UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ARIELE DE FÁTIMA FANTAZIA

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO: UM ESTUDO SOBRE OS PADRÕES SOCIOFÍSICOS DOS MORADORES NOS EDIFÍCIOS DANDARA E MARISA LETÍCIA

BAURU
2025

ARIELE DE FÁTIMA FANTAZIA

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO: UM ESTUDO SOBRE OS PADRÕES SOCIOFÍSICOS DOS MORADORES NOS EDIFÍCIOS DANDARA E MARISA LETÍCIA

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

Orientador: Prof. Dr. Vladimir Benincasa

Coorientadora: Dra. Geise Brizotti Pasquotto

BAURU
2025

Fantazia, Ariele de Fátima
Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades no Centro Histórico de São Paulo : um estudo sobre os padrões sociofísicos dos moradores nos edifícios Dandara e Marisa Letícia / Ariele de Fátima Fantazia. - Bauru, 2025
181 p. : il., tabs., fotos, mapas

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Bauru
Orientador: Vladimir Benincasa
Coorientadora: Geise Brizotti Pasquotto

1. Moradia Adequada. 2. Padrões Sociofísicos. 3. Centro Histórico. 4. Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades. 5. Habitação de Interesse Social. I. Título.

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Bauru

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

Aos 02 dias do mês de abril do ano de 2025, às 9h, no(a) Sala virtual do Google Meet: https://meet.google.com/sjr-tsay-zui, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de ARIELE DE FÁTIMA FANTAZIA, intitulada **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - ENTIDADES NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO: UM ESTUDO SOBRE OS PADRÕES SÓCIO FÍSICOS DOS MORADORES NOS EDIFÍCIOS DANDARA E MARISA**

LETÍCIA. A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Professor Doutor VLADIMIR BENINCASA (Orientador(a) - Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / Faculdade de Arquitetura, Artes. Comunicação e Design de Bauru, Professor Titular JOÃO MARCOS DE ALMEIDA LOPES (Participação Virtual) do(a) Instituto de Arquitetura e Urbanismo / Universidade de São Paulo - IAUUSP, Professora Doutora NORMA REGINA TRUPPEL CONSTANTINO (Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / Faculdade de Arquitetura Artes e Comunicação de Bauru/Unesp. Após a exposição pela mestranda e arguição pelos membros da Comissão Examinadora que participaram do ato, de forma presencial e/ou virtual, a discente recebeu o conceito final APROVADA. Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelo(a) Presidente(a) da Comissão Examinadora.

Professor Doutor VLADIMIR BENINCASA

gov.br Documento assinado digitalmente
VLADIMIR BENINCASA
Data: 02/04/2025 12:08:37-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Este trabalho é dedicado à Profa. Associada Dra. Rosio Fernández Baca Salcedo, que me acolheu e me ensinou a ser mestranda, mas nos deixou poucos dias antes do meu exame de qualificação. Sua vida sempre será uma inspiração para mim.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus que me sustentou e guiou até aqui. E ao apoio incondicional de meus pais, Angélica e Luis, que sempre me fizeram enxergar no estudo uma forma de sonhar e ir mais longe. Eu os amo de todo o coração e sigo sempre buscando ser melhor por vocês!

Ao meu marido, Matheus, que sempre me apoiou e tantas vezes acreditou mais em mim do que eu mesma. Ao Leonardo, que ainda está a caminho, mas que espero que, um dia, compreenda e sinta muito orgulho de sua mãe.

À minha irmã, Ariane, que me presenteou com minha sobrinha Antonella, trazendo alegria em tantos momentos deste processo.

Agradeço também ao meu orientador, Prof. Dr. Vladimir Benincasa, por ter aceitado tão generosamente me auxiliar na conclusão deste trabalho.

À minha coorientadora, Profa. Dra. Geise Pasquotto, que esteve comigo desde o início do mestrado, sendo uma fonte de inspiração profissional, além de uma grande amiga.

Também não poderia deixar de agradecer à Profa. Rosio, que me orientou em boa parte deste trabalho e, infelizmente, partiu antes de sua conclusão. Prometo fazer o possível para sempre honrar sua memória e ser forte, como ela me ensinou a ser.

Agradeço ao Grupo Internacional de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos (GIPAUD), que, além de me auxiliar academicamente, me proporcionou tantos momentos bons. Em especial, a Thais, Renata, Giovanna, Thamires, Ana Carolina, Marcelo e Natasha.

Agradeço ao apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da pesquisa, pois, sem esse auxílio, este trabalho não seria possível.

Agradeço à Profa. Dra. Norma Constantino, ao Prof. Dr. Josep Muntañola e ao Prof. Dr. João Marcos Lopes pelas contribuições nas bancas de qualificação e defesa de minha dissertação de mestrado.

Agradeço também ao arquiteto Adelke Rossetto Netto pela disponibilização dos projetos dos objetos de estudo.

Por fim, sou grata aos moradores do Edifício Dandara, do Edifício Marisa Letícia e aos integrantes da ULCM pela disponibilidade e recepção tão acolhedora.

RESUMO

A moradia adequada é fundamental para o bem-estar humano e o desenvolvimento sustentável, englobando não apenas a qualidade do edifício, mas também a do seu entorno. Em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi implementado com o objetivo de reduzir o *déficit* habitacional no Brasil, além de atuar como medida emergencial para enfrentar os efeitos da crise de 2008, estimulando a economia por meio do setor da construção civil. O PMCMV passou por quatro fases e, em sua modalidade “Entidades”, atua por meio dos recursos do Programa em conjunto com entidades organizadoras. Neste contexto, o presente trabalho tem como objetivo analisar se o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no Centro Histórico de São Paulo atende aos padrões de moradia adequada e comportamentais dos residentes, analisando, para isso, os edifícios Dandara e Marisa Letícia, ambos subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades. A pesquisa utilizou uma metodologia baseada na arquitetura dialógica, considerando os padrões sociofísicos e comportamentais dos moradores para avaliar a adequação dessas habitações às necessidades de seus residentes.

Palavras-chave: Moradia Adequada. Padrões Sociofísicos. Centro Histórico. Programa Minha Casa Minha Vida. Habitação de Interesse Social.

RESUMEN

Una vivienda adecuada es fundamental para el bienestar humano y el desarrollo sostenible, abarcando no sólo la calidad del edificio, sino también la de su entorno. En 2009 se implementó el Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) con el objetivo de reducir el déficit habitacional en Brasil, además de actuar como una medida de emergencia para enfrentar los efectos de la crisis de 2008, estimulando la economía a través del sector de la construcción. El PMCMV pasó por cuatro fases y en su modalidad de "Entidades", actúa a través de los recursos del Programa en conjunto con las entidades organizadoras. En este contexto, el presente trabajo tiene como objetivo analizar si el Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) en el Centro Histórico de São Paulo cumple con los estándares habitacionales y de comportamiento adecuados de los residentes, analizando, para ello, los edificios Dandara y Marisa Letícia, ambos subsidiados por el Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades. La investigación utilizó una metodología basada en la arquitectura dialógica, considerando los patrones sociofísicos y de comportamiento de los residentes, para evaluar la adecuación de estas viviendas a las necesidades de sus residentes.

Palabras clave: *Vivienda adecuada. Patrones sociofísicos. Centro Histórico. Programa Minha Casa Minha Vida. Vivienda de Interés Social.*

ABSTRACT

Adequate housing is fundamental to human well-being and sustainable development, encompassing not only the quality of the building, but also that of its surroundings. In 2009, the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) was implemented with the aim of reducing the housing deficit in Brazil, in addition to acting as an emergency measure to face the effects of the 2008 crisis, stimulating the economy through the construction sector. The PMCMV went through four phases and in its "Entities" modality, it acts through the Program's resources in conjunction with organizing entities. In this context, the present work aims to analyze whether the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) in the Historic Center of São Paulo meets the adequate housing and behavioral standards of residents, analyzing, for this, the Dandara and Marisa Letícia buildings, both subsidized by the Minha Casa Minha Vida – Entidades Program. The research used a methodology based on dialogic architecture, considering the socio-physical and behavioral patterns of residents, to evaluate the suitability of these homes to the needs of their residents.

Keywords: *Adequate Housing. Socio-Physical Patterns. Historic Center. Minha Casa Minha Vida Program. Social Interest Housing.*

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Hermenêutica de Ricoeur (2003) 38
Figura 2 - Tríplice natureza do cronotopo sociofísico 38
Figura 3 - Medidas mínimas para sanitário e módulo de referência (MR) 49
Figura 4 - Modelo de Matriz de relações entre o Texto e o Contexto 54
Figura 5 - Mapa de localização dos edifícios Dandara e Marisa Letícia com relação a seus bairros no centro histórico de São Paulo 57
Figura 6 - Mapa de Localização do Centro Histórico de São Paulo 60
Figura 7 - Mapa da distância entre os edifícios Dandara e Marisa Letícia 61
Figura 8 - Edifícios tombados pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP nas proximidades dos estudos de caso 68
Figura 9 - Bens tombados pelo CONDEPHAAT na Avenida Ipiranga 68
Figura 10 - Relação do edifício Dandara com os bens tombados pelo CONPRESP e CONDEPHAAT 69
Figura 11 - Bens tombados pelo CONDEPHAAT na Avenida Rangel Pestana e Rua Maria Domitila 69
Figura 12 - Relação do edifício Marisa Letícia com os bens tombados pelo CONPRESP e CONDEPHAAT 70
Figura 13 - Equipamentos e serviços comunitários públicos no centro histórico de São Paulo 70
Figura 14 - Feira da Praça da República 71
Figura 15 - Carnaval de rua na cidade de São Paulo 72
Figura 16 - Visita guiada ao Theatro Municipal de São Paulo 72
Figura 17 - Localização do edifício Dandara 75
Figura 18 - Mapa da Volumetria do edifício Dandara em relação ao entorno 76
Figura 19 - Fachada do edifício Dandara antes e após a reabilitação 77
Figura 20 - Salão de festas do Primeiro Pavimento - edifício Dandara 78
Figura 21 - Fotos de banheiro da Tipologia F – Edifício Dandara 79
Figura 22 - Tipo A - Edifício Dandara 80
Figura 23 - Tipo B - Edifício Dandara 81
Figura 24 - Tipo C - Edifício Dandara 81
Figura 25 - Tipo D - Edifício Dandara 82
Figura 26 - Tipo E - Edifício Dandara 82
Figura 27 - Tipo F - Edifício Dandara 83
Figura 28 - Tipo G - Edifício Dandara 83
Figura 29 - Tipo H - Edifício Dandara 84
Figura 30 - Tipos I e J - Edifício Dandara 84
Figura 31 - Tipo K - Edifício Dandara 85
Figura 32 - Tipos L e M - Edifício Dandara 85
Figura 33 - Tipo N - Edifício Dandara 86
Figura 34 - Planta do primeiro pavimento com os tipos de habitação do edifício Dandara 86
Figura 35 - Planta do segundo pavimento com os tipos de habitação do edifício Dandara 87
Figura 36 - Planta do terceiro pavimento com os tipos de habitação do edifício Dandara 88
Figura 37 - Planta do décimo primeiro pavimento por tipos de habitação do edifício Dandara 89
Figura 38 - Planta do décimo segundo pavimento por tipos de habitação do edifício Dandara 90
Figura 39 - Planta do décimo quinto pavimento por tipos de habitação do edifício Dandara 91
Figura 40 - Planta dos tipos acessíveis do edifício Dandara 98
Figura 41 - Planta do pavimento em que está localizado o salão de festas 99
Figura 42 - Gênero e idade dos moradores - Edifício Dandara 103
Figura 43 - Estado civil, escolaridade e ocupação dos moradores - Edifício Dandara 103
Figura 44 - Composição familiar dos moradores - Edifício Dandara 104

Figura 45 - Moradia ideal segundo os entrevistados – Edifico Dandara.....105
Figura 46 - Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça – Edifício Dandara 105
Figura 47 - Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos – Edifico Dandara 106
Figura 48 - Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio – Edifício Dandara.....106
Figura 49 - Limpeza e organização do domicílio – Edifício Dandara.....107
Figura 50 - Cuidar de outras pessoas ou animais – Edifício Dandara.....107
Figura 51 - Guardar pertences pessoais – Edifício Dandara 107
Figura 52 - Guardar utensílios domésticos – Edifício Dandara.....108
Figura 53 - Fazer as refeições – Edifício Dandara 108
Figura 54 – Receber visitas - Edifício Dandara 109
Figura 55 - Convívio Familiar – Edifício Dandara 109
Figura 56 – Descansar – Edifício Dandara 110
Figura 57 - Jogar (Jogos de tabuleiro, online, etc.) - Edifício Dandara.....110
Figura 58 - Navegar na Internet – Edifício Dandara 111
Figura 59 - Ouvir música – Edifício Dandara 111
Figura 60 - Leitura/ escrita/ estudo - Edifício Dandara 111
Figura 61 - Assistir televisão - Edifício Dandara.....112
Figura 62 - Nuvem de palavras dos cômodos – Edifico Dandara.....113
Figura 63 - Satisfação quanto ao tamanho dos cômodos – Edifico Dandara.....114
Figura 64 - Sensação térmica no inverno e no verão – Edifico Dandara.....115
Figura 65 - Conforto térmico nos cômodos do apartamento – Edifico Dandara.....116
Figura 66 - Iluminação natural (sol) que entra no apartamento – Edifício Dandara 116
Figura 67 - Iluminação natural (sol) em cada cômodo do apartamento – Edifício Dandara117
Figura 68 - Ventilação natural no apartamento – Edifico Dandara 117
Figura 69 - Ventilação natural nos cômodos do apartamento – Edifico Dandara.....118
Figura 70 - Avaliação dos entrevistados sobre as características do edifício - Edifico Dandara 119
Figura 71 - Avaliação dos entrevistados sobre a acessibilidade nas áreas comuns do edifício Dandara 119
Figura 72 - Nuvem de palavras sobre vantagens e desvantagens de morar no bairro da República.....120
Figura 73 - Satisfação dos usuários do Bairro República 120
Figura 74 - Sensação de segurança dos usuários do Bairro República 121
Figura 75 – Ir ao mercado – Edifico Dandara.....122
Figura 76 - Atendimentos à saúde - Edifício Dandara.....122
Figura 77 - Atividades Profissionais - Edifício Dandara.....123
Figura 78 - Atividades escolares - Edifício Dandara.....123
Figura 79 - Atividades esportivas ou de lazer - Edifício Dandara 124
Figura 80 - Atividades sociais - Edifício Dandara 124
Figura 81 - Atividades religiosas - Edifício Dandara.....125
Figura 82 - Meios de realização de atividades – Edifico Dandara 125
Figura 83 - Localização do edifício Marisa Letícia.....126
Figura 84 - Fachada do edifício Marisa Letícia na Avenida Rangel Pestana 127
Figura 85 - Planta da tipologia A – Edifício Marisa Letícia 129
Figura 86 - Imagens de apartamentos de Tipologia A - Edifício Marisa Letícia 129
Figura 87 - Planta da tipologia B – Edifício Marisa Letícia 131
Figura 88 - Imagens de apartamentos de Tipologia B - Edifício Marisa Letícia 132
Figura 89 - Planta do pavimento térreo do edifício Marisa Letícia.....134
Figura 90 - Planta do primeiro ao décimo pavimento do edifício Marisa Letícia 134
Figura 91 - Planta do décimo primeiro pavimento do edifício Marisa Letícia.....135
Figura 92 - Planta do décimo segundo ao décimo quarto pavimento do edifício Marisa Letícia 135
Figura 93 - Planta do décimo quinto e décimo sexto pavimento do edifício Marisa Letícia 135
Figura 94 - Planta da tipologia A adaptada para PCDs – Edifício Marisa Letícia.....138

Figura 95 - Gradil de segurança do edifício Marisa Letícia 140
Figura 96 - Gênero e Idade dos moradores - Edifício Marisa Letícia 142
Figura 97 - Estado civil, escolaridade e ocupação dos moradores - Edifício Marisa Letícia 143
Figura 98 - Composição familiar dos moradores – Edifício Marisa Letícia 143
Figura 99 - Moradia ideal segundo os entrevistados – Edifico Marisa Letícia 144
Figura 100 - Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça – Edifício Marisa Letícia 145
Figura 101 - Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos – Edifico Marisa Letícia 145
Figura 102 - Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio – Edifício Marisa Letícia 145
Figura 103 - Limpeza e organização do domicílio – Edifício Marisa Letícia 146
Figura 104 - Cuidar de outras pessoas ou animais – Edifício Marisa Letícia 146
Figura 105 - Guardar pertences pessoais – Edifício Marisa Letícia 146
Figura 106 - Guardar utensílios domésticos – Edifício Marisa Letícia 147
Figura 107 - Fazer as refeições – Edifício Marisa Letícia 147
Figura 108 – Receber visitas - Edifício Marisa Letícia 148
Figura 109 - Convívio Familiar – Edifício Marisa Letícia 148
Figura 110 – Descansar – Edifício Marisa Letícia 149
Figura 111 - Jogar (Jogos de tabuleiro, online, etc.) - Edifício Marisa Letícia 149
Figura 112 - Navegar na Internet – Edifício Marisa Letícia 149
Figura 113 - Ouvir música – Edifício Marisa Letícia 150
Figura 114 - Leitura/ escrita/ estudo - Edifício Marisa Letícia 150
Figura 115 - Assistir televisão - Edifício Marisa Letícia 151
Figura 116 - Nuvem de palavras dos cômodos – Edifico Marisa Letícia 151
Figura 117 - Pisos e revestimentos soltando - Edifício Marisa Letícia 152
Figura 118 - Satisfação quanto ao tamanho dos cômodos – Edifico Marisa Letícia 153
Figura 119 - Sensação térmica no inverno e no verão – Edifico Marisa Letícia 154
Figura 120 - Conforto térmico nos cômodos do apartamento – Edifico Marisa Letícia 154
Figura 121 - Iluminação natural (sol) que entra no apartamento – Edifício Marisa Letícia 155
Figura 122 - Iluminação natural (sol) em cada cômodo do apartamento – Edifício Marisa Letícia 155
Figura 123 - Ventilação natural no apartamento – Edifico Marisa Letícia 155
Figura 124 - Ventilação natural nos cômodos do apartamento – Edifico Marisa Letícia 156
Figura 125 - Avaliação dos entrevistados sobre as características do edifício - Edifico Marisa Letícia 157
Figura 126 - Avaliação dos entrevistados sobre a acessibilidade nas áreas comuns do edifício Marisa Letícia 158
Figura 127 - Nuvem de palavras sobre vantagens e desvantagens de morar no bairro do Brás 158
Figura 128 - Satisfação dos usuários do bairro do Brás 159
Figura 129 - Sensação de segurança dos usuários do bairro do Brás 159
Figura 130 - Ir ao mercado – Edifico Marisa Letícia 160
Figura 131 - Atendimentos à saúde - Edifício Marisa Letícia 160
Figura 132 - Atividades profissionais - Edifício Marisa Letícia 161
Figura 133 - Atividades escolares - Edifício Marisa Letícia 161
Figura 134 - Atividades esportivas ou de lazer - Edifício Marisa Letícia 162
Figura 135 - Atividades sociais - Edifício Marisa Letícia 162
Figura 136 - Atividades religiosas - Edifício Marisa Letícia 163
Figura 137 - Meios de realização de atividades – Edifico Marisa Letícia 163
Figura 138 - Matriz de Sinergias entre Texto e Contexto 164

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Parâmetros de Habitabilidade - NBR 15.575 23
Quadro 2 - Metodologia de aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços de habitação – Boueri (2004) 24
Quadro 3 - Relação entre Bakhtin, Ricoeur e Muntañola 39
Quadro 4 - Parâmetros e padrões para análise das dimensões física, social e simbólica do Centro Histórico de São Paulo 41
Quadro 5 - Parâmetros e padrões para análise do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida - Entidades 42
Quadro 6 - Parâmetros e padrões para análise da Construção 45
Quadro 7 - Elementos de serviços e infraestrutura dos edifícios 46
Quadro 8 - Análise dos espaços dos edifícios 47
Quadro 9 - Análise dos sistemas construtivos da habitação 47
Quadro 10 - Análise dos acabamentos da habitação 48
Quadro 11 - Orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação - Hemisfério Sul 48
Quadro 12 - Diretrizes para habitação com desenho universal 49
Quadro 13 - Critérios de segurança dos edifícios 49
Quadro 14 - Indicadores de Sustentabilidade 50
Quadro 15 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação 50
Quadro 16 - Diretrizes de reabilitação 51
Quadro 17 - Parâmetros e padrões para análise da Percepção, dos Padrões de moradia e Comportamentais dos moradores sobre a Moradia, Conjunto Habitacional, Programa Habitacional e Centro Histórico e bairro 51
Quadro 18 - Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos do edifício Dandara 62
Quadro 19 - Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos do edifício Marisa Letícia 64
Quadro 20 - Comparativo entre os parâmetros e padrões de análise da construção 165

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Parâmetro de análise da área útil por cômodo 24
Tabela 2 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos. 25
Tabela 3 - Legislações do Programa Minha Casa Minha Vida 35
Tabela 4 - Métodos de análise de Boueri para os cômodos de habitação (2004) 46
Tabela 5 - Evolução populacional do município de São Paulo, região central e bairro do Brás 58
Tabela 6 - Empregos, segundo faixa etária do município de São Paulo, região central e bairro do Brás do ano de 2020 58
Tabela 7 - Empregos, segundo gênero do município de São Paulo, região central e bairro do Brás do ano de 2020 59
Tabela 8 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos 61
Tabela 9 - Elementos de Serviços e Infraestrutura do edifício Dandara 78
Tabela 10 - Áreas por tipos de habitação do edifício Dandara 80
Tabela 11 - Análise dos tipos de habitação do edifício Dandara 92
Tabela 12 - Análise dos espaços do edifício Dandara 95
Tabela 13 - Análise dos sistemas construtivos do edifício Dandara 95
Tabela 14 - Análise dos acabamentos do edifício Dandara 96
Tabela 15 - Insolação ideal por cômodo do edifício Dandara 96
Tabela 16 - Diretrizes para habitação com desenho universal aplicados ao edifício Dandara 99
Tabela 17 - Critérios de segurança no edifício Dandara 100
Tabela 18 - Indicadores de sustentabilidade no edifício Dandara 101
Tabela 19 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação do edifício Dandara 101
Tabela 20 - Diretrizes de reabilitação do edifício Dandara 102
Tabela 21 - Relação as tipologias e os pavimentos do edifício Marisa Letícia 127
Tabela 22 - Elementos de serviços e infraestrutura do edifício Marisa Letícia 128
Tabela 23 - Análise das tipologias do edifício Marisa Letícia 133
Tabela 24 - Análise dos espaços do edifício Marisa Letícia 136
Tabela 25 - Análise dos sistemas construtivos do edifício Marisa Letícia 136
Tabela 26 - Análise dos acabamentos do edifício Marisa Letícia 137
Tabela 27 - Insolação ideal por cômodo do edifício Marisa Letícia 137
Tabela 28 - Diretrizes para habitação com desenho universal aplicados ao edifício Marisa Letícia 139
Tabela 29 - Critérios de segurança do edifício Marisa Letícia 139
Tabela 30 - Indicadores de Sustentabilidade no edifício Marisa Letícia 140
Tabela 31 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação do edifício Marisa Letícia 141

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 16
2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA 18
   2.1 Objetivos específicos 18
   2.2 Justificativa 18
3. DIÁLOGOS DA HABITAÇÃO 21
   3.1 A Moradia, o habitar e a qualidade da habitação 21
   3.2 Espaço, lugar e padrões de moradia 26
   3.3 Centros históricos 29
   3.4 As políticas públicas federais de habitação e suas inserções no centro histórico de São Paulo 31
   3.5 Arquitetura e dialogia 37
4 MATERIAIS E MÉTODOS 40
   4.1 Contexto 40
   4.1.1 Contexto A: o centro histórico 41
   4.1.2 Contexto B: programa habitacional Minha Casa Minha Vida - Entidades 42
   4.2 Texto: edifícios Dandara e Marisa Letícia 44
   4.2.1 Parâmetros de análise do texto: a construção 45
   4.2.2 Percepção dos usuários, padrões de moradia e comportamentais 51
   4.3 Relação entre texto e contexto 53
5 RESULTADOS 55
   5.1 Contexto: dimensões do centro histórico de São Paulo e o programa Minha Casa Minha Vida – Entidades 55
   5.1.1 Centro histórico de São Paulo 55
   5.1.2 Programa Habitacional 73
   5.2 Padrões físicos dos edifícios Dandara e Marisa Letícia 75
   5.2.1 Padrões físicos do edifício Dandara 75
   5.2.2 Padrões de moradia do edifício Dandara 102
   5.3 Padrões físicos do edifício Marisa Letícia 126
   5.3.2 Padrões de moradia do edifício Marisa Letícia 142
6 COMPARATIVO ENTRE OS OBJETOS DE ESTUDO 164
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS 167
8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 170
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO 176

1. INTRODUÇÃO

Na cidade de São Paulo, o *déficit* habitacional em 2022 era superior a 470 mil moradias (Fundação João Pinheiro, 2024). Isso demonstra que as políticas e programas de Habitação de Interesse Social (HIS) são insuficientes, pois uma parcela da população vive em condições precárias sem acesso a moradia. No entanto, a moradia é um direito social garantido pela Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, sendo a moradia competência comum da União, dos estados e dos municípios. A eles, conforme aponta o texto constitucional, cabe "promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico" (Brasil, 2000, online).

Desta forma, torna-se fundamental garantir que novas construções sejam integradas harmoniosamente ao ambiente urbano existente, preservando e valorizando o patrimônio arquitetônico e histórico. A edificação de novas estruturas em áreas centrais foi abordada pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO, 1962), enquanto a reabilitação desses edifícios foi discutida por Maricato (2001). Além disso, a relação entre arquitetura contemporânea e o contexto urbano, histórico, social e político dessas áreas foi analisada por Salcedo (2009) e Muntañola (2007). Nesse sentido, Bógus e Souza (2016) destacam que a habitação, quando concebida como uma política pública integrada, desempenha um papel determinante nos processos de reabilitação dos centros urbanos.

Além do *déficit* habitacional quantitativo, é importante abordar o *déficit* habitacional qualitativo, pois quando se adquire uma casa, adquire-se também "as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura. Está-se comprando a localização da moradia, além do imóvel propriamente dito" (Maricato, 1997, p.43).

Para compreender as relações entre o objeto de estudo e o lugar, Muntañola (1996) define a arquitetura como um elemento que configura ou cria espaços para a vida, nos quais o "lugar para viver" é uma interpretação sociofísica na qual habitar e comunicar-se ocorrem simultaneamente, articulando meio físico e social, conceituação e representação. Já Zárate (2015) propõe que os objetos teóricos são constituídos por três dimensões interdependentes: o ambiente físico, composto por padrões espaciais e tipologias arquitetônicas; o ambiente social, que envolve grupos

sociais, distinções de classe e reconhecimento; e o ambiente simbólico, relacionado a símbolos, imaginários sociais e valores culturais.

Desta forma, a presente pesquisa tem como objetivo avaliar se o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no Centro Histórico de São Paulo atende aos padrões de moradia adequada e às necessidades comportamentais dos residentes. Para tanto, serão analisados os edifícios Dandara e Marisa Letícia, ambos subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades.

O trabalho está estruturado em cinco seções. A primeira, nomeada como “Diálogos da Habitação”, apresenta a fundamentação teórica por meio dos eixos temáticos: i) A moradia, o habitar e a qualidade da habitação. ii) Espaço, lugar e padrões de moradia. iii) Centros históricos. iv) As políticas habitacionais e suas inserções no Centro Histórico de São Paulo. v) Arquitetura e dialogia.

A segunda seção apresenta o método adotado, fundamentado na arquitetura dialógica, com base nos estudos de Bakhtin, Ricoeur e Muntañola. Esse método estabelece a relação entre o Texto (edifícios Dandara e Marisa Letícia) e seu Contexto (Centro Histórico de São Paulo, sua ambiência e o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades). A abordagem metodológica desenvolve-se em três etapas: (i) Análise do contexto, que compreende o Centro Histórico de São Paulo e o edital do PMCMV – Entidades; (ii) Análise do texto, referente aos edifícios Dandara e Marisa Letícia; e (iii) Síntese das relações entre texto e contexto, por meio de uma matriz avaliativa da qualidade da moradia adequada e do atendimento aos padrões habitacionais dos residentes em habitação de interesse social.

A terceira seção apresenta o Contexto, por meio de uma breve análise do Centro Histórico de São Paulo, considerando suas dimensões física, social e simbólica, além do Edital do PMCMV – Entidades. A quarta seção examina os edifícios Dandara e Marisa Letícia, com foco em seus padrões físicos e de moradia. Por fim, a quinta seção realiza uma comparação entre os dois estudos de caso, explorando suas relações dialógicas.

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA

Analisar se o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no Centro Histórico de São Paulo atende aos padrões de moradia adequada e comportamentais dos residentes tendo como estudos de caso, os edifícios Dandara e Marisa Letícia, ambos subsidiados pelo PMCMV na modalidade Entidades.

2.1 Objetivos específicos

- Definir os parâmetros e valores de moradia adequada para analisar o PMCMV;
- Definir os parâmetros dos padrões de moradia (domésticos, coletivos e comunitários) para analisar os edifícios Dandara e Marisa Letícia do PMCMV;
- Contextualizar o Centro Histórico de São Paulo;
- Analisar o desempenho do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades no centro histórico de São Paulo;
- Analisar os padrões de moradia adequada e os padrões comportamentais do edifício Dandara;
- Analisar os padrões de moradia adequada e os padrões comportamentais do edifício Marisa Letícia;
- Realizar uma análise comparativa entre os edifícios Dandara e Marisa Letícia.

2.2 Justificativa

Desde 2013, as dissertações sobre Habitação de Interesse Social (HIS) no Centro Histórico de São Paulo, orientadas pela Profa. Assoc. Rosio Fernández Baca Salcedo no Programa de Arquitetura e Urbanismo da UNESP, têm contribuído para o aprimoramento do método da arquitetura dialógica, que busca analisar a qualidade da habitação social. Os estudos desenvolvidos até o momento abordaram distintos

programas habitacionais e suas implicações na qualidade de vida dos moradores, evidenciando a importância da relação entre o objeto arquitetônico e seu contexto urbano.

Entre essas pesquisas, Martins (2016) analisou a habitação do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), estabelecendo conexões entre o contexto (Centro Histórico e Programa de Habitação) e o texto (dimensões do projeto, construção e uso social). Lucredi (2019) investigou a qualidade da habitação social para idosos no âmbito do Programa Locação Social. Silva (2020) e Sánchez (2020) ampliaram o método ao incorporar a análise das sinergias entre texto e contexto, considerando o Programa Parceria Público-Privada e o Programa Locação Social para Pessoas em Situação de Rua, respectivamente. Estudos mais recentes, como os de Sutti (2022), Souza (2023) e Baldini (2023), examinaram a qualidade da habitação social a partir de padrões culturais em diferentes programas, incluindo Intervenção em Cortiços, Precariedade da Moradia em Ocupações Irregulares e Programa Mutirão.

Entretanto, ainda não há estudos que analisem a qualidade da moradia, os padrões habitacionais e os padrões comportamentais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no Centro Histórico de São Paulo, o que configura uma lacuna que esta pesquisa busca preencher. Para melhor compreensão desse fenômeno, a investigação se estrutura em cinco eixos fundamentais: Centro Histórico, Moradia e Habitação, Moradia Adequada, Padrões de Moradia e Comportamentais, e Arquitetura e Dialogia.

Para relacionar o objeto de estudo com seu contexto, adotamos a perspectiva da dialogia arquitetônica, que busca compreender o edifício em sua totalidade – incluindo seu entorno, construção e uso – conforme as contribuições de Bakhtin (1999) e Salcedo *et al*. (2015). A análise dialógica será conduzida a partir dos conceitos de prefiguração (projeto), configuração (construção) e refiguração (uso social), conforme proposto por Ricoeur (2002). O primeiro termo refere-se à concepção arquitetônica, o segundo à sua materialidade e relação com o entorno, e o terceiro ao uso e sua interação com a história e os moradores. Essa abordagem destaca a importância simbólica do lugar e da arquitetura na experiência urbana.

Além disso, a pesquisa se fundamenta na análise dos padrões de moradia, compreendidos como relações entre elementos físicos, sociais e simbólicos que permitem estabelecer conexões entre o texto (edificação) e o contexto (Centro Histórico). Esses padrões podem ser identificados por meio da análise da

experiência de vida dos moradores e da repetição de eventos similares no ambiente arquitetônico, conforme discutido por Alexander (1979).

Dessa forma, esta pesquisa busca analisar os padrões de moradia e a qualidade habitacional do PMCMV no Centro Histórico de São Paulo, explorando as razões para a baixa presença desse programa na região, apesar de seu potencial social e econômico. Para tanto, serão utilizados como estudo de caso os edifícios Marisa Letícia e Dandara.

Discutir habitação social no Centro Histórico transcende a questão do direito à moradia; trata-se de uma reflexão sobre o direito à cidade. O estudo pretende contribuir com informações relevantes para futuras pesquisas sobre habitação e subsidiar políticas habitacionais voltadas para a preservação e valorização dos centros históricos.

3. DIÁLOGOS DA HABITAÇÃO

3.1 A Moradia, o habitar e a qualidade da habitação

Quando o assunto é a moradia e o habitar, existem diversas abordagens a respeito. Para Pallasmaa (2016, p.8), “A noção de casa estende-se muito além de sua essência física e de seus limites [...] Habitar faz parte da própria essência do nosso ser e de nossa identidade.” Ideia que é complementada por Rifrano (2006, p. 63), que diz: “morar, sinônimo de habitar, é a característica fundamental do homem como ser-no-mundo; é mais que estar sob um abrigo; é estar enraizado em um lugar seguro e pertencer àquele lugar.” Ou, mais sucintamente, segundo Brandão (2011, p.74), a “qualidade da habitação manifesta-se por atributos físicos e psicológicos”.

Dessa forma, vemos que as moradias são organizadas de acordo com as necessidades e gostos pessoais, numa adaptação à personalidade dos moradores, onde o conteúdo da casa se torna um espelho do morador (Aragonéz; Amérigo; Pérez-Lopez, 2010).

A habitação é também um símbolo cultural, no qual se faz necessária a adequação, em cada território ou sociedade em que se localiza, para que demonstre os hábitos e as crenças de uma população. Ela é um mecanismo físico que auxilia na criação da visão do mundo de um povo (Rapoport, 1969).

Para Heidegger (1951), “o ato de habitar consiste em vivenciar os espaços construídos”; portanto, os espaços não podem ser observados externamente, mas são a própria base da existência humana. Assim, o homem habita todos os espaços que utiliza, ainda que não sejam propriamente moradias, pois carrega em si o ato de habitar.

Pallasmaa (2016) diz ainda que a casa tem alma além das qualidades que podemos quantificar e coloca, como necessária, a visão social do arquiteto, e não somente a artística. Isso corrobora com as ideias de Rapoport (2003), que enxerga o arquiteto como um solucionador de problemas, com o dever de projetar de modo a relacionar as pessoas com o ambiente que habitam. O mesmo ocorre com o defendido pela Secretaria de Direitos Humanos, que coloca o ser humano como um ser frágil que necessita de abrigo e que, mais do que isso, precisa de um lugar “onde possa pensar sem interrupções, interagir com outros seres com privacidade e amar sem que seja observado, conservar suas memórias, expressar sua individualidade, viver

sem máscaras, repousar depois de um longo dia.” (Brasil, 2013, p. 10). Isto é, a moradia adequada é considerada um direito humano.

Este direito foi reconhecido pelas Nações Unidas em 1948. Desde então, diversos tratados se referiram ao direito à moradia adequada e seus elementos que, segundo o Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, são: Segurança de Posse; Disponibilidade de Serviços, Materiais, Instalações e Infraestrutura; Economicidade; Habitabilidade; Acessibilidade; Localização e Adequação Cultural.

A habitação de qualidade é uma das necessidades mais básicas do ser humano, além de ser um item essencial para o desenvolvimento sustentável. Sua qualidade contribui para a saúde, a segurança, a privacidade e a inclusão social do indivíduo, além de auxiliar na diminuição da degradação ambiental e da vulnerabilidade a desastres (Barbo; Shimbo, 2006).

A Segurança de Posse, à qual se refere a ONU (1992), diz respeito a despejos forçados ou outros tipos de ameaça à tranquilidade legal da permanência de um morador em sua residência.

Já o parâmetro de Disponibilidade de Serviços, Materiais, Instalações e Infraestrutura refere-se a itens que influenciam diretamente o acesso às necessidades básicas do ser humano, como água potável, saneamento básico, iluminação, coleta de lixo, entre outros. Esse parâmetro pode ser subsidiado pela NBR 15575 (2013), que trata do desempenho das habitações e das características imprescindíveis para a moradia.

Já o parâmetro da Economicidade trata da adequação do valor a ser pago pelo acesso à moradia, para que este não ameace ou comprometa o acesso a outros direitos básicos (ONU, 1992). Segundo a ONU (2013), o financiamento ou aluguel da habitação deve comprometer, no máximo, 10% da renda familiar mensal. Entretanto, no Brasil, de acordo com a Lei do Comprometimento da Renda Nº 8.692 de 1933, o financiamento imobiliário pode comprometer até 30% da renda familiar, o que exigiria uma revisão, dada a incongruência com a perda do poder de compra do salário-mínimo ao longo do tempo.

A moradia adequada deve corresponder ao parâmetro de Habitabilidade, tendo como objetivo promover espaços condizentes e segurança física a seus moradores. A NBR 15575 (2013) apresenta os requisitos que constam no Quadro 1:

Quadro 1 - Parâmetros de Habitabilidade - NBR 15.575

PARÂMETROS DE HABITABILIDADE
ESTANQUEIDADE
A exposição à água de chuva, à umidade proveniente do solo e àquela proveniente do uso da edificação habitacional deve ser considerada em projeto, pois a umidade acelera os mecanismos de deterioração e acarreta a perda das condições de habitabilidade e de higiene do ambiente construído.
DESEMPENHO TÉRMICO
A edificação habitacional deve reunir características que atendam aos requisitos de desempenho térmico, considerando-se a zona bioclimática definida na ABNT NBR 15220-3.
DESEMPENHO ACÚSTICO
A edificação habitacional deve apresentar isolamento acústico adequado das vedações externas, no que se refere aos ruídos aéreos provenientes do exterior da edificação habitacional, e isolamento acústico adequado entre áreas comuns e privativas e entre áreas privativas de unidades autônomas diferentes.
DESEMPENHO LUMÍNICO
Durante o dia, as dependências da edificação habitacional devem receber iluminação natural conveniente, oriunda diretamente do exterior ou indiretamente, através de recintos adjacentes. Para o período noturno, o sistema de iluminação artificial deve proporcionar condições internas satisfatórias para ocupação dos recintos e circulação nos ambientes com conforto e segurança.
SAÚDE, HIGIENE E QUALIDADE DO AR
Os requisitos relativos à saúde devem atender à legislação vigente; propiciar condições de salubridade no interior da edificação, considerando as condições de umidade e temperatura no interior da unidade habitacional, aliadas ao tipo dos sistemas utilizados na construção.
FUNCIONALIDADE E ACESSIBILIDADE
Apresentar altura mínima de pé-direito dos ambientes da habitação compatíveis com as necessidades humanas; apresentar espaços mínimos dos ambientes da habitação compatíveis com as necessidades humanas; A edificação deve prever o número mínimo de unidades para pessoas com deficiência física ou com mobilidade reduzida estabelecido na legislação vigente, e essas unidades devem atender aos requisitos da ABNT NBR 9050. As áreas comuns devem prever acesso a pessoas com deficiência física ou com mobilidade reduzida e idosos.
CONFORTO TÁTIL E ANTROPODINÂMICO
As diretrizes para verificação dos requisitos dos usuários com relação a conforto tátil e antropodinâmico são normalmente estabelecidas nas respectivas Normas prescritivas dos componentes, bem como nas ABNT NBR 15575-3 e ABNT NBR 15575-6. No caso de edifícios habitacionais destinados aos usuários com deficiências físicas e pessoas com mobilidade reduzida (PMR), os dispositivos de manobra, apoios, alças e outros equipamentos devem atender às prescrições da ABNT NBR 9050.

Fonte: ABNT (2013). Organizado pela autora (2024).

Ainda no âmbito da habitabilidade, diversos autores se empenharam em

aprofundar-se nos requisitos mínimos de qualidade para que uma habitação seja considerada adequada, dentre eles Boueri (2004). Ele utiliza um fluxograma com dados ergonômicos para o dimensionamento dos espaços da habitação (Quadro 2).

Quadro 2 - Metodologia de aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços de habitação – Boueri (2004)

Metodologia de aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços da habitação	
Passo	**Descrição**
Caracterização do perfil antropométrico dos usuários da habitação	O perfil antropométrico do usuário é definido através da idade, do sexo, da forma do corpo, da capacidade física e do número de usuários.
Caracterização das atividades funcionais básicas	A caracterização é feita através da análise dos tipos de atividade, dos ambientes em que são executadas, da duração, da relevância e de mobiliário e equipamentos.
Caracterização do padrão antropométrico.	São listados os locais onde se realizam as atividades funcionais e indicadas as medidas corporais que devem ser consideradas no dimensionamento dos ambientes.
Matriz de compatibilidade das atividades básicas desenvolvidas na habitação	Estuda-se a compatibilidade de cada atividade em relação às outras atividades desenvolvidas na habitação, classificando-as como concorrentes ou complementares.
Caracterização espacial dos ambientes da habitação	Analisa-se se foram seguidas as recomendações legais, os arranjos do layout original, a área mínima necessária para as atividades de cada ambiente e a ergonomia.
Composição das áreas e densidades dos ambientes da habitação.	É listada a área mínima compatível com a função de cada ambiente; a relação da área mínima com o número de usuários; a área proposta; a relação da área proposta para o ambiente com o número de usuários; e a densidade.

Fonte: Boueri (2004). Organizado pela autora (2024).

A partir dessa metodologia foram elaborados os parâmetros que constam na Tabela 1, para a análise das dimensões das moradias.

Tabela 1 - Parâmetro de análise da área útil por cômodo

Parâmetro de análise da área útil por cômodo			
Ambiente	**Área Mínima m²**	**Área Recomendada m²**	**Área Ideal m²**
Dormitório Casal	9 a 12	12 a 15	15 a 18
Dormitório Solteiro	8 a 9	9 a 10	10 a 12
Dormitório Solteiro duplo	8 a 10	10 a 12	12 a 15
Sala (Jantar e Estar)	9 a 12	12 a 15	15 a 18
Banheiro	4,5 a 5	5 a 5,5	5,5 a 6
Cozinha	6 a 8	8 a 10	10 a 12
Serviço	6 a 8	8 a 10	10 a 12

Fonte: Boueri (2004). Organizado pela autora (2024).

A moradia adequada também deve levar em consideração a acessibilidade, de modo que todos os grupos sejam beneficiados, incluindo idosos, crianças,

deficientes físicos, pessoas com mobilidade reduzida, pessoas em situação de rua ou com vulnerabilidade social, entre outros (ONU, 1991). Para isso, a NBR 9050 (2015) fornece diretrizes para acessibilidade em edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos. A norma especifica que os dormitórios, salas de estar, cozinhas e banheiros devem permitir manobras de cadeiras de rodas, com um espaço livre recomendado de 1,50m x 1,50m, além de estabelecer critérios específicos para a instalação de barras de apoio, vasos sanitários, pias acessíveis e outros elementos que tornem o banheiro adequado para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Além do parâmetro de Localização indicado pela ONU (1992), também é apontado, por diversos autores, como Maricato (2000), Bonduki (2008) e Villaça (2011), que a moradia, para ser considerada adequada, deve estar localizada em um local que permita o acesso às opções de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outros equipamentos sociais, além de não estar em áreas poluídas ou ambientalmente frágeis, e que reduza os desgastes físicos e mentais dos moradores.

Dessa forma, a Tabela 2 apresenta os parâmetros de Pasquotto (2024), que estabelecem as distâncias ideais dos equipamentos por raios de abrangência, identificados por meio da análise de diversos autores, países e instituições, como: Prinz (1986), Gonzalez (1994), Campos Filho (2003), Pitts (2004), Guimarães (2004), Castello (2008), Gouvêa (2008) e Rolnik (2014).

Tabela 2 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos.

EQUIPAMENTOS		**PASQUOTTO (2024)**
Educação	Infantil	450m
	Ensino Fundamental	800m
	Ensino Médio	800m
	Universidades e Escolas Técnicas	1500m
Saúde	Hospital	2500m
	Posto de saúde	1000m
	UBS	2000m
Lazer	Centro comunitário	800m
	Biblioteca	1400m
	Museu e Teatro	5000m
	Praças	600m
	Parques	1000m
Transporte	Ponto de ônibus	500m
	Terminal rodoviário ou ferroviário	1000m

Fonte: Pasquotto (2024). Organizado pela autora (2024).

Por último, o parâmetro de Adequação Cultural da ONU (1992) determina que

"a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural", ideia corroborada por Pallasmaa (2016), que propõe que a expressão da identidade cultural das famílias deveria corresponder à diversidade de tipologias que atendam aos padrões domésticos, essenciais para a qualidade da moradia, já que a casa pode ser considerada um fenômeno cultural, onde sua forma e organização estão correlacionadas à cultura a que pertence.

3.2 Espaço, lugar e padrões de moradia

Ambiente é um conceito multidimensional que compreende o meio físico concreto em que se vive, do qual não é possível dissociar as condições sociais, econômicas, políticas, culturais e psicológicas daquele contexto específico (Campos-de-Carvalho; Cavalcante; Nóbrega, 2011). O conceito de lugar não se limita apenas ao exterior ou ao físico; ele é simbólico e constitui uma expressão da identidade dos indivíduos (Bomfim; Delabrida; Ferreira, 2022).

O pensamento sobre espaço e lugar ocupa posição central na compreensão das relações do homem com seu contexto urbano. “A existência humana se dá no espaço e precisa dele para seu desenvolvimento” (Cavalcante; Nóbrega, 2011, p. 184). É uma necessidade biológica de todos os animais; porém, para os seres humanos, o espaço é uma necessidade psicológica, um requisito social e até mesmo espiritual. “A identidade de lugar é construída a partir dos espaços de pertencimento e vivência, envolvendo o tempo de exposição ao lugar e a possibilidade de transformá-lo em busca de satisfação” (Mourão; Cavalcante, 2011, p. 215).

Segundo Cavalcante e Nóbrega (2011), pode-se pensar o espaço como uma área compreendida geograficamente ou como um englobante onde se situam espaços particulares. Algo ao qual não se atribui significado. Enquanto o lugar pode ser considerado como o “espaço que identificamos”, em que estabelecemos uma parada. A ele se atribui significado e valor pelas experiências e pelo sentimento. “Lugar é o espaço com o qual se estabelece relação” (Cavalcante; Nóbrega, 2011, p. 182).

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

> O que começa como espaço indiferenciado transforma-se em lugar à

> medida que o conhecemos melhor e o dotamos de valor. [...] Além disso, se pensamos o espaço como algo que permite movimento, então lugar é pausa; cada pausa no movimento torna possível que localização se transforme em lugar (Tuan, 1983, p.6).

Todo ambiente físico provoca emoções e essas emoções e a afetividade ambiental são imprescindíveis na relação das pessoas com os espaços e lugares. O lugar é considerado um território emocional, que abrange a subjetividade dos indivíduos. “A relação afetiva com o lugar deve ser compreendida como expressão do comportamento socioespacial humano e dialoga com outros conceitos, como apropriação do espaço, apego ao lugar, identidade de lugar e identidade social urbana” (Bomfim; Delabrida; Ferreira, 2022, p. 65).

> Afetividade, sentimentos e emoções, na perspectiva da psicologia social histórico-cultual e dialética, não se contrapõem à realidade, mas constituem uma racionalidade ético-afetiva, ligada à criação de espaços de interesses e necessidades coletivas. Quando essa afetividade abrange a dimensão “lugar”, passa a abordar questões que envolvem a construção social do espaço público, a convivência com o diferente, a cidadania e a sustentabilidade, dentre outras. Nesse sentido, a dimensão ética está presente quando se reconhece os afetos dos habitantes como expressão de necessidades que muitas vezes são negligenciadas pelas gestões públicas urbanas e, dessa forma, a afetividade ambiental pode ser compreendida como conhecimento, orientação e ética na cidade.[...] Levando em consideração o contexto sociocultural, reconhece-se a importância do lugar como constituição do psiquismo humano, pois ele está intrinsecamente relacionado com a história social e cultural dos sujeitos (Bomfim; Delabrida; Ferreira, 2022, p. 66-67)

Elali e Medeiros (2011) conceituaram o “apego ao lugar” dando atenção às características físico-espaciais e aos significados simbólicos que lhes são associados por indivíduos ou comunidades. É possível compreendê-lo através de três dimensões: funcional, simbólica e relacional.

> Dimensão funcional: diz respeito ao papel do espaço físico como elemento que atrai, encoraja ou inibe movimentos, interferindo nos comportamentos que ali ocorrem. Tal relação tanto pode gerar bem-estar e produtividade quanto frustração e estresse, e ajuda a definir uma atmosfera de competição ou colaboração entre os envolvidos. [...]
> Dimensão simbólica: refere-se ao conteúdo simbólico de origem sociocultural e individual que atua como intermediário no relacionamento pessoa-ambiente, influenciando o modo como cada indivíduo e/ou grupo compreende e age frente às diferentes situações em que se encontre. [...]
> Dimensão relacional: corresponde à interação dinâmica entre o envolvimento social cotidiano (sobretudo no tocante a amigos e familiares) e as características do ambiente onde o mesmo acontece, relação que, ao conectar cognitiva e afetivamente pessoas e ambientes, auxilia na definição da identidade pessoal e comunitária. Nesse sentido, o sentimento de comunidade surge a partir do momento que a pessoa se percebe como pertencente a um grupo e a um lugar específicos, entendendo que há uma

> relação única entre ambos (Elali; Medeiros, 2011, p.55-56).

A forma como acontece a apropriação do lugar é um fator importante para a percepção do ambiente e as cognições que formamos a respeito. Ela é um processo psicossocial que afeta a forma como o sujeito se projeta no espaço e o transforma num lugar “seu”. Isso ocorre, por exemplo, quando, ao se mudar para uma casa, o sujeito molda e adapta esse local às suas necessidades (Cavalcante; Elali, 2011; Pinheiro, 2019).

Alexander (1979) correlaciona os padrões de acontecimentos aos padrões do espaço e, consequentemente, à linguagem destes padrões. Ele estabelece que qualquer combinação de acontecimentos a nós relacionada, seja ela uma influência física ou abstrata, afeta diretamente nossas vidas. Por conseguinte, e de uma forma mais aprofundada, a vida de uma casa ou de uma cidade não é dada exclusivamente por suas edificações, mas pela qualidade dos acontecimentos e situações que ocorrem naquele cenário.

Ainda segundo Alexander (1979), os padrões culturais e os do espaço estão diretamente correlacionados por um diálogo constante travado entre a arquitetura do lugar e os hábitos, costumes e crenças de uma sociedade. Por isso, é importante interpretar a habitação como um reflexo social onde a casa é uma unidade espacial social, que possui função ativa nos padrões de comportamento e estilos de vida de um grupo social (Rapoport, 1969). A habitação, então, deve ser compreendida também pelas suas relações com o contexto, pois, além do núcleo familiar, habita-se o espaço urbano, um espaço de uso democrático configurado por lutas sociais e construído pelos cidadãos (Lefebvre, 1969).

Ao tratar a presente pesquisa sobre a moradia adequada, abordamos os padrões de moradia, que compreendem os padrões domésticos, padrões coletivos e padrões comunitários.

Os padrões domésticos ocorrem no âmbito da unidade de habitação familiar e se relacionam à maneira como os usuários de uma família interagem entre si, dividem as tarefas, se comunicam e organizam o espaço habitacional. Esse padrão é desempenhado através de horários, regras, hábitos e convivência.

Os padrões coletivos englobam as atividades realizadas nos espaços comuns do edifício (hall, escadas, corredores, recepção, parquinhos, quadras esportivas, entre outros).

Por fim, os padrões comunitários são os que surgem das interações sociais entre indivíduos em uma sociedade ampla, além da composição familiar, e são determinados a partir de comportamentos que influem no ambiente externo do conjunto habitacional, como no bairro, ou em outras regiões da cidade (Alexander, 1979).

3.3 Centros históricos

Quando se trata de habitação de interesse social, é importante falar sobre o centro histórico, porque a qualidade habitacional não se limita ao edifício; ela engloba seu entorno, equipamentos e serviços. Habitar o centro promove a sustentabilidade através da diminuição dos deslocamentos do trabalhador entre residência e trabalho, da reutilização de estruturas existentes, além de salvaguardar o patrimônio (Salcedo, 2020).

O conceito de centro histórico está associado ao traçado original da cidade, à origem do núcleo urbano, compreendendo estruturas urbanas e arquitetônicas que refletem as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas das diversas formações sociais ao longo dos períodos históricos, que contribuíram para a sua evolução (Salcedo, 2007; Vargas; Castilho, 2009). Esse espaço abarca uma diversidade de estilos e marcos de diferentes épocas, o que o distingue dos centros urbanos contemporâneos. O seu patrimônio cultural é inestimável, uma vez que engloba a vida cotidiana e a cultura de uma comunidade. Segundo Salcedo (2007), dentre as múltiplas funções que se desenrolam nesse contexto, a habitação está intrinsicamente ligada à sua origem e continua a desempenhar um papel de significativa importância na preservação desse patrimônio.

Vargas e Castilho (2009) reconhecem o centro da cidade como “o lugar mais dinâmico da vida urbana, animado pelo fluxo de pessoas, veículos e mercadorias decorrentes da marcante presença das atividades terciárias, transformando-se no referencial simbólico das cidades.” Assim como Bógus e Souza (2016), que identificam as áreas centrais como indutoras de “atividades estratégicas (serviços, comércio, cultura ou turismo)”, seja por suas características espaciais ou de preservação patrimonial.

> Intervir nos centros urbanos pressupõe não somente avaliar sua herança histórica e patrimonial, seu caráter funcional e sua posição relativa na estrutura urbana, mas principalmente, precisar o porquê de se fazer necessária a intervenção. Essa ideia de intervenção sustenta-se na identificação de um claro processo de deterioração urbana que pode ser

> entendido por analogia aos termos provenientes das ciências biológicas. Intervenção e cirurgia são sinônimas, e o organismo submete-se a uma intervenção basicamente em três situações: para a recuperação da saúde ou manutenção da vida; para a recuperação da saúde de danos causados por acidentes e, mais recentemente, para atender às exigências dos padrões estéticos (Vargas; Castilho, 2009).

Os centros históricos podem ser considerados como uma grande representação do patrimônio, que necessita não apenas que sejam habitados, mas que ali se viva e se constitua lar, efetivando sua produção do espaço e direito à cidade. O habitar leva ao centro histórico a constituição do cotidiano e, dessa forma, institui valores, representações coletivas e ressignifica memórias. Simultaneamente, a reabilitação de edifícios para moradia na área central insere o habitante em um lugar qualificado, cheio de memórias que instigam o pertencimento e sociabilidade, a autoestima e a apropriação do processo histórico, ressaltando a transformação da realidade urbana (Bogus; Souza, 2016).

Essa noção é enfatizada por vários manifestos patrimoniais. “O patrimônio arquitetônico é um capital espiritual, cultural, econômico e social cujos valores são insubstituíveis” (Manifesto de Amsterdã, 1995 apud Salcedo, 2009, p.72). Segundo a Carta de Restauro (1972 apud Salcedo, 2009, p.74):

> As intervenções de restauração nos centros históricos têm a finalidade de garantir - através de meios e procedimentos ordinários e extraordinários - a permanência no tempo dos valores que caracterizam esses conjuntos. A restauração não se limita, portanto, a operações destinadas a conservar unicamente os caracteres formais de arquiteturas ou de ambientes isolados, mas se estende também à conservação substancial das características conjunturais do organismo urbanístico completo e de todos os elementos que concorrem para definir tais características.

Quanto à restauração, recomendam-se dois tipos de intervenções: a que abrange especialmente o saneamento estático e higiênico dos edifícios e a que realiza a renovação funcional dos elementos internos, indicada apenas em casos indispensáveis para a manutenção do edifício (Salcedo, 2009).

A respeito das construções existentes nos centros históricos, para a UNESCO (1962 apud Salcedo, 2009), o ideal seria que os proprietários fossem proibidos de destruí-las ou alterá-las sem a autorização das autoridades responsáveis pela salvaguarda.

Neste contexto, enquanto a restauração exige o levantamento histórico, métrico, patológico, entre outros, a reabilitação de edificações tem por objetivo preservá-las o máximo possível, porém adaptando-as aos usos necessários da

atualidade, além de garantir sua segurança estrutural, acessibilidade e conforto ambiental (Maricato, 2001).

Para novas construções, o que se recomenda é que se integrem à paisagem edilícia do contexto, a fim de preservar o "caráter e fisionomia das cidades" (Salcedo, 2009).

3.4 As políticas públicas federais de habitação e suas inserções no centro histórico de São Paulo

Até o início do século XX, o Brasil era constituído, sobretudo, por uma sociedade rural, com cidades pequenas, quase sempre localizadas no litoral. O problema da habitação foi agravado em diversas cidades devido à atuação ineficiente do governo. Somente a partir do final da década de 1930 é que se começou a constituir uma política de habitação com a compreensão de que o setor privado não conseguiria resolver o problema das habitações para os menos favorecidos. O Estado teve que assumir tal tarefa e, como solução, propôs o financiamento, por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, de casas destinadas à locação. Tal medida atendia somente aos associados desses institutos (Motta, 2011).

Em 1946, foi criada a Fundação Casa Popular (FCP), com o intuito de prover residências para a população mais pobre. A FCP foi a principal marca da política habitacional do período populista. Apesar de ter recebido diversas funções relacionadas à política urbana em geral, essa fundação se tornou inoperável, devido ao acúmulo de atribuições, à falta de recursos e de força política, e à ausência de respaldo legal. Por isso, em 1952, o governo federal reduziu as atribuições da FCP (Motta, 2011).

Nos anos 1960 e 1970, houve grande produção de políticas urbanas e regionais a fim de alcançar altos níveis de crescimento e manter seu controle. Criavam-se, assim, cidades que pudessem dar suporte político-administrativo ao processo instalado. Nesta mesma época, surgiram grandes empresas de construção, encarregadas pela implantação de estradas, pontes e grandes obras (Moyses, 2005).

Os primeiros anos dos governos militares no país foram marcados por um grande contingente de população rural migrando para as cidades, devido às liberações de trabalhadores do campo, para investimentos na utilização de máquinas

agrícolas. Para controlar o crescimento das favelas e ocupações irregulares, o governo militar via o planejamento como solução. Devido a essa visão, começaram a ser elaborados e implementados alguns planos diretores que, entretanto, ignoravam as necessidades e problemas reais. Dessa forma, a partir de 1964, voltaram a ser reprimidos e tratados como “problema de polícia” todas as formas de moradias irregulares, bem como as associações e os movimentos sociais que promoviam ocupações de terras (Moyses, 2005; Motta, 2011).

Em 1964, como uma resposta à forte crise residencial que o país enfrentava por se urbanizar aceleradamente, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), que se tornou o principal órgão de política habitacional e urbana no Brasil, uma tentativa de criar uma estrutura política permanente e capitalista de financiamento no setor da construção. O BNH buscava a obtenção do apoio das massas populares que sustentavam o populismo (Bonduki, 2008; Motta, 2011).

A trajetória do BNH não foi linear e pode ser dividida em três fases. A primeira, de 1964 a 1969, quando houve a implementação e a expansão do BNH e das Companhias de Habitação Popular (COHAB’s), com um considerável financiamento de moradias para o ‘mercado popular’ (40% dos investimentos), contribuindo com o objetivo do governo de se legitimar junto às massas. A segunda fase, de 1970 a 1974, consistiu em um esvaziamento e uma crise do Sistema Financeiro de Habitação, com uma de suas causas sendo a perda do dinamismo das COHAB’s, que se tornaram financeiramente frágeis devido ao não pagamento dos usuários, sobretudo, pela perda do poder de compra do salário-mínimo, situação que atingia seus principais beneficiados, vindos das camadas pobres. Isso fez com que, cada vez mais, os financiamentos passassem a ser destinados às famílias de classe média, para as quais os juros eram mais altos e o índice de inadimplência, se comparado com o das classes mais pobres, era menor. Com isso, de 1975 a 1980, tem-se a terceira fase, que se caracteriza pela reestruturação e pelo revigoramento das COHAB’s, com aumento do número de moradias produzidas, sendo a grande maioria destinada à classe média. Dessa forma, as famílias mais pobres viram como alternativa apenas as favelas e os loteamentos clandestinos (Motta, 2011).

Na década de 1970, a possibilidade de moradia na cidade se dava através da compra de lotes ilegais ou irregulares e da autoconstrução, gerando grande crescimento de loteamentos clandestinos nas periferias. Porém, no final desta década, os lotes periféricos começaram a se encarecer devido à flexibilização das

leis e à ausência de fiscalização. Esse fator, somado à crescente inflação e à perda de poder de compra do salário, resultou na explosão do número de favelas e na ampliação das já existentes (Maricato, 2000; Motta, 2011).

A crise financeira da década de 1980 comprometeu gravemente os investimentos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ocasionando a extinção do BNH, em 1986. Suas funções passaram a ser desempenhadas, então, pela Caixa Econômica Federal (Motta, 2011).

Na década de 1990, mais especificamente no Governo Collor (1990-1992), foi proposto o PAIH (Plano de Ação imediata para a Habitação), com o intuito de financiar 245 mil habitações em 180 dias. Depois, no Governo Itamar (1992-1994), criou-se os Programas Habitar Brasil e Morar Município, que visavam à construção de habitações para a população de baixa renda com o regime de “ajuda mútua”. Entretanto, esses programas, além de padronização excessiva, tinham muitas burocracias, dificultando o acesso a diversos municípios (Bonduki, 2000).

Ambas as propostas não obtiveram sucesso. Porém, ainda no Governo Itamar, associado às exigências internacionais, houve grande incentivo à formação de conselhos e criação de fundos para habitação. Além da constituição do Fórum Nacional de Habitação, em 1992, com o objetivo de construir uma aliança entre os envolvidos em financiamentos, produção e uso da moradia. Esse fórum era composto por entidades da sociedade civil, setores do Estado e empresários da construção civil (Bonduki, 2000).

O início dos anos 2000 contou com a aprovação da Lei Federal 10.257, conhecida como Estatuto das Cidades, que tinha como objetivo geral “fornecer suporte jurídico mais consistente às estratégias e processos de planejamento urbano, garantindo a função social da propriedade, o planejamento participativo nas políticas urbanas e o acesso universal à cidade”. Em se tratando das questões de habitação, tentou-se fortalecer instrumentos que garantissem a função social da propriedade e a regularização fundiária, como “imposto progressivo sobre as propriedades imobiliárias urbanas, desapropriação com títulos de dívida pública, usucapião urbano, concessão especial para fins de moradia e demarcação de zonas especiais de interesse social” (Motta, 2011).

Bonduki (2008) aponta que, segundo o Censo de 2000, a necessidade de novas moradias em todo o país era de 6,6 milhões, sendo 5,4 milhões nas áreas urbanas e 1,2 milhão na área rural. Os maiores *déficit*s habitacionais concentravam-

se no Sudeste (41%) e no Nordeste (32%) do país. 83,2% do *déficit* habitacional urbano estava concentrado nas famílias com renda mensal de até três salários-mínimos (US$260).

Em 2009, durante o governo Lula (2003 a 2010), foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), sua principal política para habitação, com o objetivo de construir um milhão de moradias para famílias com renda entre 0 e 10 salários-mínimos. O Programa foi fortemente inspirado nas experiências chilena e mexicana, que eram tidas, na época, como os modelos mais adequados para dinamizar a produção habitacional (Cardoso; Aragão; Jaenisch, 2017). Sua principal finalidade era contribuir para a redução do *déficit* habitacional no país por meio da concessão de incentivos à produção e compra de novas unidades habitacionais. Entretanto, além do enfrentamento das necessidades habitacionais, o programa surgiu como medida emergencial para minimizar o impacto da crise internacional de 2008 sobre a economia do Brasil. O aquecimento da economia aconteceria por meio do estímulo ao setor construtivo, que se utilizaria de mão de obra de baixa qualificação, tática bastante utilizada em momentos de recessão (Rolnik *et al*., 2015; Rossetto-Netto, 2017; D'Ottaviano *et al*., 2019). O Programa foi criado como um instrumento anticíclico à crise internacional e se desenvolveu como um indutor de desenvolvimento do Estado com relação aos grupos socialmente vulneráveis (Euclydes, 2022).

O PMCMV passou por quatro fases (2009 a 2010, 2011 a 2015, 2016 a 2018 e 2023 a atual – vide Tabela 3).

Segundo a Caixa Econômica Federal, a primeira fase do Programa (2009 a 2010) tinha como objetivo "reduzir o *déficit* habitacional viabilizando o acesso à casa própria, aumentando o investimento na construção civil e fomentando a geração de emprego e renda".

A segunda fase do Programa (2011 a 2015) dobrou a meta de produção habitacional com relação à primeira fase, prevendo-se a construção de mais dois milhões de unidades habitacionais. O intuito era melhorar aspectos criticados na primeira fase do Programa, como o uso apenas residencial dos empreendimentos, a falta de estímulo de soluções energéticas sustentáveis, o padrão construtivo e a necessidade de existência de infraestrutura básica e de acesso a equipamentos e serviços públicos nos arredores do empreendimento. Entretanto, essas exigências relacionadas à localização dos empreendimentos foram destinadas apenas à Faixa 1

do Programa, não se estendendo às Faixas 2 e 3 (Gobatto; Piccinini, 2017).

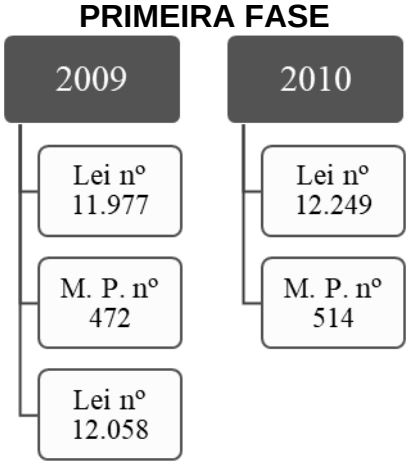
Já a terceira fase do Programa (2016 a 2018) apresentou mudanças com relação às faixas de renda com a criação da chamada “Faixa 1,5”. Dessa forma, as famílias com renda mensal de até R$1.800,00 permaneciam na Faixa 1, sendo subsidiadas pelo MCMV-FAR e MCMV-E, e as famílias com renda a partir de R$1.800,00 passaram a se enquadrar no MCMV subsidiado pelo FGTS.

Em 2019, o Programa Minha Casa Minha Vida foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), uma iniciativa do governo Bolsonaro. Sua formalização aconteceu a partir da Lei nº14.118/2021 (Brasil, 2021). Esse programa foi destinado a três diferentes faixas de renda familiar. A primeira sendo para famílias com renda mensal de até 2 mil reais, a segunda de 2 a 4 mil reais e a terceira de 4 a 7 mil reais. O Programa tinha como objetivo realizar um atendimento mais amplo com relação à moradia e sanar alguns problemas da política habitacional do país (Brasil, 2021).

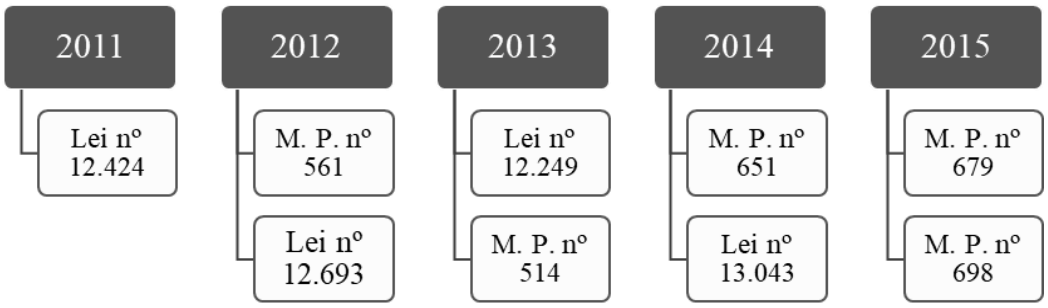
Com o retorno do governo Lula, em 2023, extinguiu-se o PCVA e o PMCMV voltou a vigorar, iniciando a quarta e atual fase do programa, que veio com o objetivo de “promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população”, segundo a Cartilha Minha Casa Minha Vida disponibilizada no site da Caixa Econômica Federal.

Neste contexto, o edifício Dandara foi subsidiado pelo Programa em sua segunda fase, enquanto o edifício Marisa Letícia é fruto da terceira fase do Programa.

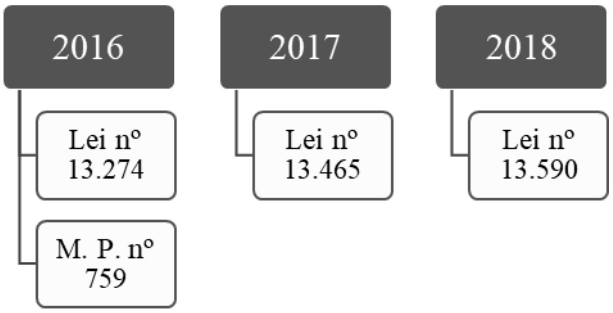
Tabela 3 - Legislações do Programa Minha Casa Minha Vida



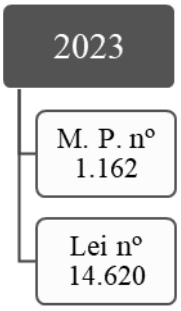
SEGUNDA FASE



TERCEIRA FASE



QUARTA FASE



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quando se trata do centro histórico da cidade de São Paulo, a gestão de Luiza Erundina (1989-1992) foi pioneira em criar e implementar políticas habitacionais através do Programa de Recuperação de Cortiços. As gestões seguintes, de Paulo Maluf (1993-1996) e de Celso Pitta (1997-2000), quanto às questões habitacionais, tiveram suas ações voltadas apenas ao Programa Cingapura em áreas favelizadas (Salcedo, 2023).

Já a gestão de Marta Suplicy (2001-2004 deu continuidade às obras iniciadas por Erundina e implementou novos programas como o Programa Morar no Centro, com modalidades de atendimento através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), Locação Social, Programa de Intervenções em Cortiços, Bolsa Aluguel, Moradia Transitória e Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH)) (Salcedo, 2023).

As gestões que se seguiram, de José Serra (2005-2006) e Gilberto Kassab (2006-2012), deram continuidade ao trabalho iniciado na gestão anterior. Na gestão de Fernando Haddad (2013-2016), finalmente, implementou-se o PMCMV na área central da cidade de São Paulo (Salcedo, 2023, p. 49). Em parceria entre os governos municipal, federal e estadual, através desse programa, foram reabilitados e construídos alguns edifícios no centro de São Paulo, tais como: Conselheiro Crispiniano-Iracema, Eusébio e Ipiranga, Dandara e Marisa Letícia.

Mesmo com estas iniciativas, ainda é perceptível a insuficiência de novas construções e a escassez de reabilitações de edifícios no centro histórico de São Paulo, promovidas pelo PMCMV, que segue privilegiando faixas intermediárias de poder aquisitivo, o que reforça a ideia de segregação e periferização das pessoas de classe mais baixa, além da crítica recorrente da padronização de tipologias do programa (quando se trata da construção de novas edificações), que parece ignorar a identidade de cada pessoa (Maricato, 2000; Rossetto-Netto, 2017).

3.5 Arquitetura e dialogia

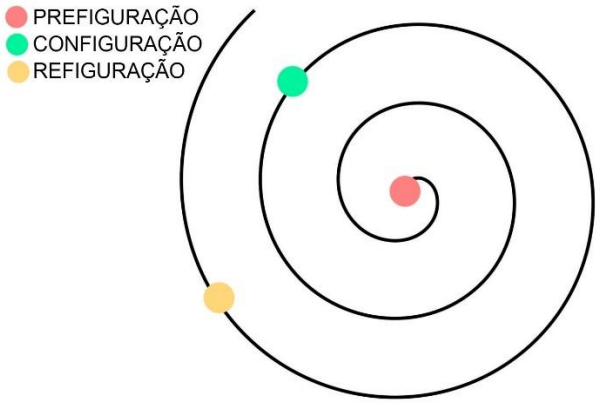
Para compreender os projetos habitacionais subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades implementados no centro histórico de São Paulo, foi utilizada a fundamentação filosófico-teórica da “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos”, desenvolvida por Muntañola (2000; 2002; 2006), baseada nos conceitos da dialogia de Bakhtin (1997) e da narratividade hermenêutica de Ricoeur (2003). Segundo Muntañola (2002), esse enfoque nas relações dialógicas se faz necessário pois “existe o perigo de a arquitetura se fechar sobre si mesma, sem levar em conta a necessária relação com as coisas externas a ela” (Muntañola, 2002).

A dialogia consiste no diálogo entre diversas partes e na hermenêutica (a interpretação deste diálogo), a qual pode ser analisada a partir de um tempo e lugar específicos (crono + topos). Isso resulta numa espiral de duração infinita, com o diálogo entre arquiteto, edificação e espaço socialmente apropriado (Muntañola, 2006). A dialogia pode ser entendida ainda, como a compreensão dos contextos ideológicos, históricos, sociais e culturais, em relação com o contexto em que foram produzidos (Bakhtin, 1988).

Bakhtin (1997) utiliza o conceito da tríplice-ótica: eu-para-mim, outro-para-mim

e eu-para-o-outro. Ricoeur (2003, p.13) propõe a hermenêutica em três dimensões, conforme a Figura 1, onde a Prefiguração é configurada pela fase inicial em que se identifica um espaço. A Configuração é a segunda fase e se refere ao registro através de tempo cosmológico. E, por fim, a Refiguração é a terceira fase que contém o tempo histórico-social e se aplica à interpretação. De forma simplificada, poderíamos resumir a Prefiguração, Configuração e a Refiguração, respectivamente como: Projeto, Construção e Interpretação.

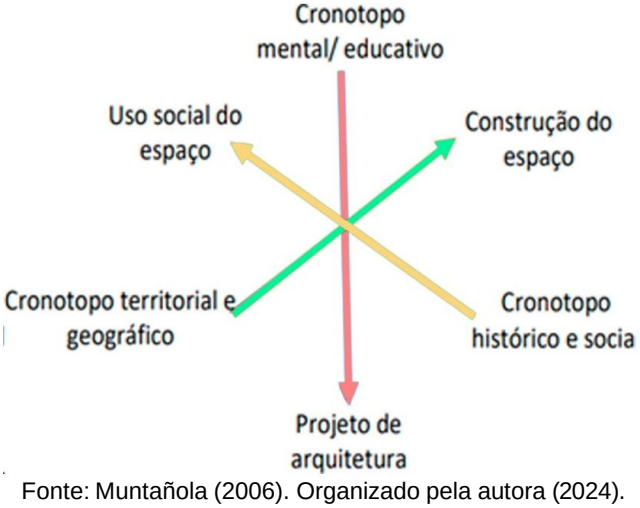
Figura 1 - Hermenêutica de Ricoeur (2003)



Fonte: Ricoeur (2003). Adaptado pela autora (2024).

Com base na tríplice-ótica da dialogia de Bakhtin (1997) e da hermenêutica e narratividade de Ricoeur (2003), Muntañola (2006) definiu três cronotopos para a obra de arquitetura: o cronotopo mental/educativo (onde a obra é apenas uma ideia), o cronotopo territorial/geográfico (onde o edifício é construído) e o cronotopo histórico/social (onde o edifício é utilizado e ressignificado por seus usuários) (Figura 2).

Figura 2 - Tríplice natureza do cronotopo sociofísico



Fonte: Muntañola (2006). Organizado pela autora (2024).

As relações (científica, estética e ética) dos três teóricos desenvolvidas a partir da arquitetura dialógica, foram resumidas no Quadro 3.

Quadro 3 - Relação entre Bakhtin, Ricoeur e Muntañola

TEORICOS	CIENTÍFICA	ESTÉTICA	ÉTICA
TRÍPLICE-ÓTICA Bakhtin (1997)	Eu-para-mim	Eu-para-outro	Outro-para-mim
MIMESE Ricoeur (2003)	Prefiguração	Configuração	Refiguração
TRIPLA NATUREZA Muntañola (2000; 2002; 2006)	Projeto	Construção	Uso Social

Fonte: Bakhtin (1997); Ricoeur (2003); Muntañola (2000; 2002; 2006). Organizado pela Autora (2024).

4 MATERIAIS E MÉTODOS

O método aplicado na pesquisa será o da arquitetura dialógica, fundamentado em Bakhtin (1988), Ricoeur (2002) e Muntañola (2000), que relacionam o Texto (edifícios Dandara e Marisa Letícia) com seu Contexto (Centro Histórico e Programa Habitacional). O método proposto é complementado com dados de outros autores, tais como ONU (1991), Alexander (1997), Salíngaros (2010), Salcedo (2007, 2020, 2023), Rapoport (2003), Boueri (2004), Prinz (1986), IBGE (2010, 2022) e normas técnicas, que servirão como referenciais dos parâmetros e padrões culturais (físicos, sociais e simbólicos) de análise para avaliar a qualidade da moradia adequada, a qualidade de vida e a sustentabilidade social da habitação social.

O método é dividido em quatro etapas, sendo a primeira subdividida em duas dimensões. A análise do Contexto foca, primeiramente, o Centro Histórico de São Paulo, onde estão localizados os estudos de caso, e, posteriormente, o programa habitacional Minha Casa Minha Vida – Entidades.

A segunda etapa consiste na análise do Texto, focando nos padrões da construção, na percepção dos usuários e nos padrões de moradia e comportamentais dos edifícios Dandara e Marisa Letícia.

A terceira etapa compreende a síntese das relações dialógicas entre o texto (objeto arquitetônico) e seu contexto, por meio de uma Matriz de Sinergias, que possibilita maior clareza visual para a identificação do atendimento, ou não, dos parâmetros da moradia adequada, padrões de moradia, qualidade de vida e sustentabilidade social da habitação de interesse social.

Por fim, a quarta etapa consiste em um quadro comparativo de atributos dos tipos de construção utilizados nos estudos de caso, além de algumas propostas de diretrizes para os futuros Editais de Programas de Habitação Social.

4.1 Contexto

Na primeira etapa do Método Dialógico, foi abordado o Contexto constituído pelo Centro Histórico da cidade de São Paulo (Contexto A), através de suas características, com base em Salcedo (2007; 2020), e pelo Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida – Entidades (Contexto B), onde foram identificadas e

analisadas suas principais características.

4.1.1 Contexto A: o centro histórico

O centro histórico paulistano foi analisado a partir das dimensões social, física e simbólica, sendo categorizado pelos seguintes parâmetros: aspectos históricos, atores sociais, agentes gestores, aspectos físico-geográficos, aspectos urbanos, aspectos arquitetônicos, sustentabilidade e aspectos culturais (Quadro 4).

Quadro 4 - Parâmetros e padrões para análise das dimensões física, social e simbólica do Centro Histórico de São Paulo

CONTEXTO A – CENTRO HISTÓRICO	
Dimensão Social	**Código**
Aspectos históricos	A.01
Formação do bairro e transformações cronotrópicas; identidade e memória. História do grupo social, sua identidade, processos próprios e características.	
Atores sociais	A.02
Renda mensal, composição familiar, ocupação e grupos sociais, movimentos sociais.	
Agentes gestores	A.03
Agentes públicos que desenvolvem os programas.	
Dimensão Física	**Código**
Aspectos físico-geográficos	A.04
Topografia, clima, orientação solar, ventos.	
Aspectos urbanos	A.05
Análise da morfologia urbana, através das escalas da rua e do bairro, para entender as relações do estudo de caso com a paisagem. Localização, infraestrutura, serviços e equipamentos públicos; marcos urbanos.	
Aspectos arquitetônicos	A.06
Análise das construções preexistentes no entorno, segundo os estilos, implantação no lote, gabaritos, composição dos elementos da fachada, formas, texturas e materiais	
Sustentabilidade	A.07
Serviços públicos, tratamento do esgoto, coleta de lixo e abastecimento de água potável.	
Dimensão Simbólica	**Código**
Aspectos culturais	A.08
Hábitos, práticas, estilo de vida, idiossincrasia, representações sociais e imaginárias, tradições comportamentais, representações e expressão de valores.	

Fonte: Salcedo (2020). Adaptado pela autora (2024).

Nas dimensões sociais, foram analisados os parâmetros de aspectos históricos, atores sociais e agentes gestores. No primeiro parâmetro — aspectos históricos — foram identificadas a formação dos bairros e suas transformações identitárias e de memória ao longo do tempo. No parâmetro dos atores sociais, analisou-se o conjunto social presente no centro histórico, por meio das composições familiares e suas rendas mensais, as ocupações, grupos sociais e movimentos sociais. Já no parâmetro dos agentes gestores, o enfoque recai sobre os agentes públicos que desenvolvem os programas habitacionais de interesse

social.

A dimensão física compreende os parâmetros físico-geográficos, urbanos, arquitetônicos e de sustentabilidade. No parâmetro aspectos físico-geográficos, foram identificados, por meio de análise documental, os dados topográficos, de clima, de orientação solar e de ventos da região/bairro onde estão localizados os objetos de estudo.

No parâmetro urbano, analisaram-se as relações dos estudos de caso com a área envoltória, por meio de raios de influência dos equipamentos urbanos, seguindo os parâmetros de Pasquotto (2024).

No parâmetro arquitetônico, a análise se deu por meio das construções preexistentes no entorno, identificando seus estilos, implantação no lote, gabaritos, composição dos elementos de fachada, formas, texturas e materiais. Por fim, no parâmetro de sustentabilidade, foram analisados os serviços públicos, a rede de tratamento de esgoto, a coleta de lixo e o abastecimento de água potável do entorno dos estudos de caso.

A dimensão simbólica engloba os parâmetros culturais. Foram identificados e analisados hábitos, práticas, estilos de vida, peculiaridades, representações sociais e imaginárias, tradições comportamentais, representações e expressões de valores do centro histórico.

4.1.2 Contexto B: programa habitacional Minha Casa Minha Vida - Entidades

Aqui, a análise do contexto foi realizada a partir do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida – Entidades (PHMCMVE), sendo estabelecidos os seguintes parâmetros, apresentados no Quadro 5.

Quadro 5 - Parâmetros e padrões para análise do PHMCMV-E

Análise do Programa Habitacional	Código	Parâmetros Relacionados
Gestores / Promotores	B.01	A.03; B.02; B.03; B.06
Governos municipal e/ou estadual e/ou federal.		
Parcerias	B.02	A.03; B.01;
Empresas privadas, acordos de cooperação internacional.		
Beneficiários	B.03	A.02; B.05; B.16
Grupo social beneficiado pelo programa; verificar se atende à categoria socioeconômica do Lugar.		
Segurança de Posse	B.04	A.02; B.01
Proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.		

Renda Familiar Mensal	B.05	A.02; B.03; B.06
Valor da renda mensal familiar que o Programa estabelece; verificar se atende à categoria socioeconômica do Lugar.		
Financiamento	B.06	A.03; B.01; B.05
Porcentagem da renda familiar mensal pago para locação ou financiamento da unidade habitacional, que não ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.		
Tipos de Habitação	B.07	A.06; B.08; B.11; B.12; B.14
Casa, Conjugado; apartamento com um, dois ou três dormitórios; apartamento para deficiente físico e áreas respectivas.		
Habitabilidade	B.08	A.04; B.07; B.09; B.11
Segurança física e estrutural, proporcionando espaço adequado, bem como proteção contra frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde.		
Diretrizes Projetuais	B.09	A.05; A.06; B.10
Implantação do conjunto habitacional no lote, espaços de transição público-privado, espaços verdes, espaços coletivos, acessibilidade, método de intervenção (projeto novo, restauração, reabilitação), segurança, conectividade e densidade.		
Flexibilidade	B.10	B.09
Flexibilidade da construção e adequação a outros usos.		
Conforto Ambiental	B.11	A.04; B.07; B.08
Aproveitamento da luz solar, iluminação e ventilação natural; acústica.		
Funcionalidade	B.12	A.08; B.03; B.07; B.16
Conjunto de cômodos destinados a atender as funções da vida doméstica, relação dos usuários com questões funcionais.		
Estética	B.13	A.06; B.07
Qualidade estética arquitetônica.		
Acessibilidade	B.14	A.02; B.03; B.07
A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.		
Sustentabilidade	B.15	A.06; A.07
Diretrizes de durabilidade, aproveitamento passivo e ativo de elementos naturais, eficiência energética, energias renováveis, componentes de sustentabilidade das tecnologias propostas (solar, eólica, captação de água de chuva, geração de eletricidade mediante sistemas locais fotovoltaicos e eólicos). Analisar se atendem às características arquitetônicas e físico-geográficas do Contexto.		
Adequação Cultural	B.16	A.08; B.03; B.12
A moradia não é adequada se desrespeitar a expressão da identidade cultural (sócio simbólica).		

Fonte: Baldini (2023). Adaptado pela Autora (2024).

O primeiro parâmetro a ser analisado com relação ao Programa Habitacional foi o dos gestores/promotores, onde identificou-se se o agente é federal, estadual ou municipal. No parâmetro de parcerias, foi identificado se o programa possuía parcerias público-privadas.

No parâmetro que trata dos beneficiários, foram analisados os grupos sociais que se beneficiam do programa habitacional. No parâmetro de segurança de posse, analisou-se a seguridade legal contra despejos, perseguições e outras ameaças. No parâmetro da renda familiar mensal, buscou-se entender o valor da renda mensal

familiar estabelecida pelo programa habitacional. Já em financiamento, foi identificado se a porcentagem da renda familiar mensal que custeia o pagamento do financiamento subsidiado pelo programa habitacional compromete o exercício de outros direitos básicos.

Em tipos de habitação, identificou-se as tipologias habitacionais e a acessibilidade para pessoas com deficiência (PcD) ou mobilidade reduzida. No parâmetro de habitabilidade, os padrões analisados no PHMCMVE foram os de segurança física e estrutural da habitação. Enquanto no parâmetro de diretrizes projetuais, analisou-se a implantação, os espaços de transição, as áreas verdes, os espaços coletivos, a acessibilidade dessas áreas comuns, os métodos de intervenção, a segurança, a conectividade e a densidade.

No parâmetro de flexibilidade, foram analisadas as possibilidades de alterações na construção para a adequação em relação aos usos desejados. Quanto ao conforto ambiental, foi analisado se o PHMCMVE indicava diretrizes sobre insolação, iluminação, ventilação natural e acústica (NBR 15.575 de 2013). O parâmetro de funcionalidade analisou a relação dos usuários com as questões funcionais dos cômodos da moradia. A estética analisou a qualidade estética arquitetônica.

A acessibilidade buscou identificar a existência de adequação às necessidades especiais dos diversos grupos sociais. O parâmetro de sustentabilidade analisou a durabilidade, os aproveitamentos de elementos naturais, a eficiência energética, as energias renováveis e os componentes de sustentabilidade das tecnologias propostas. E, por fim, o parâmetro de adequação cultural propôs analisar se há uma adequação que respeita a expressão cultural dos usuários.

4.2 Texto: edifícios Dandara e Marisa Letícia

A segunda parte da metodologia consiste na análise do texto, que é composto pelos edifícios Dandara e Marisa Letícia, segundo a construção (C), a percepção dos usuários e os padrões de moradia (D), estabelecendo correspondência com os padrões e parâmetros do Programa Habitacional de Interesse Social e com o Lugar.

4.2.1 Parâmetros de análise do texto: a construção

As análises da construção do condomínio Marisa Letícia e da reabilitação do edifício Dandara foram realizadas de acordo com diversos parâmetros (Quadro 6), abrangendo aspectos como disponibilidade de serviços e infraestrutura, tipos de habitação, funcionalidade e flexibilidade da habitação, sistemas construtivos, acabamento, conforto ambiental, acessibilidade, segurança, sustentabilidade, adaptabilidade e flexibilidade, impacto na construção.

Quadro 6 - Parâmetros e padrões para análise da Construção

Parâmetros	Código	Parâmetros Relacionados
Disponibilidade de Serviços e Infraestrutura	C.01	A.05; B.09
Identificar a adequação das exigências de iluminação, instalações hidráulicas, espaços para armazenamento ou coleta de lixo, em conformidade com as características arquitetônicas do Contexto		
Tipos de Habitação	C.02	A.06; B.07; B.08; B.11; B.12 B.14; C.03; C.04
Analisam-se os tipos de habitação por: cômodos, área útil por habitação, área útil por cômodo (Boueri, 2004; Montaner 2006, ABNT NBR 9050)		
Funcionalidade e Flexibilidade da Habitação	C.03	A.06; A.08; B.07; B.12; B.16; C.02; C.10
Flexibilidade dos espaços para utilização por todos os moradores, espaços destinados ao trabalho produtivo (cozinha, lavar e passar roupa), espaços destinados ao trabalho reprodutivo (mesa de trabalho), espaços para armazenamento, espaço exterior próprio, adaptação para diferentes situações familiares no tempo e diferentes grupos (Montaner, 2006).		
Sistemas Construtivos	C.04	A.06; B.09; B.10; C.02; C.05
Verificar se o sistema construtivo é flexível e permite fazer alterações no futuro sem afetar outros sistemas para reconfigurar o espaço segundo as necessidades dos moradores. Tipos de estruturas e fechamentos.		
Acabamento	C.05	A.01; A.06; B.09; C.04
Acabamento dos pisos, paredes, tetos, esquadrias e aparelhos sanitários usados no empreendimento para analisar sua qualidade e se foram coerentes com o edifício.		
Conforto Ambiental	C.06	A.04; B.07; B.08; B.11;
Desempenho térmico, iluminação natural, orientação das janelas (Salcedo, 2007) e da ventilação natural cruzada. Quanto ao desempenho térmico, a Norma ABNT NBR 15.575, 2013 analisa conforme a zona bioclimática definida na ABNT NBR 15.220-3.		
Acessibilidade	C.07	A.02; B.03; B.07; B.14; C.02
Análise para verificar se o edifício cumpre os requisitos da Norma Brasileira ABNT NBR 9050 para garantir condições de acessibilidade a todos moradores nos espaços coletivos e nas unidades destinadas a pessoas com deficiência.		
Segurança	C.08	A.02; A.05;
Verificar se o edifício cumpre as medidas de segurança contra incêndio e assaltos: portaria no acesso, porteiro, ramal interno de comunicação telefônica entre as unidades, portas contrafogo nas saídas de emergência.		
Sustentabilidade	C.09	A.04; A.07; B.15; C.11
Verificar se o edifício apresenta painéis solares para aproveitamento da		

energia solar, coletores de água de chuva, dispositivos economizadores de água, sensores de presença para redução de energia elétrica nas áreas de circulação coletiva, otimização dos materiais de acabamento, reciclagem de lixo, dispositivos economizadores de energia elétrica.		
Adaptabilidade e Flexibilidade	C.10	A.05 B.09; B.10; C.03
Verificar se o programa prevê planta tipológica com possibilidade de readequação de espaços, divisórias flexíveis e espaço para crescimento conforme as necessidades socioeconômicas do Contexto.		
Impacto na Construção	C.11	A.01; A.06; B.09; C.09
Verificar a adequação dos métodos construtivos propostos e gestão de obra e resíduos para atender as características arquitetônicas do Contexto de forma a não prejudicar o entorno próximo.		

Fonte: Leite (2023). Adaptado pela Autora (2024).

No parâmetro de disponibilidade de serviços e infraestrutura (Quadro 7), os padrões de adequação às necessidades básicas de uma habitação foram norteados pela ONU (1991) e pela NBR 15.575 (2013) com requisitos como: água potável, serviços de saneamento básico, instalações elétricas, armazenamento de alimentos e coleta de lixo.

Quadro 7 - Elementos de serviços e infraestrutura dos edifícios

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Água potável		
Saneamento básico (banheiro e instalações hidro sanitárias completas)		
Instalações básicas na cozinha (pia + bancada)		
Instalações elétricas completas (iluminação, rede elétrica, energia para cozinhar)		
Armazenamento de alimentos		
Local para coleta de lixo		
ANÁLISE		

Fonte: 15.575 (2015), ONU (1991). Adaptado pela autora (2024).

Já para a análise do tipo de habitação (Tabela 4) foram utilizados os parâmetros de Boueri (2004), que classifica a área de cada cômodo como “bom”, “satisfatório”, “regular” e “precário” de acordo com sua metragem e suficiência para a realização de determinadas atividades.

Tabela 4 - Métodos de análise de Boueri para os cômodos de habitação (2004)

CÔMODO	BOM (m²)	SATISFATÓRIO (m²)	REGULAR (m²)	PRECÁRIO (m²)
Conjugado	≥ 40m²	32 a 39,7 cm²	24 a 31,7m²	≤ 23,7m²
Banheiro	≥ 5,5m²	5 a 5,4m²	4,5 a 4,9m²	≤ 4,4m²
Cozinha	≥ 10m²	8 a 9,9 cm²	6 a 7,9m²	≤ 5,9m²
Sala	≥ 15m²	12 a 14m²	9 a 11,9m²	≤ 8,9m²
Dormitório 01	≥ 15m²	12 a 14m²	9 a 11,9m²	≤ 8,9m²
Dormitório 02	≥ 15m²	12 a 14m²	9 a 11,9m²	≤ 8,9m²
Área de Serviço	≥ 12,00m²	9,90 a 8,00m²	7,90 a 6,00m²	≤ 5,90m²

Fonte: Boueri (2004). Organizado pela autora (2024).

No caso das unidades habitacionais, como as do edifício Dandara, que

possuem apenas um dormitório, segundo o Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, a área mínima ideal para o dormitório seria de 9 a 11m² (Salata, 1987). Esse valor é considerado regular por Boueri (2004). Dessa forma, os valores considerados por Boueri (2004) também serão utilizados na análise das tipologias que contenham apenas um dormitório, assim como nas que possuam dois dormitórios.

Os parâmetros de funcionalidade e flexibilidade da habitação (Quadro 8) foram analisados de acordo com sua correspondência às necessidades dos moradores.

Quadro 8 - Análise dos espaços dos edifícios

ESPAÇOS	**EDIFÍCIO**	
	SIM	NÃO
Espaços destinado ao trabalho produtivo		
Espaço destinados ao trabalho reprodutivo		
Espaço para armazenamento		
Espaço exterior próprio		
ANÁLISE		

Fonte: Leite (2023). Adaptado pela autora (2024).

No que se refere aos sistemas construtivos (Quadro 9), foi apurada a possibilidade de futuras adaptações, de acordo com as necessidades ou desejos dos moradores, de forma que não haja interferência no coletivo, além de serem analisadas as técnicas, materiais e características dos edifícios Dandara e Marisa Letícia.

Quadro 9 - Análise dos sistemas construtivos da habitação

CRITÉRIO	SIM	NÃO
O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas comuns		
O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas privativas		
As áreas comuns estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação		
As áreas privativas estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação		
ANÁLISE		

Fonte: ABNT NBR 15575-1 (2013). Organizado pela autora (2024).

No parâmetro dos acabamentos (Quadro 10), foram analisados os materiais utilizados na finalização da obra, como os pisos, as paredes, o forro, a cobertura, as bancadas fixas, as louças e metais, as esquadrias e portas, e os acessórios em geral, seguindo as diretrizes da NBR 15575-1 (2013).

Quadro 10 - Análise dos acabamentos da habitação

CRITÉRIO	SIM	NÃO
A edificação foi entregue com pintura		
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes		
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos		
A edificação foi entregue com esquadrias completas		
ANÁLISE		

Fonte: ABNT NBR 15575-1 (2013). Adaptado pela autora (2024).

A análise do desempenho térmico, da iluminação natural, da ventilação natural cruzada e da orientação das janelas foi realizada com base no parâmetro de conforto ambiental. A avaliação da orientação das aberturas seguiu as diretrizes estabelecidas pela norma ABNT NBR 15.575 (2013) em relação ao desempenho, além dos critérios propostos por Salcedo (2007).

Para a análise adequada da orientação das janelas (Quadro 11), utilizou-se os parâmetros propostos por Salcedo (2007) para avaliar como a orientação das janelas afeta aspectos como a entrada de luz natural, ventilação e conforto térmico em um espaço habitacional. A adoção desses parâmetros permite uma análise mais precisa e abrangente dos aspectos relacionados à orientação das janelas nos ambientes em questão.

Quadro 11 - Orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação - Hemisfério Sul

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

Fonte: Salcedo (2007). Organizado pela autora (2024).

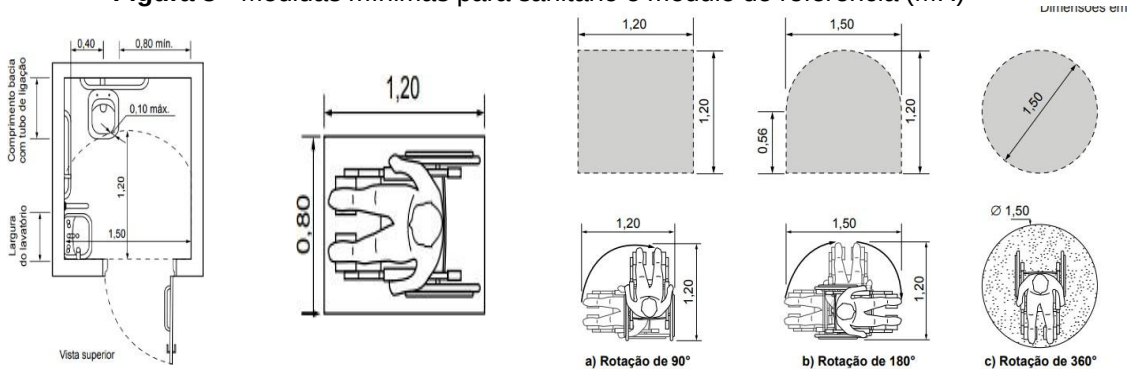
No parâmetro de acessibilidade foi analisado se os edifícios Dandara e Marisa Letícia cumprem todos os requisitos da Norma ABNT NBR 9050 (2020), que visa garantir condições de acessibilidade a todos moradores nos espaços coletivos e nas unidades destinadas a PcD. Nestas unidades são analisados: dimensão para circulação de pessoas em cadeira de rodas, dimensionamento e proteção de rampa, além dos critérios de sinalização visual e tátil, proteção de segurança em escadas e elevadores.

De acordo com a ABNT NBR 9050, em caso de edificações existentes ou que passaram por alguma reforma, as medidas a serem atendidas são de 1,50 metro de

largura e 1,20 metro de comprimento do batente até o vaso sanitário, sendo essas as medidas mínimas (Figura 3). Ainda de acordo com a NBR 9050 (2020) “Considera-se o módulo de referência a projeção de 0,80 m por 1,20 m no piso, ocupada por uma pessoa utilizando cadeira de rodas motorizadas ou não”.

Além disso, é determinada uma área para manobra de cadeiras de rodas sem deslocamento, sendo 1,20 m x 1,20 m para rotação de 90º, 1,50 m x 1,20 m para rotação de 180º e para rotação de 360º um diâmetro de 1,50 metro.

Figura 3 - Medidas mínimas para sanitário e módulo de referência (MR)



Fonte: ABNT NBR 9050 (2020).

As diretrizes para avaliação nos edifícios (Quadro 12 e 13) seguiram as normas da NBR 9050 (2020), para identificar o cumprimento ou descumprimento da acessibilidade nas habitações.

Quadro 12 - Diretrizes para habitação com desenho universal

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Habitação no 1º pavimento		
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior		
Portas ≤ 0,80m e alcance a ≤ 0,90m		
Aberturas de largura ≤ 1,50m		
Parapeitos baixos que permitam vista do exterior por cadeirantes		
Acessos sem desníveis		
Circulação horizontal com largura mínima de 1,10m		
Elevadores que dão acesso aos outros pavimentos		
ANÁLISE		

Fonte: NBR 9050 (2020). Organizado pela autora (2024).

Quadro 13 - Critérios de segurança dos edifícios

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Presença de porteiro ou detectores eletrônicos (biometria) para acesso somente com permissão dos moradores		

Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso		
Existência de portas corta fogo em saídas de emergência		
ANÁLISE		

Fonte: NBR 15575-1 (2013). Organizado pela autora (2024).

A análise de sustentabilidade nos edifícios será feita a partir dos três pilares da sustentabilidade: econômico, social e ambiental (Quadro 14). O pilar social verifica se há equidade entre os moradores do edifício e do entorno e se este oferece equipamentos públicos comunitários para saúde, educação, cultura e lazer. No pilar ambiental, verifica-se a existência de coletores de água da chuva, eficiência energética (aproveitamento de energia solar e de iluminação natural), local para separação do lixo reciclável, uso da cobertura do edifício e presença de vegetação. No pilar econômico, abordam-se os critérios de otimização dos materiais estruturais e de acabamento, além de se identificar se, financeiramente, as opções de manutenção são viáveis.

Quadro 14 - Indicadores de Sustentabilidade

Pilares da Sustentabilidade	CRITÉRIO	SIM	NÃO
Social	Promove equidade entre os moradores do edifício e do entorno		
	O entorno oferece saúde, a educação, cultura e o lazer		
Ambiental	Coletores de água pluvial		
	Eficiência energética		
	Local para separação do lixo reciclável		
	Uso das coberturas do edifício		
	Presença e integração de vegetação		
Econômico	Materiais estruturais e de acabamento de alta durabilidade		
	Opções financeiramente viáveis para manutenção		
ANÁLISE			

Fonte: Relatório de Brundtland (1987). Adaptado pela autora (2024).

O parâmetro de adaptabilidade e flexibilidade (Quadro 15) verifica se os edifícios Dandara e Marisa Letícia preveem, em suas tipologias, a possibilidade de readequação de espaços, atendendo aos padrões culturais e às necessidades socioeconômicas.

Quadro 15 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação

CRITÉRIO	SIM	NÃO
É possível colocar divisórias provisórias nas áreas conjugadas		
Futuras intervenções podem ser feitas sem prejudicar iluminação e ventilação natural		

Há intercomunicação fluida entre ambientes		
O layout proposto pode ser modificado		
Os cômodos podem ter seu uso alterado		
ANÁLISE		

Fonte: Montaner (2011). Organizado pela autora (2024).

No parâmetro impacto na construção (Quadro 16), verificaram-se os métodos construtivos do edifício Dandara, se preservam as características originais das fachadas do edifício e se atendem às Resoluções de Tombamento.

Quadro 16 - Diretrizes de reabilitação

REABILITAÇÃO	**SIM**	**NÃO**
Foi elaborado estudo documental histórico do monumento		
Foram preservadas e restauradas as fachadas		
Foram preservados os acabamentos dos pisos		
Foram preservados os acabamentos das paredes		
Os acréscimos realizados (divisórias, entre outros.) são de fácil remoção		
As instalações elétricas e hidráulicas foram refeitas		
Os elevadores foram refeitos		
ANÁLISE		

Fonte: Organizado pela autora (2024).

4.2.2 Percepção dos usuários, padrões de moradia e comportamentais

Para conhecer e analisar a percepção dos moradores e seus padrões de moradia e comportamentais, foram aplicados questionários aos moradores (residentes) dos estudos de caso, além da utilização da "entrevista semiestruturada", que contribuiu com informações adicionais espontaneamente citadas pelos moradores. O questionário (Apêndice A) é composto por cinco partes: perfis socioeconômicos dos moradores, percepção do usuário sobre a moradia, o edifício, o conjunto habitacional, o programa habitacional e o contexto do edifício, além dos padrões de moradia e comportamentais (domésticos, coletivos e comunitários) (Quadro 17).

Quadro 17 - Parâmetros e padrões para análise da Percepção, dos Padrões de moradia e Comportamentais dos moradores sobre a Moradia, Conjunto Habitacional, Programa Habitacional e Centro Histórico e bairro

PARÂMETROS	**PADRÕES**	**CÓDIGO**	**PARÂMETROS RELACIONADOS**
Características socioeconômicas dos moradores	Grupos de idade, gênero, ocupação, renda familiar mensal, local de moradia anterior, tipo de tenência com a unidade habitacional (locação, financiamento da casa própria, outros);	D.01	A.02; B.03; B.05; B.16

Critérios sociofísicos da habitação	Número de pessoas por dormitório, m² por habitante.	D.02	B.07, B.08; B.11, B.12; C.02;
PERCEPÇÃO DOS MORADORES			
Habitação	Grau de satisfação com o tamanho da unidade habitacional e dos cômodos, conforto ambiental e funcionalidade. Habitação ideal.	D.03	B.04, B.07, B.08; B.11; B.12; B.13; B.14; B.15; B.16; C.02; C.03; C.05; C.06; C.07; C.10
Edifício	Grau de satisfação com o sistema construtivo, acabamentos, estética, funcionalidade, áreas comuns, acessibilidade e segurança.	D.04	C.02; C.03; C.04; C.05; C.08
Bairro	Grau de satisfação com a segurança, acessibilidade aos equipamentos públicos comunitários, comércio e serviços locais.	D.05	A.05; C.01;
PADRÕES DE MORADIA E COMPORTAMENTAIS			
Padrões domésticos	Descrição das atividades realizadas na habitação, no lugar em que acontecem, condições do ambiente (mobiliário e eletrodomésticos) e período: manutenção doméstica e arrumação da habitação, dormir, necessidades fisiológicas e higiene pessoal, preparar refeições, consumir refeições, manejo com a roupa (lavar, secar, passar roupa), guardar pertences (roupa, material escolar, etc.), convívio familiar, receber parentes, receber visitas, estudar, assistir TV, ouvir música, ler, atividades de trabalho e renda, coleta do lixo. Verificar se as respostas dos moradores correspondem às tipologias da construção, ao Edital do Programa Habitacional, à legislação e às categorias físicas e socioeconômicas do lugar. Identificar os padrões comportamentais dos moradores com a habitação.	D.06	A.02, B.03, B.16; C.02; C.03; C.04; C.07; C.10
Padrão coletivo	Descrição das atividades realizadas nos espaços em comum, no lugar em que acontecem (circulação, praça, parquinho, quadra esportiva, salão comunitário, etc.), condições do ambiente (piso, vegetação, mobiliário, iluminação, etc.) e período (todo dia, final de semana, manhã, tarde ou noite). Verificar se as respostas dos moradores correspondem aos espaços coletivos ou comuns construídos (dimensão da construção), ao Edital do Programa, à Legislação Urbana e às categorias físicas e socioeconômicas do lugar. Identificar os padrões comportamentais dos moradores com os espaços coletivos.	D.07	A.05; C.01; C.08

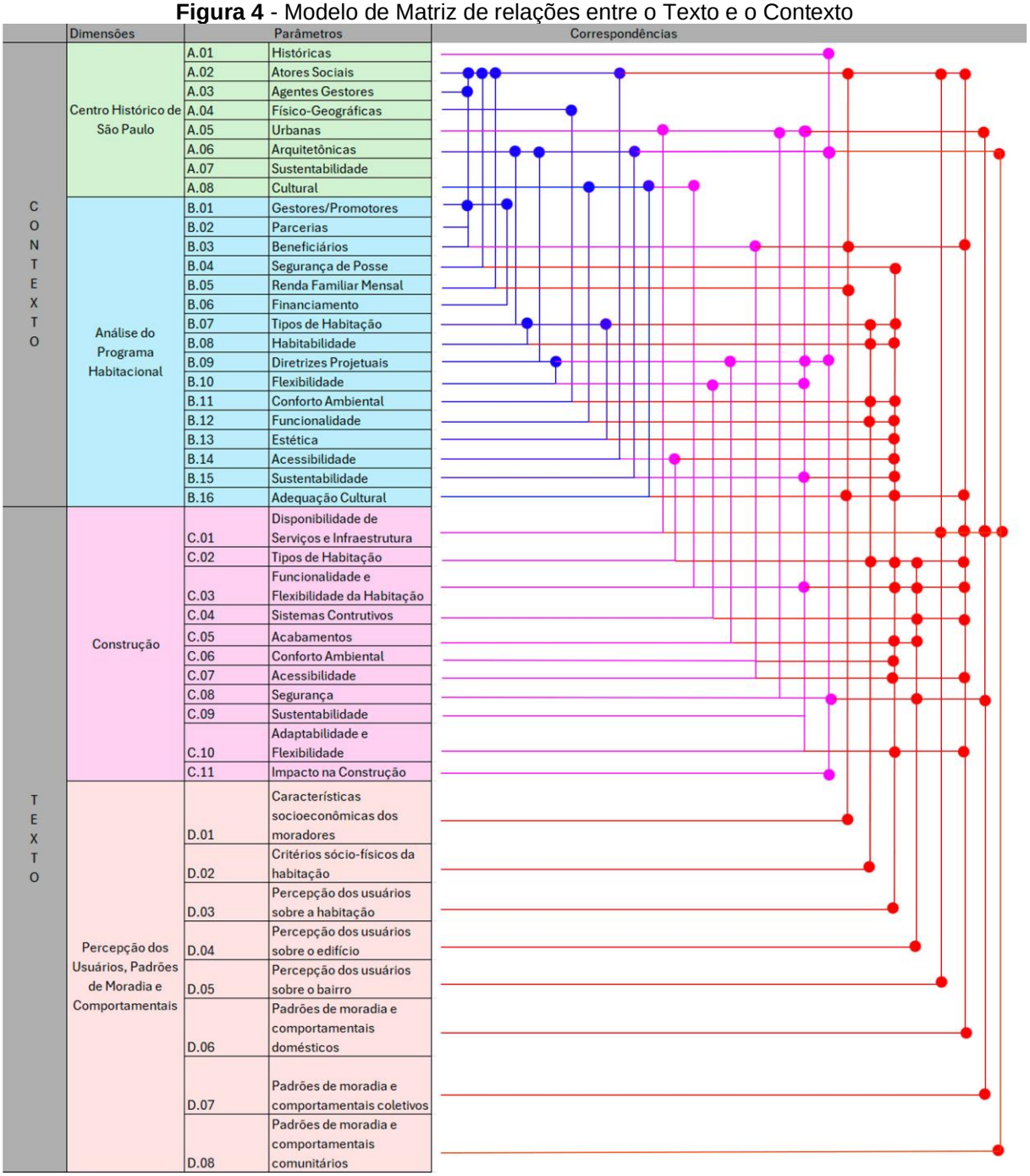
Padrão comunitário	Descrição das atividades realizadas no bairro ou centro histórico, como estudar, trabalhar, cuidar da saúde, lazer, compras para abastecer a casa, convívio com os amigos, culto, entre outras, onde e por que, locomoção, e em que período são realizadas. Verificar se as respostas dos moradores sobre os equipamentos e serviços públicos comunitários (educação, saúde, lazer, transporte coletivo), comércio e serviços locais correspondem à localização do Conjunto Habitacional, ao Edital do Programa (localização do conjunto habitacional), à Legislação Urbana e à categoria urbana do lugar. Identificar os padrões comportamentais dos moradores com os espaços e serviços públicos comunitários.	D.08	A.06; C.01;

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

4.3 Relação entre texto e contexto

A terceira etapa do método é composta pela matriz das relações entre o texto e o contexto (Figura 4), onde a qualidade do Programa Habitacional de Interesse Social analisado resulta das relações existentes entre cada um dos parâmetros e padrões das dimensões do texto (construção, percepção e padrões de moradia e comportamentais dos moradores) com o seu contexto (lugar e Programa Habitacional). Quanto maior a correspondência entre os parâmetros e padrões do contexto e do texto, maior será a qualidade da habitação. Essa correspondência é expressa através da matriz, uma síntese gráfica que permite mostrar o grau de qualidade do Programa Habitacional.

Figura 4 - Modelo de Matriz de relações entre o Texto e o Contexto



	Dimensões	Parâmetros	
CONTEXTO	Centro Histórico de São Paulo	A.01	Históricas
		A.02	Atores Sociais
		A.03	Agentes Gestores
		A.04	Físico-Geográficas
		A.05	Urbanas
		A.06	Arquitetônicas
		A.07	Sustentabilidade
		A.08	Cultural
	Análise do Programa Habitacional	B.01	Gestores/Promotores
		B.02	Parcerias
		B.03	Beneficiários
		B.04	Segurança de Posse
		B.05	Renda Familiar Mensal
		B.06	Financiamento
		B.07	Tipos de Habitação
		B.08	Habitabilidade
		B.09	Diretrizes Projetuais
		B.10	Flexibilidade
		B.11	Conforto Ambiental
		B.12	Funcionalidade
		B.13	Estética
		B.14	Acessibilidade
		B.15	Sustentabilidade
		B.16	Adequação Cultural
TEXTO	Construção	C.01	Disponibilidade de Serviços e Infraestrutura
		C.02	Tipos de Habitação
		C.03	Funcionalidade e Flexibilidade da Habitação
		C.04	Sistemas Contrutivos
		C.05	Acabamentos
		C.06	Conforto Ambiental
		C.07	Acessibilidade
		C.08	Segurança
		C.09	Sustentabilidade
		C.10	Adaptabilidade e Flexibilidade
		C.11	Impacto na Construção
	Percepção dos Usuários, Padrões de Moradia e Comportamentais	D.01	Características socioeconômicas dos moradores
		D.02	Critérios sócio-físicos da habitação
		D.03	Percepção dos usuários sobre a habitação
		D.04	Percepção dos usuários sobre o edifício
		D.05	Percepção dos usuários sobre o bairro
		D.06	Padrões de moradia e comportamentais domésticos
		D.07	Padrões de moradia e comportamentais coletivos
		D.08	Padrões de moradia e comportamentais comunitários

Correspondências

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Para a coleta de informações, utilizaram-se as técnicas de walkthrough, questionários, entrevista semiestruturada e entrevistas com o corpo diretivo dos edifícios e representantes da ULCM.

5 RESULTADOS

A seguir, constam os resultados obtidos na pesquisa, divididos em quatro seções: dimensões físicas, sociais e simbólicas do Centro Histórico de São Paulo e do Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades; padrões físicos dos edifícios Dandara e Marisa Letícia; padrões de moradia dos edifícios; e percepção dos usuários sobre suas moradias e padrões domésticos.

5.1 Contexto: dimensões do centro histórico de São Paulo e o programa Minha Casa Minha Vida – Entidades

Este subcapítulo apresenta o estudo do contexto dos edifícios Marisa Letícia e Dandara, realizado por meio da análise e descrição dos parâmetros e padrões do local onde estão inseridos os objetos arquitetônicos, os quais são compreendidos pelas dimensões física, social e simbólica (Zárate, 2010; Salcedo, 2020).

5.1.1 Centro histórico de São Paulo

Apesar de ter se estruturado como “local de consumo, comércio e negócios das elites”, em áreas vizinhas ao Pátio do Colégio e ao Vale do Rio Tamanduateí, São Paulo apresenta traços da ocupação popular desde sua fundação, em 1554. Os cortiços nas áreas centrais, próximos às indústrias, eram a principal forma de abrigo das populações de baixa renda (Salcedo, 2023). O início do século XX foi marcado por um pensamento de “metropolização”, que incluía propostas para o transporte, embelezamento, arruamento, zoneamento, expansão urbana e legislações urbanas. Nessa mesma época, houve uma remodelação do centro com a implementação dos bondes elétricos e grande verticalização das construções da área central, com o uso crescente do concreto armado. Contudo, é na década de 1930 que essa área passou a ter a possibilidade de maior verticalização e adensamento, com o auxílio da legislação de 1934, que permitia o uso de amplos coeficientes de aproveitamento (Frúgoli Jr., 2000; Salcedo, 2023).

De 1930 a 1970, o centro era o local escolhido pela elite e pela classe média paulistana para realizar suas atividades de morar, trabalhar e lazer. A área central de

São Paulo abrigava uma grande diversidade social, resultado da forte imigração que ocorreu, principalmente, após os anos de 1930. Por volta dos anos de 1960, iniciou-se o esvaziamento do centro devido à perda da qualidade nos serviços públicos nessa região, o que perdurou nos anos seguintes (Frúgoli Jr., 2000).

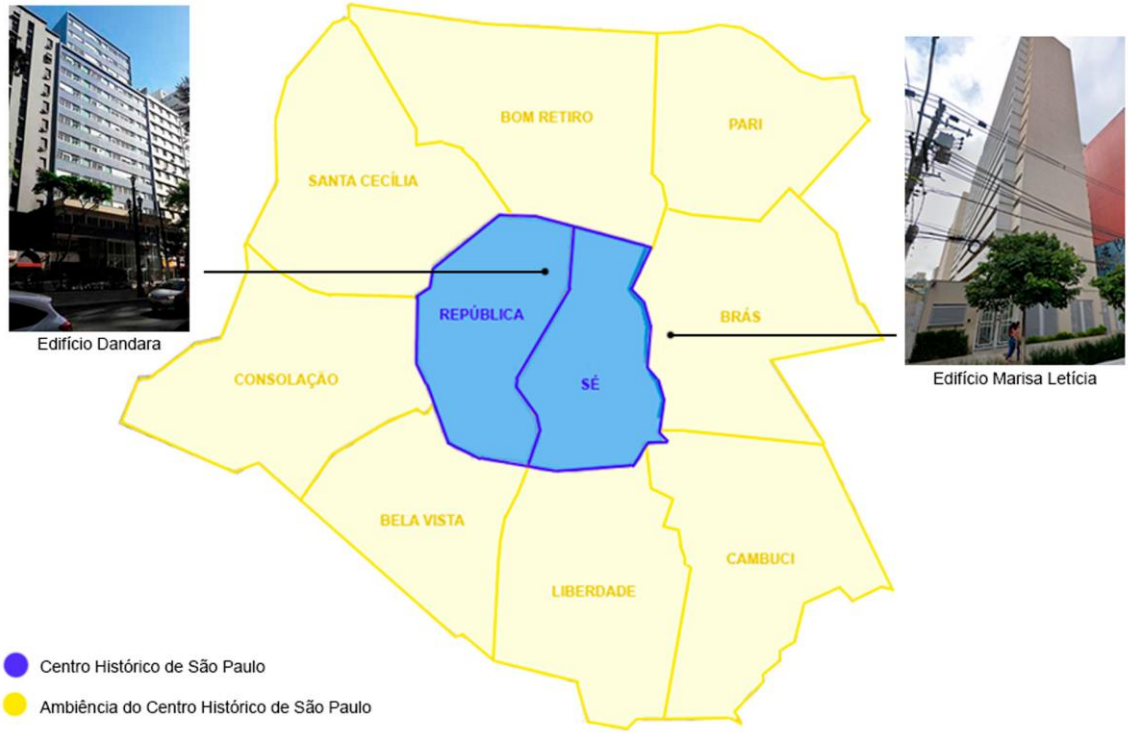
Quanto aos atores sociais (A.02), a população residente da cidade de São Paulo na década de 1970 era de 5.924.615 milhões de pessoas, sendo 445.175 mil moradores da Zona Central e 79.903 mil habitantes do centro histórico (IBGE, 2010). Na década de 1980, o centro histórico abrigava uma população de 93.964 mil pessoas. No decênio subsequente, esse número diminuiu para 84.983 mil habitantes, tendência que perdurou ao longo dos anos (IBGE, 2010). O esvaziamento populacional causou mudanças socioeconômicas na região.

Entre 1991 e 2000, houve no município de São Paulo um crescimento de 41% da população favelada, de 60% dos cortiços, de 101% dos domicílios improvisados e de 80% dos moradores de rua. Quem optou por permanecer na área central, em sua grande maioria, foram pessoas de baixa renda, tendo os cortiços como sua principal forma de moradia. Essas moradias eram alugadas, com alta densidade populacional e insalubridade (Sutti, 2022; Salcedo, 2023).

Essa permanência majoritária de pessoas de baixa renda foi fortemente relacionada à degradação do centro, fato que é amplamente contestado por Villaça (2011), o qual atribui à classe dominante a responsabilidade por essa evasão central, com a justificativa de que, sempre que uma área se populariza, os mais ricos passam a buscar uma nova área. Segundo o Censo de 2010 (IBGE, 2010), as faixas salariais predominantes no centro histórico eram de 1 a 2 salários-mínimos, considerando que o valor pago na época era de R$510,00 (Sutti, 2022). Atualmente, a média de moradores por residência no centro histórico e sua ambiência, segundo o IBGE (2022), é de 2,57.

O centro histórico de São Paulo compreende os distritos da Sé e da República, estando o edifício Dandara localizado no Distrito da República e o edifício Marisa Letícia no Distrito do Brás, porém nas imediações da Sé (Figura 5).

Figura 5 - Mapa de localização dos edifícios Dandara e Marisa Letícia com relação a seus bairros no centro histórico de São Paulo



Fonte: Geosampa (2024); Google Maps (2024). Organizado pela autora (2024).

5.1.1.1 Dimensões Sociais

As dimensões sociais foram examinadas considerando diversos critérios, incluindo atores sociais, agentes gestores, fatores econômicos, sociais, técnicos e históricos.

De acordo com Piccini (1999), a partir da década de 80, os moradores de cortiços que residiam na área central de São Paulo começaram a se organizar a fim de cobrar do governo políticas habitacionais para essa área. Frúgoli Jr. (2000) relata que, a partir da década de 90, os movimentos sociais de luta por moradia empreenderam diversas ocupações em edifícios desocupados por longos períodos. Estima-se que ao menos 15 locais tenham sido ocupados por cerca de 9 mil pessoas, dos quais ao menos 6 mil estavam organizadas. Nesse período, no qual a gestão municipal era de Luiza Erundina, foram implementados os primeiros Programas de Habitação de Interesse Social voltados para a área central de São Paulo, como a criação do Programa de Recuperação de Cortiços (Salcedo, 2023).

A região central de São Paulo teve sua maior população nos anos 80, alcançando um total de 526.170 habitantes, da mesma forma que o bairro da

República, com 60.999 moradores, e o bairro da Sé, com 32.965 moradores.

O bairro do Brás, entretanto, possuía 38.630 moradores nos anos de 1980, mas teve sua maior população nos anos de 1950. A partir de 1980, a população da região central diminuiu até 2010, quando houve uma retomada no aumento populacional central. Entretanto, o Brás nunca mais teve uma população tão numerosa quanto na década de 1950. Na Tabela 5, pode-se observar a evolução demográfica da cidade de São Paulo, explicitando os bairros analisados nesta pesquisa.

Tabela 5 - Evolução populacional do município de São Paulo, região central e bairro do Brás

Evolução demográfica de São Paulo							
LOCAL	**1950**	**1960**	**1970**	**1980**	**1991**	**2000**	**2010**
São Paulo	2.151.313	3.667.899	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.52	11.253.50
Região Central	350.947	432.708	445.175	526.170	458.677	373.914	431.106
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
Brás	55.097	48.875	41.006	38.630	33.536	25.158	29.256

Fonte: IBGE (2022). Organizado pela autora (2024).

Em 2020, conforme dados (Tabela 6), fornecidos pela Prefeitura de São Paulo (2023), pode-se observar que a faixa etária mais presente em atividades profissionais é a de 30 a 39 anos, com um total de 1.304.768 pessoas no município. Desses, 195.024 estavam localizadas na região central, sendo que 13.392 eram originárias do Brás, 36.763 da República e 27.619 da Sé. Isso demonstra a grande concentração majoritária de emprego no grupo com idade entre 30 e 39 anos.

Tabela 6 - Empregos, segundo faixa etária do município de São Paulo, região central e bairro do Brás do ano de 2020

Empregos por Faixa Etária – 2020								
LOCAL	**TOTAL**	**Até 17**	**18 a 24**	**25 a 29**	**30 a 39**	**40 a 49**	**50 a 64**	**65+**
São Paulo	4.112.36	11.078	580.400	613.485	1.304.768	939.739	607.356	55.536
Região Central	625.327	1.509	92.464	90.491	195.024	141.729	93.473	10.637
Sé	92.802	226	15.522	13.321	27.619	19.893	14.448	1.773
República	130.425	745	29.075	20.488	36.763	24.620	16.625	2.109
Brás	43.997	111	7.281	6.541	13.392	9.729	6.378	565

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo (s/d). Organizado pela autora (2024).

Já no que se refere ao gênero, a análise (Tabela 7) revelou que, em todas as áreas, os homens estão em maior número no mercado de trabalho, com exceção do distrito da Sé.

Tabela 7 - Empregos, segundo gênero do município de São Paulo, região central e bairro do Brás do ano de 2020

Emprego por Gênero – 2020			
LOCAL	**TOTAL**	**MASCULINO**	**FEMININO**
São Paulo	4.845.415	2.570.936	2.274.479
Região Central	625.327	317.568	307.759
Sé	92.802	45.445	47.357
República	130.425	65.914	64.511
Brás	43.997	23.489	20.508

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo (s.d). Organizado pela autora (2024).

No contexto de agentes gestores (A.03) dos programas habitacionais, a participação da Prefeitura Municipal de São Paulo, da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB- SP) e da Caixa Econômica Federal (CEF) é de grande importância.

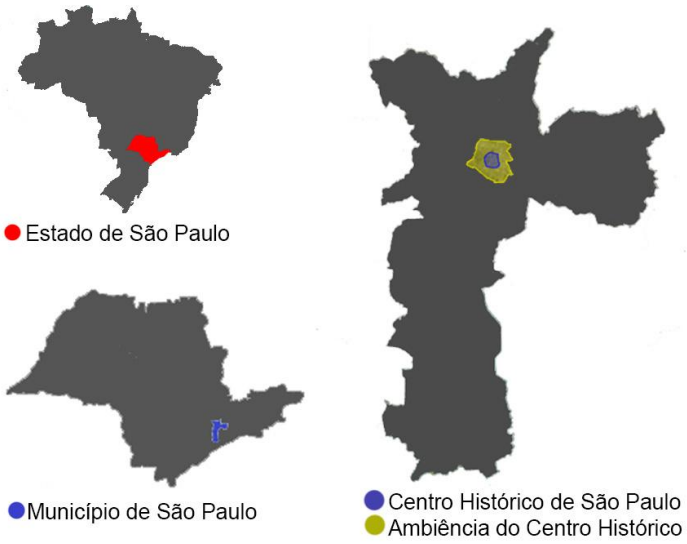
5.1.1.2 Dimensões Físicas

A partir dos parâmetros físico-geográficos, urbanos, arquitetônicos e de sustentabilidade, analisaram-se as dimensões físicas do Centro Histórico e sua ambiência.

Nas dimensões físico-geográficas (A.04), o centro histórico (distritos da Sé e República) abrange cerca de 4,4 km². Em sua ambiência, localizam-se os distritos de Bela Vista, Brás, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade, Pari, Santa Cecília e Consolação (Figura 6). A topografia da região é irregular, com declives de até 0,5%, e a altitude média é de 800 metros (Prefeitura do Município de São Paulo, 2002).

O clima da cidade de São Paulo é subtropical úmido, com verão chuvoso e inverno seco. A temperatura média anual é de 19,5ºC (IAG, 2020). De acordo com a NBR 15220 (ABNT, 2003), que trata do desempenho térmico das edificações, o município faz parte da zona bioclimática 3, para a qual se recomenda edifícios com aberturas para ventilação de dimensões médias, com sombreamento e posicionadas de maneira a permitir a entrada de luz solar no inverno e a ventilação cruzada no verão.

Figura 6 - Mapa de Localização do Centro Histórico de São Paulo

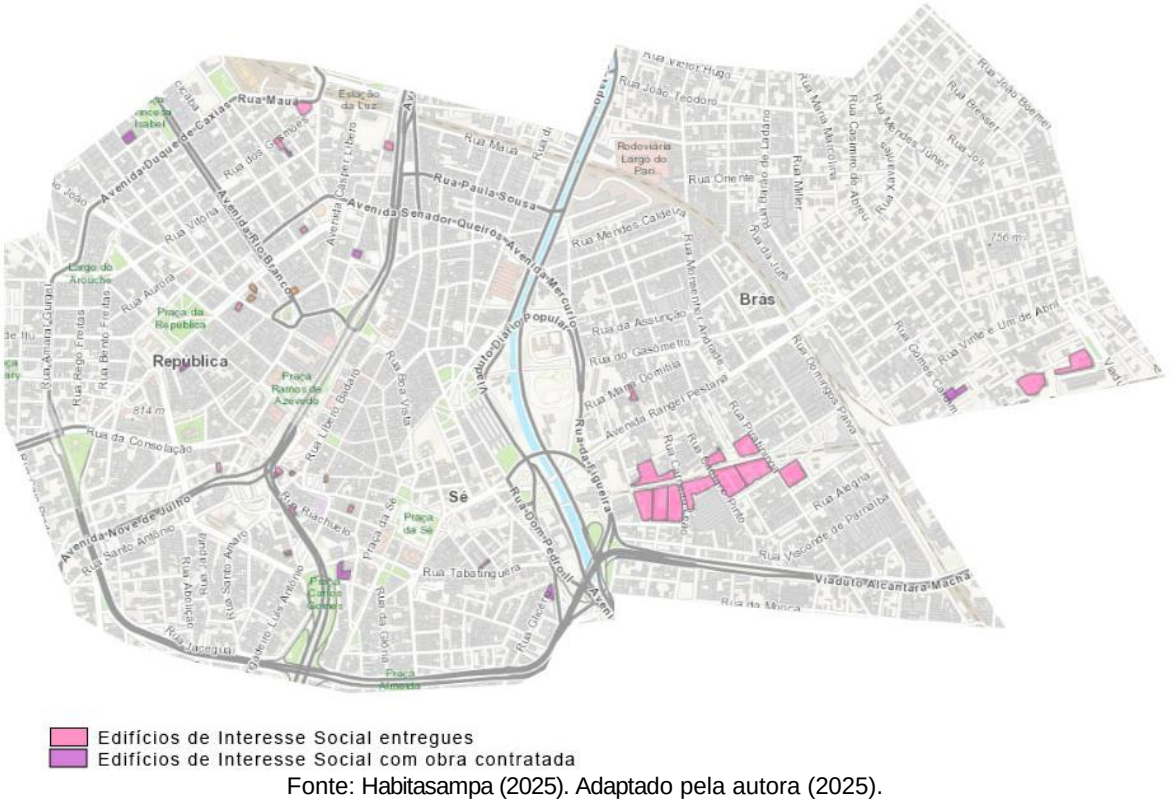


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O foco desta pesquisa foram: o distrito da República, que pertence à subprefeitura da Sé, a qual consiste em oito distritos que formam a região central de São Paulo; e o Brás, que pertence à subprefeitura da Mooca, localizada na ambiência do centro histórico.

Para a contextualização, foi elaborado um mapa identificando a presença dos edifícios de interesse social na região estudada (Figura 7).

Figura 7 - Edifícios de Interesse Social nas regiões da República, Sé e Brás



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

No parâmetro das dimensões urbanas (A.05), os edifícios Dandara e Marisa Letícia estão localizados a 1.557 metros de distância um do outro (Figura 8).

Figura 8 - Mapa da distância entre os edifícios Dandara e Marisa Letícia



Fonte: Calcmaps (2024). Adaptado pela autora (2024).

Para a análise dos equipamentos públicos comunitários, comércio e serviços locais foram utilizados raios de influência estabelecidos por Pasquotto (2024). Dessa forma, obteve-se o resultado apresentado na Tabela 8.

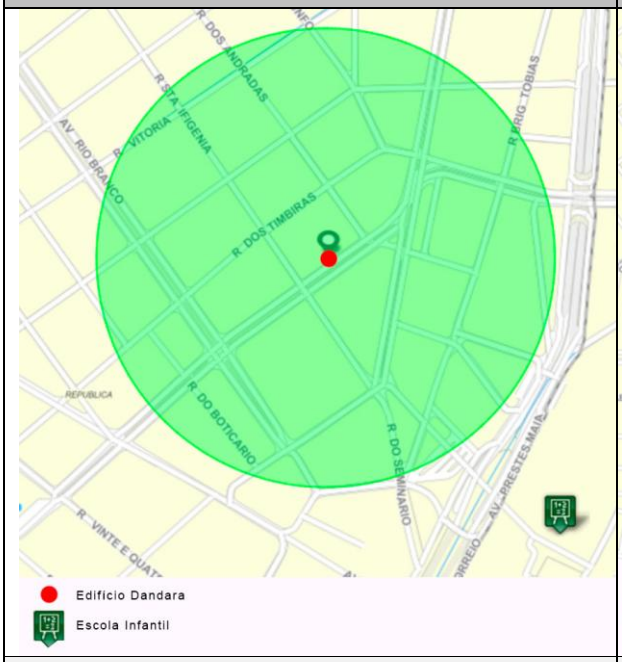
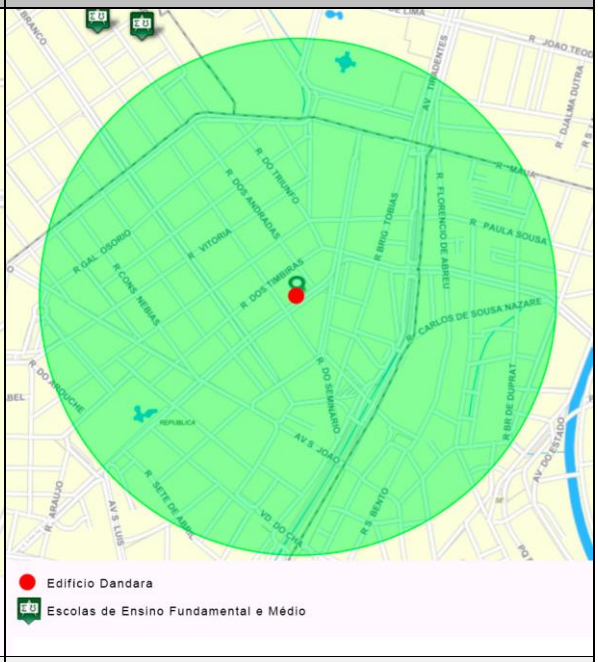
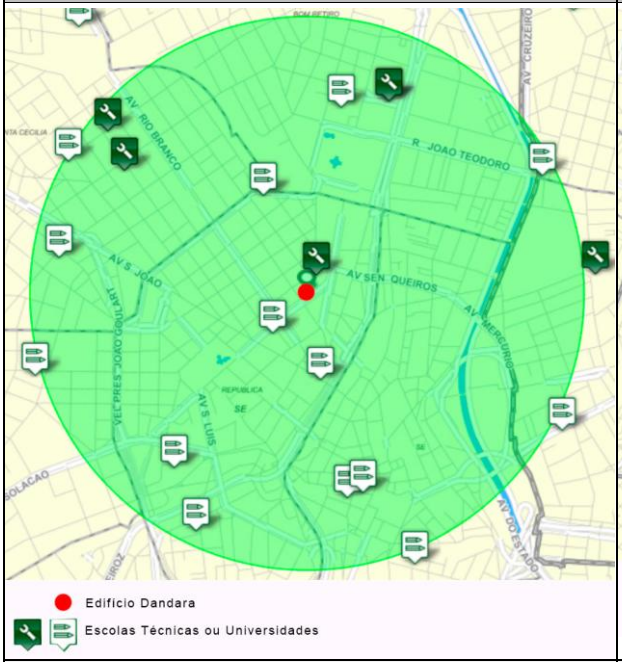
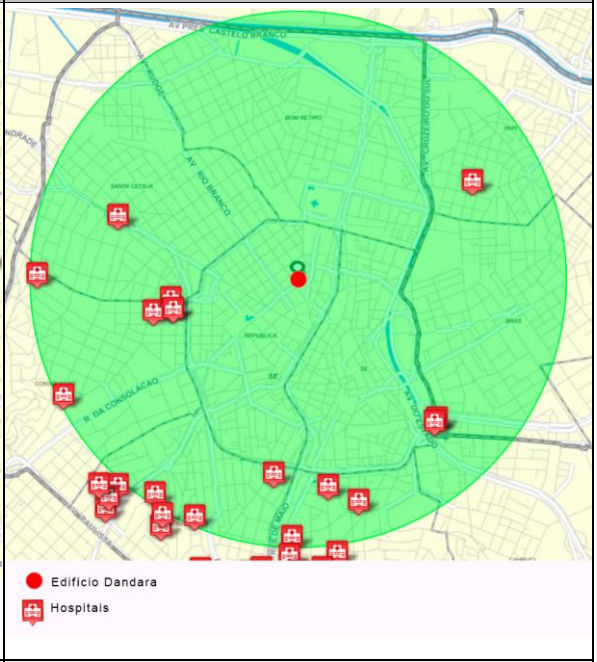
Tabela 8 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos

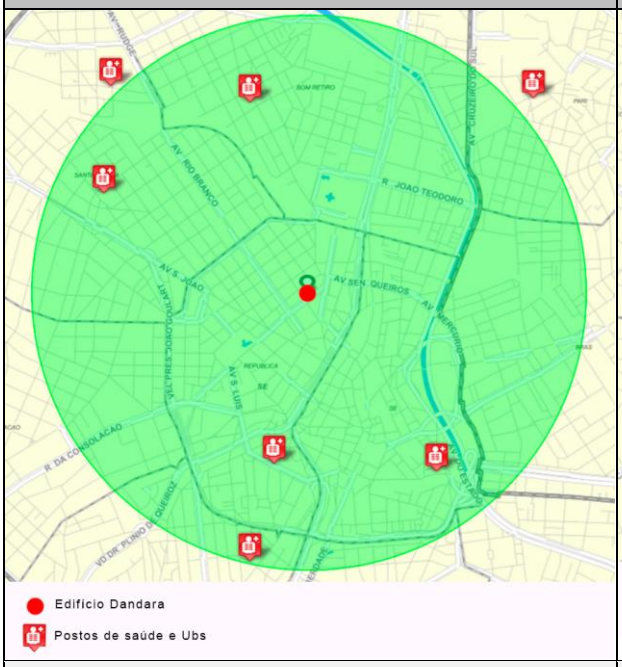
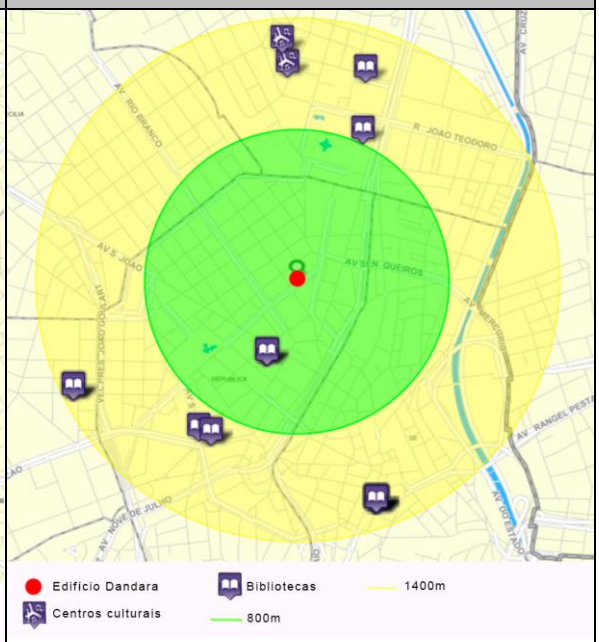
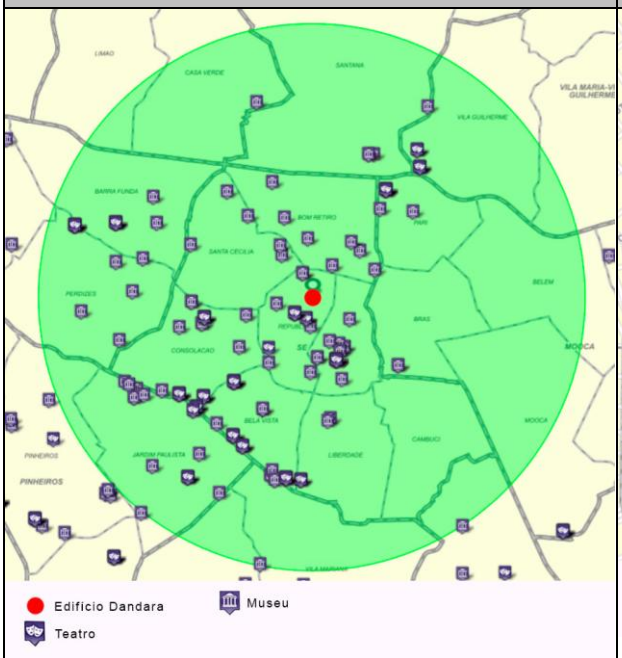
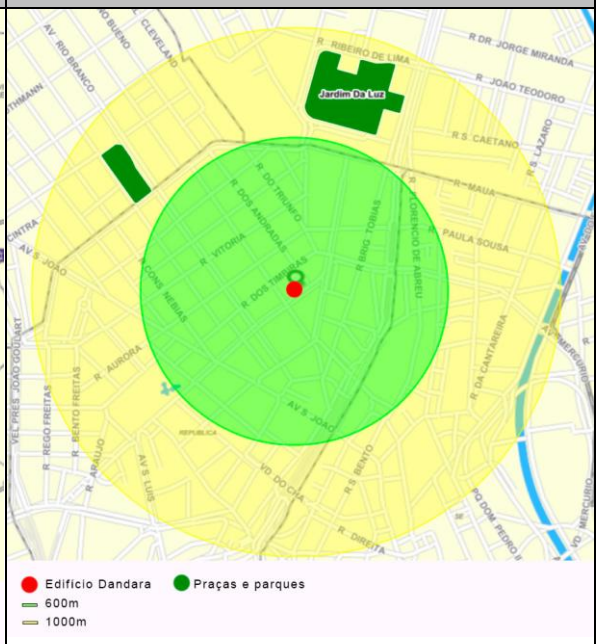
EQUIPAMENTOS		Edifício Dandara	Edifício Marisa Letícia
Educação	Infantil	750m	290m
	Ensino Fundamental	1600m	1100m
	Ensino Médio	2000m	1700m
	Universidades e Escolas Técnicas	180m	135m
Saúde	Hospital	1000m	3300m
	Posto de saúde	1000m	817m
	UBS	1300m	817m
Lazer	Centro comunitário	430m	425m
	Biblioteca	435m	1235m
	Museu e Teatro	430m	860m
	Praças	670m	500m
	Parques	670m	500m
Transporte	Ponto de ônibus	120m	93m
	Terminal rodoviário ou ferroviário	480m	580m

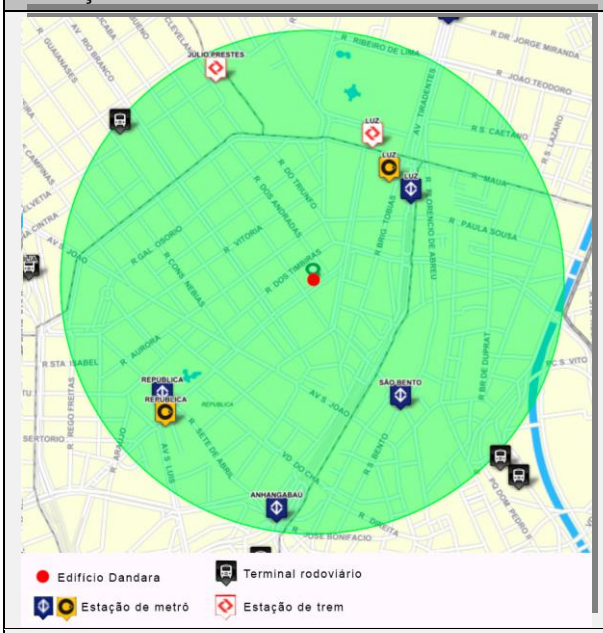
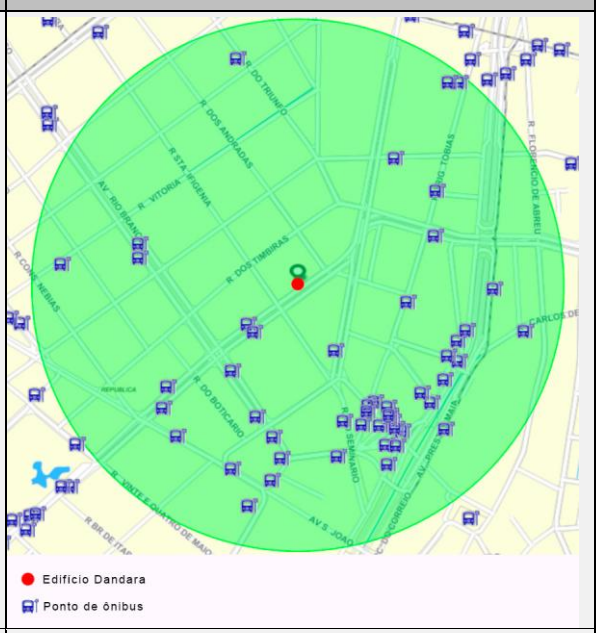
Fonte: Pasquotto (2024). Adaptado pela autora (2024).

Analisando separadamente os objetos de estudo, pôde-se obter os resultados apresentados no Quadro 18, a respeito dos equipamentos urbanos e serviços coletivos existentes no entorno edifício Dandara.

Quadro 18 - Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos do edifício Dandara

EQUIPAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS COLETIVOS	
ESCOLA INFANTIL	ENSINO FUNDAMENTAL/MÉDIO
	
Não há escolas infantis no raio de 450m. A mais próxima está a 750m do edifício.	No raio ideal de 800 metros não existem escolas de Ensino Fundamental e/ou Médio, estando a mais próxima aproximadamente 1100m do edifício.
ESCOLA TÉCNICA OU UNIVERSIDADE	HOSPITAL
	
Há diversas escolas técnicas e de ensino superior no raio de 1500m do edifício.	Existe grande oferta de hospitais na região central próxima ao edifício Dandara, sendo o mais próximo a 1000m.

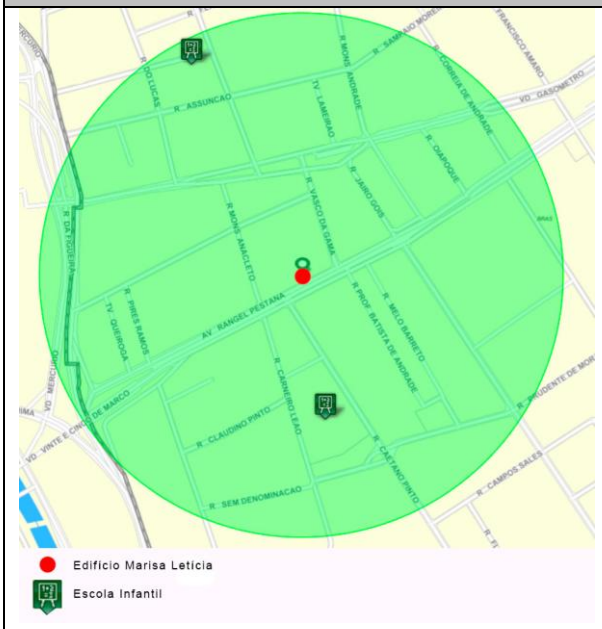
POSTO DE SAÚDE E UBS	CENTRO COMUNITÁRIO E BIBLIOTECA
	
Existem cinco unidades de postos de saúde e Ubs no raio de 2000m.	Não há centros comunitários no raio ideal de 800m, entretanto existem várias bibliotecas no raio ideal de 1400m.
TEATRO E MUSEU	**PARQUE E PRAÇA**
	
Existe grande oferta de teatros e museus nas proximidades no raio ideal de 5000m. O teatro mais próximo está a 800m do edifício.	Não existem praças dentro do raio de 600m entretanto existem no raio de 1000m.

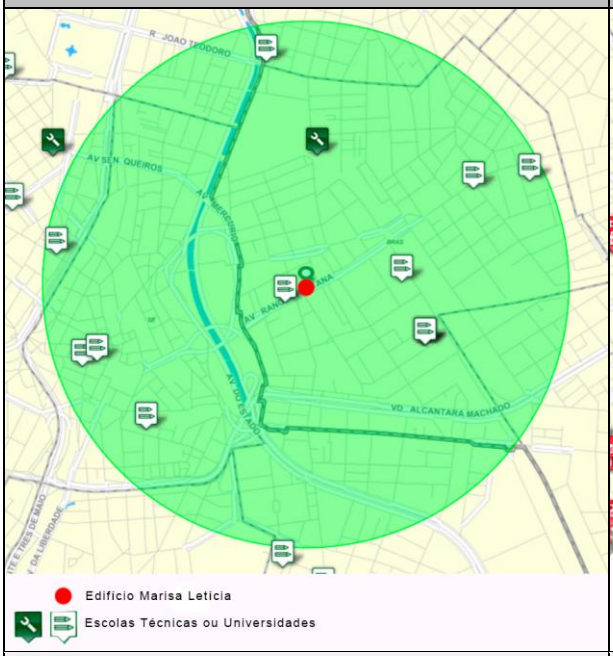
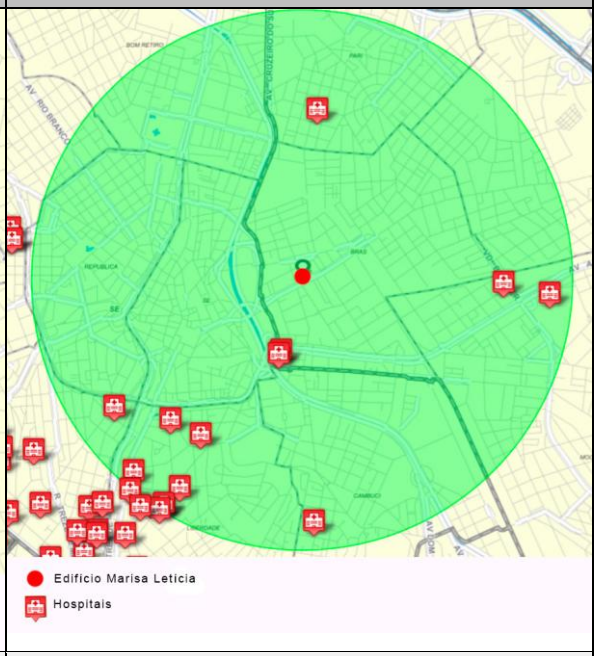
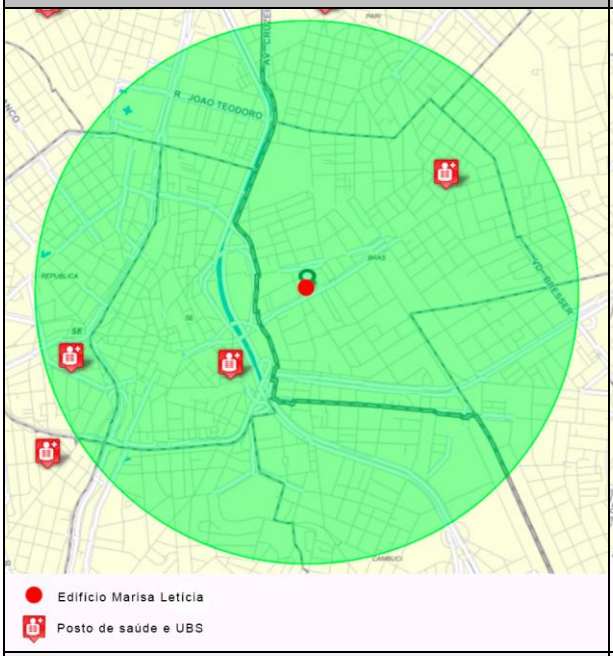
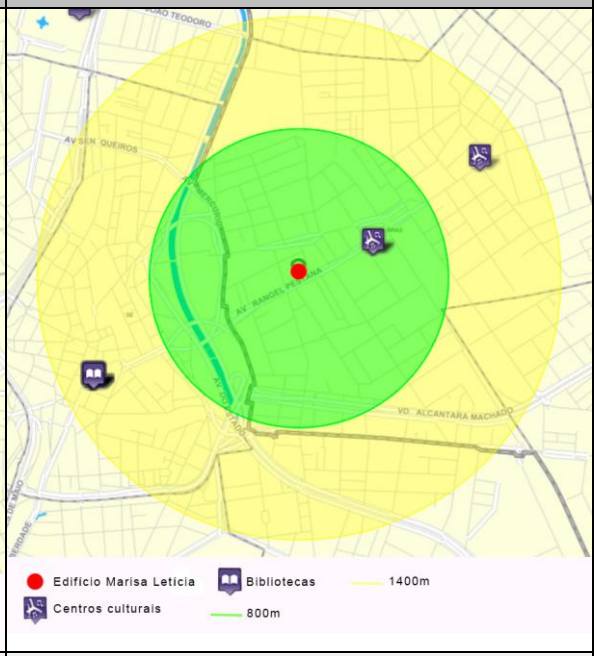
ESTAÇÃO DE METRO/ TERMINAL RODOVIÁRIO	PONTO DE ÔNIBUS
	
Em um raio de 1000 metros há a estação de metrô da República, Luz, São Bento e Anhangabaú.	Existe grande oferta de pontos de ônibus nas proximidades do edifício sendo o mais próximo a aproximadamente 120m do edifício.

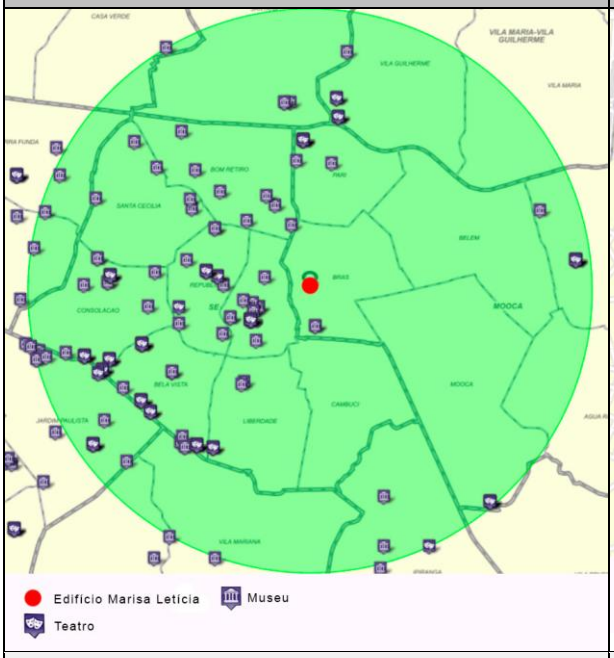
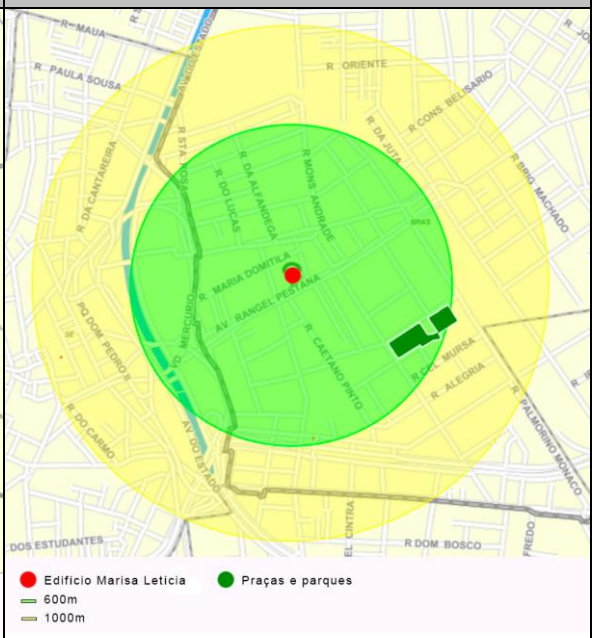
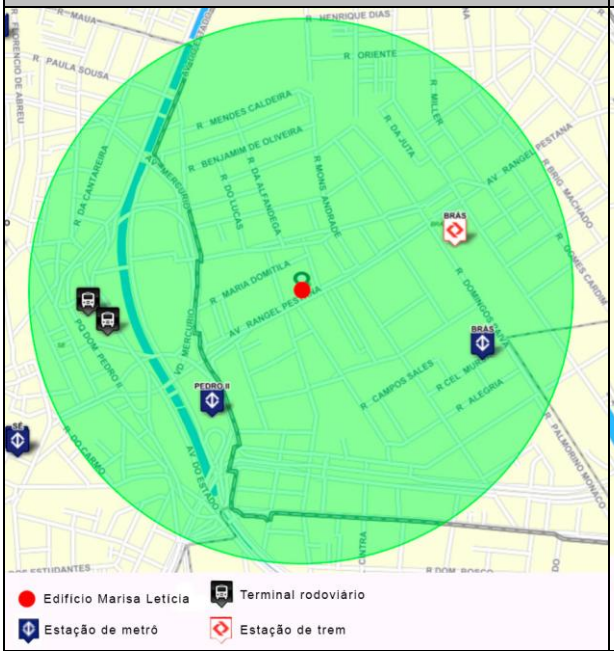
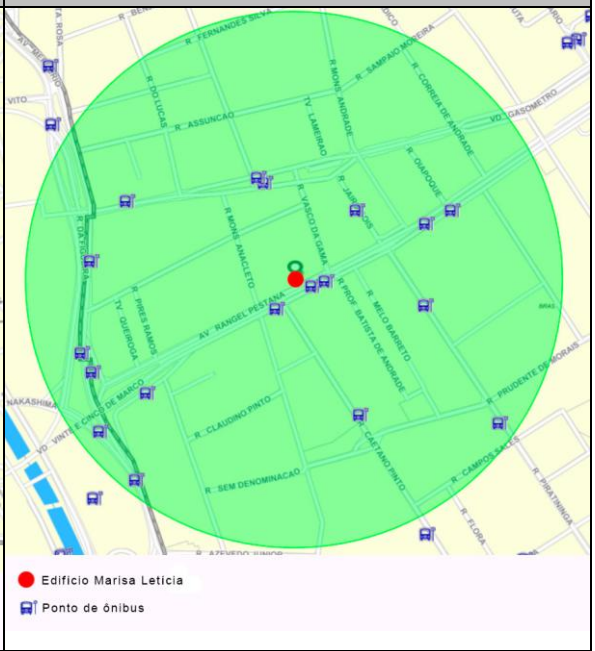
Fonte: Geo-Sampa (2024). Adaptado pela autora (2024).

Através da análise, foi possível constatar a grande oferta de serviços, instalações e equipamentos públicos existentes no entorno do edifício Dandara, o mesmo ocorrendo nas proximidades do edifício Marisa Letícia (Quadro 19).

Quadro 19 - Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos do edifício Marisa Letícia

EQUIPAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS COLETIVOS	
ESCOLA INFANTIL	ENSINO FUNDAMENTAL/MÉDIO
	
Em um raio de 450 metros existem duas escolas de ensino infantil.	No raio de 800 metros existem 4 escolas de Ensino Fundamental e/ou Médio.

ESCOLA TÉCNICA OU UNIVERSIDADE	HOSPITAL
	
Há diversas escolas técnicas e de ensino superior no raio de 1500m do edifício, estando a mais próxima a aproximadamente 140m do edifício.	Existe grande oferta de hospitais na região central próxima ao edifício Marisa Letícia.
POSTO DE SAÚDE E UBS	**CENTRO COMUNITÁRIO E BIBLIOTECA**
	
Existem 3 unidades de postos de saúde e Ubs no raio de 2000m.	Existe um centro comunitário no raio ideal de 800m, assim como uma biblioteca no raio ideal de 1400m.

TEATRO E MUSEU	PARQUE E PRAÇA
	
Existe grande oferta de teatros e museus nas proximidades no raio ideal de 5000m.	Não existem praças dentro do raio de 600m entretanto existe um parque.
ESTAÇÃO DE METRO/TERMINAL RODOVIÁRIO	**PONTO DE ÔNIBUS**
	
Em um raio de 750 metros há a estação de metrô Pedro II e no raio de 1000 metros há a estação Brás. Além de dois terminais de ônibus.	Existe uma grande oferta de pontos de ônibus nas proximidades do edifício Marisa Letícia.

Fonte: Geo-Sampa (2024). Adaptado pela autora (2024).

A análise constatou que, tanto o edifício Dandara quanto o Marisa Letícia estão cercados de equipamentos e serviços públicos comunitários, além da facilidade de mobilidade, por estarem em uma região central.

Para a análise do parâmetro arquitetônico (A.06), apurou-se a história e a arquitetura do centro histórico de São Paulo e sua ambiência, com maior foco nas proximidades dos estudos de caso.

São Paulo é citada por (Kowarick; Frugoli Jr., 2016, p. 7) como “uma cidade dinâmica, polimorfa, complexa, sempre em movimento, in fieri, articulando de forma conjugada riqueza e pobreza”. Seu centro histórico é dotado de diversos edifícios tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico Nacional (IPHAN), pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP).

Há diversos edifícios relevantes e significativos nessa região (Figura 9), dentre os quais importa destacar, cronologicamente:

a) A Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, que mistura ritos católicos com ritos bantos. A construção original era de 1721, no atual Largo Antônio Prado, mas foi demolida em 1903. Foi reconstruída em 1906, no atual Largo do Rosário;

b) A Catedral da Sé, de 1764, é a igreja mais simbólica da cidade de São Paulo;

c) A Estação da Luz, de 1867, foi a primeira estação ferroviária que ligava a cidade de São Paulo ao Porto de Santos e ao interior do estado. Foi importante para a história do café no Brasil;

d) A Pinacoteca do Estado, um edifício de estilo neoclássico de 1905;

e) O Teatro Municipal, inaugurado em 1922, abrigou a Semana de Arte Moderna de 1922;

f) O Centro Cultural Banco do Brasil, de 1923, foi transformado em centro cultural em 1996 e, atualmente, abriga exposições, cinema, teatro, auditórios, salas de vídeo, restaurante, bomboniere e café;

g) O edifício Conde Matarazzo, de 1930, representa a presença da família Matarazzo, de grande importância para a industrialização e economia de São Paulo;

h) O Mercado Municipal, de 1933, é reconhecido como um importante centro de abastecimento e lazer;

i) O edifício Altino Arantes, também conhecido como Farol Santander, de 1947, representa a grandeza da economia de São Paulo na segunda metade do século XX;

j) O edifício Copan, de 1975, que é um ícone do arquiteto Oscar Niemeyer.

Figura 9 - Edifícios tombados pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP nas proximidades dos estudos de caso



Fonte: IPatrimônio (2024). Adaptado pela autora (2024).

Os lotes onde estão localizados os edifícios Dandara e Marisa Letícia são classificados pela Prefeitura Municipal como ZEIS 3, que se refere a Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). De acordo com a Prefeitura de São Paulo, Desenvolvimento Urbano (2014), na ZEIS 3, o coeficiente de aproveitamento mínimo é de 0,5 e o máximo de 4. A taxa de ocupação para lotes de até 500 m² é de 0,85%.

Não há um gabarito de altura máxima para essa região. Na Avenida Ipiranga, onde se localiza o edifício Dandara, também estão localizados alguns patrimônios tombados pelo CONDEPHAAT (Figura 10), dentre eles o Cine Ipiranga, sala de cinema inaugurada em 1943 e projetada pelo arquiteto brasileiro Rino Levi; o edifício Mococa, de 1944; e o edifício Montreal, primeiro edifício de Oscar Niemeyer em São Paulo, de 1950.

Figura 10 - Bens tombados pelo CONDEPHAAT na Avenida Ipiranga



Fonte: Ipatrimonio (2024). Adaptado pela autora (2024).

Na Figura 11, podemos observar o quanto a região central abriga numerosas edificações com valores históricos, artísticos e científicos, tombados pelas instituições do patrimônio (IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP).

Figura 11 - Relação do edifício Dandara com os bens tombados pelo CONPRESP e CONDEPHAAT



Fonte: GeoSampa (2024). Adaptado pela autora (2024).

No entorno do edifício Marisa Letícia, na Avenida Ipiranga e na Rua Maria Domitila, foi possível constatar outros edifícios de relevância histórica e artística, entre eles a Escola Estadual Romão Puiggari, de 1894 (que foi o primeiro grupo escolar do Brás), a “Antiga Escola Normal do Brás”, a E. E. Padre Anchieta, de 1913, e o Complexo do Gasômetro, de 1870 (Figura 12).

Figura 12 - Bens tombados pelo CONDEPHAAT na Avenida Rangel Pestana e Rua Maria Domitila



E. E. Romão Puiggari | E. E. Padre Anchieta | Complexo Gasômetro

Fonte: Ipatrimonio (2024). Adaptado pela autora (2024).

Por estar localizado na ambiência do Centro Histórico, o Brás também abriga

edificações com valores históricos, artísticos e científicos, como é possível observar na Figura 13.

Figura 13 - Relação do edifício Marisa Letícia com os bens tombados pelo CONPRESP e CONDEPHAAT



Fonte: GeoSampa (2024).

No parâmetro de sustentabilidade (A.07), o Centro Histórico é dotado de uma excelente infraestrutura, com equipamentos e serviços públicos comunitários, como educação, saúde, cultura, lazer e transporte público, além do comércio local (Figura 14).

Figura 14 - Equipamentos e serviços comunitários públicos no centro histórico de São Paulo



Fonte: Map-of-Sao-Paulo (2024). Adaptado pela autora (2024).

5.1.1.3 Dimensões Simbólicas

As dimensões simbólicas foram analisadas a partir do parâmetro cultural (A.09). No Centro Histórico de São Paulo, há uma pluralidade cultural e étnica proveniente de processos históricos conflituosos ao longo de muitos anos (Leite, 2024; Vargas; Castilho, 2009).

O centro carrega consigo diversas atividades que exemplificam a grande força do espaço, como, por exemplo, o comércio formal e informal, que interferem diretamente na visão social sobre o espaço (Sutti, 2022).

Um exemplo disso é a feira que acontece na Praça da República, desde 1956, onde é possível encontrar uma grande variedade de gastronomia e artesanatos (Figura 15).

Figura 15 - Feira da Praça da República



Fonte: Fernando Sakugava (2016).

Teixeira (2019) cita as festividades populares e públicas como uma expressão de liberdade e igualdade, cujo caráter é político, social, econômico e cultural, com elementos que reforçam a identidade e o pertencimento.

Entre essas manifestações culturais, podemos citar o carnaval de rua (Figura 16), a Virada Cultural, o Piano na Praça, as festas típicas do bairro da Liberdade, entre tantas outras.

Figura 16 - Carnaval de rua na cidade de São Paulo



Fonte: Edson Lopes Jr., PMSP (s/d).

Além disso, é impossível dissociar o centro histórico da cultura. Nesse contexto, pode-se citar a Biblioteca Mário de Andrade, com um vasto acervo, localizada no bairro da República, assim como o Theatro Municipal, que, em alguns horários, é aberto ao público geral para que se explore sua rica arquitetura, além de oferecer concertos gratuitos (Figura 17).

Figura 17 - Visita guiada ao Theatro Municipal de São Paulo



Fonte: Theatro Municipal (s/d).

Essa região é um local de contrastes. Ao mesmo tempo em que oferece grande riqueza arquitetônica, patrimonial, urbanística e simbólica, também abriga grandes dificuldades sociais, das quais podemos citar um dos exemplos mais

expressivos da atualidade: a chamada "Cracolândia"[1].

5.1.2 Programa Habitacional

Para a análise do Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades, foi realizada uma vasta pesquisa sobre essa política habitacional e seu desenvolvimento ao longo dos anos, considerando-se os parâmetros de gestores/promotores (B.01), parcerias (B.02), beneficiários (B.03), segurança de posse (B.04), renda familiar mensal (B.05), financiamento (B.06), tipos de habitação (B.07), habitabilidade (B.08), diretrizes projetuais (B.09), flexibilidade (B.10), conforto ambiental (B.11), funcionalidade (B.12), estética (B.13), acessibilidade (B.14), sustentabilidade (B.15), adequação cultural (B.16).

No que se refere aos gestores/promotores (B.01), o Ministério do Desenvolvimento Regional é responsável por estabelecer as regras e diretrizes e distribuir os recursos entre os Estados. O Ministério da Economia revê, anualmente, os limites de renda familiar dos beneficiados. Já as gestões do Distrito Federal, dos Estados e dos Municípios têm a função de colaborar, facilitando a implementação de projetos, aportando recursos, isentando-os de tributos e indicando as demandas prioritárias. Além desses, as empresas do ramo construtivo participam apresentando propostas e as executando quando aprovadas. E, por fim, as entidades contribuem através da organização das famílias em cooperativas habitacionais, associações e entidades sem fins lucrativos para terem acesso a moradia (Salcedo, 2023).

Quando se trata da Faixa 1, comumente o órgão responsável pelos recursos é o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, e a produção é realizada “por oferta”, onde a construtora define o terreno e o projeto, aprova-os junto aos órgãos competentes e vende os empreendimentos produzidos integralmente para a CAIXA, onde é definida a liberação dessas unidades a partir de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras. Entretanto, nessa faixa também há a produção através da modalidade Entidades, da qual os recursos são provenientes do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). No caso das Faixas 2 e 3, os recursos são provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a CEF (Caixa Econômica Federal) avalia e autoriza o lançamento de empreendimentos

[1] O artigo publicado no site https://www.labcidade.fau.usp.br/cracolandia-e-as-ruinas-da-politica-urbana/ trás informações mais detalhadas sobre a área citada.

apresentados por construtoras ou incorporadoras, e a comercialização é realizada através de feirões (Salcedo, 2023; Gobatto; Piccinini, 2017).

No PMVMV-E, a parceria (B.02) existente é realizada entre governo e entidade organizadora. Seus beneficiários (B.03) são famílias cuja renda familiar mensal (B.05) não ultrapassa três salários-mínimos.

No caso da modalidade Entidades, o financiamento (B.06) é realizado entre a entidade organizadora e a CEF, e o pagamento mensal é feito através do estabelecimento de um valor fixo, onde a capacidade de endividamento não deve ultrapassar 10% da renda mensal familiar, o que pode ser considerado excelente dentro do valor de 30% de comprometimento de renda permitido pela lei brasileira.

Quanto à segurança de posse (B.04), o beneficiário possui a cessão de posse provisória até que seja realizada a quitação do imóvel, quando então passa a ter a posse definitiva de seu domicílio.

Durante a construção ou reabilitação dos estudos de caso, o PMCMV-E encontrava-se em sua segunda fase e, portanto, a exigência de proximidade com equipamentos públicos comunitários e o favorecimento da mobilidade dos beneficiários era delegada ao poder público municipal. Desde então, houve avanços com relação às diretrizes de localização dos empreendimentos. Atualmente, o empreendimento deve ter acesso adequado a serviços e equipamentos públicos, assim como integrado às políticas urbanas de infraestrutura, saneamento e mobilidade. Prevê-se o estímulo à sustentabilidade econômica, social e ambiental dos empreendimentos habitacionais. Além destas exigências, existem também, na quarta fase do programa, diretrizes específicas com relação a distâncias caminháveis do empreendimento até equipamentos e serviços.

Com relação à acessibilidade (B.14), o Programa determinava que ao menos 3% das unidades habitacionais fossem acessíveis caso não houvesse legislação municipal ou estadual que regulamentasse essa quantidade.

Na pesquisa realizada, não foram encontrados, em editais e portarias ministeriais, diretrizes referentes à flexibilidade (B.10), tipos de habitação (B.07) nem às áreas construídas. Assim como não há diretrizes sobre a adequação cultural (B.16), habitabilidade (B.08), diretrizes projetuais (B.09), conforto ambiental (B.11), funcionalidade (B.12), estética (B.13) e sustentabilidade (B.15).

5.2 Padrões físicos dos edifícios Dandara e Marisa Letícia

Este subcapítulo contém a análise aprofundada e a discussão dos resultados do estudo por meio dos casos dos edifícios Dandara e Marisa Letícia. Foram utilizados critérios e diretrizes no âmbito da habitação de interesse social, qualidade de vida e sustentabilidade.

5.2.1 Padrões físicos do edifício Dandara

O edifício Dandara está localizado na Avenida Ipiranga, nº 1.225, Distrito da República, no Centro Histórico de São Paulo (Figuras 18 e 19). Foi projetado em 1965 pelo arquiteto Eduardo Kneese de Mello, como um prédio de escritórios e salas comerciais. Em 1970, o imóvel foi adquirido pela União, acomodando o Tribunal Regional do Trabalho até 2000, quando permaneceu sem uso até ser ocupado pela União de Luta de Cortiços e Moradia (ULCM) em 2007. Em 2009, ocorreu a doação oficial do edifício, e em 2014 iniciaram-se as obras. A entrega final ocorreu em janeiro de 2018 (Anitelli, 2017; Losnak; Strabelli, 2021).

Figura 18 - Localização do edifício Dandara



Fonte: GeoSampa (2024). Modificado pela autora (2024).

Figura 19 - Mapa da Volumetria do edifício Dandara em relação ao entorno



Fonte: Google Earth (2024). Adaptado pela Autora (2024).

A reabilitação do edifício foi realizada pela empresa Integra Desenvolvimento Urbano, cujo responsável é Adelcke Rossetto Netto; o empreendimento foi subsidiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades.

O terreno possui 520m² mas a área total construída é 7.123m². O coeficiente de aproveitamento (CA) do terreno é 10,5. Hoje, nessa área, o CA é de apenas 1, o que inviabilizaria o projeto. Essa é uma grande vantagem da reabilitação, ocupar imóveis em que à época da construção se incentivava a verticalização permite abrigar mais pessoas em um único empreendimento habitacional.

Atualmente o edifício está em processo de tombamento pelo CONDEPHAAT através do processo nº24.507/86, por estar inserido em área envoltória de bem tombado.

A Figura 20 permite a observação das características arquitetônicas do edifício Dandara após a reabilitação. Até o décimo primeiro pavimento não há janelas nas laterais do edifício que ocupa até os limites do terreno, por isso as aberturas se encontram apenas nas fachadas frontal e posterior. A fachada do edifício é revestida por pastilhas cerâmicas azuis. Esse revestimento foi escolhido para evitar manutenções frequentes o que diminui os gastos dos moradores pós-reabilitação (Anitelli, 2017).

Figura 20 - Fachada do edifício Dandara antes e após a reabilitação



Fonte: Revista Folha (s/d).

A estrutura do edifício foi mantida, acrescentando-se paredes em *drywall* para a separação dos cômodos e apartamentos, de maneira a não agregar peso à estrutura existente. Isso auxiliou na viabilização financeira do empreendimento, pois evitou reforços estruturais (Rossetto Neto, 2017). O edifício possui 18 pavimentos, dos quais 15 são destinados à habitação. As 120 unidades habitacionais se dividem em 18 tipologias, com áreas úteis que variam de 24,47 m² a 46,21 m², condicionadas por elementos estruturais pré-existentes. O pavimento térreo é composto pelo hall, balcão da portaria e sanitário, e possui a peculiaridade de que 289,70 m² são áreas de servidão utilizadas como acesso de automóveis para o estacionamento privado, que fica no interior da quadra.

O acesso aos elevadores e à escada fica um metro acima do nível do hall. No pavimento acima, localiza-se o mezanino, composto por um salão de festas de 213,41 m² (Figura 21), além de copa, sanitários, depósito e bicicletário.

Figura 21 - Salão de festas do Primeiro Pavimento - edifício Dandara



Fonte: Acervo da autora (2024).

O estudo de análise da construção do edifício Dandara foi realizado de acordo com os parâmetros referenciados anteriormente em materiais e métodos: disponibilidade de serviços e infraestrutura (C.01), tipos de habitação (C.02), funcionalidade e flexibilidade da habitação (C.03), sistemas construtivos (C.04), acabamento (C.05), conforto ambiental (C.06), acessibilidade (C.07), segurança (C.08), sustentabilidade (C.09), adaptabilidade e flexibilidade (C.10), e impacto na construção (C.11).

No parâmetro de disponibilidade de serviços e infraestrutura (C.01), foram identificados: serviços de saneamento básico, fornecimento de água potável, instalações hidráulicas e elétricas, bem como espaços destinados ao armazenamento ou à coleta de lixo (Tabela 9). É fundamental que os serviços e a infraestrutura estejam em harmonia com as características arquitetônicas do contexto.

Tabela 9 - Elementos de Serviços e Infraestrutura do edifício Dandara

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Água potável		
Saneamento básico (Banheiro e Instalações hidro sanitárias completas)		
Instalações básicas na cozinha (pia + bancada)		
Instalações elétricas completas (Iluminação, rede elétrica, energia para cozinhar)		
Armazenamento de alimentos		
Local para coleta de Lixo		
ANÁLISE	100%	

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Todas as unidades habitacionais do edifício possuem fornecimento de água potável, sendo equipadas com pia, cuba e torneira, além de despensas, o que torna a preparação de alimentos funcional. Os banheiros também foram entregues com os elementos básicos, como lavatório, chuveiro e bacia sanitária (Figura 22). O edifício possui conexão com a rede elétrica e coleta adequada de resíduos. Dessa forma, pode-se considerar as dimensões urbanas (A.05) como atendidas.

Figura 22 - Fotos de banheiro da Tipologia F – Edifício Dandara



Fonte: Acervo da autora (2024).

O entorno do edifício apresentou boa oferta de equipamentos públicos comunitários, comércio e serviços locais, além das instalações urbanas, o que contribui de forma direta para a qualidade de vida de seus moradores, reforçando a necessidade de diretrizes projetuais (B.09) nos editais dos programas habitacionais.

Os parâmetros de tipo de habitação (C.02) foram analisados utilizando os métodos de análise de Boueri (2004), seguindo a metragem mínima para que um cômodo seja considerado bom, satisfatório, regular ou precário.

O edifício Dandara é composto por 120 unidades habitacionais distribuídas em 14 tipologias com metragens diferentes, nomeadas de A a N. A escolha dos apartamentos para cada família foi realizada através de pontuação, com base na presença dos moradores nas reuniões da ULCM. O valor a ser pago em condomínio está relacionado ao tamanho da tipologia em que o morador habita.

Como citado anteriormente, por se tratar de uma reabilitação, uma mesma

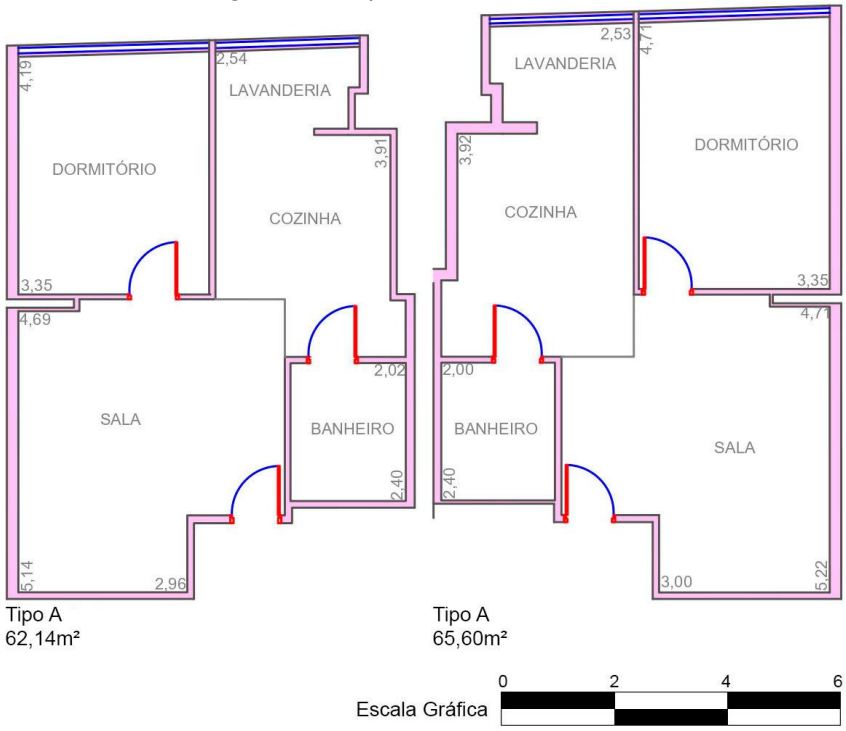
tipologia apresenta algumas pequenas diferenças de metragem, já que o projeto teve que se adaptar à estrutura existente. Dessa forma, as tipologias classificadas de A a N foram categorizadas por cores para facilitar a visualização (Figuras 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34). Além disso, na Tabela 10 é possível observar o número de unidades habitacionais conforme suas diferentes metragens.

Tabela 10 - Áreas por tipos de habitação do edifício Dandara

Tipologia letras	Pavimentos	Quantidade de U. H. desta tipologia	Metragens Correspondentes	Cor da representação gráfica
A	1 (acessível)	2	62,14m² / 65,60m²	
B	1 (acessível)	2	45,31m² / 46,21m²	
C	1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;	19	34,56m² / 34,57m²	
D	1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;	19	35,74m² / 35,80m²	
E	2;3;4;5;6;7;8;9;10;	18	46,21m² / 48,97m²	
F	2;3;4;5;6;7;8;9;10;	27	38,90m² / 40,91m² / 46,48m²	
G	11;	2	66,40m² / 70,34m²	
H	11;	2	44,68m² / 45,83m²	
I	11;	2	46,20m²	
J	11;12;13;14	8	24,47m²	
K	12;13;14;	6	28,02m² / 30,32m²	
L	12;13;14	6	28,76m²	
M	12;13;14	6	29,50m² / 30,72m²	
N	15	1	76,86m²	

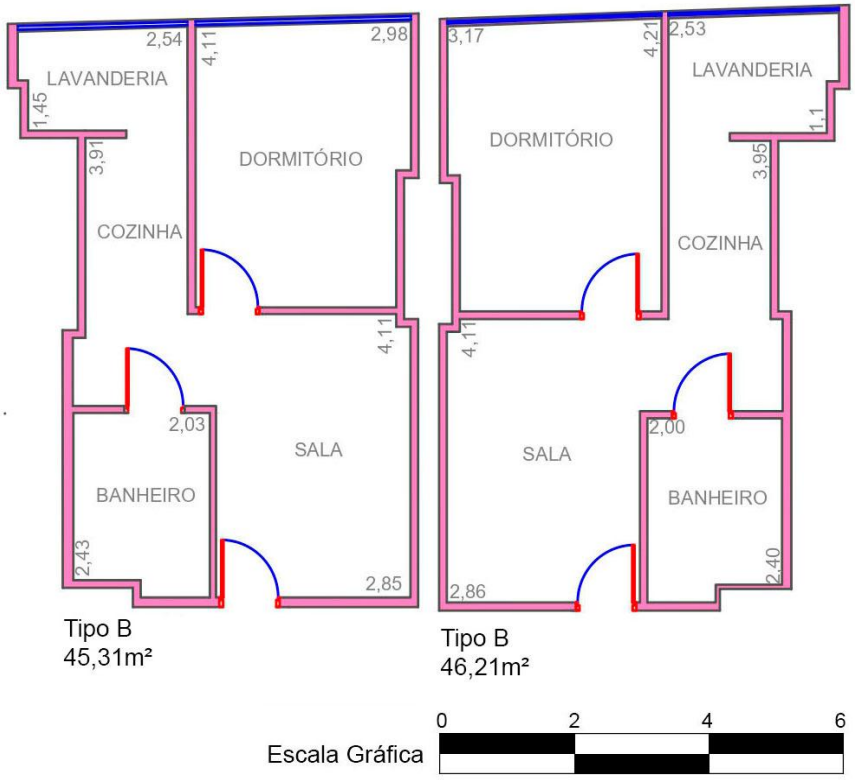
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 23 - Tipo A - Edifício Dandara



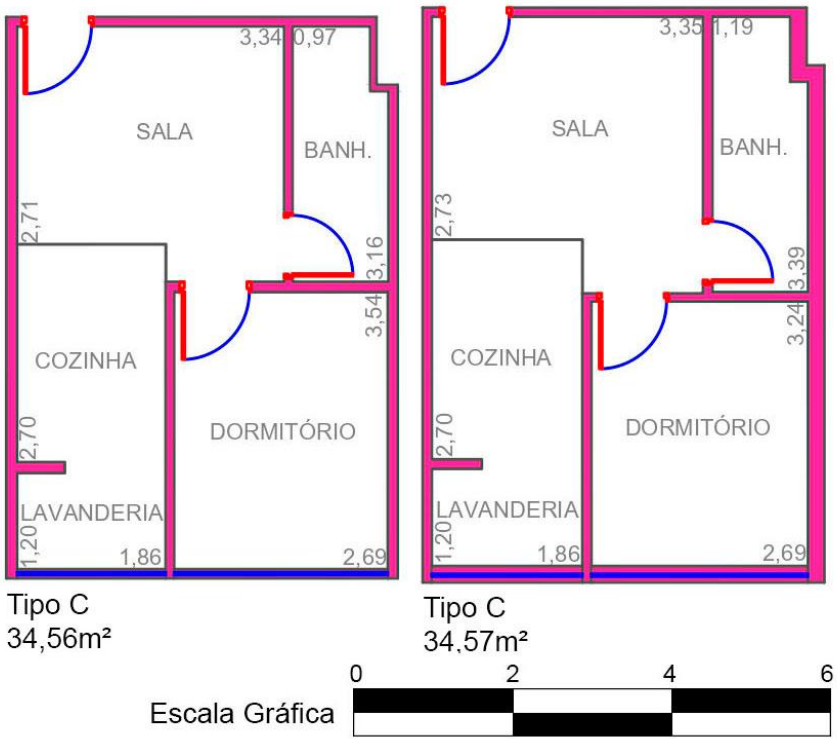
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 24 - Tipo B - Edifício Dandara



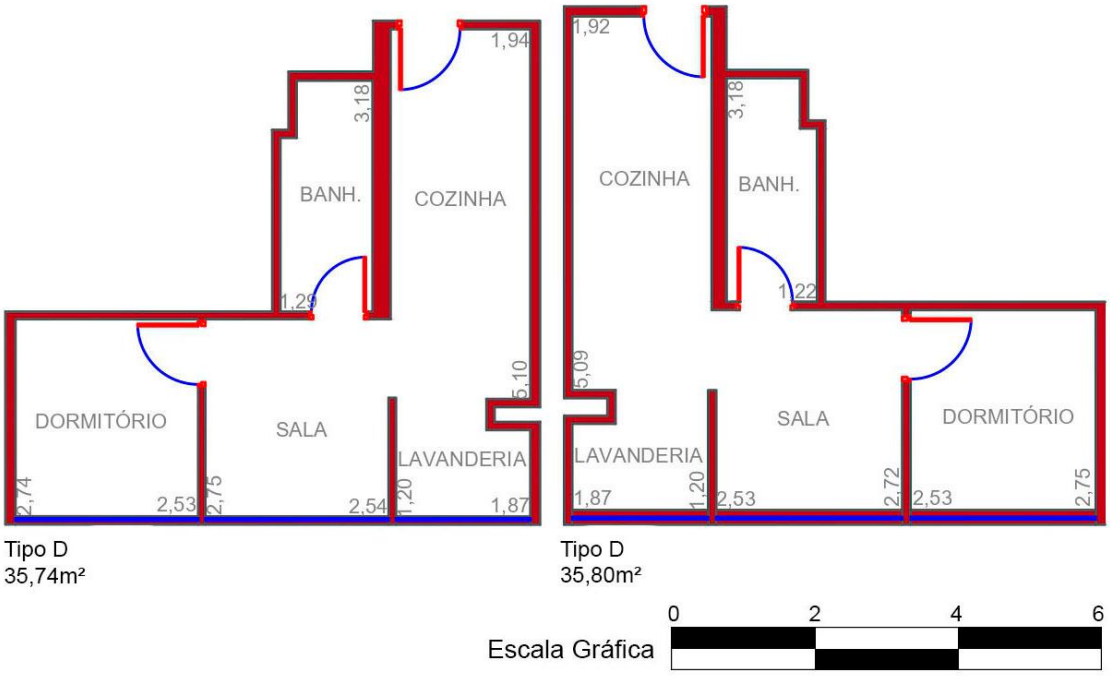
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 25 - Tipo C - Edifício Dandara



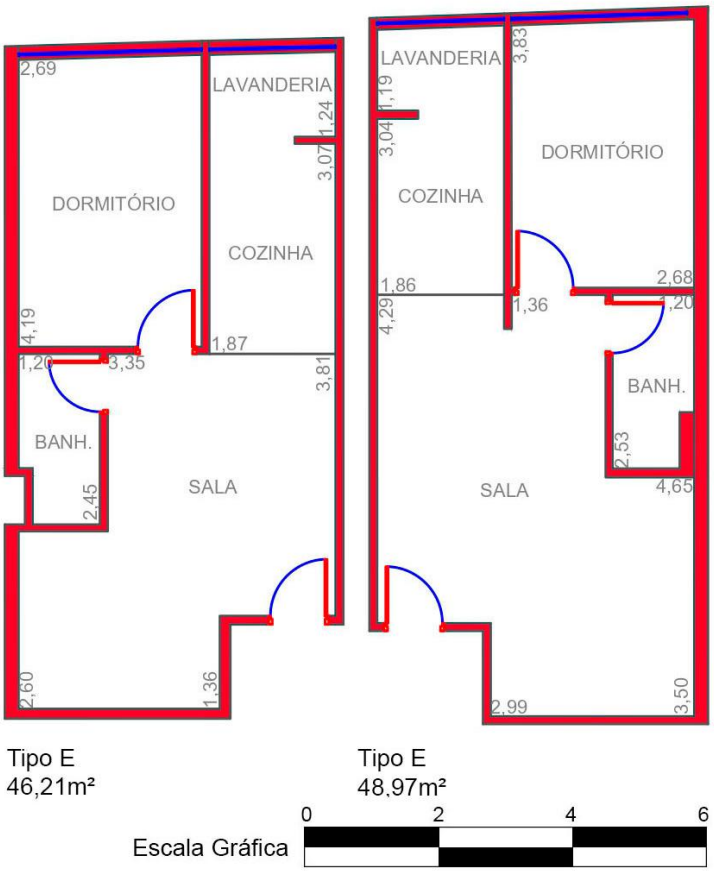
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 26 - Tipo D - Edifício Dandara



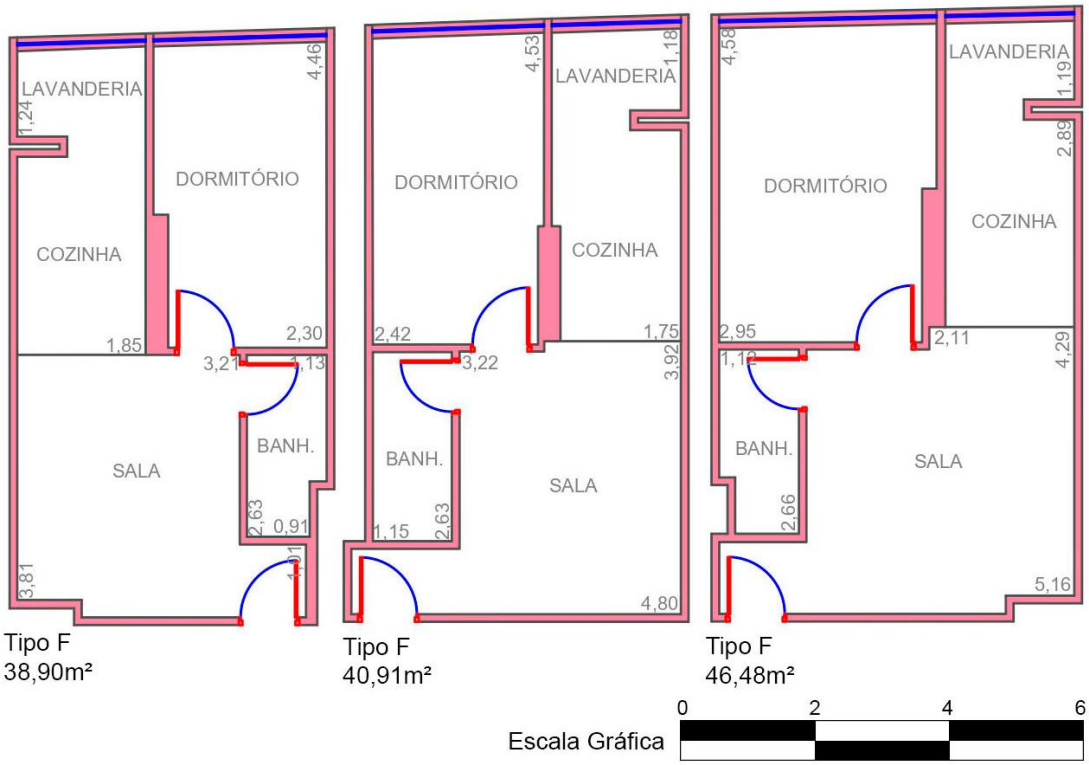
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 27 - Tipo E - Edifício Dandara



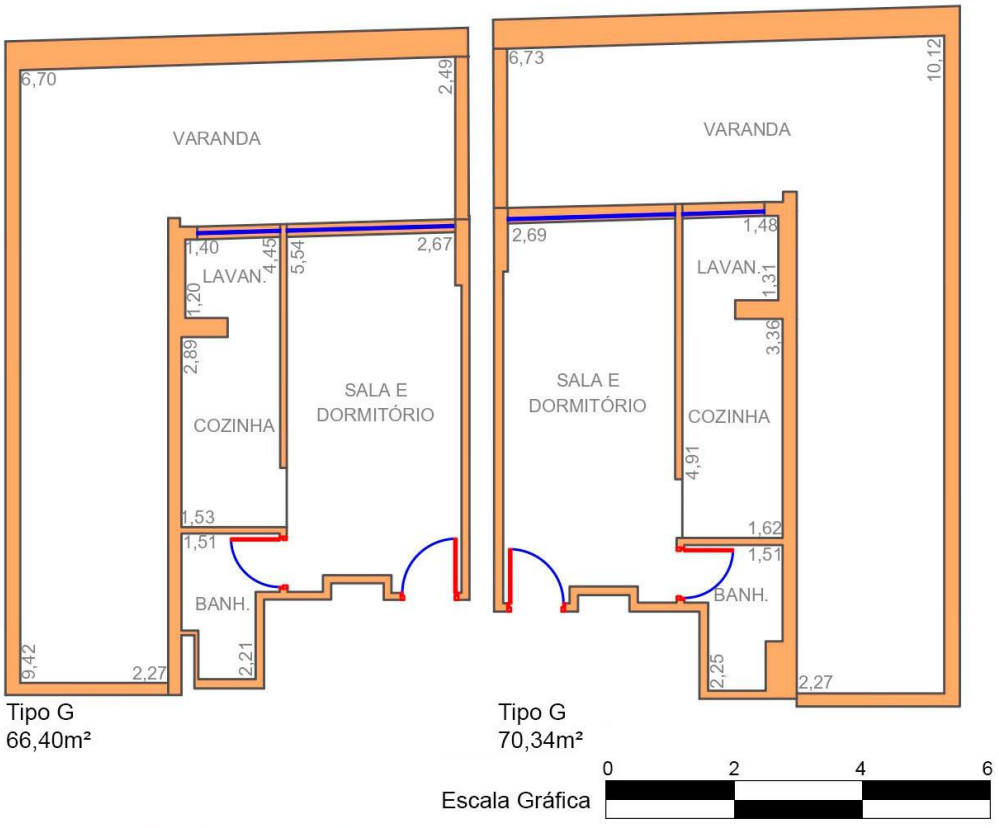
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 28 - Tipo F - Edifício Dandara



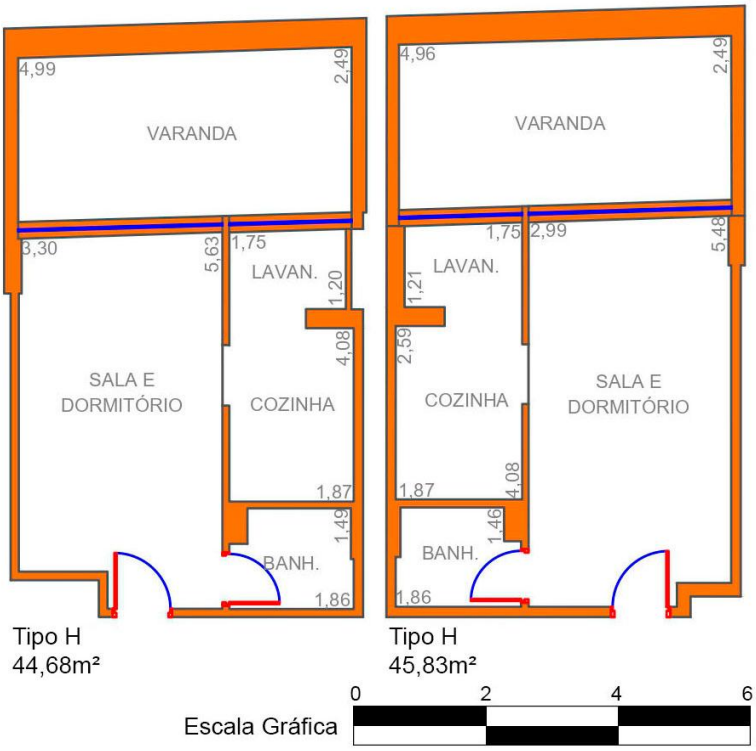
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 29 - Tipo G - Edifício Dandara



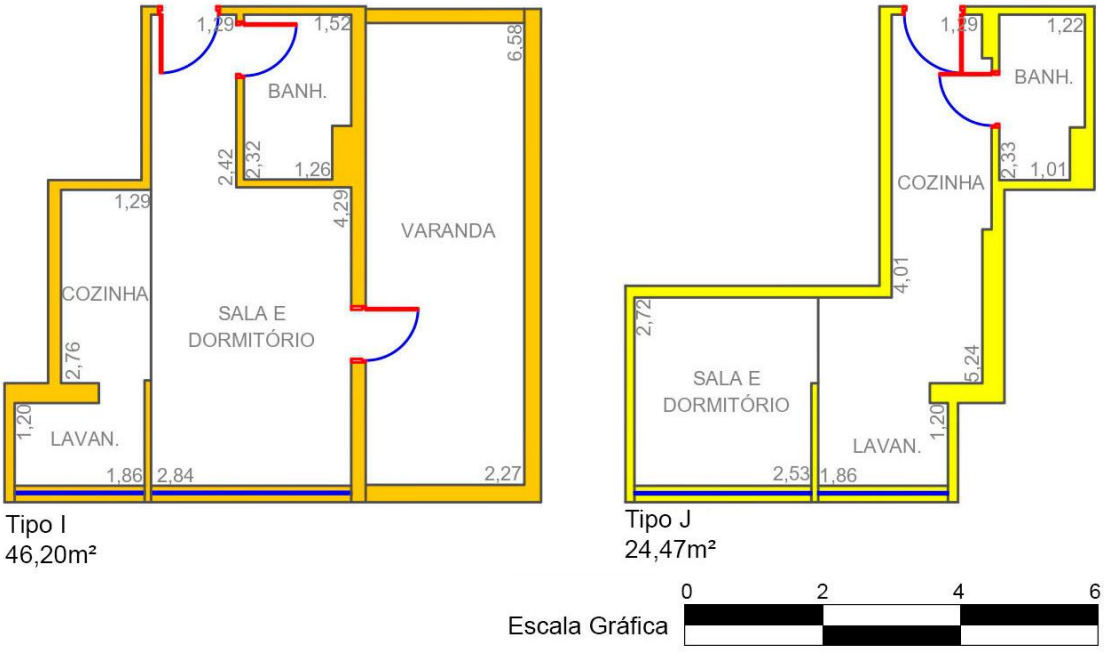
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 30 - Tipo H - Edifício Dandara



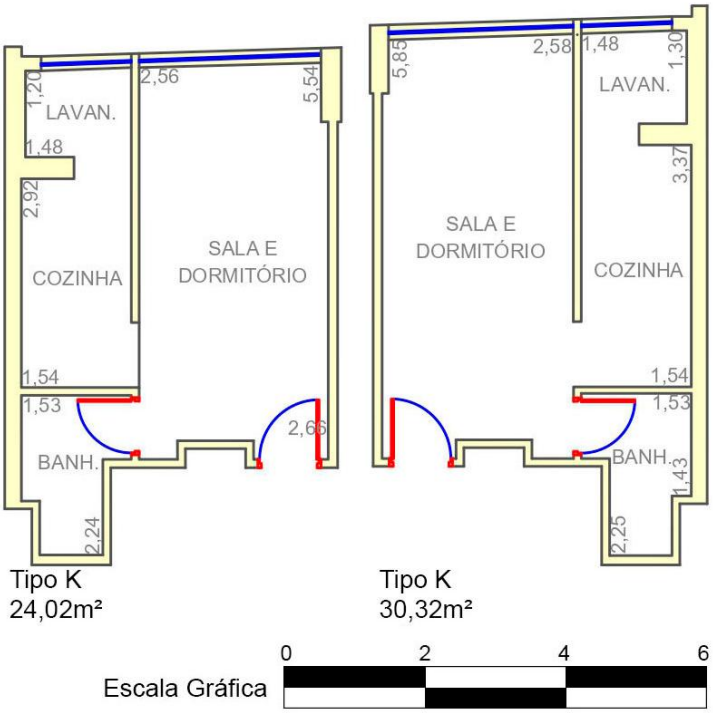
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 31 - Tipos I e J - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 32 - Tipo K - Edifício Dandara



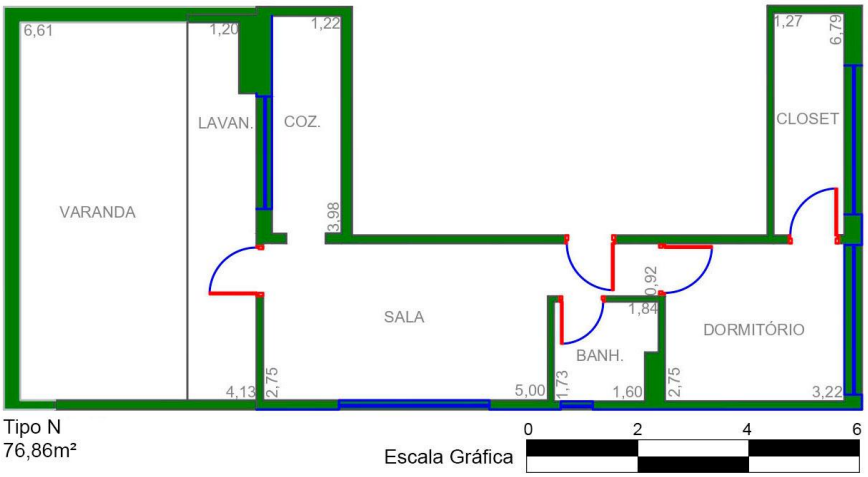
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Figura 33 - Tipos L e M - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

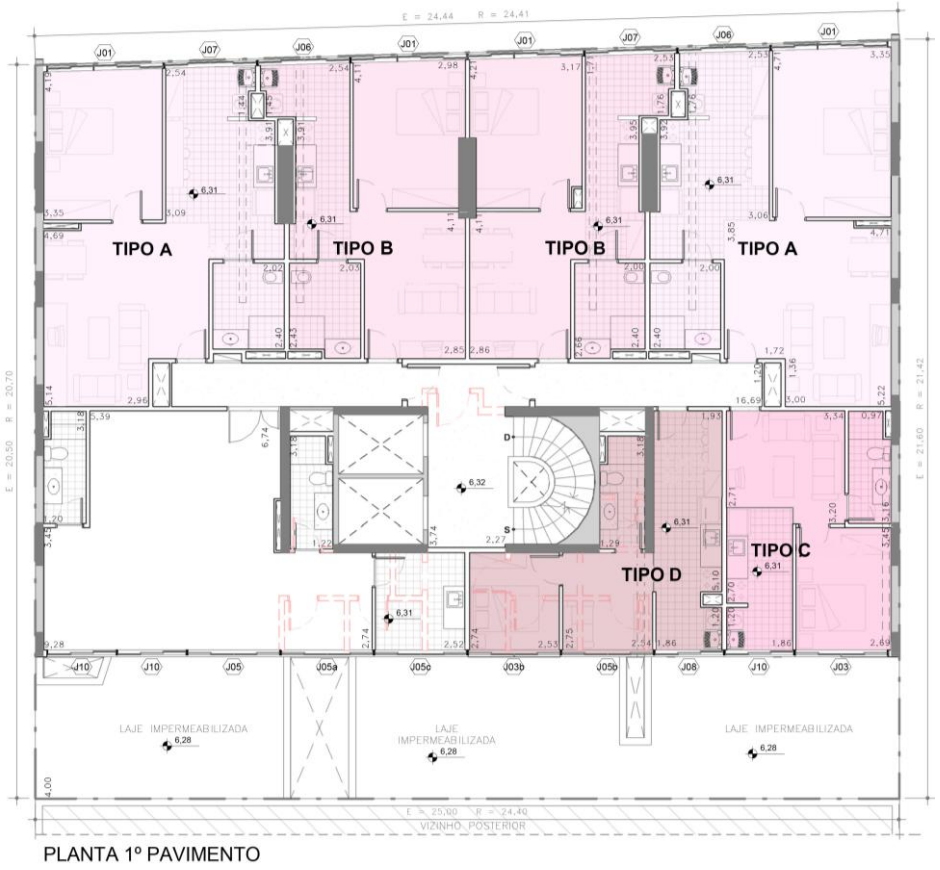
Figura 34 - Tipo N - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O primeiro pavimento apresenta quatro tipologias que variam de 45,31m² a 65,80m², das quais quatro são destinadas a PCDs. Neste pavimento, também existe um segundo salão de festas de 48m², com copa e sanitários, que passou a ser utilizado como brinquedoteca após solicitação dos moradores (Figura 35).

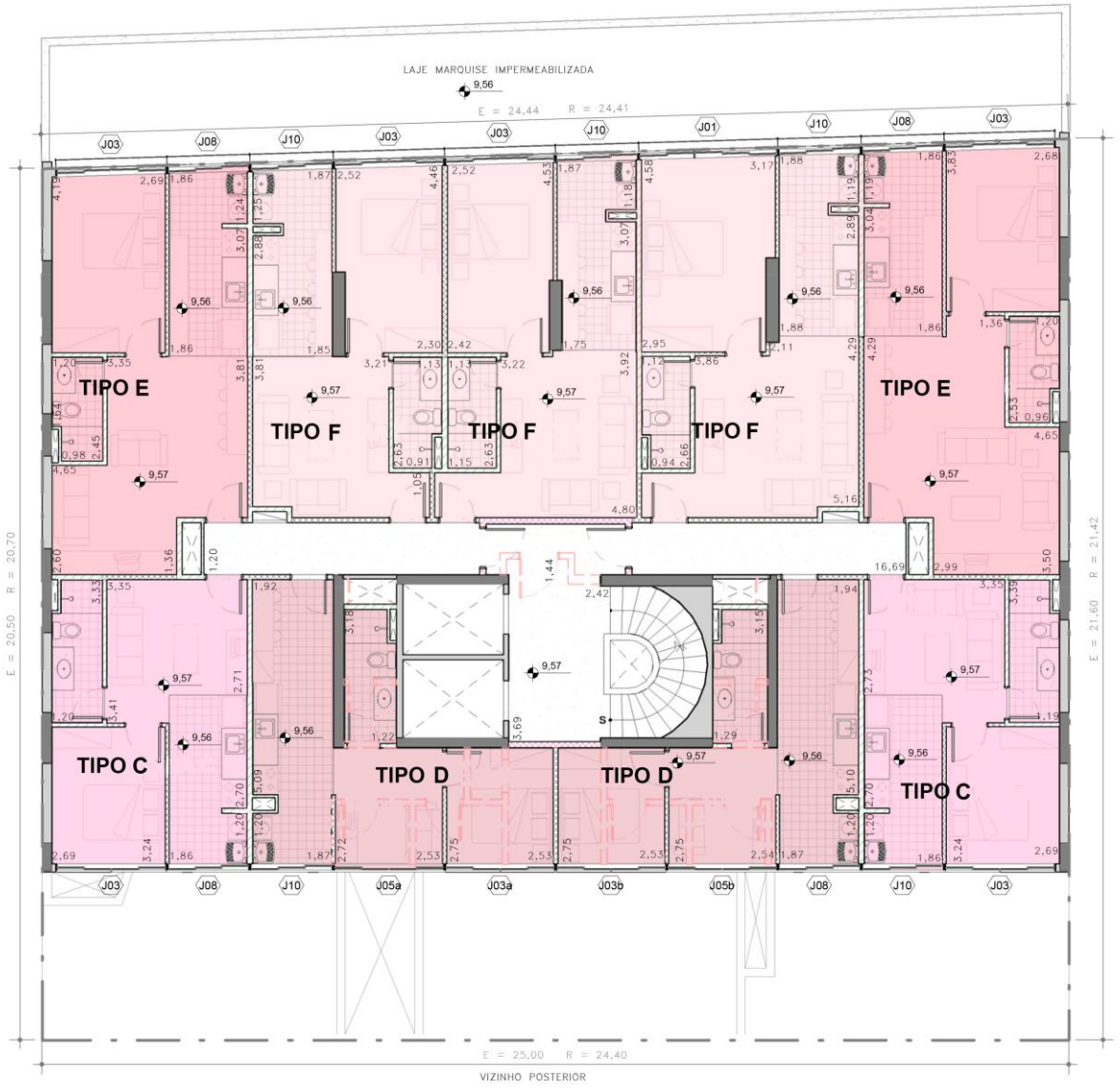
Figura 35 - Planta do primeiro pavimento com os tipos de habitação do edifício Dandara



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023), Adaptado pela autora (2024).

O segundo pavimento contém quatro tipologias variando de 34,57m² a 48,97m² (Figura 36).

Figura 36 - Planta do segundo pavimento com os tipos de habitação do edifício Dandara



PLANTA 2º PAVIMENTO

Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023), Adaptado pela autora (2024).

O pavimento-tipo do terceiro ao décimo andar é composto por nove apartamentos com quatro tipologias que variam de 34,57m² a 48,97m², mas todas são compostas por dormitório, cozinha, sala e banheiro (Figura 37).

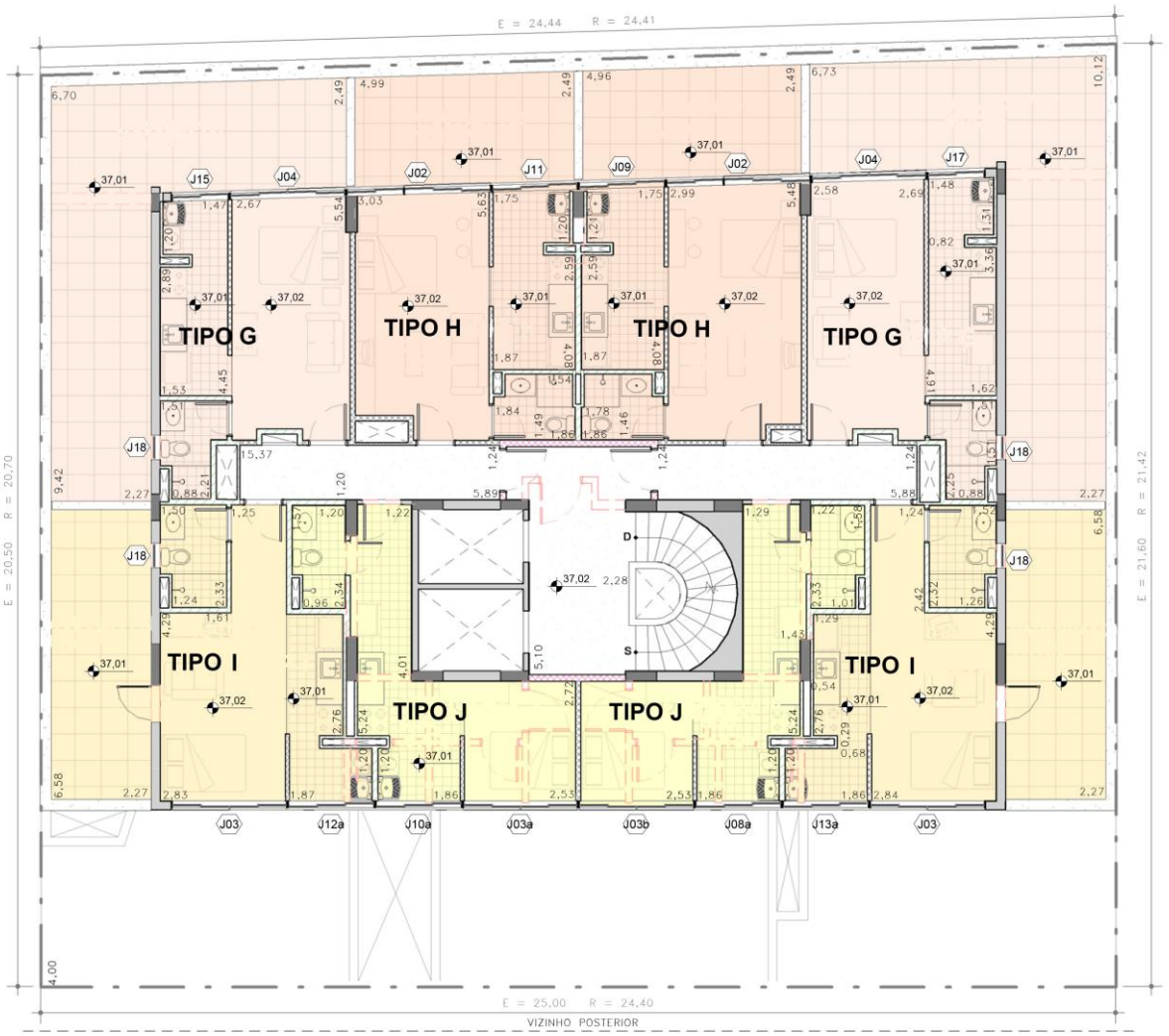
Figura 37 - Planta do terceiro pavimento com os tipos de habitação do edifício Dandara



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

A partir do décimo primeiro pavimento, os apartamentos passam a ser do tipo quitinete, sendo o décimo primeiro pavimento o único em que, das oito tipologias, seis possuem varanda (Figura 38). Com exceção das varandas, do décimo primeiro ao décimo quarto pavimento, as tipologias permanecem as mesmas, alterando apenas a metragem, que varia de 24,47m² a 30,72m² (Figura 39).

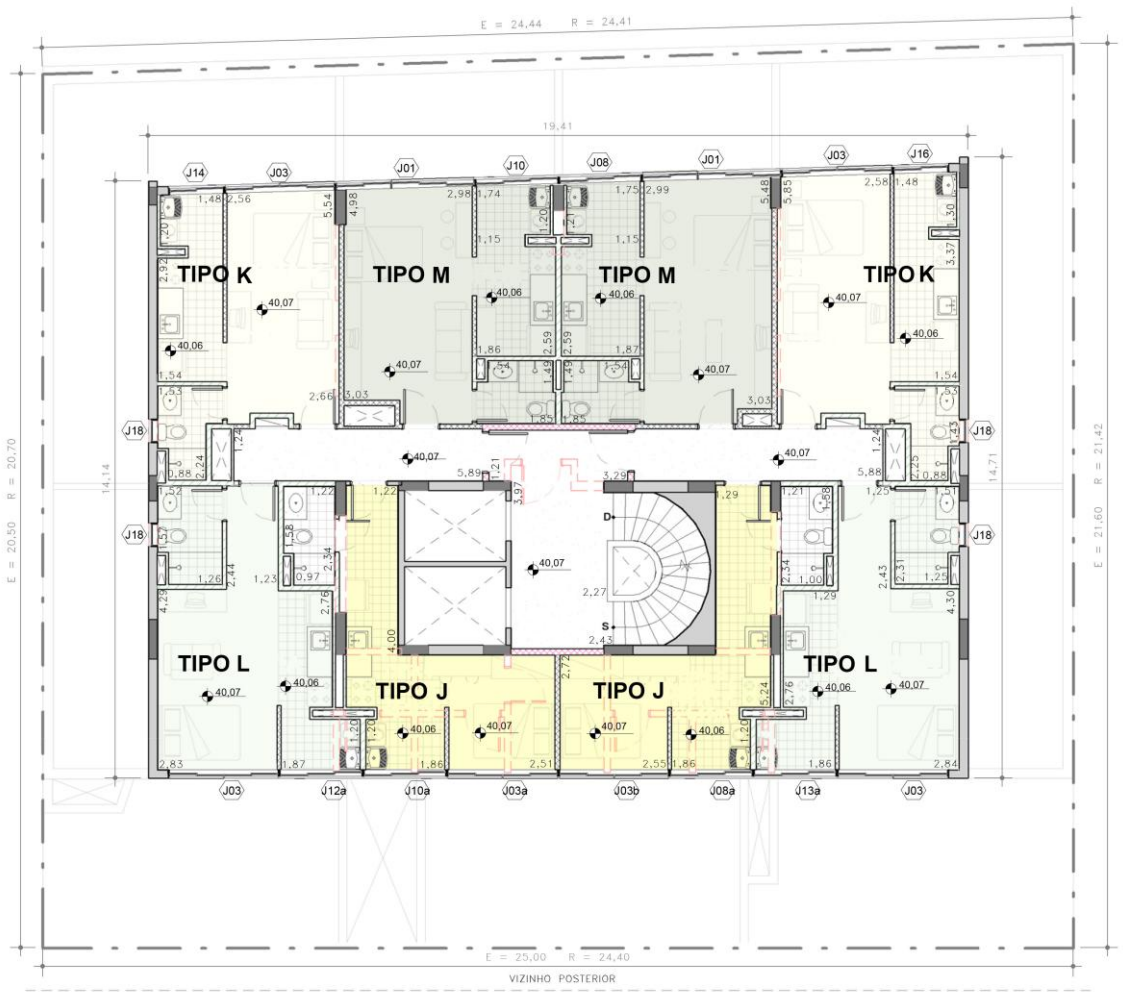
Figura 38 - Planta do décimo primeiro pavimento por tipos de habitação do edifício Dandara



PLANTA 11º PAVIMENTO

Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

Figura 39 - Planta do décimo segundo pavimento por tipos de habitação do edifício Dandara

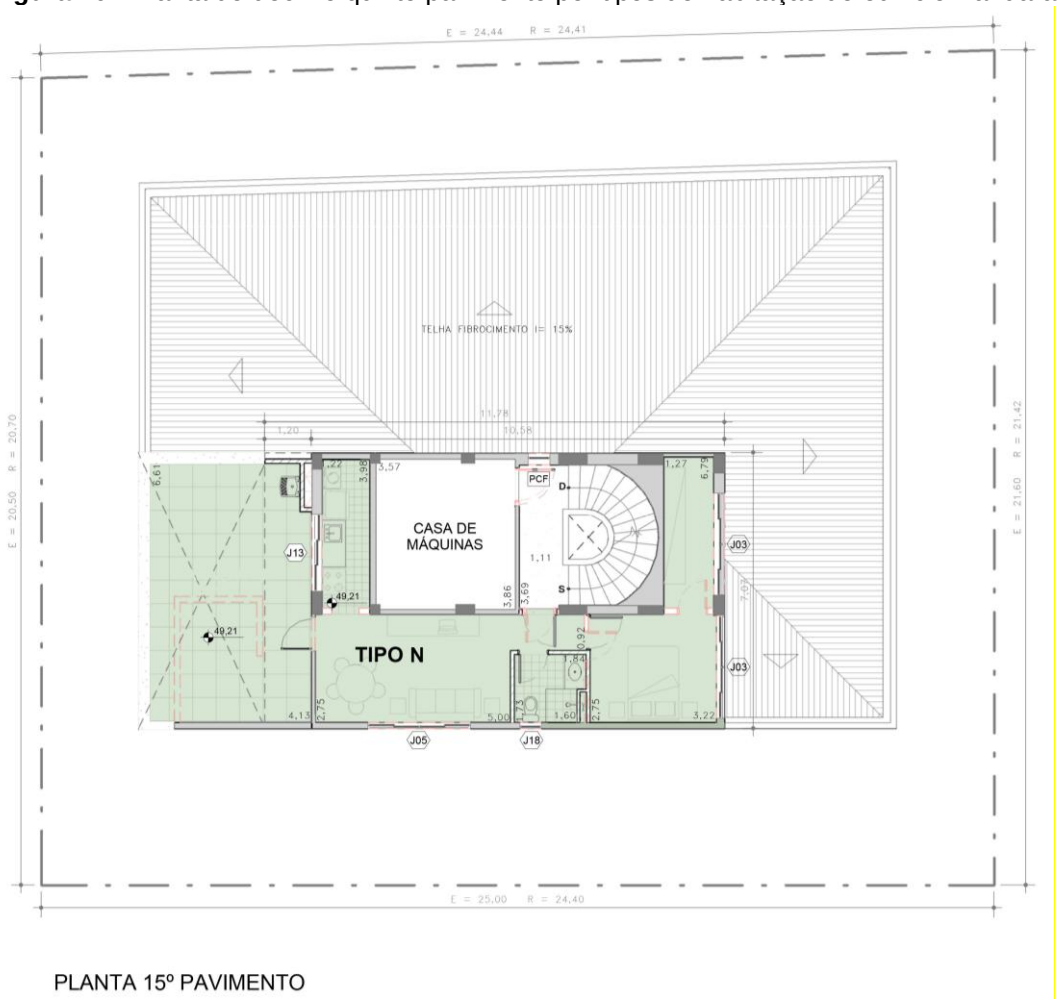


PLANTA PAV. TIPO II (12º AO 14º PAV.)

Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

O último pavimento é composto por apenas uma unidade habitacional de 45,34m², cujo acesso acontece somente por escada (Figura 40).

Figura 40 - Planta do décimo quinto pavimento por tipos de habitação do edifício Dandara



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

Como afirma Sommer (1973), é necessário que a arquitetura contenha espaços nos quais algumas atividades possam ser realizadas de maneira cômoda e eficiente. Por isso, elaborou-se uma análise, a partir dos critérios estabelecidos por Boueri (2004), das áreas reais de cada tipologia e cômodo, as quais foram categorizadas por meio de cores (Tabela 11), onde:

"Bom" (indicado em verde): áreas que atendem plenamente aos critérios estabelecidos e oferecem um desempenho excelente.

"Satisfatório" (indicado em azul): áreas que atendem de maneira adequada aos critérios, proporcionando um desempenho satisfatório.

"Regular" (indicado em amarelo): áreas que estão dentro dos padrões aceitáveis, mas podem ser aprimoradas para oferecer um desempenho melhor.

"Precário" (indicado em vermelho): áreas que não atendem aos critérios e precisam de melhorias significativas para alcançar um desempenho adequado.

Essa codificação por cores facilita a identificação rápida das áreas que

requerem atenção ou melhorias em relação aos critérios estabelecidos, fornecendo uma visão clara do desempenho de cada área.

Tabela 11 - Análise dos tipos de habitação do edifício Dandara

CÔMODO	ÁREA	AVALIAÇÃO			
		Bom	Satisfatório	Regular	Precário
TIPO A					
Sala	20,55 – 22,24m²				
Cozinha	12,08 – 11,99m²				
Dormitório	14,03 – 15,77m²				
Banheiro	4,84 – 4,80m²				
Lavanderia	3,65 – 4,45m²				
TOTAL	**62,14 - 65,60m²**	60%	0%	20%	20%
TIPO B					
Sala	11,50m²				
Cozinha	7,42 – 7,50m²				
Dormitório	12,24 – 13,34m²				
Banheiro	4,93 – 5,32m²				
Lavanderia	3,68 – 4,45m²				
TOTAL	**45,31 – 46,21m²**	0%	40%	40%	20%
TIPO C					
Sala	9,05 – 8,98m²				
Cozinha	5,02 – 5,04m²				
Dormitório	9,28 – 8,71m²				
Banheiro	3,06 – 3,28m²				
Lavanderia	2,23m²				
TOTAL	**34,56 - 34,57m²**	0%	0%	40%	60%
TIPO D					
Sala	6,98 – 7,01m²				
Cozinha	9,84 – 9,82m²				
Dormitório	6,93m²				
Banheiro	4,10m²				
Lavanderia	2,23m²				
TOTAL	**35,74 - 35,80m²**	0%	20%	0%	80%
TIPO E					
Sala	18,27 – 20,26m²				
Cozinha	5,71 – 5,65m²				
Dormitório	11,27 – 10,26m²				
Banheiro	2,94 – 3,03m²				
Lavanderia	2,30 – 1,85m²				
TOTAL	**46,21 - 48,97m²**	20%	20%	0%	60%
TIPO F					
Sala	12,23 – 12,62 – 15,44m²				
Cozinha	5,32 – 5,37 – 5,43m²				
Dormitório	11,23 – 11,41 – 14,51m²				
Banheiro	2,97 – 3,02 – 2,97m²				
Lavanderia	2,33 – 2,20 – 2,23m²				
TOTAL	**38,90 - 40,91 - 46,48m²**	0%	40%	0%	60%
TIPO G					
Sala e dormitório conjugados	14,79 – 14,13m²				
Cozinha	4,42 – 5,44m²				

Banheiro	2 – 2,88m²				
Lavanderia	1,76 – 1,93m²				
TOTAL	**66,40 - 70,34m²**	0%	0%	0%	100%
TIPO H					
Sala e dormitório conjugados	17,05 – 16,38				
Cozinha	4,84 – 3,27				
Banheiro	2,83 – 2,71				
Lavanderia	2,10 – 2,11				
TOTAL	**44,68 - 45,83m²**	0%	0%	25%	75%
TIPO I					
Sala e dormitório conjugados	12,14m²				
Cozinha	3,27m²				
Banheiro	3,49m²				
Lavanderia	2,24m²				
TOTAL	**46,20m²**	0%	0%	0%	100%
TIPO J					
Sala e dormitório	6,88m²				
Cozinha	6,39m²				
Banheiro	3,54m²				
Lavanderia	2,23m²				
TOTAL	**24,47m²**	0%	0%	25%	75%
TIPO K					
Sala e dormitório conjugados	14,79 – 14,74m²				
Cozinha	4,42 – 5,44m²				
Banheiro	2,65 – 2,70m²				
Lavanderia	1,76 – 1,93m²				
TOTAL	**28,02 - 30,32m²**	0%	0%	0%	100%
TIPO L					
Sala e dormitório conjugados	12,14m²				
Cozinha	3,36m²				
Banheiro	3,07m²				
Lavanderia	2,24m²				
TOTAL	**28,76m²**	0%	0%	0%	100%
TIPO M					
Sala e dormitório conjugados	13,94 – 15,48m²				
Cozinha	4,81 – 4,84m²				
Banheiro	2,75m²				
Lavanderia	2,08 – 2,11m²				
TOTAL	**29,50 - 30,72m²**	0%	0%	0%	100%
TIPO N					
Sala	13,75m²				
Cozinha	4,85m²				
Dormitório	8,85m²				
Banheiro	2,88m²				
Lavanderia	4,95m²				
TOTAL	**76,86m²**	0%	20%	20%	60%
Análise Total		6,3%	11,1%	12,7%	69,9%

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

As classificações dos tipos variam conforme a qualidade da metragem de seus cômodos, sendo categorizadas como "boas", "satisfatórias", "regulares" e "precárias". A análise abrangente revelou que 6,3% dos cômodos foram avaliados como “bons”, 11,1% como “satisfatórios”, 12,7% como “regulares” e 69,9% como “precários”. Ainda segundo esta análise, 14,3% das salas de estar foram consideradas “boas”, 14,3% como “satisfatórias”, 21,4% como “regulares” e 50% como “precárias”. Quanto às cozinhas, 7,1% foram consideradas “boas”, 7,1% foram consideradas “satisfatórias”, 14,4% foram consideradas “regulares” e 71,4% foram consideradas “precárias”. Dos dormitórios não conjugados, 14,3% foram considerados “bons”, 42,8% foram considerados “satisfatórios”, 28,6% foram considerados “regulares” e 14,3% foram considerados “precários”. Quanto aos banheiros, 7,1% foram considerados “satisfatórios”, 7,1% foram considerados “regulares”, 85,8% foram considerados “precários” e não houve porcentagem de banheiros considerados como “bons”. E, por fim, as lavanderias foram classificadas 100% como “precárias”.

Ao analisar individualmente as tipologias, constatou-se que apenas os tipos A, B e E possuem sala com bom tamanho. Com exceção da tipologia B, que teve o banheiro considerado satisfatório, em todas as outras tipologias, a área do banheiro foi considerada como precária. Todas as áreas de serviço também possuem medidas classificadas como precárias. Com relação aos dormitórios, apenas os das tipologias B, E e F foram classificados como satisfatórios, e apenas o da tipologia A foi classificado como bom. Os dormitórios das tipologias N e C foram considerados regulares e os dormitórios das outras oito tipologias também foram considerados como precários. Enquanto as cozinhas das tipologias B e J foram consideradas regulares, a da tipologia D como satisfatória, a da tipologia A como boa e as outras dez restantes como precárias.

Na análise da funcionalidade e flexibilidade da habitação (C.03), foram analisados espaços de acordo com as funções dadas pelos moradores (Tabela 12). São eles: espaço destinado ao trabalho produtivo (cozinhar, lavar e passar roupa); espaços destinados ao trabalho reprodutivo (mesa de trabalho); espaços para armazenamento; espaço exterior próprio.

Tabela 12 - Análise dos espaços do edifício Dandara

ESPAÇOS	EDIFÍCIO	
	SIM	NÃO
Espaços destinado ao trabalho produtivo		
Espaço destinados ao trabalho reprodutivo		
Espaço para armazenamento		
Espaço exterior próprio		
ANÁLISE	75%	25%

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Com essa análise constatou-se que todas as unidades habitacionais apresentaram espaços destinados a “trabalho produtivo” e “armazenamento”. Entretanto, não há espaços para “trabalho reprodutivo” em todas as unidades habitacionais, da mesma forma que o “espaço exterior próprio” só pode ser observado nas unidades habitacionais dos 11º e 15º pavimentos, ou seja, apenas em 5,83% das unidades.

Na avaliação dos sistemas construtivos (C.04), busca-se verificar o sistema construtivo com relação à possibilidade de adaptar-se às unidades habitacionais para futuras modificações de acordo com as necessidades e desejos dos moradores. A análise abarcou as técnicas, materiais e características específicas do edifício Dandara (Tabela 13).

A reabilitação realizada preservou a caixa estrutural e boa parte dos caixilhos das janelas em fita. As novas paredes internas foram construídas em *drywall*, material que permite alterações de forma mais facilitada do que a alvenaria comum. Dessa forma, considerou-se atendidos os parâmetros dos sistemas construtivos.

Tabela 13 - Análise dos sistemas construtivos do edifício Dandara

CRITÉRIO	SIM	NÃO
O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas comuns		
O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas privativas		
As áreas comuns estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação		
As áreas privativas estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação		
ANÁLISE	100%	0%

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

No parâmetro dos acabamentos (C.05), foram analisados os materiais de finalização da obra, incluindo: os pisos, as paredes, o forro, a cobertura, as bancadas fixas, as louças e metais, as esquadrias e portas, e os acessórios em geral (Tabela 14).

Tabela 14 - Análise dos acabamentos do edifício Dandara

CRITÉRIO	SIM	NÃO
A edificação foi entregue com pintura		
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes		
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos		
A edificação foi entregue com esquadrias completas		
ANÁLISE	100%	

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

A análise de desempenho térmico, iluminação natural e orientações das janelas (Tabela 15) foi realizada de acordo com o parâmetro de conforto ambiental (C.06), seguindo os padrões estabelecidos pelas Normas ABNT NBR 15.575 (2013), ABNT NBR 15.220-3 e Salcedo (2007).

Tabela 15 - Insolação ideal por cômodo do edifício Dandara

CÔMODO	ORIENTAÇÃO	AVALIAÇÃO		
		Bom	Regular	Precário
TIPO A				
Sala	-			
Cozinha	-			
Dormitório	SE;			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL	**-**	0%	40%	60%
TIPO B				
Sala	-			
Cozinha	-			
Dormitório	SE			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE			
TOTAL		0%	40%	60%
TIPO C				
Sala	-			
Cozinha	-			
Dormitório	NO;			
Banheiro	-			
Lavanderia	NO;			
TOTAL		0%	40%	60%
TIPO D				
Sala	NO;			
Cozinha	-			
Dormitório	NO;			
Banheiro	-			
Lavanderia	NO;			
TOTAL		20%	40%	40%
TIPO E				
Sala	-			
Cozinha	-			
Dormitório	SE;			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL		0%	40%	60%

TIPO F				
Sala	-			
Cozinha	-			
Dormitório	SE;			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL		0%	40%	60%
TIPO G				
Sala e dormitório conjugados	SE;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL		0%	40%	60%
TIPO H				
Sala e dormitório conjugados	SE;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL		0%	40%	60%
TIPO I				
Sala e dormitório conjugados	NO;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	NO;			
TOTAL		25%	25%	50%
TIPO J				
Dormitório	NO;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	NO;			
TOTAL		0%	50%	50%
TIPO K				
Sala e dormitório conjugados	SE;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL		0%	50%	50%
TIPO L				
Sala e dormitório conjugados	NO;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	NO;			
TOTAL		25%	25%	50%
TIPO M				
Sala e dormitório conjugados	SE;			
Cozinha	-			
Banheiro	-			
Lavanderia	SE;			
TOTAL		0%	50%	50%
TIPO N				
Sala	NO;			
Cozinha	NE;			
Dormitório	NO;			
Banheiro	O;			
Lavanderia	NE;			

TOTAL		40%	60%	0%
Análise Total		7,94%	42,86%	49,20%

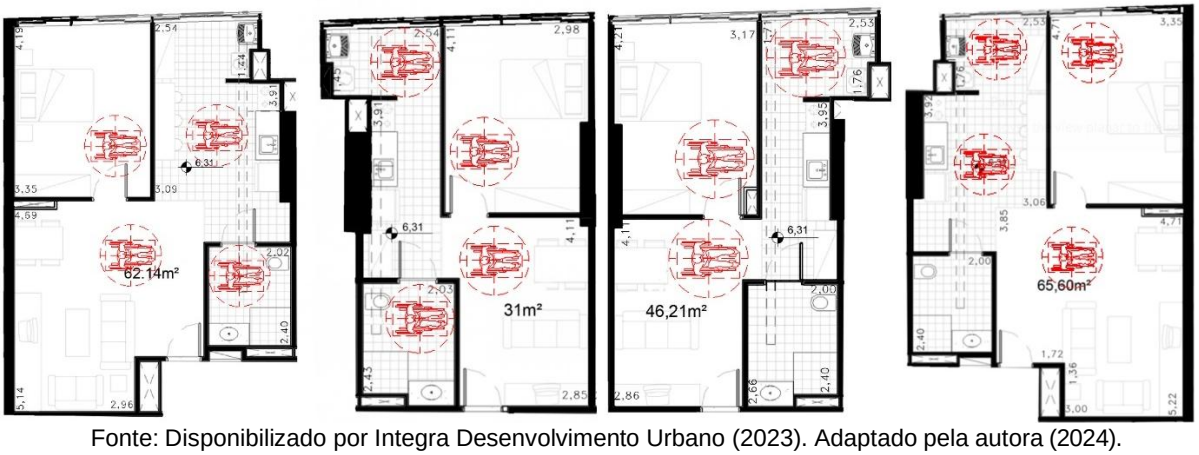
Fonte: Adaptado pela autora (2024).

A Tipologia N destacou-se por apresentar a melhor exposição solar, com 40% dos seus cômodos desfrutando de iluminação natural ideal. Em contraste, as Tipologias A, B, C, E, F, G e H apresentaram a pior iluminação natural ideal, com 60% dos cômodos sem janelas.

Quanto à insolação, as salas de estar foram consideradas “boas” em 28,6%, “regulares” em 35,7% e “precárias” em outros 35,7%. As cozinhas foram consideradas “regulares” em 7,2%, “precárias” em 92,8%, e não houve nenhuma porcentagem considerada “boa”. Com relação aos dormitórios não conjugados, 100% deles foram considerados “regulares”. Quanto aos banheiros, 92,9% foram considerados “precários” e apenas 7,1% foram considerados “bons”, porcentagem que se refere somente ao banheiro do tipo de habitação N, localizado no décimo quinto andar. Já as lavanderias foram 100% consideradas “regulares”.

No âmbito da acessibilidade (C.07), foi analisado se o edifício Dandara atende integralmente aos requisitos estipulados pela Norma ABNT NBR 9050, que indica a necessidade de que ao menos 3% das unidades habitacionais sejam acessíveis, além da observação da possibilidade de giro da cadeira de rodas em todos os cômodos dos tipos de habitação chamados acessíveis. Desta forma, pode-se observar na Figura 41 que os cômodos sem o símbolo da cadeira de rodas foram os que não permitiram o giro da cadeira por completo, destacando-se a lavanderia do Tipo A (62,14m²), a cozinha e o banheiro do Tipo B (31m² e 46,21m²).

Figura 41 - Planta dos tipos acessíveis do edifício Dandara

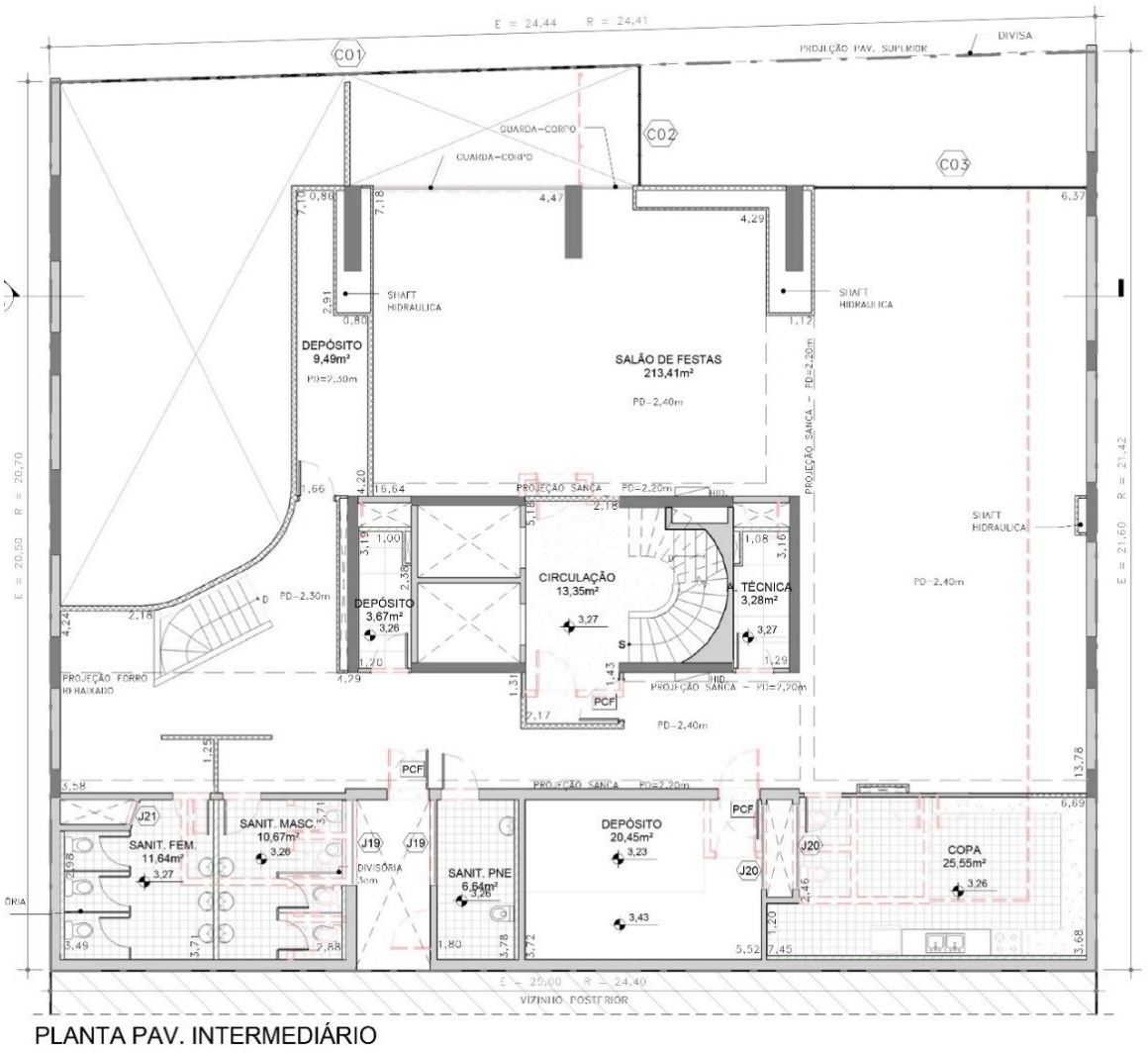


Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

A área comum do "salão de festas", utilizada para a realização de reuniões

condominiais além de festas privadas, pode ser acessada por meio de elevador, e conta com um banheiro adaptado para PCDs (Figura 42).

Figura 42 - Planta do pavimento em que está localizado o salão de festas



PLANTA PAV. INTERMEDIÁRIO

Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

Em relação às diretrizes de acessibilidade (Tabela 16), os apartamentos acessíveis atendem a 62% dos critérios estabelecidos. Isso inclui características como aberturas de portas com 80cm e elevadores que dão acesso a outros pavimentos. Porém, não foram atendidos itens de grande importância, como parapeitos mais baixos e circulação com largura mínima de 1,10m.

Tabela 16 - Diretrizes para habitação com desenho universal aplicados ao edifício Dandara

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Habitação com 1 pavimento		
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior		
Portas ≤ 0,80m e alcance a ≤ 0,90m		

Aberturas de largura ≤ 1,50m		
Parapeitos baixos que permitam vista do exterior por cadeirantes		
Acessos sem desníveis		
Circulação horizontal com largura mínima de 1,10m		
Elevadores que dão acesso aos outros pavimentos		
ANÁLISE	62%	38%

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

No parâmetro de segurança (C.08), a análise (Tabela 17) verificou o atendimento do edifício quanto às medidas de segurança necessárias contra incêndios e assaltos. Essa avaliação incluiu a presença de elementos como portaria, a presença de porteiro, disponibilidade de extintores e a existência de portas corta-fogo nas saídas de emergência. Esses aspectos são fundamentais para garantir a segurança dos ocupantes do edifício, prevenindo e mitigando potenciais riscos relacionados a incêndios e eventos de segurança.

Tabela 17 - Critérios de segurança no edifício Dandara

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Presença de porteiro, gradil ou detectores eletrônicos (biometria) para acesso somente com permissão dos moradores		
Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso		
Existência de portas corta fogo em saídas de emergência		
ANÁLISE	100%	

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Através da união dos moradores, o edifício Dandara implementou um gradil na fachada para maior segurança, além da presença de porteiros 24 h. Quanto à segurança contra incêndios, o edifício possui uma brigada treinada para eventuais necessidades, extintores e portas corta-fogo, elementos essenciais para garantir a segurança dos moradores em casos emergenciais.

Para a análise de sustentabilidade (C.09), foram utilizados seus três pilares: econômico, social e ambiental (Tabela 18). O critério social baseia-se na avaliação da contribuição social para os moradores do edifício e para o entorno. O critério ambiental examina aspectos como a presença de coletores de água de chuva, a utilização de painéis solares para aproveitamento da energia solar, a incorporação de estratégias para o aproveitamento da iluminação natural, a implementação de sensores de presença em espaços coletivos, a existência de locais para reciclagem de lixo, a utilização da cobertura do edifício e a presença de vegetação. O critério econômico trata-se da otimização dos materiais de acabamento, além de sua durabilidade.

Tabela 18 - Indicadores de sustentabilidade no edifício Dandara

PILARES DA SUSTENTABILIDADE	CRITÉRIO	SIM	NÃO
Social	Promove equidade entre os moradores do edifício e do entorno		
	O entorno oferece saúde, a educação, cultura e o lazer		
Ambiental	Conservação de água		
	Eficiência energética		
	Local para separação do lixo reciclável		
	Uso das coberturas do edifício		
	Presença e integração de vegetação		
Econômico	Materiais estruturais e de acabamento de alta durabilidade		
	Opções financeiramente viáveis para manutenção		
ANÁLISE		67%	33%

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Os pilares da sustentabilidade social e econômica foram plenamente atendidos quanto à promoção de equidade entre os moradores do edifício e do entorno, além de a localização central promover o acesso à saúde, educação, cultura e lazer. No entanto, o pilar ambiental apresentou algumas lacunas quanto à conservação da água, já que o edifício não possui coleta de águas pluviais. Também foram observadas lacunas quanto ao uso das coberturas do edifício e quanto à presença de vegetação, já que não foi possível observar nenhum tipo de vegetação em todo o edifício.

O parâmetro de adaptabilidade e flexibilidade (C.10) buscou avaliar se o edifício permite a readequação de espaços para atender a futuras mudanças culturais e necessidades socioeconômicas (Tabela 19). Nesse aspecto, quatro dos cinco critérios foram plenamente atendidos, sendo eles: a possibilidade de se colocar divisórias nas áreas conjugadas, a intercomunicação fluida entre os ambientes, o layout com possibilidade de alterações e os cômodos flexíveis quanto aos seus usos. Nesta análise, observou-se dificuldades apenas quanto à iluminação e ventilação natural. Entretanto, esse fator já foi um desafio na reabilitação do edifício, levando em conta que o uso anterior do prédio era comercial, e em uma residência as necessidades lumínicas são muito diferentes, além da necessidade de preservação da estrutura do edifício, o que dificulta mudanças tão bruscas quanto às aberturas.

Tabela 19 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação do edifício Dandara

CRITÉRIO	SIM	NÃO
É possível colocar divisórias provisórias nas áreas conjugadas		
Futuras intervenções podem ser feitas sem prejudicar iluminação e ventilação natural		
Há intercomunicação fluida entre ambientes		
O layout proposto pode ser modificado		

Os cômodos podem ter seu uso alterado		
ANÁLISE	80%	20%

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Quanto ao parâmetro de impacto na construção (C.11), verificou-se se os métodos construtivos do edifício atendem às características arquitetônicas do contexto (Tabela 20) de forma a não prejudicar o entorno próximo, considerando sua localização (Centro Histórico de São Paulo) e o valor patrimonial que o edifício possui.

Tabela 20 - Diretrizes de reabilitação do edifício Dandara

REABILITAÇÃO	**SIM**	**NÃO**
Foi elaborado estudo documental histórico do monumento		
Foram preservadas e restauradas as fachadas		
Foram preservados os acabamentos dos pisos		
Foram preservados os acabamentos das paredes		
Os acréscimos realizados (divisórias, etc.) são de fácil remoção		
As instalações elétricas e hidráulicas foram refeitas		
Os elevadores foram refeitos		
ANÁLISE	14,29%	85,71%

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

A reabilitação do edifício se destacou positivamente quanto à elaboração de um estudo documental histórico, preservação das fachadas, acabamento dos pisos, acréscimos e remoções, instalações elétricas e hidráulicas e elevadores. Somente, não foi atendida a preservação dos acabamentos das paredes.

5.2.2 Padrões de moradia do edifício Dandara

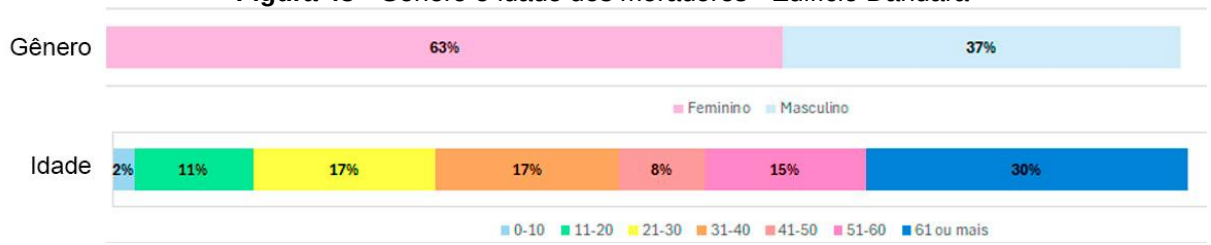
O questionário aplicado aos moradores do edifício Dandara foi aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisa da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da UNESP, com o número do Parecer: 6.787.750. Para aplicação dos questionários, foram contatados o representante da ULCM e as síndicas do edifício. Nesta seção, é apresentada a análise referente ao estudo de caso "edifício Dandara" através da percepção dos usuários.

Os questionários foram aplicados no dia 29 de junho de 2024, com o auxílio do Grupo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos (GIPAUD). Foram 29 questionários respondidos, representando 34,8% das 120 unidades habitacionais do empreendimento.

5.2.2.1 Características socioeconômicas dos moradores (D.01)

A primeira dimensão a ser analisada foi as características socioeconômicas dos moradores (D.01) (Figura 43). Os integrantes das famílias dos moradores entrevistados são, em sua maioria, mulheres (63%), enquanto os homens são apenas 37%. Com relação à idade, a maioria apresentou 60 anos ou mais (30%), enquanto as crianças são apenas 2% do total.

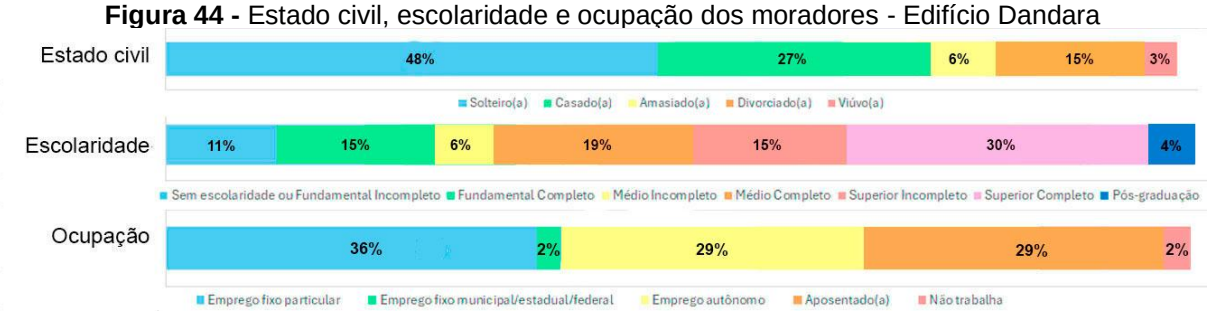
Figura 43 - Gênero e idade dos moradores - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

No que se refere ao estado civil, 53% são solteiros, 21% são casados, 19% têm união estável, 3% são divorciados e outros 3% são viúvos. Quanto ao grau de escolaridade, 43% têm ensino superior completo, enquanto 23% não possuem escolaridade ou cursaram apenas uma parte do ensino fundamental. Ressalta-se que, na análise de estado civil, crianças não foram consideradas e, na análise de escolaridade, não foram contabilizados os níveis escolares de crianças e adolescentes que estão estudando em séries compatíveis com sua idade. Em relação à ocupação, 36% possuem emprego fixo particular, enquanto 29% são autônomos e outros 29% são aposentados. Apenas 2% ocupam cargos públicos e outros 2% não trabalham (Figura 44).

Figura 44 - Estado civil, escolaridade e ocupação dos moradores - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Sobre a composição familiar (Figura 45), 38% moram sozinhos, 31% das famílias são compostas por duas pessoas. Apenas 14% das famílias são

compostas por 3 pessoas, 10% são compostas por 4 pessoas e, apenas, 7% são compostas por 5 pessoas.

Figura 45 - Composição familiar dos moradores - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quando perguntados sobre a situação habitacional em que viviam anteriormente, 63% afirmaram que viviam em habitação individual com a família, normalmente pagando aluguel, 15% moravam sozinhos, enquanto 7% moravam em habitação coletiva com a família e outros 7% em apenas um cômodo, também com a família. 4% relataram viver anteriormente em um cômodo sozinho e outros 4% em um quarto em habitação coletiva.

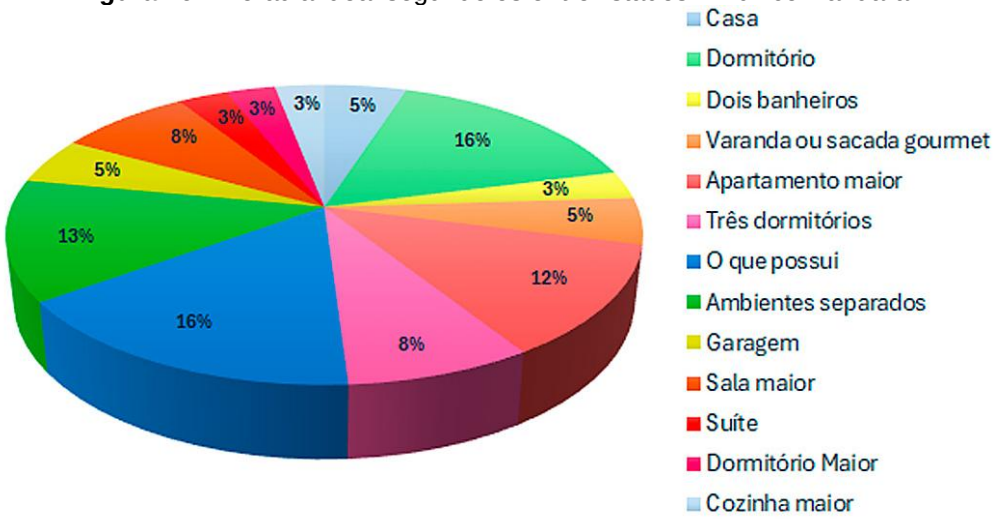
A maioria (89%) dos entrevistados afirmou não participar de qualquer programa governamental, enquanto apenas 11% afirmaram participar. Os programas citados por aqueles que participam foram: Bolsa Família (33,3%), Auxílio-doença (33,3%) e LOAS (33,4%).

5.2.2.2 Percepção dos usuários sobre suas moradias e padrões domésticos

Para analisar a percepção dos usuários sobre suas moradias (D.03), os moradores foram questionados sobre a composição de suas moradias atuais e o que eles considerariam ideal.

Quando questionados sobre como seria a moradia ideal para eles (Figura 46), 16% dos entrevistados disseram que o apartamento onde moram atualmente já era o ideal; entretanto, 13% dos entrevistados gostariam de ter um apartamento maior, 16% necessitariam de um dormitório a mais, 8% de dois dormitórios a mais e 13% gostariam de ter os cômodos mais bem divididos. Além disso, 5% gostariam de morar em casa, 3% gostariam de ter mais um banheiro, 5% desejariam ter sacada ou varanda gourmet, e outros 5% gostariam que o edifício possuísse garagem. 8% gostariam de uma sala maior, 3% gostariam de possuir uma suíte, e outros 3% gostariam que o dormitório fosse maior. Por fim, 3% gostariam de uma cozinha maior.

Figura 46 - Moradia ideal segundo os entrevistados – Edifico Dandara



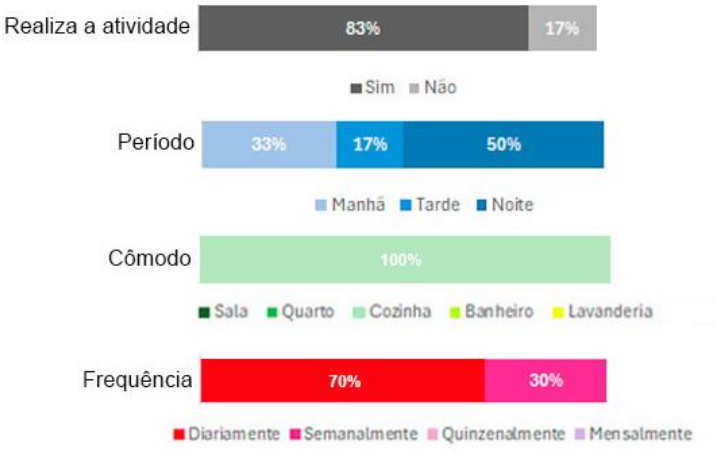
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Os padrões domésticos (D.06) foram subdivididos em atividades domésticas, trabalhos produtivos, descanso e lazer dos usuários.

Nas tarefas domésticas, foram analisadas as atividades domésticas reprodutivas, das quais estão: preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça (Figura 47), cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos (Figura 48), pequenos reparos ou manutenção do domicílio (Figura 49), limpeza e organização do domicílio (Figura 50), cuidar de outras pessoas ou animais (Figura 51), guardar pertences pessoais (Figura 52), guardar utensílios domésticos (Figura 53), fazer refeições (Figura 54).

Com relação ao preparo dos alimentos, arrumação da mesa e lavagem das louças, 83% dos entrevistados realizam essas atividades, sendo 33% no período da manhã, 17% no período da tarde e 50% no período da noite.

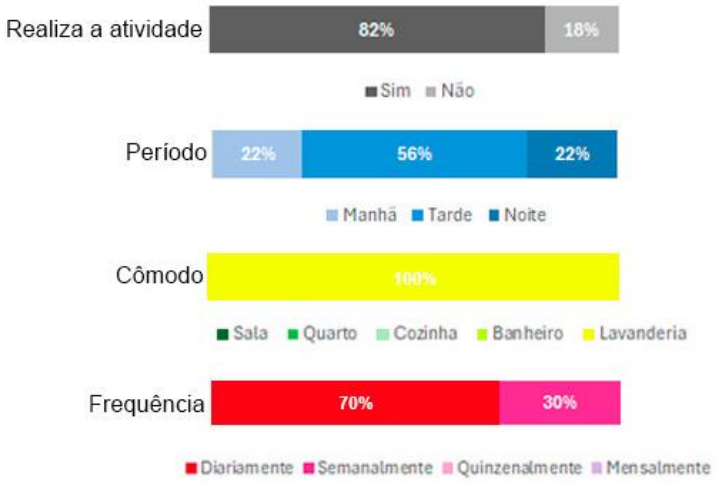
Figura 47 - Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O cuidado com roupas e sapatos é realizado por 18% dos entrevistados, sendo a maioria (56%) no período da tarde e diariamente (70%), sempre na lavanderia (100% das respostas).

Figura 48 - Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Os questionários revelaram que a maioria dos moradores (80%), ao se deparar com a necessidade de algum reparo ou manutenção em seu lar, contrata alguém para que o faça. E isto acontece esporadicamente.

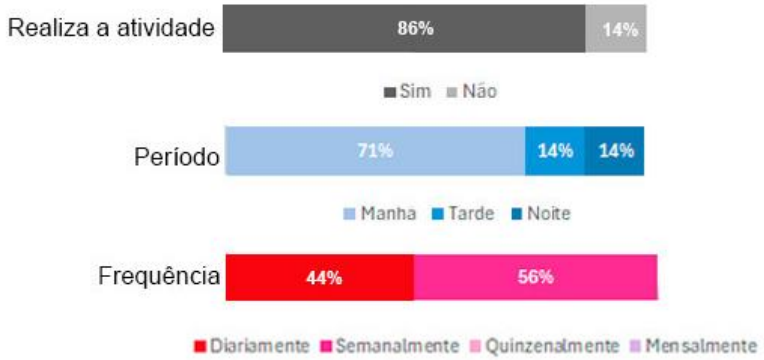
Figura 49 - Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto à limpeza e organização do domicílio, 86% dos entrevistados realizam essa atividade, em sua maioria (71%) no período da manhã, sendo que 44% realizam diariamente e 56% semanalmente. Os 56% que realizam a atividade semanalmente justificaram, através da entrevista semiestruturada, que conciliam o trabalho e os afazeres domésticos, por isso não a realizam diariamente.

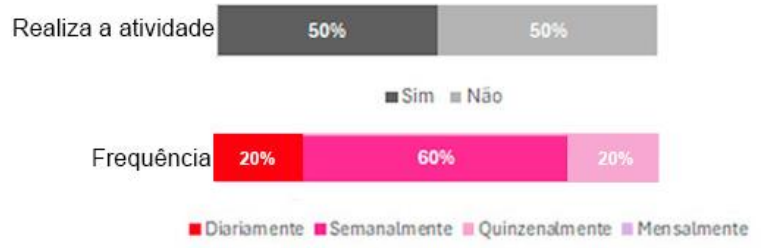
Figura 50 - Limpeza e organização do domicílio – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Metade dos entrevistados revelou cuidar de outras pessoas ou animais em suas moradias, sendo 20% diariamente, 60% semanalmente e outros 20% mensalmente. Dentre os cuidados estão animais de estimação, como gatos e cachorros, familiares enfermos e crianças com grau próximo de parentesco, como netos.

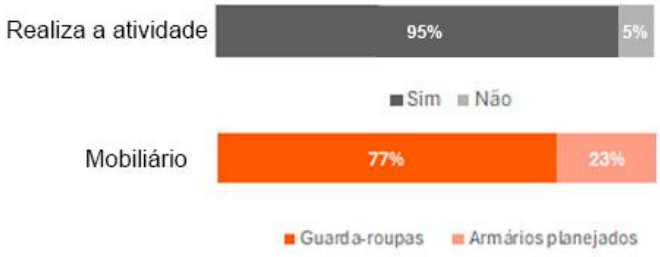
Figura 51 - Cuidar de outras pessoas ou animais – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A maioria dos entrevistados (95%) relatou guardar seus pertences pessoais em guarda-roupas convencionais (77%) e em armários planejados (23%). Alguns moradores relataram que, durante o processo em que aguardavam suas unidades habitacionais ficarem prontas, guardaram dinheiro para poder investir na aquisição de móveis planejados.

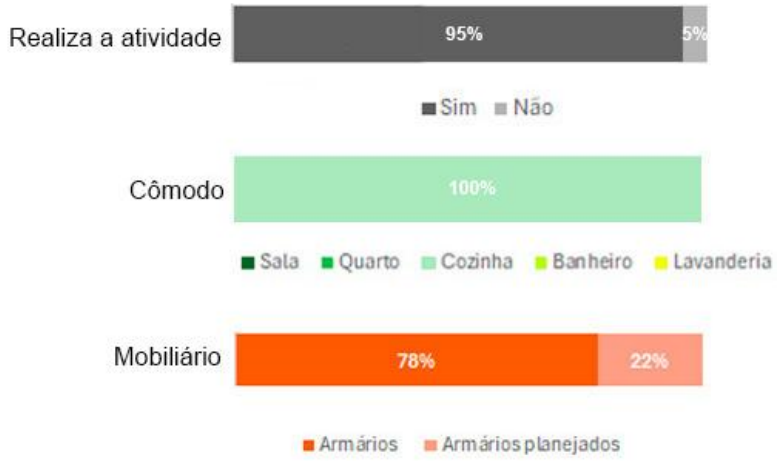
Figura 52 - Guardar pertences pessoais – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Já para guardar os utensílios domésticos, atividade realizada por 95% dos entrevistados, o cômodo escolhido em 100% dos casos foi a cozinha, sendo 78% deles em armários convencionais e 22% deles em armários planejados.

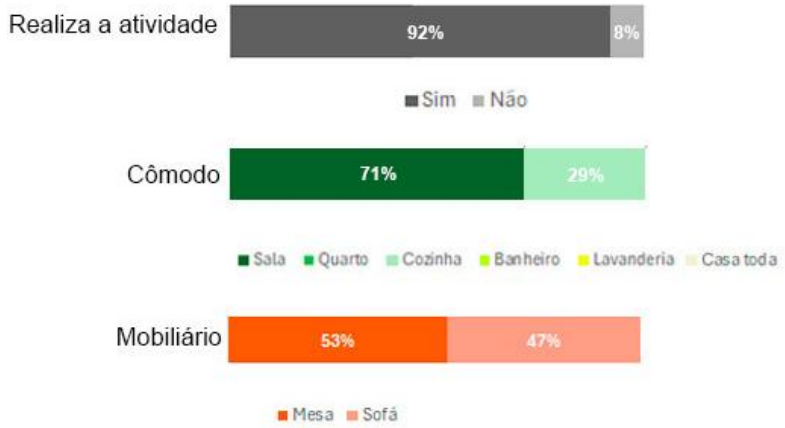
Figura 53 - Guardar utensílios domésticos – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto à realização das refeições, 92% realizam a atividade no domicílio, sendo 71% na sala e 29% na cozinha. 53% dos entrevistados disseram realizá-las no sofá, enquanto 47%, na mesa. Isto ocorre devido ao tamanho da cozinha, que implica na colocação da mesa na sala, ou mesmo por não oferecer outro espaço para a realização da atividade que não seja o sofá.

Figura 54 - Fazer as refeições – Edifício Dandara

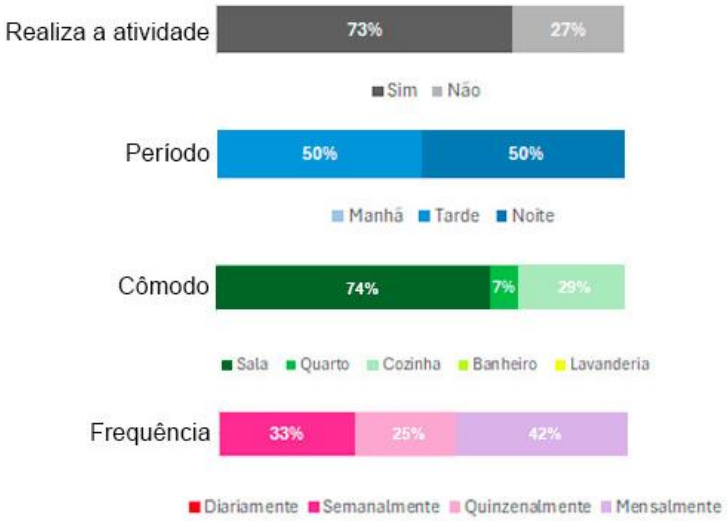


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Já no que diz respeito às atividades de descanso e lazer, podemos observar na Figura 55 que 73% dos entrevistados recebem visitas, sendo metade deles no período da tarde e a outra metade à noite. O cômodo escolhido para a recepção é,

em 74% das vezes, a sala; em 7%, o quarto; e, em 29%, a cozinha. Essas visitas ocorrem diariamente em 33% das vezes; em 45%, semanalmente; e, em 42% das vezes, mensalmente.

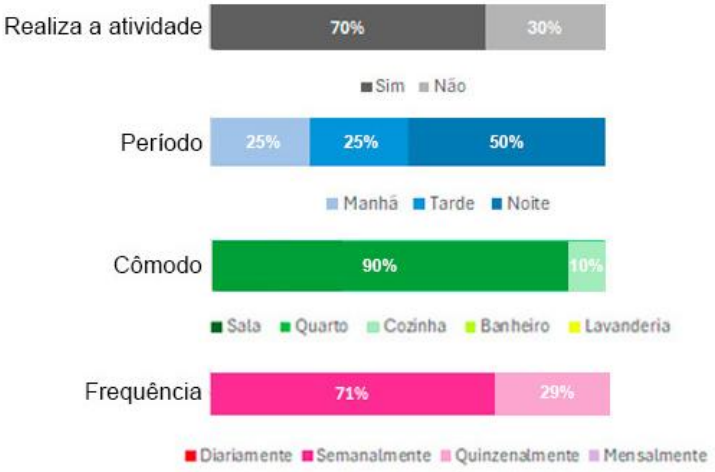
Figura 55 – Receber visitas - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O convívio familiar (Figura 56) é realizado por 70% dos entrevistados, sendo 25% no período da manhã, outros 25% no período da tarde e 50% no período noturno. Em 90% das vezes, acontece na sala e, em 10%, na cozinha. Acredita-se que este convívio, notavelmente maior na sala, se dê por causa do tamanho reduzido da cozinha, que não propicia o estar de várias pessoas ao mesmo tempo.

Figura 56 - Convívio Familiar – Edifício Dandara

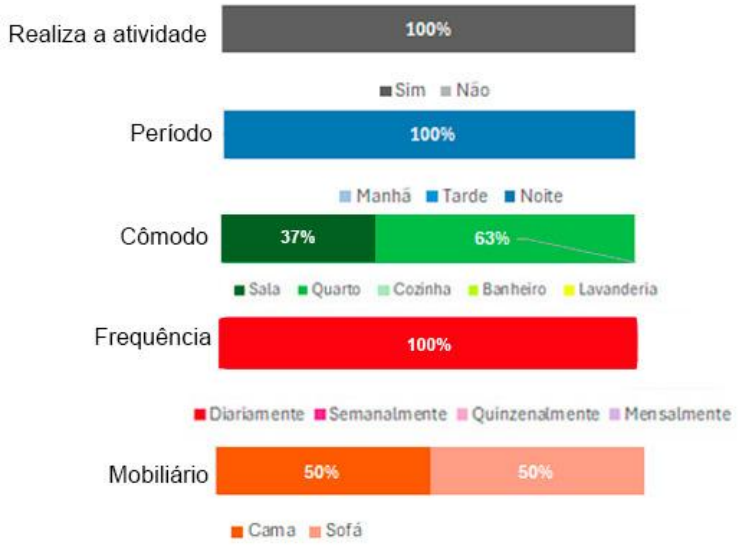


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto ao descanso (Figura 57), 100% dos entrevistados realizam a atividade

diariamente, no período da noite. A maioria (63%) opta pelo quarto e 37%, pela sala. As unidades habitacionais foram projetadas com apenas um dormitório; dessa forma, moradores que não sejam sozinhos ou casais acabam transformando a sala em local para dormir ou descansar.

Figura 57 – Descansar – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A prática de jogos (Figura 58) não é comum entre os entrevistados, sendo relatada por apenas 10% deles. No entanto, quem a pratica realiza a atividade 50% no quarto e 50% na sala, com frequência mensal.

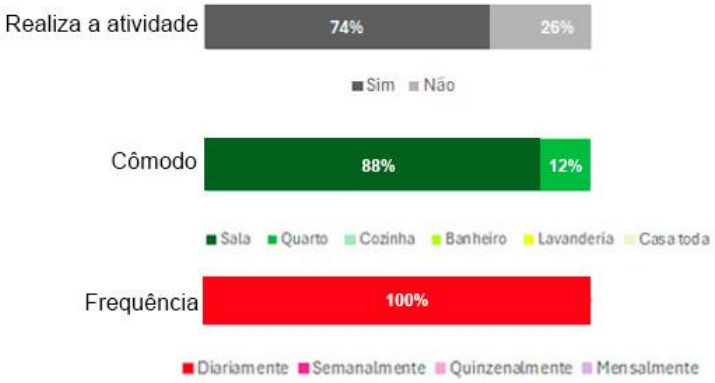
Figura 58 - Jogar (Jogos de tabuleiro, online, etc.) - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O uso da internet (Figura 59) é realizado por 74% dos entrevistados, 88% dos casos na sala e 12% no quarto.

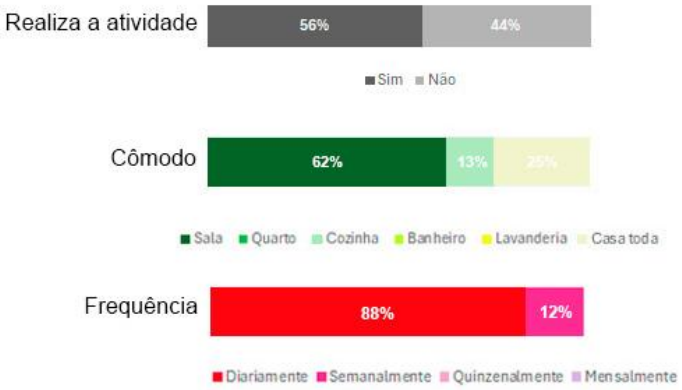
Figura 59 - Navegar na Internet – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A maioria (56%) dos entrevistados relatou ouvir música, em 65% dos casos na sala, em 13% no quarto e 25% na casa toda. A frequência é diária em 88% dos casos e semanal em 12% (Figura 60).

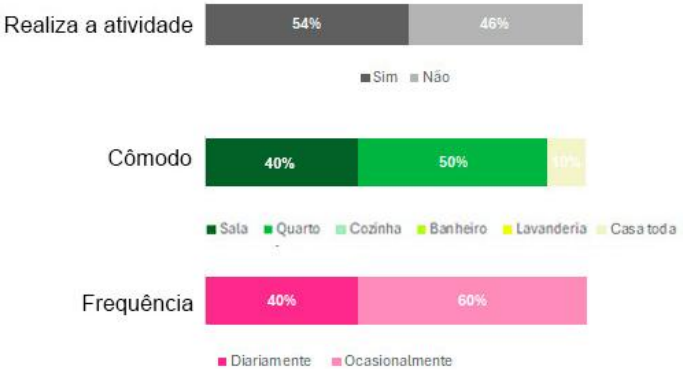
Figura 60 - Ouvir música – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto à leitura, escrita ou estudo (Figura 61), 54% dos entrevistados realizam a atividade, sendo 40% na sala, 50% no quarto e 10% em qualquer local da casa, com frequência diária em 40% dos casos e esporádica em 60%.

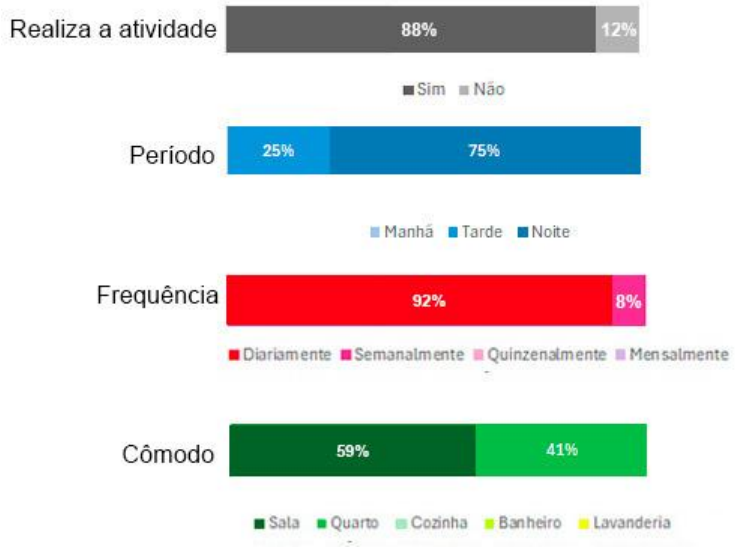
Figura 61 - Leitura/ escrita/ estudo - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A maioria dos entrevistados (88%) relatou assistir TV; 25% o fazem à tarde e 75% à noite. A maioria (92%) realiza a atividade diariamente e 8% semanalmente. A maioria (59%) opta pela sala e 41% pelo quarto (Figura 62). Segundo os moradores, a opção pela tarde ou à noite se justifica pelos seus horários de trabalho, o que os leva a realizar a atividade após o expediente.

Figura 62 - Assistir televisão - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

5.2.2.3 Percepção dos usuários sobre os aspectos físicos de sua moradia e padrões comportamentais

Para a análise da satisfação dos moradores quanto ao tamanho do apartamento, 75% responderam que estão satisfeitos e 25% que não estão. Dentre os que responderam não estar satisfeitos, as motivações citadas foram: o tamanho dos cômodos ser pequeno; a necessidade de mais um dormitório para poder aumentar a família; o desejo por um apartamento maior; a falta de espaço para privacidade.

Com relação à disposição dos cômodos, 96% disseram gostar, enquanto 7% disseram não gostar. Ainda sobre os cômodos, foi elaborada uma nuvem de palavras (Figura 63) com os cômodos mais citados como os que eles mais gostam e menos gostam, estando em verde os que gostam e, em vermelho, os que não gostam. O tamanho das palavras está proporcional à quantidade de vezes em que foram utilizadas.

Figura 63 - Nuvem de palavras dos cômodos – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A citação dos cômodos dormitório e sala como os preferidos dos moradores corrobora com a análise técnica de que são os cômodos mais espaçosos. Assim como a citação da lavanderia como cômodo que os entrevistados menos gostam, corrobora com a análise técnica das áreas que considerou este espaço como “precário”.

Ainda em relação aos cômodos, duas das famílias entrevistadas relataram ter adicionado uma divisória na sala de estar para a “criação” de mais um dormitório diante da necessidade familiar.

Também foi questionado aos moradores se eles consideravam o apartamento acessível para pessoas idosas ou com alguma limitação física. 58% responderam que sim, enquanto 42% consideram que não.

Sobre a altura ou pé-direito e os acabamentos (piso, paredes e tetos), 82% consideram o pé-direito bom, enquanto 18% o consideram baixo.

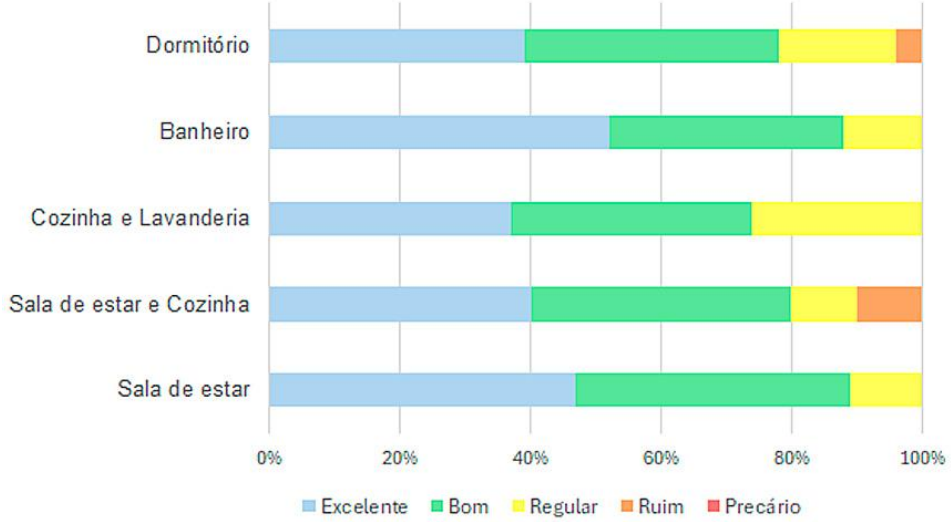
Já sobre os acabamentos (piso, paredes e tetos), 83% dos usuários os consideram bons, enquanto 17% os consideram ruins. Dentre os moradores que consideraram os acabamentos ruins, suas justificativas foram que os acabamentos foram entregues diferentes do que foi proposto em projeto, outros relataram problemas com azulejos da cozinha caindo, enquanto outros apenas citaram ser diferente de seu gosto pessoal.

Em relação ao tamanho dos cômodos, elaborou-se um gráfico com a porcentagem de satisfação dos usuários (Figura 64). É importante ressaltar que, sobre sala e cozinha conjugados, responderam apenas os moradores de quitinetes.

Pela opinião dos usuários, não houve nenhum cômodo com tamanho

considerado precário, diferente do que pudemos observar através da análise segundo os parâmetros de Boueri (2004) em Tipos de Habitação (C.02). Segundo os moradores, no geral, a maioria considera o tamanho dos cômodos como excelentes ou bons.

Figura 64 - Satisfação quanto ao tamanho dos cômodos – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Apesar de a análise técnica ter considerado o tamanho dos cômodos como "precários" em 69,9%, a opinião dos moradores foi “ruim” apenas para a sala de estar e cozinha integradas, e isso apenas por 10% dos entrevistados, assim como para o dormitório, por 4%.

Tal divergência ocorre também com os espaços considerados “excelentes” que, na análise técnica foram 6,3%, e, pelos moradores, a porcentagem variou entre 39% e 52%. Essa variação pode ocorrer pois, como afirmam Kuhnen, Bianchi e Alves (2022), “a percepção pode estar carregada de afetos” e comparativos com a situação habitacional anterior que, por ser precária, torna qualquer situação um pouco mais segura, muito melhor do que se constata de fato.

Com relação ao conforto acústico, foi questionado aos entrevistados sobre os ruídos externos: 57% afirmaram não ouvir esses ruídos; outros 43% afirmaram ouvir ruídos da movimentação da rua e de obras nas redondezas. Os que afirmaram não ouvir os ruídos externos são moradores da parte inferior do edifício, que possuem as janelas voltadas para o interior da quadra.

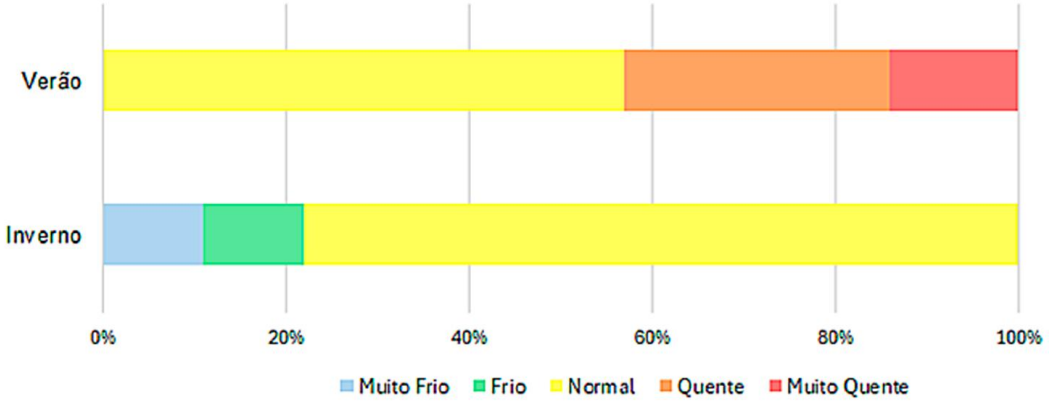
Já no que diz respeito à privacidade, que é considerada por Cavalcante e Pinheiro (2022, p. 197) como a necessidade humana de proteção de si ou de um

grupo, ou como um conjunto de ações que possibilitam o controle seletivo de acesso de outras pessoas ao self, 96% dos entrevistados afirmaram sentir-se confortáveis com sua privacidade, enquanto apenas 4% se sentem desconfortáveis com relação a isso.

Quanto ao conforto térmico (Figura 65), a maioria dos entrevistados (57%) considera a temperatura normal no verão, 14% consideram que é quente, e 29% consideram que é muito quente. No inverno, a maioria dos entrevistados (79%) considera a temperatura normal, 11% classificaram como frio, e 11% responderam que é muito frio.

Alguns dos entrevistados que consideraram a unidade habitacional fria ou muito fria no inverno, relataram morar na fachada posterior do edifício, na qual o sol incide de forma mais branda e propicia menos calor. Já os que consideraram a moradia quente ou muito quente no verão, relataram morar na fachada frontal do edifício que, por possuir grandes janelas de vidro, permite maior entrada solar e concentração de calor dentro dos ambientes.

Figura 65 - Sensação térmica no inverno e no verão – Edifico Dandara

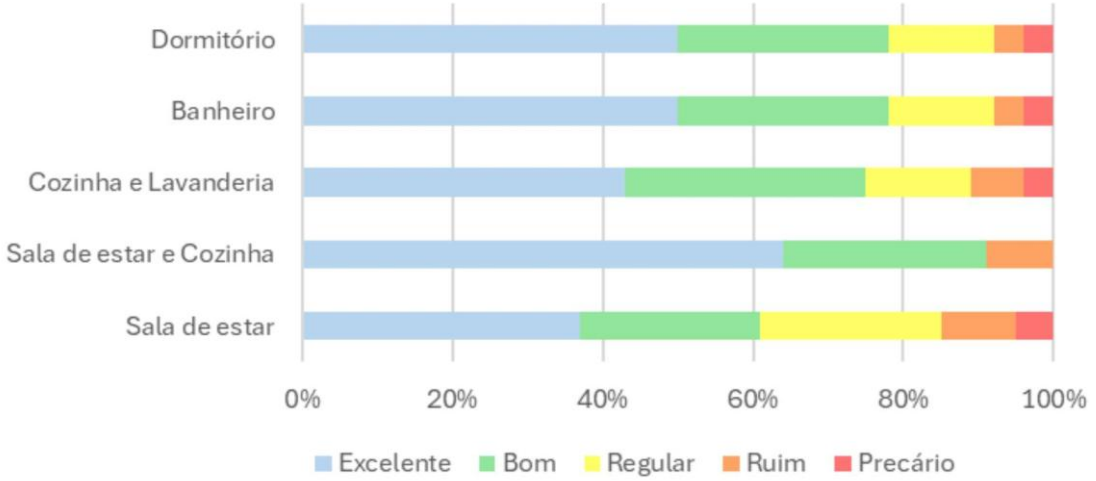


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Ainda sobre o conforto térmico nos cômodos (Figura 66), 5% dos moradores relataram que o conforto térmico na sala de estar é péssimo, enquanto outros 10% consideraram-no ruim. A maioria dos moradores (64%) que o conforto na sala de estar conjugada com a cozinha é excelente. Cinquenta por cento dos moradores consideraram o banheiro excelente, da mesma forma que 50% consideraram o dormitório excelente. Neste contexto, pode-se observar que, apesar da boa avaliação geral dos moradores, o relato de que o conforto térmico na sala de estar não é tão bom reflete, novamente, o uso das grandes janelas mantidas na

reabilitação.

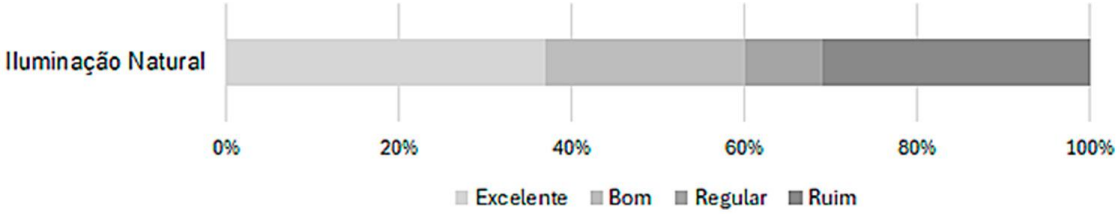
Figura 66 - Conforto térmico nos cômodos do apartamento – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Em relação à avaliação da iluminação natural no apartamento (Figura 67), a maioria dos entrevistados (37%) respondeu que ela é excelente, 23% que é boa, 9% que é regular e 31% que é ruim.

Figura 67 - Iluminação natural (sol) que entra no apartamento – Edifício Dandara

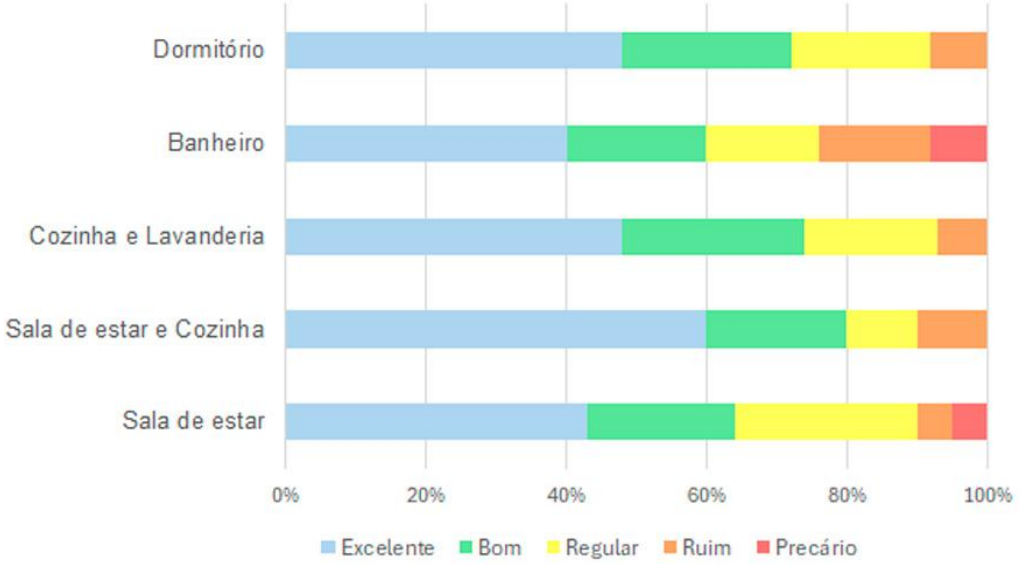


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A análise individual da iluminação natural por cômodos (Figura 68) revelou que a maioria dos moradores está satisfeita em todos os cômodos, destacando-se positivamente a sala de estar conjugada à cozinha e o dormitório. Por outro lado, destacam-se negativamente a sala de estar e o banheiro.

A opção pelas grandes janelas na sala de estar, apesar de, em alguns casos, interferirem negativamente quanto ao conforto térmico, é uma grande aliada quando se trata de iluminação natural. Já a avaliação do banheiro revela uma menor satisfação, o que se justifica pela ausência de janelas neste cômodo, que contém apenas um duto de ventilação.

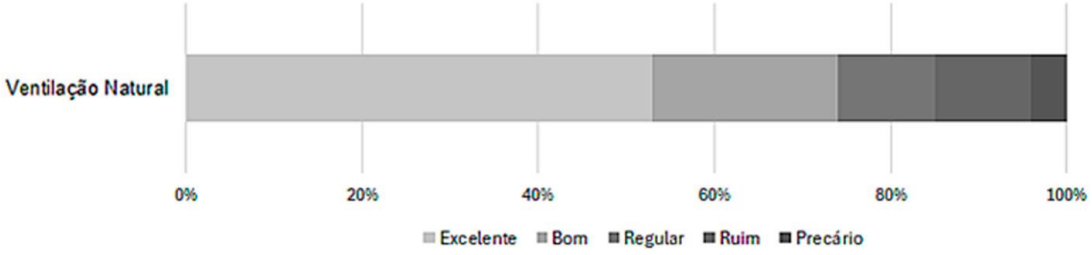
Figura 68 - Iluminação natural (sol) em cada cômodo do apartamento – Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto à ventilação natural nos apartamentos (Figura 69), a maioria (54%) a considerou excelente, 21% a consideraram boa, 11% regular, outros 11% ruim e 4% precária.

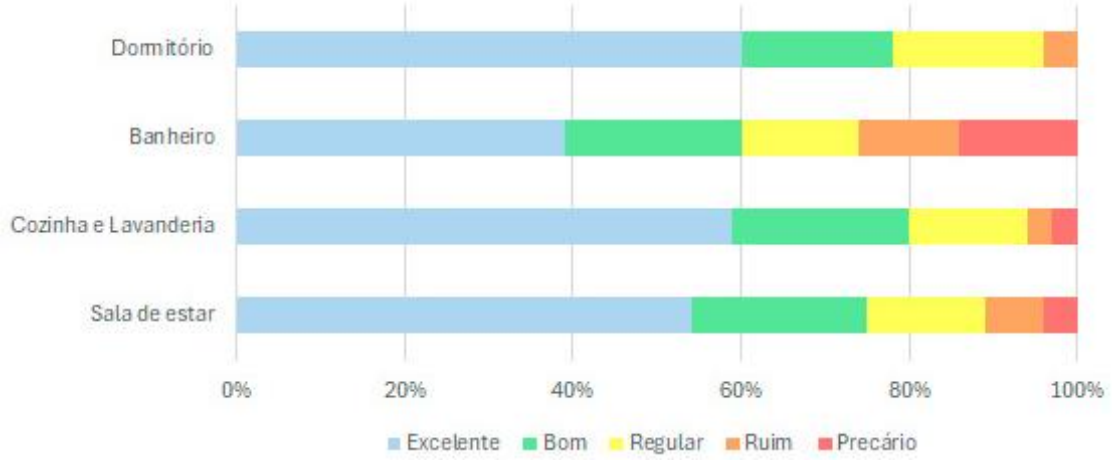
Figura 69 - Ventilação natural no apartamento – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A análise da ventilação natural individual dos cômodos do apartamento (Figura 70) revelou que a maior satisfação dos usuários está no dormitório, enquanto a menor está no banheiro. Essa avaliação negativa do banheiro se justifica novamente pela ausência de janelas, enquanto a avaliação positiva do dormitório se dá pelas grandes janelas existentes no cômodo.

Figura 70 - Ventilação natural nos cômodos do apartamento – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

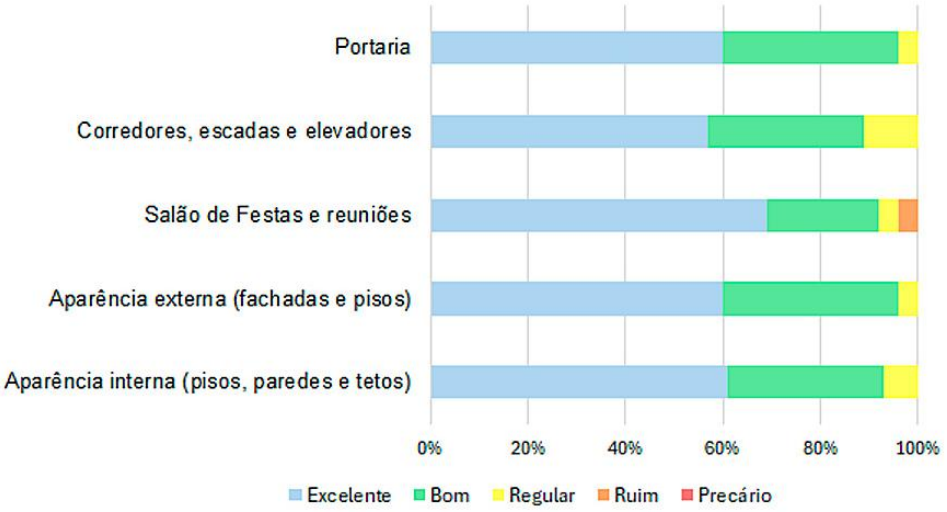
5.2.2.4 Percepção dos usuários sobre os espaços coletivos e padrões coletivos e comportamentais do edifício Dandara

Na percepção dos usuários sobre o edifício Dandara (D.07), também foram analisados os padrões coletivos (D.04), nos quais os moradores foram entrevistados para coletar as percepções sobre o funcionamento do edifício. A pesquisa visou identificar aspectos relevantes, explorando as experiências e expectativas dos moradores.

Em relação ao ambiente coletivo que os entrevistados mais gostam, 21% dos moradores responderam que é o salão de festas, 17% responderam gostar de todos os ambientes coletivos e a maioria (62%) revelou não ter ambiente coletivo de preferência ou não frequentar esses ambientes. Já, sobre o ambiente de que menos gostam, 4% disseram não gostar da brinquedoteca e 96% responderam não ter ambiente coletivo de que não gostem.

Quanto às características do edifício, os entrevistados avaliaram, em uma escala de valores de cinco pontos (excelente, bom, regular, ruim, péssimo), a portaria, os corredores, as escadas, os elevadores, o salão de festas/reuniões, a aparência externa (fachada e pisos) e a aparência interna (pisos, paredes e tetos). Como apresentado (Figura 71), é possível observar que os entrevistados avaliaram positivamente a aparência interna e externa. Da mesma forma, as áreas coletivas (portaria, corredores, escadas, elevadores, salão de festas e reuniões) foram bem avaliadas.

Figura 71 - Avaliação dos entrevistados sobre as características do edifício - Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

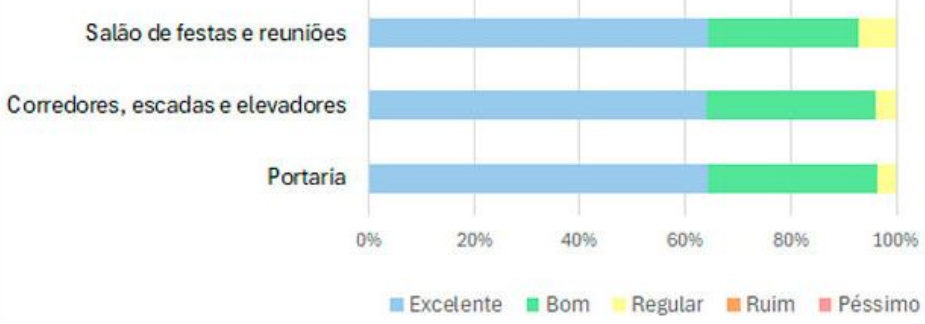
Quando questionados se o edifício deveria ter alguma outra área comum, 27% disseram que não, enquanto 73% disseram que sim. Dentre os que acham que sim, as áreas citadas foram: garagem (9%); academia (59%); piscina (5%); mercadinho (5%); áreas de convivência (5%); espaço pet (5%); oficina para idosos (5%); parquinho (5%).

Sobre a percepção de segurança, a maioria (97%) relatou sentir-se segura, atribuindo, em muitos casos, essa sensação de segurança à portaria com gradil e porteiro existentes. Apenas 4% relataram não se sentir seguros dentro do edifício.

Em relação às medidas de prevenção de incêndio, 100% dos entrevistados consideram as medidas adequadas e relataram que há uma brigada de incêndio no edifício, da qual alguns entrevistados fazem parte.

Por outro lado, quando questionados sobre a acessibilidade nas áreas comuns (Figura 72), 7% dos entrevistados consideraram o salão de festas “regular” e 4% consideraram os corredores, escadas, elevadores e portaria “regulares”.

Figura 72 - Avaliação dos entrevistados sobre a acessibilidade nas áreas comuns do edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

5.2.2.5 Percepção dos usuários, padrões comunitários e comportamentais sobre o bairro e vizinhança

Com base nas respostas dos moradores, elaborou-se uma nuvem de palavras (Figura 73) com as vantagens e desvantagens de morar na República, conforme apontado pelos entrevistados. As palavras em verde foram as mais usadas para descrever as vantagens e, em vermelho, as desvantagens, estando o tamanho das palavras relacionado à frequência de sua utilização.

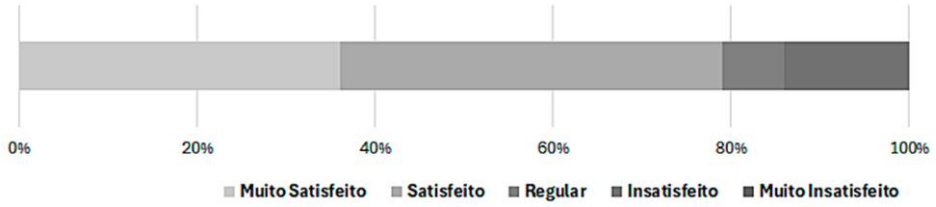
Figura 73 - Nuvem de palavras sobre vantagens e desvantagens de morar no bairro da República



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Já com relação à percepção dos usuários sobre o bairro da República (D.05), a maioria dos entrevistados (43%) sente-se satisfeita, 36% sentem-se muito satisfeitos, 7% consideram o bairro regular e 14% sentem-se insatisfeitos (Figura 74).

Figura 74 - Satisfação dos usuários do Bairro República

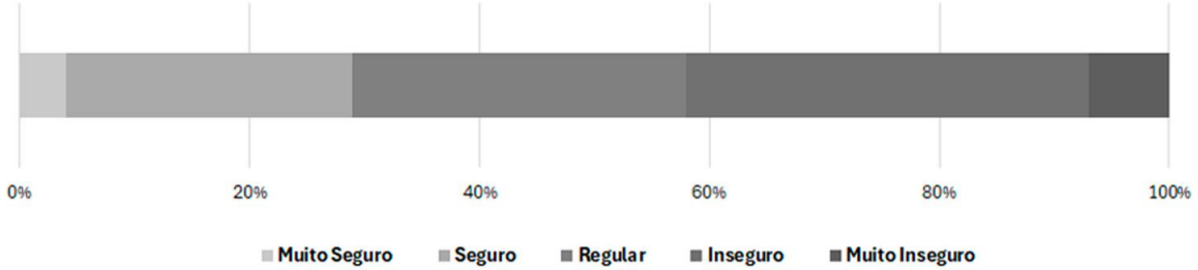


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A percepção de risco é influenciada por diversos fatores pessoais e ambientais que estão inter-relacionados, como, por exemplo, experiências passadas, expectativas futuras, crenças e valores, grau de exposição e proximidade ao risco,

estratégias de enfrentamento e medidas governamentais (Kuhnen; Bianchi; Alves, 2022). Quando questionados sobre a sensação de segurança no bairro (Figura 75), a maioria dos moradores (36%) relatou sentir-se insegura e 7% muito inseguros. 29% se sentem regulares em relação à segurança, 25% se sentem seguros e apenas 4% se sentem muito seguros. Alguns dos entrevistados que responderam sentir-se seguros relataram situações de risco que viveram na região e, ainda assim, continuaram afirmando a sensação de segurança. Justifica-se esse comportamento por um certo conformismo com a atual situação de insegurança no país, além de técnicas de autoproteção desenvolvidas por eles mesmos, que lhes conferem a sensação de controle sobre a situação.

Figura 75 - Sensação de segurança dos usuários do Bairro República

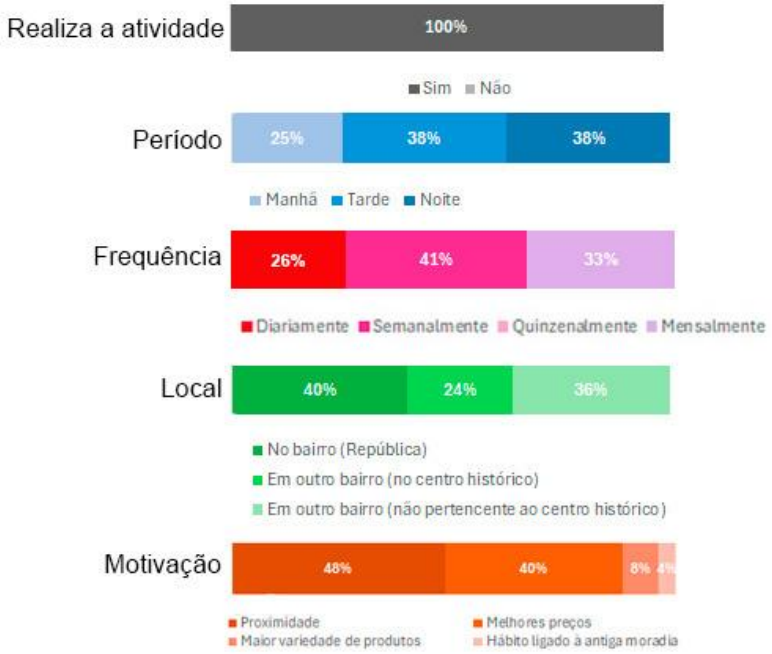


Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Os moradores foram questionados se gostariam de residir em outra região da cidade, caso pudessem. 41% disseram que não morariam em outra região, pela praticidade do centro e por sua moradia ser própria. 59% afirmaram que morariam em outra região. Dentre as regiões citadas estão: Santa Cecília, Vila Mariana, Barra Funda, Tucuruvi, Bela Vista, Santana e Bom Retiro.

Com relação aos padrões comunitários (D.08), na Figura 76 podemos observar que 40% dos moradores frequentam mercados no próprio bairro, 24% em outro bairro, mas ainda no centro histórico, e 36% em outros bairros da cidade. Além disso, 25% realizam a atividade de manhã, 38% à tarde e 38% à noite. A frequência das compras é diária em 26% dos casos, semanal em 41% e mensal em 33%. A motivação pela escolha do local é, em 48% dos casos, a proximidade; em 40%, os melhores preços; em 8%, a maior variedade de produtos; e em 4%, o hábito, pela proximidade com a moradia anterior.

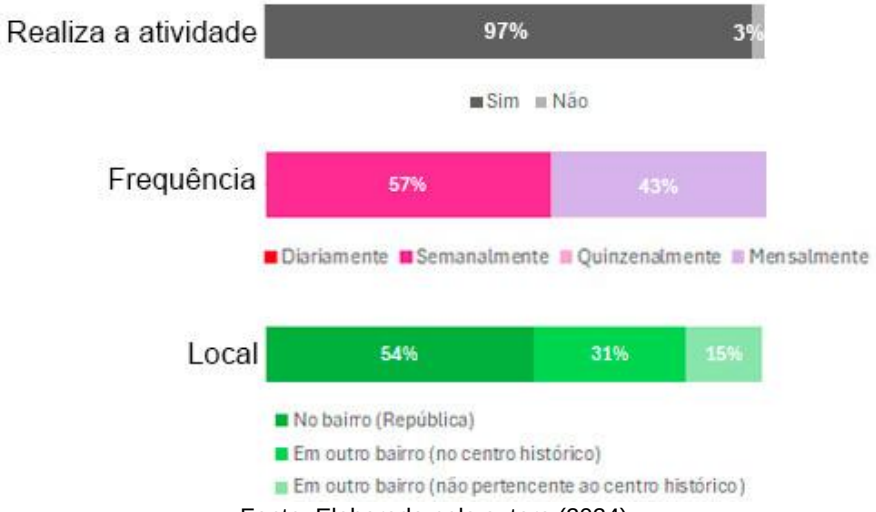
Figura 76 – Ir ao mercado – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quanto aos atendimentos de saúde (Figura 77), 54% dos entrevistados relataram utilizar os equipamentos de saúde do próprio bairro da República, enquanto 31% utilizam os serviços de outros bairros do centro histórico e 15%, de outros bairros da cidade. Entretanto, é importante destacar que, mensalmente, profissionais de saúde do bairro vão até o edifício para realizar o atendimento àqueles que necessitarem. Portanto, a escolha de frequentar outros bairros não está relacionada à escassez de atendimento oferecido na região em que habitam.

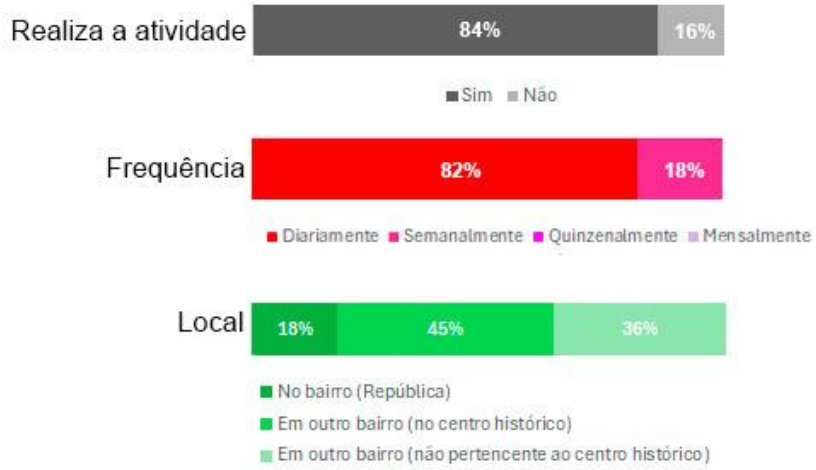
Figura 77 - Atendimentos à saúde - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

As atividades profissionais (Figura 78) são realizadas, em sua maioria (45%), em outros bairros, porém ainda na ambiência do centro histórico, dentre eles o Brás, Bom Retiro e Pari.

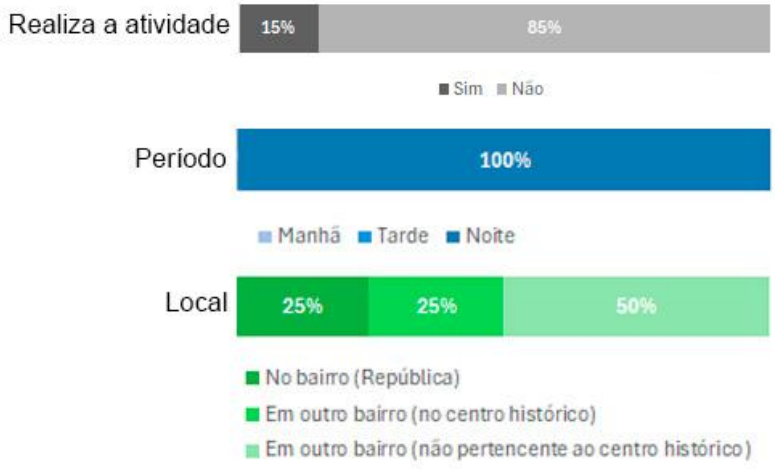
Figura 78 - Atividades Profissionais - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Metade dos entrevistados realiza as atividades escolares em outros bairros, enquanto 25% as realizam no bairro da República e, outros 25%, em outros bairros do centro histórico (Figura 79).

Figura 79 - Atividades escolares - Edifício Dandara



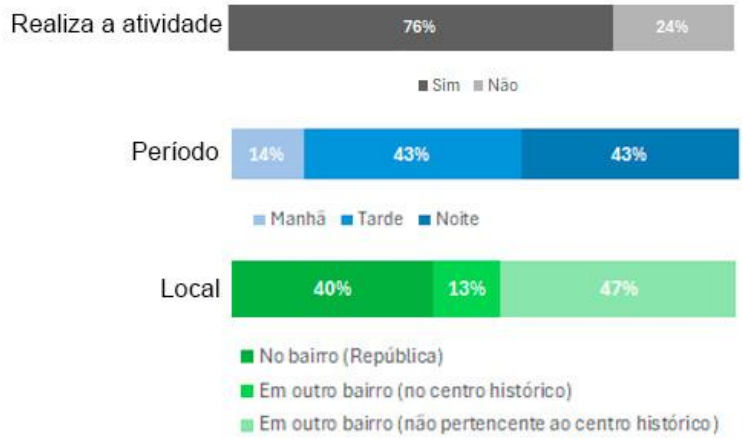
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A maioria dos moradores entrevistados (76%) realiza atividades esportivas ou de lazer, sendo 43% deles no período noturno.

O local escolhido para esportes, em 40% dos casos, é o próprio bairro da República; em 13%, outros bairros do centro histórico e, em 47%, outros bairros da

cidade, sendo o local mais citado o Parque do Ibirapuera (Figura 80).

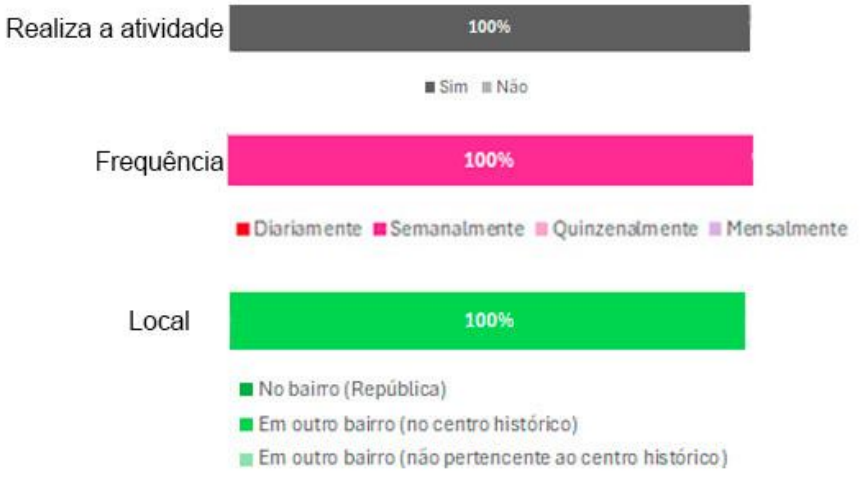
Figura 80 - Atividades esportivas ou de lazer - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Todas as atividades sociais citadas pelos entrevistados são realizadas em bairros do centro histórico ou em sua ambiência (Figura 81).

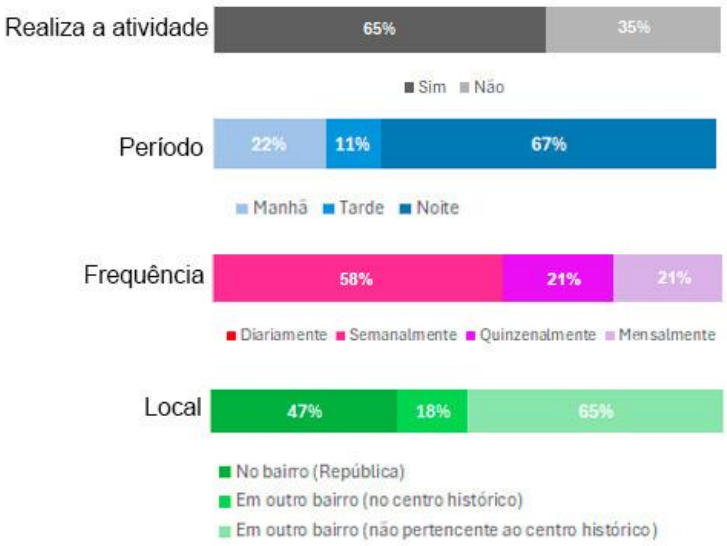
Figura 81 - Atividades sociais - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Por fim, 65% dos entrevistados realizam atividades religiosas, sendo a maioria (67%) realizada à noite. As atividades são realizadas semanalmente por 58% dos entrevistados, quinzenalmente por 21% e mensalmente por outros 21%. O local escolhido é, em 47% dos casos, o próprio bairro da República, 18% outros bairros do centro histórico e 65% outros bairros da cidade (Figura 82).

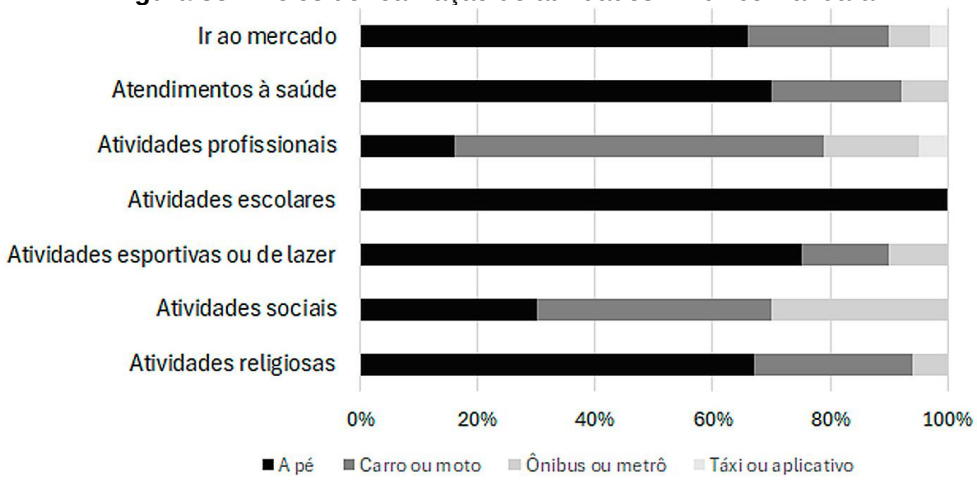
Figura 82 - Atividades religiosas - Edifício Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Para o deslocamento (Figura 83) até o mercado, atendimento à saúde, atividades escolares, atividades esportivas ou de lazer e atividades religiosas, a maioria dos entrevistados relatou ir a pé, devido à proximidade. Já para a realização de atividades profissionais ou sociais, a maioria relatou ir de carro ou moto. Aqueles que afirmaram utilizar ônibus, relataram que o acesso ao transporte é bastante facilitado e permite o deslocamento para qualquer outra região da cidade.

Figura 83 - Meios de realização de atividades – Edifico Dandara



Fonte: Elaborado pela autora (2024).

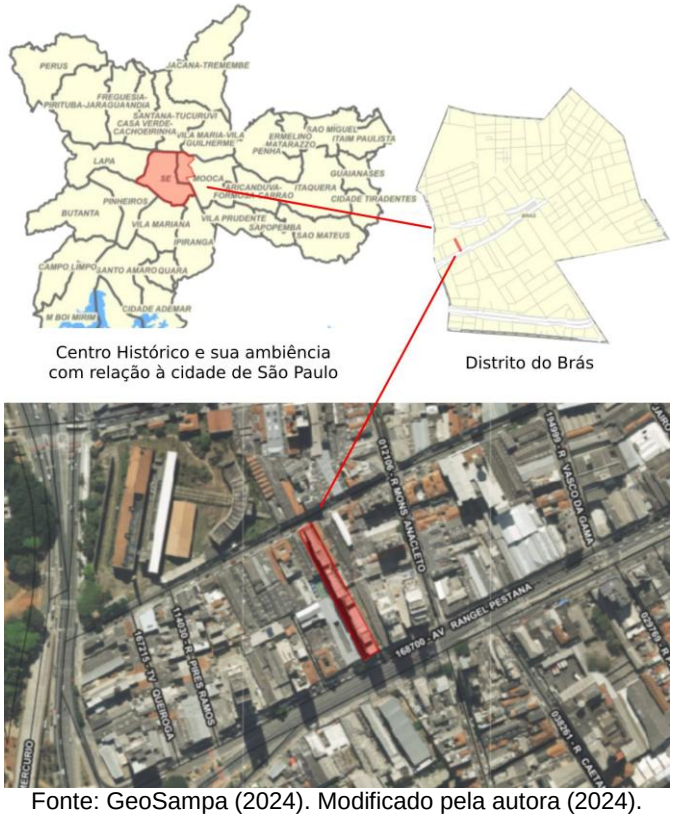
Como citado por Cavalcante, Mourão e Ferreira (2022, p. 144), a mobilidade urbana, além dos deslocamentos cotidianos, contribui para a apropriação da cidade e o estabelecimento de vínculos entre as pessoas e entre as pessoas e o ambiente. Através das respostas dos entrevistados, também foi possível observar as

facilidades que a moradia no centro oferece, estando em conformidade com a avaliação dos equipamentos urbanos (A.05).

5.3 Padrões físicos do edifício Marisa Letícia

O edifício Marisa Letícia está localizado entre a Rua Maria Domitila, 228, e a Avenida Rangel Pestana, 1075, no Brás – São Paulo (Figura 84). O terreno, que anteriormente abrigava galpões, foi ocupado em 2000 pela ULCM e o processo de viabilização do empreendimento se iniciou em 2003, concretizando-se apenas em 2017, com o início das obras por meio do PMCMV-E (Rossetto Netto, 2017).

Figura 84 - Localização do edifício Marisa Letícia

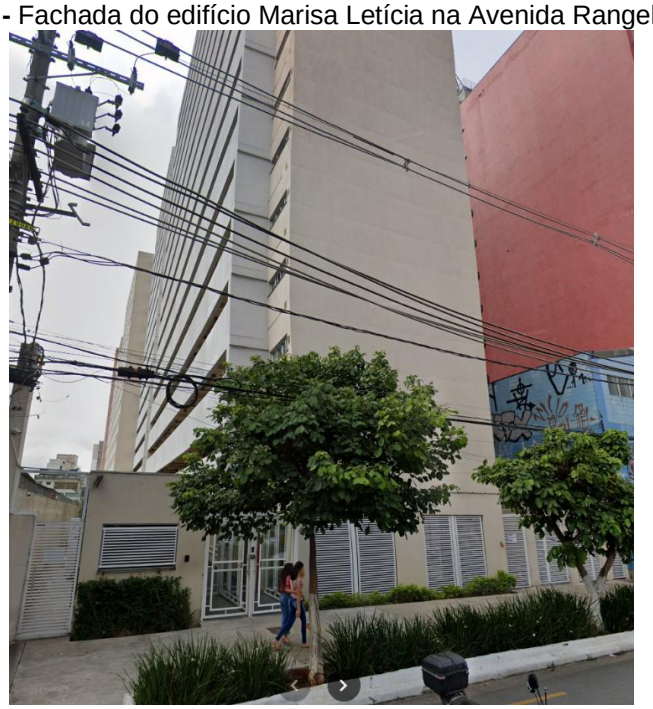


Fonte: GeoSampa (2024). Modificado pela autora (2024).

O terreno estreito de 2.392,50m² recebeu a edificação de 14.608,58m² (Figura 85). As 247 unidades habitacionais estão divididas em duas tipologias, sendo uma de 41,21m² e a outra de 41,90m². Além das habitações, o empreendimento possui dois salões de festa (78,00m² cada um), duas áreas de playground (71,25m² cada), uma quadra gramada (274,00m²), um terraço com pergolado e churrasqueira (131,00m²) e um terraço descoberto (118,80m²).

O edifício é uma lâmina de 120m² com pavimentos escalonados variando de 10 a 16 andares. Cada pavimento possui de 8 a 17 apartamentos (Rossetto Netto, 2017).

Figura 85 - Fachada do edifício Marisa Letícia na Avenida Rangel Pestana



Fonte: Google Maps (2024).

O edifício é dividido em 3 blocos. O pavimento térreo é composto por: 2 salões de festa; 6 unidades de tipologia A, adaptadas para PCDs; e 4 unidades de tipologia B. A distribuição dos demais pavimentos pode ser observada na Tabela 21.

Tabela 21 - Relação as tipologias e os pavimentos do edifício Marisa Letícia

Pavimentos	Quantidade de U.H. de Tipologia A	Quantidade de U.H. de Tipologia B
TÉRREO	6	4
1	9	8
2	9	8
3	9	8
4	9	8
5	9	8
6	9	8
7	9	8
8	9	8
9	9	8
10	9	8
11	9	4
12	9	3
13	9	3
14	9	3
15	9	0
16	9	0

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Assim como no Dandara, o estudo de análise da construção do edifício Marisa Letícia foi realizado de acordo com os parâmetros referenciados anteriormente em materiais e métodos.

No parâmetro de disponibilidade de serviços e infraestrutura (C.01), foram identificados os padrões de adequação às necessidades básicas de uma habitação (Tabela 22), como: serviços de saneamento básico, água potável, instalações hidráulicas e elétricas e espaços para armazenamento ou coleta de lixo.

Tabela 22 - Elementos de serviços e infraestrutura do edifício Marisa Letícia

CRITÉRIO	**SIM**	**NÃO**
Água potável		
Saneamento básico (Banheiro e Instalações hidro sanitárias completas)		
Instalações básicas na cozinha (pia + bancada)		
Instalações elétricas completas (Iluminação, rede elétrica, energia para cozinhar)		
Armazenamento de alimentos		
Local para coleta de Lixo		
ANÁLISE	100%	

Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Todos os apartamentos e áreas comuns possuem água potável e, independentemente de suas tipologias, possuem cozinha com pia, cuba e torneira. Os banheiros possuem lavatório, chuveiro e bacia sanitária. O edifício conta como uma rede elétrica completa, energia para cozinhar e realizar tarefas cotidianas, além da iluminação artificial. A rede de distribuição de gás possui tubulação de cobre e é realizada uma medição individual por apartamentos. Há local destinado para coleta de lixo nas áreas comum e armazenamento de alimentos nas áreas privativas. A análise concluiu que 100% dos critérios de Serviços e Infraestrutura do edifício Marisa Letícia foram atendidos, cumprindo os critérios mínimos de qualidade.

Os tipos de habitação (C.02) no edifício Marisa Letícia consistem em 247 unidades habitacionais distribuídas em duas tipologias, nomeadas Tipologia A e Tipologia B.

A Tipologia A se refere a apartamentos conjugados com sala e cozinha integradas, área de serviço, banheiro e dois dormitórios (Figuras 86 e 87).

Figura 86 - Planta da tipologia A – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

Figura 87 - Imagens de apartamentos de Tipologia A - Edifício Marisa Letícia













Fonte: Acervo da autora (2024).

A tipologia B consiste em sala, cozinha e área de serviço conjugados em formato de “L”, além de 01 banheiro e 02 dormitórios (Figuras 88 e 89).

Figura 88 - Planta da tipologia B – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2024).

Figura 89 - Imagens de apartamentos de Tipologia B - Edifício Marisa Letícia





Fonte: Acervo da autora (2024).

Após a análise baseada nos critérios de Boueri (2004), as áreas reais de cada tipologia e cômodo foram categorizadas por meio de cores (Tabela 23):

“Bom" (indicado em verde): áreas que atendem plenamente aos critérios estabelecidos e oferecem um desempenho excelente.

"Satisfatório" (indicado em azul): áreas que atendem de maneira adequada aos critérios, proporcionando um desempenho satisfatório.

"Regular" (indicado em amarelo): áreas que estão dentro dos padrões aceitáveis, mas podem ser aprimoradas para oferecer um desempenho melhor.

"Precário" (indicado em vermelho): áreas que não atendem aos critérios e precisam de melhorias significativas para alcançar um desempenho adequado.

Tabela 23 - Análise das tipologias do edifício Marisa Letícia

CÔMODO	ÁREA	AVALIAÇÃO			
		Bom	Satisfatório	Regular	Precário
TIPOLOGIA A					
Sala e Cozinha	14,95m²				
Dormitório 1	7,80m²				
Dormitório 2	7,80m²				
Banheiro	3,60m²				
Lavanderia	2,65m²				
TOTAL		0%	0%	20%	80%

TIPOLOGIA B					
Sala	7,76m²				
Cozinha e Lavanderia	11,27m²				
Dormitório1	7,48m²				
Dormitório 2	7,48m²				
Banheiro	3,15m²				
TOTAL		0%	0%	0%	100%
Análise Total		0%	0%	10%	90%

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Através desta análise, é possível identificar que, quanto às medidas mínimas dos cômodos, 90% são considerados “precários” e apenas 10% são considerados como “bons”.

O pavimento térreo apresenta seis unidades habitacionais do tipo A (representadas na Figura 90 com a cor rosa) e quatro unidades habitacionais da tipologia B (representadas na Figura 91 com a cor verde), adaptadas para pessoas com deficiências ou mobilidade reduzida. Neste pavimento também existem dois salões de festa.

Figura 90 - Planta do pavimento térreo do edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2025).

Do primeiro pavimento até o décimo, há nove unidades habitacionais do Tipo A (na cor rosa) e oito unidades habitacionais do Tipo B (na cor verde) por pavimento (Figura 90).

Figura 91 - Planta do primeiro ao décimo pavimento do edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2025).

O décimo primeiro pavimento é composto por nove unidades habitacionais do Tipo A (na cor rosa) e por quatro unidades habitacionais do Tipo B (na cor verde) (Figura 92).

Figura 92 - Planta do décimo primeiro pavimento do edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2025).

Do 12º ao 14º pavimento há nove unidades habitacionais do Tipo A (na cor rosa) e três unidades habitacionais do Tipo B (na cor verde) (Figura 93). Enquanto os pavimentos 15 e 16 são compostos por nove unidades habitacionais do Tipo A cada (Figura 94).

Figura 93 - Planta do décimo segundo ao décimo quarto pavimento do edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2025).

Figura 94 - Planta do décimo quinto e décimo sexto pavimento do edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2025).

As classificações dos tipos variam conforme a qualidade da metragem de seus cômodos, sendo categorizadas como "boas", "satisfatórias", "regulares" e "precárias". A análise revelou que apenas o cômodo “sala integrada à cozinha” da Tipologia A foi considerado como “bom”, o que totalizou 10% dos cômodos das unidades habitacionais. Enquanto todos os outros cômodos das duas tipologias

foram avaliados como “precários”, totalizando 90% dos cômodos analisados.

Em funcionalidade e flexibilidade da habitação (C.03), foram analisados espaços de acordo com a utilização pelos moradores, sendo eles: espaço destinado ao trabalho produtivo (cozinhar, lavar e passar roupa); espaços destinados ao trabalho reprodutivo (mesa de trabalho); espaços para armazenamento; espaço exterior próprio (Tabela 24).

Tabela 24 - Análise dos espaços do edifício Marisa Letícia

ESPAÇOS	**EDIFÍCIO**	
	SIM	NÃO
Espaços destinado ao trabalho produtivo		
Espaço destinados ao trabalho reprodutivo		
Espaço para armazenamento		
Espaço exterior próprio		
ANÁLISE	50%	50%

Fonte: Adaptado pela autora (2025).

As duas tipologias existentes oferecem espaços para atividades de “trabalho produtivo” e “espaços destinados ao armazenamento”. Entretanto, não há espaços para “atividades reprodutivas” nem “espaços exteriores próprios”. Dessa forma, esse parâmetro teve 50% de seus critérios atendidos.

Para a análise dos sistemas construtivos (C.04), buscou-se verificar se o sistema construtivo atende às necessidades da comunidade de forma eficaz e sustentável (Tabela 25).

Tabela 25 - Análise dos sistemas construtivos do edifício Marisa Letícia

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

Fonte: Adaptado pela autora (2025).

Quanto aos sistemas construtivos, constatou-se que o edifício não atendeu a 50% dos critérios analisados, já que suas tipologias não oferecem flexibilidade construtiva e algumas unidades habitacionais apresentaram problemas com os revestimentos.

No parâmetro dos acabamentos (C.05), foram analisados os materiais caracterizados na finalização da obra (Tabela 26), a partir dos pisos, das paredes, do forro, da cobertura, das bancadas fixas, das louças e metais, das esquadrias e portas, e dos acessórios em geral, além de sua conservação

Tabela 26 - Análise dos acabamentos do edifício Marisa Letícia

CRITÉRIO	SIM	NÃO
A edificação foi entregue com pintura		
A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes		
A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos		
A edificação foi entregue com esquadrias completas		
ANALISE	100%	

Fonte: Adaptado pela autora (2025).

A obra do edifício foi entregue com todos os acabamentos e, embora algumas habitações tenham apresentado problemas com os revestimentos, estes vêm sendo solucionados pela empresa responsável.

A avaliação do desempenho térmico (Tabela 27), da iluminação natural, da ventilação natural cruzada e da orientação das janelas foi conduzida com base no critério de conforto ambiental (C.06).

Em relação à orientação das janelas, é crucial mencionar que uma análise detalhada foi conduzida, seguindo os parâmetros propostos por Salcedo (2007). A orientação das janelas desempenha um papel significativo na eficiência energética e no conforto ambiental de um edifício. Portanto, avaliar e otimizar essa orientação é um passo importante no projeto arquitetônico.

Tabela 27 - Insolação ideal por cômodo do edifício Marisa Letícia

CÔMODO	ORIENTAÇÃO	AVALIAÇÃO		
		Bom	Regular	Ruim
TIPOLOGIA A				
Sala e Cozinha	NO;			
Dormitório 1	SE;			
Dormitório 2	SE;			
Banheiro	-			
Lavanderia	NO;			
TOTAL		20%	60%	20%
TIPOLOGIA B				
Sala	NO;			
Cozinha e Lavanderia	SE;			
Dormitório1	NO;			
Dormitório 2	NO;			
Banheiro	SE;			
TOTAL		20%	80%	0%
Análise Total		20%	70%	10%

Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Como foi possível observar, as salas de ambas as tipologias existentes estão com a incidência solar adequada. Entretanto, o banheiro da tipologia A não possui abertura para o exterior, o que classifica sua insolação como ruim. Todos os outros cômodos possuem janelas, apesar de suas orientações não serem as ideais.

A sala das duas tipologias destacou-se por apresentar a melhor exposição solar, conferindo a classificação de 'bom' para 20% dos cômodos analisados. Na Tipologia A, os dormitórios e a lavanderia foram classificados como 'regulares', e na Tipologia B, os dormitórios, o banheiro e a cozinha integrada à lavanderia foram classificados como 'regulares', totalizando 70% dos cômodos. Por fim, o banheiro da Tipologia A foi considerado como 'precário', totalizando 10% dos cômodos.

No parâmetro de acessibilidade (C.07), foi analisado se o edifício Marisa Letícia cumpre os requisitos da Norma ABNT NBR 9050, visando garantir condições de acessibilidade a todos os moradores nos espaços coletivos e nas unidades destinadas a PCDs. O edifício possui seis unidades habitacionais adaptadas para PCDs, as quais analisamos com a implementação do módulo de giro de uma cadeira de rodas para avaliar sua qualidade (Figura 95).

Figura 95 - Planta da tipologia A adaptada para PCDs – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Disponibilizado por Integra Desenvolvimento Urbano (2023). Adaptado pela autora (2025).

As diretrizes de acessibilidade para os apartamentos foram estabelecidas com base na NBR 9050 (2020). O edifício obteve um resultado de 62% positivo, contra

38% negativo (Tabela 28).

Tabela 28 - Diretrizes para habitação com desenho universal aplicados ao edifício Marisa Letícia

DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL	SIM	NÃO
Habitação com 1 pavimento		
Pisos antiderrapantes e sem desníveis no interior		
Portas ≤ 0,80m e alcance a ≤ 0,90m		
Aberturas de largura ≤ 1,50m		
Parapeitos baixos que permitam vista do exterior por cadeirantes		
Acessos sem desníveis		
Circulação horizontal com largura mínima de 1,10m		
Elevadores que dão acesso aos outros pavimentos		
ANÁLISE	62%	38%

Fonte: Adaptado pela autora (2025).

No parâmetro de segurança (C.08), a análise (Tabela 29) verificou o atendimento do edifício quanto às medidas de segurança necessárias contra incêndios e assaltos. Essa avaliação incluiu a verificação da presença de elementos como portaria, a presença de porteiro, disponibilidade de extintores e a existência de portas corta-fogo nas saídas de emergência. Esses aspectos são fundamentais para garantir a segurança dos ocupantes do edifício, prevenindo e mitigando potenciais riscos relacionados a incêndios e eventos de segurança.

Tabela 29 - Critérios de segurança do edifício Marisa Letícia

CRITÉRIO	SIM	NÃO
Presença de porteiro, gradil ou detectores eletrônicos (biometria) para acesso somente com permissão dos moradores		
Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso		
Existência de portas corta fogo em saídas de emergência		
ANÁLISE	100%	

Fonte: Adaptado pela autora (2025).

O edifício conta com um conjunto de medidas de segurança para garantir a proteção dos seus moradores e visitantes. Isso inclui a presença de uma portaria na entrada com serviço de porteiro, gradil que impede a passagem sem autorização (Figura 96), extintores, brigada de incêndio e portas corta-fogo.

Figura 96 - Gradil de segurança do edifício Marisa Letícia



Fonte: Acervo da autora (2024).

Para a análise de sustentabilidade (C.09) foram utilizados os seus três pilares: econômico, social e ambiental (Tabela 30). O critério social baseia-se na avaliação da contribuição social para os moradores do edifício e para o entorno. O critério ambiental examina aspectos como a presença de coletores de água de chuva, a utilização de painéis solares para aproveitamento da energia solar, a incorporação de estratégias para o aproveitamento da iluminação natural, a implementação de sensores de presença em espaços coletivos, a existência de locais para reciclagem de lixo, a utilização da cobertura do edifício e a presença de vegetação. O critério econômico trata sobre a otimização dos materiais de acabamento, além de sua durabilidade.

Tabela 30 - Indicadores de Sustentabilidade no edifício Marisa Letícia

PILARES DA SUSTENTABILIDADE	CRITÉRIO	SIM	NÃO
Social	Promove equidade entre os moradores do edifício e do entorno		
	O entorno oferece saúde, a educação, cultura e o lazer		
Ambiental	Conservação de água		
	Eficiência energética		
	Local para separação do lixo reciclável		
	Uso das coberturas do edifício		

	Presença e integração de vegetação		
Econômico	Materiais estruturais e de acabamento de alta durabilidade		
	Opções financeiramente viáveis para manutenção		
ANÁLISE		89%	11%

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

No pilar social, a sustentabilidade foi atendida através do critério de contribuições sociais para os moradores do edifício e para o entorno, uma vez que a área ocupada pelo edifício gerava um grande vazio urbano na região.

No pilar ambiental, a sustentabilidade o edifício não atende apenas o critério de conservação de água, já que possui local para a separação adequada do lixo, eficiência energética e utiliza a cobertura do edifício como área comum para a sociabilização dos moradores.

No aspecto econômico, o edifício atendeu a todos os critérios. Deste modo, a análise revelou que 89% dos parâmetros de sustentabilidade foram atendidos.

Para o parâmetro de adaptabilidade e flexibilidade (C.10), verificou-se que o edifício não possui flexibilidade para a readequação de espaço (Tabela 31).

Tabela 31 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação do edifício Marisa Letícia

CRITÉRIO	**SIM**	**NÃO**
É possível colocar divisórias provisórias nas áreas conjugadas		
Futuras intervenções podem ser feitas sem prejudicar iluminação e ventilação natural		
Há intercomunicação fluida entre ambientes		
O layout proposto pode ser modificado		
Os cômodos podem ter seu uso alterado		
ANÁLISE	60%	40%

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O parâmetro impacto na construção (C.11) verificou os métodos construtivos do edifício quanto ao atendimento das características arquitetônicas do contexto de forma a não prejudicar o entorno próximo, considerando sua localização (Ambiência do Centro Histórico de São Paulo). Neste parâmetro, o edifício se dispôs de forma harmônica com o entorno, adaptando sua implantação ao terreno, de forma a obter o maior aproveitamento possível.

5.3.2 Padrões de moradia do edifício Marisa Letícia

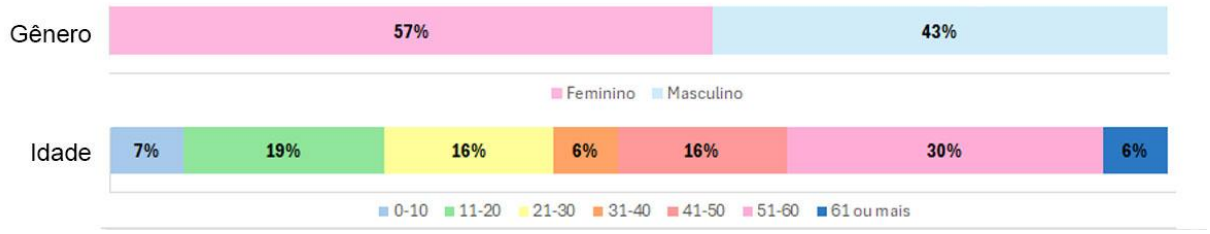
O questionário aplicado aos moradores do edifício Marisa Letícia foi aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisa da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da UNESP, com o número do Parecer: 6.787.750. Para aplicação dos questionários foram contatados o representante da ULCM e a síndica do edifício. Nesta seção, é apresentada a análise referente ao estudo de caso do edifício Marisa Letícia através da percepção dos usuários.

Os questionários foram aplicados no dia 28 de junho de 2024, com o auxílio do Grupo de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos. Foram 32 questionários respondidos, representando 13% das 247 unidades habitacionais do empreendimento.

5.3.2.1 Características socioeconômicas dos moradores (D.01)

A primeira dimensão a ser analisada refere-se às características socioeconômicas dos moradores (D.01). Como se pode observar na Figura 97, os integrantes das famílias dos moradores entrevistados são, em sua maioria, mulheres (57%), enquanto os homens representam 43%. A maioria dos integrantes das famílias dos entrevistados (30%) possui entre 51 e 60 anos.

Figura 97 - Gênero e Idade dos moradores - Edifício Marisa Letícia



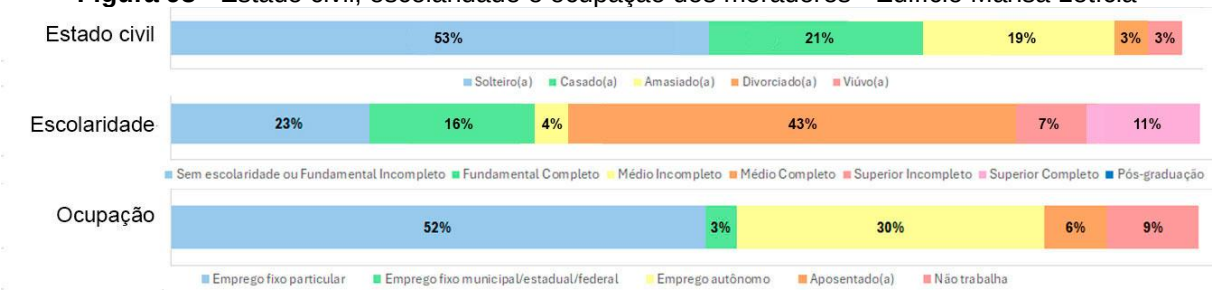
Fonte: Elaborado pela autora (2025).

No que se refere ao estado civil, a maioria dos moradores (53%) são solteiros, 21% são casados, 19% possuem união estável, 3% são divorciados e outros 3% são viúvos. Quanto ao grau de escolaridade, a maioria (43%) possui ensino médio completo, apenas 11% possuem ensino superior completo, 7% possuem ensino superior incompleto, 16% possuem ensino fundamental completo, 4% possuem ensino médio incompleto e 23% possuem apenas uma parte do ensino fundamental

ou não possui escolaridade alguma.

Nenhum dos entrevistados relatou ser pós-graduado ou morar com alguém que possua esse nível de escolaridade. Ressalta-se que, para a análise dos dados de estado civil, foram excluídas as crianças, da mesma forma que, para a análise de escolaridade, foram excluídas as crianças e adolescentes que estão com o ensino “incompleto” por ainda o estarem cursando de acordo com sua idade. Em relação à ocupação, a maioria (52%) possui emprego fixo particular, 3% possuem cargo público, 30% são autônomos, 6% são aposentados e apenas 9% não trabalham (Figura 98).

Figura 98 - Estado civil, escolaridade e ocupação dos moradores - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Sobre a composição familiar (Figura 99), a maioria (31%) das famílias é composta por duas pessoas. 22% dos entrevistados moram sozinhos. 28% das famílias são compostas por 3 pessoas, enquanto 9% das famílias são compostas por 4 pessoas e outros 9% são compostas por 5 pessoas.

Figura 99 - Composição familiar dos moradores – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quando perguntados sobre a situação habitacional em que viviam anteriormente, 69% afirmaram que viviam em habitação individual com a família, normalmente pagando aluguel; 3% relataram que viviam em habitação coletiva sozinhos; 13% moravam em habitação individual sozinhos; 9% moravam em habitação coletiva com a família; e 6% em apenas um cômodo, também com a família. 4% relataram viver anteriormente em um cômodo sozinho e outros 4% em um quarto em habitação coletiva.

A maioria dos entrevistados (90%) afirmou não participar de qualquer

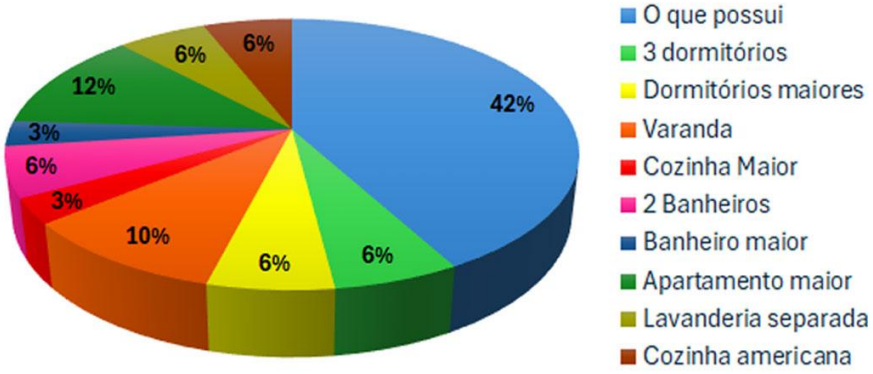
programa governamental, enquanto apenas 10% afirmaram participar do Bolsa Família.

5.3.2.2 Percepção dos usuários sobre suas moradias e padrões domésticos

Para analisar a percepção dos usuários sobre suas moradias (D.03), os moradores foram questionados sobre a composição de suas moradias atuais e do que eles considerariam ideal.

Quando questionados sobre como seria a moradia ideal (Figura 100), a maioria dos entrevistados (41%) disse que o apartamento onde moram atualmente já era o ideal. Entretanto 6% dos entrevistados gostariam de ter um apartamento maior, outros 6% com um dormitório a mais e 9% com dormitórios maiores. Além disso, 6% gostariam de ter mais um banheiro, 13% desejariam ter sacada, 3% gostariam de possuir uma cozinha maior e 6% gostariam de um banheiro maior.

Figura 100 - Moradia ideal segundo os entrevistados – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

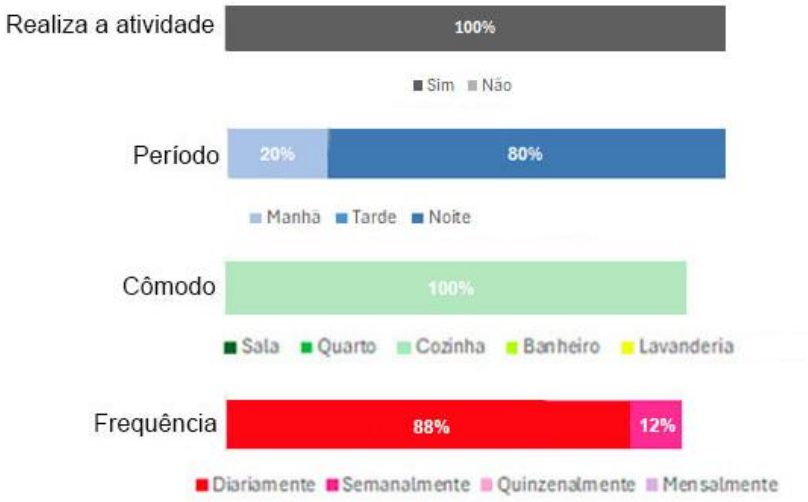
Os padrões domésticos (D.06) foram subdivididos entre atividades domésticas, trabalhos produtivos, descanso e lazer dos usuários.

Nas tarefas domésticas foram analisadas as atividades domésticas reprodutivas, dentre as quais estão: preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça (Figura 101), cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos (Figura 102), pequenos reparos ou manutenção do domicílio (Figura 103), limpeza e organização do domicílio (Figura 104), cuidar de outras pessoas ou animais (Figura 105), guardar pertences pessoais (Figura 106), guardar utensílios domésticos (Figura 107), fazer refeições (Figura 108).

Com relação ao preparo dos alimentos, arrumação da mesa e lavagem das

louças, 100% dos entrevistados realizam essas atividades, sendo 20% no período da manhã e 80% no período da noite.

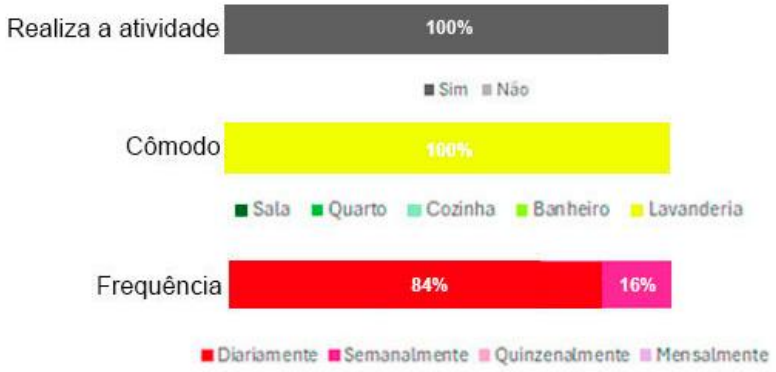
Figura 101 - Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

O cuidado com roupas e sapatos é realizado por 100% dos entrevistados, sendo que a maioria (84%) realiza a atividade diariamente e, em 100% das respostas, na lavanderia.

Figura 102 - Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Os questionários revelaram que a maioria dos moradores (56%) realiza pequenos reparos em sua moradia, porém raramente.

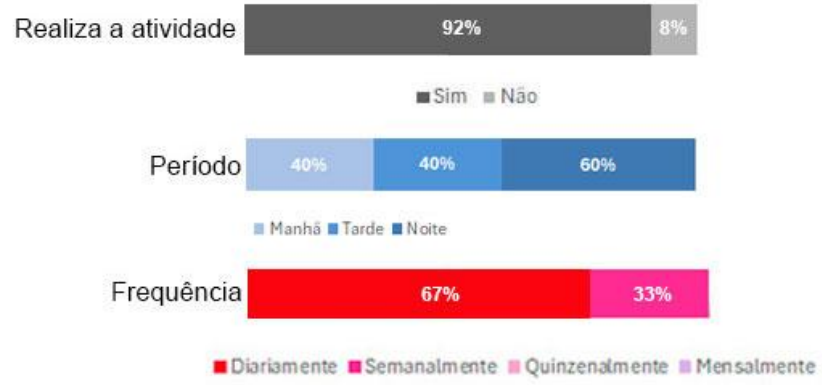
Figura 103 - Fazer pequenos reparos ou manutenção do domicílio – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto à limpeza e organização do domicílio, 92% dos entrevistados realizam esta atividade, em sua maioria (60%) no período da noite, sendo que 67% a realizam diariamente e 33% semanalmente.

Figura 104 - Limpeza e organização do domicílio – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quando perguntados se cuidavam de outras pessoas ou animais em suas moradias, 48% responderam afirmativamente, tendo sido relatados os cuidados com familiares ou animais de estimação.

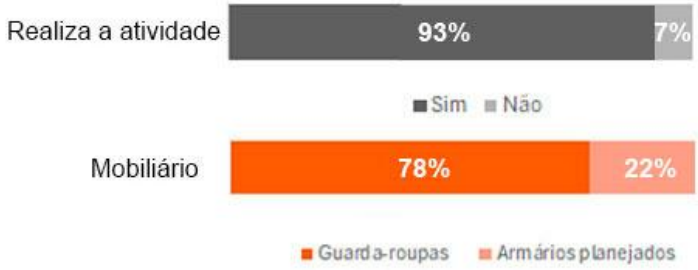
Figura 105 - Cuidar de outras pessoas ou animais – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A maioria dos entrevistados (93%) relatou guardar seus pertences pessoais em guarda-roupas convencionais (78%) ou armários planejados (22%).

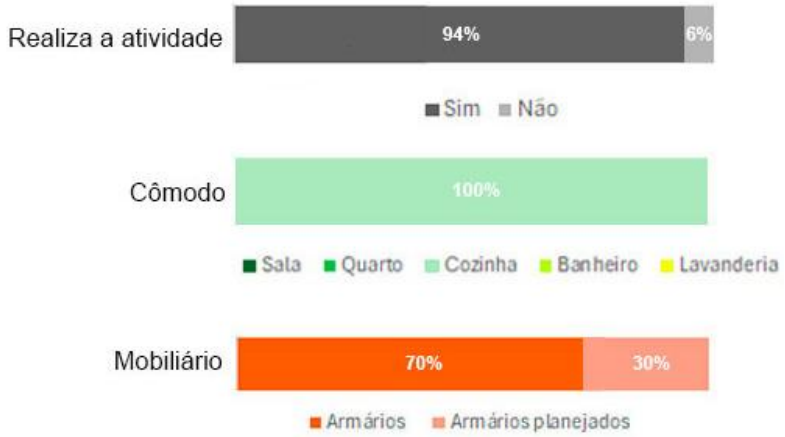
Figura 106 - Guardar pertences pessoais – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Já para guardar os utensílios domésticos, atividade realizada por 94% dos entrevistados, o cômodo escolhido em 100% dos casos foi a cozinha, sendo 70% em armários convencionais e 30% em armários planejados.

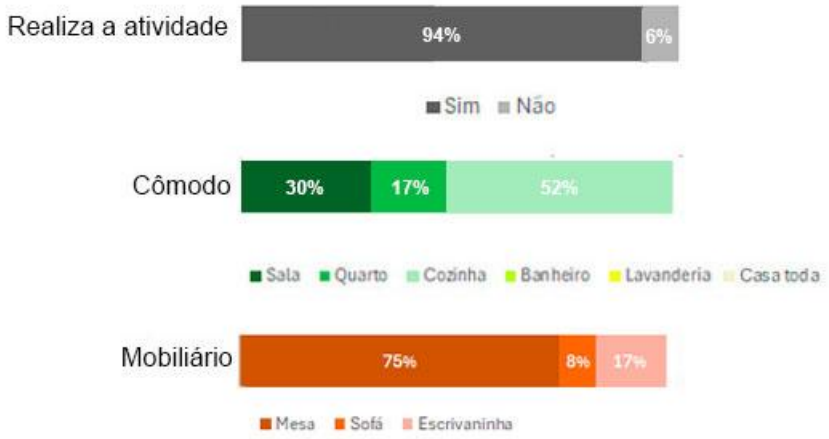
Figura 107 - Guardar utensílios domésticos – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto à realização das refeições, 94% dos entrevistados realizam a atividade no domicílio, sendo 30% na sala, 17% no quarto e 52% na cozinha. Além disso, 75% dos entrevistados disseram realizar a atividade na mesa, 8% no sofá e 17% em uma escrivaninha no dormitório.

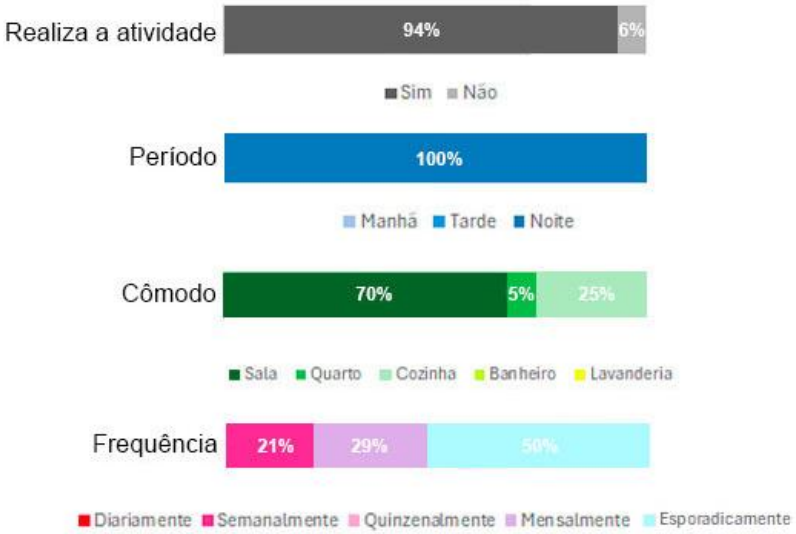
Figura 108 - Fazer as refeições – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Já no que diz respeito às atividades de descanso e lazer, podemos observar na Figura 108 que 94% dos entrevistados recebem visitas, sendo 100% no período da noite. O cômodo escolhido para a recepção é, em 70% das vezes a sala, em 5%, o quarto e, em 25%, a cozinha. Essas visitas ocorrem, em 21% das vezes, semanalmente; em 29%, mensalmente e, em 50% das vezes, esporadicamente.

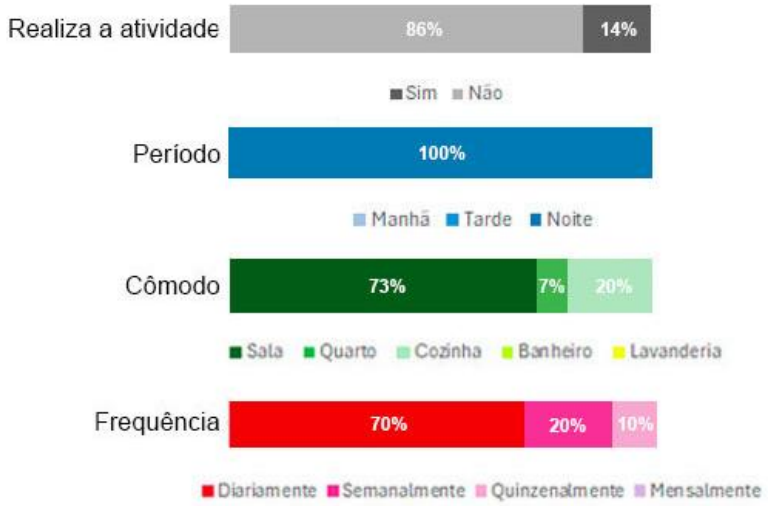
Figura 109 – Receber visitas - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

O convívio familiar (Figura 110) é realizado por 86% dos entrevistados. Em 73% das vezes, acontece na sala; em 7%, no quarto e, em 20%, na cozinha. Esse convívio acontece, em 70% dos casos, diariamente; em 20%, semanalmente e, em 10%, quinzenalmente.

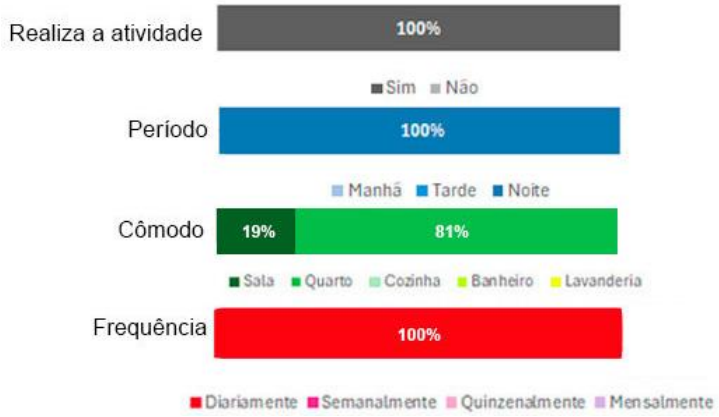
Figura 110 - Convívio Familiar – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto ao descanso (Figura 111), 100% dos entrevistados realizam a atividade, diariamente e no período da noite. A maioria (81%) opta pelo quarto e 19% pela sala.

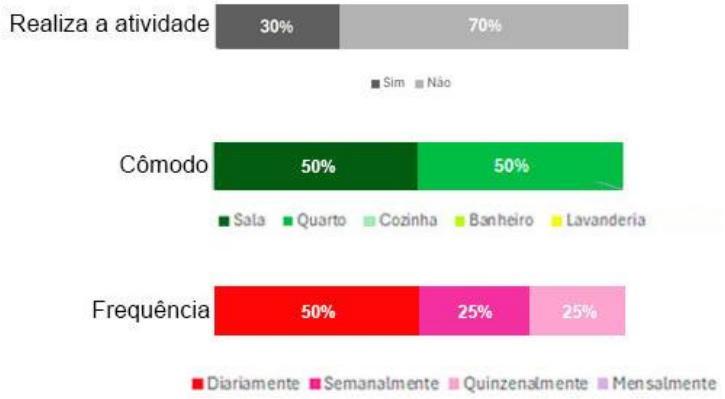
Figura 111 – Descansar – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A prática de jogos (Figura 112) é relatada por apenas 30% dos entrevistados. Desses, 50% realizam a atividade no quarto e os outros 50%, na sala. Além disso, 50% dos entrevistados praticam a atividade diariamente, 25% semanalmente e 25% quinzenalmente.

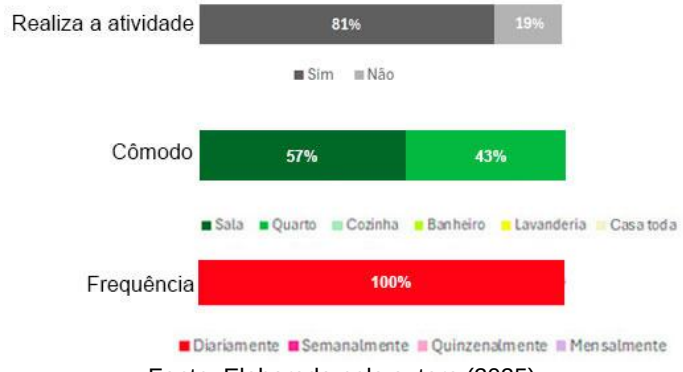
Figura 112 - Jogar (Jogos de tabuleiro, online, etc.) - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

O uso da internet (Figura 113) é realizado por 81% dos entrevistados: 100% do uso é realizado diariamente. Em 57% dos casos na sala e 43% no quarto.

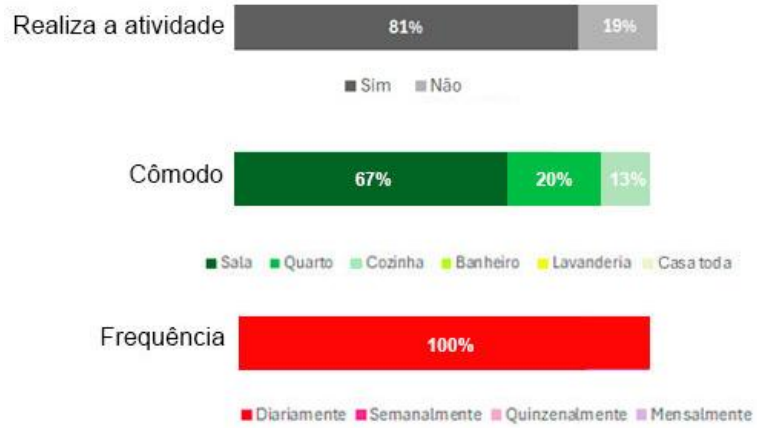
Figura 113 - Navegar na Internet – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A maioria (81%) dos entrevistados relatou ouvir música. Em 67% dos casos, isso ocorre na sala; em 20%, no quarto; e, em 13%, na cozinha. A atividade é realizada diariamente em 100% dos casos (Figura 114).

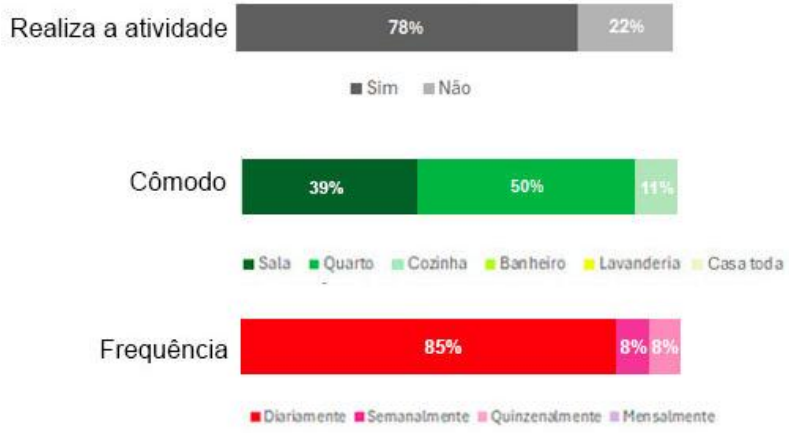
Figura 114 - Ouvir música – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto à leitura, escrita ou estudo (Figura 115), 78% dos entrevistados realizam a atividade, sendo: 39% na sala; 50%, no quarto e, 11%, na cozinha. A frequência é diária em 85% dos casos, semanal em 8% e quinzenal em outros 8%.

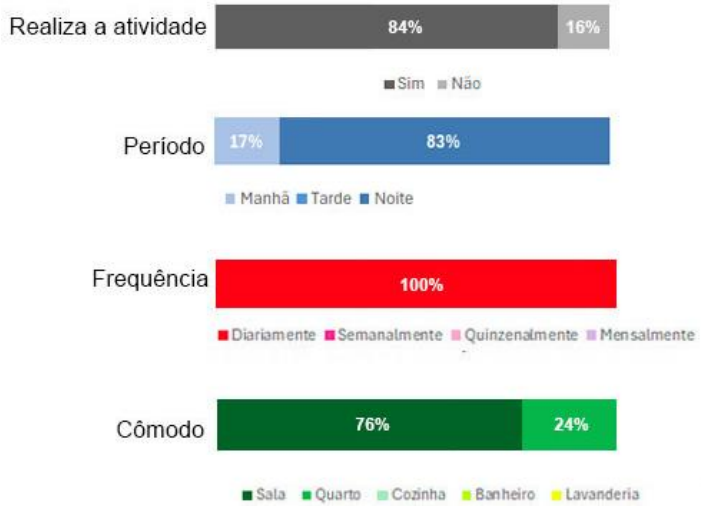
Figura 115 - Leitura/ escrita/ estudo - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A maioria dos entrevistados (84%) relatou assistir TV, 17% o fazem de manhã e 83% a noite. Todos os entrevistados realizam a atividade diariamente. A maioria (76%) opta pela sala e, 24%, pelo quarto (Figura 116).

Figura 116 - Assistir televisão - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

5.3.2.3 Percepção dos usuários sobre os aspectos físicos de sua moradia e padrões comportamentais

Para a análise da satisfação dos moradores com relação ao tamanho do apartamento, 88% responderam que estão satisfeitos e 13% que não estão. Todos os que responderam não estar satisfeitos disseram apenas que gostariam que o apartamento fosse maior.

Com relação à disposição dos cômodos, 94% disseram gostar, enquanto 6% disseram não gostar. Ainda sobre os cômodos, foi elaborada uma nuvem de palavras (Figura 117) com os cômodos mais citados como mais ou menos apreciados, estando em verde os que gostam e em vermelho os que não gostam. O tamanho das palavras está proporcional à quantidade de vezes em que foram mencionadas.

Figura 117 - Nuvem de palavras dos cômodos – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Também foi questionado aos moradores se eles consideravam o apartamento acessível para pessoas idosas ou com alguma limitação física: 81% responderam que sim, enquanto 19% consideraram que não.

Sobre a altura ou pé-direito e os acabamentos (piso, paredes e tetos), 97% consideram o pé-direito bom, enquanto 3% o consideram baixo. Já sobre os acabamentos (piso, paredes e tetos), 59% dos usuários os consideram bons, enquanto 41% os consideram ruins. Dentre os moradores que consideraram os acabamentos ruins, suas justificativas foram que os pisos e revestimentos foram mal colocados e/ou acabaram se soltando (Figura 118).

Figura 118 - Pisos e revestimentos soltando - Edifício Marisa Letícia



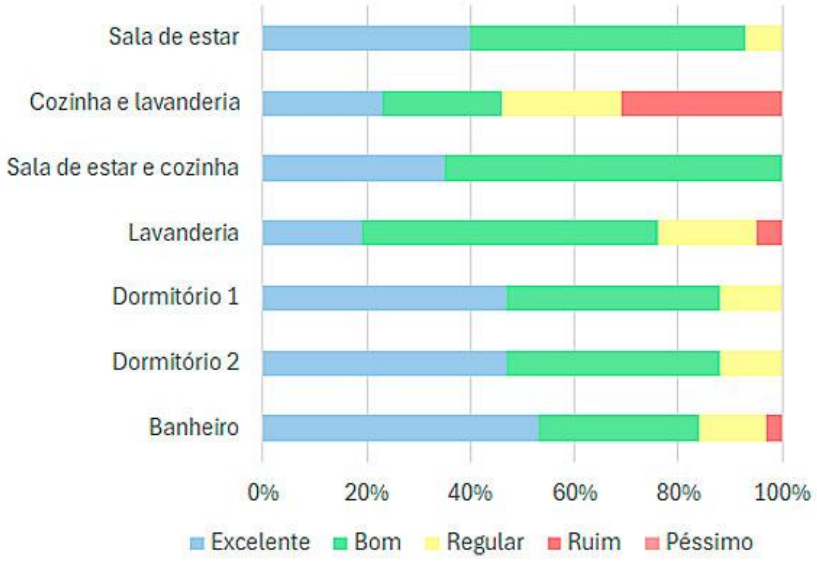
Fonte: Acervo da autora (2024).

Em relação ao tamanho dos cômodos, elaborou-se um gráfico com a porcentagem de satisfação dos usuários (Figura 119). Ressalta-se que os moradores da tipologia A responderam a respeito dos cômodos: Sala e cozinha, Lavanderia, Dormitório 1, Dormitório 2 e Banheiro. Já os moradores da tipologia B responderam a respeito dos cômodos: Sala de estar, Cozinha e Lavanderia, Dormitório 1, Dormitório 2 e Banheiro.

Pela opinião dos usuários não houve nenhum cômodo com o tamanho considerado precário, diferente do que pudemos observar através da análise segundo os parâmetros de Boueri (2004) em Tipos de Habitação (C.02). Segundo os moradores, de maneira geral, a maioria considera o tamanho dos cômodos como

excelente ou bom.

Figura 119 - Satisfação quanto ao tamanho dos cômodos – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Apesar da análise técnica ter considerado o tamanho dos cômodos como “precários” em 90% dos casos, na opinião dos moradores, nenhum cômodo foi classificado dessa forma. A classificação dos moradores foi de “ruim” apenas para a cozinha integrada à lavanderia (31%), para a lavanderia (5%) e para o banheiro (3%). Assim como não houve espaços considerados “excelentes” na análise técnica, pela opinião dos moradores, essa classificação variou de 19% a 53% para todos os cômodos. Segundo Pato e Higuchi (2022), as crenças estão ligadas a objetos, eventos, situações ou experiências prévias, como marcos de referência, o que justifica a discrepância entre os resultados técnicos e a percepção dos usuários.

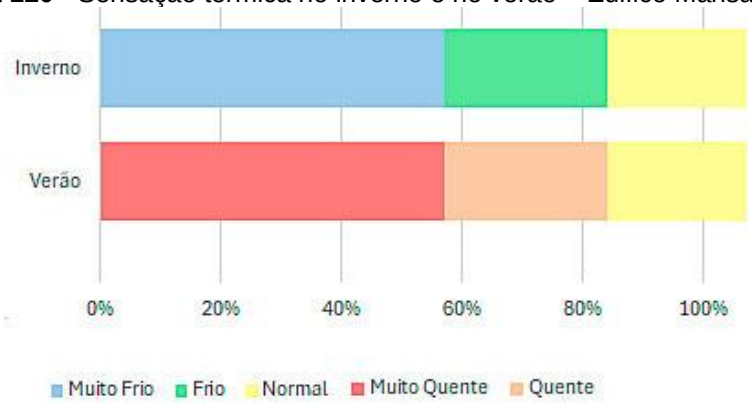
Com relação ao conforto acústico, foi questionado aos entrevistados sobre os ruídos externos. Desses, 51,5% afirmaram não ouvir esses ruídos, enquanto 48,5% afirmaram ouvir ruídos da movimentação da rua e de obras nas redondezas. A análise revelou que as unidades habitacionais mais próximas à Rua Maria Domitila apresentavam menor ruído em relação às unidades mais próximas à Avenida Rangel Pestana.

Já no que diz respeito à privacidade, 87% afirmaram sentir-se confortáveis com sua privacidade, enquanto 13% relataram que não se sentem totalmente privados.

Quanto ao conforto térmico (Figura 120), a maioria dos entrevistados (47%)

considerou a temperatura normal no verão, 31% consideraram que é quente, e 22% consideraram que é muito quente. No inverno, 23% dos entrevistados consideraram a temperatura normal, 27% classificaram-na como fria, e a maioria (50%) respondeu que é muito fria.

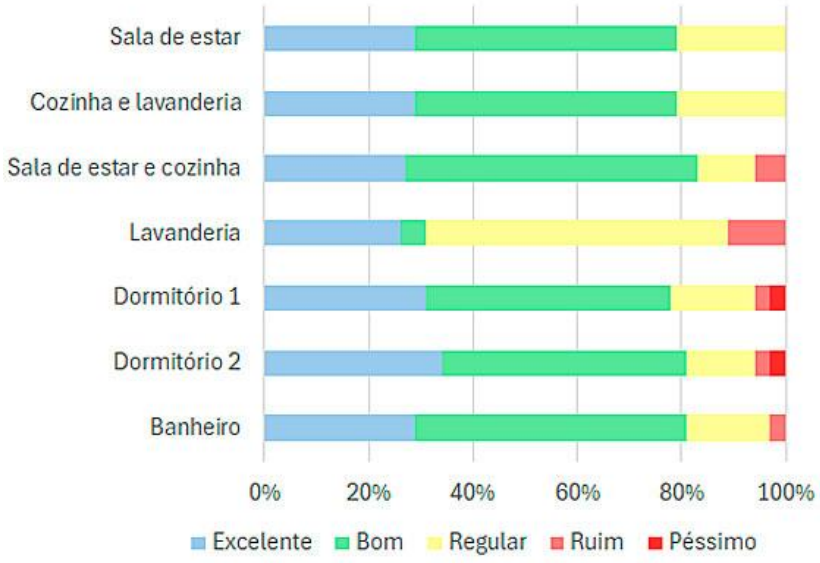
Figura 120 - Sensação térmica no inverno e no verão – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Ainda sobre o conforto térmico nos cômodos (Figura 121), 3% dos moradores relataram que o conforto térmico nos dormitórios é péssimo, enquanto outros 3% o consideraram ruim.

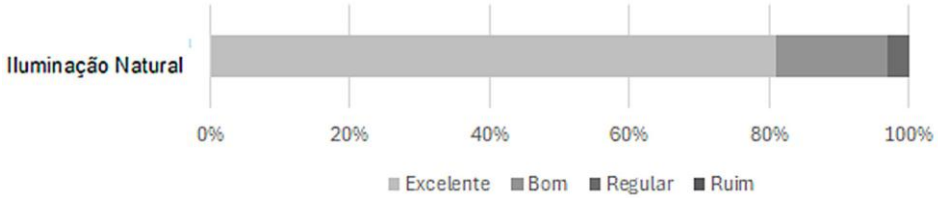
Figura 121 - Conforto térmico nos cômodos do apartamento – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Em relação a avaliação da iluminação natural no apartamento (Figura 122), a maioria dos entrevistados (81%) respondeu que ela é excelente, 16% que é boa e 3% que é regular.

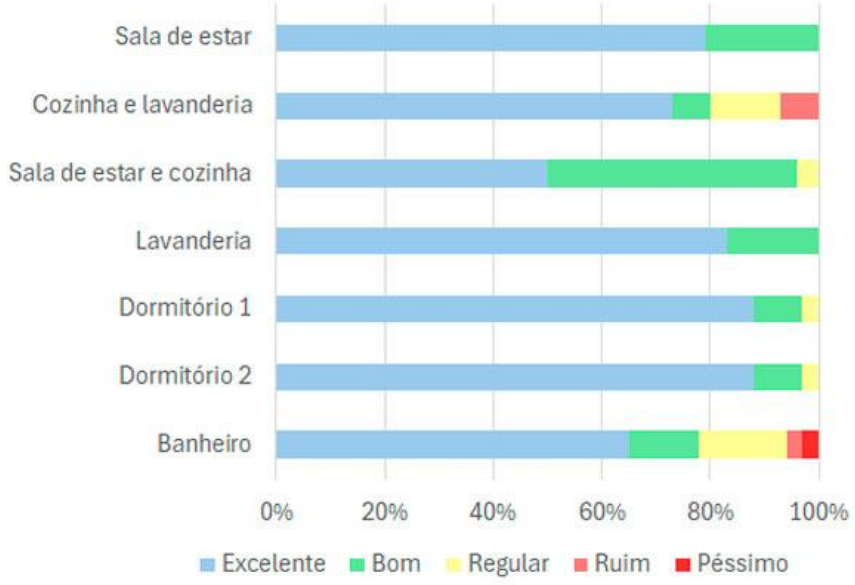
Figura 122 - Iluminação natural (sol) que entra no apartamento – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A análise individual da iluminação natural por cômodos (Figura 123) revelou que a maioria dos moradores está satisfeita em todos os cômodos, dos quais se destacam positivamente a sala de estar, a sala conjugada à cozinha e os dormitórios. Por outro lado, destacam-se negativamente a cozinha integrada à lavanderia e o banheiro, que receberam as únicas avaliações de “ruim” ou “precário”.

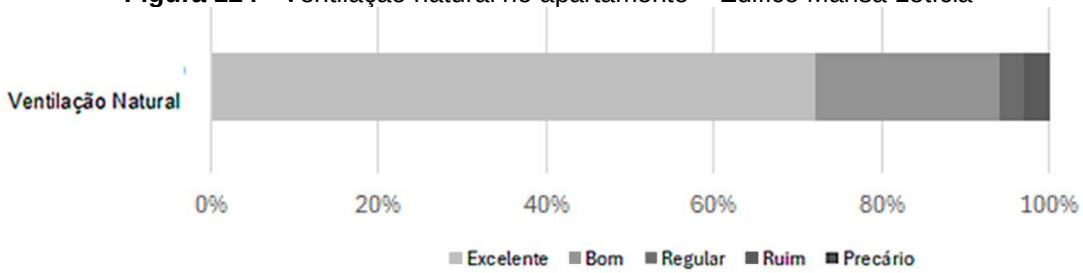
Figura 123 - Iluminação natural (sol) em cada cômodo do apartamento – Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto à ventilação natural nos apartamentos (Figura 124), a maioria (72%) a considerou excelente, 22% consideraram boa, 3% regular e outros 3% ruim.

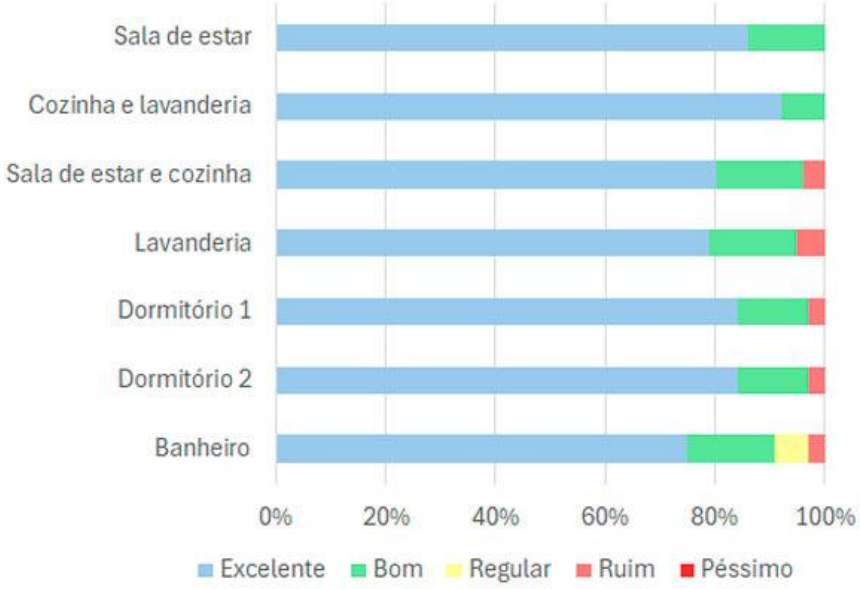
Figura 124 - Ventilação natural no apartamento – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A análise da ventilação natural individual dos cômodos do apartamento (Figura 125) revelou que a maior satisfação dos usuários está na cozinha integrada à lavanderia, enquanto a menor está no banheiro.

Figura 125 - Ventilação natural nos cômodos do apartamento – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

5.3.2.4 Percepção dos usuários sobre os espaços coletivos e padrões coletivos e comportamentais do edifício Marisa Letícia

Na percepção dos usuários sobre o edifício Marisa Letícia (D.07), também foram analisados os padrões coletivos (D.04), nos quais os moradores foram entrevistados para coletar suas percepções sobre o funcionamento do edifício. A pesquisa visou identificar aspectos relevantes, explorando as experiências e expectativas dos moradores.

Em relação ao ambiente coletivo que os entrevistados mais gostam, 19% dos moradores responderam que é o terraço com churrasqueira, 9% disseram ser o salão de festas, 3% mencionaram os corredores, outros 3% a quadra e outros 3% os jardins. A maioria (63%) respondeu não ter um ambiente coletivo de preferência ou não frequentar esses espaços.

Já com relação aos ambientes coletivos que os moradores menos gostam, 3% disseram não gostar da portaria, 3% dos corredores, 3% dos jardins e outros 3% do parquinho. Enquanto a maioria (88%) afirmou não ter nenhum ambiente que não goste ou não frequente e, por isso, não soube opinar.

Quanto às características do edifício, os entrevistados avaliaram, em uma escala de cinco pontos (excelente, bom, regular, ruim, péssimo), a portaria, os corredores, escadas e elevadores, salão de festas/reuniões, aparência externa (fachada e pisos) e aparência interna (pisos, paredes e tetos). Como apresentado na Figura 126, é possível observar que os entrevistados avaliaram positivamente as áreas coletivas (portaria, corredores, escadas, elevadores, salão de festas e reuniões), enquanto a aparência externa, apesar de ser bem avaliada por 94% dos moradores, foi classificada como "péssima" por 6%. Da mesma forma, a aparência interna foi bem avaliada por 97% dos moradores, mas classificada como "ruim" por 3% dos entrevistados

Figura 126 - Avaliação dos entrevistados sobre as características do edifício - Edifico Marisa Letícia



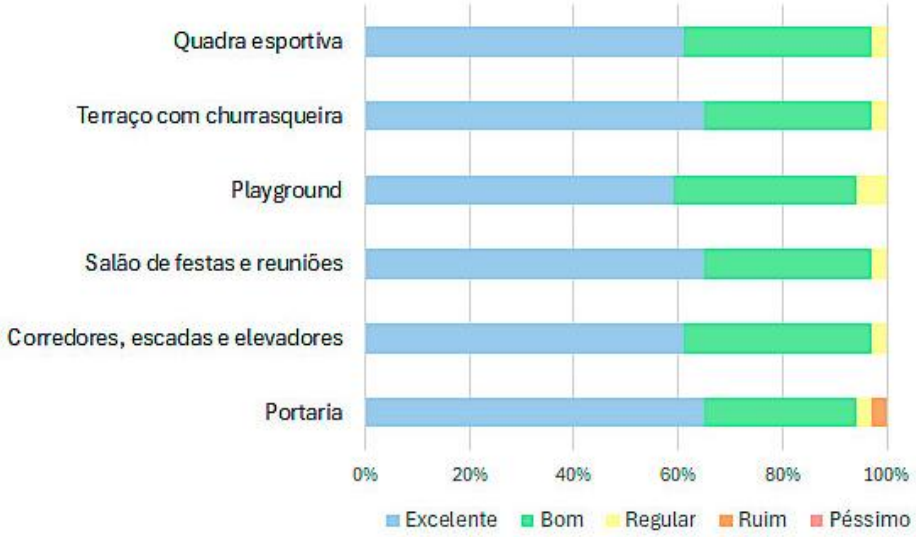
Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quando questionados se o edifício deveria ter alguma outra área comum, 45% disseram que não, enquanto 55% disseram que sim. Dentre os que acharam que sim, as áreas citadas foram: garagem (27%), academia (27%), piscina (13%), horta (7%), praças para convivência (20%) e área para estudo com internet (7%).

Sobre a percepção de segurança, a maioria (94%) se sente segura, enquanto apenas 6% não se sentem seguros dentro do edifício. Em relação às medidas de prevenção de incêndio, 100% dos entrevistados consideram as medidas adequadas.

Quando questionados sobre a acessibilidade nas áreas comuns, a grande maioria considerou todas as áreas comuns acessíveis (Figura 127).

Figura 127 - Avaliação dos entrevistados sobre a acessibilidade nas áreas comuns do edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

5.3.2.5 Percepção dos usuários, padrões comunitários e comportamentais sobre o bairro e vizinhança

Com base nas respostas dos moradores, elaborou-se uma nuvem de palavras (Figura 128) com o que eles apontaram como as vantagens e desvantagens de morar no Brás. As palavras em verde foram as mais usadas para descrever as vantagens e, em vermelho, as desvantagens, com o tamanho das palavras relacionado à frequência de sua utilização.

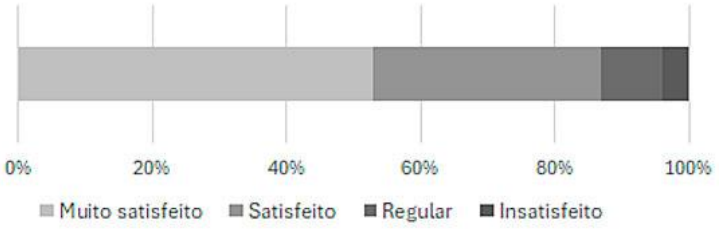
Figura 128 - Nuvem de palavras sobre vantagens e desvantagens de morar no bairro do Brás



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Já com relação à percepção dos usuários sobre o bairro do Brás (D.05), a maioria dos entrevistados (53%) sente-se muito satisfeita, 34% sentem-se satisfeitos, 9% consideram o bairro regular e apenas 3% sentem-se insatisfeitos (Figura 129).

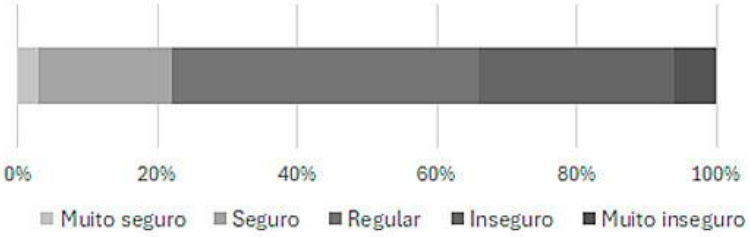
Figura 129 - Satisfação dos usuários do bairro do Brás



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quando perguntados sobre a sensação de segurança no bairro (Figura 130), a maioria dos moradores (44%) relatou sentir-se regularmente segura, 28% sentem-se inseguros e 6% muito inseguros. Já 19% relataram sentir-se seguros e, apenas 3%, muito seguros.

Figura 130 - Sensação de segurança dos usuários do bairro do Brás



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

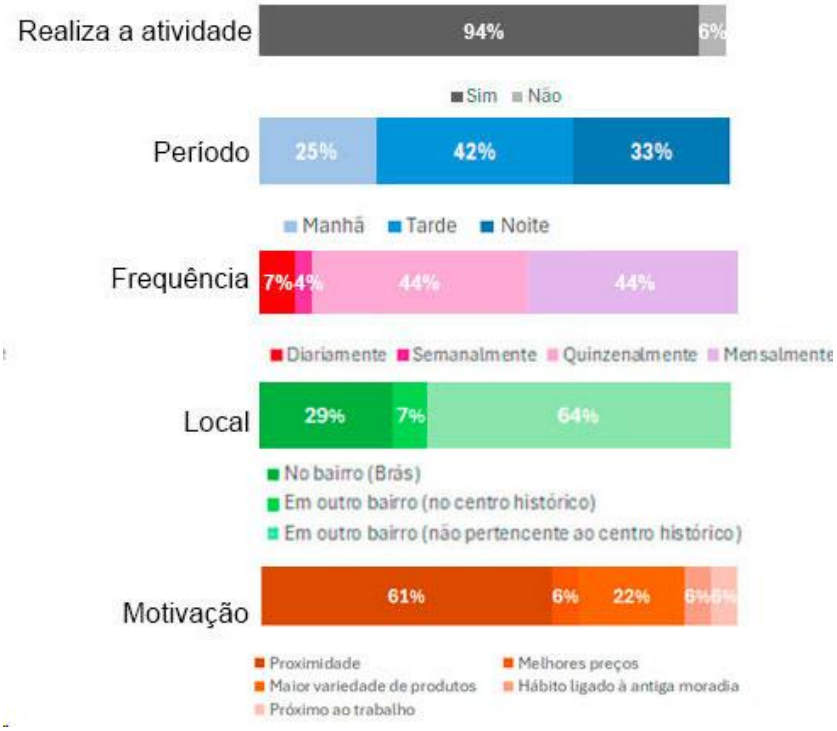
Os moradores foram questionados se gostariam de residir em outra região da cidade, caso pudessem: 66% disseram que não morariam em outra região, pois já estão acostumados e gostam do centro; 34% disseram que morariam em outra região. A região mais citada foi a Mooca, seguida pelo Ipiranga e Belenzinho. Também foi relatado o desejo de morar em uma região menos perigosa.

Alguns moradores disseram que, quando se tornou pública a implementação do empreendimento no bairro, houve certa repulsa por parte da vizinhança, que acreditava que os moradores trariam malefícios estéticos e de bem-estar para o bairro, mas, com o passar do tempo, essa percepção externa foi se alterando.

Com relação aos padrões comunitários (D.08), na Figura 131, podemos observar que 29% dos moradores frequentam mercados no próprio bairro; 7%, em outro bairro, porém ainda no centro histórico; e 64%, em outros bairros da cidade. Esses valores se devem ao fato de a maioria ir ao mercado no bairro da Mooca, ao lado do Brás. Além disso, 25% realizam a atividade de manhã, 42%, à tarde, e 33%, à noite. A frequência das compras é diária em 7% dos casos, semanal em 4%, quinzenal em 44% e mensal em outros 44%. A motivação pela escolha do local é:

em 61%, a proximidade; em 6%, os melhores preços; em 22%, a maior variedade de produtos; em 6%, o hábito pela proximidade com a moradia anterior; e, em outros 6%, a proximidade do trabalho.

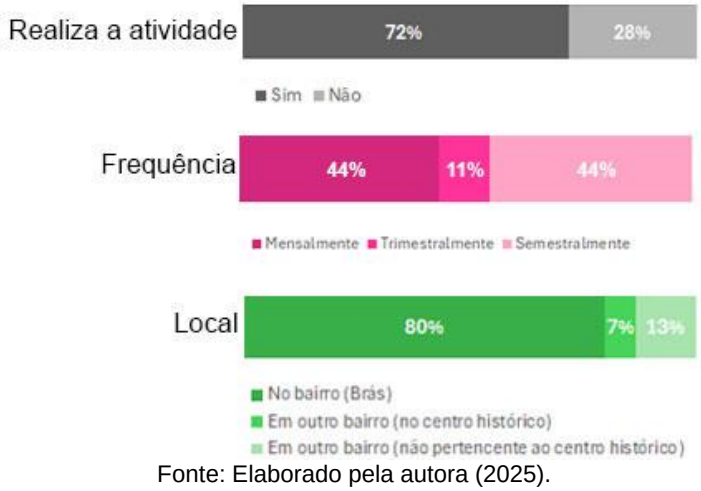
Figura 131 - Ir ao mercado – Edifico Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto aos atendimentos de saúde (Figura 132), 72% dos entrevistados relataram utilizar o serviço, sendo 80% no próprio bairro do Brás, 7% em outro bairro pertencente ao centro histórico e 13% em outros bairros da cidade. Os que utilizam o serviço em outro bairro que não o Brás, alegaram utilizá-lo no bairro de sua moradia anterior por costume ou no serviço próximo ao seu trabalho atual.

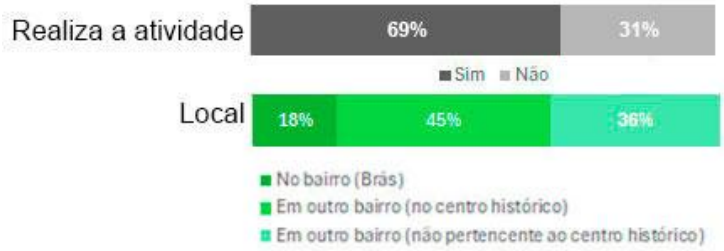
Figura 132 - Atendimentos à saúde - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

As atividades profissionais (Figura 133) são realizadas por 69% dos entrevistados. A maioria (71%) trabalha em outros bairros que não o Brás ou bairros pertencentes ao centro histórico, enquanto 14% trabalham no centro e, outros 14%, mais especificamente, no Brás.

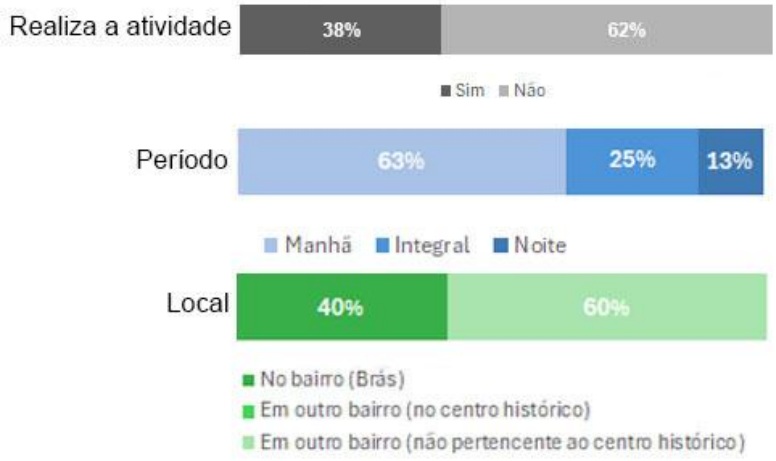
Figura 133 - Atividades profissionais - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Quanto a atividades escolares, 38% realizam a atividade. Entre eles, 63% estudam de manhã, 25% em período integral e 13% à noite. A maioria (60%) realiza a atividade em bairro não pertencente ao centro histórico, enquanto 40% realizam no próprio bairro do Brás (Figura 134).

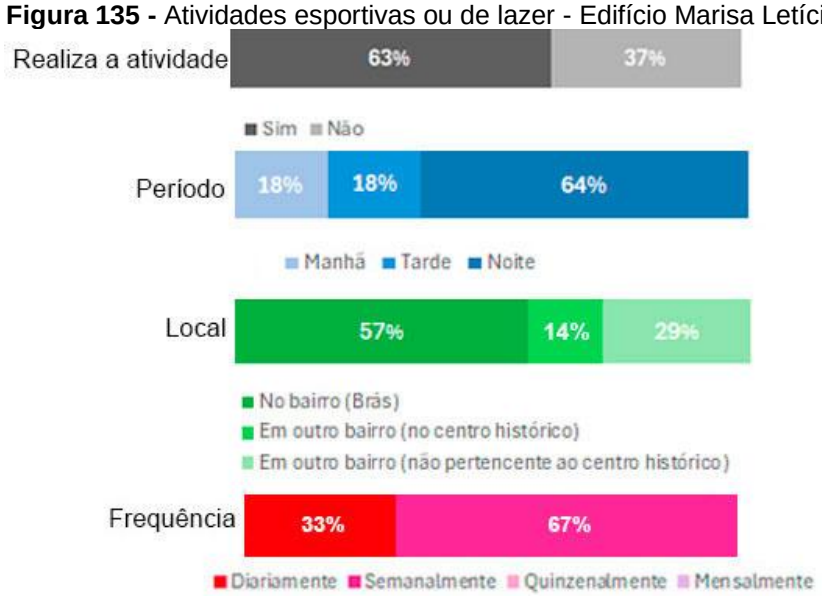
Figura 134 - Atividades escolares - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A maioria dos moradores entrevistados (63%) realiza atividades esportivas ou de lazer, sendo 64% deles no período noturno, 18% à tarde e 18% à noite. Na maioria dos casos (57%), o local escolhido é o próprio bairro do Brás, fato que se deve à promoção de atividades físicas que acontecem todas as terças e quintas no próprio edifício, com preços mais acessíveis aos moradores. O restante dos entrevistados alegou, em 14% das vezes, utilizar outros bairros do centro histórico para realizar as atividades e, em 29%, outros bairros da cidade (Figura 135).

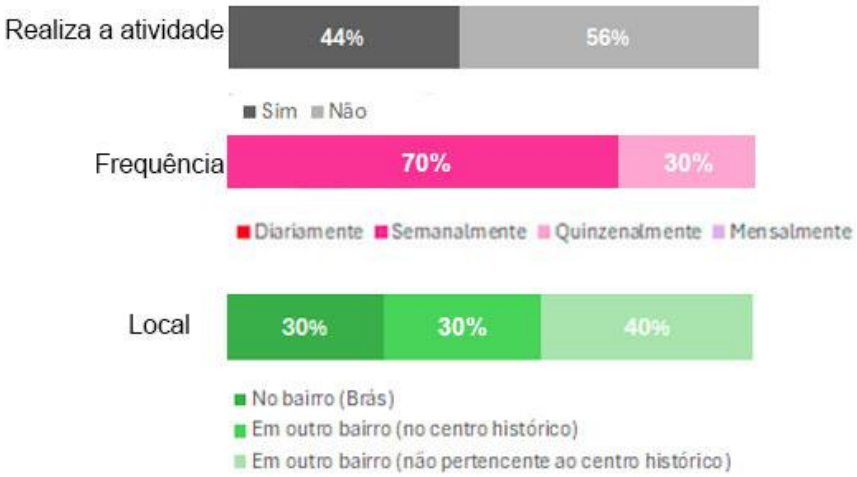
Figura 135 - Atividades esportivas ou de lazer - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

A parte dos moradores que relatou realizar atividades sociais (44%) costuma fazê-lo em 70% dos casos, semanalmente, e em 30%, quinzenalmente. O local escolhido, em 30% dos casos, é o próprio bairro do Brás, em outros 30%, outro bairro do centro histórico e, em 40%, outros bairros pertencentes ao restante da cidade (Figura 136).

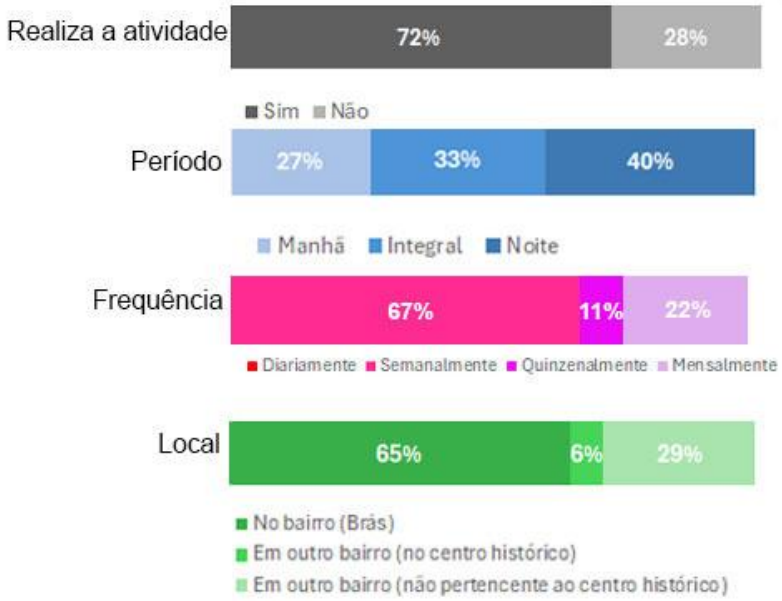
Figura 136 - Atividades sociais - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

E, por fim, 72% dos entrevistados realizam atividades religiosas, sendo a maioria (40%) realizada à noite. As atividades são realizadas semanalmente por 67% dos entrevistados, quinzenalmente por 11% e mensalmente por 22%. O local escolhido é, em 65% dos casos, o bairro do Brás; em 6%, outros bairros do centro histórico; e, em 29%, outros bairros da cidade (Figura 137).

Figura 137 - Atividades religiosas - Edifício Marisa Letícia



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Para o deslocamento (Figura 138) até o mercado, atendimento à saúde, atividades esportivas ou de lazer e atividades religiosas, a maioria dos entrevistados relatou ir a pé, devido à proximidade. Já para a realização de atividades sociais, a maioria relatou ir de carro ou moto. Para atividades profissionais e escolares, a maioria relatou utilizar ônibus, trem ou metrô.

Figura 138 - Meios de realização de atividades – Edifico Marisa Letícia

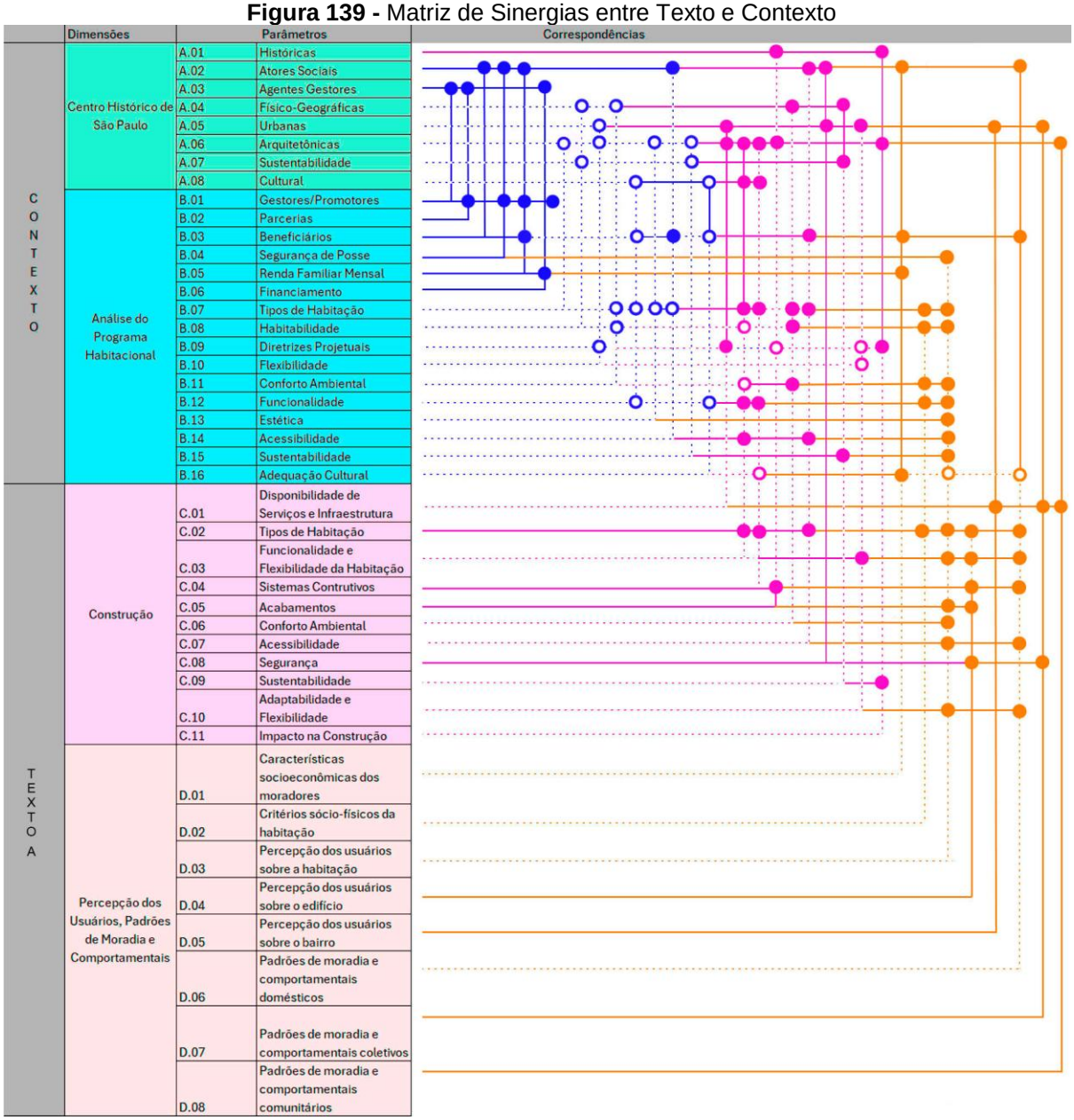


Fonte: Elaborado pela autora (2025).

6 COMPARATIVO ENTRE OS OBJETOS DE ESTUDO

A partir dos resultados das análises, foi elaborada uma matriz de sinergias (Figura 139) que apresenta graficamente as relações atendidas e não atendidas entre o Contexto, através dos parâmetros das dimensões do Centro Histórico de São Paulo e da análise do PMCMV-E, e o Texto, através das dimensões da construção dos estudos de caso (edifícios Dandara e Marisa Letícia).

Figura 139 - Matriz de Sinergias entre Texto e Contexto



Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Ambos os objetos de estudo tiveram resultados semelhantes em relação ao contexto, por estarem inseridos na área central e por terem sido subsidiados pelo

mesmo programa habitacional. Quanto ao texto, as construções, apesar de terem utilizado diferentes métodos (uma sendo uma revitalização e a outra um projeto do zero), também obtiveram resultados semelhantes, de modo que sua representação na matriz sinérgica permaneceu igual. Da mesma forma, a percepção dos usuários foi, em sua grande maioria, positiva em relação às suas moradias, o que também levou à representação igual para os dois edifícios.

Além da Matriz de Sinergias, foi elaborado um quadro comparativo entre os parâmetros e padrões de análise da construção dos dois objetos de estudo (Quadro 20).

Quadro 20 - Comparativo entre os parâmetros e padrões de análise da construção

Parâmetros	Edifício Dandara	Edifício Marisa Letícia
Disponibilidade de Serviços e Infraestrutura	Serviços de saneamento básico; fornecimento de água potável; instalações hidráulicas e elétricas; espaços destinados ao armazenamento ou à coleta de lixo.	Serviços de saneamento básico; fornecimento de água potável; instalações hidráulicas e elétricas; espaços destinados ao armazenamento ou à coleta de lixo.
Tipos de Habitação	Área útil por cômodo: Boa = 6,3% Satisfatória = 11,1% Regular = 12,7% Precária = 69,9%	Área útil por cômodo: Boa = 0% Satisfatória = 0% Regular = 10% Precária = 90%
Funcionalidade e Flexibilidade da Habitação	Espaços destinado ao trabalho produtivo; Espaço para armazenamento;	Espaços destinado ao trabalho produtivo; Espaço para armazenamento;
Sistemas Construtivos	O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas comuns; As áreas comuns estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação; As áreas privativas estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação;	O sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas comuns; As áreas comuns estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação;

Acabamento	A edificação foi entregue com pintura; A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes; A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos; A edificação foi entregue com esquadrias completas;	A edificação foi entregue com pintura; A edificação foi entregue com revestimentos nas paredes; A edificação foi entregue com revestimentos nos pisos; A edificação foi entregue com esquadrias completas;
Conforto Ambiental	Quanto à insolação nos cômodos: Boa = 7,94% Regular = 42,86% Precária = 49,20%	Quanto à insolação nos cômodos: Boa = 20% Regular = 70% Precária = 10%
Acessibilidade	3% das U.H. acessíveis, porém sem acessibilidade integral nos cômodos; Atendimento de 62% dos parâmetros de desenho universal nas áreas comuns.	Menos de 3% das U.H. com acessibilidade, porém com acessibilidade em todos os cômodos; Atendimento de 62% dos parâmetros de desenho universal nas áreas comuns.
Segurança	Presença de porteiro, gradil ou detectores eletrônicos (biometria) para acesso somente com permissão dos moradores; Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso; Existência de portas corta fogo em saídas de emergência.	Presença de porteiro, gradil ou detectores eletrônicos (biometria) para acesso somente com permissão dos moradores; Existência de extintores nas áreas coletivas e de fácil acesso; Existência de portas corta fogo em saídas de emergência.
Sustentabilidade	Promove equidade entre os moradores do edifício e do entorno; O entorno oferece saúde, a educação, cultura e o lazer; Eficiência energética; Local para separação do lixo reciclável; Materiais estruturais e de acabamento de alta durabilidade; Opções financeiramente viáveis para manutenção;	Promove equidade entre os moradores do edifício e do entorno; O entorno oferece saúde, a educação, cultura e o lazer; Eficiência energética; Local para separação do lixo reciclável; Uso das coberturas do edifício; Presença e integração de vegetação; Materiais estruturais e de acabamento de alta durabilidade; Opções financeiramente viáveis para manutenção;
Adaptabilidade e Flexibilidade	É possível colocar divisórias provisórias nas áreas conjugadas; Há intercomunicação fluida entre ambientes; O layout proposto pode ser modificado; Os cômodos podem ter seu uso alterado.	É possível colocar divisórias provisórias nas áreas conjugadas; Há intercomunicação fluida entre ambientes; O layout proposto pode ser modificado; Os cômodos podem ter seu uso alterado.

Impacto na Construção	Foi elaborado estudo documental histórico do monumento; Foram preservadas e restauradas as fachadas; Foram preservados os acabamentos dos pisos; Os acréscimos realizados (divisórias, etc.) são de fácil remoção; As instalações elétricas e hidráulicas foram refeitas; Os elevadores foram refeitos.	O edifício se dispôs de forma harmônica com o entorno, adaptando sua implantação ao terreno de forma a obter o maior aproveitamento possível.

Fonte: Elaborado pela autora (2025).

Com base neste quadro, pôde-se observar que, apesar de ambas as edificações estarem inseridas no contexto central da cidade de São Paulo e terem sido fomentadas pelo mesmo programa habitacional em épocas muito próximas, há diferenças relevantes na construção. A primeira delas é o método construtivo: o edifício Dandara foi fruto de uma revitalização, enquanto o edifício Marisa Letícia foi implementado do zero. Apesar disso, ao analisarmos as áreas úteis das unidades habitacionais dos objetos de estudo, observou-se que o edifício revitalizado (Dandara) obteve melhor avaliação técnica em relação às áreas dos cômodos. O edifício Dandara também atende melhor à legislação de acessibilidade, com ao menos 3% das U.H. acessíveis, ao contrário do Marisa Letícia. Entretanto, as unidades acessíveis do Marisa Letícia são completamente acessíveis, enquanto as do Dandara são acessíveis em apenas alguns de seus cômodos.

As limitações construtivas da reabilitação de um edifício tornaram o edifício Dandara pior avaliado em relação aos parâmetros de acessibilidade. No entanto, tanto o edifício revitalizado quanto o construído com a finalidade de habitação foram cuidadosos ao respeitar os limites e a estética do entorno.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Centro Histórico de São Paulo possui uma importância significativa nos âmbitos arquitetônico, patrimonial, social e estrutural para os moradores da cidade. Esta região se caracteriza por ser um espaço de grande relevância histórica e cultural, sendo um dos principais marcos da urbanização e do desenvolvimento da cidade. No entanto, apesar de seu valor inestimável, essa área enfrenta desafios

consideráveis, entre os quais se destaca o *déficit* habitacional.

Diante desse contexto, esta pesquisa foi desenvolvida com foco no Centro Histórico de São Paulo e sua ambiência, analisando dois tipos de habitações de interesse social subsidiadas por uma mesma política pública. O estudo considerou tanto os aspectos físicos dessas edificações quanto a percepção e as experiências dos moradores em relação às suas moradias. A partir dessa análise, buscou-se compreender de que forma a localização dos empreendimentos e as vivências individuais dos residentes impactam na relação que estabelecem com o espaço habitacional e com o entorno.

Os resultados da pesquisa evidenciaram que tanto a localização do empreendimento quanto as experiências de vida dos moradores influenciam diretamente suas vivências e relações com a moradia. Entre os principais objetivos deste estudo, destacou-se a necessidade de políticas habitacionais que priorizem não apenas a oferta quantitativa de moradias, mas também a qualidade dessas habitações. A construção de moradias de interesse social deve levar em conta não somente a viabilidade econômica e urbanística, mas também os impactos sociais e subjetivos na vida dos moradores.

A dissertação intitulada "Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades no Centro Histórico de São Paulo: Um estudo sobre os padrões sociofísicos dos moradores nos Edifícios Dandara e Marisa Letícia" foi embasada em uma pesquisa sistemática sobre moradia, o habitar e qualidade habitacional. Para isso, foram utilizadas as contribuições de diversos estudiosos e normativas relevantes, como Barbo e Shimbo (2006), Bonduki (2008), Boueri (2004), Brasil (2013), NBR 15575 (2013), NBR 9050 (2015, 2020), ONU (1948, 1992, 2001), Pallasma (2016), Rapoport (1969, 2003), Rifrano (2006) e Pasquotto (2024). Além disso, para validar a relevância da qualidade habitacional sob os aspectos psicológico e comportamental, foram considerados os estudos de Cavalcante e Nóbrega (2011), Elali e Medeiros (2011), Lefebvre (1969), Mourão e Cavalcanti (2011), Rapoport (1969) e Sennett (2018).

A partir da contextualização do Centro Histórico, fundamentada em autores como Bógus e Souza (2016), Frúgoli Jr. (2000), Salcedo (2007, 2020) e Vargas e Castilho (2009), aprofundou-se a compreensão das políticas públicas habitacionais. A revisão bibliográfica incluiu as contribuições de Bonduki (1997, 2008, 2011), Lefebvre (1969), Maricato (2000), Motta (2011), Moyses (2005), Rossetto Netto

(2017) e Salcedo (2023), permitindo um embasamento sólido para a análise das condições habitacionais na área estudada.

Além disso, a metodologia adotada se inspirou nos estudos da Profª Associada Rosio Fernández Baca Salcedo sobre arquitetura dialógica em habitações de interesse social, que relacionam o Texto e o Contexto. A arquitetura dialógica propõe uma abordagem que considera a interação entre os aspectos físicos das edificações e os elementos socioculturais que influenciam o modo como os moradores utilizam e percebem seus espaços de moradia. Por meio dessa abordagem metodológica, foram identificados e analisados os padrões sociofísicos dos moradores do Edifício Dandara, um prédio revitalizado, e do Edifício Marisa Letícia, ambos localizados nos bairros da República e do Brás, respectivamente. Esses empreendimentos, subsidiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, resultaram da parceria entre a União dos Movimentos de Luta por Moradia (ULCM) e a Construtora Integra Desenvolvimento Urbano.

Os relatos dos moradores revelaram que a escolha dos nomes dos edifícios pela ULCM, frequentemente femininos, se dá como uma forma de homenagear mulheres inspiradoras, refletindo a forte participação feminina no movimento habitacional. Essa prática simboliza o reconhecimento da luta das mulheres no contexto das ocupações urbanas e da busca por moradia digna.

Os achados da pesquisa indicam que a dialogia dos objetos de estudo não foi plenamente atendida, conforme evidenciado pela matriz de sinergia elaborada. No entanto, a localização central dos empreendimentos contribuiu para o atendimento de diversos parâmetros relacionados à qualidade habitacional. Vale ressaltar que a correspondência com os critérios do programa habitacional levou em conta o edital vigente à época da implementação dos empreendimentos, e que o programa passou por avanços significativos, especialmente a partir de 2023.

Embora os parâmetros de qualidade habitacional não tenham sido plenamente cumpridos, constatou-se uma satisfação geral entre os moradores. Os principais desafios no Edifício Dandara estão relacionados à sua estrutura limitada, originalmente projetada para até duas pessoas, mas que atualmente abriga famílias de até cinco integrantes, dificultando aspectos como privacidade e descanso. Já no Edifício Marisa Letícia, a principal preocupação está na violência do entorno, com os moradores relatando uma sensação de segurança dentro do complexo, mas não no bairro. Esse cenário gera um paradoxo, pois, apesar dos desafios, a maioria dos

entrevistados prefere permanecer na região central devido à sua infraestrutura, oferta cultural e facilidades de transporte.

Os dados quantitativos e qualitativos obtidos nesta dissertação possibilitam uma visão detalhada sobre a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida em áreas centrais, evidenciando os benefícios da boa localização e as necessidades de adequação cultural para atender melhor os usuários. Além disso, destacam o impacto da experiência prévia de moradia na percepção e avaliação dos empreendimentos.

Para pesquisas futuras, sugere-se um aprofundamento nas questões comportamentais dos moradores de habitações de interesse social, a fim de contribuir para a implementação de políticas mais inclusivas e dialógicas. O objetivo é viabilizar moradias mais adequadas, sustentáveis e com melhor integração à cidade.

Por fim, a metodologia utilizada demonstrou alto grau de flexibilidade na adaptação de parâmetros e critérios de qualidade habitacional, permitindo sua aplicação em diferentes contextos urbanos e regiões. Esse aspecto torna a pesquisa relevante para subsidiar futuras discussões sobre políticas habitacionais e melhoria das condições de moradia.

Este trabalho representa um avanço significativo na identificação e análise dos padrões sociofísicos das famílias beneficiadas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, reforçando a importância da priorização da qualidade habitacional e da inclusão social. Espera-se que os resultados aqui apresentados possam contribuir para que todos tenham garantidos tanto o direito a uma moradia digna quanto o direito à cidade.

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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 9050**. Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: 2020.

ALEXANDER, Christopher. **El modo intemporal de construir**. Nova York: Oxford University Press, 1979.

ANITELLI, Felipe. **100 Vezes Habitação Social**: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo, 2017. Disponível em: < http://journals.openedition.org/cidades/570 >. Acesso em Jan. 2024.

ARAGONÉZ, Juan I.; AMÉRIGO, María; PÉREZ-LOPEZ, Raquel. Perception of personal identity at home. **Revista Psicothema,** Oviedo: Espanha, vol. 22 n. 4, 2010.

BAKHTIN, Mikhail. **Estética da criação verbal / Mikhail Bakhtin tradução feita a partir do francês por Maria Emsantina Galvão G**. Pereira revisão da tradução Marina Appenzellerl. 2' cd. São Paulo Martins Fontes, 1997. (Coleção Ensino Superior)

BAKHTIN, Mikhail. **Marxismo e filosofia da linguagem: problemas fundamentais do método sociológico na ciência da linguagem**. Trad. Michel Lahud e Yara Frateschi Vieira, 9ª ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

BARBO, André Roriz. de Castro; SHIMBO, Ioshiaqui. Uma reflexão sobre o padrão mínimo de moradia digna no meio urbano brasileiro: estudo dos métodos de cálculo da Fundação João Pinheiro e da Fundação Seade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, *[S. l.]*, v. 8, n. 2, p. 75, 2006. DOI: 10.22296/2317-1529.2006v8n2p75. Disponível em: https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/163. Acesso em: 31 jul. 2023.

BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, Antônio Miguel Lopes 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.

BOMFIM, Zulmira Áures Cruz; DELABRIDA, Zenith Nara Costa; FERREIRA, Karla Patrícia Martins. Emoções e afetividade ambiental. **In: Psicologia ambiental**: conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente, P. 60-74, 2022.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil:** revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n.1, p.70–104, 2008. Disponível em: Acesso em: jun. 2023.

BONDUKI, Nabil. **Habitar São Paulo**. Reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo, Estação Liberdade, 2000.

BOUERI, Jose Jorge. **A Contribuição da Ergonomia na Formação do Arquiteto:** O Dimensionamento dos Espaços da Habitação. 2004. Tese (livre-docência). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP, São Paulo, 2004.

BRASIL - 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. **Lei Nº14.118**, de 12 de Janeiro de 2021. Instituto Programa Casa Verde e Amarela. Brasília, 2021. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm>. Acesso em: 12 ago. 2024.
CAMPOS-DE-CARVALHO, Mara Ignez; CAVALCANTE, Sylvia; NÓBREGA, Lana Mara Andrade. Ambiente. In: **Temas básicos em Psicologia Ambiental**, Vozes, 2011.

CAVALCANTE, Sylvia; ELALI, Gleice A. (org.). **Psicologia ambiental:** conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente. Petrópolis: Vozes, 2018.

D'OTTAVIANO, Camila; FIÚZA, Cecília Andrade; LIMA, Juliana do Amaral Costa; PIESCO, Giovana. Habitação e cidade: dois projetos do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades em São Paulo. In: **Asociación De Escuelas Y Facultades Públicas De Arquitectura De América Del Sur**, 2019, Belo Horizonte. Anais eletrônicos... Campinas, Galoá, 2019. Disponível em:

<https://proceedings.science/arquisur-2019/trabalhos/habitacao-e-cidade-dois-projetos-do-programa-minha-casa-minha-vida-entidades-em?lang=pt-br>. Acesso em: 10 Dez. 2023.

ELALI, Gleice Azambuja; MEDEIROS, Samia Thaís Feijó de. Apego ao lugar. In: **Temas básicos em Psicologia Ambiental.** Vozes, 2011.

EUCLYDES, Filipe Maciel; MOREIRA, Vinícius de Souza; MARTINS, Andreia de Fátima Hoelzle; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos. O processo de política pública do "Minha Casa, Minha Vida": criação, desenvolvimento e extinção. **Revista de Sociologia e Política**, v. 30, p. e020, 2022.

FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. **Centralidade em São Paulo:** trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **SP e MG têm o maior *déficit* habitacional no Brasil,** 2024. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/. Acesso em: 10 ago. 2024.

GOBATTO, Flávia Gazzola; PICCININI, Lívia Teresinha Salomão. O programa Minha Casa Minha Vida e a constituição de políticas públicas habitacionais. In: **Revista Mundi Sociais e Humanidades**, 2017. Disponível em: < https://revistas.ifpr.edu.br/index.php/mundisociais/article/view/679>. Acesso em: 10 Dez. 2023.

HEIDEGGER, Martin. Construir, habitar, pensar [Bauen, Wohnen, Denken]. In: **SEGUNDA REUNIÃO DE DARMASTAD 1951**, Anais [...]. : Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1951.

IAG - Instituto de Astronomia, Geofísica e Ciências Atmosféricas da Universidade de São Paulo. **Informações sobre as Estações do Ano na Cidade de São Paulo. 2020**. Disponível em: http://www.estacao.iag.usp.br/seasons/index.php. Acesso em: 31 mar. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

KOWARICK, Lucio; FRUGOLI JR., Heitor. **Pluralidade urbana em São Paulo:** vulnerabilidade, marginalidade, ativismos. São Paulo: Editora 34; FAPESP, 2016.

KUHNEN, Ariane.; BIANCHI, Alessandra; ALVES, Roberta. Percepção de risco. In: Cavalcante, Silvia.; Elali, Gleice. (Org.). **Psicologia Ambiental:** Conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente. Petrópolis: Vozes, 2018. p. 177-187.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Documentos, 1969. 133 p. Tradução de:
LEITE, Thais Ramos. **Programa Locação Social: Análise da qualidade habitacional do edifício Senador Freijó**. 2024. 182 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2024.

LOSNAK, Paula e STRABELLI, Giovana. **Avaliação pós-ocupacional sob a ótica dos usuários:** Edifício Dandara. In: Periódico Técnico e Científico Cidades Verdes, v.9, n. 22, p. 53 -66, 2021.
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.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. 7ªEdição. São Paulo: Atual. 1997.

MARICATO, Hermínia. Reabilitação de centros urbanos e habitação social. In: **Brasil cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001, p.125-150.

MOTTA, Luana Dias. **A questão da habitação social no Brasil:** políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade. 2011.

MOURÃO, Ada Raquel Teixeira.; CAVALCANTE, Sylvia. Identidade de lugar. In: **Temas Básicos Em Psicologia Ambiental**. Vozes, 2011.

MOYSÉS, A. **Cidade, segregação urbana e planejamento**. Rio de Janeiro: UCG. 2005.

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

MUNTAÑOLA Thornberg, Josep. **Topogénesis: fundamentos de una nueva arquitectura.** Barcelona: UPC, 2000.

MUNTAÑOLA, Thornberg, Josep. Arquitectura y dialogia. **Revista Arquitectonics**. Mind, Land & Society, nº 13. Barcelona: UPC, 2006.

MUNTAÑOLA, Thornberg, Josep. **La arquitectura como lugar.** 2ª Ed. Barcelona: UPC, 1996.
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: Declaração Universal dos Direitos Humanos (unicef.org). Acesso em: 22 jul. 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA A EDUCAÇÃO A CIÊNCIA E A CULTURA – UNESCO. Recomendação relativa à salvaguarda da beleza e do caráter das paisagens e sítios, 1962. In: **IPHAN: Cartas Patrimoniais**. 3ª Ed. Ver. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004, p. 81-90.

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

PASQUOTTO, Geise. **Parâmetros para o desenvolvimento sustentável nas políticas públicas dos programas de habitação social**. Pós-doutorado. Universidade Estadual Paulista (UNESP), Bauru/SP, 2024.

PATO, Claudia; HIGUCHI, Maria. Crenças e atitudes ambientais. In: CAVALCANTE, S.; ELALI, G. A. (Org.). **Psicologia ambiental: Conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente**. Petrópolis: Editora Vozes, 2018. p. 36-46.

PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade:** conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo. São Paulo: Annablume, 1999.

PINHEIRO, José de Queiroz. Escala e experiência ambiental. In: **Psicologia ambiental:** conceitos para a leitura da relação pessoa-ambiente, P. 89-100, 2022.

PITTS, Adrian. **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. **Dados demográficos dos distritos pertencentes às Subprefeituras**. 2022. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demographicos/index.php?p=12758. Acesso em jun. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. GeoSampa. 2022. Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx. Acessos realizadas entre jan. e jul. 2024.

PRINZ, Dieter**. Planificación y Configuración Urbana.** Barcelona: Gustavo Gili, 1986.

RAPOPORT, Amos. Los factores socioculturales y la forma de la casa. In: **Vivienda y Cultura**. Milwaukee: Ed. University of Wisconsin, 1969, pg. 65-110.

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

Cultura, Arquitectura y Diseño. Barcelona: UPC, 2003.

RICOEUR, Paul. Arquitectura y narratividad. In: Arquitectonics - **Mind, Land & Society - Arquitectura y Hermenéutica,** p. 9-29. Barcelona: UPC, 2003.

RICOEUR, Paul. Arquitectura y narratividad. Arquitectura e hermenêutica. **Revista Arquitectonics: Mind, Land & Society**, Universitat Politènica de Catalunya, v.2, n. 4 , pp. 9 - 30, 2002.

RIFRANO, Luiz. **Avaliação de projetos habitacionais**. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.

ROLNIK, Raquel; PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos; MOREIRA, Fernanda Accioly; ROYER, Luciana de Oliveira; IACOVINI, Rodrigo Faria Gonçalves; NISIDA, Vitor Coelho. **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas**: aspectos socioespaciais e segregação. Cadernos Metrópole, v. 17, n. 33, p.127-154, 2015.

ROSSETTO NETTO, Adelcke. **Habitação Central - Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1.** Dissertação (Mestrado), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

SALATA, Robinson. **Manual de tipologias de projeto e de racionalização das intervenções por ajuda mútua**. São Paulo: IPT/SCT, 1987.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca; COIADO, Paula Valéria; LENDIMUTH, Juliana Cavalini; PAMPANA, Antônio. Arquitetura dialógica no contexto do centro histórico: o método. **Interação: panorama das pesquisas em Design, Arquitetura e Urbanismo**. 1ª edição. Bauru: Editora Canal, v. 6, p. 227-238, 2015.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **Morar em centros históricos - Habitação social em São Paulo (Brasil)**. ANAP. 2023.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. Parâmetros para assegurar sustentabilidade e moradia adequada nos centros históricos da América Latina. In: **Revista Latinoamericana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v.1, n.4, p.28-43. São Paulo: ANAP, 2020.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **Reabilitação das residências nos centros históricos da América Latina**: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil). São Paulo: Editora UNESP, 2007.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. Recomendações para salvaguarda do patrimônio arquitetônico e urbano nos centros históricos. In: FONTES, Maria Solange Gurgel de Castro; CONSTANTINO, Norma Regina Truppel; BITTENCOURT, Luiz Cláudio (org.). **Arquitetura e Urbanismo:** novos desafios para o século XXI. Unesp, 2009, p.69-82.

SALÍNGAROS, Nikos; BRAIN, David; DUANY, Andrés. **Habitação socialmente organizada, uma nova abordagem à estrutura urbana I**: design capaz de estabelecer posse emocional In: Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 2, n. 2, p. 191–211, 2010. Sommer, Robert. **Espaço pessoal:** as bases comportamentais de projetos e planejamentos. São Paulo, EPU, Ed. Da Universidade de São Paulo, 1973.

SUTTI, Marcela Luana. **Metodologia de análise da qualidade da habitação social:** Projetos de Intervenção em cortiços nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Buenos Aires (Argentina). 2022. 256 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2022.

TUAN, Yi-Fu. **Espaço e lugar**: a perspectiva da experiência. Tradução: Lívia de Oliveira. São Paulo: DIFEL, 1983.

UN - UNITED NATIONS. **General Comment Nº 04:** The Right To Adequate Housing. Committe on Economical, Social and Cultural Rights – 6 th session – 13 Dec. 1991. Disponível em: https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>. Acesso em: 08 mar. 2024.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos:**

objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP: Manole, 2009.

ZARATE, Marcelo. Arquitectura, Fenomenología y Dialogía Social. **Revista Arquitectonics. Mind, Land & Society**. Arquitectura y Dialogia, Barcelona: UPC, n. 27, 2015.

ZARATE, Marcelo. Hacia un Urbanismo Alternativo. **Revista Arquitectonics. Mind, Land & Society. Arquitectura y Dialogia,** Barcelona: UPC, n. 19-20, 2010.

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO

QUESTIONÁRIO MORADORES(AS)

Data da pesquisa _____/_____/_____	Horário/Período	N° Apartamento	N° Formulário

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS

1) Nome do entrevistado:

2) No seu grupo familiar, moram com você:

Nome	Relação parentesco	Gênero	Idade	Estado civil	Grau de escolaridade

3) Situação habitacional anterior:

a.( ) Em situação de rua, sozinho
b.( ) Em quarto ou cômodo, sozinho
c.( ) Em habitação coletiva, sozinho
d.( ) Em habitação individual, sozinho
e.( ) Em situação de rua, com família
f.( ) Em quarto ou cômodo, com família
g.( ) Em habitação coletiva, com família
h.( ) Em habitação individual, com família
i.( ) Outra situação, qual? _____

4) Situação habitacional atual:

a.( ) Quitinete com um dormitório
b.( ) Apartamento com um dormitório
c.( ) Outra situação,
qual?_____

5) Há quanto tempo mora no edifício:

6) Participação econômica no núcleo familiar:

a. ( ) Você não trabalha e seus gastos são custeados
b. ( ) Você trabalha e é independente financeiramente
c. ( ) Você trabalha, mas não é independente financeiramente
d. ( ) Você trabalha e é responsável pelo sustento da família

7) Atividades remuneradas: ( ) **SIM** ( ) **NÃO. Se SIM, qual?**

a.( ) Estágio b.( ) Emprego fixo particular **c.**( ) Emprego autônomo

d.( ) Emprego fixo federal/estadual/municipal e.( ) Aposentado

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

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

10) Participa da manutenção do edifício: ( ) **SIM** ( ) **NÃO.**

11) Participa na gestão condominial do edifício: ( ) **SIM** ( ) **NÃO.**

PADRÕES COMUNITÁRIOS (BAIRRO E VIZINHANÇA)

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

ATIVIDADE	SIM	NÃO	PERIODICIDADE (DIA, SEMANA OU MÊS)	LOCAL	HORÁRIO	POR QUE DA ESCOLHA DO LOCAL?
Ir ao mercado						
Atendimentos a saúde						
Atividades profissionais						
Atividades escolares						
Atividades esportivas/lazer						
Atividades sociais						
Atividades religiosas						
Outras atividades, quais?						

13) Qual meio de transporte você ou os membros da sua família utilizam para a realização das atividades no bairro?

ATIVIDADE	A PÉ	BICICLETA	ÔNIBUS/TREM/METRÔ	CARRO/ MOTO	TÁXI/ APP
Ir ao mercado					
Atendimentos a saúde					
Atividades profissionais					
Atividades escolares					
Atividades esportivas/lazer					
Atividades sociais					
Atividades religiosas					
Outras atividades					

14) Quais são as vantagens de morar nesse bairro? Por quê?

15) Quais são as desvantagens de morar nesse bairro? Por quê?

16) O quão satisfeito você se sente morando nesse bairro? Por quê?

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

18) Gostaria de morar em outra região da cidade? SIM ( ) NÃO ( ). **Se SIM, Por quê?**

PADRÕES COLETIVOS – EDIFÍCIO

19) Qual ambiente você mais gosta do edifício? Por quê?

20) Qual ambiente você menos gosta do edifício? Por quê

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

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO	POR QUÊ?
Portaria						
Corredores, escadas e elevador						
Salão de festas/reuniões						
Aparência externa (fachadas e pisos)						
Aparência interna (pisos, paredes e tetos)						

22) Você frequenta essas áreas comuns?

-	SIM	NÃO	FREQUÊNCIA	PERÍODO	POR QUÊ?
Portaria					
Corredores, escadas e elevador					
Salão de festas/reuniões					

23) Para você, o edifício deveria ter uma outra área comum?

24) Você se sente seguro dentro do edifício? SIM ( ) **NÃO** ( ) **Por quê?**

25) As medidas de prevenção de incêndio são adequadas? SIM ( ) **NÃO** ( )**Por quê?**

26) Como você avalia a acessibilidade nas áreas comuns do edifício?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria					
Corredores, escadas e elevador					
Salão de festas/reuniões					

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS E COLETIVOS)

27) Quais atividades você ou os membros da sua família realizam em sua casa?

TAREFAS DOMÉSTICAS	SIM	NÃO	PERIODICIDADE	LOCAL	HORÁRIO	COM QUAL

			(DIA, SEMANA OU MÊS)			MOBILIÁRIO
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						
Limpar e arrumar o domicílio						
Cuidar de outras pessoas ou animais						
Guardar pertences pessoais						
Guardar utensílios domésticos						
Fazer as refeições						
Outras atividades, quais?						
Descanso e lazer	Sim	Não	Periodicidade (dia, semana ou mês)	Local	Horário	Com qual mobiliário
Assistir televisão						
Leitura/ escrita/ estudo						
Ouvir música						
Navegar na internet						
Jogar jogos (baralho, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)						
Descansar						
Convívio familiar						
Receber visitas						
Outras atividades, quais?						

PADRÕES DOMÉSTICOS - APARTAMENTO

28) Seu apartamento é: ( ) **Próprio** ( ) **Alugado** ( ) **Arrendado** ( ) **Outro**

29) Você está satisfeito com o tamanho do seu apartamento? ( ) **SIM** ( ) **NÃO. Por quê?**

30) Você gosta da disposição dos ambientes da casa? ( ) **SIM** ( ) **NÃO. Por quê?**

31) Qual ambiente você mais gosta no seu apartamento? Por quê?

32) Qual ambiente você menos gosta no seu apartamento? Por quê?

33) Você considera o seu apartamento acessível para pessoas idosas ou com algum tipo de limitação física? ( ) **SIM** ( ) **NÃO. Por quê?**

34) O pé-direito (altura entre o piso e o teto) é adequado? SIM ( ) **NÃO** ( ). **Por quê?**

36) Como você avalia o tamanho dos seguintes ambientes:

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar					
Sala e cozinha (para quitinete)					
Cozinha/Lavanderia					
Banheiro					
Dormitório 1					

37) O barulho do exterior entra no seu apartamento? SIM ( ) **NÃO** ( ). **Se SIM, de onde vem?**

38) Você sente privacidade dentro do seu apartamento? SIM ( ) **NÃO** ( ). **Por quê?**

39) Como você avalia o apartamento no verão e no inverno?

ESTAÇÃO DO ANO	MUITO QUENTE	QUENTE	NORMAL	FRIO	MUITO FRIO
Verão					
Inverno					

40) Como você avalia o conforto térmico dos seguintes ambientes:

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar					
Sala e cozinha (para quitinete)					
Cozinha/Lavanderia					
Banheiro					
Dormitório 1					

41) Como você avalia iluminação natural (sol) que entra no apartamento?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Iluminação natural					

42) Como você avalia iluminação natural (sol) dos seguintes ambientes?

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar					
Sala e cozinha (para quitinete)					
Cozinha/Lavanderia					
Banheiro					
Dormitório 1					

43) Como você avalia ventilação natural do apartamento?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Ventilação natural					

44) Como você avalia ventilação natural dos seguintes ambientes?

AMBIENTE	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar					
Cozinha/Lavanderia					
Banheiro					
Dormitório 1					

45) Descreva em poucas palavras como seria o apartamento ou a casa ideal para você: