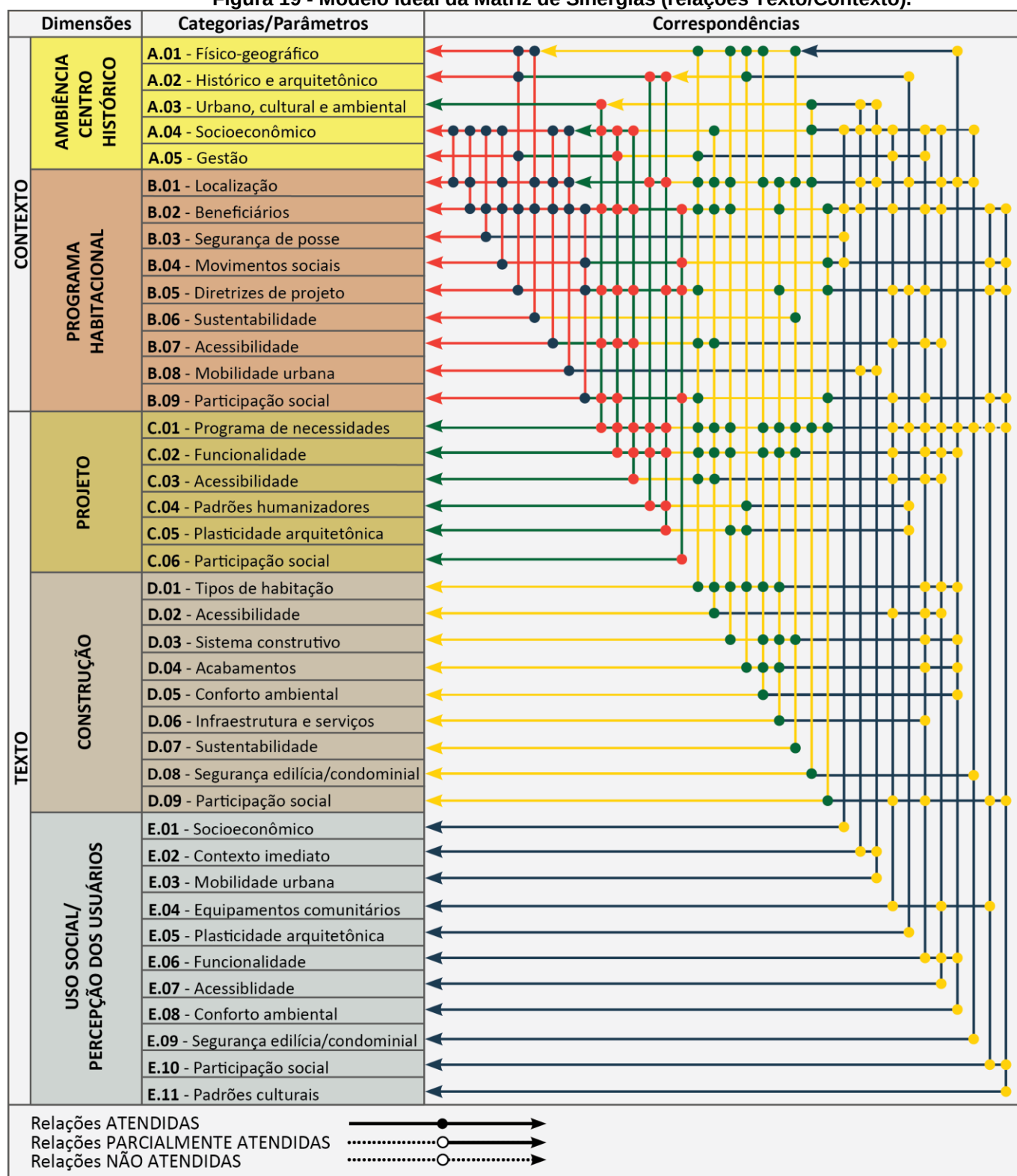
Fonte: AUTOR (2022), baseado em SUTTI (2022).

3.3.1 Modelo-ideal da matriz de Sinergias

O resultado da coleta e análise de dados dos estudos de caso foi apresentada na forma de Matrizes de Sinergias (Ver Figura 19 - Modelo Ideal). Estas matrizes foram baseadas nas “sinergias” de Zárte (2014; 2015), definidas como as relações do “Texto com seu Contexto”, ou ainda, a “[...] correspondência entre as dimensões do Texto (Projeto, Construção e Uso Social) com seu Contexto, que traduzem a qualidade de habitação social [...]” (SILVA, 2020, p.45).

Este modelo gráfico de apresentação dos resultados foi baseado nas Matrizes de Sinergias desenvolvidas nas dissertações de Silva (2020) e Sanchez (2020), as primeiras, dentro dos estudos brasileiros em “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”, a utilizar deste recurso. Este modelo gráfico possui alto grau de flexibilidade, visto que os parâmetros podem ser modificados em função da proposta metodológica e temática de cada pesquisa. O mecanismo de leitura da Matriz de Sinergias ocorre de maneira inversa à ordem apresentada neste capítulo, ou sejam, de baixo para cima.

Figura 19 - Modelo Ideal da Matriz de Sinergias (relações Texto/Contexto).



Fonte: AUTOR (2022).

Os moradores de um Conjunto Habitacional são os que validam se a moradia e o Contexto atendem as suas necessidades e padrões culturais. Portanto, a leitura das relações entre os parâmetros é realizada através da percepção dos moradores, para avaliar a Construção, Projeto, Programa habitacional e Contexto, ou seja, “de baixo para cima” (iniciando no último parâmetro e terminando no primeiro), seguindo a ordem de: “E - Uso social/percepção dos usuários”; “D - Construção”; “C - Projeto”; “B - Programa Habitacional”; e “A - Ambiência do Centro Histórico” (Ver Figura 19 - Modelo Ideal). Desse modo, é possível analisar cada parâmetro individualmente, e o modo como este se relaciona com os demais parâmetros e dimensões.

É possível verificar quais relações Texto/Contexto atendem os parâmetros de moradia adequada, sustentabilidade e os padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos), nos estudos de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” e “Conjunto Habitacional Belém H”. Cada estudo de caso possui uma Matriz de Sinergias individual. Sua leitura e interpretação permite uma reflexão aprofundada sobre o desempenho dialógico dos edifícios estudados, sua viabilidade urbana, arquitetônica, técnico-construtiva, ambiental, econômica e social.

Desse modo, também foram propostas melhorias nos Editais, na qualidade da habitação social, na ambiência urbana do Contexto e nas diretrizes dos Programas de Habitação Social para moradores de cortiços. A seguir, serão apresentados os fatores que tornam viável o estudo comparativo entre os estudos de caso (Conjunto Habitacionais e Programas Habitacionais).

- Os projetos estão situados em um mesmo Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia), distantes entre si cerca de 400 metros;
- Atendem um mesmo público-alvo (famílias moradoras de cortiços);
- Realizaram intervenções nos cortiços onde as famílias residiam, considerando o menor deslocamento possível até a nova moradia;
- Realizaram intervenções do tipo “projeto novo”, demolindo total ou parcialmente os cortiços pré-existent;
- Possuem um gabarito edificado semelhante, com térreo mais quatro pavimentos, além da ausência de elevadores;
- Possuem tipos de habitação com apenas um dormitório.

Após a apresentação dos dados coletados, dos resultados obtidos, e das Matrizes de Sinergias, é apresentado um Quadro Comparativo entre os estudos de

caso (Ver Quadro 19 - Modelo Comparativo), baseado no trabalho de Sutti (2022). Este Quadro tem por objetivo demonstrar as semelhanças e diferenças entre os projetos, além dos pontos positivos e negativos em comum.

Quadro 19 - Modelo de análise comparativa dos estudos de caso.

ANÁLISE COMPARATIVA (CASARÃO CELSO GARCIA/BELÉM H)		
Legenda:		
Situação semelhante entre os estudos de caso		
Situação diferente entre os estudos de caso		
A - AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO		
Dados coletados e resultados obtidos.		
B - PROGRAMA HABITACIONAL		
MUTIRÃO	ATUAÇÃO EM CORTIÇOS (PAC)	
Dados coletados e resultados obtidos.	Dados coletados e resultados obtidos.	
C - PROJETO		
CELSO GARCIA	BELÉM H	
Dados coletados e resultados obtidos.	Dados coletados e resultados obtidos.	
D - CONSTRUÇÃO		
CELSO GARCIA	BELÉM H	
Dados coletados e resultados obtidos.	Dados coletados e resultados obtidos.	
E - USO SOCIAL/PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS		
CELSO GARCIA	BELÉM H	
Dados coletados e resultados obtidos.	Dados coletados e resultados obtidos.	
PERCENTUAL DE SEMELHANÇAS E DIFIRENÇAS (%)	Semelhanças	Diferenças
	%	%

Fonte: AUTOR (2022).

Por fim, na quarta etapa, tendo em vista os dados coletados, os resultados obtidos, as relações não dialógicas verificadas nesta pesquisa, as Matrizes de Sinergias e o estudo comparativo entre os estudos de caso, foram apresentadas propostas de melhorias nos Programas de Habitação Social para moradores de cortiços (Ver Quadro 20 - Modelo de Edital).

Quadro 20 - Propostas de melhorias nos Programas Habitacionais.

EDITAL: PROGRAMA HABITACIONAL PARA MORADORES DE CORTIÇOS	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
Serão listadas todas as relações não dialógicas que influenciaram no desempenho da qualidade da habitação social dos estudos de caso.	Serão apresentadas propostas para os 09 (nove) parâmetros do Programa Habitacional (Localização; Beneficiários; Segurança de posse; Contemplação de movimentos sociais; Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços; Sustentabilidade; Acessibilidade; Mobilidade urbana; e Participação social).

Fonte: AUTOR (2022).

A Figura 20 apresenta a localização do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia), na área central de São Paulo. Em 2021, o Distrito possuía uma população de 49.213 habitantes, com densidade demográfica de 8.202 hab./km², distribuídos em 6,00 km². (REDE NOSSA SÃO PAULO, 2021; PMSP, 2022). Além disso, a área de estudo está situada na Subprefeitura da Mooca, junto de outros cinco Distritos: Mooca, Brás, Pari, Tatuapé e Água Rasa. A oeste, está localizada a Subprefeitura da Sé, com os Distritos da Sé, República, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci. As Subprefeituras constituem uma subdivisão administrativa da cidade, influenciando no planejamento urbano local.

Dentro da Subprefeitura da Sé, os Distritos da Sé e da República constituem o centro histórico, com grande concentração de edificações históricas tombadas pelos IPHAN, CONDEPHAAT e/ou CONPRESP, comércios, serviços, equipamentos urbanos coletivos (saúde, educação, cultura, lazer, etc.), transporte coletivo (ônibus, trem e metrô), além de praças e parques. Os demais Distritos da Subprefeitura da Sé, assim como todos os Distritos da Subprefeitura da Mooca, constituem a ambiência do centro histórico de São Paulo.

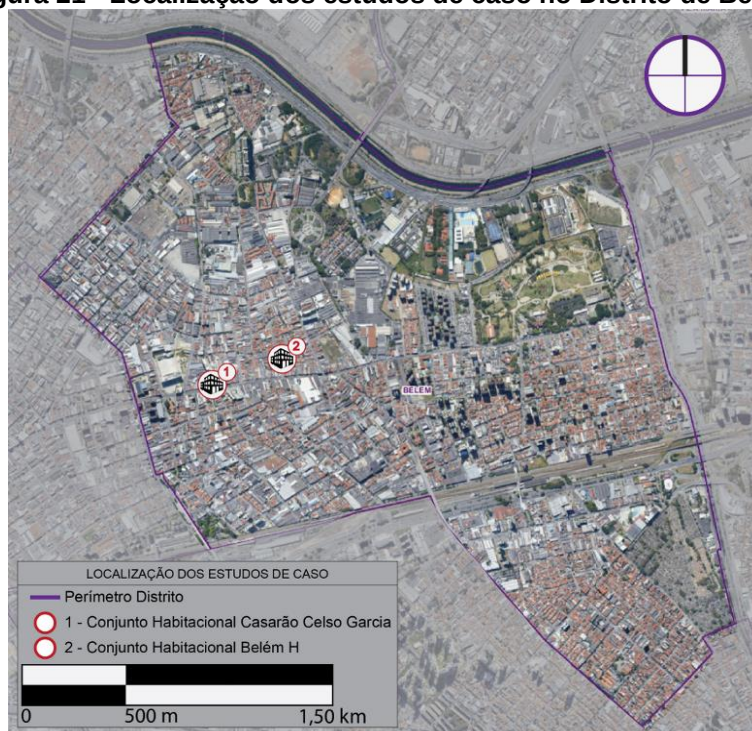
Figura 20 - Localização do Distrito de Belém na região central de São Paulo.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

As Figuras 21 e 22 apresentam a localização dos estudos de caso com relação ao Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia). Na Figura 21, destaca-se a localização dos estudos de caso em relação ao território do Distrito. Na Figura 22, destaca-se a localização dos estudos de caso em relação à Avenida Celso Garcia, entorno imediato dos Conjuntos Habitacionais, sendo esta via considerada a mais importante para as finalidades desta pesquisa.

Figura 21 - Localização dos estudos de caso no Distrito de Belém.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 22 - Localização e entorno imediato dos estudos de caso.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

3.4 Estudo de caso: Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia

O primeiro estudo de caso é o Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia (Avenida Celso Garcia, N.º 819, Distrito de Belém/SP) (Figuras 23 e 24).

Trata-se de um projeto-piloto de habitação social realizado pelo Programa de Produção de Habitação de Interesse Social (Funaps Comunitário/Funaps Vertical), em modelo de mutirão autogerido. Sua implantação iniciou-se na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), em parceria com a COHAB-SP (Companhia Metropolitana de

Habitação de São Paulo) e a Secretaria de Habitação (SEHAB), com recursos do Fundo de Atendimento da População Moradora em Habitação Sub-Normal (Funaps), e do Fundo Municipal de Habitação (FMH) (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006).

As obras ocorreram entre os anos de 1991 e 1997, em um contexto político turbulento, dado que a gestão municipal de Paulo Maluf (1993-1997) interrompeu o financiamento das obras por quase três anos, com a alegação de que a prestação de contas dos recursos municipais, aplicados na obra do Conjunto Habitacional, apresentavam irregularidades, nunca comprovadas (BONDUKI, 2000b; 2000d).

O Conjunto Habitacional abriga 182 unidades, divididas em quatro blocos de apartamentos com cinco pavimentos (térreo + quatro pavimentos). Existem duas tipologias principais - Lâmina (31,63 m²) e Duplo (28,36 m²) - cada uma com apenas um dormitório, sala, cozinha e banheiro. No Conjunto Habitacional, os Blocos 01 e 04 abrigam os apartamentos do tipo Lâmina, com 40 (quarenta) e 50 (cinquenta) unidades habitacionais, respectivamente. Estes Blocos, por sua vez, estão situados nas extremidades do terreno, de cerca de 4.031,18 m² (RAFFAELLI, 2006).

Além disso, os Blocos 01 e 04 também possuem, cada um, uma lavanderia coletiva no último pavimento, já que os apartamentos do tipo Lâmina não possuem área de serviço privativa. No pavimento semienterrado, denominado de “subsolo”, cada um dos Blocos abriga um salão condominial, utilizado para as assembleias dos moradores ou para a realização de festividades.

Os Blocos 02 e 03 abrigam os apartamentos do tipo Duplo, com 56 (cinquenta e seis) e 36 (trinta e seis) unidades habitacionais, respectivamente. Estes Blocos estão situados na área central do terreno, envolvendo uma praça arborizada. No térreo destes Blocos, na faces voltadas para a praça, estão situadas 08 (oito) salas comunitárias, com o tamanho de um módulo do apartamento tipo Duplo, mas que possuem destinação diversa daquela prevista em projeto.

De frente para a Bloco 03, está situado o Casarão Cutrale, em estilo eclético, principal componente estético das fachadas voltadas para a Avenida Celso Garcia. Assim como diversos imóveis da região, este casarão foi desocupado por seus moradores originais, tendo sido utilizado como cortiço. Dentro da proposta original, o casarão deveria ter sido restaurado para abrigar um equipamento cultural. No entanto, a restauração nunca foi realizada, e o edifício encontra-se degradado.

Figura 23 - Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia (perspectiva aérea).



Fonte: GOOGLE LLC (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 24 - Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia (perspectiva no nível da rua).



Fonte: GOOGLE LLC (2022). Adaptado pelo autor (2022).

3.5 Estudo de caso: Conjunto Habitacional Belém H

O segundo estudo de caso é o Conjunto Habitacional Belém H (Rua Doutor Carlos Guimarães, N.º 82, Distrito de Belém/SP) (Figuras 25 e 26).

O projeto é oriundo do Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), cuja implantação se iniciou durante a gestão municipal de Celso Pitta (1997-2000), por iniciativa do governo estadual de Mário Covas (1995-2001) e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Figura 25 - Conjunto Habitacional Belém H (perspectiva aérea).



Fonte: GOOGLE LLC (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Entregue em 2013, o Conjunto Habitacional possui 44 unidades, com uma unidade acessível no pavimento térreo. Os apartamentos estão organizados em uma única torre de seis pavimentos (semienterrado + térreo + quatro pavimentos), todos de um Tipo Único (32,66 m²), com um dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço (CDHU, [201-]). O edifício conta com um salão condominial e um átrio (praça seca) no pavimento semienterrado.

Figura 26 - Conjunto Habitacional Belém H (perspectiva no nível da rua).



Fonte: GOOGLE LLC (2022). Adaptado pelo autor (2022)

4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS: QUALIDADE DA HABITAÇÃO SOCIAL DO PROGRAMA HABITACIONAL MUTIRÃO E DO PROGRAMA DE ATUAÇÃO EM CORTIÇOS (PAC-CDHU)

Este capítulo apresenta a análise e discussão dos resultados, dividida em cinco seções: Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia); Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical); Estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”; Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU); e Estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”.

4.1 Análise do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia)

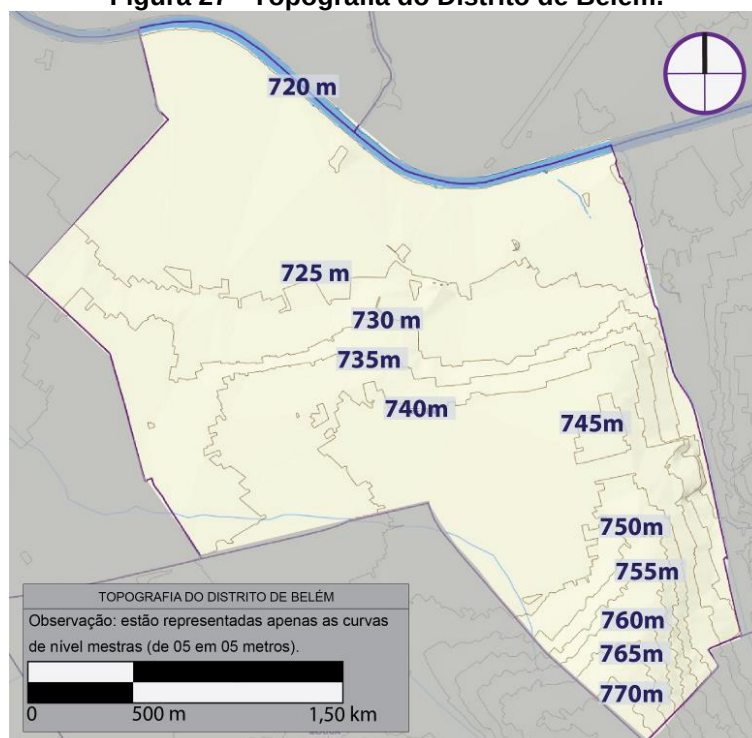
O estudo do Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia) foi realizado através das categorias estabelecidas por Salcedo (2007) para os centros históricos, visto que a área de estudo se encontra na ambiência do centro histórico de São Paulo. São apresentadas as relações desta área com os Programas de Habitação Social (Mutirão e Atuação em Cortiços-PAC) e os estudos de caso (Conjuntos Habitacionais).

4.1.1.1 Aspectos físico-geográficos

O Distrito de Belém está situado nas áreas “Além-Tamanduateí”, loteadas para a implantação de chácaras durante a década de 1880 (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015). A região está delimitada a oeste pelo Rio Tamanduateí e a norte pelo Rio Tietê, de modo que a maior parte da região é constituída de terraços fluviais, definidos como planícies de cota intermediária, situadas entre o leito de um rio e a porção mais alta de um território. Em função do relevo menos acidentado, estas áreas também foram ocupadas por loteamentos industriais e residenciais (cortiços e vilas operárias).

A Figura 27 apresenta a topografia da área de estudo. De modo geral, percebe-se que a maior parte do Distrito possui uma topografia pouco acidentada, cujo aclave se dá no sentido norte-sul, com cotas que variam entre 720 m e 740 m. O maior desnível ocorre na porção extremo sul, onde as cotas variam entre 750 m e 770 m; além disso, percebe-se que a Avenida Celso Garcia, que atravessa o Distrito no sentido oeste-centro-leste, está situada entre as cotas 730 m e 735 m, de modo que esta via também não apresenta grandes declividades.

Figura 27 - Topografia do Distrito de Belém.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Com relação aos aspectos bioclimáticos, deve-se retomar o fato de que a cidade de São Paulo está situada na Zona Bioclimática 3, definida pela NBR 15.220-3, “Desempenho térmico de edificações” (ABNT, 2005). O clima da cidade é do tipo subtropical úmido, com invernos secos e verões chuvosos. Ao longo do ano, a temperatura média é de 20 °C. Durante o verão, a temperatura máxima média é de 29 °C. Durante o inverno, a temperatura mínima média é de 13 °C. O maior volume de precipitação (chuva) ocorre entre os meses de novembro e fevereiro.

Além disso, São Paulo é caracterizada como uma “ilha de calor”, em função do alto grau de urbanização, impermeabilização do solo, poluição atmosférica e baixa arborização urbana. Uma ilha de calor é definida como um:

[...] fenômeno climático urbano caracterizado pela maior temperatura das cidades em relação às áreas vizinhas, como as zonas rurais. Esse aquecimento se dá em função da maior concentração de materiais como asfalto, concreto e superfícies escurecidas, que absorvem mais calor, da poluição, da atividade antrópica, da ausência de vegetação e corpos d’água, além da impermeabilização do solo (GUITARRARA, P. *In*: BRASIL ESCOLA, s.d.).

Por fim, as Figuras 28 e 29 apresentam a insolação dos estudos de caso, no solstício de inverno (cor laranja) e no solstício de verão (cor vermelha). Por estarem situados em um mesmo Contexto, ambos os projetos possuem ventos dominantes

no sentido sudeste-leste e insolação mais intensa na face norte, já que estão situados no hemisfério sul. Estas informações são fundamentais para que um projeto de habitação social atenda aos padrões mínimos de conforto ambiental, (insolação e ventilação natural, dimensionamento de aberturas, etc.).

Figura 28 - Implantação do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 29 - Implantação do estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

4.1.1.2 Aspectos históricos e arquitetônicos

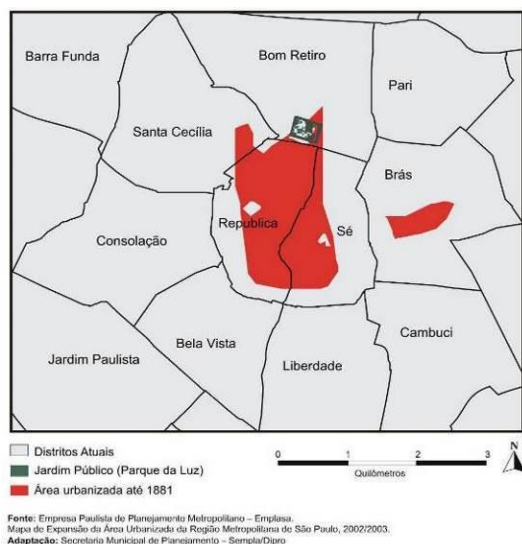
A formação do Distrito de Belém está atrelada a “Segunda Fundação” de São Paulo. Neste período, cujo marco temporal é a década de 1870, iniciaram-se os processos de industrialização e crescimento populacional, fomentados pelos investimentos da elite cafeeira, pela abolição da escravatura, com consequente êxodo rural para as áreas urbanas, além da vinda de migrantes e imigrantes (SIMONE, 2014; BONDUKI, 2017). Durante a década de 1870, a área urbanizada da cidade ocupava o equivalente aos Distritos da Sé e da República, atualmente o centro histórico da cidade. A Figura 30 apresenta a mancha urbana da cidade no período, sendo possível verificar que o Distrito de Belém ainda era uma área rural.

Na década de 1880, iniciou-se a ocupação do Distrito, o qual seria fundado no final da década seguinte. Sua primeira utilização esteve atrelada ao uso rural, pois a região “[...] ganhou notoriedade pela altitude, o arvoredo e o ar bom para respirar. Muitos ricos instalavam-se lá no alto com suas chácaras e casarões. Aos que tivessem doenças respiratórias era recomendada uma temporada no Belém” (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015; 2020). Em função do clima local, a região ganhou o nome de “Estação Climática” (ARQUIDIOCESE DE SÃO PAULO, s.d.).

Ademais, a elite local não apenas residia na região, mas também exercia suas práticas culturais a partir da religião, dado que muitos moradores eram devotos

de São José do Belém. Em 1897, foi fundada uma paróquia de mesmo nome, a qual encontra-se atualmente na porção central do Distrito, ao sul da Avenida Celso Garcia. Tendo sido inicialmente uma “capelinha de aldeia”, instalada em um terreno cedido pela Câmara Municipal em 1878, a atual Paróquia possui linguagem eclética neogótica (ARQUIDIOCESE DE SÃO PAULO, s.d.) (Ver Figura 31).

Figura 30 - Mancha urbana da cidade de São Paulo na década de 1870.



Fonte: PMSP (s.d.). Adaptado pelo Autor (2022).

Figura 31 - Paróquia de São José do Belém.



Fonte: GAZETA DO TATUAPÉ (2020).

O entorno da desta Paróquia constituiu o primeiro núcleo de ocupação do Distrito. Em 26 de junho de 1899, por meio da Lei Estadual N.º 623, é fundado o Distrito da Paz do Belenzinho, no Distrito do Brás (SIMONE, 2014). Em paralelo, a cidade passava pela industrialização das áreas “Além-Tamanduateí”, as quais haviam sido inicialmente utilizadas para a lavoura de café, devido à presença de terraços fluviais. Entre o final do século XIX e início do século XX, as glebas destes Distritos foram destinadas para a implantação da ferroviária, sistema de bondes e indústrias - as quais encontraram seu auge a partir dos anos 1930 (DIAS, 2008). Ainda sobre este período, um artigo do jornal O Estado de São Paulo (2015) fornece a seguinte descrição do Distrito de Belém:

Foi ao redor da capela que a região de sítios e pomares se converteu em localidade de perfil mais urbano, ocupado por brasileiros e imigrantes [...] cortado pelo trem, percorrido pelo bonde 24 (a conexão com o centro) e seus vagões especiais, mais baratos para os operários e sempre lotados no começo e no fim do expediente. Perto das fábricas viviam os empregados. Os palacetes dos proprietários eram instalados na Avenida Celso Garcia. O letreiro do bonde não comportava o diminutivo e o nome do bairro acabou

encolhido para caber. Virou Belém - o Belenzinho ainda existe e faz parte do distrito (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015).

Além disso, ressalta-se que a cidade possuía uma população entre 23 (vinte e três) mil e 31 (trinta e um) habitantes em 1872 (PICCINI, 1999; SOUZA, 2011; BONDUKI, 2017), tendo passado de 240 (duzentos e quarenta) mil habitantes, no início dos anos 1900 (BONDUKI, 2017), para 580 (quinhentos e oitenta) mil habitantes, no início dos anos 1920 (PICCINI, 1999). A partir dos anos 1910, foram instaladas as primeiras indústrias, para a produção de vidros, cristais e tecelagens (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015; CYTRYNOWICZ, 2010 *In*: PUBLISHNEWS).

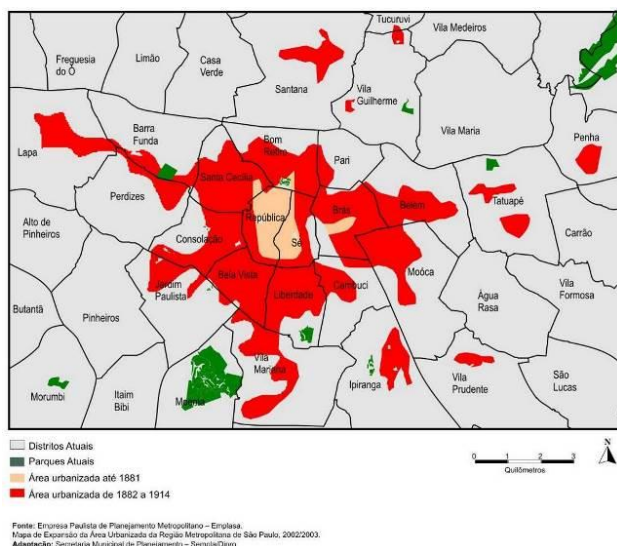
O Distrito também abrigou vilas operárias, como a vila operária Maria Zélia, um dos conjuntos de maior valor patrimonial do bairro. Em 1911, o industrial Jorge Street, da Companhia Nacional de Tecidos de Juta, comprou um terreno entre a Avenida Celso Garcia e o Rio Tietê, para instalar um complexo fabril e uma vila operária, inaugurada em 1917 (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015). Ainda neste ano, a cidade sofreu com a Greve de 1917, na qual os operários exigiam melhores condições de trabalho, como a redução na jornada de trabalho, o descanso aos finais de semana e o fim da exploração de menores de 14 anos nas fábricas (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015; CYTRYNOWICZ, 2010 *In*: PUBLISHNEWS).

Em 1924, seis anos após a inauguração da vila operária, o empresário Jorge Street faliu, tendo de vender os empreendimentos, que foram comprados pela família Scarpa, que rebatizou o local como “Vila Scarpa”. Em 1929, a família Scarpa vendeu os empreendimentos para o Grupo Guinle. No entanto, já no início dos anos 1930, o Governo Federal confiscou a fábrica e a vila operária, em função de débitos fiscais. Tendo sido desativada em 1931, a fábrica foi reinaugurada apenas em 1939, após ter sido comprada pela Goodyear (NASCIMENTO, 2012 *In*: SÃO PAULO ANTIGA; O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015).

A vila operária também foi utilizada como presídio, entre 1936 a 1937, para abrigar os presos políticos da ditadura Vargas, pois configurava uma “cidade murada” (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015). Entre 1931 e 1939, os moradores puderam permanecer sem pagar, pois o Governo Federal procurava uma destinação para os imóveis. Entre 1939 e 1968, os moradores tornaram-se inquilinos, pagando aluguel para o IAPI (Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários). Após esse período, os inquilinos foram autorizados a comprar os imóveis, com financiamento do BNH (NASCIMENTO, 2012 *In*: SÃO PAULO ANTIGA).

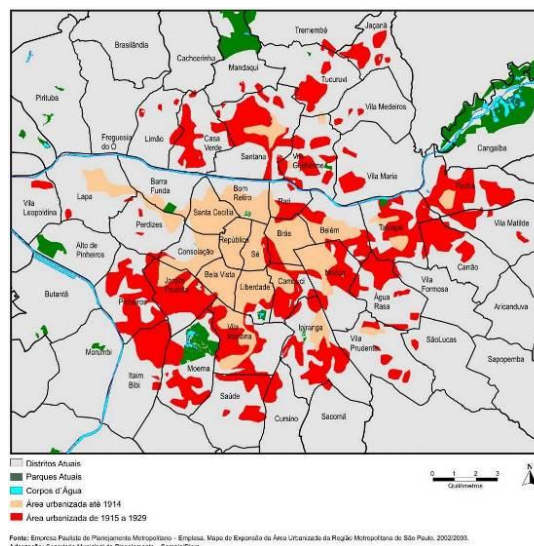
Entre meados dos anos 1910 e o final da década de 1920, período no qual a vila operária Maria Zélia foi inaugurada e a fábrica Maria Zélia foi vendida, a mancha urbana da cidade cresceu consideravelmente (Ver Figura 33). A expansão urbana foi muito mais acentuada se comparada ao período anterior, entre 1881 e 1914 (Ver Figura 32). Portanto, são verificados dois momentos de ocupação do Distrito de Belém. Primeiro, entre 1881 a 1914, a ocupação ocorreu no sentido oeste-leste, ao longo da Avenida Celso Garcia. Depois, entre 1915 e 1929, a ocupação ocorreu nas porções oeste e extremo sul. Ao início dos anos 1930, a maior parte do traçado urbano do Distrito já se encontrava consolidado.

Figura 32 - Mancha urbana da cidade de São Paulo entre 1881 e 1914.



Fonte: PMSP (s.d.). Adaptado pelo Autor (2022).

Figura 33 - Mancha urbana da cidade de São Paulo entre 1915 e 1929.



Fonte: PMSP (s.d.). Adaptado pelo Autor (2022).

Conforme comentado, a cidade possuía cerca de 580 (quinhentos e oitenta) mil habitantes no início dos anos 1920 (PICCINI, 1999). No entanto, como o Censo não foi realizado na década seguinte, em função da Revolução de 1930, os dados demográficos da cidade foram atualizados apenas nos anos 1940, quando a população atingiu 1.326.261 de habitantes (PMSP, s.d.). Entre os anos 1930 e 1949, o território do Distrito foi ocupado em pequenas áreas, na porção leste, em sentido ao Distrito do Tatuapé e na porção extremo sul, a qual já havia sido intensamente ocupada nas décadas anteriores.

Nos anos 1950, a cidade possuía cerca de 2.198.096 habitantes (PMSP, s.d.). Em 1957, foi inaugurada a Avenida Alcântara Machado, também conhecida como Radial Leste, na porção sul do Distrito. Esta via constitui, até a atualidade, um dos

principais eixos de conexão oeste-leste do município, tanto para o transporte individual motorizado (carro e moto) quanto para o transporte por ônibus.

Durante este período, também foram realizadas as obras de retificação do Rio Tietê. De fato, a porção norte do Distrito, onde se localizavam os terraços fluviais, foi a última grande área do Distrito que passou pelo processo de urbanização, dada a envergadura das obras de infraestrutura necessárias. Após a implantação desta infraestrutura viária, o sistema de bondes foi desativado, com a posterior implantação dos modais de transporte coletivo (ônibus, trem e metrô).

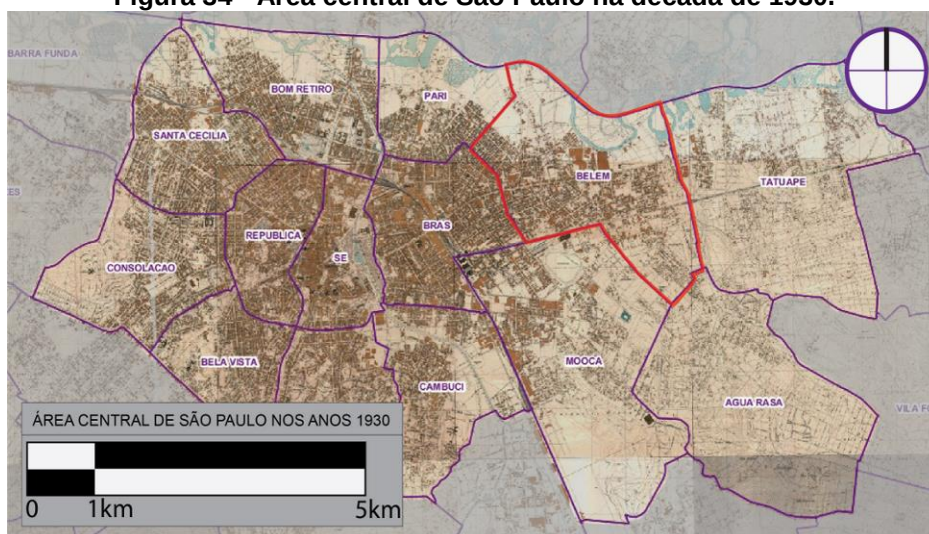
Nos anos 1960, a cidade possuía uma população de cerca de 3.781.446 de habitantes (PMSP, s.d.), período em que o Distrito de Belém atingiu o seu auge populacional, com 62.881 habitantes (PMSP, s.d.). As décadas de 1960 e 1970 marcaram o fim do auge da atividade industrial no Brás, Belém e Mooca.

Entre 1970 e 1990, foram iniciados os processos de desindustrialização e decréscimo populacional da região. Percebe-se que o Distrito alcançou seu auge e decadência em um período muito curto, influenciados pelas oscilações da atividade industrial. Enquanto as primeiras fábricas eram implantadas no Distrito nos anos 1910, com a consequente formação de núcleos residenciais (vilas operárias e cortiços), sua população passava a diminuir nos anos 1970, em função também da periferização e favelização da cidade (PICCINI, 1999), além do contexto social, econômico e político brasileiro do final dos anos 1970 e início dos anos 1980.

Atualmente, o Distrito de Belém possui uma população de cerca de 49.213 habitantes, com densidade demográfica de 8.202 hab./km². (REDE NOSSA SÃO PAULO, 2021; PMSP, 2022). O território possui um traçado urbano heterogêneo, com mescla de loteamentos industriais (quadras de dimensões superiores a 100 m) e residenciais (em traçado em “tabuleiro de xadrez”). Entre os usos dos edifícios, estão: comercial, serviços, residencial, industrial de pequeno e médio porte, religioso, etc.; além disso, a região se destaca pela grande concentração de cortiços.

A seguir, será apresentada uma caracterização histórica da Avenida Celso Garcia, marco originário do Distrito de Belém e vetor de seu crescimento territorial, no início do século XX. A Figura 34 apresenta a ocupação edilícia dos Distritos da área central (atuais Subprefeituras da Sé e Mooca) na década de 1930. Percebe-se que a maior concentração de edificações se dava nos Distritos da Sé e República. Com relação ao território da Subprefeitura da Mooca, percebe-se que o Distrito do Brás possuía a ocupação mais consolidada, seguido por Belém, Pari e Mooca.

Figura 34 - Área central de São Paulo na década de 1930.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Não há uma data de fundação para a Avenida Celso Garcia, visto que era um caminho de terra utilizado no período anterior à formação do Distrito. Segundo Simone (2014, p.73), esta avenida “[...] foi um caminho feito pelos indígenas e que nesta época [década de 1860] era utilizado como principal via que ligava o centro urbano aos setores “suburbanos” a leste”. Durante este período, predominava a arquitetura colonial, cujos ornamentos refletiam as posses de um proprietário. As edificações variavam em tipos, desde edificações térreas até sobrados, com comércio no térreo e moradia no pavimento superior (SIMONE, 2014).

A Figura 35 apresenta uma fotografia datada de 1860, com a caracterização arquitetônica de um trecho da atual Avenida Rangel Pestana, em sentido ao Distrito da Sé. Percebe-se que as edificações seguiam o alinhamento predial, de modo que as fachadas estavam voltadas para a rua. Esta avenida inicia-se no Distrito da República e percorre parte do Distrito do Brás, quando é denominada de Avenida Celso Garcia, a qual segue em sentido ao leste do município. Este conjunto de avenidas constitui a histórica conexão centro-leste, apontada por Simone (2014). Em período anterior à industrialização paulistana, este caminho era utilizado por tropeiros e agricultores para o transporte de mercadorias, até o local conhecido como zona cerealista, na Rua Santa Rosa, Distrito do Brás (SIMONE, 2014).

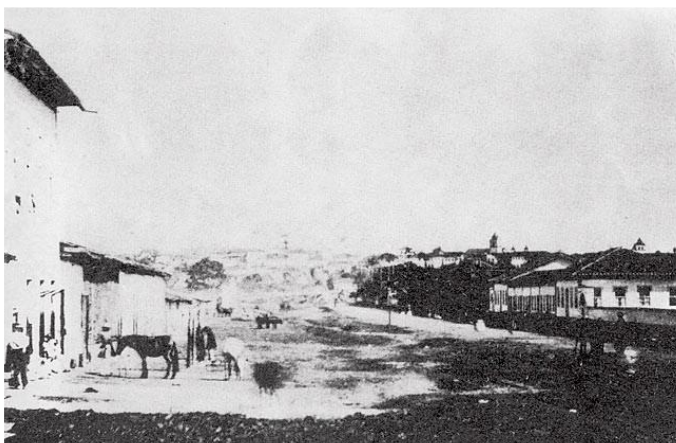
Antes da implantação da ferrovia da San Paulo Railway Company Ltda, em 1867, e da Estação Brás, em 1897, os bairros do Além-Tamanduateí (Brás, Belém, Mooca, Pari) possuíam um caráter bucólico, estando isolados do resto da cidade. Nesta região, predominavam as oficinas de artesões, hotéis e pequenos comércios. Com a industrialização, a paisagem transformou-se, surgindo novos hotéis, lojas e

habitações operárias (SIMONE, 2014). Durante este período, o parque industrial era constituído por fábricas de pequeno e médio porte, destinadas à transformação de matérias-primas. Como as habitações operárias estavam situadas no entorno destas fábricas, o Distrito caracterizava-se por um uso misto, habitacional e industrial.

No entanto, por mais que a região estivesse passando pelos processos de industrialização e modernização, denota-se que a infraestrutura urbana não atendia a todo o Distrito, de modo que “[...] saneamento básico, calçamento das vias, infraestrutura para transporte, eletrificação, abastecimento, etc., eram necessidades centrais nos bairros operários” (SIMONE, 2014, p. 81). Como os rios Tamandateí e Tietê ainda não haviam sido canalizados, era comum a ocorrência de enchentes. Além disso, a grande maioria das indústrias implantadas na região lançava seus efluentes diretamente nos rios, sem qualquer tipo de tratamento.

Dentre os usos atribuídos a Avenida Celso Garcia, citam-se: o caminho indígena; a rota de tropeiros e comerciantes (SIMONE, 2014); e a instalação dos casarões da elite local (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2015), construídos entre o final do século XIX e início do século XX, em estilo eclético. Esta via também foi utilizada como corredor de passagem do sistema de bondes, até o início dos anos 1960 (Ver Figura 36). Outra característica marcante desta via foi a concentração de comércios voltados para a rua, situação verificada até hoje (SIMONE, 2014).

Figura 35 - Avenida Rangel Pestana (década de 1860).



Fonte: EDITORA ABRIL S/A (s.d.) apud SIMONE (2014, p.74).

Figura 36 - Sistema de bondes na Avenida Celso Garcia (década de 1960).



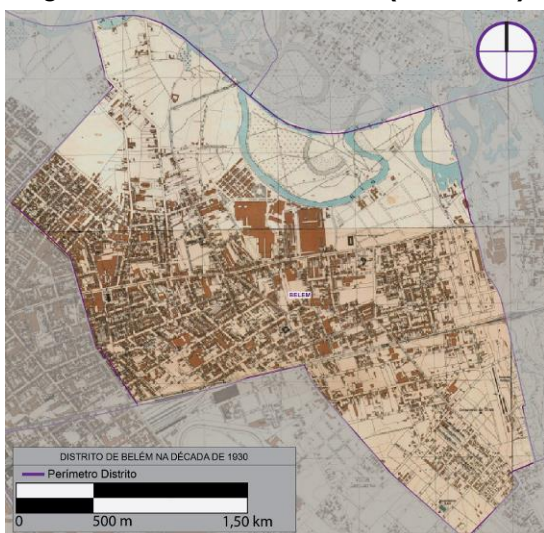
Fonte: O ESTADO DE SÃO PAULO (1961).

A Figura 37 apresenta a ocupação edilícia do Distrito de Belém nos anos 1930, tendo em vista a divisão administrativa por Distritos. Percebe-se que a ocupação ocorreu primeiramente na porção central, ao longo da Avenida Celso Garcia, em um vetor de crescimento oeste-leste. As áreas menos adensadas, ou

ainda, não completamente urbanizadas, estavam concentradas ao norte, junto dos terraços fluviais do Rio Tietê, ainda não canalizado, além da porção extremo sul, que já estava loteada, mas com uma baixa concentração de edificações

A morfologia urbana da área de estudo será abordada nos “Aspectos urbanos, culturais e ambientais”. No entanto, já são possíveis algumas conclusões, a partir da Figura 38, que apresenta o traçado urbano no entorno imediato da Avenida Celso Garcia, na década de 1930. Percebe-se que o loteamento industrial já estava consolidado, mas com um uso e ocupação do solo diferente, se comparado com a situação atual. Em destaque, estão marcadas as quadras dos estudos de caso

Figura 37 - Distrito de Belém (anos 1930).



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 38 - Avenida Celso Garcia na década de 1930.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Sobre os aspectos arquitetônicos da Avenida Celso Garcia e do seu entorno imediato, Simone (2014, p.118) fornece a seguinte descrição:

A paisagem deste setor segue em processo de deterioração e de renovação urbana pela destruição de formas antigas e construção de edificações modernas. O passado resta fragmentado em registros edificados que se deterioram com o tempo (quando não há reabilitação), em um contexto onde a especulação imobiliária avança e encontra nos terrenos de antigas fábricas [...] a oportunidade de materializarem novas formas de adensar a população em condomínios verticais, em contrapartida, permanecem os cortiços, a moradia precária [...] (SIMONE, 2014, p.118).

Esta via também é utilizada pelo transporte coletivo como um corredor de ônibus, além de abrigar o uso comercial, sendo um importante eixo de estruturação dos Distritos do Brás e Belém. A avenida percorre uma das partes mais deterioradas da área de estudo, com imóveis ociosos, para aluguel ou venda. “[...] As renovações

que estão ocorrendo neste setor, buscam os grandes terrenos e os velhos prédios que outrora funcionaram como comércio e moradia, para lembrarem e erguerem as torres [residenciais ou multifuncionais]" (SIMONE, 2014, p.131).

A seguir, serão apresentados os aspectos arquitetônicos da Avenida Celso Garcia (atrelada ao estudo de caso "Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia") e da Rua Doutor Carlos Guimarães (atrelada ao estudo de caso "Conjunto Habitacional Belém H"). Serão apresentadas informações das edificações locais, considerando a implantação no lote, os estilos arquitetônicos, os gabaritos de altura, os materiais e sistemas construtivos, além do estado de conservação das fachadas.

A avenida apresenta edificações de estilos arquitetônicos variados (ecléctico, *art déco*, moderno, industrial, etc.), com gabaritos entre 02 (dois) e 20 (vinte) ou mais pavimentos. Com relação à implantação no lote, a maioria das edificações está implantada alinhada ao limite da calçada e aos limites laterais do lote, com usos que variam entre residencial, comercial, serviços, religioso e industrial de pequeno porte. Há uma tendência do alinhamento das fachadas, ainda que existam edificações com recuos frontais. Além disso, percebe-se uma grande variação do gabarito edificado entre as construções de um mesmo quarteirão (Ver Figuras 39 a 44).

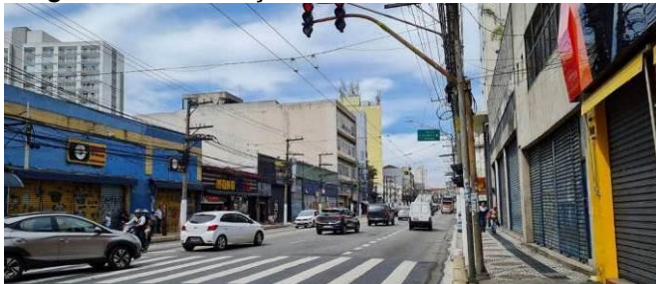
Com relação ao sistema construtivo das fachadas, percebe-se uma mescla dos sistemas de alvenaria estrutural, em tijolos cerâmicos ou de concreto, e estruturas em concreto armado, no caso dos edifícios em altura. Com relação aos acabamentos, percebe-se uma diversidade de materiais, como pastilhas cerâmicas, azulejos, argamassa revestida com pintura, além da grande presença de letreiros, *banners* e toldos dos comércios. Além disso, muitos edifícios possuem portões metálicos no térreo, dado o uso comercial. De modo geral, as composições das fachadas são heterogêneas, não havendo "unidade de estilo" (Ver Figuras 39 a 44).

Ressalta-se que a maioria das fachadas da Avenida Celso Garcia, no entorno do estudo de caso "Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia", encontra-se em péssimo estado de conservação. No caso das edificações mais antigas, ecléticas ou *art déco*, denota-se o alto grau de descaracterização e degradação das fachadas, além da presença de inúmeras pichações. Com relação às edificações nos estilos moderno e industrial, há maior destaque para as pichações (Ver Figuras 39 a 44).

As Figuras 39 a 41 apresentam as características arquitetônicas do entorno imediato do "Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia". Além dos aspectos citados, são verificadas diversas fachadas planas, com aberturas moduladas. Esta

característica é mais recorrente nos edifícios em altura, de construção recente, pois as fachadas das edificações históricas encontram-se degradadas.

Figura 39 - Edificações da Avenida Celso Garcia.



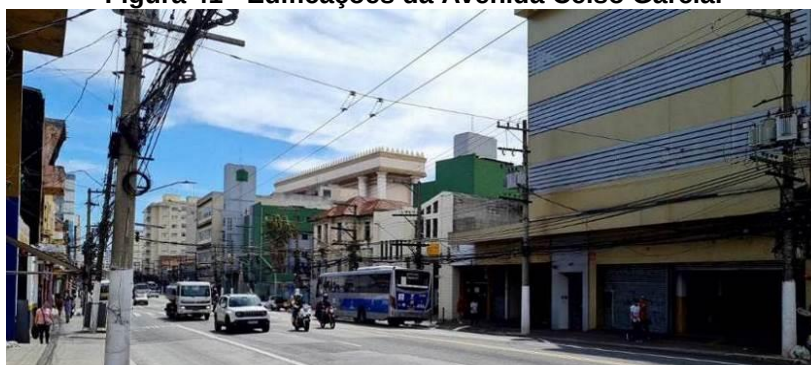
Fonte: AUTOR (2022).

Figura 40 - Edificações da Avenida Celso Garcia.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 41 - Edificações da Avenida Celso Garcia.



Fonte: AUTOR (2022).

As Figuras 42 a 44 também apresentam as características arquitetônicas do entorno imediato do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”.

Figura 42 - Edificações da Avenida Celso Garcia.



Fonte: GOOGLE LLC (2022).

Figura 43 - Edificações da Avenida Celso Garcia.



Fonte: GOOGLE LLC (2022).

Figura 44 - Edificações da Avenida Celso Garcia.



Fonte: GOOGLE LLC (2022).

Com relação aos aspectos arquitetônicos da Rua Doutor Carlos Guimarães (localização do estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”), são verificados os mesmos elementos. No entanto, esta via possui uma menor concentração do uso comercial, sendo mais presente o uso industrial de pequeno porte (oficina, ferrovelho, etc.) e o uso residencial de baixo gabarito, com até 03 (três) pavimentos. O estudo de caso é a edificação mais alta da rua. Outra característica marcante é a presença de grafites em alguns muros e fachadas, algo não verificado na Avenida Celso Garcia. As Figuras 45 a 47 apresentam os aspectos arquitetônicos desta via.

Figura 45 - Edificações da Rua Doutor Carlos Guimarães.



Fonte: GOOGLE LLC (2022).

Figura 46 - Edificações da Rua Doutor Carlos Guimarães.



Fonte: GOOGLE LLC (2022).

Figura 47 - Edificações da Rua Doutor Carlos Guimarães.



Fonte: GOOGLE LLC (2022).

Os imóveis tombados pela instância de preservação do Estado de São Paulo, Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), são: a Vila Operária Maria Zélia, tombada em 1992 (Resolução N.º 43 de 18/12/1992); e a Escola Estadual Amaral do Belém, tombada em 2010 (Resolução N.º 60 de 21/07/2010), situada na porção sul do Distrito, ao lado da Paróquia de São José do Belém (CONDEPHAAT, s.d.).

Na instância de preservação municipal, Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (COMPRES P) foram tombados 13 (treze) imóveis, sendo estes: vila operária e complexo industrial Maria Zélia (Resolução N.º 39 de 1992) (CONPRES P, s.d.); e um conjunto de 10 (dez) imóveis, situados na porção centro-sul do Distrito, nas proximidades do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” (Resolução N.º 02 de 2016) (CONPRES P, s.d.). A exceção de um imóvel em estilo *art déco* que possui 06 (seis) pavimentos, as demais edificações tombadas possuem gabarito de até 03 (três) pavimentos, com estilos variando entre o eclético, o *art déco* e o moderno.

Na instância de preservação federal, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), não há nenhum tombamento. De modo geral, percebe-se que o entorno imediato dos estudos de caso abriga edificações históricas em péssimo estado de preservação, com fachadas descaracterizadas e vandalizadas. Além disso, compreende-se que os tombamentos citados abrangem apenas uma pequena porção do patrimônio arquitetônico local.

4.1.1.3 Aspectos urbanos, culturais e ambientais

Primeiro, este tópico abordará a morfologia urbana do Distrito de Belém (vias, lotes, quadras, limites, cruzamentos, pontos nodais, praças e parques), com base em Lynch (1999) e Lamas (2004). Esta caracterização utilizará: da delimitação

administrativa do Distrito, adotada pela gestão municipal (PMSP); da hierarquia do sistema viário, coletada pela plataforma on-line GeoSampa (PMSP, 2022); da coleta de ortofotos, também utilizando o GeoSampa (PMSP, 2022); e da coleta imagens aéreas, utilizando o *software* Google Earth Pro (GOOGLE LLC, 2022).

Em seguida, será apresentado o mapeamento dos equipamentos urbanos de uso coletivo, dos comércios, dos modais de transporte coletivo e das áreas públicas arborizadas, baseado nos indicadores de Prinz (1986) e Pitts (2004). A partir das categorias da Tabela 04 (Ver “Capítulo 04 - Metodologia”), serão apresentados 08 (oito) tópicos, subdivididos em equipamentos “urbanos”, “culturais” e “ambientais”.

Além disso, será apresentado um tópico com informações complementares (cortiços e favelas). Todos os dados foram obtidos nas plataformas GeoSampa (PMSP, 2022), Google Maps e Google Street View (GOOGLE LLC, 2022).

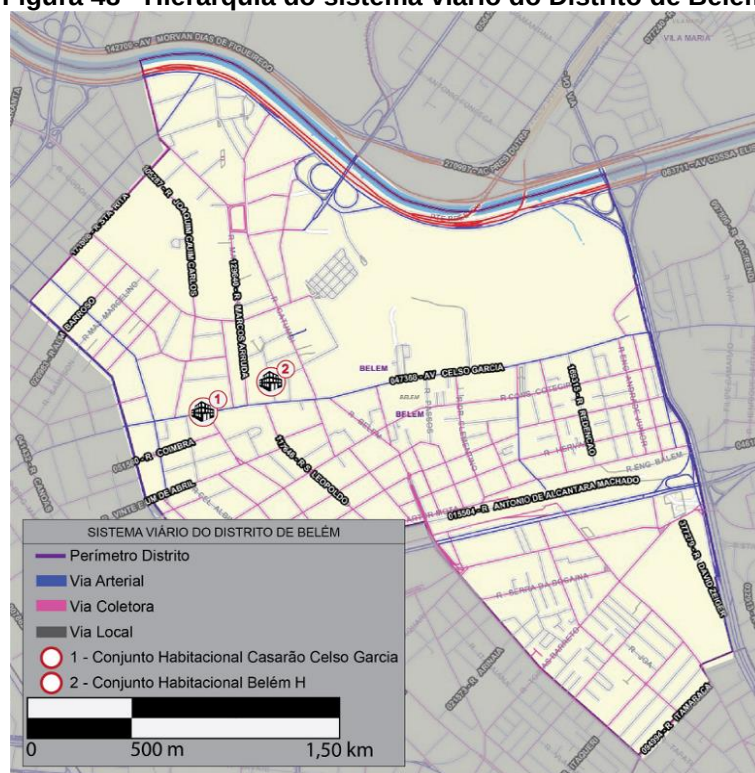
Morfologia urbana - Distrito de Belém

Antes de apresentar a caracterização da morfologia urbana do Distrito de Belém, deve-se ressaltar que o uso industrial existe em parte considerável do seu território até a atualidade. Isto deve-se pelo fato de a região ter sido ocupada com mais intensidade a partir do final do século XIX, em função do processo de industrialização da cidade de São Paulo.

A partir da análise de ortofotos da plataforma on-line GeoSampa (PMSP, 2022), pode-se afirmar que o Distrito de Belém está caracterizado por um traçado urbano fragmentado e heterogêneo, já que os usos industrial e residencial ocorrem em paralelo. As Figuras 48 e 49 apresentam, respectivamente, o sistema viário e as principais características da morfologia urbana da área de estudo.

Primeiro, será abordado o sistema viário (Ver Figura 48). Sendo dividido em vias arteriais, coletoras e locais, denota-se que a área de estudo está estruturada ao longo de 04 (quatro) vias arteriais de maior importância: a Avenida Celso Garcia (na porção central do Distrito, em sentido oeste-leste); a Marginal Tietê (na porção norte do Distrito, também no sentido oeste-leste); a Avenida Salim Marah Maluf (na porção leste do Distrito, no sentido norte-sul); e a Avenida Alcântara Machado (também conhecida como Radial Leste na porção sul do Distrito, paralela à ferrovia).

Figura 48 - Hierarquia do sistema viário do Distrito de Belém.

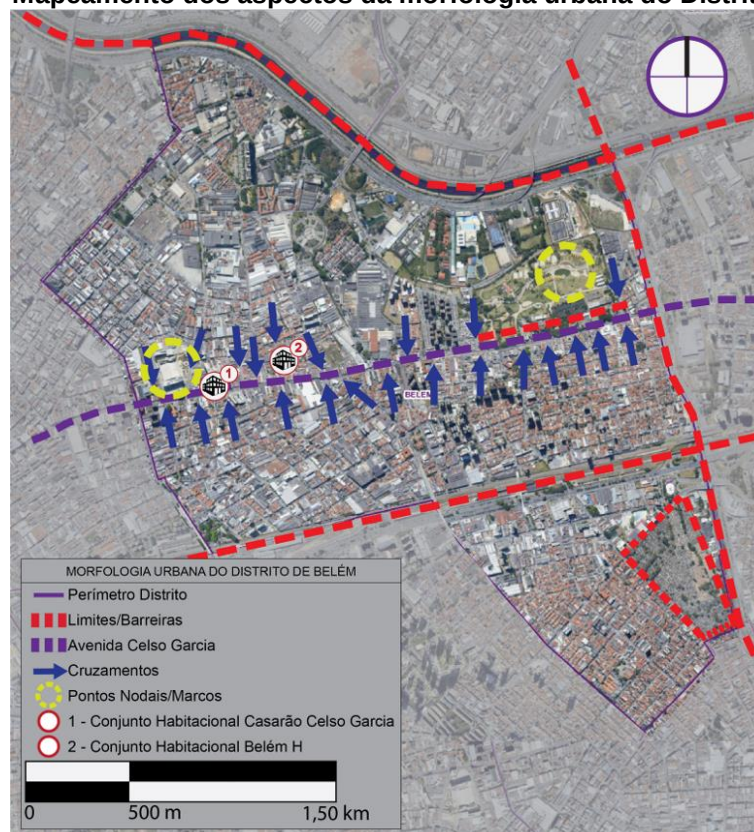


Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Estas informações são necessárias para compreender a morfologia urbana do Distrito (Ver Figura 49). Com exceção da porção extremo sul, todo o Distrito possui topografia plana, com cotas entre 720 m e 740 m. Este relevo foi vantajoso para a implantação de loteamento industriais, cuja maior concentração ocorre na metade oeste do Distrito, no entorno dos estudos de caso. Com relação ao desenho das quadras, não há um padrão bem definido, de modo que muitas quadras de frente para a Avenida Celso Garcia, na porção oeste do Distrito, possuem testadas com dimensões superiores a 100 m, havendo quadras com testadas entre 250 e 400 m.

Com relação às quadras regulares, em modelo de “tabuleiro de xadrez”, percebe-se que estas ocorrem com mais frequência na região extremo oeste, na divisa com o Distrito do Brás, e na região ao sul do Parque Estadual Manoel Pitta. Além disso, esta área próxima ao parque também concentra a maior parte dos empreendimentos residenciais em altura, característica que contrasta bastante com a morfologia edilícia do Distrito, majoritariamente horizontal.

Figura 49 - Mapeamento dos aspectos da morfologia urbana do Distrito de Belém.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

O Distrito possui 05 (cinco) “Limites/Barreiras”, sendo estes: a Marginal Tietê (ao norte); a Avenida Salim Marah Maluf (a leste); a Radial Leste e a ferrovia (ao sul); a testada de mais de 750 m do Parque Estadual Manoel Pitta de frente para a Avenida Celso Garcia (na qual há uma diminuição do número de fachadas ativas); e o Cemitério Quarta Parada (ao sul). Além disso, também foram detectados 02 (dois) “Pontos Nodais/Marcos”, sendo estes: o “Templo de Salomão”, templo religioso situado na quadra vizinha do estudo de caso “Conjunto Residencial Casarão Celso Garcia”; e o Parque Estadual Manoel Pitta.

Equipamentos urbanos - Comércio

Para o mapeamento do comércio vicinal e das feiras livres, utilizou-se da base cartográfica do GeoSampa (PMSP, 2022), das informações disponíveis no Google Street View (GOOGLE LLC, 2022) e de dados coletadas *in loco*, durante visitas realizadas em 17 de maio, 05, 08 e 09 de outubro de 2022. O raio de abrangência adotado é de 600 m, baseado em Prinz (1986).

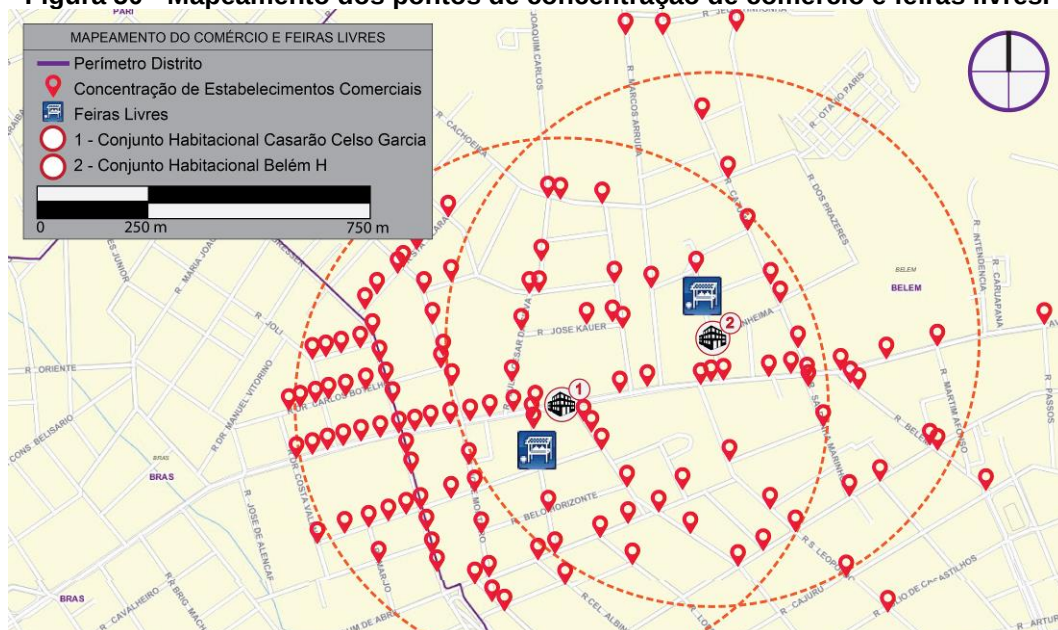
O estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” é atendido pelo comércio presente no trecho da Avenida Celso Garcia em direção ao Distrito do

Brás, nas vias adjacentes a esta, e no entorno imediato do “Templo de Salomão”. Verificou-se a existência de mercados, mercearias, lanchonetes, bares, padarias, restaurantes, farmácias, agências bancárias, lotéricas, lojas de vestuário e diversos comércios do setor de tecelagem e tecidos, uma forte característica do Distrito do Brás. Sendo assim, percebe-se que o comércio vicinal atende o estudo de caso.

Ainda na Avenida Celso Garcia, percebe-se que ocorre uma diminuição no número de estabelecimentos comerciais, entre a quadra do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” e o início do Parque Estadual Manoel Pitta, além de haver uma abundância de imóveis comerciais ociosos. O mapeamento revelou uma presença maior de comércios destinados ao uso industrial de pequeno porte, como lojas de suprimentos, oficinas, ferros-velhos, consertos de equipamentos eletrônicos ou máquinas industriais, equipamentos para ambulantes e vendedores de alimentos do tipo “carrinho de cachorro-quente”, etc. Os outros tipos de comércios consistem em estacionamento, bares e lanchonetes.

Esta característica acaba por influenciar o atendimento do comércio vicinal no estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”, conforme verificado na Figura 50. Percebe-se que, no raio de abrangência deste edifício, o comércio vicinal torna-se mais escasso se comparado com o outro estudo de caso. Ainda que com menor frequência, é verificada a existência de mercearias, bares, lanchonetes e postos de combustíveis, situados geralmente nas esquinas dos quarteirões. Visto isso, considera-se que o comércio vicinal atende parcialmente este estudo de caso.

Figura 50 - Mapeamento dos pontos de concentração de comércio e feiras livres.



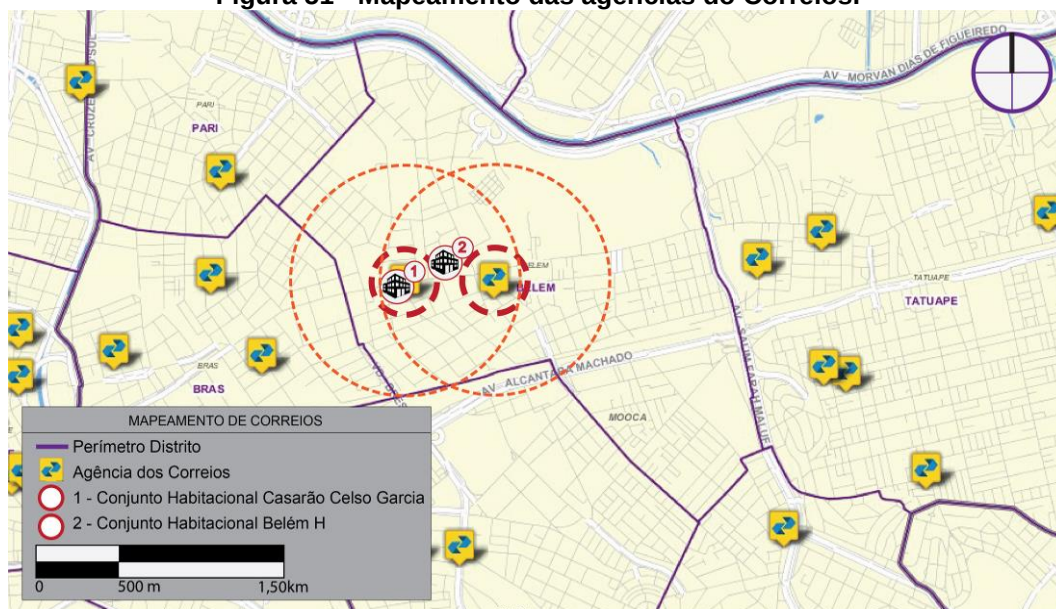
Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

A Figura 50 (acima) também apresenta o mapeamento das feiras ao ar livre. Das 06 (seis) feiras livres existentes no Distrito de Belém, 02 (duas) atendem os estudos de caso. Sendo assim, considera-se que as necessidades de abastecimento dos moradores dos Conjuntos Habitacionais são atendidas.

Equipamentos urbanos - Correios

A Figura 51 apresenta o mapeamento das agências dos Correios, tendo sido utilizado o raio de abrangência de Pitts (2004), com valor de 749 m. Sendo assim, percebe-se que as duas agências dos Correios, presentes no Distrito de Belém, atendem os Conjuntos Habitacionais.

Figura 51 - Mapeamento das agências dos Correios.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Equipamentos urbanos - Metrô/trem/ônibus

O transporte por metrô é administrado pela Companhia do Metropolitano de São Paulo (METRÔ) e conta com 06 linhas: “Linha 01 - Azul”, “Linha 02 - Verde”, “Linha 03 - Vermelha”, “Linha 04 - Amarela”, “Linha 05 - Lilás” e “Linha 15 - Azul”.

A porção sul do Distrito de Belém é atendida pelas estações de metrô Brás, Bresser/Mooça e Belém, com base no raio de abrangência de 1,00 km (PRINZ, 1986) (Ver Figura 52). Estas estações atendem a “Linha 3 - Vermelha”, realizando a integração leste-oeste do município, sendo também a linha de metrô com o maior volume de passageiros transportados, cerca de 22,80 milhões de pessoas em agosto de 2022 (METRÔ, 2022). Além disso, a Estação Brás apresenta integração

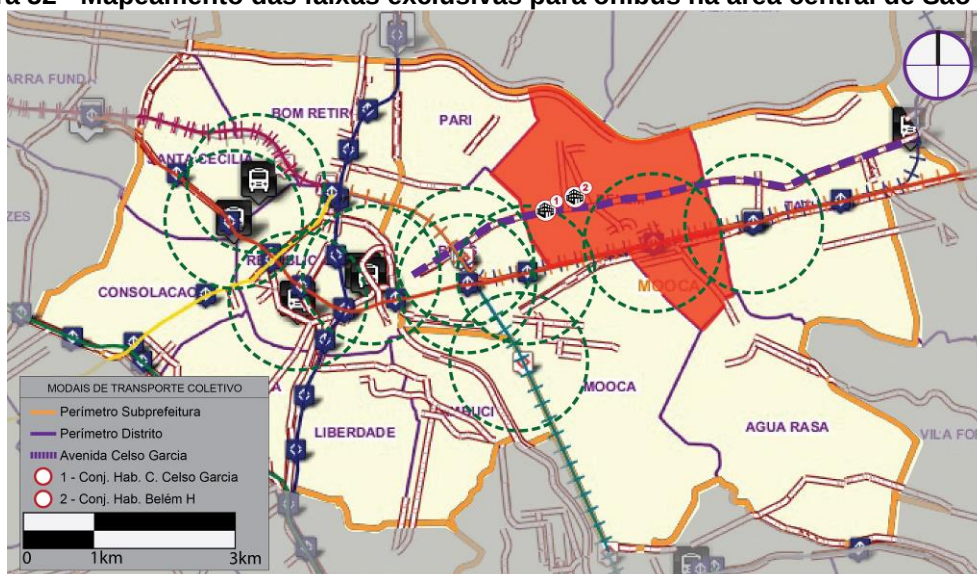
modal com a “estação-irmã” da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos) e a Estação Belém possui integração com linhas de ônibus.

O transporte por trem é administrado pela CPTM e conta com 07 linhas: (“Linha 07 - Rubi”, “Linha 08 - Diamante”, “Linha 09 - Esmeralda”, “Linha 10 - Turquesa”, “Linha 11 - Coral”, “Linha 12 - Safira” e “Linha 13 - Jade”). Com base no raio de abrangência de 1,00 km (PRINZ, 1986), percebe-se que este modal de transporte não atende todo o Distrito de Belém (Ver Figura 52). Apenas uma pequena porção leste e sudeste do Distrito é atendida pela Estação Tatuapé, que atende a “Linha 11 - Coral” e a “Linha 12 - Safira”. Conclui-se que ambos os modais de transporte coletivo, metrô e trem, não atendem os estudos de caso.

A Figura 52 também apresenta o mapeamento dos terminais de ônibus na área central de São Paulo, tendo sido verificados 07 (sete) terminais. Tendo como referência o raio de abrangência de 1,00 km (PRINZ, 1986), percebe-se que o Distrito de Belém não é atendido por terminais de ônibus. Destes terminais, 05 (cinco) atendem a Subprefeitura da Sé e parte do Distrito do Brás.

No mapeamento das faixas exclusivas para ônibus (Ver Figura 52), percebe-se que o Distrito é atendido por este modal, visto que toda a extensão da Avenida Celso Garcia é utilizada como corredor de ônibus. As linhas de ônibus permitem a integração leste-oeste do município, passando também pelo Distrito de Belém, sendo o único modal de transporte coletivo que atende toda a área de estudo.

Figura 52 - Mapeamento das faixas exclusivas para ônibus na área central de São Paulo.

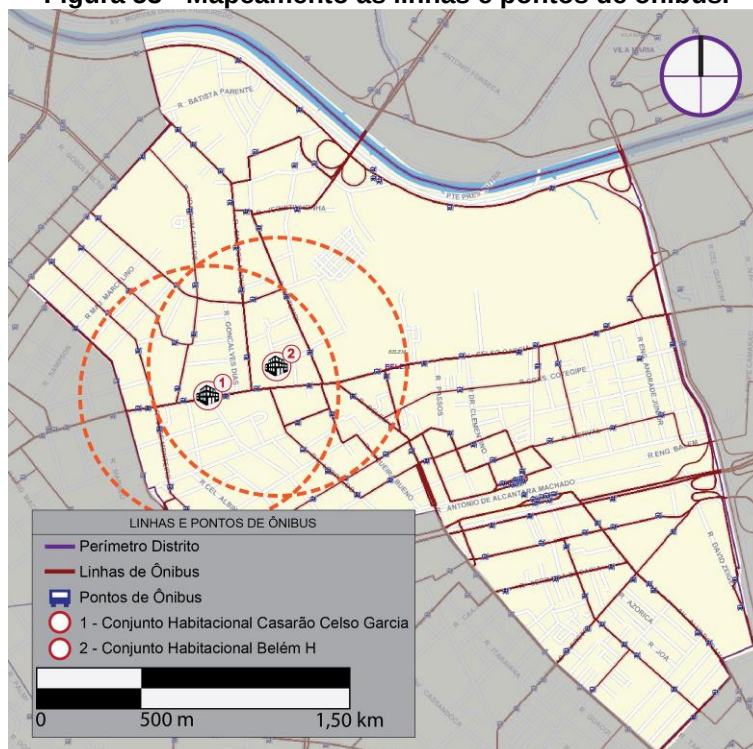


Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

A Figura 53 apresenta o mapeamento das vias utilizadas pelas linhas de ônibus que passam pelo Distrito de Belém, junto da localização dos pontos de

ônibus, baseado no raio de abrangência de 600 m (PRINZ, 1986). Todo o Distrito é atendido por linhas de ônibus, estruturadas ao longo de vias arteriais, como a Avenida Celso Garcia (sentido oeste-leste), a Marginal Tietê (na porção norte, no sentido oeste-leste), a Rua José Monteiro (na porção oeste do, no sentido norte-sul) e a Avenida Salim Marah Maluf (na porção leste, no sentido norte-sul). Conclui-se que os estudos de caso são atendidos por este modal de transporte coletivo, pois os pontos de ônibus podem ser acessados através da caminhada, diferentemente do que foi verificado nas estações de metrô e trem.

Figura 53 - Mapeamento as linhas e pontos de ônibus.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Equipamentos urbanos - Rede cicloviária

O Distrito de Belém possui rede cicloviária em porções muito restritas, com um trecho de ciclofaixas na região norte, definidas como “parte da pista de rolamento, calçada ou canteiro destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica” (CET - COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO, s.d.). Na região sul, há um trecho de ciclofaixas, junto de um trecho de ciclorrotas, definidas como “via com velocidade máxima reduzida, características de volume de tráfego baixo e com sinalização específica, indicando o compartilhamento do espaço viário entre veículos motorizados e bicicletas” (CET, s.d.). Além disso, há também uma ciclovia dentro do Parque Estadual Manoel Pitta, utilizada para lazer.

A rede ciclovária do Distrito não atende os moradores dos estudos de caso por estarem situadas em áreas distantes. Apesar disso, foi verificada uma abundância de bicicletas na área externa do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”. Em alguns casos, algumas bicicletas também estavam acomodadas nos corredores, próximas às entradas dos apartamentos. Conclui-se que o Distrito de Belém está situado em uma área central, com infraestrutura urbana consolidada e boa oferta de comércio vicinais. No entanto, os sistemas de mobilidade urbana atendem parcialmente os estudos de caso, pois os terminais de metrô e trem não atendem os parâmetros de Prinz (1986), além da rede ciclovária ser mal distribuída.

Equipamentos urbanos - Saúde

A Figura 54 apresenta o mapeamento dos equipamentos de saúde do tipo “Hospital”, presentes no Distrito de Belém e entorno imediato, baseado no raio de abrangência de 1,50 km (PRINZ, 1986). Os equipamentos são: 04 (quatro) hospitais (Hospital Estadual Leonor Mendes de Barros Mater; Hospital Estadual Infantil Candido Fontoura, Hospital Santa Virgínia; e Hospital Aviccena, sendo estes dois últimos hospitais privados), 02 (dois) ambulatorios de especialidades (Ambulatório de Especialidades Estadual Maria Zélia; e Ambulatório de Especialidades Mooca-CRST), 03 (três) centros de atendimento em saúde mental (CAPS Adulto III Mooca; Mooca - CAPS ad; e Mooca - CAPS Infante Juvenil); e 01 (um) centro de urgência e emergência (UPA III Mooca).

A Figura 55 apresenta o mapeamento dos equipamentos de saúde do tipo “Posto de Saúde”, presentes no Distrito de Belém e entorno imediato, baseado no raio de abrangência de 600 m (PRINZ, 1986). Há um posto de saúde no Distrito (UBS Belénzinho Marcus Wolosker), além de postos de saúde nos Distritos de Pari (AMA/UBS Integrada Pari), Brás (UBS Manoel Saldiva Neto), Mooca (UBS Mooca I), Água Rasa (AMA/UBS Integrada Água Rasa) e Tatuapé (UBS Santo Estevão).

Conclui-se que os equipamentos do tipo “Hospital” atendem os estudos de caso, pois estes podem ser acessados no raio de abrangência. No entanto, os equipamentos do tipo “Posto de Saúde” atendem apenas o “Conjunto Habitacional Belém H”. No caso do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”, é necessário um maior deslocamento a pé, pois este encontra-se fora do raio de abrangência de Prinz (1986).

Figura 54 - Mapeamento dos equipamentos de saúde pública (hospital).



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 55 - Mapeamento dos equipamentos de saúde pública (posto de saúde).

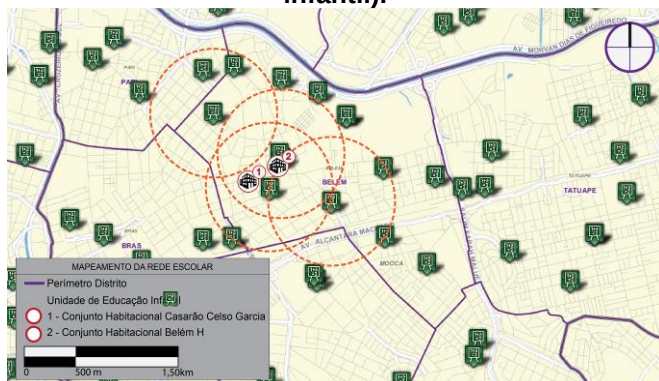


Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Equipamentos urbanos - Educação

A Figura 56 apresenta o mapeamento das unidades de ensino infantil, presentes no Distrito de Belém e entorno imediato, baseado no raio de abrangência de 600 m (PRINZ, 1986). No Distrito, foram verificadas 13 (treze) unidades públicas de ensino infantil. A Figura 57 apresenta o mapeamento das unidades de ensino fundamental e médio, presentes no Distrito de Belém e entorno imediato, baseado no raio de abrangência de 1,00 km (PRINZ, 1986). No Distrito, foram verificadas 07 (sete) unidades públicas de ensino fundamental e médio, sendo estas: 05 (cinco) unidades com ensino fundamental e médio; 01 (uma) unidade com apenas o ensino fundamental; e 01 (um) Centro de Atendimento Socioeducativo para menores de idade infratores. Conclui-se que os estudos de caso são atendidos por unidades de ensino infantil, fundamental e médio.

Figura 56 - Mapeamento da rede escolar (ensino infantil).



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Figura 57 - Mapeamento da rede escolar (ensino fundamental e médio).



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

Foram verificadas outras instituições de ensino: 02 (duas) escolas técnicas (ETEC Parque Belém e Sesi 032 Centro Educacional), 14 (catorze) escolas privadas (que variam entre creches, escolas de ensino infantil, escolas de ensino fundamental e médio, escolas de ensino bilíngue, entre outras), além de 03 (três) instituições do tipo “Outros” (Centro de Detenção Provisória Belém I - Paulo Gilberto de Araujo, CEPA Centro de Estudos Profissionalizantes Alfa e Centro Estadual de Jovens e Adultos - CEEJA Clara Mantelli).

Equipamentos culturais - Centros culturais e centros esportivos

A Figura 58 apresenta o mapeamento dos espaços culturais presentes no Distrito de Belém, baseado no raio de abrangência de 1,00 km (PRINZ, 1986). Foram verificados 02 (dois) espaços culturais: Oficina Cultural do Brás “Amâncio Mazzaropi” e Fábrica de Cultura. Também foi verificado 01 (um) espaço cultural no Brás (Galeria de Artes da Estação Brás da CPTM e Metrô), 02 (dois) no Tatuapé (Centro Cultural do Tatuapé e Espaço de Artes Unid) e 01 (um) na Vila Formosa (Centro Cultural Raul Seixas). No entanto, considera-se que os espaços culturais do Distrito de Belém são os que melhor atendem os estudos de caso.

Ressalta-se que a maior parte dos espaços culturais do município estão concentrados no centro histórico (Distritos da Sé e República) e demais Distritos da Subprefeitura da Sé (Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Cambuci). O Distrito de Belém não possui museus ou bibliotecas.

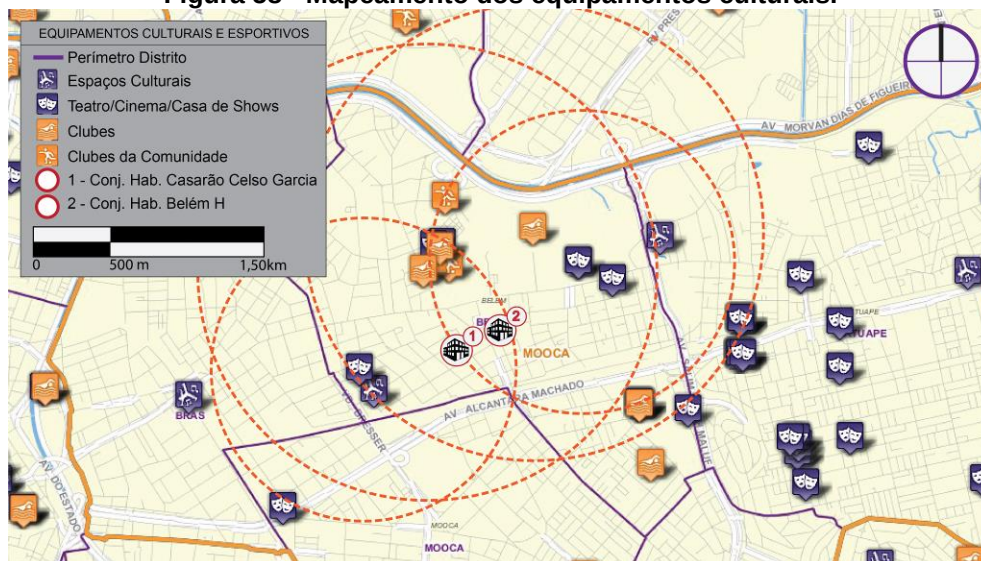
A Figura 58 também apresenta o mapeamento dos espaços culturais do tipo “Teatro/Cinema/Casa de Shows”. Foram verificados 07 (sete) espaços culturais deste tipo no Distrito de Belém: 05 (cinco) do tipo “Salas de Teatro” e 02 (dois) do tipo “Casa de shows e eventos”. Apesar de não estar incluído na base de dados do GeoSampa (PMSP, 2022), pode-se citar o SESC Belenzinho, presente na área sul do Distrito. Conclui-se que os equipamentos culturais atendem os estudos de caso.

Na Figura 58, também é apresentado o mapeamento dos equipamentos esportivos no Distrito de Belém, baseado no raio de abrangência 1,50 km (PRINZ, 1986). Foram verificados 05 (cinco) equipamentos (Centro de Atividades Antonio Devisate, parte do SESI Catumbi; A.A Goodyear; A.D.P.M São Paulo; SESC Belenzinho e Leão do Norte Futebol Clube). Ao se considerar os raios de abrangência, percebe-se que os estudos de caso são atendidos. No entanto, por se

tratarem de instituições privadas ou com regime de associação, deve-se considerar que estas podem não atender as necessidades dos moradores dos estudos de caso.

Também foram verificados equipamentos esportivos do tipo “Clubes Desportivos da Comunidade (CDC)”. Foram verificados 02 (dois) destes no Distrito de Belém (CDC Belenzinho e CDC Chales Goodyear). Pelo que pôde ser verificado, trata-se de equipamentos esportivos públicos, para a prática de esportes coletivos. Percebe-se que os estes equipamentos também atendem os estudos de caso, com um acesso mais facilitado se comparado com os demais equipamentos esportivos.

Figura 58 - Mapeamento dos equipamentos culturais.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

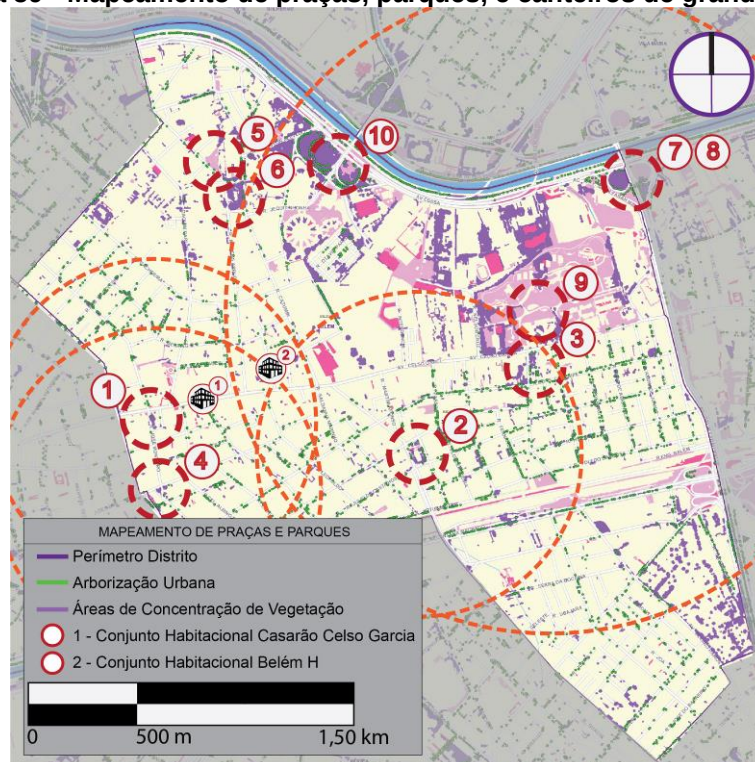
Equipamentos ambientais - Parques e Praças

A Figura 59 apresenta o mapeamento da arborização urbana (na cor verde) e dos maciços vegetais (nas cores salmão, ciano e roxo) no Distrito. Percebe-se que a arborização urbana é distribuída heterogeneamente ao longo da área de estudo, sendo praticamente inexistente na Avenida Celso Garcia. A maior concentração de arborização urbana ocorre ao longo da Marginal Tietê (no limite norte do Distrito) e na porção ao sul da Avenida Celso Garcia. Os maciços vegetais estão concentrados na porção norte do Distrito, como o Parque Estadual Manoel Pitta, grandes canteiros nas alças de acesso da Marginal Tietê, além de uma série de maciços vegetais em terrenos privados ou áreas institucionais, sem acesso público.

A Figura 59 também apresenta o mapeamento das praças e parques, baseado nos raios de abrangência de Prinz (1986), com valores de 750 m e 1,50 km, respectivamente. Foram verificados 10 áreas públicas arborizadas, sendo 08 (oito)

praças, 01 (um) parque estadual e um conjunto de canteiros de grande porte, em uma alça de acesso da Marginal Tietê. Através da Figura 59, na qual estão demarcadas três praças, percebe-se que as áreas arborizadas atendem os estudos de caso. No caso do Parque Estadual Manoel Pitta, percebe-se que este atende apenas o “Conjunto Habitacional Belém H”, sendo necessário um deslocamento maior no caso dos moradores do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”.

Figura 59 - Mapeamento de praças, parques, e canteiros de grande porte.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

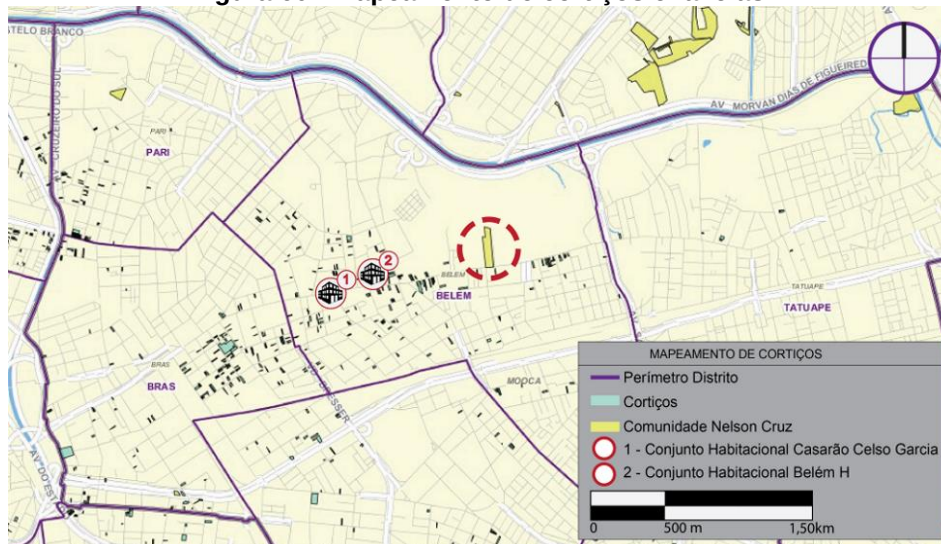
Informações complementares - Cortiços e Favelas

A Figura 60 apresenta a localização dos cortiços no Distrito de Belém. A partir da base de dados do GeoSampa (PMSP, 2021), foram estimados cerca de 398 imóveis encortiçados em todo o Distrito, com uma distribuição espacial heterogênea. A maior concentração de cortiços ocorre na região oeste, na divisa com o Distrito do Brás, e ao longo da Avenida Celso Garcia. Tal fato pode estar relacionado com a proximidade com o comércio vicinal, com os serviços industriais de pequeno porte e os comércios do setor de vestuário, tecidos e tecelagem. Estes comércios, por sua vez, podem vir a oferecer mais postos de trabalho (formal ou informal).

A Figura 60 também apresenta a localização da Comunidade Nelson Cruz. Sendo a única favela presente no Distrito, sua ocupação foi iniciada em 1977 e conta atualmente com cerca de 600 (seiscentos) domicílios. A Comunidade ocupa

uma quadra inteira de frente para a Avenida Celso Garcia, entre um condomínio de alto padrão, de 27 (vinte e sete) torres residenciais de cerca de 18 (dezoito) andares, e o Parque Estadual Manoel Pitta.

Figura 60 - Mapeamento de cortiços e favelas.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

4.1.1.4 Aspectos socioeconômicos

Os aspectos socioeconômicos do Distrito de Belém serão abordados a partir de dados demográficos sobre sua população (faixa etária, gênero, taxa de emprego formal, renda média familiar, número médio de moradores por domicílio, etc.). Também serão abordados indicadores que auxiliam a compreender a qualidade de vida do Contexto: habitação, trabalho, renda, mobilidade urbana e segurança viária.

Estas informações não foram retiradas dos Censos do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), visto que os últimos foram realizados em 2000 e 2010. Além disso, o atual Censo, previsto para ter sido realizado em 2020, iniciou a coleta de dados em 2022, em função de diversos atrasos, influenciados pela Pandemia de COVID-19 e pelos cortes orçamentários do Governo Federal.

Sendo assim, serão utilizados dados do Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE, 2014; 2022) e da Rede Nossa São Paulo (2019; 2020; 2021), Organização Não Governamental (ONG) fundada em 2007, responsável pela realização de diversas pesquisas sobre a qualidade de vida no município. Dentre estes trabalhos, destaca-se o “Mapa da Desigualdade”, no qual é realizado um *ranking* dos Distritos de São Paulo a partir de diversos indicadores.

Primeiramente, será abordada a evolução populacional do Distrito, entre 1950 e 2010 (Ver Tabela 13). Para efeitos de comparação, também será apresentada a evolução populacional do município de São Paulo e dos Distritos da Sé e da República. O auge populacional está destacado na cor vermelha, enquanto o período com a menor população está destacado na cor azul.

Tabela 13 - Evolução populacional dos Distritos centrais do município de São Paulo.

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DE SÃO PAULO							
Local	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
São Paulo	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503
Sé	30.022	32.343	29.555	32.965	27.186	20.115	23.651
República	35.994	48.346	50.348	60.999	57.797	47.718	56.981
Belém	56.722	62.881	60.031	57.195	49.697	39.622	45.057

Fonte: PMSP (s.d.). Organizado pelo autor (2022).

Enquanto a população de São Paulo cresceu em um ritmo constante ao longo de setenta anos, os Distritos da área central passaram por processos de aumento e decréscimo populacional. Os Distritos da Sé e da República tiveram seu auge nos anos 1980, com o decréscimo acentuando-se a partir dos anos 1990. No Distrito de Belém, seu auge populacional ocorreu nos anos 1960, ao ponto que o decréscimo se iniciara nos anos 1970, tendo a menor população sido registrada nos anos 2000.

Dentre os fatores que influenciaram este processo, estão a periferização e a favelização da cidade, intensificadas entre os anos 1940 e 1950 (PICCINI, 1999), a ocorrência de crises econômicas, como a de 1981, que causou demissões em massa nas fábricas (Distritos do Belém, Brás e Mooca) e inviabilizou o custo de vida na área central para a população de baixa renda (AQUINO, 2010). Além disso, cita-se o processo de desindustrialização, definido por Gonçalves (2020, p.24) como:

O conceito desindustrialização está relacionado à redução persistente do emprego industrial em determinada região ou país. Com o passar do tempo, esse conceito foi redefinido e passou a englobar, não só a redução do emprego industrial em relação ao emprego total de uma economia, mas também uma redução do valor adicionado da indústria em relação ao PIB. Dessa forma, a desindustrialização não seria resultado de uma queda ou estagnação da produção industrial, em termos materiais, de um determinado país ou região, mas sim da incapacidade que o setor industrial possui de gerar empregos e valor adicionado em comparação às outras atividades econômicas [...] (GONÇALVES, 2020, p. 24)

Além disso, Gonçalves (2020) afirma que a década de 1970 foi o auge da atividade industrial nos Distritos da ambiência do centro histórico de São Paulo (Belém, Mooca, Brás, Tatuapé e Vila Prudente). Entre as décadas de 1970 e 1990, iniciou-se o processo de desindustrialização, acentuado entre os anos de 1990 e 2000. Além disso, a reorganização das cadeias produtivas mundiais, em função da globalização pós-Guerra Fria (1947-1991), fomentou o deslocamento das indústrias para outros Distritos da cidade, situados na região extremo leste, ou ainda, para outros municípios paulistas (GONÇALVES, 2020).

Visto isso, o Distrito de Belém teve uma redução populacional de cerca de 23,00% entre 1990 e 2000 (SEADE/CDHU, 2003). Em 2010, sua população era de cerca de 45.057 habitantes, valor ainda inferior ao de 1990, período em que o Distrito já passava por decréscimo populacional (Ver Tabela 13) (PMSP, s.d.). Em 2022, estima-se que o Distrito possui uma população de 49.655 habitantes, tendo ocorrido um crescimento populacional de 11,02%, em relação à década de 2010 (REDE NOSSA SÃO PAULO, 2022). Em 2030, é estimado que o Distrito alcance cerca de 51.090 habitantes, com uma taxa de crescimento anual de 0,58% a.a., superior à média do município, sendo de 0,38% a.a. (SEADE, 2014).

Apesar do Distrito de Belém possuir um crescimento populacional acima da média do município, destaca-se que o mesmo é caracterizado por uma baixa densidade demográfica, estando entre os 15 (quinze) Distritos menos populosos da cidade, de um total de 99 (noventa e nove) Distritos (SEADE, 2022).

A Tabela 14 apresenta a população do Distrito de Belém por faixa etária e gênero. Há pouca diferença entre a população masculina e feminina, com esta última sendo ligeiramente maior. Cerca de 15.951 pessoas (32,12%) possuem idade entre 30 e 49 anos. Em geral, as faixas etárias apresentam pouca diferença entre si, com exceção da população feminina com 60 anos ou mais (5.596 pessoas, equivalente a 11,26% da população do Distrito), sendo esta 36,00% maior que a população masculina na mesma faixa etária (3.584 pessoas) (SEADE, 2022).

Tabela 14 - Demografia da população do Distrito de Belém (por gênero e faixa etária).

FAIXA ETÁRIA	MASCULINO	FEMININO
00 a 09 anos	3.853	3.689
10 a 19 anos	2.889	2.818
20 a 29 anos	2.714	2.723
30 a 39 anos	4.107	3.791
40 a 49 anos	4.081	3.972

50 a 59 anos	2.782	3.056
60 a 69 anos	2.103	2.697
70 anos ou mais	1.481	2.899
TOTAL (%)	24.010 (48,35%)	25.645 (51,65%)

Fonte: SEADE (2022). Organizado pelo autor (2022).

Apresentados os fatores que influenciaram a variação populacional da área de estudo, entre as décadas de 1950 e 2010, bem como a projeção populacional para 2022 (por gênero e faixa etária), serão apresentados indicadores da qualidade de vida no Distrito de Belém, retirados do "Mapa da Desigualdade" da Rede Nossa São Paulo (2019; 2020; 2021). Ressalta-se que estes documentos apresentam projeções populacionais ligeiramente diferentes daquela estipulada pela Seade (2022). Estas informações estão sistematizadas no Quadro 21.

Quadro 21 - Indicadores do Mapa da Desigualdade no Distrito de Belém.

INDICADORES DA QUALIDADE DE VIDA NO DISTRITO DE BELÉM		
INDICADOR	TIPO DE DADO	DESCRIÇÃO DO DADO
1) População	População total	49.213 pessoas, está entre os 10 Distritos menos populosos da cidade.
	População preta e parda	24,70%.
	População feminina	51,70%.
	População infantil, de 00 a 06 anos	11,33%, está entre os 10 Distritos com a maior população de crianças entre 00 e 06 anos.
	População jovem, de 00 a 29 anos	37,70%.
2) Direitos Humanos	Feminicídio	2,19 vítimas para cada 10 mil mulheres do Distrito, com idade entre 20 e 59 anos. Está entre as 10 maiores taxas da cidade.
4) Habitação	Densidade domiciliar	Média de 3,10 pessoas por domicílio.
4) Trabalho e Renda	Oferta de emprego formal	12,80% da população economicamente ativa (em 2021).
	Remuneração média mensal do emprego formal	R\$ 4730,00 (em 2021).
	Renda média familiar mensal	R\$ 4.354,01 (em 2020).
	Diferença salarial entre homens e mulheres (todos os setores)	27,34% (em 2019), está entre os 10 Distritos com a maior diferença salarial entre homens e mulheres.
5) Mobilidade Urbana e Segurança Viária	Acesso a transporte de massa	34,70% da população reside em um raio de até 1 km dos sistemas de transporte público (trem e metrô).
	Acesso à infraestrutura cicloviária	44,00% da população reside em um raio de até 300 m da rede cicloviária.
	Tempo médio das viagens ao trabalho por transporte público	45,80 minutos.

	Ocorrências de trânsito (com vítimas)	17,30 ocorrência parra cada 10 mil habitantes do Distrito, está entre as 15 maiores taxas da cidade.
	Atropelamentos	8,46 para cada 10 mil habitantes do Distrito, está entre as 10 maiores taxas da cidade.
	Acidentes com bicicleta	8,20 acidentes para cada 100 mil habitantes.
	Acidentes com motocicleta	169,10 acidentes para cada 100 mil habitantes, está entre as 10 maiores taxas da cidade.
	Acidentes com automóveis	206,20 acidentes para cada 100 mil habitantes, está entre as 10 maiores taxas da cidade.
	Mortes no trânsito	4,10 mortes para cada 100 mil habitantes.
	Famílias sem automóvel	53,20% das famílias do Distrito não possuem automóvel.

Fonte: REDE NOSSA SÃO PAULO (2019; 2020; 2021). Organizado pelo autor (2022).

A seguir, serão realizados breves comentários sobre os indicadores presentes no Quadro 21, os quais serão complementados com dados da Prefeitura (PMSP, 2016a). Com relação à população do Distrito, percebe-se que o mesmo possui um alto percentual de jovens (00 a 29 anos), com destaque para a população na primeira infância (00 a 06 anos), sendo esta uma das 10 (dez) maiores da cidade. Sendo assim, a população do Distrito é majoritariamente jovem e feminina, havendo também um alto percentual de mulheres idosas (acima de 60 anos).

Com relação à oferta de empregos formais, a Subprefeitura da Mooca concentrava, em 2012, 6,80% dos postos de trabalho da cidade, com destaque para os Distritos do Brás, Pari e Belém, onde há um maior percentual de população em idade economicamente ativa (PMSP, 2016a, p.7). Os principais setores geradores de empregos formais, em 2012, são: serviços (44,70%), comércio (27,20%) e indústria (22,40%). Além disso, mais de 70,00% desta população possuía faixa salarial entre 01 e 03 salários mínimos (PMSP, 2016a, p.7).

No entanto, o Distrito de Belém possui uma das dez maiores diferenças salariais entre homens e mulheres da cidade, de modo que estas recebem 27,34% a menos que os homens. Além disso, deve-se considerar a taxa de emprego formal que, apesar de estar entre as 20 (vinte) maiores do município (12,80%), constitui um forte indício da presença de diversos postos de trabalho informal na área de estudo.

Com relação à mobilidade urbana, percebe-se que um baixo percentual da população do Distrito de Belém (34,70%) é atendida pelos modais de metrô e trem,

devido à necessidade de deslocamentos a pé até um terminal. Este fator pôde ser constatado nos estudos de caso desta pesquisa. Mais da metade das famílias do Distrito não possuem automóvel (53,20%), sendo o ônibus considerado o modal mais utilizado. Além disso, a maioria dos deslocamentos são realizados a pé, evidenciando grandes diferenças socioeconômicas em relação aos outros Distritos da Subprefeitura da Mooca (PMSP, 2016a, p.11).

Com relação à infraestrutura ciclovária, percebe-se que o Distrito possui um alto percentual de população atendida por esta infraestrutura (44,00%), demonstrando que o bairro possui uma densidade populacional maior no entorno desta rede, situada nas porções norte e extremo sul. Por consequência, a região oeste, onde estão situados os estudos de caso, possui densidade populacional menor, em função da maior presença do uso industrial.

Com relação à segurança pública, o Distrito de Belém possui a segunda maior taxa de homicídios da Subprefeitura da Mooca, 15,1 por 100 mil habitantes (em 2013), frente a média municipal de 14,17 por 100 mil habitantes (em 2013), estando apenas atrás do Distrito do Brás (19,8 por 100 mil habitantes) (PMSP, 2016a, p.7). Estas áreas são destacadas pela gestão municipal como aquelas da Subprefeitura que mais necessitam de investimentos em segurança pública.

Além disso, o Distrito se destaca negativamente com relação à segurança viária, em função das altas taxas de atropelamentos, acidentes com motocicletas e automóveis, estando todos estes indicadores entre os dez piores da cidade.

4.1.1.5 Aspectos de gestão

Os estudos de caso estão situados no Distrito de Belém, Subprefeitura da Mooca, ambiência do centro histórico de São Paulo. O “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia” está situado na Avenida Celso Garcia, N.º 819, e o “Conjunto Habitacional Belém H” está situado na Rua Doutor Carlos Guimarães, N.º 82.

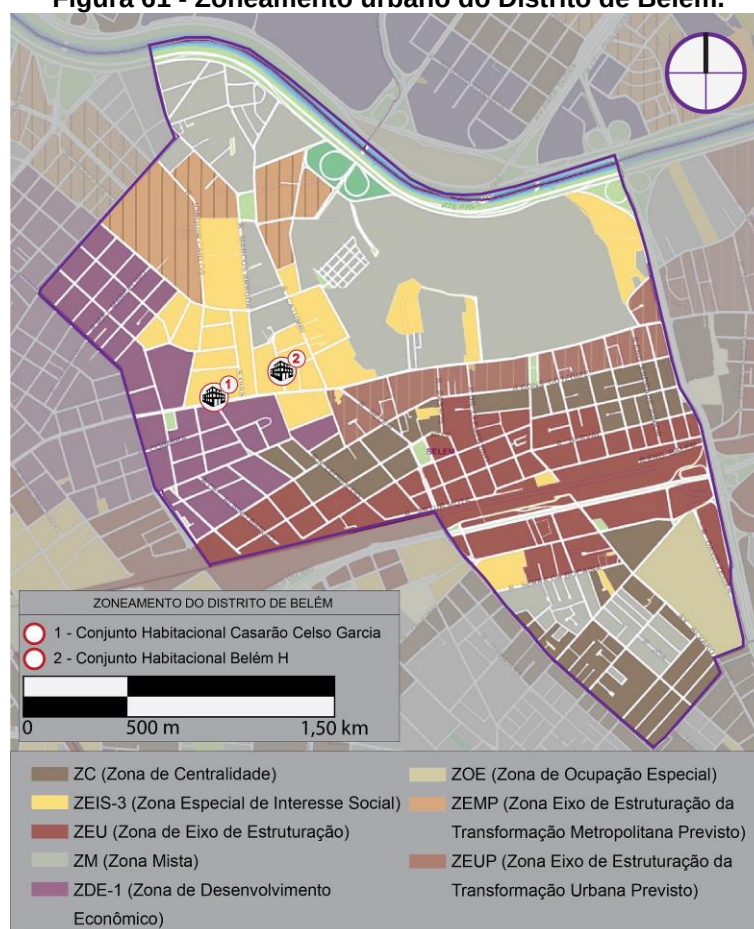
A gestão territorial da cidade de São Paulo é realizada mediante um conjunto de legislações com diversas escalas de abrangência. Alguns documentos tratam sobre temáticas específicas, como os requisitos mínimos de edificações (área dos cômodos, iluminação e ventilação natural, etc.), “Decreto N.º 12.342/1978 - Código Sanitário de Edificações” (GESP, 1978) e “Lei N.º 16.642/2017 - Código de Obras do Município de São Paulo” (PMSP, 2017). Além disso, existem documentos para

propostas setoriais (habitação, saneamento e mobilidade urbana), como na “Lei N.º 619/2016 - Plano Municipal de Habitação” (PMSP, 2016).

Com relação à gestão urbana de todo o território da cidade, citam-se a “Lei N.º 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo” (PMSP, 2014) e a “Lei N.º 16.402/2016 - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo” (PMSP, 2016). A partir destes documentos, será apresentado o zoneamento do Distrito de Belém, de modo a complementar a caracterização físico-territorial da área de estudo. A Figura 61 apresenta o zoneamento do Distrito, com destaque para 08 (oito) zonas que abrangem quase todo o seu território.

Neste trabalho, destacam-se as ZEIS-3 (Zona Especial de Interesse Social 3), definidas como “[...] áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos [...]” (PMSP, 2014; 2016). Estas zonas estão localizadas nas porções noroeste (entorno imediato dos estudos de caso), central, leste e sul do Distrito.

Figura 61 - Zoneamento urbano do Distrito de Belém.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

A Prefeitura também utiliza da divisão administrativa das Subprefeituras para a elaboração de planos regionais. No caso da Subprefeitura da Mooca, citam-se o “Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras - Quadro Analítico - Subprefeitura da Mooca” (PSMP, 2016a) e o “Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras - Perímetros de Ação - Subprefeitura da Mooca” (PMSP, 2016b). Estes documentos fornecem indícios das características do Distrito de Belém, suas deficiências, potencialidades e diretrizes de intervenção.

Enquanto a Subprefeitura possui um baixo percentual de população em vulnerabilidade social, o Distrito de Belém destaca-se por ter um percentual acima da média (4,40%), junto do Distrito de Pari (5,40%) (PMSP, 2016a, p.6), os quais também concentram mais núcleos de precariedade habitacional.

A área de estudo também se destaca negativamente pelas altas taxas de violência urbana e de acidentes e mortes no trânsito. Nos aspectos positivos, há um destaque na oferta de empregos formais, acima da média de outros Distritos da Subprefeitura. No entanto, conforme comentado anteriormente, a baixa taxa de emprego formal, ainda que acima da média do município, também indica a forte presença do setor de trabalho informal no Distrito (Ver Quadro 21).

A gestão municipal mapeou “centralidades” na Subprefeitura da Mooca, dada a ocupação do solo, para indicar diretrizes de intervenção. No Distrito de Belém, destaca-se a “Centralidade Pari/Brás/Belém”, que abrange a porção centro-leste, entorno dos estudos de caso, caracterizada pela presença de atividades comerciais e produtivas, com destaque para a “[...] indústria têxtil, cuja relevância é de nível nacional; a indústria de materiais elétricos e hidrossanitários; e, a metalúrgica. Além destas, também são relevantes às atividades de serviços, como distribuidoras e transportadoras, e o comércio especializado [...]” (PMSP, 2016b, p.13).

Esta área também possui acesso facilitado ao transporte coletivo por ônibus. No entanto, a mesma está caracterizada pela baixa densidade populacional, com alta população flutuante, em função da presença de cortiços. Outra característica da área é a “[...] alternância de quadras e lotes pequenos e grandes terrenos, onde estão instalados galpões, predominando na área uma baixa verticalização [...]” (PMSP, 2016b, p.13). Além disso, o perímetro apresenta carência de áreas verdes públicas e arborização urbana, colaborando para a formação de ilhas de calor.

A gestão municipal (PMSP, 2016b, p.13) também afirma que esta região:

[...] apresenta população em situação de vulnerabilidade social e é um importante destino de imigração com população síria, boliviana, peruana, chinesa e haitiana. Além disso, é uma porção do território com faixas de maior incidência de crianças (até 14 anos), destoando do padrão de envelhecimento presente na maior porção da Mooca. A área também abriga grande quantidade de população de rua que se concentra principalmente próximo aos equipamentos públicos de saúde e assistência social (PMSP, 2016b, p.13).

Dentre as diretrizes propostas pela gestão municipal para a “Centralidade Pari/Brás/Belém”, destacam-se: atender a população em situação de vulnerabilidade social (pessoas em situação de rua, migrantes, imigrantes, pessoas em situação análoga à escravidão, etc.); atender a demanda por espaços públicos livres de lazer; melhorar a acessibilidade e mobilidade urbana local; promover o atendimento habitacional e a regularização fundiária; e melhorar a segurança pública local.

Percebe-se que o Distrito de Belém apresenta deficiências em relação à qualidade de vida urbana, as quais indicam a necessidade de intervenções pela gestão municipal. No entanto, alguns fatores destacam-se positivamente, como a oferta de postos de trabalho (formais e informais), a presença de comércios, serviços e equipamentos urbanos, as linhas e pontos de ônibus, a presença de praças e um parque, além da localização central, considerada privilegiada.

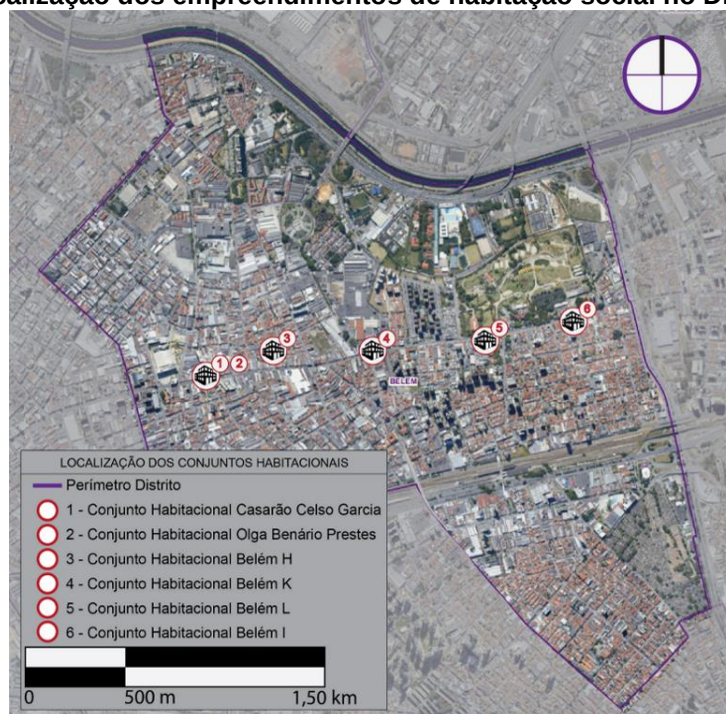
Portanto, compreende-se que o Contexto apresenta viabilidade para a implantação de projetos de habitação social que sejam realizadas pelos governos nas escalas federal, estadual e/ou municipal. No entanto, a qualidade do Contexto deverá ser validada pela percepção dos moradores dos Conjuntos Habitacionais (estudos de caso desta pesquisa) coletada por meio de questionários.

Por fim, a Figura 62 apresenta o mapeamento dos Conjuntos Habitacionais do Distrito de Belém, tendo sido verificados 06 (seis) projetos, incluindo os estudos de caso, cujos Programa de Habitação Social serão detalhados a seguir. Outros 03 (três) projetos foram realizados pelo Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU). Estes edifícios estão situados na Avenida Celso Garcia, sendo denominados: Belém K (Avenida Celso Garcia, N.º 1634, 53 unidades habitacionais, entregue em 2013); Belém L (N.º 2224, 38 unidades, entregue em 2011); e Belém I (Rua Redenção, N.º 19, 62 unidades, entregue em 2013).

Além destes, há um Conjunto Habitacional realizado pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em convênio com a Caixa Econômica Federal

(CEF), denominado Edifício Olga Benário Prestes (Av. Celso Garcia, N.º 787, 84 unidades, entregue em 2002). Este projeto constitui uma reabilitação arquitetônica. O edifício foi construído nos anos 1950 para abrigar uma fábrica, tendo sido comprado pelo Banco do Estado de São Paulo (Banespa), nos anos 1960, para abrigar uma agência bancária. Este uso perdurou até a década de 1990, quando o edifício foi desocupado (SALCEDO, 2019, p.88). O edifício está situado ao lado do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”.

Figura 62 - Localização dos empreendimentos de habitação social no Distrito de Belém.



Fonte: GEOSAMPA (2022). Adaptado pelo autor (2022).

4.2 Contexto: Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical)

Nesta seção, será apresentada a análise do conjunto de 10 (dez) parâmetros do Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical), atrelado ao estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”. Esta análise utilizará dos trabalhos de Comarú (1998) e Raffaelli (2006), que realizaram estudos prévios sobre o Programa Habitacional, além de informações da Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP, 2009) sobre os mutirões autogeridos.

A adoção desta estratégia justifica-se pelo fato de que os projetos do Funaps Vertical (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus) foram experiências piloto de habitação social, que precederam a formulação das políticas habitacionais por mutirão autogerido da gestão de Luiza Erundina (1989-1992). A implantação destes

dois projetos, os únicos do Funaps Vertical, ocorreu por meio de convênios entre as associações de moradores de cortiços e a HABI-SEHAB, nos moldes do processo descrito por Bonduki (2000b). Portanto, estes projetos não possuem um Edital.

4.2.2.1 Localização dos empreendimentos

Os Conjuntos Habitacionais foram implantados nos mesmos terrenos onde existiam os cortiços que passaram por intervenção, no Distrito de Belém (Casarão Celso Garcia) e no Distrito da Mooca (Madre de Deus), tendo beneficiado as famílias que residiam nestes cortiços e em cortiços próximos, sem a necessidade de grandes deslocamentos em relação à moradia original. O Quadro 22 apresenta o parecer do parâmetro “B.01 - Localização dos empreendimentos”.

Quadro 22 - Avaliação do parâmetro “Localização dos empreendimentos”.

B.01 - Localização dos empreendimentos
1) Parâmetros relacionados: 01. A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: Os Conjuntos Habitacionais foram implantados através de intervenções do tipo projeto novo, classificadas como “provisão com transferência para regiões próximas”. Sendo assim, as famílias foram beneficiadas com uma unidade habitacional, podendo permanecer morando na mesma região (Distritos de Belém e Mooca).

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.2 Beneficiários

Considera-se que os beneficiários atendidos pelo Programa Habitacional condizem com o público-alvo pré-definido (famílias encortiçadas). O Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia atendeu 182 (cento e oitenta e duas) famílias e o Conjunto Habitacional Madre de Deus atendeu 45 (quarenta e cinco) famílias. O Quadro 23 apresenta o parecer do parâmetro “B.02 - Beneficiários”.

Quadro 23 - Avaliação do parâmetro “Beneficiários”.

B.02 - Beneficiários
1) Parâmetros relacionados: 02. B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: O Programa Habitacional atendeu as famílias encortiçadas que residiam nos imóveis que passaram por intervenção, além de famílias que residiam em cortiços próximos.

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.3 Segurança de posse/Condições de financiamento

O Programa Habitacional utilizou de recursos municipais do Funaps (Fundo de Atendimento da População Moradora em Habitação Subnormal) e do FMH (Fundo Municipal de Habitação) para o financiamento dos mutirões autogeridos.

Como requisitos para participar dos projetos (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus), foi dada preferência às famílias encortaçadas, que deveriam comparecer às reuniões com as assessorias técnicas, responsáveis por supervisionar os projetos, bem como às reuniões com técnicos da Prefeitura, palestras, seminários, monitorias, cursos de alfabetização para adultos, etc. (COMARÚ, 1998).

A participação nestas atividades contabilizava “pontos” para as famílias beneficiadas, que seriam utilizados como critério de classificação para a escolha do apartamento. Este modelo de “pontuação” também foi utilizado para contabilizar a participação dos mutirantes na execução das obras dos Conjuntos Habitacionais, de modo que foi criado um “banco de horas trabalhadas” (COMARÚ, 1998).

Após a ocupação dos apartamentos, era prevista a emissão dos Títulos de Propriedade, para firmar contratos de compra e venda. A bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009) não menciona o percentual da renda familiar que deveria ser comprometido no financiamento habitacional.

O Quadro 24 apresenta o parecer do parâmetro “B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento”.

Quadro 24 - Avaliação do parâmetro “Segurança de posse/Condições de financiamento”.

B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento	
1) Parâmetros relacionados: 02.	
B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários).	
A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).	
2) Avaliação: Atende parcialmente	
3) Comentários gerais:	
O Programa Habitacional previa a emissão de Títulos de Propriedade após a ocupação das unidades habitacionais. Após isso, seriam firmados contratos de compra e venda, entre os beneficiários e a Prefeitura, para que os recursos retornassem ao Fundo Municipal de Habitação (FMH). No entanto, não foram encontrados dados sobre o percentual de comprometimento da renda familiar para o financiamento habitacional.	

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.4 Contemplação de movimentos sociais

Durante a implantação dos Conjuntos Habitacionais, diversos movimentos sociais por moradia tiveram participação, direta ou indireta, no atendimento das

demandas habitacionais das famílias beneficiadas. O Quadro 25 apresenta o parecer do parâmetro “B.04 - Contemplação de movimentos sociais”.

Quadro 25 - Avaliação do parâmetro “Contemplação de movimentos sociais”.

B.04 - Contemplação de movimentos sociais
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: O Programa Habitacional foi realizado através de um canal de comunicação direta entre o Poder Público e os movimentos sociais por moradia, beneficiando cerca de 227 (duzentos e vinte e sete) famílias encortiçadas, que residiam nos Distritos da ambiência e centro histórico e São Paulo.

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.5 Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços

A bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006) menciona poucas diretrizes projetuais do Programa Habitacional. Os projetos deveriam prover uma unidade habitacional para um número pré-determinado de famílias encortiçadas, devendo os apartamentos serem comportados em um edifício em altura sem elevadores. Em função disso, os tipos de habitação foram concebidos com uma área útil muito reduzida, de modo a compatibilizar uma ocupação vertical em terrenos centrais pequenos, que também abrigariam outras funções no térreo, definidas em conjunto com os beneficiários.

Os projetos do Funaps Vertical (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus) foram ações pontuais da gestão de Luiza Erundina (1989-1992), visando atender as demandas de um conjunto de famílias que viviam em cortiços. Portanto, percebe-se que as diretrizes de projeto não contemplam os critérios estabelecidos no “Capítulo 4 - Metodologia”, por se tratar de um Programa Habitacional com um alto grau de especificidade, tanto em seu público-alvo quanto em suas condicionantes projetuais.

Compreende-se que um Programa Habitacional deve estabelecer diretrizes projetuais que norteiem diversos projetos de habitação social, de modo que estes se adequem ao contexto em que estão inseridos, possibilitando a “replicabilidade” das intervenções habitacionais para diversas situações, públicos-alvo e contextos.

O Quadro 26 apresenta o parecer do parâmetro “B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.

Quadro 26 - Avaliação do parâmetro “Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.

B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A. 02 - Aspectos históricos e arquitetônicos; A.01 - Aspectos físico-geográficos).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: A bibliografia consultada não descreve a maioria das diretrizes projetuais. Por se tratar de projetos habitacionais com um alto grau de especificidade, compreende-se que as diretrizes projetuais citadas dificilmente seriam replicadas em novos projetos destinados a moradores de cortiços, os quais também poderiam utilizar do mutirão autogerido.

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.6 Sustentabilidade

A bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009) não mencionou diretrizes de sustentabilidade (ambiental, econômica e social) que teriam sido adotadas durante a implantação dos Conjuntos Habitacionais. O Quadro 27 apresenta o parecer do parâmetro “B.06 - Sustentabilidade”.

Quadro 27 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade”.

B.06 - Sustentabilidade
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: A bibliografia não cita diretrizes de sustentabilidade (ambiental, econômica e social);

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.7 Acessibilidade

A bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009) não mencionou diretrizes de acessibilidade universal ou acessibilidade social que teriam sido adotadas durante a implantação dos Conjuntos Habitacionais. O Quadro 28 apresenta o parecer do parâmetro “B.07 - Acessibilidade”.

Quadro 28 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

B.07 - Acessibilidade
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais:

- A bibliografia consultada não cita diretrizes de acessibilidade universal ou social.

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.7 Mobilidade urbana

A bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006) cita que os Conjuntos Habitacionais seriam implantados nos mesmos terrenos dos cortiços pré-existent, situados na ambiência do centro histórico de São Paulo. Considera-se que este parâmetro é atendido indiretamente, em função da localização dos projetos em áreas com bom atendimento pelos sistemas de mobilidade urbana. O Quadro 29 apresenta o parecer do parâmetro “B.08 - Mobilidade urbana”.

Quadro 29 - Avaliação do parâmetro “Mobilidade urbana”.

B.08 - Mobilidade urbana
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: • Os Conjuntos Habitacionais foram implantados nos mesmos terrenos onde existiam os cortiços que passariam por intervenção. Por se tratarem de terrenos situados na ambiência do centro histórico de São Paulo, ou seja, em áreas centrais, compreende-se que há um bom atendimento por parte dos sistemas de mobilidade urbana.

Fonte: AUTOR (2022).

4.2.2.8 Participação social

A bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009) evidencia que o Programa Habitacional utilizou de diretrizes de gestão participativa/participação social para atender as necessidades habitacionais dos beneficiários. Esta participação aconteceu com menor intensidade na etapa de elaboração do projeto arquitetônico, e com maior intensidade na execução das obras dos Conjuntos Habitacionais (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus). O Quadro 29 apresenta o parecer do parâmetro “B.09 - Participação social”.

Quadro 30 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

B.09 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de Projeto; B.04 - Movimentos Sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: • O mutirão autogerido permitiu a gestão participativa/participação social dos beneficiários, em menor escala durante o projeto arquitetônico, mas em maior escala durante a obra,

manutenção pós-ocupação e gestão condominial dos Conjuntos Habitacionais.

Fonte: AUTOR (2022).

Conclui-se que o Programa Habitacional Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) teve 05 (cinco) parâmetros com parecer **“Atende totalmente”** (“B.01 - Localização dos empreendimentos”; “B.02 - Beneficiários”; “B.04 - Contemplação de movimentos sociais”; “B.08 - Mobilidade urbana”; e “B.09 - Participação social”), 01 (um) parâmetro com parecer **“Atende parcialmente”** (“B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento”) e 03 (três) parâmetros com parecer **“Não atende”**. (“B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços” “B.06 - Sustentabilidade”; e “B.07 - Acessibilidade”).

Dentre os fatores que influenciaram nesta avaliação, está a ausência de um Edital, no qual deveria constar todas as diretrizes de projeto. Além disso, nem todos os parâmetros foram contemplados pelas referências bibliográficas consultadas. Na segurança de posse, não foram verificados dados sobre o comprometimento de renda das famílias beneficiadas. Na sustentabilidade e acessibilidade, compreende-se que estas temáticas eram pouco discutidas na época de realização do Programa Habitacional (final dos anos 1980 e inícios dos anos 1990), o que influenciou diretamente no desempenho destes parâmetros na Dimensão de Construção.

4.3 Texto: Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia

A análise da qualidade de habitação social, através dos parâmetros de moradia adequada, sustentabilidade e padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) foi realizada nas dimensões dialógicas de Projeto, Construção e Uso social/percepção dos usuários.

4.3.1 Projeto

Primeiramente, será apresentado o histórico de implantação do Conjunto Habitacional. Segundo Raffaelli (2006), as primeiras reivindicações das famílias residentes no cortiço do Casarão Celso Garcia (Ver Figuras 63 a 66) iniciaram-se em meados dos anos 1980, em período anterior à gestão Erundina (1989-1992). A partir de uma organização interna, foram realizadas passeatas e atos públicos, recebidos com indiferença pela gestão municipal. Subentende-se que estas manifestações tenham ocorrido durante a gestão municipal de Jânio Quadros (1986-1988).

Com a troca de gestão municipal, e a consequente criação de um canal de comunicação entre o Poder Público e as famílias encortiçadas, os moradores do Casarão Celso Garcia, também denominado de Casarão Cutrale, nome da família que supostamente construiu o imóvel, no início do século XX (NASCIMENTO, 2021 In: SÃO PAULO ANTIGA), solicitaram recursos para a reforma do imóvel e a construção de unidades habitacionais nos fundos do terreno, que abrigava uma “extensão” do cortiço do casarão. Estas unidades, por sua vez, seriam construídas no modelo de mutirão autogerido (RAFFAELLI, 2006).

Durante a elaboração da proposta inicial, a Equipe de Cortiços da HABI-SEHAB verificou que os imóveis do entorno, cortiços e terrenos baldios, poderiam ser desapropriados e incorporados ao projeto, para que mais famílias da região pudessem ser atendidas (RAFFAELLI, 2006). Dentre os agentes que também atuaram na elaboração e/ou execução deste projeto, citam-se: o arquiteto Claudio Manetti, coordenador da proposta, ao nível de anteprojeto; a empresa Engeconsult, na elaboração do projeto executivo, e a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), no gerenciamento de projetos (COMARÚ, 1998).

Além disso, diversos movimentos sociais e entidades técnicas tiveram participação, direta ou indireta, na implantação do projeto: Arquidiocese de São Paulo; Pastoral da Igreja de São João; Pastoral São José do Belém; Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca; União dos Quintais e Cortiços da Mooca; Associação de Trabalhadores da Região da Mooca; Movimento Sem Terra Leste 1; União dos Movimentos de Moradia de São Paulo (COMARÚ, 1998).

Em junho de 1990, foi realizado o cadastro da demanda, tendo sido contabilizadas 182 (cento e oitenta e duas) famílias, as quais provinham da Mooca (40 famílias), Brás (56 famílias do casarão e 46 famílias de cortiços próximos) e Belém (40 famílias) (COMARÚ, 1998). Ressalta-se que, há época, o entorno do Conjunto Habitacional era popularmente considerado parte do Brás, enquanto o mesmo encontra-se atualmente nos limites administrativos do Distrito de Belém.

Como pré-requisitos para participar do projeto, foi dada preferência para as famílias encortiçadas, as quais deveriam frequentar as reuniões com a Assessoria Técnica AD - Ação Direta, responsável por supervisionar a implantação do Conjunto Habitacional, além de reuniões com técnicos da Prefeitura, palestras, seminários, monitorias, cursos de alfabetização para adultos, etc. (COMARÚ, 1998).

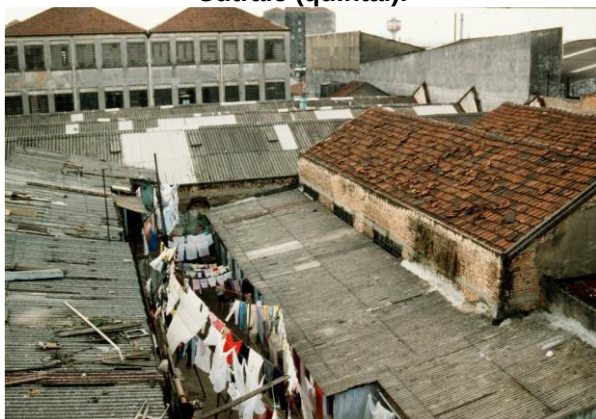
A participação nestas atividades contabilizava “pontos” para as famílias beneficiadas, que seriam utilizados como critério de classificação para a escolha do apartamento. Este modelo de “pontuação” também foi utilizado para contabilizar a participação dos mutirantes na execução das obras do Conjunto Habitacional, de modo que foi criado um “banco de horas trabalhadas” (COMARÚ, 1998).

Figura 63 - Fachadas dos cortiços antes da intervenção do Conjunto Habitacional.



Fonte: AD Assessoria Técnica (s.d.) apud OLIVEIRA (2008, p.144).

Figura 65 - Área posterior do cortiço do casarão Cutrale (quintal).



Fonte: AD Assessoria Técnica (s.d.) apud OLIVEIRA (2008, p.80).

Figura 64 - Perspectiva aérea dos cortiços preexistentes (Casarão Cutrale em destaque).



Fonte: AD Assessoria Técnica (s.d.) apud OLIVEIRA (2008, p.80).

Figura 66 - Área posterior do cortiço do casarão Cutrale (quintal).



Fonte: AD Assessoria Técnica (s.d.) apud OLIVEIRA (2008, p.144).

Com relação a caracterização demográfica das famílias originais, Comarú (1998) apresenta os seguintes dados: 59,00% dos chefes de família eram casados e 41,00% eram viúvos, solteiros ou separados; 66,00% dos chefes de família eram mulheres e 34,00% eram homens; 27,00% dos chefes de família tinham idade entre 26 e 35 anos e 17,60% tinham idade entre 36 e 45 anos; 76,80% das famílias tinham entre 02 e 05 pessoas sendo que, destas, 43,90% eram compostas por 02 a 03 pessoas; 65,30% dos chefes de família eram originários da região Nordeste e

24,70% da região Sudeste; e 17,60% das famílias morava em São Paulo de 16 a 20 anos, 20,90% de 11 a 15 anos, 22,00% de 6 a 10 anos, e 16,50% de 0 a 5 anos.

No entanto, ressalta-se que, de meados dos anos 1980 até a atualidade, a composição das famílias do Conjunto Habitacional modificou-se drasticamente, conforme pôde ser verificado nas visitas de campo e em conversas com alguns dos atuais moradores. Enquanto existe uma parcela de moradores originais, idosos na faixa dos 60 (sessenta) anos ou mais, que ainda convivem com parte de seu grupo familiar original, percebe-se que as famílias sofreram modificações em sua composição, com o nascimento de descendentes, que permaneceram morando no edifício, ou ainda, que constituíram família e se mudaram para outras localidades.

Filhos, netos, sobrinhos, enteados: percebe-se uma grande diversidade na composição das famílias do Conjunto Habitacional. Ao longo dos anos, muitos moradores originais faleceram, tendo os imóveis sido “repassados” para seus descendentes. Alguns moradores também optaram por “vender” os apartamentos, seja para adquirir uma moradia melhor, ou ainda, para regressar para o estado de origem, no caso dos mutirantes de origem nordestina.

Há também o caso de “famílias novas” que alugam apartamentos no edifício. Em ambos os casos, os contratos constituem acordos informais, ou seja, “contratos de gaveta”, já que a gestão municipal não emitiu os Títulos de Propriedade para os moradores originais, apesar de passadas quase três décadas.

Esta situação já havia sido verificada por Raffaelli (2006), a qual apontava dificuldades burocráticas na adequação da matrícula do imóvel. Originalmente, o terreno do Conjunto Habitacional surgiu da desapropriação de 06 (seis) imóveis, tendo sido acrescentado 01 (um) imóvel, ao início dos anos 2000, após a demolição de um segundo casarão, que havia sido preservado para uma posterior reabilitação. Este, por sua vez, situava-se à direita do Casarão Cutrale (Ver Figura 63). Como a intervenção não foi realizada em tempo hábil, o imóvel foi demolido, dando lugar a uma quadra poliesportiva, a qual existe até a atualidade.

Sendo assim, estes terrenos deveriam ter sido unificados em um único lote, para depois ser realizada a divisão em frações ideais, para que cada família recebesse um Título de Propriedade, legalizando sua situação habitacional. Após a emissão destes Títulos, seriam realizados contratos de compra e venda, e os recursos do extinto Funaps, empreendidos pela gestão municipal de Luiza Erundina,

retornariam para a Prefeitura, no Fundo Municipal de Habitação (FMH), criado na gestão de Paulo Maluf (1993-1996). Este processo encontra-se inconcluso.

Dando continuidade ao histórico do Conjunto Habitacional, Comarú (1998) comenta que os beneficiários tiveram pouca participação na elaboração do projeto arquitetônico, tendo as assembleias sido realizadas para apresentar a proposta e sanar dúvidas. No entanto, a participação dos mutirantes foi decisiva na execução das obras, através do gerenciamento pela associação de moradores, existente até hoje, dado que os Títulos de Propriedade ainda não foram emitidos.

Com relação ao programa de necessidades, ressalta-se que há diferenças entre a proposta original e o projeto *as built*. Alguns destes aspectos são apontados por Raffaelli (2006), como a praça central, a qual deveria ser aberta e voltada para a Avenida Celso Garcia, sem gradis, muros ou guarita. O Bloco 01 teria acesso pelo bloco de serviços, que abrigaria um pequeno complexo comercial (Ver Figura 67), enquanto os demais Blocos teriam acesso pela praça. Além disso, a praça abrigaria diversos usos coletivos, como uma creche, lojas e salas sociais. “A pequena creche e as lojas voltadas para o grande pátio central deveriam fazer a transição dos usos para permitir que pessoas de fora do conjunto pudessem usufruir também dos serviços do conjunto, de acordo com o projeto original” (RAFFAELLI, 2006, p.65).

As Figuras 67 apresenta uma maquete física da proposta original, elaborada há época para ser apresentada aos beneficiários. Neste modelo, são perceptíveis os diversos aspectos do projeto que não foram executados.

Figura 67 - Maquete da proposta original do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.



Fonte: AD Assessoria Técnica (s.d.) apud OLIVEIRA (2008, p.89).

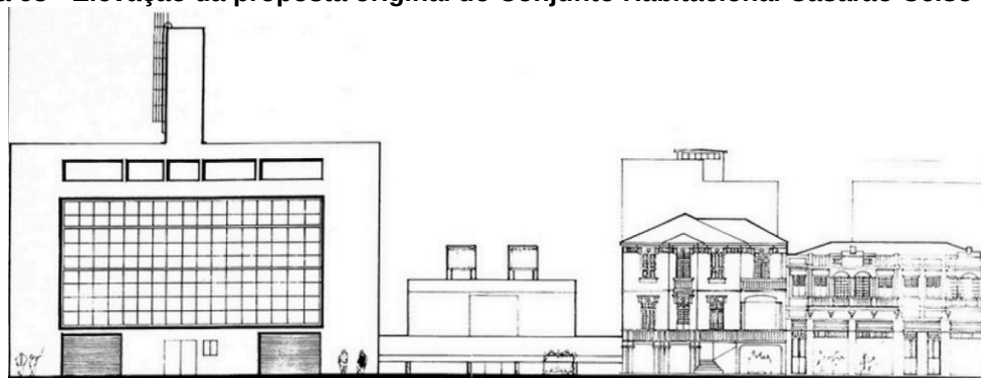
Destaca-se a praça pública, sem muros ou gradis, conforme apresentado na Figura 67. No entanto, esta proposta foi rejeitada pelos beneficiários, que possuíam preocupações com a segurança do entorno, uma região degradada e com diversos

cortiços. Além disso, o entorno imediato do edifício foi considerado “muito violento” há época, segundo relatos de alguns moradores. Ao longo dos anos, esta situação foi sendo gradativamente amenizada, na percepção destes.

Como continuidade da praça, os fundos do terreno abrigariam uma creche que, apesar de ter sido construída, nunca foi utilizada. Como o projeto foi elaborado em caráter experimental, alguns aspectos não foram contemplados pelas futuras legislações urbanísticas do município. Há época, a Secretaria de Bem-estar não aprovou o uso da edificação como creche, pois esta necessitava de um acesso individual pela rua, devendo a mesma ser desmembrada em um novo lote. Como a praça foi transformada em área privada do Conjunto Habitacional, a criação deste lote tornou-se impossível (RAFFAELLI, 2006).

Em complemento, a Figura 68 apresenta a elevação da proposta original, com destaque para o pequeno complexo comercial (à esquerda) e o segundo casarão (à direita), que foi demolido no início dos anos 2000.

Figura 68 - Elevação da proposta original do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.



Fonte: BONDUKI (1993, p.46).

Em uma descrição do Conjunto Habitacional, Bonduki (1993, p.45) fornece indícios de algumas das diretrizes projetuais adotadas durante a elaboração do projeto arquitetônico, com destaque para os trechos grifados, que constituem aspectos do programa de necessidades que foram modificados, durante as etapas de construção e pós-ocupação. Neste projeto:

[...] ocorre uma pequena operação urbana, com a **recuperação de dois imóveis antigos** e com a renovação integral das construções de seis lotes do entorno, criando um pátio público, ladeado por **equipamentos comunitários (creche, área cultural e comercial)**. A intervenção busca atingir diferentes objetivos, a nível urbano e habitacional: dar melhor aproveitamento a terrenos subutilizados; **criar áreas e equipamentos comunitários** de uso não só dos moradores mas também **para a população do entorno**, onde há forte concentração de cortiços, garantir

condições dignas de habitação para os antigos moradores deste cortiço (58 famílias) e, também, para outros encortiçados da região, pois o projeto prevê 182 unidades habitacionais (BONDUKI, 1993, p.45, grifo nosso).

Além disso, Bonduki (1993) fornece uma justificativa para a adoção de tipos de habitação com área útil reduzida (31,63 m² no Tipo Lâmina e 28,36 m² no Tipo Duplo), em detrimento de uma maior área útil para as áreas coletivas. Estas, por sua vez, visavam aproveitar os terrenos centrais, de modo que os espaços coletivos permitissem um novo modo de habitar, integrando a moradia com a recreação, lazer, cultura e serviços. Este novo habitar, por sua vez, visava um modo de vida coletivo.

Por fim, será apresentado um histórico da execução das obras, baseado no trabalho de Comarú (1998), que aponta as dificuldades sofridas pelos mutirantes, em função das motivações políticas da gestão de Paulo Maluf (1993-1996) (BONDUKI, 2000a; 2000d). Esta linha do tempo é estabelecida por Comarú com três divisões: 1991/1993; 1993/1996; e 1996/1997. As Figuras 69 e 70 apresentam algumas características da obra, com destaque para a preservação do Casarão Cutrale.

1991/1993 (início da obra e paralisação do financiamento): As obras são iniciadas em dezembro de 1991, com demolições das edificações pré-existentes e a criação de um alojamento temporário para 26 (vinte e seis) famílias. O cronograma inicial previa que as obras fossem concluídas em 14 (catorze) meses. As parcelas foram pagas mensalmente para a associação de moradores, que realizava a prestação de contas. No entanto, surgiram diversas dificuldades técnicas na execução da obra, como no caso das fundações. A partir de setembro de 1993, já na gestão municipal de Paulo Maluf, as prestações foram paralisadas, com a alegação de irregularidades na prestação de contas. No entanto, esta paralisação tinha motivações claramente políticas (COMARÚ, 1998; BONDUKI, 2000a; 2000d).

1993/1996 (S.O.S Mutirão e as campanhas de arrecadação): Durante este período, o alojamento temporário foi utilizado por mais tempo que o previsto. Ao todo, a obra ficou por cerca de 02 (dois) anos e 09 (nove) meses sem acesso aos recursos do Funaps e do FMH. Foi criada a campanha S.O.S Mutirão, devido aos protestos realizados, além das ameaças de ocupação da obra incompleta. Durante este período, a Assessoria Técnica AD - Ação Direta realizou um estudo de autofinanciamento. Foram realizados diversos eventos de arrecadação de recursos, mas que não obtiveram o montante necessário (COMARÚ, 1998).

1996/1997 (retorno do financiamento e finalização da obra): Como os recursos arrecadados não foram suficientes para dar continuidade a obra, parte dos materiais de construção, ferramentas e equipamentos se deteriorou. Os mutirantes perderam a confiança nos gestores municipais e na Assessoria Técnica AD - Ação Direta, tendo sido frequentes os conflitos entre os próprios mutirantes. Foi criado o Fórum de Mutirões, com cerca de 40 (quarenta) associações, já que todas as obras por mutirão foram paralisadas na gestão Maluf. Em 1996, durante a realização da Conferência ONU-Habitat II (Istambul, Turquia), os mutirões foram reconhecidos como uma das principais práticas em habitação social no Brasil. Com o destaque na mídia, a gestão municipal retoma o financiamento das obras, finalizadas em 1997.

Figura 69 - Execução da obra do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.



Fonte: AD Assessoria Técnica (s.d.) apud OLIVEIRA (2008, p.146).

Figura 70 - Execução da obra do Conjunto Habitacional (Bloco 01 em primeiro plano).



Fonte: BONDUKI (1993, p.44)

Algumas características externas do Conjunto Habitacional são apresentadas nas Figuras 71 a 73, com destaque para a praça central, dotada de mobiliário para permanência, canteiros de vegetação e árvores de grande porte. Na Figura 72, também há destaque para a área de circulação entre os Blocos 03 e 04.

Figura 71 - Praça do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 72 - Praça principal do Conjunto Habitacional e área entre Blocos.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 73 - Praça principal do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2022).

A seguir, será apresentada a análise do conjunto de 06 (seis) parâmetros da “Dimensão C - Projeto” do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.

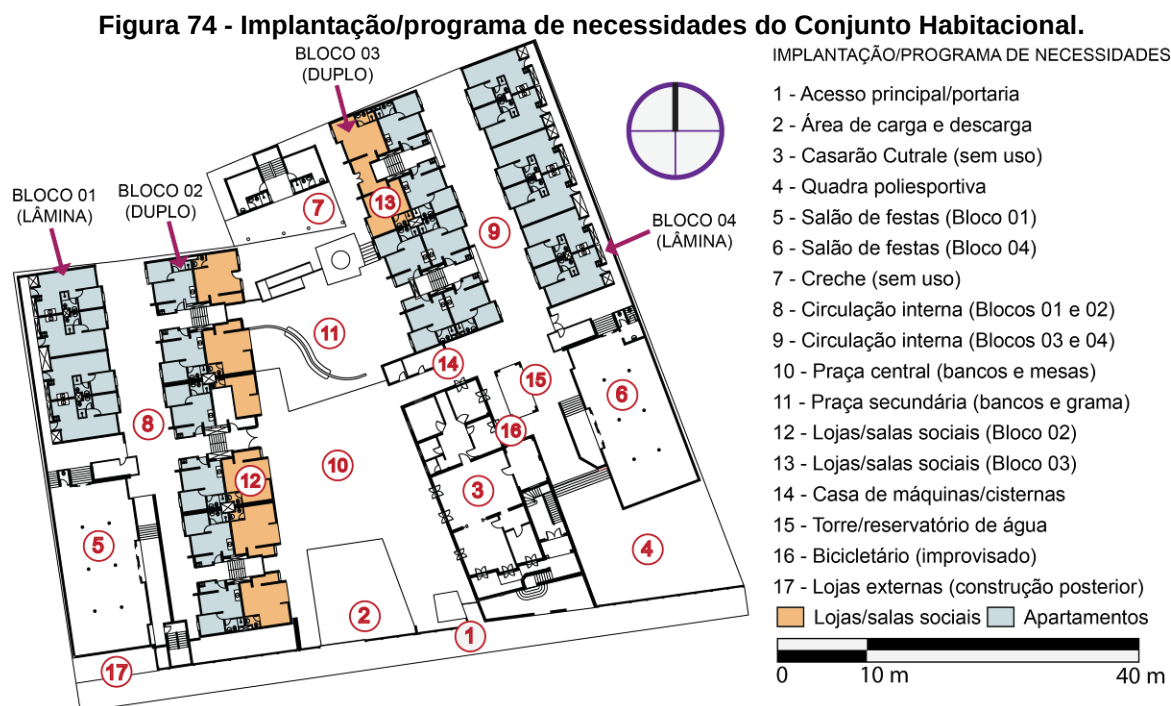
4.3.1.1 Programa de necessidades

O Conjunto Habitacional está localizado em um terreno de meio de quadra de cerca de 4.031,18 m², constituído de dois conjuntos de edifícios paralelos entre si, alinhados aos recuos laterais do terreno (Ver Figura 74). No recuo lateral esquerdo, estão os Blocos 01 e 04. No recuo lateral direito, estão os Blocos 03 e 04, além do Casarão Cutrale. Cada conjunto de edifícios possui uma área entre Blocos, utilizada para a circulação de pessoas e acesso aos apartamentos. Estas áreas também possuem um certo grau de tratamento paisagístico, com canteiros de vegetação rasteira e de pequeno porte, implantados pelos próprios moradores.

Na área central, estão situadas a portaria, que é o único acesso entre a rua e o edifício, o estacionamento, que é usado apenas como área de carga e descarga, uma praça de médio porte, com canteiros de vegetação de grande porte e caminhos

de piso cimentado ou de blocos de concreto intertravados e, nos fundos do terreno, a creche (Ver Figura 74). Atualmente, os equipamentos comunitários são: a praça central, a quadra poliesportiva, os salões de festas dos Blocos 01 (161,57 m²) e 04 (159,93 m²), e as lavanderias coletivas dos Blocos 01 (150,90 m²) e 04 (149,73 m²). Além disso, a creche e o Casarão Cutrale são os principais espaços ociosos.

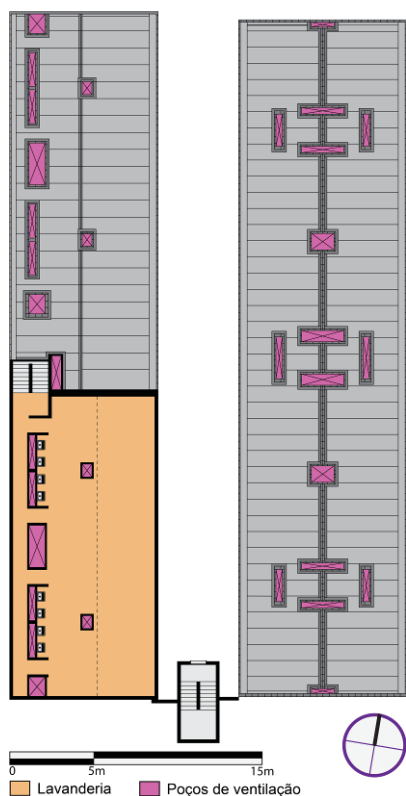
No térreo do Bloco 02, estão 06 (seis) salas sociais/lojas. No “subsolo” do Bloco 03, junto a creche, estão outras 02 (duas) salas sociais/lojas (Ver Figuras 74). Segundo a representante dos moradores (síndica), Lenia Miranda Rocha, estes espaços são alugados por R\$ 100,00 (cem reais) para alguns moradores, que os utilizam para atividades variadas, como pequenos comércios, escritórios ou oficinas. Um destes espaços também é utilizado para armazenar ferramentas e materiais de construção, utilizados na manutenção do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2023).

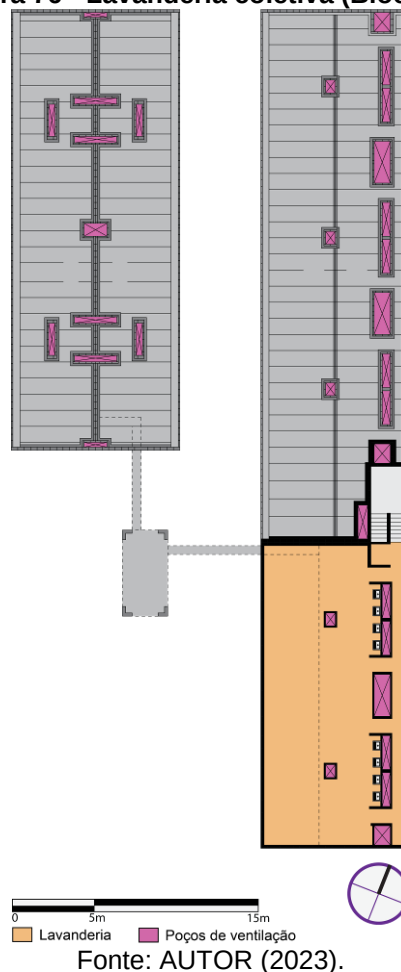
As Figuras 75 e 76 apresentam a planta das lavanderias coletivas, no último andar (5.º pavimento) dos Blocos 01 e 04. Estas foram adotadas como estratégia de redução da área útil dos apartamentos do Tipo Lâmina (Ver Figura 83), já que estes Blocos estão situados nos recuos laterais do terreno, de modo que as principais aberturas (sala de estar e dormitório) deveriam ser direcionadas para as áreas entre Blocos. Originalmente, cada lavanderia coletiva possuía uma área coberta com 08 (oito) tanques, sem bancadas para os trabalhos reprodutivos ou armazenamento de objetos, mas contando com uma área descoberta com varais.

Figura 75 - Lavanderia coletiva (Bloco 01).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 76 - Lavanderia coletiva (Bloco 04).



Fonte: AUTOR (2023).

A Figura 77 apresenta a circulação entre os Blocos 01 e 02, com destaque para a escada de acesso ao salão de festas do Bloco 01 (corrimão e guarda-corpo em azul) e do núcleo de escadas que seria utilizado no bloco comercial voltado para a rua (não executado). A Figura 78 apresenta a circulação entre os Blocos 03 e 04, com destaque para o acesso à quadra poliesportiva, apresentada na Figura 79. Alguns detalhes do Casarão Cutrale são apresentados nas Figuras 79 e 80.

Figura 77 - Área de circulação entre os Blocos 01 e 02.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 78 - Área de circulação entre os Blocos 03 e 04.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 79 - Quadra poliesportiva.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 80 - Casarão Cutrale (detalhes).



Fonte: AUTOR (2022).

A Figura 81 apresenta o salão de festas do Bloco 04, constituído de uma “sala vazia”, com poucas cadeiras e mesas, um banheiro e uma área de bancada, com pontos de tomada e torneira. Este espaço também é utilizado para a realização da assembleia de moradores, com periodicidade aproximada de uma vez por mês, segundo a síndica. Na Figura 82, é possível verificar que a área externa da creche

também é utilizada como depósito de materiais de construção e de objetos variados, sendo este equipamento uma das principais áreas ociosas do Conjunto Habitacional.

Figura 81 - Salão de festas do Bloco 04.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 82 - Área externa da creche (sem uso).



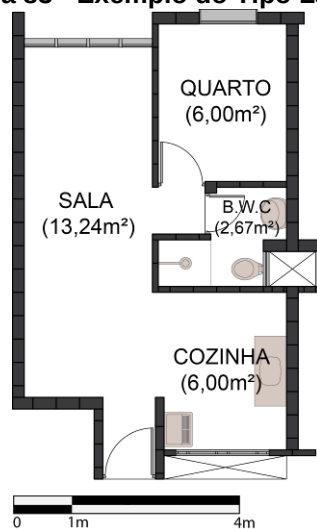
Fonte: AUTOR (2022).

A seguir, serão detalhados os tipos de habitação, tendo como base a área útil média (m^2), verificada nos trabalhos de Comarú (1998) e Rafaelli (2006). Ressalta-se que, em função da posição em planta e/ou do pavimento da unidade habitacional, a área útil total (m^2) do apartamento ou dos cômodos pode variar, de modo que cada tipo de habitação apresenta “subtipos”, verificados no projeto arquitetônico *as built*.

- **Tipo Lâmina:** apartamentos com área útil média de $31,63 m^2$, com um único dormitório, sala de estar, cozinha e banheiro, sem área de serviço privativa (lavanderia) (Ver Figura 83). As cozinhas e banheiros possuem aberturas voltadas para poços de ventilação, enquanto a sala de estar e o dormitório possuem aberturas voltadas para as áreas entre Blocos. Os Blocos 01 e 04 possuem, respectivamente, 40 (quarenta) e 50 (cinquenta) apartamentos, cerca de 49,45% do total de unidades habitacionais.

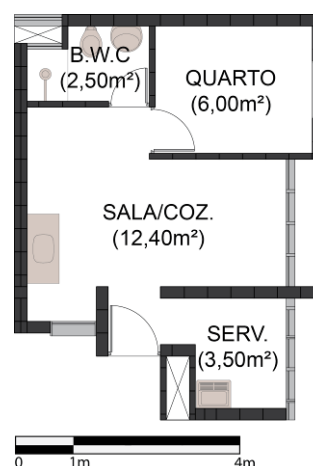
- **Tipo Duplo:** apartamentos com área útil média de 28,36 m², com um único dormitório, sala de estar e cozinha integrados, banheiro e área de serviço privativa (lavanderia) (Ver Figura 84). As cozinhas e banheiros possuem aberturas voltadas para poços de ventilação, enquanto a sala de estar, o dormitório e lavanderia possuem aberturas voltadas para as áreas externas. Os Blocos 02 e 03 possuem, respectivamente, 56 (cinquenta e seis) e 36 (trinta e seis) unidades, cerca de 50,55% do total de apartamentos.

Figura 83 - Exemplo do Tipo Lâmina.



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 84 - Exemplo do Tipo Duplo.



Fonte: AUTOR (2023).

Por fim, serão detalhados alguns aspectos sobre a volumetria, o gabarito de altura e as fachadas do edifício. Os Blocos 01 a 04 constituem prismas retangulares, dispostos em um alinhamento norte-sul, de modo que as aberturas estão voltadas para leste ou oeste (Ver Figura 74). Desse modo, o projeto está “contido dentro do terreno”, já que as aberturas das unidades habitacionais estão voltadas para as áreas entre Blocos ou para a praça central. Ainda que a proposta original previu uma maior diversidade de aberturas voltadas para a rua (bloco comercial e caseiros restaurados) (Ver Figura 68), percebe-se que o edifício possui pouca permeabilidade visual para a via, já que parte da proposta original não foi executada.

Nos Blocos 01 e 04, o gabarito edificado varia entre 05 (cinco) e 06 (seis) pavimentos, com alturas entre 14,50 e 17,25 m. Em função dos desníveis existentes no terreno, foi criado um “subsolo” em cada Bloco para abrigar os salões de festas, com as lavanderias coletivas sendo dispostas na mesma prumada, no último andar (5.º pavimento) (Ver Figuras 85 e 90). Nos Blocos 02 e 03, o gabarito edificado possui 05 (cinco) pavimentos, com alturas entre 14,65 e 16,50 m, além de um “subsolo” para abrigar parte das lojas/salas sociais (Ver Figuras 86 e 89).

Figura 85 - Bloco 01 (fachada leste).

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 86 - Bloco 02 (fachada oeste).

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 87 - Bloco 02 (fachada leste).

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 88 - Bloco 03 (fachada oeste).

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 89 - Bloco 03 (fachada leste).

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 90 - Bloco 04 (fachada oeste).

Fonte: AUTOR (2023).

As fachadas possuem aberturas moduladas em ritmo constante e monótono, com o mesmo tipo de janela em todos os apartamentos (sala de estar, dormitório e lavanderia). Há pouca diferenciação entre os tipos de abertura, com destaque nos pavimentos térreo e “subsolo”. A materialidade consiste em alvenaria estrutural de

blocos de concreto aparente, revestida com pintura nas cores verde (áreas planas) e cinza (recuos das lajes, com variações na área útil de alguns cômodos).

O Quadro 31 apresenta o parecer do parâmetro “C.01 - Programa de necessidades”. Como a maioria dos critérios de atendimento deste parâmetro são melhor elucidados ao longo dos demais parâmetros das dimensões de Projeto e Construção, ressalta-se que o conteúdo apresentado aqui possui caráter descritivo.

Quadro 31 - Avaliação do parâmetro “Programa de necessidades”.

C.01 - Programa de necessidades
1) Parâmetros relacionados: 06. B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: • O Programa Habitacional permitiu a participação social dos beneficiários na elaboração do programa de necessidades, mas com baixo impacto no <i>layout</i> do projeto arquitetônico; • O programa de necessidades propôs áreas de uso coletivo (lojas/salas sociais, salões de festas, creche, lavanderias coletivas, casarões restaurados, etc.), além de áreas de uso misto (residencial/comercial/serviços). No entanto, houve um grande descompasso entre a proposta original (projeto) e a situação atual (construção), de modo que as necessidades coletivas dos moradores são atendidas parcialmente; • O programa de necessidades original propôs tipos de habitação (Duplo e Lâmina) com apenas um dormitório, dificultando o atendimento de diversas composições familiares. • O Programa Habitacional não utilizou de diretrizes de acessibilidade universal e social.

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.1.2 Funcionalidade

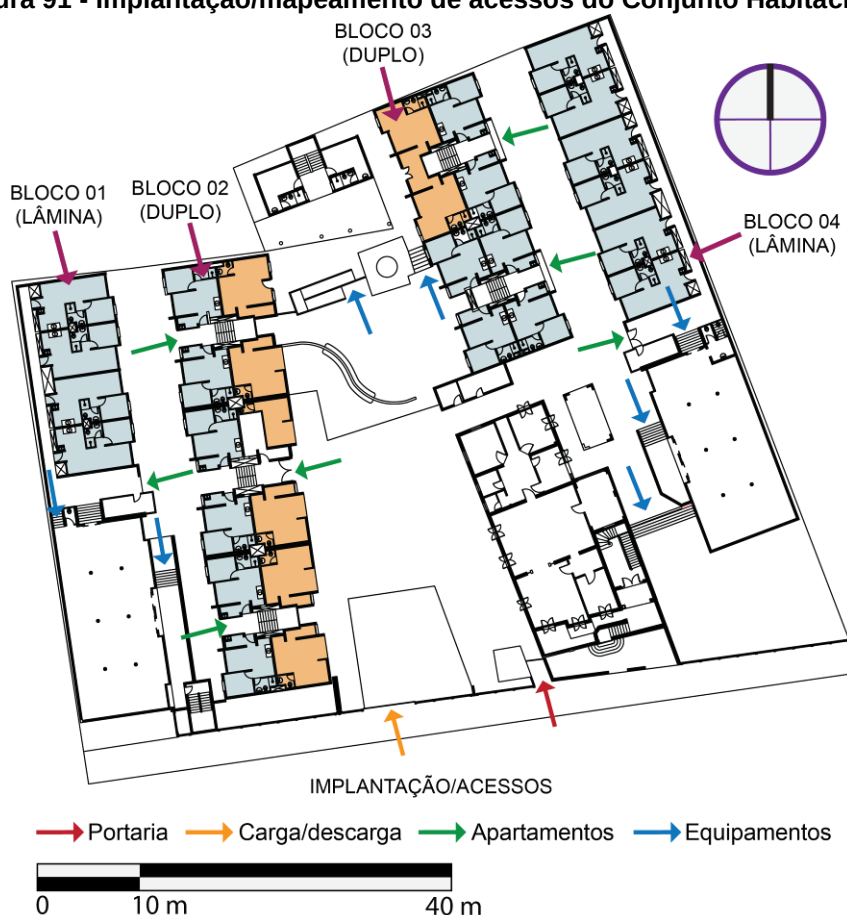
O acesso ao edifício ocorre por uma única entrada na Avenida Celso Garcia, por meio de uma portaria 24 horas, com porteiro e ramal de comunicação interna com os apartamentos. Junto da portaria, há um estacionamento, utilizado para carga e descarga (Ver Figura 91). A partir deste ponto, o acesso aos apartamentos e aos equipamentos comunitários é individualizado, havendo uma maior liberdade de fluxos no térreo (Ver Figura 91). Os salões de festas, as lavanderias coletivas e a quadra poliesportiva são acessadas por escadas, parte das lojas/salas sociais são acessadas em nível, junto da praça central, e o restante das lojas/salas sociais são acessadas por escada e rampa, junto da creche.

Nos Blocos 01 e 04 (Tipo Lâmina), o acesso aos apartamentos se dá por um único núcleo de escadas, disposto junto de um corredor longitudinal, que percorre os pavimentos de ponta a ponta (Ver Figuras 92 a 99). Ao longo destes corredores,

estão os poços de ventilação das cozinhas e de alguns banheiros. No Bloco 02 (Tipo Duplo), o acesso ocorre pela praça central, com uma escadaria que dá acesso a um núcleo de circulação vertical, dando também para a área entre Blocos, com mais dois núcleos de circulação (Ver Figura 91). Neste caso, os apartamentos estão dispostos ao longo de um núcleo de escadas com 04 (quatro) unidades por andar

No Bloco 03 (Tipo Duplo), existem dois núcleos de circulação vertical, com acesso individualizado pela área entre Blocos. Em ambos os Blocos do Tipo Duplo, os núcleos de circulação também são utilizados para abrigar os poços de ventilação das cozinhas e áreas de serviço privativas (lavanderias) (Ver Figuras 92 a 99).

Figura 91 - Implantação/mapeamento de acessos do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2023).

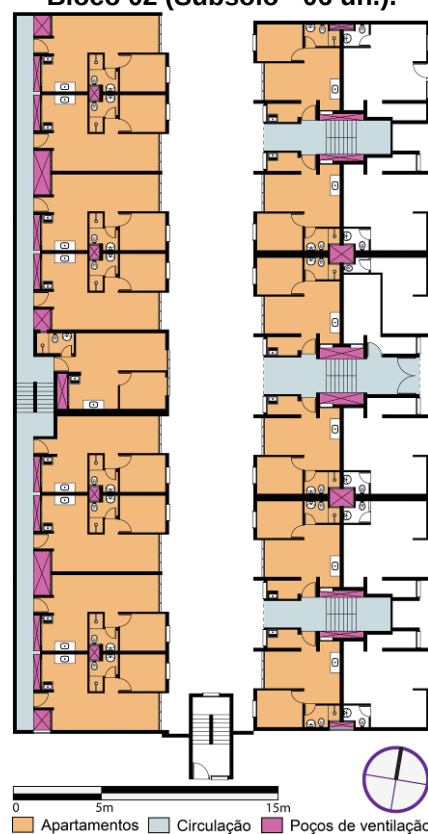
As Figuras 92 a 95 apresentam os pavimentos do Conjunto 01, constituído do Bloco 01 (Tipo Lâmina) e do Bloco 02 (Tipo Duplo), com um total de 96 (noventa e seis) apartamentos. As Figuras 96 a 99 apresentam os pavimentos do Conjunto 02, constituído do Bloco 03 (Tipo Lâmina) e do Bloco 04 (Tipo Duplo), com 86 (oitenta e seis) unidades habitacionais. Informações complementares são discriminadas nas legendas, com a indicação do pavimento e do número total de apartamentos por pavimento (caso este seja único) ou por pavimento tipo (caso haja repetição).

Figura 92 - Bloco 01 (Térreo - 04 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).



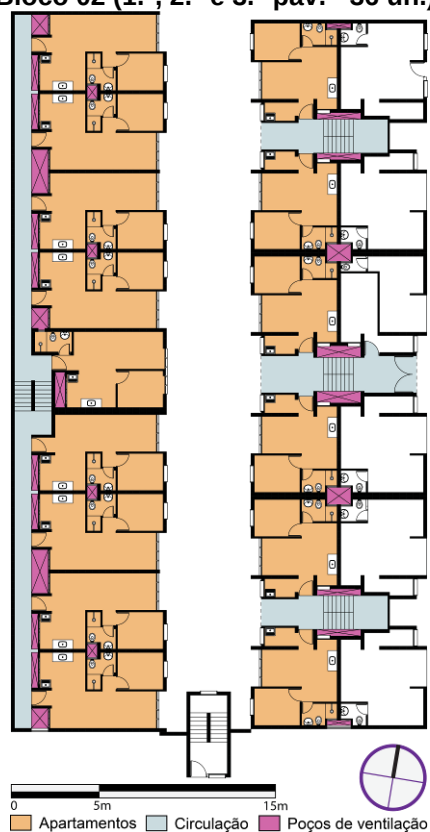
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 93 - Bloco 01 (1.º e 2.º pav. - 18 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).



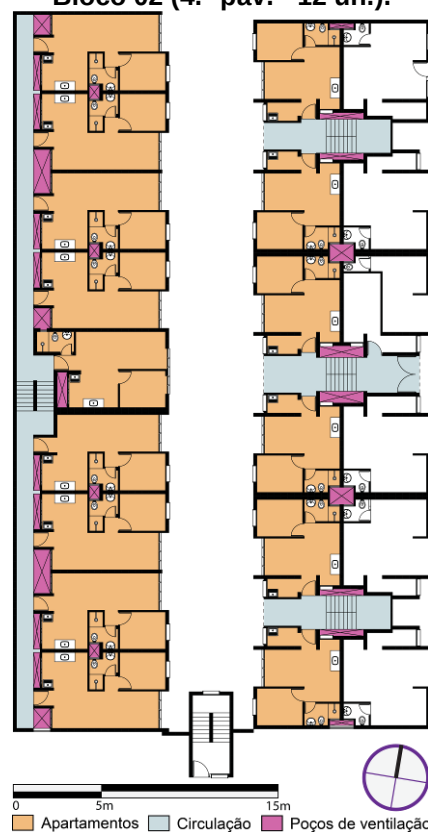
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 94 - Bloco 01 (3.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (1.º, 2.º e 3.º pav. - 36 un.).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 95 - Bloco 01 (4.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (4.º pav. - 12 un.).



Fonte: AUTOR (2023).

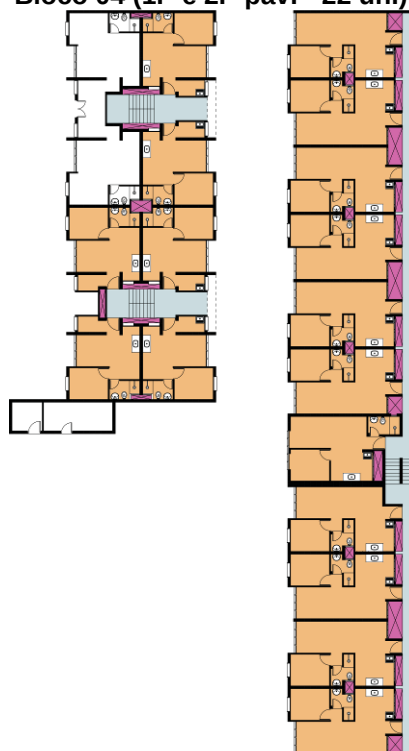
Figura 96 - Bloco 03 (Térreo - 04 un.) e Bloco 04 (Térreo - 06 un.).



0 5m 15m
 Apartamentos Circulação Poços de ventilação

Fonte: AUTOR (2023).

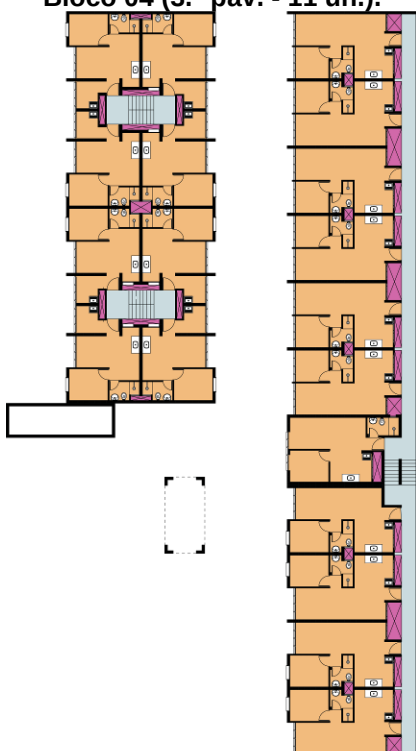
Figura 97 - Bloco 03 (1.º e 2.º pav. - 16 un.) e Bloco 04 (1.º e 2.º pav. - 22 un.).



0 5m 15m
 Apartamentos Circulação Poços de ventilação

Fonte: AUTOR (2023).

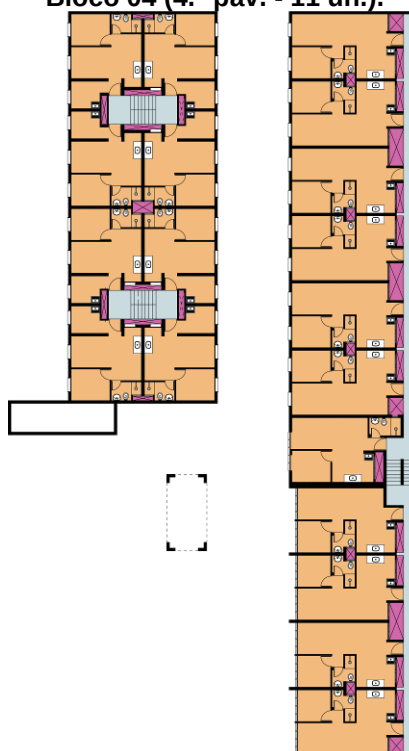
Figura 98 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (3.º pav. - 11 un.).



0 5m 15m
 Apartamentos Circulação Poços de ventilação

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 99 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (4.º pav. - 11 un.).



0 5m 15m
 Apartamentos Circulação Poços de ventilação

Fonte: AUTOR (2023).

O Programa Habitacional não estabeleceu parâmetros para a disponibilidade mínima de espaços nos cômodos para colocação e utilização de mobiliário e demais equipamentos domésticos. Foram utilizados os parâmetros da NBR 15.575-1 (ABNT, 2013) para analisar o *layout* que pôde ser instalado nos tipos de habitação (Duplo e Lâmina), com base em apartamentos estudados por Raffaelli (2006) e em unidades visitadas durante a coleta de dados *in loco*, nos dias 08 e 09 de outubro de 2022.

O Quadro 32 apresenta a análise do desempenho dos cômodos, baseado em unidades ocupadas por até 02 (duas) pessoas. No caso de famílias com mais de 03 (três) pessoas, percebe-se que o *layout* para a realização de algumas atividades (lazer, refeições, estudo, etc.) acaba sendo comprometido para abrigar mais camas e/ou colchões, já que todas as unidades possuem apenas um dormitório.

Quadro 32 - Critérios de desempenho do *layout* dos cômodos da unidade habitacional.

CÔMODO	LAYOUT IDEAL	LAYOUT EXISTENTE	SIM	NÃO
Dormitório (único)	Cama de casal + guarda-roupa + mesa de cabeceira (no mínimo uma unidade).	Tipo Duplo e Lâmina: cama de casal + guarda-roupa.		
Sala (jantar e estar)	Sofá de dois ou três lugares + armário/estante + poltrona + mesa + quatro cadeiras.	Tipo Duplo e Lâmina: sofá de dois lugares + armário + mesa + quatro cadeiras.		
Cozinha	Fogão + geladeira + pia de cozinha + armário sobre a pia + gabinete + apoio para refeição (02 pessoas).	Tipo Duplo e Lâmina: fogão + geladeira + pia de cozinha + armário.		
Banheiro	Lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário.	Tipo Duplo e Lâmina: lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário.		
Serviço	Tanque + máquina de lavar roupa.	Tipo Duplo: tanque + máquina de lavar roupa. Tipo Lâmina: sem área de serviço privativa.		
Trabalhos reprodutivos e trabalhos produtivos	Escrivaninha ou mesa + cadeira.	Tipo Duplo e Lâmina: Funções improvisadas na mesa de refeições, caso exista na unidade.		
ANÁLISE DOS CÔMODOS			SIM	NÃO
Os tipos de habitação (Duplo e Lâmina) atendem o <i>layout</i> mínimo para o uso habitacional apenas nos banheiros (lavatório + chuveiro + vaso sanitário). Nos demais cômodos e funções complementares, o <i>layout</i> é comprometido devido à área útil (m ²) dos cômodos e a composição familiar, no caso de unidades ocupadas por mais de 02 (duas) pessoas.			16,67%	83,33%

Fonte: NBR 15.575-1 (ABNT, 2013), adaptado pelo Autor (2023).

O Quadro 33 apresenta o parecer do parâmetro “C.02 - Funcionalidade”. Os critérios de atendimento são melhor elucidados ao longo das dimensões de Projeto e Construção, de modo que o conteúdo apresentado aqui possui caráter descritivo.

Quadro 33 - Avaliação do parâmetro “Funcionalidade”.

C.02 - Funcionalidade
1) Parâmetros relacionados: 07. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: • O programa de necessidades original propôs diversas áreas de uso coletivo, mas sem a adoção de diretrizes de acessibilidade universal, com exceção da creche, que pode ser acessada por meio de rampa. No entanto, este equipamento encontra-se ocioso; • O projeto possui infraestrutura e serviços (água potável encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, gás, coleta de lixo, etc.). No entanto, parte das instalações apresentam deficiências, não atendendo todas as necessidades habitacionais dos moradores; • Os tipos de habitação não comportam o <i>layout</i> mínimo para o uso habitacional em 83,33% dos cômodos/funções (dormitório, sala de jantar e estar, cozinha, lavanderia, além de mobiliário complementar para os trabalhos produtivos e os trabalhos reprodutivos).

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.1.3 Acessibilidade

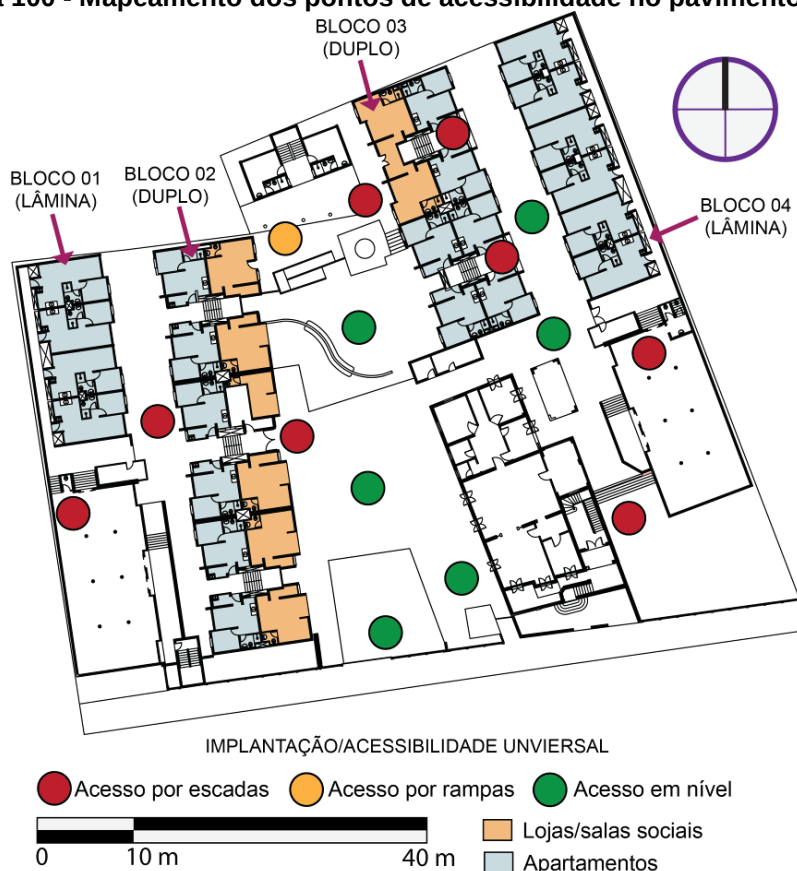
O Conjunto Habitacional não foi projetado com diretrizes de acessibilidade universal, nos apartamentos, áreas coletivas e equipamentos comunitários. Para verificar isso, foi realizado um mapeamento dos pontos de acessibilidade em nível, por escadas e por rampa (Ver Figura 100). Com a exceção de alguns apartamentos no pavimento térreo, a maioria das unidades habitacionais é acessada por escadas. O mesmo ocorre nos salões de festas, na quadra poliesportiva, nas lavanderias coletivas e nas lojas/salas sociais próximas da creche.

No caso da creche, esta pode ser acessada por escada e rampa, mas cujos segmentos tem inclinações de 11,80% e 11,20%, muito superiores aos parâmetros da NBR 9050 (ABNT, 2020). Além de vencer um desnível de cerca de 1,34 m com inclinações inadequadas, considera-se que esta rampa, a única em todo o edifício, não é utilizada, visto que a creche encontra-se ociosa (Ver Figura 101).

As áreas que podem ser acessadas em nível são: portaria, estacionamento (área de carga e descarga), praça central, lojas/salas sociais do Bloco 02 e área de circulação entre os Blocos 02 e 03. No entanto, o acesso em nível a estas áreas não partiu de diretrizes de acessibilidade universal, mas da conformação do programa de

necessidades da proposta original, em função da topografia do terreno e do número de famílias que deveriam ser beneficiadas pelo Programa Habitacional.

Figura 100 - Mapeamento dos pontos de acessibilidade no pavimento térreo.



Fonte: AUTOR (2023).

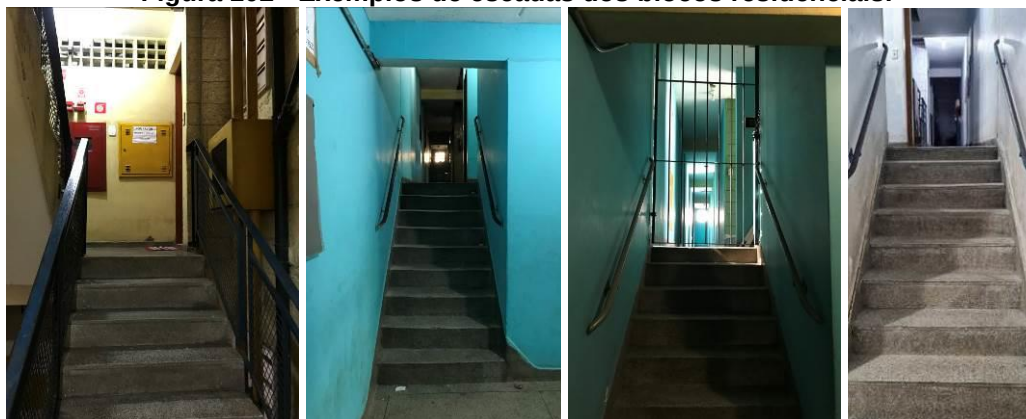
As Figuras 101 e 102 apresentam a rampa da creche e as escadas de alguns pavimentos. Apesar das escadas possuírem corrimãos em bom estado de conservação, não foram verificados pisos de alerta, no início e final dos lances de escadas, nem faixas antiderrapantes. Muitos degraus apresentam desgaste por uso, além de problemas de execução, visto que apresentam espelhos com alturas irregulares, dificultando o deslocamento de todos os moradores.

Figura 101 - Rampa de acesso para a creche.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 102 - Exemplos de escadas dos blocos residenciais.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 34 apresenta o parecer do parâmetro “C.03 - Acessibilidade”.

Quadro 34 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

C.03 - Acessibilidade	
1) Parâmetros relacionados: 06. C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).	
2) Avaliação: Não atende	
3) Comentários gerais: • O edifício não possui apartamentos adaptados para a acessibilidade universal, e a maioria das áreas coletivas e dos equipamentos comunitários não permitem o deslocamento ou acesso de pessoas em cadeira de rodas (P.C.R); • As escadas possuem guarda-corpo e corrimão com altura adequada, mas sem pisos de alerta, no início e final de cada lance de escadas, além de faixas antiderrapantes em todos os degraus. As escadas também apresentam desgaste por uso e problemas de execução, propiciando a ocorrência de acidentes; • A rampa de acesso à creche possui guarda-corpo e corrimão com altura adequada, mas com lances cujas inclinações não atendem os parâmetros da NBR 9050 (ABNT, 2020).	

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.1.4 Padrões humanizadores

Para analisar a humanização da arquitetura do Conjunto Habitacional, será considerada a situação atual do projeto, já que parte da proposta original não foi executada, em especial, o conjunto de fachadas voltadas para a Avenida Celso Garcia. Neste parâmetro, são consideradas a implantação no lote, a relação do edifício com o Contexto e a qualidade estética das fachadas e aberturas.

Delimitação espacial: O edifício é segregado da via por gradis, não havendo integração física entre o passeio e o pavimento térreo (Ver Figura 103). Além do fato do projeto ter sido implantado em um terreno de meio de quadra, considera-se que a extensão da face de quadra na Avenida Celso Garcia, de cerca de 276 m, dificulta a

integração interior/exterior. Como a área de estudo originou-se de um loteamento industrial, cuja morfologia urbana não visava a integração dos lotes com o entorno, na escala do pedestre, conclui-se que o estudo de caso é “enclausurado em si mesmo”. Além disso, as fachadas voltadas para a via (empenas cegas dos blocos residenciais e Casarão Cutrale) estão desalinhadas com as fachadas do entorno, gerando uma quebra de continuidade no alinhamento das fachadas desta quadra.

Figura 103 - Delimitação espacial do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2023).

Permeabilidade visual: As fachadas voltadas para a via possuem poucas aberturas, em percentual inferior a 25,00% de sua área total (Ver Figura 104). Neste caso, as principais aberturas estão no núcleo de escadas, que seria utilizado no bloco comercial (não executado) e no Casarão Cutrale (não restaurado, com janelas removidas e aberturas cobertas por tapumes). Em ambos, as aberturas (portas, janelas e cobogós) não permitem qualquer tipo de integração interior/exterior, pois não são utilizadas. Além disso, as fachadas dos blocos residenciais possuem pequenas áreas com cobogós, ao final dos corredores dos pavimentos, ou de alguns poços de ventilação, mas que também não integram o edifício ao Contexto.

Como o Casarão Cutrale está ocioso, também existe um fechamento do seu acesso à via, com tapumes de telhas metálicas trapezoidais (Ver Figura 104, canto interior direito). Em geral, todas as fachadas voltadas para a via são, ou empenas cegas, ou fachadas com aberturas ociosas. As únicas aberturas que permitem a integração interior/exterior são: um pequeno bloco comercial de construção informal, com uma barbearia e dois bares, a área de carga e descarga (estacionamento) e a portaria (Ver Figura 104, canto interior esquerdo). Além disso, considera-se que a rede de distribuição de energia elétrica também desvaloriza a integração entre o edifício e o Contexto, pois há uma grande poluição visual.

Figura 104 - Permeabilidade visual das fachadas voltadas para a Avenida Celso Garcia.



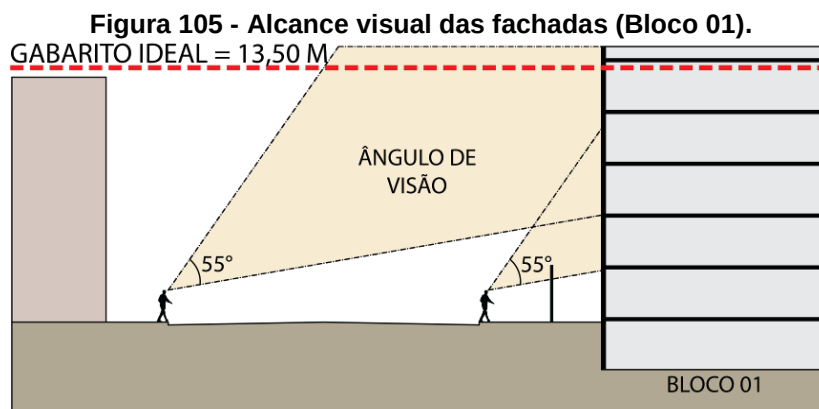
Fonte: AUTOR (2023).

Diversidade de aberturas: Com exceção de alguns portões, portas e janelas no pavimento térreo, todas as aberturas são padronizadas, gerando uma monotonia na composição das fachadas. As aberturas externas são do tipo “de correr”, com duas folhas de vidro, perfis metálicos e área total entre 1,00 e 1,15 m², considerando os caixilhos. Como estas aberturas estão voltadas para as áreas entre Blocos e para a praça central, conclui-se que há uma boa integração visual entre os apartamentos e o pavimento térreo. No entanto, esta mesma integração não ocorre entre as fachadas voltadas para a Avenida Celso Garcia e o entorno imediato.

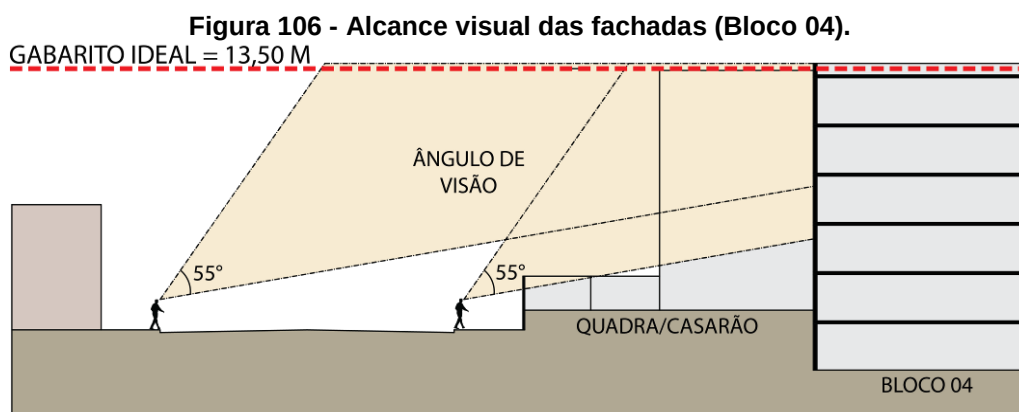
Alcance visual das fachadas: Foram confeccionados 02 (dois) esquemas gráficos para verificar o alcance visual das fachadas voltadas para a via, tendo como referência o Bloco 01 (Ver Figura 105) e o Bloco 04 (Ver Figura 106), por haver diferença no recuo dos Blocos em relação à testada do terreno. Em ambos os casos, conclui-se que o transeunte do outro lado da calçada possui um bom alcance visual, podendo enxergar as fachadas por completo, cujas alturas são próximas do valor máximo recomendado por Gehl (2010) (linha vermelha tracejada).

No caso do transeunte na calçada de frente para o terreno, percebe-se que há um maior alcance visual na fachada do Bloco 04, em função do recuo da quadra poliesportiva. No entanto, como todas as fachadas constituem “empenas cegas”,

considera-se que o alcance visual destas, ainda que adequado, não propicia uma boa integração visual entre o edifício e o Contexto.



Fonte: AUTOR (2023).



Fonte: AUTOR (2023).

Integração interior/exterior: A partir dos 04 (quatro) critérios apresentados anteriormente, conclui-se que o edifício possui uma dicotomia em sua integração interior/exterior, tendo um bom desempenho quanto a integração entre as fachadas dos apartamentos e as áreas coletivas do térreo, especialmente no caso da praça central (Ver Figura 107). No entanto, a integração entre o Conjunto Habitacional e o entorno imediato não possui o mesmo desempenho, dada a alta segregação física.

Figura 107 - Integração interior/exterior (Blocos 02 e 03 e praça central).



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 35 apresenta o parecer do parâmetro “C.04 - Padrões humanizadores”.

Quadro 35 - Avaliação do parâmetro “Padrões humanizadores”.

C.04 - Padrões humanizadores
1) Parâmetros relacionados: 04. C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: Os padrões humanizadores são atendidos parcialmente em “diversidade de aberturas”, “alcance visual das fachadas” e “integração interior/exterior”. Não foram atendidos os critérios de “delimitação espacial” e “permeabilidade visual”.

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.1.5 Plasticidade arquitetônica

Para a análise da qualidade estética do Conjunto Habitacional (implantação, volumetria, gabarito de alturas e fachadas), são utilizadas as Categorias Dialógicas de Salcedo et al. (2015) e Chamma e Salcedo (2015). Serão realizados breves comentários, baseados nas definições de cada Categoria Dialógica, apresentadas previamente no Quadro 10 (Item 2.7 - Dialogia da Arquitetura).

Contemporaneidade: A linguagem arquitetônica, em estilo moderno/pós-moderno, buscou um alto contraste entre a estética do Conjunto Habitacional e das edificações do entorno (industriais, ecléticas, *art déco*, etc.). Ao utilizar de um sistema estrutural e de materiais de construção modernos (concreto armado, alvenaria estrutural, elementos estruturais pré-fabricados, etc.), junto da integração de dois casarões históricos, conclui-se que a proposta visou estabelecer, ao final dos anos 1980, um marco temporal entre o antigo e o novo.

Hibridição: Ao preservar dois casarões históricos, que seriam posteriormente restaurados e dotados de novos usos públicos, conclui-se que o partido de projeto buscou a valorização das edificações históricas do Contexto, de modo que estas fossem melhor utilizadas. No entanto, como parte da proposta original não foi executada, visto a demolição de um casarão e o abandono do Casarão Cutrale, conclui-se que esta categoria não é atendida.

Inovação: O projeto propôs novos arranjos espaciais para a habitação social em áreas centrais, visando uma nova relação entre os beneficiários, suas moradias, os equipamentos comunitários e os serviços do Contexto. Ao propor uma “pequena

operação urbana” (BONDUKI, 1993), na qual as unidades habitacionais teriam uma área útil reduzida em detrimento das áreas comunitárias, buscou-se a requalificação de uma área central degradada, com alta concentração de cortiços e altos índices de violência urbana. Ainda que a praça central teve uma destinação diferente da original, conclui-se que esta foi fundamental para a socialização dos moradores.

Intertextualidade: O projeto buscou um diálogo entre o edifício e o Contexto, mediante uma integração física e estética, baseada na continuidade das fachadas (bloco comercial) e na restauração dos casarões, que enquadram uma praça aberta, voltada para a Avenida Celso Garcia (Ver Figura 68). A partir destas diretrizes projetuais (bloco comercial, casarões e praça), conclui-se que a proposta original, ainda que não totalmente executada, buscou a integração entre linguagens antigas (industrial, eclética, *art déco*, etc.) e novas (moderna e pós-moderna).

Inteligibilidade: Por se tratar de uma área central degradada, espacialmente fragmentada, com grande concentração de cortiços, edificações de estilos e estados de conservação variados, dentre outros, conclui-se que o Contexto apresentava um conjunto de deficiências e potencialidades muito desafiador para a elaboração do projeto arquitetônico. Ainda assim, a proposta soube utilizar destas condicionantes na proposta original de “pequena operação urbana” (BONDUKI, 1993).

Síntese do heterogêneo: Conclui-se que a principal contradição de projeto foi a dicotomia entre as necessidades habitacionais (individuais) e comunitárias (coletivas), além da diretriz de atendimento de 182 (cento e oitenta e duas) famílias encortiçadas em um projeto em altura, mas que não podia utilizar elevadores. Como consequência, os apartamentos tiveram uma área útil muito reduzida, algo que seria compensado pelos equipamentos e serviços do pavimento térreo. No entanto, como parte da proposta original não foi executada, compreende-se que o equilíbrio entre as necessidades individuais e coletivas foi prejudicado.

O Quadro 36 apresenta o parecer do parâmetro “C.05 - Plasticidade arquitetônica”.

Quadro 36 - Avaliação do parâmetro “Plasticidade arquitetônica”.

C.05 - Plasticidade arquitetônica
1) Parâmetros relacionados: 06. C - Projeto: (C.04 - Padrões humanizadores; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico).

2) Avaliação: <i>Atende parcialmente</i>
3) Comentários gerais: • O edifício foi projetado em estilo moderno/pós-moderno, com linguagem contemporânea ao Contexto, respeitando os estilos e os gabaritos de altura das edificações vizinhas. No entanto, considera-se que as fachadas originais possuíam uma melhor intenção projetual de integração com o Contexto, se comparadas com a situação atual. • Categorias atendidas: “Contemporaneidade” e “Inteligibilidade”. Parcialmente atendidas: “Inovação” e “Síntese do Heterogêneo”. Não atendidas: “Hibridição” e “Intertextualidade”.

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.1.6 Participação social

Conforme a representante dos moradores (síndica), Leni Miranda Rocha, a elaboração do programa de necessidades contou com a participação dos beneficiários, algo também verificado em bibliografia (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006). No entanto, parte das áreas coletivas e equipamentos comunitários não foram executados (complexo comercial voltado para a Avenida Celso Garcia, restauração do Casarão Cutrale, praça central desprovida de gradis, etc.), ou ainda, receberam destinação diferente da original (lojas, salas sociais e creche).

Após a ocupação do Conjunto Habitacional, a praça central foi transformada em uma área interna, segregada da rua por portaria, gradis e uma área de carga e descarga. Os moradores realizaram um tratamento paisagístico da área, com canteiros, vegetação de grande porte, caminhos em piso de concreto e/ou blocos intertravados, além de mobiliário para permanência (bancos e mesas de concreto). Dentre os equipamentos comunitários existentes, percebe-se que apenas os salões de festas se mantiveram em relação à proposta original.

Conclui-se que o programa de necessidades visou atender as demandas dos beneficiários, ainda que muitas das áreas coletivas não tenham sido executadas ou receberam destinação diversa da original. Ainda que a participação social tenha sido contemplada, percebe-se que esta ficou restrita a sugestões de possíveis equipamentos, com um baixo impacto na elaboração do projeto arquitetônico. O Quadro 37 apresenta o parecer do parâmetro “C.06 - Participação social”.

Quadro 37 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

C.06 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: <i>Atende parcialmente</i>
3) Comentários gerais:

- O Programa Habitacional permitiu a participação social dos beneficiários na elaboração do programa de necessidades, mas com baixo impacto no projeto arquitetônico;
- Os equipamentos comunitários incorporaram demandas dos beneficiários, mas houve um grande descompasso entre a proposta original (projeto) e a situação atual (construção).

Fonte: AUTOR (2023).

Conclui-se que o Projeto teve 03 (três) parâmetros com parecer **“Atende parcialmente”** (“C.04 - Padrões humanizadores”; “C.05 - Plasticidade arquitetônica”; e “C.06 - Participação social”) e 03 parâmetros com parecer **“Não atende”** (“C.01 - Programa de necessidades”; “C.02 - Funcionalidade”; e “C.03 - Acessibilidade”).

Dentre os fatores que influenciaram nesta avaliação, citam-se: o descompasso entre o projeto e a construção, que afetou o programa de necessidades, a quantidade de equipamentos comunitários ociosos, a plasticidade arquitetônica e a integração das fachadas com o Contexto; a adoção de tipos de habitação com apenas um dormitório; a falta de diretrizes de acessibilidade universal e social; além da baixa participação social na elaboração do projeto arquitetônico.

4.3.2 Construção

A seguir, será apresentada a análise do conjunto de 09 (nove) parâmetros do da “Dimensão D - Construção” do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia.

4.3.2.1 Tipos de habitação

Para análise dos tipos de habitação, será considerada a situação original dos apartamentos, vide o projeto arquitetônico *as built*, pois não existe um levantamento completo da quantidade de unidades habitacionais cujos *layouts* foram modificados pelos moradores. No trabalho de Rafaelli (2006), foram verificadas modificações em 20 (vinte) dos 67 (sessenta e sete) apartamentos visitados, cerca de 29,85% da amostra estudada pela autora. Conclui-se que uma quantidade considerável de unidades habitacionais já se encontra modificada, mas com carência de dados.

As Figuras 108 a 115 apresentam a análise gráfica da área útil (m²) dos cômodos do Tipo Lâmina (07 Subtipos, nomeados de LA até LG) e do Tipo Duplo (04 Subtipos, nomeados de DA até DD), com base nos parâmetros de Boueri (2004). Os Quadros 38 e 39 apresentam a tabulação dos dados apresentados nas Figuras 108 a 115, acrescida da análise da área útil total (m²) dos tipos de habitação, com base nos parâmetros de Pedro (2012, p.30). Por fim, o Quadro 40 apresenta o desempenho dos tipos de habitação quanto a flexibilidade espacial, com base em Montaner (2011), Sanchez (2020) e Sutti (2022).

Figura 108 - Bloco 01 (Térreo - 04 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).



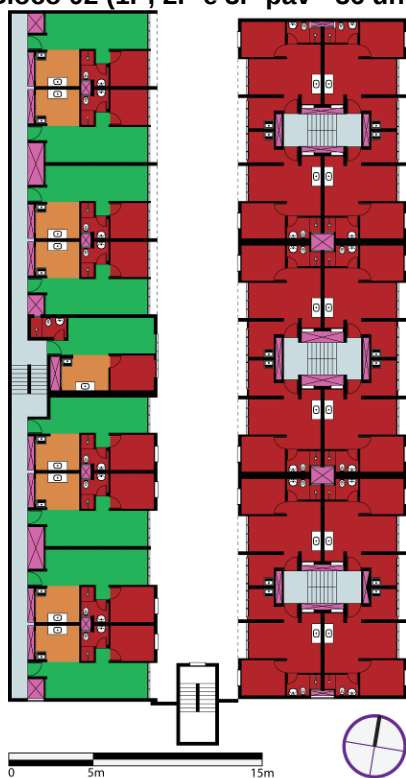
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 109 - Bloco 01 (1.º e 2.º pav. - 18 un.) e Bloco 02 (Subsolo - 06 un.).



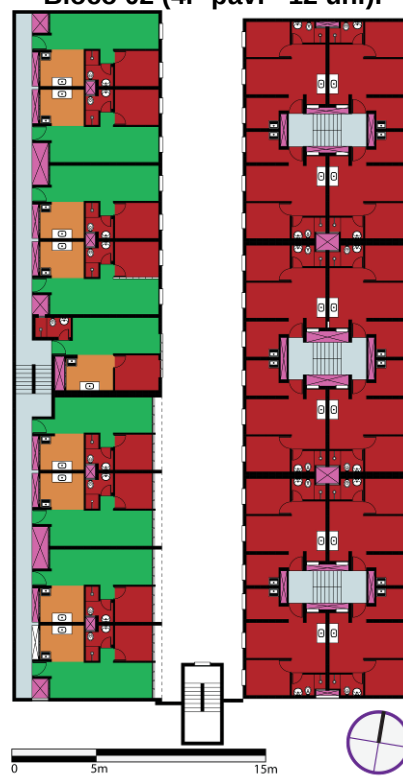
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 110 - Bloco 01 (3.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (1.º, 2.º e 3.º pav - 36 un.).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 111 - Bloco 01 (4.º pav. - 09 un.) e Bloco 02 (4.º pav. - 12 un.).



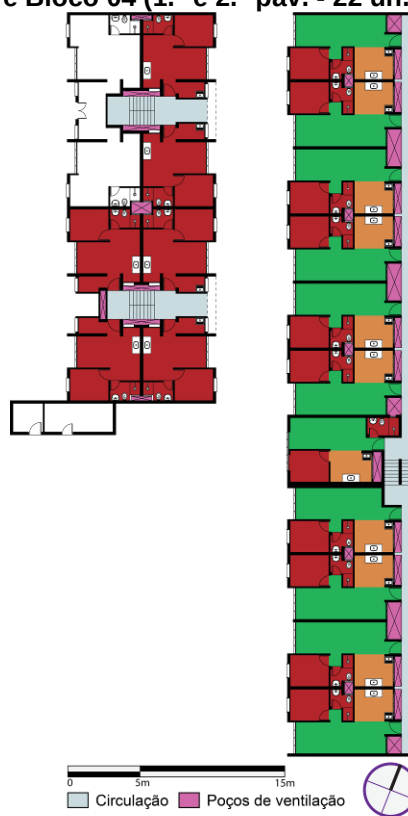
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 112 - Bloco 03 (Térreo - 04 un.) e Bloco 04 (Térreo - 06 un.).



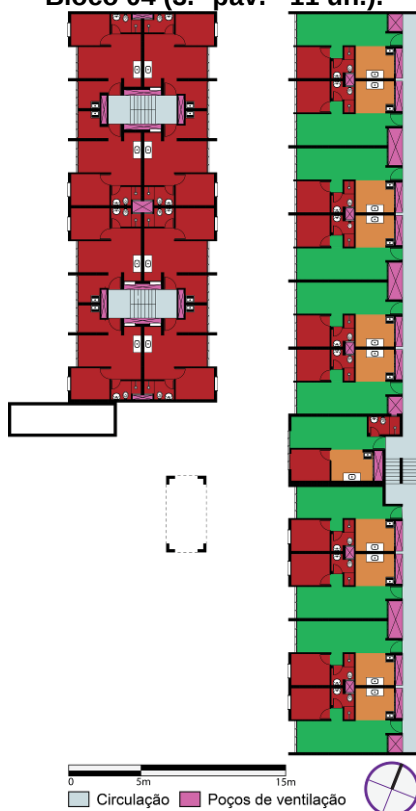
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 113 - Bloco 03 (1.º e 2.º pav. - 16 un.) e Bloco 04 (1.º e 2.º pav. - 22 un.).



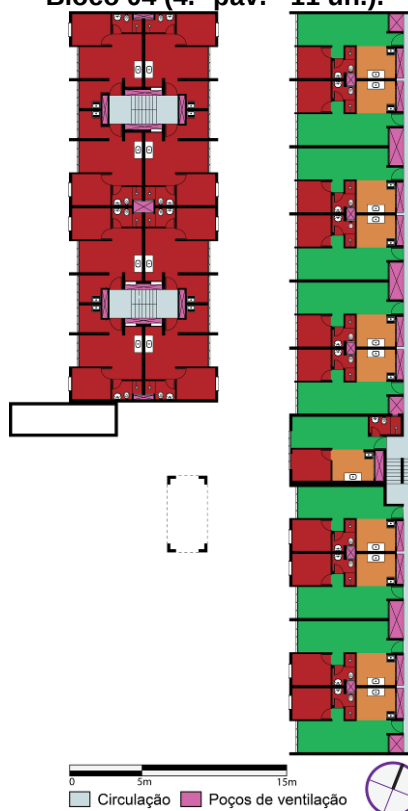
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 114 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (3.º pav. - 11 un.).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 115 - Bloco 03 (3.º pav. - 08 un.) e Bloco 04 (4.º pav. - 11 un.).



Fonte: AUTOR (2023).

No Quadro 38, é possível verificar que apenas os apartamentos do Subtipo LG (04 unidades) possuem área útil total (m²) classificada como “Regular”. Em todas as unidades, a sala de estar é avaliada como “Bom”, a Cozinha possui classificação “Regular”, e os dormitórios e banheiros possuem classificação “Ruim”. Conclui-se que a maioria das unidades do Tipo Lâmina possuem desempenho insatisfatório em relação à área útil dos cômodos (m²) e a área útil total (m²).

Quadro 38 - Análise da área útil dos apartamentos do Tipo Lâmina.

AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO TIPO LÂMINA (90 UNIDADES)					
Unidade com 01 dormitório		Bom ≥ 41,00 m²	Regular 40,99 a 30,75 m²		Ruim ≤ 30,74 m²
SUBTIPO LA (07 UNIDADES)			SUBTIPO LB (08 UNIDADES)		
Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação	Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação
Sala	15,22	Bom	Sala	13,17	Bom
Cozinha	6,00	Regular	Cozinha	6,31	Regular
Quarto	6,00	Ruim	Quarto	6,00	Ruim
Banheiro	2,67	Ruim	Banheiro	2,78	Ruim
Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação	Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação
01 Dormitório	29,89	Ruim	01 Dormitório	28,26	Ruim
SUBTIPO LC (43 UNIDADES)			SUBTIPO LD (09 UNIDADES)		
Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação	Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação
Sala	15,63	Bom	Sala	15,63	Bom
Cozinha	6,00	Regular	Cozinha	6,00	Regular
Quarto	6,00	Ruim	Quarto	5,14	Ruim
Banheiro	2,67	Ruim	Banheiro	2,67	Ruim
Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação	Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação
01 Dormitório	30,30	Ruim	01 Dormitório	29,44	Ruim
SUBTIPOS LE (18 UNIDADES)			SUBTIPO LF (01 UNIDADE)		
Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação	Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação
Sala	15,63	Bom	Sala	15,22	Bom
Cozinha	6,00	Regular	Cozinha	6,00	Regular
Quarto	5,14	Ruim	Quarto	5,14	Ruim
Banheiro	2,67	Ruim	Banheiro	2,67	Ruim
Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação	Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação
01 Dormitório	29,44	Ruim	01 Dormitório	29,03	Ruim
SUBTIPO LG (04 UNIDADES)					
	Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação		
	Sala	16,50	Bom		
	Cozinha	6,00	Regular		

Quarto	6,00	Ruim
Banheiro	2,67	Ruim
Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação
01 Dormitório	31,17	Regular

Fonte: AUTOR (2023).

No Quadro 39, é possível verificar que todos os apartamentos do Tipo Duplo (Subtipos DA até DD) possuem desempenho “Ruim”, tanto na avaliação da área útil (m²) dos cômodos quanto na área útil total (m²) das unidades habitacionais.

Quadro 39 - Análise da área útil dos apartamentos do Tipo Duplo.

AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO TIPO DUPLO (92 UNIDADES)								
Unidade com 01 dormitório		Bom ≥ 41,00 m²		Regular 40,99 a 30,75 m²		Ruim ≤ 30,74 m²		
SUBTIPO DA (10 UNIDADES)				SUBTIPO DB (68 UNIDADES)				
Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação		Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação		
Sala/Cozinha	13,36	Ruim		Sala/Cozinha	14,36	Ruim		
Quarto	6,00	Ruim		Quarto	6,00	Ruim		
Banheiro	2,52	Ruim		Banheiro	2,52	Ruim		
Serviço	2,15	Ruim		Serviço	3,40	Ruim		
Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação		Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação		
01 Dormitório	24,03	Ruim		01 Dormitório	25,28	Ruim		
SUBTIPO DC (12 UNIDADES)				SUBTIPO DD (02 UNIDADES)				
Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação		Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação		
Sala/Cozinha	14,47	Ruim		Sala/Cozinha	13,36	Ruim		
Quarto	6,00	Ruim		Quarto	6,00	Ruim		
Banheiro	2,52	Ruim		Banheiro	2,52	Ruim		
Serviço	4,30	Ruim		Serviço	2,02	Ruim		
Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação		Tipologia	Área útil (m²)	Avaliação		
01 Dormitório	27,29	Ruim		01 Dormitório	23,90	Ruim		

Fonte: AUTOR (2023).

No Quadro 40, é possível verificar que os tipos de habitação não atendem os critérios de flexibilidade espacial, à exceção dos trabalhos reprodutivos, pois os apartamentos possuem cozinha e lavanderia (somente no Tipo Duplo), ainda que estes espaços sejam considerados básicos para qualquer projeto habitacional.

Quadro 40 - Análise da flexibilidade espacial dos Tipos Lâmina e Duplo.

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A moradia apresenta flexibilidade dos espaços.		
A moradia apresenta espaços para o trabalho reprodutivo.		
A moradia apresenta espaços para o trabalho produtivo.		

A moradia apresenta espaços de armazenamento.		
A moradia apresenta um espaço exterior próprio.		
A moradia é adaptável para as diferentes situações familiares.		
A moradia apresenta integração entre cômodos para variações tipológicas ou para incorporar usos produtivos próximos às moradias.		
A moradia otimiza o espaço tanto em planta como em sua altura.		
ANÁLISE DOS CRITÉRIOS	SIM	NÃO
Os tipos de habitação possuem área útil e programa de necessidades muito reduzidos, além de um sistema construtivo rígido (alvenaria estrutural).	10,00%	90,00%

Fonte: MONTANER (2011), baseado em SANCHEZ (2020) e SUTTI (2022).

O Quadro 41 apresenta o parecer do parâmetro “D.01 - Tipos de habitação”.

Quadro 41 - Avaliação do parâmetro “Tipos de habitação”.

D.01 - Tipos de habitação
1) Parâmetros relacionados: 10. C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: 97,80% dos apartamentos possuem área útil total (m²) “Ruim”, com base no projeto arquitetônico <i>as built</i>. No Tipo Lâmina, 50,00% dos cômodos possuem área útil (m²) “Ruim”, 25,00% “Regular” e 25,00% “Bom”. Na área útil total (m²), 93,50% das unidades do Tipo Lâmina são avaliadas como “Ruim”. No Tipo Duplo, 100,00% dos apartamentos possuem área útil (m²) dos cômodos e área útil total (m²) são classificados como “Ruim”. 90,00% dos critérios de flexibilidade espacial não são atendidos pelos tipos de habitação, em função da área útil reduzida e do sistema estrutural adotado (alvenaria estrutural em blocos de concreto).

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.2 Acessibilidade

O edifício não possui apartamentos adaptados a NBR 9050 (ABNT, 2020). No entanto, a representante dos moradores (síndica) relatou que existem apartamentos com moradores PcD (pessoa com deficiência), que necessitam do auxílio de cadeira de rodas para se deslocarem. Foi apontado que parte das famílias com necessidade de acessibilidade universal reside em apartamentos no térreo, mas cuja quantidade, ou presença nos demais pavimentos, não pode ser verificada. Conclui-se que estes moradores vivem em condições precárias, pois os apartamentos, além de não serem adaptados para a acessibilidade universal, possuem área útil total (m²) reduzida, configurando um grave deficiência na qualidade da habitação social. O Quadro 42 apresenta o parecer do parâmetro “D.02 - Acessibilidade”.

Quadro 42 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

D.02 - Acessibilidade	
1) Parâmetros relacionados: 08. D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação) C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).	
2) Avaliação: Não atende	
3) Comentários gerais: O edifício não possui apartamentos adaptados conforme a NBR 9050 (ABNT, 2020).	

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.3 Sistema Construtivo

O sistema construtivo foi baseado em vedações de alvenaria estrutural em blocos de concreto, lajes de painéis pré-fabricados de concreto, escadas pré-fabricadas *in loco* (“vigas jacaré”, “lajes-escada” e patamares de circulação), vigas de transição e pilares em concreto armado (nos salões de festas, para proporcionar vãos maiores), fundações com vigas baldrame de concreto armado e estacas de concreto pré-fabricadas (COMARÚ, 1998). As Figuras 116 e 117 apresentam alguns detalhes do sistema construtivo do Conjunto habitacional.

A adoção desta estratégia visou a racionalização de recursos, para tornar a obra mais eficiente em relação a outros sistemas construtivos, como estruturas de concreto armado *in loco* e vedações em alvenaria de tijolos cerâmicos. Neste caso, os beneficiários tiveram participação ativa, pois lhe foi dada a opção de escolher o tipo de bloco que seria utilizado na obra: concreto, cerâmico ou sílico-calcáreo. Em assembleia, a maioria dos participantes optou pelo bloco de concreto, em função da maior facilidade de manuseio, transporte e assentamento (COMARÚ, 1998).

Figura 116 - Vigas de transição no salão de festas do Bloco 04.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 117 - Detalhe da alvenaria estrutural na fachada do Bloco 02.



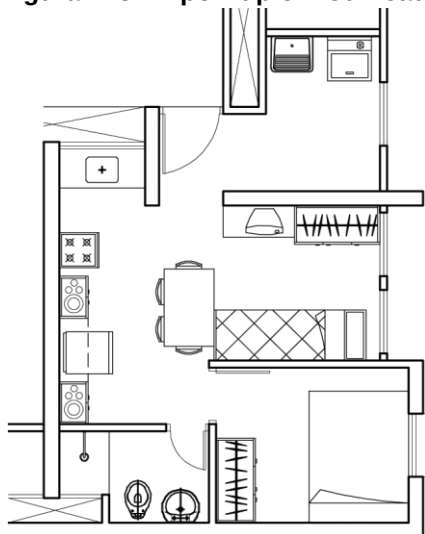
Fonte: AUTOR (2022).

Durante a obra, foram adotadas diversas estratégias para a racionalização dos processos construtivos: içamento e lançamento de painéis pré-fabricados com uso de guindaste; uso de elevadores e mini-guinchos para o transporte vertical de materiais; uso de concreto usinado para as estruturas; criação de pequenas usinas de pré-fabricação, para a concretagem de elementos estruturais, confecção de carrinhos de mão (jiricas) com sobras de corte de aço, etc. (COMARÚ, 1998).

Conforme verificado no projeto arquitetônico *as built*, todos os apartamentos foram entregues com vedações internas em alvenaria estrutural. Apesar dos ganhos em relação ao tempo de execução da obra e a economia de recursos, ressalta-se que este sistema construtivo é inadequado para a flexibilidade do *layout* dos tipos de habitação, pois a estrutura, as vedações e a infraestrutura (água, gás, energia elétrica, etc.) não são independentes entre si. Como consequência, os apartamentos tornam-se espacialmente “rígidos”, dificultando a adequação para novos *layouts* e/ou mudanças na composição familiar. O mesmo ocorre com as fachadas, não havendo possibilidade de alteração da quantidade e dos tipos de aberturas

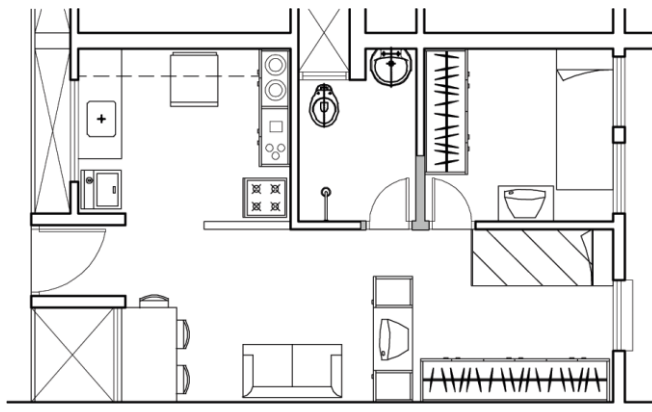
Apesar disso, existem apartamentos que tiveram o *layout* original alterado. No entanto, como o sistema construtivo não é flexível, as vedações não puderam ser alteradas, pois também cumprem função estrutural. Esta situação já foi constatada por Raffaelli (2006), que levantou apartamentos com cômodos “improvisados”, seja pela adição de divisórias de diversos tipos de materiais (alvenaria, *drywall*, chapas de madeira, etc.), ou ainda, pela criação de um novo cômodo com a disposição do mobiliário, como um “dormitório” cujos móveis ocupam parte da sala de estar. Também foram verificados apartamentos cujas divisórias são apenas cortinas ou lençóis. As Figuras 118 e 119 apresentam exemplos de apartamentos modificados.

Figura 118 - Tipo Duplo modificado



Fonte: RAFFAELLI (2006, p.118).

Figura 119 - Tipo Lâmina modificado



Fonte: RAFFAELLI (2006, p.112).

O Quadro 43 apresenta o parecer do parâmetro “D.03 - Sistema Construtivo”.

Quadro 43 - Avaliação do parâmetro “Sistema Construtivo”.

D.03 - Sistema Construtivo
1) Parâmetros relacionados: 08. D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: - O sistema estrutural, as vedações e a infraestrutura (água, gás, energia elétrica, etc.), não são independentes entre si, dificultando as modificações no <i>layout</i> dos tipos de habitação e nas fachadas do Conjunto Habitacional; - Todos os apartamentos foram entregues com divisórias internas de alvenaria estrutural de blocos de concreto, sem o uso de divisórias do tipo “leve” (<i>drywall</i>).

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.4 Acabamentos

Segundo Raffaelli (2006), todos os apartamentos foram entregues sem os acabamentos, ou seja, com as divisórias internas com as alvenarias expostas, piso cimentado, portas, esquadrias, pontos hidráulicos e elétricos. Também não foram entregues as peças hidráulicas, metais e louças sanitárias (bacia, pia, torneira, tanque, etc.). Esta foi uma das estratégias do mutirão autogerido para reduzir os custos com os materiais de construção e acelerar a execução da obra, já que a maioria dos beneficiários continuava morando em cortiços. Após a ocupação, cada

família ficou responsável pela compra e instalação dos acabamentos. A Figura 120 apresenta os acabamentos de alguns apartamentos visitados.

Figura 120 - Exemplos de acabamentos em 03 (três) apartamentos diferentes.



Fonte: AUTOR (2022).

Neste caso, muitos dos moradores optaram por terminar o banheiro primeiro, em detrimento dos demais cômodos. Há época de realização do trabalho de Raffaelli (2006), muitos dos apartamentos tinham apenas o banheiro finalizado, ao ponto que o restante encontrava-se no estado original, sem acabamentos. Ainda assim, esta situação permitiu que os moradores customizassem suas moradias, pois havia uma maior flexibilidade para a escolha dos acabamentos, ainda que a renda familiar pudesse ser um impeditivo para a compra de determinados materiais de construção.

Esta customização também foi notada nas portas de muitos apartamentos, já que as originais foram substituídas (Ver Figura 121). Conclui-se que a possibilidade de realizar estas modificações propicia diversos benefícios para uma família, pois esta pode estabelecer uma relação de pertencimento com a sua moradia.

Figura 121 - Exemplos de portas customizadas de alguns apartamentos.



Fonte: AUTOR (2022).

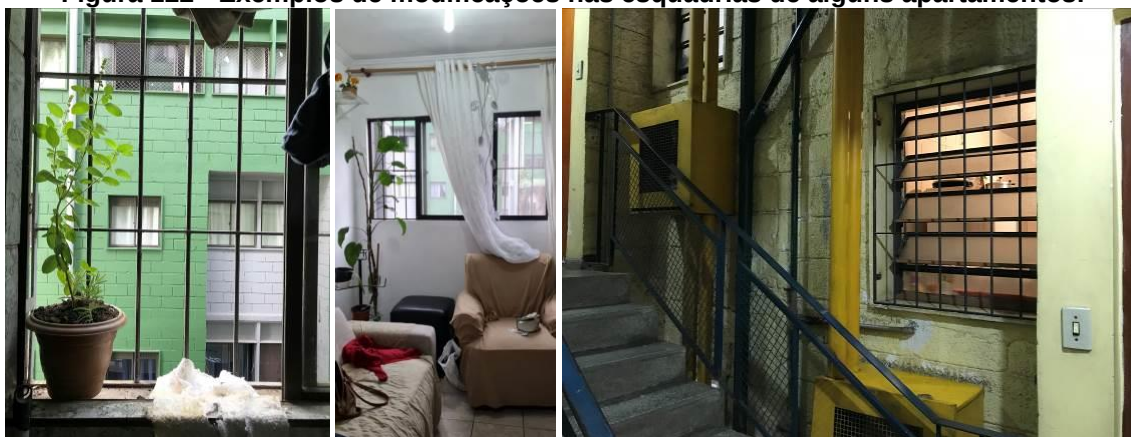
No entanto, também foram verificadas customizações com um simbolismo negativo, em relação às esquadrias dos tipos de habitação. Algumas famílias

instalaram grades nas janelas externas dos apartamentos. Esta situação foi verificada com mais frequência no pavimento térreo, ainda que existem janelas externas com grades em apartamentos dos pavimentos superiores.

Além disso, também foram verificados grades em janelas internas, voltadas para os corredores e poços de ventilação. Estas esquadrias, referentes a cozinha e sala de estar de todos os apartamentos, foram entregues com vidros foscos, em uma tentativa de proporcionar maior privacidade aos moradores. No entanto, foi verificado que a maioria dos moradores, especialmente dos Blocos 01 e 04, mantém estas janelas fechadas a maior parte do tempo, ou ainda, improvisam cortinas para mantê-las abertas, com um mínimo de privacidade.

A Figura 122 apresenta exemplos de grades nas janelas externas e internas dos apartamentos. Conclui-se que os moradores, que instalaram grades nas janelas, se sentem inseguros dentro do apartamento ou do Conjunto Habitacional, seja pela insegurança do Contexto, das áreas coletivas (áreas externas, corredores, etc.), ou ainda, pela percepção de que as janelas não proporcionam privacidade.

Figura 122 - Exemplos de modificações nas esquadrias de alguns apartamentos.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 44 apresenta o parecer do parâmetro “D.04 - Acabamentos”.

Quadro 44 - Avaliação do parâmetro “Acabamentos”.

D.04 - Acabamentos	
1) Parâmetros relacionados: 05. D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.04 - Padrões humanizadores). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico; A.01 - Físico-geográfico).	
2) Avaliação: Não atende	
3) Comentários gerais: Os apartamentos foram entregues sem acabamentos, com as alvenarias expostas, piso cimentado, portas e esquadrias. Todos os acabamentos tiveram de ser posteriormente instalados, segundo o gosto pessoal e recursos financeiros de cada família;	

- Não foi possível verificar se todos os apartamentos possuem acabamentos de alta durabilidade, fácil limpeza e manutenção, ou ainda, se há manifestações patológicas;
- Foram verificados apartamentos com acabamentos em diversos estados, novos (pisos e pintura), “originais” (instalados pelos moradores), mas degradados e com manifestações patológicas, ou ainda, mais próximos da situação original (poucos acabamentos).

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.5 Conforto Ambiental

Para análise do conforto ambiental, será considerada a situação original dos apartamentos, vide o projeto arquitetônico *as built*. Serão utilizados os parâmetros da NBR 15.220-3 (ABNT, 2005) para a Zona Bioclimática 3 (Tabela 15, Quadros 45 e 46, Figuras 123, 124 e 125), além dos parâmetros de Salcedo (2007), para a análise da orientação solar das aberturas (Figuras 126 e 127, Tabela 16). Em complemento, também serão utilizados dados da NBR 15.220-2 (ABNT, 2005) e do Laboratório de Eficiência Energética em Edificações da Universidade Federal de Santa Catarina (LabEEE/UFSC, 2017).

Na Tabela 15, é analisado o desempenho das aberturas para ventilação (janelas), do sombreamento das aberturas (insolação), das vedações externas (paredes e coberturas) e do condicionamento térmico passivo, no verão (ventilação cruzada) e no inverno (orientação solar das fachadas e paredes internas).

Tabela 15 - Análise do estudo de caso para a Zona Bioclimática 3.

PARÂMETRO	ANÁLISE	ATENDE?
Aberturas para ventilação (15% < Área do piso < 25%)	Nenhum apartamento possui, no mínimo, 04 (quatro) cômodos com aberturas com área útil (m ²) adequada (Ver Quadros 43 e 44).	Não
Sombreamento das aberturas	Nenhum apartamento possui, pelo menos, 04 (quatro) cômodos com orientação solar “Bom”. Maioria de classificações “Regular” (quarto, sala e serviço) e “Ruim” (cozinha e banheiro) (Ver Figuras 126 e 127, Tabela 16).	Não
Vedações externas (paredes) ($U \leq 3,60$ $\phi \leq 4,30$ FSo $\leq 4,00$)	Alvenaria estrutural de blocos de concreto (40 x 20 x 20 cm), com argamassa de assentamento de 1 cm, revestidos apenas com pintura externa. Os acabamentos internos variam entre os apartamentos. $U = 2,87$ / $\phi = 4,00$ / FSo = 8,00%	Parcial
Vedações externas (cobertura) ($U \leq 2,00$ $\phi \leq 3,30$ FSo $\leq 6,50$)	Cobertura de telhas de fibrocimento sobre laje de painéis de concreto pré-fabricados de 10,00 cm, sem contrapiso. $U = 1,99$ / $\phi = 7,90$ / FSo = 5,17%	Parcial
Condicionamento térmico passivo (verão)	A ventilação cruzada é atendida parcialmente, pois as cozinhas e os banheiros possuem janelas internas, direcionadas para poços de ventilação (Figuras 123 a 125).	Parcial

Condicionamento térmico passivo (inverno) Paredes internas pesadas ($U \leq 2,20$ $\phi \leq 6,50$ $FS_o \leq 3,50$)	A maioria dos apartamentos possui aberturas externas com orientação solar “Regular” (Ver Tabela 16). $U = 2,69$ / $\phi = 4,00$ / $FS_o = 5,38\%$	Não
Símbolos e significados	U W/m ² K: transmitância térmica; Φ horas: atraso térmico; FS_o %: fator solar.	

Fonte: AUTOR (2023), baseado na NBR 15.220-3 (ABNT, 2005).

O Quadro 45 apresenta o desempenho dos apartamentos do Tipo Lâmina com relação à área útil (m²) das aberturas para ventilação (janelas).

Quadro 45 - Análise da relação área do cômodo/área da abertura (Tipo Lâmina).

AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO TIPO LÂMINA (90 UNIDADES)							
SUBTIPO LA (07 UNIDADES)				SUBTIPO LB (08 UNIDADES)			
Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%
Sala	15,22	2,20	14,45	Sala	13,17	1,13	8,58
Cozinha	6,00	1,60	26,67	Cozinha	6,31	1,60	25,36
Quarto	6,00	1,00	16,67	Quarto	6,00	1,57	26,17
Banheiro	2,67	0,60	22,47	Banheiro	2,78	0,40	14,39
SUBTIPO LC (43 UNIDADES)				SUBTIPO LD (09 UNIDADES)			
Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%
Sala	15,63	3,40	21,75	Sala	15,63	3,40	21,75
Cozinha	6,00	1,60	26,67	Cozinha	6,00	1,60	26,67
Quarto	6,00	1,00	16,67	Quarto	5,14	2,20	42,80
Banheiro	2,67	0,60	22,47	Banheiro	2,67	0,60	22,47
SUBTIPOS LE (18 UNIDADES)				SUBTIPO LF (01 UNIDADE)			
Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%
Sala	15,63	3,40	21,75	Sala	15,22	2,20	14,45
Cozinha	6,00	1,60	26,67	Cozinha	6,00	1,60	26,67
Quarto	5,14	2,20	42,80	Quarto	5,14	2,20	42,80
Banheiro	2,67	0,60	22,47	Banheiro	2,67	0,60	22,47
SUBTIPO LG (04 UNIDADES)							
	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%			
	Sala	16,50	2,20	13,33			
	Cozinha	6,00	1,60	26,67			
	Quarto	6,00	1,00	16,67			
	Banheiro	2,67	0,60	22,47			

Fonte: AUTOR (2023).

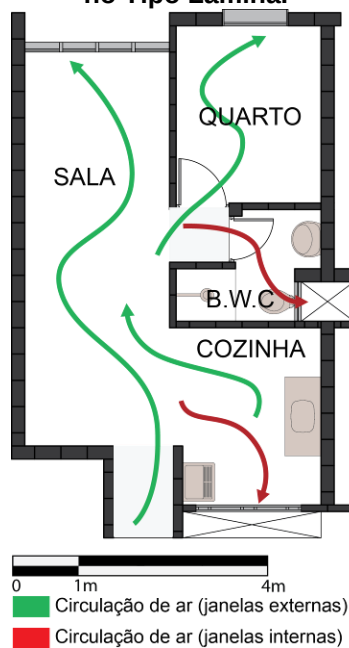
O Quadro 46 apresenta o desempenho dos apartamentos do Tipo Duplo com relação à área útil (m²) das aberturas para ventilação (janelas).

Quadro 46 - Análise da relação área do cômodo/área da abertura (Tipo Duplo).

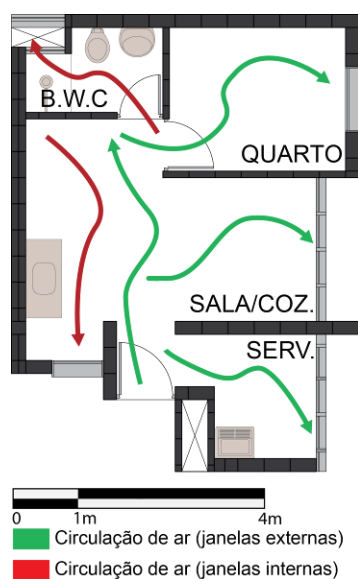
AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO TIPO LÂMINA (90 UNIDADES)							
SUBTIPO DA (10 UNIDADES)				SUBTIPO DB (68 UNIDADES)			
Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%
Sala/Cozinha	13,36	3,00	22,46	Sala/Cozinha	14,36	3,00	20,89
Quarto	6,00	1,00	16,67	Quarto	6,00	1,00	16,67
Banheiro	2,52	0,60	23,81	Banheiro	2,52	0,60	23,81
Serviço	2,15	1,00	46,51	Serviço	3,40	1,75	51,47
SUBTIPO DC (12 UNIDADES)				SUBTIPO DD (02 UNIDADES)			
Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%
Sala/Cozinha	14,47	1,80	12,44	Sala/Cozinha	13,36	3,00	22,46
Quarto	6,00	1,00	16,67	Quarto	6,00	1,00	16,67
Banheiro	2,52	0,60	23,81	Banheiro	2,52	0,60	23,81
Serviço	4,30	1,00	23,26	Serviço	2,02	1,00	49,50

Fonte: AUTOR (2023).

As Figuras 123 e 124 apresentam a análise da ventilação cruzada nos tipos de habitação. Foi diferenciado o fluxo de ar das janelas externas (cor verde) e dos poços de ventilação (cor vermelha), referentes as cozinhas e banheiros (Ver Figura 125). Conclui-se que a ventilação cruzada é atendida parcialmente, pois apenas os quartos, as salas de estar e as lavanderias possuem janelas externas.

Figura 123 - Ventilação cruzada no Tipo Lâmina.

Fonte: AUTOR (2023).

Figura 124 - Ventilação cruzada no Tipo Duplo.

Fonte: AUTOR (2023).

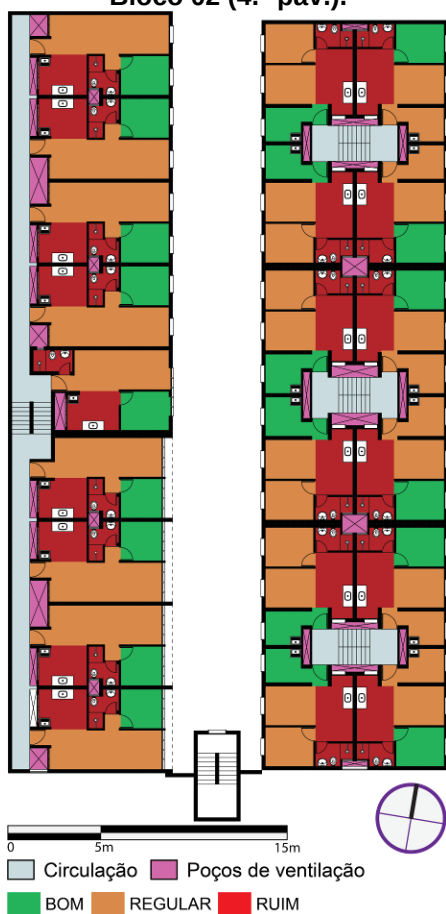
Figura 125 - Aberturas de um dos poços de ventilação do Bloco 04.



Fonte: AUTOR (2022).

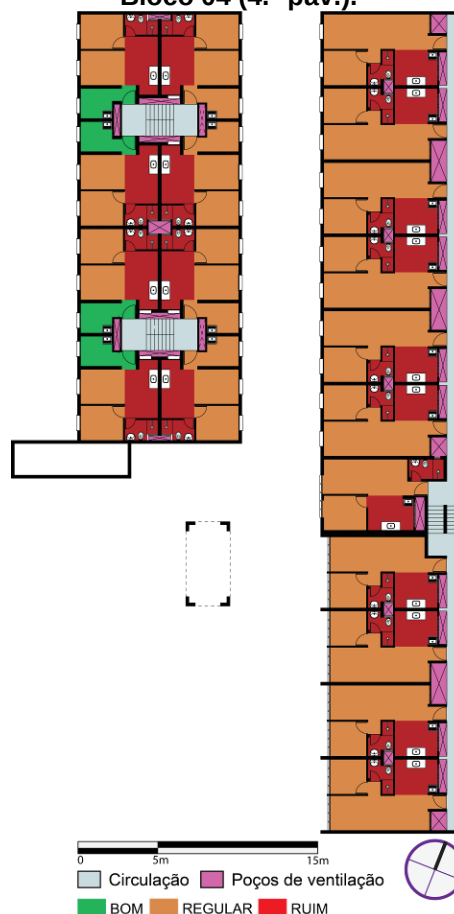
As Figuras 126 e 127 apresentam o desempenho da orientação solar das aberturas dos tipos de habitação, com base nos parâmetros de Salcedo (2007). Para simplificar a apresentação dos resultados, foram confeccionadas peças gráficas com o último pavimento residencial dos Blocos 01 e 02 (Ver Figura 126) e dos Blocos 03 e 04 (Ver Figura 127), pois estes são considerados exemplos representativos dos demais pavimentos do Conjunto Habitacional.

Figura 126 - Bloco 01 (4.º pav.) e Bloco 02 (4.º pav.).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 127 - Bloco 03 (3.º pav.) e Bloco 04 (4.º pav.).



Fonte: AUTOR (2023).

A Tabela 16 apresenta o desempenho da orientação solar das aberturas dos blocos residenciais, com destaque para a orientação solar predominante em cada uma das 06 (seis) fachadas do edifício.

Tabela 16 - Análise da orientação das aberturas dos blocos residenciais.

CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	BOM A orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.	REGULAR A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	RUIM O cômodo não tem janela para o exterior ou possui janela interna.
BLOCO 01 (TIPO LÂMINA - FACHADA LESTE)				
Sala	N - NO - O	-	NE	-
Cozinha	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço de ventilação)
Quarto	E - NE - N	NE	-	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
BLOCO 02 (TIPO DUPLO - FACHADA OESTE)				
Sala	N - NO - O	-	SO	-
Cozinha	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Quarto	E - NE - N	-	SO	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Serviço	O - SO - S	SO	-	-
BLOCO 02 (TIPO DUPLO - FACHADA LESTE)				
Sala	N - NO - O	-	NE	-
Cozinha	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Quarto	E - NE - N	NE	-	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Serviço	O - SO - S	-	NE	-
BLOCO 03 (TIPO DUPLO - FACHADA OESTE)				
Sala	N - NO - O	-	SO	-
Cozinha	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Quarto	E - NE - N	-	SO	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Serviço	O - SO - S	SO	-	-
BLOCO 03 (TIPO DUPLO - FACHADA LESTE)				
Sala	N - NO - O	-	SE	-
Cozinha	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Quarto	E - NE - N	-	SE	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Serviço	O - SO - S	-	SE	-
BLOCO 04 (TIPO LÂMINA - FACHADA OESTE)				
Sala	N - NO - O	-	SO	-

Cozinha	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)
Quarto	E - NE - N	-	SO	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna (poço)

Fonte: AUTOR (2023), baseado em SALCEDO (2007).

O Quadro 47 apresenta o parecer do parâmetro “D.05 - Conforto Ambiental”.

Quadro 47 - Avaliação do parâmetro “Conforto Ambiental”.

D.05 - Conforto Ambiental
1) Parâmetros relacionados: 07. D - Construção: (D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: - A Construção atende parcialmente: as vedações externas (paredes e coberturas) e o condicionamento térmico passivo no verão (ventilação cruzada); - A Construção não atende: as aberturas para ventilação (em relação à área útil do cômodo); o sombreamento das aberturas (orientação solar) e o condicionamento térmico passivo no inverno (orientação solar e paredes internas pesadas).

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.6 Infraestrutura e serviços

O edifício possui as instalações prediais mínimas para o uso habitacional, com provisão de água potável encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, gás encanado e coleta de lixo integrada ao sistema municipal de coleta de resíduos. Estas instalações foram verificadas no projeto arquitetônico *as built*, nas visitas *in loco* e em entrevista com a representante dos moradores (síndica). No entanto, são necessárias observações, pois a infraestrutura e serviços apresentam deficiências.

Originalmente, o edifício não possuía um sistema de gás encanado, de modo que todos os apartamentos necessitavam de botijões de gás. A instalação deste sistema ocorreu em momento posterior à ocupação do edifício, a partir do final dos anos 1990, mas cuja data exata não pôde ser verificada. Dentre as modificações nas instalações prediais do Conjunto Habitacional, considera-se que esta foi um ganho considerável, pois proporcionou mais segurança aos moradores.

O sistema de água potável encanada não possui medição individual (relógio d'água), tanto nos apartamentos quanto nas áreas coletivas. Esta situação já havia sido verificada por Raffaelli (2006) e foi novamente constatada na entrevista com a síndica. O consumo mensal é dividido igualmente entre os apartamentos, de modo

que as famílias com até 02 (duas) pessoas se sentem prejudicadas financeiramente. Além disso, cerca de 60 (sessenta) apartamentos possuem famílias com 05 (cinco) a 06 (seis) moradores, gerando um maior consumo de água potável.

Este fato, por si só, já gera uma considerável “discórdia” entre os moradores. No entanto, também há um descontentamento das famílias dos Blocos 02 e 03 (Tipo Duplo) em relação às famílias dos Blocos 01 e 04 (Tipo Lâmina), pois estas utilizam de lavanderias coletivas, que possuem pouca regulação quanto ao tempo de uso, periodicidade e consumo médio de água por apartamento. As lavanderias coletivas estão situadas na cobertura de cada Bloco, com uma área coberta com tanques com torneiras convencionais, além de uma área descoberta com varais.

Não foram verificados dispositivos economizadores de água, como torneiras com temporizadores e/ou arejadores, algo que auxiliaria na redução do consumo de água das lavanderias coletivas. Também foram verificados vazamentos de água, denotando problemas na manutenção das instalações prediais. Além disso, não existem bancadas para os trabalhos reprodutivos, de modo que alguns dos tanques desativados são cobertos com chapas de madeira ou cerâmica, para improvisar esta função. Percebe-se que a retirada de parte das torneiras configura uma tentativa de fazer os moradores dos Blocos 01 e 04 consumirem menos água.

Muitos dos moradores dos Blocos 01 e 04 sequer utilizam dos varais para secar roupas, improvisando estes em algum cômodo do apartamento, inclusive nos banheiros. Por mais que tenha sido previsto um ponto hidráulico para a instalação de um tanque no Tipo Lâmina, foi verificado um apartamento com máquina lava e seca, o que comprometeu a área útil da cozinha. Compreende-se que esta situação pode ocorrer em mais unidades deste tipo de habitação, visto que muitos moradores podem apresentar insatisfação com relação às lavanderias coletivas.

Segundo relato da síndica, Leni Miranda Rocha, as lavanderias coletivas não deveriam ser adotadas nos projetos de habitação social, pois a sua utilização e manutenção gera diversos conflitos entre os moradores e a gestão condominial. Compreende-se que a adoção deste tipo de espaço demanda um trabalho social pós-ocupação que, caso não seja realizado, pode gerar padrões culturais (sociais e simbólicos) negativos para a convivência e bem-estar dos moradores. Dentro do possível, a moradia deve sempre contar com uma área de serviço privativa. A Figura 128 apresenta a lavanderia coletiva do Bloco 04.

Figura 128 - Lavanderia coletiva do Bloco 04.

Fonte: AUTOR (2022).

Com relação às instalações elétricas, foram coletadas informações com o mutirante Francisco Lopes Carneiro (Kim), membro da associação de moradores e responsável pela manutenção das instalações elétricas e hidrossanitárias do edifício. As instalações gerais apresentam situação regular, pois as manutenções são realizadas com frequência por ele mesmo, que possui especialização técnica e dedicação exclusiva para tal, já que recebe um pagamento mensal de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), valor arrecadado mediante o pagamento da taxa de condomínio.

No entanto, existem diversas deficiências nas instalações elétricas dos apartamentos. Segundo o mutirante Kim, o projeto elétrico original previu circuitos para a iluminação dos cômodos, chuveiro, geladeira e televisão. Na concepção dos técnicos responsáveis pelo projeto, esta infraestrutura seria o suficiente para o consumo de uma família de baixa renda proveniente de cortiços. Entretanto, esta hipótese provou-se errada, pois muitas famílias passaram a consumir mais energia elétrica, com a aquisição de eletrodomésticos e dispositivos eletrônicos.

Como consequência, os circuitos originais de iluminação e pontos de tomada estão subdimensionados para o atual padrão de consumo dos moradores. Foi necessária a adequação das instalações elétricas dos apartamentos, com custos arcados pelas próprias famílias. No entanto, a grande maioria das unidades ainda não passou por estas adaptações, sendo frequentes os curtos-circuitos em alguns eletrodomésticos, ou ainda, a necessidade de reparos emergenciais.

Por fim, serão comentados aspectos sobre a coleta de lixo. Cada família fica responsável por levar o seu lixo (orgânico e inorgânico) para a entrada do Conjunto Habitacional, na Avenida Celso Garcia. Além disso, não foi verificada uma área para o condicionamento temporário de resíduos, com caçamba ou lixeira. Sendo assim, alguns moradores condicionam o lixo doméstico nos corredores, para posteriormente

transportar até a rua. Esta situação foi verificada principalmente nos corredores dos Blocos 01 e 04, que apresentam um alto grau de insalubridade.

Dentre os fatores que podem influenciar este padrão cultural (físico e social) negativo, podemos citar a presença de muitos moradores idosos, que, naturalmente, têm maiores dificuldades de locomoção, a falta de elevadores, a necessidade de deslocamento por longos corredores e núcleos de escadas, como nos Blocos 01 e 04, além da falta de um "senso de comunidade", que deveria ter sido proporcionado por um trabalho de pós-ocupação, para a conscientização dos moradores. O Quadro 48 apresenta o parecer do parâmetro "D.06 - Infraestrutura e serviços".

Quadro 48 - Avaliação do parâmetro "Infraestrutura e serviços".

D.06 - Infraestrutura e serviços
1) Parâmetros relacionados: 08. D - Construção: (D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: As instalações de água potável encanada, energia elétrica e coleta de lixo apresentam deficiências, de modo que não são atendidas todas as necessidades dos moradores.

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.7 Sustentabilidade

Os únicos dispositivos de sustentabilidade ambiental verificados no edifício são sensores de movimento nos corredores, permitindo uma maior economia de energia elétrica. No entanto, o seu funcionamento apresenta irregularidades, já que os dispositivos de alguns corredores não estavam funcionando durante as visitas *in loco*. Em geral, a maioria dos corredores permanece mal iluminados, com pouca iluminação artificial, seja dos corredores ou dos cômodos de alguns apartamentos. No caso dos corredores dos pavimentos mais altos, estes também recebem mais iluminação natural, devido aos poços de ventilação. A Figuras 129 apresenta os corredores de alguns pavimentos do Conjunto Habitacional.

Figura 129 - Corredores do Conjunto Habitacional

Fonte: AUTOR (2022).

Foi perguntado a síndica quais dispositivos de sustentabilidade ambiental estão presentes no Conjunto Habitacional (Ver Quadro 47). Além dos corredores com sensores de movimento e lâmpadas LED, também existe um sistema interno de coleta de lixo reciclável. Os moradores separam os materiais para que um morador que trabalha como catador, que recolhe e transporta o material até um ferro-velho. Todos os recursos arrecadados ficam com este indivíduo, pois esta é sua única forma de renda. Ainda que o modelo de coleta seletiva seja simples, percebe-se que há preocupação por parte de alguns moradores com a temática da sustentabilidade.

Segundo a síndica, também existem dispositivos economizadores de água nas lavanderias coletivas dos Blocos 01 e 04. No entanto, foram verificadas apenas torneiras convencionais com alavanca, que permitem um controle mínimo da vazão de água. Em sua percepção, estes dispositivos já cumprem a função de economizar água potável, ainda que não haja temporizadores ou arejadores. Além disso, foi apontado que seria de interesse que dispositivos economizadores de água e energia elétrica fossem instalados em todos os apartamentos, especialmente nas áreas de serviço dos Blocos 02 e 03 (Tipo Duplo), de modo a economizar recursos.

No caso das tecnologias sustentáveis inexistentes, foi perguntado a síndica se a implantação destas seria de interesse dos moradores (Ver Quadro 47). Dentre as sugestões, as “hortas orgânicas e jardins verticais”, “sistema de compostagem do lixo orgânico” e “sistema de telhados verdes” foram apontados como não sendo de interesse, em função da falta de espaço para a sua implantação. No Quadro 49, são apresentadas algumas observações sobre as respostas da síndica.

Quadro 49 - Sugestões de tecnologias sustentáveis para o Conjunto Habitacional.

TECNOLOGIA SUSTENTÁVEL	SIM	NÃO	OS MORADORES DESEJARIAM?
Iluminação em LED e sensores de movimento			Já existe, mas com irregularidades quando ao funcionamento e o estado

			de conservação dos dispositivos.
Sistema de armazenamento de água da chuva			Sim.
Sistema de captação de energia solar			Sim.
Sistema de captação de energia eólica			Não soube responder.
Sistema de coleta seletiva do lixo reciclável			Já existe, ainda que seja um sistema simplificado (os moradores separam o lixo reciclável para outro morador).
Sistema de compostagem do lixo orgânico			Não, devido à falta de espaço.
Hortas orgânicas e jardins verticais			Não, devido à falta de espaço.
Sistema de telhados verdes			Não, devido à falta de espaço.
Pintura de pisos externos, fachadas e coberturas em cores claras			Não, pois o edifício já ganhou nova pintura em 2021. As cores, o tipo de tinta e os prestadores do serviço foram definidos junto dos moradores.
Torneiras e chuveiros com dispositivos economizadores de energia elétrica e água			Já existe, na percepção da síndica, mas sugere-se a troca das torneiras nas lavanderias coletivas. É desejada a instalação destes dispositivos em todos os apartamentos.

Fonte: AUTOR (2023).

O Quadro 50 apresenta o parecer do parâmetro “D.07 - Sustentabilidade”.

Quadro 50 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade”.

D.07 - Sustentabilidade
1) Parâmetros relacionados: 06. D - Construção: (D.03 - Sistema construtivo) C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.06 - Sustentabilidade; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: O Conjunto Habitacional possui poucos dispositivos de sustentabilidade ambiental.

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.8 Segurança edílicia e condominial

O Conjunto Habitacional possui uma portaria 24 horas, com porteiro, câmeras de segurança voltadas para a Avenida Celso Garcia e ramal interno de comunicação telefônica com todas as unidades habitacionais. Na proposta original, não havia portaria, gradis e área de carga e descarga, de modo que todas estas modificações foram propostas e realizadas pelos próprios moradores. A partir das observações *in loco*, constatou-se que a portaria não realiza um controle rígido da entrada e saída de pessoas, sejam moradores, visitantes ou prestadores de serviços.

O portão de acesso, cujo sistema de travamento eletrônico encontrava-se danificado, permanece sempre entreaberto. Foi colhido o relato de que alguns dos moradores danificaram o portão, por não concordar com as regras de convivência inerentes ao “modo de vida em condomínio”. Esta questão acaba gerando diversos conflitos entre os moradores e a gestão condominial, pois algumas pessoas não aceitam que sua entrada e saída do edifício passe por algum tipo de regulação. O mesmo ocorreu com alguns dos portões de acesso aos blocos, também danificados.

As Figuras 130 e 131 apresentam a portaria e da área de carga e descarga. A qualidade dos serviços prestados pela portaria deverá ser validada pela percepção dos moradores. No entanto, em relato da síndica, já foi verificado que os moradores consideram a portaria uma das piores características do edifício.

Figura 130 - Portaria do Conjunto Habitacional (destaque em vermelho).



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 131 - Acesso principal e área de carga e descarga.



Fonte: AUTOR (2022).

Quanto ao sistema de prevenção de incêndios, foram verificados extintores nos corredores de todos os Blocos. No entanto, a sinalização de emergência (rota de fuga) apresenta irregularidades quanto ao estado de conservação, variando entre os andares de um Bloco e entre Blocos. As rotas de fuga se dão pelos núcleos de escadas, pois não existem escadas enclausuradas com portas corta-fogo. Segundo

a síndica, o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) está em situação regular. A qualidade das medidas de prevenção de incêndio também deverá ser validada pelos moradores, através da aplicação de questionários. O Quadro 51 apresenta o parecer do parâmetro “D.08 - Segurança edilícia e condominial”.

Quadro 51 - Avaliação do parâmetro “Segurança edilícia e condominial”.

D.08 - Segurança edilícia e condominial
1) Parâmetros relacionados: 04. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.05 - Urbano, cultural e ambiental).
2) Avaliação: <i>Atende parcialmente</i>
3) Comentários gerais: • O edifício possui portaria 24 horas, com porteiro e ramal de comunicação telefônica, mas o controle de entrada e saída de pessoas é pouco rigoroso. • O edifício possui extintores de incêndios nos corredores de todos os Blocos, mas com sinalização de emergência irregular. Não existem escadas enclausuradas e portas corta-fogo. O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) encontra-se em situação regular.

Fonte: AUTOR (2023).

4.3.2.9 Participação social

A participação dos beneficiários teve o maior destaque durante a execução e o gerenciamento das obras do edifício. Foi firmado uma parceria entre a Associação Comunitária, formada por mutirantes eleitos em assembleia, a Assessoria Técnica e a HABI-SEHAB. A articulação entre os agentes foi realizada em quatro etapas: **a) Fase de formação** (formulação do Estatuto da Associação Comunitária e eleição da Associação); **b) Fase pré-obra** (aspectos burocráticos, treinamento dos mutirantes, elaboração do Regulamento de Obras por Mutirão, eleição de comissões de trabalho para a administração da obra, recreação, cultura e creche); **c) Fase de obra** (acompanhamento permanente, capacitação e treinamento, etc.); e **d) Fase pós-mudança** (orientações para a manutenção do edifício e dos equipamentos comunitários, utilização das salas sociais e espaços comerciais, articulação social para reivindicações junto ao Poder Público, etc.) (COMARÚ, 1998).

Cada família deveria realizar 16 horas de trabalhos semanais, em tarefas não especializadas e menos exaustivas. Em geral, os mutirantes trabalhavam de quinta-feira a domingo, enquanto a mão de obra especializada, contratada com os recursos do mutirão autogerido, trabalhava de segunda a quarta-feira, realizando os serviços mais elaborados, como as alvenarias estruturais. Todas as atividades dos mutirantes

eram definidas pela Assessoria Técnica, a qual considerou o percentual de mulheres chefes de família (cerca de 65,00% do total) para a racionalização dos recursos e das técnicas construtivas, de modo a aproveitar melhor a mão de obra contratada. Nenhum mutirante podia faltar sem justificativa comprovada (COMARÚ, 1998).

Outras atividades realizadas pelos mutirantes foram: elaboração do “Jornal do Mutirão”, com tiragem semanal, para divulgação dos avanços da obra e das pautas das assembleias; acolhimento de crianças durante o expediente dos pais, em uma creche implantada dentro da obra; criação de uma cozinha comunitária e provisão de refeições; atividades culturais e cursos profissionalizantes. O mutirão autogerido visava romper com o “modelo tradicional” de habitação social, assistencialista e individualista, para criar uma “democracia interna”, propiciando a integração social, educação e cidadania de todos os beneficiários, atendendo as necessidades básicas para além da unidade habitacional (COMARÚ, 1998).

No entanto, ressalta-se que as obras do Conjunto Habitacional tiveram um contexto de muitas dificuldades, em função do bloqueio dos recursos do Funaps durante a gestão Municipal de Paulo Maluf (1993-1996) (BONDUKI, 2000b; 2000d). Ainda assim, percebe-se que o mutirão autogerido foi um Programa Habitacional que buscou, inicialmente, promover a participação social dos beneficiários.

Foi perguntado a síndica se os moradores participam da manutenção pós-ocupação e gestão condominial. Alguns moradores desempenham determinadas funções, como a manutenção das instalações elétricas e hidráulicas, no caso do mutirante Francisco Lopes Carneiro (Kim). Quando necessário, alguns moradores, que possuem algum grau de especialização na construção civil, se organizam para realizar reparos ou manutenções. Segundo a síndica, “sempre tem alguma coisa para arrumar”, sendo utilizados recursos do fundo de caixa da gestão condominial ou, em último caso, os custos dos serviços são rateados na taxa de condomínio.

No entanto, ressalta-se que a participação social na manutenção pós-ocupação e gestão condominial do edifício deverá ser validada pelos próprios moradores, na “Dimensão E - Uso social/percepção dos usuários”. O Quadro 52 apresenta o parecer do parâmetro “D.09 - Participação social”.

Quadro 52 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

D.09 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 05. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 -

Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: O Projeto/Programa Habitacional permitiu a participação dos moradores na execução e gerenciamento da obra, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial.

Fonte: AUTOR (2023).

Conclui-se que a Construção teve 01 (um) parâmetro com parecer **“Atende totalmente”** (“D.09 - Participação social”), 03 (três) parâmetros com parecer **“Atende parcialmente”** (“D.05 - Conforto Ambiental”; “D.06 - Infraestrutura e serviços”; “D.08 - Segurança edilícia e condominial”) e 05 (cinco) parâmetros com parecer **“Não atende”** (“D.01 - Tipos de habitação”; “D.02 - Acessibilidade”; “D.03 - Sistema Construtivo”; “D.04 - Acabamentos”; “D.07 - Sustentabilidade”).

Dentre os fatores que influenciaram nesta avaliação, citam-se: a área útil (m²) reduzida dos tipos de habitação e dos cômodos; a falta de flexibilidade espacial, de apartamentos adaptados para a acessibilidade universal, de dispositivos de sustentabilidade ambiental, etc.; a adoção de um sistema construtivo espacialmente rígido (alvenaria estrutural em blocos de concreto); a entrega dos apartamentos sem acabamentos e peças hidráulicas; as deficiências nas instalações prediais (água potável encanada, energia elétrica e coleta de lixo), na portaria (controle da entrada e saída de pessoas) e nas estratégias de conforto ambiental (orientação solar, área útil das aberturas em relação à área útil dos cômodos, vedações internas, etc.).

4.3.3 Uso social/Percepção dos usuários

Nesta seção, será apresentada a análise resumida dos 11 (onze) parâmetros da dimensão “E - Uso Social” (Ver Quadro 53). Esta estratégia foi adotada para simplificar a apresentação dos resultados, melhor detalhados no Apêndice C, “Uso social/percepção dos usuários - Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”.

Durante as visitas, realizadas nos dias 08 e 09 de outubro de 2022, o autor esteve acompanhado da professora orientadora, Rosio Fernández Baca Salcedo, e da graduanda no curso de Arquitetura e Urbanismo da FAAC/UNESP/Bauru e bolsista de iniciação científica (IC), Roberta Gomes de Souza.

Os dados foram coletados em uma entrevista com a síndica, Leni Miranda Rocha, e na aplicação de 22 (vinte e dois) questionários com moradores. Foi obtido cerca de 34,90% da amostra pretendida, de 63 (sessenta e três) questionários. Dos 22 entrevistados, 50,00% são homens e 50,00% são mulheres.

Nem todos os moradores quiseram ser entrevistados. Portanto, consideramos que esta amostra representa a percepção geral dos moradores sobre a habitação, os espaços coletivos e os equipamentos e serviços coletivos, além do comércio e serviços locais, e principalmente, as expectativas sobre a moradia desejada. Os entrevistados e suas famílias compõem um total de 49 (quarenta e nove) pessoas.

A associação de moradores não possui um cadastro de todos os moradores, muito menos a composição das famílias. Em relato colhido do morador Francisco Lopes Carneiro, conhecido como Kim, membro da associação de moradores e um dos mutirantes originais, verificou-se que foi realizada uma pesquisa interna para quantificar a população do edifício. Realizada há cerca de seis anos, entre os anos de 2017 e 2018, foi verificada uma população de 780 (setecentos e oitenta) pessoas, divididas em 182 (cento e oitenta e dois) apartamentos.

Ainda que existam apartamentos desocupados, cuja quantidade não pôde ser constatada, verifica-se que a densidade do Conjunto Habitacional estava em torno de 4,30 pessoas por apartamento. No entanto, o mutirante Kim aponta que cerca de 60 (sessenta) apartamentos eram ocupados por famílias com 05 (cinco) a 06 (seis) membros, havendo casos de apartamentos com 10 (dez) moradores. Segundo a percepção do mutirante Kim, é muito provável que a população do edifício já tenha ultrapassado os 800 (oitocentos) moradores, ao longo dos últimos seis anos.

Quadro 53 - Resultados da Dimensão “E - Uso social/percepção dos usuários”.

E.01 - CACATERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS
_Características: Migrantes nordestinos; idosos; solteiros (com ou sem família); autodeclarados pardos; baixa escolaridade (ensino fundamental); aposentados, do lar ou desempregados; situação habitacional anterior precária (cortiço, pensão, favela, etc.); situação habitacional atual adequada (apartamento individual, com família de até 02 pessoas); moram no edifício ou no bairro há mais de 20 anos. Há semelhanças com a demanda original do Programa Habitacional. Também foram entrevistados moradores “novos”, que se mudaram para o edifício ao longo dos últimos anos (Apêndice C, Quadros 84 a 88). Avaliação: Atende totalmente
E.02 - CONTEXTO IMEDIATO
_Vantagens: O Contexto “fica perto de tudo”, comércios, serviços, transporte, equipamentos comunitários, etc. (Apêndice C, Item E.02). _Desvantagens: Bairro muito degradado (sujeira e lixo), trânsito, criminalidade, insegurança, deficiências na portaria do edifício (segurança predial) (Apêndice C, Item E.02). _Segurança: 50,00% consideraram o bairro perigoso e 50,00% não consideram. Os moradores mais novos consideram o bairro perigoso e os mais velhos não o consideram, pois afirmam estar habituados à vizinhança (Apêndice C, Quadros 89 e 90). Avaliação: Atende totalmente
E.03 - MOBILIDADE URBANA
_Atividades rotineiras: A grande maioria dos deslocamentos são realizados a pé ou por ônibus, para comprar mantimentos, acessar serviços de saúde, ir ao trabalho, ir à escola, etc. A maioria

dos moradores não possui veículo automotor (carro ou moto), mas o Contexto atende suas necessidades (Apêndice C, Quadros 91 e 92).

Avaliação: **Atende totalmente**

E.04 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

_Melhor avaliado: 50,00% mencionaram a praça, para diversas atividades de socialização (Apêndice C, Quadro 93).

_Pior avaliado: 48,00% não souberam responder. Houve menções à quadra (barulho e presença de usuários de drogas), a creche (abandono), o casarão (abandono e forte odor de mofo) e a portaria (deficiências na segurança predial) (Apêndice C, Quadro 93).

_Sugestões de novos equipamentos: Nenhuma (04 citações), creche (04 citações), área de lazer infantil (playground) (04 citações), biblioteca (03 citações), academia (03 citações) e área de lazer para animais de estimação (02 citações) (Apêndice C, Quadros 95 e 96).

_Segregação socioespacial: Existem espaços subutilizados (lojas, creche, casarão e salões de festas) e nem todos os grupos sociais são atendidos. Idosos e adultos são atendidos pela praça, jovens adultos e adolescentes são atendidos pela quadra, e as crianças não são atendidas, pois não possuem área de lazer própria.

_Demais áreas coletivas: Salões de festas e praça (maioria de avaliações “Excelente” ou “Bom”); corredores e escadas (“Bom” ou “Regular”); e portaria (“Ruim” ou “Péssimo”) (Apêndice C, Quadro 94).

_Observações: Nos Blocos 01 e 04, os corredores apresentam insalubridade (falta de ventilação e iluminação naturais, fortes odores, umidade, vazamentos, acúmulo de pertences dos moradores, acúmulo de lixo, etc.).

Avaliação: **Atende parcialmente**

E.05 - PLASTICIDADE ARQUITETÔNICA

_Aparência externa (fachadas e pisos): Avaliações “Excelente” ou “Bom”. Justificativas: sentimento de pertencimento dos participantes do mutirão autogerido, no caso dos idosos, e péssimo estado de conservação das edificações vizinhas, valorizando a arquitetura do Conjunto Habitacional (Apêndice C, Quadros 97 e 98).

_Aparência interna (paredes, pisos e tetos): Avaliações “Bom” ou “Regular”. Justificativas: situação habitacional anterior dos entrevistados e menor exigência com relação ao estado de conservação dos corredores, em detrimento do apartamento. (Apêndice C, Quadros 94 e 95).

Avaliação: **Atende totalmente**

E.06 - FUNCIONALIDADE

_Tipo Duplo (10 unidades): 70,00% consideram o apartamento pequeno, mas o *layout* é inadequado para 30,00%; ambiente melhor avaliado (dormitório - 30,00%; sala de estar - 30,00%); ambiente pior avaliado (não souberam responder - 70,00%); 100,00% de satisfação com os acabamentos e o pé-direito; 90,00% de satisfação com a sensação de privacidade e os barulhos do exterior (Apêndice C, Quadros 99 a 103).

_Tipo Lâmina (12 unidades): 50,00% consideram o apartamento pequeno, mas o *layout* é inadequado para 25,00%; ambiente melhor avaliado (sala de estar - 83,00%); ambiente pior avaliado (banheiro - 30,00%; quarto - 25,00%); 100,00% de satisfação com o pé-direito e 90,00% com os acabamentos; 75,00% de satisfação com a sensação de privacidade; 66,66% afirmam que barulhos externos entram no apartamento, gerando desconforto e problemas de privacidade (Apêndice C, Quadros 104 a 109).

_Observações: A maioria dos apartamentos era ocupado por até 02 pessoas, atendendo o “número de moradores por apartamento”, “por dormitório” (SALCEDO, 2007) e “por área útil (m²)” (BOUERI, 2004), mas também foram entrevistadas famílias com até 05 pessoas. (Apêndice C, Quadros 99 a 110).

Avaliação: **Atende parcialmente**

E.07 - ACESSIBILIDADE

_Unidade habitacional: O edifício não possui apartamentos adaptados para a acessibilidade universal, conforme a NBR 9050 (ABNT, 2020). 50,00% dos entrevistados consideram o apartamento acessível e 50,00% não (Apêndice C, Quadros 101 e 112). _Problemas de acessibilidade: Andar do apartamento, se acima do térreo, área útil (m²) reduzida, patamar (“degrau”) no banheiro, para adequação das instalações hidrossanitárias (Ver Figura 164), necessidade de acesso por escadas, etc. Avaliação: Não atende
E.08 - CONFORTO AMBIENTAL
_Tipo Duplo (10 unidades): Grande oscilação térmica, “Muito Quente” ou “Quente” no verão, para 90,00%, e “Muito Frio” ou “Frio” no inverno, para 70,00%. Conforto térmico com mais avaliações “Regular”, “Ruim” e “Péssimo”. Melhor desempenho na ventilação e iluminação naturais. Justificativa: como há uma grande oscilação térmica, considera-se que esta influência na percepção sobre a ventilação natural, melhor avaliada. Ao comparar os tipos de habitação, conclui-se que o Tipo Lâmina é ligeiramente melhor avaliado no conforto ambiental. Como consequência, a percepção positiva sobre a ventilação natural pode ser majorada, enquanto a iluminação natural pode ser minorada (Apêndice C, Quadros 113 a 116). _Tipo Lâmina (12 unidades): Oscilação térmica moderada, “Quente” no verão, para 58,40%, e “Frio” no inverno, para 66,70%. Melhor desempenho no conforto térmico, com mais avaliações “Bom” e “Regular”. Ventilação e iluminação naturais com pior desempenho, com mais avaliações “Regular”, “Ruim” e “Péssimo”. Justificativa: No Tipo Lâmina, a oscilação térmica no verão e no inverno é menos intensa, o que poderia influenciar os entrevistados a serem mais críticos sobre a iluminação natural e a ventilação natural, pois ambas têm um desempenho ligeiramente pior, se comparado ao Tipo Duplo (Apêndice C, Quadros 117 a 120). Avaliação: Atende totalmente
E.09 - SEGURANÇA EDILÍCIA E CONDOMINIAL
_Portaria: 86,36% afirmaram que a portaria não funciona (Apêndice C, Quadros 122 e 123). _Sensação de segurança: 68,18% afirmaram que se sentem seguros no edifício. A portaria é apontada como um dos principais motivos de insegurança (Apêndice C, Quadros 122 e 123). _Prevenção de incêndios: 81,81% afirmaram que as medidas são adequadas (brigada de incêndio e extintores). A sinalização de emergência possui irregularidades entre Blocos e andares (Apêndice C, Quadros 122 e 123). Avaliação: Não atende
E.10 - PARTICIPAÇÃO SOCIAL
_Percentuais de participação social: Projeto Arquitetônico (36,36%); Construção (45,45%); Manutenção (59,10%); e Gestão Condominial (81,81%) (Apêndice C, Quadros 124 e 125). A elaboração do projeto arquitetônico previu uma menor participação social, se comparado com a construção (COMARÙ, 1998; RAFFAELLI, 2006). Além disso, também foram entrevistados moradores “novos”, que não participaram do mutirão autogerido. Avaliação: Atende totalmente
E.11 - PADRÕES CULTURAIS
_Observações: As deficiências nos equipamentos comunitários (segregação socioespacial e não atendimento de parte dos grupos sociais) e nos tipos de habitação (área útil reduzida, falta de diretrizes de adequação cultural, baixa participação na elaboração do <i>layout</i>, inexistência de apartamentos adaptados para acessibilidade universal e social, unidades habitadas por mais de duas pessoas, etc.) dificultam a expressão cultural dos moradores (Apêndice C, Item E.11). _Casa ideal: As principais menções foram um apartamento maior, em todos os cômodos; com dois ou três dormitórios; edifício com elevador; condomínio fechado com portaria; acesso à moradia sem necessidade de escadas; áreas permeáveis privativas (jardim ou quintal). A partir dos dados coletados, conclui-se que os tipos de habitação não atendem as necessidades, expectativas e padrões culturais dos moradores (Apêndice C, Item E.11). Avaliação: Não atende
DESEMPENHO DOS PARÂMETROS

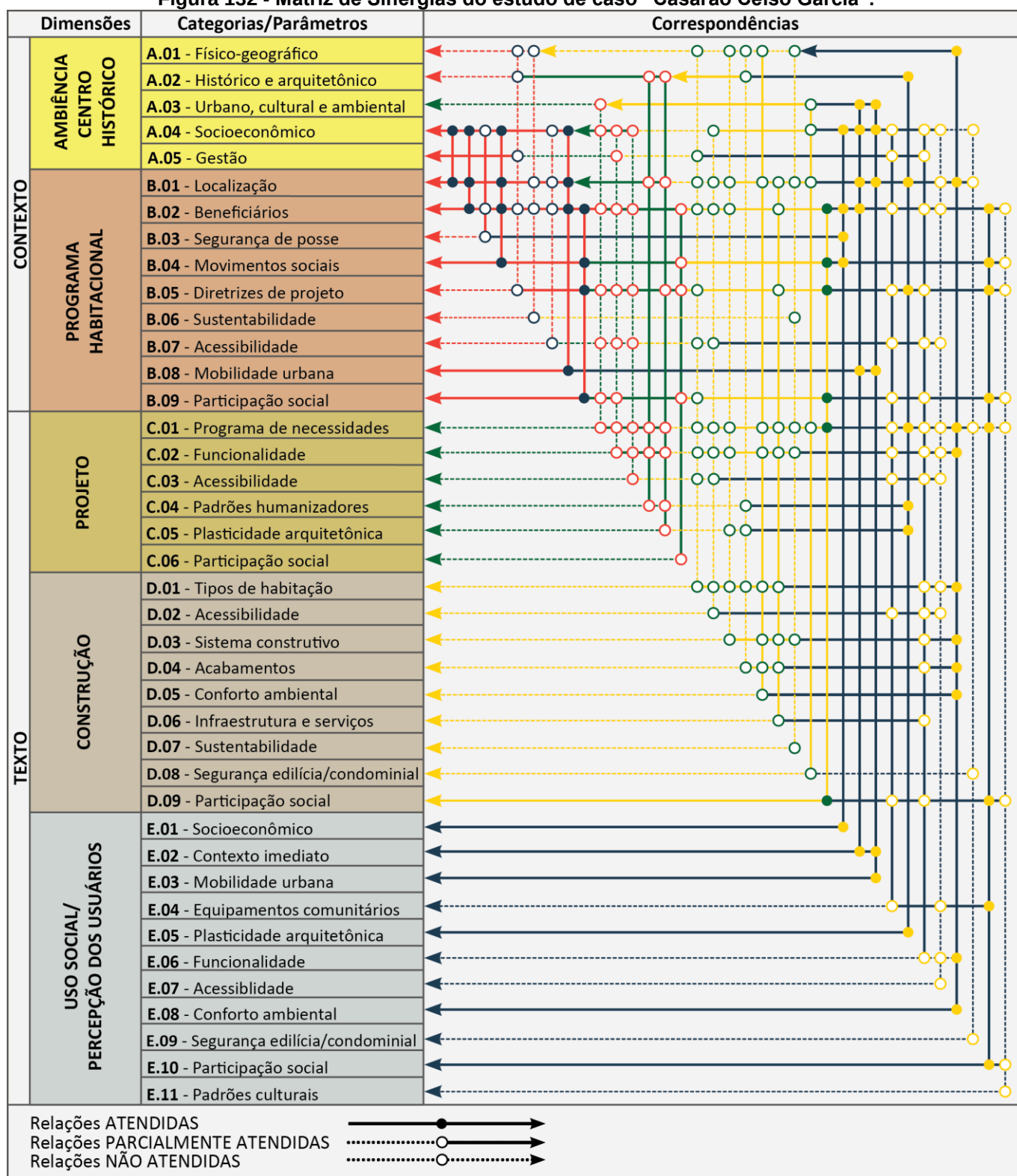
Atende totalmente (06 parâmetros): E.01 - Características socioeconômicas; E.02 - Contexto imediato; E.03 - Mobilidade urbana; E.05 - Plasticidade arquitetônica; E.08 - Conforto Ambiental; E.10 - Participação social; **Atende parcialmente (02 parâmetros):** E.04 - Equipamentos comunitários; E.06 - Funcionalidade; **Não atende (03 parâmetros):** E.07 - Acessibilidade; E.09 - Segurança edificação e condominial; E.11 - Padrões culturais.

Fonte: AUTOR (2023)

4.3.4 Relações Texto/Contexto: Matriz de Sinergias

A Figura 132 apresenta a Matriz de Sinergias do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”. Todas as Dimensões de análise se conectam entre si, de modo que é possível verificar quais relações são dialógicas, ou não. Em seguida, serão apresentados comentários sobre o desempenho de cada parâmetro.

Figura 132 - Matriz de Sinergias do estudo de caso “Casarão Celso Garcia”.



Fonte: AUTOR (2023).

4.4 Contexto: Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU)

Nesta seção, será apresentada a análise dos parâmetros do Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), atrelado ao “Conjunto Habitacional Belém H”. Como não houve um Edital para a implantação do Programa Habitacional, serão utilizados de documentos técnicos e trabalhos acadêmicos relacionados ao PAC-CDHU. Será utilizado do Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998), o qual instituiu o Programa Habitacional, o “Relatório Final do Programa de Atuação em Cortiços” (GESP, 2012), o “Relatório de Término do Projeto: Programa de Ação nos Cortiços do Estado de São Paulo (PAC) Primeira Fase. Subsetor de Desenvolvimento Urbano e Habitação” (BID, 2011), além dos trabalhos de Souza (2011) e Simone (2014).

4.4.1.1 Localização dos empreendimentos

O Programa Habitacional foi instituído ao final dos anos 1990, e abrangeria todo o estado de São Paulo, para intervir em centros urbanos com alta concentração de cortiços, e para promover a revitalização dos “núcleos históricos”. Esta diretriz está explicitada no Artigo 1.º do Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998):

Artigo 1.º - Fica instituído, no Estado de São Paulo, o Programa de Atuação em Cortiços (PAC), com os seguintes objetivos:

I - oferecer melhores condições de moradia e segurança a um expressivo contingente populacional que vive em situação de permanente risco à saúde e segurança;

II - propiciar condições de revitalização urbana de núcleos históricos das áreas centrais em colaboração com iniciativas em desenvolvimento por instituições públicas e privadas;

III - avaliar e demonstrar a viabilidade da construção de moradias coletivas em áreas centrais, bem como aprimorar os mecanismos da locação social (GESP, 1998).

Além disso, o Artigo 4.º do Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) estabelece que a área prioritária de intervenção seria o centro histórico de São Paulo e sua ambiência, em uma primeira etapa, para posteriormente desenvolver estudos e projetos habitacionais em outros municípios do estado.

Artigo 4.º - A coordenação do Programa de Atuação em Cortiços (PAC) priorizará, na primeira etapa de seu desenvolvimento, os núcleos de encortiçados localizados na Capital, mediante a elaboração de projetos técnicos e de edificação de obras (GESP, 1998).

No entanto, conforme verificado no “Relatório Final do Programa de Atuação em Cortiços” (GESP, 2012), quase todos os projetos foram implantados na cidade de São Paulo. Até o final de 2013, foi prevista a entrega de 36 empreendimentos (2.862 unidades habitacionais). Os projetos foram implantados nos Distritos da Sé, República, Santa Cecília, Bela Vista, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca e Belém, ou seja, nas Subprefeituras da Sé e da Mooca (GESP, 2012).

Dos 36 projetos, 15 (quinze) foram entregues entre 2002 e 2010, enquanto 21 (vinte e um) foram entregues, ou previstos para serem entregues, entre 2011 e 2013. Como o “Relatório Final” foi publicado em 2012, um ano após o término do convênio entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), supõem-se que nem todos os empreendimentos haviam sido entregues há época.

Também foram entregues dois Conjuntos Habitacionais na cidade de Santos, em 2008, com um total de 113 (cento e treze) unidades habitacionais. Há época de publicação do “Relatório Final”, outros dois projetos estavam em fase de estudo junto à Prefeitura do município (GESP, 2012).

De modo geral, todos os projetos do PAC-CDHU podem ser classificados na categoria de intervenção “provisão com transferência para regiões próximas” (COMARÚ, 1998), visto que as intervenções foram realizadas nos terrenos onde existiam os cortiços, ou ainda, em terrenos próximos às áreas encortiçadas.

Os agentes promotores foram: o Governo do Estado de São Paulo (GESP), a Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), a CDHU e o BID. Foi prevista a realização de 16.000 (dezesseis) mil atendimentos, entre 2002 e 2011, através da provisão de moradia para famílias encortiçadas. Para tal, foi previsto um montante de 34 (trinta e quatro) milhões de dólares do BID e 36 (trinta e seis) milhões de dólares da CDHU, entre 2002 e 2007. Entre 2007 e 2011, foi previsto um montante adicional de 76 (setenta e seis) milhões de dólares do BID e 74 (setenta e quatro) milhões de dólares da CDHU. Portanto, o PAC-CDHU previa uma dotação orçamentária de 220 (duzentos e vinte) milhões de dólares (SOUZA, 2011).

Percebe-se uma grande diferença entre a meta original e o montante de unidades entregues, equivalente a 2.975 unidades nas cidades de São Paulo e Santos, 18,60% da meta original. Dentre os fatores para esta redução, cita-se a grande variação cambial do dólar, acentuada a partir de 2002, além dos problemas fundiários em muitos dos terrenos que passariam por intervenção. Em geral, os

terrenos dos grandes centros urbanos apresentam problemas em sua regularização fundiária, dificultando a intervenção do Poder Público (MARICATO, 2000).

O Parágrafo Único do Artigo 4.º do Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) estabelece a parceria com lideranças populares e associações de moradores dos cortiços, podendo os projetos serem executados por: “[...] 1. Processo licitatório; ou 2. Celebração de convênio com lideranças populares, devidamente organizadas em associações representativas da comunidade encortiçada” (GESP, 1998). Souza (2011) afirma que também foram firmadas parcerias com Organizações Não Governamentais (ONGs), como o Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, que auxiliou os beneficiários do PAC-CDHU através de auxílio jurídico. O Quadro 54 apresenta o parecer do parâmetro “B.01 - Localização dos empreendimentos”.

Quadro 54 - Avaliação do parâmetro “Localização dos empreendimentos”.

B.01 - Localização dos empreendimentos
1) Parâmetros relacionados: 01. A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente.
3) Comentários gerais: A maioria dos projetos foi implantada no centro histórico e ambiência de São Paulo, com projetos do tipo novo e com “provisão com transferência para regiões próximas”.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.2 Beneficiários

Segundo Simone (2014), as famílias beneficiadas pelo PAC-CDHU deveriam atender alguns critérios para estarem aptas à aquisição de uma moradia: residir no cortiço que passaria pela intervenção há pelo menos dois anos; comprovar renda mensal entre 01 (um) e 10 (dez) salários mínimos; não possuir membro da família com propriedade de imóvel no Estado de São Paulo; e não possuir membro da família com financiamento imobiliário no país. Ressalta-se que estas condições não se encontram explícitas no Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998), no “Relatório Final” (GESP, 2012) e no “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011).

Além disso, a bibliografia consultada não deixa explícito se os moradores de outros cortiços, próximos da área de intervenção, poderiam ser beneficiados pelo PAC-CDHU. O Quadro 55 apresenta o parecer do parâmetro “B.02 - Beneficiários”.

Quadro 55 - Avaliação do parâmetro “Beneficiários”.

B.02 - Beneficiários
1) Parâmetros relacionados: 02.

B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização).
A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: Foram atendidas as famílias que residiam nos cortiços que passaram por intervenção.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.3 *Segurança de posse/Condições de financiamento*

Há época de realização da pesquisa SEADE/CDHU (2003), que embasaria a implantação dos Conjuntos Habitacionais do PAC-CDHU, verificou-se que 47,20% das famílias encortiçadas, residentes nos setores de atuação da pesquisa, possuíam renda mensal de até 03 (três) salários mínimos, enquanto 52,20% possuíam renda superior a 03 (três) salários mínimos. A partir destes dados, e dos critérios que as famílias beneficiadas deveriam atender, foram apresentadas as modalidades de financiamento habitacional adotadas pela CDHU.

O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) não menciona as modalidades de financiamento habitacional, algo que se encontra detalhado no “Relatório Final” (GESP, 2012). Também foi utilizado o trabalho de Souza (2011), que fornece alguns comentários. Com relação ao comprometimento da renda familiar, foi verificado que o percentual utilizado foi de 15,43% (GESP, 2020), o qual baseou-se na renda média das famílias encortiçadas dos setores da pesquisa SEADE/CDHU (2003). Este valor encontra-se condizente com a Resolução N.º 10/2004, do Conselho Municipal de Habitação (CMH) (PMSP, 2004).

A seguir, serão apresentadas as modalidades de financiamento habitacional do PAC-CDHU, a partir de uma citação do “Relatório Final” (GESP, 2012, p.9):

Os atendimentos habitacionais realizados pelo PAC utilizaram instrumentos independentes de financiamento e subsidio: i) a Concessão de Uso Onerosa (em unidades produzidas pela CDHU) e o Contrato de Financiamento (em unidades adquiridas no mercado, por meio de Carta de Crédito), ambas como instrumentos de financiamento; ii) e o Certificado de Concessão de Subsídio, para ambas as modalidades (GESP, 2012, p.9).

Concessão de uso onerosa: o cortiço é reformado ou demolido para dar lugar a um novo edifício, no qual as famílias beneficiadas desejam continuar residindo. O beneficiário deverá pagar mensalmente uma taxa de concessão onerosa a CDHU, durante um período de 05 (cinco) anos. Após a ocupação do imóvel, é firmado um contrato de compra e venda, que deve ser quitado em até 20

(vinte) anos. Neste caso, a família beneficiada também deve arcar com o valor do aluguel em outro imóvel, enquanto a obra estiver sendo realizada (SOUZA, 2011).

Esta modalidade é muito criticada pelos beneficiários, pela necessidade de pagamento simultâneo da taxa de concessão de uso onerosa e do aluguel em outro imóvel. Ainda assim, a possibilidade de permanecer morando em uma mesma região torna a mesma muito vantajosa (SOUZA, 2011).

Carta de crédito: a família não deseja permanecer no endereço de origem, mas expressa a vontade de adquirir um imóvel. A CDHU emite um documento para a aquisição de um imóvel disponível no mercado, cujo valor de financiamento foi baseado na renda familiar. Deve ser realizada uma vistoria no imóvel, além da análise da documentação do proprietário e do comprador. Firmado o contrato, o proprietário recebe o pagamento do imóvel e o beneficiário começa a pagar as prestações para a CDHU, podendo utilizar recursos do FGTS (SOUZA, 2011).

Esta modalidade de financiamento habitacional não possuía uma grande difusão na época de implantação do PAC-CDHU, gerando muitas dúvidas entre os agentes do mercado imobiliário (SOUZA, 2011).

Ajuda de custo: utilizada quando uma família não tem condições de assumir um financiamento habitacional, ou ainda, quando não tem interesse. Neste caso, a família recebe o dinheiro da CDHU, sem a necessidade de comprovar seu uso. De certo modo, as famílias beneficiadas tem de “se virar como podem”, sendo a modalidade menos eficiente, pois a mesma não resolvia o problema habitacional das famílias encortiçadas. Além disso, estas dificilmente teriam uma alternativa que não fosse residir em outro cortiço (SOUZA, 2011).

Todas as modalidades de financiamento do PAC-CDHU possuem deficiências com relação à segurança de posse (ONU, 1991; BRASIL, 2013). Enquanto a **concessão de uso onerosa** necessitava do pagamento de um aluguel em outro imóvel, durante o período de obras, e a **carta de crédito** não possuía muita difusão no mercado imobiliário, a **ajuda de custo** provia apenas um “valor de entrada” para outro imóvel, muito provavelmente, outro cortiço. O Quadro 56 apresenta o parecer do parâmetro “B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento”.

Quadro 56 - Avaliação do parâmetro “Segurança de posse/Condições de financiamento”.

B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento
1) Parâmetros relacionados: 02. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).

2) Avaliação: <i>Atende parcialmente</i>
3) Comentários gerais: - Os beneficiários da concessão de uso onerosa tiveram um comprometimento de renda de 15,43%, abaixo dos 17,00 da Resolução N.º10/2004 do CMH (PMSP, 2004); - Todas as modalidades de financiamento habitacional (concessão de uso onerosa, carta de crédito e ajuda de custo) apresentam deficiências com relação à segurança de posse.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.4 Contemplação de movimentos sociais

O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) prevê a participação de lideranças populares e associações de moradores dos cortiços. Souza (2011) aponta que a implantação dos projetos, ocorrida entre 2002 e 2013, contou com a participação de Organizações Não Governamentais (ONGs). Além disso, o PAC-CDHU “[...] visava incorporar metodologias participativas e mecanismos de execução inovadores no país, envolvendo atores da sociedade civil e do setor privado requerendo orientação e preparação para atuar otimamente” (BID, 2011, p.6).

Não foram encontrados dados sobre as lideranças populares, associações de moradores e ONGs que atuaram no estudo de caso. Estas informações serão coletadas com o representante dos moradores (síndico). O Quadro 57 apresenta o parecer do parâmetro “B.04 - Contemplação de movimentos sociais”.

Quadro 57 - Avaliação do parâmetro “Contemplação de movimentos sociais”.

B.04 - Contemplação de movimentos sociais
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: <i>Atende totalmente</i>
3) Comentários gerais: O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) contempla a participação de movimentos sociais.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.5 Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços

O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) não estabelece diretrizes projetuais ou orientações sobre a infraestrutura e serviços dos Conjuntos Habitacionais do PAC-CDHU. No entanto, no “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011, p.8), é explicitado o objetivo geral do Programa Habitacional: “[...] melhorar a qualidade de vida das famílias de baixa renda moradoras em cortiços, localizados em áreas pré-identificadas dos municípios do Estado de São Paulo participantes do programa,

especialmente em sua Capital”. Além disso, este documento também apresenta 04 (quatro) objetivos específicos (BID, 2011, p.8), sendo estes:

- (i) Melhorar a situação habitacional dos beneficiários através da oferta de créditos e subsídios para a aquisição ou a obtenção de concessão onerosa de uso das soluções habitacionais previstas no programa;
- (ii) Orientar e fomentar a organização dos beneficiários para que possam participar das ações promovidas pelo programa;
- (iii) Induzir o processo de reabilitação dos imóveis e a preservação das áreas urbanas centrais dos municípios participantes do programa;
- (iv) Aperfeiçoar os instrumentos da política habitacional do mutuário, visando melhorar a sustentabilidade e a focalização do seu sistema de financiamento e subsídios (BID, 2001, p.8).

Como o PAC-CDHU previa atender os núcleos encortçados identificados na pesquisa SEADE/CDHU (2003), o processo de elaboração dos projetos teve uma alta complexidade, em comparação aos outros empreendimentos da CDHU. Todo o processo exigiu um período de maturação que excedia, em média, 02 (dois) anos: desde a identificação dos beneficiários, desenvolvimento do projeto, construção, até a venda das unidades, que deveriam ser condizentes com as necessidades habitacionais e os recursos financeiros das famílias beneficiadas (BID, 2011).

Em análise do projeto arquitetônico *as built* do estudo de caso, verificaram-se instalações de água e esgoto, iluminação, gás e coleta de lixo. No entanto, não foram verificadas fontes bibliográficas que explicitavam as seguintes diretrizes projetuais: implantação do projeto no lote; sistema construtivo e acabamentos; tipos de habitação; funcionalidade; flexibilidade; conforto ambiental e estética.

O Quadro 58 apresenta o parecer do parâmetro “B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.

Quadro 58 - Avaliação do parâmetro “Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”.

B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A. 02 - Aspectos históricos e arquitetônicos; A.01 - Aspectos físico-geográficos).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: A maioria das diretrizes projetuais não estão explicitadas na bibliografia consultada.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.6 Sustentabilidade

O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998), o “Relatório Final” (GESP, 2012) e o “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011) não mencionam a sustentabilidade ambiental. Com relação à sustentabilidade econômica, o “Relatório Final” (GESP, 2012) e o “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011) citam o empenho do convênio CDHU/BID para a viabilidade econômica dos empreendimentos, tendo em vista a dotação orçamentária prevista para ser aplicada entre 2002 e 2011. Contudo, houve uma considerável redução nos atendimentos (SOUZA, 2011).

Estes documentos citam alguns aspectos sobre a sustentabilidade econômica e social. De modo geral, a provisão de moradia própria é considerada um grande ganho econômico e social, tendo em vista a situação habitacional anterior, com alto grau de vulnerabilidade social. Sendo assim, o “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011, p.18) apresenta a seguinte citação:

Quanto à sustentabilidade dos benefícios do PAC no nível dos beneficiários, as melhorias significativas na qualidade de moradia e na qualidade de vida de grande parte das famílias beneficiadas pelo programa já constituem em si, fatores contundentes para a sustentabilidade. Evidências, nesse sentido, encontram-se nos investimentos realizados pelos moradores na melhoria das suas novas habitações no prazo relativamente curto de aproximadamente dois anos após a mudança (BID, 2011, p.18).

Além disso, houve uma grande preocupação com a realização de um trabalho social no momento de pós-ocupação, de modo que os beneficiários pudessem se organizar em torno de um “senso de comunidade”, que auxiliaria na gestão condominial. Isto deve-se pelo fato de que “a maioria dos moradores não percebe que, com a renda de que dispõem, não é possível preencher ideais de organização e manutenção - em limpeza, segurança, comunicação - próprios dos condomínios de classe média [...]” (GESP, 2012, p.76).

O trabalho social pós-ocupação visava a sustentabilidade na manutenção dos empreendimentos. Os beneficiários foram orientados com relação a boas práticas no uso, conversação e melhoria dos espaços privados e coletivos, taxas e encargos, individuais e coletivos, organização e administração do condomínio (GESP, 2012). Este trabalho foi importante, visto que foi realizado “[...] junto a uma população sem vivência anterior de participação para viver em condomínio e sem o costume de partilhar tarefas e deveres. Mesmo quando vinham de um único cortiço, não havia um passado comum de organização” (GESP, 2012, p.67).

O Quadro 59 apresenta o parecer do parâmetro “B.06 - Sustentabilidade”.

Quadro 59 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade”.

B.06 - Sustentabilidade
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: • A bibliografia consultada não cita diretrizes de sustentabilidade ambiental; • A bibliografia consultada cita diretrizes para a sustentabilidade econômica e social, para as famílias beneficiadas e os empreendimentos do PAC-CDHU.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.7 Acessibilidade

O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998), o “Relatório Final” (GESP, 2012) e o “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011) não mencionam diretrizes de acessibilidade universal. Em análise preliminar do projeto arquitetônico *as built*, foi verificado um apartamento acessível no pavimento térreo do estudo de caso. Sendo assim, percebe-se que o PAC-CDHU atende a acessibilidade universal.

Não foram verificadas diretrizes de acessibilidade social. No entanto, Simone (2014) aponta dificuldades para o atendimento de imigrantes pelo PAC-CDHU, visto que, entre as exigências, estava a comprovação da moradia em São Paulo por no mínimo de três anos, além da necessidade de documentação regular. Como a maioria dos estrangeiros que residem em cortiços apresentam situação irregular, restam-lhes apenas a opção de mudar-se para outro cortiço. O Quadro 60 apresenta o parecer do parâmetro “B.07 - Acessibilidade”.

Quadro 60 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

B.07 - Acessibilidade
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: • A bibliografia consultada não cita diretrizes de acessibilidade universal. No entanto, foi verificada a existência de um apartamento acessível no térreo do estudo de caso; • A bibliografia consultada não cita diretrizes de acessibilidade social.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.8 Mobilidade urbana

O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998), o “Relatório Final” (GESP, 2012) e o “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011) não mencionam diretrizes para atender a mobilidade urbana dos beneficiários. No entanto, o Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) cita que os empreendimentos devem ser implantados na ambiência do centro histórico de São Paulo, que é melhor atendido pelos sistemas de mobilidade urbana. Além disso, a análise do Contexto comprova que o estudo de caso é atendido pelo transporte de ônibus, além da infraestrutura viária do entorno imediato, que permite deslocamentos a pé. O Quadro 61 apresenta o parecer do parâmetro “B.08 - Mobilidade urbana”.

Quadro 61 - Avaliação do parâmetro “Mobilidade urbana”.

B.08 - Mobilidade urbana
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: Os empreendimentos foram implantados no centro histórico e ambiência de São Paulo, região que possui a melhor cobertura por parte dos sistemas de mobilidade urbana. Além disso, o estudo de caso é atendimento por linhas e pontos de ônibus.

Fonte: AUTOR (2022).

4.4.1.9 Participação social

Conforme verificado no Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998), no “Relatório Final” (GESP, 2012) e no “Relatório de Término do Projeto” (BID, 2011), o PAC-CDHU adotou diretrizes para a participação social dos beneficiários, de modo que estes pudessem participar na tomada de decisões. O Quadro 62 apresenta o parecer do parâmetro “B.09 - Participação social”.

Quadro 62 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

B.09 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 03. B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de Projeto; B.04 - Movimentos Sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: A bibliografia consultada cita diretrizes de gestão participativa.

Fonte: AUTOR (2022).

Conclui-se que o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU) teve 05 (cinco) parâmetros com parecer **“Atende totalmente”** (“B.01 - Localização dos

empreendimentos”; “B.02 - Beneficiários”; “B.04 - Contemplação de movimentos sociais”; “B.08 - Mobilidade urbana”; e “B.09 - Participação social”) e 04 (quatro) parâmetros com parecer **“Atende parcialmente”** (“B.03 - Segurança de posse/Condições de financiamento”; “B.05 - Diretrizes de projeto/Infraestrutura e serviços”; “B.06 - Sustentabilidade”; e “B.07 - Acessibilidade”).

Dentre os fatores que influenciaram nesta avaliação, citam-se: as deficiências nos tipos de financiamento habitacional (concessão de uso onerosa, carta de crédito e ajuda de custo), com relação à segurança de posse dos beneficiários; a citação de poucas diretrizes projetuais para elaboração do programa de necessidades e do projeto arquitetônico; além da falta de diretrizes projetuais para a sustentabilidade ambiental, acessibilidade universal e acessibilidade social.

4.5 Texto: Conjunto Habitacional Belém H

Antes de abordar o Texto do segundo estudo de caso, mencionamos alguns contratempos, que ocorreram durante as etapas finais de desenvolvimento da pesquisa. A realização de visitas de campo, levantamento fotográfico, entrevista com a representante dos moradores (síndica), Eliane Ribeiro de Jesus, e a aplicação de questionários com os moradores, estavam previstas para serem realizadas em momento posterior ao Exame de Qualificação, ocorrido em 29 de novembro de 2022.

Sendo assim, a coleta de dados foi prevista para ser realizada em meados de janeiro de 2023, com a presença do autor, da professora orientadora, Rosio Fernández Baca Salcedo, e da graduanda no curso de Arquitetura e Urbanismo da FAAC/UNESP/Bauru e bolsista de iniciação científica (IC), Camila Ramos de Souza.

Ao entrar em contato com a síndica, constatou-se que ela estava fora do município de São Paulo, para tratar de assuntos familiares. Em função de sua ausência, os moradores do Conjunto Habitacional se indispuseram a nos receber. Constantemente, buscou-se uma nova data para as visitas, durante os meses de fevereiro e março de 2023, tendo a última tentativa sido realizada no começo de abril de 2023, na qual foi contatada a substituta da síndica, que não faz parte do conselho de moradores. Ela nos atendeu, mas exigiu um ofício com papel timbrado da CDHU. Todos estes fatos inviabilizaram a aplicação de questionários com os moradores.

Visto isso, a análise da qualidade de habitação social, neste estudo de caso, foi realizada apenas nas Dimensões Dialógicas de Projeto e Construção, segundo os parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade, sem considerar os padrões

culturais. Como o acesso à edificação não foi possível, a análise do Texto utilizará do projeto arquitetônico *as built* e de documentos fornecidos pela CDHU (2007; [201-]), além de informações fornecidas remotamente pela síndica, Eliane Ribeiro de Jesus. No entanto, ressalta-se que alguns critérios de atendimento, de alguns parâmetros, não contam com os dados necessários, em função da não realização das visitas de campo e do levantamento fotográfico.

4.5.1 Projeto

Primeiro, será apresentado um breve histórico da implantação do Conjunto Habitacional, com base em documentos da CDHU (2007; [201-]). Trata-se do 22.º empreendimento do Programa Habitacional, oriundo da unificação de 04 (quatro) terrenos (Rua Dr. Carlos Guimarães, N.º 82, 84 e 90; e Rua Ivinhema, N.º 30 e 32). Estes cortiços foram mapeados pela CDHU em maio de 2004, com um total de 41 (quarenta e uma) famílias residindo nas edificações há época (CDHU, [201-]).

Portanto, conclui-se que o empreendimento atendeu famílias em situação de vulnerabilidade social que viviam em outros cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, para além dos cortiços pré-existent na área de intervenção. Esta informação foi confirmada pela síndica. No entanto, não foi possível verificar os bairros de origem dos atuais moradores do Conjunto Habitacional. As 44 (quarenta e quatro) famílias contempladas pela concessão de uso onerosa assinaram contratos com a CDHU entre outubro de 2010 e fevereiro de 2011, e tiveram que aguardar a conclusão das obras do empreendimento em unidades habitacionais alugadas por elas mesmas (CDHU, [201-]). Neste caso, as famílias tiveram de pagar, ao mesmo tempo, o aluguel em outro endereço e a taxa da concessão de uso onerosa.

O projeto arquitetônico foi desenvolvido pelo escritório Pan Design Arquitetura e Consultoria (José Cláudio Paneque e Wania Ulbricht Poli), entre dezembro de 2006 e julho de 2007. Segundo a síndica, a CDHU realizou uma entrevista com as famílias cadastradas, para verificar as expectativas com relação à moradia desejada, no programa de necessidades e na divisão dos cômodos. Inicialmente, as unidades teriam dois dormitórios e cozinha “em estilo americano”, aberta e integrada com a sala de estar. No entanto, esta proposta não foi executada, sendo os apartamentos entregues com apenas 01 (um) dormitório, e sala de estar e cozinha separadas, em um arranjo espacial “convencional”.

Além disso, a síndica afirmou que esta entrevista não abordou o programa de necessidades das áreas coletivas e equipamentos comunitários do empreendimento, de modo que não foram atendidas demandas específicas dos beneficiários. Também não foram realizadas assembleias para apresentar o desenvolvimento da proposta. Como os apartamentos foram providos mediante sorteio, tendo em vista o número total de famílias cadastradas e habilitadas para a concessão de uso onerosa, conclui-se que o projeto foi desenvolvido para um “público-alvo genérico”.

É perceptível que este modelo de provisão habitacional, de cunho tradicional (de-cima-para-baixo), não atende às demandas específicas dos beneficiários e dos movimentos sociais por moradia, que podem ter sido desorganizados durante o mapeamento dos cortiços e cadastro das famílias, ou ainda, que nem sequer foram contemplados pelo Programa Habitacional. A execução das obras foi realizada de modo tradicional, com abertura de uma licitação e contratação de uma construtora. O empreendimento foi previsto para ser entregue em 2013 (GESP, 2012).

Atualmente, residem entre 100 (cem) e 110 (cento e dez) pessoas no edifício, em 44 (quarenta e quatro) apartamentos, com uma densidade média de 2,5 pessoas por unidade. Segundo a síndica, não existe um cadastro atualizado do número total de moradores (entrevista on-line com a síndica, entre 22 e 27 de março de 2023).

Além disso, existem casos de moradores que trabalham em outros endereços ou cidades, e que residem nos apartamentos durante os finais de semana. Também foram verificadas situações negativas para a socialização dos moradores, como a venda ou aluguel informal de apartamentos, mediante “contratos de gaveta”, a ocorrência de furtos e roubos, além da “convivência difícil” entre os moradores. Não foi possível coletar dados sobre as características demográficas desta população (gênero, faixa etária e grupos sociais).

A seguir, serão apresentadas figuras referentes ao processo de implantação edifício (Ver Figuras 133 a 137). As Figuras 133 e 134 apresentam os cortiços que existiam na área de intervenção, nas Ruas Doutor Carlos Guimarães e Ivinhema, até o final dos anos 2000 (carece de dados sobre a data do levantamento fotográfico).

Figura 133 - Cortiços da área de intervenção (anos 2000).



Fonte: CDHU ([201-]).

Figura 134 - Cortiços da área de intervenção (anos 2000).



Fonte: CDHU ([201-]).

A Figura 135 apresenta perspectivas (modelo tridimensional) do projeto, com destaque para alguns dos principais aspectos da proposta, que serão abordados no “Programa de Necessidades”. Conclui-se que houveram poucas mudanças entre o Projeto e a Construção, com exceção de parte das cores utilizadas nas fachadas (branco, com alguns “painéis” em azul esverdeado e cinza-claro, tendo esta última cor sido trocada por um tom de rosa salmão) (Ver Figuras 135).

A proposta original também previu que o pátio interno tivesse um mínimo de tratamento paisagístico, com canteiros para vegetação rasteira e árvores de médio porte (Ver Figura 135). No entanto, percebe-se que o projeto foi entregue sem o

plantio das árvores (Ver Figura 137). Não foi possível identificar se esta área coletiva passou por modificações posteriores, realizadas pelos próprios moradores.

Figura 135 - Perspectivas da proposta original do Conjuntos Habitacional.



Fonte: CDHU (2007).

A Figura 136 apresenta a execução das obras, com destaque para o sistema construtivo de alvenaria estrutural em blocos de concreto, informação que também foi verificada no projeto arquitetônico *as built*.

Figura 136 - Execução das obras do Conjuntos Habitacional.



Fonte: CDHU ([201-J]).

As Figuras 137 apresenta o edifício em fase de finalização das obras, com fotografias datadas de 2014. Foi possível verificar os acabamentos entregues em um dos apartamentos, sendo possível identificar que todas as unidades foram entregues com os acabamentos (pisos, pintura, forro de gesso, etc.) e as peças hidráulicas

(torneiras, pia, tanque, vaso sanitário, etc.), situação também confirmada pela síndica (entrevista on-line, entre 22 e 27 de março de 2023).

Figura 137 - Conjunto Habitacional próximo da finalização das obras (2014).



Fonte: CDHU ([201-J]).

A seguir, será apresentada a análise do conjunto de 06 (seis) parâmetros da “Dimensão C - Projeto” do Conjunto Habitacional Belém H.

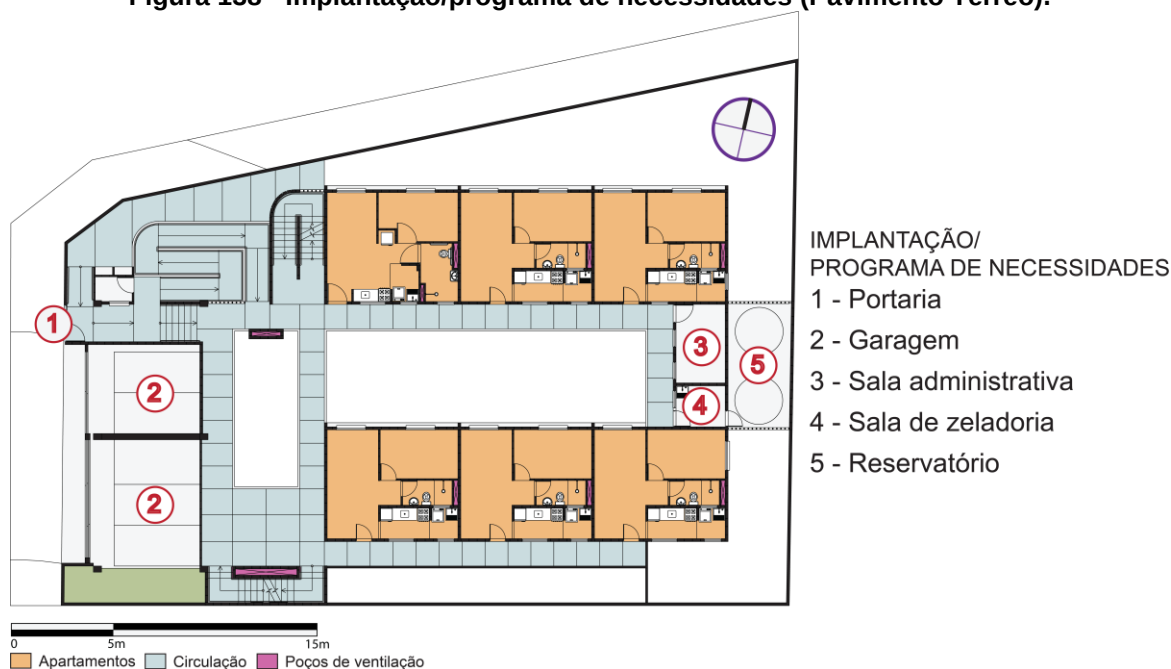
4.5.1.1 Programa de necessidades

O Conjunto Habitacional está localizado em um terreno de esquina com cerca de 882,78 m², com fachadas voltadas para a Rua Doutor Carlos Guimarães e a Rua Ivinhema. Os apartamentos estão dispostos em três lâminas, 02 (duas) com 03 (três) apartamentos por andar, paralelas ao recuo lateral, com um bloco com a fachada principal voltada para a Rua Ivinhema, e o outro voltado para um pátio interno (Ver Figura 138). O Outro bloco, com 02 (dois) apartamentos por andar, está voltado para a Rua Doutor Carlos Guimarães, estando acima da garagem (Ver Figura 138).

O edifício é acessado pelo pavimento térreo mediante uma portaria com guarita, mas que se encontra desativada. Os moradores realizam o acesso por meio de identificadores eletrônicos (“tags”). Esta área dá acesso para a circulação, com um núcleo de rampas, para moradores com mobilidade reduzida e/ou P.C.R (pessoa em cadeira de rodas). Neste pavimento, existem 06 (seis) apartamentos,

além de 02 (dois) núcleos de escadas, que dão acesso ao pavimento semienterrado (subsolo, com 06 apartamentos) e aos pavimentos superiores (1.º, 2.º, 3.º e 4.º, com 08 apartamentos cada). Ainda no térreo, existe um estacionamento com 05 (cinco) vagas de garagem, com acesso separado da portaria, além de algumas salas técnicas (administração, zeladoria e reservatórios) (Ver Figura 138).

Figura 138 - Implantação/programa de necessidades (Pavimento Térreo).

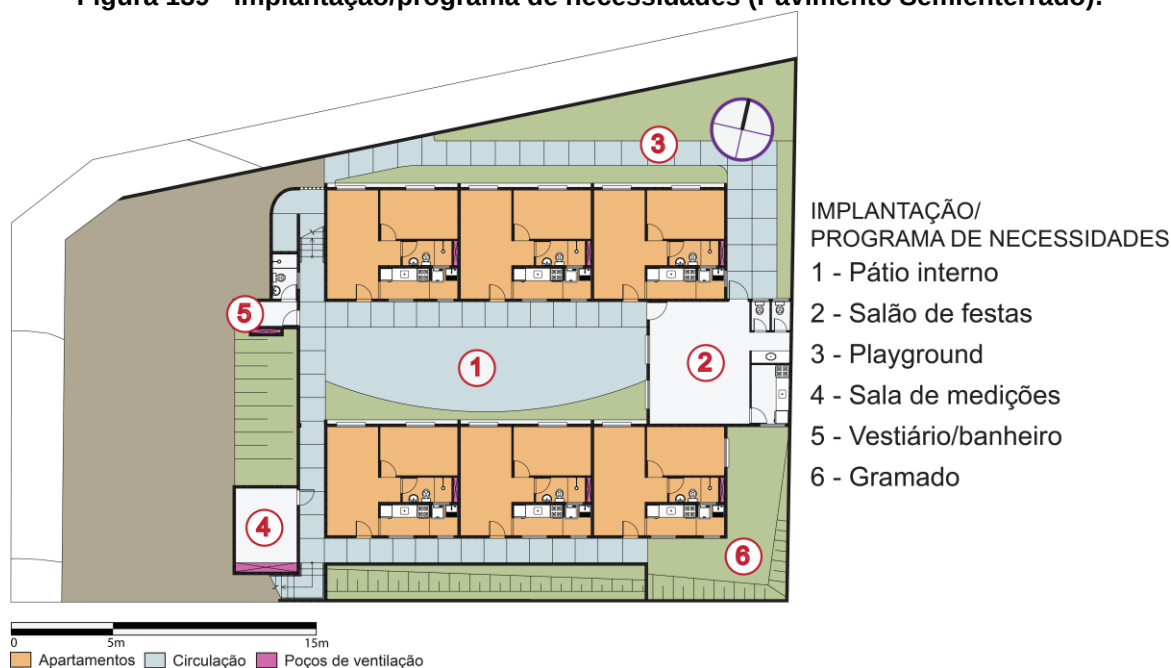


Fonte: AUTOR (2023).

No pavimento semienterrado (subsolo), existem 06 (seis) apartamentos, além dos principais equipamentos comunitários do edifício: o pátio central (71,85 m²), o salão de festas (40,70 m²), o *playground* (101,63 m²), além de algumas áreas de gramado sem destinação específica (89,48 m²) (Ver Figura 139). Através do projeto arquitetônico *as built*, verificou-se que o salão de festas possui lavabo (5,55 m²) e cozinha (5,37 m²), mas não foi possível averiguar o restante do *layout* (disposição de mesas e cadeiras). O *playground* consiste em uma grande área de descoberta, com piso cimentado e gramado, mas que não foi possível verificar quais brinquedos infantis estão instalados, ou se estes existem (Ver Figura 139).

Além disso, o *playground* não possui acesso individual, sendo necessária a passagem pelo salão de festas, fator considerado negativo por criar um conflito de fluxos entre os equipamentos. Este pavimento também possui um vestiário (6,53 m²) e uma sala de medições (12,48 m²) (Ver Figura 139). A acessibilidade universal não é contemplada, pois o pavimento é acessado apenas por escadas, fator considerado negativo, devido à localização dos equipamentos comunitários neste andar

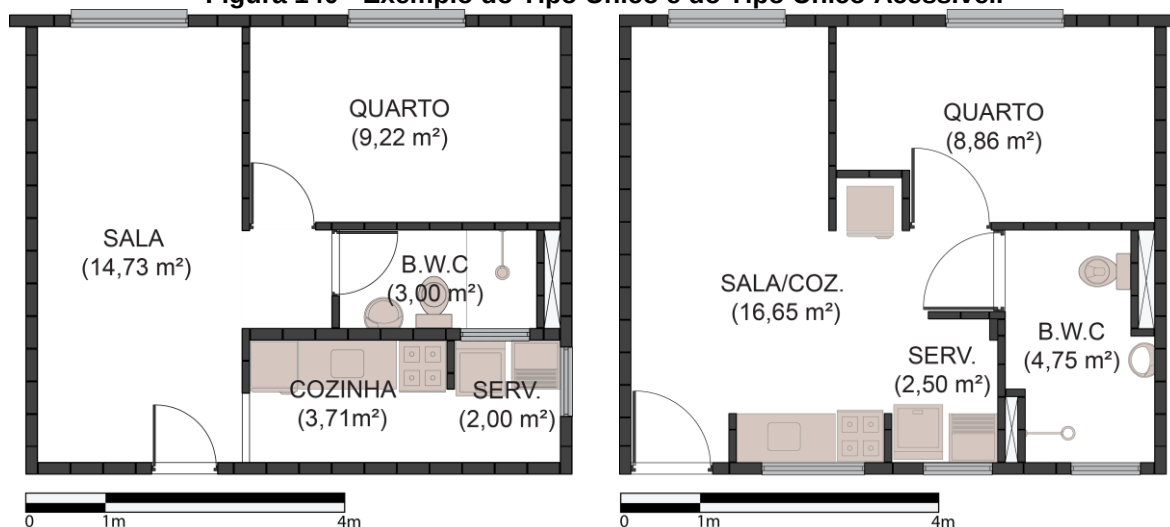
Figura 139 - Implantação/programa de necessidades (Pavimento Semienterrado).



Fonte: AUTOR (2023).

A seguir, serão detalhados os tipos de habitação (Ver Figura 140).

Figura 140 - Exemplo do Tipo Único e do Tipo Único Acessível.



Fonte: AUTOR (2023); CDHU ([201-]).

- **Tipo Único:** apartamentos com área útil média de 32,66 m², com um único dormitório, sala de estar, cozinha, banheiro e área de serviço privativa (lavanderia) (Ver Figura 140). Todos os cômodos possuem janelas externas, com exceção do banheiro, que possui janela interna, voltada para a área de serviço, além de um duto de ventilação ("shaft"). O Tipo Único representa 97,72% dos apartamentos do edifício, ou seja, 43 (quarenta e três) unidades.
- **Tipo Único Acessível:** apartamento com área útil média de 32,76 m², com um único dormitório e banheiro, além de sala de estar, cozinha e lavanderia

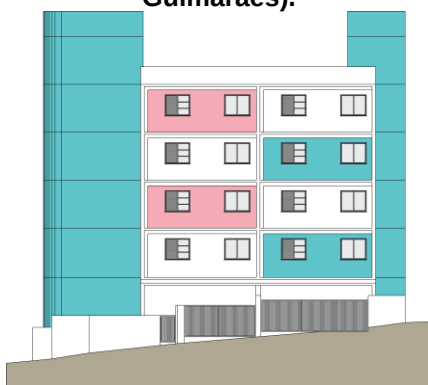
integrados (Ver Figura 140). Todos os cômodos possuem janelas externas, inclusive o banheiro, que também possui dutos de ventilação (“*shafts*”).

Por fim, serão detalhados aspectos sobre a volumetria, o gabarito de altura e as fachadas (Ver Figuras 141 a 146). Os blocos residenciais constituem prismas retangulares, dispostos em um alinhamento norte-sul, no caso dos blocos com 03 (três) apartamentos, e em um alinhamento leste-oeste, no caso do bloco de 02 (dois) apartamentos. Existem aberturas voltadas tanto para a via (Ver Figuras 141 e 142) quanto para o pátio interno e os recuos laterais (Ver Figuras 143 a 146).

O gabarito edificado varia entre 05 (cinco) pavimentos, ou 15,37 m, na Rua Doutor Carlos Guimarães, e 06 (seis) pavimentos, ou 17,58 m, nos demais blocos. O Gabarito máximo ocorre nos núcleos de escadas, com 20,74 m, já que estes também são utilizados para abrigar as caixas d’água.

As fachadas possuem aberturas moduladas em ritmo constante e monótono, com pequenas variações nos tipos e nas dimensões das janelas, a depender dos cômodos do apartamento e da posição em planta. A sala de estar e o dormitório possuem janelas de correr de 1,40 m x 1,20 m do tipo: com 02 (duas) folhas de correr, com ou sem persianas; ou com 02 (duas) folhas de correr, com os planos de vidro subdivididos em 03 (três) ou 05 (cinco) partes pela caixilharia, com persianas (Ver Figuras 141 a 143). A cozinha possui janela basculante, do tipo máximo ar, com dimensões de 1,20 m x 0,80 m, subdividida em dois planos de vidro, e a lavanderia possui janela basculante, com dimensões de 0,80 m x 0,80 m (Ver Figura 146).

Figura 141 - Fachada externa (Rua Dr. Carlos Guimarães).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 142 - Fachada externa (Rua Ivinhema).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 143 - Fachada interna (sentido longitudinal).



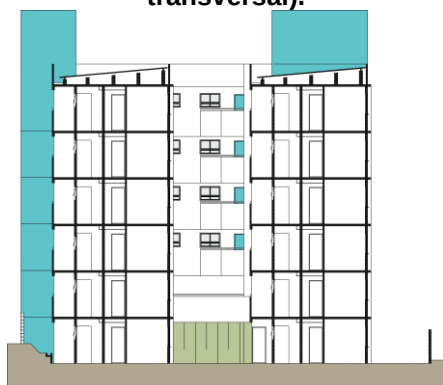
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 144 - Fachada interna (sentido longitudinal).



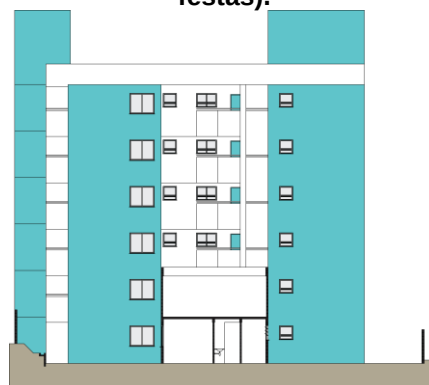
Fonte: AUTOR (2023).

Figura 145 - Fachada interna (sentido transversal).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 146 - Fachada posterior (corte no salão de festas).



Fonte: AUTOR (2023).

Conclui-se que as fachadas do edifício possuem portas e janelas moduladas a partir do próprio módulo habitacional, havendo um mínimo de ritmo na composição das fachadas em função das cores adotadas nos núcleos de circulação, nas portas e nas faces de alguns apartamentos. Além disso, há a presença de côbugos nos núcleos de circulação vertical e no reservatório inferior, situado no pavimento térreo.

O Quadro 63 apresenta o parecer do parâmetro “C.01 - Programa de necessidades”. Como a maioria dos critérios de atendimento deste parâmetro são melhor elucidados ao longo dos demais parâmetros das dimensões de Projeto e Construção, ressalta-se que o conteúdo apresentado aqui possui caráter descritivo.

Quadro 63 - Avaliação do parâmetro “Programa de necessidades”.

C.01 - Programa de necessidades
1) Parâmetros relacionados: 06. B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais:

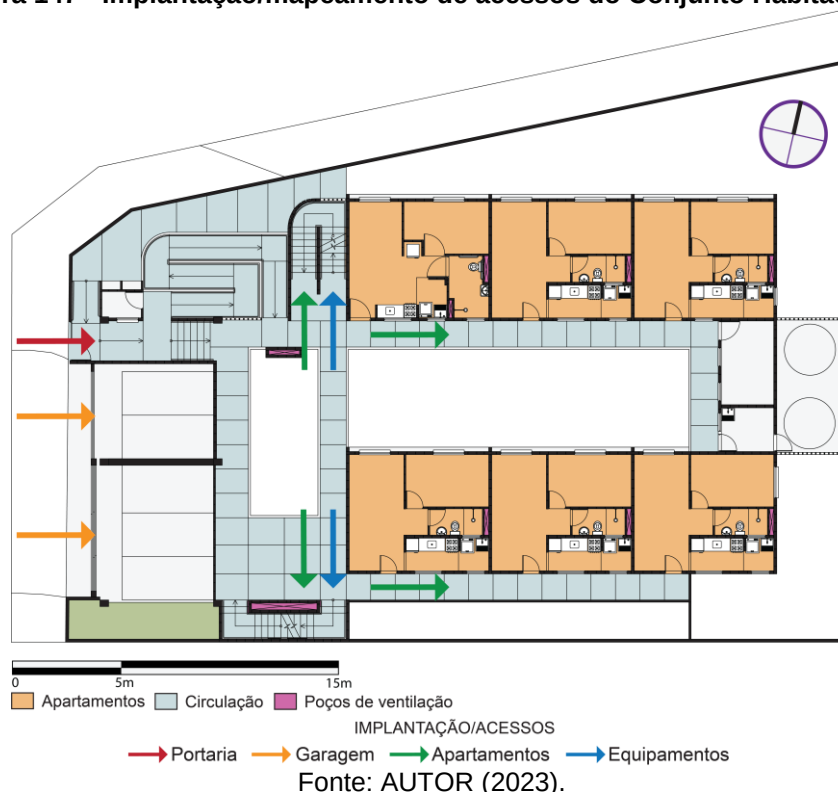
- O Programa Habitacional não permitiu a gestão participativa dos beneficiários, durante as etapas de elaboração do programa de necessidades e do *layout* do Conjunto Habitacional;
- O Programa Habitacional utilizou de diretrizes de acessibilidade universal, mas apenas no acesso ao edifício (portaria) e nos tipos de habitação (Tipo Único Acessível), já que os equipamentos comunitários (pátio central, salão de festas e *playground*) são acessados apenas por escadas. Não foi verificada a adoção de diretrizes de acessibilidade social;
- O programa de necessidades não propôs áreas de uso misto, além de ter proposto tipos de habitação com apenas 01 (um) dormitório, dificultando o atendimento de famílias com composição variada, ou que sejam constituídas por 02 (duas) ou mais pessoas;
- Como não foi possível verificar a percepção dos usuários, tendo em vista a população total do edifício (100 a 110 pessoas), além da densidade habitacional média (2,5 pessoas por apartamento), considera-se que o programa de necessidades atende as necessidades dos moradores, pois foram propostas áreas de uso coletivo e equipamentos comunitários.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.1.2 Funcionalidade

O edifício é acessado pela portaria na Rua Doutor Carlos Guimarães, sendo o único acesso de moradores, enquanto o acesso das garagens é separado, realizado pela rua (Ver Figura 147). As áreas de circulação no térreo estão dispostas em torno de dois poços, que dão para as áreas no subsolo um gramado e o pátio central. Os corredores estão dispostos ao longo dos núcleos de circulação e dos apartamentos, dando acesso para os demais pavimentos. Esta lógica de distribuição da circulação horizontal é repetida no pavimento semienterrado (subsolo).

Figura 147 - Implantação/mapeamento de acessos do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2023).

Nos pavimentos superiores (1.º, 2.º, 3.º e 4.º andares), a circulação horizontal é segregada entre os núcleos de escadas, de modo que são distribuídos 04 (quatro) apartamentos para cada (Ver Figuras 148 e 149). Percebe-se uma descontinuidade na circulação horizontal, pois a laje é interrompida em um trecho de cerca de 4,40 m. Este fator é considerado negativo, pois forçaria uma segregação socioespacial entre as famílias de um mesmo pavimento, dificultando as práticas de socialização.

Figura 148 - Planta do 1.º pavimento.

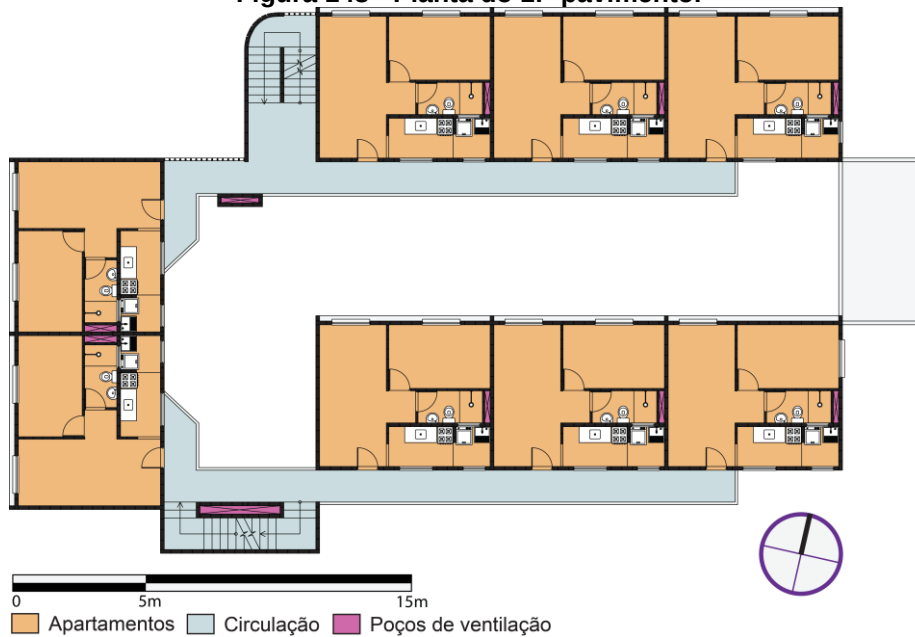


Figura 149 - Planta do pavimento tipo (2.º, 3.º e 4.º andares).

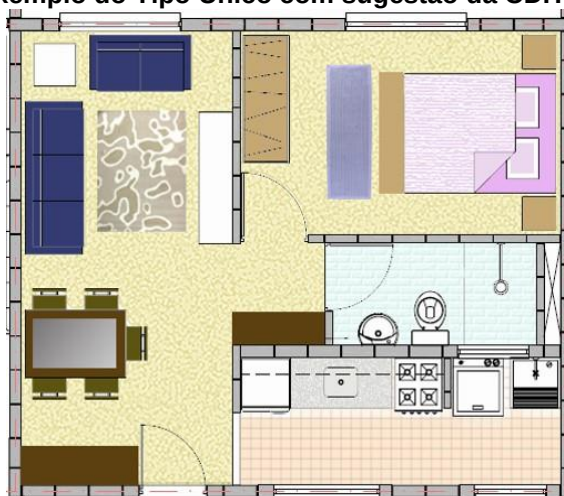


Conclui-se que a disposição dos corredores para o acesso dos apartamentos e dos equipamentos comunitários (pátio central, salão de festas e *playground*) pode

ocasionar em problemas de privacidade para os moradores, durante o período de permanência nos apartamentos, devido ao fluxo de pessoas durante o dia e parte da noite. Como o salão de festas está localizado nos fundos do pátio central, no pavimento semienterrado (subsolo), supõe-se que esta área pode propagar ruídos e ecos, devido ao fluxo de pessoas para a realização de atividades coletivas.

Em documento da CDHU ([201-]) é proposto um *layout* mínimo para os cômodos do Tipo Único (Ver Figura 150). A sala de estar possui sofás de 02 (dois) e 03 (três) lugares, com mesa de cabeceira e *rack* para televisão, com parte do cômodo sendo utilizado como sala de jantar, com mesa com 05 (cinco) lugares, encostada na parede, além de um armário ou aparador, próximo da entrada da habitação. O dormitório comportaria o *layout* mínimo para um casal. Também é sugerido um armário próximo da entrada do banheiro. Com base em Salcedo (2007), este tipo de habitação deveria abrigar uma pessoa sozinha ou um casal para a classificação “Bom”, pois possui apenas 01 (um) dormitório.

Figura 150 - Exemplo do Tipo Único com sugestão da CDHU para o *layout*.



Fonte: CDHU ([201-]).

Foram utilizados os parâmetros da NBR 15.575-1 (ABNT, 2013) para analisar o *layout* sugerido para ser instalado neste tipo de habitação, tendo como base um grupo familiar de até 02 (duas) pessoas (Ver Quadro 64).

Quadro 64 - Critérios de desempenho do *layout* dos cômodos da unidade habitacional.

CÔMODO	LAYOUT IDEAL	LAYOUT EXISTENTE	SIM	NÃO
Dormitório (único)	Cama de casal + guarda-roupa + mesa de cabeceira (no mínimo 01).	Cama de casal + guarda-roupa + 02 mesas de cabeceira + aparador.		
Sala (jantar e estar)	Sofá de dois ou três lugares + armário/estante	Sofá de três lugares + sofá de dois lugares + armário/estante + mesa		

	+poltrona + mesa + quatro cadeiras.	de cabeceira + mesa + 05 cadeiras + armário.		
Cozinha	Fogão + geladeira + pia de cozinha + armário sobre a pia + gabinete + apoio para refeição (02 pessoas).	Fogão + geladeira + pia de cozinha + armário sobre a pia.		
Banheiro	Lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário.	Lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário.		
Serviço	Tanque + máquina de lavar roupa.	Tanque + máquina de lavar roupa.		
Trabalhos reprodutivos e trabalhos produtivos	Escrivaninha ou mesa + cadeira.	Funções improvisadas na mesa de refeições.		
ANÁLISE DOS CÔMODOS			SIM	NÃO
O Tipo Único atende o <i>layout</i> mínimo para o uso habitacional no dormitório, sala de jantar e estar, banheiro e lavanderia. Na cozinha e na área complementar (trabalhos produtivos e reprodutivos), o <i>layout</i> é prejudicado devido a área útil (m ²) dos cômodos.			66,66%	33,34%

Fonte: NBR 15.575-1 (ABNT, 2013), adaptado pelo Autor (2023).

O Quadro 65 apresenta o parecer do parâmetro “C.02 - Funcionalidade”. Os critérios de atendimento são melhor elucidados ao longo das dimensões de Projeto e Construção, de modo que o conteúdo apresentado aqui possui caráter descritivo.

Quadro 65 - Avaliação do parâmetro “Funcionalidade”.

C.02 - Funcionalidade
1) Parâmetros relacionados: 07. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: - Ainda que o programa de necessidades atenda às necessidades dos moradores, pois foram propostas áreas de uso coletivo e equipamentos comunitários (pátio central, salão de festas e <i>playground</i>), conclui-se que estas não atendem a acessibilidade universal; - As instalações de água potável encanada apresentam deficiências (consumo total dividido por rateio), de modo que não são atendidas as necessidades dos moradores; - O Tipo Único comporta o <i>layout</i> mínimo para o uso habitacional em 66,66% dos cômodos/funções (dormitório, sala de jantar e estar, banheiro e lavanderia).

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.1.3 Acessibilidade

O edifício foi projetado com diretrizes de acessibilidade universal, no acesso dos moradores (portaria) e em uma das unidades habitacionais. Entre o passeio e a área de circulação que dá acesso ao apartamento adaptado, existe um desnível de 1,28 m, vencido por um conjunto de 05 (cinco) lances de rampas, com inclinação

média de 8,33%, valor máximo permitido pela NBR 9050 (ABNT, 2020). No entanto, um dos lances de rampa possui inclinação de 8,71%, não atendendo os parâmetros da norma. Para que uma pessoa em cadeira de rodas (P.C.R) acesse esta unidade, tendo como referência a portaria, seria necessário percorrer uma distância de cerca de 31,00 m. Ainda assim, esta é o apartamento com a melhor localização no edifício.

Com base no projeto arquitetônico *as built*, foi verificado que todas as rampas e escadas possuem corrimão, com alturas de 0,70 m e 0,90 m, respectivamente. As demais áreas de circulação elevada (corredores) possuem guarda-corpo de 1,20 m, em alvenaria revestida com argamassa e pintura, complementado por uma barra metálica de apoio, perfazendo um guarda-corpo com uma altura total de 1,30 m.

Por fim, destaca-se que a maioria das áreas coletivas e equipamentos comunitários (salão de festas, pátio central e *playground*) não podem ser acessados por uma pessoa em cadeira de rodas (P.C.R), por estarem situadas no pavimento semienterrado, de modo que seu acesso é possível apenas pelas escadas. Conclui-se que a acessibilidade universal foi cumprida apenas no acesso ao apartamento adaptado, situação que pode gerar a segregação socioespacial da família residente nesta unidade, já que esta não pode usufruir das áreas e equipamentos coletivos.

O Quadro 66 apresenta o parecer do parâmetro “C.03 - Acessibilidade”.

Quadro 66 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

C.03 - Acessibilidade
1) Parâmetros relacionados: 06. C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: • O edifício possui 01 (um) apartamento adaptado para a acessibilidade universal. No entanto, a maioria das áreas coletivas e dos equipamentos comunitários não permitem o deslocamento ou acesso de pessoas em cadeira de rodas (P.C.R), pois estão situadas no pavimento semienterrado (subsolo): salão de festas, pátio central e <i>playground</i>; • As rampas possuem guarda-corpo com altura de 0,70 m, com 04 (quatro) segmentos de rampa com inclinação de 8,33% e 01 (um) segmento com inclinação de 8,71%, atendendo parcialmente os parâmetros da NBR 9050 (ABNT, 2020); • As escadas possuem guarda-corpo com altura de 0,90 m. No entanto, não foi possível verificar a existência de faixas antiderrapantes e pisos de alerta.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.1.4 Padrões humanizadores

Para analisar a humanização da arquitetura, será considerada a situação atual do projeto, tendo em vista as fachadas voltadas para as Ruas Doutor Carlos Guimarães e Ivinhema. Neste parâmetro, são consideradas a implantação no lote, a relação do edifício com o Contexto e a qualidade estética das fachadas e aberturas.

Delimitação espacial: O edifício é segregado da via por muros e gradis, não havendo integração física entre o passeio e o térreo (Ver Figuras 151 e 152). Além disso, o edifício não segue o alinhamento das fachadas das edificações vizinhas. No entanto, existe uma boa integração interior/exterior, devido ao médio percentual de aberturas (janelas) voltadas para a via, cerca de 17,16% da área total das fachadas.

Figura 151 - Delimitação espacial do Conjunto Habitacional.



Fonte: AUTOR (2023).

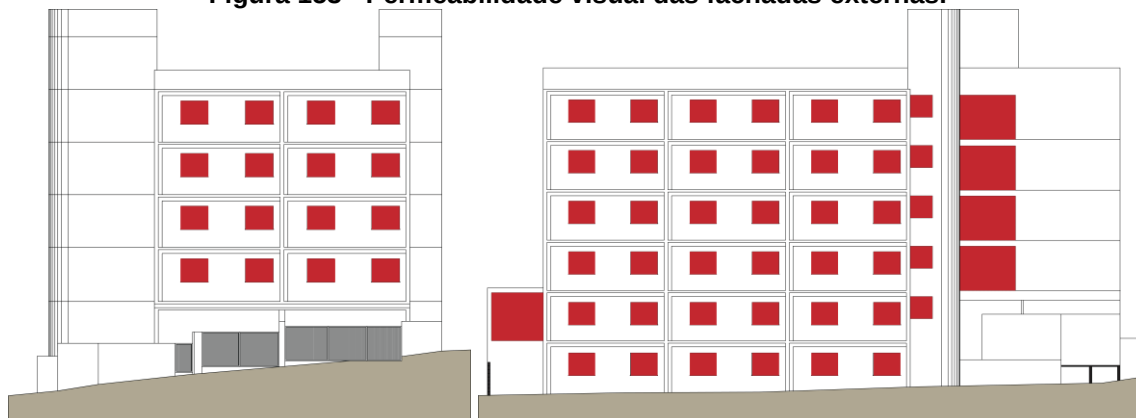
Figura 152 - Gabarito das edificações da Rua Ivinhema.



Fonte: AUTOR (2023).

Permeabilidade visual: As fachadas voltadas para a Rua Doutor Carlos Guimarães e para a Rua Ivinhema possuem uma superfície de aproximadamente 778,24 m², com um total de 133,55 m² desta área ocupada por aberturas (janelas e cobogós), perfazendo cerca de 17,16% da área total. Além disso, o térreo não é ocupado por usos públicos (comércio ou serviços), existindo apenas muros e gradis.

Figura 153 - Permeabilidade visual das fachadas externas.

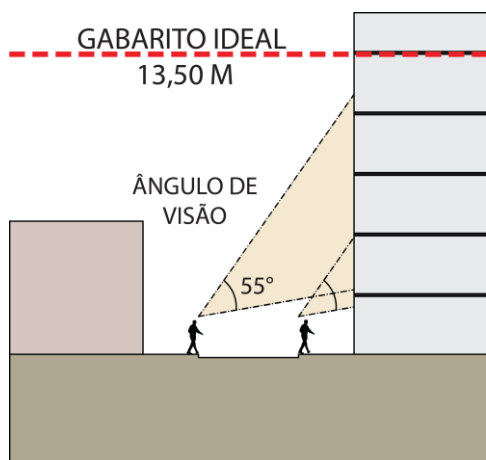


Fonte: AUTOR (2023).

Diversidade de aberturas: Com exceção de alguns poucos portões, gradis e cobogós, as demais aberturas (portas e janelas) são padronizadas, gerando uma monotonia na composição das fachadas, parcialmente dinamizada pela adoção de cores em partes das fachadas internas e externas, nas cores azul esverdeado e rosa salmão. Ainda assim, percebe-se que há uma boa integração interior/exterior entre as fachadas internas e o pátio central do pavimento semienterrado (subsolo), devido o médio percentual de aberturas, além da existência corredores abertos, que permitem uma maior permeabilidade visual das áreas coletivas.

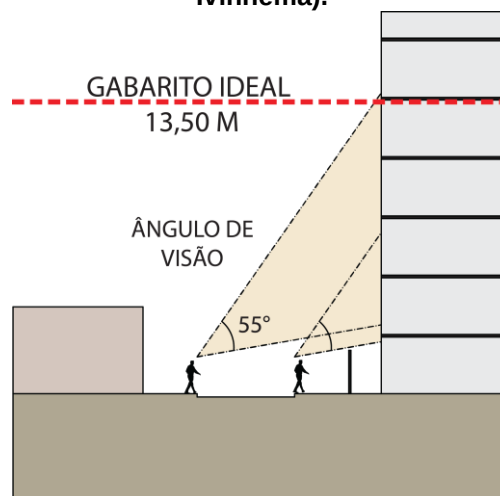
Alcance visual das fachadas: Foram confeccionados 02 (dois) esquemas gráficos para verificar o alcance visual das fachadas do edifício. Na Rua Doutor Carlos Guimarães, percebe-se um bom alcance visual no caso do transeunte no lado oposto da via, sendo possível a visualização do 1.º, 2.º e 3.º pavimentos (Ver Figura 154). Já na Rua Ivinhema, como a edificação está recuada em relação à testada do terreno, percebe-se que o alcance visual é maior, sendo também possível observar o 4.º pavimento (Ver Figura 155). Em ambos os casos, o alcance visual nas calçadas de frente para o edifício é limitado, sendo possível observar o 1.º e 2.º pavimentos. A edificação não atende o gabarito máximo de 13,50 m (cerca de 05 pavimentos), recomendado por Gehl (2010) (linha vermelha tracejada).

Figura 154 - Alcance visual das fachadas (Rua Doutor Carlos Guimarães).



Fonte: AUTOR (2023).

Figura 155 - Alcance visual das fachadas (Rua Ivinhema).



Fonte: AUTOR (2023).

Integração interior/exterior: A partir dos 04 (quatro) critérios apresentados anteriormente, conclui-se que o Conjunto Habitacional possui uma boa integração interior/exterior, pois existe um médio percentual de aberturas voltadas para a via, cerca de 17,16% da área total das fachadas, ainda que estas sejam padronizadas e em ritmo modulado. No entanto, ressalta-se que esta integração é apenas visual, já que o edifício é totalmente segregado da via por muros e gradis.

O Quadro 67 apresenta o parecer do parâmetro “C.04 - Padrões humanizadores”.

Quadro 67 - Avaliação do parâmetro “Padrões humanizadores”.

C.04 - Padrões humanizadores	
1) Parâmetros relacionados: 04. C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico).	
2) Avaliação: Atende parcialmente	
3) Comentários gerais: Os padrões humanizadores são atendidos parcialmente em “permeabilidade visual”, “diversidade de aberturas”, “alcance visual das fachadas” e “integração interior/exterior”. Não foi atendido o critério de “delimitação espacial”.	

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.1.5 Plasticidade arquitetônica

Para a análise da qualidade estética do Conjunto Habitacional (implantação, volumetria, gabarito de alturas e fachadas), são utilizadas as Categorias Dialógicas de Salcedo et al. (2015) e Chamma e Salcedo (2015). Serão realizados breves

comentários, baseados nas definições de cada Categoria Dialógica, apresentadas previamente no Quadro 10 (Item 2.7 - Dialogia da Arquitetura). (CITAR FIG 152).

Contemporaneidade: O edifício, em estilo moderno/pós-moderno, buscou um grande contraste em relação à estética das edificações vizinhas (industriais, ecléticas, e modernas) (Ver Figura 152). Para tal, foi adotado um sistema estrutural e materiais de construção modernos (concreto armado e alvenaria estrutural), uma geometria racional com fachadas planas e moduladas, além de um gabarito de altura de até 06 (seis) pavimentos, destacando a edificação em relação ao entorno imediato, cujo gabarito não ultrapassa, em média, os 03 (três) pavimentos.

Hibridição: O projeto desconsiderou as edificações pré-existentes na área de intervenção (cortiços), em função do estado de conservação, da descaracterização das fachadas e do pouco valor patrimonial para a preservação destas. Sendo assim, foi adotada uma estratégia de “limpeza total do terreno”, na qual foi inserida uma edificação nova, concebida sem considerar a permanência histórica, a estética e o gabarito de altura das edificações vizinhas (Ver Figura 152).

Inovação: O projeto propôs novos arranjos espaciais para a habitação social em áreas centrais, através de unidades individuais em um empreendimento vertical, com áreas coletivas e equipamentos comunitários cujos padrões espaciais diferem daquelas dos cortiços pré-existentes. Sendo assim, buscou-se a requalificação de uma área central degradada, com alta concentração de cortiços, mediante um novo modo de morar, com melhor salubridade. No entanto, a proposta de intervenção foi contida em si, pois estes “novos arranjos” foram propostos apenas para as áreas internas do edifício, sem qualquer intenção de melhoria no entorno imediato.

Intertextualidade: O projeto não buscou um diálogo com o Contexto, pois não foi visada uma integração física e estética com as edificações vizinhas, já que as fachadas do Conjunto Habitacional foram concebidas como “um fim em si mesmo”, desalinhadas com às testadas do lote e com um gabarito de altura que ultrapassa o gabarito médio do entorno (Ver Figura 152). Ainda assim, considera-se que as fachadas do edifício auxiliaram na revitalização estética da área, através das cores das fachadas e dos murais de grafite, existentes nos muros externos da edificação.

Inteligibilidade: Considera-se que o projeto não utilizou da interpretação do “lugar”, ou seja, das deficiências e potencialidades do Contexto, para a elaboração do programa de necessidades do edifício. Como foi adotado um “modelo tradicional” de implantação da habitação social (de-cima-para-baixo), com a elaboração do

projeto adotando um “público-alvo” genérico, foi elaborada uma “proposta padrão” para atender as necessidades dos beneficiários (portaria, habitação individual e poucas áreas coletivas). Este programa de necessidades foi imposto por exigência da CDHU, e não das necessidades dos beneficiários ou deficiências do Contexto.

Síntese do heterogêneo: Conclui-se que a principal contradição de projeto consiste no isolamento da proposta em relação ao Contexto, ou seja, a intervenção habitacional, que visava melhorar a qualidade de vida no bairro, ficou contida em si, dado o tamanho reduzido do projeto. Compreende-se que um Conjunto habitacional de 44 (quarenta e quatro) unidades não é capaz de propiciar grandes melhorias no entorno imediato, ainda que a provisão de uma moradia proporcione melhorias na qualidade de vida dos beneficiários. No entanto, como os terrenos centrais apresentam grandes problemas na regularização fundiária, conclui-se que a realização de intervenções habitacionais pontuais e dispersas entre si gera poucos efeitos positivos para a requalificação de áreas centrais degradadas.

O Quadro 68 apresenta o parecer do parâmetro “C.05 - Plasticidade arquitetônica”.

Quadro 68 - Avaliação do parâmetro “Plasticidade arquitetônica”.

C.05 - Plasticidade arquitetônica
1) Parâmetros relacionados: 06. C - Projeto: (C.04 - Padrões humanizadores; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: - O edifício foi projetado em estilo moderno/pós-moderno, com linguagem contemporânea ao Contexto, mas cujo alinhamento das fachadas e o gabarito de altura não respeita as características edilícias das edificações vizinhas; - Categorias Dialógicas atendidas: “Contemporaneidade” e “Inovação”. Parcialmente atendidas: “Intertextualidade”. Não atendidas: “Hibridização”, “Intelegibilidade” e “Síntese do Heterogêneo”.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.1.6 Participação social

Conforme informações fornecidas pela síndica, verificou-se que o Programa Habitacional não permitiu a gestão participação das famílias beneficiadas, apesar da realização de uma entrevista pela CDHU, para verificar as expectativas com relação à moradia desejada. Conclui-se que as áreas coletivas e equipamentos comunitários (salão de festas, pátio, *playground*, guarita, vestiário, sala administrativa, zeladoria

áreas permeáveis e estacionamento) foram incluídos no programa de necessidades por exigência da própria CDHU, pois constituiriam um “programa mínimo”. O Quadro 69 apresenta o parecer do parâmetro “C.06 - Participação social”.

Quadro 69 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

C.06 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: O Programa Habitacional não permitiu a participação dos beneficiários na elaboração do programa de necessidades e do projeto arquitetônico do Conjunto Habitacional, de modo que não foram incorporadas demandas para os tipos de habitação, as áreas coletivas e os equipamentos comunitários.

Fonte: AUTOR (2023).

Conclui-se que o Projeto teve 02 parâmetros com parecer **“Atende parcialmente”** (“C.04 - Padrões humanizadores”; “C.03 - Acessibilidade”) e 04 parâmetros com parecer **“Não atende”** (“C.01 - Programa de necessidades”; “C.02 - Funcionalidade”; “C.05 - Plasticidade arquitetônica”; e “C.06 - Participação social”

Dentre os fatores que influenciaram nesta avaliação, citam-se: a falta de participação dos beneficiários na elaboração do programa de necessidades e do *layout* do projeto arquitetônico; a adoção de tipos de habitação com apenas um dormitório; a adoção parcial de diretrizes de acessibilidade universal (portaria e apartamento acessível), que não foram utilizadas nos equipamentos comunitários (pátio central, salão de festas e *playground*); a falta de diretrizes de acessibilidade social; e a estética do edifício que, apesar de ter sido projetado em linguagem contemporânea ao Contexto, não utilizou da leitura do “lugar” para a adoção de diretrizes estéticas (alinhamento das fachadas, gabarito de altura, etc.).

4.5.2 Construção

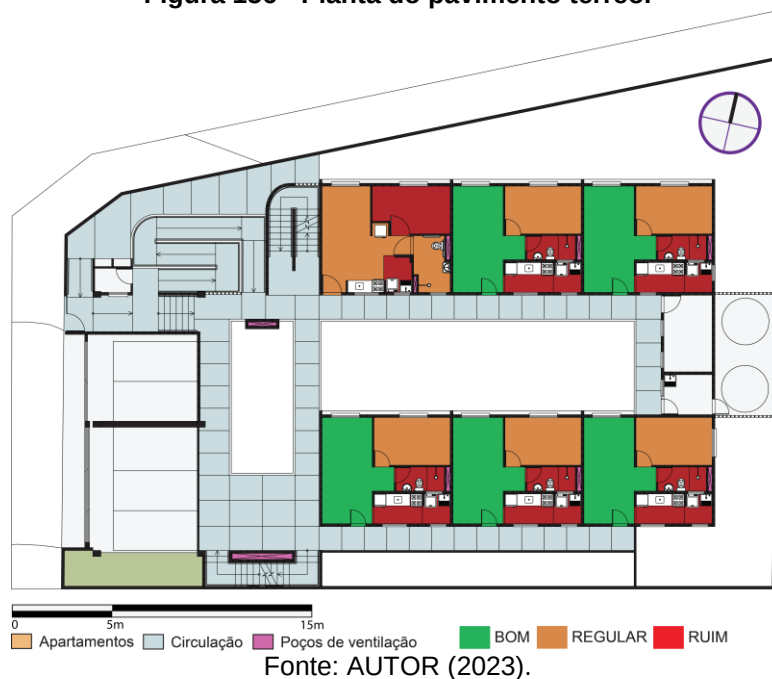
A seguir, será apresentada a análise do conjunto de 09 (nove) parâmetros do da “Dimensão D - Construção” do Conjunto Habitacional Belém H.

4.5.2.1 Tipos de habitação

Para análise dos tipos de habitação, foi considerada a situação original dos apartamentos, vide o projeto arquitetônico *as built*, pois não existe um levantamento das unidades modificadas. A Figura 156 apresentam a análise da área útil (m²) dos

cômodos do Tipo Único e do Tipo Único Acessível, com base em Boueri (2004), tendo como referência o pavimento térreo, exemplo representativo de todo o edifício. O Quadro 70 apresenta a tabulação dos dados da Figura 155, acrescida da análise área útil total (m²) dos tipos de habitação, com base em Pedro (2012, p.30).

Figura 156 - Planta do pavimento térreo.



No Quadro 70, é possível verificar que os tipos de habitação (Único e Único Acessível) possuem área útil total (m²) classificada como “Regular”. No Tipo Único, a sala de estar é avaliada como “Bom”, o dormitório é “Regular”, enquanto a cozinha, o banheiro e a área de serviço são considerados “Ruim”. No Tipo Único Acessível, a sala/cozinha e o banheiro são classificados como “Regular”, enquanto o dormitório e a área de serviço são avaliados como “Ruim”. Conclui-se que todos os apartamentos do edifício tem desempenho “Regular” quanto a área útil total (m²), e desempenho insatisfatório, com relação à área útil dos cômodos (m²).

Quadro 70 - Análise da área útil do Tipo Único e do Tipo Único Acessível.

AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO TIPO ÚNICO E DO TIPO ACESSÍVEL					
Unidade com 01 dormitório	Bom ≥ 41,00 m ²		Regular 40,99 a 30,75 m ²		Ruim ≤ 30,74 m ²
	TIPO ÚNICO		TIPO ÚNICO ACESSÍVEL		
Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação	Cômodo	Área útil (m²)	Avaliação
Sala	14,73	Bom	Sala/coz.	16,65	Regular
Cozinha	3,71	Ruim	Quarto	8,86	Ruim
Quarto	9,22	Regular	Banheiro	4,75	Regular
Banheiro	3,00	Ruim	Serviço	2,50	Ruim

Serviço	2,00	Ruim	Tipologia	Área útil (m ²)	Avaliação
Tipologia	Área útil (m ²)	Avaliação	01 Dormitório	32,76	Regular
01 Dormitório	32,66	Regular			

Fonte: AUTOR (2023).

Por fim, o Quadro 71 apresenta o desempenho dos tipos de habitação quanto a flexibilidade espacial, com base em Montaner (2011), Sanchez (2020) e Sutti (2022). Foi possível verificar que as unidades não atendem a maioria dos critérios, à exceção dos trabalhos reprodutivos (habitações com cozinha e lavanderia) e dos trabalhos produtivos (a sala de estar possui sugestão de layout pela CDHU, no qual o cômodo pode abrigar esta função, ainda que de forma improvisada).

Quadro 71 - Análise da flexibilidade espacial dos tipos de habitação.

CRITÉRIOS	SIM	NÃO
A moradia apresenta flexibilidade dos espaços.		
A moradia apresenta espaços para o trabalho reprodutivo.		
A moradia apresenta espaços para o trabalho produtivo.		
A moradia apresenta espaços de armazenamento.		
A moradia apresenta um espaço exterior próprio.		
A moradia é adaptável para as diferentes situações familiares.		
A moradia apresenta integração entre cômodos para variações tipológicas ou para incorporar usos produtivos próximos às moradias.		
A moradia otimiza o espaço tanto em planta como em sua altura.		
ANÁLISE DOS CRITÉRIOS	SIM	NÃO
Os tipos de habitação possuem área útil (m ²) classificada como "Regular", programa de necessidades reduzido e sistema construtivo rígido (alvenaria estrutural).	25,00%	75,00%

Fonte: MONTANER (2011), baseado em SANCHEZ (2020) e SUTTI (2022).

O Quadro 72 apresenta o parecer do parâmetro "D.01 - Tipos de habitação".

Quadro 72 - Avaliação do parâmetro "Tipos de habitação".

D.01 - Tipos de habitação
1) Parâmetros relacionados: 10. C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: 100,00% dos apartamentos possuem área útil total (m²) "Regular", com base no projeto arquitetônico <i>as built</i>. No Tipo Único, 60,00% dos cômodos possuem área útil (m²) "Ruim", 20,00% "Regular" e 20,00% "Bom". No Tipo Único Acessível, 50,00% dos cômodos possuem área útil (m²) "Ruim" e os outros 50,00% possuem área útil (m²) "Regular". 75,00% dos critérios de flexibilidade espacial não são atendidos pelos tipos de habitação, em função da área útil reduzida e do sistema estrutural adotado (alvenaria estrutural em blocos de concreto).

Fonte: AUTOR (2023).

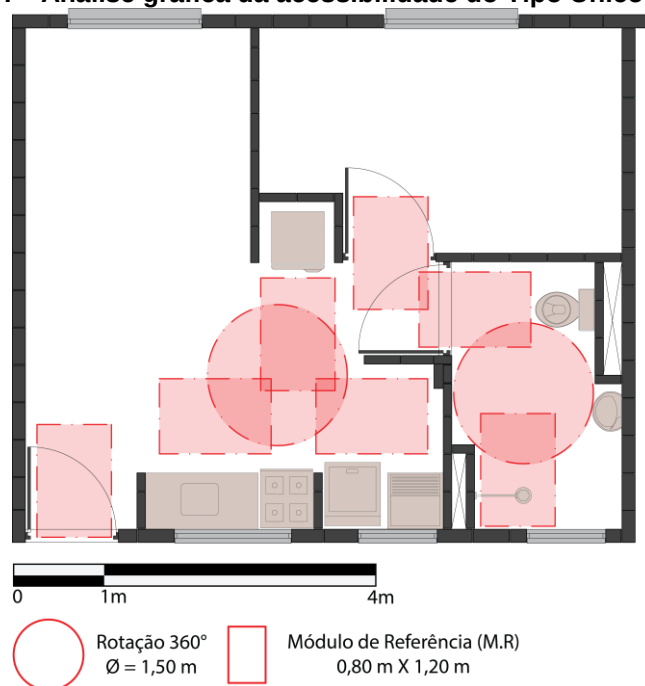
4.5.2.2 Acessibilidade

O edifício possui 01 (uma) unidade adaptada, conforme a NBR 9050 (ABNT, 2020), localizada no pavimento térreo, sendo o apartamento melhor localizado em relação a portaria. A análise gráfica da acessibilidade foi realizada na cozinha, lavanderia, banheiro, na entrada da habitação e na entrada do dormitório, já que não foi possível verificar o *layout* da unidade, instalado conforme as necessidades e recursos econômicos do grupo familiar que ali reside (Ver Figura 157).

A presente análise utilizou do Módulo de Referência (M.R) de uma pessoa em cadeira de rodas (P.C.R), com dimensões de 0,80 m x 1,20 m, e do giro em 360° da cadeira de rodas, com diâmetro de 1,50 m. Dessa forma, é possível notar que uma pessoa com deficiência física tem acesso facilitado à entrada do apartamento, podendo realizar um giro completo na cozinha para acessar o fogão e a pia, além da geladeira, localizada em um nicho próximo à entrada do dormitório e do banheiro. O acesso ao dormitório também não apresenta grandes dificuldades.

As principais deficiências foram verificadas na lavanderia, pois o indivíduo P.C.R não consegue posicionar a cadeira de rodas de frente para o tanque ou para a máquina de lavar, dificultando a realização dos trabalhos reprodutivos. Já no banheiro, por mais que seja possível realizar um giro completo para utilizar a pia ou o chuveiro, verificou-se uma deficiência no acesso ao cômodo, já que a cadeira de rodas é parcialmente obstruída pelo espaço ocupado pelo vaso sanitário.

Figura 157 - Análise gráfica da acessibilidade do Tipo Único Acessível.



Fonte: AUTOR (2023).

Por fim, ressalta-se que as portas da entrada, do banheiro e do dormitório possuem largura de 100,00 cm, facilitando os deslocamentos de um indivíduo P.C.R. O Quadro 73 apresenta o parecer do parâmetro “D.02 - Acessibilidade”.

Quadro 73 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

D.02 - Acessibilidade
1) Parâmetros relacionados: 08. D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação) C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: O edifício possui 01 (uma) unidade adaptada, conforme a NBR 9050 (ABNT, 2020), ainda que esta apresente algumas deficiências com relação aos deslocamentos necessários para uma pessoa em cadeira de rodas (P.C.R) utilizar a lavanderia e o banheiro.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.2.3 Sistema Construtivo

Conforme verificado no projeto arquitetônico *as built*, o sistema construtivo adotado foi baseado na alvenaria estrutural em blocos de concreto. Não foi possível verificar a utilização de elementos estruturais pré-fabricados ou pré-moldados *in loco* (pilares, vigas, lajes, patamares de escadas, lances de escadas, etc.). No entanto, é possível constatar que este sistema construtivo, assim como no estudo de caso anterior, é inadequado para a flexibilidade do *layout* dos tipos de habitação, pois a estrutura, as vedações internas e a infraestrutura (água, gás, energia elétrica, etc.) não são independentes entre si, tornando os apartamentos espacialmente “rígidos”.

O Quadro 74 apresenta o parecer do parâmetro “D.03 - Sistema Construtivo”.

Quadro 74 - Avaliação do parâmetro “Sistema Construtivo”.

D.03 - Sistema Construtivo
1) Parâmetros relacionados: 08. D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades) B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: O sistema estrutural, as vedações e a infraestrutura (água, gás, energia elétrica, etc.), não são independentes entre si, dificultando as modificações no <i>layout</i> dos tipos de habitação e nas fachadas do Conjunto Habitacional;

- Todos os apartamentos foram entregues com divisórias internas de alvenaria estrutural de blocos de concreto, sem o uso de divisórias do tipo “leve” (*drywall*);
- Não foi possível verificar apartamentos cujo *layout* original foi alterado.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.2.4 Acabamentos

Conforme relato da síndica, além de dados da CDHU ([201-]), verificou-se que todos os apartamentos foram entregues com os acabamentos (pisos, pintura, forro de gesso, etc.) e as peças hidráulicas (torneiras, pia, tanque, vaso sanitário, etc.) (Ver Figura 136). Considera-se que fator um ponto positivo, pois os beneficiários já podem residir nos apartamentos com um melhor padrão de habitabilidade. Não pôde ser verificado casos em que os moradores puderam realizar modificações. O Quadro 75 apresenta o parecer do parâmetro “D.04 - Acabamentos”.

Quadro 75 - Avaliação do parâmetro “Acabamentos”.

D.04 - Acabamentos
1) Parâmetros relacionados: 05. D - Construção: (D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.04 - Padrões humanizadores). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico; A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: • Todos os apartamentos foram entregues com os acabamentos (pisos, pintura, forro de gesso, etc.) e as peças hidráulicas (torneiras, pia, tanque, vaso sanitário, etc.); • Não foi possível verificar se foram utilizados materiais de construção de alta durabilidade, de fácil limpeza e manutenção, ou se estes apresentam manifestações patológicas.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.2.5 Conforto Ambiental

Para análise do conforto ambiental, será considerada a situação original dos apartamentos, vide o projeto arquitetônico *as built*. Serão utilizados os parâmetros da NBR 15.220-3 (ABNT, 2005) para a Zona Bioclimática 3 (Tabela 17, Quadros 76 e 77, Figuras 158, 159 e 160), além dos parâmetros de Salcedo (2007), para a análise da orientação solar das aberturas (Figura 158, Tabela 18). Também serão utilizados dados da NBR 15.220-2 (ABNT, 2005) e do LabEEE/UFSC (2017).

Na Tabela 17, é analisado o desempenho das aberturas para ventilação (janelas), do sombreamento das aberturas (insolação), das vedações externas (paredes e coberturas) e do condicionamento térmico passivo, no verão (ventilação cruzada) e no inverno (orientação solar das fachadas e paredes internas).

Tabela 17 - Análise do estudo de caso para a Zona Bioclimática 3.

PARÂMETRO	ANÁLISE	ATENDE?
Aberturas para ventilação (15% < Área do piso < 25%)	Nenhum apartamento possui, no mínimo, 04 (quatro) cômodos com aberturas com área útil (m ²) adequada (Ver Quadro 72).	Não
Sombreamento das aberturas	81,80% dos apartamentos possuem, pelo menos, 04 (quatro) cômodos com orientação solar “Bom” (lâminas com 03 unidades). Maioria de avaliações “Regular” no quarto, cozinha e serviço (lâmina com 02 unidades). (Ver Figura 158, Tabela 16).	Sim
Vedações externas (paredes) ($U \leq 3,60$ $\phi \leq 4,30$ FSo $\leq 4,00$)	Alvenaria estrutural de blocos de concreto (40 x 20 x 20 cm), com argamassa de assentamento de 1 cm, revestidos com argamassa interna e externamente. $U = 2,69$ / $\phi = 4,00$ / FSo = 2,15%	Sim
Vedações externas (cobertura) ($U \leq 2,00$ $\phi \leq 3,30$ FSo $\leq 6,50$)	Cobertura de telhas de fibrocimento sobre laje de concreto de 12,00 cm, sem contrapiso. $U = 1,99$ / $\phi = 7,90$ / FSo = 5,17%	Parcial
Condicionamento térmico passivo (verão)	A ventilação cruzada é atendida, pois apenas o banheiro do Tipo Único tem janela interna. Todas as janelas do Tipo Único Acessível são externas (Ver Figuras 156 e 157).	Sim
Condicionamento térmico passivo (inverno) Paredes internas pesadas ($U \leq 2,20$ $\phi \leq 6,50$ FSo $\leq 3,50$)	81,81% dos apartamentos possuem aberturas com maioria de avaliações “Bom” e “Regular” (80,00% dos cômodos da unidade). 18,19% dos apartamentos possuem aberturas com maioria de avaliações “Regular” e “Ruim” (80,00% dos cômodos) (Ver Tabela 18). $U = 2,78$ / $\phi = 4,00$ / FSo = 2,23%	Parcial
Símbolos e significados	U W/m ² K: transmitância térmica; Φ horas: atraso térmico; FSo %: fator solar.	

Fonte: AUTOR (2023), baseado na NBR 15.220-3 (ABNT, 2005).

O Quadro 76 apresenta o desempenho dos apartamentos do Tipo Único e do Tipo Único Acessível com relação à área útil (m²) das aberturas para ventilação.

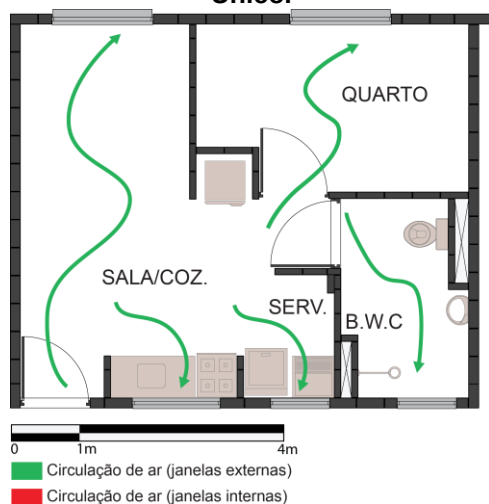
Quadro 76 - Análise da relação área do cômodo/área da abertura.

TIPO ÚNICO				TIPO ÚNICO ACESSÍVEL			
Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%	Cômodo	Área útil (m ²)	Abertura (m ²)	%
Sala	14,73	1,68	11,40	Sala/coz.	16,65	2,64	15,85
Cozinha	3,71	0,96	25,87	Quarto	8,86	1,68	18,96
Quarto	9,22	1,68	18,22	Banheiro	4,75	0,64	13,47
Banheiro	3,00	0,64	21,33	Serviço	2,50	0,64	25,60
Serviço	2,00	0,64	32,00				

Fonte: AUTOR (2023).

As Figuras 158 e 159 apresentam a análise da ventilação cruzada nos tipos de habitação. Foi diferenciado o fluxo de ar das janelas externas (cor verde) e das janelas internas (cor vermelha), referentes aos banheiros do Tipo Único (Ver Figura 158). Conclui-se que a ventilação cruzada é totalmente atendida, pois apenas os banheiros do Tipo Único possuem janelas internas, enquanto o Tipo Único Acessível possui todos os cômodos com janelas externas.

Figura 158 - Ventilação cruzada no Tipo Único.



Fonte: AUTOR (2023).

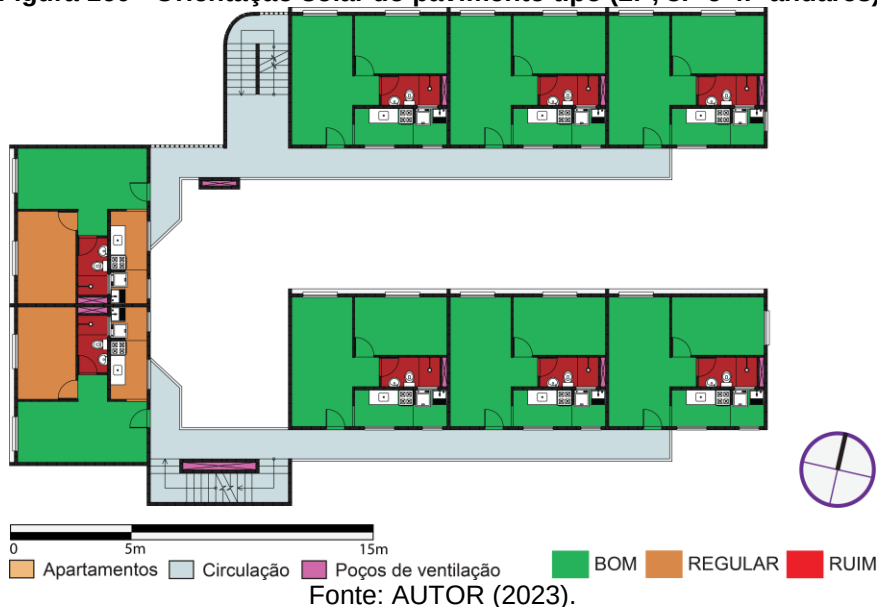
Figura 159 - Ventilação cruzada no Tipo Único Acessível.



Fonte: AUTOR (2023).

A Figura 160 apresenta o desempenho da orientação solar das aberturas dos tipos de habitação, com base em Salcedo (2007). Foi confeccionada uma peça gráfica do pavimento tipo, pois este é considerado um exemplo representativo de todo o edifício, por apresentar as 03 (três) lâminas de apartamentos.

Figura 160 - Orientação solar do pavimento tipo (2.º, 3.º e 4.º andares).



A Tabela 18 apresenta o desempenho da orientação solar das aberturas dos blocos residenciais, com destaque para a orientação solar predominante em cada uma das fachadas do edifício (orientação norte e este).

Tabela 18 - Análise da orientação do pavimento tipo (2.º, 3.º e 4.º andares).

CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	BOM A orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.	REGULAR A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	RUIM O cômodo não tem janela para o exterior ou possui janela interna.
BLOCOS DE 03 APARTAMENTOS/ANDAR (FACHADA NORTE)				
Sala	N - NO - O	NO	-	-
Cozinha	S - SO - O	SO	-	-
Quarto	E - NE - N	NO	-	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna
Serviço	O - SO - S	SO	-	-
BLOCO DE 02 APARTAMENTOS/ANDAR (FACHADA OESTE)				
Sala	N - NO - O	NO	-	-
Cozinha	S - SO - O	-	SE	-
Quarto	E - NE - N	-	SO	-
Banheiro	S - SO - O	-	-	Janela interna
Serviço	O - SO - S	-	SE	-

Fonte: AUTOR (2023), baseado em SALCEDO (2007).

O Quadro 77 apresenta o parecer do parâmetro “D.05 - Conforto Ambiental”.

Quadro 77 - Avaliação do parâmetro “Conforto Ambiental”.

D.05 - Conforto Ambiental
1) Parâmetros relacionados: 07. D - Construção: (D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: A Construção atende: as vedações externas (paredes), o sombreamento das aberturas (orientação solar), e o condicionamento térmico passivo no verão (ventilação cruzada). Atende parcialmente: as vedações externas (coberturas) e o condicionamento térmico passivo no inverno (orientação solar e paredes internas pesadas). Não atende: as aberturas para ventilação (em relação à área útil do cômodo).

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.2.6 Infraestrutura e serviços

Conforme relato da síndica (entrevista on-line, entre 22 e 27 de março de 2023), além de dados coletados no projeto arquitetônico *as built*, verificou-se que o

edifício possui as instalações prediais mínimas para o uso habitacional, com provisão de água potável encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, gás encanado e coleta de lixo integrada ao sistema municipal de coleta de resíduos. No entanto, são necessárias algumas observações: o sistema de gás predial possui toda a infraestrutura para a medição individualizada do consumo; e o sistema de coleta de lixo possui área para o condicionamento temporário do lixo doméstico (lixeira), mas sem um sistema interno de separação do lixo reciclável.

Em geral, o sistema predial de água potável encanada apresenta as maiores deficiências. Apesar do edifício possuir a infraestrutura necessária para a medição individualizada do consumo de água, com relógios d'água em todos os andares, faltam alguns dispositivos, de modo que é improvisado um rateio entre os apartamentos. Conforme verificado no estudo de caso anterior, este tipo de situação pode gerar “grande discórdia” entre os moradores, devido a possível existência de apartamentos com famílias numerosas, com 03 (três) ou mais moradores. O Quadro 78 apresenta o parecer do parâmetro “D.06 - Infraestrutura e serviços”.

Quadro 78 - Avaliação do parâmetro “Infraestrutura e serviços”.

D.06 - Infraestrutura e serviços
1) Parâmetros relacionados: 08. D - Construção: (D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: As instalações de água potável encanada apresentam deficiências (consumo total dividido através de rateio), de modo que não são atendidas as necessidades dos moradores.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.2.7 Sustentabilidade

Conforme relato da síndica (entrevista on-line, entre 22 e 27 de março de 2023), além de dados coletados no projeto arquitetônico *as built*, foi verificado que o edifício possui poucos sistemas de sustentabilidade ambiental (sensores de movimento e lâmpadas LED em todos os corredores e áreas comuns).

O Quadro 79 apresenta o parecer do parâmetro “D.07 - Sustentabilidade”.

Quadro 79 - Avaliação do parâmetro “Sustentabilidade”.

D.07 - Sustentabilidade
1) Parâmetros relacionados: 06.

D - Construção: (D.03 - Sistema construtivo)
C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).
B - Programa Habitacional: (B.06 - Sustentabilidade; B.01 - Localização).
A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais:
O Conjunto Habitacional possui poucos dispositivos de sustentabilidade ambiental.

Fonte: AUTOR (2023).

4.5.2.8 Segurança edilícia e condominial

Conforme relato da síndica entrevista on-line, entre 22 e 27 de março de 2023, além de dados coletados no projeto arquitetônico *as built*, foi verificado que o edifício possui portaria com guarita e ramal de comunicação telefônica. No entanto, a portaria encontra-se desativada, muito provavelmente para a economia de recursos da gestão condominial, de modo que os moradores acessam o edifício por meio de identificadores eletrônicos (“tags”). Neste caso, pode haver deficiências com relação à segurança predial, pois não há um controle rígido da entrada e saída de pessoas, sejam moradores, visitantes, prestadores de serviços, etc.

Com relação às medidas de prevenção de incêndios, não foi possível verificar a existência de extintores de incêndio e sinalização de emergência, além da regularidade do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). No projeto arquitetônico *as built*, verificou-se o edifício não possui escadas enclausuradas e portas corta-fogo. O Quadro 80 apresenta o parecer do parâmetro “D.08 - Segurança edilícia e condominial”.

Quadro 80 - Avaliação do parâmetro “Segurança edilícia e condominial”.

D.08 - Segurança edilícia e condominial
1) Parâmetros relacionados: 04. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.05 - Urbano, cultural e ambiental).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: - O edifício possui portaria e guarita com ramal de comunicação telefônica, mas que se encontra desativada. Os moradores utilizam identificadores eletrônicos (“tags”) para acessar o edifício. Considera-se que o controle de entrada e saída de pessoas pode apresentar deficiências com relação à segurança predial; - Não foi possível verificar a existência de extintores de incêndio e de sinalização de emergência, além da situação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

Fonte: AUTOR (2023)

4.5.1.9 Participação social

Conforme relato da síndica (entrevista on-line, entre 22 e 27 de março de 2023), verificou-se que o Programa Habitacional não contemplou a gestão participativa dos beneficiários durante o gerenciamento e execução das obras do Conjuntos Habitacional, tendo sido adotado um “modelo tradicional”, mediante licitação, com execução das obras por uma construtora. O Quadro 81 apresenta o parecer do parâmetro “D.09 - Participação social”.

Quadro 81 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

D.09 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 05. C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: - O Programa Habitacional não permitiu a participação dos moradores na execução e gerenciamento das obras, tendo sido adotado um “modelo tradicional” de implantação da habitação social, mediante licitação, com execução das obras por uma construtora; - Não foi possível verificar a participação social dos moradores na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial do edifício.

Fonte: AUTOR (2023).

Conclui-se que a Construção teve 02 (dois) parâmetros com parecer **“Atende totalmente”** (“D.02 - Acessibilidade”; e “D.04 - Acabamentos”), 03 (três) parâmetros com parecer **“Atende parcialmente”** (“D.05 - Conforto Ambiental”; “D.06 - Infraestrutura e serviços”; “D.08 - Segurança edilícia e condominial”) e 04 (quatro) parâmetros com parecer **“Não atende”** (“D.01 - Tipos de habitação”; “D.03 - Sistema Construtivo”; “D.07 - Sustentabilidade”; e “D.09 - Participação social”).

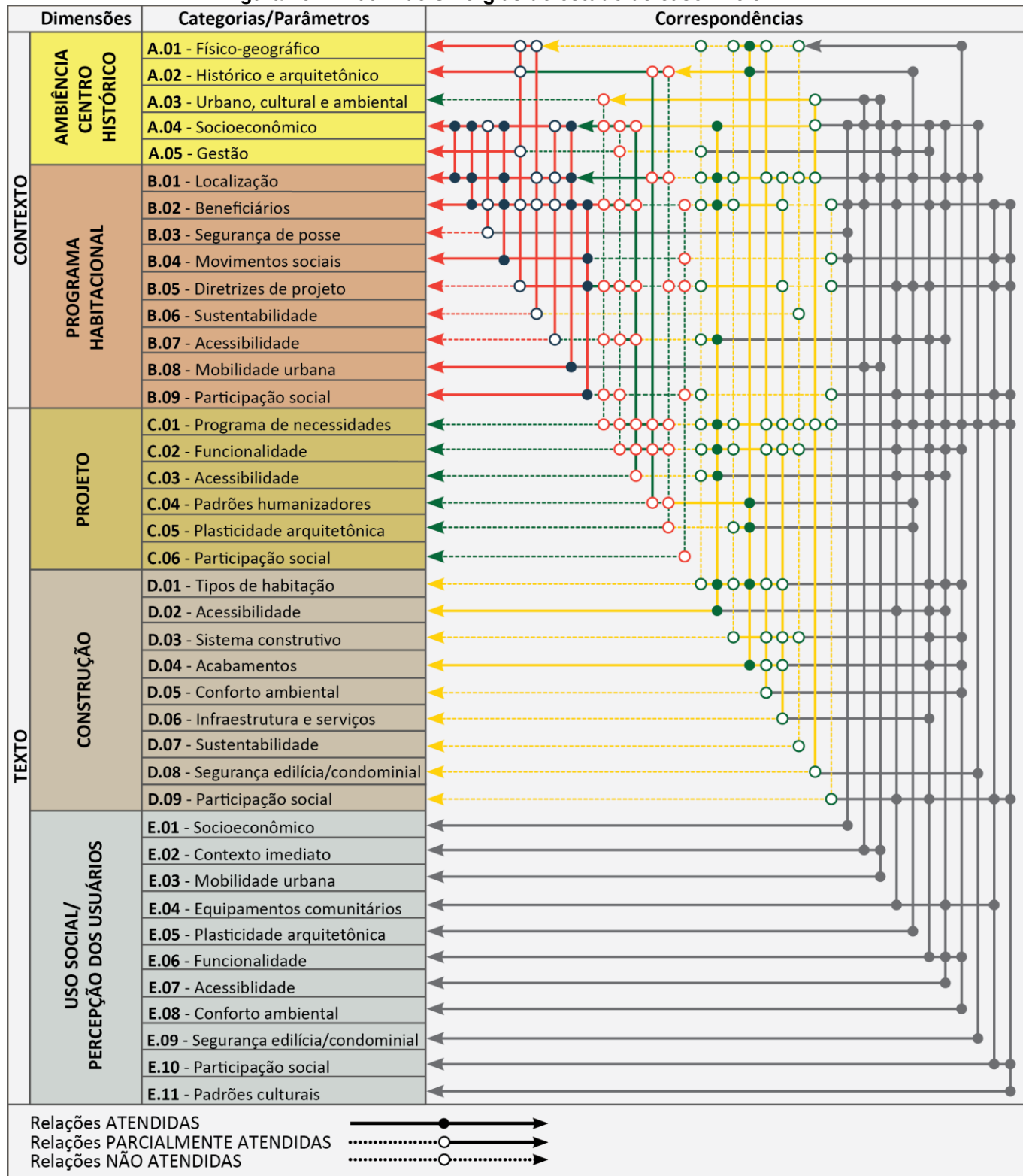
Dentre os fatores que influenciaram nesta avaliação, citam-se: a área útil total (m²) dos tipos de habitação, classificada como “Regular”; a falta de flexibilidade espacial; o sistema estrutural e as vedações internas adotadas (alvenaria estrutural em blocos de concreto); a carência de dispositivos de sustentabilidade ambiental; as deficiências nas instalações prediais (água potável encanada), na portaria (guarita desativa) e nas estratégias de conforto ambiental (orientação solar, área útil das aberturas em relação à área útil dos cômodos, vedações internas, etc.).

4.5.3 Relações Texto/Contexto: Matriz de Sinergias

A Figura 161 apresenta a Matriz de Sinergias do estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”. Neste caso, são apresentadas 04 (quatro) das 05 (cinco)

Dimensões Dialógicas (Ambiência do Centro Histórico; Programa Habitacional; Projeto; e Construção), já que a coleta dos dados necessários para a dimensão de Uso Social não pôde ser realizada, devido aos fatores mencionados anteriormente.

Figura 161 - Matriz de Sinergias do estudo de caso “Belém H”.



Fonte: AUTOR (2023).

4.6 Comparativo entre os estudos de caso

O Quadro 82 apresenta o estudo comparativo entre os estudos de caso, realizados nas Dimensões Dialógicas de Ambiência do Centro Histórico, Programa Habitacional, Projeto e Construção. Esta análise comparativa possibilita identificar semelhanças e diferenças entre os Programas de Habitação Social e seus respectivos Conjuntos Habitacionais, de modo que também é possível verificar os aspectos positivos e negativos de cada estudo de caso. Este estudo, que sintetiza os resultados apresentados anteriormente, será utilizado como subsídio para a proposição de melhorias nos Programas de Habitação Social (Edital).

Quadro 82 - Análise comparativa dos estudos de caso.

ANÁLISE COMPARATIVA (CASARÃO CELSO GARCIA/BELÉM H)	
Legenda:  Situação semelhante entre os estudos de caso  Situação diferente entre os estudos de caso	
A - AMBIÊNCIA DO CENTRO HISTÓRICO (DISTRITO DE BELÉM)	
_ Viabilidade para a implantação de projetos de habitação social, pois existem ZEIS-3 (Zonas Especiais de Interesse Social 3) em áreas degradadas e com alta concentração imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados (PMSP, 2014; 2016). _ A partir dos raios de abrangência de Prinz (1986) e Pitts (2004), foi verificada uma boa oferta de comércio vicinais, feiras livres, agências dos Correios, linhas e pontos de ônibus, equipamentos de saúde (hospital e posto de saúde), unidades de ensino (infantil, fundamental e médio), equipamentos culturais e esportivos, além de praças e parques. _ As principais deficiências estão na rede cicloviária (escassa e mal distribuída) e nas estações de trem e metrô (muito distantes dos estudos de caso, dificultando os deslocamentos a pé). _ Aspectos positivos: alta taxa de emprego formal (12,80% da população economicamente ativa do bairro, em 2021). 34,70% da população reside em um raio de até 1 km do transporte público (trem e metrô). 44,00% da população reside em um raio de até 300 m da rede cicloviária (REDE NOSSA SÃO PAULO, 2019; 2020; 2021). _ Aspectos negativos: Alta diferença salarial entre homens e mulheres (27,34%, em 2019), altas taxas de feminicídio e de ocorrências de trânsito, com atropelamentos, acidentes e óbitos. Estes indicadores configuram entre os 10 (dez) maiores da cidade, de um total de 99 (noventa e nove) Distritos (REDE NOSSA SÃO PAULO, 2019; 2020; 2021).	
CASARÃO CELSO GARCIA	BELÉM H
B - Programa Habitacional	
B.01 - Localização dos Empreendimentos	
_ Foram realizadas intervenções nos Distritos do Belém e da Mooca, através de projetos do tipo novo, com “provisão com transferência para regiões próximas”, fixando as famílias em na mesma região em que residiam (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006).	_ A maioria dos projetos foi implantado no centro histórico e ambiência de São Paulo, além de projetos em Santos/SP. Todos foram do tipo novo e com “provisão com transferência para regiões próximas” (GESP, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014).
B.02 - Beneficiários	
_ Famílias que residiam nos cortiços que passaram por intervenção, além de famílias de cortiços próximos (Belém e Mooca) (COMARÚ,	_ Famílias que residiam no cortiço que há pelo menos dois anos; comprovar renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos; não possuir

1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009).	membro da família com propriedade de imóvel no Estado; e não possuir membro da família com financiamento imobiliário (SIMONE, 2014).
B.03 - Segurança de Posse/Condições de Financiamento	
_Emissão de Títulos de Propriedade, firmando contratos de compra e venda entre os beneficiários e a Prefeitura, com retorno dos recursos ao Fundo Municipal de Habitação (FMH). Carece de dados sobre o percentual da renda familiar que seria comprometido com o financiamento habitacional (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009).	_Foram previstas 03 (três) modalidades de financiamento habitacional (concessão de uso onerosa, carta de crédito e ajuda de custo). Todas apresentam deficiências com relação à segurança de posse (GESP, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014). _As famílias contemplados pela concessão de uso onerosa tiveram um comprometimento de renda familiar de 15,43%, abaixo dos 17% da Resolução N.º 10/2004 do CMH (PMSP, 2004).
B.04 - Contemplação de Movimentos Sociais	
_Canal de comunicação direta entre o Poder Público e os movimentos sociais por moradia, beneficiando cerca de 227 (duzentos e vinte e sete) famílias encortiçadas (Casarão Celso Garcia e Madre de Deus). (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009).	_O Decreto N.º 43.132/1998 (GESP, 1998) contempla a participação de lideranças populares, associações de moradores dos cortiços e movimentos sociais por moradia. _A implantação dos projetos, ocorrida entre 2002 e 2013, contou com a participação de Organizações Não Governamentais (ONGs) (SOUZA, 2011).
B.05 - Diretrizes de Projeto/Infraestrutura e Serviços	
_A maioria das diretrizes projetuais não é citada na bibliografia consultada (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006). Considera-se como principal diretriz o atendimento de um número pré-estabelecido de famílias encortiçadas, com a provisão de uma unidade habitacional.	_A maioria das diretrizes projetuais não é citada na bibliografia consultada (GESP, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014).
B.06 - Sustentabilidade	
_Não foram mencionadas diretrizes de sustentabilidade (ambiental, econômica e social) (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009).	_A bibliografia consultada cita apenas diretrizes para a sustentabilidade econômica e social (GESP, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014).
B.07 - Acessibilidade	
_Não foram mencionadas diretrizes de acessibilidade universal ou social (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009).	_Não foram mencionadas diretrizes de acessibilidade universal ou social (GESP, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014).
B.08 - Mobilidade Urbana	
_Empreendimentos implantados na ambiência do centro histórico de São Paulo, região bem atendida pelos sistemas de mobilidade urbana.	_Empreendimentos implantados no centro histórico e ambiência de São Paulo, bem atendido pelos sistemas de mobilidade urbana.
B.09 - Participação Social	
_Contemplada nas etapas de elaboração do projeto arquitetônico, obra, manutenção pós-ocupação e gestão condominial (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006; PMSP, 2009).	_A bibliografia consultada cita diretrizes de gestão participativa, mas sem especificar as etapas (projeto, obra, manutenção e gestão condominial) (GESP, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014).
C - Projeto	

C.01 - Programa de Necessidades	
_Os beneficiários participaram da elaboração do programa de necessidades, mas com baixo impacto no <i>layout</i> do projeto arquitetônico (COMARÚ, 1998; RAFFAELLI, 2006). _Foram propostos tipos de habitação com apenas 01 (um) dormitório (Duplo e Lâmina). _Todas as áreas coletivas e equipamentos comunitários foram projetados sem diretrizes de acessibilidade universal (ABNT, 2020), com exceção da creche, que se encontra ociosa. _Foram propostas áreas coletivas (lojas/salas sociais, salões de festas, creche, lavanderias coletivas, casarões restaurados, etc.) e de uso misto (residencial, comercial e serviços). _Descompasso entre a proposta original (projeto) e a situação atual (construção). _Algumas áreas coletivas e equipamentos comunitários estão ociosos, não atendendo as necessidades de todos os moradores.	_Os beneficiários não puderam participar da elaboração do programa de necessidades e do <i>layout</i> do Conjunto Habitacional. _Foi proposto um tipo de habitação (Único), com apenas um dormitório (Único e Acessível). _A maioria das áreas coletivas e equipamentos comunitários foram projetados sem diretrizes de acessibilidade universal (ABNT, 2020), com exceção da portaria e do Tipo Único Acessível. _Foram propostas áreas coletivas (pátio central, salão de festas e <i>playground</i>), mas não foram propostas áreas de uso misto. _Como não foi possível verificar a percepção dos usuários, tendo em vista a população total (100 a 110 pessoas), além da densidade habitacional média por apartamento (2,5 pessoas), considera-se que o programa de necessidades atende os moradores, pois foram propostas áreas coletivas e equipamentos.
C.02 - Funcionalidade	
_Não foram adotadas diretrizes de acessibilidade universal (ABNT, 2020) nos tipos de habitação, nas áreas coletivas e nos equipamentos comunitários. _Parte das instalações prediais (água potável, energia elétrica e coleta de lixo) apresentam deficiências, não atendendo totalmente as necessidades dos moradores. _Os tipos de habitação não comportam o <i>layout</i> mínimo para o uso habitacional em 83,33% dos cômodos/funções (dormitório, sala de jantar e estar, cozinha, lavanderia, além de mobiliário complementar para os trabalhos produtivos e os trabalhos reprodutivos).	_Não foram adotadas diretrizes de acessibilidade universal (ABNT, 2020) nas áreas coletivas e nos equipamentos, apenas na portaria e no Tipo Único Acessível. _As instalações de água potável encanada apresentam deficiências (consumo total dividido por meio de rateio), não atendendo totalmente as necessidades dos moradores. _O Tipo Único comporta o <i>layout</i> mínimo para o uso habitacional em 66,66% dos cômodos/funções (dormitório, sala de jantar e estar, banheiro e lavanderia).
C.03 - Acessibilidade	
_Não existem apartamentos adaptados para a acessibilidade universal (ABNT, 2020). _Pessoas em cadeira de rodas (P.C.R) não conseguem se deslocar na maioria das áreas coletivas e equipamentos comunitários. _As escadas possuem guarda-corpo e corrimão com altura adequada, mas sem pisos de alerta e faixas antiderrapantes. _As escadas apresentam desgaste por uso e problemas de execução, propiciando acidentes, no caso de pessoas com mobilidade reduzida (pessoas com deficiência ou idosos).	_O edifício possui um apartamento adaptado para a acessibilidade universal (ABNT, 2020). _Pessoas em cadeira de rodas (P.C.R) não conseguem se deslocar na maioria das áreas coletivas e dos equipamentos comunitários, pois a maioria destes está no pavimento semienterrado (subsolo): salão de festas, pátio central e <i>playground</i>. _As rampas possuem guarda-corpo com altura de 0,70 m, com 04 (quatro) de rampa com inclinação de 8,33% e 01 (um) lance com inclinação de 8,71%, atendendo parcialmente os parâmetros da NBR 9050 (ABNT, 2020). _As escadas possuem guarda-corpo com altura de 0,90 m. Não foi possível verificar as faixas antiderrapantes e pisos de alerta.
C.04 - Padrões Humanizadores	

_O Projeto atende parcialmente: a “diversidade de aberturas” (janelas padronizadas, em ritmo modulado); o “alcance visual das fachadas” (empenas cegas voltadas para a via); e a “integração interior/exterior” (projeto voltado para dentro do terreno) (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022). _O projeto não atende: a “delimitação espacial” (edifício segregado da via por gradis e muros); e a “permeabilidade visual” (baixo percentual de aberturas voltada para a via, menos de 25,00% da área das fachadas) (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022).	_O Projeto atende parcialmente: a “permeabilidade visual (percentual de 17,16% da superfície das fachadas, considerado um valor médio); a “diversidade de aberturas” (janelas e portas padronizadas, em ritmo modulado); o “alcance visual das fachadas (possibilidade de visualizar as janelas dos pavimentos acima do térreo); e a “integração interior/exterior” (apenas integração visual entre o edifício e a via) (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022). _O projeto não atende: a “delimitação espacial” (edifício segregado da via por gradis e muros) (GEHL, 2015; RAPPL, 2019; SILVA, 2020; SUTTI, 2022).
C.05 - Plasticidade Arquitetônica	
_O Conjunto Habitacional foi projetado em estilo moderno/pós-moderno, com linguagem contemporânea ao Contexto, respeitando os estilos e os gabaritos de altura das edificações vizinhas. _O Projeto atende as Categorias Dialógicas: “Contemporaneidade” e “Inteligibilidade”. Atende parcialmente: “Inovação” e “Síntese do Heterogêneo”. Não atende: “Hibridição” e “Intertextualidade” (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA e SALCEDO, 2016).	_O Conjunto Habitacional foi projetado em estilo moderno/pós-moderno, com linguagem contemporânea ao Contexto, mas cujo alinhamento das fachadas e o gabarito de altura não respeita as edificações vizinhas. _O Projeto atende as Categorias Dialógicas: “Contemporaneidade” e “Inovação”. Parcialmente atendidas: “Intertextualidade”. Não atendidas: “Hibridição”, “Inteligibilidade” e “Síntese do Heterogêneo”. (SALCEDO et al., 2015; CHAMMA e SALCEDO, 2016).
C.06 - Participação Social	
_Os equipamentos comunitários incorporaram demandas dos beneficiários, mas houve um grande descompasso entre a proposta original (projeto) e a situação atual (construção).	_Os tipos de habitação e os equipamentos comunitários não incorporaram demandas dos beneficiários, devido ao modelo de provisão (sorteio) e de financiamento (concessão de uso onerosa). A elaboração do projeto arquitetônico considerou um “público-alvo genérico”.
D - Construção	
D.01 - Tipos de Habitação	
_97,80% dos apartamentos possuem área útil total (m²) “Ruim” (PEDRO, 2012). _Tipo Lâmina: 50,00% dos cômodos possuem área útil (m²) “Ruim”, 25,00% “Regular” e 25,00% “Bom” (PEDRO, 2012). Na área útil total (m²), 93,50% das unidades são avaliadas como “Ruim” (BOUERI, 2004). _Tipo Duplo: 100,00% dos apartamentos possuem área útil (m²) dos cômodos (PEDRO, 2012) e área útil total (m²) (BOUERI, 2004) classificados como “Ruim”. _90,00% dos critérios de flexibilidade espacial não são atendidos (MONTANER, 2011), devido à área útil (m²) reduzida e o sistema estrutural e as vedações internas, ambas em alvenaria estrutural em blocos de concreto.	_100,00% dos apartamentos possuem área útil total (m²) “Regular” (PEDRO, 2012). _Tipo Único: 60,00% dos cômodos possuem área útil (m²) “Ruim”, 20,00% “Regular” e 20,00% “Bom” (BOUERI, 2004). _Tipo Único Acessível, 50,00% dos cômodos possuem área útil (m²) “Ruim” e os outros 50,00% são “Regular” (BOUERI, 2004). _75,00% dos critérios de flexibilidade espacial não são atendidos (MONTANER, 2011), devido à área útil (m²) reduzida e o sistema estrutural e as vedações internas, ambas em alvenaria estrutural em blocos de concreto.
D.02 - Acessibilidade	
_Não existem apartamentos adaptados para	_O Conjunto Habitacional possui 01 (um)

acessibilidade universal (ABNT, 2020).	apartamento adaptado (ABNT, 2020).
D.03 - Sistema Construtivo	
_O sistema estrutural, vedações e instalações prediais não são independentes entre si, dificultando as modificações no <i>layout</i> dos tipos de habitação e nas fachadas do edifício. _Todos os apartamentos foram entregues com divisórias internas de alvenaria estrutural de blocos de concreto, sem o uso de divisórias do tipo “leve” (<i>drywall</i>).	_O sistema estrutural, vedações e instalações prediais não são independentes entre si, dificultando as modificações no <i>layout</i> dos tipos de habitação e nas fachadas do edifício. _Todos os apartamentos foram entregues com divisórias internas de alvenaria estrutural de blocos de concreto, sem o uso de divisórias do tipo “leve” (<i>drywall</i>).
D.04 - Acabamentos	
_Todos os apartamentos foram entregues sem acabamentos e peças hidráulicas, com as alvenarias expostas, piso cimentado, portas e esquadrias. Estes tiveram de ser instalados de conforme os recursos financeiros das famílias.	_Todos os apartamentos foram entregues com os acabamentos (pisos, pintura, forro de gesso, etc.) e as peças hidráulicas (torneiras, pia, tanque, vaso sanitário, etc.).
D.05 - Conforto Ambiental	
_A Construção atende parcialmente: as características construtivas ideais para as vedações externas (paredes e coberturas) e as estratégias de condicionamento térmico passivo no verão (ventilação cruzada) (ABNT, 2005; SALCEDO, 2007). _A Construção não atende: as aberturas para ventilação (em relação à área útil do cômodo); o sombreamento das aberturas (orientação solar) e o condicionamento térmico passivo no inverno (orientação solar e paredes internas pesadas) (ABNT, 2005; SALCEDO, 2007).	_A Construção atende: as vedações externas (paredes), o condicionamento térmico passivo no verão (ventilação cruzada) e o sombreamento das aberturas (orientação solar) (ABNT, 2005; SALCEDO, 2007). _A Construção atende parcialmente: as vedações externas (coberturas) e o condicionamento térmico passivo no inverno (orientação solar e paredes internas pesadas) (ABNT, 2005; SALCEDO, 2007). _A Construção não atende: as aberturas para ventilação (em relação à área útil do cômodo) (ABNT, 2005; SALCEDO, 2007).
D.06 - Infraestrutura e Serviços	
_As instalações de água potável encanada, energia elétrica e coleta de lixo apresentam deficiências, de modo que não são atendidas as necessidades dos moradores. _Água potável: o consumo é rateado entre os apartamentos, gerando “discórdia” entre os moradores, devido à presença de famílias numerosas (com 05 ou 06 pessoas), além das lavanderias coletivas (Blocos 01 e 04). _Energia elétrica: o projeto elétrico original encontra-se subdimensionado para o consumo das famílias, por prever circuitos apenas para a iluminação, chuveiro, geladeira e televisão. _Coleta de lixo: não existe uma área para o condicionamento temporário do lixo doméstico. Muitos moradores fazem o armazenamento nos corredores, próximo dos apartamentos, gerando insalubridade.	_As instalações de água potável encanada apresentam deficiências, de modo que não são atendidas as necessidades dos moradores. _O edifício possui a infraestrutura necessária para a medição individualizada do consumo de água, com relógios d’água instalados em todos os andares. No entanto, faltam algumas peças, de modo que é improvisado um rateio entre as unidades. Isso pode propiciar certa “discórdia” entre os moradores, devido à existência de apartamentos com famílias numerosas, com 03 (três) ou mais moradores.
D.07 - Sustentabilidade	
_O edifício possui poucos dispositivos de sustentabilidade ambiental (sensores de movimento e lâmpadas LED nos corredores,	_O edifício possui poucos dispositivos de sustentabilidade ambiental (sensores de movimento e lâmpadas LED nos corredores).

com irregularidades quanto ao funcionamento e o estado de conservação destes; além de um sistema rudimentar de coleta de lixo reciclável).	
D.08 - Segurança Edifícia e Condominial	
_O edifício possui portaria 24 horas, com porteiro e ramal de comunicação telefônica, mas o controle de entrada e saída de pessoas é pouco rigoroso. _O edifício possui extintores de incêndios nos corredores de todos os Blocos, mas com sinalização de emergência irregular. _Não existem escadas enclausuradas e portas corta-fogo. _O AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) encontra-se em situação regular.	_O edifício possui guarita com ramal de comunicação telefônica, mas que se encontra desativada atualmente. Os moradores utilizam identificadores eletrônicos ("tags") para acessar o edifício. Considera-se que o controle de entrada e saída de pessoas pode apresentar deficiências com relação à segurança predial. _Não foi possível verificar a existência de extintores de incêndio e de sinalização de emergência, além da situação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). _No projeto arquitetônico <i>as built</i>, verificou-se o edifício não possui escadas enclausuradas e portas corta-fogo.
D.09 - Participação Social	
_O Programa Habitacional permitiu a participação dos moradores na execução e gerenciamento das obras, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial. _Foram planejadas 04 (quatro) fases de implementação do mutirão autogerido fase de formação, fase pré-obra, fase de obra e fase pós-mudança (COMARÚ, 1998). _Cada fase contou com atividades específicas para a capacitação técnica e cidadã dos beneficiários, visando criar uma "democracia interna", como contraponto ao "modelo tradicional" de produção de habitação social (COMARÚ, 1998).	_O Programa Habitacional não permitiu a participação dos moradores na execução e gerenciamento das obras, tendo sido adotado um "modelo tradicional" de implantação da habitação social, mediante licitação, com execução das obras por uma construtora. _Não foi possível verificar a participação social dos moradores na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial do edifício.
PERCENTUAL DE SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS (%)	Semelhanças
	31,00%
	Diferenças
	69,00%

Fonte: AUTOR (2023).

Percebe-se que os Programas Habitacionais apresentam mais diferenças do que semelhanças. Há 100,00% de semelhança na Ambientação do Centro Histórico, pois os estudos de caso estão situados em um mesmo Contexto.

No Programa Habitacional, há 44,44% de semelhança, pois houve intenções semelhantes para o atendimento dos Movimentos Sociais e da Mobilidade Urbana, devido a localização das áreas de intervenção. No entanto, também houve semelhanças negativas. Foram detalhadas poucas diretrizes de projeto, além de diretrizes de acessibilidade universal e social. O mesmo ocorre na sustentabilidade (ambiental, econômica e social), pois os Programas não detalham a sustentabilidade ambiental, e apenas o PAC-CDHU detalhou a sustentabilidade econômica e social.

No Projeto, não há semelhanças, pois os edifícios foram implantados através de modelos opostos: mutirão autogerido (com participação social dos beneficiários) e “modelo tradicional” (sem participação social). No Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia, o programa de necessidades foi elaborado para atender as demandas dos beneficiários, apesar da atual existência de equipamentos comunitários ociosos. Não foram adotadas diretrizes de acessibilidade universal, nas áreas coletivas e nos tipos de habitação. Com relação à plasticidade arquitetônica e a integração com o entorno imediato, conclui-se que a proposta original buscava um diálogo com o Contexto, devido à intenção de integração das fachadas do projeto com as fachadas do entorno, em função do gabarito de altura adotado e da composição estética.

Já no Conjunto Habitacional Belém H, o programa de necessidades foi elaborado sem considerar as demandas específicas dos beneficiários, em função do modelo de provisão habitacional (sorteio das unidades entre um número de famílias pré-cadastradas). Foram adotadas diretrizes de acessibilidade universal na portaria e em um apartamento (Tipo Único Acessível), mas não nas demais áreas coletivas e equipamentos comunitários. Com relação à estética das fachadas e a integração com o entorno, conclui-se que a proposta foi elaborada como “um fim em si”, pois não considerou as fachadas e o gabarito de altura das edificações vizinhas.

Na Construção, há 22,22% de semelhança, no sistema construtivo adotado (alvenaria estrutural de blocos de concreto, nas vedações internas e externas) e na escassez de dispositivos de sustentabilidade ambiental. No Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia, os tipos de habitação possuem desempenho “Ruim” na área útil (m²) dos cômodos e na flexibilidade espacial, não existem unidades adaptadas para a acessibilidade universal, as unidades foram entregues sem os acabamentos e peças hidráulicas (apenas com portas e janelas). Há deficiências nas instalações prediais (água potável encanada, energia elétrica e coleta de lixo) e na portaria.

Já no Conjunto Habitacional Belém H, os tipos de habitação tem desempenho “Regular” na área útil dos cômodos e “Ruim” na flexibilidade espacial, existe um apartamento adaptado para a acessibilidade universal e todas as unidades foram entregues com os acabamentos e peças hidráulicas. Há deficiências nas instalações de água potável encanada, no sistema de coleta de lixo e na portaria.

Conclui-se que os estudos de caso possuem aspectos positivos e negativos com relação à qualidade da habitação social, os quais serão considerados para a proposição do Edital.

5. PROPOSTA DE DIRETRIZES PROJETUAIS E PADRÕES CULTURAIS PARA OS EDITAIS DAS INTERVENÇÕES HABITACIONAIS NOS CORTIÇOS DE SÃO PAULO

O Quadro 83 apresenta as propostas de diretrizes projetuais para os Editais das futuras intervenções nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, com base nas relações não dialógicas verificadas nesta pesquisa, nas Matrizes de Sinergias e no estudo comparativo entre os Conjuntos Habitacionais.

A partir das diversas deficiências na segurança de posse dos estudos de caso (Mutirão - não emissão dos Títulos de Propriedade, passados mais de 25 anos da entrega dos apartamentos, além da indefinição do percentual de comprometimento da renda familiar para o financiamento habitacional; PAC-CDHU - necessidade de pagamento simultâneo da taxa de concessão onerosa e do aluguel em outro imóvel, durante a execução das obras), será proposto o modelo de provisão da habitação social por Locação Social, com unidades construídas e geridas pelo Poder Público

Os Programas Habitacionais baseados na Locação Social visam atender a população dos centros urbanos com os maiores índices de vulnerabilidade social, como idosos, pessoas com deficiência, mulheres vítimas de violência, famílias com crianças e adolescentes, grupos sociais minoritários e/ou marginalizados, além das famílias com renda mensal menor ou igual a 03 salários mínimos e documentação comprobatória insuficiente para um financiamento habitacional (SALCEDO, 2023). Neste caso, serão utilizados como base os parâmetros do “Programa Locação Social para Pessoas em Situação de Rua”, implantado durante a gestão municipal de Fernando Haddad (2013-2016) e previamente estudo por Sanchez (2020).

Quadro 83 - Propostas de melhorias nos Programas Habitacionais (Edital).

MODALIDADE DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	
Em função da renda familiar mensal predominante de até 03 salários mínimos, entre o público-alvo da maioria dos Programas Habitacionais e dos moradores dos estudos de caso desta pesquisa, e com o intuito de manter a função de habitação social, é proposta a modalidade de Programa Locação Social (PLS) , aluguel subsidiado pelos órgãos públicos (federal, estadual ou municipal).	
B.01 - LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
_Mutirão: Projetos do tipo novo, com “provisão com transferência para regiões próximas. _PAC-CDHU: Idem.	_Localização dos empreendimentos: Podem ser realizados mediante a reabilitação de edificações históricas ocupadas por cortiços (no caso de projetos de intervenção em edificações de valor patrimonial, as mesmas devem ser incorporadas ao projeto), ou através de intervenções do tipo projeto novo. Para atender os moradores de cortiços, os projetos devem ser implantados em áreas consolidadas com oferta

	de equipamentos e serviços comunitários públicos e comércio local, próximos dos locais de trabalho (formal ou informal) dos beneficiários. Intervenção nos terrenos onde existem cortiços: Os beneficiários devem ser realocados em uma distância máxima de 1,50 km do seu último local de moradia, com base nos raios de abrangência de Prinz (1986). Esta diretriz também deve ser adotada para realocar famílias de cortiços cuja intervenção não comporte o número total de famílias existentes em uma área de intervenção pré-determinada.
B.02 - BENEFICIÁRIOS	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
Mutirão: Famílias que residiam nos cortiços da ambiência do centro histórico de São Paulo. Não houve critérios de renda ou de composição familiar, pois foi atendido um número de famílias previamente cadastradas. PAC-CDHU: Famílias que residiam nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo. Renda familiar de até 10 salários mínimos, não possuir membro da família com propriedade de imóvel no Estado e não possuir membro da família com financiamento imobiliário no país.	Cadastro das famílias: São beneficiários todas as famílias existentes nos cortiços mapeados em áreas de insalubridade e de risco, com renda menor ou igual a 03 salários mínimos. Será dada prioridade para famílias com membro com idade superior a 60 anos, pessoas portadoras de direitos especiais, além de famílias ou pessoas sem propriedade de imóvel. Provisão habitacional (pré-ocupação): Durante a execução das obras do empreendimento, as famílias devem ter auxílio financeiro para a manutenção de suas condições de vida em outro imóvel. Para tal, é sugerida a locação social, com ônus máximo de 15,00% da renda familiar. Além disso, podem ser providas unidades com locação a custo zero, no caso das famílias que não puderem arcar com esta despesa, ou ainda, a provisão de auxílio aluguel. É sugerido que sejam realizados “projetos abrigo”, para criar um estoque de unidades habitacionais para o uso temporário das famílias beneficiadas. Provisão habitacional (pós-ocupação): Deve ser realizada uma classificação das famílias, baseada em uma pontuação numérica, para a definição dos grupos com maior vulnerabilidade socioeconômica (idosos, portadores de direitos especiais, mães solo, grupos minoritários e/ou marginalizados, imigrantes, etc.). Não é recomendado o mecanismo de sorteio para a provisão das unidades habitacionais. Podem ser adotados os seguintes critérios de pontuação: familiar com 65 anos ou mais; com deficiência física ou doença crônica; menor de 18 anos; família chefiada por mulher; com mãe solo; com membro de grupo minoritário e/ou marginalizado, etc.
B.03 - SEGURANÇA DE POSSE/CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
Mutirão: Emissão de Títulos de Propriedade, contratos de compra e venda com Prefeitura, com retorno dos recursos ao Poder Público. Carece de dados sobre o percentual da renda familiar que seria destinado para o financiamento habitacional. PAC-CDHU: Concessão de uso onerosa, carta de crédito e ajuda de custo. As modalidades apresentam deficiências na segurança de posse.	Fonte de recursos: Podem ser previstas parcerias com órgãos públicos (federal, estadual ou municipal) e/ou instituições públicas, além de recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH) ou de fontes externas (nacionais ou internacionais). Modalidade de Habitação: Com base nas características socioeconômicas dos beneficiários e no público-alvo definido para cada empreendimento, deve ser adotada a Locação Social.

As famílias contemplados pela concessão de uso onerosa tiveram um comprometimento de renda familiar de 15,43%.	Contrato de Locação: O percentual pago para a Locação Social deve corresponder entre 10,00% e 15,00% do total da renda familiar. O prazo máximo do primeiro contrato de locação a ser firmado com o beneficiário terá 48 meses, podendo ser renovado se o locatário tiver cumprido as obrigações contratuais e legais, e caso mantenha o mesmo nível de vulnerabilidade social. Os valores de referência de locação de imóvel, do subsídio concedido e do aluguel social (corresponde ao valor a ser pago efetiva e mensalmente pelo beneficiário do PLS) constarão no contrato de locação. Segurança de posse: O contexto socioeconômico regional e nacional deve ser acompanhado para que, em caso de grave crise econômica ou pandemia, seja interrompida a cobrança de valores devidos a Locação Social, visando a manutenção da qualidade de vida dos beneficiários. Além disso, deve haver proteção legal contra despejos forçados.
B.04 - CONTEMPLAÇÃO DE MOVIMENTOS SOCIAIS	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
Mutirão: Canal de comunicação direta entre o Poder Público e os movimentos sociais por moradia, representando as famílias encortiçadas. PAC-CDHU: Foi prevista a participação de lideranças populares, associações de moradores dos cortiços, movimentos sociais por moradia e ONGs. No entanto, os movimentos sociais não foram contemplados durante a implementação do estudo de caso, que também não contou com a participação social dos beneficiários.	Contemplação dos movimentos sociais: Devem ser mapeadas as lideranças populares, associações de moradores dos cortiços, movimentos sociais por moradia e ONGs das áreas de intervenção, de modo que estas possam ser contatadas para contribuir com as necessidades dos beneficiários. Além disso, deve ser fomentada a criação de movimentos ou associações de moradores, tendo em vista as características socioeconômicas do público-alvo de cada projeto. Esta articulação do movimento social deve ser promovida durante todas as etapas do Programa Habitacional (projeto, obra, manutenção pós-ocupação e gestão condominial).
B.05 - DIRETRIZES DE PROJETO/INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
Mutirão: As diretrizes foram pouco detalhadas. Não foram adotadas diretrizes de adequação cultural (programa de necessidades). Foram verificadas deficiências nos seguintes aspectos: tipos de habitação, funcionalidade, conforto ambiental, acabamentos, sistema construtivo, acessibilidade universal (em todo o projeto), instalações prediais, sustentabilidade ambiental, áreas coletivas, equipamentos comunitários, segurança edilícia e condominial, etc. PAC-CDHU: As diretrizes foram pouco detalhadas. Não foram adotadas diretrizes de adequação cultural (programa de necessidades). Foram verificadas deficiências nos seguintes aspectos: participação social, tipos de habitação, funcionalidade, acessibilidade universal (nos equipamentos comunitários), plasticidade arquitetônica, sistema construtivo, conforto ambiental, instalações prediais, sustentabilidade ambiental, segurança edilícia e condominial, etc.	Participação social: Deve ser contemplada em todas as etapas do Programa Locação Social (projeto, obra, manutenção e gestão condominial). Funcionalidade: Os equipamentos comunitários e as áreas coletivas devem ser organizados de modo que a sua utilização não atrapalhe a privacidade dos moradores na moradia. Sugere-se a criação de um setor comunitário e um setor residencial, para utilizar de barreiras físicas e do posicionamento das aberturas dos equipamentos como estratégias de contenção de ruídos. Além disso, deve-se adotar dimensões mínimas para os corredores de acesso das habitações (“evitar longos corredores”). Acessibilidade universal: Deve ser contemplada nos tipos de habitação e em todas as áreas coletivas e equipamentos comunitários. Acessibilidade social: Os projetos devem reservar um percentual de unidades para grupos minoritários e/ou marginalizados (mulheres chefes de família, mães solo, minorias sociais, imigrantes, etc.).

	Plasticidade arquitetônica: A estética do projeto (composição das fachadas, volumetria acabamentos, cores, modulação das aberturas, gabarito de altura, etc.) deve considerar as características estéticas das edificações vizinhas, para que seja realizada a leitura do “lugar” (Contexto), criando uma ambiência urbana com edificações harmônicas entre si. Tipos de habitação: Os projetos devem prever tipos de habitação com quantidades adequadas a composição familiar dos beneficiários. São sugeridos os seguintes percentuais: 65,00% de unidades com 02 dormitórios; 25,00% com 03 dormitórios; e 15,00% com 01 dormitório ou conjugado. Estes percentuais podem ser adaptados, atendendo as demandas específicas dos beneficiários. Considera-se a habitação mínima de Montaner (2011): unidade de 45,00 m², com espaços especializados (cozinha, banheiro e serviço), não especializados (01 dormitório e cômodo “extra”, com função variável), externos (sacada e varal) e de armazenamento (despensa). Para os demais tipos, considerar os valores mínimos: conjugado (40 m²); 02 dormitórios (55 m²); 03 dormitórios (65 m²). Equipamentos comunitários: Todos os projetos devem ter, no mínimo: salão comunitário (salão de festas), área externa para socialização (praça ou jardim), área de lazer infantil (<i>playground</i>), devendo permitir a realização das atividades individuais ou coletivas dos grupos sociais. Além disso, deve haver um ambiente para as atividades administrativas da associação de moradores e do(a) síndico(a). Sistema construtivo: O sistema estrutural deve ser totalmente independente das vedações internas e das instalações prediais (água potável, esgoto, gás e energia elétrica), de modo que o <i>layout</i> da moradia possa ser adaptado pelos moradores, em função de novas necessidades habitacionais ou mudanças na composição familiar. Para as vedações externas, pode-se utilizar da alvenaria estrutural em blocos de concreto e, para as vedações internas, deve-se utilizar de sistemas flexíveis (<i>drywall</i>), com exceção dos ambientes molhados (banheiro, cozinha e lavanderia), que devem utilizar vedações “rígidas”. Acabamentos: As moradias devem ser entregues com as esquadrias das portas e janelas, com pintura, revestimentos, forro de gesso e peças hidráulicas. No entanto, os beneficiários devem ter a possibilidade de customização dos acabamentos da unidade habitacional, em momento pós-ocupação. Conforto ambiental: As unidades habitacionais devem ser projetadas segundo os parâmetros da NBR 15.220-3, “Desempenho térmico de edificações” (ABNT, 2005), para a Zona Bioclimática 3. Estas recomendações devem ser atendidas por, pelo menos, quatro cômodos da moradia (sala, cozinha, serviço, banheiro ou dormitórios). Infraestrutura e serviços: As instalações de água potável e de gás encanado devem ter sistemas de medição individualizada, já que o consumo médio

	por unidade pode variar de acordo com o tamanho do grupo familiar. Os empreendimentos devem ter área de disposição temporária do lixo doméstico, com separação entre o lixo orgânico e reciclável. Não é sugerida a utilização de lavanderias coletivas no programa de necessidades dos projetos. _Segurança edilícia (portaria): Os edifícios devem contar com portaria 24 horas com guarita, porteiro com treinamento adequado e ramal de comunicação com as unidades. Caso seja visada a contenção de custos pela gestão condominial, em função do porte do empreendimento, o serviço de portaria pode ser realizado apenas durante parte do dia (turno da manhã ou da noite), ou ainda, pode ser realizado por morador previamente capacitado, em regime de voluntariado, ou mediante contrapartida financeira.
B.06 - SUSTENTABILIDADE	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
_Mutirão: Não cita diretrizes de sustentabilidade (ambiental, econômica e social). Estudo de caso com poucos dispositivos de sustentabilidade ambiental. _PAC-CDHU: Cita diretrizes de sustentabilidade econômica e social, mas não de sustentabilidade ambiental. Estudo de caso com poucos dispositivos de sustentabilidade ambiental.	_Sustentabilidade ambiental: As intervenções devem incorporar dispositivos de sustentabilidade ambiental nos projetos (energia solar, energia eólica, captação de águas pluviais, geração de eletricidade por sistemas fotovoltaicos e eólicos, etc.), conforme o porte do empreendimento e o número total de unidades habitacionais. _Sustentabilidade econômica e social: Deve ser prevista a realização de um trabalho pós-ocupação com os beneficiários, de modo que seja formada a associação de moradores, capacitada para gerir o edifício e os recursos arrecadados através da taxa de condomínio. Além disso, os moradores devem ter acesso a cursos ou treinamentos profissionalizantes, para melhorar suas condições de vida e renda.
B.07 - ACESSIBILIDADE	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
_Mutirão: Não cita diretrizes de acessibilidade universal ou acessibilidade social. A acessibilidade universal não foi contemplada nos tipos de habitação, nas áreas coletivas e nos equipamentos comunitários do estudo de caso. _PAC-CDHU: Não cita diretrizes de acessibilidade universal ou acessibilidade social, mas proveu uma unidade adaptada. A acessibilidade universal não foi contemplada nos equipamentos comunitários do estudo de caso.	_Acessibilidade universal: Os projetos devem prover unidades adaptadas para pessoas em cadeira de rodas (P.C.R), em uma proporção de 15,00% do total de unidades. Além disso, as áreas coletivas e equipamentos comunitários devem ser acessados mediante rampas, vide a NBR 9050 (ABNT, 2020), ou ainda, por meio de plataformas elevatórias. É sugerido que todos os tipos de habitação e unidades adotem diretrizes de acessibilidade universal em, pelo menos, dois cômodos (banheiro e dormitório de casal), tendo em vista a permanência prolongada e a posse prolongada do imóvel pelo grupo familiar. _Acessibilidade social: Os projetos devem reservar um percentual de unidades para grupos minoritários e/ou marginalizados (idosos, mulheres chefes de família, mães solo, minorias sociais, imigrantes, etc.). O percentual deve ser definido pelas características socioeconômicas das famílias cadastradas, mediante o levantamento dos imóveis encortiçados.

B.08 - MOBILIDADE URBANA	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
_Mutirão: Estudo de caso com acesso facilitado a linhas e pontos de ônibus, mas com deficiência no acesso às estações de trem e metrô, além de dificuldade de acesso à rede cicloviária. _PAC-CDHU: Idem.	_Mobilidade urbana: As intervenções devem ser realizadas a uma distância de até 1,00 km das estações de ônibus, trem e metrô, e até 600 m dos pontos de ônibus, com base em Prinz (1986). Caso os projetos estejam implantados próximos da rede cicloviária já instalada, ou com previsão futura de ser instalada, devem ser previstos bicicletários.
B.09 - PARTICIPAÇÃO SOCIAL	
PROBLEMÁTICAS	PROPOSTAS
_Mutirão: Contemplada durante a elaboração do programa de necessidades e <i>layout</i> do projeto arquitetônico, execução das obras, manutenção pós-ocupação e gestão condominial. _PAC-CDHU: Não contemplada.	_Programa de necessidades: Os beneficiários devem ter suas demandas atendidas pelas áreas coletivas e equipamentos comunitários, de modo que seja possível realizar atividades coletivas (reuniões, jogos, etc.) e/ou individuais (descanso, leitura, etc.), tendo em vista os grupos sociais existentes no público-alvo de cada projeto (crianças, adolescentes, jovens adultos, adultos e idosos). Os padrões culturais de habitação devem ser atendidos na proposta de tipos de habitação. _Projeto arquitetônico: Os beneficiários devem ter poder de decisão no <i>layout</i> dos tipos de habitação, que devem atender o padrão cultural, a diversidade de composição das famílias e a flexibilidade espacial (MONTANER, 2011). _Execução das obras: O mutirão autogerido pode ser adotado como regime total ou parcial de execução das obras. No entanto, este não deve ser adotado como critério de exclusão das famílias que não queiram, ou que não tenham membro com idade, formação técnica e disponibilidade para participar das obras. Ainda assim, pode-se utilizar de mão de obra mutirante como forma de capacitar jovens e adultos para trabalhar na construção civil, mediante regime de contratação adequado. _Manutenção pós-ocupação: Caso existam moradores com capacitação técnica para realizar serviços de construção civil ou manutenção predial, estes devem ser incentivados a prestar serviços para o Conjunto Habitacional, com atenção especial para as áreas coletivas e equipamentos comunitários. Como contrapartida, pode ser proposto o pagamento dos serviços prestados, mediante fundo de caixa, ou ainda, o abatimento dos débitos condominiais. _Gestão condominial: A associação de moradores deve ser formada já no momento de pós-ocupação do edifício, mediante realização de assembleia com todos os beneficiários. Após a eleição dos membros da associação, estes devem passar por capacitação.

Fonte: AUTOR (2023).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os cortiços são um tipo de moradia precária presente nos centros históricos e ambiência das metrópoles brasileiras, áreas com infraestrutura urbana consolidada. Estes imóveis são caracterizados como moradias de aluguel informal com um único cômodo (“dormitório”), com sobreposição de funções, alta densidade habitacional, insalubridade (falta de ventilação e iluminação natural) e instalações hidrossanitárias coletivas, denotando um péssimo estado de conservação destas edificações.

No entanto, estes imóveis são alugados por preços abusivos e sem qualquer regulamentação, sendo comuns os reajustes sem aviso prévio, com a aplicação de multas exorbitantes por atraso no pagamento do aluguel, além de despejos forçados com o uso da violência. Ainda assim, esta é uma das poucas formas de acesso à moradia que famílias em situação de vulnerabilidade social tem à disposição, em função da dificuldade de acesso ao mercado formal de aluguéis.

Durante a realização desta pesquisa, verificou-se que os cortiços são uma constante no centro histórico e ambiência de São Paulo há, pelo menos, 150 (cento e cinquenta) anos, desde o período da Segunda Fundação, a partir dos anos 1870. Isto não significa, no entanto, que os cortiços não existiam antes deste período, mas que sua proliferação se intensificou a partir das últimas décadas do século XIX, em função dos processos que fomentaram o acelerado crescimento urbano da cidade (industrialização, abolição da escravatura, êxodo rural, migração, imigração, etc.).

Apesar deste histórico de mais de um século, verificou-se que as intervenções nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo são muito recentes em comparação à existência do problema habitacional, já que os primeiros projetos de habitação social foram concebidos a partir do final dos anos 1980, durante a gestão de Luiza Erundina (1989-1992), culminando nos mutirões autogeridos do Funaps Comunitário/Funaps Vertical. Na instância estadual, ao final dos anos 1990, durante a gestão de Mário Covas (1995-2001), foi elaborado o Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), que passou a implantar seus projetos a partir dos anos 2000.

Até hoje, não existem dados consolidados sobre o número de cortiços e a sua distribuição na área central da cidade, muito menos o número de pessoas que residem nestes imóveis. Todas as pesquisas realizadas apresentaram estimativas inconclusivas, ou ainda, realizaram levantamentos setoriais, considerando apenas determinados bairros. Tendo em vista este panorama, deve-se novamente ressaltar a importância de intervir nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo.

A gênese dos centros históricos está na função residencial, um dos aspectos mais importantes da vida humana, pois um indivíduo aprende a se relacionar com outras pessoas e com o mundo a partir do lar. Portanto, é fundamental que estas áreas centrais abriguem a moradia, pois [...] “por um lado, o habitante está situado no espaço e o espaço está situado na consciência do habitante, e, por outro lado, esse lugar se torna uma exteriorização e uma extensão de seu ser, tanto mental quanto fisicamente”. (PALLASMA, 2016, p.7, tradução nossa).

Ao retomar esta citação de Pallasma (2016), apresentada no início desta Dissertação de Mestrado, ressaltamos a importância da casa na qualidade de vida, pois esta insere os indivíduos em um território que, qualificado pela ação humana, se torna um lugar, com valores físicos (arquitetura), memoriais (memórias e objetos materiais) e identitários (valores comunitários) (PALLASMA, 2016, p. 29), sendo a casa um produto cultural, “[...] a construção, sua forma e organização são altamente influenciadas pelo ambiente cultural ao qual pertencem” (RAPOPORT, 1969, p.65).

No entanto, ressalta-se que os padrões culturais da casa dos moradores não estão restritos aos limites físicos da unidade habitacional, mas integrados ao entorno imediato, ou seja, ao seu Contexto. Verifica-se que as áreas centrais das metrópoles brasileiras apresentam a melhor oferta de comércio, serviços, equipamentos urbanos coletivos e postos de trabalho, considerados fundamentais para o atendimento da moradia adequada. Apesar desta ser um Direito Humano, verifica-se que este direito não atende todas as pessoas, de modo que morar no centro constitui um “privilegio” para uma parcela muito restrita da população urbana.

Sendo assim, os moradores de cortiços se sujeitam a condições precárias de habitação para poder ficar próximos do trabalho e usufruir das oportunidades do centro da cidade, fator que os influencia a lutar por moradia e qualidade de vida na mesma região em que já residem. Este é um dos diferenciais dos projetos de intervenção em cortiços em relação a outros Programas Habitacionais, que geralmente implementam os empreendimentos em áreas periféricas, com graves deficiências na infraestrutura urbana e nos serviços.

Tendo em vista este fator, a proposição de um estudo comparativo entre dois Conjuntos Habitacionais realizados para um mesmo público-alvo, situados em um mesmo Contexto (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia) e com semelhanças edilícias (intervenções do tipo “projeto novo”, gabarito edificado semelhante, tipos de habitação com apenas um dormitório, etc.), mas que foram implementados por

instâncias governamentais (municipal e estadual) e por modelos de promoção da habitação social (mutirão autogerido e “modelo tradicional”) distintos, constituiu o principal diferencial desta pesquisa, denotando também um caráter de ineditismo.

Além disso, foi buscada uma abordagem teórica que considerasse os padrões culturais dos moradores como um elemento chave para validação da qualidade da habitação social. Para tal, foram utilizadas referências como: Rapoport (1969; 2003), Alexander (1981), Salíngaros et al. (2006; 2010; 2011^a; 2011^b) e Pallasmaa (2016). Esta abordagem visou complementar a avaliação técnica proposta no Método Dialógico, baseada em: GESP (1978), Prinz (1986), ONU (1991), Lynch (1999), Lamas (2004), Pitts (2004), PSMP (2004), ABNT (2005a; 2005b; 2013; 2020), Salcedo (2007; 2020), Montaner (2011), Pedro (2012), Brasil (2013), Boueri (2014), Gehl (2015), Salcedo et al. (2015), Chamma e Salcedo (2016), Martins (2016), Rappl (2019), Lucredi (2019), Silva (2020), Sanchez (2020) e Sutti (2022).

A partir da problemática dos cortiços na área central de São Paulo, abordada há décadas por diversos autores (COMARÚ, 1998; PICCINI, 1999; SEADE/CDHU, 2003; RAFFAELLI, 2006; KOHARA, 2009; AQUINO, 2010; GATTI, 2011; SOUZA, 2011; GESP, 2012; SIMONE, 2014; BONDUKI, 2017), esta pesquisa visou investigar as relações entre Conjuntos Habitacionais para moradores de cortiços e o seu Contexto (ambiência do centro histórico), tendo em vista as dimensões de Projeto, Construção e Uso Social. Para tal, foi utilizado da teoria da “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”, baseada em Bakhtin (1997), Ricoeur (2003) e Muntañola (2000; 2002; 2006), e promovida no Brasil pela Prof^a Associada Rosio Fernández Baca Salcedo (PPGARQ/FAAC/UNESP Bauru) desde o ano de 2013.

Tendo em vista o objetivo geral da pesquisa, além do conjunto de parâmetros utilizados no Método Dialógico (padrões culturais, parâmetros de moradia adequada e de sustentabilidade), foi possível identificar o grau de dialogia dos estudos de caso com o Contexto e com a qualidade da habitação social. Conclui-se que os projetos dialogam com a sua ambiência urbana, pois estão localizados em áreas centrais com infraestrutura consolidada, com oferta de comércio, serviços, equipamentos comunitários públicos, linhas e pontos de ônibus, e postos de trabalho. Todos estes elementos são essenciais para o atendimento da moradia adequada.

No entanto, foram verificadas deficiências, como a ausência de estações de trem e metrô, o preocupante estado de degradação das edificações históricas, com maioria de fachadas degradadas, descaracterizadas e/ou vandalizadas, além das

altas taxas de feminicídio e de ocorrências de trânsito (atropelamentos, acidentes e óbitos). Ainda assim, conclui-se que a área estudada apresenta viabilidade para a implantação de futuros projetos de habitação social, inclusive aqueles que intervenham nos cortiços existentes no Distrito de Belém e na Avenida Celso Garcia.

Foi possível identificar que o **Programa Mutirão** (Funaps Comunitário/Funaps Vertical), através do estudo de caso “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”, atende parcialmente a qualidade da habitação social. Os **padrões culturais** não foram atendidos, pois não foram utilizadas diretrizes de adequação cultural para a elaboração do programa de necessidades e do projeto arquitetônico. A principal diretriz projetual consistia no atendimento de 182 famílias, com a provisão de uma unidade habitacional. Como consequência, os tipos de habitação tiveram sua área útil muito reduzida, algo que seria compensado pelos equipamentos comunitários.

No entanto, devem-se considerar diversos fatores externos ocorridos desde os anos 1990, como a paralisação das obras, não execução de parte da proposta, a falta dos Títulos de Propriedade, a presença de equipamentos comunitários ociosos, além de modificações realizadas pelos próprios moradores, como o fechamento da praça central. Além disso, foram verificados apartamentos com grupos familiares numerosos, acima de 02 (duas) pessoas, com *layouts* improvisados para atender as necessidades básicas (lazer, descanso, trabalhos reprodutivos, trabalhos produtivos, armazenamento, etc.). Estas moradias apresentavam uma hierarquia espacial pouco definida, em situação análoga aos próprios cortiços.

Os **parâmetros de moradia adequada** foram atendidos parcialmente, pois o Programa Habitacional detalhou poucas diretrizes projetuais, além de fato de que o estudo de caso foi um projeto-piloto de habitação social, de caráter colaborativo e experimental. Foram identificadas diversas deficiências, tais como: a funcionalidade, o conforto ambiental, os acabamentos, a execução do sistema construtivo, a acessibilidade universal, as instalações prediais (água potável encanada, energia elétrica e coleta de lixo), a sustentabilidade ambiental, os equipamentos comunitários, a segurança edilícia e condominial, entre outras. No entanto, houve um destaque positivo para a participação social, uma vez que se buscou um novo modelo de produção de habitação social, com base na horizontalidade (de-baixo-para-cima), no qual os beneficiários tivessem voz ativa. Estes, por sua vez, participaram da elaboração do programa de necessidades, do projeto arquitetônico, das obras, da manutenção pós-ocupação e da gestão condominial.

Os **parâmetros de sustentabilidade (ambiental, econômica e social)** não foram atendidos, pois não foram detalhadas diretrizes projetuais para tal. No entanto, compreende-se que o estudo de caso é fruto de um contexto histórico, político, econômico e social, no qual a temática não possuía destaque, se comparado com a atualidade. Sendo assim, a implantação de estratégias de sustentabilidade, em uma edificação ocupada e com grupos sociais consolidados, deve ser realizada através do estudo detalhado do edifício, pois nem todas as propostas podem ser viáveis para as características projetuais, técnico-construtivas e sociais de uma edificação.

Dando sequência, foi possível identificar que o **Programa de Atuação em Cortiços (PAC-CDHU)**, através do estudo de caso “Conjunto Habitacional Belém H”, atende parcialmente a qualidade da habitação social. Os **padrões culturais** (físicos, sociais e simbólicos) não puderam ser investigados, em função dos diversos contratempos ocorridos durante as etapas finais de desenvolvimento da pesquisa.

Está lacuna de dados é considerada a principal deficiência desta pesquisa, pois não foi possível estudar a percepção dos moradores de um empreendimento de habitação social realizado por um “modelo tradicional” (de-cima-para-baixo), que não contou com a participação dos beneficiários. Considerando a comparação entre a percepção dos residentes do “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”, que contou com a participação social dos beneficiários (de baixo-para-cima), é sugerida a continuidade da investigação do PAC-CDHU em estudos futuros, a fim de avaliar a percepção dos moradores em futuros estudos de caso.

Os **parâmetros de moradia adequada** foram atendidos parcialmente, pois o Programa Habitacional detalhou poucas diretrizes para a elaboração dos projetos. Foram verificadas diversas deficiências: na participação social, pois os beneficiários não puderam participar da elaboração do programa de necessidades e do projeto arquitetônico do edifício, na acessibilidade universal dos equipamentos comunitários, na plasticidade arquitetônica, na funcionalidade, no sistema construtivo, no conforto ambiental, nas instalações prediais (água potável encanada), na sustentabilidade ambiental, na segurança edilícia e condominial, etc. No entanto, houve destaque positivo com relação à acessibilidade universal, dada a presença de um apartamento adaptado, além dos acabamentos, pois todas as unidades foram entregues com pintura, revestimentos, forro de gesso e peças hidráulicas.

Por fim, os **parâmetros de sustentabilidade** não foram atendidos, pois não foram detalhadas diretrizes projetuais para tal, a exceção da citação de diretrizes de

sustentabilidade econômica e social, conforme bibliografia consultada (GESp, 1998, 2012; BID, 2011; SOUZA, 2011; SIMONE, 2014). O PAC-CDHU visava proporcionar um novo “modo de morar” para os beneficiários, prezando pela autogestão dos edifícios, com o uso racional dos recursos econômicos arrecadados pela gestão condominial. No entanto, não foi possível verificar se o trabalho pós-ocupação para a criação deste “senso de comunidade” foi realizado, devido à redução dos recursos orçamentários que o Programa Habitacional passou ao longo do seu período de implementação, o qual reduziu o número de atendimentos habitacionais realizados.

Durante a realização desta pesquisa, foram verificadas algumas dificuldades, especialmente na coleta de dados *in loco*. No “Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia”, fomos surpreendidos positivamente pela receptividade da grande maioria dos moradores para participar da pesquisa, através da aplicação de um questionário. Ainda assim, houve casos em que os moradores não quiseram participar, mas que forneceram breves comentários ou relatos sobre os problemas existentes no edifício, com relação a sua manutenção e a convivência com os outros moradores.

Por se tratar de um “caso emblemático” dos mutirões autogeridos, que já foi estudo e visitado por profissionais de diversas áreas do conhecimento, considera-se que parte dos moradores “aprendeu a receber” os pesquisadores para a participação em atividades acadêmicas. Além disso, considera-se que o alto grau de participação social, promovido durante a implementação do Programa Habitacional, tenha propiciado a criação de um “senso de comunidade”, partilhado entre os moradores mais antigos (idosos), parcela considerável da amostra de entrevistados neste caso.

Já no “Conjunto Habitacional Belém H”, foi verificada uma situação totalmente oposta, já que os moradores se indispuseram a nos receber, devido à ausência da síndica, que permaneceu por vários meses fora da cidade de São Paulo, em razão de motivos pessoais. Como consequência, a coleta de dados foi prejudicada, já que não foi possível entrevistar a síndica, aplicar questionários com os moradores e realizar levantamento fotográfico da edificação. Considera-se que este fator pode estar relacionado com o “modelo tradicional” de implantação da habitação social adotado pelo PAC-CDHU, ou ainda, pelas deficiências de um trabalho pós-ocupação que deveria ter sido realizado entre os beneficiários, para a criação de um “senso de comunidade”, tal qual verificado no estudo de caso realizado por mutirão autogerido. Estas questões, por sua vez, se tornam temática de futuras pesquisas.

Conclui-se que os estudos de caso possuem erros e acertos, frutos da sua elaboração e das diretrizes adotadas pelas gestões municipal e estadual, vigentes há época. No entanto, ressalta-se que um Programa de Habitação Social jamais está desvinculado de um contexto histórico, político, econômico e social, de modo que os estudos destes aspectos é essencial para compreender os aspectos positivos e negativos deste tipo de políticas públicas, além de seu sucesso ou fracasso. Como pôde ser verificado, a simples troca de uma gestão municipal pode dismantelar toda uma proposta pioneira, como ocorreu com os mutirões autogeridos.

Em função da análise da qualidade da habitação social dos Programas Habitacionais, Mutirão (Funaps Comunitário/Funaps Vertical) e Atuação em Cortiços (PAC-CDHU), implantados na ambiência do centro histórico de São Paulo/SP (Distrito de Belém e Avenida Celso Garcia), baseada nos padrões culturais (físicos, sociais, e simbólicos) e nos parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade, foram propostos diretrizes projetuais e padrões culturais para os futuros Editais das intervenções nos cortiços do centro histórico a ambiência de São Paulo.

O modelo de provisão habitacional proposto consiste no Programa Locação Social (PLS), tendo como público-alvo as famílias com renda total igual ou inferior a 03 salários mínimos, residentes nos cortiços das áreas de intervenção. O critério de seleção prioriza famílias com maior pontuação em vulnerabilidade social e que possuam, preferencialmente, membro familiar idoso (60 anos ou mais) ou portador de direitos especiais, visando a pontuação da vulnerabilidade social das famílias, não podendo haver familiar proprietário de imóvel. O valor para o pagamento da locação social é definido entre 10,00% a 15,00% da renda familiar. Os contratos de locação social terão durabilidade inicial de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser renovados anualmente, caso a família cumpra com todas as obrigações legais e mantenha o mesmo nível de vulnerabilidade social.

A partir desta modalidade de provisão habitacional, foram propostos padrões culturais para a localização dos empreendimentos, os tipos de habitação, as áreas coletivas e equipamentos comunitários dos empreendimentos do Programa Locação Social (PLS). Foram adotadas diretrizes projetuais com base nos aspectos positivos e negativos dos estudos de caso, além dos padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) e dos parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade que, apesar de terem sido abordados na revisão bibliográfica e previstos no Método Dialógico, não foram atendidos pelos Programas Habitacionais (Mutirão e PAC-CDHU).

Portanto, as futuras intervenções nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo devem basear-se no estudo das intervenções já realizadas, avaliando as diretrizes projetuais adotadas, os empreendimentos realizados, em seus aspectos projetuais e técnico-construtivos, além dos grupos sociais existentes em cada caso, analisando seus padrões culturais, ou seja, as atividades realizadas no bairro, nas áreas coletivas da edificação e nas unidades habitacionais. O estudo pormenorizado destes padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) pode auxiliar na proposição de melhorias para futuros projetos, tal qual as diretrizes propostas nesta pesquisa.

Para tal, é sugerida a utilização do Método Dialógico, devido à abrangência dos parâmetros utilizados, pois as dimensões de Programa Habitacional, Ambiência do Centro Histórico, Projeto, Construção, e Uso Social foram fundamentais para a realização de um estudo aprofundado e detalhado sobre a qualidade da habitação social produzida na área central de São Paulo. Sugere-se que os estudos dialógicos continuem investigando a problemática dos cortiços, devido a sua complexidade e dificuldade de intervenção por parte do Poder Público. Além disso, os estudos em habitação social devem continuar contribuindo para o aprimoramento do Método Dialógico, de modo a difundir amplamente a sua utilização no Brasil.

Para futuros trabalhos, sugerimos que sejam investigadas outras intervenções realizadas nos cortiços do centro histórico e ambiência de São Paulo, implantadas pelos governos estadual e/ou municipal. Além disso, ressalta-se que a metodologia proposta possui um alto grau de flexibilidade na definição de parâmetros e critérios de atendimento da qualidade da habitação social. Sendo assim, o presente método pode ser adaptado para o estudo de intervenções em cortiços nos centros históricos de outras metrópoles brasileiras como, por exemplo, Rio de Janeiro e Salvador. Além disso, podem ser estudadas intervenções realizadas em outros tipos de habitação precária e/ou subnormal, como favelas, assentamentos irregulares em áreas de risco, ocupações de edificações ociosas, etc.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.220-2. Desempenho térmico de edificações. Parte 2: Métodos de cálculo da transmitância térmica, da capacidade térmica, do atraso térmico e do fator solar de elementos e componentes de edificações.** Rio de Janeiro: 2005.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.220-3. Desempenho térmico de edificações. Parte 3: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social.** Rio de Janeiro: 2005.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.575. Norma de desempenho.** Rio de Janeiro: 2013.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.575-1. Edificações habitacionais - Desempenho. Parte 1: Requisitos gerais.** Rio de Janeiro: 2013.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050. Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos.** Rio de Janeiro: 2020.

ALEXANDER, C. **El modo intemporal de construir.** Barcelona: Gustavo Gilli, 1981.

ALVES, G. da. A. A segregação socioespacial na metrópole paulista. *In: GEOUSP - Espaço e Tempo*, n.29 - Especial, p.33-42. São Paulo: 2011.

ANITELLI, F. 100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. *In: Cidades, Comunidades e Territórios*, n.35, 2017. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/cidades/570#quotation>>. Acesso em: 20 set. 2022.

AQUINO, C. R. F. de. A Construção do Centro de São Paulo como Arena Política dos Movimentos de Moradia. *In: Ponto Urbe. Revista do núcleo de antropologia urbana da USP*, n.6, 2010. Disponível em: <<https://journals.openedition.org/pontourbe/1556>>. Acesso em: 20 set. 2022.

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

BID - BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. **Relatório de Término do Projeto: Programa de Ação nos Cortiços do Estado de São Paulo**

(PAC) Primeira Fase. Subsetor de Desenvolvimento Urbano e Habitação. 2011. Disponível em: <https://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=37191602>. Acesso em 25 out. 2022.

BOARETO, R. A Mobilidade Urbana Sustentável. *In: Revista dos Transportes Públicos - ANTP*, n.100, p.45-56. São Paulo: ANTP, 2003.

BÓGUS, L. M. M.; SOUSA, A. L. de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas. *In: Cadernos Metrópole*, v.18, n.37, p.845-861. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), 2016.

BONDUKI, N. Autogestão na produção de habitação: um programa de qualidade e baixo custo. *In: Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000, p.35-54.

BONDUKI, N. Do cortiço a habitação digna: uma questão de vontade política. *In: Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000, p.73-82.

BONDUKI, N. et al. **Arquitetura e Habitação Social em São Paulo. 1989-1992.** Livro que acompanha a Mostra Arquitetura e Habitação Social em São Paulo 1989-1992, integrante do Núcleo Cidade e Território - 2.^a Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo, agosto de 1993.

BONDUKI, N. Habitat II e a emergência de um novo ideário em políticas urbanas. *In: Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000, p.17-33.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria.** São Paulo: Estação Liberdade, 7^o ed., 2017.

BONDUKI, N. Um certo olhar. *In: Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000, p.83-98.

BOUERI, J. J. **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 - MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Mobilidade e Política Urbana: Subsídios para uma gestão integrada.** Brasília: Ministério das Cidades, SeMOB - Secretaria Nacional de Transporte e Mobilidade Urbana, 2005.

BRASIL - SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS. **Direito à moradia adequada.** Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa de Direitos Humanos, 2013.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 15 ago. 2022.

CARLOS, A. F. A. Segregação socioespacial e o “direito à cidade”. In: **GEOUSP - Espaço e Tempo**, v.24, n.3, p.412-424. São Paulo: set. a dez. 2020.

CARVALHO, C. S. A. de. **Lupa e telescópio: o mutirão em foco. São Paulo, anos 90 e atualidade.** 2004. 245 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP, São Paulo, 2004.

CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Empreendimento Belém H.** [São Paulo]: [s.n.], [201-].

CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Empreendimento Belém H - PAC. Janeiro/2007.** São Paulo: 2007.

CDHU/SEADE. **Programa de Atuação em Cortiços - PAC: Setores básicos de intervenção.** São Paulo: 2003.

CHAMMA, P. V. C; SALCEDO, R. F. B. Método de ensino do projeto arquitetônico: uma proposta dialógica. In: ENOKIBARA, M.; GHIRARDELLO, N.; SALCEDO, R. F. B. (Org.). **Patrimônio, paisagem e cidade.** Tupã: ANAP, 2016, p. 9-34.

COHEN et al. Habitação saudável e biossegurança: estratégias de análise dos fatores de risco em ambientes construídos. In: **Saúde Debate**, v.43, n.123, p.1194-1204. Rio de Janeiro: out. a dez. de 2019.

COMARÚ, F. A. **Intervenção habitacional em cortiços na cidade de São Paulo: o Mutirão Celso Garcia.** 1998. 180 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo - Poli-USP, São Paulo, 1998.

DIAS, A. C. **O bairro da Mooca: traços culturais para projetos de requalificação urbana.** 2008. 147f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-graduação (Projeto, Espaço e Cultura) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), São Paulo, 2008.

ECCONIT CONSULTORIA ECONÔMICA. **Estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais 2004-2030.** 2020. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Déficit_Habitacional_-V-8-dez-2020.pdf>. Acesso em 15 ago. 2022.

FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019.** Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2021.

GATTI, S. O Projeto Nova Luz e o Programa de Cortiços no centro de São Paulo: entre processos de demolições, despejos e deslocamentos. *In: II Seminário Internacional Urbicentros: Morte e Vida de Centros Urbanos.* Maceió, 2011. Disponível em: <http://www.lefthandrotation.com/museodesplazados/download/ARTIGO_SimoneGatti_2011.pdf> Acesso em: 20 set. 2022.

GEHL, J. **Cidades para pessoas.** São Paulo: Perspectiva, 3º ed., 2015.

GESP - GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decreto Nº 12.342/1978 - Código Sanitário de Edificações.** 1978. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1978/decreto-12342-27.09.1978.html#:~:text=Artigo%2064%20%2D%20Em%20toda%20habita%C3%A7%C3%A3o,%2C%20resistente%2C%20imperme%C3%A1vel%20e%20lav%C3%A1vel>>. Acesso em 13 set. 2022.

GESP - GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decreto Nº 43.132/1998 - Institui o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) e dá providências correlatas.** 1998. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1998/decreto-43132-01.06.1998.html>>. Acesso em 07 out. 2022.

GESP - GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Relatório Geral do Programa de Atuação em Cortiços CDHU-PAC.** 2012. Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/37069/RelatorioGeralProgramaCortiços.pdf/cef12342-5419-23a0-bf8c-95360484fe86>>. Acesso em: 28 jun. 2022.

GONÇALVES, F. de O. **Atores sociais em disputa: o conflito em torno dos vazios urbanos industriais na Zona Leste de São Paulo – Brás e Mooca.** 2020. 183 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PEPG/PUC-SP), São Paulo, 2020.

GOULART, S. V. G. **Sustentabilidade nas Edificações e no Espaço Urbano.** Apostila da Disciplina “Desempenho Térmico de Edificações”. [200-]. Disponível em:

<https://labeeee.ufsc.br/sites/default/files/disciplinas/ECV5161_Sustentabilidade_apos_tila_0_0.pdf>. Acesso em: 09 mar. 2022.

HEIDEGGER, M. s.l.: s.n., s.d. **Construir, habitar, pensar** (“**Bauen, wohnen, denken**”, 1951). Conferência pronunciada por ocasião da "Segunda Reunião de Darmstadt". Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1954. Tradução de Marcia Sá Cavalcante Schuback.

HUGHES, P. J. A. Segregação socioespacial e violência na cidade de São Paulo: referências para a formulação de políticas públicas. *In: São Paulo em perspectiva*, v.18 n.4, p.93-102. São Paulo: 2004.

INSTITUTO INTERDISCIPLINAR DE ÉTICA E DOS DIREITOS HUMANOS. **Os direitos culturais, Declaração de Friburgo**. Friburgo: 2007.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Carta do Restauo - Abril de 1972**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20do%20Restauo%201972.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2019.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Carta de Atenas - CIAM - Novembro de 1933**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2019.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Carta de Washington - 1987**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Washington%201987.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2019.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Resolução de São Domingos - 1974**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Resoluc%CC%A7a%CC%83o%20de%20Sa%CC%83o%20Domingos%201974.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2019.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Carta de Petrópolis - 1987**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Petrópolis%201987.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2019.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Recomendação de Nairóbi - 1976**. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Nairobi%201976.pdf>>. Acesso em: 22 set. 2019.

IPT - INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Manual de tipologias de projeto e de racionalização das intervenções por ajuda-mútua.** São Paulo: IPT, 1988. [São Paulo]: [s.n.], [201-].

KOHARA, L. T. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços.** 2009. 297 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP, São Paulo, 2009.

LabEEE/UFSC - LABORATÓRIO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA EM EDIFICAÇÕES DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA. **Elaboração de uma biblioteca de componentes construtivos brasileiros para o uso no programa *EnergyPlus*.** 2017. Disponível em: <http://www.mme.gov.br/projeteeee/wp-content/uploads/2017/02/Biblioteca_ComponentesConstrutivos-1.pdf> Acesso em 06 mar. 2023.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade.** Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

LUCREDI, V. R. **Habitação para idosos: Programa de Locação Social nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Barcelona (Espanha).** 2019. 253 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2019.

LYNCH, K. **A imagem da cidade.** Lisboa: Edições 70, 1999.

MARICATO, Emínia. Habitação Social em áreas centrais. *In: Revista Oculum Ensaios*, v.1, n.1, pp.13-24. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUC-Campinas), 2000.

MARRA, N. C. GONÇALVES, R. G. O acesso ao direito social à moradia nas metrópoles: a periferação da oferta de habitação da região metropolitana de Belo Horizonte. *In: Espaço Jurídico Journal of Law [EJJL]*, v.13, n.1, p.139-156. Belo Horizonte: 2012.

MARTINS, J. C. **Habitação social em centros urbanos consolidados: análise dialógica desde o percurso do projeto ao uso social: São Paulo (Brasil) e Roma (Itália).** 2016. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2016.

MONTANER, J. M. **Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI.** Barcelona: Edición Máster, Laboratorio de la vivienda del siglo XXI, Universitat Politècnica de Catalunya, 2011.

MUNTAÑOLA THORNBERG, J. *Arquitectura, Modernidad y Conocimiento. In: Architectonics - Mind, Land & Society - Arquitectura, modernidad y conocimiento*, p. 1-103. Barcelona: UPC, 2002.

MUNTAÑOLA THORNBERG, J. *Hacia uma aproximação dialógica a la arquitectura contemporânea. In: Architectonics - Mind, Land & Society - Arquitectura y Dialogia*, p. 63-76. Barcelona: UPC, 2006.

MUNTAÑOLA THORNBERG, J. **Topogénesis: fundamentos de una nueva arquitectura**. Barcelona: UPC, 2000.

OLIVEIRA, R. S. de. **Aproximações entre experiências de moradia popular no bairro Belenzinho (SP). Mutirão do Casarão e Vila Maria Zélia. Memória e Segregação** 2008. 239 f. Dissertação (Mestrado em História) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas - IFHC-UNICAMP, Campinas, 2008.

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Agenda 21 da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**. Rio de Janeiro: 1992.

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: <<https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>>. Acesso em: 12 jul. 2022.

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**. 1966. Disponível em: <http://www.unfpa.org.br/Arquivos/pacto_internacional.pdf>. Acesso em: 12 jul. 2022.

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

PASTERNAK, S. *Habitação e Saúde. In: Estudos Avançados*, vol.30 n°.86. São Paulo: jan./abr. 2016.

PEDRO, J. B. **Área útil do fogo. Revisão das exigências regulamentares. In: PEDRO, J. B.; BOUERI, J. J. (org.). Qualidade espacial e funcional da habitação. Cadernos Edifícios**, n.7, p.53-88. Lisboa: LNEC, 2012.

PICCINI, A. **Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. São Paulo: Annablume, 1999.

PITTS, A. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit: Pragmatic sustainable design on builing and urban scales**. Oxford: Architectural Press, 2004.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 11.632/1994 - Fundo Municipal de Habitação (FMH).** 1994. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/projeto/PL0509-2011.pdf>>. Acesso em: 07 out. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 8906/1979 - FUNAPS.** 1979. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/projeto/PL0509-2011.pdf>>. Acesso em: 07 out. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Plano Municipal da Habitação Social da Cidade de São Paulo.** 2011. Disponível em: <<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/projeto/PL0509-2011.pdf>>. Acesso em: 06 out. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Plano Municipal de Habitação.** 2016. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Resolução do Conselho Municipal de Habitação (CMH) Nº 10/2004.** 2004. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCMH10_1252612526.pdf>. Acesso em: 30 ago. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras - Perímetros de Ação - Subprefeitura da Mooca.** 2016. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/PA-MO.pdf>>. Acesso em 19 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras - Quadro Analítico - Subprefeitura da Mooca.** 2016. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/QA-MO.pdf>>. Acesso em 19 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.** 2014. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/TEXT0/2014-07-31%20-%20LEI%2016050%20-%20PLANO%20DIRETOR%20ESTRAT%20C3%89GICO.pdf>. Acesso em 19 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 16.402/2016 - Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.** 2016. Disponível em:

<<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/PL-272-15-com-raz%C3%B5es-de-veto1.pdf>>. Acesso em 19 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 10.928/1991 - Lei Moura**. 1991. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-10928-de-08-de-janeiro-de-1991>>. Acesso em 05 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 11.945/1995 - Cria o Conselho de Intervenção e Recuperação dos Cortiços (CIRC)**. 1995. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11945-de-4-de-dezembro-de-1995>>. Acesso em 05 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei Nº 16.642/2017 - Código de Obras e Edificações**. 2017. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo_de_obras_ilustrado.pdf>. Acesso em 15 set. 2021.

PRINZ, D. **Planificación y Configuración Urbana**. Barcelona: Gustavo Gili, 1986.

RAFFAELLI, C. B. da S. **Projeto e Renovação Urbana em Áreas Centrais: Análise do desempenho do Conjunto Casarão Celso Garcia**. 2006. 218 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT, São Paulo, 2006.

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

RAPOPORT, A. Los factores socioculturales y la forma de la casa. *In: Vivienda y Cultura*. Milwaukee: Ed. University of Wisconsin, 1969, pg. 65-110.

RAPPL, K. **Avaliação ex ante e a qualidade do habitar no Brasil no século 21: uma possibilidade crítica**. 2019. 350 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP, São Paulo, 2019.

REDE NOSSA SÃO PAULO. **Mapa da desigualdade 2019**. 2019. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/wpcontent/uploads/2019/11/Mapa_Desigualdade_2019_tabelas.pdf>. Acesso em: 19 out. 2022.

REDE NOSSA SÃO PAULO. **Mapa da Desigualdade 2020**. 2020. Disponível em: <<https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2021/08/Mapa-da-Desigualdade-2020-TABELAS.pdf>>. Acesso em: 19 out. 2022.

REDE NOSSA SÃO PAULO. **Mapa da Desigualdade 2021**. 2021. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2021/10/Mapa-Da-Desigualdade-2021_Tabelas.pdf>. Acesso em: 19 out. 2022.

RHEINGANTS, P. A. et al. **Observando a qualidade do lugar: Procedimentos para a avaliação pós-ocupação**. Rio de Janeiro: Proarq/FAU/UFRJ, 2009.

RIBEIRO, E. de. J. **Entrevista com a representante dos moradores (síndica) do Conjunto Habitacional Belém H**. Entrevista realizada por BALDINI, G. O. São Paulo: coleta de dados remota (on-line), entre 22 e 27 de março de 2023.

RICOEUR, P. Arquitectura y narratividad. *In: Arquitectonics - Mind, Land & Society - Arquitectura y Hermenéutica*, p. 9-29. Barcelona: UPC, 2003.

ROCHA, L. M. **Entrevista com a representante dos moradores (síndica) do Conjunto Habitacional Casarão Celso Garcia**. Entrevista realizada por BALDINI, G. O. São Paulo: coleta de dados em 08 de outubro de 2022.

SALCEDO, R. F. B. Parâmetros para assegurar sustentabilidade e moradia adequada nos centros históricos da América Latina. *In: Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade*, v.1, n.4, p.28-43. São Paulo: ANAP, 2020.

SALCEDO, R. F. B. **A reabilitação das residências nos Centros Históricos da América Latina. Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil)**. São Paulo: Editora UNESP, 2007.

SALCEDO, R. F. B. **Análise crítica das obras envolvendo os diálogos da habitação social em centros históricos**. 2019. Tese (livre-docência). FAAC/UNESP, Bauru, 2019.

SALCEDO, R. F. B. **Morar em centros históricos: habitação social em São Paulo (Brasil)**. São Paulo: Cultura Acadêmica, ANAP, 2023.

SALCEDO, R. F. B. et al. Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método. *In: SALCEDO, R.F.B; PASCHOARELI, L. (Org.). Interação: Panorama das Pesquisas em Design, Arquitetura e Urbanismo*. Bauru: Canal 6, 2015.

SALÍNGAROS, N. et al. Habitação socialmente organizada, uma nova abordagem à estrutura urbana II: sugestões práticas para que os projetos funcionem. *In: Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, v.3, n.1, p.125-136, jan. a jun. 2011. Curitiba: Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-PR), 2011.

SALÍNGAROS, N. et al. Habitação socialmente organizada, uma nova abordagem à estrutura urbana III: alguns problemas que enfrentamos. *In: Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, v.3, n.2, p.293-308, jul. a dez. 2011. Curitiba: Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-PR), 2011.

SALÍNGAROS, N. et al. Habitação social na América Latina: uma metodologia para utilizar processos de auto-organização. *In: Anais do Congresso Ibero-Americano de Habitação Social*, p. 1-85. Florianópolis: 2006.

SALÍNGAROS, N. et al. Habitação socialmente organizada, uma nova abordagem à estrutura urbana I: design capaz de estabelecer posse emocional. *In: Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management)*, v.2, n.2, p.191-211, jul. a dez. 2010. Curitiba: Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUC-PR), 2010.

SANCHES, D. **Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo (1990-2012)**. 2015. 465 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

SANCHEZ, E. M. B. **Qualidade da habitação do Projeto Piloto Locação Social para População em Situação de Rua: uma análise dialógica**. 2020. 189 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2020.

SANTOS, C. N. F. **A cidade como um jogo de cartas**. São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SEADE - SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. **Perspectivas demográficas dos distritos do Município de São Paulo: o rápido e diferenciado processo de envelhecimento**. 2014. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/wp-content/uploads/2014/07/spdemog_jan2014.pdf>. Acesso em: 19 out. 2022.

SILVA, E. **Geometria funcional dos espaços da habitação: contribuição ao estudo da problemática da habitação de interesse social**. Porto Alegre: Editora da Universidade, UFRGS, 1982.

SILVA, E. **Uma introdução ao projeto arquitetônico**, Porto Alegre: Editora da Universidade, UFRGS, 3º ed., 2006.

SILVA, M. F. A. da. **Análise dialógica da qualidade de habitação da Parceria Público-Privada na ambiência do Centro Histórico de São Paulo**. 2020. 206 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2020.

SIMONE, A. dos S. **Os cortiços na paisagem do Brás e Belenzinho: um estudo de caso**. 2014. 267 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Física) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo - FFLCH-USP, São Paulo, 2014.

SOGAME, M. rudimentos para o exame da urbanização em sua fase crítica: uma aproximação ao conceito de segregação socioespacial. *In: Geografafares*, n. 2, pp.95-103. Vitória: jun. 2001.

SOUZA, T. C. S. de. **Cortiços em São Paulo: Programas/Vistorias/Relatos**. 2011. 305 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP, São Paulo, 2011.

SUTTI, M. L. **Metodologia de análise da qualidade da habitação social: Projetos de Intervenção em cortiços nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina)**. 2022. 256 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2022.

SYMONIDES, Janusz. Derechos culturales: una categoria descuidada de derechos humanos. *In: Derechos Humanos. Órgano Informativo de la Comisión de Derechos Humanos del Estado de México*, v. 1, n. 74, p. 53-64, 2005. Disponível em: <<https://revistascolaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derechos-humanos-emx/article/view/24419>>. Acesso em: 20 ago. 2022.

TASCHNER, S. P.; BÓGUS, L. M. M. São Paulo: o caleidoscópio urbano. *In: São Paulo em perspectiva*, v.15, n.1, p.31-44. São Paulo: 2001.

UN - UNITED NATIONS. **General Comment Nº 04: The Right To Adequate Housing**. Committe on Economical, Social and Cultural Rights – 6th session – 13 Dec. 1991. Disponível em: <<https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>>. Acesso em: 08 mar. 2022.

UN - UNITED NATIONS. **Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing**. Genebra: Human Rights Council - 43rd session - 24 Feb. / 20 Mar. 2020. Disponível em: <<https://undocs.org/es/A/HRC/43/43>>. Acesso em: 22 mai. 2021.

UN - UNITED NATIONS. **Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future**. 1987. Disponível em: <<https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>>. Acesso em: 09 jan. 2023.

UNESCO - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA A EDUCAÇÃO, A CIÊNCIA E A CULTURA. **Convenção sobre a diversidade cultural**. Paris, 2005.

VARGAS, H. C. CASTILHO, A. L. H. de (Org.) Objetivos, estratégias e resultados. *In: Intervenções em centros urbanos*. Barueri: Manole, 2015. p. 1-51.

ZÁRATE, M. **Urbanismo Ambiental Hermenéutico: una estrategia dialógica y sociofísica de conocimiento proyectual para un urbanismo ambiental alternativo**. 2014. Tese (Doutorado em Arquitetura). Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, 2014.

ZÁRATE, M. **Urbanismo Ambiental. La construcción de una perspectiva cognoscitiva alternativa**. Santa Fé: Editorial UNL, 2015.

PLATAFORMAS DIGITAIS E WEBSITES

ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. **Faltarão 11,9 milhões de casas para brasileiros**. 2021. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/déficit-habitacional/2021/03/22/faltarao-119-milhoes-de-casas-para-brasileiros/>>. Acesso em: 15 ago. 2022.

ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. **SP terá de construir 698 mil moradias para suprir a demanda até 2030, aponta estudo**. 2022. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/déficit-habitacional/2022/06/06/sp-tera-de-construir-698-mil-moradias-para-suprir-a-demanda-ate-2030-aponta-estudo/>>. Acesso em: 15 ago. 2022.

ARQUIDIOCESE DE SÃO PAULO. **Matriz Paroquial São José do Belém**. 2022. Disponível em: <<https://arquisp.org.br/regiaobelem/paroquias/paroquia-sao-jose-do-belem/matriz-paroquial-sao-jose-do-belem>>. Acesso em 23 out. 2021.

CENTRO GASPARGARCIA DE DIREITOS HUMANOS. **Quem somos**. 2022. Disponível em: <<https://gaspargarcia.org.br/institucional/>>. Acesso em 06 out. 2022.

CET - COMPANHIA DE ENGENHARIA DE TRÁFEGO. **Definições**. 2022. Disponível em: <[http://www.cetsp.com.br/consultas/bicicleta/definicoes.aspx#:~:text=Ciclofaixa%3A%20parte%20da%20pista%20de,ciclos%2C%20delimitada%20por%20sinaliza%C3%A7%C3%A3o%20espec%C3%ADfica](http://www.cetsp.com.br/consultas/bicicleta/definicoes.aspx#:~:text=Ciclofaixa%3A%20parte%20da%20pista%20de,ciclos%2C%20delimitada%20por%20sinaliza%C3%A7%C3%A3o%20espec%C3%ADfica.)>. Acesso em 17 out. 2022.

CONDEPHAAT - CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO. **Escola Estadual Amaral Belém**. 2022. Disponível em: <<http://condephaat.sp.gov.br/benstombados/e-e-amadeu-amaral-belem/>>. Acesso em 24 out. 2022.

CONDEPHAAT - CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO. **Vila Maria Zélia**. 2022. Disponível

em: <<http://condephaat.sp.gov.br/benstombados/vila-maria-zelia/>>. Acesso em 23 out. 2022.

CONPRES - CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. **Resolução N° 02 de 2016.** 2022. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re0216Tombamento10EdificacoesAreiaBelemPDF_1463679747.pdf>. Acesso em 23 out. 2022.

CONPRES - CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. **Resolução N° 39 de 1992.** 2022. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/391992_1355423300.pdf>. Acesso em 23 out. 2022.

CYTRYNOWICZ, R. **Belenzinho, 1910, memórias da cidade e das leituras de Jacob Penteado.** 2010. Disponível em: <<https://www.publishnews.com.br/materias/2010/12/03/61203-belenzinho-1910-memorias-da-cidade-e-das-leituras-de-jacob-penteado>>. Acesso em: 23 out. 2022.

GESP - GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Parque Estadual do Belém Manoel Pitta.** 2022. Disponível em: <<https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/cpp/pe-do-belem-manoel-pitta/>>. Acesso em 17 out. 2022.

GOOGLE LLC. **Google Street View.** 2022. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/preview>>. Consultas realizadas entre ago. e out. 2022.

GOOGLE LLC. **Google Maps.** 2022. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/preview>>. Consultas realizadas entre ago. e out. 2022.

GOOGLE LLC. **Google Earth Pro.** 2021. Disponível em: <<https://earth.google.com/web/>>. Consultas realizadas entre ago. e out. 2022.

GUIARRARA, P. **Ilhas de calor.** 2022. Disponível em: <<https://brasilecola.uol.com.br/geografia/ilha-de-calor.htm>>. Acesso em 18 out. 2021.

MDR - MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **O que é o déficit habitacional.** 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/o-que-e-o-deficit-habitacional>>. Acesso em 01 out. 2021.

METRÔ - COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO. **Passageiros Transportados por Linha (Agosto/2022)**. 2021. Disponível em: <<https://transparencia.metrosp.com.br/dataset/demanda/resource/ee7dbeaa-625a-43e4-a74e-adf5b2eadb7e>>. Acesso em 16 out. 2022.

NASCIMENTO, D. **Casarão Cutrale/Antiga Delegacia do Belenzinho** 2021. Disponível em: <<https://saopauloantiga.com.br/casarao-av-celso-garcia-489/>>. Acesso em: 28 out. 2022.

NASCIMENTO, D. **Vila Maria Zélia**. 2012. Disponível em: <<https://saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>>. Acesso em: 23 out. 2022.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **A história do Belém**. 2015. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,a-historia-do-belem,1794023>>. Acesso em: 18 out. 2022.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **Belém: O Distrito da paz**. 2020. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br/guia-de-bairros/belem-o-distrito-da-paz/>>. Acesso em: 18 out. 2022.

PEIXE, M. A; TAVARES, S. F. **A linguagem de padrões de Christopher Alexander. Parâmetros projetuais para a humanização do espaço construído**. 2018. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/18.212/6866>>. Acesso em 20 set. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Censo de Cortiços**. 2022. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/servicos/?p=326391>>. Acesso em 06 out. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Dados demográficos dos distritos pertencentes às Subprefeituras**. 2022. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758>. Acesso em 17 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **História Demográfica do Município de São Paulo**. 2022. Disponível em: <http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_dist.php>. Acesso em 17 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **GeoSampa**. 2022. Disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>. Consultas realizadas entre ago. e out. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **População nos Anos de Levantamento Censitário. Município e Região Metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo e Brasil. 1872 a 2010**. 2022. Disponível em: <http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_brasil.php>. Acesso em 23 out. 2021.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Programa. Mutirões**. 2009. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/index.php?p=3378>>. Acesso em 06 nov. 2021.

PONCHIROLLI, R. **O que são Movimentos Sociais?** 2019. Disponível em: <<https://www.politize.com.br/movimentos-sociais/>>. Acesso em 05 out. 2022.

SEADE - SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. **Seade População**. 2022. Disponível em: <<https://populacao.seade.gov.br/populacao-2022-msp/>>. Acesso em 19 out. 2022.

SEADE - SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. **População do município de SP por distritos, sexo e faixas etárias**. 2022. Disponível em: <<https://repositorio.seade.gov.br/dataset/populacao-do-municipio-de-sao-paulo-por-sexo-e-idade/resource/f3e6f400-668a-43bb-92ac-fe5ad51fd44a>>. Acesso em 19 out. 2022.

APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO MORADORES(AS)

EDIFÍCIO: [] MUTIRÃO [] PAC	LOCALIZAÇÃO:	Data da pesquisa ____/____/____	Nº Apartamento
		Horário/Período	Nº Formulário

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS

1) Nome do entrevistado: _____

2) Local de nascimento: _____

3) Ocupação: _____

4) Gênero: [] Masculino [] Feminino [] Não-binário [] Outro

5) Idade: [] 18 à 30 [] 31 à 40 [] 41 à 50 [] 51 à 59 [] 60 ou mais

6) Etnia: [] Branco [] Pardo [] Preto [] Amarelo [] Indígena

7) Estado civil: [] Solteiro [] Casado [] Divorciado [] Viúvo [] União Estável

8) Grau de escolaridade:

[] Não alfabetizado [] Ensino fundamental [] Ensino médio

[] Ensino superior [] Pós-graduação [] Não sei

9) No seu grupo familiar, você é:

[] Sozinho [] Pai [] Mãe [] Esposa, marido, companheiro(a)

[] Filho [] Irmã(ão) [] Outro parente [] Outro

10) No seu grupo familiar, moram com você:

PARENTESCO	IDADE	GÊNERO	ESTADO CIVIL	ESCOLARIDADE	OCUPAÇÃO

11) Situação habitacional anterior:

[] Em habitação individual, com família [] Em habitação individual, sozinho

[] Em quarto ou cômodo, com família [] Em quarto ou cômodo, sozinho

[] Em habitação coletiva, com família [] Em habitação coletiva, sozinho

[] Outra situação, qual? _____

12) Situação habitacional atual:

[] Em habitação individual, com família [] Em habitação individual, sozinho

[] Em quarto ou cômodo, com família [] Em quarto ou cômodo, sozinho

[] Em habitação coletiva, com família [] Em habitação coletiva, sozinho

[] Outra situação, qual? _____

13) Há quanto tempo mora no edifício: _____

14) Participação econômica no núcleo familiar:

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

15) Atividades remuneradas: ☐ SIM ☐ NÃO. Se SIM, qual?

- ☐ Estágio ☐ Emprego fixo particular ☐ Emprego autônomo
- ☐ Emprego fixo federal/estadual/municipal ☐ Aposentado

16) Participação em programas governamentais: ☐ SIM ☐ NÃO. Se SIM, qual(is)?**17) Participou no projeto do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.**

Se SIM, como foi essa participação: _____

18) Participou na obra do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como foi essa participação: _____

19) Participa na manutenção do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como é essa participação: _____

20) Participa na gestão condominial do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como é essa participação: _____

PADRÕES SOCIAIS E POLÍTICOS (BAIRRO E VIZINHANÇA)**21) Quais destas atividades você ou os membros da sua família realizam no Brás/Belém?**

ATIVIDADE	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Comprar mantimentos	☐	☐		
Atendimentos de saúde	☐	☐		
Atividades profissionais	☐	☐		
Atividades escolares	☐	☐		
Atividades esportivas/lazer	☐	☐		
Atividades sociais	☐	☐		
Atividades religiosas	☐	☐		
Outras atividades, quais?				

22) Que meio de transporte você ou os membros da sua família utilizam para a realização das atividades no Brás/Belém?

ATIVIDADE	A PÉ	ÔNIBUS/TREM/ METRÔ	CARRO/ MOTO	TÁXI/ UBER	BICICLETA
Comprar mantimentos	☐	☐	☐	☐	☐
Atendimentos de saúde	☐	☐	☐	☐	☐
Atividades profissionais	☐	☐	☐	☐	☐

ATIVIDADE	A PÉ	ÔNIBUS/TREM/ METRÔ	CARRO/ MOTO	TÁXI/ UBER	BICICLETA
Atividades escolares	[]	[]	[]	[]	[]
Atividades esportivas/lazer	[]	[]	[]	[]	[]
Atividades sociais	[]	[]	[]	[]	[]
Atividades religiosas	[]	[]	[]	[]	[]
Outras atividades	[]	[]	[]	[]	[]

23) Quais são as vantagens de morar no Brás/Belém?

24) Quais são as desvantagens de morar no Brás/Belém?

25) Gostaria de morar em outra região da cidade? SIM [] NÃO []

Se SIM, Por quê?: _____

26) Você considera a vizinhança perigosa? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

PADRÕES CULTURAIS (COLETIVOS) – CONJUNTO HABITACIONAL

27) Qual ambiente você mais gosta no Conjunto Habitacional?

28) Qual ambiente você menos gosta no Conjunto Habitacional?

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

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	[]	[]	[]	[]	[]
Corredores e escadas	[]	[]	[]	[]	[]
Estacionamento	[]	[]	[]	[]	[]
Espaços abertos de uso coletivos (pátio, quadra esportiva, etc.)	[]	[]	[]	[]	[]
Salão de festas/reuniões	[]	[]	[]	[]	[]
Outros equipamentos (creche, biblioteca, etc.)	[]	[]	[]	[]	[]
Aparência externa (fachadas e pisos)	[]	[]	[]	[]	[]
Aparência interna (pisos, paredes e tetos)	[]	[]	[]	[]	[]

30) Para você, que outra área comum o Conjunto Habitacional deveria ter?

31) Você acha que a portaria controla o acesso de pessoas? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

32) Você se sente seguro dentro do Conjunto Habitacional? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

33) As medidas de prevenção de incêndio são adequadas? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

34) Como você avalia a acessibilidade nas áreas coletivas do Edifício?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	[]	[]	[]	[]	[]
Corredores e escadas	[]	[]	[]	[]	[]
Estacionamento	[]	[]	[]	[]	[]
Espaços abertos de uso coletivos (pátio, quadra esportiva, etc.)	[]	[]	[]	[]	[]
Salão de festas/reuniões	[]	[]	[]	[]	[]
Outros equipamentos (creche, biblioteca, etc.)	[]	[]	[]	[]	[]

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS E COLETIVOS) – ANTERIOR**35) Quais atividades você ou os membros da sua família realizavam na sua antiga casa?**

TRABALHO REPRODUTIVO (TAREFAS DOMÉSTICAS)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça	[]	[]		
Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos	[]	[]		
Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio, de eletrodomésticos ou outros equipamentos do domicílio	[]	[]		
Limpar e arrumar o domicílio	[]	[]		
Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio	[]	[]		
Cuidar de outras pessoas ou animais	[]	[]		
Outras atividades, quais?				
TRABALHO PRODUTIVO (REMUNERADO)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Faxina e limpezas	[]	[]		
Professor particular ou cuidador	[]	[]		
Consultor ou revendedor	[]	[]		
Manutenção e reparos gerais (eletricista, encanador, pedreiro, etc.)	[]	[]		
Vendedor (doces, artesanato)	[]	[]		
Emprego fixo ou autônomo (presencial ou home office)	[]	[]		
Outras atividades, quais?				
DESCANSO E LAZER	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Assistir televisão	[]	[]		
Leitura e escrita	[]	[]		
Ouvir música	[]	[]		

DESCANSO E LAZER	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Navegar na internet	[]	[]		
Jogar jogos (baralho, dominó, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)	[]	[]		
Dormir ou descansar	[]	[]		
Receber visitas de parentes, amigos ou pessoas conhecidas	[]	[]		
Outras atividades, quais?				

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS E COLETIVOS) – ATUAL

36) Quais atividades você ou os membros da sua família realizam na sua atual casa?

TRABALHO REPRODUTIVO (TAREFAS DOMÉSTICAS)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça	[]	[]		
Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos	[]	[]		
Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio, de eletrodomésticos ou outros equipamentos do domicílio	[]	[]		
Limpar e arrumar o domicílio	[]	[]		
Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio	[]	[]		
Cuidar de outras pessoas ou animais	[]	[]		
Outras atividades, quais?				
TRABALHO PRODUTIVO (REMUNERADO)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Faxina e limpezas	[]	[]		
Professor particular ou cuidador	[]	[]		
Consultor ou revendedor	[]	[]		
Manutenção e reparos gerais (eletricista, encanador, pedreiro, etc.)	[]	[]		
Vendedor (doces, artesanato)	[]	[]		
Emprego fixo ou autônomo (presencial ou home office)	[]	[]		
Outras atividades, quais?				
DESCANSO E LAZER	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Assistir televisão	[]	[]		
Leitura e escrita	[]	[]		
Ouvir música	[]	[]		
Navegar na internet	[]	[]		

DESCANSO E LAZER	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Jogar jogos (baralho, dominó, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)	[]	[]		
Dormir ou descansar	[]	[]		
Receber visitas de parentes, amigos ou pessoas conhecidas	[]	[]		
Outras atividades, quais?				

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS) - APARTAMENTO

37) Seu apartamento é: Próprio [] Alugado [] Financiado [] Outro []

38) Você acha o tamanho do seu apartamento adequado? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

39) Você gosta de como os ambientes da casa são organizados? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

40) Qual ambiente você mais gosta no seu apartamento?

41) Qual ambiente você menos gosta no seu apartamento?

42) Você considera o seu apartamento acessível para pessoas idosas ou com algum tipo de deficiência física? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

43) O pé-direito (medida entre o piso e o teto) é adequado? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

44) Os acabamentos (piso, paredes e tetos) são bons? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

45) Como você avalia o tamanho dos seguintes ambientes:

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	[]	[]	[]	[]	[]
Cozinha/Lavanderia	[]	[]	[]	[]	[]
Banheiro	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 1	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 2	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e cozinha (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e quarto (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]

46) O barulho do exterior entra no seu apartamento? SIM [] NÃO []

Se SIM, de onde vem?: _____

47) Você sente privacidade dentro do seu apartamento? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

48) Como você avalia o apartamento no verão e no inverno?

ESTAÇÃO DO ANO	MUITO QUENTE	QUENTE	NORMAL	FRIO	MUITO FRIO

Verão	[]	[]	[]	[]	[]
Inverno	[]	[]	[]	[]	[]

49) Como você avalia o conforto térmico dos seguintes ambientes:

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	[]	[]	[]	[]	[]
Cozinha/Lavanderia	[]	[]	[]	[]	[]
Banheiro	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 1	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 2	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e cozinha (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e quarto (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]

50) Como você avalia iluminação natural (sol) que entra no apartamento?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Iluminação natural	[]	[]	[]	[]	[]

51) Como você avalia iluminação natural (sol) dos seguintes ambientes?

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	[]	[]	[]	[]	[]
Cozinha/Lavanderia	[]	[]	[]	[]	[]
Banheiro	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 1	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 2	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e cozinha (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e quarto (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]

52) Como você avalia ventilação natural do apartamento?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Ventilação natural	[]	[]	[]	[]	[]

53) Como você avalia ventilação natural dos seguintes ambientes?

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	[]	[]	[]	[]	[]
Cozinha/Lavanderia	[]	[]	[]	[]	[]
Banheiro	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 1	[]	[]	[]	[]	[]
Dormitório 2	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e cozinha (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]
Sala e quarto (conjugados)	[]	[]	[]	[]	[]

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS) – COVID-19

54) Durante o dia, quantas horas você passa dentro da sua casa?

0 a 6 horas [] 7 a 12 horas [] 13 a 18 horas [] 18 a 24 horas []

55) Você fez isolamento social durante a pandemia? SIM [] NÃO []

56) Você acha sua casa adequada para o isolamento social? SIM [] NÃO []

Se NÃO, Por quê?: _____

57) Você trabalhou em casa (Home Office) durante a pandemia? SIM [] NÃO []

58) Você acha sua casa adequada para o Home Office? SIM [] NÃO []

Se NÃO, Por quê?: _____

59) Você fez alguma modificação ou reparo na sua casa por causa da pandemia?

SIM [] NÃO []. Se SIM, qual(is)?: _____

60) Você acha que as áreas comuns do Conjunto Habitacional atendem as medidas de prevenção da COVID-19? SIM [] NÃO []

Por quê?: _____

61) Descreva em poucas palavras como seria a casa ideal para você:

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS E COLETIVOS) - DESEJADA

62) Quais atividades você ou os membros da sua família realizariam na casa que vocês gostariam de morar?

TRABALHO REPRODUTIVO (TAREFAS DOMÉSTICAS)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça	[]	[]		
Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos	[]	[]		
Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio, de eletrodomésticos ou outros equipamentos do domicílio	[]	[]		
Limpar e arrumar o domicílio	[]	[]		
Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio	[]	[]		
Cuidar de outras pessoas ou animais	[]	[]		
Outras atividades, quais?				
TRABALHO PRODUTIVO (REMUNERADO)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Faxina e limpezas	[]	[]		
Professor particular ou cuidador	[]	[]		
Consultor ou revendedor	[]	[]		
Manutenção e reparos gerais (eletricista, encanador, pedreiro, etc.)	[]	[]		
TRABALHO PRODUTIVO (REMUNERADO)	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Vendedor (doces, artesanato)	[]	[]		

Emprego fixo ou autônomo (presencial ou home office)	[]	[]		
Outras atividades, quais?				
DESCANSO E LAZER	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	EM QUE LOCAL E HORÁRIO?
Assistir televisão	[]	[]		
Leitura e escrita	[]	[]		
Ouvir música	[]	[]		
Navegar na internet	[]	[]		
Jogar jogos (baralho, dominó, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)	[]	[]		
Dormir ou descansar	[]	[]		
Receber visitas de parentes, amigos ou pessoas conhecidas	[]	[]		
Outras atividades, quais?				

MUITO OBRIGADO PELA SUA RESPOSTA!!!

APÊNDICE B - ENTREVISTA COM O REPRESENTANTE DOS MORADORES(AS)

EDIFÍCIO: ☐ MUTIRÃO ☐ PAC	LOCALIZAÇÃO:	Data da entrevista ____ / ____ / ____	Nº Apartamento
		Horário/Período	Nº Formulário

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS

1) Nome do entrevistado: _____

2) Local de nascimento: _____

3) Ocupação: _____

4) Gênero: ☐ Masculino ☐ Feminino ☐ Não-binário ☐ Outro5) Idade: ☐ 18 à 30 ☐ 31 à 40 ☐ 41 à 50 ☐ 51 à 59 ☐ 60 ou mais6) Etnia: ☐ Branco ☐ Pardo ☐ Preto ☐ Amarelo ☐ Índigena7) Estado civil: ☐ Solteiro ☐ Casado ☐ Divorciado ☐ Viúvo ☐ União Estável

8) Grau de escolaridade:

☐ Não alfabetizado ☐ Ensino fundamental ☐ Ensino médio☐ Ensino superior ☐ Pós-graduação ☐ Não sei

9) No seu grupo familiar, você é:

☐ Sozinho ☐ Pai ☐ Mãe ☐ Esposa, marido, companheiro(a)☐ Filho ☐ Irmã(ão) ☐ Outro parente ☐ Outro

10) No seu grupo familiar, moram com você:

PARENTESCO	IDADE	GÊNERO	ESTADO CIVIL	ESCOLARIDADE	OCUPAÇÃO

11) Situação habitacional anterior:

☐ Em habitação individual, com família ☐ Em habitação individual, sozinho☐ Em quarto ou cômodo, com família ☐ Em quarto ou cômodo, sozinho☐ Em habitação coletiva, com família ☐ Em habitação coletiva, sozinho☐ Outra situação, qual? _____

12) Situação habitacional atual:

☐ Em habitação individual, com família ☐ Em habitação individual, sozinho☐ Em quarto ou cômodo, com família ☐ Em quarto ou cômodo, sozinho☐ Em habitação coletiva, com família ☐ Em habitação coletiva, sozinho☐ Outra situação, qual? _____

13) Há quanto tempo mora no edifício: _____

14) Participação econômica no núcleo familiar:

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

15) Atividades remuneradas: ☐ SIM ☐ NÃO. Se SIM, qual?

- ☐ Estágio ☐ Emprego fixo particular ☐ Emprego autônomo
☐ Emprego fixo federal/estadual/municipal ☐ Aposentado

16) Participação em programas governamentais: ☐ SIM ☐ NÃO. Se SIM, qual(is)?

PADRÕES SOCIAIS E POLÍTICOS (BAIRRO E VIZINHANÇA)**17) Quais são as vantagens de morar no Brás/Belém?**

18) Quais são as desvantagens de morar no Brás/Belém?

19) Qual serviço ou equipamento comunitário falta no Brás/Belém?

20) Você considera a vizinhança perigosa? SIM ☐ NÃO ☐

Por quê?: _____

PADRÕES COLETIVOS (GESTÃO CONDOMINIAL E PARTICIPAÇÃO POPULAR)**21) Participação no projeto do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.**

Se SIM, como fora essa participação: _____

22) Participação na obra do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como fora essa participação: _____

23) Participação na manutenção do Conjunto Habitacional: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como fora essa participação: _____

24) Há quanto tempo atua como representante dos moradores: _____**25) Como você se tornou representante dos moradores?: _____**

26) Quais atividades você desenvolve como representante dos moradores?

27) São realizadas assembleias gerais com os moradores? [] SIM [] NÃO.

28) Se SIM, quais são as pautas dessas reuniões?:

29) Se SIM, qual é a frequência dessas reuniões?:

30) Os moradores realizam atividades coletivas? [] SIM [] NÃO.

Se SIM, quais são essas atividades?:

31) A convivência entre os moradores é pacífica? [] SIM [] NÃO.

Por quê?:

32) Como é resolvido um conflito entre os moradores?:

33) Que tipos de manutenções e reparos são realizados no Conjunto Habitacional?

34) Qual a fonte de recursos (receita) e frequência dessas manutenções e reparos?

35) Os moradores participam diretamente nessas manutenções e reparos?

36) 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 nas 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?				

PADRÕES COLETIVOS (CONJUNTO HABITACIONAL)

37) Quais são as vantagens de morar no Conjunto Habitacional?

38) Quais são as desvantagens de morar no Conjunto Habitacional?

39) Qual ambiente os moradores mais gostam no Conjunto Habitacional?

40) Qual ambiente os moradores menos gostam no Conjunto Habitacional?

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

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	[]	[]	[]	[]	[]
Corredores e escadas	[]	[]	[]	[]	[]
Estacionamento	[]	[]	[]	[]	[]
Espaços abertos de uso coletivo (pátio, quadra esportiva, etc.)	[]	[]	[]	[]	[]
Salão de festas/reuniões	[]	[]	[]	[]	[]
Outros equipamentos (creche, biblioteca, etc.)	[]	[]	[]	[]	[]
Aparência externa (fachadas e pisos)	[]	[]	[]	[]	[]
Aparência interna (pisos, paredes e tetos)	[]	[]	[]	[]	[]

42) Para você, que outra área comum o Conjunto Habitacional deveria ter?

43) Você acha que a portaria controla o acesso de pessoas? SIM [☐] NÃO [☐]

Por quê?:

44) Os moradores se sentem seguros dentro do Edifício? SIM [☐] NÃO [☐]

Por quê?:

45) As medidas de prevenção de incêndio são adequadas? SIM [☐] NÃO [☐]

Por quê?:

46) Como você avalia a acessibilidade nas áreas coletivas do Edifício?

ÁREAS COLETIVAS	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]
Corredores e escadas	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]
Estacionamento	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]
Espaços abertos de uso coletivos (pátio, quadra esportiva, etc.)	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]
Salão de festas/reuniões	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]
Outros equipamentos (creche, biblioteca, etc.)	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]	[☐]

47) Foram realizadas manutenções e reparos no Conjunto Habitacional em função da pandemia de COVID-19? SIM [☐] NÃO [☐]. Se SIM, qual(is)?:

48) Quais manutenções e reparos, no Conjunto Habitacional, seriam desejadas pelos moradores em função da pandemia de COVID-19?

49) Você acha que as áreas comuns do Conjunto Habitacional atendem as medidas de prevenção da COVID-19? SIM [☐] NÃO [☐]

Por quê?:

MUITO OBRIGADO PELA SUA RESPOSTA!!!

APÊNDICE C - USO SOCIAL/PERCEPÇÃO DOS USUÁRIOS - CONJUNTO HABITACIONAL CASARÃO CELSO GARCIA

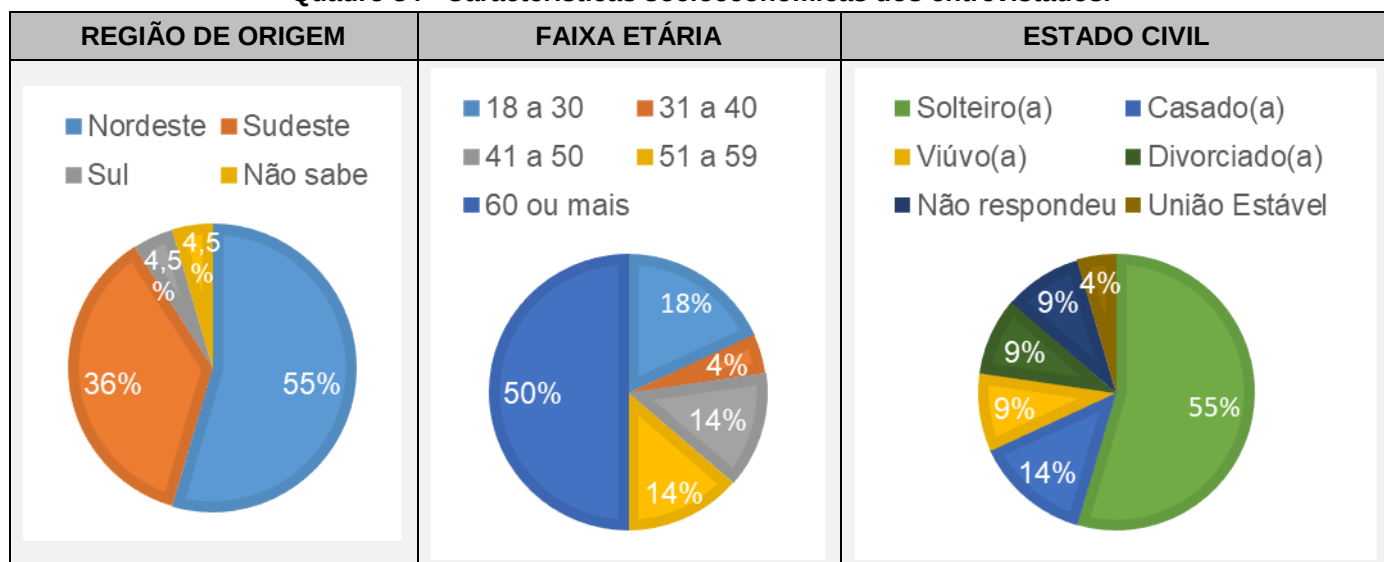
E.01 - Características socioeconômicas

Região de origem: 55,00% (12 pessoas) são do Nordeste, 36,00% (08 pessoas) são do Sudeste, 4,50% (01 pessoas) são do Sul e 4,50% (01 pessoa) não souberam identificar a região de origem (Ver Quadro 84). Percebe-se que a maioria migrou para a cidade de São Paulo, em busca de uma melhor qualidade de vida.

Idade: 50,00% (11 pessoas) disseram que tem 60 anos ou mais, 18,00% (04 pessoas) tem idade entre 18 e 30 anos, 14,00% (03 pessoas) tem idade entre 41 e 50 anos, 14,00% (03 pessoas) tem idade entre 51 e 59 anos e 4,00% (01 pessoa) tem idade entre 31 e 40 anos. Portanto, metade dos entrevistados são idosos (Ver Quadro 84), moradores originais, que participaram do mutirão autogerido.

Estado civil: 55,00% (12 pessoas) são solteiras, 14,00% (03 pessoas) são casadas, 9,00% (02 pessoas) são viúvas, 9,00% (02 pessoas) são divorciadas, 9,00% (02 pessoas) não responderam e 4,00% (01 pessoa) estão em união estável (Ver Quadro 84). Este percentual de pessoas solteiras pode ser justificado pelo fato de que muitas famílias foram constituídas sem o casamento civil.

Quadro 84 - Características socioeconômicas dos entrevistados.



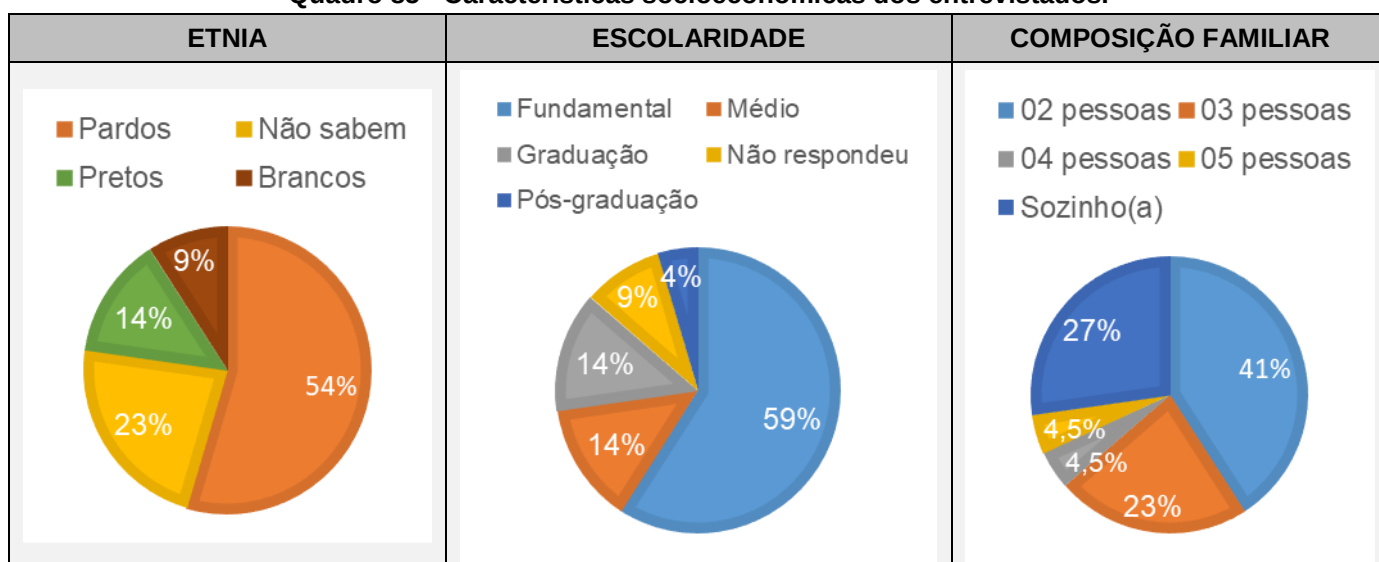
Fonte: AUTOR (2022).

Etnia: 54,00% (12 pessoas) são pardas, 23,00% (05 pessoas) não declararam ou não souberam responder, 14,00 (03 pessoas) são pretas e 9,00% (02 pessoas) são brancas (Ver Quadro 85). Como justificativa, cita-se o alto número de famílias de origem nordestina, denotando um alto grau de miscigenação.

Escolaridade: 59,00% (13 pessoas) tem apenas o ensino fundamental, 14,00% (03 pessoas) o ensino médio, 14,00% (03 pessoas) o ensino superior, 9,00% (02 pessoas) não souberam responder e 4,00% (01 pessoa) afirmaram ter pós-graduação. (Ver Quadro 85). Este fato pode estar atrelado a necessidade de abandonar os estudos para trabalhar e auxiliar na renda familiar, algo também relacionado com a origem migratória de grande parte dos entrevistados.

Composição familiar: 41,00% (09 pessoas) tem uma família de 02 pessoas, 27,00% (06 pessoas) moram sozinhas, 23,00% (05 pessoas) tem uma família de 03 pessoas, 4,50% (01 pessoa) tem uma família de 04 pessoas e 4,50% (01 pessoa) tem uma família de 05 pessoas. (Ver Quadro 85). Neste caso, cita-se o alto percentual de moradores idosos, cujos filhos constituíram família e mudaram-se de casa, ou ainda, a ocorrência de divórcios ou falecimentos no grupo familiar.

Quadro 85 - Características socioeconômicas dos entrevistados.

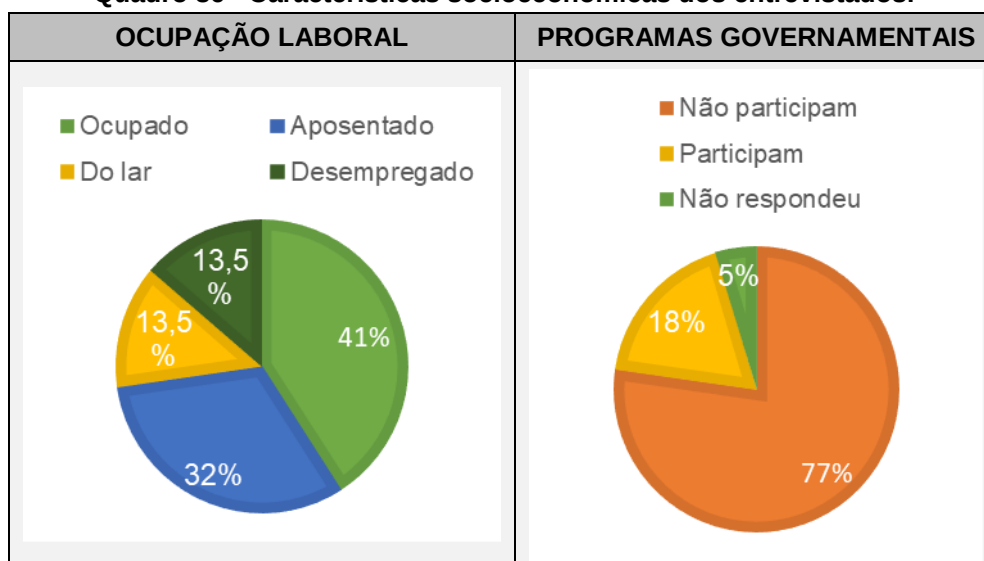


Fonte: AUTOR (2022).

Ocupação: 41,00% (09 pessoas) afirmaram que possuem alguma ocupação laboral, formal ou informal (operário, pedreiro, técnico em eletrônica, assistente pessoal, fotógrafo, pintor/eletricista, contador e catador de materiais recicláveis), 32,00% (07 pessoas) são aposentados, 13,50% (03 pessoas) são do lar e 13,50% (03 pessoas) estão desempregados (Ver Quadro 86).

Programas governamentais: 77,00% (17 pessoas) afirmaram que não participam de nenhum programa governamental, 18,00% (04 pessoas) participam e 5,00% (01 pessoa) preferiram não responder (Ver Quadro 86). Dentro os programas citados, estão: Auxílio Emergencial, Auxílio Caminhoneiro e Auxílio Brasil.

Quadro 86 - Características socioeconômicas dos entrevistados.



Fonte: AUTOR (2022).

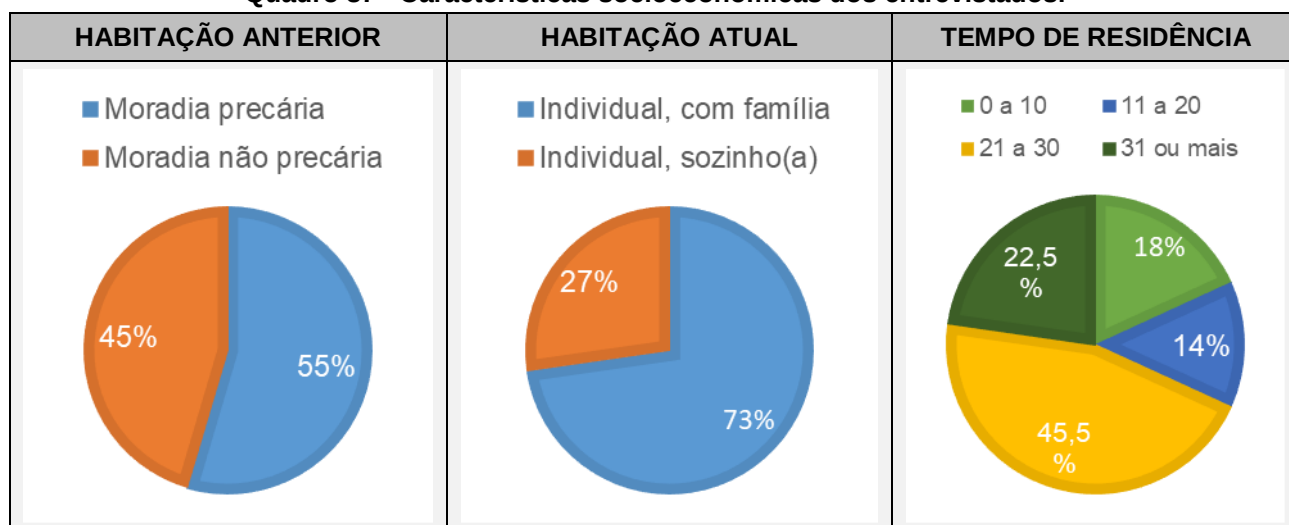
Situação habitacional anterior: 27,27% (06 pessoas) afirmaram que moravam com a família em quarto ou cômodo alugado (cortiço), 13,63% (03 pessoas) moravam com a família em habitação individual, 13,63% (03 pessoas) moravam sozinhas em habitação individual, 13,63% (03 pessoas) moravam em pensão, 13,63% (03 pessoas) moravam em casa alugada, 9,09% (02 pessoas) moravam com a família em habitação coletiva, 4,56% (01 pessoa) moravam em favela e 4,56% (01 pessoa) moravam no Mutirão Sando André.

Portanto, a maioria dos entrevistados residia em habitação precária (Ver Quadro 87). Isso pode estar atrelado ao alto grau de vulnerabilidade social dos entrevistados, pois estas residiam em cortiços antes da implantação do Programa Habitacional. Ressalta-se também que foram entrevistados moradores “novos”.

Situação habitacional atual: 73,00% (16 pessoas) afirmaram que moram em habitação individual com a família e 27,00% moram sozinhas, também em habitação individual (Ver Quadro 87). Percebe-se que o Programa Habitacional foi capaz de prover moradia individual aos beneficiários, apesar dos problemas detectados.

Tempo de residência: 45,45% (10 pessoas) afirmaram que residem no edifício entre 21 e 30 anos, 22,50% (05 pessoas) há 30 anos ou mais, 18,00% (04 pessoas) entre 0 e 10 anos e 14,00% (03 pessoas) entre 11 e 20 anos. Portanto, a maioria dos entrevistados reside no edifício, ou nas proximidades, há mais de 20 anos (Ver Quadro 87). Os moradores mais antigos consideraram o tempo em que viveram no cortiço do Casarão Cutrale, ou em outros cortiços da região.

Quadro 87 - Características socioeconômicas dos entrevistados.



Fonte: AUTOR (2022).

Definição da amostra de entrevistados: origem nordestina; idade acima de 60 anos; estado civil solteiro; autodeclarados pardos; apenas o ensino fundamental (completo ou incompleto); situação habitacional anterior precária (quarto ou cômodo de cortiço, habitação coletiva, pensão e favela); residem atualmente em habitação individual, com família de até 02 (duas) pessoas; diversidade de atividades laborais (formais ou informais), mas com maioria de aposentados, do lar ou desempregados.

Conclui-se que o estudo de caso atendeu as famílias que necessitaram de Programas Habitacionais ao final dos anos 1980, por residir em cortiços e outros tipos de moradia precária. No caso dos entrevistados que residem há poucos anos, percebe-se que são filhos dos moradores originais, ou famílias que se mudaram nos últimos anos, mediante aluguel ou compra (“contrato de gaveta”). O Quadro 88 apresenta o parecer do parâmetro “E.01 - Características socioeconômicas”.

Quadro 88 - Avaliação do parâmetro “Características socioeconômicas”.

E.01 - Características socioeconômicas
1) Parâmetros relacionados: 04. B - Programa Habitacional: (B.04 - Movimentos sociais; B.03 - Segurança de posse; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: - Os moradores foram contemplados pelo Programa Habitacional, pois residiam no centro histórico e ambiência de São Paulo, seja em cortiços ou outros tipos de moradia precária; - Os beneficiários também foram auxiliados pelos movimentos sociais contemplados pelo Programa Habitacional, ou ainda, participaram ativamente dos mesmos; - Há semelhanças entre os moradores entrevistados e a demanda original, ainda que novas famílias tenham se mudado para o Conjunto Habitacional ao longo dos últimos anos; - As famílias estudadas possuem características condizentes com o Contexto. No entanto, a

segurança de posse não é garantida, pois ainda faltam os Títulos de Propriedade. Já o financiamento habitacional não pôde ser avaliado, pois não há contratos de compra.

Fonte: AUTOR (2022).

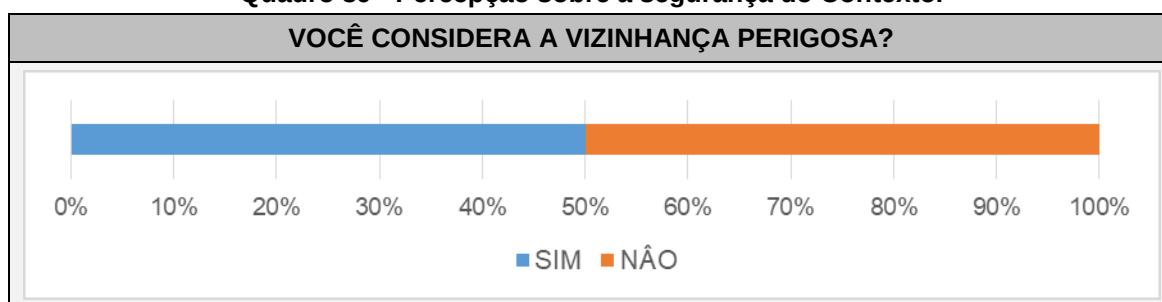
E.02 - Contexto imediato

Vantagens do bairro: Em geral, as respostas foram do tipo “aqui fica perto de tudo”. Foram citados: a proximidade com diversos comércios e serviços, como açougue, farmácia, padaria, loja de roupas, mercado, a oferta de transporte coletivo (ônibus, trem e metrô), serviços de saúde, hospital, igreja, creche, a facilidade para realizar a maioria dos deslocamentos a pé e a proximidade com o centro da cidade.

Desvantagens do bairro: Os entrevistados citaram diversos motivos, sendo bastante críticos. Foram citados: a falta de opções de lazer, o trânsito intenso, a grande presença de sujeira e lixo nas ruas, a ocorrência de enchentes, o preço alto dos mantimentos, a alta criminalidade e ocorrência de assaltos, a maior sensação de insegurança durante a noite e a falta de patrulhamento policial. Também houve menções ao clima frio da região e a falta do controle de entrada e saída de pessoas na portaria do Conjunto Habitacional, aumentando a sensação de insegurança.

Sensação de segurança: 50,00% (11 pessoas) consideraram a vizinhança perigosa e 50,00% (11 pessoas) não (Ver Quadro 89). Alguns afirmam que a região era mais perigosa na época de implantação do Conjunto Habitacional, há mais de 30 anos. Outros, que já estão “acostumados” com a violência do entorno. Em geral, os moradores mais novos, filhos de mutirantes ou não, se sentem mais inseguros.

Quadro 89 - Percepção sobre a segurança do Contexto.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 90 apresenta o parecer do parâmetro “E.02 - Contexto imediato”.

Quadro 90 - Avaliação do parâmetro “Contexto imediato”.

E.02 - Contexto imediato
1) Parâmetros relacionados: 05. B - Programa Habitacional: (B.08 - Mobilidade urbana; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental).

2) Avaliação: Atende totalmente

3) Comentários gerais:

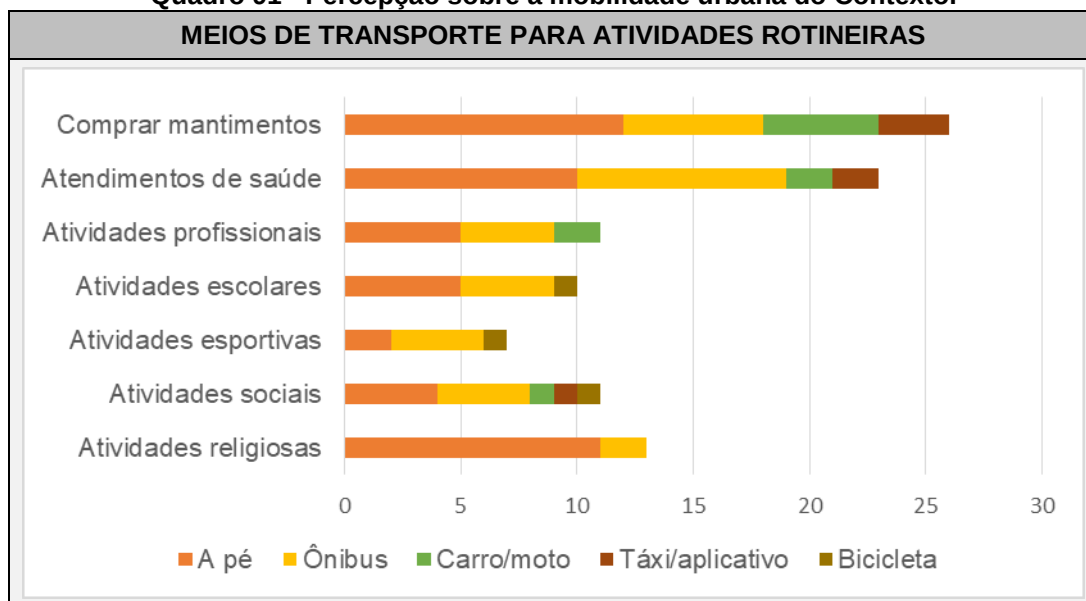
- O Contexto oferece equipamentos urbanos de uso coletivo e comércios essenciais para o uso habitacional. A percepção dos moradores aponta que o Contexto “tem de tudo”;
- Os entrevistados não mencionaram praças ou parques. No entanto, como o estudo de caso possui uma praça interna, considera-se que esta demanda também é atendida.

Fonte: AUTOR (2022).

E.03 - Mobilidade urbana

Atividades rotineiras: Destaque para os deslocamentos a pé e por ônibus, devido à boa oferta de comércios, equipamentos urbanos e serviços coletivos do Contexto. Os entrevistados podiam escolher mais de um modal de transporte para uma atividade, ou ainda, podiam não realizar determinada atividade (Ver Quadro 91). A maioria dos moradores não possui carro ou moto, pois o edifício foi projetado sem vagas de garagem. No caso dos moradores que possuem veículo automotor individual, estes acabam por pagar o aluguel em estacionamentos da região.

Quadro 91 - Percepção sobre a mobilidade urbana do Contexto.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 92 apresenta o parecer do parâmetro “E.03 - Mobilidade urbana”.

Quadro 92 - Avaliação do parâmetro “Mobilidade urbana”.

E.03 - Mobilidade urbana
1) Parâmetros relacionados: 05. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.02 - Contexto imediato). B - Programa Habitacional: (B.08 - Mobilidade urbana; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico; A.03 - Urbano, cultural e ambiental).
2) Avaliação: Atende totalmente

3) Comentários gerais:

- O Contexto apresenta uma boa oferta de equipamentos urbanos, serviços e comércios. Os moradores realizam a maioria das atividades a pé ou de ônibus. Com menor frequência, foram citados carro/moto, táxi/motorista de aplicativo e bicicleta.

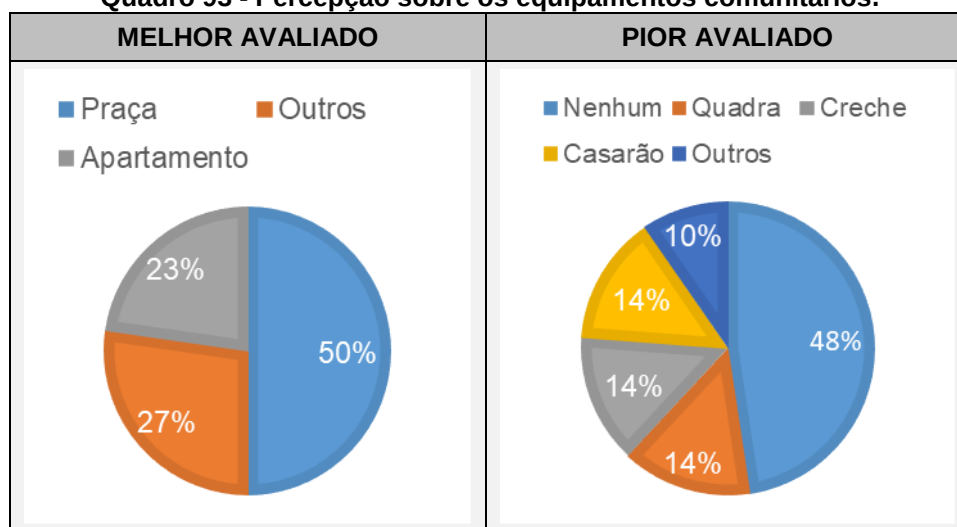
Fonte: AUTOR (2022).

E.04 - Equipamentos comunitários

Melhor avaliado: 50,00% (11 pessoas) mencionaram a praça, para socializar, encontrar amigos, caminhar, tomar sol, permanecer na sombra, etc. 27,00% (06 pessoas) citaram espaços como a lavanderia coletiva, para socializar, a quadra poliesportiva, os salões de festas, ou ainda, a convivência com os vizinhos. 23,00% (05 pessoas) citaram o próprio apartamento, ou por não ter tempo para utilizar as áreas coletivas, ou por preferir ficar em casa (Ver Quadro 93).

Pior avaliado: 48,00% (10 pessoas) não souberam responder, 14,00% (03 pessoas) citaram a quadra poliesportiva, pela presença de usuários de drogas e pelo barulho de crianças e jovens, 14,00% (03 pessoas) a creche, por estar abandonada, 14,00% (03 pessoas) o casarão, por estar degradado e por emitir um forte odor de mofo, e 10,00% (02 pessoas) a portaria, pela deficiência no controle de entrada e saída de pessoas (Ver Quadro 93). Além disso, foram mencionados os corredores, a praça, quando há usuários de drogas, além da convivência com alguns vizinhos.

Quadro 93 - Percepção sobre os equipamentos comunitários.



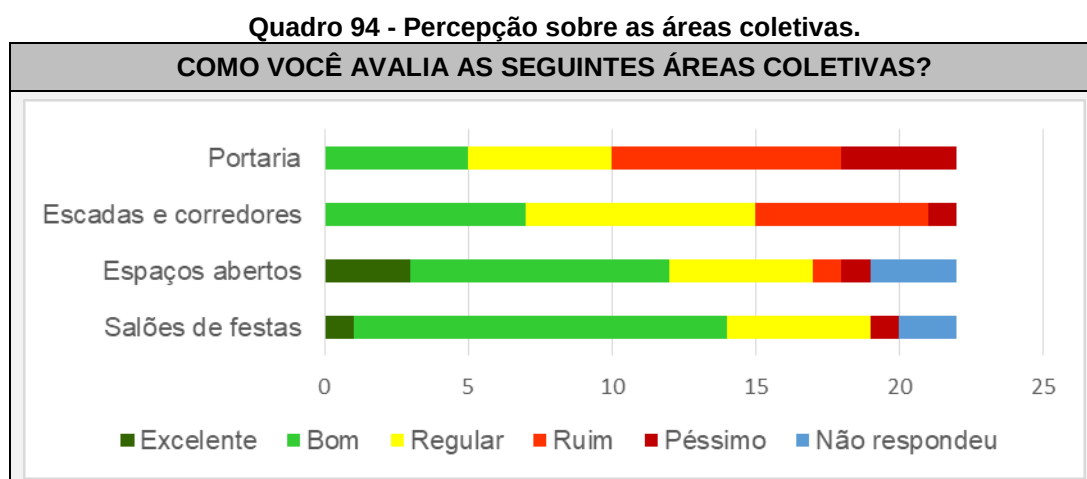
Fonte: AUTOR (2022).

Avaliação das áreas coletivas: Os salões de festas e os espaços abertos (praça central) tiveram maioria de avaliações “Excelente” ou “Bom” (Ver Quadro 94). No caso dos salões de festas, considera-se que o estudo de caso possui poucos equipamentos comunitários para lazer e socialização, o que acaba valorizando a

utilização destes, pois possuem área útil (m²) considerável (161,57 m² no Bloco 01 e 159,93 m² no Bloco 04). Além da praça central, utilizada por adultos e idosos, há apenas a quadra, utilizada por crianças, adolescentes, e jovens adultos.

Corredores e escadas: Maioria de avaliações “Bom” ou “Regular”. Apesar das deficiências na ventilação e iluminação natural, não houveram grandes críticas. Considera-se que estes espaços são utilizados apenas para a circulação de pessoas e o armazenamento de pertences, no caso dos Blocos 01 e 04. Portanto, a insalubridade destes espaços não gera incômodo nos moradores (Ver Quadro 94).

Portaria: Área coletiva pior avaliada, com maioria de avaliações “Ruim” ou “Péssimo”, pois apresenta graves deficiências no controle de entrada e saída de pessoas, sejam moradores, visitantes ou prestadores de serviços. Percebe-se que qualquer pessoa pode entrar no Conjunto Habitacional sem grandes dificuldades, a qualquer horário do dia, inclusive de madrugada (Ver Quadro 94).



Fonte: AUTOR (2022).

Segregação socioespacial: Foi observada uma hierarquia socioespacial nas áreas coletivas. A praça é utilizada por todos os moradores, mas há uma maior presença de idosos, que realizam atividades sociais, com distinção entre homens e mulheres, que interagem com pessoas do mesmo gênero e idade. Esta segregação acontece durante todo dia, enquanto a praça é utilizada a noite pelos usuários de drogas, tendo sido também verificada a presença destes durante o dia.

Os adolescentes e jovens adultos utilizam a quadra poliesportiva com mais frequência, para socialização. Foram verificados jovens realizando atividades físicas, conversando, consumindo bebidas alcoólicas, etc. A quadra também é utilizada por crianças, que não possuem outra área de lazer. Além disso, elas também transitam

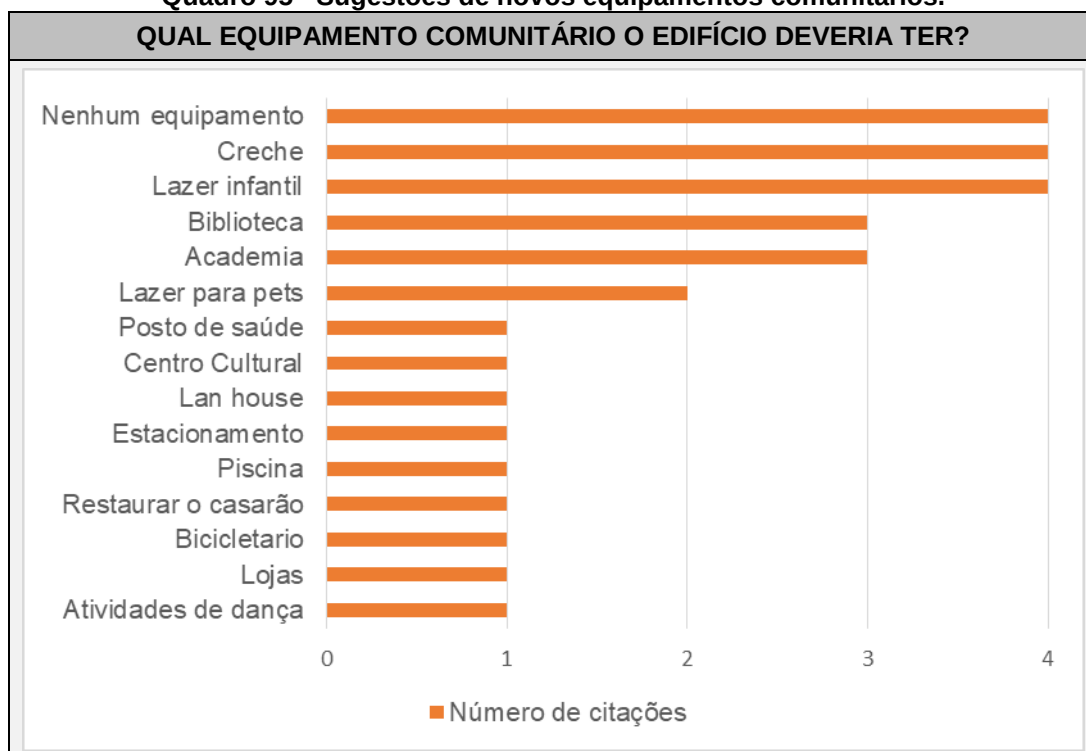
livremente pelas áreas coletivas, sem o acompanhamento de adultos. Subentende-se que os responsáveis saem para trabalhar, ou realizar suas atividades rotineiras.

Esta situação também foi verificada com alguns animais de estimação (cães e gatos), que transitam pelas áreas coletivas, inclusive nas lavanderias, onde foram verificadas fezes de animais, assim como no térreo. As áreas entre Blocos também são utilizadas pelas crianças para lazer, mas com menos frequência. Com relação aos salões de festas, foi verificado que estes são utilizados mediante agendamento e pagamento de taxa. Portanto, sua utilização é esporádica, sendo principalmente utilizados para a realização das assembleias de moradores.

Conclui-se que os equipamentos comunitários apresentam um alto grau de segregação socioespacial, em função das dinâmicas entre os grupos sociais. A população adulta, especialmente os idosos, são melhor atendidos, os adolescentes e jovens adultos são atendidos parcialmente e as crianças não são atendidas.

Sugestões de novos equipamentos: Alguns moradores apresentaram mais de uma sugestão por resposta. As principais foram: creche (04 pessoas), área de lazer infantil (*playground*) (04 pessoas), biblioteca (03 pessoas), academia (03 pessoas) e área de lazer para animais de estimação (02 pessoas) (Ver Quadro 95). Também houve menções de que o estudo de caso não deveria ter mais nenhum equipamento comunitário além dos já existentes (04 pessoas) (Ver Quadro 95).

Quadro 95 - Sugestões de novos equipamentos comunitários.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 96 apresenta o parecer do parâmetro “E.04 - Equipamentos comunitários”.

Quadro 96 - Avaliação do parâmetro “Equipamentos comunitários”.

E.04 - Equipamentos comunitários
1) Parâmetros relacionados: 12. D - Construção: (D.09- Participação social; D.03 - Acessibilidade). C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico).
2) Avaliação: Atende parcialmente
3) Comentários gerais: - Os equipamentos comunitários não atendem as necessidades culturais de todos os grupos sociais. Idosos e adultos são atendidos (praça), adolescentes e jovens adultos são parcialmente atendidos (quadra) e as crianças não são atendidas (lazer); - Os salões de festas e a praça foram os equipamentos melhor avaliados, a portaria foi o pior avaliado. Os corredores e escadas tiveram maioria de avaliações “Bom” ou “Regular”, apesar da insalubridade (falta de ventilação e iluminação natural); - Os moradores apresentaram diversas sugestões de melhorias nas áreas coletivas, pois existem diversos espaços subutilizados (Casarão Cutrale, creche, lojas, etc.).

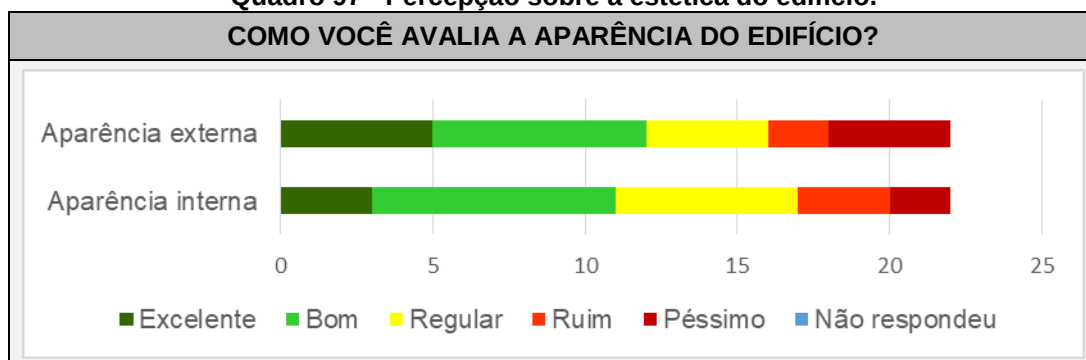
Fonte: AUTOR (2022).

E.05 - Plasticidade arquitetônica

Aparência externa (fachadas e pisos): Maioria de avaliações “Excelente” ou “Bom” (Ver Quadro 97). Dentre os fatores que podem influenciar nesta avaliação, pode-se citar o sentimento de pertencimento ao edifício, no caso dos moradores idosos, devido à participação no mutirão autogerido, ou ainda, a percepção de que as edificações do entorno encontram-se em péssimo estado de conservação, o que destacaria positivamente o estado de conservação das fachadas do estudo de caso.

Aparência interna (pisos, paredes e tetos): Maioria de avaliações “Bom” ou “Regular” (Ver Quadro 97). Dentre os fatores de influência, pode-se citar a moradia anterior dos entrevistados (quarto ou cômodo de cortiço, habitação coletiva, pensão e favela), o que influenciaria na percepção sobre o estado de conservação dos acabamentos das áreas internas, ou ainda, a menor exigência com relação ao estado de conservação destas, em detrimento da unidade habitacional.

Quadro 97 - Percepção sobre a estética do edifício.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 98 apresenta o parecer do parâmetro “E.05 - Plasticidade arquitetônica”.

Quadro 98 - Avaliação do parâmetro “Plasticidade arquitetônica”.

E.05 - Plasticidade arquitetônica	
1) Parâmetros relacionados: 07. C - Projeto: (C.05 - Plasticidade arquitetônica; C.04 - Padrões humanizadores; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.05 - Diretrizes de projeto; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.02 - Histórico e arquitetônico).	
2) Avaliação: Atende totalmente	
3) Comentários gerais: - O edifício foi projetado em estilo moderno/pós-moderno, com linguagem contemporânea ao Contexto, respeitando os estilos e os gabaritos de altura das edificações vizinhas, ainda que tenha ocorrido um grande descompasso entre o projeto e a construção; - Padrões Humanizadores: Foram atendidos parcialmente 03 (três) dos 05 (cinco) critérios (“alcance visual das fachadas”, “diversidade de aberturas” e “integração interior/exterior”); - Categorias Dialógicas: Atendidas (“Contemporaneidade” e “Inteligibilidade”), parcialmente atendidas (“Inovação” e “Síntese do Heterogêneo”), e não atendidas (“Hibridização” e “Intertextualidade”); - A aparência externa teve maioria de avaliações “Excelente” ou “Bom”, e a aparência interna teve maioria de avaliações “Bom” ou “Regular”. Apesar do atendimento parcial dos critérios dos Padrões Humanizadores e das Categorias Dialógicas, conclui-se que a estética do edifício é adequada, conforme a percepção dos entrevistados.	

Fonte: AUTOR (2022).

E.06 - Funcionalidade

Todos os apartamentos foram entregues com apenas um dormitório. Neste caso, Pedro (2012) recomenda uma área útil total entre 40,99 m² e 30,75 m², para a classificação “Regular”. Esta recomendação extrapola a média dos apartamentos do edifício. Ainda que a bibliografia consultada (COMARÚ 1998; RAFFAELLI, 2006) apresente os tipos de habitação - Lâmina (31,63 m²) e Duplo (28,36 m²) - a depender da posição em planta, os apartamentos podem ter área útil total (m²) inferior. Devido à densidade habitacional de 4,30 pessoas por apartamento, referente a população

total do estudo de caso, os apartamentos deveriam ter uma área útil entre 48,00 m² a 55,90 m², no mínimo, para obter uma classificação “Regular” (BOUERI, 2004).

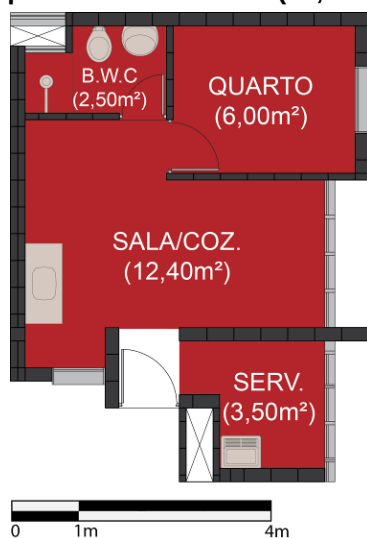
Após a ocupação do edifício, na segunda metade dos anos 1990, muitas das famílias originais realizaram modificações nos apartamentos para acomodar um segundo dormitório, o que comprometeu a área útil de ambientes como a cozinha e a sala de estar. No caso dos apartamentos que não foram modificados, mas que abrigam um grupo familiar maior que 02 (duas) pessoas, constatarem-se casos em que a sala de estar é utilizada como um “quarto aberto”, em que diversos colchões são acomodados à noite. Sendo assim, estes apartamentos apresentam uma hierarquia espacial pouco definida, em função da alta densidade habitacional.

A seguir, serão apresentados os resultados individualizados, para cada um dos tipos de habitação (Duplo e Lâmina).

a) Tipo Duplo: 45,45% dos entrevistados (10 pessoas) moram neste tipo de habitação. A Figura 162 e a Tabela 19 apresentam o estudo da área útil total (m²) e a área útil por cômodo (m²) de um apartamento do terceiro pavimento do Bloco 02. Neste tipo de habitação, existe uma pequena área de serviço privativa (lavanderia), cuja área útil varia em função da posição em planta do apartamento.

Neste caso, a densidade habitacional máxima deveria ser de 01 (uma) pessoa ou um casal, para a classificação “Bom”, ou ainda, 02 (duas) pessoas que não formem um casal, para a classificação “Regular” (SALCEDO, 2007).

Figura 162 - Análise de apartamento do Tipo Duplo do 3.º Pavimento (25,37 m²).



Fonte: AUTOR (2022).

Tabela 19 - Análise de apartamento do Tipo Duplo do 3.º Pavimento (25,37 m²).

Cômodo	Área útil (m ²)	Avaliação
Sala/Cozinha	12,40	Ruim
Quarto	6,00	Ruim
Banheiro	2,50	Ruim
Serviço	3,50	Ruim
Tipologia	Área útil (m ²)	Avaliação

01 Dormitório	25,37	Ruim

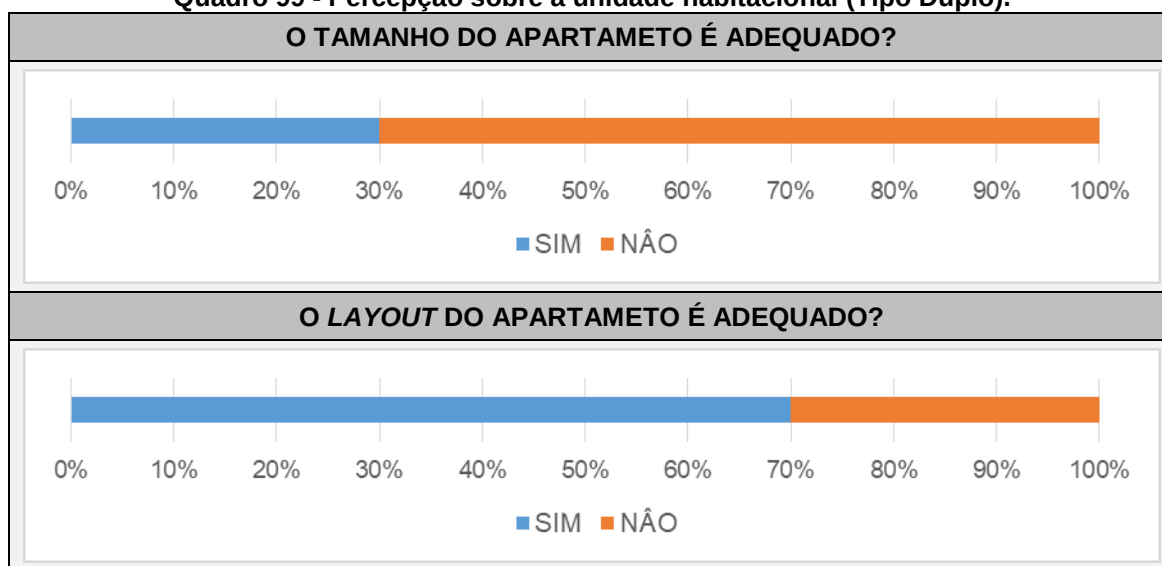
Fonte: AUTOR (2022).

Densidade habitacional: População de 22 (vinte e duas) pessoas em 10 (dez) apartamentos, com uma densidade média de 2,20 pessoas por unidade. Neste caso, a área útil total (m²) deveria ser de 24,00 m² a 27,90 m², para a classificação “Regular” (BOUERI, 2004). A área útil média (m²) do tipo Duplo (28,36 m²) atende. No entanto, existem apartamentos com famílias de 03 (três) e 05 (cinco) pessoas.

Tamanho do apartamento: A maioria considerou o apartamento pequeno (Ver Quadro 96). A área útil total e a área útil dos cômodos foram classificados como “Ruim”, com base em Boueri (2004) e Pedro (2012) (Ver Figura 162 e Tabela 19). A percepção dos usuários valida a análise técnica do Projeto e da Construção.

Organização dos cômodos: 70,00% consideram o *layout* adequado e 30,00% não (Ver Quadro 99). Apesar da área útil (m²) reduzida, foi apontado que o *layout* não prejudica a realização das atividades rotineiras (trabalhos reprodutivos). Ainda assim, houve comentários de que o banheiro deveria estar mais próximo à entrada do apartamento, ou de que seria necessário um segundo dormitório.

Quadro 99 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo).



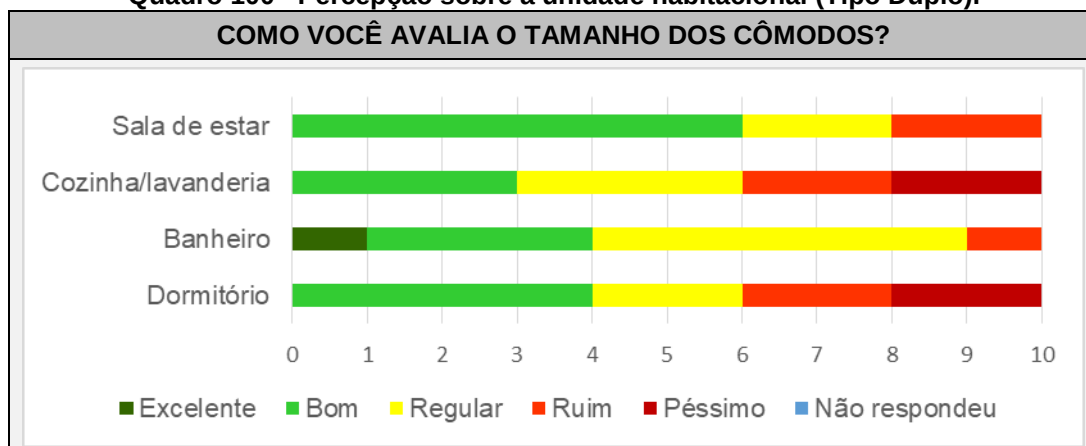
Fonte: AUTOR (2022).

Tamanho dos cômodos: Maioria de avaliações “Bom” ou “Regular”, com destaque para a sala de estar (60,00% - 06 pessoas) e o dormitório (40,00% - 04 pessoas) (Ver Quadro 100). Este fato ser justificada pela posição dos cômodos em planta, que não são obstruídos pela circulação de acesso à cozinha ou o banheiro, no caso de um apartamento com um grupo familiar superior a 02 (duas) pessoas.

A maioria das avaliações “Regular” ocorreram na cozinha/lavanderia (30,00% - 03 pessoas) e no banheiro (50,00% - 05 pessoas) (Ver Quadro 100). Pode haver influência da posição em planta dos cômodos. No caso da cozinha, esta acaba

tendo parte de sua área útil comprometida pela circulação para acessar o banheiro e o dormitório. Todos os cômodos foram considerados pequenos pelos entrevistados.

Quadro 100 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo).

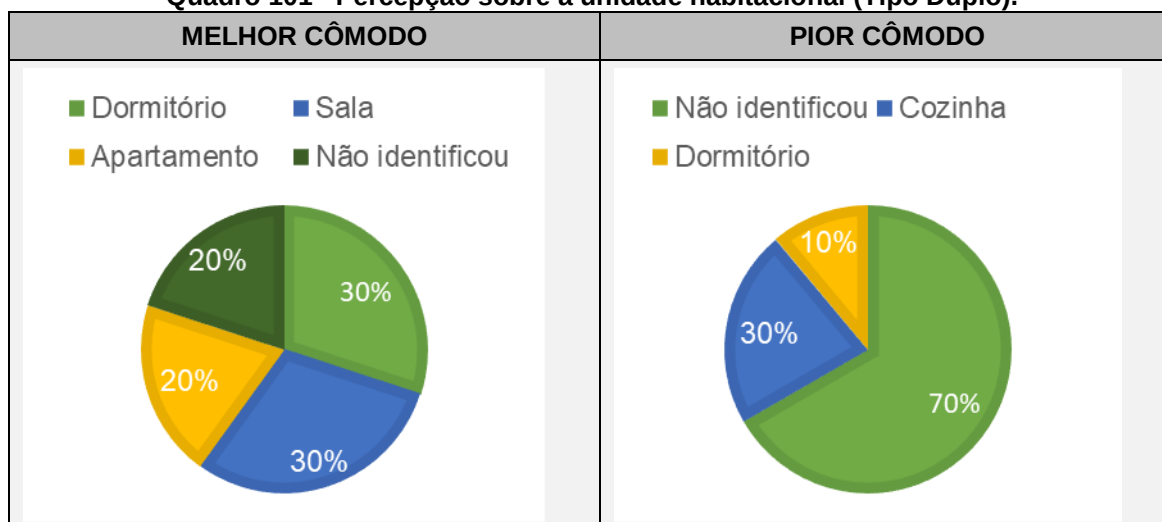


Fonte: AUTOR (2022).

Ambiente melhor avaliado: Destaque para o quarto e a sala de estar, sendo os únicos cômodos que proporcionam espaço para as atividades de socialização, lazer ou descanso, apesar da área útil (m^2) reduzida (Ver Quadro 101).

Ambiente pior avaliado: A maioria não identificou um cômodo pior avaliado (Ver Quadro 101). Neste caso, a cozinha pode ser considerada o pior cômodo, pois parte da sua área útil acaba sendo utilizada como circulação para acessar os demais cômodos do apartamento, dificultando a realização dos trabalhos reprodutivos, no caso de um apartamento com mais de 02 (dois) moradores.

Quadro 101 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo).



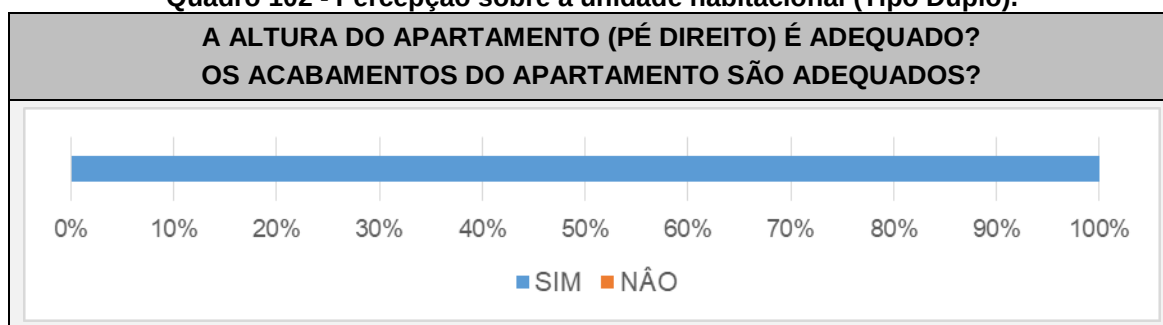
Fonte: AUTOR (2022).

Pé-direito: Todos afirmaram que gostam do pé-direito do apartamento, de 2,60 m, verificado no projeto arquitetônico as *built* (Ver Quadro 102). Não foi coletado nenhum tipo de crítica. Como a área útil (m^2) de todos os cômodos é muito

reduzida, considera-se que o pé-direito auxilia na percepção do espaço da habitação, proporcionando a sensação de um ambiente menos “enclausurado”.

Acabamentos: 100,00% dos entrevistados gostam dos acabamentos (Ver Quadro 102). Como as unidades foram entregues sem os mesmos, compreende-se que os moradores instalaram estes de acordo com seu gosto pessoal e recursos econômicos. Sendo assim, percebe-se um sentimento de pertencimento a moradia, pois a mesma permitiu um certo grau de customização dos aspectos estéticos.

Quadro 102 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo).

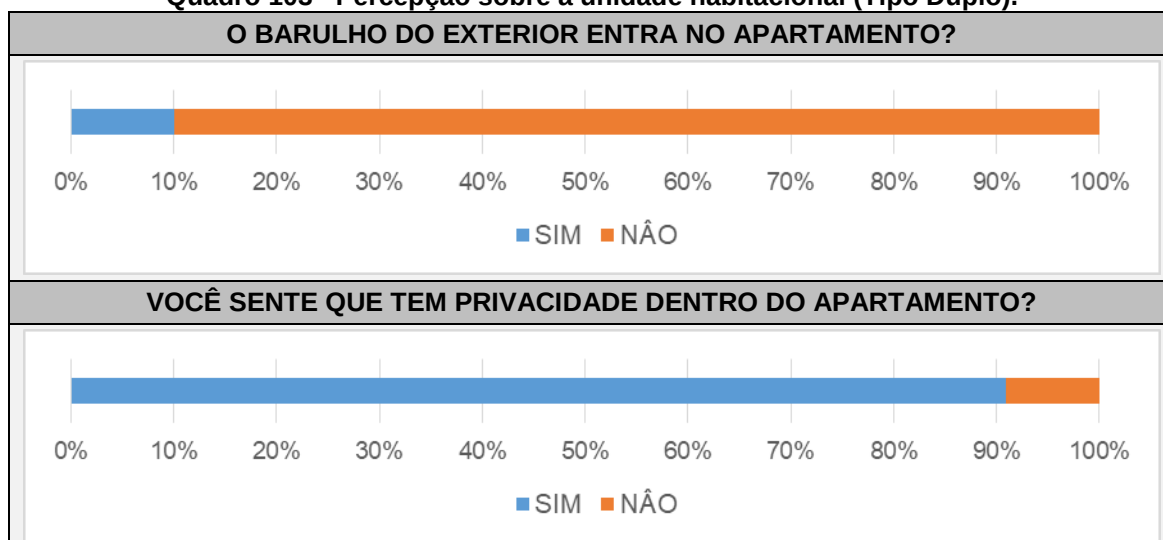


Fonte: AUTOR (2022).

Barulho do exterior: Quase todos os entrevistados afirmaram que sua rotina não é atrapalhada por barulhos externos. Este fator pode ser influenciado pela implantação dos Blocos 02 e 03, cujas aberturas estão voltados para as áreas entre Blocos e a central. Além disso, estes Blocos são organizados a partir de um módulo de quatro apartamentos ao redor de um núcleo de circulação vertical (escadas), o que diminuí a extensão dos corredores e a propagação de sons ou eco.

Privacidade: Quase todos os entrevistados sentem que tem privacidade em casa. Este fator pode ser explicado pelos motivos apresentados no tópico anterior.

Quadro 103 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Duplo).

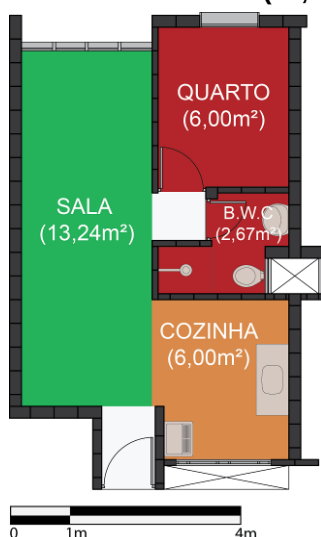


Fonte: AUTOR (2022).

b) Tipo Lâmina: 54,55% (12 pessoas) moram neste tipo de habitação. A Figura 163 e a Tabela 20 apresentam o estudo da área útil total (m²) e da área útil por cômodo (m²) de um apartamento do terceiro pavimento do Bloco 01. Neste caso, não há área de serviço privativa, a qual é substituída por lavanderias coletivas.

Neste caso, a densidade habitacional máxima também deveria ser de 01 (uma) pessoa ou um casal, para a classificação “Bom”, ou ainda, 02 (duas) pessoas que não formem um casal, para a classificação “Regular” (SALCEDO, 2007). Parte dos moradores utiliza dos corredores para guardar pertences, em função da área útil (m²) reduzida dos apartamentos. Foram verificados objetos variados: bicicletas, máquina de lavar roupas, sapatos, brinquedos e até mesmo animais de estimação.

Figura 163 - Análise de apartamento do Tipo Lâmina do 3.º Pavimento (29,85 m²).



Fonte: AUTOR (2022).

Tabela 20 - Análise de apartamento do Tipo Lâmina do 3.º Pavimento (29,85 m²).

Cômodo	Área útil (m ²)	Avaliação
Sala	13,24	Bom
Quarto	6,00	Ruim
Banheiro	2,67	Ruim
Cozinha	6,00	Regular
Tipologia	Área útil (m ²)	Avaliação

01 Dormitório	29,85	Ruim

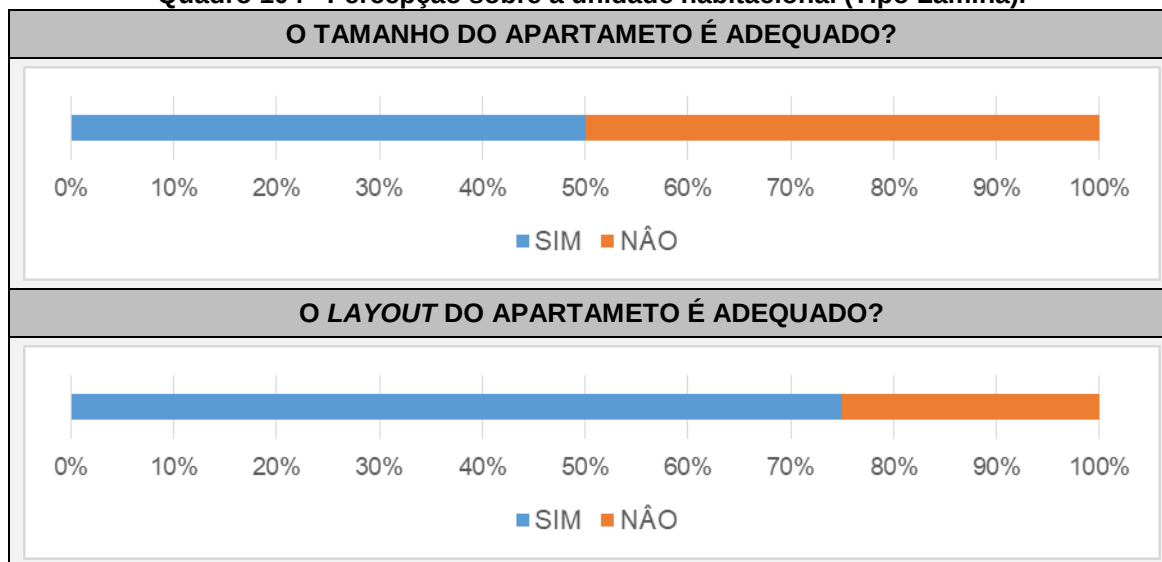
Fonte: AUTOR (2022).

Densidade habitacional: População de 27 (vinte sete) pessoas em 12 (doze) apartamentos, com uma densidade média de 2,25 pessoas por apartamento. Neste caso, a área útil total (m²) deveria ser de 24,00 m² a 27,90 m² para a classificação “Regular” (BOUERI, 2004). A área útil média do tipo Lâmina (31,63 m²) atende. No entanto, existem unidades ocupadas por famílias de 03 (três) e 04 (quatro) pessoas.

Tamanho do apartamento: 50,00% (06 pessoas) afirmaram que a área útil (m²) é adequada e 50,00% (06 pessoas) não (Ver Quadro 104). Neste caso, a área útil total (m²) é classificada como “Ruim”, com base em Pedro (2012), enquanto o banheiro e o dormitório são considerados “Ruim”, a cozinha é “Regular” e a sala de estar é “Bom”, com base em Boueri (2004) (Ver Figura 163 e Tabela 20). A percepção dos usuários valida a análise técnica do Projeto e da Construção.

Organização dos cômodos: 75,00% (09 pessoas) afirmaram que o *layout* é adequado, e 25,00% (03 pessoas) que não (Ver Quadro 104). Pode-se utilizar dos mesmos motivos apontados no Tipo Duplo, pois os entrevistados tem a percepção de que o *layout* não prejudica a realização de suas atividades rotineiras.

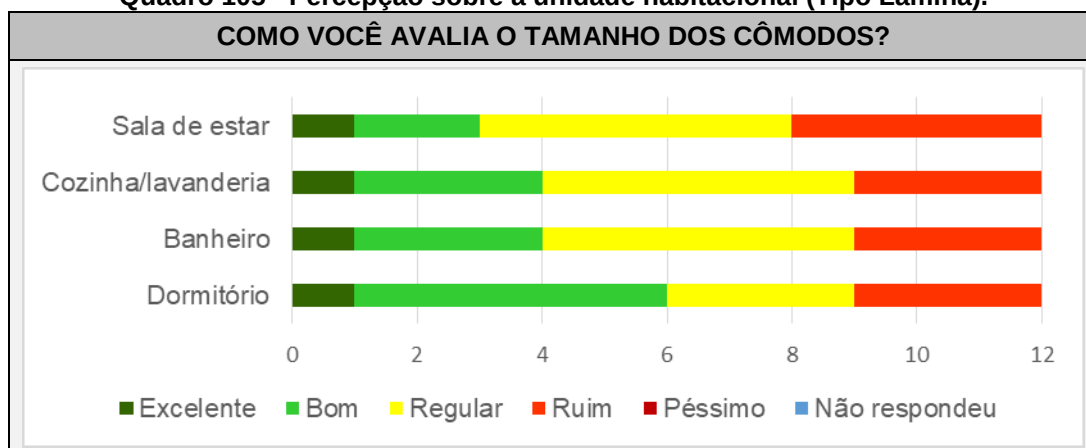
Quadro 104 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina).



Fonte: AUTOR (2022).

Tamanho dos cômodos: Maioria de avaliações “Bom” ou “Regular”, com destaque para o dormitório (41,65% - 05 pessoas). Maioria de avaliações “Regular” na sala de estar (41,65% - 05 pessoas), cozinha/lavanderia (41,65% - 05 pessoas) e banheiro (41,65% - 05 pessoas). A sala de estar também teve maior frequência de avaliações “Ruim” (33,32% - 04 pessoas) (Ver Quadro 105).

Quadro 105 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina).



Fonte: AUTOR (2022).

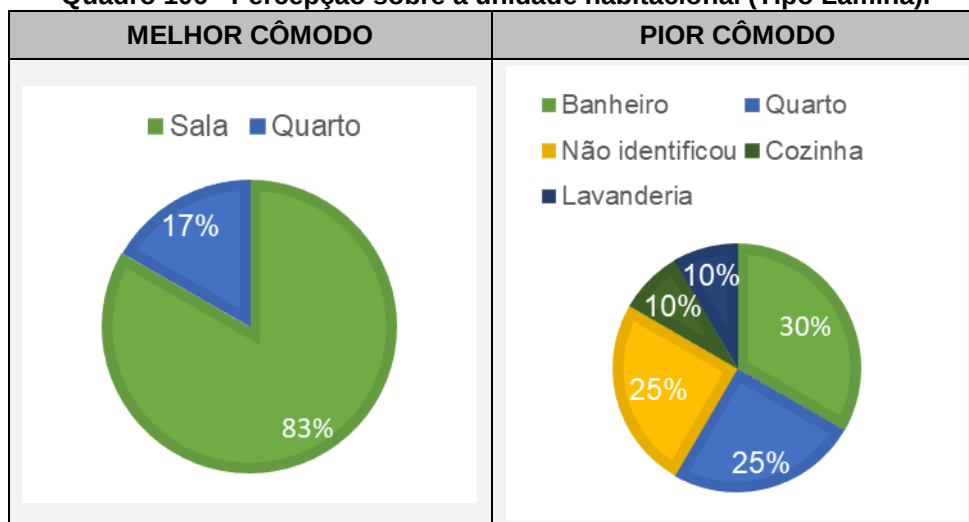
Apesar das avaliações negativas, a sala de estar é o único cômodo com área útil (m²) classificada como “Bom”, conforme Boueri (2004). Consideram-se duas possibilidades: o cômodo foi subdividido para abrigar um segundo dormitório, o que reduziu sua área útil total (m²); ou o mesmo é utilizado para muitas atividades por

possuir uma área útil (m²) ligeiramente maior, em comparação aos demais cômodos do apartamento, algo que influenciara na percepção espacial deste ambiente.

Ambiente melhor avaliado: 83,00% (10 pessoas) mencionaram a sala de estar e 17,00% (02 pessoas) o quarto. Neste caso, considera-se a classificação “Bom”, com base em Boueri (2004), além do fato deste cômodo permitir a realização de diversas atividades rotineiras (descanso, lazer e socialização) (Ver Quadro 106).

Ambiente pior avaliado: 30,00% (04 pessoas) citaram o banheiro, 25,00% (03 pessoas) o quarto, 25,00% (03 pessoas) não souberam responder, 10,00% (01 pessoa) citaram a cozinha e 10,00% (01 pessoa) citaram a lavanderia (Ver Quadro 106). O banheiro e o dormitórios são os únicos cômodos classificados como “Ruim” (BOUERI, 2004). Houve menções de que todo o apartamento deveria ser maior.

Quadro 106 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina).

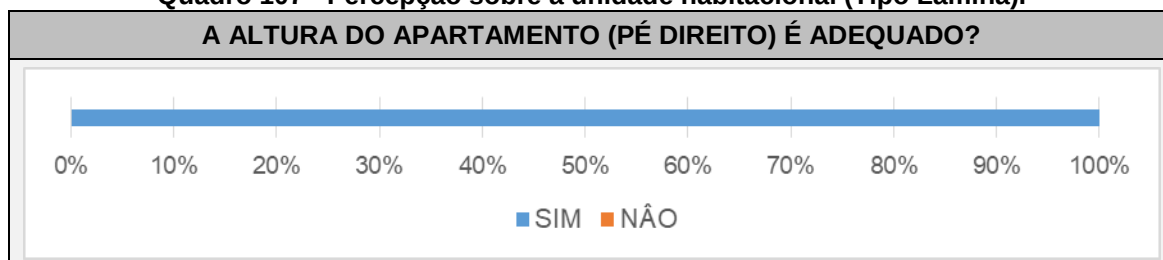


Fonte: AUTOR (2022).

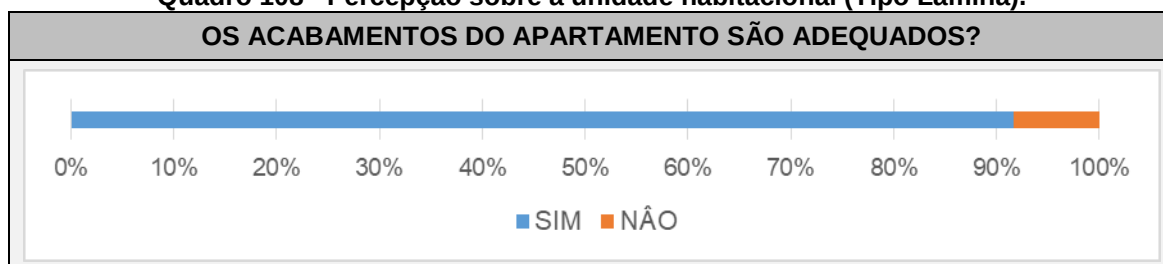
Pé-direito: Todos afirmaram que gostam do pé-direito do apartamento (Ver Quadro 107). Consideram-se as mesmas justificativas do Tipo Duplo.

Acabamentos: 91,66% (11 pessoas) gostam dos acabamentos (Ver Quadro 108). Percebe-se um sentimento pertencimento com a moradia, igual ao verificado no Tipo Duplo. Apenas 8,34% (01 pessoa) comentaram que não gostam de alguns acabamentos do apartamento, havendo citação direta aos pisos.

Quadro 107 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina).



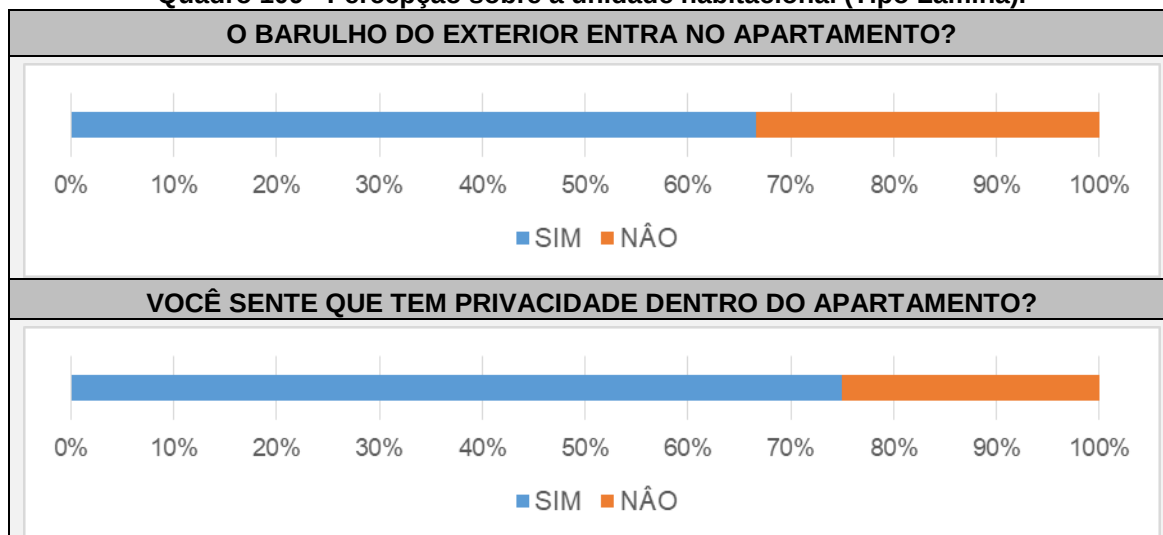
Fonte: AUTOR (2022).

Quadro 108 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina).

Fonte: AUTOR (2022).

Barulho do exterior: 66,66% (08 pessoas) afirmaram que o barulho de fora entra no apartamento; e 33,34% (04 pessoas) afirmaram que não (Ver Quadro 109). 75,00% dos entrevistados (09 pessoas) residem no Bloco 04, o mais próximo da quadra poliesportiva. Foi citado o barulho das atividades de crianças e adolescentes neste local, além do barulho dos apartamentos vizinhos e dos corredores, que percorrem os pavimentos dos Blocos 01 e 04 em todo o seu sentido longitudinal.

Privacidade: 75,00% (09 pessoas) sentem que tem privacidade dentro do apartamento e 25,00% (03 pessoas) que não (Ver Quadro 109). Este fato justifica-se pelo barulho dos corredores, dos apartamentos vizinhos e da quadra. Além disso, as janelas da cozinha e da sala são voltadas para os corredores, devido aos poços de ventilação, o que pode gerar incômodo em algumas pessoas, que mantém as janelas fechadas, ou com fechamentos improvisados (cortinas ou “panos”).

Quadro 109 - Percepção sobre a unidade habitacional (Tipo Lâmina).

Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 110 apresenta o parecer do parâmetro “E.06 - Funcionalidade”.

Quadro 110 - Avaliação do parâmetro “Funcionalidade”.

E.06 - Funcionalidade	
1) Parâmetros relacionados: 14.	
D - Construção: (D.09 - Participação social; D.06 - Infraestrutura e serviços; D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.02 - Acessibilidade; D.01 - Tipos de habitação).	

C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades).
B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.07 - Acessibilidade; B.05 - Diretrizes de projeto; B.02 - Beneficiários).
A - Ambiência do Centro Histórico: (A.05 - Gestão; A.04 - Socioeconômico).

2) Avaliação: **Atende parcialmente**

3) Comentários gerais:

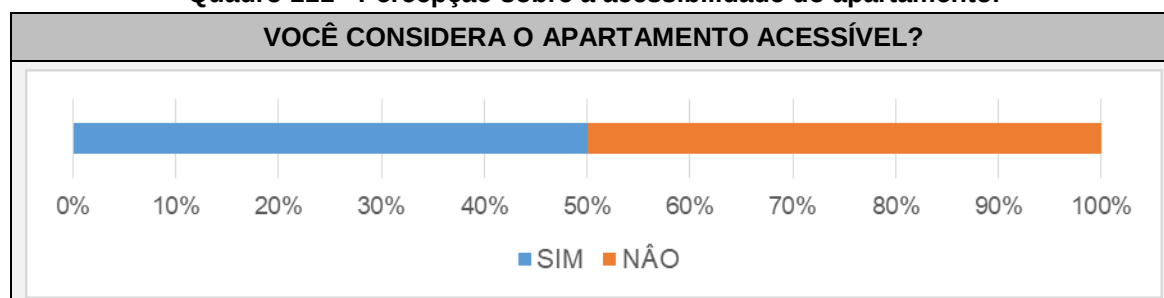
- Deficiências do Tipo Duplo: área útil (m²) muito reduzida, na percepção dos moradores, com cozinha/lavanderia e banheiro com classificação “Regular”;
- Deficiências do Tipo Lâmina: área útil (m²) muito reduzida, com sala de estar “Regular” ou “Ruim”, cozinha e lavanderia (caso exista) “Regular”, alto grau de incômodo com o barulho do exterior (apartamentos vizinhos, corredores, quadra, etc.) e com a falta de privacidade;
- Não foram utilizadas diretrizes de adequação cultural no *layout* dos apartamentos, pois foi verificada baixa participação social na etapa de elaboração do projeto arquitetônico;
- As instalações prediais (água potável, gás, esgoto, coleta de lixo, etc.), os acabamentos, os sistemas construtivos e os tipos de habitação (com área útil muito reduzida e pouca flexibilidade espacial) atendem parcialmente as necessidades dos moradores;
- O edifício não possui unidades adaptadas para a acessibilidade universal. Também não foram verificadas unidades destinadas para acessibilidade social;
- Os parâmetros “número de moradores por apartamento”, “por dormitório” e “por área útil (m²)” são atendidos na maioria dos 22 (vinte e duas) apartamentos estudados. No entanto, foram verificados apartamentos com mais de 03 (três) pessoas, além do fato de que cerca de 60 (sessenta) unidades possuem famílias com 05 (cinco) a 06 (seis) pessoas.

Fonte: AUTOR (2022).

E.07 - Acessibilidade

O edifício não possui apartamentos adaptados a NBR 9050 (ABNT, 2020), conforme análise do projeto arquitetônico *as built*. Em ambos os Tipos (Duplo e Lâmina), 50,00% dos moradores consideram o apartamento acessível e 50,00% não (Ver Quadro 111). Dentre os motivos positivos, foi citada a localização no térreo. Como motivos negativos, foi citado o andar do apartamento, caso este seja acima do térreo, a área útil (m²) reduzida, que prejudica a circulação de pessoas no apartamento, além um patamar (“degrau”) que existe no banheiro, separando este ambiente dos demais cômodos do apartamento (Ver Figura 164).

Quadro 111 - Percepção sobre a acessibilidade do apartamento.



Fonte: AUTOR (2022).

Figura 164 - “Degrau” do banheiro de um dos apartamentos.



Fonte: AUTOR (2022).

Os moradores idosos afirmaram que as escadas e este “degrau” no banheiro causam grande cansaço na locomoção. Como o sistema estrutural utilizado foi baseado na alvenaria estrutural de blocos de concreto e lajes pré-fabricadas, é suposto que este “degrau” foi construído para facilitar a adequação das instalações hidrossanitárias. Esta característica está presente em todos os apartamentos, tendo sido apontado como um ponto negativo por moradores de ambos os Tipos (Duplo e Lâmina). O Quadro 112 apresenta o parecer do parâmetro “E.07 - Acessibilidade”.

Quadro 112 - Avaliação do parâmetro “Acessibilidade”.

E.07 - Acessibilidade	
1) Parâmetros relacionados: 11. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.06 - Funcionalidade; E.04 - Equipamentos comunitários). D - Construção: (D.02 - Acessibilidade; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.03 - Acessibilidade; C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.07 - Acessibilidade; B.02 - Beneficiários; B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).	
2) Avaliação: Não atende	
3) Comentários gerais: - O Conjunto Habitacional não contempla a acessibilidade universal, nas áreas coletivas, nos equipamentos comunitários e nos tipos de habitação, havendo poucos espaços que permitem o deslocamento ou acesso de pessoas em cadeira de rodas (P.C.R); - A percepção dos moradores dividiu-se igualmente. Os apartamentos melhor avaliados estão situados no térreo, pois não necessitam de acesso por escadas. Em função das escadas, da área útil reduzida dos apartamentos, e do “degrau” existente nos banheiros, considera-se que a acessibilidade universal não é atendida.	

Fonte: AUTOR (2022).

E.08 - Conforto Ambiental

A seguir, serão apresentados os resultados individualizados para cada um dos tipos de habitação (Duplo e Lâmina).

a) Tipo Duplo: 45,45% (10 pessoas) moram neste tipo de habitação.

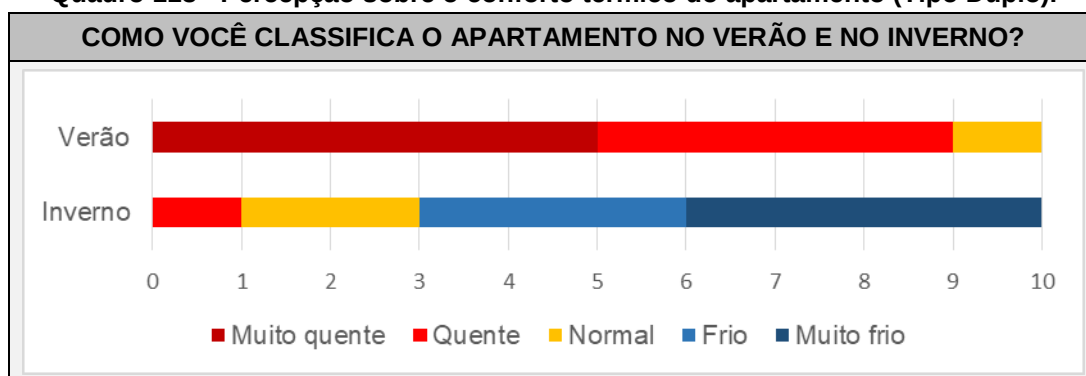
Conforto térmico (apartamento): Grande oscilação térmica, “Muito Quente” ou “Quente” no verão, para 90,00% dos entrevistados (09 pessoas), e “Muito Frio” ou “Frio” no inverno, para 70,00% (07 pessoas) (Ver Quadro 113). Esta classificação pode ser influenciada pela implantação dos Blocos 02 e 03, pelas janelas internas e pelos poços de ventilação das cozinhas e dos banheiros, com classificação “Ruim”.

No Bloco 02, as fachadas têm orientação solar: sudoeste (sala de estar e dormitório “Regular”, área de serviço “Bom”), que recebe insolação mais intensa no final da tarde, considerada adequada apenas para a lavanderia; e nordeste (sala de estar e área de serviço “Regular”, dormitório “Bom”), que recebe insolação mais intensa pela manhã, considerada adequada apenas para os dormitórios.

No Bloco 03, as fachadas têm orientação solar: sudoeste (sala de estar e dormitório “Regular”, área de serviço “Bom”), que recebe insolação mais intensa no final da tarde, considerada adequada apenas para a lavanderia, assim como na fachada sudoeste do Bloco 03; e sudeste em todos os cômodos, com classificação “Regular”, sendo considerada inadequada especialmente para os dormitórios.

Conclui-se que os Blocos 02 e 03 possuem fachadas com orientação solar inadequada, pois atendem apenas alguns cômodos (dormitórios e áreas de serviço). Além disso, a análise do conforto ambiental constatou que os critérios de avaliação das vedações externas (paredes e coberturas) e ventilação cruzada são atendidos parcialmente, o que pode influenciar na percepção dos moradores.

Quadro 113 - Percepção sobre o conforto térmico do apartamento (Tipo Duplo).

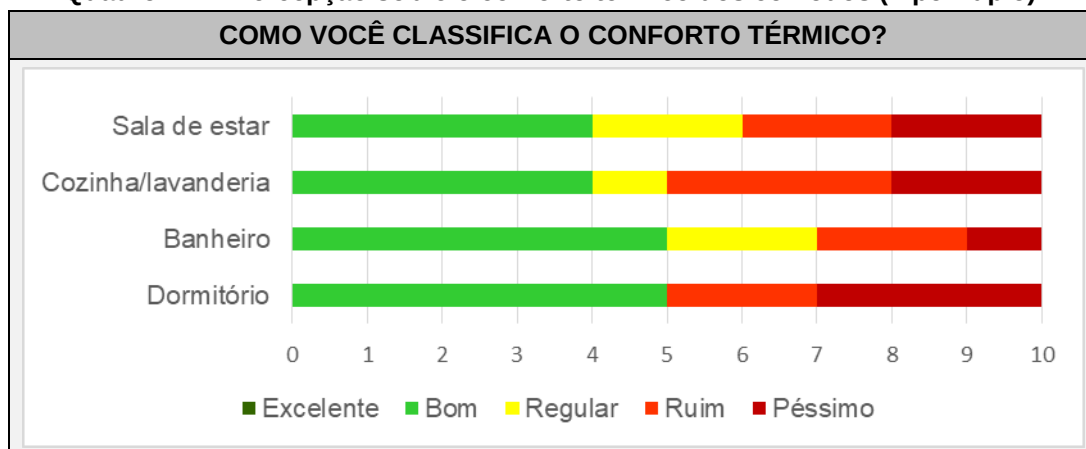


Fonte: AUTOR (2022).

Conforto térmico (cômodos): 50,00% (05 pessoas) classificam o banheiro e dormitório como “Bom”, e 40,00% (04 pessoas) classificam a sala de estar e a cozinha/lavanderia como “Bom” (Ver Quadro 114). O contraste entre a percepção do

apartamento e dos cômodos pode ser influenciada pela percepção dos moradores sobre a ventilação natural, com maioria de avaliações “Excelente” ou “Bom”.

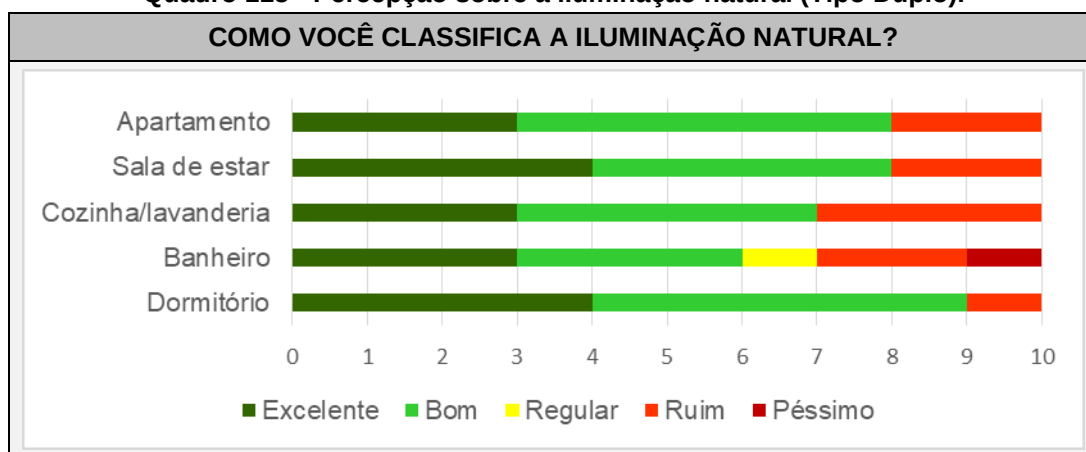
Quadro 114 - Percepção sobre o conforto térmico dos cômodos (Tipo Duplo).



Fonte: AUTOR (2022).

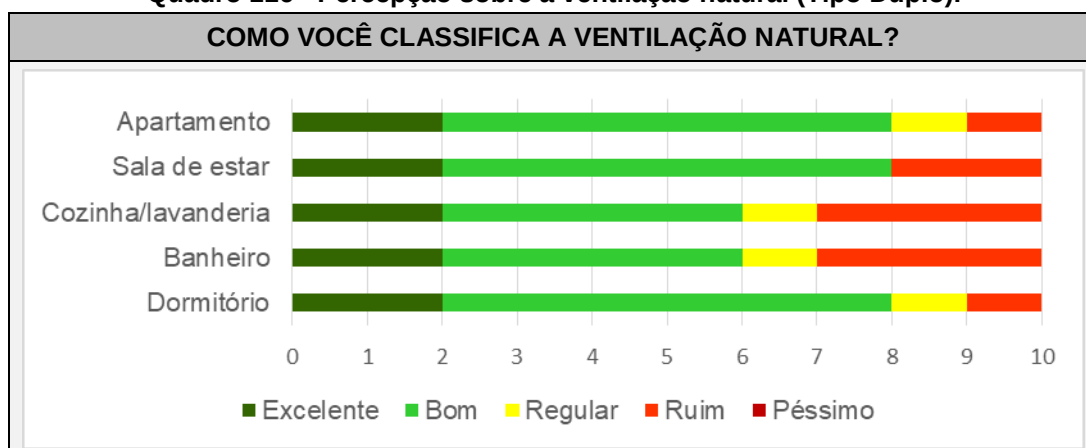
Iluminação natural: 80,00% (08 pessoas) consideram a iluminação natural “Excelente” ou “Bom” no apartamento. Com relação aos cômodos, as avaliações “Excelente” e “Bom” ocorreram na proporção de 90,00% (09 pessoas) no dormitório, 80,00% (08 pessoas) na sala de estar, 70,00% (07 pessoas) na cozinha lavanderia e 60,00% (06 pessoas) no banheiro (Ver Quadro 115). Conclui-se que as avaliações “Excelente” na cozinha/lavanderia e no banheiro foram menos frequentes, pois estes cômodos possuem aberturas voltadas para poços de ventilação.

Quadro 115 - Percepção sobre a iluminação natural (Tipo Duplo).



Fonte: AUTOR (2022).

Ventilação natural: 80,00% (08 pessoas) classificam a ventilação natural do apartamento como “Excelente” ou “Bom”. Com relação aos cômodos, as avaliações “Excelente” e “Bom” ocorreram na proporção de 80,00% (08 pessoas) na sala de estar e no dormitório e de 60,00% na cozinha/lavanderia e no banheiro (Ver Quadro 116). Assim como no caso da iluminação natural, as avaliações “Bom” são menos frequentes na cozinha/lavanderia e no banheiro.

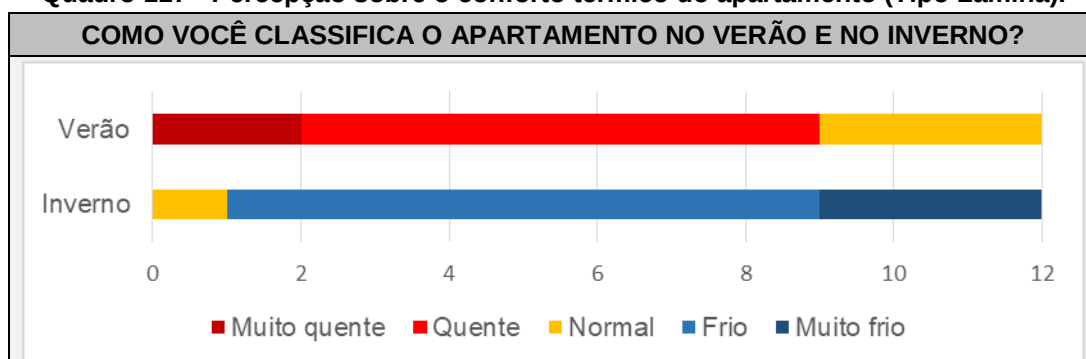
Quadro 116 - Percepção sobre a ventilação natural (Tipo Duplo).

Fonte: AUTOR (2022).

b) Tipo Lâmina: 54,55% (12 pessoas) moram neste tipo de habitação.

Conforto térmico (apartamento): Oscilação térmica moderada, classificada como “Quente” no verão, para 58,33% (07 pessoas) dos entrevistados, e “Frio” no inverno, para 66,67% (08 pessoas) (Ver Quadro 117). Esta classificação pode ser influenciada pela implantação dos Blocos 01 e 04, pelas janelas internas e pelos poços de ventilação. No Bloco 01, os apartamentos estão voltados para nordeste (sala de estar “Regular” e dormitório “Bom”). No Bloco 04, os apartamentos estão voltados para sudoeste (sala de estar e dormitório “Regular”).

Os apartamentos dos Blocos 01 e 04 são melhor avaliados com relação ao conforto térmico se comparado com o Tipo Duplo, pois suas fachadas recebem uma insolação menos intensa, além de estarem voltadas para as áreas entre Blocos, cujos recuos variam entre 5,00 e 6,00 m. Considera-se que os apartamentos dos primeiros pavimentos também recebem uma insolação menos intensa.

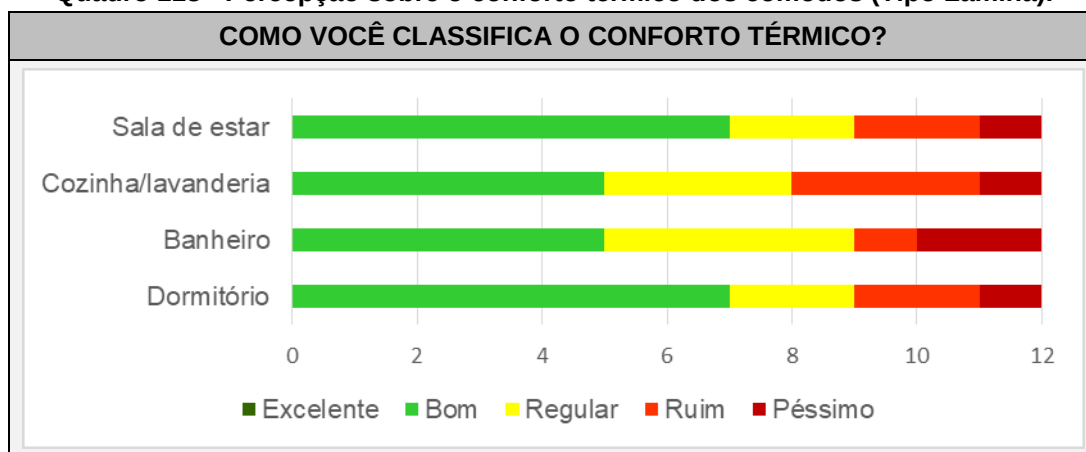
Quadro 117 - Percepção sobre o conforto térmico do apartamento (Tipo Lâmina).

Fonte: AUTOR (2022).

Conforto térmico (cômodos): 58,40% (07 pessoas) consideram a sala de estar e o dormitório “Bom” e 41,70% (05 pessoas) consideram a cozinha/lavanderia

“Bom” (Ver Quadro 118). Estas avaliações podem ser justificadas pela menor incidência solar da única fachada do Bloco 04, no qual foram aplicados a maior parte dos questionários com os moradores do Tipo Lâmina, na proporção de 75,00% (09 pessoas). As avaliações “Regular” são mais frequentes no banheiro, com 41,70% (05 pessoas) e na cozinha/lavanderia, com 75,00% (03 pessoas).

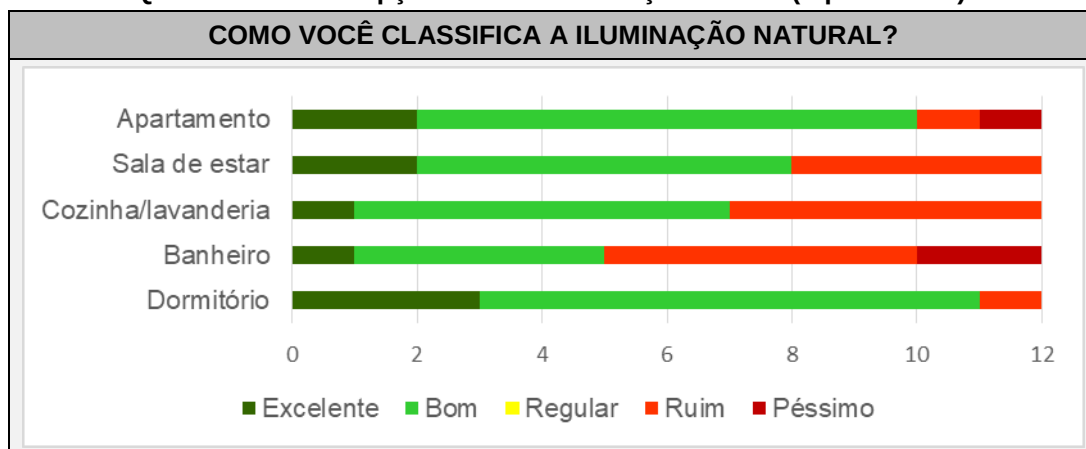
Quadro 118 - Percepção sobre o conforto térmico dos cômodos (Tipo Lâmina).



Fonte: AUTOR (2022).

Iluminação natural: 83,40% (10 pessoas) consideram a iluminação natural “Excelente” ou “Bom” no apartamento. Com relação aos cômodos, as avaliações “Excelente” e “Bom” ocorreram na proporção de 91,60% (11 pessoas) no dormitório, 66,70% (08 pessoas) na sala de estar, 58,30% (07 pessoas) na cozinha/lavanderia e 41,70% (05 pessoas) no banheiro. A maior frequência de avaliações “Regular” ocorreu na cozinha/lavanderia e no banheiro, com 41,70% (05 pessoas), pois estes cômodos estão voltados para poços de ventilação (Ver Quadro 119).

Quadro 119 - Percepção sobre a iluminação natural (Tipo Lâmina).

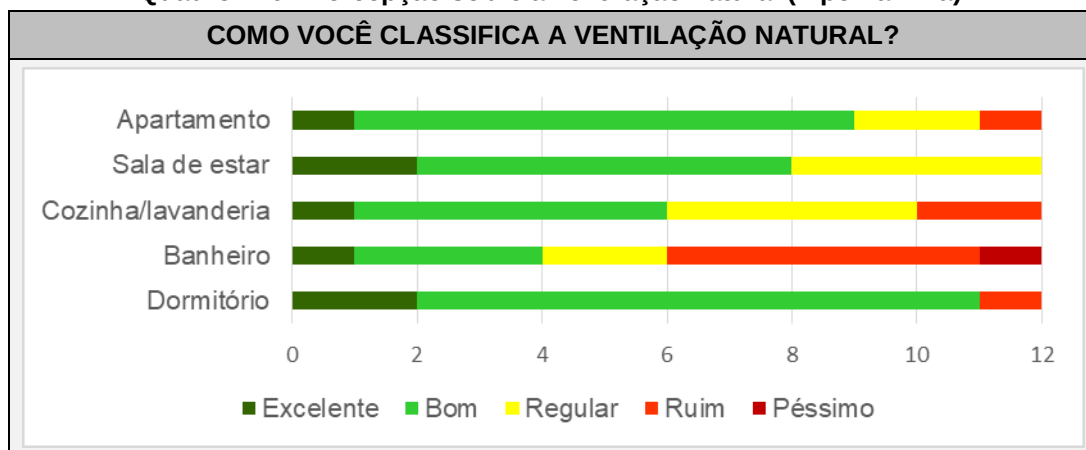


Fonte: AUTOR (2022).

Ventilação natural: 75,00% (09 pessoas) consideram a ventilação natural como “Excelente” ou “Bom” no apartamento. Com relação aos cômodos, as avaliações “Excelente” e “Bom” ocorreram na proporção de 91,60% (11 pessoas) no

dormitório e 66,70% (08 pessoas) na sala de estar. Esta constatação pode estar atrelada a possibilidade deste cômodo ter sido subdividido para abrigar um segundo dormitório, ou ainda, que sua disposição longitudinal, com uma única abertura, prejudica a ventilação cruzada (Ver Quadro 120). As avaliações “Ruim” foram mais frequentes no banheiro, com 41,70% (05 pessoas), e na cozinha/lavanderia, com 16,70% (02 pessoas), justificando-se pelas janelas internas e poços de ventilação.

Quadro 120 - Percepção sobre a ventilação natural (Tipo Lâmina).



Fonte: AUTOR (2022).

Conclui-se que os moradores dos Tipos Duplo e Lâmina tem avaliações diferenciadas sobre o conforto térmico, iluminação natural e ventilação natural, em função das características projetuais de cada tipo de habitação e da implantação dos blocos residenciais. A percepção destes sobre o conforto ambiental é favorável, havendo poucas diferenças entre os tipos de habitação, discriminadas a seguir.

No Tipo Duplo, há uma grande oscilação térmica no verão e no inverno, o que influenciaria na percepção sobre a ventilação natural, melhor avaliada neste caso, pois ajudaria a amenizar a oscilação térmica. Ao comparar os tipos de habitação, conclui-se que o Tipo Lâmina é ligeiramente melhor avaliado no conforto ambiental. Como consequência, a percepção positiva sobre a ventilação natural pode ser majorada, enquanto a iluminação natural seria uma questão secundária.

No Tipo Lâmina, a oscilação térmica no verão e no inverno é menos intensa, o que poderia influenciar os entrevistados a serem mais críticos sobre a iluminação natural e a ventilação natural, pois ambas têm um desempenho ligeiramente pior neste caso, se comparado com as avaliações dos moradores do Tipo Duplo.

O Quadro 121 apresenta o parecer do parâmetro “E.08 - Conforto Ambiental”.

Quadro 121 - Avaliação do parâmetro “Conforto Ambiental”.

E.08 - Conforto Ambiental
1) Parâmetros relacionados: 09. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.06 - Funcionalidade); D - Construção: (D.05 – Conforto Ambiental; D.04 - Acabamentos; D.03 - Sistema construtivo; D.01 - Tipos de habitação). C - Projeto: (C.02 - Funcionalidade; C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização). A - Ambiência do Centro Histórico: (A.01 - Físico-geográfico).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: • A construção atende parcialmente as diretrizes projetuais para a Zona Bioclimática 3 da NBR 15.220-3 (ABNT, 2005) e a orientação ideal das aberturas (SALCEDO, 2007); • Tipo Duplo: Grande oscilação térmica no verão e no inverno; cômodos com conforto térmico “Bom”, iluminação natural e ventilação natural “Excelente” e “Bom” (apartamento e cômodos). Valoração da ventilação natural frente os demais critérios; • Tipo Lâmina: Oscilação térmica moderada no verão e no inverno; cômodos com conforto térmico “Bom”; iluminação natural e ventilação natural “Excelente” e “Bom” (apartamento e cômodos). Valoração do conforto térmico frente os demais critérios;

Fonte: AUTOR (2022).

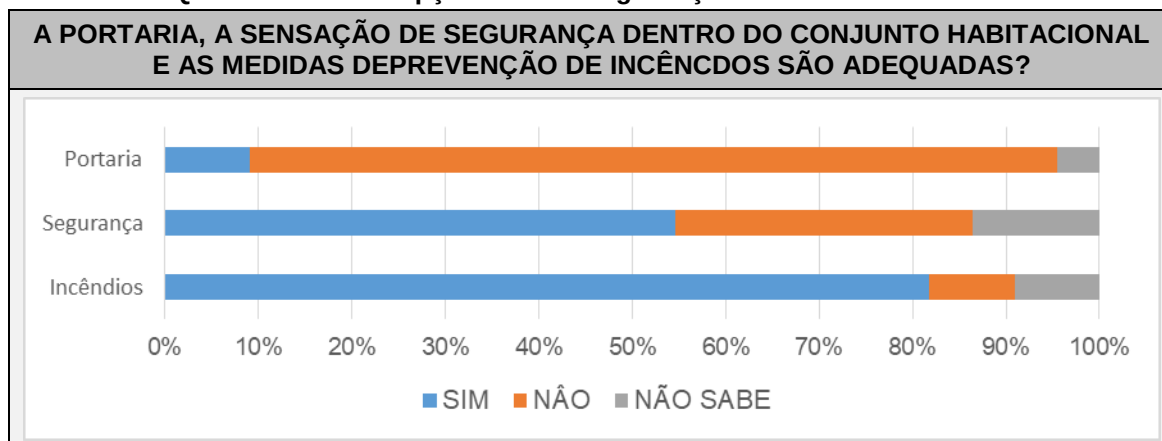
E.09 - Segurança edilícia e condominial

Portaria: 86,36% (19 pessoas) afirmaram que a portaria não funciona como deveria, pois desconhecidos podem entrar no edifício a qualquer hora do dia, gerando grande insegurança. Também foram mencionados problemas no ramal interno de comunicação, entre a portaria e os apartamentos (Ver Quadro 122).

Sensação de segurança: 68,18% (12 pessoas) afirmaram que se sentem seguros no edifício, pois os moradores se conhecem e “vigiam um ao outro”. No entanto, 31,82% (07 pessoas) afirmaram que não se sentem seguros, sendo a portaria um dos principais problemas, de modo que a sensação de segurança se dá apenas no interior dos apartamentos (Ver Quadro 122).

Prevenção contra incêndios: 81,81% (18 pessoas) afirmaram que as medidas são adequadas, pois os andares onde residem possuem extintores e os moradores participam da brigada de incêndio. 9,09% (02 pessoas) afirmam que não, devido à falta de extintores e a pouca conscientização de algumas pessoas (Ver Quadro 122). As rotas de fuga se dão pelos núcleos de escadas, já que não existem escadas enclausuradas. Percebe-se que o estado de conservação da sinalização de incêndio e dos corredores varia muito entre os pavimentos e os Blocos.

Quadro 122 - Percepção sobre a segurança edilícia e condominial.



Fonte: AUTOR (2022).

O Quadro 123 apresenta o parecer do parâmetro “E.09 - Segurança edilícia e condominial”.

Quadro 123 - Avaliação do parâmetro “Segurança edilícia e condominial”.

E.09 - Segurança edilícia e condominial	
1) Parâmetros relacionados: 03.	
C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades).	
B - Programa Habitacional: (B.01 - Localização).	
A - Ambiência do Centro Histórico: (A.04 - Socioeconômico).	
2) Avaliação: Não atende	
3) Comentários gerais:	
- A portaria não atende as medidas de segurança necessárias ao Conjunto Habitacional. - O edifício conta com extintores e brigada de incêndio. No entanto, alguns andares não possuem extintores e a conservação das sinalizações de emergência é irregular.	

Fonte: AUTOR (2022).

E.10 - Participação social

Projeto arquitetônico: 63,64% (14 pessoas) afirmaram que não participaram e 36,36% (08 pessoas) que sim (Ver Quadro 124). Segundo Comarú (1998), a participação popular foi reduzida nesta etapa, pois os beneficiários participavam das reuniões apenas para serem informados sobre o desenvolvimento do projeto, ou para tirar dúvidas, havendo uma influência pontual na elaboração de propostas. Além disso, considera-se que parte dos beneficiários exerciam alguma atividade laboral (formal ou informal) há época, o que dificultava a presença nestas reuniões.

Construção: 54,54% (12 pessoas) afirmaram que não participaram e 45,45% (10 pessoas) que sim (Ver Quadro 124). Foram realizados diversos serviços, como o transporte de materiais, acompanhamento da obra, infraestrutura elétrica, etc. Alguns entrevistados destacaram que outros parentes participaram da construção.

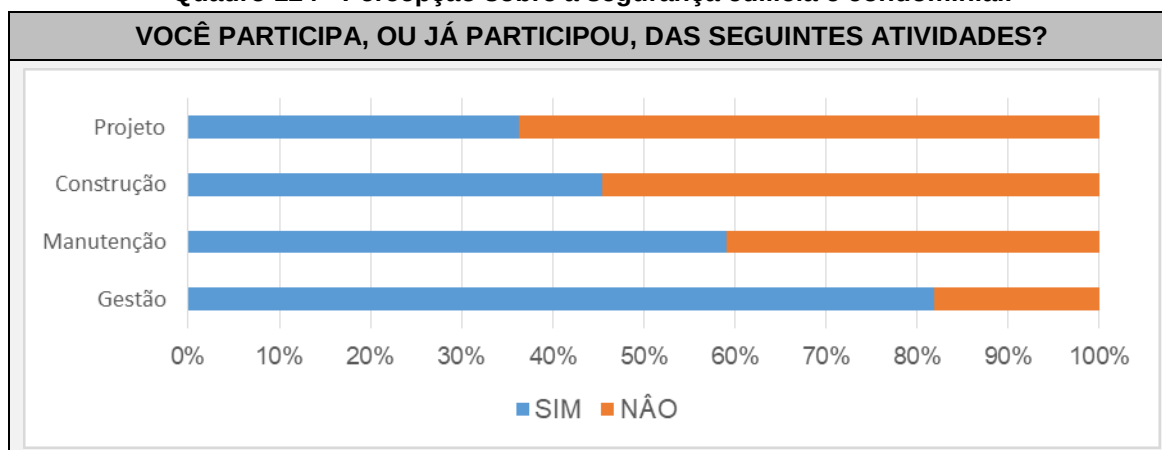
Parte dos entrevistados não são os beneficiários originais, sendo filhos destes, que eram muito jovens ou não nascidos na época da obra, ou ainda, moradores “novos”. Alguns dos entrevistados destacaram que trabalhavam na época da execução da obra, enquanto outro membro do grupo familiar participava da construção do edifício.

Manutenção: 59,10% (13 pessoas) afirmam que participam, através da presença nas assembleias de moradores e do pagamento da taxa do condomínio, cujo valor atual é de R\$ 200,00 (duzentos reais). 40,90% (09 pessoas) afirmaram que não participam (Ver Quadro 124). Os entrevistados têm a percepção de que a manutenção do edifício deve ser realizada por indivíduos ou empresas terceirizadas, utilizando os recursos arrecadados pela gestão condominial. Alguns moradores participam em manutenções e reparos: instalações elétricas e hidrossanitárias, pisos e fachadas, pinturas, manutenção do paisagismo, limpeza das áreas comuns, etc.

Gestão condominial: 81,81% (18 pessoas) afirmam que participam e 18,19% (04 pessoas) não (Ver Quadro 124). Esta participação também se dá pela presença nas assembleias e pelo pagamento da taxa do condomínio. Os entrevistados têm a percepção de que a associação de moradores deve se responsabilizar por todas as atividades de gestão do edifício, pois os moradores pagam a taxa de condomínio, considerada por estes como a “principal e única função” na gestão condominial.

Conclui-se que a implantação do Conjunto Habitacional contou com um alto grau de participação social, visto que muitos dos moradores originais participaram em diversas atividades: reuniões com os técnicos da Prefeitura, com a Pastoral da Igreja Católica, com movimentos sociais por moradia, atividades de construção civil, participação na associação de moradores, presença nas assembleias de moradores, realização de manutenções e pequenas reformas no edifício, etc.

Quadro 124 - Percepção sobre a segurança edilícia e condominial.



Fonte: AUTOR (2022).

Informações complementares foram coletadas com a síndica. De acordo com ela, todo o programa de necessidades foi escolhido com a participação das famílias beneficiadas, através de assembleias, reuniões, ocupações e manifestações. Ela também afirma estar à frente da associação de moradores desde o início do Programa Habitacional, havendo um curto período, em meados dos anos 1990, no qual ela não ocupou este cargo, em função de conflitos internos entre os mutirantes.

Como síndica, suas atividades consistem em “corrigir tudo”: uso das áreas coletivas, aprovação de projetos e obras nos apartamentos, recolhimento da taxa de condomínio, cobranças dos pagamentos atrasados, prestação de contas, informes, reclamações, etc. Nada é decidido sem passar pela associação de moradores. Segundo ela, a convivência entre os moradores é pacífica, na maioria das vezes.

No entanto, foram colhidos relatos formais e informais sobre problemas que já aconteceram no Conjunto Habitacional: moradores que utilizam drogas nas áreas coletivas (praça e quadra poliesportiva) ao longo da madrugada, e inclusive, em alguns momentos da manhã e da tarde, moradores que já foram presos ou que geraram situações onde a intervenção policial foi necessária, além de um morador que foi expulso do edifício após diversos conflitos com outros moradores.

Parte destes relatos informais, de pessoas que não se dispuseram a participar da pesquisa, mas deram breves relatos sobre a convivência entre os moradores, apontaram para um choque geracional, entre os mutirantes e os moradores “novos”. Na percepção destes, os moradores antigos não são abertos para melhorias. As assembleias funcionam como uma “feira livre”, caótica e com diversos conflitos. Visto isso, a maioria dos moradores “novos não participam das assembleias, por sentir que não são representados e ouvidos pela associação de moradores. O Quadro 125 apresenta o parecer técnico do parâmetro “E.10 - Participação social”.

Quadro 125 - Avaliação do parâmetro “Participação social”.

E.10 - Participação social
1) Parâmetros relacionados: 07. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.04 - Equipamentos comunitários). D - Construção: (D.09 - Participação social). C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Atende totalmente
3) Comentários gerais: Os entrevistados tiveram diferentes graus de participação na implantação do Programa Habitacional, tendo essa participação sido menor na elaboração do projeto arquitetônico, e maior na execução da obra, na manutenção pós-ocupação e na gestão condominial.

Fonte: AUTOR (2022).

E.12 - Padrões culturais

Conforme verificado, as áreas coletivas do edifício apresentam um alto grau de segregação socioespacial. Apenas parte dos grupos sociais são atendidos pela praça (idosos) e pela quadra poliesportiva (adolescentes e jovens adultos), enquanto as crianças não são atendidas, pois não possuem área de lazer própria.

Além disso, conclui-se que o edifício possui diversos espaços subutilizados (lojas, creche, Casarão Cutrale e salões de festas) que poderiam ser readequados para novos usos coletivos, tendo em vista as sugestões coletadas nos questionários. A exceção do Casarão, que necessitaria de uma restauração, todas as demais áreas poderiam passar por pequenas reformas, beneficiando todos os grupos sociais.

Constatou-se que área útil média dos apartamentos foi uma das principais reclamações dos entrevistados, especialmente no atendimento das necessidades básicas, como os trabalhos produtivos e os trabalhos reprodutivos. Com relação ao armazenamento, percebe-se que muitos moradores utilizam dos corredores para guardar pertences, ainda que isso prejudique a salubridade das áreas comuns.

Alguns apartamentos também apresentam sobreposição de funções, devido à área útil reduzida e a necessidade de abrigar grupos familiares grandes, com mais de 02 (duas) pessoas, ocasionando em hierarquias espaciais pouco definidas.

A Figura 165 apresenta um apartamento habitado por 05 (cinco) pessoas, um casal e 03 (três) filhos com idades entre 05 (cinco) e 09 (nove) anos. Percebe-se que a sala de estar também é utilizada como quarto, pois o “sofá também é uma cama”, além de haver dois guarda-roupas, uma cômoda, um computador e uma televisão. Além disso, o banheiro também é utilizado para armazenar objetos, como produtos de limpeza e brinquedos. Neste caso, o armazenamento precisou ser improvisado em todos os cômodos do apartamento, devido ao tamanho do grupo familiar.

Figura 165 - Sala de estar e banheiro de um apartamento do Bloco 03 (térreo).



Fonte: AUTOR (2022).

Enquanto os equipamentos comunitários são subutilizados, os apartamentos são “super-utilizados”. Conclui-se que as áreas coletivas poderiam ser readequadas para atender os padrões culturais dos grupos sociais, visto que a área útil reduzida dos apartamentos dificulta o atendimento das necessidades culturais, pois sequer há espaço para as necessidades básicas. Como houve um grande descompasso entre os cronotopos de projeto e construção, dado que parte da proposta original não foi executada, percebe-se que o estudo de caso possui uma grande contradição interna, entre os padrões culturais comunitários e os padrões culturais domésticos.

Visto isso, foi pedido aos entrevistados que descrevessem a casa ideal (“casa dos sonhos”). As características mais citadas foram: um apartamento maior, em todos os cômodos, ou ainda, um apartamento com dois ou três dormitórios. As outras citações foram: sala e cozinha com área útil maior; espaço adequado para uma mesa de jantar; presença de elevadores no edifício; condomínio fechado com portaria; acesso à moradia sem necessidade de escadas; jardim; quintal; garagem; estacionamento; lavanderia; e área para secar roupas (varal). Além disso, houve um morador que afirmou que a casa deveria ser própria, com Título de Propriedade.

Conclui-se que as contradições internas do estudo de caso (descompasso entre o projeto e a construção; subutilização das áreas coletivas; “super-utilização” dos apartamentos; e falta dos Títulos de Propriedade) dificultam o atendimento dos padrões culturais dos moradores, pois estes não possuem espaço adequado, em três escalas distintas: individual (dormitório ou outra área privativa), privado (unidade habitacional) e coletivo (equipamentos comunitários). O Quadro 126 apresenta o parecer do parâmetro “E.11 - Padrões culturais”.

Quadro 126 - Avaliação do parâmetro “Padrões culturais”.

E.11 - Padrões culturais
1) Parâmetros relacionados: 07. E - Uso social/percepção dos usuários: (E.10 - Participação social). D - Construção: (D.09 - Participação social). C - Projeto: (C.01 - Programa de necessidades). B - Programa Habitacional: (B.09 - Participação social; B.05 - Diretrizes de projeto; B.04 - Movimentos sociais; B.02 - Beneficiários).
2) Avaliação: Não atende
3) Comentários gerais: - Não foram utilizadas diretrizes de adequação cultural no <i>layout</i> dos tipos de habitação, pois foi verificada baixa participação social na elaboração do projeto arquitetônico; - Os equipamentos comunitários não atendem as necessidades culturais de todos os grupos sociais (idosos, adultos, jovens adultos, adolescentes e crianças); - Os tipos de habitação atendem parcialmente as necessidades dos moradores (instalações

prediais, acabamentos, sistemas construtivos, área útil reduzida, falta de flexibilidade espacial, etc.), dificultando a expressão cultural dos moradores, além do atendimento das necessidades básicas (trabalhos reprodutivos e produtivos, armazenamento, etc.);

- Em apartamentos com famílias com mais de 02 (duas) pessoas, os cômodos passam a ter sobreposição de funções e hierarquia espacial pouco definida, pois os espaços para dormir (camas e colchões) e o armazenamento precisam ser improvisados.

Fonte: AUTOR (2022).