



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

THAIS RAMOS LEITE

**PROGRAMA LOCAÇÃO SOCIAL: ANÁLISE DA QUALIDADE HABITACIONAL DO
EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ.**

BAURU
2024

THAIS RAMOS LEITE

**PROGRAMA LOCAÇÃO SOCIAL: ANÁLISE DA QUALIDADE HABITACIONAL DO
EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, campus de Bauru, como requisito final para a obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Prof^a. Associada Rosio Fernández Baca Salcedo

BAURU
2024

Leite, Thais Ramos.

Programa Locação Social: Análise da qualidade habitacional do Edifício Senador Feijó. / Thais Ramos Leite, 20Priscila Santana Caldeira. - Bauru, 2024
182 p. :il., tabs., fotos, mapas

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

Orientadora: Rosio Fernández Baca Salcedo

1. Habitação de Interesse Social (HIS). 2. Moradia adequada. 3. Percepção dos moradores. 4. Centro histórico. 5. Arquitetura e dialogia. I. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design. II. Título.

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

Aos 06 dias do mês de junho do ano de 2024, às 14:00 horas, no(a) <https://meet.google.com/eui-ysnx-pvw>, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de THAIS RAMOS LEITE, intitulada **Programa Locação Social: Análise da qualidade habitacional do Edifício Senador Feijó.** A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Professora Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO (Orientador(a) - Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/Unesp/Bauru, Professor Doutor VLADIMIR BENINCASA (Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design de Bauru, Professora Titular GLEICE VIRGINIA MEDEIROS DE AZAMBUJA ELALI (Participação Virtual) do(a) Departamento de Arquitetura / Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Após a exposição pela mestrandia 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.

Professora Associada ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO



Documento assinado digitalmente

ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO

Data: 06/06/2024 15:01:49-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AGRADECIMENTOS

Vivemos em sociedade, cada pessoa que passa pela nossa vida nos transforma e nos fazem ser, por isso venho aqui agradecer a cada pessoa que esteve comigo ao longo dessa pesquisa acadêmica e da minha vida pessoal, trilhando meu caminho até aqui.

Agradeço primeiramente a minha orientadora, a Prof^a Dra. Rosio Fernández Baca Salcedo, que com toda sua experiência, paciência e dinamismo, pode me orientar disciplinando todo o percurso desta dissertação, através da sua motivação e confiança. Obrigada por toda troca e aprendizado ao longo deste caminho. Ao Prof. Dr. Vladimir Benincasa e a Prof.^a Dra. Gleice Virginia Medeiros de Azambuja Elali, por suas contribuições valiosas para essa pesquisa.

A Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior — CAPES, pelo suporte financeiro fornecido através da bolsa de estudos durante minha jornada acadêmica. Sem o apoio da CAPES, este trabalho não seria possível.

Aos colaboradores do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da UNESP de Bauru. A COHAB — SP por todo suporte, ao Programa Locação Social e ao assistente social responsável, Daniel Tonini por me acompanhar em todas as visitas ao edifício.

Ao Grupo Internacional de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo Dialógicos – GIPAUD, por todo suporte, companheirismo, trocas de conhecimentos e bons momentos, em especial a Arielle, Geise, Maria Carolina, Renata, Ana e Roberta.

Agradeço, aos meus pais, Silvia e Luciomar, pela vida, por serem os principais e melhores professores que tive, principalmente por me ensinarem a ter humanidade. Tudo o que sou e desejo ser devo a vocês, meus exemplos de vida e não se esqueçam, que lutarei cada batalha da vida por vocês. A minha melhor amiga, minha prima e irmã Haiane, a quem eu genuinamente tenho um dos maiores amores desse mundo. E a toda minha família, por me apoiarem e sentirem orgulho de mim.

Aos meus amigos de vida, que foram minha rede de apoio, que vibraram comigo a cada conquista, que compartilharam incontáveis risadas e histórias, que não desistiram de mim apesar da ausência, que se uniram na minha quase morte e celebraram a minha vida, que sempre foram acalanto para minha alma. Vocês me trazem a sensação de pertencimento. Obrigada Carlos, Isabela, Livia, Mateus, Neto, Rafael, Thayna e VHS, por tudo!

Por fim, agradeço principalmente aos moradores do Edifício Senador Feijó, que confiaram em mim e gentilmente abriram as portas de suas casas, responderam os questionários e me contaram sobre suas experiências de vida, sempre muito receptivos e acolhedores. Essa pesquisa é sobre vocês, é sobre suas lutas e sonhos. Que gente sem casa que vive neste país cheio de casa sem gente, encontre um lar.

De todo coração, meu muito obrigada!

They told me once, nothing grows when a house ain't a home.

Is it true, honestly.

Me disseram uma vez que nada cresce quando uma casa não é um lar

Isso é realmente verdade.

More, Halsey

RESUMO

Diante do *déficit* de habitação no centro de São Paulo, a prefeitura da cidade implementou no centro histórico de São Paulo programas de interesse social com enfoque habitacionais, entre eles o Programa de Locação Social (PLS). Neste contexto, o objetivo é avaliar a qualidade habitacional e investigar a relação dialógica a partir da percepção dos moradores do edifício Senador Feijó, do PLS, implementado pela Prefeitura de São Paulo na gestão da Marta Suplicy (2001-2004), sobre a habitação, o conjunto habitacional e o bairro. O método consta de três etapas, sendo a primeira a **análise do contexto**, Centro histórico de São Paulo (descrição dos parâmetros e padrões das dimensões física, social e simbólica), lugar onde está localizado o estudo de caso; e análise do programa habitacional (PLS). A segunda etapa, **análise do texto**, o edifício Senador Feijó, através dos padrões físicos da construção e da percepção dos moradores (padrões socio físicos) e suas correspondências nos padrões físicos da construção e do contexto. E a terceira etapa, **síntese das relações** entre texto e seu contexto, através de uma Matriz de sinergias, que permite identificar a qualidade da habitação de interesse social. Resultados: com relação ao **Centro Histórico de São Paulo**, 75% dos parâmetros foram atendidos (históricas, físico-geográficas, urbanas, arquitetônicas, sustentabilidade e cultural) e 25% foram atendidos parcialmente (atores sociais e agentes gestores). Os **PLS**, 31,25% dos parâmetros foram atendidos (gestores, parcerias, beneficiários, renda familiar mensal e financiamento); 12,50% dos parâmetros foram atendidos parcialmente (segurança de posse e flexibilidade) e 56,25% dos parâmetros não foram atendidos (tipos de habitação, habitabilidade, diretrizes projetuais, conforto ambiental, funcionalidade, estética, acessibilidade, sustentabilidade e adequação cultural). Com relação à **construção do Edifício Senador Feijó**, 27,27% dos parâmetros foram atendidos (disponibilidade de serviços e infraestrutura, acabamento e segurança), 72,73%% dos parâmetros foram atendidos parcialmente (tipos de habitação, funcionalidade e flexibilidade da habitação, sistemas construtivos, conforto ambiental, acessibilidade, sustentabilidade, adaptabilidade e flexibilidade e impacto na construção). Com relação à **percepção dos moradores**, 20% dos parâmetros sobre a moradia foram atendidos (Percepção dos moradores sobre sua moradia), 60% dos parâmetros sobre o edifício foram atendidos parcialmente (características socioeconômicas dos moradores, percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia, percepção dos moradores sobre o Bairro e vizinhança) e 20% dos parâmetros não foram atendidos (percepção dos moradores sobre o conjunto habitacional).

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social (HIS). Moradia adequada. Percepção dos moradores. Centro histórico. Arquitetura e dialogia.

ABSTRACT

Given the housing deficit in downtown São Paulo, the city government implemented social interest programs with a housing focus, including the Social Rental Program (PLS), in the historic center of São Paulo. In this context, the objective is to assess housing quality and investigate the dialogical relationship based on the perception of residents of the Senador Feijó building, part of the PLS implemented by the São Paulo City Hall during Marta Suplicy's administration (2001-2004), regarding housing, the housing complex, and the neighborhood. The method consists of three stages: the first being the **analysis of the context**, the historic center of São Paulo (description of the parameters and patterns of the physical, social and symbolic dimensions), the place where the case study is located; and analysis of the housing program (PLS). The second stage, **analysis of the text**, the Senador Feijó building, through the physical patterns of the construction and the residents' perception (sociophysical patterns) and their correspondences in the physical patterns of the construction and context. And the third stage, **synthesis of the relationships between text and its context**, through a Matrix of synergies, which allows identifying the quality of housing of social interest. Results: in relation to the **Historic Center of São Paulo**, 75% of the parameters were met (historical, physical-geographical, urban, architectural, sustainability and cultural) and 25% were partially met (social actors and management agents). In the **PLS**, 31,25% of the parameters were met (managers, partnerships, beneficiaries, monthly family income and financing); 12,50% of the parameters were partially met (security of tenure and flexibility) and 56,25% of the parameters were not met (types of housing, habitability, design guidelines, environmental comfort, functionality, aesthetics, accessibility, sustainability and cultural suitability). Regarding the **construction of the Senador Feijó Building**, 27,27% of the parameters were met (availability of services and infrastructure, finishing and security), 72,73% of the parameters were partially met (types of housing, functionality and flexibility of housing, construction systems, environmental comfort, accessibility, sustainability, adaptability and flexibility and impact on construction). Regarding the **residents' perception**, 20% of the parameters about housing were met (Residents' perception of their house), 60% of the parameters about the building were partially met (residents' socioeconomic characteristics, residents' perception of the physical aspects of their housing, residents' perception of the neighborhood and neighborhood) and 20% of the parameters were not met (residents' perception of the housing complex).

Keywords: Social Interest Housing. Adequate housing. Residentes Perception. Historic center. Architecture and dialogue.

RESUMEN

Ante el déficit habitacional en el centro de São Paulo, el gobierno de la ciudad implementó programas de interés social con enfoque en vivienda, incluido el Programa de Alquiler Social (PLS), en el centro histórico de São Paulo. En este contexto, el objetivo es evaluar la calidad de la vivienda e investigar la relación dialógica basada en la percepción de los residentes del edificio Senador Feijó, parte del PLS implementado por la Alcaldía de São Paulo durante la administración de Marta Suplicy (2001-2004), con respecto a la vivienda, el conjunto habitacional y el barrio. El método consta de tres etapas, siendo la primera el **análisis del contexto**, el centro histórico de São Paulo (descripción de los parámetros y patrones de las dimensiones física, social y simbólica), el lugar donde se ubica el estudio de caso; y análisis del programa de vivienda (PLS). La segunda etapa, **análisis del texto**, el edificio Senador Feijó, a través de los patrones físicos de la construcción y la percepción de los residentes (patrones sociofísicos) y sus correspondencias en los patrones físicos de la construcción y el contexto. Y la tercera etapa, **síntesis de las relaciones entre el texto y su contexto**, a través de una Matriz de sinergias, que permite identificar la calidad de la vivienda de interés social. Resultados: en relación al **Centro Histórico de São Paulo**, se cumplieron el 75% de los parámetros (históricos, físico-geográficos, urbanos, arquitectónicos, de sostenibilidad y culturales) y el 25% fueron parcialmente cumplidos (actores sociales y agentes de gestión). En el **PLS** se cumplió con el 31,25% de los parámetros (administradores, sociedades, beneficiarios, ingresos familiares mensuales y financiamiento); Se cumplieron parcialmente el 12,50% de los parámetros (seguridad de tenencia y flexibilidad) y el 56,25% de los parámetros no se cumplieron (tipos de vivienda, habitabilidad, pautas de diseño, confort ambiental, funcionalidad, estética, accesibilidad, sostenibilidad e idoneidad cultural). En cuanto a la **construcción del Edificio Senador Feijó**, se cumplieron el 27,27% de los parámetros (disponibilidad de servicios e infraestructura, acabados y seguridad), el 72,73% de los parámetros se cumplieron parcialmente (tipos de vivienda, funcionalidad y flexibilidad de la vivienda, sistemas constructivos, confort ambiental, accesibilidad, sostenibilidad, adaptabilidad y flexibilidad e impacto en la construcción). En cuanto a la **percepción de los residentes**, se cumplió el 20% de los parámetros sobre la vivienda (Percepción de los residentes sobre su casa), el 60% de los parámetros sobre el edificio se cumplieron parcialmente (características socioeconómicas de los residentes, percepción de los residentes sobre los aspectos físicos de su vivienda, percepción de los residentes sobre el barrio y el barrio) y un 20% de los parámetros no se cumplieron (percepción de los residentes sobre el conjunto habitacional).

Palabras clave: Vivienda de Interés Social. Vivienda adecuada. Percepción de los residentes. Centro histórico. Arquitectura y diálogo.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Gestão para o Desenvolvimento Sustentável.....	27
Figura 2 - Parâmetros de localização de equipamentos comunitários urbanos e serviços ...	32
Figura 3 - Estudo da Relação	34
Figura 4 - Gestão para o Desenvolvimento Sustentável	35
Figura 5 – Território individual e compartilhado por Christopher Alexander	38
Figura 6 - Componentes na explicação da apropriação	39
Figura 7 – Diagrama demanda habitacional.....	44
Figura 8 - Composição do <i>déficit</i> habitacional segundo regiões geográficas.	45
Figura 9 - Hermenêutica de Ricoeur (2003)	53
Figura 10 - Tríplice natureza do cronotopo socio-físico.....	55
Figura 11 - Medidas mínimas para sanitário e módulo de referência (MR)	62
Figura 12 - Matriz de Sinergias entre o Texto e o Contexto	65
Figura 13 – Localização da Cracolândia em São Paulo	72
Figura 14 - Mapa de Localização do Centro histórico de São Paulo	76
Figura 15 - Mapa de Localização do Edifício Senador Feijó no centro histórico de São Paulo	77
Figura 16 – Mapa da localização de equipamentos comunitários urbanos e serviços em relação ao edifício Senador Feijó	81
Figura 17 - Edifícios tombados pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP no centro histórico de São Paulo	82
Figura 18 - Bens tombados pelo CONDEPHAAT na rua Senador Feijó.....	83
Figura 19 - Relação do edifício Senador Feijó com os bens tombados pelo CONPRESP. ..	83
Figura 20 - Carnaval no Centro Histórico de São Paulo	86
Figura 21 - Mapa dos SESC em relação ao Edifício Senador Feijó	87
Figura 22 - Mapa da Volumetria do Edifício Senador Feijó em relação ao entorno	92
Figura 23 – Edificação da rua Senador Feijó	93
Figura 24 – Infográfico da linha do Edifício Senador Feijó	94
Figura 25 – Fachada do Edifício Senador Feijó	94
Figura 26 - Planta atual do térreo e do 1º pavimento do Edifício Senador Feijó.....	96
Figura 27 - Planta atual do 2º ao 5º pavimento do Edifício Senador Feijó.....	97
Figura 28 - Setorização dos tipos de apartamentos do Edifício Senador Feijó.....	100
Figura 29 - Planta dos tipos acessíveis do edifício Senador Feijó.....	106
Figura 30 – Banheiro no Salão de Festas	107
Figura 31 – Acesso ao edifício Senador Feijó	108
Figura 32 - Itens de segurança do Edifício Senador Feijó.....	109
Figura 33 – Itens de segurança do Edifício Senador Feijó	109
Figura 34 - Gênero, idade e etnia dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó ..	112
Figura 35 - Estado civil, escolaridade e ocupação dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó.....	113
Figura 36 - Renda dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó	113
Figura 37 - Composição familiar dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó	114
Figura 38 - Composição das moradias anteriores, atuais e consideradas ideais – Edifício Senador Feijó.....	115
Figura 39 - Atividade: Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça – Edifício Senador Feijó.....	116
Figura 40 - Atividade: Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos – Edifício Senador Feijó.....	117
Figura 41 - Atividade: Pequenos reparos ou manutenção do domicílio – Edifício Senador Feijó.....	118
Figura 42 - Atividade: Limpeza e organização do domicílio – Edifício Senador Feijó	118
Figura 43 - Atividade: Cuidar de outras pessoas ou animais – Edifício Senador Feijó	119
Figura 44 - Atividade: Trabalhos produtivos – Edifício Senador Feijó	120
Figura 45 – Configuração atual da Tipologia E2	120

Figura 46 – Recomendações para mobília e senso de pertencimento	121
Figura 47 - Atividade: Assistir televisão – Edifício Senador Feijó	122
Figura 48 - Atividade: Leitura e escrita – Edifício Senador Feijó	123
Figura 49 - Atividade: Ouvir música – Edifício Senador Feijó	124
Figura 50 - Atividade: Navegação na internet – Edifício Senador Feijó	125
Figura 51 - Atividade: Jogos (baralho, dominó, tabuleiro) – Edifício Senador Feijó	125
Figura 52 - Atividade: Descanso – Edifício Senador Feijó	126
Figura 53 - Atividade: Receber visitas – Edifício Senador Feijó	127
Figura 54 – Atividades fisiológicas e de higiene pessoal – Edifício Senador Feijó	128
Figura 55 - Outras atividades – Edifício Senador Feijó	128
Figura 56 – Configuração atual do tipo de apartamento B (07)	129
Figura 57 – Proposta de espaço privativo e compartilhado do tipo de apartamento B4	130
Figura 58 – Configuração atual do tipo de apartamento F1	131
Figura 59 – Proposta de espaço privativo e compartilhado do tipo de apartamento F1	132
Figura 60 - Nuvem de palavras dos cômodos – Edifício Senador Feijó	133
Figura 61 - Sobre acessibilidade, altura e os acabamentos do apartamento – Edifício Senador Feijó	134
Figura 62 – Pergunta: Como você classifica o tamanho do seu apartamento? – Edifício Senador Feijó	135
Figura 63 - Pergunta: Como você avalia o apartamento no verão e no inverno? – Edifício Senador Feijó	137
Figura 64 - Pergunta: Como você avalia iluminação natural (sol) que entra no apartamento? – Edifício Senador Feijó	138
Figura 65 - Pergunta: Como você avalia a ventilação natural do apartamento? – Edifício Senador Feijó	138
Figura 66 - Elementos de Identificação dos moradores do Edifício Senador Feijó	139
Figura 67 - Avaliação dos entrevistados sobre características do edifício Senador Feijó – Edifício Senador Feijó	140
Figura 68 – Proposta para apropriação do Edifício Senador Feijó – Horta Comunitária	142
Figura 69 - Atividade: Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio – Edifício Senador Feijó	143
Figura 70 - Localização dos trechos e equipamentos inseridos no raio de 250m	146
Figura 71 - Problemas de acessibilidade espacial nos trechos analisados.	148
Figura 72 - Diagnóstico geral de acessibilidade espacial por trecho da área de estudo	149
Figura 73 - Nuvem de palavras sobre vantagens e desvantagens de morar no Bairro da Sé	150
Figura 74 - Matriz de Sinergias do estudo de caso Edifício Senador Feijó	154

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Metodologia de aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços de habitação – Boueri (2004)	30
Quadro 2 - Empreendimentos Requalificados na Gestão da Marta Suplicy (2001 - 2004) ..	51
Quadro 3 - Relação entre Bakhtin, Ricouer e Muntañola.	55
Quadro 4 – Etapas da metodologia.....	56
Quadro 5 - Parâmetros e padrões para análise das dimensões física, social e simbólica do Centro Histórico de São Paulo	57
Quadro 6 - Parâmetros e padrões para análise do Programa Habitacional de Locação Social	57
Quadro 7 - Parâmetros e padrões para análise da Construção da reabilitação do Estudo de Caso: Senador Feijó	59
Quadro 8 - Orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação - Hemisfério Sul	61
Quadro 9 - Parâmetros e padrões para análise da Percepção dos moradores sobre a Moradia, Conjunto Habitacional Senador Feijó, Programa Habitacional e Centro Histórico.....	63
Quadro 10 - Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos do Edifício Senador Feijó.....	78
Quadro 11 - Edifícios reabilitados para HIS	84
Quadro 12 – Elementos de Serviços e Infraestrutura do Edifício Senador Feijó	98
Quadro 13 - Análise dos espaços do Edifício Senador Feijó.....	103
Quadro 14 -Análise dos sistemas construtivos do edifício Senador Feijó.....	103
Quadro 15 - Análise dos acabamentos do edifício Senador Feijó.	104
Quadro 16 – Insolação ideal por cômodo do Edifício Senador Feijó	104
Quadro 17 - Diretrizes para habitação com desenho universal aplicados ao Edifício Senador Feijó.....	107
Quadro 18 - Critérios de segurança no Edifício Senador Feijó.....	108
Quadro 19 - Indicadores de Sustentabilidade no Edifício Senador Feijó	110
Quadro 20 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação do Edifício Senador Feijó	110
Quadro 21- Diretrizes de reabilitação do Edifício Senador Feijó	111
Quadro 22 – Diagnóstico de acessibilidade espacial por trecho da área de estudo – Trechos 1 a 32.....	148
Quadro 23 - Diagnostico do Centro Histórico de São Paulo, do Programa Habitacional, Construção e Percepção dos Moradores.	150
Quadro 24 - Síntese das recomendações habitacionais a partir da análise dialógica do Edifício Senador Feijó	155

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Parâmetro de análise da área útil por cômodo.....	30
Tabela 2 - Localização de equipamentos comunitários urbanos e serviços.	33
Tabela 3 - <i>Déficit</i> habitacionais componentes Brasil – 2016 a 2019.....	45
Tabela 4 – Áreas por cômodos da habitação propostos por Boueri (2004).....	60
Tabela 5 - Evolução populacional do Município de São Paulo, Região Central e Distritos da Sé e República.....	69
Tabela 6 - Empregos, segundo Faixa Etária do Município de São Paulo, Região Central e Distritos da Sé e República do ano de 2020	70
Tabela 7 - Empregos, segundo Gênero do Município de São Paulo, Região Central e Distritos da Sé e República do ano de 2020	70
Tabela 8 - Segurança Pública da Sé e da cidade de São Paulo (2020, 2021, 2022 e 2023)	73
Tabela 9 - Localização de equipamentos urbanos e serviços coletivos.	77
Tabela 10 – Comprometimento de Renda Familiar.....	89
Tabela 11 - Área por tipo de apartamento e cômodos do edifício Senador Feijó	101

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
CFMH	Conselho do Fundo Municipal de Habitação
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico de São Paulo
CONPRESP	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
DIS	Declaração de Utilidade Pública
FLM	Frente De Luta Por Moradia
GTAI	Grupo Técnico de Avaliação de Imóveis
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INMET	Instituto Nacional de Meteorologia
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
MNRU	Movimentos Nacional pela Reforma Urbana
MCMV	Minha Casa, Minha Vida
MSTC	Movimento Sem Teto do Centro
NBR	Norma Brasileira
ODS	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil
ULC	Unificação das Lutas de Cortiços
UMM	União dos Movimentos de Moradia
ONG	Organização Não Governamental
ONU	Organização das Nações Unidas
PAC	Programa de Atuação em Cortiços
PCB	Partido Comunista Brasileiro
PcD	Pessoa com Deficiência
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
PLS	Programa Locação Social
PT	Partido dos Trabalhadores
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultural

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	18
Estrutura da dissertação	22
1. DIÁLOGOS DA HABITAÇÃO	24
1.1. Habitação, moradia adequada e padrões socio físicos.....	24
1.2. Centros Histórico.....	39
1.3. Gestão e Habitação.....	43
1.4. Arquitetura e Dialogia.....	53
2. MÉTODO	56
2.1. Contexto.....	56
2.1.1. Centro Histórico de São Paulo	57
2.1.2. Programa Habitacional: Programa Locação Social.....	57
2.2. Texto: Edifício Senador Feijó	58
2.2.1. Construção do Edifício Senador Feijó	58
2.2.2. Percepção dos moradores	63
2.3. Relação entre Texto e Contexto	64
3. CONTEXTO: DIMENSÕES DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO E O PROGRAMA LOCAÇÃO SOCIAL.....	65
3.1. Centro Histórico de São Paulo	66
3.1.1. Dimensões Sociais.....	66
3.1.2. Dimensões Físicas	76
3.1.3. Dimensões Simbólicas	85
3.2. Programas Habitacionais	88
3.2.1. Programa Locação Social	88
4. TEXTO: AVALIAÇÃO FÍSICA E PERCEPÇÃO DOS MORADORES DO EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ.....	92
4.1. Avaliação física do Edifício Senador Feijó.....	92
4.2. Percepção dos moradores do Edifício Senador Feijó	111
4.2.1. Características socioeconômicas dos moradores (D.01)	112
4.2.2. Percepção dos moradores sobre suas moradias: Padrões domésticos (D.02)	114
4.2.3. Percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia (D.03).....	133
4.2.4. Percepção dos moradores sobre o Edifício Senador Feijó: Padrões comunitários (D.04)	138
4.2.5. Percepção dos moradores sobre o Bairro e Cidade: Padrões comunitários (D.05)	142
5. RELAÇÃO ENTRE O CONTEXTO E TEXTO: MATRIZ DE SINERGIAS	150
6. PROPOSTA DE DIRETRIZES PARA MELHORAR A QUALIDADE DE MORADIA DOS RESIDENTES DO EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO	155
CONSIDERAÇÕES FINAIS	160

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	164
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO	175
APÊNDICE B – PANFLETO DE DIVULGAÇÃO DA APLICAÇÃO DE QUESTIONÁRIO NO EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ.....	182

INTRODUÇÃO

A questão da habitação em centros históricos envolve diversos aspectos, tais como a preservação do centro histórico, a moradia adequada e qualidade, as relações dos moradores com o ambiente construído (padrões socio-físicos), a gestão de habitação social, a dialogia e a arquitetura local.

O centro histórico “representa principalmente o traçado inicial da cidade, são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas das formações sociais nos diferentes períodos históricos, através das quais evoluiu” (Salcedo, 2007, p. 15), sendo testemunhas de civilizações do passado mesmo que tenham passado por transformações. O centro histórico remete às categorias administrativa, histórica, urbana, arquitetônica, social, econômica e ambiental. A categoria administrativa corresponde à legislação urbana e à arquitetônica específica para a área delimitada como sendo o centro histórico (Salcedo, 2007).

Desde a sua origem, uma das funções do centro histórico é a habitação como ato social e ação política. Heidegger (1951) interpreta habitar como resguardar. Todas as construções são por vezes um resguardo, podendo abrigar mesmo que nem todas essas construções sejam habitáveis, o habitar está presente no tempo e espaço, habitar é “pertencer e ser” em um local. Um lar traz além do edifício as memórias, histórias e sentimentos do ser humano que ali habita. Segundo Pallasmaa, o ato de habitar é:

o modo básico de alguém se relacionar com o mundo. É fundamentalmente um intercâmbio e uma extensão; por um lado, o habitante que se acomoda no espaço e o espaço se acomoda na consciência do habitante, por outro, esse lugar se converte em uma exteriorização e uma extensão do seu ser, tanto do ponto de vista físico quanto mental (Pallasmaa, 2016, p. 7-8).

O direito à moradia adequada, enquanto direito humano fundamental, está na Declaração Universal dos Direitos Humanos e no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. A Secretaria de Direitos Humanos (Brasil, 2013), com base no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comentário n.º 4), considera uma moradia adequada a partir dos parâmetros de: segurança de posse; disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; economicidade; habitabilidade; acessibilidade; localização; adequação cultural.

Portanto, a moradia adequada se expande da unidade de habitação aos equipamentos e serviços coletivos. A Carta de Atenas de 1933 (CIAM; *apud* IPHAN, 2004, p. 45) diz que “as distâncias entre os locais de trabalho e habitação devem ser reduzidas”. Assim, é importante que a moradia esteja próxima ao local de trabalho para evitar o tempo despendido com grandes deslocamentos, que poderiam ser usufruídos com familiares, lazer e outras atividades. A casa é o núcleo inicial do urbanismo, ela protege o crescimento do ser humano, abrigando as alegrias e dores de sua vida. “Se ela deve conhecer interiormente o

sol e o ar puro, deve também prolongar-se exteriormente em diversas instalações comunitárias” (CIAM, 1933; *apud* IPHAN, 2004, p. 62). Portanto, a qualidade da habitação não se limita à unidade e ao conjunto habitacional, se estende ao seu contexto, bairro, centro histórico e cidade através da oferta de equipamentos e serviços coletivos disponíveis. Uma maneira de se melhorar a qualidade projetual de acordo com Villa (2009) é quando arquitetos são municiados por avaliações pós-ocupação, que incluem técnicas de percepção física do ambiente construído, bem como a interação entre esse ambiente e o comportamento dos moradores. Avaliando os espaços construídos e ocupados é possível entender suas falhas e excelências traçando uma análise através de questões funcionais e comportamentais, visando realizar diretrizes projetuais que melhorem o layout, o conforto, a acessibilidade e qualquer outro ponto habitacional que esteja falho em busca da moradia adequada.

Para ter qualidade de habitação diversos fatores devem ser analisados e para enfrentar a diversidade habitacional se deve desenvolver mecanismos de flexibilidade (Montaner, 2011). Cada habitação é apropriada de forma distinta pelos seus ocupantes, mas elas devem garantir uma estrutura básica e individualizada para seus moradores, ainda para Montaner (2011) a habitação básica é aquela que obedece à concepção do núcleo familiar com as necessidades de abrigo, descanso e lazer, se adaptando a diferentes grupos e necessidades.

De acordo com Maricato (2009), a terra tem sido reconhecida como um elemento central no processo de exclusão e segregação urbana. Diante do *déficit* habitacional, conforme os dados dos últimos censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no Brasil, observam-se os seguintes números: 5.657.249 em 2016, 5.970.663 em 2017, 5.870.041 em 2018 e 5.876.699 em 2019.

Na região Metropolitana de São Paulo, esses números são de 579.820 em 2016, 683.415 em 2017, 583.435 em 2018 e 596.986 em 2019 (Fundação João Pinheiro, 2022). Em resposta a essa demanda por habitação, muitas administrações em níveis federal, estadual e municipal criaram programas e implementaram projetos de Habitação de Interesse Social (HIS), incluindo intervenções em centros históricos, como foi o caso de gestões municipais de São Paulo.

Expandindo o parâmetro do habitar e criando uma delimitação espacial no centro histórico de São Paulo, nos anos 30 a classe média e a elite da cidade que morava, trabalhava e realizava todas as suas atividades no centro de São Paulo se deparou com a popularização desse espaço, através da imigração de pessoas de diversos os lugares do Brasil, criando assim uma diversidade sociocultural que moldou uma centralidade de forma cultural, econômica e social.

Além da crescente popularização do centro, nos anos 60, de acordo com Frúgoli (2000) teve

início da evasão de empresas e bancos para outros subcentros, a deterioração de parte de seus equipamentos urbanos e o declínio de seu valor imobiliário. A elite foi migrando para novas áreas da cidade de São Paulo, expandindo o desenvolvimento urbano de outras regiões da cidade e concomitantemente o vazio central foi sendo criado.

Nos anos 90, São Paulo estava sob a gestão da prefeita Luiza Erundina (1989–1993), que teve como uma de suas causas a problemática da habitação, sendo o casarão da Avenida Celso Garcia foi o primeiro projeto de HIS em uma área central de São Paulo, fazendo parte do programa de cortiços. Um dos elementos que auxiliaram para diminuir o *déficit* habitacional da época foi a proposta de autogestão, um financiamento para moradores de cortiço comprarem os imóveis que já eram habitados por esses moradores e através do processo de autogestão transformá-las em moradias dignas.

O centro oferece uma boa oferta urbanística, com comércio, educação, saúde e cultura, é um ponto de mobilidade que precisa ser explorado, preservado, conservado e se tornar atrativo, se adaptando as necessidades atuais da área.

A expansão urbana para pessoas de baixa renda, segundo Villaça (1998) se manifesta através da formação da periferia, sendo este um núcleo local menos dotado de infraestrutura; o entorno de onde está inserida essa moradia é um elemento primordial para não ocorrer uma segregação espacial e uma exclusão social, permitindo que o morador tenha acesso a oportunidades do desenvolvimento humano, através infraestrutura urbana, com possibilidade de trabalho naquele espaço e do acesso à saúde, à educação, à cultura e ao lazer.

As políticas públicas devem ser o agente primordial no contexto da HIS, criando esse diálogo entre iniciativas privadas e a sociedade. Para Bonates (2008), além das repercussões sociais, a produção desses conjuntos teve várias implicações para o espaço urbano das cidades brasileiras. Mais do que um agente primordial, o Estado tem como lei garantir o direito à moradia aos seres humano, previsto no artigo 25º da Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e no Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966), para Sánchez e Salcedo:

Dentro desses propósitos está promover habitação acessível e sustentável com acesso a espaços públicos e serviços básicos com qualidade, que favoreçam a interação social, apoiar o desenvolvimento de políticas, instrumentos, mecanismos e modelos de financiamento que promovam o acesso a uma ampla gama de opções de moradia acessíveis, incluindo o aluguel, a fim de melhorar o fornecimento de moradia, evitar a segregação, deslocamentos e despejos forçados arbitrários e proporcionar uma mudança digna e adequada (Sánchez e Salcedo, 2019, p.60).

Visando diminuir o *déficit* habitacional, a requalificação das edificações já existentes e este agravamento das necessidades de moradias em locais que possuíam infraestrutura, no período dos anos de 2001 a 2004, a prefeitura da cidade de São Paulo que teve sob sua

gestão a Marta Suplicy, implementou no centro histórico de São Paulo, programas de interesse social com enfoque habitacional, sendo um deles o Programa de Locação Social, que tem como objetivo:

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas (Prefeitura de São Paulo, 2002, p.2).

Este programa para Sánchez e Salcedo (2019), torna-se uma alternativa eficaz, flexível e inclusiva das políticas habitacionais.

Para relacionar a habitação social com seu contexto, recorreremos à arquitetura e dialogia, que tem como fundamentação filosófica e teórica Bakhtin, Ricoeur e Muntanola. Entender a arquitetura e a dialogia é “compreender o pensamento arquitetônico em Bakhtin, ou seja, a relação estética entre forma e conteúdo, e nas interações entre a arte, a ciência e a ética” (Salcedo *et al.*, 2015, p.227–238) compreendendo através da sua abordagem analisar o texto em relação ao seu contexto (formação urbana, morfologia urbana e edílicia, aos aspectos históricos culturais, políticos e sociais). Seguindo, para a fundamentação cronotópica de Ricoeur, com a etapa da análise dialógica da arquitetura pela compreensão do projeto (prefiguração), construção (configuração) e uso social (refiguração). Finalizando com as três dimensões de Muntanola, estética, ética e ciência, possibilitando assim uma reflexão e análise do passado e do presente, buscando para o futuro uma arquitetura de qualidade (Salcedo *et al.*, 2015, p.227–238).

Utilizando a arquitetura e a dialogia como abordagem, diversos estudos foram conduzidos nas pesquisas de Mestrado e Doutorado, junto ao Grupo de Pesquisa em Arquitetura: Projeto, Território e Sociedade (GIRAS), da Universita Politècnica de Catalunya (Espanha), principalmente sobre a orientação do Prof. Dr. Josep Muntanola. No Brasil, o método vem sendo proposto em pesquisas junto ao Programa de Pós graduação de Arquitetura e Urbanismo da UNESP, sobre a orientação da Prof.^a Dra. Rosio Fernández Baca Salcedo desde 2013, com dissertações de: Martins (2016) investigou a habitação social em programas de arrendamento residencial, enquanto Lucredi (2019) se concentrou na habitação social para a terceira idade, ambos explorando as dimensões temporais e espaciais do projeto, construção e uso social. Silva (2020) abordou a habitação social por meio de parcerias público-privadas (PPP), e Sanchez (2020) analisou a habitação social para pessoas em situação de rua. Sutti (2022) realizou uma análise construtiva de habitação social em cortiços, todos eles explorando as dimensões temporais e espaciais e destacando as sinergias entre os elementos do texto e do contexto. Souza (2023) analisou moradias no centro histórico de Recife, analisando a relação das pessoas com o ambiente construído em ocupações informais. Baldini (2023) deu início à avaliação da qualidade da habitação social

ao introduzir a linguagem de padrões em cortiços. No entanto, até o momento, a aplicação dessa metodologia com padrões socio físicos para avaliar a qualidade da habitação social do programa PLS ainda não foi realizada. Essa avaliação será conduzida no estudo de caso do edifício Senador Feijó.

Para avaliar a qualidade de habitação do PLS, nesse recorte espacial do centro histórico de São Paulo, é preciso conhecer os padrões físicos e sociais. Os padrões físicos são estabelecidos pelas construções arquitetônicas dos conjuntos de HIS através de uma análise dos tipos de apartamentos, da estética, dos espaços coletivos, do interior e do exterior dessa construção e da qualidade habitacional, buscando uma moradia adequada, qualidade de vida e sustentabilidade social. Os padrões sociais vêm através dos padrões culturais e simbólicos que são os estipulados através dos hábitos e dos valores do perfil individual e familiar dos moradores em habitações de interesse social.

Neste contexto, este trabalho tem como objetivo avaliar a qualidade habitacional e investigar a relação dialógica a partir da percepção dos moradores do edifício Senador Feijó, do Programa Locação Social (PLS) implementado pela Prefeitura de São Paulo na gestão da Marta Suplicy (2001-2004), sobre a habitação, o conjunto habitacional e o bairro.

Os objetivos específicos são:

- I. Identificar os aspectos físicos, social e simbólica do **Centro Histórico** (Contexto);
- II. Identificar e analisar os parâmetros da moradia adequada para avaliar as dimensões da construção do **Programa Locação Social** (Contexto);
- III. Identificar e analisar os **padrões socio-físicos** (domésticos e comunitários) dos moradores;
- IV. Identificar as **relações dialógicas** dos padrões sociais e parâmetros, e suas correspondências com os padrões físicos da unidade do edifício Senador Feijó do PLS e do Contexto;
- V. Com base nas expectativas e desejos dos moradores, **identificar os padrões sociais e simbólicos** e os correspondentes padrões físicos com relação à habitação, equipamentos e serviços coletivos.

Estrutura da dissertação

Para atingir o objetivo delineado, esta pesquisa foi estruturada em seis seções.

A primeira é nomeada “**Diálogos da Habitação**” e apresenta a fundamentação teórica da pesquisa, através dos eixos temáticos principais, sobre: i) habitação, moradia adequada e padrões socio físicos; ii) centro histórico; iii) gestão e habitação, iv) arquitetura e dialogia.

A segunda seção, apresenta o “**Método**”, sendo a arquitetura dialógica, fundamentado em Bakhtin, Ricoeur e Muntañola, que relaciona o Texto (Edifício Senador Feijó e Percepção

dos moradores) com seu Contexto (Centro Histórico de São Paulo e Programa Locação Social). O método consiste em três etapas: i) análise do contexto; ii) análise do texto; iii) síntese das relações entre o Texto e seu Contexto, usando uma matriz de sinergia para identificar os parâmetros que foram ou não atendidos sobre o Programa Locação Social (PLS), a construção do edifício Senador Feijó e a percepção dos moradores, e compreendendo consequentemente o nível da qualidade da habitação.

A terceira, o **“Contexto: Dimensões do Centro Histórico de São Paulo e o Programa Locação Social”**, apresenta uma abordagem do centro histórico nas dimensões: sociais, físicas e simbólicas. E analisa o PLS a partir dos parâmetros: gestores/promotores, parcerias, beneficiários, segurança de posse, renda familiar mensal, financiamento, tipos de habitação, habitabilidade, diretrizes projetuais, flexibilidade, conforto ambiental, funcionalidade, estética, acessibilidade, sustentabilidade, adequação cultural.

A quarta seção deste estudo aborda os **“Texto: Avaliação física e percepção dos moradores do edifício Senador Feijó”**, onde será avaliado o edifício, inserido no PLS, localizado no Centro Histórico de São Paulo, a partir de uma análise detalhada dos elementos arquitetônicos, por meio de estudo de caso, avaliando as dimensões da construção com os parâmetros e padrões estabelecidos para moradia adequada.

Além disso, nesta seção, foi analisada a “percepção dos moradores do Edifício Senador Feijó”, explorando a perspectiva dos moradores em relação aos padrões domésticos, aspectos físicos, comunitários e do bairro e cidade, a partir de uma coleta de dados através de questionários, que se fundamenta em diversos elementos da pesquisa, abrangendo os padrões sociais que emergem dos costumes dos moradores.

Essa abordagem visa compreender não apenas os aspectos físicos, mas também as dinâmicas culturais e sociais que permeiam esse edifício e suas imediações. A análise é estruturada para abranger uma variedade de perspectivas, desde o nível comunitário até o doméstico, proporcionando uma visão holística dos padrões físicos e culturais que influenciam a vida dos moradores da HIS no contexto do centro histórico de São Paulo.

A quinta seção, **“Relação entre o Contexto e o Texto: Matriz de Sinergias”**, que relaciona todos os temas e eixos abordados, resultando em uma Matriz de Sinergias, identificando quais parâmetros do Contexto e do Texto foram ou não atendidos.

E a sexta seção, **“Diretrizes e medidas de aprimoramento da qualidade do Contexto e do Texto”**, sugere diretrizes para as dimensões do Centro Histórico de São Paulo e do PLS pelo Contexto; e construção do Edifício Senador Feijó e percepções dos moradores pelo Texto.

1. DIÁLOGOS DA HABITAÇÃO

Neste capítulo, será apresentado o referencial teórico da pesquisa, subdividido em quatro temáticas.

Na primeira, intitulada “Habitação, Moradia Adequada e Padrões Socio físicos”, visamos compreender não apenas o ato de construir habitações, mas também explorar definições teórico-filosóficas, a fim de compreender o papel da casa na sociedade. Além disso, apresentamos parâmetros qualitativos e quantitativos que ajudam a determinar o que torna uma moradia adequada.

A segunda temática, “Centro Histórico”, explora os conceitos de centro histórico da cidade de São Paulo. Apresentamos categorias de análise que podem ser aplicadas no estudo do centro histórico de São Paulo, incluindo as dimensões administrativas, históricas, econômicas, urbanas, arquitetônicas e ambientais.

Na terceira área, “Gestão e Habitação”, abordamos a linha do tempo dos programas e projetos de HIS no centro histórico de São Paulo, que, em diferentes escalas, buscam atender as necessidades das famílias de baixa renda.

Por fim, a quarta temática, “Arquitetura e Dialogia”, apresenta os conceitos fundamentados em teorias de Bakhtin (1996), Ricoeur (2003) e Muntañola (2000; 2002; 2006), destacando a importância do diálogo na arquitetura e urbanismo contemporâneos.

1.1. Habitação, moradia adequada e padrões socio físicos.

A habitação é função essencial para o ser humano, transcende a dimensão cultural. Para Pallasma (2016, p.14) “a habitação tem psicologia e alma, qualidades formais e quantificáveis, além de proporcionar domicílio”. O lar é uma habitação individualizada, uma expressão da personalidade, dos hábitos, costumes, crenças e cultura (Pallasmaa, 2016, p.14–16). A habitação é um espaço onde acontecem as experiências fundamentais que destacam a experiência humana, influenciando na percepção dos moradores sobre a conexão entre sua identidade e a humanidade.

O habitar não se limita a forma física de ocupar um espaço, para Heidegger (1951) “uma das interpretações de habitar é resguardar” onde todas as construções podem ter a função do resguardo podendo abrigar, mas não são todas as construções que são habitáveis, o ato de habitar “é a característica fundamental do homem como ser-no-mundo; é mais do que estar sob um abrigo; é estar enraizado em um lugar seguro e pertencer àquele lugar” (Rifrano, 2006, p.63). Para Heidegger (1951) “nessa tentativa de concentrar o pensamento no que significa habitar e construir se torna mais claro que ao habitar pertence um construir e que dele recebe a sua essência”.

Sendo então a habitação um espaço onde nos enraizamos, moldando quem somos, nossas lembranças e experiências, ou seja, a habitação é um reflexo da busca do ser humano por um lugar de pertencimento e sentido.

O ato de habitar é o modo básico de alguém se relacionar com o mundo. É fundamentalmente um intercâmbio e uma extensão; por um lado, o habitante que se acomoda no espaço e o espaço se acomoda na consciência do habitante, por outro, esse lugar se converte em uma exteriorização e uma extensão do seu ser, tanto do ponto de vista físico quanto mental (Pallasmaa, 2016, P. 7-8).

Pallasmaa (2016, p. 7-8) afirma ainda que temos as personalidades privadas e sociais e que o lar pertence à personalidade privada, sendo então o lar o local onde escondemos nossos segredos e expressamos nosso eu particular. Sendo este espaço privado o local onde encontramos nosso lugar no mundo, a casa é “como se diz frequentemente, nosso primeiro universo. É um verdadeiro cosmos. Um cosmos em toda a acepção do termo. Até a mais modesta habitação, vista intimamente, é bela” (Bachelard, 1998, P. 21).

Habitar é estar em um local de pertencimento e identificação, Alexander (1977) aponta como o uso linguístico das palavras que associamos com a habitação interfere na maneira como expressamos o que sentimos em relação ao habitar.

Quando alguém diz para você onde ele “vive” ou “mora”, ele sempre está falando de sua casa ou do bairro onde sua casa fica. Isso parece perfeitamente normal. Mas pare um instante para pensar no que isso realmente significa. Por que as pessoas de nossa cultura deveriam optar pelas palavras “viver” ou “morar”, que na verdade se aplicam a todos os momentos em que estamos acordados, para se referir apenas a uma pequena parte de nossas vidas - aqueles momentos associados a nossas famílias e casas? A implicação é inequívoca. [...] Qualquer um que usa a expressão “onde você mora” no seu sentido mais comum aceita pessoalmente a consciência cultural geral de que ninguém “mora” ou “vive” no seu local de trabalho - lá não se canta ou ouve música, não há amor ou comida [...] (Alexander, 2013, p. 224).

A moradia se expande para um conjunto, onde ressalta a importância de uma arquitetura dialógica, que relacione a moradia e seu entorno, juntamente com a importância dos serviços e infraestrutura para a qualidade de vida, como observado:

A moradia abriga a família, função que constitui por si só todo um programa e coloca um problema cuja solução – que outrora já foi, por vezes, feliz – está hoje entregue, em geral, ao acaso. Mas a família reclama ainda a presença de instituições que, fora da moradia e em suas proximidades, sejam seus verdadeiros prolongamentos. São elas: centros de abastecimento, serviços médicos, creches, jardins de infância, escolas, às quais se somarão organizações intelectuais e esportivas destinadas a proporcionar aos adolescentes a possibilidade de trabalhos ou de jogos adequados à satisfação das aspirações próprias dessa idade e, para completar, os “equipamentos de saúde”, as áreas próprias à cultura física e ao esporte cotidiano de cada um. O benefício dessas instituições coletivas é evidente, mas sua necessidade é ainda mal compreendida pela massa. Sua

realização está apenas esboçada da maneira mais fragmentária e desvinculada das necessidades gerais das habitações (Carta de Atenas, 1933, p. 9).

A base fundamental do ato de habitar está na capacidade de desfrutar da vida em locais que possuem estruturas, como Salcedo afirma “a essência do habitar é viver satisfeito em lugares ou habitações com espaços construídos e tecnologias adequadas ao serviço social, confortáveis, seguras, saudáveis, integradas no contexto imediato, adequadas às condições físico geográficas e à realidade cultural de seus usuários” (Salcedo, 2011, p. 163).

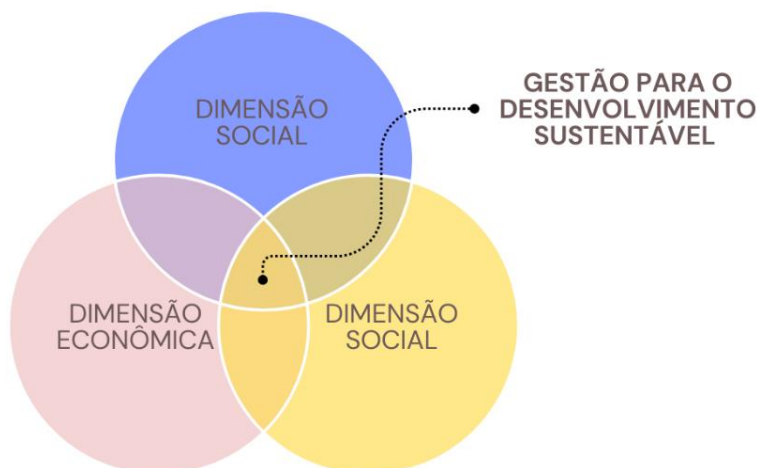
Os espaços construídos são ambientes de transição, de existência e de ocupação do ser humano, sendo essenciais, além de serem um direito ancorado em diversos âmbitos, como na Declaração Universal dos Direitos Humanos e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos Sociais e Culturais (Nações Unidas), onde é assegurado que “toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais necessários” (Artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos).

A Comissão sobre Assentamentos Humanos e a Estratégia Global para Habitação (2000) demanda que para uma habitação ser considerada adequada ela deve ter “privacidade adequada, espaço adequado, segurança, iluminação e ventilação adequadas, infraestrutura básica adequada e localização adequada em relação ao trabalho e facilidades básicas, tudo a um custo razoável”.

Sustentabilidade em sua primeira definição sobre o conceito de “desenvolvimento sustentável”, no Relatório Brundtland, se comparava às necessidades desta e das próximas gerações. A ONU apresenta na Agenda 2030, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil (ODS), que foi adotada em 2015 sendo uma abordagem integrada e colaborativa entre governos, setor privado, sociedade civil e a comunidade internacional, sendo um apelo global a ações que garantam os direitos humanos através de 17 objetivos. O objetivo de Cidades e Comunidades Sustentáveis inclui na Meta 11.1 que “até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas” e na Meta 11.4 “fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo”.

A habitação deve interagir com seu entorno, se expandindo para a cidade e garantindo sua sustentabilidade, em relação aos centros históricos, para Salcedo (2020) “cabe à gestão nos níveis federal, estadual e municipal promover o desenvolvimento sustentável e integrado nas dimensões ambiental, social e econômica” (Figura 1).

Figura 1 – Gestão para o Desenvolvimento Sustentável



Fonte: Salcedo (2020). Organizado pela autora (2023)

O Comentário Geral n.º4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU explora diretrizes e parâmetros para uma moradia ser considerada adequada, além de fornecer aos Estados maneiras para os implementar, sendo eles: (1) segurança de posse, (2) disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura, (3) economicidade, (4) habitabilidade, (5) acessibilidade, (6) localização e (7) adequação cultural.

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

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

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.

Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (United Nations, 1991).

A **segurança de posse** assegura que independentemente do tipo de posse (locação, acomodação, habitação cooperativa, arrendamento, uso pelo próprio proprietário, habitação de emergência e assentamentos informais) todas as pessoas possuem direito a um grau de sua segurança.

As “diretrizes para a segurança da posse dos pobres urbanos (2014)” trazem direcionamentos para ser efetivado e assegurado o direito legítimo de posse: fortalecer diversas formas de posse; aperfeiçoar a segurança da posse; priorizar soluções *in situ*; promover a função social da propriedade; combater a discriminação com base na posse; promover a segurança da posse para mulheres; respeitar a segurança da posse em atividades empresariais; fortalecer a segurança de posse na cooperação para o desenvolvimento; empoderar a população obre urbana e responsabilizar os Estados; assegurar o acesso à justiça.

O parâmetro de **disponibilidade de serviços, materiais, instalações e Infraestrutura** garante que todos os moradores da habitação devem ter acesso a segurança, conforto e sustentabilidade, através de recursos naturais e comuns, ou seja, sustentável a recursos naturais e comuns, sendo eles:

a moradia deve dispor de água apropriada para consumo próprio e higiene pessoal, energia, aquecimento, iluminação, saneamento básico, meios de armazenagem de comida, depósito dos resíduos e de lixo, drenagem do ambiente, além de coleta de lixo e serviços de emergência próximos (Brito, Alves, 2016).

Um instrumento para garantir esse parâmetro é através da ABNT NBR 15575 do ano de 2013 que retrata norma de desempenho de edificações habitacionais e apresenta características indispensáveis para a moradia: fundações, sistemas estruturais, hidráulica, combate e proteção contra incêndio, infraestrutura, energia.

A **economicidade** que dá acesso à moradia deve ser através de um valor não ameace ou comprometa outras necessidades básicas que também são garantia de todos os seres humanos.

Segundo a ONU (2013) o financiamento ou aluguel da habitação deve corresponder a 10% da renda familiar mensal. No Brasil, conforme a Lei do Comprometimento da Renda n.º 8.692 de 1933, o financiamento imobiliário pode comprometer até 30% da renda familiar com as prestações do crédito habitacional. Mas cabe ao Estado assegurar que o custo com habitação tenha uma porcentagem conforme os níveis de renda. É papel do Estado, ainda, estabelecer subsídios para programas habitacionais para garantir que o acesso à moradia chegue a todos, de diferentes formas e níveis.

A habitação deve ter **habitabilidade**, sendo habitável em termos de promover a seus moradores espaços adequados e segurança física, os protegendo de intempéries da natureza e quaisquer ameaças à saúde, riscos estruturais e doenças. Na NBR 15.575, a habitabilidade tem como requisitos os seguintes fatores:

- **Estanqueidade:** A exposição à água de chuva, à umidade proveniente do solo e aquela proveniente do uso da edificação habitacional devem ser consideradas 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 estas 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 antropodinâmica:** 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 moradores 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.

De acordo com Boueri (2004) as áreas por tipo de habitação e cômodos possuem um fluxograma através de uma metodologia de aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços de habitação. Através de: i) caracterização do perfil

antropométrico dos moradores da habitação; ii) caracterização das atividades funcionais básicas; iii) caracterização do padrão antropométrico; iv) matriz de compatibilidade das atividades básicas desenvolvidas na habitação; v) caracterização espacial dos ambientes da habitação; e vi) composição das áreas e densidades dos ambientes da habitação (Quadro 1).

Quadro 1 – Metodologia de aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços de habitação – Boueri (2004)

Aplicação dos dados ergonômicos no dimensionamento dos espaços da habitação	
Passo	Descrição
Perfil antropométrico dos moradores da habitação	É feito o perfil antropométrico do usuário, através da idade, do sexo, da forma do corpo, da capacidade física e do número de usuários.
Atividades funcionais básicas	A caracterização é feita através das atividades funcionais básicas, tipos de atividade, ambiente, duração, relevância e mobiliário e equipamentos.
Padrão antropométrico	É listado o local onde se realiza as atividades funcionais e indicado medidas corporais que devem ser consideradas no dimensionamento do ambiente.
Matriz de compatibilidade das atividades básicas	Estuda-se a compatibilidade de cada atividade em relação às outras atividades desenvolvidas na habitação, identificando as atividades que são concorrentes daquelas que são complementares.
Caracterização espacial dos ambientes	É realizada as recomendações legais; os arranjos recomendados pelo layout, a área mínima necessária para desenvolver as atividades no ambiente e a área proposta recomendada ergonomicamente.
Composição das áreas e densidades dos ambientes	É listado o ambiente; sua área mínima para desenvolver as atividades; a relação da área mínima pelo 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 (2023)

A partir da análise dos modelos aplicada por Boueri (2004) se “permitiu determinar os valores de área e dimensão para cada espaço funcional. Estes valores foram aferidos com o disposto na bibliografia de referência”. Sendo desenvolvido uma área mínima, uma área recomendada e uma área ideal para cada ambiente (Tabela 1).

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 (2023)

Uma moradia adequada deve ser garantida a todos os grupos, promovendo a **acessibilidade** em grupos como “[...] idosos, crianças, deficientes físicos, os doentes terminais, pessoas vivendo com HIV, pessoas com problemas crônicos de saúde, as pessoas com doença mental, vítimas de desastres naturais, pessoas vivendo em áreas propensas a desastres [...]” (ONU, 1991 *apud* Brasil, 2013, p.36), além de pessoas, vivendo em situação de rua e outros grupos vulneráveis e desfavorecidos em sociedade.

A ABNT NBR 9050 (2004; 2015) fornece diretrizes para acessibilidade em edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos. Na versão de 2004, ela estabelecia que 5% das unidades habitacionais deveriam ser acessíveis e 10% adaptáveis para acessibilidade. No entanto, na versão de 2015, essas quantificações foram removidas. A norma também especifica que os dormitórios, salas de estar e cozinhas devem permitir manobras de cadeiras de rodas, com um espaço livre recomendado de 1,50 m x 1,50 m. No caso dos banheiros, a ABNT NBR 9050 de 2015 define que as dimensões mínimas que possibilitam manobras de cadeira de rodas, é de 1,50 m x 1,50 m. Além disso, a norma estabelece critérios específicos para a instalação de barras de apoio, vasos sanitários adaptados, pias acessíveis e outros elementos que tornam o banheiro adequado para pessoas com deficiência ou limitações.

O Decreto n.º 9.296 (2018) apresenta no Art. 2º que “cinco por cento dos dormitórios, respeitando o mínimo de um, com as características construtivas e os recursos de acessibilidade”.

É importante que a habitação esteja em uma **localização** que possibilite aos moradores o acesso a serviços de saúde, educação, trabalho, cultura e lazer. Esse parâmetro se aplica a grandes centros, a municípios, distritos e áreas rurais, além de direcionar que as habitações sejam construídas em locais seguros físicos e ambientais.

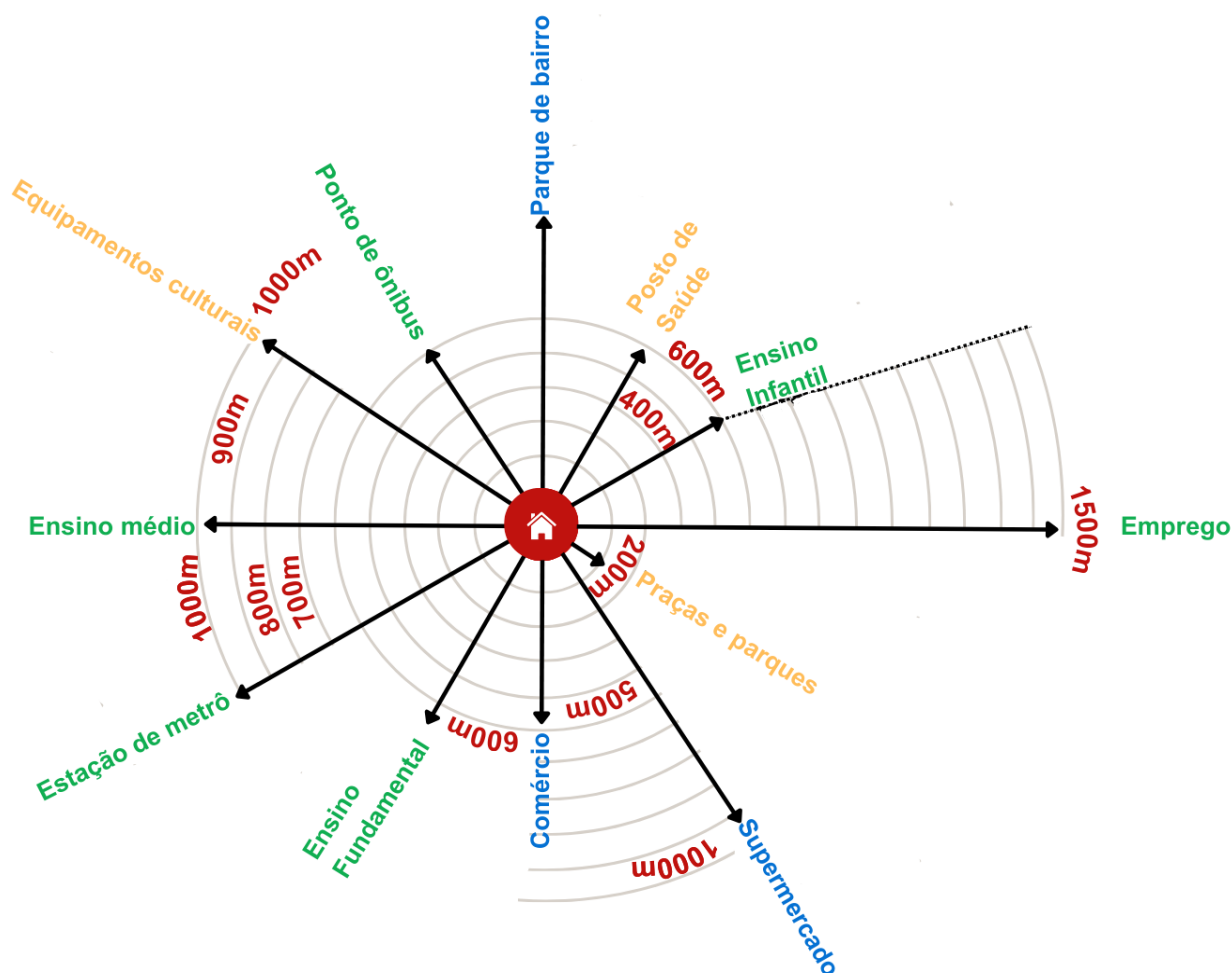
Campos Filho (2003) propõe que cada cidadão analise sua localidade em relação ao comércio e serviços em três níveis de organização:

- 1) O comércio e serviços de apoio imediato à moradia, que tende a ter uma frequência diária ou mensal de utilização, caracterizando como “local”. Exemplo: o açougue, a quitanda, o bar ou o boteco, o pequeno mercado ou mercadinho, o barbeiro, o cabeleireiro etc.
- 2) O comércio e serviço ainda de apoio à moradia, mas de frequência menor de demanda, caracterizado como “diversificada”. Exemplos: a loja de sapato, de roupas, de eletrodomésticos, o supermercado grande etc.
- 3) O comércio e serviço de apoio a outras atividades urbanas, caracterizado como típico de centros de hierarquia superior de cidade com toda a diversificação possível coerente com o mercado para o qual é oferecido, com frequência de demanda muito menor, rara ou até esporádica (frequência semestral, anual ou até maior). Exemplos: relojoaria, artigos de cama e mesa, de automóveis, de equipamentos para indústrias, para a realização das atividades de comércio e serviços etc (Campos Filho, 2003, p.17).

Visto isso, devem utilizar-se de parâmetros para avaliar a localização dos equipamentos urbanos, comércios e serviços da cidade, para que a partir disso seja determinada uma distância adequada em relação à moradia.

Prinz (1986) propõe uma categorização da distância máxima entre os percursos habitacionais e os equipamentos comunitários urbanos, estabelecendo essas distâncias com base em suas funções e na frequência das atividades do cotidiano dos moradores. Além da distância, é estabelecido a frequência de utilização do equipamento urbano, através da frequência diária, regular e esporádica. Na Figura 2 foi representado os parâmetros de localização em relação à distância e da frequência, estabelecidos por Prinz (1986), onde a frequência diária (verde), regularmente (azul), esporadicamente (laranja).

Figura 2 - Parâmetros de localização de equipamentos comunitários urbanos e serviços



Fonte: Prinz (1986). Organizado pela autora (2024)

Além dos parâmetros de Prinz (1986), a Tabela 02 apresenta os parâmetros de Campos Filho (2003) que define escalas através de três níveis de organização, sendo: local, diversificada e apoio; e Pitts (2004), que estabelecem as distâncias máximas por raios de abrangência.

Tabela 2 - Localização de equipamentos comunitários urbanos e serviços.

Categoria	Equipamentos	Prinz (1986)	Campos Filho (2003)	Pittz (2004)
Educação	Infantil	600 m	Local	300 m
	Ensino Fundamental	600 m	Local	500 m
	Ensino Médio	1000 m	Local	3000 m
Saúde	Hospital	-	Urbanas	Regional
	Posto de saúde	600 m	Urbanas	1000 m
Transporte	Ponto de ônibus	600 m	Local	500 m
	Estação de metrô	1000 m	Local	-
Cultura e lazer	Equipamentos culturais	1000 m	Diversificada	2500 m
	Praças e parques de vizinhança	200 a 400 m	Diversificada	600 m
	Parque de bairro	750 m	Diversificada	2400 m
Alimentação	Comércio	600 m	Local	-
	Supermercado	1000 m	Local	-
Trabalho	Emprego	1000 a 1500 m	Local	-

Fonte: Prinz (1986), Campos Filho (2003), Pittz (2004). Organizado pela autora (2023)

O último parâmetro é o da **adequação cultural** que deve respeitar e considerar a expressão da identidade cultural.

A cultura expressa as manifestações, os hábitos, costumes, crenças e valores. Tratando-se da habitação (objeto de estudo da presente pesquisa) abordamos a relação dos moradores com o espaço construído, nomeado de padrões socio físicos.

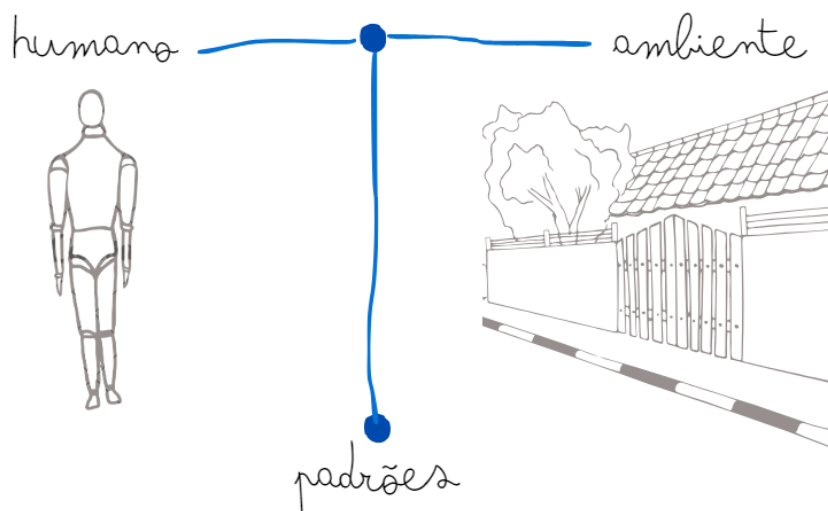
Cultura entendida como os valores, crenças, convicções, línguas, conhecimentos e as artes, as tradições, as instituições e os modos de vida pelas quais uma pessoa ou grupo que compartilha referências em comum expressam sua humanidade (Instituto Interdisciplinar de Ética e dos Direitos Humanos, 2007).

A cultura é plural e ela reflete o ser humano como indivíduo em uma sociedade. Uma das maneiras pela qual a cultura se manifesta é através das paisagens e dos ambientes que habitamos, por estar associada com um local de pertencimento físico, que acompanha a evolução de uma sociedade e de sua cultura, fazendo com que consequentemente aconteçam transformações e evoluções nessas ocupações espaciais, o que é enfatizado quando Rapoport (2003) diz que “a paisagem cultural refere-se aos resultados da interação entre as ações humanas e a paisagem primária que se desenvolve no tempo. Quanto mais a paisagem é modificada pelo homem, mais cultural ela é”.

A troca de vivência do ser humano com a paisagem traz influência na nossa percepção do ambiente e faz com que possamos dar mais sentido ao ambiente, seja através do afeto ou da cognição, fazendo com que esta paisagem adquira uma importância por sentimentos associados a este local, pelo que ela reflete na história de uma nação, por sua estética ou por outros fatores resultantes da interação do ser humano com um objeto.

Christopher Alexander (2013) conduziu um estudo sobre a interação entre o ambiente construído e o comportamento humano, destacando a conexão entre aspectos psicológicos, sociais e culturais, que estão relacionados com a organização de espaços físicos (Figura 3).

Figura 3 - Estudo da Relação



Fonte: Alexander (2013). Adaptado pela autora (2023)

As pessoas simbolizam ambientes e dão a eles valores afetivos ao estarem em determinados espaços ou realizar atividades deles, tornando esses lugares especiais, para Alexander “as pessoas não têm como manter as suas raízes espirituais e as suas conexões com o passado se o mundo físico no qual elas vivem também não sustenta essas raízes” (2013, p.133). Nas sociedades tradicionais os espaços eram preservados e reconhecidos perante a sua importância, mas na sociedade moderna em decorrência de razões culturais, econômicas e políticas esses espaços caem em degradação. Alexander aponta ainda que:

Não importa se os sítios sagrados são grandes ou pequenos, se eles estão no centro das cidades, em um de seus bairros, ou em uma zona rural afastada, estabeleça normas que os protejam com cuidado – de modo que nossas raízes no entorno visível não sejam violadas (Alexander, 2013, p.134).

Os espaços combinados com eventos criam o que Alexander (1981) nomeou como espaços de acontecimentos, sendo estas resultantes de situações que nos permitem criar memórias e nos sentirmos vivos, “a vida de uma casa ou de uma cidade não é dada diretamente, pela forma dos seus edifícios ou pelos ornamentos e planos... é dada pela qualidade dos acontecimentos e situações que aí encontramos” (Alexander, 1981, p.67).

Os espaços físicos apresentam diretrizes que organizam a configuração entre os espaços e seus usos, desenvolvendo soluções para que esses espaços tenham qualidade e funcionalidade, o tornando eficaz e agradável aos moradores, a partir dessas diretrizes são apresentados padrões de espaço. Para Alexander:

Sugerimos os tipos de edificações, uso do solo e instituições que equilibrariam o problema. Porém, a geometria não pode ser entendida até que certos fatos sociais sejam postos em prática e tenham liberdade total para influenciar o meio ambiente. Em suma, enquanto homens e mulheres não tiverem o poder de influenciar mutuamente cada parte da vida de uma cidade, não saberemos que tipos de padrões físicos serão ideais para coexistir nesta ordem social (Alexander, 2013, p.148).

Portanto, a relação entre o humano e o ambiente procede através da interação dos elementos que constituem os padrões de acontecimentos e os padrões de espaço, resultando nos padrões culturais (Figura 4). Como dito por Alexander “o padrão total, espaço e eventos juntos, é um elemento cultural. É inventado pela cultura, transmitido pela cultura e está apenas ancorado no espaço” (Alexander, 1981, p.85).

Figura 4 - Gestão para o Desenvolvimento Sustentável

PADRÕES DE ACONTECIMENTOS

+

PADRÕES DE ESPAÇO

=

PADRÕES CULTURAIS

Fonte: Alexander (1981). Organizado pela autora (2023)

A identidade cultural é compreendida na “Declaração de Friburgo” (Instituto Interdisciplinar de Ética e dos Direitos Humanos, 2007) “como o conjunto de referências culturais pelo qual uma pessoa, individualmente ou em coletividade, se define, se constitui, se comunica e se propõe a ser reconhecida em sua dignidade”.

Os padrões socio físicos são refletidos nas normas, comportamentos, hábitos e práticas, podem envolver uma ampla gama de aspectos, incluindo interações sociais, organização física do espaço, distribuição de tarefas, valores culturais, entre outros. Esses padrões são agrupados através de configurações que são recorrentes, sendo eles: padrões domésticos na habitação, padrões comunitários no conjunto habitacional e padrões comunitários no bairro e na cidade.

Os padrões domésticos ocorrem em um âmbito familiar, nas habitações, corresponde as atividades, períodos e lugares das atividades realizadas pelos membros da família no interior da unidade habitacional. Esse padrão é desempenhado através de horários, regras, hábitos e convivência do grupo que ali habita.

Os padrões comunitários no conjunto habitacional englobam as atividades realizadas nos espaços de uso comum no interior do edifício (hall, escadas, corredores, recepção, etc.) e nos espaços externos como parquinho, quadra esportiva, quiosque, entre outros.

Os padrões comunitários no bairro e cidade surgem a partir das interações sociais entre indivíduos em uma sociedade ampla, além da composição familiar. Esses padrões são determinados a partir de comportamentos que são considerados apropriados em contextos sociais, incluindo formas de se expressar e normas. No âmbito habitacional, refere-se à quando os moradores refletem ao exterior do conjunto da habitação, sendo o bairro e a cidade.

A habitação não se restringe aos padrões físicos da unidade de residencial, “impõem-se questões de ordem subjetiva, relacionada ao modo de vida dos moradores (anteriores e atuais) e ao tipo de relação que eles mantinham e/ou mantém com aquele ambiente” (Elali, Pinheiro, 2013, p. 16). Para conhecer a relação dos moradores com o ambiente ou espaço construídos recorreremos à percepção.

A percepção ambiental é a interpretação pessoal do ambiente, incluindo aspectos físicos e sociais. Ela demonstra que cada pessoa enxerga a realidade de forma única, influenciada por experiências individuais. Essa diversidade na percepção ambiental ressalta a complexidade da relação entre as pessoas e os lugares que as cercam (Tuan, 2012).

Para identificar as relações socio física dos moradores recorreremos a alguns conceitos específicos, dentre os quais ressaltamos os de espaço de proxêmica, territorialidade, aglomeração, privacidade, adaptação e apropriação.

A **proxêmica** refere-se a um estudo de Hall (1977), sobre o uso do espaço pessoal em contextos culturais, sociais ou psicológicos como parte da comunicação interpessoal; e esse espaço é caracterizado em:

- Espaço de características fixas (local dificilmente modificável, como o cômodo do banheiro ou divisões como paredes)
- Espaço de características semi-fixas (local facilmente modificável, como cômodos de sala com mobiliários)
- Espaço informal (o território pessoal ao redor do corpo do indivíduo)

Na cultura norte-americana, existem distâncias íntima (0-50 cm) para contato físico, pessoal (50 cm a 1,20 m) para interações diárias e social (1,20 a 3,60 m) em situações formais, enquanto a distância pública (acima de 3,60 m) é usada em ambientes de contato coletivos (Prochet; Silva, 2008).

Embora as pessoas não tenham muita consciência das distâncias que estabelecem entre si e os demais, a variação das distâncias interpessoais está relacionada a aspectos como possibilidade de toque e de sentir calor / odores corporais, manutenção de campo visual / auditivo, definição de volume / tom de voz e conteúdo verbalizado, movimentação possível / admissível, entre outros fatores intimamente vinculados ao tipo e à qualidade das interações sociais (Elali, 2008).

A **territorialidade** refere-se ao comportamento de defender territórios físicos como casas, sociais como grupos de amigos ou familiares, ou psicológicos em relação à identificação com ideias e valores. Para Elali (2008) a territorialidade está vinculada à etologia e diz respeito ao sentimento de posse relativa a um determinado espaço individual ou grupal, quer ele esteja vinculado ou não à propriedade (oficial, jurídica) do mesmo.

Culturalmente, a territorialidade humana se expressa através de ações que buscam criar um senso de pertencimento entre as pessoas e o ambiente físico em que vivem. Isso é feito através do uso e ocupação de espaços, sendo marcados e defendidos para garantir uma sensação de identidade e segurança.

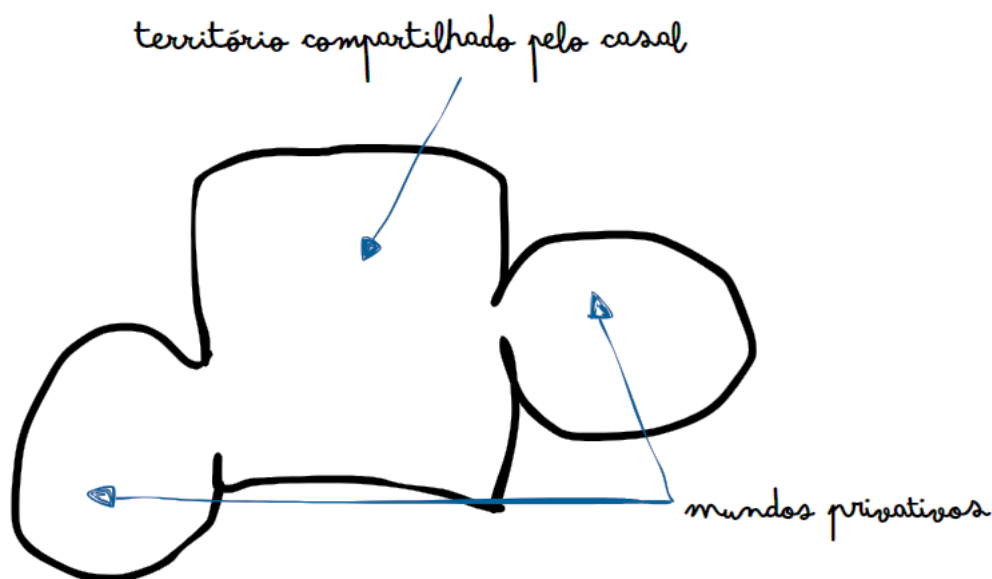
Em uma família composta por um casal e uma criança, por exemplo, deve ter ambientes determinado e específico para cada socialização e vivência, para Alexander (p.382, 2013) “o território do casal deve ser mais do que um mero ambiente, embora os ambientes sejam uma parte dele. Ele é um território que os sustenta como dois adultos, como um casal — não como um pai e uma mãe”.

A **aglomeração** se refere à concentração de pessoas, objetos ou atividades em um espaço específico e essas situações remetem à quando alguém sente que precisa de mais espaço do que o espaço disponível permite.

Ocasões em que o indivíduo (i) se sinta observado (Tuan, 1983), (ii) entenda que há pessoas demais no local (mesmo que isso não esteja real em termos de densidade), ou (iii) perceba que a presença de outras pessoas restringe sua ação. Se a aglomeração vivenciada for compreendida como pessoal e acontecer em um lugar considerado importante para o indivíduo, ele tenderá a percebê-la como muito intensa e persistente, tendo maior dificuldade para enfrentá-la / solucioná-la (Pinheiro e Elali, 1998).

Em uma casa projetada para um casal, pode ser desafiador criar espaços específicos para atividades individuais devido ao tamanho limitado e à necessidade de acomodar duas pessoas. Para Alexander (2013) é muito importante considerar nessas moradias um espaço compartilhado pelo casal, um espaço para interagir com outras pessoas e espaços para individualidade, que não seja dominado pela identidade do outro (Figura 5).

Figura 5 – Território individual e compartilhado por Christopher Alexander



Fonte: Alexander (2013). Adaptado pela autora (2024).

A **privacidade** se refere ao direito e à capacidade de uma pessoa controlar quem tem acesso a seus próprios espaços físicos e emocionais, necessitando de limites em contato com os outros.

Esse controle seletivo de acesso ao eu pode ser exercido através de algum aspecto do ambiente físico, como ao se possuir um recinto próprio (quarto, casa etc.) (...). Na ausência de barreiras físicas evidentes, surgem normas sociais, mais ou menos explícitas, que ajudam a limitar a intimidade desejável. Essas normas de defesa da privacidade manifestam-se em nível do comportamento interpessoal (...) ou em nível das relações comportamento ambiente, quando determinado espaço é defendido através da manipulação de objetos ou pela ocupação territorial de lugares especialmente significativos (Pinheiro e Elali, 1998, *apud* Elali, 2009).

Em um contexto físico, é crucial que o ambiente para uma grande família seja projetado para equilibrar a privacidade com a vida comunitária. Cada família, indivíduo e casal requer sua própria esfera privada, um espaço quase íntimo de acordo com suas necessidades espaciais. Alexander (2013, p. 378).

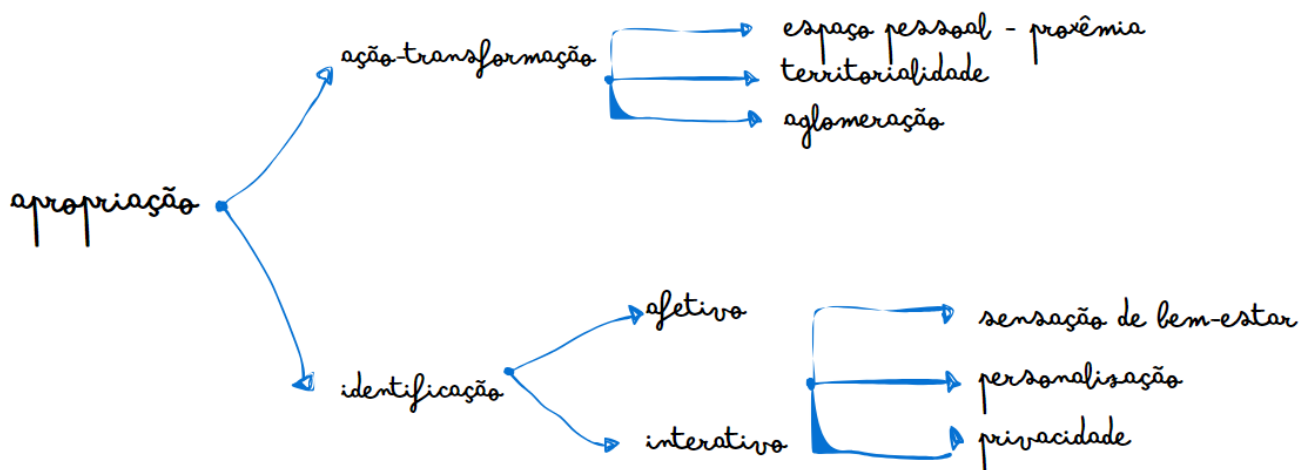
A **adaptação e apropriação** refere-se ao ato de tomar posse ou utilizar algo, seja físico, social ou cultural, de maneira significativa para a pessoa ou grupo envolvido. A apropriação pode ser vista como uma forma de reivindicar identidade, expressar criatividade ou estabelecer conexões emocionais com determinados elementos.

Pol (1996) indica que a apropriação abrange dois componentes que se relacionam entre si:

- Ação ou Transformação (possibilidade de modificar os ambientes), está relacionado aos conceitos citados anteriormente: proxêmica, territorialidade e aglomeração.
- Identificação ou símbolo (identificar-se com o local), está relacionado tanto no afetivo quanto fala sobre privacidade (também sendo um conceito citado anteriormente).

Além da privacidade, há também sensação de bem-estar, desenvolvimentos cognitivos, representações, atividade taxonômica e personalização.

Figura 6 - Componentes na explicação da apropriação



Fonte: Pol (1996). Adaptado pela autora (2024)

A apropriação de um espaço vai além da mera ocupação física, como podemos observar na Figura 6, trata-se de um processo que envolve identificação, ação de transformação, afeto e interação, que refletem a personalidade e as necessidades dos moradores. Quando as pessoas se apropriam de um ambiente, elas o tornam seu, atribuindo significados e sentimentos que vão além do aspecto funcional e físico. A identificação ocorre quando os moradores se reconhecem no espaço, seja através da escolha de elementos decorativos que refletem seus interesses, ou da organização do ambiente de acordo com suas preferências pessoais. Isso cria uma sensação de pertencimento e familiaridade, contribuindo para um maior conforto e bem-estar psicológico.

1.2. Centros Histórico

O conceito de Centro Histórico está associado à origem do núcleo urbano e, conseqüentemente, à valorização do passado (Carrion, 1998). Para o Governo da Itália, os centros históricos são:

Todos os assentamentos humanos cujas estruturas unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo, se hajam constituído no passado ou, entre muitos, os que eventualmente tenham adquirido um valor especial como testemunho histórico ou características urbanísticas ou arquitetônicas particulares (Governo da Itália, 1972).

Os centros históricos podem ser definidos pelas categorias administrativa, histórica, social, econômica, urbana, arquitetônica e ambiental (Salcedo, 2007). Na categoria **administrativa**, estão segmentos para acordos com leis, regulamentações e políticas de escalas federais,

estaduais e municipais, para ser possível realizar a gestão urbana. Na categoria **histórica**, compreende-se a preservação e celebração da identidade cultural e histórica da área, concomitantemente permitindo um planejamento cuidadoso para o seu desenvolvimento sustentável. A categoria **social**, refere-se à composição demográfica e a distribuição socioeconômica da população que reside nessa área, abrigando a diversidade de grupos sociais, classes econômicas e culturais, criando uma diversidade social, que influencia fatores como renda, educação, ocupação, origem étnica, idade e outros aspectos socioculturais.

A categoria **econômica** refere-se a atividades que influenciam no desenvolvimento da região, como indústrias, comércio e serviços que dominam a área, entendendo o papel econômico local e como se expande para a cidade, o estado e o país, além de compreender o retrato da população que ali reside, através da renda e atividades econômicas realizadas. Na categoria **urbana** é compreendida pela sua morfologia, além dos equipamentos urbanos como saúde, educação, cultura e lazer.

Na categoria **arquitetônica** compreendem-se os estilos, características e elementos arquitetônicos que definem a estética da área, resultando no reflexo de diversas épocas diferentes preservadas ao longo do tempo. Por último, a categoria **ambiental**, refere-se aos aspectos relacionados a áreas construídas com ambientes naturais, que incluem a sustentabilidade ambiental e qualidade de vida dos moradores, com áreas de preservação, praças e parques.

Habitar os centros históricos no contexto brasileiro desempenha um papel crucial, quando isso é aplicado à HIS, é reivindicado e aplicado o direito à moradia adequada para a população de baixa renda. Além disso, habitar os centros históricos é um dos instrumentos para salvaguardar e preservar o patrimônio cultural e arquitetônico, além de evitar a expansão das cidades sem planejamento.

O acesso à moradia através das HIS no centro histórico oferece oportunidade de inclusão social, evitando uma segregação espacial e pluralizando uma diversidade entre diversos grupos sociais, quando fornecida uma moradia adequada, ela se torna um suporte essencial para a população de baixa renda em suas lutas diárias. O turismo também é beneficiado quando se relaciona HIS e centro histórico, já que permite que os turistas tenham experiências reais na cidade, sendo possível entender o cotidiano e as pessoas que ali pertencem.

Além disso, auxilia na revitalização urbana de maneira sustentável por estimular a requalificação de edifícios que estão ociosos e quando as requalificações ocorrem em edifícios históricos o direito à moradia coexiste com a preservação do patrimônio.

Outro ponto crucial é a especulação imobiliária, que muitas vezes leva à gentrificação. Nesse contexto, as HIS atuam como uma contraposição a esse efeito, oferecendo opções

habitacionais acessíveis para as pessoas que desejam continuar vivendo naquela área. Habitar o centro histórico melhora a qualidade dos espaços públicos, trazendo uma interação e uma apropriação social, além de que ocupar e potencializar essa área melhora a segurança, de acordo com Maricato:

É altamente interessante promover o uso residencial no centro para vencer a ociosidade e o abandono nas 24 horas do dia; as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia (Maricato, 2001, p. 69-82).

Sobre a especulação imobiliária, a política de planejamento na Declaração de Amsterdã de 1975 deve “incitar novas atividades a serem implantadas nas zonas em declínio econômico a fim de sustar seu despovoamento e contribuir para impedir a degradação das construções antigas”.

No que diz respeito à reabilitação, a Declaração de Amsterdã de 1975 destaca que:

A conservação das construções existentes contribui para a economia de recursos e para a luta contra desperdício, uma das grandes preocupações da sociedade contemporânea. Ficou demonstrado que as construções antigas podem receber novos usos que correspondam às necessidades da vida contemporânea (Declaração de Amsterdã, 1975, p. 3).

Investir na reabilitação desses centros leva a população de baixa renda para um espaço digno, regular e com mobilidade urbana, além de ocupar espaços vazios, preservando o patrimônio e a sua história. Para isso é necessário que o Estado atue como agente principal, o que ainda de acordo com Maricato (2001):

É uma falácia a ideia de que a contrapartida do capital privado financiará a habitação social: “A escala das necessidades demanda políticas públicas: promoção pública subsidiada e regulação para a ampliação do mercado. A moradia social deve prever financiamento e legislação específicos com a presença de incentivos. A vontade de implementá-la deve ser clara”. Afinal, não é com pouco esforço que se reverterá a tendência histórica de exclusão social que tem raízes na senzala (Maricato, 2001, p. 145).

A reabilitação em centros urbanos é uma ação necessária em áreas que estão negligenciadas, para promover um desenvolvimento e uma qualidade de vida, para Pasquotto; Braga (2022) há algumas orientações a serem destacadas:

Para uma real reabilitação urbana é necessário que, além dos critérios funcionais, sejam atendidas as demandas políticas, sociais e ambientais, por meio de parcerias entre governo e população. A reabilitação de áreas centrais pode ser executada de diversas maneiras, considerando-se muitos fatores e diversas variáveis. Entre estas se encontram a reabilitação de áreas abandonadas, a restauração do patrimônio histórico e arquitetônico e a retomada da habitação como uso prioritário (Pasquotto; Braga, 2022, p.202).

Por outro lado, “a conservação e a restauração constituem uma disciplina que reclama a colaboração de todas as ciências e técnicas que possam contribuir para o estudo e a salvaguarda do patrimônio monumental” (Carta de Veneza, 1964).

A restauração é uma operação que deve ter caráter excepcional e tem por objetivo conservar e revelar os valores estéticos e históricos do monumento e fundamenta-se no respeito ao material original e aos documentos autênticos. Termina onde começa a hipótese (Carta de Veneza, 1964, p.2).

Ao encararmos a preservação como um cuidado estratégico, podemos proteger nosso patrimônio para as próximas gerações, mantendo sua essência e importância ao longo dos anos. Essa abordagem implica “na manutenção no estado da substância de um bem e a desaceleração do processo pelo qual ele se degrada” (Carta de Burra, 1980).

Camillo Boito é um teórico importante na restauração, defendendo princípios como preservação da memória histórica do edifício e restauração da imagem antiga sem exageros estilísticos. Por outro lado, Cesare Brandi enfatiza o reconhecimento da obra em sua integridade física, estética e histórica, visando sua transmissão para o futuro. Brandi estabelece dois princípios centrais: a restauração se limita à matéria da obra de arte e visa restabelecer sua unidade potencial, evitando falsificações artísticas ou históricas (Magagnin; Salcedo; e Constantino. 2013, p. 32–39).

Para Vargas e Castilho “recuperar o centro das metrópoles atualmente significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento” (Vargas e Castilho, 2006.) Para Baldini (2023, p.57) “a preservação dos centros históricos, e de seu patrimônio cultural, deve permitir a polifuncionalidade, de modo que diversos grupos sociais habitam este território e exerçam sua cultura, pois esta está fortemente relacionada com a habitação”.

Os centros urbanos podem ter sua recuperação espacial, que de acordo com Pasquotto; Braga (2022) é dividida em “intervenção pontual, que tem o objeto arquitetônico como foco principal, e outra, mais abrangente, em que a estruturação do espaço é determinada por objetivos maiores de inclusão social, revitalização econômica e preservação do patrimônio cultural”.

A interação entre um edifício e seu ambiente é fundamental para a preservação desse patrimônio arquitetônico. Essa sinergia é o alicerce do processo de salvaguarda, que abrange diversas abordagens, incluindo restauro, conservação, preservação, requalificação e *retrofit*. Cada uma dessas estratégias desempenha um papel importante na proteção e na adaptação de edifícios históricos, permitindo que eles continuem a ser relevantes e funcionais no contexto atual.

No centro histórico, diante da demanda por habitação social, o *déficit* de habitação e a existência de inúmeros edifícios vazios ou desocupados, têm sido objeto para a intervenção

da gestão procurando amenizar a falta de habitação social, através da criação de programas e implementação deles.

1.3. Gestão e Habitação

No tópico anterior sobre centros urbanos e centros históricos, destacaram-se as vantagens em implementar HIS nessas áreas, devido à presença de infraestrutura e serviços. No entanto, em sua grande suma, as HIS nem sempre fazem parte desse cenário, devido ao elevado déficit habitacional e às políticas públicas insuficientes para atender a demanda por habitação em áreas já consolidadas, principalmente para a população de baixa renda.

O Brasil possui uma longa história de *déficit* habitacional, no qual a população de baixa renda, ao longo do tempo, recorreu a soluções precárias, como a autoconstrução, na busca pelo direito à moradia por iniciativa própria. Isso resultou na formação de ocupações informais, no surgimento de loteamentos periféricos e na ocupação de cortiços como alternativas habitacionais.

Déficit habitacional é um conceito que tem dado sustentação aos indicadores que buscam estimar a falta (déficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais. Déficit e inadequação habitacionais podem ser entendidos como a “falta de moradias e/ou a carência de algum tipo de item que a habitação deveria estar minimamente fornecendo” e que, por algum motivo, não fornece. O atual papel dos indicadores do déficit habitacional e da inadequação domiciliar é dimensionar a quantidade de moradias incapazes de atender o “direito de acesso, por parte da população, a um conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos” (Fundação João Pinheiro, 2021, p.166).

O déficit habitacional ocorre devido à necessidade de reposição de domicílios em situação de **inadequação habitacional**, que conforme a Fundação João Pinheiro (2023) no ano de 2019, 14.257 milhões de domicílios no Brasil apresentaram inadequação em, pelo menos, um tipo de serviço de infraestrutura, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, energia elétrica. A inadequação habitacional é identificada em uma propriedade quando ela se enquadra em uma das categorias conceituais definidas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2016):

- **Domicílios precários:** englobam moradias construídas de maneira temporária ou precária, frequentemente sem aderir aos métodos convencionais de construção. Essas habitações frequentemente surgem devido a necessidades imediatas ou à falta de recursos para a construção de moradias convencionais. Exemplos incluem barracos, estruturas temporárias, abrigos provisórios e outras formas de moradia que não cumprem os critérios estabelecidos de adequação e segurança.

- **Domicílios rústicos:** moradias que possuem características simples e tradicionais, frequentemente construídas com materiais naturais ou locais, como madeira, pedra, bambu ou outros recursos disponíveis na região rural. Essas habitações tendem a ser mais básicas em termos de infraestrutura.
- **Domicílios com coabitação familiar:** são moradias onde diferentes gerações ou grupos familiares compartilham do mesmo espaço habitacional, conhecida popularmente como “cortiço”. A coabitação familiar busca por apoio mútuo, economia de custos ou questões culturais e tradicionais.
- **Domicílios alugados com adensamento excessivo:** são residências alugadas para acomodar um número de pessoas que excede consideravelmente a capacidade original da habitação.
- **Domicílio alugado com ônus excessivo de aluguel:** corresponde quando moradias alugadas tem um comprometimento de mais de 30% da renda familiar, tendo como critério grupos familiares com renda total inferior a 03 (três) salários mínimos.

O *déficit* habitacional está diretamente ligado à demanda demográfica por moradia que não é atendida adequadamente pelo mercado imobiliário, sendo composto por algumas categorias que fazem parte da inadequação habitacional: **ônus excessivo de aluguel**, **coabitação familiar** e **domicílios precários**. O que resultam em uma demanda habitacional (Figura 7) através de construção, requalificação e programas habitacionais que atendam a essas necessidades.

Figura 7 – Diagrama demanda habitacional.



Organizado pela autora (2024)

No ano de 2019, o *déficit* habitacional corresponde a 5,8 milhões no âmbito nacional, sendo deste 2,3 milhões na região Sudeste, 1,2 milhões no Estado de São Paulo e 596 mil na região Metropolitana de São Paulo, correspondendo 10% do índice total de *déficit* habitacional brasileiro. Entre os anos de 2016 e 2019, o *déficit* habitacional absoluto apresentou uma tendência de aumento (Tabela 3), onde a habitação precária teve um aumento específico entre os domicílios improvisados, a coabitação teve um declínio e o ônus excessivo com aluguel teve um crescimento contínuo (Fundação João Pinheiro, 2023).

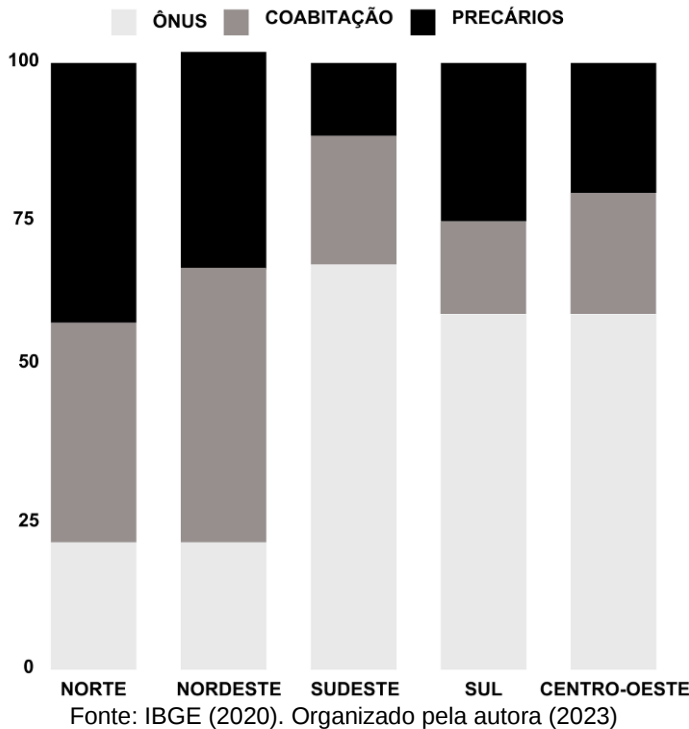
Tabela 3 - *Déficit* habitacionais componentes Brasil – 2016 a 2019

ESPECIFICAÇÃO	ANO			
	2016	2017	2018	2019
Habitação precária	1.296.754	1.490.695	1.423.686	1.482.585
Coabitação	1.546.103	1.527.259	1.400.701	1.358.374
Ônus excessivo	2.814.391	2.952.708	3.045.653	3.035.739
<i>Déficit</i> Habitacional	5.657.249	5.970.663	5.870.041	5.876.699

Fonte: IBGE (2020). Organizado pela autora (2024)

Na região Sudeste, Sul e Centro-Oeste do Brasil, destaca-se o ônus excessivo de aluguel, que representa um grande comprometimento da renda familiar com despesas habitacionais. Já no Nordeste, as características principais do *déficit* habitacional são o ônus excessivo e os domicílios precários. No Norte, a coabitação e os domicílios precários são as principais categorias que caracterizam o *déficit* habitacional (Figura 8).

Figura 8 - Composição do *déficit* habitacional segundo regiões geográficas.



As políticas públicas, por meio dos programas habitacionais, desempenham um papel fundamental na garantia de moradia adequada para a população de baixa renda. Quando esses programas direcionam as habitações para áreas centrais, contribuem para evitar a segregação socioespacial.

De acordo com Villaça (1998), considerando que a expansão urbana para a população de baixa renda frequentemente ocorre na forma de periferização, caracterizada por uma menor infraestrutura, é crucial considerar o entorno em que essas habitações são inseridas. Esse contexto desempenha um papel fundamental na prevenção da segregação espacial e da exclusão social, possibilitando que os moradores acessem oportunidades de desenvolvimento humano.

Este movimento de segregação socioespacial é caracterizado quando grupos sociais são separados em áreas geograficamente distintas, com base em uma segregação por meio de fatores socioeconômicos, étnicos, culturais e outras formas de discriminação. Além do movimento de exclusão social, a segregação socioespacial resulta na desigualdade de acesso a recursos, oportunidades e qualidade de vida.

A segregação ocorre através da gentrificação, da segregação étnica ou racial, desenvolvimento desigual e das políticas públicas. A gentrificação é o processo pelo qual áreas urbanas periféricas ou de baixa renda se tornam mais atraentes pela especulação imobiliária, buscando residentes de maior renda para aquela área, muitas vezes ocorre o deslocamento voluntário ou forçado dos moradores originários. Além do deslocamento, há outras consequências da gentrificação, para Bataller (2012):

aumento significativo do preço da propriedade renovada e não renovada; redução das taxas de ocupação das moradias (o número de habitantes por residência) e da densidade da população; transformação progressiva da modalidade de ocupação por aluguéis pela ocupação por propriedade, possuída por grupos de rendas mais altas que vão transformando a estrutura econômica e física de tais áreas (Bataller, 2012, p.15).

A segregação étnica ou racial persiste quando grupos étnicos ou raciais são intencionalmente isolados em áreas específicas de uma cidade ou região, como frequentemente resultado de preconceito ou discriminação. Esse fenômeno tem raízes profundas que remontam ao século XIX, como aponta Oliveira (2015), que o relaciona a “medidas socioeconômicas e políticas que impediram que a mão de obra escravizada, ao longo de revoltas, conflitos e da abolição, se tornasse empreendedora, proprietária e protagonista do espaço e do território brasileiro”.

O desenvolvimento desigual se manifesta na alocação assimétrica de recursos e investimentos em diversas áreas urbanas. Isso pode ser observado, por exemplo, na

distribuição desigual de escolas, serviços de saúde e oportunidades de emprego entre bairros, perpetuando desigualdades socioeconômicas notáveis.

A desigualdade socioespacial demonstra a existência de classes sociais e as diferentes formas de apropriação da riqueza produzida. Expressa a impossibilidade da maioria dos trabalhadores em apropriar-se de condições adequadas de sobrevivência. É visível, até para os olhares desatentos, a “oposição” entre áreas ricas e áreas pobres. Porém, a compreensão de causas e conteúdo de crises, problemas, contradições, conflitos não é explicitada, o que dificulta entender a complexidade da produção, consumo do e no espaço (Rodrigues, 2007, p. 75).

Por último, a segregação, por meio das políticas habitacionais, ocorre quando as diretrizes que orientam a construção ou requalificação de habitações de interesse social direcionadas para áreas específicas, resultando na concentração de grupos de baixa renda em regiões delimitadas. Isso contribui para acentuar ainda mais as disparidades socioeconômicas e espaciais.

Quando ocorre segregação e o direito à moradia adequada é negligenciado, isso indica uma deficiência nas políticas públicas e habitacionais. Isso pode ocorrer devido à falta de regulamentação ou à adoção de práticas discriminatórias, resultando em condições inadequadas para grupos específicos ou indivíduos. Essas falhas podem se manifestar de diversas maneiras, incluindo o aumento da falta de moradia, levando a um crescimento no número de pessoas em situação de rua; a existência de habitações precárias, onde pessoas vivem em condições insalubres, perigosas ou inadequadas; despejos forçados sem procedimentos adequados ou alternativas adequadas; e disparidades de acesso, com grupos vulneráveis enfrentando obstáculos para obter uma moradia adequada. Esses problemas revelam a necessidade de ações corretivas e políticas mais inclusivas para garantir moradia digna para todos.

As políticas de habitação no Brasil evoluíram ao longo das décadas, tendo suas raízes na década de 1930, durante a presidência de Getúlio Vargas. Durante o período da ditadura Vargas, que abrangeu de 1930 a 1945, o cenário político, econômico e cultural trouxe à tona a questão da HIS com ênfase sem precedentes (Bonduki, 2017, p. 81).

Nesse período, foi estabelecido o Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1934, para facilitar o financiamento para a habitação.

O BNH é investido nas funções de órgão central dos Sistemas Financeiros da Habitação e do Saneamento, com competência para “orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação”, para promover a construção e a aquisição de casa própria, especialmente pelas classes de menor renda (Azevedo; Andrade, 2011, p.43).

Entre as décadas de 1960 a 1980, durante o período do regime militar, o Banco Nacional de Habitação (BNH) desempenhou um papel crucial no financiamento habitacional em grande escala. Contudo, com o fim do regime militar e a restauração da democracia no Brasil,

houve uma diminuição na atuação do BNH. A partir de 1975, as Companhias de Habitação (COHAB) começaram a fornecer financiamento para habitações destinadas a famílias com renda inferior a cinco salários-mínimos. No entanto, é importante destacar que apenas 33,5% do total de financiamentos foi direcionado para atender a população de baixa renda (Santos, 1999).

Foi nesse momento que o país passou por uma crise habitacional em constante crescimento, com um aumento notável no número de favelas e assentamentos informais. A carência por habitação adequada tornou-se uma questão urgente a partir desse período, requerendo a revisão e reformulação das políticas habitacionais.

Direito a moradia foi realizada pela Emenda Constitucional n.º 26, de 2000. “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Emenda Constitucional n.º 26, 2000).

Diante da crescente demanda e dos desafios imediatos que se apresentaram, foram lançados programas de urbanização de favelas e ações destinadas a melhorar as condições de habitação em áreas urbanas centrais. Estas iniciativas tinham como objetivo atender às necessidades urgentes da população em relação à habitação e promover uma urbanização mais inclusiva (Rolnik, 2009).

No Centro Histórico de São Paulo, objeto da presente pesquisa, o Movimento Sem Teto está frente a reedificação pela moradia, o que inicialmente estava associado a demanda dos trabalhadores pela moradia no centro, porque muitos trabalhadores moravam em cortiços na região para ficarem próximos ao trabalho. Contudo, a crise econômica dos anos 1980 intensificou as dificuldades, levando muitos moradores de cortiços ao desemprego. Assim, as organizações sindicais ampliaram suas mobilizações para pressionar por melhorias nas condições de moradia nos cortiços. Essas lutas foram pioneiras ao exigir políticas específicas de habitação social para o Centro (Aquino, 2010).

Em relação às gestões municipais em São Paulo, a partir da perspectiva de habitar o centro, observamos diferentes abordagens ao longo do tempo, nos anos 80, durante a gestão municipal de Luiza Erundina (1989 a 1992), as políticas habitacionais tiveram um período de grande importância, alinhado com o contexto nacional. Esse período foi particularmente marcante no que se refere aos movimentos de cortiço e a criação dos primeiros Programas de Habitação Social na área central. A administração de Luiza Erundina adotou uma abordagem progressista em relação à habitação, que incluiu a ocupação e a preservação de espaços no centro histórico da cidade. Essas políticas foram desenvolvidas em resposta às demandas estabelecidas pelos movimentos de cortiço, visando atender às necessidades específicas dessas comunidades (Abrahão, 2008).

Durante sua gestão, Luiza Erundina empreendeu a regularização de cortiços visando melhorar as condições de vida dos moradores, assegurando habitações mais seguras, como a criação do Programa de Recuperação de Cortiços (Salcedo, 2023).

Conforme mencionado por Bonduki e Rossetto (2008), um marco notável nas políticas habitacionais sob a liderança de Luiza Erundina foi a criação do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS), que representou o primeiro fundo municipal de moradia no Brasil. Este fundo foi estabelecido para financiar programas pioneiros, incluindo os mutirões autogeridos, a produção de moradias sociais nas áreas urbanas centrais e a prestação de assistência jurídica gratuita à habitação popular.

Posteriormente a gestão da Luiza Erundina, entre os anos de 1993 e 2000, na gestão do Paulo Maluf e do Celso Pitta respectivamente, os programas de interesse habitacionais no centro não tiveram tanta ênfase, sendo interrompidos devido à mudança do enfoque da gestão.

As gestões municipais de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) não tiveram programas voltados à habitação social no centro histórico, estando suas ações (paliativas) voltadas ao Programa Cingapura em áreas de favela (Salcedo, 2023, p.43).

Na gestão do Paulo Maluf, doze empreendimentos que faziam parte do programa Morar no Centro foram paralisados em janeiro de 1993 e depois cancelados, quando a prefeitura estava à iminência de obter a imissão da posse das áreas desapropriadas ou as associações de adquirir os terrenos com recursos já reservados (Salcedo, 2023, p.20).

O Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) iniciou-se em 1997 visando organizar os trabalhadores sem-teto na luta pelo direito à moradia digna. É importante ressaltar que, ao falar de “sem-teto”, muitas vezes há uma associação incorreta com pessoas em situação de rua, o que não representa precisamente o público do MTST. Em sua maioria, são pessoas vivendo em condições precárias de moradia devido à impossibilidade de arcar com os custos de aluguel (Boulos, 2013).

Nos anos 2000, foi introduzido em âmbito federal o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), para mitigar o *déficit* habitacional e aprimorar as condições de moradia das pessoas de baixa renda. Esse programa operava por meio de colaborações entre o setor público e privado, viabilizando o financiamento habitacional.

Em 2001, a **Marta Suplicy**, assume a gestão da prefeitura de São Paulo pelo Partido dos Trabalhadores (PT) e desenvolve o programa “Morar no Centro” em São Paulo. O objetivo era preservar o Centro Histórico através da ocupação desse espaço. Isso incluiu a mudança da sede da prefeitura para o antigo edifício do Conde Matarazzo, na Rua Boa Vista, número 99, e da mudança de diversas das secretarias municipais para edifícios vazios no Centro Histórico, além de empresas interessadas em se instalar na região receberem incentivos.

O programa também visava fornecer um número maior de HIS para atender grupos vulneráveis na área central. Essa iniciativa pioneira revitalizou espaços existentes na área central da cidade, proporcionando uma melhor qualidade de vida para os moradores, pela qualidade habitacional e pelo centro possuir uma infraestrutura urbana adequada.

Com foco na regularização fundiária de áreas ocupadas informalmente e em situações precárias, foi desenvolvido pela Prefeitura de São Paulo, em parceria com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano o Programa Bairro Legal.

O Programa Bairro Legal transforma favelas e loteamentos, com intervenções integradas para a regularização fundiária, acesso a equipamentos públicos e programas sociais da cidade. Cerca de 52 mil famílias foram beneficiadas com a urbanização de 69 loteamentos (38.500 lotes) e mais de 49 mil famílias serão beneficiadas com a urbanização de favelas, onde as ruas serão pavimentadas, haverá ligação de água e esgoto, além da construção de praças e equipamentos. O programa atendeu ainda a 8.000 famílias em áreas de mananciais e retirou 11 mil de áreas de risco. A Prefeitura evitou o despejo de 24 mil famílias em áreas de conflito fundiário (Balanço de Gestão de São Paulo, 2004, p. 49).

Em 2004, foi lançado o Programa Bolsa Aluguel (hoje chamado de Auxílio Aluguel), um auxílio mensal destinado a apoiar famílias em situação de vulnerabilidade social que recebem até seis salários mínimos. Esse programa oferecia um subsídio de R\$ 200,00 a R\$ 300,00 por mês (o salário mínimo naquele ano era de R\$ 308,00), durante trinta meses, podendo ser renovado uma vez (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2016). O objetivo era ajudar essas famílias a pagarem o aluguel de moradias.

Marta Suplicy implementou na cidade de São Paulo o Programa Arrendamento Residencial (PAR) e promoveu a construção e requalificação de HIS em várias regiões da cidade, enquanto se concentrou na regularização de cortiços para melhorar as condições de vida dos moradores.

Além das iniciativas e programas mencionados acima, na gestão de Marta Suplicy, foi implementado o PLS, cujo objetivo é atender às necessidades de habitação da população de baixa renda, utilizando uma taxa social para a locação.

Durante a gestão da Marta Suplicy, uma série de empreendimentos no centro da cidade passaram por um processo de requalificação. Essas iniciativas foram parte integrante de programas como PAR (Programa de Arrendamento Residencial), PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), FMN (Fundo Municipal de Habitação) e PLS (Programa de Locação Social). Esses programas não apenas visavam revitalizar o centro urbano, mas também buscavam promover a inclusão social, oferecendo soluções habitacionais para a população de baixa renda (Quadro 2).

Quadro 2 - Empreendimentos Requalificados na Gestão da Marta Suplicy (2001 - 2004)

Nome do edifício	Endereço	Bairro	Unidades	Programa	Propriedade do imóvel	Conclusão
Fernão Sales	Fernão Sales, 24	Sé	54	PAR/Reforma	Privado/Caixa	2001
Riskalah Jorge	Riskalah Jorge, 50	República	167	PAR/Reforma	Privado/Caixa	2002
Olga Bernário	Avenida Celo Garcia, 787	Belém	84	PAR/Reforma	Privado/Caixa	2002
Labor	Brigadeiro Tobias, 300	República	84	PAR/Reforma	Privado/Caixa	2004
Maria Paula	Maria Paula, 161	República	75	PAR/Reforma	Privado/Caixa	2004
Ana Cintra	Ana Cintra, 123	Santa Cecília	70	PAC – BID/CDHU	Desapropriado pela CDHU	2004
Hotel São Paulo	São Francisco, 113	Sé	152	PAR/Reforma	Desapropriado pela PMSP e repassado para Caixa	2006
Joaquim Carlos	Joaquim Carlos, 76	Belém	93	PAR/Reforma	Privado/Caixa	2007
Riachuelo	Riachuelo, 96	Sé	120	FMN-Provisão/Cohab	Desapropriado pela PMSP	2008
Asdrúbal do Nascimento	Asdrúbal do Nascimento, 282	República	40	Locação Social/Cohab	Desapropriado pela PMSP	2009
Senador Feijó	Senador Feijó, 126	Sé	45	Locação Social/Cohab	Desapropriado pela PMSP	2009

Fonte: Prefeitura de São Paulo (S/A). Adaptado pela autora (2024)

Na sequência, durante a gestão municipal de José Serra (2005 a 2006), apesar das tentativas de implementar programas habitacionais, foi observado que houve uma menor ênfase na promoção de habitação nas áreas centrais da cidade, tanto em termos de programas específicos quanto de disponibilidade de financiamentos e instrumentos urbanísticos adequados.

Segundo o Instituto Pólis (2007), a gestão de Serra não priorizou investimentos em áreas centrais, concentrando-se mais na urbanização de favelas e ocupações em toda a cidade, incluindo áreas em mananciais.

A moradia nas áreas centrais constituiu-se como um dos principais campos de conflito entre movimentos de luta por moradia e a gestão de Serra. Em maio de 2006, foi lançado pelo Fórum Centro Vivo o dossiê chamado “Violações dos direitos humanos no Centro de São Paulo”, colocando alguns pontos que revelariam uma política de combate aos pobres nas áreas centrais: aumento dos despejos de famílias de baixa renda, interrupção de programas, mudanças em projetos em curso como os PRIHs, retirada de albergues das áreas centrais, estímulo financeiro à volta de migrantes para suas cidades de origem. Em janeiro de 2007, o coordenador do Núcleo de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, Carlos Henrique Loureiro, denuncia como uma “política de higienização do Centro da cidade” a ação da Prefeitura de São Paulo no Centro e afirmar: “desde que a atual gestão assumiu, em 2005, há uma prática de eliminar a pobreza do Centro, enviá-la para a periferia e escondê-la da classe média” (Instituto Pólis, 2007, p. 21).

Essa abordagem persistiu mesmo quando José Serra deixou o cargo em 2006 para concorrer ao governo estadual, e seu vice, Gilberto Kassab, assumiu como prefeito, sendo reeleito em 2008 (Costa, 2009).

No governo de Gilberto Kassab (2006 a 2012), a Superintendência de Habitação Popular (HABI) reconheceu a importância da urbanização de favelas como uma estratégia para abordar o *déficit* habitacional entre a população com renda de zero a três salários mínimos, conforme destacado por Costa (2009). Um importante diferencial da gestão Serra/Kassab em relação à anterior é a relação com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), ou seja, com o Governo do Estado. O alinhamento partidário entre as esferas de governo colaborou significativamente para o repasse de recursos e apoio em projetos da Prefeitura (Instituto Pólis, 2007, p.52).

Além disso, foi criado o programa “Nova Luz”, que tinha como objetivo a construção de novos imóveis e a demolição de construções antigas no centro histórico de São Paulo, para proporcionar novas opções de moradia na região.

Em 2013, sob a liderança do prefeito Fernando Haddad (2013 a 2016), a administração municipal estabeleceu metas e objetivos relacionados à promoção de moradia adequada. Entre essas metas, estava a busca pela integração da política habitacional com outras áreas, como educação, saúde, geração de empregos, transporte e mobilidade urbana. Além disso, optou-se por promover a construção de edifícios verticais, considerando as dimensões adequadas para o tamanho e o perfil das famílias, bem como a promoção de uso misto em empreendimentos habitacionais (Maziviero e Silva, 2018).

A gestão de João Dória iniciou-se em 2017, onde criou o projeto Cidade Linda, que era uma “limpeza urbana” tendo como alvos expressões culturais através da arte como pichações e grafites; e a remoção de pessoas em situação de rua com o intuito de deixar a cidade mais limpa visualmente (Rolnik, 2017, p. 190). Porém, ele renunciou ao cargo em 2018, passando-o para seu vice-prefeito, Bruno Covas, reeleito em 2020. Durante esse período, não ocorreram avanços na política habitacional, mas os principais programas habitacionais foram mantidos. Bruno Covas faleceu em 2021, e seu vice-prefeito, Ricardo Nunes, assumiu a prefeitura de São Paulo, cargo que ocupa até o momento, em 2024. Sob sua liderança, foi criado o Programa Habitacional da Cidade de São Paulo, chamado “Pode Entrar”, mas sem propor soluções para os problemas habitacionais que cercam o centro histórico de São Paulo.

Para compreender melhor a situação habitacional no centro histórico de São Paulo e os desafios enfrentados nessa área, é fundamental considerar a relação entre esses eventos políticos e administrativos mencionados e as habitações de interesse social que estão localizadas nesse contexto. Entender o diálogo entre as ações das diferentes gestões e as

necessidades habitacionais da população é essencial para uma análise completa da situação.

1.4. Arquitetura e Dialogia

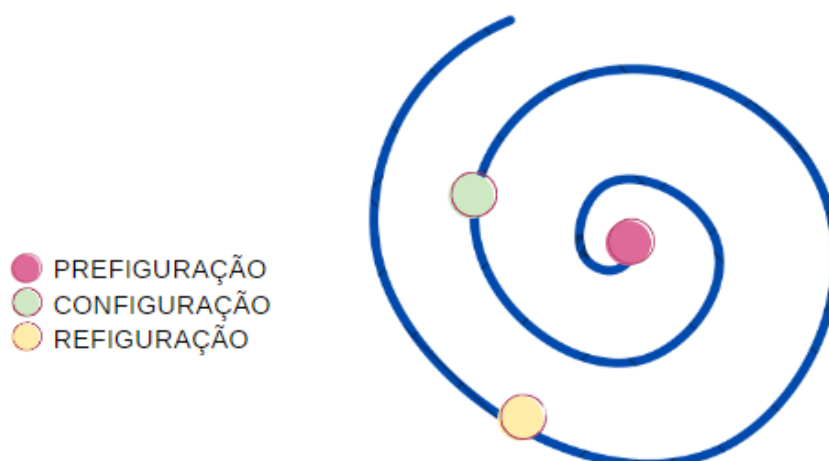
A arquitetura não se encontra isolada e para ser possível compreender o estudo de caso localizado no centro histórico de São Paulo é preciso compreender a relação entre eles, entendendo o diálogo que existe. Sendo o estudo de caso, o texto e o centro histórico seu contexto. O método de fundamentação filosófica-teórica intitulado “Arquitetura e Urbanismo Dialógicos” foi desenvolvida pelo Muntañola (2000, 2002, 2006), com embasamento estabelecido pelos conceitos de Bakhtin (1997) e na narrativa de Ricoeur (2003).

Nesta pesquisa, o objeto de estudo arquitetônico (Texto) é um edifício de HIS e a análise dos padrões físicos da construção e da análise dos padrões socioespacial dos moradores. O Contexto compreende o lugar onde o estudo de caso está localizado e a análise dos editais dos programas habitacionais. Por fim, a dialogia é realizada através da síntese das relações entre o Texto e o Contexto.

Dialogismo e alteridade (ser outro, se colocar no lugar do outro) são conceitos centrais para a compreensão da linguagem, que concede “o eu e o outro como inseparavelmente ligados e tendo como elemento articulador a linguagem” (Bakhtin, 1992, p.113).

Um lugar não é estático, possuindo diferentes tempos, sendo necessário ter uma dialogia entre o objeto e seu entorno, para que esses espaços não se tornem monótono. Ricoeur (2003, p.13) apresenta hermenêutica em três dimensões: prefiguração, configuração e reconfiguração (Figura 9).

Figura 9 - Hermenêutica de Ricoeur (2003)



Fonte: Ricoeur (2003). Adaptado pela autora (2023)

A **prefiguração compreende** a fase inicial, onde se aplica o tempo mental, na arquitetura a identificação de um espaço. A **configuração compreende** a segunda fase, através do

tempo cosmológico, onde se aplica o registro. A **refiguração compreende** a terceira fase, o tempo histórico-social, se aplica à releitura.

Posteriormente, Muntañola (2006) relaciona a conceitualização de Ricouer de prefiguração, configuração e refiguração, identificando elementos físicos para aplicar a arquitetura através do texto, contexto e topogênese.

A dialogia na arquitetura ocorre por meio da interação entre diferentes partes em um diálogo e na interpretação desse diálogo. Ao analisar essa abordagem, é examinada a partir de uma estrutura cronotrópica específica da arquitetura, por meio de um ciclo não linear e de duração infinita. Esse cronotopo estabelece um diálogo contínuo entre o arquiteto, o objeto construído e o objeto utilizado. Assim, na dialogia, tanto o texto quanto o objeto arquitetônico, juntamente com seu contexto, não permanecem estáticos ou inflexíveis; eles são suscetíveis a mudanças ao longo do tempo, influências da natureza e das dinâmicas das relações dialógicas estabelecidas, dando origem aos cronotopos (Muntañola, 2006).

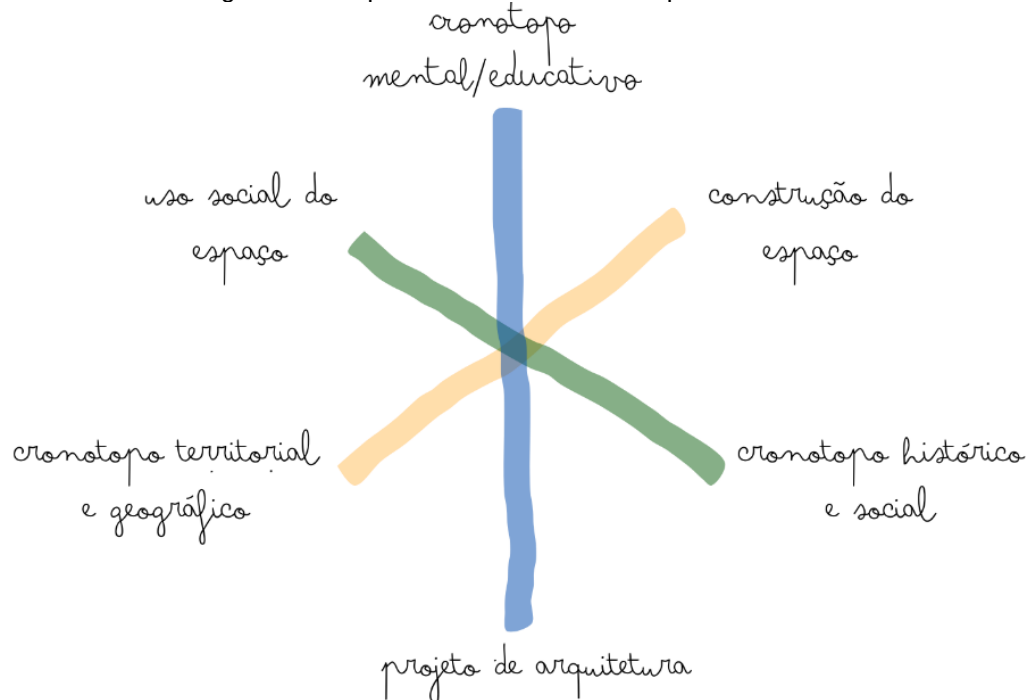
Onde a prefiguração está no cronotopo mental/educativo como ciência cognitiva e da origem psicológica do lugar a partir do desenho, estando no contexto descrito como escala, no texto descrito como a iniciação de **projeto arquitetônico** e na patogênese sendo a ciência.

A configuração compreende o cronotopo territorial e geográfico, cosmológico do entorno através da origem física do lugar, no contexto os aspectos do ambiente, sendo eles físicos, sociais e simbólicos, no texto se aplicaria ao **ato de construir** e na patogênese a estética.

A refiguração no contexto é o cronotopo histórico e social da cultura, a apropriação social, os métodos de intervenção, no texto se aplica a maneira de habitar como **uso social** e na patogênese a ética.

As relações são apresentadas (Figura 10) a partir de uma estrutura cronotrópica desenvolvida por Muntañola (2006).

Figura 10 - Tríplex natureza do cronotopo socio-físico.



Fonte: Muntañola (2006). Organizado pela autora (2023).

Bahktin apresenta os conceitos através da tríplex-ótica, sendo eu-para-mim a fase inicial, onde se aplica o tempo mental, do outro-para-mim a segunda fase, através do tempo cosmológico e do eu-para-o-outro, compreendendo a terceira fase, através do tempo histórico-social. Para Bahktin, de maneira filosófica:

As relações dialógicas são de índole específica: não podem ser reduzidas a relações meramente lógicas (ainda que dialéticas) nem meramente linguísticas (sintático-composicionais). Elas só são possíveis entre enunciados integrais de diferentes sujeitos do discurso [...]. As relações dialógicas pressupõem linguagem, no entanto, elas não existem no sistema da língua [...]. As relações dialógicas são relações (semânticas) entre toda a espécie de enunciados na comunicação discursiva. Dois enunciados, quaisquer que sejam, se confrontados em um plano de sentido [...] acabam em relação dialógica (Bahktin, 1997, p.323).

Os três teóricos e suas relações com a arquitetura dialógica (científico, estético e ético) se relacionam (Quadro 3), através da Tríplex-Ótica (Bahktin, 1997), Mimese (Ricouer, 2003) e da Tripla Natureza (Muntañola 2000; 2002; 2006).

Quadro 3 - Relação entre Bakhtin, Ricouer e Muntañola.

TEORICOS	CIENTÍFICO	ESTÉTICO	ÉTICO
Tríplice-ótica Bahktin (1997)	Eu-para-mim	Eu-para-outro	Outro-para-mim
Mimese Ricouer (2003)	Prefiguração	Configuração	Refiguração
Tripla natureza Muntañola (2000; 2002; 2006)	Projeto	Construção	Uso Social

Fonte: Bahktin (1997); Ricouer (2003); Muntañola (2000;2002;2006). Organizado pela autora (2023)

2. MÉTODO

O método aplicado na pesquisa foi da arquitetura dialógica, que tem como fundamentação Bakhtin (1988; 2018), Ricoeur (2002) e Muntañola (2000, 2001), que relacionam o Texto (Edifício Senador Feijó) com seu Contexto (Centro Histórico de São Paulo e Programa Habitacional). O método proposto foi complementado por autores, tais como IBGE (2015), ONU (1991), Alexander (2013, 1981), Salíngaros (2003), Nahas (2015), Villa e Ornstein (2013), Saugo (2012), Montaner (2011), Reis e Lay (2010), Salcedo (2007), Rapoport (2003), Edwards (2005), Boueri (2004), Prinz (1986), e normas técnicas, que serviram de base para a avaliação da qualidade da habitação social.

O método consta de três etapas (Quadro 4), sendo a primeira a **análise do contexto**, Centro histórico de São Paulo (descrição dos parâmetros e padrões das dimensões sociais, físicas e simbólicas), lugar onde está localizado o estudo de caso; e análise do PLS. A segunda etapa **análise do texto**, análise do objeto arquitetônico na forma de estudo de caso, o edifício Senador Feijó, através dos padrões físicos da construção e da percepção dos moradores (padrões socio físicos) e suas correspondências nos padrões físicos da construção e do contexto. E a terceira etapa é a **síntese das relações** entre o **texto e seu contexto**, através de uma Matriz de sinergias, que permite identificar os parâmetros e padrões atendidos e conseqüentemente a qualidade da HIS.

Quadro 4 – Etapas da metodologia

1	Contexto (Centro histórico de São Paulo e PLS)	Centro histórico de São Paulo (parâmetros e padrões das dimensões física, social e simbólica)
		Análise do programa habitacional (PLS) e a sua relação com o lugar
2	Texto (Edifício Senador Feijó e Percepção dos moradores)	Análise dos padrões físicos da construção
		Análise da percepção dos moradores (padrões socio físicos) e suas correspondências nos padrões físicos da construção e do contexto
3	Síntese das relações	Texto e Contexto, através de uma Matriz, que permite identificar os parâmetros e padrões atendidos, conseqüentemente a qualidade de habitação.

Organizado pela autora (2023)

2.1. Contexto

A primeira etapa do método foi a análise do contexto, localizado nos Distritos da Sé, do centro histórico de São Paulo, onde está localizado o estudo de caso, o Edifício Senador Feijó. A análise ocorreu pela descrição dos parâmetros e padrões do lugar onde está inserido os objetos arquitetônicos, que se compreende por três dimensões: sociais, físicas e simbólicas (ZÁRATE, 2010). E a análise do programa habitacional PLS, e a sua relação com o lugar.

2.1.1. Centro Histórico de São Paulo

O centro histórico foi analisado a partir das dimensões social, física e simbólica, sendo categorizada pelos parâmetros: históricas, atores sociais, agentes gestores, físico-geográficas, urbanas, arquitetônicas, sustentabilidade e culturais (Quadro 5).

Quadro 5 - Parâmetros e padrões para análise das dimensões física, social e simbólica do Centro Histórico de São Paulo

Ambiência do centro histórico			Código
Dimensão Social	Históricas	Formação do bairro e transformações cronotópicas; identidade e memória. História do grupo social, sua identidade e processos próprios, rasgos e característicos.	A.01
	Atores Sociais	Renda mensal, composição familiar, ocupação e grupos sociais, movimentos sociais.	A.02
	Agentes Gestores	Agentes públicos que desenvolvem os programas.	A.03
	Físico-Geográficas	Topografia, clima, orientação solar, ventos.	A.04
Dimensão Física	Urbanas	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.	A.05
	Arquitetônicas	Análise das construções preexistentes no entorno, segundo os estilos, implantação no lote, gabaritos, composição dos elementos da fachada, formas, texturas e materiais	A.06
	Sustentabilidade	Serviços públicos, tratamento do esgoto, coleta de lixo e abastecimento de água potável.	A.07
Dimensão Simbólica	Cultural	Hábitos, práticas, estilo de vida, idiossincrasia, representações sociais e imaginárias, tradições comportamentais, representações e expressão de valores.	A.08

Fonte: Elaborado pela autora (2023).

2.1.2. Programa Habitacional: Programa Locação Social

Foi realizada uma análise do programa habitacional Locação Social segundo os parâmetros constantes no Quadro 6.

Quadro 6 - Parâmetros e padrões para análise do Programa Habitacional de Locação Social

ANÁLISE DO PROGRAMA HABITACIONAL			Parâmetro relacionado
Parâmetros	Descrição	Código	
Gestores / Promotores	Governos municipal e/ou estadual e/ou federal.	B.01	A.03; B.02; B.03; B.06
Parcerias	Empresas privadas, acordos de cooperação internacional.	B.02	A.03; B.01;
Beneficiários	Grupo social beneficiado pelo programa; verificar se atende à categoria socioeconômica do Lugar.	B.03	A.02; B.05; B.16
Segurança de Posse	Proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.	B.04	A.02; B.01
Renda Familiar Mensal	Valor da renda mensal familiar que o Programa estabelece; verificar se atende à categoria socioeconômica do Lugar.	B.05	A.02; B.03; B.06
Financiamento	Porcentagem da renda familiar mensal pago para locação ou financiamento da unidade habitacional, que não ameaça ou	B.06	A.03; B.01; B.05

	compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.		
Tipos de Habitação	Casa, Conjugado; apartamento com um, dois ou três dormitórios; apartamento para deficiente físico e áreas respectivas.	B.07	A.06; B.08; B.11; B.12; B.14
Habitabilidade	Segurança física e estrutural, proporcionando espaço adequado, bem como proteção contra frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde.	B.08	A.04; B.07; B.09; B.11
Diretrizes Projetuais	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.	B.09	A.05; A.06; B.10
Flexibilidade	Flexibilidade da construção e adequação a outros usos.	B.10	B.09
Conforto ambiental	Aproveitamento da luz solar, iluminação e ventilação natural; acústica.	B.11	A.04; B.07; B.08
Funcionalidade	Conjunto de cômodos destinados a atender as funções da vida doméstica, relação dos usuários com questões funcionais.	B.12	A.08; B.03; B.07; B.16
Estética	Qualidade estética arquitetônica.	B.13	A.06; B.07
Acessibilidade	A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.	B.14	A.02; B.03; B.07
Sustentabilidade	Diretrizes de durabilidade, aproveitamento passivo e ativo de elementos naturais, eficiência energética, energias renováveis, componentes de sustentabilidade das tecnologias propostas (solar, eólica, captação de água de chuva, geração de eletricidade mediante sistemas locais fotovoltaicos e eólicos). Analisar se atendem às características arquitetônicas e físico-geográficas do Contexto.	B.15	A.06; A.07
Adequação Cultural	A moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (sócio simbólica).	B.16	A.08; B.03; B.12

Fonte: Adaptado pela autora (2023).

2.2. Texto: Edifício Senador Feijó

A análise do Edifício Senador Feijó foi realizada segundo a construção e a percepção dos moradores, estabelecendo correspondência com os padrões e parâmetros do Programa Habitacional de Interesse Social e o Lugar.

2.2.1. Construção do Edifício Senador Feijó

A análise da construção da reabilitação do Edifício Senador Feijó foi conduzida de acordo com diversos parâmetros (Quadro 7), 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 7 - Parâmetros e padrões para análise da Construção da reabilitação do Estudo de Caso: Senador Feijó

Parâmetros		Código	Parâmetro relacionado
Disponibilidade de Serviços e Infraestrutura	Identificar a adequação das exigências de iluminação, instalações hidráulicas, espaços para armazenamento ou coleta de lixo, conforme as características arquitetônicas do Contexto	C.01	A.05; B.09
Tipos de Habitação	Analisa-se os tipos de habitação por: cômodos, área útil por habitação, área útil por cômodo (Boueri, 2004; Montaner 2006, Normas ABNT NBR 9050)	C.02	A.06; B.07; B.08; B.11; B.12 B.14; C.03; C.04
Funcionalidade e Flexibilidade da Habitação	Flexibilidade dos espaços para utilização por todos os moradores, espaços destinados ao trabalho produtivo (cozinhar, 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.	C.03	A.06; A.08; B.07; B.12; B.16; C.02; C.10
Sistemas Construtivos	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.	C.04	A.06; B.09; B.10; C.02; C.05
Acabamento	Acabamento dos pisos, paredes, tetos, esquadrias e aparelhos sanitários usados no empreendimento para analisar sua qualidade e se foram coerentes com o edifício.	C.05	A.01; A.06; B.09; C.04
Conforto Ambiental	Desempenho térmico, iluminação natural, orientação das janelas 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.	C.06	A.04; B.07; B.08; B.11; C.02
Acessibilidade	Análise para verificar se o edifício cumpre os requisitos da Norma Brasileira ABNT NBR 9050 para garantir condições de acessibilidade a todos os moradores nos espaços coletivos e nas unidades destinadas a pessoas com deficiência.	C.07	A.02; B.03; B.07; B.14; C.02
Segurança	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 corta-fogo nas saídas de emergência.	C.08	A.02; A.05; B.08
Sustentabilidade	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.	C.09	A.04; A.07; B.15; C.11
Adaptabilidade e Flexibilidade	Analisa se o programa prevê planta tipológica com possibilidade de readequação de espaços, divisórias flexíveis e espaço para crescimento conforme as necessidades socioeconômicas do Contexto.	C.10	A.05 B.09; B.10; C.03
Impacto na Construção	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.	C.11	A.01; A.06; B.09; C.09

Fonte: Adaptado pela autora (2023).

No parâmetro de **disponibilidade de serviços e infraestrutura**, foi identificado as necessidades básicas de uma habitação, estabelecidos pela ONU (1991) e pela NBR

15.575 (2013) como: água potável, serviços de saneamento básico no banheiro e na cozinha, instalações elétricas completa, armazenamento de alimentos e local para coleta de lixo.

O parâmetro de **tipo de habitação** (Tabela 4) foi analisado seguindo os métodos de análise de Boueri (2004), que determina se a área de cada cômodo é considerada “bom”, “satisfatório”, “regular” e “precário”.

Tabela 4 – Áreas por cômodos da habitação propostos por Boueri (2004)

CÔMODO	BOM	SATISFATÓRIO	REGULAR	PRECÁRIO
Conjugado	$\geq 40 \text{ m}^2$	32 a 39,7 cm^2	24 a 31,7 m^2	$\leq 23,7 \text{ m}^2$
Banheiro	$\geq 5,5 \text{ m}^2$	5 a 5,4 m^2	4,5 a 4,9 m^2	$\leq 4,4 \text{ m}^2$
Cozinha	$\geq 10 \text{ m}^2$	8 a 9,9 cm^2	6 a 7,9 m^2	$\leq 5,9 \text{ m}^2$
Sala	$\geq 15 \text{ m}^2$	12 a 14 m^2	9 a 11,9 m^2	$\leq 8,9 \text{ m}^2$
Dormitório 01	$\geq 15 \text{ m}^2$	12 a 14 m^2	9 a 11,9 m^2	$\leq 8,9 \text{ m}^2$
Dormitório 02	$\geq 15 \text{ m}^2$	12 a 14 m^2	9 a 11,9 m^2	$\leq 8,9 \text{ m}^2$
Área de Serviço	$\geq 12 \text{ m}^2$	9,90 a 8 m^2	7,90 a 6 m^2	$\leq 5,90 \text{ m}^2$

Fonte: Boueri (2004), organizado pela autora (2023)

Na análise da **funcionalidade e flexibilidade da habitação** foram analisados os ambientes da habitação e se são compatíveis com as necessidades humanas, identificando se os espaços estão segundo a utilização por todos os 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 (varanda).

Para a análise dos **sistemas construtivos**, buscou-se verificar se o sistema construtivo é flexível a futuras adaptações conforme as necessidades dos moradores, sem afetar outros sistemas. A análise compreende o sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas comuns, sistema construtivo promove futuras adaptações de áreas privativas, áreas comuns estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação, áreas privativas estão sem presença de manifestações patológicas e estão em bom estado de conservação do edifício Senador Feijó.

No parâmetro dos **acabamentos**, foram analisados se a edificação foi entregue com pintura, revestimentos nas paredes, nos pisos e com esquadrias completas. Utilizando as diretrizes da NBR 15575-1 (2013).

A análise do desempenho térmico, da iluminação natural, da ventilação natural cruzada e da orientação das janelas foi conduzida com base no parâmetro de **conforto ambiental**. A avaliação da orientação das aberturas seguirá as diretrizes estabelecidas pela norma ABNT NBR 15.575 (2013) em relação ao desempenho, além dos critérios propostos por Salcedo (2007). Esses critérios foram aplicados neste estudo na cidade de São Paulo, presente na Zona Bioclimática 3.

Para realizar uma análise adequada da orientação das janelas (Quadro 8), foi utilizado os parâmetros propostos por Salcedo (2007). Esses parâmetros são essenciais 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 permitirá uma análise mais precisa e abrangente dos aspectos relacionados à orientação das janelas nos ambientes em questão.

Quadro 8 - Orientação ideal das aberturas por cômodo da habitação - Hemisfério Sul

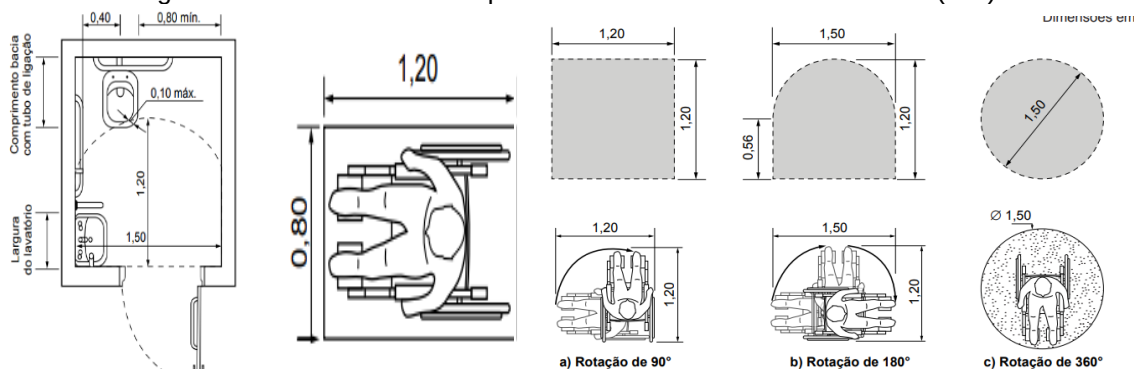
TIPO DE CÔMODO	ORIENTAÇÃO IDEAL	ÓTIMO	RUIM	PÉSSIMO
Dormitório	E – NE – N	A orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada.	A orientação real da janela não corresponde à orientação ideal.	O cômodo não tem janela ou possui janela interna entre cômodos.
Sala	N – NO – O			
Cozinha	S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

Fonte: Salcedo (2007). Organizado pela autora (2023)

No parâmetro de **acessibilidade** foi analisado se o edifício Senador Feijó cumpre todos os requisitos da Norma ABNT NBR 9050 (2020), visando garantir condições de acessibilidade a todos os moradores nos espaços coletivos e nas unidades destinadas à PCD. Nas unidades destinadas à PCD será analisada a 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. A sinalização de degrau é um agente facilitar para locomoção através das escadas, além do corrimão, do piso tátil e informações visuais como placas apresentadas em braile, para pessoas com deficiência visual.

Segundo 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 11). 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 90°, 1,50 m x 1,20 m para rotação de 180° e para rotação de 360° um diâmetro de 1,50 metro.

Figura 11 - Medidas mínimas para sanitário e módulo de referência (MR)



Fonte: ABNT NBR 9050 (2020)

As diretrizes para avaliação no edifício visa identificar se tem habitação no 1º pavimento, se os pisos são antiderrapantes e sem desníveis no interior, se as portas tem $\leq 0,80\text{m}$ e um alcance de $\leq 0,90\text{m}$, se as aberturas são de largura $\leq 1,50\text{m}$, se os parapeitos baixos permitam vista do exterior por cadeirantes, se o edifício possui acessos sem desníveis, se há circulação horizontal com largura mínima de $1,10\text{m}$ e se os elevadores que dão acesso aos outros pavimentos, seguindo as normas da NBR 9050 (2020), para identificar se a acessibilidade das habitações foi cumprida ou não.

No contexto da análise de **segurança**, foram analisadas todas as medidas adotadas para prevenir incidentes relacionados a incêndios e assaltos nas instalações do edifício, abrangendo aspectos como a presença de uma portaria devidamente equipada com um porteiro ou detectores eletrônicos para acesso somente com permissão dos moradores, a disponibilidade estratégica de extintores e a conformidade das saídas de emergência com portas de corta-fogo, visando assegurar a proteção eficaz dos moradores.

Análise de **sustentabilidade** no edifício segue o Relatório de Brundtland (1987), a partir dos três pilares de sustentabilidade: econômico, social e ambiental.

O pilar social teve como critério se o edifício promove equidade entre os moradores do edifício e do entorno e se o entorno oferece equipamentos públicos comunitários para saúde, a educação, cultura e o lazer. No pilar ambiental foi verificado se o edifício possui conservação de água (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 foi analisado os critérios de otimização dos materiais estruturais e de acabamento, além de identificar se financeiramente as opções de manutenção são viáveis.

Para o parâmetro de **adaptabilidade e flexibilidade** foi verificado se o edifício Senador Feijó prevê em seus apartamentos a possibilidade de readequação de espaço, atendendo aos padrões culturais e necessidades socioeconômicas, de acordo com critérios de Montaner (2011).

O parâmetro **impacto na construção** verificaram-se os métodos construtivos do edifício Senador Feijó atendem as características arquitetônicas do Contexto para não prejudicar o entorno próximo, considerando sua localização (Centro Histórico de São Paulo) e o valor patrimonial que o edifício possui, seguindo diretrizes estabelecidas por teóricos-filosóficos sobre restauro e requalificação, identificando se: foram elaborados estudo documental histórico do monumento, foram preservadas e restauradas as fachadas, foram preservados os acabamentos dos pisos, foram preservados os acabamentos das paredes, se foi realizado acréscimos realizados (divisórias, entre outros) de fácil remoção, se as instalações elétricas e hidráulicas foram refeitas e se os elevadores foram refeitos.

2.2.2. Percepção dos moradores

As informações sobre os moradores do estudo de caso, e sua percepção foi realizada através da aplicação de questionários.

O questionário aplicado aos moradores do edifício Senador Feijó em 25 de novembro e 8 de dezembro de 2023, analisou se o PLS atende as expectativas e costumes dos moradores, se oferece qualidade de vida, sustentabilidade e uma moradia adequada. O questionário foi aprovado pelo Comitê de Ética em Pesquisa da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da UNESP, com o número do Parecer: 6.524.558. Para aplicação dos questionários foi enviado um ofício à Prefeitura de São Paulo solicitando autorizar a aplicação dos questionários. Esse questionário (Apêndice A) foi dividido em cinco partes: perfis socioeconômicos dos moradores, percepção do morador com a moradia, edifício, conjunto habitacional, programa habitacional e contexto do edifício.

Quadro 9 - Parâmetros e padrões para análise da Percepção dos moradores sobre a Moradia, Conjunto Habitacional Senador Feijó, Programa Habitacional e Centro Histórico.

	Características socioeconômica dos moradores	Código	Parâmetro relacionado
Características socioeconômicas dos moradores	Grupos de idade, gênero, relação de parentesco, ocupação, renda familiar mensal, local de moradia anterior.	D.01	A.02; B.03; B.05; B.16
Percepção dos moradores sobre sua moradia	Composição das moradias anteriores, atuais e consideradas ideais pelos entrevistados, além das tarefas domésticas, trabalhos produtivos e descanso e lazer, que resultam em padrões domésticos	D.02	A.02; A.06; B.07; B.11; B.12; C.01; C.03
Percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia	Segurança, acessibilidade, estética. Verificar se as respostas dos moradores sobre a estética do edifício correspondem aos acabamentos da Construção, à estética e à categoria arquitetônica do Lugar, descrever as atividades realizadas nos espaços coletivos no interior do edifício (padrões coletivos).	D.03	B.13; B.14; C.05; C.07; C.08

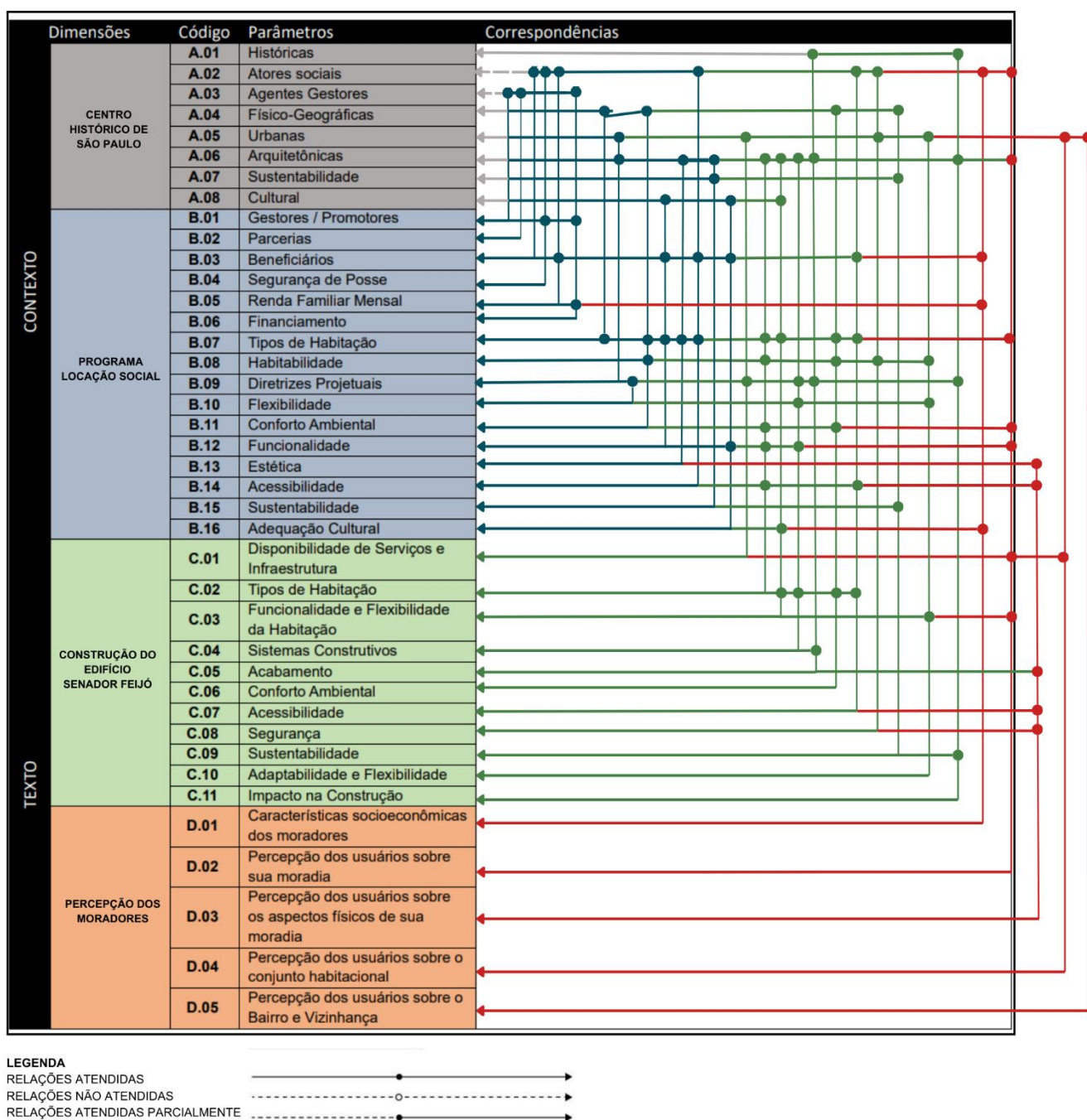
Percepção dos moradores sobre o conjunto habitacional	Sustentabilidade e localização. Verificar se as respostas dos moradores sobre o conjunto habitacional correspondem à localização do Conjunto Habitacional, ao Programa Habitacional e à categoria urbana do Lugar. Descrever as atividades realizadas nos espaços coletivos externos (padrões coletivos).	D.04	A.05; C.01
Percepção dos moradores sobre o Bairro e Vizinhança	Acesso aos equipamentos, serviços coletivos e trabalho. Verificar se as respostas dos moradores sobre o contexto urbano correspondem à localização do Conjunto Habitacional e à categoria urbana do Lugar. Descrever as atividades realizadas no bairro ou cidade (padrões sociais).	D.05	A.05

Fonte: Salcedo (2019), organizado pela autora 2023

2.3. Relação entre Texto e Contexto

A terceira etapa é a matriz de sinergias (Figura 12), aonde a partir dos parâmetros analisados do Contexto (Centro Histórico de São Paulo e PLS) e do Texto (Edifício Senador Feijó e Percepção dos moradores) é identificado as relações existentes entre cada um dos parâmetros. Quanto mais correspondência houver entre os parâmetros e padrões do Contexto e do Texto, maior será a qualidade da habitação e essa correspondência é expressa através da matriz de sinergias, uma síntese gráfica que permite mostrar o grau de qualidade do Programa Habitacional.

Figura 12 - Matriz de Sinergias entre o Texto e o Contexto



Fonte: Elaborado pela autora (2023)

3. CONTEXTO: DIMENSÕES DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO E O PROGRAMA LOCAÇÃO SOCIAL.

Este capítulo apresenta o estudo do Contexto do Edifício Senador Feijó, o Centro Histórico de São Paulo realizado através da análise pela descrição dos parâmetros e padrões do lugar onde está inserido o objeto arquitetônico, que se compreende por três dimensões: física, social e simbólica (Zárate, 2010). Além disso, também é analisado o PLS, a partir de parâmetros propostos.

3.1. Centro Histórico de São Paulo

3.1.1. Dimensões Sociais

As dimensões sociais foram examinadas considerando diversos critérios, incluindo atores históricos, sociais e agentes gestores do centro histórico de São Paulo.

No contexto das considerações **históricas** (A.01), foram abordados a evolução histórica do centro desde a sua formação até os dias atuais.

Antes da fundação de São Paulo, a região ao longo do rio Tietê era habitada por diversas tribos indígenas, como os Kaingang, Guaianás, Tupiniquins e Guaranis (Pinheiro, 1992). A fundação da cidade ocorreu durante o período de colonização portuguesa, em 25 de janeiro de 1554, tendo o rio Tietê como ponto central. Nesse contexto, doze padres jesuítas, incluindo José de Anchieta e Manuel da Nóbrega, decidiram construir um colégio no local onde hoje está o Pátio do Colégio, além de casas que formaram o núcleo inicial do centro histórico (Martinez, 2019).

A partir desse ponto central, a povoação progrediu até se tornar um centro crucial para a expansão territorial, marcando o início da catequização dos indígenas que habitavam a região. Dessa forma, o rio Tietê não só influenciou a fundação da cidade, mas também teve um papel crucial na proteção e no desenvolvimento inicial da colônia (Gomes, 2015).

Durante os séculos XVI e XVII, São Paulo evoluiu de uma vila a um importante centro de produção agrícola, desenvolvendo-se como um núcleo histórico com edifícios religiosos, civis e comerciais, além de residências construídas principalmente com taipa de pilão (Bueno, 2016).

No final do século XIX e início do século XX, São Paulo experimentou uma expansão industrial impulsionada pelo café e pela indústria têxtil, com um influxo significativo de imigrantes italianos, portugueses e espanhóis. Isso marcou uma era de mudanças profundas na cidade. O Centro Histórico, refletindo essas transformações, tornou-se crucial para o desenvolvimento econômico e cultural da região. Em 1832, foi inaugurada a primeira ferrovia de São Paulo, ligando a cidade ao interior, um marco importante no desenvolvimento urbano da época (Martinez, 2019).

No século XIX, a expansão urbana e a verticalização começaram a marcar a região central, destacando-se a inauguração da Avenida Paulista e a consolidação de vias como a Avenida São Paulo. Entre os anos de 1920 e 1950, ocorreu uma expansão e crescimento significativos do comércio e serviços no centro histórico, impulsionando ainda mais o desenvolvimento da área (Dinis, 2019).

A classe média e a elite paulistana realizavam todas as suas atividades no centro da cidade, incluindo moradia, trabalho, serviços do cotidiano e lazer familiar. Concomitantemente a isso, ocorreu a ocupação por camadas sociais menos favorecidas desse espaço através da

imigração de pessoas de diversas regiões do Brasil e do exterior, transformando o centro de São Paulo em um ponto multicultural crucial para a cidade.

No entanto, na década de 1960, com a popularização dos bairros periféricos e o surgimento do mercado residencial ilegal, houve uma mudança cultural. Gradualmente, a classe média e a elite começaram a se expandir para novos locais, resultando na criação de novos subcentros na cidade e acompanhando a expansão urbana para outras regiões. Isso resultou na criação de novos subcentros na cidade, acompanhando a expansão urbana em outras regiões (Dinis, 2019).

Como consequência, houve um declínio relativo na qualidade dos serviços oferecidos pelo centro histórico, apesar de sua manutenção como um importante centro cultural e histórico, que mesmo mantendo sua importância como centro cultural e histórico resultou na iniciação de um vazio central (Frúgoli, 2000).

O processo de criação do mercado residencial ilegal para a população de baixa renda aconteceu sem os controles necessários de impacto ambiental, investimentos em expansão ou infraestrutura urbana adequada. Isso resultou em áreas construídas irregularmente, sem planejamento adequado e muitas vezes em locais de risco, sem os serviços básicos necessários para a qualidade de vida dos moradores.

Essa equação, num contexto de altos índices de crescimento demográfico (20,42% por ano nos anos 60 e 11,23% nos anos 70), provocou uma expansão periférica, ocupando áreas não urbanizadas e consumindo vorazmente toda a terra não destinada para usos industriais, inclusive as áreas de preservação ambiental. Sem uma alternativa, com uma oferta quase inexistente de zonas destinadas para os pequenos lotes residenciais de baixa renda, a expansão urbana foi, em sua maior parte, irregular, feita por mercados informais que não se adequavam a qualquer padrão de urbanização (Rolnik, 2000, p. 104).

Com isso, o fenômeno urbano de ocupação informal do espaço ganha grande expressão:

Embora presente desde há muito, o fenômeno favela, em São Paulo, só vai se desenvolver em larga escala nos anos 70. A montagem de um Cadastro de Favelas, na Secretária do Bem-Estar Social, em 1973, permitiu uma mensuração bastante exata do número de favelas e domicílios. Nas moradias, aplicou-se um formulário abrangente, numa amostra ampla, sobre caracterização domiciliar e populacional. Através do dado “pessoas por unidade domiciliar” foi estimado o número da população favelada total. Em 1973/1974 a população favelada paulistana não alcançava 72 mil pessoas (71.840), cerca de 1,1 % da população municipal (Taschner, 2012).

O processo de deslocamento e abandono dos centros urbanos por determinadas atividades, especialmente as do setor terciário, é uma característica observada na maioria das cidades ao redor do mundo em diferentes períodos. Esse processo é marcado pelo abandono, desvalorização e apropriação das regiões por grupos sociais de menor poder aquisitivo e

atividades de menor rentabilidade, muitas vezes ilegais e informais. As causas fundamentais desse fenômeno estão relacionadas à atuação do capital imobiliário (Villaça, 1998).

A atuação do poder público em investimentos e execução de infraestruturas em outras áreas de São Paulo permitiu e permite o deslocamento de atividades diversas e o consequente deslocamento de geração, produção e circulação de renda, desencadeando a desvalorização e a desocupação de antigas áreas sedimentadas, como no caso específico do Centro (Bonfim, 2005, p. 100).

Nos anos 70, os movimentos sociais começaram a ganhar força, mas foi na década de 80 que a mobilização social se tornou mais notável e organizada. Surgiram entidades como o Partido dos Trabalhadores (PT), a Central Única dos Trabalhadores (CUT), o Movimento dos Trabalhadores Sem Terra (MST), a Confederação Nacional das Associações de Moradores (CONAM), a União dos Movimentos de Moradia (UMM), o Movimento de Defesa dos Favelados (MDF), e posteriormente a Central de Movimentos Populares (CMP) e o Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLM), reforçando ainda mais a atuação dos movimentos sociais (Maricato, 2014).

A partir do final dos anos 1980, os movimentos que lutavam por moradia no centro também ganharam força, engajando-se politicamente e ocupando imóveis abandonados na região central. Os movimentos Unificação das Lutas de Cortiços (ULC), o Fórum de Cortiços, o Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC) e o Movimento de Moradia do Centro (MMC), estiveram a frente pela luta por moradia, evidenciando a situação precária dos cortiços, a presença de muitos prédios desocupados, a crescente demanda por habitação social e a ausência de políticas e programas habitacionais voltados para a região central (Salcedo, 2023).

Uma forma eficaz de preservar a paisagem urbana e manter viva a memória das sociedades passadas é revitalizando os espaços vazios por meio da habitação. Ao ocupar esses locais novamente, preservam-se os vestígios de sua primeira utilização, evitando assim a degradação desses espaços. Esse esforço visa não apenas conservar a simbologia histórica, mas também destacar o papel desses lugares como testemunhas da evolução da cidade, refletindo seu patrimônio material e imaterial ao longo das diferentes épocas, influenciando estilos arquitetônicos, aspectos culturais e a própria história da região.

Ao ressignificar esses espaços através da habitação, não apenas se protege o legado histórico, mas também se promove uma conexão mais profunda entre a comunidade atual e seu passado, enriquecendo a identidade cultural e fortalecendo o vínculo entre os habitantes e o ambiente em que vivem.

Uma maneira de preservar essa paisagem e a percepção eminente do vestígio de uma sociedade que outra hora ali viveu, é ocupando novamente esses espaços vazios através da habitação, fazendo com que seja resguardado os vestígios de sua primeira utilização,

evitando uma degeneração desse espaço, no intuito de preservar sua simbologia histórica e o testemunho vivo da evolução de uma cidade que se reflete através do seu patrimônio material e imaterial que remetem a essas diversas épocas que influenciaram nos estilos arquitetônicos, na cultura e na história.

No que diz respeito aos **atores sociais** (A.02), contempla a interação e influência de diversos grupos sociais.

Na década de 1950, a cidade de São Paulo contava com uma população total de 2.151.313 milhões de pessoas. Desse contingente, 350.947 mil residiam na região central da cidade, distribuídos entre 30.022 mil no distrito da Sé e 35.994 mil no distrito da República. No entanto, ao longo do tempo, observaram-se notáveis mudanças demográficas.

Observa-se que o auge populacional na região central ocorreu nos anos 80, alcançando um total de 526.170 mil habitantes. Dentre esse contingente, 32.965 mil estavam localizados na Sé, enquanto 60.999 mil residiam na República.

Nos anos 90, a faixa etária predominante em São Paulo era de 38 anos. Essa demografia era principalmente constituída por trabalhadores registrados, cuja renda média atingia cinco salários mínimos. Consequentemente, aqueles que estavam empregados no centro da cidade, ganhavam até seis salários mínimos e residiam em cortiços teriam a possibilidade de se beneficiar dos programas de habitação social (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo, 1997).

Posteriormente, houve uma redução na população, mas, em 2010, a área central experimentou um crescimento significativo na população da cidade de São Paulo, atingindo um total de 11.253.500 milhões de pessoas. Nesse cenário, 431.106 mil habitantes viviam no centro da cidade, com 23.651 mil na Sé e 56.981 habitantes na República (IBGE, 2010). Uma análise mais detalhada (Tabela 5), evidencia claramente a evolução demográfica da cidade de São Paulo e as variações ocorridas na região central, assim como nos distritos da Sé e da República.

Tabela 5 - Evolução populacional do Município de São Paulo, Região Central e Distritos da Sé e República

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

Fonte: Prefeitura de São Paulo (S.D). Organizado pela autora (2023)

Na área central de São Paulo, segundo Bonduki (2000, p. 74), “uma parcela significativa da população encortçada participava de forma estruturada do mercado de trabalho, morava em cortiços na área central, pagando para isso aluguéis altíssimos, que comprometem uma elevada parcela de sua renda”. Essas condições de moradia precárias eram uma realidade conhecida na região.

Em 2020, conforme dados (Tabela 6) fornecidos pela Prefeitura de São Paulo (2023), a faixa etária mais expressiva em relação ao emprego na cidade foi a de 30 a 39 anos, com um total de 1.304.768 milhões de pessoas ocupadas no município. Dentro desse contingente, 195.024 mil estavam localizadas na região central, sendo que 27.619 estavam no distrito da Sé e 36.763 no distrito da República.

No distrito da Sé, a segunda faixa etária com maior número de empregados é a de 40 a 49 anos, contabilizando 19.893 pessoas em ocupações profissionais. Já no distrito da República, a segunda faixa etária mais representativa em termos de emprego é a dos 18 a 24 anos, com 29.075 pessoas empregadas.

Tabela 6 - Empregos, segundo Faixa Etária do Município de São Paulo, Região Central e Distritos da Sé e República 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

Fonte: Prefeitura de São Paulo (S.D.). Organizado pela autora (2023)

A análise da distribuição de empregos por gênero na cidade de São Paulo, abrangendo a região central, bem como os distritos da Sé e da República (Tabela 7), revelou que, em todas as áreas, à exceção da Sé, os homens apresentam uma maior representatividade no mercado de trabalho. Na Sé, as mulheres ocupam um contingente total de 47.357 trabalhadoras (Prefeitura de São Paulo, 2020).

Tabela 7 - Empregos, segundo Gênero do Município de São Paulo, Região Central e Distritos da Sé e República 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

Fonte: Prefeitura de São Paulo (S.D.). Organizado pela autora (2023)

Em relação ao número de domicílios, no ano de 1991, o centro histórico possuía 32.650 mil domicílios e em 2010, o número de domicílios é de 183.507. Desse total, 9.154 mil domicílios estão no distrito da Sé, sendo 9.098 domicílios particulares permanentes ocupados e 56 domicílios coletivos com moradores. No distrito da República, o número de domicílios é de 26.625 mil, sendo 26.289 mil domicílios particulares permanentes ocupados, 134 domicílios particulares improvisados e 202 domicílios coletivos com moradores (IBGE, 2023).

No centro de São Paulo, a partir de 1997, conforme Frugoli (2000, p. 61), começou a ocorrer a ocupação organizada de prédios vazios e terrenos por grupos de sem-teto. Diante das condições precárias dos cortiços e do déficit de habitação na região, esses grupos reivindicaram junto à Prefeitura de São Paulo a criação de políticas de habitação para o centro urbano. Isso marcou um importante ponto de inflexão nas tentativas de melhorar as condições de moradia na área central da cidade, destacando a necessidade de políticas habitacionais efetivas.

A necessidade de morar perto do trabalho com infraestrutura e serviços, faz com que a população que trabalha no centro more em cortiços, de acordo com Bonduki (2000, p.75), “metade dos moradores gastam mais de 28% da renda familiar com o aluguel, e um quarto mais de 43%”, comprometendo os gastos básicos da família, já que excedem a porcentagem da renda mensal familiar, que deveria corresponder a 10% da renda mensal familiar (Salcedo, 2021).

De acordo com o IBGE (2012) no ano de 2010 o Município de São Paulo possuía 3.608.581 milhões de domicílios, sendo destes 3.573.509 milhões domicílios particulares permanentes ocupados, 2.849 mil domicílios particulares improvisados ocupado e 32.223 mil domicílios coletivos com moradores.

Um fenômeno impactante e complexo do centro de São Paulo que tem influência direta na decisão das pessoas em escolherem ou não morar na região, é a Cracolândia. Este local desafia há anos autoridades, especialistas e a sociedade, representando a concentração de usuários de drogas ilícitas, especialmente o *crack*.

No Brasil, o aparecimento do “*crack*” e as primeiras apreensões devido à substância se deram entre 1989 e 1991 (Vedova, 2014, p. 19) e essa expressão foi utilizada pela primeira vez pelo jornal “O Estado de São Paulo”, que localizou no bairro Santa Ifigênia um cenário ao ar livre de pessoas usando o *crack*.

A Cracolândia está situada na região do bairro da Luz, mas não é fixa, é uma territorialidade itinerante, principalmente devido às contenções e dispersões que ocorreram ao longo dos anos, alterando então sua localização (Figura 13) para vários pontos da área central de São Paulo, sendo os principais: i) Cruzamento da Rua Helvétia com a Alameda Dino Bueno; ii) Praça Princesa Isabel; iii) Cruzamento da Rua Helvétia com a Avenida São João.

Figura 13 – Localização da Cracolândia em São Paulo



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

Podemos dividir a existência da Cracolândia em três grandes períodos (Delgado e Alves, 2023):

- 1995 a 2012 marcado por operações violentas: i) tolerância zero, ii) operação limpa, iii) derruba quarteirão, iv) dor e sofrimento.
- 2013 a 2020 caracterizado por ações menos violentas: i) programa de braços abertos, ii) programa redenção.
- 2021 a 2023 é marcado por uma operação caracterizada por violência, prisões e apreensão: i) operação Caronte.

Gradualmente, o centro de São Paulo foi se transformando em um ambiente propício à criminalidade, sem segurança. Atraindo pessoas, independente da classe social e financeira, em busca de drogas e serviços sexuais, marcando então essa região da cidade (Carvalhido, 2014, p. 15–16).

Os casarões históricos situados no centro histórico ficaram subutilizados e se tornaram locais para o comércio e preparação de drogas ilegais, destacando a necessidade de revitalização desses espaços e de atribuir novos usos.

Os espaços precisariam, portanto, ser (re)animados com uma determinada "vida" urbana inexistente (ou pretérita), dotada de certa "harmonia" social, na qual escamoteiam-se os conflitos urbanos. Essas práticas pela expressão

“revitalização das áreas centrais”, justamente pelo nome que assume, considera que a vida ou o uso já existente não é suficiente, ou adequado, quando se busca a construção de uma imagem compatível com a atração de investimentos. Pressupõe uma cultura urbana estabilizada e evidencia o descaso pelos que ali vivem (Moreira, 2008, p. 15-16).

A Cracolândia além da precariedade das condições de vida representa um desafio social, de saúde pública e de segurança para São Paulo, sendo então uma questão de políticas públicas, sendo importante considerar além das dimensões visíveis do problema, as raízes estruturais e as possíveis soluções para promover uma transformação significativa para as pessoas afetadas por essa temática.

Em meio aos desafios sociais enfrentados por São Paulo e pelo Distrito da Sé, a segurança emerge como um ponto crucial. Neste contexto, é importante compreender os dados que acompanha a segurança em diversas naturezas: i) homicídio doloso, ii) homicídio culposo, iii) tentativa de homicídio, iv) lesão corporal seguida de morte, v) lesão corporal dolosa, vi) latrocínio, vii) estupro e viii) roubo. Os dados referentes aos anos de 2020 a 2023 (Tabela 8), fornecidos pela Secretaria de Segurança Pública (2024), são essenciais para uma avaliação precisa da situação.

Tabela 8 - Segurança Pública da Sé e da cidade de São Paulo (2020, 2021, 2022 e 2023)

NATUREZA	ANO							
	2020		2021		2022		2023	
	Sé	São Paulo	Sé	São Paulo	Sé	São Paulo	Sé	São Paulo
Homicídio Doloso	14	659	13	561	13	560	13	481
Homicídio Culposo	0	22	2	30	0	22	1	25
Tentativa De Homicídio	9	590	6	596	12	633	7	671
Lesão Corporal Seguida De Morte	1	32	0	17	1	27	1	20
Lesão Corporal Dolosa	334	25758	284	27765	364	30697	402	35183
Latrocínio	0	46	0	53	0	63	1	42
Estupro	23	2318	25	2339	14	2662	25	3041
Roubo	3254	127513	2923	128589	4632	142921	4334	133324

Fonte: Segurança da Secretaria Publica (2024)

- I) Homicídio Doloso: Na Sé, os números se mantiveram estáveis em torno de 13 a 14 casos por ano, enquanto em São Paulo houve uma queda significativa de 659 casos em 2020 para 481 casos em 2023.
- II) Homicídio Culposo: Os registros na Sé variaram de 0 a 2 casos por ano, enquanto em São Paulo oscilaram de 22 a 30 casos.
- III) Tentativa De Homicídio: Na região da Sé, as tentativas de homicídio tiveram uma variação de 6 a 12 casos, enquanto em São Paulo variaram de 590 a 671 casos entre 2020 a 2023.
- IV) Lesão Corporal Seguida De Morte: Foram casos isolados ao longo dos anos, com pouca variação tanto na Sé quanto em São Paulo.

- V) Lesão Corporal Dolosa: Os números na Sé aumentaram de 334 casos em 2020 para 402 casos em 2023, enquanto em São Paulo a tendência foi semelhante, de 25.758 casos em 2020 para 35.183 casos em 2023.
- VI) Latrocínio: Houve poucos casos registrados, com variação mínima ao longo dos anos tanto na Sé quanto em São Paulo.
- VII) Estupro: Os números mostram certa oscilação na Sé, com 25 casos em 2023. Em São Paulo, os números também tiveram uma tendência de aumento ao longo dos anos, com 3.041 casos em 2023.
- VIII) Roubo: Na região da Sé, os roubos tiveram uma variação de 3.254 casos em 2020 para 4.334 casos em 2023, enquanto em São Paulo variaram de 127.513 casos em 2020 para 133.324 casos em 2023.

Os dados oferecem uma visão parcial dos índices de segurança, sendo crucial um estudo abrangente que considere aspectos socioeconômicos, políticas públicas e ações de prevenção à criminalidade. Essas análises são fundamentais para orientar medidas que melhorem efetivamente a segurança e a qualidade de vida da população.

No contexto dos **agentes gestores** (A.03) dos programas habitacionais, além dos níveis federal e estadual, diversos órgãos e entidades desempenham funções cruciais. Isso inclui a Prefeitura Municipal de São Paulo, encarregada de coordenar e implementar políticas habitacionais no município, a COHAB-SP, responsável pela gestão de habitações populares.

A Caixa Econômica Federal (CEF) também desempenha um papel significativo ao fornecer financiamentos e recursos para esses programas. Além disso, o Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo (IPT) oferece suporte técnico e pesquisa relacionada à habitação e construção, enquanto a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (SABESP) assegura serviços essenciais de abastecimento de água e saneamento na cidade. Por fim, movimentos sociais e grupos de sem-teto desempenham um papel ativo na advocacia por políticas habitacionais e na ocupação de edifícios desocupados, contribuindo para enfrentar os desafios habitacionais no centro da cidade.

Os movimentos sociais são definidos a partir de suas características básicas como possuírem uma identidade, terem um opositor e articular ou se fundamentarem em um projeto de vida e de sociedade. Além disso, contribuem para organizar e conscientizar a sociedade; apresentam conjuntos de demandas via práticas de pressão e mobilização; e têm uma constância e permanência (Gohn, 2011, p.4).

Os movimentos populares na década de 70 eram lutas isoladas, por água, luz, transporte, creches. Eles se aglutinaram em organizações locais no final da década. Tinham o apoio de facções da esquerda e de setores liberais, que lutavam contra o regime militar. O opositor era um só: o Estado. Nos anos 80 os movimentos populares se transformaram (Gohn, 2011, p.9).

Em 1988 na elaboração da Constituição, houve a criação de Movimentos Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) e no mesmo ano, se inicia uma luta pela moradia digna no centro de São Paulo através do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, oferecendo assessoria jurídica às famílias moradoras de cortiços, favelas e ocupações que estejam em ameaça de despejos, com uma proposta de buscar permanência no local ou alternativa habitacional (Alcântara, 2013).

No final da década de 80, o movimento de luta pela moradia se fortalece na região central da cidade de São Paulo. E, em meados dos anos 90, o processo de ocupação de prédios nesta região se intensificou, dando origem ao que denominamos aqui como movimento dos sem-teto. Marcava-se assim um importante momento da história da “União” (Oliveira, 2010, p. 16).

No ano de 1991 foi criado a Unificação das Lutas de Cortiços (ULC) para consolidar e justificar a luta pela moradia popular no centro de São Paulo. A partir de 1997, os movimentos sociais que lutavam por moradia realizaram diversas ocupações em edifícios abandonados há anos; estimativas indicam pelo menos 15 locais ocupados, com 9 mil ocupantes, dos quais 6 mil estão organizados (Frúgoli, 2000). Entre essas ocupações, estão duas grandes ocupações: uma na rua do Carmo e outra na Nove de Julho. A partir dessa data, as ocupações passaram por uma organização maior, com uma coordenação, data, hora combinada, chegada em massa, então passa a ter também uma expressão política, e não apenas por necessidade (Kohara, 2013).

De acordo com Trindade (2014) entre 1997 a 2011 ocorreu no centro de São Paulo nove ocupações significativas, seis foram promovidas pela União dos Movimentos de Moradia (UMM), três pela Frente De Luta Por Moradia (FLM) e um pelo Movimento Sem Teto do Centro (MSTC).

O UMM teve como conquistas pelo direito à moradia alguns empreendimentos, como o Hotel São Paulo, Maria Paula, edifício Fernão Sales, Condomínio Joaquim Carlos, Condomínio Maria Domitila, Condomínio Olga Benário Prestes e Brigadeiro Tobias, todos pelo PAR. Pelo PLS partícipio da Praça Roosevelt e Rua das Olarias. No Programa Morar no Centro: Eiras Garcia, Imoroti, Pedro Facchini e 25 de janeiro (que até abril de 2024 estava em obra).

O FLM tem em seus movimentos filiados: Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC); Movimento de Moradia da Região do Centro (MMRC); Fórum de Moradia e Meio Ambiente do Estado de São Paulo (FOMAESP); Fórum de Mutirões; Associação de Mutirões; Movimento Quintais e Cortiços da Região da Mooca; Movimento Terra de Nossa Gente; Sem-Teto pela Reforma Urbana; Movimento de Moradia da Zona Norte; e Movimento Centro-Norte.

O MSTC é um movimento liderado por mulheres e tem como destaque do movimento a ocupação do prédio na Nove de Julho, localizado na Rua Álvaro de Carvalho. Além disso,

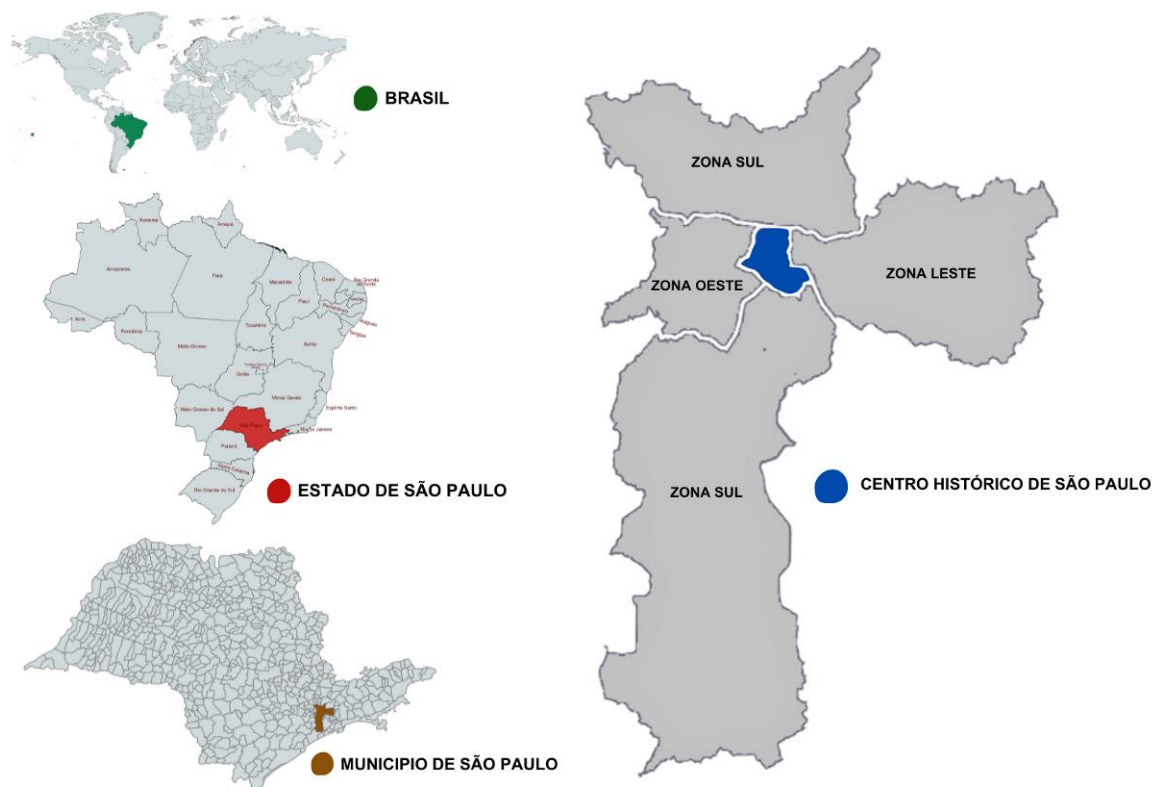
conta com as ocupações: alojamento na Rua Cristina Tomás, 80; duas ocupações na Rio Branco na Avenida, número 47 e 53; ocupação na rua Ipiranga, 879; ocupação na rua Caetano Pinto, 43; ocupação Hotel Cambridge na Avenida 9 de julho, 216; ocupação na rua São Francisco, 81; duas ocupações na rua José Bonifácio número 137 e 237; e ocupação Quintino Bocaiúva, 242.

No ano de 2012, de acordo com Trindade (2014) a CDHU, órgão vinculado ao governo estadual, consta que haviam sido construídas 1.605 unidades habitacionais à população de baixa renda por meio do Programa de Atuação em Cortiços (PAC).

3.1.2. Dimensões Físicas

O centro histórico de São Paulo (Figura 14), definido nas dimensões físico-geográficas (A.04), abrange os distritos da Sé e República, na sua ambiência estão os distritos: Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari e Santa Cecília, conforme estipulado pela Lei n.º 13.399, de 1º de agosto de 2002. Esta área possui uma extensão de aproximadamente 4,4 km², caracterizada por uma topografia irregular, apresentando declives de até 0,5%, e uma altitude média de 760 metros (Prefeitura do Município de São Paulo, 2002).

Figura 14 - Mapa de Localização do Centro histórico de São Paulo



Fonte: Base Prefeitura de São Paulo (2023). Mapchart (2024). Adaptado pela autora (2024).

O edifício Senador Feijó está localizado na Rua Senador Feijó, número 126, pertencente ao distrito da Sé, estando em uma elevação de 783 metros em relação ao nível do mar (Figura 15).

Figura 15 - Mapa de Localização do Edifício Senador Feijó no centro histórico de São Paulo



Fonte: Geosampa (2023). Organizado pela autora (2023).

A cidade de São Paulo, segundo a NBR 15220 de Desempenho térmico de edificações, pertence ao grupo 1 com mais 159 municípios, que representam uma zona climática mais fria, tendo uma temperatura média anual inferior a 21°, com um desvio padrão da temperatura média de 3,0.

Segundo o Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) a cidade possui clima subtropical úmido, com invernos frescos e verões com temperaturas moderadamente altas. O centro é o local com a melhor infraestrutura urbana e isso direciona as pessoas para essa região e esse fator com o alto grau de poluição atmosférica, impermeabilização do solo e uma baixa arborização urbana, resulta na ilha de calor.

A ilha de calor está relacionada à estocagem de calor durante o dia, ocasionada pela utilização de materiais no meio urbano que apresentam maior condutividade térmica e capacidade calorífica, ou seja, o espaço construído pelo homem gera o calor antropogênico, como resultado ocorre menor evaporação e evapotranspiração reduzindo a umidade, diminuindo o fluxo de calor latente e aumentando o de calor sensível (Catuzzo, 2013, p.31).

No parâmetro das dimensões **urbanas** (A.05) os equipamentos públicos comunitários, serviços e comércio local (Tabela 9), e conforme os raios de influência propostos por Prinz

(1986), onde foi analisado o entorno a partir do ensino infantil, ensino fundamental/médio, hospital, posto de saúde, ponto de ônibus, metrô, centro cultural, parques e supermercado.

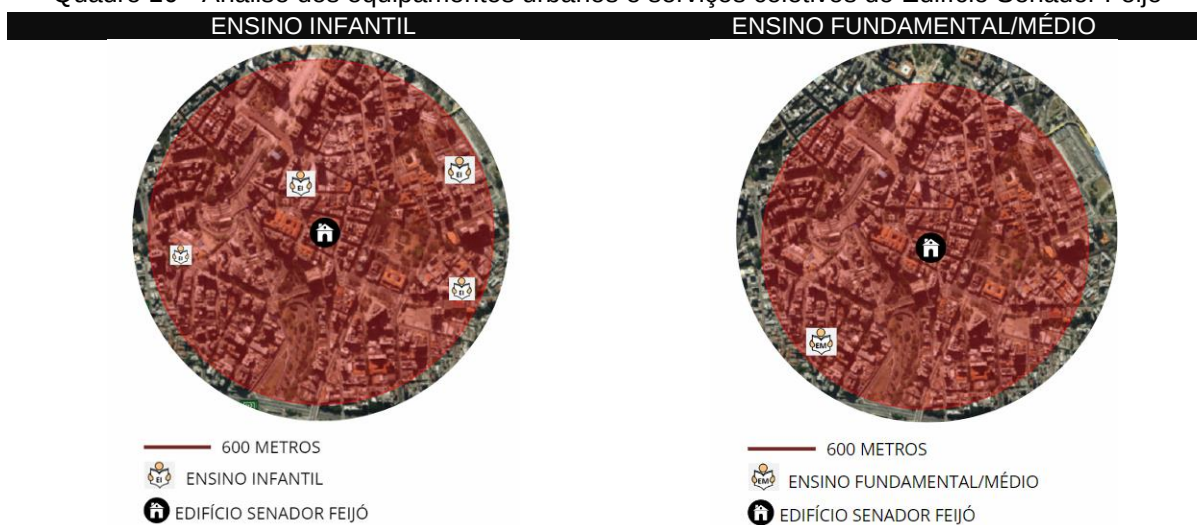
Tabela 9 – Distância entre os equipamentos urbanos e serviços coletivos em relação ao Edifício Senador Feijó

EQUIPAMENTOS		EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ
Educação	Infantil	193 m
	Ensino Fundamental	865 m
	Ensino Médio	865 m
Saúde	Hospital	839 m
	Posto de saúde	436 m
Transporte	Ponto de ônibus	30 m
	Estação de metrô	294 m
Cultura e lazer	Equipamentos culturais	129 m (museu da faculdade de direito)
	Praças e parques de vizinhança	206 m
	Parque de bairro	900 m
Alimentação	Comércio	-
	Supermercado	291 m
Trabalho	Emprego	-

Fonte: Prinz (1986). Organizado pela autora (2023)

Em uma análise mais ampla e detalhada de cada objeto de estudo a partir dos parâmetros de Prinz (1986), foi possível observar que o edifício Senador Feijó está localizado em uma área com uma vasta opção de equipamentos urbanos e serviços (Quadro 10). Os equipamentos de ensino fundamental e de parque de bairro foram os únicos que não estão em um raio determinado por Prinz, estando mais distantes do Edifício Senador Feijó.

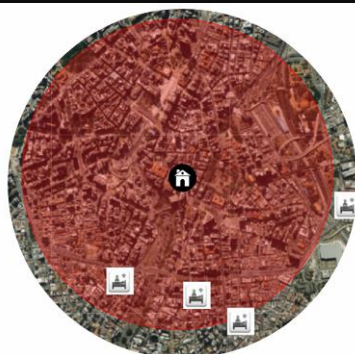
Quadro 10 - Análise dos equipamentos urbanos e serviços coletivos do Edifício Senador Feijó



Em um raio de 600 metros tem quatro unidades de escolas infantis, sendo a maior próxima localizada a 193 metros do edifício.

Em um raio de 600 metros existe apenas uma unidade de escola destinada ao ensino fundamental e médio.

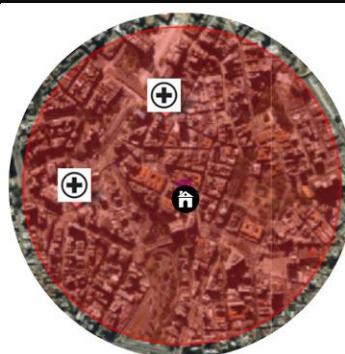
HOSPITAL



1000 METROS
 HOSPITAL
 EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

Em um raio de 1000 metros do edifício está localizado três hospitais, sendo um deles o Hospital Pérola Byington voltado especificamente a saúde da mulher.

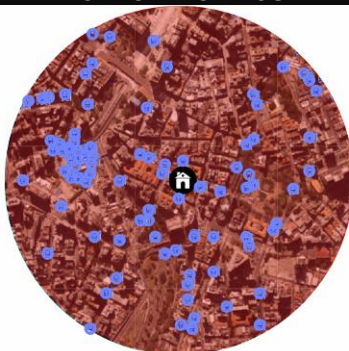
POSTO DE SAÚDE



600 METROS
 POSTO DE SAÚDE
 EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

Em relação aos postos de saúde, em um raio de 600 metros do edifício há dois postos, o que é considerado uma boa oferta, sendo o mais próximo do edifício localizado a 436 metros.

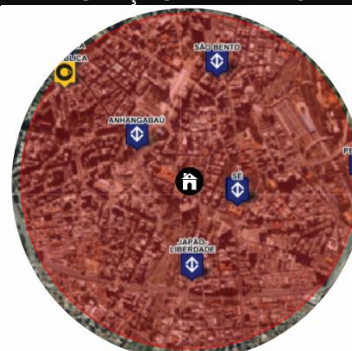
PONTO DE ÔNIBUS



600 METROS
 PONTO DE ÔNIBUS
 EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

Em um raio de 600 metros há uma ótima oferta de ponto de ônibus, inclusive na frente do Edifício Senador Feijó.

ESTAÇÃO DE METRÔ



1000 METROS
 METRÔ
 EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

Em um raio de 1000 metros do edifício tem as estações de metrô da Sé, Liberdade, Anhangabaú, São Bento e República. Sendo o da Sé o mais próximo, estando a 294 metros.

EQUIPAMENTOS CULTURAIS



10000 METROS
 EQUIPAMENTOS CULTURAIS
 EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

Em relação aos equipamentos culturais no raio de

PRAÇAS E PARQUES DA VIZINHANÇA



200 METROS
 400 METROS
 PRAÇAS E PARQUES DA VIZINHANÇA
 EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

No raio de 200 metros do edifício tem uma praça e

1000 metros do edifício tem treze equipamentos, no raio de 400 metros três praças. Além disso, a sendo teatros, cinemas e museus. O mais próximo do vizinhança é bem arborizada. edifício está a 129 metros.



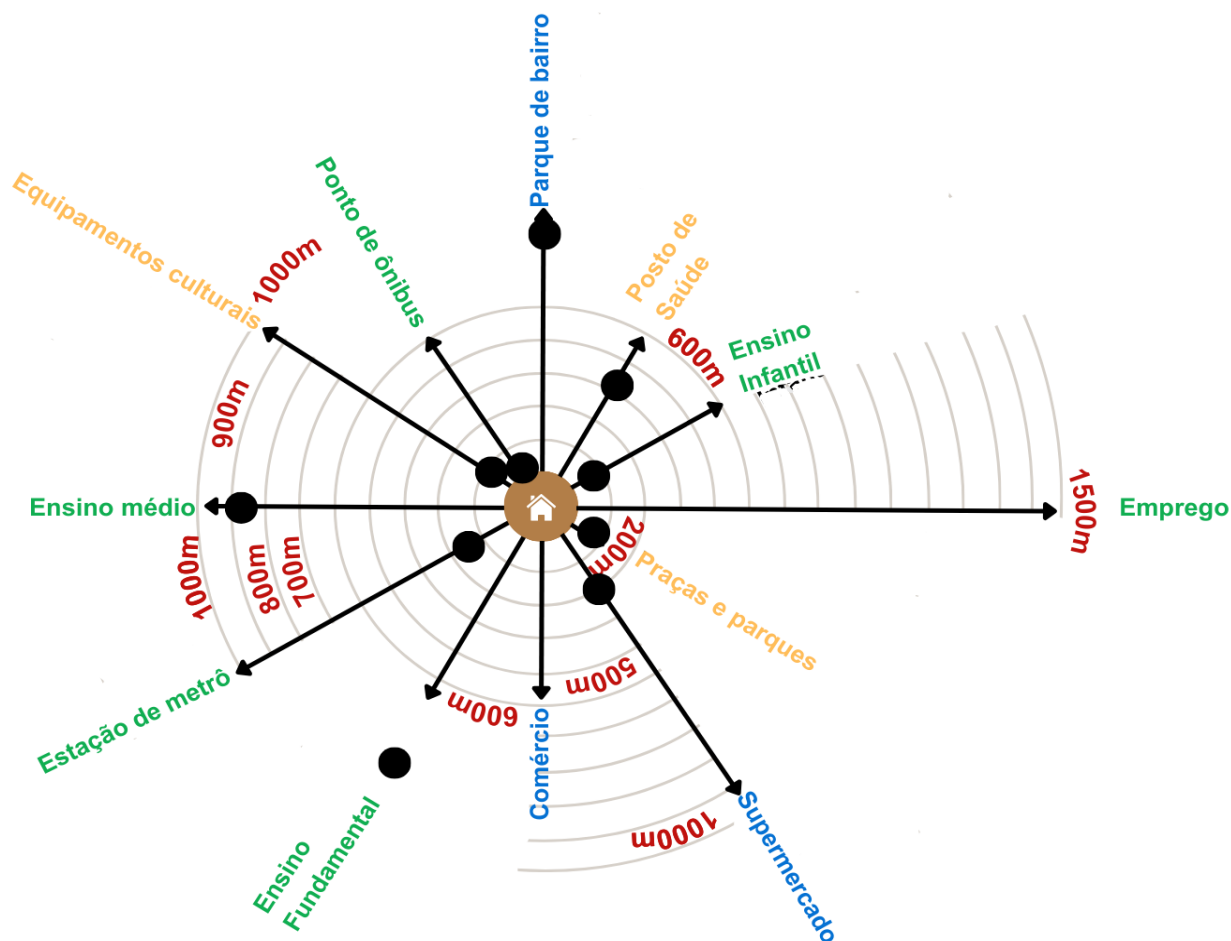
No raio de 750 metros não tem parques no bairro, Em relação ao supermercado tem oito sendo este um equipamento que não atende a supermercados próximos ao edifício, incluindo um a distância estabelecida por Prinz. 291 metros.

Fonte: Geo-Sampa (2023). Adaptação da autora (2023)

Além disso, foi realizada a Figura 16 para representar os parâmetros de localização em relação à distância e a frequência, conforme apresentado anteriormente na Figura 2, pelo método estabelecido por Prinz (1986), onde a frequência diária (verde), regularmente (azul), esporadicamente (laranja). Os pontos marcados (preto) representam o equipamento mais próximo do edifício Senador Feijó.

Através da análise, é evidente que todos os serviços públicos e instalações urbanas nas proximidades do Edifício Senador Feijó recebem um excelente suporte, desfrutando de uma ampla disponibilidade e, conseqüentemente, proporcionando uma alta qualidade.

Figura 16 – Mapa da localização de equipamentos comunitários urbanos e serviços em relação ao edifício Senador Feijó



Fonte: Prinz (1986). Organizado pela autora (2024)

No que diz respeito ao parâmetro **arquitetônico** (A.06), foi realizada uma análise que abarca a arquitetura tanto do entorno do estudo de caso quanto do centro histórico de São Paulo em sua totalidade. O centro histórico de São Paulo é caracterizado por uma rica diversidade arquitetônica, incluindo edifícios históricos 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).

Dentro desse contexto, é possível encontrar uma ampla gama de estilos arquitetônicos e marcos significativos. Destaca-se o Mercado Municipal (1933), o Edifício Martinelli (1929), a imponente Catedral da Sé (1954), o Mosteiro de São Bento (1922), a Pinacoteca de São Paulo (1905), o Edifício Altino Arantes (1947), o icônico Edifício Copan (1966) e a contemporânea Praça das Artes (2012), entre outros exemplos notáveis (Figura 17).

Figura 17 - Edifícios tombados pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP no centro histórico de São Paulo



a. Mercado Municipal



b. Edifício Martinelli



c. Catedral da Sé



d. Mosteiro de São Bento



e. Pinacoteca de São Paulo



f. Edifício Altino Arantes



g. Edifício Copan



h. Praça das Artes

Fonte: IPatrimônio (2023). Adaptado pela autora (2023).

Essa área é classificada como Zeis 3, que se refere a zonas especiais de interesse social. Nessas áreas, existem serviços públicos, infraestrutura urbana e, ao mesmo tempo, diversos imóveis que estão ociosos, subutilizados, não utilizados, em estado de cortiço ou deteriorados. Nesse contexto, há um interesse tanto público quanto privado em revitalizar essa região, com foco na promoção de empreendimentos de HIS, como destacado pela Prefeitura de São Paulo (2014, p.59).

Segundo a Prefeitura de São Paulo (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.

A região ao redor da Rua Senador Feijó abriga diversos bens tombados pelo CONDEPHAAT (Figura 18). Dentre esses bens, podemos destacar: o Palácio da Justiça, o Edifício Saldanha Marinho, a Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco.



Edifício Saldanha Marinho



Fonte: Ipatrimonio (2023). Adaptado pela autora (2023)

Figura 19 - Relação do edifício Senador Feijó com os bens tombados pelo CONPRES.



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

O entorno do Edifício Senador Feijó não possui bens tombados na instância de preservação federal, pelo IPHAN.

Além dos edifícios tombados, vários outros foram reabilitados para serem utilizados em HIS (Quadro 11), incluindo o Edifício Senador Feijó. Entre eles estão: Palacete dos Artistas, Fernão Sales, Riskallah Jorge, Labor, Riachuelo, Hotel São Paulo, Olga Bernário, Maria Paula, Joaquim Carlos, Ana Cintra, Asdrúbal do Nascimento e Mario de Andrade ou Asdrúbal do Nascimento II.

Quadro 11 - Edifícios reabilitados para HIS

EDIFÍCIO	ENDEREÇO	CONSTRUÇÃO	DADOS
Palacete dos Artistas	Avenida São João	1910	Foi um hotel, nomeado como Palacete Cinelândia, mas em 2001 fechou e permaneceu abandonado até 2011, quando o Movimento Nacional de Luta pela Moradia ocupou. Em 2012 se iniciou uma reabilitação a partir da desapropriação do edifício e em 2014 foi entregue 50 apartamentos
Fernão Sales	Rua Fernão Sales, 24	década de 1940	Composto por 25 apartamentos, foi o pioneiro na revitalização pelo PAR no país.
Riskallah Jorge	Rua Riskallah Jorge, 50	década de 1940	Esteve vazio e em processo de deterioração, sendo ocupado pelo Movimento de Moradia do Centro (MMC) até ser reabilitado pelo PAR para abrigar 167 apartamentos.
Labor	Rua Brigadeiro Tobias, 300	década de 1940	Foi projetado para uso comercial abrigando escritórios, mas depois de dez anos vazio foi ocupado em 1999 e em 2002 foi desocupado e reabilitado pelo PAR para abrigar em seus nove pavimentos 84 unidades habitacionais.
Riachuelo	Rua Riachuelo, 96	1945	Em 1994 foi ocupado por movimento de moradia e em 2004 o imóvel foi adquirido pela prefeitura para uso do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e Programa Especial de Habitação Popular (PEHP), após sua reabilitação foi entregue em 2008 para população com 120 unidades habitacionais
Hotel São Paulo	Rua São Francisco, 113	1946	Na década de 70 ficou em desuso e permaneceu fechado por quatorze anos. Em 1999 foi ocupado pelo MFC, mas acabou sendo desapropriado para HIS pelo PAR. Foi entregue em 2006, com 152 unidades habitacionais
Olga Bernário	Rua Avenida Celo Garcia, 787	década de 1950	O prédio foi abandonado por nove anos e ocupado em 1999 pela Unificação das Lutas de Cortiços (ULC). Foi reabilitação pelo PAR.
Maria Paula	Rua Maria Paula, 161	1956	Em 1997, o edifício foi ocupado pelo Fórum de Cortiços e, em 2001, com a implementação do PAR pela Prefeitura de São Paulo e financiamento da CEF, deu-se início ao processo de reabilitação.
Joaquim Carlos	Rua Joaquim Carlos, 76	década de 60	Na década de 90 as unidades residenciais

			foram sendo desocupadas pelos moradores e ocupadas por movimentos de moradia. Em 2004, o proprietário vendeu o imóvel para a Prefeitura de São Paulo para fazer parte do programa Morar no Centro e assim se iniciou a reabilitação para uso pelo PAR.
Ana Cintra	Rua Ana Cintra, 123	-	De 1999 a 2002 fez parte do movimento de Fórum de Cortiços, em 2002 e 2003 fez parte do Movimento Sem-Teto do Centro (MSTC) e em 2006 após a reabilitação foi entregue a população suas 70 unidades.
Asdrúbal do Nascimento	Rua Asdrúbal do Nascimento, 282		Foi desapropriado pela PMSP e reabilitado para uso do PLS. Em 2009 foram entregues 40 unidades habitacionais
Mario de Andrade ou Asdrúbal do Nascimento II.	Rua Asdrúbal do Nascimento, 268	-	O empreendimento passou por uma requalificação e tem como beneficiários a população em situação de rua, considerando a Lei Municipal n.º 15.913/13, que instituiu o Programa de Atendimento à População em Situação de Rua.

Elaborado pela autora (2024)

Esses projetos de reabilitação foram importantes para oferecer moradias dignas a famílias de renda familiar baixa e revitalizar áreas centrais. O interesse da gestão da prefeitura, a parceria entre instituições públicas e privadas, aliada ao envolvimento de movimentos sociais, foram fundamentais para transformar esses edifícios em empreendimentos de HIS.

O parâmetro de **sustentabilidade** (A.07), no Centro Histórico, a preservação, restauração e reabilitação do patrimônio através da adequação para uma função social atinge o propósito de um dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Ressaltando que a sustentabilidade é um processo contínuo que deve ser constantemente adaptado a cidade e a população.

3.1.3. Dimensões Simbólicas

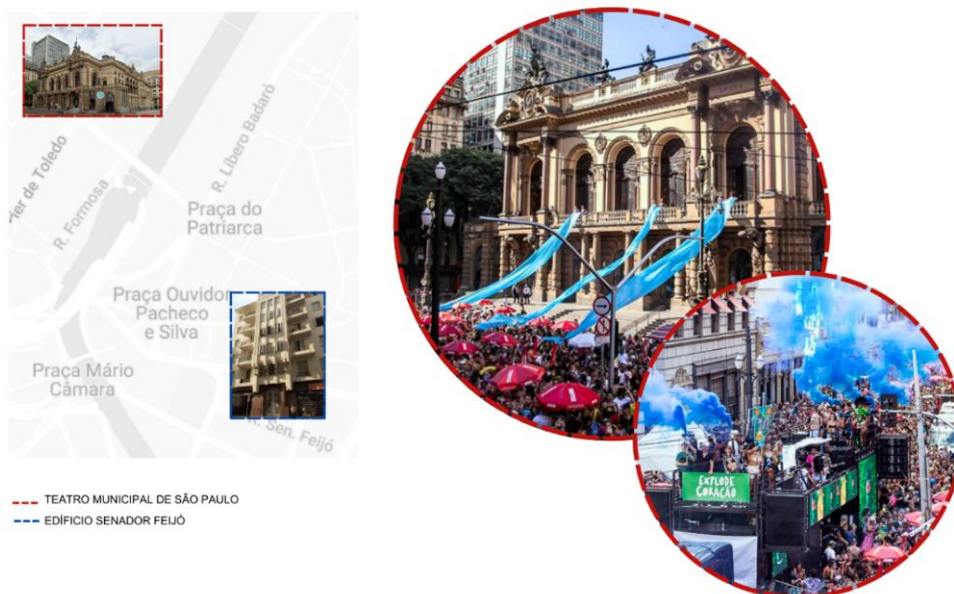
As dimensões simbólicas foram analisadas a partir do parâmetro cultural. No parâmetro **cultural** (A.09), no centro histórico de São Paulo há uma pluralidade cultural que acompanhou a evolução de uma sociedade, que se destaca por sua forte miscigenação étnica e cultural. As tradições se manifestam tanto por uma sociedade como pelo indivíduo, “transmitindo seus costumes, comportamentos, memórias, rumores, crenças e lendas, para pessoas que adotem esses elementos a sua cultura” (Houaiss, 1986).

As tradições se manifestam através dos eventos, da gastronomia, dos monumentos arquitetônicos, nas manifestações populares e nos espaços culturais; e entre as festas típicas estão as promovidas por imigrantes. Um exemplo é o ano novo Chines, sendo uma comemoração onde se segue o calendário lunissolar, o evento reúne gastronomia, danças e apresentações de artes marciais.

O carnaval é mais um evento enraizado no centro de São Paulo, tendo suas raízes no Brasil desde o século XIX. Nas ruas paulistanas, essa festividade assume um caráter de celebração livre e democrática, onde uma ampla gama de expressões culturais encontra espaço para se manifestar. Além disso, os discursos de movimentos sociais têm conquistado cada vez mais destaque no repertório dos blocos carnavalescos que percorrem as ruas da cidade. Esses blocos, em muitos casos, associam suas festividades a causas importantes, como o feminismo, a promoção da igualdade racial, os direitos da comunidade LGBTQIAPN+ e outras questões sociais relevantes (Teixeira, 2019).

O Teatro Municipal de São Paulo, é um dos pontos mais populares do centro histórico de São Paulo para encontro dos foliões e dos blocos de carnaval, incluindo os blocos *Minhoqueens*, *Explode Coração* e *Trem Elétrico*. O Teatro Municipal está a 800 metros do Edifício Senador Feijó, essa proximidade facilita o acesso dos moradores do edifício aos desfiles e eventos carnavalescos (Figura 20).

Figura 20 - Carnaval no Centro Histórico de São Paulo



Fonte: Priz (2024). Organização autora (2024)

Outro marco cultural de destaque é a Virada Cultural, que ocorre anualmente desde 2005. Seu objetivo principal é promover a cultura por meio de uma experiência de 24 horas repletas de música, teatro, história e arte, injetando vida no centro histórico, como apontado por Zarpelon (2013):

Trata-se de apostar na vocação da área central como espaço público apto a receber milhares de visitantes em busca de oferta cultural diversificada, ali acontecendo de maneira concentrada durante o período de 24 horas. Os eventos programados ganhariam intensidade capaz de garantir uma vivência requalificadora do espaço público da área central, bem como uma outra e inusitada relação com o patrimônio material (Zarpelon; Abascal, 2012 *apud* Zarpelon. 2013, p. 157).

Outro polo cultural é o Serviço Social do Comércio (SESC), sendo um centro cultural com programações diversificadas, como exposições, apresentações teatrais, concertos, workshops, atividades esportivas e serviços a saúde, que contribuem para o enriquecimento cultural da região. Em um raio de até 1500 metros do Edifício Senador Feijó os moradores podem ter acesso a quatro SESC (Figura 21), sendo eles o SESC Carmo (650 metros do edifício), SESC 24 de maio (1000 metros do edifício), SESC Florêncio de Abreu (1000 metros do edifício) e SESC Parque Dom Pedro (1500 metros do edifício).

Figura 21 - Mapa dos SESC em relação ao Edifício Senador Feijó



Fonte: Adaptado pela autora (2024), base mapstyle (2024).

Um importante distribuidor de alimentos são as feiras livres, institucionalizadas em São Paulo no ano de 1914, para reconhecer algo que acontecia de maneira informal. Atualmente existem na cidade de São Paulo 955 feiras livres, dessas 37 estão localizadas na subprefeitura de Sé. Dessas, sete estão localizadas em um raio de até 1500 metros do Edifício Senador Feijó: i) feira na Rua Américo de Campos (800 metros); ii) feira da Rua Santo Amaro (850 metros); iii) feira da Major Quedinho (1100 metros); iv) feira da Avenida Ipiranga (1200 metros); v) feira da Rua Santo Antônio (1200 metros); vi) feira da Rua Teixeira Leite com a Rua São Paulo (1400 metros); e vii) a feira da Rua Taguá (1400 metros).

Além das feiras livres, a também feiras que proporcionam espaços para a comercialização de produtos artesanais e arte local, ao mesmo tempo em que incentivam o encontro entre diferentes comunidades e a valorização da cultura regional. Entre essas feiras estão: feira de artesanato Praça do Patriarca (450 metros do edifício) e feira de artesanato Praça Antônio Prado (600 metros do edifício). Além disso, a 1300 metros do edifício tem a feira da Praça da República, sendo uma tradicional feira com início em 1956 com movimentos hippie, contando com artesanato e artigos de coleção (Prefeitura de São Paulo, 2023).

O Mercado Municipal de São Paulo, localizado a 1200 metros do edifício Senador Feijó, também é um ponto importante para os moradores próximos devido à facilidade de acesso. Ele oferece acesso a alimentos frescos, uma diversidade cultural e gastronômica, opções de compras econômicas, espaços de convivência e preserva a cultura local.

3.2. Programas Habitacionais

Foi conduzida uma análise do contexto com base no edital do PLS segundo os parâmetros: 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). Essa análise permite avaliar o contexto dos programas habitacionais em sua totalidade, considerando uma ampla gama de fatores que impactam a qualidade de vida e a adequação das habitações para os beneficiários.

3.2.1. Programa Locação Social

O Programa Locação Social (PLS) foi criado pelo Luiz Kohara em 12 de junho de 2002 quando era assessor técnico da SEHAB através da Resolução n.º 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo e tem como vigente a Instrução Normativa n.º 01/2003.

O PLS tem como proposta garantir o acesso à moradia para pessoas com alta vulnerabilidade socioeconômica, tendo como objetivo:

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas (Resolução Nº23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo, 2002).

De acordo com Lima (2020), Kohara ressalta que houve resistência inicial ao programa por ser uma locação, não um arrendamento, uma vez que possuir uma casa própria é um sonho enraizado na cultura brasileira.

É um programa que tem como **gestores/promotores** (B.01) a Prefeitura de São Paulo, que “oferta unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel para o atendimento prioritário e da população de baixa renda” (São Paulo, 2018). Os agentes que intervêm no PLS são os seguintes: a Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB/HABI) como Órgão Gestor; a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) como Órgão Operador e os locatários de imóveis do PLS como beneficiários. O financiamento é em **parceria** (B.02) através do Fundo Municipal de Habitação ou de fontes externas (nacionais ou internacionais).

O PLS visa viabilizar moradia adequada para beneficiários cuja **renda familiar mensal** (B.05) seja de até três salários mínimos. O programa atende aos **beneficiários** (B.03) do Fundo Municipal de Habitação, prioritariamente: pessoas acima de 60 anos, pessoas em situação de rua, pessoas com deficiência ou moradores em áreas de risco e de insalubridade (Resolução CFMH nº23, 2002). Ainda conforme a Resolução, observa-se que:

- Excepcionalmente, famílias cuja renda seja superior a 3 (três) salários mínimos, poderão ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 1 (um) salário mínimo.
- Somente farão parte da demanda para locação social de imóveis, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel;
- Fica vedado o atendimento habitacional às pessoas anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social (Resolução Nº23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo, 2002).

O **financiamento** (B.06) é feito através de uma retribuição mensal através de um valor fixo, onde a capacidade de endividamento varia segundo a renda familiar dos beneficiários (Tabela 10), sendo: renda familiar até dois salários mínimos corresponderá a 10%, renda familiar acima de dois salários mínimos até três salários mínimos corresponderá de 10% a 12% e famílias com renda familiar acima de três salários mínimos a capacidade de endividamento varia de 13% a 15%.

Tabela 10 – Comprometimento de Renda Familiar

Faixa de Renda Familiar (em salários mínimos)	Composição Familiar (membros)	Capacidade de endividamento
Até 2 SM	TODAS	10%
Acima de 2 SM a 3 SM	1-4	12%
	5-7	11%
	8 ou mais	10%
Acima de 3 SM	3-4	15%
	5-7	14%
	8 ou mais	13%

Fonte: Resolução CFMH nº 23 (2022). Organizado pela autora (2023)

De acordo com a Resolução nº23/2002, o valor do aluguel social é calculado a partir do valor referência que considera a recuperação mensal do investimento, a taxa de

administração e a taxa do fundo de manutenção. O valor do aluguel é 10% do valor de referência e o subsídio corresponde a 90% do valor de referência.

A **segurança de posse** (B.04) o beneficiário não é proprietário do imóvel, é locatário. Os beneficiários deste programa assumem diversas responsabilidades conforme estipulado no contrato, com observância rigorosa das condições de uso do imóvel para sua finalidade específica. Essas obrigações incluem o uso exclusivamente residencial do imóvel, pagamento pontual do aluguel e de todos os encargos de locação, além da devolução do imóvel em seu estado original. É fundamental que os beneficiários estejam dispostos a realizar imediatamente os reparos necessários em caso de danos causados por seus moradores e não efetuem nenhuma modificação no imóvel, tanto internas quanto externas, sem o consentimento prévio e por escrito da COHAB.

Também é importante que eles cumpram integralmente as regras da “Convenção de Condomínio” e os “Regulamentos Internos” dos edifícios, bem como solicitem a reavaliação socioeconômica à SEHAB/HABI em caso de mudanças em sua situação financeira, que podem afetar o subsídio ao qual têm direito. Estas medidas visam a manter a utilização adequada dos imóveis e promover a sustentabilidade e a eficácia do PLS.

A COHAB-SP desempenha um papel fundamental na produção das unidades habitacionais destinadas ao PLS, buscando alcançar uma **flexibilidade** (B.10) tanto na construção de novas edificações quanto na aquisição e reforma de imóveis já existentes. Ao produzir ou reformar essas edificações para o programa, a prioridade é assegurar, sempre que possível, que cada unidade habitacional seja equipada com medidores individualizados para o consumo de água, energia elétrica e gás. Além disso, são considerados espaços coletivos para atividades de convivência, promovendo um ambiente propício à interação entre os moradores.

Para determinar as áreas onde foram produzidas novas unidades ou selecionados imóveis para o programa, são adotados alguns critérios específicos. Estes incluem a maximização da utilização de investimentos já realizados, a minimização do investimento por família ou pessoa beneficiada e a priorização de locais com amplas opções de acesso ao transporte coletivo e concentração de empregos. Esses critérios visam otimizar a eficiência dos recursos e garantir que as unidades do PLS estejam estrategicamente localizadas, beneficiando ao máximo as famílias e pessoas que vão morar nessas habitações, de acordo com a Resolução CFMH nº23 de 2002.

No Edital do PLS não consta os **tipos de habitação** (B.07) nem as áreas construídas, no entanto, os conjuntos habitacionais já implantados pelo PLS constam tipos de habitação que variam desde apartamentos conjugados até apartamentos de um dormitório ou apartamento de dois dormitórios. Os empreendimentos devem ser eficientes em termos de uso de

recursos. É importante considerar o número de moradores em relação ao tamanho das unidades para garantir boas condições de moradia antes da entrega.

Em relação à **acessibilidade** (B.14), o edital do programa atende a vulnerabilidade social, mas não há uma regulamentação destinada à adequação às necessidades especiais como apartamentos acessíveis localizado no térreo.

Em relação à **adequação cultural** (B.16) o Edital do PLS não contempla as necessidades da composição familiar e padrões culturais dos grupos sociais. O Edital não tem direcionamentos também sobre **habitabilidade** (B.08), **diretrizes projetuais** (B.09), **conforto ambiental** (B.11), **funcionalidade** (B.12), **estética** (B.13) e **sustentabilidade** (B.15).

Segundo a COHAB (2010) o PLS possui sete empreendimentos em São Paulo, sendo eles:

- O Parque do Gato, inaugurado em 2004. Localizado na rua Tropical, número 100, próximo à Marginal do rio Tietê. Consiste em 486 unidades habitacionais destinadas às famílias da Favela do Gato.
- O Olarias, também foi inaugurado em 2004. Localizado na rua Araguaia, 207, no Canindé e possui 137 unidades habitacionais.
- A Vila dos Idosos é voltada para pessoas com mais de 60 anos, foi inaugurada em 2007 na Avenida Carlos de Campos, 840, no Pari, com 145 unidades habitacionais.
- O Senador Feijó, abriga 45 famílias da Unificação das Lutas de Cortiços, foi inaugurado em 2009 na rua Senador Feijó, 126, no bairro da Sé, objeto de estudo da presente pesquisa.
- O Asdrúbal do Nascimento, está localizado na rua Asdrúbal do Nascimento, número 261, Bela Vista. O edifício foi inaugurado em 2009, oferece 40 unidades habitacionais para pessoas do movimento de moradia.
- O Palacete dos Artistas, possui 50 unidades habitacionais. Foi inaugurado em 2014 na Avenida São João, número 605, no Centro, visando acomodar artistas idosos.
- O Asdrúbal do Nascimento II, também conhecido como Edifício Mário de Andrade, localizado na rua Rocha, número 278, no Bela Vista. Foi inaugurado em 2019, oferecendo 34 unidades habitacionais para pessoas em situação de rua, sendo este empreendimento um pioneiro para habitações com esses beneficiários, tendo como objetivo além de oferecer moradia adequada, oferecer mais autonomia para eles.

Desses, três deles localizados no centro histórico e outros quatro na ambiência do centro histórico (área central), dotados de equipamentos públicos comunitários, além da infraestrutura urbana e de saneamento.

4. TEXTO: AVALIAÇÃO FÍSICA E PERCEPÇÃO DOS MORADORES DO EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

Este capítulo oferece uma análise aprofundada e uma discussão dos resultados do texto por meio do estudo de caso, Edifício Senador Feijó. Esse estudo de caso é fundamental para avaliar as dimensões da construção e a percepção dos moradores.

Através da aplicação de critérios e diretrizes direcionados a avaliar a qualidade da HIS do PLS, possibilita a identificação tanto dos pontos fortes e negativos do programa, relacionados através da percepção dos moradores.

4.1. Avaliação física do Edifício Senador Feijó

O edifício Senador Feijó está localizado na rua Senador Feijó, número 126, em uma quadra delimitada pelas vias Senador Feijó, Quintino Bocaiuva e Largo São Francisco, do Distrito da Sé, centro histórico de São Paulo e oferece um acesso fácil à Praça da Sé, estando também conectada à Avenida Brigadeiro Luís Antônio e ao Viaduto Dona Paulina (Figura 22). Nessa área específica, os moradores têm à disposição uma ampla gama de serviços de transporte público, facilitando a locomoção pela cidade. Além disso, a proximidade com as instalações do Ministério Público do Estado de São Paulo e com estabelecimentos comerciais locais adiciona conveniência à vida dos moradores, proporcionando acesso a uma variedade de serviços no entorno imediato.

Figura 22 - Mapa da Volumetria do Edifício Senador Feijó em relação ao entorno



Fonte: Adaptado pela autora (2023), base Guia Mapa (2023).

A Figura 23 oferece uma visão detalhada das características arquitetônicas que envolvem o Edifício Senador Feijó. Nessa área, é possível observar a predominância do conceito de uso misto das edificações, onde o comércio ocupa geralmente o térreo, enquanto a moradia se estende pelos pavimentos superiores. É notável também a presença significativa de grafites

e pichações nas fachadas dos edifícios nesta localidade. Essa manifestação artística urbana, faz parte da paisagem e da identidade cultural dessa região.

Figura 23 – Edificação da rua Senador Feijó



Fonte: Leite (2023)

O Edifício Senador Feijó, originalmente construído em 1929 em um terreno de 476 m², ocupa uma área total de 2.280,00 m². Inicialmente, o edifício era composto por 20 apartamentos residenciais, posteriormente, em 1935, foi adequado para abrigar um hotel. Em 2001, seguindo a recomendação do Grupo Técnico de Avaliação de Imóveis (GTAI), o edifício passou por uma avaliação para verificar a viabilidade de seu aproveitamento para HIS (GTAI, 2001).

O edifício Senador Feijó foi tombado como patrimônio histórico pela Resolução n.º 11/2002 do CONPRESP, na área conhecida como “centro velho” de São Paulo, onde o valor histórico, social e urbanístico é significativo. Considerando também o valor histórico-arquitetônico, ambiental e afetivo de diversos imóveis na região, foi iniciado o processo de tombamento dessa área, incluindo edifícios, praças, parques, obras de arte em espaços públicos e viadutos.

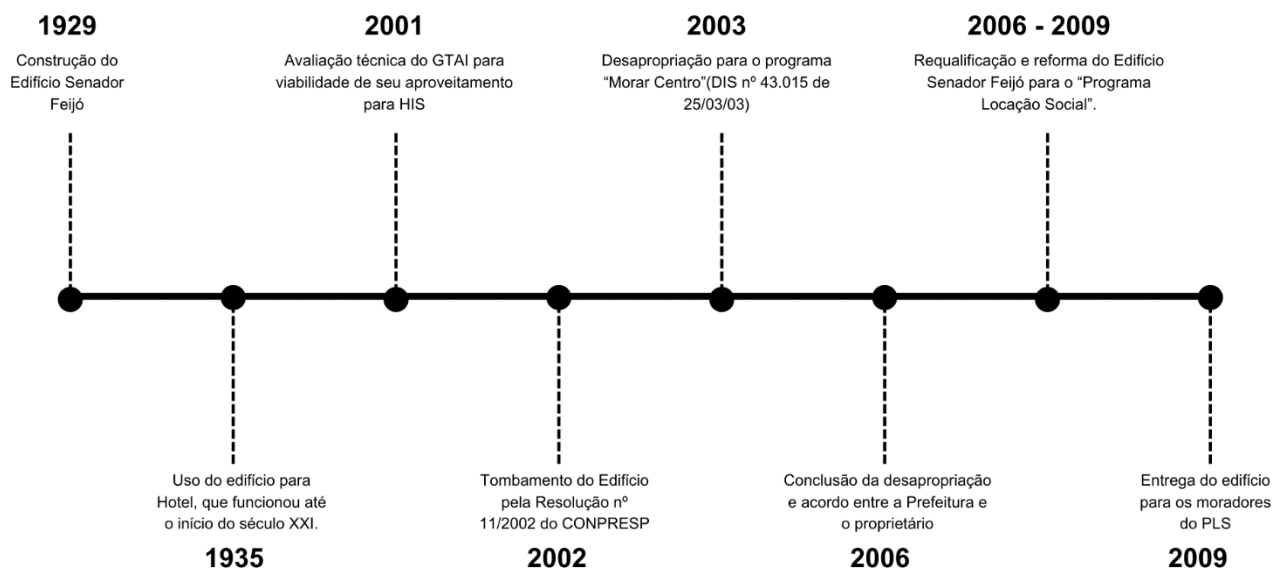
O edifício foi tombado ao nível de proteção 3 (NP3), que corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando a preservação de suas características externas, ou seja, protegendo e preservando sua fachada.

A desapropriação do edifício ocorreu através de recursos do programa “Morar no Centro”, em 2003, em uma negociação entre a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e o proprietário do imóvel, com finalidade para utilização no PLS, demonstrando um compromisso em fornecer moradia acessível para a comunidade local. O processo de desapropriação ocorreu em 2003, quando o imóvel foi declarado de Utilidade Pública (DIS) sob o número 43.015, emitido em 25 de março de 2003 (Silva, 2007).

Entre 2006 e 2009, o edifício foi submetido a um processo de requalificação sob a supervisão da COHAB. O projeto de requalificação, que abriga 45 apartamentos para HIS foi elaborado pelo escritório de arquitetura Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados. O investimento total estimado para essa reforma foi de R\$ 10.086.041,00 (Alberes; Ferreira,

2021). A partir das informações citadas acima foi feito um infográfico da linha temporal do Edifício Senador Feijó (Figura 24).

Figura 24 – Infográfico da linha do Edifício Senador Feijó



Fonte: Adaptado pela autora (2024)

O Edifício Senador Feijó é composto pelo térreo, cinco pavimentos e um subsolo. No térreo, abriga um hall de entrada com acesso às escadas e dois elevadores, além de uma área de uso comum, proporcionando comodidade e acessibilidade aos moradores e visitantes (Figura 25).

Figura 25 – Fachada do Edifício Senador Feijó

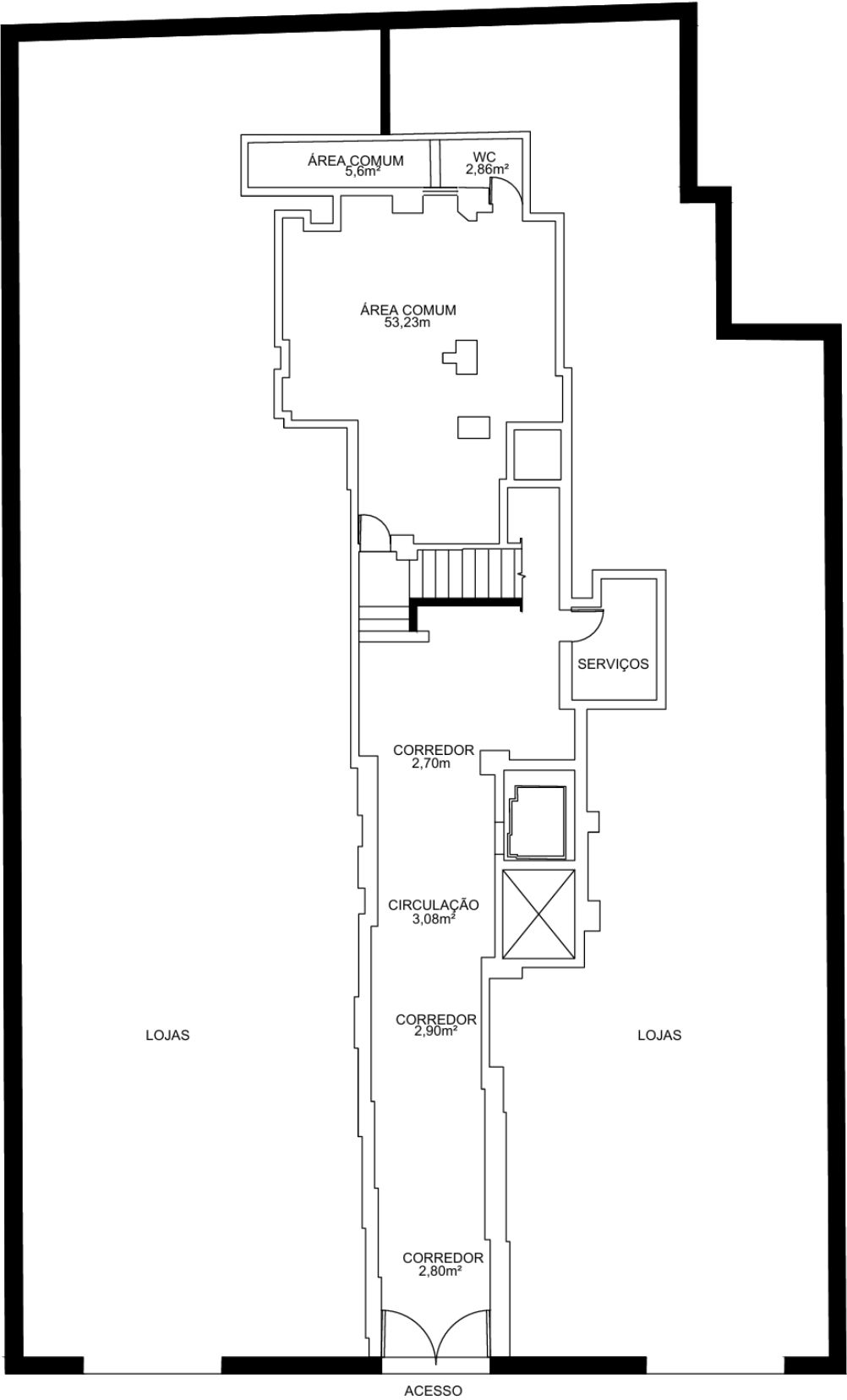


Fonte: Leite (2023)

O edifício abriga 45 unidades de habitação sendo 30 apartamentos com um dormitório e 15 apartamentos conjugados e dessas 10 unidades são destinadas a pessoas com deficiência

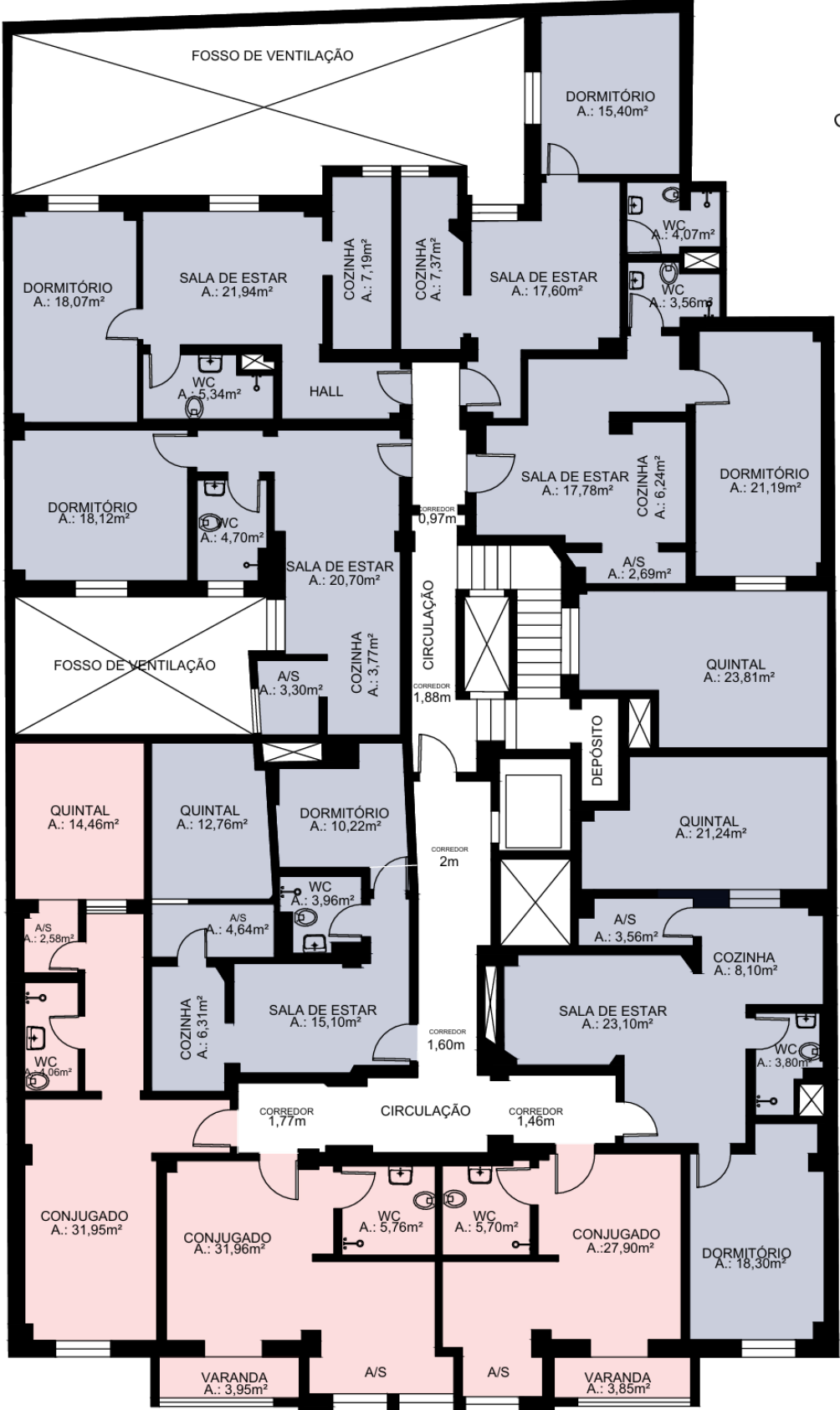
(PCDs). Os apartamentos com quintal encontram-se no 1º pavimento (Figura 26), enquanto os demais estão localizados do 2º ao 5º pavimento (Figura 27). O apartamento com 01 dormitório é composto por sala, cozinha, dormitório e banheiro, mas algumas unidades também possuem áreas de serviço e/ou quintal. O apartamento conjugado compreende sala-copa-cozinha-dormitório e um banheiro, alguns apartamentos possui área de serviço independente.

Figura 26 - Planta atual do térreo e do 1º pavimento do Edifício Senador Feijó



1 PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TERREO
ESCALA ----- 1:100

● APARTAMENTO 01 DORMITÓRIO
● APARTAMENTO CONJUGADO



1 PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO
ESCALA ----- 1:100

● APARTAMENTO 01 DORMITÓRIO
● APARTAMENTO CONJUGADO

Fonte: arquivo do GTAI / PMSP (2004), organizado pela autora (2024)

Figura 27 - Planta atual do 2º ao 5º pavimento do Edifício Senador Feijó



Fonte: arquivo do GTAI / PMSP (2004), organizado pela autora (2024)

O estudo de análise da construção do Edifício Senador Feijó foi realizado de acordo com os parâmetros referenciados anteriormente em métodos.

Disponibilidade de serviços e infraestrutura (C.01)

Quadro 12 – Elementos de Serviços e Infraestrutura do Edifício Senador Feijó

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: Organizado pela autora (2023).

O Edifício Senador Feijó se destaca pela prestação de serviços e infraestrutura, tanto nos apartamentos individuais quanto nas áreas comuns. Em relação aos apartamentos, todos eles contam com fornecimento de água potável, garantindo uma fonte confiável para atender às necessidades diárias dos moradores. Além disso, cada apartamento inclui uma cozinha equipada com pia de cozinha, cuba e torneira, tornando a preparação de alimentos funcional e conveniente.

Em todos os apartamentos os banheiros foram entregues com os elementos básicos, como lavatório, chuveiro e bacia sanitária, assegurando o conforto e a higiene dos moradores. O edifício está devidamente conectado à rede elétrica, permitindo que os moradores realizem suas atividades diárias com facilidade e conforto. Além disso, a iluminação nos espaços foi planejada para otimizar o uso da luz natural sempre que possível, reduzindo o consumo de energia e proporcionando ambientes mais agradáveis.

Os apartamentos oferecem espaços dedicados ao armazenamento de alimentos, promovendo a organização e praticidade no dia a dia. A presença de uma rede de gás distribuída individualmente garante segurança e comodidade aos moradores. O edifício também contempla áreas privadas e compartilhadas para a coleta e disposição adequada de resíduos, contribuindo para a manutenção da limpeza e da ordem.

A análise realizada conclui que todos os critérios de serviços e infraestrutura estabelecidos para o Edifício Senador Feijó foram integralmente atendidos, reforçando a qualidade dos serviços analisados nas dimensões urbanas (A.05) da edificação, que apresentou uma excelente oferta dos equipamentos públicos comunitários, comércio e serviços locais, além das instalações urbanas. Isso reforça que esses critérios representam o mínimo necessário para proporcionar uma moradia adequada e deveriam ser considerados nos editais dos programas habitacionais, o que não é realizado no caso do PLS, onde não há no edital as diretrizes projetuais (B.09).

Tipo de habitação (C.02)

O Edifício Senador Feijó, abriga 45 unidades habitacionais, sendo 30 unidades com 01 dormitório e 15 conjugadas, dentro dessa divisão há subdivisões de tipos de apartamentos, devido a áreas e cômodos diferentes. Sendo assim, a análise do tipo de habitação foi realizada através dessa subdivisão, que possui seis tipos de apartamentos com configurações de cômodos diferentes, nomeadas como **Tipo A**, **Tipo B**, **Tipo C**, **Tipo D**, **Tipo E** e o **Tipo F** (Figura 28).

Tipo A: são dez apartamentos, distribuídos dois apartamentos por pavimento, sendo o tipo A1 e A2. Esses apartamentos com área que variam entre 44,44m² e 52,54m², incluem sala, cozinha, dormitório e banheiro.

Tipo B: são dezessete apartamentos, sendo um apartamento no primeiro pavimento (Tipo B1) e dezesseis apartamentos, distribuídos quatro por pavimento (Tipo B1, B2, B3 e B4). Esses apartamentos são compostos por sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço, com uma área total que varia de 40,23m² a 56,86m².

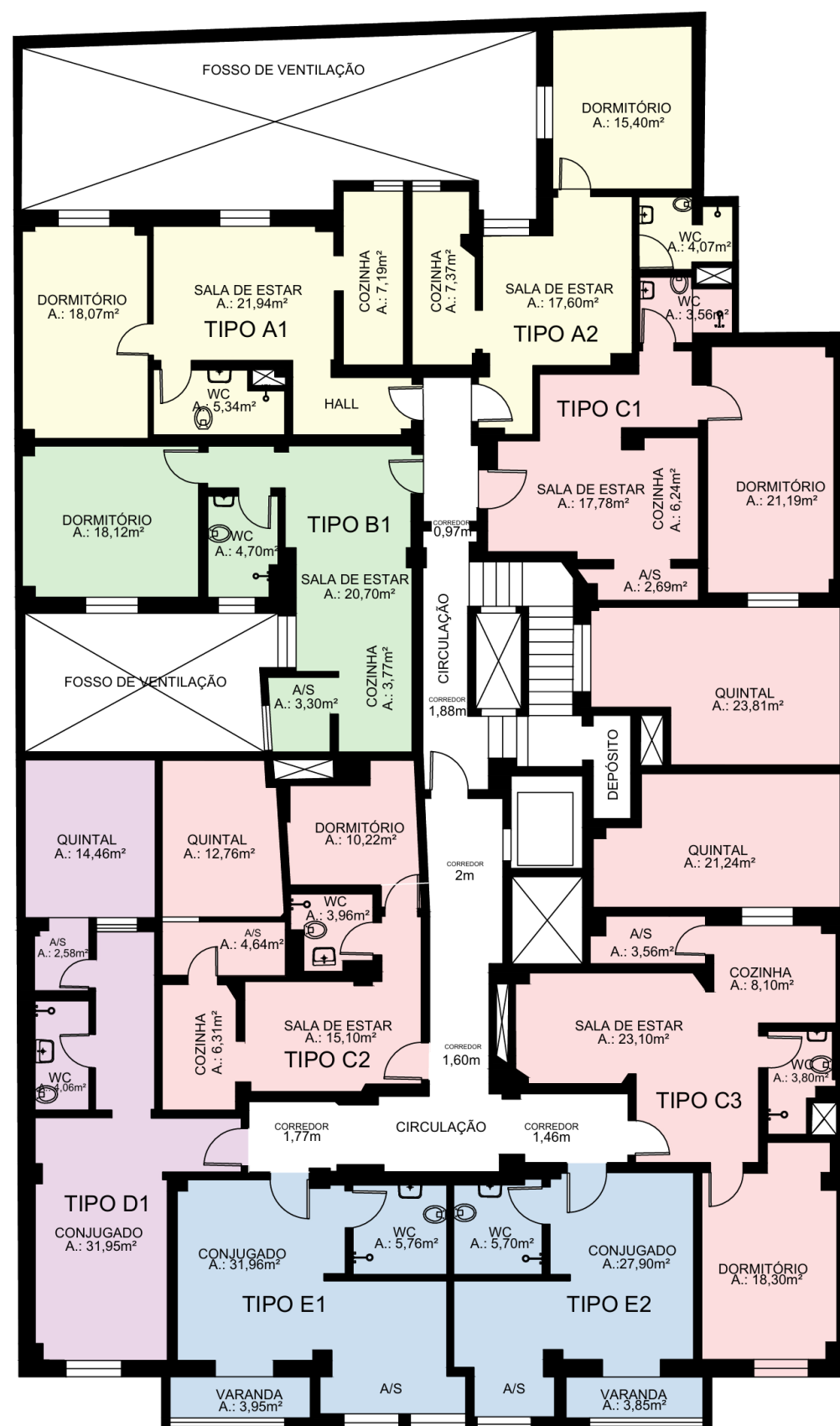
Tipo C: São três apartamentos localizados no primeiro pavimento, do tipo C1, C2 e C3, compostos por sala, cozinha, dormitório, banheiro, área de serviço e quintal, com área total de 52,99 m² a 78,20m².

Tipo D: um apartamento localizado no primeiro pavimento, o D1, composto por uma área conjugada (sala-dormitório-cozinha), banheiro, área de serviço e quintal, com uma área de 53,05m².

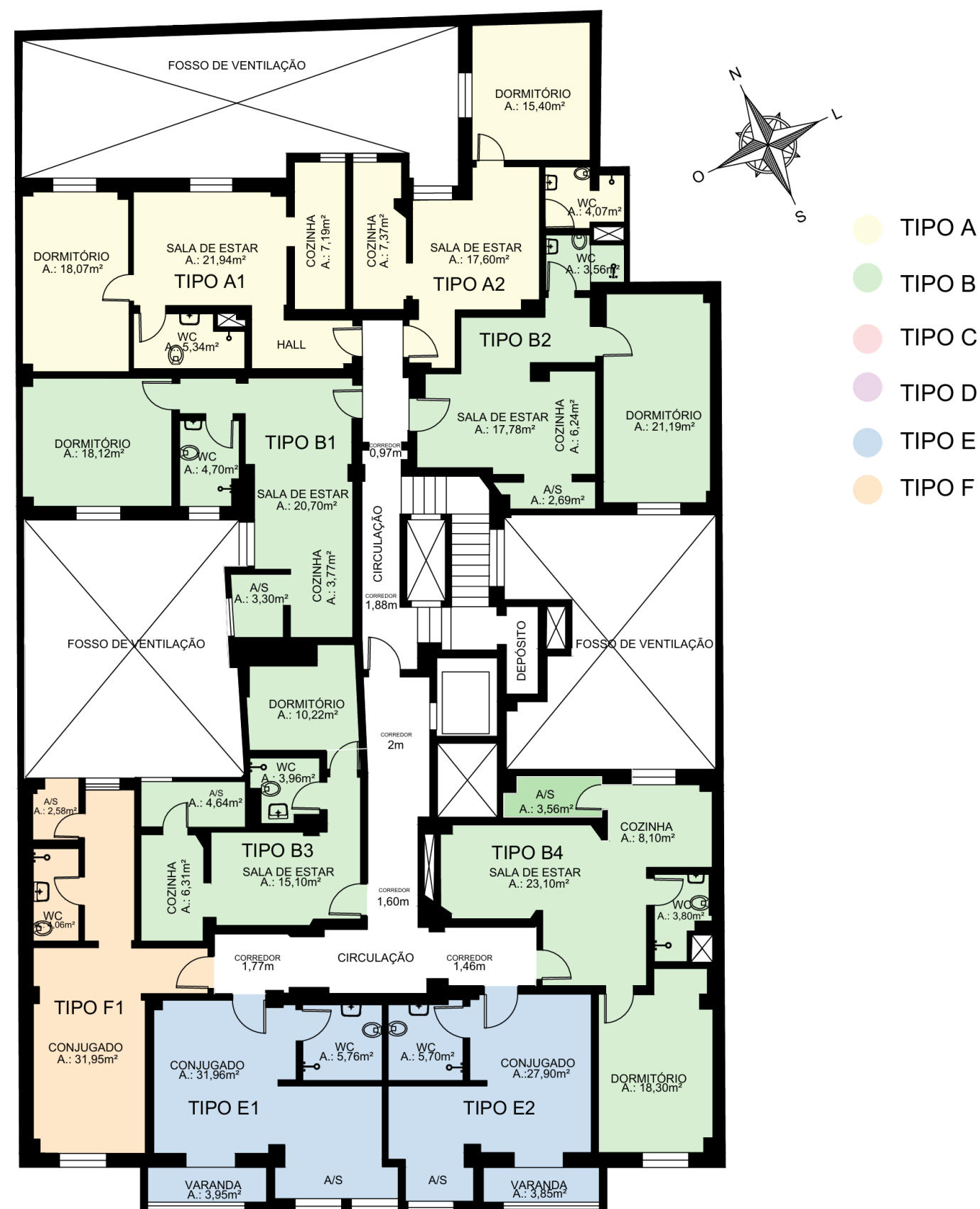
Tipo E: dez apartamentos conjugados, do Tipo E1 e E2, distribuídos dois apartamentos por pavimento. Esse tipo de apartamento é composto por uma área conjugada (sala-dormitório-cozinha), banheiro e varanda, com área de 41,67m² e 37,45m².

Tipo F: quatro apartamentos conjugado, sendo um por pavimento, do Tipo F1, com exceção do primeiro pavimento. Esse tipo de apartamento é composto por uma área conjugada (sala-dormitório-cozinha), banheiro e área de serviço, com uma área de 38,59m².

Figura 28 - Setorização dos tipos de apartamentos do Edifício Senador Feijó



4 TIPOS DE APARTAMENTO - PAVIMENTO TERREO
ESCALA ----- 1:100



5 TIPOS DE APARTAMENTO - 2º AO 5º PAVIMENTO
ESCALA ----- 1:100

Fonte: arquivo do GTAI / PMSP (2004). Adaptado pela autora (2023)

Após uma análise de acordo com os critérios estabelecidos por Boueri (2004), as áreas reais de cada tipo e cômodo foram categorizadas por meio de cores, onde: bom (verde escuro) são áreas que atendem plenamente aos critérios estabelecidos e oferecem um desempenho excelente; satisfatório (verde claro) são áreas que estão dentro dos padrões aceitáveis; regular (amarelo) onde alguns parâmetros não atendem aos critérios; e precário (vermelho) onde os critérios não são atendidos e precisam de melhorias significativas para alcançar um desempenho adequado (Tabela 11).

Tabela 11 - Área por tipo de apartamento e cômodos do edifício Senador Feijó

TIPO A				
CÔMODO	A1		A2	
	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)
Sala	21,94		17,60	
Cozinha	7,19		7,37	
Dormitório	18,07		15,40	
Banheiro	5,34		4,07	
TIPO B				
CÔMODO	B1		B2	
	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)
Sala	20,70		17,78	
Cozinha	3,77		6,24	
Dormitório	18,12		21,19	
Banheiro	4,70		3,56	
Área de serviço	3,30		2,69	
CÔMODO	B3		B4	
	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)
Sala	15,10		23,10	
Cozinha	6,31		8,10	
Dormitório	10,22		18,30	
Banheiro	3,96		3,80	
Área de serviço	4,64		3,56	
C				
CÔMODO	C1		C2	
	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)
Sala	17,78		15,10	
Cozinha	6,24		6,31	
Dormitório	21,19		10,22	
Banheiro	3,56		3,96	
Área de serviço	2,69		4,64	
Quintal	23,81	-	12,76	-
CÔMODO	C3			
	Área real por cômodo		Valor Boueri (2004)	
Sala	23,10			
Cozinha	8,10			
Dormitório	18,30			
Banheiro	3,80			
Área de serviço	3,56			
Quintal	21,24		-	
D				
CÔMODO	D1			
	Área real por cômodo		Valor Boueri (2004)	
Sala-cozinha-dormitório	31,95			
Banheiro	4,06			
Área de serviço	2,58			
Quintal	14,46		-	
E				
CÔMODO	E1		E2	Valor Boueri (2004)
	Área real por cômodo	Valor Boueri (2004)	Área real por cômodo	
Sala-cozinha-	31.96		27.90	

dormitório				
Banheiro	5,76		5,70	
Varanda	3,95	-	3,85	-
F				
COMODO	F1			
	Área real por cômodo		Valor Boueri (2004)	
Sala-cozinha-dormitório	31,95			
Banheiro	4,06			
Área de serviço	2,58			

LEGENDA: BOM ■ SATISFATÓRIO ■ REGULAR ■ PRECÁRIO ■

Fonte: Valores das áreas dos apartamentos e área dos cômodos Boueri (2004). Organizado pela autora (2024)

Nos tipos de apartamento A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2 e C3 a análise revelou que a sala é o cômodo com a melhor área em todos os tipos de apartamentos em que faz parte, sendo sua área classificada como boa em 100% dos casos. O segundo maior nível de aprovação é o do cômodo do dormitório, que teve 78% considerado bom e 22% considerado regular. O cômodo da cozinha teve seu tamanho considerado regular em 67% dos apartamentos, 22% satisfatório e 11% considerado precário.

O cômodo da área de serviço presente nos tipos de apartamentos B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1 e F1 foi considerado 100% precário, sendo então o pior cômodo na avaliação da área. Nos tipos de apartamento D1, E1, E2 e F1, o cômodo conjugado (sala-cozinha-dormitório) foi avaliado como satisfatório em 75% dos casos, enquanto em 25% foi considerado regular em termos de área. Quanto ao banheiro, presente em todos os tipos de apartamento, observou-se que em 77% dos casos foi classificado como precário, em 15% como regular e em 8% como bom.

Em uma análise geral, 35% dos cômodos foram avaliados como “precários”, 30% foram avaliados como “bons”, e 24% como “regulares” e 11% como “satisfatório”. Na análise por tipos de apartamento, os tipos A1 e E1 foram os que tiveram o melhor resultado, sendo considerado 100% bom ou regular, não tendo nenhum resultado negativo.

Os tipos de apartamento apresentam um potencial para adaptações e melhorias, ainda que limitadas pela estrutura de alvenaria. Uma abordagem eficaz para aprimorar esse parâmetro seria a inclusão de diretrizes específicas para tipos de habitação (B.07) no edital PLS, visando uma disposição mais otimizada das áreas e uma melhor adequação às necessidades dos moradores.

Funcionalidade e flexibilidade da habitação (C.03)

É relevante notar que em todos os apartamentos foram considerados espaços destinados a "trabalho produtivo", "trabalho reprodutivo" e "armazenamento". No entanto, é importante ressaltar que o "espaço externo privativo" não está disponível em todos os tipos, apenas nos tipos de apartamentos C1, C2, C3, D1, E1 e E2 sendo os tipos C (três apartamentos) e D

(um apartamento) com um quintal e o tipo E (dez apartamentos) com varanda, ou seja, apenas 31,11% dos apartamentos possuem área externa privativa, sendo esse o único critério da análise dos espaços que não é atendido (Quadro 13).

Quadro 13 - Análise dos espaços do Edifício Senador Feijó

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

Fonte: Organizado pela autora (2023).

Sistemas construtivos (C.04)

Após o processo de requalificação, observa-se a preservação e restauração da fachada, conforme estabelecido no nível de proteção 3, bem como das estruturas preexistentes de lajes, vigas e pilares de concreto armado. No entanto, para aumentar o número de apartamentos, foram promovidas alterações nas paredes internas, incluindo a remoção e acréscimo de algumas delas. Os critérios estabelecidos para o parâmetro de sistemas construtivos não foram plenamente atendidos (Quadro 14), pois devido ao material da construção e ao fato dos apartamentos serem uma locação, as adaptações das áreas privativas não podem ser realizadas pelos moradores, apenas pelos órgãos responsáveis do empreendimento.

Quadro 14 -Análise dos sistemas construtivos do edifício Senador Feijó

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	75%	25%

Fonte: Organizado pela autora (2023)

Acabamentos (C.05)

É interessante notar que o Edifício Senador Feijó passou por mudanças em sua estética e acabamentos durante o processo de reabilitação (Quadro 15). As paredes externas, por exemplo, inicialmente e após sua reabilitação estavam pintadas de amarelo, mas em 2017 foram pintadas de branco. Além disso, as esquadrias foram mantidas em seu formato original, apresentando janelas do tipo camarão na cor branca, com abertura em folhas que possibilitam a ventilação e entrada de luz natural. Essa preservação das características originais pode ser um aspecto importante para manter a identidade arquitetônica do edifício.

Quadro 15 - Análise dos acabamentos do edifício Senador Feijó.

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: Organizado pela autora (2023)

A área externa do pavimento térreo também foi tratada com revestimento de pedra, além disso nos apartamentos localizados na fachada frontal a um parapeito metálico, sendo esses elementos que contribuem para a estética do edifício.

Conforto ambiental (C.06)

Quadro 16 – Insolação ideal por cômodo do Edifício Senador Feijó

TIPO A				
CÔMODO	A1		A2	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala	N		N	
Cozinha	NO		NE	
Dormitório	N		NE	
Banheiro	N/A		N/A	
TIPO B				
CÔMODO	B1		B2	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala	N		N/A	
Cozinha	SO		N/A	
Dormitório	NO		E	
Banheiro	NO		N/A	
Área de serviço	S		S	
CÔMODO	B3		B4	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala	N/A		N/A	
Cozinha	N/A		N/A	
Dormitório	E		NO	
Banheiro	N/A		SO	
Área de serviço	S		SO	
C				
CÔMODO	C1		C2	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala	N/A		N/A	
Cozinha	N/A		N/A	
Dormitório	E		E	
Banheiro	N/A		N/A	
Área de serviço	S		S	
Quintal	-	-	-	-
CÔMODO	C3		C4	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala	N/A		N/A	
Cozinha	N/A		N/A	
Dormitório	N		N/A	
Banheiro	SO		N/A	
Área de serviço	SO		N/A	
Quintal	-	-	-	-
D				
CÔMODO	D1		D2	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala-cozinha-dormitório	S-SE		N/A	

Banheiro	N/A			
Área de serviço	N/A			
Quintal	-		-	
E				
CÔMODO	E1		E2	
	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)	Orientação real da janela	Valor Salcedo (2023)
Sala-cozinha-dormitório	S		S - SE	
Banheiro	N/A		N/A	
Varanda	-	-	-	-
F				
COMODO	F1			
	Orientação real da janela		Valor Salcedo (2023)	
Sala-cozinha-dormitório	S-SE			
Banheiro	N/A			
Área de serviço	N/A			

LEGENDA: ÓTIMO ■ RUIM ■ PÉSSIMO ■
 Fonte: Salcedo (2023). Organizado pela autora (2024)

A partir da análise realizada (Quadro 16), podemos observar que os diferentes tipos de apartamentos no edifício Senador Feijó apresentaram variações significativas na qualidade do conforto ambiental dos seus cômodos. Nos tipos de apartamento A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2 e C3, o cômodo da cozinha foram avaliados como 78% péssimos, 22% como ruins e 11% como ótimo, sendo este cômodo o com a pior avaliação de isolamento ideal desses tipos de apartamento. O cômodo da sala foi considerado 67% como péssimo e 33% como ótimo. Por outro lado, o dormitório foi avaliado positivamente, possuindo a melhor disposição de janelas, com 78% dos resultados como ótimos e 22% como ruim.

A área de serviço, presente em diferentes tipos de apartamentos (B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1 e F1) foi avaliada predominantemente como ótima em 78% dos casos, enquanto 22% foram considerados péssimos.

Nos tipos de apartamento D1, E1, E2 e F1, o cômodo conjugado (sala-cozinha-dormitório) foi avaliado como 100% ruim, devido à orientação incorreta das janelas. Quanto aos banheiros, presentes em todos os tipos de apartamento, 77% foram classificados como péssimos, 15% como ótimos e 8% como ruins.

Podemos observar que o apartamento Tipo B1, foi o único tipo que não possui em sua avaliação cômodos considerados com abertura para iluminação “péssima”, sendo então o melhor resultado para iluminação natural. Os tipos de apartamento B2, B3, C1 e C2, foram os que tiveram os piores resultados, com a maioria dos cômodos não possuindo aberturas, no entanto, o tipo C1 e C2, apesar da falta de janelas, possui um quintal em cada apartamento, possibilitando uma maior abertura para auxiliar na iluminação natural.

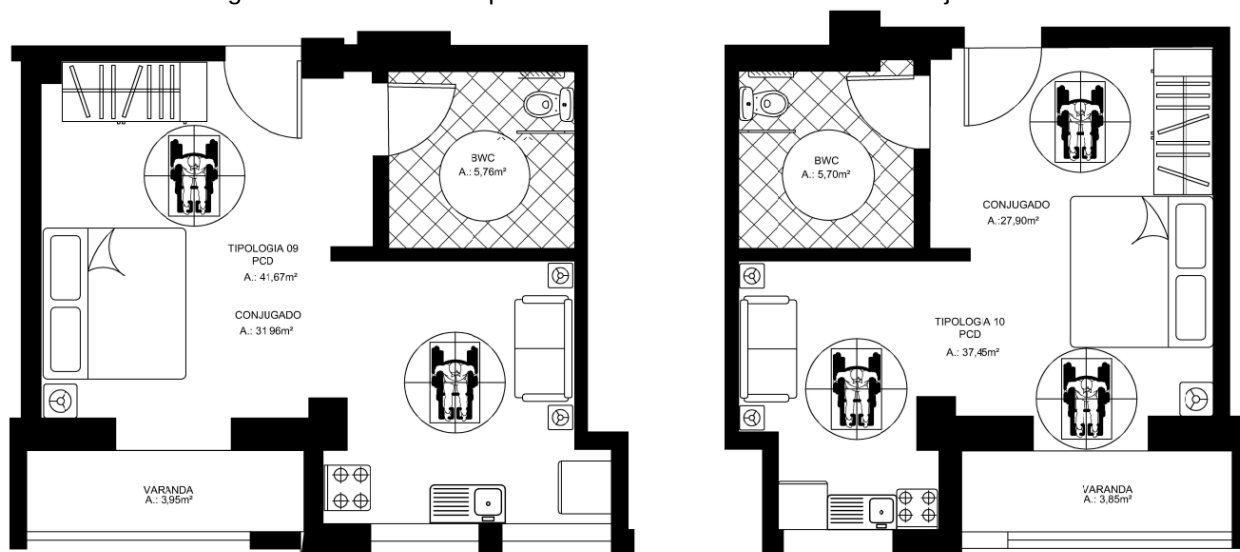
No geral, a análise revela que 45,28% dos cômodos foram considerados péssimo, 37,74% oferecem um conforto ambiental considerado ótimo, enquanto 16,98% são avaliados como de qualidade ruim. Esse resultado demonstra não haver iluminação natural suficiente, sendo

assim, durante o projeto de requalificação a iluminação artificial foi adotada como uma estratégia para proporcionar uma melhoria na iluminação dos apartamentos.

Acessibilidade (C.07)

O Edifício Senador Feijó possui um elevador para acesso aos apartamentos localizados nos cinco pavimentos. Além disso, o edifício abriga dois tipos de unidades de apartamentos, E1 e E2, para PcD, totalizando 10 apartamentos que são acessíveis (Figura 29).

Figura 29 - Planta dos tipos acessíveis do edifício Senador Feijó



Fonte: arquivo do GTAI / PMSP (2004). Adaptado pela autora (2023)

No térreo inclui uma área comum nomeado “salão de festas”, utilizada para diversos encontros dos moradores, tanto entre si como em ações promovidas pelos assistentes sociais do PLS. Para ter acesso a esse cômodo, existem duas opções: uma escada com poucos degraus ou um elevador para cadeira de rodas. Além disso nesse cômodo, encontra-se um banheiro projetado para atender as necessidades dos PCD (Figura 30).

Figura 30 – Banheiro no Salão de Festas



Fonte: Leite (2023)

Em relação às diretrizes de acessibilidade (Quadro 17), os apartamentos acessíveis atendem a 75% dos critérios estabelecidos. Isso inclui características como a presença de varanda para proporcionar vistas externas, pisos antiderrapantes e ausência de desníveis internos, portas com dimensões adequadas, amplas áreas de circulação horizontal com pelo menos 1,10 m de largura e a disponibilidade de elevadores que conectam os pavimentos.

Quadro 17 - Diretrizes para habitação com desenho universal aplicados ao Edifício Senador Feijó.

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	75%	25%

Fonte: Organizado pela autora (2023).

No entanto, 25% dos critérios não foram completamente atendidos. Essas lacunas incluem a falta de unidades acessíveis no primeiro pavimento e um acesso ao edifício com desnível, devido a uma diferença de altura na calçada. A entrada principal da edificação requer o uso de uma rampa localizada no comércio ao lado do edifício (Figura 31).

Figura 31 – Acesso ao edifício Senador Feijó



Fonte: Araujo (2024). Leite (2023)

Segurança (C.08)

O Edifício Senador Feijó implementa medidas de segurança que compreendem a instalação de um gradil e de um sistema de interfone (Quadro 18), para restringir o acesso de indivíduos não autorizados às suas instalações.

Quadro 18 - Critérios de segurança no Edifício Senador Feijó

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: Organizado pela autora (2023).

Além disso, a segurança é reforçada por meio da presença de profissionais especializados, os vigias de segurança, que ficam 24 horas no edifício, desempenhando um papel fundamental na limitação do acesso e na promoção da segurança dos moradores, garantindo que somente aqueles com permissão adequada tenham acesso ao edifício.

Figura 32 - Itens de segurança do Edifício Senador Feijó



Fonte: Leite (2023).

No interior do edifício, há extintores, bomba de incêndio, alarme de incêndio e portas corta-fogo (Figura 33), elementos essenciais para garantir a segurança dos moradores em caso de emergência, como incêndios. Essas medidas são cruciais para proporcionar um ambiente seguro e atender aos padrões de segurança residencial.

Figura 33 – Itens de segurança do Edifício Senador Feijó



Fonte: Leite (2023).

Sustentabilidade (C.09)

Quadro 19 - Indicadores de Sustentabilidade no Edifício Senador Feijó

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			66,66%	33,33%

Fonte: Organizado pela autora (2023).

Os pilares da sustentabilidade social e econômica foram totalmente atendidos, destacando um bom desempenho nesses aspectos. No entanto, é o pilar ambiental enfrenta desafios, já que apenas dois critérios foram satisfeitos. Isso ressalta a necessidade de aprimorar as práticas ambientais do edifício. Recomenda-se explorar novas estratégias para a conservação de água, otimização do uso dos espaços no edifício e aprimoramento da presença e interação com vegetação (Quadro 19), o que além de trazer melhorias para o ambiente onde o edifício está inserido, traz uma qualidade de vida melhor para seus moradores.

Adaptabilidade e flexibilidade (C.10)

Nesse aspecto, 80% dos critérios foram atendidos com sucesso, enquanto 20% não foram (Quadro 20). O edifício demonstra flexibilidade na alteração de uso dos cômodos, principalmente nos apartamentos conjugados, onde os espaços são fluidos e sem barreiras. Isso possibilita a modificação do layout, especialmente porque a maioria dos móveis não são fixos, proporcionando maior flexibilidade na disponibilidade deles. A intercomunicação entre os ambientes é eficiente, o que significa que o deslocamento e o uso das áreas comuns não afetam os demais moradores.

No entanto, o único critério que não foi totalmente atendido se refere à realização de novas intervenções sem prejudicar a iluminação natural e a ventilação, o que foi avaliado no conforto ambiental (C.06), que resultou em um desempenho ruim em alguns apartamentos, portanto em caso de intervenções futuras esse quadro atual da qualidade da iluminação e a ventilação natural deve ser considerado, para ser realizado modificações condizentes.

Quadro 20 - Análise da adaptabilidade e flexibilidade da habitação do Edifício Senador Feijó

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: Organizado pela autora (2023).

Impacto na construção (C.11)

A reabilitação do edifício Senador Feijó atende 71,4% dos critérios (Quadro 21), se destacando positivamente a elaboração de um estudo documental histórico, preservação e restauração das fachadas, acabamentos dos pisos e paredes, e acréscimos de fácil remoção. Foram realizadas novas instalações elétricas e hidráulicas, mas o elevador antigo se manteve.

O equilíbrio entre as necessidades contemporâneas e a preservação do patrimônio arquitetônico é crucial para o sucesso da intervenção. Nota-se que o imóvel está classificado como tombado na Resolução 11/2002 realizada pelo CONPRESP, ao Nível de Preservação três (NP3), implicando na obrigatoriedade de manter as características externas do edifício, que atualmente está em sua cor e elementos originais da construção. Isso demanda o respeito rigoroso pelas características arquitetônicas originais do edifício, garantindo sua harmonização com o contexto urbano circundante.

Quadro 21- Diretrizes de reabilitação do Edifício Senador Feijó

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	71,40%	28,60%

Fonte: Organizado pela autora (2023)

4.2. Percepção dos moradores do Edifício Senador Feijó

Nesta seção apresenta-se a análise percepção dos moradores do Edifício Senador Feijó sobre seu apartamento, o conjunto habitacional, o bairro e cidade. Foi divulgado um panfleto criado pela autora com informações básicas da pesquisa para que os moradores do edifício Senador Feijó tomassem conhecimento prévio da pesquisa (Apêndice B) e então ocorresse a aplicação do questionário.

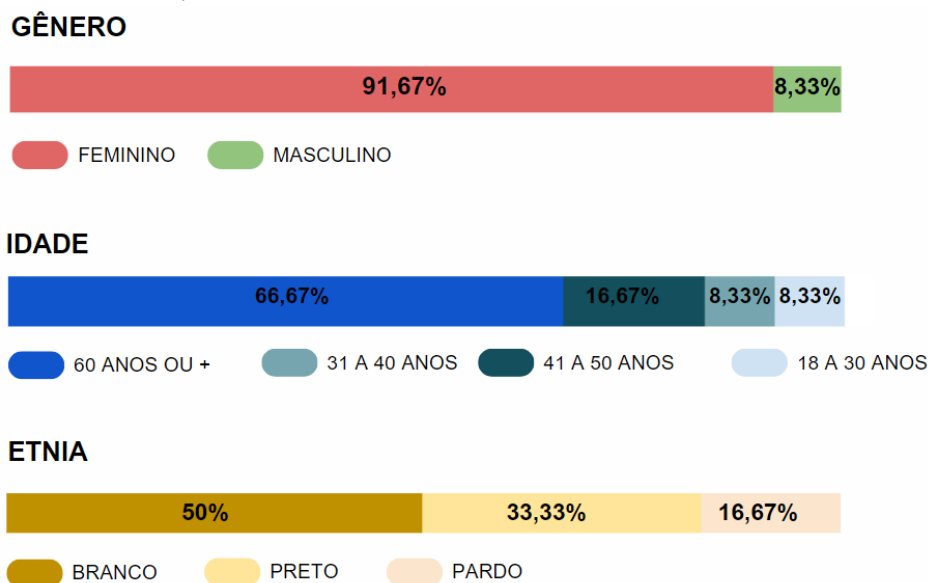
Os questionários foram aplicados em dois momentos, onde os dados foram coletados nos dias 25 de novembro e 8 de dezembro de 2023, ambos acompanhados do assistente social do PLS, Daniel Tonini. Doze moradores responderam ao questionário, representando 26,7% das 45 famílias do empreendimento.

4.2.1. Características socioeconômicas dos moradores (D.01)

A primeira dimensão a ser analisada, é a características socioeconômicas dos moradores (D.01).

Como representado na Figura 34, a maioria dos entrevistados (91,67%) são mulheres e 8,33% são homens. Em relação à idade, 66,67% responderam ter 60 anos ou mais, 16,67% tem idade entre 41 a 50 anos, 8,33% tem entre 31 e 40 anos e outros 8,33% têm idade entre 18 e 30 anos, portanto, mais da metade dos moradores são idosos. Em relação à etnia, 50% dos moradores responderam que se consideram brancos, 33,33% se consideram pretos e 16,67% se consideram pardos, sendo assim, metade dos moradores são brancos.

Figura 34 - Gênero, idade e etnia dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó



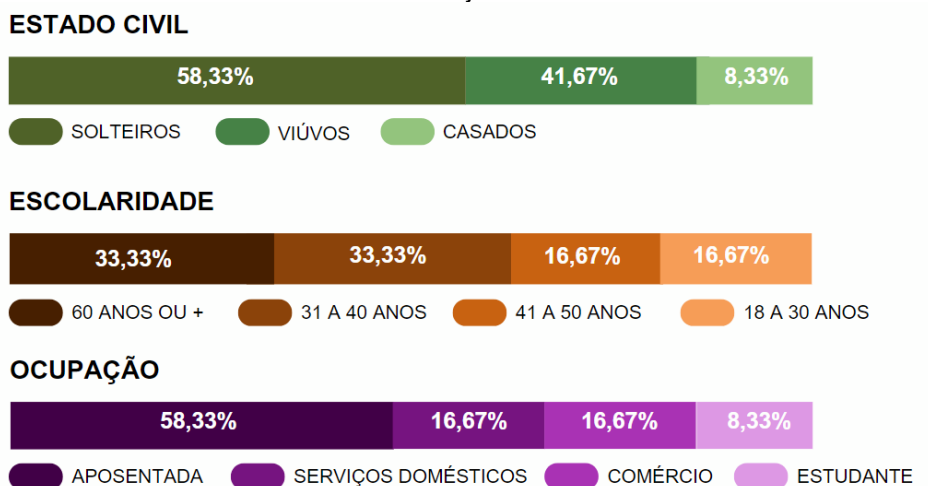
Fonte: Organizado pela autora (2023)

Em relação ao estado civil, a maioria dos moradores (58,33%) são solteiros, 41,67% são viúvos e apenas 8,33% são casados. Mas esse estado civil é em sua grande maioria devido a divórcio ou falecimento do cônjuge.

O grau de escolaridade dos moradores está caracterizado por 33,33% respondendo que possuem ensino fundamental (completo ou incompleto), outros 33,33% ensino médio (completo ou incompleto), 16,67% graduação incompleta, e outros 16,67% são analfabetos. Em relação à ocupação, a maioria (58,33%) são aposentados e dessas, duas são costureiras para complementar a renda; 16,67% trabalham com serviços domésticos em

residências particulares; e outros 16,67% trabalham com o comércio e apenas 8,33% dos entrevistados entrevistado somente estudam (Figura 35).

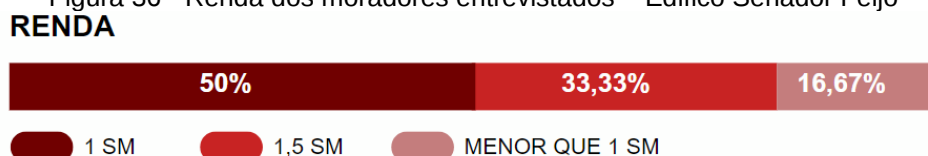
Figura 35 - Estado civil, escolaridade e ocupação dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Sobre a renda dos moradores, as respostas condizem com o salário mínimo correspondente ao ano de 2023, sendo assim, 50% responderam que tem uma renda de um salário mínimo mensal, ou seja, R\$ 1302,00, outros 33,33% possuem renda de um salário e meio mensal, ou seja, 1953,00, e 16,67% dos entrevistados possuem renda inferior a um salário mínimo (Figura 36).

Figura 36 - Renda dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó

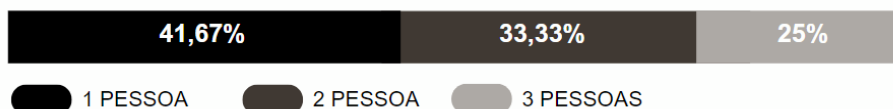


Fonte: Organizado pela autora (2023)

Quando perguntados sobre o número de pessoas na composição familiar (Figura 37), a maioria das famílias (41,67%) responderam ser composta por duas pessoas, 33,33% moram sozinhos, 25% tinham um grupo familiar de três pessoas. Portanto, a maioria dos entrevistados possui um grupo familiar composto por duas pessoas, esse fato está atrelado porque como apurado anteriormente grande parte dos entrevistados são idosos e são solteiros e/ou viúvos. Alguns entrevistados pontuaram que possuem filhos, mas que eles constituíram famílias, alguns moram na região central e outros não moram na cidade de São Paulo, quando questionados se morariam com os filhos a maioria respondeu que não, ao prezarem pela liberdade de ambos e se consideram capazes de exercer todas suas funções sem auxílio de ninguém.

Figura 37 - Composição familiar dos moradores entrevistados – Edifício Senador Feijó

NÚMERO DE PESSOAS NA SUA COMPOSIÇÃO FAMILIAR



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Quando perguntados sobre a participação em programas governamentais? a maioria (75%) afirmou não participar de qualquer programa, enquanto 25% afirmaram participar. Dentre os programas mencionados, estão: Bolsa Família e Auxílio Brasil. Em relação ao valor pago pelo Locação Social, 50% responderam que o valor é bom, 25% responderam ser ruim, 16,67% consideram satisfatório e 8,33% não souberam responder.

Quando questionados sobre a situação habitacional anterior, 50% afirmaram que moravam com a família em quarto ou cômodo alugado (cortiço), 25% moravam com a família em uma habitação individual, 16,67% moravam sozinhos em um cômodo alugado e 8,33% moravam sozinhas em habitação individual. Portanto, a maioria dos entrevistados apresentava condições habitacionais precárias anteriormente. Essa situação pode estar relacionada ao nível elevado de vulnerabilidade social das famílias beneficiadas pelo PLS, antes da disponibilização de moradias individuais.

4.2.2. Percepção dos moradores sobre suas moradias: Padrões domésticos (D.02)

Sobre a percepção dos moradores sobre suas moradias (D.03), foi analisado: i) a **composição das moradias anteriores, atuais e consideradas ideais** pelos entrevistados e ii) os **padrões domésticos** subdivididos na relação dos entrevistados sobre as atividades realizadas na moradia anterior e as atividades realizada na moradia atual, sendo atividades de **tarefas domésticas, trabalhos produtivos e descanso e lazer**.

Composição das moradias anteriores, atuais e consideradas ideais.

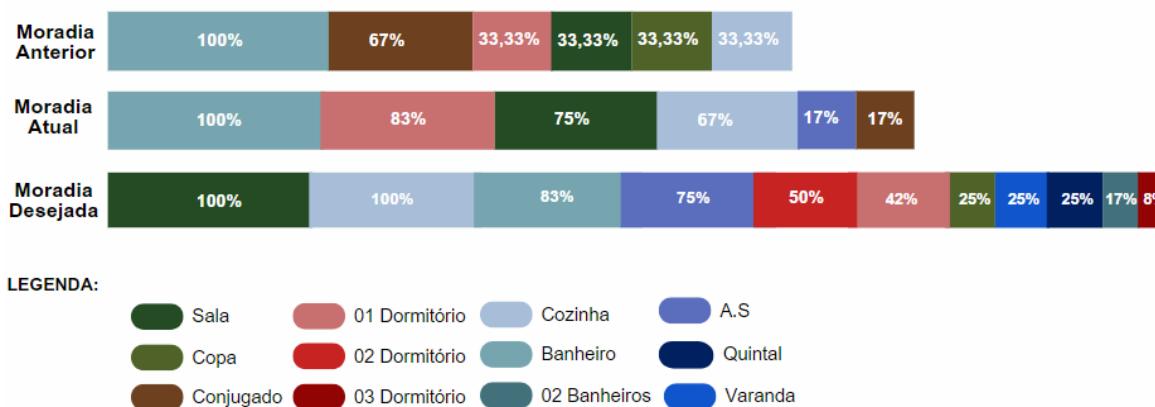
Com relação aos tipos de cômodos da moradia anterior, a maioria dos moradores (67%) moravam em um cômodo conjugado com banheiro privativo e 33% em habitação com um dormitório, sala, copa, cozinha e banheiro privativo.

Com relação aos tipos de cômodos da moradia atual, os entrevistados responderam: 100% possuem banheiro privativo, 83% um dormitório, 75% contam com sala, 67% possuem cozinha, enquanto 17% dispõem de área de serviço e outros 17% são apartamentos conjugados.

Em relação aos tipos de cômodos de uma moradia ideal, os entrevistados forneceram descrições sobre os cômodos que consideram essenciais. Desses, 100% dos participantes

desejam ter sala, 100% desejam ter cozinha, 83% desejam ter um banheiro, 75% desejam ter área de serviço, 50% dois dormitórios, 42% desejam ter um dormitório, 25% desejam ter copa, 25% desejam ter varanda, 25% desejam ter quintal, 17% desejam ter dois banheiros e 8% três dormitórios.

Figura 38 - Composição das moradias anteriores, atuais e consideradas ideais – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Com base nessas informações (Figura 38), é possível notar um consenso no desejo por uma composição de casa não conjugada. Além disso, a quantidade de dormitórios varia de acordo com a estrutura familiar, visando proporcionar conforto e privacidade aos moradores. A necessidade de uma sala é unânime, pois todos almejam um espaço exclusivo destinado à proximidade, para socializar. A cozinha também é um desejo de todos os entrevistados, o principal motivo citado por eles é porque querem ter um espaço exclusivo para o preparo de alimentos. Alguns manifestam o interesse em ter uma copa para realizar as refeições de maneira exclusiva nesse cômodo, enquanto outros preferem que as refeições ocorram diretamente na cozinha.

Uma observação interessante nas respostas é que aqueles que expressam o desejo por um quintal não mencionam a necessidade de uma área de serviço. Isso pode ser interpretado como uma resposta cultural, indicando que as pessoas veem o quintal não apenas como um espaço de lazer e descanso, mas também como uma área multifuncional, incluindo funções como a do cômodo da área de serviço.

Tarefas domésticas.

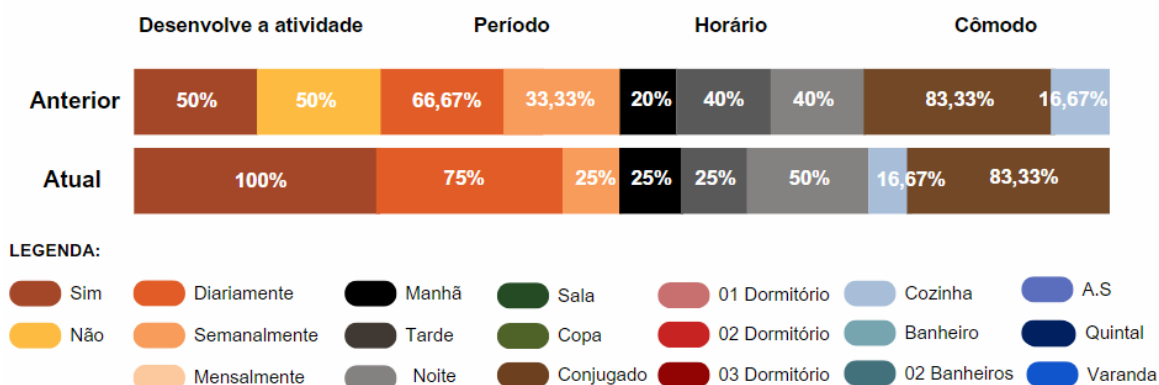
Nas tarefas domésticas foram analisadas as atividades domésticas reprodutivas, entre elas estão: i) preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça, ii) cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos, iii) pequenos reparos ou manutenção do domicílio, iv) limpeza e organização do domicílio, v) cuidar de outras pessoas ou animais

i) Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça.

Nesta pesquisa, os entrevistados indicaram que em suas moradias anteriores, 50% praticavam a atividade em questão. Desses, 83% a realizavam em uma área conjugada, enquanto 17% no cômodo da cozinha. A frequência era diária para 67% dos entrevistados e semanal para 33%. Quanto ao período do dia, 20% a realizavam pela manhã, 40% a tarde e 40% a noite.

Em suas moradias atuais, todos os participantes da entrevista (100%) afirmaram praticar essa atividade. Desses, 83% a realizam na cozinha e 17% no cômodo conjugado. Quanto a frequência, 75% a praticam diariamente, enquanto 25% a realizam semanalmente. Sobre o período do dia, 25% preferem realizar a atividade a tarde, 25% pela manhã e 50% pela noite (Figura 39).

Figura 39 - Atividade: Preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa, lavar a louça – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

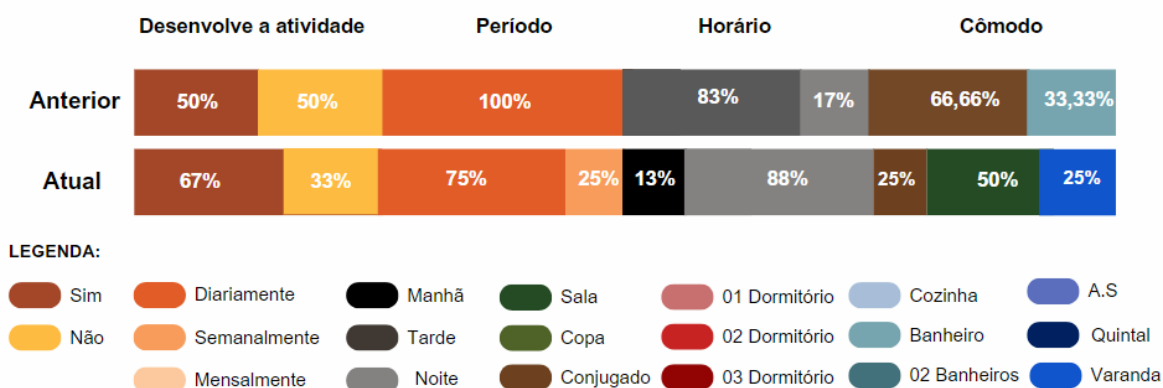
É possível observar um aumento no número de pessoas envolvidas em atividades como preparar ou servir alimentos, arrumar a mesa e lavar a louça em comparação com a residência anterior. O período de realização dessas atividades continua sendo predominantemente diário, e o horário principal permanece noturno. Em termos de distribuição dos espaços para essas atividades, houve uma mudança significativa. Anteriormente, os moradores realizavam essas tarefas em um ambiente conjugado, enquanto na moradia atual, a maioria opta por realizar essas atividades na cozinha, dado que esse ambiente está presente no tipo atual de moradia dos entrevistados. Essa alteração evidencia a influência da configuração da residência atual, com mais cômodos, se comparados com a residência anterior, que influencia na dinâmica das atividades cotidianas.

ii) Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos

Em relação à limpeza e manutenção de roupas e sapatos (Figura 40), apenas 50% dos participantes realizavam essa tarefa em sua moradia anterior. Desses, 67% realizavam essa

atividade no cômodo do conjugado e 33% no banheiro privativo, sendo que 100% realizavam a atividade semanalmente, predominantemente à tarde (83%) e à noite (17%). Nas moradias atuais, a maioria dos entrevistados (67%) realizam essa atividade, desses 25% realizam na varanda, 25% em área de conjugado e 50% na sala. Dos entrevistados que realizavam essas atividades, a maioria realiza semanalmente (75%) e 25% mensalmente. Desses, a maioria realiza essas atividades a noite (88%) e 12% de manhã.

Figura 40 - Atividade: Cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos – Edifício Senador Feijó



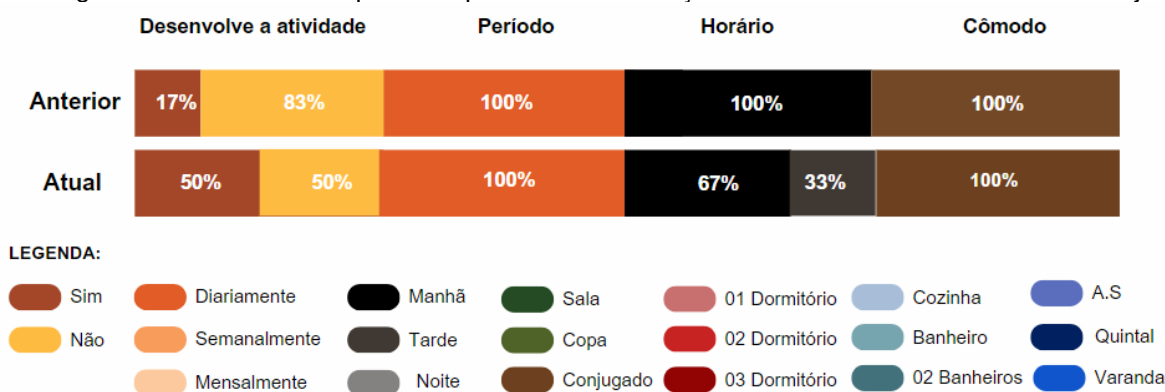
Fonte: Organizado pela autora (2023)

Na atividade de cuidar da limpeza e manutenção de roupas e sapatos, a principal mudança observada está no horário em que os moradores realizam essa atividade. Anteriormente, essa tarefa era realizada no horário da tarde, enquanto atualmente ocorre à noite. Além disso, houve uma alteração significativa nos espaços destinados a essa atividade. Na residência anterior, as atividades eram feitas em um cômodo conjugado e no banheiro. Na moradia atual, essa tarefa é realizada na varanda e na cozinha, destacando a importância de ter cômodos dedicados a funções específicas. Essas mudanças evidenciam a adaptação dos hábitos cotidianos à estrutura e à organização espacial da nova residência.

iii) Pequenos reparos ou manutenção do domicílio

Apenas 17% dos entrevistados realizavam pequenos reparos ou manutenção no domicílio em suas moradias anteriores, todos na área conjugada, de maneira mensal e pela manhã e em respostas livres, os moradores falaram que essa atividade era realizada normalmente durante os fins de semana. Nas moradias atuais, 50% dos entrevistados responderam que realizam essa atividade, todos nas áreas conjugadas e de maneira mensal, sendo 67% no período da manhã e 33% no período da tarde (Figura 41).

Figura 41 - Atividade: Pequenos reparos ou manutenção do domicílio – Edifício Senador Feijó



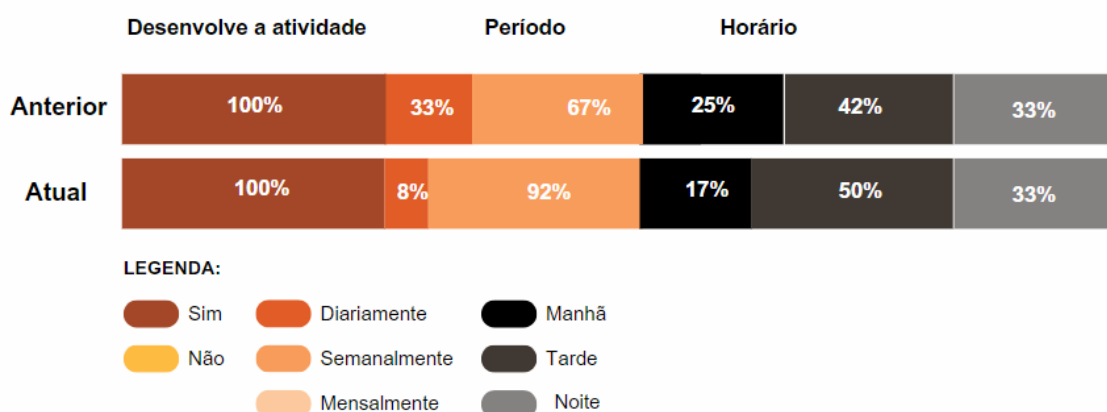
Fonte: Organizado pela autora (2023)

O número de moradores que realizam a atividade de pequenos reparos ou manutenção do domicílio aumentou em 33%, isso se deve ao fato de que muitos entrevistados se tornaram o membro principal na composição familiar, deixando de ser um membro secundário e passou a ter outras responsabilidades em sua residência.

iv) Limpeza e organização do domicílio

Quanto à limpeza e organização do domicílio (Figura 42), todos os entrevistados realizavam essa atividade em todos os cômodos, tanto na moradia anterior como na moradia atual. Nas moradias anteriores, a maioria dos moradores executava essas tarefas semanalmente (67%), enquanto 33% realizavam diariamente. Em relação ao período do dia, 42% realizavam essas atividades à tarde, 33% à noite e 25% pela manhã. Nas moradias atuais, a maioria dos moradores realiza essas atividades semanalmente (92%) e 8% realizam diariamente. No que refere ao período do dia, 50% realizam no período da tarde, 33% no período da noite e 17% no período da manhã.

Figura 42 - Atividade: Limpeza e organização do domicílio – Edifício Senador Feijó



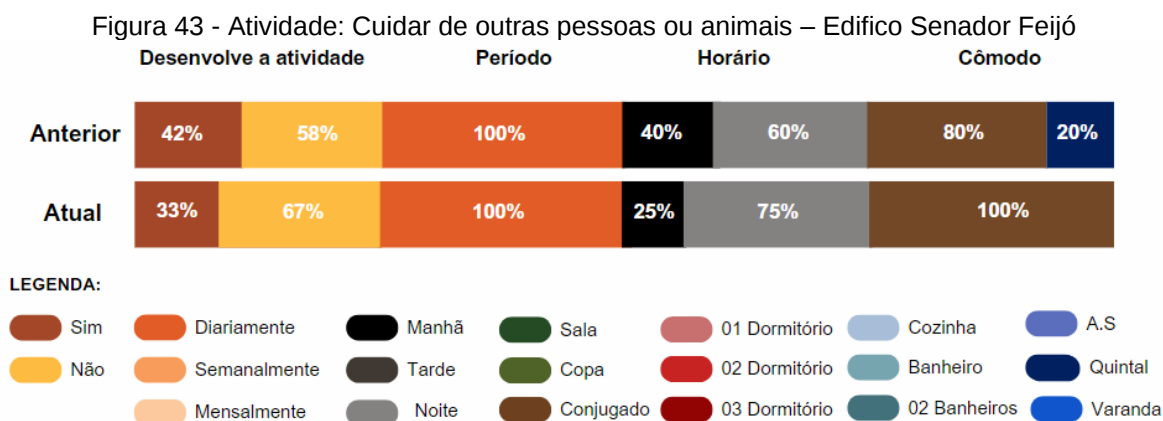
Fonte: Organizado pela autora (2023)

Em relação à atividade de limpeza e organização do domicílio, notamos uma diminuição no número de moradores que realizam essa tarefa diariamente. Isso sugere uma mudança nos

padrões de atividades cotidianas, indicando que as pessoas passaram a dedicar seu tempo a novas ocupações, resultando em uma redução na frequência da realização dessa atividade específica. Essa alteração pode refletir uma adaptação nas dinâmicas familiares ou nas demandas individuais dos moradores.

v) Cuidar de outras pessoas ou animais

Em relação às atividades de cuidar de outras pessoas ou animais (Figura 43), nas moradias anteriores 42% dos moradores realizavam essa atividade, sendo desses 80% realizava no espaço conjugado e 20% em espaços abertos como quintal, 100% realizavam as atividades diariamente e 60% no período da noite e 40% no período da manhã. Nas moradias atuais 33% realizam essa função, sendo desses 100% realizam essa atividade no dormitório e diariamente, 75% no período noturno e 25% no período da manhã.



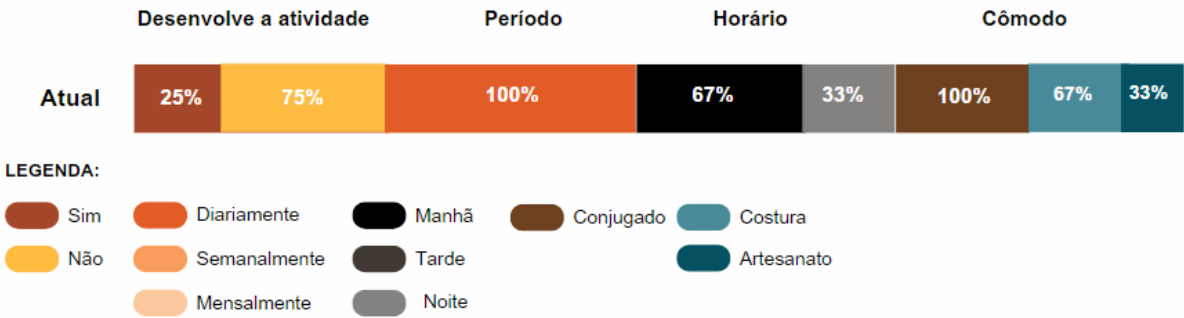
Fonte: Organizado pela autora (2023)

Foi observado que o número de moradores envolvidos na atividade de cuidar de outras pessoas e animais diminuiu, enquanto houve uma alteração no horário de desenvolver essa atividade, com a maioria agora realizando essa atividade durante a noite. Outra mudança significativa ocorreu em relação ao local onde essa atividade é realizada, com 100% dos moradores optando por fazê-la no dormitório. Essas transformações sugerem ajustes nas responsabilidades dos moradores e nas composições familiares, além de uma mudança no tipo das moradias, oferecendo a opção para a atividade ser realizada em outro cômodo.

Trabalhos produtivos

Nas tarefas de trabalhos produtivos (Figura 44), a realização de trabalho remunerado de maneira remota ou *homeoffice*, nenhum dos entrevistados realizam essa atividade em sua residência; mas em relação ao trabalho independente, 25% dos entrevistados realizam essa atividade, sendo desses 67% atividade de costura e 33% artesanato. Dessas, 100% realizam as atividades diariamente e no cômodo do conjugado, sendo 67% no período da manhã e 33% no período da noite.

Figura 44 - Atividade: Trabalhos produtivos – Edifício Senador Feijó

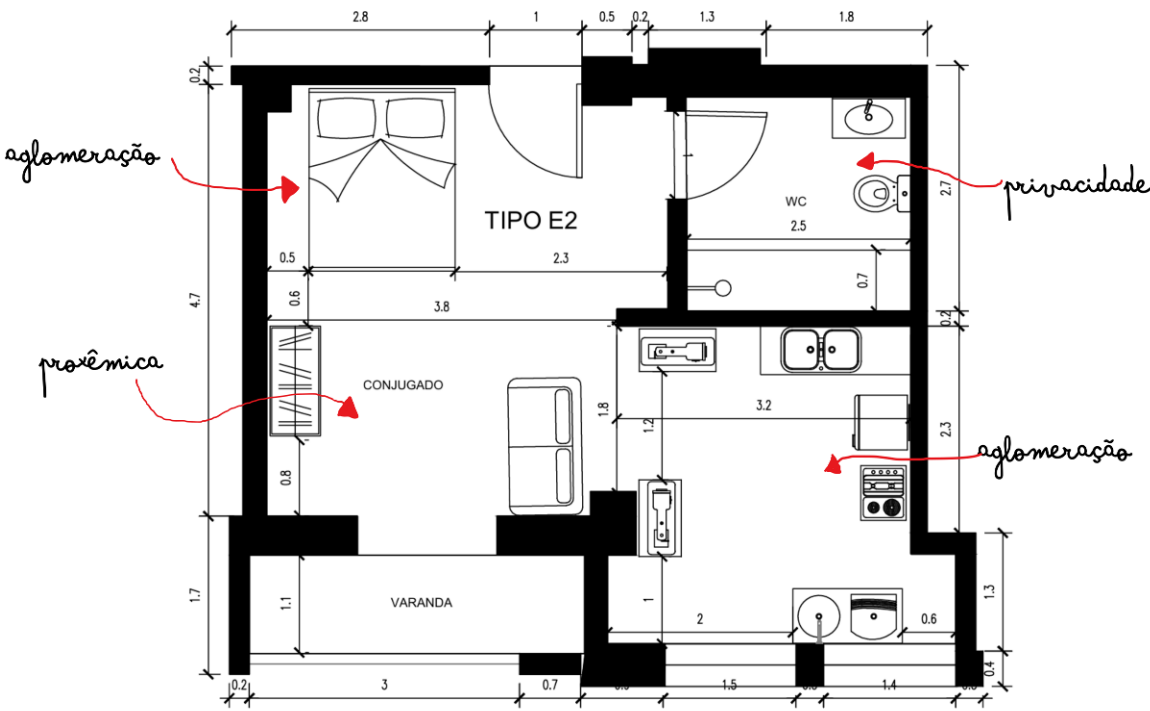


Fonte: Organizado pela autora (2023)

O apartamento tipo E2, localizado no 3º pavimento, é um exemplo de uma moradora que realiza atividades de trabalhos produtivos de costura no apartamento.

A moradora mora sozinha e passa a maioria do tempo em casa, realizando atividades artesanais através do uso das máquinas de costura para aumentar a sua renda que tem como fonte principal a aposentadoria, mas, além disso, a atividade de costura é uma distração para ela. A máquina de costura no cômodo do conjugado em um setor da cozinha, evidenciando a necessidade de um espaço mais adequada para sua organização, o que pode auxiliar na territorialidade (Figura 45). O único espaço de privacidade no tipo E2 é o banheiro, o espaço do conjugado utilizado para dormitório possui e cozinha é marcado pela aglomeração devido à falta de setorização dos cômodos, além disso, no conjugado também possui proximica sendo criado um espaço para interações com outras pessoas além das que moram no apartamento.

Figura 45 – Configuração atual da Tipologia E2

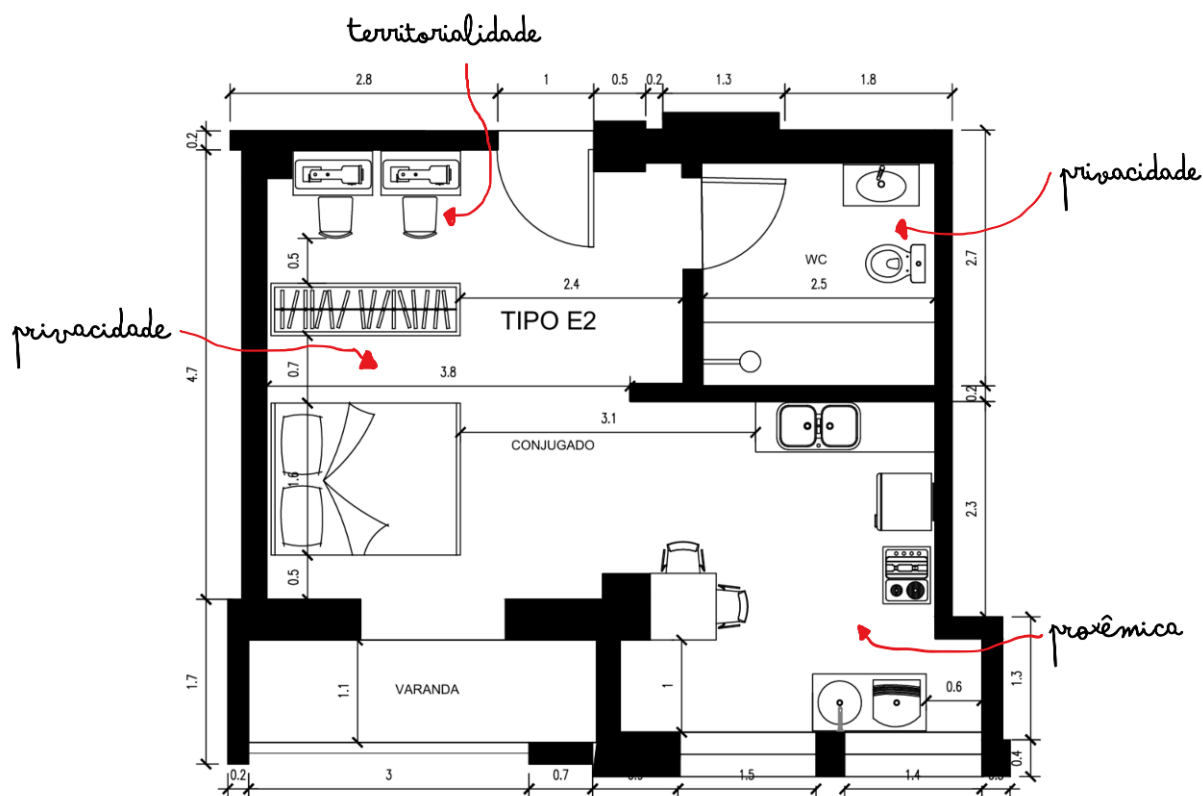


Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Para melhorar a territorialidade do apartamento, foi realizada uma proposta para o apartamento Tipo E2 (Figura 46) através do mobiliário, visando melhorar a setorização dos ambientes, criar cômodos distintos mesmo o apartamento sendo conjugado e dedicar um espaço específico para suas máquinas de costura. Essas mudanças foram pensadas para proporcionar a ela um senso de pertencimento e conforto no seu lar.

A máquina de costura foi posicionada na entrada, proporcionando à moradora um acesso fácil e direto ao seu espaço de trabalho. Essa solução não só otimizou o espaço disponível como também permitiu a inclusão de uma mesa de jantar, um elemento que não estava presente anteriormente. Agora, a moradora pode desfrutar de refeições confortáveis em seu próprio lar, tornando o ambiente mais funcional e acolhedor para suas necessidades diárias. Foi criado ambientes que proporcionem mais privacidade e territorialidade.

Figura 46 – Recomendações para mobília e senso de pertencimento



Fonte: Adaptado pela autora (2024).

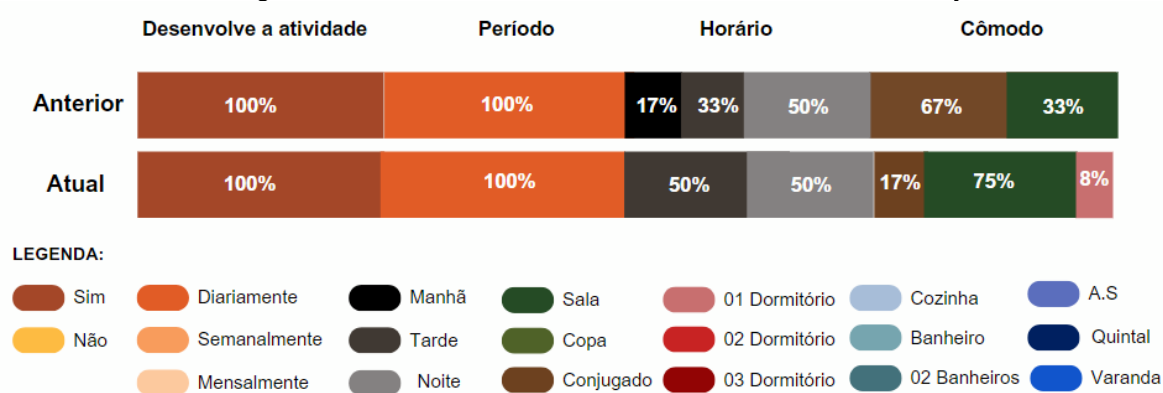
Tarefas de descanso e lazer.

Entre as atividades identificadas como descanso e lazer estão: i) assistir televisão; ii) leitura e escrita; iii) ouvir música. iv) navegar na internet; v) jogos - baralho, dominó, tabuleiro; vi) descanso; vii) receber visitas; viii) atividades fisiológicas e de higiene pessoal; ix) outras atividades.

i) Assistir televisão

Nas moradias anteriores, todos os entrevistados assistiam televisão, sendo 33% no cômodo da sala e 67% no cômodo do conjugado, para 100% essa atividade era realizada diariamente e para 50% dos entrevistados essa atividade era realizada a noite, para 33% no período da tarde e 17% no período da manhã. Nas moradias atuais, todos os entrevistados realizam essa atividade, sendo que 75% desses preferem assistir televisão na sala, 17% no ambiente conjugado e 8% no dormitório. Sendo que 100% realizam essa atividade diariamente. Quanto ao horário, metade dos participantes (50%) opta por essa atividade à noite, enquanto a outra metade (50%) a realiza durante a tarde (Figura 47).

Figura 47 - Atividade: Assistir televisão – Edifício Senador Feijó



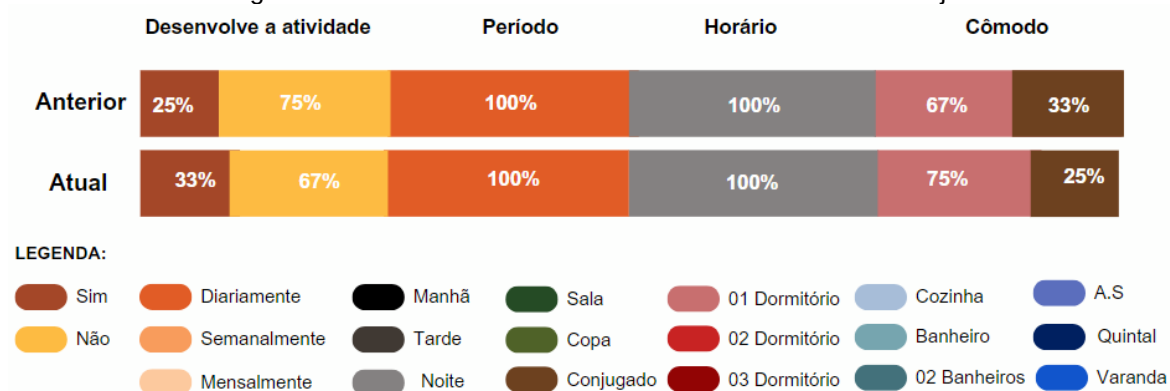
Fonte: Organizado pela autora (2023)

Na atividade de assistir televisão, a principal mudança identificada está no horário, com os entrevistados indicando uma redução na realização dessa atividade durante a manhã. Além disso, 75% dos participantes agora realizam essa atividade na sala, enquanto anteriormente a maioria a realizava em um cômodo conjugado. Essas mudanças evidenciam ajustes nos hábitos porque atualmente os moradores possuem uma nova configuração espacial na residência, possibilitando que cada atividade seja realizada em um determinado cômodo, de acordo com as preferências dos moradores.

ii) Leitura e escrita

Sobre leitura e escrita (Figura 48), apenas 25% dos moradores realizavam essa atividade em suas moradias anteriores, sendo que 67% liam ou escreviam no cômodo do dormitório e 33% do cômodo do conjugado, sendo que 100% liam e/ou escreviam no período noturno e de maneira semanal. Nas moradias atuais, 33% dos moradores realizam essa atividade, sendo que 75% escolhem o dormitório como o cômodo principal para ler ou escrever e 25% no conjugado. A leitura ocorre predominantemente a noite e de maneira semanal.

Figura 48 - Atividade: Leitura e escrita – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

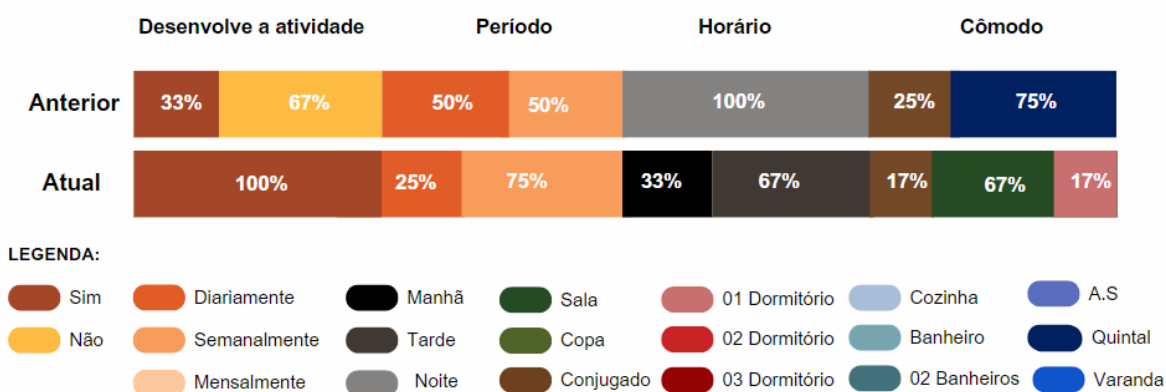
A mudança mais significativa em relação à moradia anterior para a atual, no que diz respeito à atividade de leitura e escrita, é o aumento no número de pessoas envolvidas nessa prática. Esse aumento pode ser atribuído a uma maior privacidade na moradia atual ou ao acesso ampliado a essa atividade. Além disso, houve um aumento no número de pessoas que estudam. Apesar dessa mudança, os cômodos onde essa atividade é realizada permanecem os mesmos, predominantemente ocorrendo no dormitório. A análise também revela que, entre os entrevistados que praticam essa atividade, a maioria reside em moradias conjugadas, destacando novamente a influência da importância dos cômodos na promoção das atividades.

iii) Ouvir música

Na atividade de ouvir música (Figura 49), 33% dos moradores realizavam essa atividade nas moradias anteriores, sendo que 75% ouviam música no dormitório e 25% no cômodo do conjugado, sendo que 100% responderam realizarem a atividade no período noturno e 50% ouviam músicas diariamente e 50% semanalmente.

Nas moradias atuais, a prática de ouvir música é uma constante, envolvendo todos os entrevistados, sendo que 75% preferem realizar a atividade semanalmente e 25% diariamente. Em relação ao período, 67% dos entrevistados preferem ouvir música a tarde e 33% optam realizar a atividade pela manhã. A sala é o cômodo mais escolhido (67%), seguido pelo dormitório (17%) e o ambiente conjugado (17%).

Figura 49 - Atividade: Ouvir música – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Na análise da atividade de ouvir música, destaca-se um aumento significativo no número de moradores que agora realizam essa atividade em comparação com a moradia anterior, passando de 33% para 100%. Isso sugere uma ampliação das possibilidades para realizar essa atividade, seja por questões de privacidade ou de disponibilidade. Quanto ao horário, na moradia anterior era predominantemente à noite, enquanto atualmente ocorre tanto no período da tarde quanto da manhã, essa mudança se dá pelas regras e normas de convivência da atual moradia, que tem horários específicos para sons e ruídos. Além disso, atualmente, a sala é o cômodo mais utilizado para ouvir música, indicando uma mudança nos hábitos.

Em todas as visitas realizadas ao edifício Senador Feijó, ao passar pelos corredores dos pavimentos, foi observado que os moradores realizam essa atividade com frequência, escutando músicas dos mais variados estilos musicais.

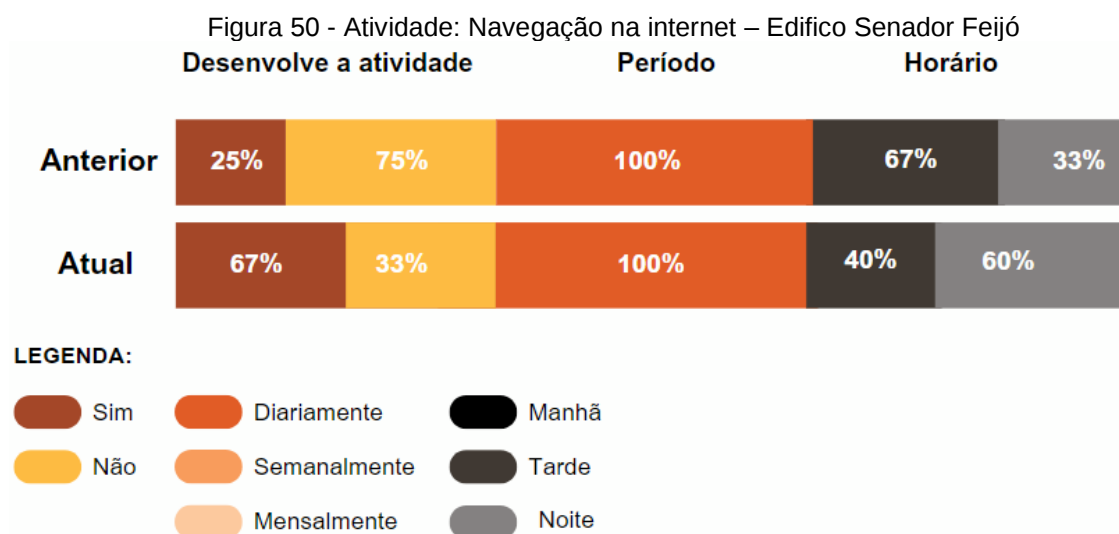
iv) Navegação na internet

Quanto à navegação na internet (Figura 50), nas moradias anteriores apenas 25% dos entrevistados navegavam na internet, sendo essa atividade realizada diariamente no período da tarde para 67% dos moradores e para 33% aconteciam no período noturno.

Na moradia atual, 67% dos moradores realizam essa atividade, sendo que desses 100% utilizam a internet diariamente, em relação ao período, 60% dos moradores optam por realizar a atividade no período noturno e 40% a tarde.

Observou-se um aumento no número de pessoas que realizam a atividade de navegar na internet, indicando uma crescente participação nessa prática na moradia atual. Além disso, houve uma mudança no horário de realizar essa atividade, sendo que atualmente a maioria realiza a atividade principalmente durante o período noturno. Os moradores citaram que atualmente eles possuem renda para adquirir dispositivos eletrônicos e acesso à internet, sendo esse o principal fator para que atualmente eles realizem essa atividade. A navegação

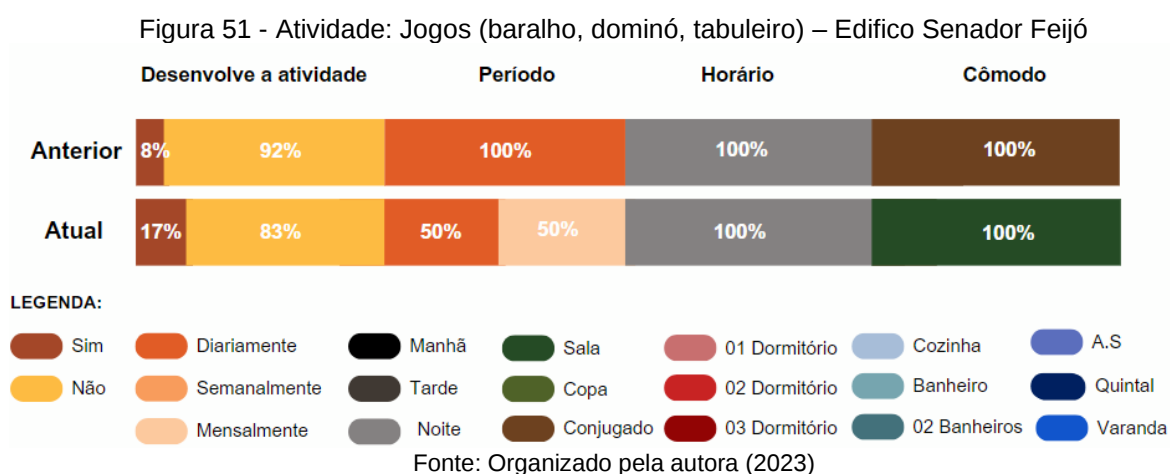
noturna ocorre porque em outros períodos ou os moradores não estão em sua residência, ou estão realizando outras atividades.



Fonte: Organizado pela autora (2023)

v) Jogos (baralho, dominó, tabuleiro)

Apenas uma moradora (8%) jogava jogos na sua moradia anterior, ela realizava essa atividade de maneira semanal com amigos, no período da noite e no cômodo do conjugado, ela tinha em sua composição familiar um número de 5 pessoas, por isso pontuou que apesar de gostar de realizar essa atividade não tinha muita privacidade. Nas moradias atuais, a prática de jogar jogos segue sendo pouco comum, envolvendo 17% dos moradores, sendo que metade realiza a atividade mensalmente e a outra metade semanalmente, com 100% de preferência pelo período noturno, sendo que 100% realizam a atividade na sala.



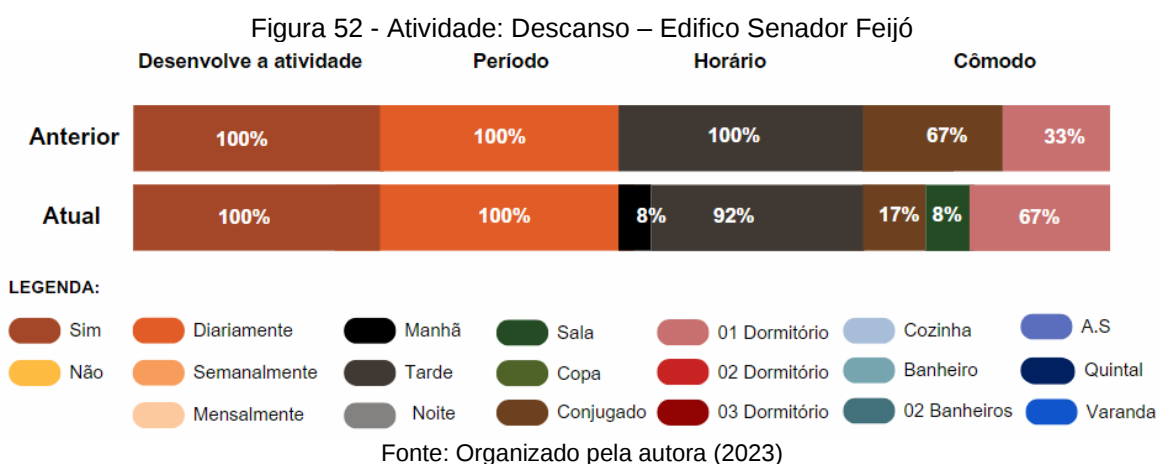
Ocorreu um aumento no número de moradores que realizam essa atividade na moradia atual. Além disso, houve uma mudança no período preferencial para realizar essa atividade, com metade dos moradores optando por fazê-la semanalmente e a outra metade

mensalmente. Um ponto relevante a ser destacado é que, atualmente, os moradores escolhem realizar essa atividade na sala, em vez do cômodo conjugado. Isso ressalta a necessidade e a importância de ter um ambiente específico para essa atividade, contribuindo para a manutenção da privacidade dos moradores (Figura 51).

vi) Descanso

O descanso é uma atividade fundamental para todos os seres humanos, o que foi confirmado pelos moradores do edifício, que afirmaram que 100% realizam essa atividade na moradia atual e realizavam na moradia anterior.

Nas moradias anteriores, 67% realizavam a atividade em espaços conjugados e 33% nos dormitórios, sendo uma atividade realizada por 100% diariamente e 100% no período da tarde. Nas moradias atuais, 67% dos entrevistados escolhem o dormitório para realizar a atividade, 17% escolhem o ambiente conjugado e 8% a sala como o local principal para descansar. A maioria (92%) prefere descansar a tarde após o almoço, enquanto 8% optam pela manhã, após realizar alguma atividade de limpeza e manutenção da casa (Figura 52).



Foi possível observar que as mudanças que teve foi em relação ao horário, onde atualmente além do período noturno, a uma porcentagem que prefere descansar a tarde, isto pode ser porque estão aposentados, são idosos. Além disso, o cômodo predominante para realizar essa atividade é o dormitório. A variação nos horários sugere uma flexibilidade nas práticas de descanso, enquanto a preferência pelo dormitório como espaço principal destaca a importância do ambiente com função principal para o descanso.

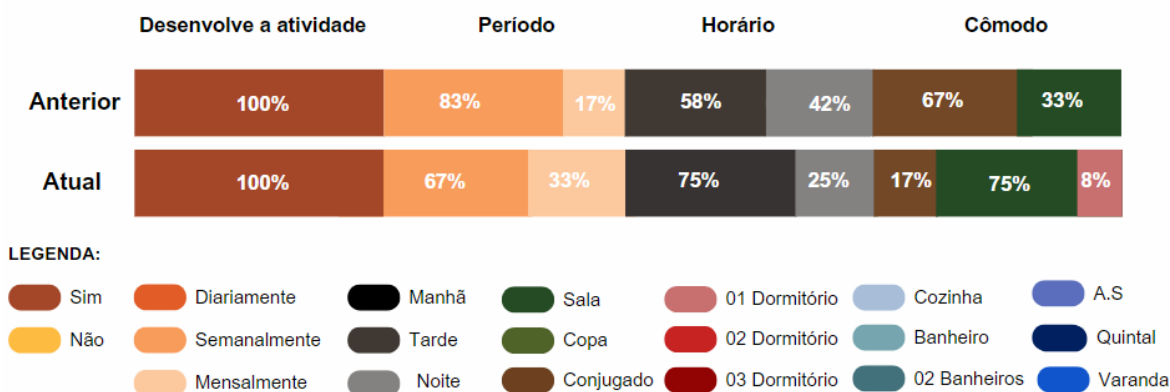
vii) Receber visitas

Sobre receber visitas de familiares, amigos ou pessoas desconhecidas (Figura 53), 100% dos entrevistados responderam que sim, realizavam essa atividade nas moradias anteriores, sendo desses 33% recebiam as pessoas no cômodo da sala e 67% nos cômodos dos conjugados. As visitas ocorriam de maneira semanal para 83% dos moradores,

principalmente aos finais de semana e 17% recebiam visitas mensalmente. As visitas aconteciam em 58% das vezes no período da tarde e 42% no período da noite.

Nas moradias atuais, todos os entrevistados afirmaram praticar essa atividade, sendo que 75% preferem receber as visitas na sala, 17% no ambiente conjugado e 8% no dormitório. A frequência varia, com 67% recebendo visitas semanalmente e 33% mensalmente, geralmente no período da tarde (75%) ou à noite (25%).

Figura 53 - Atividade: Receber visitas – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Em relação a receber visitas, o período dessa atividade mudou, o número de moradores que em sua moradia atual preferem realizar a atividade mensalmente aumentou, mas semanalmente continua sendo a preferência dos moradores. O horário para visitas segue sendo predominantemente a tarde e o cômodo para realizar essa atividade é na sala, reforçando a importância da privacidade.

Uma justificativa que os moradores mencionaram em relação ao fato da frequência das visitas diminuírem é que por estarem morando no centro da cidade optam por sair de casa para se encontrar com amigos ou para encontros amorosos, tendo como fator principal a vasta opção de locais a atividades que podem ser realizadas no centro. Outra justificativa, é devido a mudanças de rotina, uma moradora citou que por estar cursando ensino superior no período noturno não tem disponibilidade para receber amigos e familiares com tanta frequência, pois aos finais de semana escolhe descansar em pelo menos dois finais de semana.

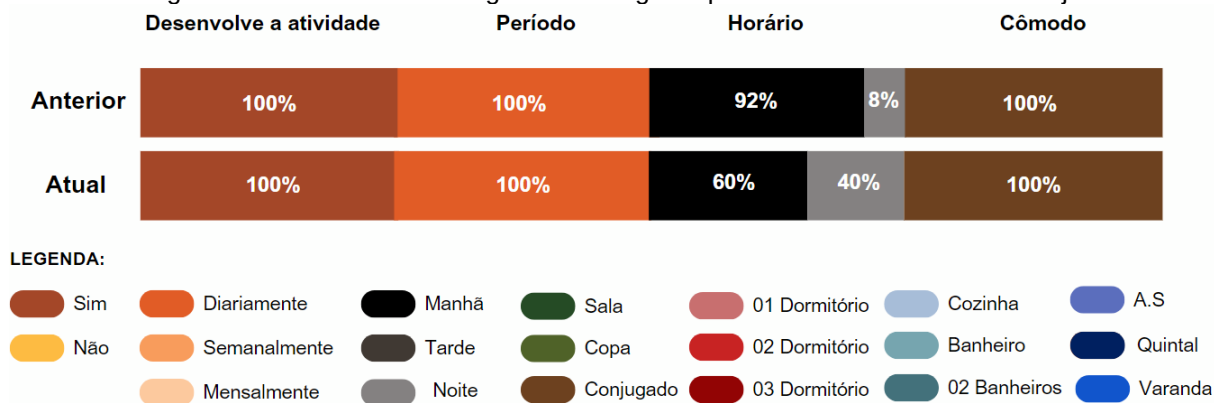
viii) Atividades fisiológicas e de higiene pessoal

Em relação as atividades fisiológicas e de higiene pessoal, como tomar banho e escovar os dentes, 100% dos moradores entrevistados responderam realizarem as atividades nas moradias anteriores e realizam as atividades na moradia atual, em ambas as situações de maneira diária.

Além disso, as atividades também eram sendo realizadas por 100% deles no cômodo do banheiro. O que mudou é que na moradia anterior, 92% realizavam a atividade de manhã e

8% no período da tarde e atualmente, 60% realizam a atividade de manhã e 40% a tarde. Mas vale pontuar, que durante o questionaram responderam que não realizam a atividade em apenas um horário, mas responderam o período em que mais realizam as atividades.

Figura 54 – Atividades fisiológicas e de higiene pessoal – Edifício Senador Feijó

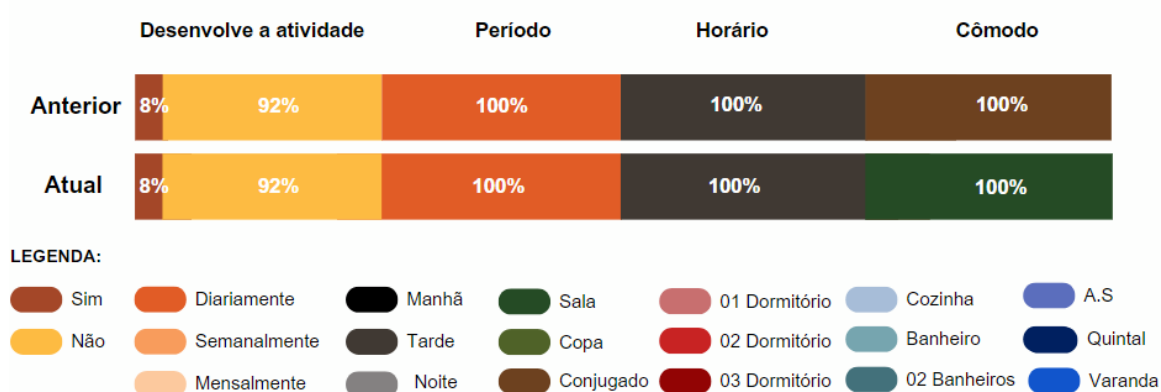


Fonte: Organizado pela autora (2023)

ix) Outras atividades

Nas moradias anteriores, um morador respondeu que realizava curso de violão em sua moradia anterior, semanalmente no período da tarde, essa atividade era realizada no cômodo conjugado. Nas moradias atuais, um entrevistado realiza trabalhos escolares em casa, sendo que esses trabalhos são realizados por ele semanalmente, predominantemente durante o período da tarde. O entrevistado expressou uma preferência consistente por realizar essas tarefas na sala devido à presença de uma escrivaninha, o que, segundo ele, proporciona um ambiente mais propício para a realização eficiente dessas atividades (Figura 55).

Figura 55 - Outras atividades – Edifício Senador Feijó

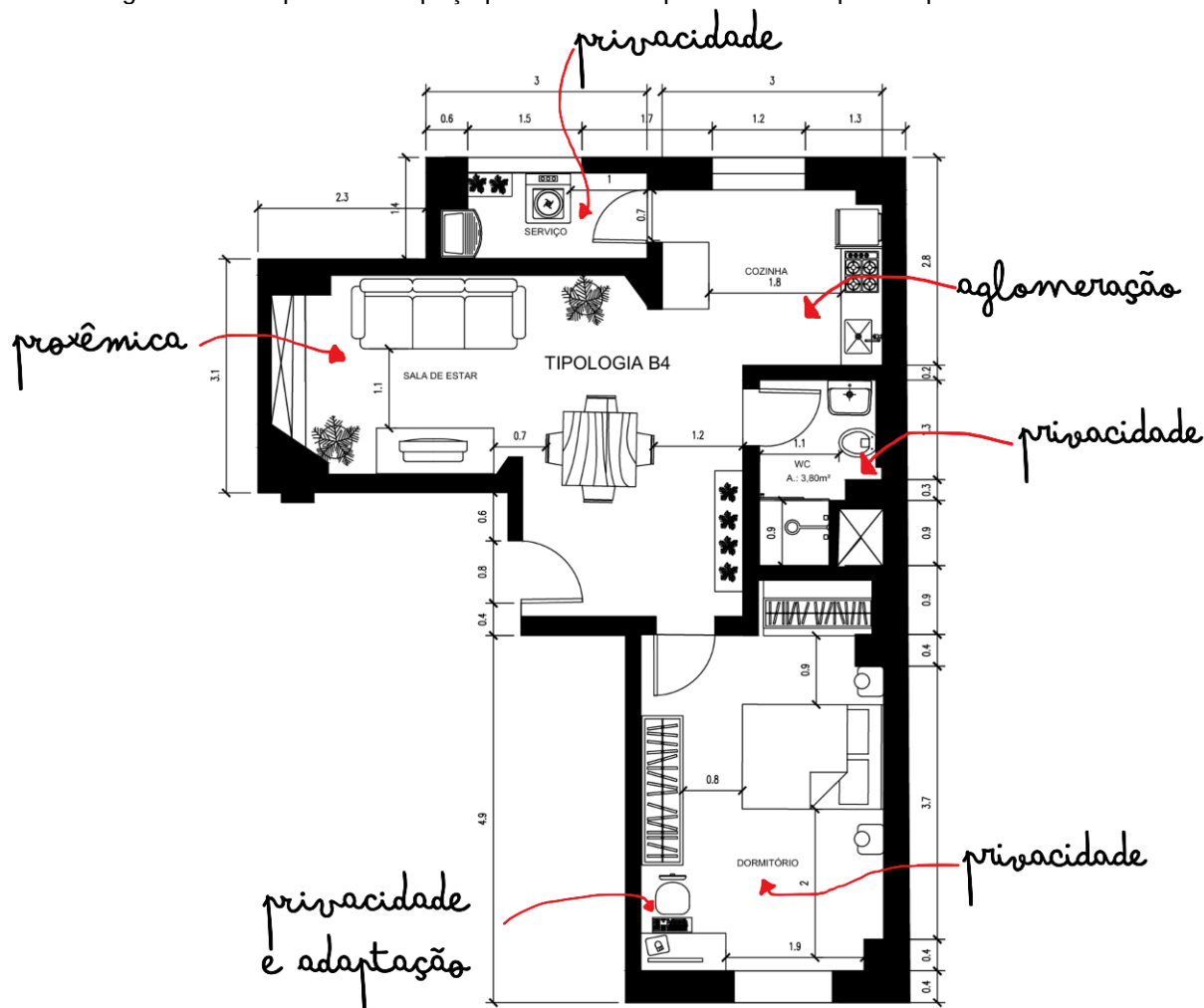


Fonte: Organizado pela autora (2023)

Dois moradores pontuaram que preferem realizar outras atividades fora da moradia pois sempre tem alguém em casa e não tem um espaço adequado para realizar outras atividades, como por exemplo estudar.

espaço específico para estudos, a reorganização dos móveis para garantir uma circulação mais fluida, contribuindo para um ambiente mais equilibrado e agradável, tendo espaço destinado à privacidade dos moradores, além de espaço de proximidade para interação entre os moradores e seus amigos e família.

Figura 57 – Proposta de espaço privativo e compartilhado do tipo de apartamento B4



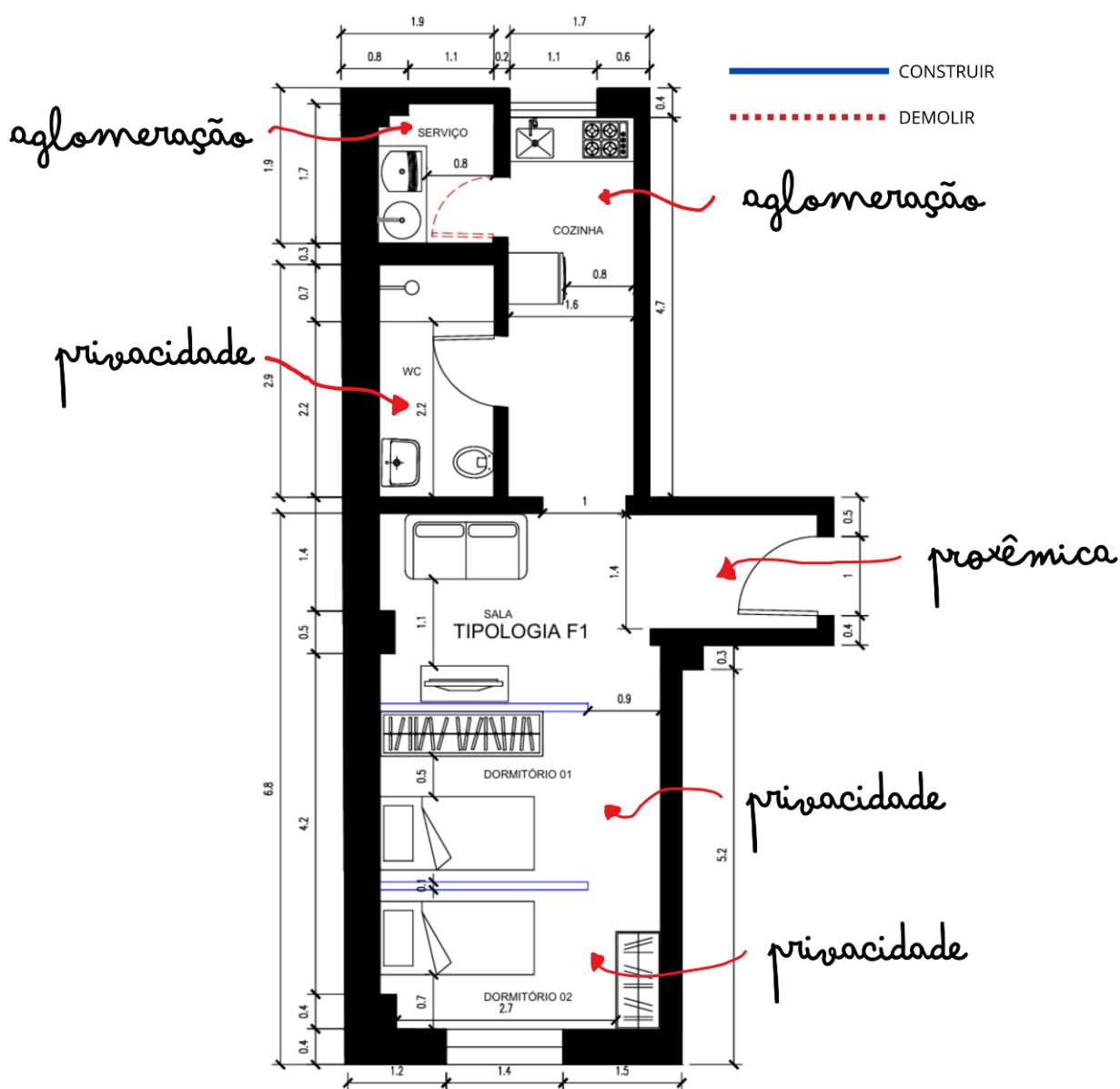
Fonte: Adaptado pela autora (2024).

Além da reorganização na disposição dos móveis, uma sugestão é substituir os móveis grandes por opções mais compactas. Outra sugestão, é propor uma área específica para estudos no dormitório do casal, garantindo privacidade durante o tempo dedicado aos estudos. Outra ideia é colocar plantas na casa usando prateleiras ou suportes suspensos. Isso ajuda a poupar espaço no chão e deixa o ambiente mais bonito e natural. Além disso, na área de serviço, também foram colocadas plantas para que ela tenha um mundo privativo para que ela tenha acesso aos seus *hobbies* além dos espaços compartilhados, tendo uma privacidade e um lugar para estar sozinha cuidando das plantas, mesmo considerando a limitação do espaço disponível.

não estruturais para formar dois pequenos espaços de dormitório, um para a mãe e outro para a filha. Essas divisórias podem ser feitas com elementos como biombos, cortinas, estantes vazadas ou até mesmo móveis como armários modulares altos, que ajudam a separar visualmente os ambientes sem necessidade de alvenaria (Figura 59).

Essa abordagem permitirá que cada moradora tenha um espaço privativo, além dos espaços compartilhados, como a sala, que poderá ter uma função específica de sala de estar. Dessa forma, conseguimos criar uma melhor distribuição de espaço e atender às necessidades individuais de cada membro da família, sem a sensação de aglomeração.

Figura 59 – Proposta de espaço privativo e compartilhado do tipo de apartamento F1



Fonte: Adaptado pela autora (2024).

4.2.3. Percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia (D.03)

Ao serem questionados sobre a **satisfação do tamanho do apartamento** 67% dos moradores responderam que não estão satisfeitos e 33% responderam que estão satisfeitos. Sobre a disposição dos cômodos, 67% responderam que não gostam da disposição dos cômodos e 33% responderam que gostam da disposição dos cômodos. Sobre os cômodos, foi realizada uma nuvem de palavras (Figura 60) utilizando o *workcloud* através da percepção dos moradores sobre os **cômodos que os entrevistados mais gostam e menos gostam**, onde os cômodos que mais gostam foram escritos na cor azul e os que menos gostam em amarelo. Destacando o dormitório para o cômodo com maior aprovação e o banheiro com maior desaprovação.

Figura 60 - Nuvem de palavras dos cômodos – Edifício Senador Feijó



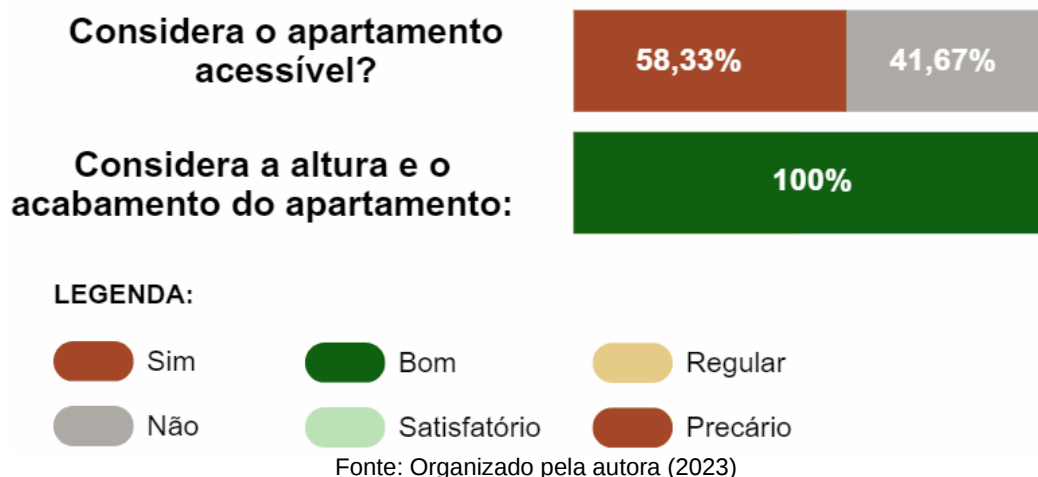
Fonte: Wordcloud (2023). Organizado pela autora (2023)

Em comparação com a análise do projeto arquitetônico dos **tipos de habitação** (C.02), realizada com base nos critérios de Boueri (2004), observa-se que 35% dos cômodos foram avaliados como “precários”, 30% como “bons”, 24% como “regulares” e 11% como “satisfatório. O que se confirma na perspectiva dos moradores, onde 67% classificaram os cômodos como “não satisfatório”, confirmando a precariedade na análise do edifício Senador Feijó. Portanto, tanto a análise quanto os moradores apontaram que os tamanhos dos cômodos não atendem às necessidades diárias.

Sobre a **acessibilidade** (Figura 61), foi questionado se os moradores consideram o apartamento acessível para PCDs, 58,33% consideram que sim e 41,67% não consideram acessível. Ao analisar os parâmetros estabelecidos pela Norma ABNT NBR 9050 de **acessibilidade** (C.07), constatou-se que o edifício Senador Feijó atende a 75% desses critérios e não atende a 25%. Portanto, é relevante destacar que, tanto na perspectiva dos moradores quanto na análise técnica, o edifício demonstra ter uma boa acessibilidade. Os

doze entrevistados acharam que a altura, o **pé direito e o acabamento** dos cômodos são bons, com 100% de aprovação.

Figura 61 - Sobre acessibilidade, altura e os acabamentos do apartamento – Edifício Senador Feijó



Em relação ao tamanho dos cômodos (Figura 62), o primeiro cômodo avaliado foi a sala, sendo que dos entrevistados 75% possuem esse cômodo em seu tipo de apartamento e 50% responderam que consideram o tamanho da sala como regular, 37,50% como precário e 12,50% classificaram o tamanho como bom. Houve um contraste em relação à avaliação do tipo de habitação (C.02) realizada seguindo o método de Boueri (2004) para analisar a área dos cômodos, onde a sala teve êxito total, sendo considerada boa em 100% dos tipos de apartamento.

Sobre o dormitório, 75% dos entrevistados também possuem esse cômodo em sua moradia e desses, 60% avaliaram o tamanho do cômodo como bom e 40% consideraram o tamanho como regular, evidenciando uma satisfação da maioria dos moradores, o que dialoga com a avaliação realizada, onde 78% dos cômodos do dormitório foram considerados bom, sendo então este um cômodo aprovado tanto na percepção técnica como dos moradores.

Na avaliação da cozinha, 60% dos moradores que possuem esse cômodo a avaliaram como tendo um tamanho considerado regular, 20% consideram o tamanho bom e 20% como precário. Na avaliação do tipo de habitação, a cozinha teve seu tamanho considerado regular em 67% dos apartamentos, sendo assim esse não é um cômodo que possui uma área de excelência, mas que atende aos moradores.

Dos entrevistados, 17% possuem o cômodo da área de serviço em seu tipo de apartamento, desses 100% avaliaram o tamanho da área como precária, o que condiz com a avaliação realizada anteriormente, onde 100% dos tipos de apartamento que possuem área de serviço tiveram esse cômodo avaliado como precário em relação ao seu tamanho.

Em relação ao tamanho do cômodo conjugado, 17% dos entrevistados moram em apartamentos conjugados e 100% deles avaliaram o tamanho como regular, enquanto na

avaliação do tipo de apartamento, o cômodo foi avaliado como satisfatório em 75% dos apartamentos e regular em 25%, ou seja, apesar da avaliação considerar o tamanho do conjugado satisfatório, os moradores contestam. A principal reclamação dos moradores é que por se tratar de um conjugado, todos os cômodos, com exceção do banheiro, devem se concentrar ali e isso cria um acúmulo dos móveis, limitando ainda mais esse espaço.

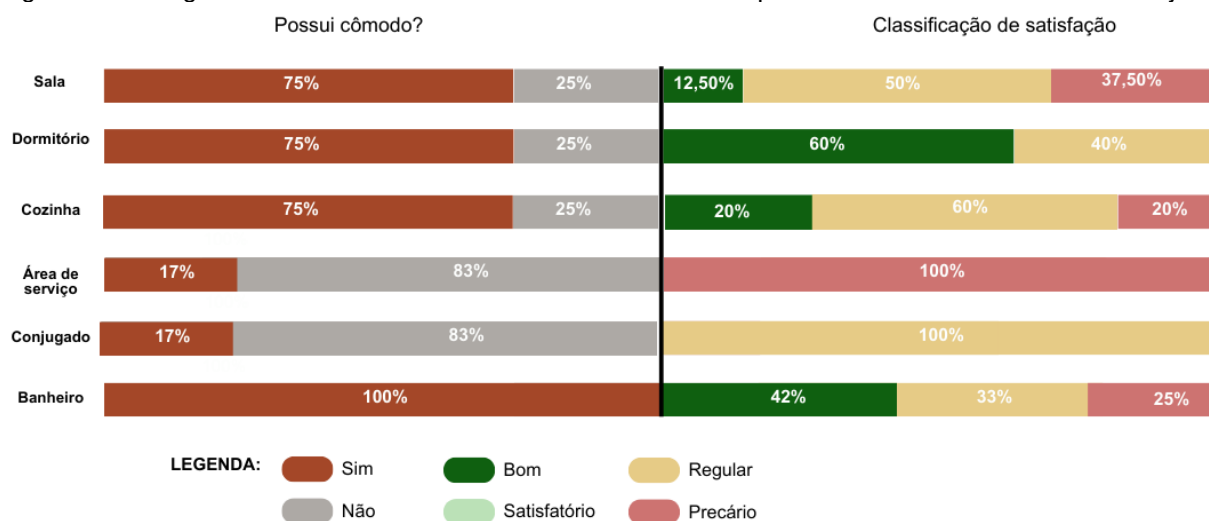
Todos os entrevistados dispõem de banheiro privativo, sendo que 42% consideram o tamanho do cômodo como precário, 33% como regular e 25% como bom, enquanto na avaliação do tipo de apartamento 77% dos banheiros foram considerados com tamanho precário. Em ambos os casos a maior porcentagem foi da precariedade em relação ao tamanho do cômodo, mas na percepção dos moradores a porcentagem que consideraram o cômodo como bom (25%) é maior do que da avaliação (8%).

A avaliação dos moradores condiz com a avaliação das áreas dos cômodos pelo método de Boueri (2004) em relação ao cômodo do banheiro e da área de serviço, onde a maioria dos apartamentos que possuem esses cômodos tiveram sua área considerada precária.

Em relação ao dormitório, na avaliação pelo método de Boueri (2004), todos possuem boas avaliações, o que condiz com a vivência diária dos moradores, que mais da metade avaliaram o cômodo como “bom”.

Em conclusão, a análise dos diversos cômodos revela que tem cômodos que causam uma tendência generalizada de insatisfação em relação ao tamanho dos espaços. A área de serviço emerge como um ponto crítico, com a maioria dos moradores expressando precariedade em relação ao espaço disponível. A avaliação destaca a importância de adotar estratégias para otimizar ou reorganizar esses espaços.

Figura 62 – Pergunta: Como você classifica o tamanho do seu apartamento? – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Na percepção dos moradores, os cômodos mais bem avaliados foram o dormitório, o conjugado, a cozinha e a sala, corroborando com a análise realizada dos tipos de habitação

(C.02) segundo os critérios de Boueri (2004), que identificou esses espaços como os mais aprovados. Em contraste, os cômodos da área de serviço e banheiro foram os com avaliações mais negativas, refletindo também na análise, onde esses cômodos se destacaram como os espaços com menor aprovação.

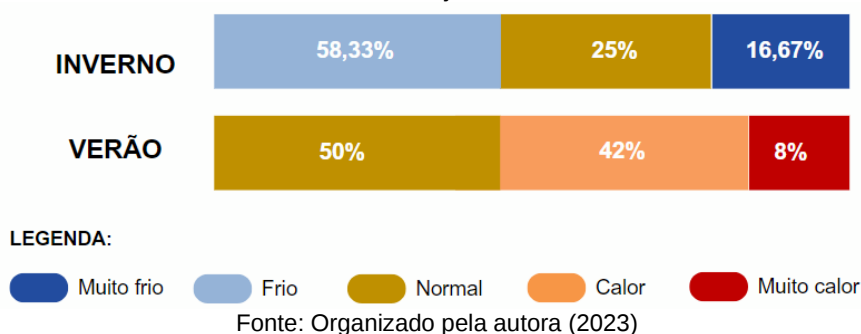
Isso ressalta a necessidade de um diálogo entre os técnicos responsáveis pela construção e os moradores da habitação, integrando ativamente as vozes e experiências pessoais dos moradores na concepção de espaços habitacionais, considerando os espaços básicos, como o banheiro. Essa abordagem assegura que as soluções arquitetônicas não se limitem apenas a seguir padrões técnicos, mas também busquem criar um ambiente verdadeiramente adaptado e satisfatório para aqueles que vão vivenciá-lo diariamente.

Uma maneira eficaz de implementar melhorias nesse aspecto seria por meio de diretrizes estabelecidas nos editais de programas habitacionais. No entanto, é relevante notar que o PLS não especifica em seu edital os **tipos de habitação** (B.07), nem as metragens a serem consideradas, o que se configura como uma lacuna essencial. A inclusão de critérios específicos relacionados ao tamanho das habitações nos editais do PLS seria um elemento fundamental para garantir uma adequada adaptação às necessidades e expectativas dos beneficiários, contribuindo assim para a eficácia e aceitação do programa.

Em relação ao **conforto acústico**, foi questionado aos moradores sobre os ruídos externos, onde 75% dos moradores relataram que o som invade seus apartamentos, enquanto 25% dos moradores afirmaram não enfrentar problemas com barulhos externos. Esses ruídos são predominantemente provenientes da rua Senador Feijó, especialmente durante o período noturno, o ruído é gerado pelo trânsito dos carros na rua. No que diz respeito à privacidade, 58,33% dos moradores afirmaram sentir-se confortáveis com sua privacidade, enquanto 41,67% indicaram que não se sentem totalmente privados, em decorrência de atividades realizadas por outros moradores, como som alto, discussões entre os moradores e outros ruídos que é possível escutar nos apartamentos, principalmente no período noturno.

Quanto ao **conforto térmico** (Figura 63), na estação no verão, a maioria dos moradores considerou como normal (50%), 41,97% dos afirmaram ser quente e 8,33% indicaram ser muito quente. No inverno, a maioria dos moradores avaliou seu apartamento como frio (58,33%), 25% classificaram como normal, e 16,67% responderam ser muito frio. Diante desses resultados, é possível observar que os moradores sentem mais o inverno do que o verão.

Figura 63 - Pergunta: Como você avalia o apartamento no verão e no inverno? – Edifício Senador Feijó



Quanto ao **conforto térmico nos diversos cômodos**, 42% dos moradores consideram a cozinha tendo um conforto térmico ótimo, 42% como regular e 16% consideram como péssimo, mas na avaliação realizada sobre conforto ambiental (C.06) o cômodo da cozinha foi avaliado como 78% péssimo por não possuir janelas. Através da percepção dos usuários foi possível entender que apesar desse cômodo não possuir janela, a iluminação natural que entra através de outros cômodos faz com que o resultado seja positivo.

O cômodo da sala foi avaliado por 59% dos entrevistados como péssimo e para 41% como ruim, na avaliação realizada sobre conforto ambiental o cômodo foi avaliado como 67% como péssimo e 33% como ótimo. O dormitório, 62% dos moradores consideraram o conforto térmico como ótimo, 21% como ruim e 17% consideraram como péssimo, a percepção dos moradores condiz com a avaliação realizada, onde o dormitório foi avaliado como ótimo em 78% dos resultados.

A área de serviço foi considerada ótima para 84% dos moradores e na avaliação, esse espaço foi avaliado como 78% ótimo, sendo essa o espaço com melhor resultado de iluminação natural.

Para o conjugado (sala-cozinha-dormitório) 59% dos moradores consideraram o conforto térmico como ótimo, 41% como péssimo. Na avaliação técnica os resultados são negativos para esse cômodo, sendo considerado 100% ruim, devido à orientação incorreta das janelas, mas apesar da orientação incorreta alguns moradores consideram boa a iluminação natural.

Em relação ao banheiro, maioria dos moradores entrevistados expressaram que o cômodo oferece um conforto térmico considerado ótimo (67%), 25% consideraram como ruim e 8% como péssimo, no entanto, na avaliação do conforto ambiental (C.06), o banheiro foi considerado péssimo em 77% dos tipos de apartamento, então apesar da avaliação os moradores estão satisfeitos.

Em relação à avaliação da **iluminação natural** (Figura 64) no apartamento, a maioria dos entrevistados respondeu ser ótima (58,33%), 25% responderam ser regular e 16,67%

responderam ser precário. Na avaliação técnica, 45,28% foram considerados péssimo, 37,74% ótimo e 16,98% como regular.

Figura 64 - Pergunta: Como você avalia iluminação natural (sol) que entra no apartamento? – Edifício Senador Feijó



LEGENDA:

Bom
 Satisfatório
 Regular
 Precário

Fonte: Organizado pela autora (2023)

Os moradores consideram a iluminação natural ótima na maioria dos cômodos, como cozinha, dormitório, área de serviço, conjugado e banheiro, enquanto o único cômodo com iluminação natural considerado péssimo foi a sala.

A justificativa dos moradores, é que apesar da falta de janela, a iluminação natural entra nos cômodos através de outras aberturas, como, por exemplo, quintal e varanda.

Dessa forma, os resultados indicam uma satisfação geral dos moradores com o conforto ambiental, especialmente no que se refere à iluminação natural. Essa coerência entre as avaliações técnicas e a percepção dos moradores sugere uma eficácia no atendimento aos padrões estabelecidos, refletindo positivamente na qualidade do ambiente residencial no que se refere ao conforto ambiental.

Quanto à **ventilação natural** (Figura 65) nos apartamentos, a maioria considerou como boa (50%), 33,33% como regular e 16,67% dos entrevistados a avaliaram como ruim. Dessa forma, a ventilação natural foi considerada boa por metade dos entrevistados.

Figura 65 - Pergunta: Como você avalia a ventilação natural do apartamento? – Edifício Senador Feijó



LEGENDA:

Bom
 Satisfatório
 Regular
 Precário

Fonte: Organizado pela autora (2023)

4.2.4. Percepção dos moradores sobre o Edifício Senador Feijó: Padrões comunitários (D.04)

Na percepção dos moradores sobre o edifício Senador Feijó, foi analisado os padrões comunitários, onde os moradores foram entrevistados para coletar as percepções sobre o funcionamento do prédio. A pesquisa visa identificar aspectos relevantes, explorando experiências e expectativas dos residentes sobre as áreas comuns.

Para os moradores do Edifício Senador Feijó, que se encontram em apartamentos de um dormitório ou conjugados e que são principalmente idosos, a apropriação do espaço pode

ocorrer de várias maneiras adaptadas à realidade do empreendimento. Os moradores se expressam por meio de elementos decorativos e religiosos (Figura 66), estendendo essa expressão para além dos espaços privativos até as áreas comuns, fortalecendo o sentimento de pertencimento. Nos corredores dos pavimentos a maioria dos moradores se expressam através de objetos visuais, para criar um lugar de pertencimento, criando um ambiente acolhedor que refletem suas características pessoais, proporcionando identidade e humanizando esses locais. Observou-se que a maioria das portas apresenta frases, colagens ou objetos, criando uma distinção entre os apartamentos e entre as pessoas que ali residem.

Figura 66 - Elementos de Identificação dos moradores do Edifício Senador Feijó



Fonte: Leite (2024)

Em relação ao ambiente que os entrevistados mais gostam, 83,33% moradores responderam ser o seu apartamento, 8,33% que era o hall de entrada e 8,33% que era o salão de festa. E sobre o ambiente que menos gostam, a maioria dos entrevistados respondeu salão de festa (66,67%), 25% responderam elevador e 8,33% o corredor.

Nas **características do edifício Senador Feijó** os entrevistados avaliaram em uma escala de valores de cinco pontos (bom, satisfatório, regular, precário) a portaria, os corredores, escadas e elevadores, salão de festas/reuniões, aparência externa (fachada e pisos), aparência interna (pisos, paredes e tetos). Como apresentado (Figura 67) é possível observar que os entrevistados avaliaram a aparência interna como 91,67% bom e 8,33% como precário, enquanto a aparência externa foi considerada por 83,33% dos entrevistados como bom e por 16,67% como regular.

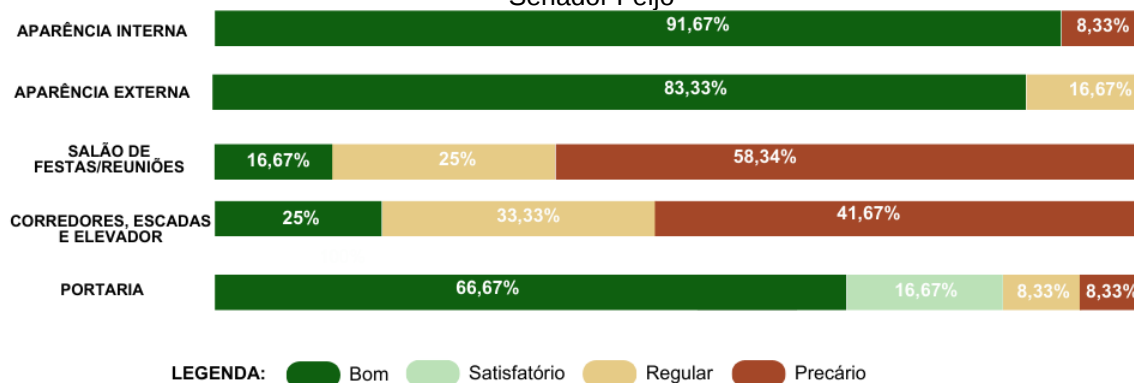
Em relação às características do salão de festas/reuniões, 58,34% dos moradores consideraram como precário, 25% consideraram como regular e 16,7% como bom, sendo este o espaço de maior insatisfação dos moradores, isso ocorre porque os moradores consideram o tamanho do salão de festas/reuniões pequeno, causando uma limitação nas atividades que podem ser desenvolvidas ali, além disso, a privacidade é outro fator contestado pelos moradores, em decorrência de estar localizado no térreo e próximo à escada que dá acesso aos outros pavimentos.

Os corredores, escalas e elevadores foram considerados por 41,67% dos moradores como precários, 33,33% como regular e por 25% como bom, sendo o elevador o principal problema apontado pelos moradores, por ter apenas uma unidade e pela falta de manutenção, optando por utilizar mais a escada.

A portaria foi o local que teve o maior êxito com 66,67% dos moradores considerando como bom, 16,67% consideraram como satisfatório, 8,33% consideraram como regular e 8,33% como precário.

Essa avaliação dos moradores condiz com a avaliação realizada sobre os **acabamentos** (C.05), na qual foram examinados critérios relacionados à estética externa e interna do edifício Senador Feijó, alcançando uma pontuação de 100%.

Figura 67 - Avaliação dos entrevistados sobre características do edifício Senador Feijó – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

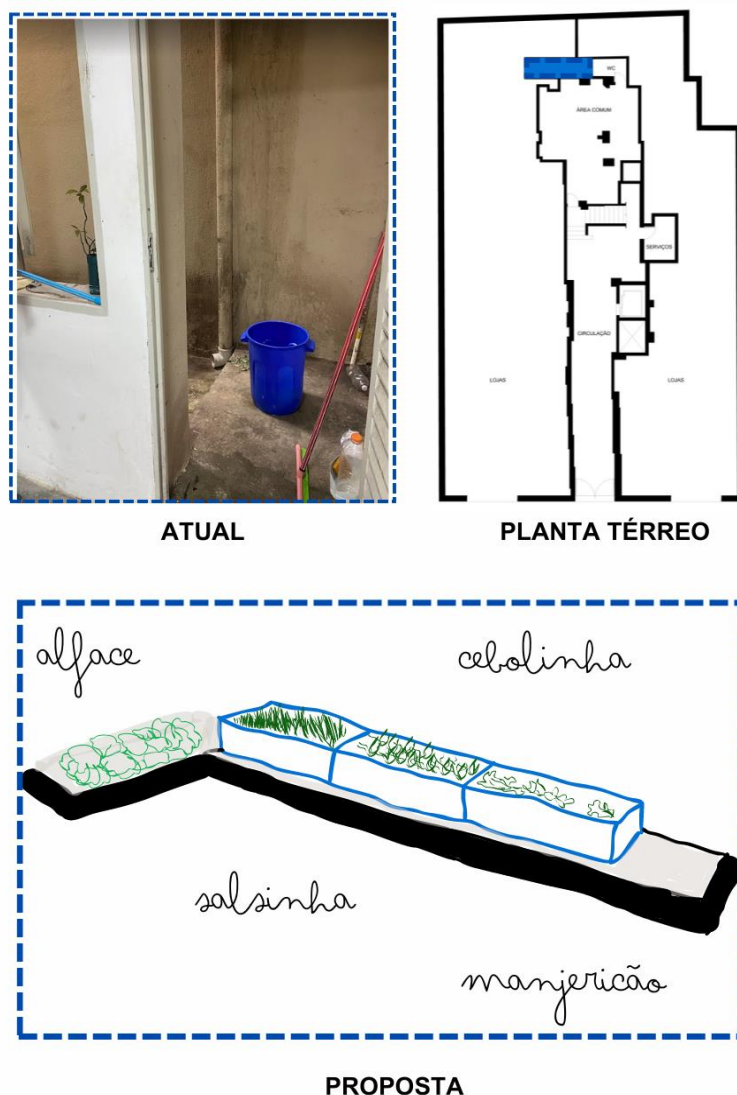
Sobre se sentirem seguros, a maioria se sente seguros (75%) e 25% não se sentem seguros no edifício. Em relação às medidas de prevenção de incêndio, 100% moradores consideram as medidas adequadas.

No entanto, o salão de festas recebeu uma avaliação negativa, com 41,67% dos moradores indicando dificuldades de acessibilidade. Especificamente, apontaram que o local é considerado inadequado devido à presença de uma escada de acesso em vez de uma rampa. Embora haja um elevador para cadeira de rodas, seu uso é dificultado pela complexidade de manobra. Esses resultados ressaltam a importância de considerar a acessibilidade em todos os espaços coletivos do edifício, buscando garantir condições apropriadas para todos os moradores, independentemente de suas necessidades de mobilidade.

Quanto aos espaços compartilhados que desejam ter, a maioria dos entrevistados destacou a importância da área de lazer (75%). Eles expressaram o desejo de interagir com familiares e amigos no condomínio, indo além de seus apartamentos. Dos 25% restantes, 8,33% mencionaram a relevância da garagem como um espaço coletivo significativo, sendo que um morador disse que esse era seu desejo para poder guardar sua bicicleta em um lugar sem ser no apartamento, por ocupar muito espaço. 8,33% desejam um mercadinho no edifício para compras básicas e emergenciais. Os 8,33% restantes expressaram o desejo por uma lavanderia coletiva, destacando a vantagem de proporcionar uma melhor secagem das roupas.

No térreo do Edifício Senador Feijó tem uma área comum com um espaço aberto, que atualmente não tem um uso específico. Uma proposta para criar afeto dos moradores e dar um uso para esse espaço seria implementar uma horta comunitária (Figura 68), onde os moradores cuidariam e ainda garantir uma alimentação melhor.

Figura 68 – Proposta para apropriação do Edifício Senador Feijó – Horta Comunitária



Fonte: Elaborado pela autora (2024)

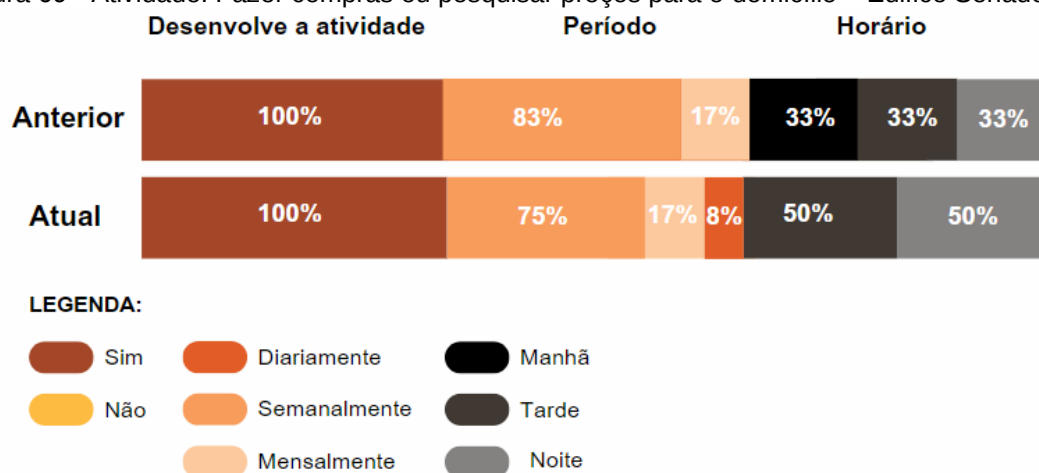
Além disso, é fundamental que a COHAB se comunique com os moradores, incentivando que eles se apropriem do espaço de acordo com suas realidades, mas também buscando promover uma sensação de pertencimento. Como, por exemplo, a atividade que ocorreu recentemente, uma oficina para que os moradores fizessem *puff* para seus apartamentos. Essas atividades podem ser fundamentais para estimular os moradores a personalizarem seus apartamentos, cuidarem do ambiente de maneira afetuosa e participarem ativamente de atividades sociais e recreativas, fortalecendo assim o senso de comunidade e identidade no Edifício Senador Feijó.

4.2.5. Percepção dos moradores sobre o Bairro e Cidade: Padrões comunitários (D.05)

Todos os entrevistados desempenhavam a atividade **de fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio**, tanto nas moradias anteriores quanto nas moradias atuais. Nas

moradias anteriores, a maioria dos entrevistados realizava essas atividades semanalmente (83%), enquanto 17% a executavam diariamente e nas moradias atuais, a maioria dos entrevistados realiza essa atividade semanalmente (75%), 17% mensalmente e 8% realizam diariamente. No que diz respeito aos horários de compras, nas moradias anteriores, 33,33% faziam compras pela manhã, 33,33% à tarde e 33,33% à noite e nas moradias atuais 50% preferem a noite, enquanto outros 50% escolhem o período da manhã (Figura 69).

Figura 69 - Atividade: Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio – Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

Na análise, observa-se uma mudança na atividade de fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio. O número de pessoas que realizam essa atividade diariamente diminuiu, surgindo inclusive um número de moradores que a realiza mensalmente. Em relação ao horário, anteriormente havia um grupo de moradores que realizava essa atividade durante a tarde, manhã e noite. Atualmente, essa atividade é realizada predominantemente de manhã e à noite. Essas mudanças indicam ajustes nas práticas diárias em resposta a novos hábitos ou demandas no ambiente atual.

Sobre a percepção dos moradores sobre o bairro e vizinhança, quando questionados sobre suas escolhas de locais para **compras de alimentos e produtos de limpeza**, a maioria indicou o “Super da Sé Mercado” (50%) localizado a 270 metros do edifício, 25% optam pelo “Mini Mercado do Mundo Mix” que fica a 120 metros do edifício, enquanto outros 25% escolhem o “Extra Mercado”, localizado a uma distância de 800 metros do edifício. Quanto à frequência, a maioria disse realizar compras semanalmente (75%), 16,67% mensalmente e 8,33% diariamente. No que diz respeito aos horários de compras, a maioria prefere a noite (50%), enquanto outros 50% escolhem o período da manhã. Cerca de A maioria se desloca a pé para realizar as compras (66,67%), 25% utilizam bicicleta e 8,33% optam por carro de aplicativo. No entanto, vale ressaltar que os moradores que citaram a preferência pelo “Extra Mercado” afirmaram retornar de carro de aplicativo ou pedir assistência de familiares, devido ao peso da mercadoria, não a distância.

Em relação ao **cuidado com a saúde**, o empreendimento Senador Feijó está na zona da UPA do Vergueiro, portanto atende a maioria dos moradores do edifício em casos mais pontuais, sendo essa a resposta da maioria dos entrevistados (83,33%) e os outros 16,67% responderam “Clínica mais Higienópolis”. Todos os entrevistados responderam que a periodicidade é mensal e a maioria disse que vai no período da manhã (91,67%). O deslocamento varia, a maioria opta por ir de ônibus (75%) e 25% de carro de aplicativo. O deslocamento realizado por transporte público é porque o hospital mais próximo do edifício Senador Feijó está localizado em um raio de 4,6 km, como analisado no parâmetro de equipamentos urbanos (A.05) e serviços coletivos, além disso, há uma vasta oferta de pontos de ônibus no entorno do edifício.

Com relação ao **trabalho**, dentre os entrevistados, 16,67% relataram trabalhar em casa, dedicando-se a pequenos reparos em roupas, sem seguir um padrão específico nos horários ou frequência. Outros 16,67% estão envolvidos em serviços domésticos, desempenhando suas funções diariamente durante os períodos da manhã e tarde. Destes, uma pessoa utiliza o metrô como meio de deslocamento, enquanto a outra prefere o ônibus. Na mesma proporção de 16,67%, há participantes que trabalham no setor comercial, realizando suas atividades diariamente. Uma delas atua no período noturno, enquanto a outra divide seu expediente entre manhã e tarde. Os métodos de transporte variam, com uma pessoa indo a pé e a outra optando pelo ônibus.

Sobre **escola**, apenas três entrevistados possuíam filhos que estudavam em escola, sendo todos na escola estadual Paulo Machado de Carvalho, localizado a 850 metros do edifício. Frequentando diariamente (de segunda a sexta) no período da manhã e realizam o traslado a pé.

Quanto às atividades realizadas no **tempo livre**, a maioria dos entrevistados (50%), prefere ir a feiras livres. Cerca de 25% optam por caminhadas em grupo com outros moradores do edifício. Além disso, 8,33% frequentam o SESC do Carmo semanalmente, principalmente nos finais de semana, utilizando transporte público para o deslocamento, 8,33% revelaram que praticam ciclismo diariamente como forma de exercício. Outros 8,33% dedicam seu tempo a passeios com seus cachorros.

Quanto às **atividades sociais**, a maioria (75%) expressou preferência por encontrar amigos em bares e espaços de alimentação na região, optando por locais próximos ao edifício para deslocamentos a pé. Dentre esses, 58,33% têm o hábito de se reunir semanalmente, enquanto 41,67% o fazem mensalmente. As preferências de horário são divididas igualmente, com 50% escolhendo o período noturno e 50% o período da tarde, antes do anoitecer, devido a preocupações com segurança.

Entanto, que 25% têm predileção por atividades culturais, como visitar museus ou espaços culturais, preferencialmente acompanhados por familiares e amigos. A maioria desses

(66,67%) realiza essas atividades semanalmente, enquanto 33,33% optam por uma frequência mensal, principalmente durante o período da manhã.

Com relação a **ir em eventos religiosos**, entre os entrevistados, 50% afirmaram frequentar igrejas. Dessa parcela, a maioria escolhe a Igreja do Deus Vivo (66,67%), comparecendo uma vez por semana, especialmente à noite, e optando por se deslocar a pé. Os restantes 33,33% optam pela Catedral Metropolitana de São Paulo, indo uma vez por semana. Destes, 50% escolhem o período da manhã, enquanto os outros 50% preferem o período da tarde para suas atividades religiosas. As respostas reforçam a importância de se viver em um local com diversidade religiosa, para abranger a todo público.

Através das respostas dos entrevistados, é evidente que as preferências sociais dos moradores são no bairro, com a maioria optando por encontros no entorno do edifício. Isso reforça a importância do convívio social na região, destacando a diversidade de opções disponíveis e a relevância da inclusão social. Esses dados ressaltam a importância do PLS considerar a localização do empreendimento, a fim de proporcionar uma oferta de serviços alinhada com as demandas, como indicado na avaliação dos equipamentos urbanos (A.05) e serviços coletivos, que foi considerada positiva.

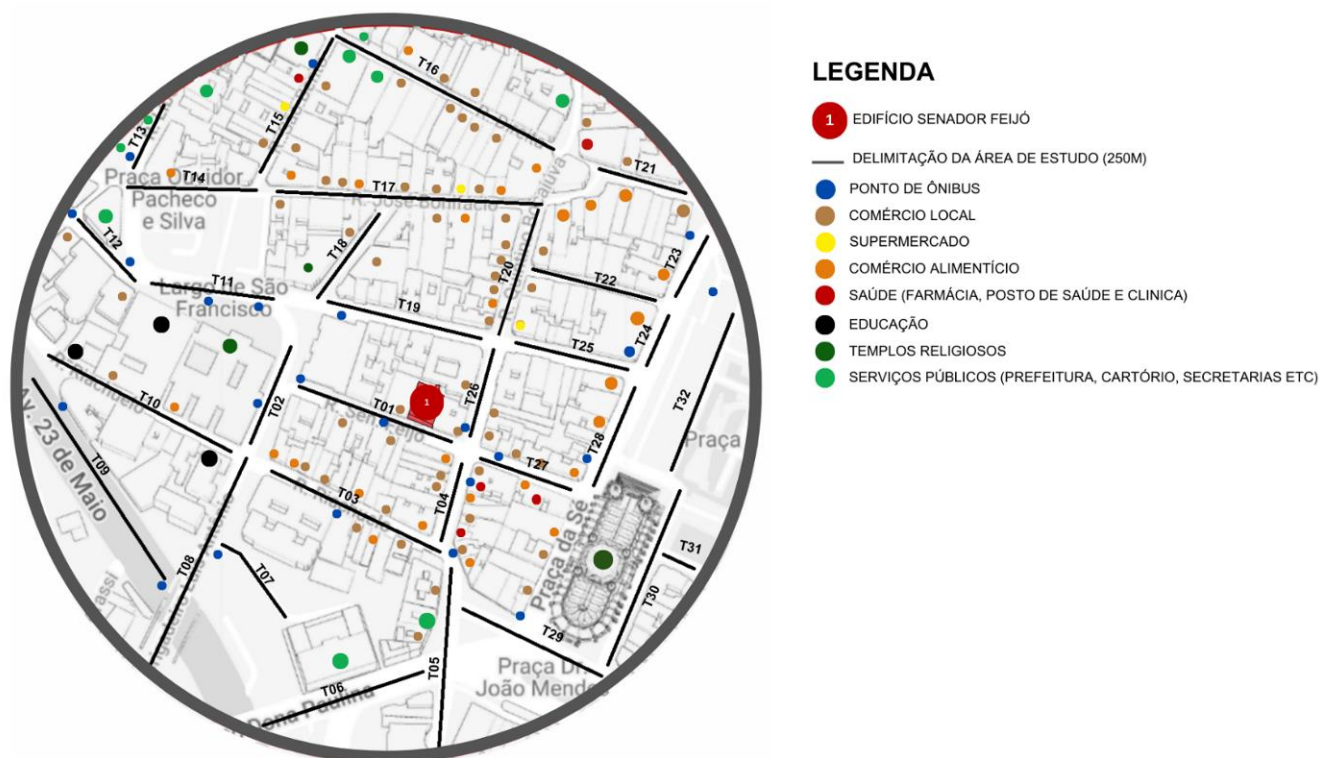
Essa análise atendeu às principais demandas, conforme confirmado pela percepção dos moradores, que preferem realizar suas atividades cotidianas na região, com fácil deslocamento, principalmente a pé e utilizando transporte público. Isso destaca a necessidade de um planejamento na escolha da localização do empreendimento do PLS para promover um ambiente que atenda eficazmente às necessidades e preferências da comunidade.

A partir dessas informações foi realizada uma análise sobre a **acessibilidade espacial dos moradores do Edifício Senador Feijó** em relação ao percurso realizado no cotidiano deles para ponto de ônibus, comércio local, supermercado, comércio alimentício (padaria, restaurante, *fastfood*), saúde (farmácia, posto de saúde e clínica médica), educação (faculdade, cursos, escolas), templos religiosos e serviços públicos (prefeitura, cartório, secretaria, entre outros).

Como a maioria dos moradores do edifício são idosos, foi delimitado para a análise um eixo viário em um raio de 250 metros em torno do Edifício Senador Feijó, o que de acordo com Lucredi (2019) é uma distância confortável para deslocamento a pé das pessoas idosas.

Foram observados 32 trechos em um raio de 250 metros em relação ao edifício (Figura 70). Esses trechos foram analisados quanto à sua qualidade de acessibilidade no percurso, seguindo as diretrizes da norma técnica brasileira de acessibilidade NBR 9050 (ABNT, 2020). Os indicadores foram classificados em duas categorias: acessível (conforme as recomendações da NBR 9050) e não acessível (não conforme as diretrizes da NBR 9050).

Figura 70 - Localização dos trechos e equipamentos inseridos no raio de 250m



Fonte: Elaborado pela autora (2024), base googlemaps.

Os indicadores analisados foram: largura da calçada, material de revestimento, desníveis, sinalização horizontal e rampas na travessia. Segundo a NBR 9050 (2020) os parâmetros técnicos de cada indicadores são:

- A largura e continuidade da calçada deve ser exclusiva para a circulação de pedestres, livre de obstáculos, com uma inclinação máxima de 3%; sua largura mínima deve ser de 1,20 metros e a altura mínima de 2,10 metros, mantendo continuidade entre os lotes.
- Os materiais de revestimento e acabamento devem possuir superfície regular, firme, estável e antiderrapante, mesmo sob condições de umidade; devem ser adequados para evitar trepidações para dispositivos com rodas.
- Os desníveis devem ser evitados em rotas acessíveis, quando houver pequenos desníveis até 5 mm não necessitam de tratamento especial; desníveis entre 5 milímetro e 20 milímetros devem ter uma inclinação máxima de 50%, sendo considerados degraus se superiores a 20 milímetro.
- A sinalização horizontal no piso tátil deve indicar situações de risco e direção para orientação dos pedestres; as travessias devem ser rebaixadas e devidamente sinalizadas com piso tátil para facilitar o acesso; recomenda-se a adoção de medidas

que garantam a acessibilidade, como a construção de rampas e rebaixamentos adequados às normas vigentes.

- As rampas na travessia e rebaixamentos de calçadas devem seguir a direção do fluxo de pedestres, com inclinação preferencialmente inferior a 5% e não excedendo 8,33% nas áreas centrais e laterais; a largura mínima recomendada para rebaixamentos é de 1,50 metros, podendo ser admitida uma largura mínima de 1,20 metros. No entanto, o rebaixamento não pode reduzir a faixa livre de circulação abaixo de 1,20 metros.

Essas diretrizes são fundamentais para promover a mobilidade urbana inclusiva e segura, atendendo às necessidades dos pedestres em diferentes condições e contextos de uso das calçadas.

Ao analisar os trinta e dois trechos, foi identificado que 100% apresentam uma **largura de calçada** considerada adequada. Os **materiais de revestimento** apresentam uma diversidade de pisos, com destaque para os pisos de concreto e pedra portuguesa. No entanto, 12,50% dos trechos não foram considerados adequados, especialmente aqueles com piso cerâmico, que podem se tornar escorregadios em caso de chuva. Os **desníveis** não foram considerados adequados em 15,63% dos trechos, respectivamente, com problemas como rachaduras, pisos soltos e desníveis que dificultam o deslocamento e colocam em risco a vida dos pedestres, podendo causar tropeços. Quanto à **sinalização horizontal** e às **rampas na travessia**, observou-se que 28,12% dos trechos não possuem esses indicadores. Em relação ao indicador rampas na travessia, 68,75% dos trechos que possuem rampas são considerados adequados, estando conforme as normas de acessibilidade e facilitando o deslocamento dos pedestres. Em relação à sinalização horizontal, 40,62% dos trechos foram avaliados como adequados, mas há trechos (31,26%) que não atendem às normas de acessibilidade e legislação, não possuindo piso tátil direcional, limitando o uso desses espaços, além da falta de organização espacial e da ausência de informações essenciais.

Figura 71 - Problemas de acessibilidade espacial nos trechos analisados.



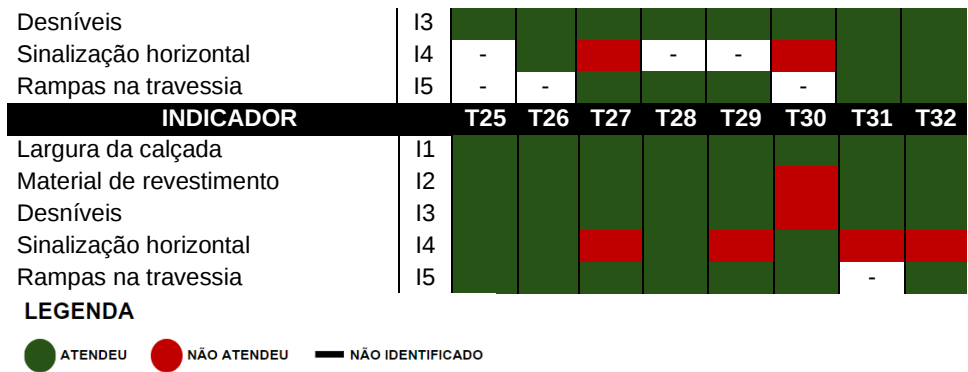
LEGENDA

Foram identificados problemas de conservação na superfície, desníveis e obstáculos atrapalhando a passagem.
Fonte: Leite (2024); Araujo (2024). Organizado pela autora (2024)

O Quadro 22, fornece um resumo da avaliação realizada no entorno do edifício Senador Feijó, que mostram o nível de acessibilidade da área de estudo, foram considerados acessíveis os trechos que obtiveram uma pontuação igual ou superior a 70% nos indicadores de avaliação espacial.

Quadro 22 – Diagnóstico de acessibilidade espacial por trecho da área de estudo – Trechos 1 a 32

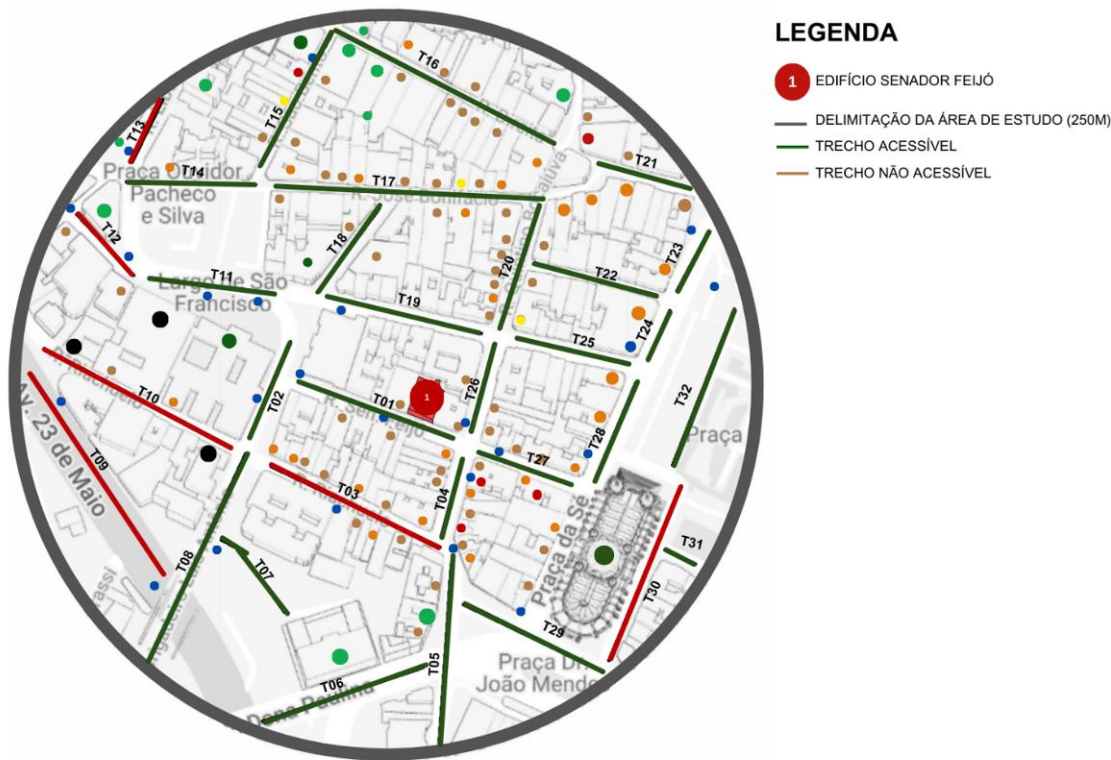
INDICADOR		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
Largura da calçada	I1								
Material de revestimento	I2								
Desníveis	I3			-	-				
Sinalização horizontal	I4		-	-	-	-			
Rampas na travessia	I5								
INDICADOR		T09	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16
Largura da calçada	I1								
Material de revestimento	I2								
Desníveis	I3								
Sinalização horizontal	I4					-			-
Rampas na travessia	I5	-			-	-		-	-
INDICADOR		T17	T18	T19	T20	T21	T22	T23	T24
Largura da calçada	I1								
Material de revestimento	I2								



Fonte: Organizado pela autora (2024)

A avaliação apontou que os trechos 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31 e 32 foram considerados acessíveis, representando 81,25%. Enquanto os trechos 03, 09, 10, 12, 13 e 30 não foram considerados acessíveis, representando 18,75% do total (Figura 72).

Figura 72 - Diagnóstico geral de acessibilidade espacial por trecho da área de estudo



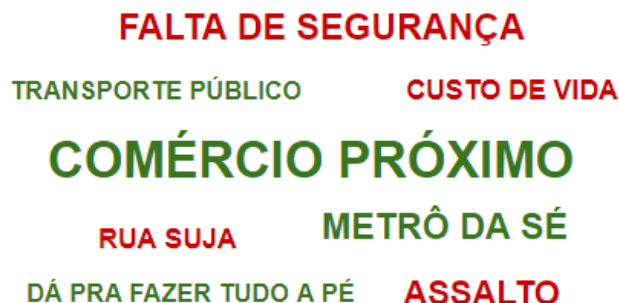
Fonte: Elaborado pela autora (2024), base googlemaps.

Esses resultados mostram uma boa avaliação nos percursos, indicando haver condições acessíveis para os moradores caminharem a pé no entorno do edifício. Isso não só promove a saúde e o bem-estar dos moradores, mas também contribui para a criação de um ambiente urbano mais sustentável e convidativo.

Foi questionado aos entrevistados as vantagens e desvantagens de morar no Bairro da Sé, onde foi criada uma nuvem de palavras (Figura 73) através do *wordcloud* sendo a cor verde

as palavras mais usadas para descrever as vantagens de se morar no bairro e em vermelho as desvantagens.

Figura 73 - Nuvem de palavras sobre vantagens e desvantagens de morar no Bairro da Sé



Fonte: Wordcloud (2023) Organizado pela autora (2023)

Em relação a **morar no bairro da Sé**, o destaque positivo para os moradores é estar perto do comércio e do metrô da Sé, além de reforçarem que dá para fazer tudo a pé, mas como pontos negativos ressaltam a falta de segurança, assalto, rua suja e o custo de vida. No entanto, a maioria dos entrevistados se sentem satisfeitos (75%) morando no bairro, enquanto 16,67% se sentem insatisfeito e 8,33% se sentem muito insatisfeito.

Em relação à **segurança**, a maioria se sente inseguro no bairro (50%), 33,33% dizem ser regular e 16,67% se sentem muito inseguros, essa insatisfação dos moradores é em decorrência a violência urbana na região, tendo como principal fator o tráfico de drogas ilícitas.

Quanto à **possibilidade de residir em outra região da cidade**, a maioria dos entrevistados indicou que não considerariam essa opção (75%), principalmente devido à conveniência de viver no centro da cidade. Os restantes 25% que expressaram interesse em mudar mencionaram, em sua maioria, a busca por uma região mais segura e a proximidade de familiares e amigos como os principais motivos para essa preferência.

Esses fatores são determinantes para a permanência no bairro, destaca a importância de considerar não apenas a habitação em si, mas também o ambiente social e os fatores de segurança ao planejar futuros empreendimento ou melhorias na região.

5. RELAÇÃO ENTRE O CONTEXTO E TEXTO: MATRIZ DE SINERGIAS

O resultado da análise é a matriz de sinergias, que apresenta as relações entre a análise do Contexto através dos parâmetros das dimensões do Centro Histórico de São Paulo e da análise do PLS; e do Texto através das dimensões da construção do estudo de caso (Edifício Senador Feijó) e a percepção dos moradores, através de seus parâmetros.

A partir da metodologia foi realizado a análise que resultou em um diagnóstico para cada parâmetro, representados no Quadro 23. A análise resultou se as relações entre os parâmetros foram atendidas, não foram atendidas ou se foram atendidas parcialmente. Para

serem consideradas atendidas a análise deve obter resultados positivos acima de 90%, para ser considerada não atendida o resultado positivo deve ser inferior a 60%, para ser atendida parcialmente o resultado positivo deve estar entre 60% e 90%.

Quadro 23 - Diagnostico do Centro Histórico de São Paulo, do Programa Habitacional, Construção e Percepção dos Moradores.

PARÂMETROS		QUESTIONAMENTOS	DIAGNÓSTICO
Centro histórico de São Paulo	Históricas	- Há uma identificação da história do Centro Histórico com os atuais moradores? - As mudanças que ocorreram ao longo dos períodos históricos são notadas?	ATENDE
	Atores sociais	- Houve uma evolução demográfica ou o vazio central se repete? - O centro Histórico é um local seguro?	ATENDE PARCIALMENTE
	Agentes Gestores	- O poder público aplica programas habitacionais de qualidade?	ATENDE PARCIALMENTE
	Físico-Geográficas	- As características físico-geográficas da região são adequadas para a tipologia habitacional?	ATENDE
	Urbanas	- Há equipamentos urbanos e serviços coletivos na proximidade?	ATENDE
	Arquitetônicas	- As características arquitetônicas são preservadas? - Como é a estética do bairro?	ATENDE
	Sustentabilidade	- Há opções de transporte público? - Uso misto dos edifícios? - Reciclagem através da coleta de lixo?	ATENDE
	Cultural	- O centro histórico promove ações de cultura para diversos grupos sociais?	ATENDE
Programa Locação Social	Gestores/Promotores	Os gestores são municipais?	ATENDE
	Parcerias	Há parceria público-privado? O município é o único promotor do programa?	ATENDE
	Beneficiários	O público atendido possui vulnerabilidade socioeconômica?	ATENDE
	Segurança de Posse	O programa dá diretrizes sobre proteção legal?	ATENDE PARCIALMENTE
	Renda Familiar mensal	A renda familiar estabelecida pelo programa atende a realidade dos beneficiários?	ATENDE
	Financiamento	A porcentagem da renda mensal paga para ter acesso a habitação não ameaça o exercício de outros direitos humanos dos moradores?	ATENDE
	Tipos de Habitação	O programa estabelece boa qualidade nos tipos de habitação para diferentes composições familiares?	NÃO ATENDE

	Habitabilidade	Há diretrizes que garantem a segurança física dos moradores em relação ao programa?	NÃO ATENDE
	Diretrizes Projetuais	O programa dá diretrizes projetuais?	NÃO ATENDE
	Flexibilidade	Os moradores podem realizar modificações nos empreendimentos do programa?	ATENDE PARCIALMENTE
	Conforto Ambiental	Há um aproveitamento natural da iluminação e ventilação?	NÃO ATENDE
	Funcionalidade	O programa destina cômodos para atender as diversas atividades dos moradores?	NÃO ATENDE
	Estética	A estética é um fator levado em consideração no programa?	NÃO ATENDE
	Acessibilidade	A moradia atende as necessidades de grupos específicos? O programa das diretrizes para fornecer habitações acessíveis para PCD?	NÃO ATENDE
	Sustentabilidade	A sustentabilidade é mencionada nos editais do programa como uma dimensão necessária e importante?	NÃO ATENDE
	Adequação Cultural	Para o programa, a expressão da identidade cultural dos beneficiários é um fator importante?	NÃO ATENDE
Construção do Edifício Senador Feijó	Disponibilidade de Serviços e Infraestrutura	O Edifício e o entorno oferecem serviços e infraestrutura?	ATENDE
	Tipos de Habitação	A metragem dos cômodos de cada habitação é considerada boa para atender diferentes composições familiares?	ATENDE PARCIALMENTE
	Funcionalidade e Flexibilidade da habitação	Os moradores têm espaço destinado para cada atividade que vão realizar no cotidiano?	ATENDE PARCIALMENTE
	Sistemas Construtivos	É possível realizar alterações no Edifício?	ATENDE PARCIALMENTE
	Acabamento	Os pisos, paredes, tetos, esquadrias e aparelhos sanitários usados no empreendimento são de boa qualidade? O empreendimento foi entregue com os fatores mencionados acima?	ATENDE
	Conforto Ambiental	Há um aproveitamento natural da iluminação e ventilação?	ATENDE PARCIALMENTE
	Acessibilidade	O Edifício atende as necessidades de grupos específicos? O Edifício possui habitação acessível no 1º pavimento? O Edifício fornece habitações acessíveis para PCD?	ATENDE PARCIALMENTE
	Segurança	O acesso ao edifício é realizado somente com autorização dos moradores?	ATENDE

	O Edifício cumpre com todas medidas de segurança contra incêndio?	
Sustentabilidade	O Edifício possui medidas para economia de água e energia? O sistema de reciclagem é eficiente?	ATENDE PARCIALMENTE
Adaptabilidade e Flexibilidade	Os moradores conseguem realizar mudanças nos tipos de habitação?	ATENDE PARCIALMENTE
Impacto na Construção	O entorno condiz arquitetonicamente com o Edifício?	ATENDE PARCIALMENTE
Percepção dos moradores	Características socioeconômicas dos moradores O perfil dos moradores é correspondente ao perfil do Centro histórico de São Paulo? Os moradores participam de projetos sociais?	ATENDE PARCIALMENTE
	Percepção dos moradores sobre sua moradia Como são as atividades realizadas no cotidiano?	ATENDE
	Percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia Houve melhoria em relação a moradia anterior? Os moradores estão satisfeitos com a moradia? Os moradores se sentem seguros em suas moradias?	ATENDE PARCIALMENTE
	Percepção dos moradores sobre o conjunto habitacional O edifício traz interação com outros moradores? Os espaços de convivência são suficientes? Os moradores se sentem seguros no edifício?	NÃO ATENDE
	Percepção dos moradores sobre o Bairro e Vizinhança O centro é um bom lugar para morar? Oferece uma boa infraestrutura e serviços? As atividades do cotidiano são realizadas na região? Os moradores se sentem seguros no bairro?	ATENDE PARCIALMENTE

LEGENDA: ATENDE ATENDE PARCIALMENTE NÃO ATENDE

Fonte: Organizado pela autora (2024).

Os parâmetros históricos, físico-geográficos, urbanos, arquitetônicos, de sustentabilidade, cultural, gestores/promotores, parcerias, beneficiários, renda familiar mensal, financiamento, disponibilidade de serviços e infraestrutura, acabamento, segurança, e percepção dos moradores sobre sua moradia atendem aos critérios.

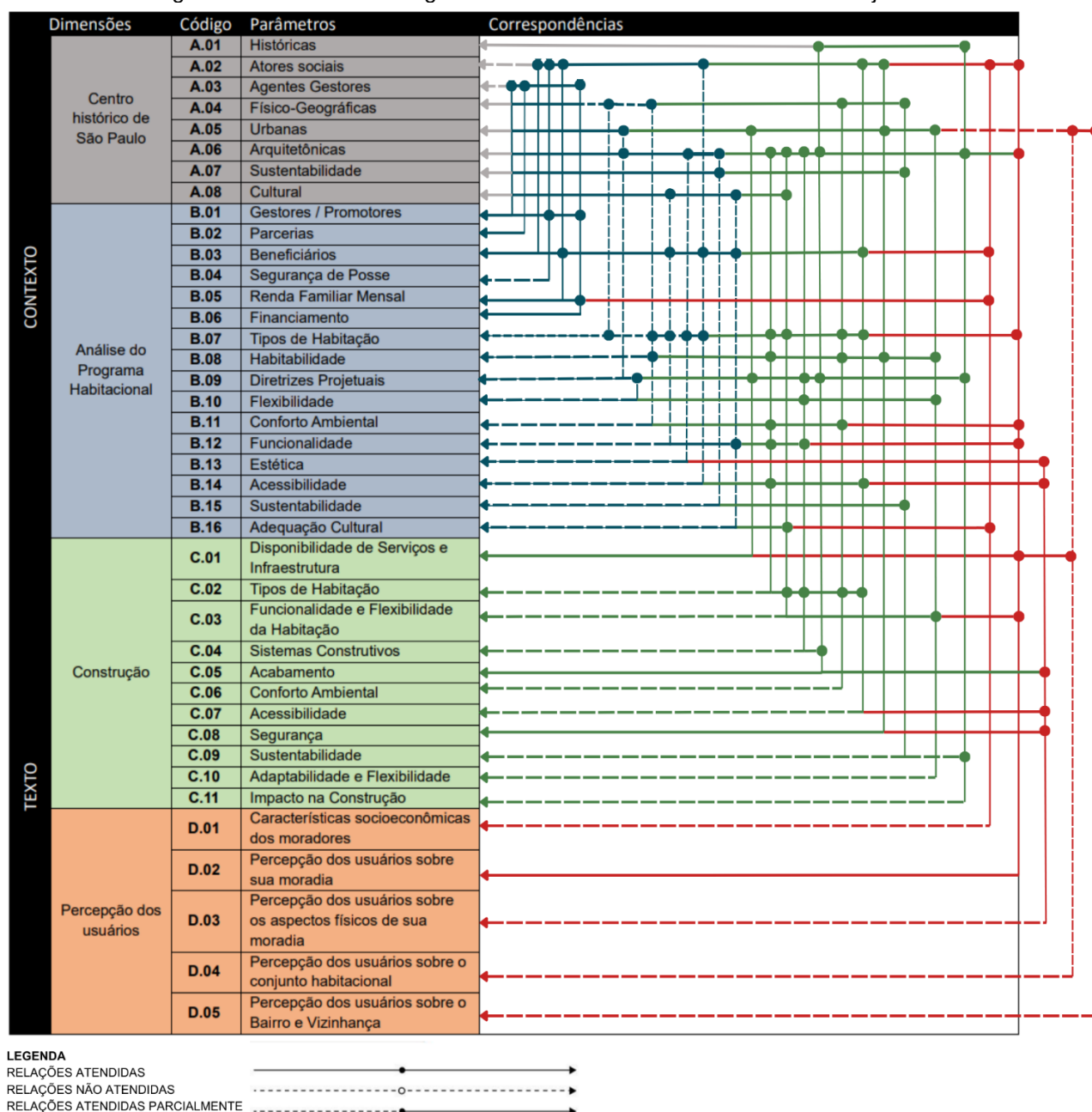
No entanto, os parâmetros relacionados aos atores sociais, agentes gestores, segurança de posse, flexibilidade, tipos de habitação, funcionalidade e flexibilidade da habitação, sistemas construtivos, conforto ambiental, acessibilidade, sustentabilidade, adaptabilidade, flexibilidade, impacto na construção, características socioeconômicas dos moradores, percepção dos moradores sobre os aspectos físicos de sua moradia, e percepção dos moradores sobre o bairro e vizinhança, atendem parcialmente aos critérios.

Já os parâmetros relacionados aos tipos de habitação, habitabilidade, diretrizes projetuais, conforto ambiental, funcionalidade, estética, acessibilidade, sustentabilidade, adequação

cultural, e percepção dos moradores sobre o conjunto habitacional não atendem aos critérios estabelecidos.

Ao todo são 32 parâmetros analisados, nas dimensões de Centro Histórico de São Paulo, Programa Habitacional (PLS), Construção (Edifício Senador Feijó) e Percepção dos Moradores, resultando na Matriz de Sinergia (Figura 74). Desse total, 37,50% dos parâmetros atenderam aos critérios estabelecidos na metodologia, 34,40% atenderam parcialmente e 28,10% não atenderam aos parâmetros.

Figura 74 - Matriz de Sinergias do estudo de caso Edifício Senador Feijó



Fonte: Organizado pela autora (2023)

6. PROPOSTA DE DIRETRIZES PARA MELHORAR A QUALIDADE DE MORADIA DOS RESIDENTES DO EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

A partir da análise das relações entre o Centro Histórico de São Paulo, o PLS pelo Contexto, a construção do Edifício Senador Feijó e a percepções dos moradores (Matriz de Sinergias desenvolvida, Figura 74) são propostas diretrizes para melhorar a qualidade de moradia dos residentes do Edifício Senador Feijó (Quadro 24).

Quadro 24 - Síntese das recomendações habitacionais a partir da análise dialógica do Edifício Senador Feijó

		DIMENSÃO	DIRETRIZES E MEDIDAS DE APRIMORAMENTO.
CONTEXTO	TEXTO	Centro Histórico de São Paulo	I. Implementar programas e projetos de HIS atendendo às necessidades sociais, culturais e econômicas dos beneficiários; II. Implementar ações efetivas de segurança; III. Incentivar a requalificação de espaços públicos; IV. Promover a preservação do patrimônio histórico;
		Programa Locação Social	V. Assistência técnica para os moradores; VI. Tipos de habitação flexíveis com áreas suficientes para atender as necessidades sociais, culturais e econômicas das diversas composições familiares; VIII. Garantia de segurança física dos moradores; VIII. Destinação de cômodos para atividades específicas como o trabalho remoto; IX. Atendimento às necessidades de PCD's seguindo a ABNT 9050; X. Promover Sustentabilidade; XI. Expressão da identidade cultural dos beneficiários;
		Construção do Edifício Senador Feijó	XII. Sustentabilidade como meio de economizar água e energia; XIII. Flexibilidade nos tipos de habitação; É importante que as propostas V, VIII e IX mencionadas em “Programa Locação Social” sejam devidamente incorporadas nos editais dos programas, fiscalizadas de forma rigorosa e implementadas de maneira eficiente nos empreendimentos, garantindo que os benefícios sejam efetivamente entregues aos moradores. Além disso, será apresentado uma proposta de mobiliário para tipos de habitação do Edifício Senador Feijó, melhorando a disposição dos ambientes.
		Percepção dos Moradores	XIV. Participação na definição do programa de necessidades e tipos de habitação dos projetos de HIS XV. Interação entre moradores e espaços de convivência

Fonte: Organizado pela autora (2023).

As 15 recomendações habitacionais buscam aprimorar as dimensões do centro histórico de São Paulo, do programa habitacional PLS, da construção do edifício Senador Feijó e da percepção dos moradores.

I. Implementar programas e projetos de HIS atendendo às necessidades sociais, culturais e econômicas dos beneficiários

Essa proposta é importante para abordar questões de moradia adequada e inclusão social no centro histórico de São Paulo. Esses programas podem ser implementados por meio de reabilitação de edifícios existentes, transformando espaços subutilizados em moradias ou através de construções novas, adaptadas às necessidades sociais, culturais e econômicas da população de baixa renda que reside na região, oferecendo moradias adequadas e acessíveis para as pessoas mais vulneráveis como pessoas em situação de rua ou famílias que fazem parte de movimentos dos Sem Teto. Essas iniciativas não apenas contribuirão para suprir a demanda por moradia adequada, mas também para promover a revitalização e a sustentabilidade do centro histórico, fortalecendo a coesão social e a qualidade de vida dos moradores.

II. Implementar ações efetivas de segurança

Implementar ações efetivas de segurança é uma medida crucial para o centro histórico de São Paulo, mas como ressaltado ao longo dessa pesquisa, é um desafio complexo. Como proposta, é necessário investir em estratégias que atendam às necessidades específicas do bairro para garantir um ambiente seguro e tranquilo tanto para os moradores como para o turismo. A insegurança representa um obstáculo significativo, levando ao afastamento das pessoas da área central. Portanto, é necessário ações como aumento do policiamento, melhoria na iluminação das ruas e espaços públicos, promover e incentivar a moradia no centro, além de programas de conscientização e prevenção de crimes, medidas são essenciais para promover a revitalização e a atratividade do centro histórico como um local habitável e acolhedor.

III. Incentivar a requalificação de espaços públicos

Investir na requalificação de praças, parques e áreas de convivência no centro histórico é uma estratégia para promover o bem-estar e a qualidade de vida dos moradores, além de atrair turistas, buscando ocupar esses espaços. Ao trazer melhorias para esses ambientes, eles se tornam mais atraentes e seguros, estimulando uma interação social, oferecendo oportunidades para atividades recreativas e culturais para toda a população, além de preservar o patrimônio histórico da região. A utilização de espaços públicos pelos moradores fortalece o senso de pertencimento e de identidade, gerando novas memórias e experiências.

IV. Promover a preservação do patrimônio histórico

É uma proposta para manter a identidade cultural e arquitetônica do centro histórico. Para isso, os programas habitacionais devem ter diretrizes em seus editais voltados a conservação, reabilitação e requalificação de edifícios históricos. Estas iniciativas não só garantem a proteção do patrimônio histórico da região, mas também incentivam a função social dos edifícios.

V. Assistência técnica para os moradores;

Os editais de programas de habitação de interesse social devem incluir a obrigatoriedade de assistência técnica para garantir a qualidade ergonômica, funcionalidade do mobiliário e eficiência do layout das habitações. Esta assistência pode ser realizada por profissionais qualificados, estudantes e outros profissionais afins, visando promover espaços habitacionais adequados e acessíveis para os beneficiários.

VI. Tipos de habitação flexíveis com áreas suficientes para atender as necessidades sociais, culturais e econômicas das diversas composições familiares

Realizar estudos de mercado e demanda permite compreender as necessidades sociais, culturais e econômicas de cada família. A partir dessas análises se torna viável criar projetos arquitetônicos flexíveis e adaptáveis, capazes de se moldar ao longo do tempo conforme as mudanças na vida dos moradores. Essa abordagem visa garantir que cada ambiente seja projetado com a metragem ideal, considerando as diferentes dinâmicas familiares, para proporcionar conforto e praticidade a todos os moradores, valorizando e respeitando suas experiências e necessidades sociais e culturais individuais.

VII. Garantia de segurança física dos moradores

Como dito, implementar medidas de segurança é um desafio complexo, mas é fundamental para garantir a proteção dos moradores e a tranquilidade na região. Além das medidas de segurança do entorno, é importante estabelecer parcerias sólidas com órgãos de segurança pública para garantir um monitoramento e patrulhamento constante da área dos empreendimentos habitacionais do programa, aumentando a eficiência na prevenção e no combate à criminalidade.

VIII. Destinação de cômodos para atividades específicas como o trabalho remoto

Considerando a diversidade de necessidades dos moradores, é fundamental que os projetos habitacionais incorporem espaços multifuncionais para atividades como trabalho remoto, estudo, lazer e convivência social. Essa abordagem visa criar ambientes adaptáveis e funcionais, capazes de atender às demandas variadas de cada família, promovendo assim uma maior praticidade e conforto no dia a dia residencial.

IX. Atendimento às necessidades de PCD's seguindo a ABNT 9050

Desenvolver unidades habitacionais adaptadas e acessíveis, conforme as diretrizes da ABNT NBR 9050, é essencial para garantir a inclusão e a qualidade de vida de todos os moradores. Segundo a norma, devem destinar no mínimo 5% das unidades habitacionais PCDs. Isso inclui a implementação de recursos como rampas de acesso com inclinações adequadas, elevadores com dimensões e sinalizações acessíveis, barras de apoio nos banheiros conforme as alturas recomendadas, portas largas com vãos mínimos exigidos e maçanetas de fácil acionamento.

Além disso, é fundamental destinar unidades habitacionais acessíveis no primeiro pavimento do edifício, segundo as especificações da norma, facilitando o acesso para pessoas com mobilidade reduzida. Essas unidades devem estar equipadas com recursos como banheiros adaptados, cozinhas com bancadas ajustáveis e corrimãos adequados, garantindo a autonomia e a segurança das PCDs.

X. Promover Sustentabilidade

Propor a inclusão de critérios de sustentabilidade nos editais do programa é essencial para fomentar práticas ambientalmente responsáveis. Essas medidas englobam implementar sistemas de captação de água da chuva para reutilização, a instalação de placas solares visando à redução do consumo energético, sensores nas áreas de uso comum para a redução do consumo de energia elétrica e a promoção da criação de áreas verdes nos espaços comunitários.

Além disso, outra proposta simples e importante, é estabelecer um sistema de coleta seletiva e reciclagem eficiente no edifício, promovendo a separação adequada dos resíduos pelos moradores e a destinação correta dos materiais recicláveis.

XI. Expressão da identidade cultural dos beneficiários

A habitação deve ser um reflexo da identidade dos moradores, indo além de simplesmente um lugar para viver. Por isso, os editais dos programas habitacionais devem incentivar a expressão da diversidade cultural desde o projeto arquitetônico. Essa expressão cultural se manifesta não apenas em elementos visuais na casa, mas também na rotina diária dos moradores. Por exemplo, como organizam a casa, os horários das tarefas domésticas e os momentos das refeições são reflexos das tradições familiares, regionais e culturais.

Ao pensar em programas habitacionais, é crucial considerar como essas expressões culturais se manifestam no cotidiano das famílias. Os espaços da casa devem ser projetados para acomodar e valorizar esses aspectos, criando ambientes funcionais que facilitem essas atividades.

XII. Sustentabilidade como meio de economizar água e energia

Implementar tecnologias e sistemas sustentáveis no edifício é essencial para reduzir o consumo de água e energia. Isso pode incluir a instalação de torneiras e chuveiros econômicos, uso de iluminação LED, implementação de sistemas de captação de água da chuva e instalação de painéis solares para geração de energia renovável, como mencionado nas propostas de sustentabilidade para os programas habitacionais. Essas medidas não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também geram economia de recursos e promovem um estilo de vida mais sustentável para os moradores do edifício.

XIII. Flexibilidade nos tipos de habitação

Oferecer opções flexíveis de habitação no edifício é essencial para atender às necessidades em constante evolução dos moradores. Isso inclui a mudança entre diferentes tipos de apartamentos (conforme disponibilidade e caso o regulamento interno permita), mas também a capacidade de realizar modificações no próprio apartamento, como a criação de divisórias flexíveis e a utilização de móveis modulares, proporcionando um ambiente adaptável e personalizável conforme as preferências dos moradores. Uma forma de aplicar essa diretriz é através da assistência técnica para os moradores a partir de profissionais de arquitetura, sugerida nas diretrizes do PLS.

XIV. Participação na definição do programa de necessidades e tipos de habitação dos projetos de HIS

Promover programas e iniciativas que incentivem a participação dos moradores em projetos sociais, culturais e comunitários é fundamental para fortalecer a integração social e a colaboração entre os moradores. Isso pode incluir idas a teatros, exposições e outros eventos culturais, proporcionando experiências enriquecedoras e estimulando o sentimento de pertencimento à comunidade do Centro Histórico de São Paulo, do PLS e/ou do Edifício Senador Feijó. Além disso, é importante integrar os empreendimentos do PLS, como o Palacete dos Artistas, em atividades conjuntas, como produções teatrais realizadas pelos próprios moradores, que idosos que exercerão carreira artística e participaram de entidades do setor. Essas ações promovem o engajamento, a valorização da identidade local e o fortalecimento dos laços comunitários.

XV. Interação entre moradores e espaços de convivência

Proporcionar espaços comuns e atividades que incentivem a interação entre os moradores é crucial para fortalecer a comunidade do Edifício Senador Feijó. Uma área de melhoria identificada pelos moradores é o salão de festas, que pode ser aprimorado para tornar seu acesso mais acessível e oferecer novas utilidades que atendam às necessidades e interesses dos moradores do edifício. É importante avaliar continuamente a demanda e o

uso desses espaços pelos moradores, garantindo que atendam às necessidades da comunidade.

Ao concluir estas recomendações, destaca-se a urgência de um olhar atento e comprometido com a qualidade de vida dos moradores do Edifício Senador Feijó e de todo o entorno. O centro histórico de São Paulo deve ser revitalizado e habitado para resgatar sua vitalidade e identidade cultural. Os programas sociais, como o PLS, devem ser constantemente aprimorados para atender às necessidades específicas da comunidade. Os moradores das HIS merecem espaços seguros, acessíveis e inclusivos, que promovam a interação e fortaleçam os laços comunitários. Essas melhorias não apenas beneficiam os residentes, mas também contribuem para o desenvolvimento e a prosperidade de toda a região.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Centro Histórico de São Paulo é um lugar de grande importância, que abriga o patrimônio arquitetônico, equipamentos públicos comunitários, serviço e comércio local, infraestrutura urbana, diversidade social e um sistema de transporte acessível a todas as regiões da cidade. No entanto, a área central também enfrenta desafios em diversas vertentes, sendo uma delas o *déficit* habitacional, que reflete a falta de moradias adequadas para a população de baixa renda. Resultando em ocupações informais e precárias e dificuldades no acesso a serviços básicos, destacando a necessidade urgente de políticas habitacionais mais eficazes e de soluções para melhorar a localização das habitações populares na cidade.

Desde a década de oitenta, diversas gestões da Prefeitura Municipal de São Paulo têm direcionado atenção à questão habitacional no centro histórico da cidade por meio da implementação de programas habitacionais específicos. Um exemplo é o PLS, implementado durante a gestão Marta Suplicy (2001 – 2005), e permanece ativo até os dias atuais. Cada iniciativa desse programa é projetada para atender uma demanda específica por moradia, representando um avanço significativo nessa área, um exemplo foi o último empreendimento entregue em 2019, destinado à população em situação de rua.

O Edifício Senador Feijó, situado na rua Senador Feijó, número 126, na região da Sé, centro histórico de São Paulo, é um empreendimento do programa PLS. O edifício está localizado próximo à Catedral da Sé, ao metrô da Sé e à Praça da Sé, além de estar próximo do comércio e de serviços públicos. O edifício tem um importante valor patrimonial e apesar do abandono que enfrentou ao longo dos anos, resistiu e hoje é habitado por famílias que lutavam por moradia digna e a encontraram no edifício Senador Feijó um lar, transformando-o em um símbolo de resistência.

A pesquisa desenvolvida nesta dissertação foi conduzida no contexto do Centro Histórico de São Paulo, um local que não apenas carrega a riqueza histórica da cidade, mas também enfrenta desafios significativos relacionados ao *déficit* habitacional e à qualidade das moradias.

Os resultados desta pesquisa são um chamado para ação, destacando a necessidade de melhorias contínuas nos programas habitacionais, considerando não apenas as especificidades técnicas, mas também as necessidades sociais, culturais e econômicas das famílias de baixa renda. Futuras pesquisas podem aprofundar ainda mais essa temática, buscando soluções efetivas para a problemática da habitação social e para garantir moradias dignas e sustentáveis para todos os cidadãos.

A pesquisa realizada nesta dissertação representa um passo importante na busca por uma abordagem mais inclusiva e humanizada na arquitetura habitacional, considerando os diversos aspectos culturais, sociais e ambientais que influenciam a qualidade de moradia das pessoas. Espera-se que este estudo inspire e oriente novas pesquisas e ações que contribuam para a construção de um ambiente urbano mais justo, acessível e acolhedor para todos.

A dissertação “Programa Locação Social: Análise da qualidade habitacional do Edifício Senador Feijó” foi fundamentada a partir de uma pesquisa sistemática sobre habitações de interesse social no Centro Histórico de São Paulo, incluindo estudos de Alexandre (1981, 2013), Bonduki (2000, 2008, 2017), Frúgoli (2000), Gohn (1991), Maricato (2001), ONU (1966), Rolnik (2000), Salcedo (2007, 2015, 2023), Villaça (1998) e Zárate (2010). Além disso, a metodologia adotada também se baseia nos estudos da Prof^a Associada Rosio Fernández Baca Salcedo sobre arquitetura dialógica em habitações de interesse social, que relaciona o Texto com o Contexto.

Essa abordagem metodológica, centrada na dialogia na arquitetura, permitiu identificar e analisar os padrões socio físicos dos moradores do Edifício Senador Feijó, um empreendimento do PLS no centro histórico de São Paulo.

Os resultados da pesquisa não revelaram uma Matriz de Sinergia totalmente dialógica, ou seja, a qualidade de moradia não é totalmente atendida; alguns parâmetros foram considerados atendidos, outros atendidos parcialmente, e outros não foram atendidos.

É evidente que o Centro Histórico de São Paulo proporciona uma qualidade de vida superior em comparação com habitações de interesse social em áreas periféricas, devido a oferecer uma melhor infraestrutura urbana, equipamentos públicos comunitários, serviços e comércio local, transporte, oportunidade de empregos, contribuindo para uma maior inclusão social.

A análise revelou que o Centro Histórico de São Paulo atende quase todos os parâmetros, respeitando os cronotopos que evoluíram ao longo do tempo e oferecendo infraestrutura e equipamentos urbanos, tornando-se um local sustentável e culturalmente enriquecedor,

como mencionado anteriormente. No entanto, apesar desses pontos positivos, a falta de segurança permanece como um dos principais pontos negativos tanto na avaliação quanto na percepção dos moradores do Edifício Senador Feijó.

Ao analisar o Programa Habitacional — Locação Social, fica claro que, apesar de seus benefícios ao oferecer uma alternativa de moradia, além do arrendamento, ainda há parâmetros que precisam ser melhorados. O programa precisa se adaptar às diferentes composições familiares, considerando as necessidades sociais, culturais e econômicas dos beneficiários. Isso garantirá uma abordagem mais inclusiva e acolhedora. Apesar de o foco principal ser a habitação, é importante que o programa também promova a interação social, o acesso a oportunidades de desenvolvimento pessoal e profissional, incluindo essas pessoas na sociedade e fortalecendo o impacto positivo do PLS.

Um programa de locação social representa uma luta pela justiça social ao abordar diretamente uma das questões mais urgentes e fundamentais dos direitos humanos: o acesso à moradia adequada. Ao oferecer moradia para a população de baixa renda, o programa contribui para reduzir o déficit habitacional, combater a exclusão socioespacial e garantir que famílias em situações mais vulneráveis tenham acesso a um ambiente seguro e adequado para viver.

Além disso, o programa é um instrumento contra a marginalização e a falta de oportunidades enfrentadas pelas famílias de baixa renda, fortalecendo a coesão comunitária, impulsionando a economia no centro histórico e dando uso adequado para edifícios ociosos.

Ao analisar a construção do Edifício Senador Feijó, fica claro que apesar da falta de diretrizes claras do PLS, o empreendimento conseguiu alcançar resultados satisfatórios ao buscar atender a maioria dos parâmetros para uma moradia adequada, mesmo que parcialmente em alguns parâmetros. Um dos maiores desafios que o Edifício Senador Feijó enfrenta é em relação ao tipo de habitação oferecida. Devido à ausência de diretrizes específicas nos editais do PLS, o edifício não consegue atender a todas as composições familiares, especialmente os tipos de apartamento conjugados. Além disso, o edifício atende parcialmente as necessidades e diretrizes da NBR 9050 para PCDs, essa falta de adaptação pode resultar em limitações, sendo então um ponto de melhoria.

Outra questão relevante é a sustentabilidade do Edifício Senador Feijó, que poderia ser aprimorada por meio da implementação de medidas mais eficientes de uso de energia, coleta de reciclagem e aproveitamento da água, para reduzir o impacto ambiental do edifício e promover práticas mais sustentáveis.

É fundamental destacar que o Edifício Senador Feijó é tombado, o que implica cumprir diretrizes específicas para garantir sua preservação no estado original. Essas diretrizes são fundamentais para manter a integridade histórica e arquitetônica do edifício, contribuindo

para a valorização do patrimônio cultural da região central de São Paulo. Portanto, é necessário buscar um equilíbrio entre a preservação do patrimônio e a adaptação do edifício para atender às necessidades do atual cronotopo, incluindo a diversidade de composições familiares, a acessibilidade para PCDs e a implementação de práticas mais sustentáveis.

Ao sair da análise técnica e compreender através da percepção dos moradores suas considerações sobre o Edifício Senador Feijó, o PLS e o Centro Histórico de São Paulo, é evidente que há lacunas a serem preenchidas. Os moradores expressaram que estão satisfeitos em relação ao Edifício Senador Feijó, mas isso comparada às condições de moradia anteriores e não necessariamente ao ideal de moradia que desejam. Embora se sintam seguros no edifício, eles não se sentem seguros no entorno, limitando suas atividades a determinados horários.

No entanto, para esses moradores, o principal déficit do edifício não está relacionado aos tipos de apartamento, como revelado na análise técnica, mas sim nas áreas comuns. Existe uma carência de espaços para interações sociais e atividades coletivas, elementos essenciais para promover o sentimento de comunidade e pertencimento que eles desejam.

Como pesquisadora e defensora de moradias dignas para todos, é indispensável que essas vozes sejam ouvidas e que suas necessidades sejam priorizadas. Essa é uma chamada para ação, para que o PLS e os empreendimentos habitacionais considerem não apenas as especificidades técnicas, mas também as necessidades humanas e sociais dos moradores.

Sobre morar no Centro Histórico de São Paulo, os moradores destacam a qualidade da infraestrutura e serviços que são oferecidos, além da possibilidade de realizarem atividades do dia a dia a pé, sem dependerem de meio de transporte ou outras pessoas. Mas a segurança é um fator negativo, que preocupa os moradores principalmente em relação ao consumo de drogas ilícitas, mas apesar disso a maioria dos moradores não consideram morar em outras regiões da cidade.

É importante que o PLS dialogue de forma efetiva com o Centro Histórico de São Paulo; que o Edifício Senador Feijó dialogue com as expectativas e as percepções dos moradores; e todos os parâmetros dialoguem entre si, resultando em uma Matriz de Sinergia. Quando há dialogia, é garantido a satisfação dos moradores, a ocupação adequada do centro histórico de São Paulo, a preservação do patrimônio arquitetônico e as melhorias das políticas públicas relacionadas.

A partir dos padrões socio físicos identificados junto às famílias, foram propostas diretrizes para melhorar a qualidade de moradia. Percebeu-se a importância do programa habitacional de locação social para famílias de baixa renda, fazendo com que elas se sintam pertencentes e possibilitando uma melhoria de vida através de um programa habitacional adequado a sua realidade, oferecendo então não apenas um ambiente físico para habitar,

mas um ambiente físico e de qualidade em seu entorno, sendo este o centro histórico, que promove uma inclusão social e acesso a equipamentos e infraestrutura urbana.

Como futuros desdobramentos deste estudo, incluem-se pesquisas que continuem analisando sobre a qualidade de moradia nos empreendimentos do PLS, com foco na análise e aprimoramento dos padrões construtivos e culturais dos moradores, considerando as lacunas encontradas na análise da construção do Edifício Senador Feijó, especialmente em relação às áreas comuns e à promoção de interações sociais entre os moradores.

Outras possibilidades de pesquisa incluem a análise do impacto das políticas públicas habitacionais no contexto urbano, avaliando como essas políticas podem ser eficazes para atender a demanda por habitações de interesse sociais. Além disso, é importante entender a relação entre arquitetura, cultura e identidade dos moradores nos empreendimentos do PLS, pois ao compreender melhor essas conexões, é possível criar empreendimentos que proporcionem além da moradia adequada, mas um senso de pertencimento de seus moradores.

Esses estudos contribuirão para uma abordagem mais inclusiva e humanizada na arquitetura dialógica, considerando os diversos cronotopos e parâmetros de avaliação para promover moradias adequadas e sustentáveis para todos os cidadãos.

A pesquisa realizada nesta dissertação representa um importante avanço nesse sentido, ao identificar e analisar os padrões socio físicos de moradia das famílias no Edifício Senador Feijó e propor soluções que visam aprimorar a qualidade habitacional e promover a inclusão social. Espera-se que futuras pesquisas possam aprofundar ainda mais essa temática, buscando soluções cada vez mais efetivas para a problemática da habitação social e para garantir moradias adequadas e sustentáveis para todos os cidadãos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIVROS

ABRAHÃO, Sérgio Luís. **Espaço público: do urbano ao político**. São Paulo. Annablume Editora, 2008.

Alcântara, André, et.al. **Ambulantes e direito à cidade: trajetórias de vida, organização e políticas públicas**. São Paulo, CGGDH, 2013.

ALEXANDER, Christopher. **El modo intemporal de construir**. Barcelona: Gustavo Gili, 1981.

_____. **Uma linguagem de padrões**. A pattern language. Porto Alegre: Bookman, 2013. 9

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. 2011.

BAKHTIN, Mikhail Mikhailovitch. **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)

BOITO, Camillo. **Os restauradores**. Conferência feita na Exposição de Turim em 7 de junho de 1884. Tradução Paulo Mugayar Kül e Beatriz Mugayar Kühl. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2003.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 7° ed., 2017.

BRANDI, Cesare, 1906-1988. **Teoria da restauração**. Tradução Beatriz Mugayar Kühl. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2004.

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

DINIS, Henrique. **Reconstruindo São Paulo: desenvolvimento econômico, transformações urbanas, novos centros**. Curitiba. Editora Appris, 2019.

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

GOHN, Maria da Glória Marcondes. **Movimentos sociais e lutas pela moradia**. São Paulo: Edições Loyola, 1991.

GOMES, Flávio Dos Santos. **Mocambos e quilombos: uma história do campesinato negro no Brasil**. São Paulo: Editora Companhia das Letras, 2015.

HALL, Edward. T. **A dimensão oculta**. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1977.

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

_____. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3ed. Petrópolis. RJ: Vozes, 2014.

MARTINEZ, Paulo Henrique. **História ambiental paulista: temas, fontes, métodos**. São Paulo: Editora Senac, 2019.

MUNTAÑOLA, Josep. **La arquitectura como lugar**. 2ª Ed. Barcelona: UPC, 1996.

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

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

RICOEUR, Paul. Arquitectura y narratividad. In: Arquitectura y hermenéutica. **Revista Arquitectonics**. Mind, Land & Society, nº 4. Barcelona: UPC, 2004, p. 09-29.

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

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2017.

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. **Morar em centros históricos - Habitação social em São Paulo (Brasil)**. São Paulo, Tupã: Cultura Acadêmica, ANAP, 2023.

SALCEDO, R. F. B. ; COIADO, P. V. ; MARTINS, J. C. ; PAMPANA, A. E. . Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método. In: Luis Carlos Paschoarelli; Rosio Fernández Baca Salcedo. (Org.). **Interação: panorama das pesquisas em Design, Arquitetura e Urbanismo**. 1ed.Bauru: Canal 6, 2015, v. 1, p. 227-238.

SANTOS, Cláudio Hamilton Matos dos. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964-1998**. Editora, 1999.

Tuan, Y. F.. **Topofilia: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente**. São Paulo: Eduel, 2012.

VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luisa Howard. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Editora Manole, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio nobel, FAPESP. 1998.

ZÁRATE, Marcelo. Hacia un Urbanismo Alternativo. **Revista Architectonics. Mind, Land & Society**. Architectura y Dialogia, Barcelona: UPC, n. 19-20, 2010.

DISSERTAÇÕES E TESES

BALDINI, Guilherme Oliveira. **Habitação de interesse social para moradores de cortiços: padrões culturais e parâmetros de moradia adequada e sustentabilidade como indicadores de qualidade**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2023.

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

CARVALHIDO, Anna Luiza. **O estigma e o poder do conhecimento: um estudo sobre a Operação Centro Legal de 2012**. 2014. 138 f. Dissertação (Mestrado em direito) - Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV). São Paulo, 2014.

CATUZZO, Humberto. **Telhado Verde: impacto positivo na temperatura e umidade do ar. O Caso da Cidade de São Paulo**. 2013. 206 f. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia, Universidade de São Paulo, 2013.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. **Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo**. 2009. Dissertação (Mestrado) –

Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-03072009-145355/>. Acesso em: 02 jul. 2023.

LUCREDI, V. R. **Habitação para idosos: Programa de Locação Social nos centros históricos de São Paulo (Brasil) e Barcelona (Espanha)**. 2019. 253 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2019.

MALERONKA, C. **Par-Reforma: quem se Habilita?: A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do programa de arrendamento Residencial-modalidade reforma: 1999-2003**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo / USP, São Paulo, 2005.

MARTINS, J. C. **Habitação social em centros urbanos consolidados: análise dialógica desde o percurso do projeto ao uso social: São Paulo (Brasil) e Roma (Itália)**. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - FAAC/UNESP, Bauru, 2016.

MOREIRA, Carolina Margarido. **Intervenções urbanas contemporâneas: o caso da área da Luz no centro de São Paulo**. 2008. Dissertação (mestrado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos – Universidade de São Paulo (USP). São Carlos, 2008.

OLIVEIRA, Carolina Fidalgo de. **Do Tombamento às Reabilitações Urbanas: um estudo sobre a preservação no Centro Histórico de São Paulo (1970-2007)**. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Nathalia Cristina. **Os movimentos dos sem-teto da Grande São Paulo (1995-2009)**. 2010. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, São Paulo.

PINHEIRO, Niminon Suzel. **Os nômades: etnohistória Kaingang e seu contexto: São Paulo 1850-1912**. 1992. 311 f. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Letras, 1992.

TEIXEIRA, Vinicius Ribeiro Alvarez. **Carnaval de rua de São Paulo: disputas e representações**. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (especialista) apresentado na Escola de Comunicações e Artes. Universidade de São Paulo (USP). São Paulo. 2019.

TRINDADE, Thiago Aparecido. **Ampliando o debate sobre a participação política e a construção democrática= o movimento de moradia e as ocupações de imóveis ociosos no centro da cidade de São Paulo**. 2014. Tese de Doutorado. [sn].

VEDOVA, Gabriela Prioli Della. **A influência da repressão penal sobre o usuário de crack na busca pelo tratamento**. 2014. Dissertação (mestrado) apresentada à Comissão de Pós-Graduação da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP). São Paulo, 2014.

ZARPELON, Larissa Francez. **Espaço público e ocupação efêmera: a Virada Cultural como instrumento de requalificação do Centro Histórico de São Paulo**. 2013. 263 f.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.

LEGISLAÇÕES

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.220-3. Desempenho térmico de edificações. Parte 3: Zoneamento bioclimático brasileiro e diretrizes construtivas para habitações unifamiliares de interesse social.** Rio de Janeiro: 2005

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050. Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos.** Rio de Janeiro: 2020.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15.575. Norma de desempenho.** Rio de Janeiro: 2013.

BRASIL. Presidência da República. Secretaria-Geral. Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Decreto nº 9296, de 1 de março de 2018.** Regulamenta o art. 45 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de inclusão da pessoa com deficiência - estatuto da pessoa com deficiência. Brasília (Brasil), 2018.

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.

BRUNDTLAND, Gro Harlem; COMUM, Nosso Futuro. Relatório Brundtland. **Our Common Future: United Nations**, 1987.

Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993. **Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/l8692.htm. Acesso em 22 jan. 2023.

Lei Nº 13.399 de 1 de agosto de 2002. **Dispõe sobre a criação de Subprefeituras no Município de São Paulo, e dá outras providências.** Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13399-de-01-de-agosto-de-2002>. Acesso em 22 jan. 2023.

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** 1948. Disponível em: Declaração Universal dos Direitos Humanos (unicef.org). Acesso em: 22 set. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. SEHAB. **Documentos técnicos do GTAI.** São Paulo: 2001/2004.

DOCUMENTOS EM MEIO ELETRÔNICO

AQUINO, C.R.F. **A Construção do Centro de São Paulo como Arena Política dos Movimentos de Moradia.** Ponto Urbe [Online], 6 | 2010. Acesso: 03 abr. 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.4000/pontourbe.1556>

CONSELHO INTERNACIONAL DE MONUMENTOS E SÍTIOS. ICOMOS. **Carta de Veneza (1964)**. In: INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (BRASIL). Cartas Patrimoniais, 2004

_____. **Carta de Burra (1980)**. In: IPHAN. Cartas patrimoniais. 3.ed. rev. e aum. Rio de Janeiro: Iphan, 2004b. p.247-58.

DE AMSTERDÃ, Declaração. Recomendações propostas no Congresso do patrimônio arquitetônico europeu. Amsterdã. Espanha. **Plan Nacional de Patrimonio Industrial**, 1975.

DELGADO ALVES, Y. D.; GOMES PEREIRA, P. P. Operação Caronte e o vandalismo governamental na Cracolândia paulistana. **Boletim do Instituto de Saúde - BIS**, São Paulo, v. 24, n. 1, p. 134–141, 2023. DOI: 10.52753/bis.v24i1.40055. Disponível em: <https://periodicos.saude.sp.gov.br/bis/article/view/40055>. Acesso em: 17 abr. 2024.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Processo IPHAN nº 1.349-T-95.** Disponível em: <http://pnc.cultura.gov.br/2021/01/27/portaria-que-estabelece-diretrizes-de-preservacao-do-teatro-municipal-de-sao-paulo-e-publicada/>. Acesso em: 07 jan. 2023.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Processo IPHAN nº 1.515-T-04.** Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Lista%20de%20Processos%20de%20Tombamento.pdf>. Acesso em: 17 out. 2023.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Processo IPHAN nº 1.603-T-10.** Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Lista%20de%20Processos%20de%20Tombamento.pdf>. Acesso em: 17 out. 2023.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Carta de Atenas** - CIAM - Novembro de 1933. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf> . Acesso em: 22 set. 2023.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. 2022. **Carta do Restauro - Abril de 1972.** Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20do%20Restauro%201972.pdf> . Acesso em: 22 set. 2023.

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

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

ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Diretrizes para a segurança de posse dos pobres urbanos**. Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/wp-content/uploads/2014/04/guidelines_PT_DUPLAS.pdf. Acesso em: 5 jun. 2022.

ONU - ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.** 1966. Disponível em: <https://www.oas.org/dil/port/1966%20Pacto%20Internacional%20sobre%20os%20Direitos%20Econ%C3%B3micos,%20Sociais%20e%20Culturais.pdf>. Acesso em: 22 set. 2022

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Decreto Nº 41.956 de 30 de abril de 2002.** Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-41956-de-30-de-abril-de-2002/consolidado>. Acesso em: 16 mar. 2022.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Resolução CFMH Nº23, de 12 de junho de 2002.** Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf. Acesso em: 19 fev. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Prefeitura Municipal. (2004). **Balanco qualitativo de gestão: 2001-2004. São Paulo: Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB).** Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/arquivos/secretarias/governo/BalancoGestao.pdf>>. Acesso em 16 mar. 2024.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Habitação de Interesse Social – ZEIS – 3. 2014.** Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/03_Habitacao-de-Interesse-Social-ZEIS.pdf. Acesso em: 09 jun. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei nº 15.913, de 02 de outubro de 2015.** Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2015/lei-15913-02.10.2015.html#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20%C3%81rea%20de,prote%C3%A7%C3%A3o%20e%20recupera%C3%A7%C3%A3o%20dos%20mananciais>. Acesso em: 16 abr. 2024.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Resolução Secretaria municipal de habitação – SEHAB/CMH nº 116 de 13 de dezembro de 2018.** Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/resolucao-secretaria-municipal-de-habitacao-sehab-cmh-116-de-13-de-dezembro-de-2018>. Acesso em: 09 jun. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Parecer nº 554/2019 da comissão de administração pública sobre o projeto de LEI Nº 314/2015.** Disponível em: <http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/parecer/ADM0554-2019.pdf>. Acesso em 19 mai. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Dados demográficos dos distritos pertencentes às Subprefeituras. 2022.** Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758. Acesso em 19 jun. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **População nos Anos de Levantamento Censitário.** Município e Região Metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo e Brasil. 1872 a 2010. 2022. Disponível em:

http://smul.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/tabelas/pop_brasil.php. Acesso em 19 mai. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **GeoSampa**. 2022. Disponível em: https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx. Acessos realizadas entre jun. e out. 2023.

PMSP - PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Departamento e abastecimento. Feira Livre**. 2023. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/direitos_humanos/abastecimento/. Acesso em 4 mar. 2024.

PNUD. **Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento: os objetivos do desenvolvimento sustentável dos ODM aos ODS**. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/ods.aspx>>. Acesso em: 27 set. 2023.

Prochet, Teresa Cristina; Silva, Maria Júlia Paes da. **Proxêmica: as situações reconhecidas pelo idoso hospitalizado que caracterizam sua invasão do espaço pessoal e territorial**. 2008. Disponível em <<https://www.index-f.com/textocontexto/1708/17-321326.php>> Acesso em: 09 de mar. De 2024.

PROJETOS sociais realizados nas ocupações. Atividades voltadas á educação, cultura e meio-ambiente. **Ocupcambridge**, 2024. Disponível em: <<https://ocupcambridge.wixsite.com/mstc01/blank-5>>. Acesso em: 10 de abr. de 2024.

Resolução SEHAB/CMH nº 115/2018 – Secretaria Municipal de Habitação – **Altera o prazo da “Recuperação Mensal do Investimento” previsto nos Itens VIII.2.1 e 2.2 da Resolução CFMH 23/2002, de 360 meses (30 anos) para 450 meses (37,5 anos), quando se tratar de atendimento à população em situação de rua**. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/resolucao-secretaria-municipal-de-habitacao-sehab-cmh-115-de-3-de-dezembro-de-2018> Acesso em: 20 mar. 2022.

SSP – SEGURANÇA DA SECRETARIA PUBLICA DE SÃO PAULO. **Dados mensais**. 2024. Disponível em: <https://www.ssp.sp.gov.br/estatistica/dados-mensais>. Acesso realizado em: 19 de mar de 2024.

TASCHNER, S. P. Favelas em São Paulo – censos, consensos e contra-sensos. **Cadernos Metrôpole**, [S. l.], n. 05, p. 09–27, 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/9294>. Acesso em: 21 mar. 2024.

ARTIGOS

ALBERES, Alanis Araujo; FERREIRA, Paulo Emilio Buarque. **Locação social na cidade de São Paulo: entraves e potencialidades para uma política habitacional estruturante**. FÓRUM SP 21.

BACHELARD, Gaston. A casa. Do porão ao sótão. O sentido da cabana. _____. **A Poética do Espaço**. São Paulo: Martins Fontes, p. 23-54, 1998.

BATALLER, Maria Alba Sargatal; BOTELHO, Maurilio Lima. **O Estudo da Gentrificação**. , [S.l.], n. 1, p. 9-37, jul. 2012. ISSN 2317-8825.

BOMFIM, Valeria Cusinato. A dinâmica urbana da cidade de São Paulo e a crescente presença dos espaços edificadas vazios. **XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional–ANPUR, Salvador, 2005.**

BONDUKI, Nabil Georges. Do cortiço à habitação digna: uma questão de vontade política. **Urbs/Associação Viva o Centro**, v. 2, n. 11, p. 34-43, 2000.

BONDUKI, Nabil Georges; ROSSETTO, R. O. Plano Nacional de Habitação e os recursos para financiar a autogestão. **Proposta: Revista Trimestral de Debate da Fase**, v. 116, p. 33-38, 2008.

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942). **Revista do Instituto de Estudos Brasileiros**, p. 99-130, 2016.

CALIXTO, Juliano Dos Santos; DIAS, Maria Tereza Fonseca. A efetividade do direito à moradia adequada a partir da segurança na posse no direito internacional e no direito brasileiro. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 1, n. 1, p. 293-312, 2015.

D'ARC, Hélène Rivière; BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo**. São Paulo: Annablume, 2006.

ELALI GA. Relações entre comportamento humano e ambiência: Uma reflexão com base na Psicologia Ambiental. In: Colóquio Internacional Ambiências compartilhadas: cultura, corpo e linguagem. **Anais do Colóquio Internacional Ambiências Compartilhadas**. Rio de Janeiro: ProArq-UFRJ; 2009. p. 1-17.

ELALI, Gleice Azambuja; PINHEIRO, José Q. **Analisando a experiência do habitar: algumas estratégias metodológicas. Qualidade ambiental na habitação: avaliação pós-ocupação**. São Paulo: Oficina de Textos, p. 15-35, 2013.

Fipe - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo. **Publicações**, 1997, USP.

FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2021.

GOHN, Maria da Glória Marcondes. Movimentos sociais na contemporaneidade. **Revista brasileira de Educação**, v. 16, n. 47, p. 333-361, 2011.

HEIDEGGER, M. s.l.: s.n., s.d. **Construir, habitar, pensar (“Bauen, wohnen, denken”, 1951)**. Conferência pronunciada por ocasião da "Segunda Reunião de Darmstadt". Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1954. Tradução de Marcia Sá Cavalcante Schuback.

HOUAISS, Antônio. **Dicionário Houaiss da língua portuguesa**. Objetiva Instituto Antônio Houaiss de Lexicografia, 1986.

INSTITUTO INTERDISCIPLINAR DE ÉTICA E DOS DIREITOS HUMANOS. **Os direitos culturais, Declaração de Friburgo**. Friburgo: 2007

MAGAGNIN, R.C; SALCEDO, R.F.B.; COSTANTINO, N.R.T. **Arquitetura, urbanismo e paisagismo**. Volume 2. São Paulo: Cultura Acadêmica. 2013.

MARICATO, Hermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos metrópole**, n. 21, 2009.

MAZIVIERO, Maria Carolina; SILVA, Alane Santos da. O caso do Complexo Paraísopolis em gestões: diferenças conceituais em programas de intervenção em favelas em São Paulo. **urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 10, p. 500-520, 2018.

MONTANER, J. M. **Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI**. Barcelona: Edición Máster, Laboratorio de la vivienda del siglo XXI. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, 2011

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

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

PASQUOTTO, Geise Brizotti; BRAGA, Paula Marques. **De Ícone Cultural a Edifício Multifuncional: discursos e desdobramentos das políticas de reabilitação urbana na área da Luz em São Paulo**. In: Rosio Fernández Baca Salcedo, Nilson Ghirardello e Marta Enokibara. (Org.). Patrimônios na Cidade Contemporânea. 1ed.Tupã: Anap, 2017, v. 1, p. 197-222.

PITTS, A. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit: Pragmatic sustainable design on builing and urban scales**. Oxford: Architectural Press, 2004.

POL, E. **La apropiacion del espacio**. In: Iniguez , L. & Pol. E. Cognicion, representacion y apropiacion del espacio. Barcelona: Universitat de Barcelona, 1996. p. 45-62.

RIBEIRO, J.A.L.; COMARÚ, F.; KOBASHI, A.; MENEZES, C.; CARDOSO, P.M.; SANTORO, P.F; CYMBALISTA, R.; TEIXEIRA, A.C.C.; TATAGIBA, L. **Habitação: controle social e política pública**. - São Paulo: Instituto Pólis ; Puc - SP, 2007. - (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo;31)

RODRIGUES, Arlete Moysés. Desigualdades socioespaciais—a luta pelo direito à cidade. **Revista cidades**, v. 4, n. 6, p. 73-88, 2007.

ROLNIK, Raquel. Exclusão territorial e violência. **São Paulo em perspectiva**, v. 13, p. 100-111, 2000.

_____. Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 11, n. 2, p. 31-31, 2009.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. Dialogías de la arquitectura entre el tiempo de diseño y el tiempo de uso social. Vivienda de protección oficial Cambó 2, Ciutat Vella, Barcelona (España). In: **Revista Architectonics. Mind, Land & Society** nº 21-22. Arquitectura y virtualidad, Barcelona: UPC, 2011, p. 161-177.

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

SÁNCHEZ, Edgar Mauricio Bárcenas; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Programa de Locação Social como alternativa para o déficit de habitação e à salvaguarda do patrimônio arquitetônico no centro histórico de São Paulo. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 7, n. 47, 2019.

VILLA, Simone Barbosa. Avaliando a habitação: relações entre qualidade, projeto e avaliação pós-ocupação em apartamentos. **Ambiente Construído**, v. 9, n. 2, p. 119-138, 2009.

APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO

QUESTIONÁRIO MORADORES

Edifício Senador Feijó

Data da pesquisa
____/____/____

Nº Apartamento

Horário/Período

Nº Formulário

QUESTIONÁRIO SOCIOECONÔMICAS

1. Nome do entrevistado:

2. Composição familiar:

Nome	Relação parentesco	Gênero	Idade	Etnia	Estado civil	Escolaridade	Ocupação

3. Renda familiar:

4. O valor pago pelo Locação Social é: ☐ Bom ☐ Ruim ☐ Satisfatório
Por que?

MORADIA ANTERIOR

5. Endereço anterior de moradia:

6. Situação habitacional anterior:

- | | |
|---|---|
| ☐ Em situação de rua, sozinho | ☐ Em situação de rua, com família |
| ☐ Em quarto ou cômodo, sozinho | ☐ Em quarto ou cômodo, com família |
| ☐ Em habitação coletiva, sozinho | ☐ Em habitação coletiva, com família |
| ☐ Em habitação individual, sozinho | ☐ Em habitação individual, com família |
| ☐ Outra situação, qual? | |

7. Na sua moradia anterior, quais cômodos tinha:

- | | |
|--|---|
| ☐ 1 dormitório | ☐ 2 dormitórios |
| ☐ Um único cômodo | ☐ Banheiro privado |
| ☐ Banheiro coletivo | ☐ Sala/Copa |
| ☐ Cozinha | |

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS E COLETIVOS) – ANTERIOR
8. Quais atividades você ou os membros da sua família realizavam na sua antiga casa?

Tarefas domésticas	Sim	Não	Local	Periodicidade (dia, semana ou mês)	Horário (manhã, tarde ou noite)
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	☐	☐			
Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio	☐	☐			
Cuidar de outras pessoas ou animais	☐	☐			
Outras atividades, quais?					
Descanso e lazer	Sim	Não	Local	Periodicidade (dia, semana ou mês)	Horário (manhã, tarde ou noite)
Assistir televisão	☐	☐			
Leitura e escrita	☐	☐			
Ouvir música	☐	☐			
Navegar na internet	☐	☐			
Jogar jogos (baralho, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)	☐	☐			
Descansar	☐	☐			
Receber visitas de parentes, amigos ou pessoas conhecidas	☐	☐			
Outras atividades, quais?					

MORADIA ATUAL
9. Há quanto tempo mora no edifício:
10. Participação econômica no núcleo familiar:

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

**11. Participação em programas governamentais, como bolsa família: ☐ SIM ☐ NÃO.
Se SIM, qual(is)?**
12. Participa da manutenção do Edifício: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como é essa participação e com que periodicidade:

13. Participa na gestão condominial do Edifício: ☐ SIM ☐ NÃO.

Se SIM, como é essa participação e com que periodicidade:

PADRÕES COMUNITÁRIOS (BAIRRO E VIZINHANÇA)

14. Quais destas atividades você ou os membros da sua família realizam no Bairro?

	Atividade	Local	Periodicidade (dia, semana ou mês)	Horário (manhã, tarde ou noite)	Como você se desloca até o lugar? (a pé, bicicleta, ônibus, carro próprio, metro)
A	Onde você realiza as compras de alimentos e limpeza?				
B	Quando alguém da família fica doente onde se trata?				
C	Alguém da família trabalha em casa ou fora de casa?				
D	Alguém da família frequenta escola?				
E	Que atividade você realiza no seu tempo livre?				
F	Atividades sociais (você se reúne com os familiares ou amigos fora de casa)				
G	Você frequenta igreja?				
H	Outras atividades, quais?				

15. Quais são as vantagens de morar nesse bairro?

16. Quais são as desvantagens de morar nesse bairro?

17. O quão satisfeito você se sente morando nesse bairro?

☐ Muito satisfeito ☐ Satisfeito ☐ Regular ☐ Insatisfeito ☐ Muito Insatisfeito

18. O quão seguro você se sente em relação a esse bairro?

☐ Muito seguro ☐ Seguro ☐ Regular ☐ Inseguro ☐ Muito Inseguro

19. Gostaria de morar em outra região da cidade? SIM ☐ NÃO ☐

Se SIM, Por quê?:

PADRÕES COLETIVOS – EDIFÍCIO

20. Qual ambiente você mais gosta do Edifício? E por quê?

21. Qual ambiente você menos gosta do Edifício? E por quê?

22. Como você avalia as seguintes características do Conjunto Habitacional?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	☐	☐	☐	☐	☐
Corredores, escadas e elevador	☐	☐	☐	☐	☐
Estacionamento	☐	☐	☐	☐	☐
Salão de festas/reuniões	☐	☐	☐	☐	☐
Outros equipamentos (lavanderia, etc.)	☐	☐	☐	☐	☐
Aparência externa (fachadas e pisos)	☐	☐	☐	☐	☐
Aparência interna (pisos, paredes e tetos)	☐	☐	☐	☐	☐

23. Para você, o Edifício deveria ter uma outra área comum? Se SIM, qual?

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 coletivas do Edifício?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Portaria	☐	☐	☐	☐	☐
Corredores, escadas e elevador	☐	☐	☐	☐	☐
Estacionamento	☐	☐	☐	☐	☐
Salão de festas/reuniões	☐	☐	☐	☐	☐
Outros equipamentos (lavanderia, etc.)	☐	☐	☐	☐	☐

PADRÕES CULTURAIS (DOMÉSTICOS) – ATUAL**27. Quais cômodos possuem sua residência?**

- ☐ Sala de estar ☐ Dormitório ☐ Banheiro privado
☐ Cozinha/Serviço ☐ Serviço ☐ Conjugado
☐ Cozinha ☐ Quintal/Varanda

28. Quais atividades você ou os membros da sua família realizam na sua atual casa?

Tarefas domésticas	Sim	Não	Local	Periodicidade (dia, semana ou mês)	Horário (manhã, tarde ou noite)
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	☐	☐			
Fazer compras ou pesquisar preços para o domicílio	☐	☐			
Cuidar de outras pessoas ou animais	☐	☐			

Realizar trabalhos escolares	☐	☐			
Trabalho remunerado (remoto/homeoffice) em casa	☐	☐			
Trabalho independente (bolos, costura, artesanato) em casa	☐	☐			
Outras atividades, quais?					
Descanso e lazer	Sim	Não	Local	Periodicidade (dia, semana ou mês)	Horário (manhã, tarde ou noite)
Gosta de assistir televisão	☐	☐			
Gosta de ler livros	☐	☐			
Gosta de ouvir música	☐	☐			
Gosta de navegar na internet	☐	☐			
Gosta de jogar jogos (baralho, jogos de tabuleiro, jogos eletrônicos, etc.)	☐	☐			
Descansa em casa	☐	☐			
Receber visitas de parentes, amigos ou pessoas conhecidas	☐	☐			
Quais atividades realiza em família?					
Outras atividades, quais?					

PADRÕES DOMÉSTICOS - APARTAMENTO

29. Seu apartamento é: ☐ Próprio ☐ Alugado ☐ Arrendado ☐ Outro

30. Você está satisfeito com o tamanho do seu apartamento? ☐ SIM ☐ NÃO
Por quê?:

31. Você gosta da disposição dos cômodos da casa? ☐ SIM ☐ NÃO
Por quê?:

32. Quais cômodos você mais gosta no seu apartamento? Por quê?

33. Quais cômodos você menos gosta no seu apartamento? Por quê?

34. Você considera o seu apartamento acessível para pessoas idosas ou com algum tipo de limitação física? ☐ SIM ☐ NÃO
Por quê?:

35. A altura dos cômodos do apartamento é adequada? ☐ SIM ☐ NÃO
Por quê?: _____

36. Os acabamentos (piso, paredes e tetos) dos cômodos são bons? ☐ SIM ☐ NÃO
Por quê?:

37. Como você avalia o tamanho dos seguintes cômodos:

CÔMODOS	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha/Serviço	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐
Serviço	☐	☐	☐	☐	☐
Quintal	☐	☐	☐	☐	☐
Conjugado	☐	☐	☐	☐	☐

38. O barulho do exterior entra no seu apartamento? ☐ SIM ☐ NÃO

Se SIM, de onde vem?:

39. Você sente privacidade dentro do seu apartamento? ☐ SIM ☐ NÃO

Por quê?:

40. Como você avalia o apartamento no verão e no inverno?

ESTAÇÃO DO ANO	MUITO QUENTE	QUENTE	NORMAL	FRIO	MUITO FRIO
Verão	☐	☐	☐	☐	☐
Inverno	☐	☐	☐	☐	☐

41. Como você avalia o conforto térmico dos seguintes cômodos:

CÔMODOS	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha/Serviço	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐
Serviço	☐	☐	☐	☐	☐
Quintal	☐	☐	☐	☐	☐
Conjugado	☐	☐	☐	☐	☐

42. Como você avalia iluminação natural (sol) que entra no apartamento?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Iluminação natural	☐	☐	☐	☐	☐

43. Como você avalia iluminação natural (sol) dos seguintes ambientes?

CÔMODOS	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Sala de estar	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha/Serviço	☐	☐	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐	☐	☐
Dormitório	☐	☐	☐	☐	☐
Cozinha	☐	☐	☐	☐	☐

Serviço	☐	☐	☐	☐	☐
Quintal	☐	☐	☐	☐	☐
Conjugado	☐	☐	☐	☐	☐

44. Como você avalia ventilação natural do apartamento?

-	EXCELENTE	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Ventilação natural	☐	☐	☐	☐	☐

45. Descreva em poucas palavras como seria a casa ideal para você, quais cômodos deveria ter?

46. Você gosta de morar em um conjunto habitacional? Se sim, por que?

47. Quais espaços coletivos deveria ter?

MUITO OBRIGADA PELA SUA RESPOSTA!!!

APÊNDICE B – PANFLETO DE DIVULGAÇÃO DA APLICAÇÃO DE QUESTIONÁRIO NO
EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ

ENTREVISTA: PADRÕES CULTURAIS - EDIFÍCIO SENADOR FEIJÓ



Oi, me chamo Thais, sou arquiteta e faço mestrado (UNESP/BAURU) na área de habitação de interesse social.



Gostaria de conversar com vocês, através de uma entrevista (rapidinha) para responder a um questionário.



Minha pesquisa é sobre “padrões culturais”, ou seja, gostaria de entender o que é importante pra você em uma casa e no bairro onde você mora.



A data das entrevistas ainda está sendo discutida, mas estou a disposição em qualquer dia ou horário para batermos um papo.



Com essa pesquisa desejo propor melhorias nos programas habitacionais e nas habitações de interesse social, para que todos tenham lares confortáveis de acordo com o que desejam.

MUITO OBRIGADA!