

ARQUITETURA
URBANISMO

Universidade São de Mesquita Filho
Campus de Presidente Prudente
Universidade Júlio de Mesquita Filho
Campus de Presidente Prudente

SUELLEN FERREIRA DA COSTA



MALOCA QUERIDA



MINHA MALOCA

PROJETO DE HABITAÇÃO NO CENTRO DE
SÃO PAULO PARA MORADORES DE CORTIÇO

Suellen Ferreira da Costa

R.A. 128095-3

Orientadora: **Prof. Dr^a. Cristina Maria Perissinotto Baron**

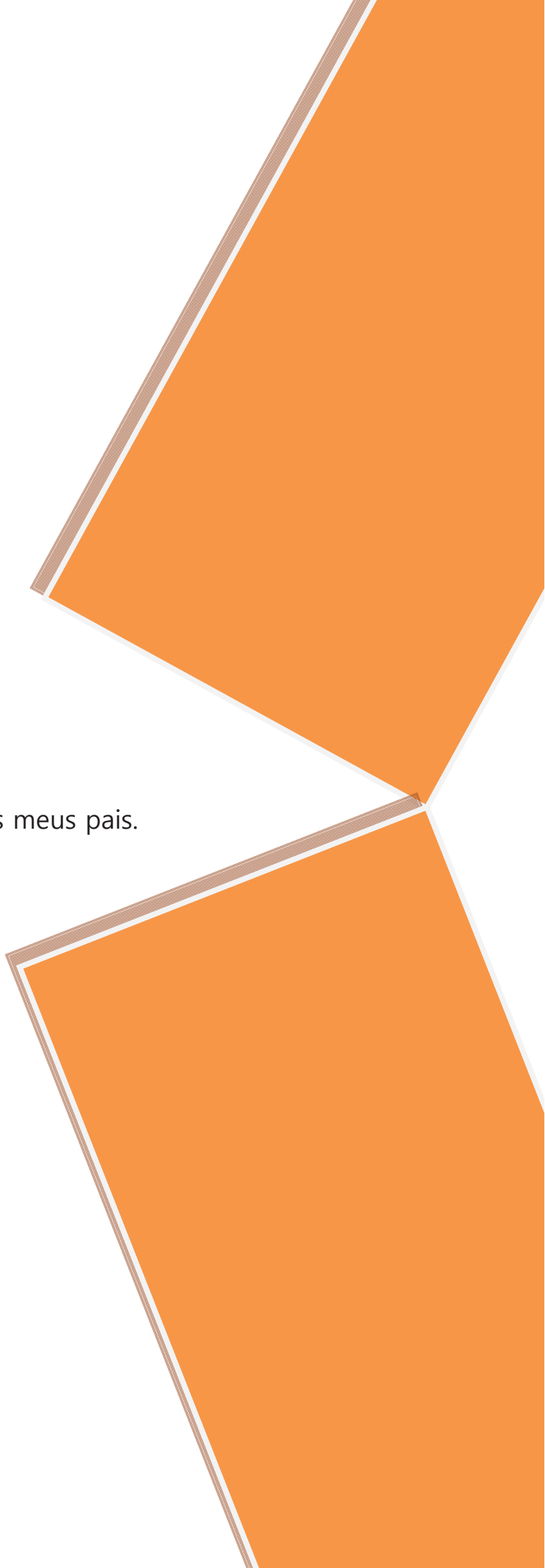
Co-orientador: **Prof. Dr. Fernando Sérgio Okimoto**

10º Semestre / novembro 2012

TFG III

Imagem da capa:

GUIMARÃES, Rodrigo. **Cortiço**. Óleo
sobre tela. 200x100cm.

The image features two large, overlapping orange geometric shapes, possibly triangles or trapezoids, positioned on the right side of the page. They have a slight 3D effect with a thin white border and a darker orange shadow. The background is a light gray.

Dedicado aos meus pais.

AGRADECIMENTOS



Agradeço a Deus que me deu forças para não desistir desse sonho.

À professora Cristina por ser paciente e sempre disposta a ajudar.

Aos meus pais que mesmo na distância se fizeram presente em cada momento dessa longa caminhada, me apoiando e incentivando, preenchendo todos os vazios que faltavam.

E o que dizer a vocês: Fernando, Marina e Victor? Nada disso seria possível sem vocês. Obrigada por ouvir nas horas de desespero, me apoiar e principalmente, acreditar que era possível.

Aos meus amigos e familiares que me mandaram energias positivas para que eu pudesse alcançar meu objetivo.



"Acredito que as coisas podem ser de outra maneira, que a arquitetura pode mudar a vida das pessoas e que vale a pena tentar."

Zaha Hadid

"É exatamente sobre isso que deveria ser a arquitetura. Sobre tentar fazer o mundo um pouco mais parecido com os nossos sonhos."

Bjarke Ingels

HABITAÇÃO

PROBLEMA

METRÓPOLE

MUDANÇA

DEGRADAÇÃO

CIRCULAÇÃO

IMPROVISADO

PRECONCEITO

ÁREA CENTRAL

EXPANSÃO
DESENFREADA

INTEGRAÇÃO

MULTIFUNCIONALIDADE

COLETIVO

PRECARIEDADE

SUPERLOTAÇÃO

QUALIDADE

DIGNIDADE

ADEQUAÇÃO

SUMÁRIO

1. Introdução	09
2. A Problemática	10
3. A Área Central - Breve Histórico	13
4. Questão Habitacional	18
4.1. O Cortiço	23
5. O Projeto	30
5.1. Histórica da Área	30
5.2. Legislação	35
5.3. A Quadra	36
5.4. Estudos	39
5.5. Concepção	42
6. Referências Projetuais	45
7. Referências Bibliográficas	48
8. Anexos	50

I. INTRODUÇÃO

"Eram cinco horas da manhã e o cortiço acordava, abrindo, não os olhos, mas a sua infinidade de portas e janelas". A realidade descrita por Aluísio de Azevedo no romance "O Cortiço" de 1890 parece bem distante do que vemos no centro da cidade de São Paulo, com seus imponentes edifícios. Mas será que a essa realidade é realmente distante? Não, ela é mais próxima do cotidiano de cerca de 20 mil pessoas que moram no centro, nos cortiços que ainda se solidificam como alternativa de moradia barata.

Os cortiços são, em sua maioria, casarões do início do século passado, que foram convertidos em diversos quartos para aluguel, como característica marcante temos o banheiro, lavanderia e cozinha coletivos. E o mais chocante é que mesmo um século depois desse tipo de moradia ter se instalado na cidade, as condições de vida quase não melhoraram em nada. A falta de ventilação e iluminação são causadores de diversas doenças nos moradores, além das instalações hidráulicas e elétricas irregulares, que são um perigo iminente.

Porém, mesmo com tantos problemas, o cortiço ainda é a forma mais barata e vantajosa (de certa forma) para essas famílias, pois a proximidade com a infraestrutura permite um deslocamento mais rápido e com menos custo, do que morar na periferia em um apartamento próprio.

Cada cortiço é um universo particular, com tortuosos corredores e pequenos cubículos que facilmente levam um estrangeiro ao local se perder. Mesmo com a possibilidade de serem expulsos a qualquer momento, muitos moradores buscam pertencer ao pequeno quarto, muitas vezes decorando-os, tentando criar uma relação de identidade com o cortiço.

Esse trabalho tem como objetivo abrir as portas de um cortiço, mostrar a realidade escondida pela fachada histórica recém pintada e propor uma possível solução de moradia para essas pessoas, buscando melhoria da condição de vida dessas pessoas sem que elas tenham que deslocar-se para a periferia.

2. A PROBLEMÁTICA

Jorge Wilhelm, arquiteto, publicou em 1982 o livro *Projeto São Paulo* e recebeu recentemente o convite para reeditá-lo, curioso com o convite perguntou ao editor por que o desejo de relançá-lo. O editor espantando respondeu:

"A cidade está parcialmente alagada, o congestionamento faz com que trabalhadores gastem mais de quatro horas por dia em desconfortáveis veículos, a classe média vive apavorada, o mercado imobiliário gera condomínios cercados por imensos muros que pretendem dar segurança a esses guetos, dois terços as construções da cidade são irregulares, São Paulo se expande incessantemente e nem sabemos onde ela termina!"

Este é o cenário que se descortina no século XXI, uma cidade reconstruída sobre o mesmo assentamento, que cortou e recortou a geografia original, mantendo poucos

testemunhos de uma São de Paulo de várzeas, vales e colinas.

Qualquer um que deste imenso organismo se aproxima, fica chocado com seu tamanho: quilômetros de avenidas, com suas casas, galpões, blocos de edifícios. A cidade que não para! O movimento das pessoas e objetos circulando 24 horas por dia por uma cidade de intenso dinamismo e tensão. Na "imensurável" São Paulo se desenvolve uma cidade contendo diversos riscos, porém cheia de oportunidades.

O ponto mais alto da cidade, o espigão da Paulista, foi escolhido inicialmente pelos barões do café e capitães da indústria como residência logo no início do século XX. Algumas décadas à frente, o caráter residencial foi totalmente trocado por torres envidraçadas dos anos do milagre econômico,

consolidando o caráter financeiro. Por fim, a explosão tecnológica desenha antenas iluminadas sobre essas torres, anunciando uma nova transformação. (ROLNIK, 2009)

Enquanto isso, os rios, como o Tietê e o Pinheiros, que antigamente se espalhavam por largas várzeas, transformaram-se em canais de esgoto espremidos entre vias expressas, onde carros, ônibus, caminhões, carretas e motocicletas disputam o espaço a qualquer hora do dia, noite, madrugada. Em certos pontos de suas margens se vêem, sob os anúncios iluminados, barracos de madeira e tijolo com varais de roupas pendurados e anúncios de borracheiros, manicure e 'vende-se geladinho'; em outros, esqueletos de construções inacabadas ou falidas, ruínas totalmente cobertas por inscrições em grafias



Figura 1 - Vista do Centro de São Paulo

Fonte: <http://blog.wsd.net/mthorngren/favorite-city-skylines/>

incompreensíveis ao lado de edifícios profusamente pintados e iluminados. Mais adiante conjuntos de torres inteligentes, brilhando em aço e vidro, refletem a paisagem marcada pela crueza desses contrastes. (ROLNIK, 2009)

A desenfreada expansão urbana cada vez mais fomentada pelo mercado imobiliário e pelo capital incorporador gerou uma cidade desprovida de limites,

ninguém sabe ao certo onde ela termina. Em contrapartida, o centro que outrora possuía grandes mansões dos barões do café, restaurantes de bom gosto frequentados após as sublimes apresentações do Teatro Municipal, os jardins públicos, a Praça da República onde "jovens da sociedade" passeavam com longos vestidos, adentrando nos glamorosos cafés e elegantes lojas.

Nesse antigo cenário de belas lojas, hotéis sofisticados e bares requintados, hoje encontram-se alguns pontos sombrios, pensões suspeitas, locais de bêbados e prostitutas.

A dinâmica espacial de segregação criada pelas elites que se moveram no espaço urbano suscita a inversão das áreas de maior status dentro da cidade: a periferia próxima

torna-se agora mais aprazível, nas suas residências de alto padrão, enquanto o centro perde importância e se deteriora.

Assim, se molda a cidade fragmentada por muros visíveis e invisíveis, habitada por diversas tribos, com a imagem contraditória de opulência e miséria. Um aglomerado metropolitano de 20 milhões de habitantes, segundo o Censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Pesquisa e Estatística em 2010, ultrapassando seus limites físicos, englobando os municípios ao redor. A pequena Vila São Paulo, fundada em 1554, por padres jesuítas está entre as dez cidades mais populosas do planeta. A cidade se expandiu de tal forma que acabou conurbando os 38 municípios adjacentes que formam a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), ocupando uma área de quase 8 mil quilômetros quadrados. (IBGE, 2010)

Uma cidade de acirrada competição des governada de projetos individuais, de sonho de

sucessivas gerações de imigrantes que buscaram oportunidades, alguns que conquistaram, outros que se afundaram na cidade "que aparenta não ser fruto da ordem, mas filha do caos". (ROLNIK, 2009)

"Mas, acima de tudo, uma cidade que acha normal expulsar seus pobres para sempre mais longe, relegando parte de sua população, ou cerca de 4 milhões de pessoas, a uma vida precária e insalubre em favelas, loteamentos clandestinos e cortiços, quando não na rua; uma cidade que dá à problemática da habitação pouca ou nenhuma importância, que não prevê enfrentar tal questão com a prioridade e a escala que ela merece, esta cidade caminha para sua implosão, se é que ela já não começou."

(WHITAKER, 2012)

Desse modo, devemos refletir sobre a realidade habitacional total da cidade, desde aquela que está presente no cotidiano, como a busca por novos modos de morar, buscando alternativas de moradia para a população de baixa renda paulistana.



Figura 2 - Entrada de um cortiço no centro de São Paulo

Fonte: COSTA, 2012.

3. A ÁREA CENTRAL - BREVE HISTÓRICO

Até a década de 1870, "a cidade se resumia a um pequeno burgo medieval, incrustado na colina compreendida entre os vales dos córregos Anhangabaú e Tamanduateí" (VILLAÇA, 2007). Assim, em meados do século XIX, surge um fato novo a modificar radicalmente o palco: a exportação da crescente safra de café exigia um meio de transporte, e os ingleses se encarregaram de implantá-lo: constroem uma ferrovia. Descobre-se, então, que o trem não conseguiria subir à colina onde a cidade se situava! Em consequência, constroem-se estações fora dela: na Luz, próxima a um mosteiro, na Barra Funda e no Brás. Como ocorreu em todos os países, surgiu, em torno de cada estação, um aglomerado constituído por hotéis, estabelecimentos para refeições, pequeno comércio, residências, bordéis, oficinas de implementos agrícolas, caça e pesca, e comércio atacadista relacionado com as atividades rurais. (WILHEIM, 2011)

A estrada de ferro não conseguiria subir a colina, assim, para evitar a elevação ela se desenvolveu "pelos vales do rio Paraíba (na direção do Rio de Janeiro) e do rio Tamanduateí (na direção de Santos), acarretando a canalização parcial deste último, para que não cruzasse o traçado retilíneo da ferrovia." Assim, "o progresso começava a alterar, de forma grave, o sítio natural." (WILHEIM, 2011) "A cidade passa por uma grande transformação urbanística, econômica, étnica e política." (ROLNIK, 2009)

Nos anos seguintes a 1900 a cidade viveu seu grande "boom habitacional", devido a imigração estrangeira demandada pela cafeicultura, sobretudo dos italianos. Assim, as condições das habitações tornaram-se cada vez mais precárias generalizando-se tanto nas antigas construções de taipa e tijolos da área central, quanto nas casinhas que pipocavam nos bairros e arrabaldes. (MARINS, 1998).

É neste momento que se implantam pela primeira vez em grande escala os serviços de água encanada, o transporte por bondes elétricos, a iluminação pública e a pavimentação das vias, pois ao receber milhares de novos moradores, a pequena cidade de 1870 passou a exigir transportes rápidos já que as distâncias passaram a ser

"No Centro Histórico, a colina original estruturada em torno das igrejas e ordens coloniais – Carmo, São Francisco e São Bento e seus largos – sofreu uma primeira grande reforma urbanística, com a implantação de um projeto do francês Bouvard, no vale do Anhangabaú. O Teatro Municipal e sua esplanada sobre o vale, o viaduto do Chá e o alargamento de ruas e vielas coloniais configuraram a "cidade do triângulo" (São Bento / Direita / 15 de Novembro) e o princípio da ocupação do chamado Centro Novo (região em torno da praça da República) com boulevards, jardins públicos, cafés e lojas elegantes e equipamentos culturais, expressão da mudança radical da identidade proposta para a cidade da elite." (ROLNIK, 2009)

Enquanto a elite empenhava-se em construir uma cidade "moderna", de aparência europeia, um véu negro encobria as precárias moradias dos trabalhadores: "ninguém os via, ninguém os descrevia; já a elite retratava a vida urbana a partir de sua perspectiva". (BONDUKI, 2004)

"Há ainda os prédios de sobrado convertidos em cortiço por meio de divisões e subdivisões dos primitivos aposentos transformados. Estes cortiços [...] não são senão casas de dormida a que

se adicionam alguns cômodos para uso comum: uma sala com vários fogões improvisados para gozo de todos, uma latrina pessimamente instalada e compridos corredores com iluminação insuficiente" (MOTTA, 1894)

Até os anos 1930, portanto, a cidade foi marcada pela expansão industrial e residencial, na maior parte de moradia de trabalhadores das fábricas que se ampliaram de forma adensada, confundindo a vida fabril com a vida urbana (PICCINI, 2004). A partir dos anos 1930 ocorre uma rápida ampliação industrial e produtiva, que induz a cidade fora dos limites antigos, criando um "padrão periférico de ocupação do solo urbano" (KOWARICK, 1980).

Esse deslocamento para novos núcleos periféricos inicialmente seguiu os eixos ferroviários e posteriormente, com o Plano de Avenidas idealizado por Prestes Maia no ano de 1930 e executado ao longo dos 40 anos subsequentes, os eixos

rodoviários permitiram o ingresso da cidade em nova era, onde o sistema automobilístico permitiu cobrir distâncias maiores entre locais de moradia e trabalho, facilitando a expansão urbana de São Paulo. (SEMPA, 1990)

A ilimitada expansão horizontal foi coerente com o próprio modelo radioconcêntrico de sistema viário proposto pelo plano, sendo um dos principais elementos que ajudou a configurar a metrópole que temos hoje. Somada ao espraiamento progressivo e diminuição da densidade da cidade graças a mobilidade criada pela indústria automobilística, a verticalização nas zonas centrais permite a configuração do desenho urbano que hoje encontramos na metrópole. (ROLNIK, 2009)

Criados pelo governo Vargas, em 1930, os IAPs (Institutos de Aposentadorias e Pensões) eram autarquias federais divididas por categorias

profissionais, como a dos Comerciantes, Bancários, Industriários, entre outros). A habitação era um tratada de forma ambígua entre as finalidades dos IAPs, ora ligada à ideia de seguridade plena social e ora como mero instrumento de capitalização de recursos, desprovido de fins sociais.

O investimento na construções de conjuntos habitacionais, caracterizados pela grandiosidade e diversidade de projetos, revelou-se bastante rentável para o órgão, tendo em vista a magnitude da produção habitacional, já que só IAPI (Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários) projetou 36 conjuntos habitacionais. A aquisição de um banco de terras foi outra ação importante dos IAPs, que tinha como objetivo a formação de um patrimônio como reserva de valor de modo a preservar os fundos previdenciários para implementação grandes projetos habitacionais. (BONDUKI, 2004)

A partir dos anos 60 inicia-se o lento processo de evasão no centro de sedes de empresas e bancos para a região da Avenida Paulista, que se caracterizará como centro financeiro da metrópole por muitos anos. No mesmo período, os equipamentos públicos passam a exibir sinais de deterioração. Assim, pela primeira vez na história, o Centro Histórico deixa de ter o metro quadrado mais caro da malha urbana. (ROLNIK, 2009)

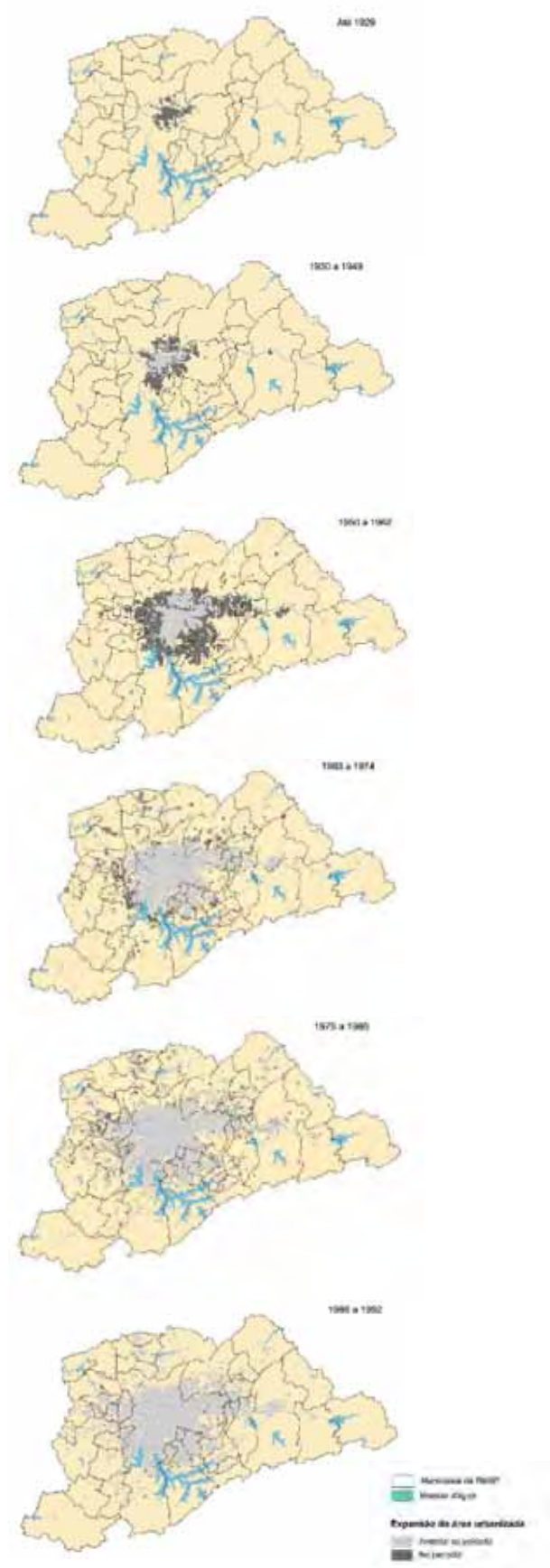


Figura 4 - Expansão Urbana

Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano - EMPLASA

A política habitacional difundida pela COHAB (Companhia de Habitação) nos anos 1970, contribuiu de forma decisiva para a evasão dos centros. Com a criação do BNH (Banco Nacional de Habitação) pelo regime militar com o objetivo de dinamizar a economia e conseguir apoio políticos da classe menos abastada, foi responsável por uma política nacional de habitação. A construção de imensos conjuntos horizontais uniformes e exclusivamente residenciais em áreas de extrema periferia, sem nenhuma infraestrutura prévia, distanciou e segregou ainda mais o espaço da cidade. Ao mesmo tempo em que, paradoxalmente, em outras periferias também se construíram os grandes condomínios fechados das elites, os quais são dotados de tamanha infraestrutura que os moradores quase não precisam sair dentro dos muros para realizar as atividades cotidianas. (CALDEIRA, 2003)

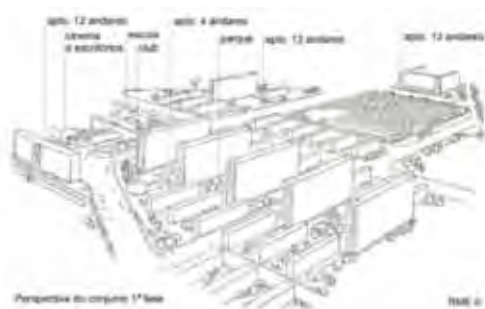


Figura 6 - Conjunto Residencial da Baixada do Carmo - IAPI
Construído na década de 1940
Fonte: MENEGHELLO, 2007. <<http://www.docomomo.org.br>>



Figura 5 - Edifício São Vito - "Treme-treme"
Construído na década de 1950
Fonte: <http://ensaiosfragmentados.blogspot.com.br>

E o panorama atual? A cidade está em crise. Ao que tudo indica a cidade mostra sinais de esgotamento de um paradigma interno de estruturação da vida urbana do que propriamente de uma crise econômica. A caracterização dessa crise se revela de forma peculiar: "sob o impacto de uma rápida transformação do cenário econômico global, a cidade vive simultaneamente a decadência e a pujança." (ROLNIK, 2009)

4. A QUESTÃO HABITACIONAL

"A casa se transformou numa testemunha bem informada. Foi cúmplice das primeiras seduções, vigiou os deveres de casa sendo feitos, observou bebês envoltos em cueiros recém-chegados do hospital, foi surpreendida no meio da noite por conversas sussurradas na cozinha.

[...] Ela proporcionou não apenas o refúgio físico mas também psicológico. Tem sido guardiã da identidade. Ao longo dos anos, seus donos retornaram depois de períodos de ausência e, olhando ao redor, lembraram quem eles eram."(BOTTON, 2007)

A citação do escritor suíço e filósofo Alain de Botton deixa clara a relação do morador com a sua casa. Assim como na antiguidade, quando a caverna surge como arquitetura de abrigo, devido à "necessidade de habitar, de se abrigar e de se proteger de um mundo agressivo; é o reflexo do eterno retorno ao claustro materno" (PEREIRA, 2010). Assim, a casa é mais do que apenas o refúgio de intempéries, é o retrato do seu morador.

A carência habitacional não está apenas na falta de moradia, mas principalmente, na ausência das necessidades mínimas para se morar, como saneamento básico, energia elétrica, água encanada, infraestrutura, acessibilidade, áreas de lazer e proximidade de equipamentos urbanos. O Plano Municipal de Habitação da cidade de São Paulo (2009-2024) tem como princípios fundamentais: moradia digna, justiça social, sustentabilidade ambiental, gestão democrática e gestão eficiente.



Figura 7 - Instalação Hidráulica em um cortiço
Fonte: COSTA, 2012.



Figura 8 - Instalação Elétrica em um cortiço
Fonte: COSTA, 2012.

Segundo o censo de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o déficit habitacional brasileiro é de 5,8 milhões. Porém, um fato interessante é que existem cerca de 6,07 milhões de domicílios vagos no Brasil, ou seja, a quantidade supera o número de habitações que precisariam ser construídas em 200 mil unidades. (IBGE, 2010)

A cidade de São Paulo é segregada e pouco funcional, já que grande parte de sua população mora nas periferias e tem que se deslocar diariamente para trabalhar na área central, o que agrava o trânsito da metrópole. Existem, cerca de 290 mil imóveis não habitados, segundo o mesmo censo de 2010. De acordo com a Secretaria Municipal de Habitação, o número de famílias que não têm onde morar ou moram em habitações precárias, pode chegar a 1,4 milhão de moradias.

Para Jorge Wilhelm, arquiteto, urbanista e ex-secretário do Planejamento da cidade e do estado de São Paulo, os números apresentados acima indicam uma incoerência e a quantidade de residências vazias reforça a ideia de mau aproveitamento deles. Porém, como Wilhelm lembrou, não se pode afirmar que todos esses domicílios poderiam ser habitados agora. Muitas casas não estão estruturalmente adequadas, além de o valor ser incompatível para atender à demanda das famílias que precisam de moradia.¹

Um dos agravantes são os financiamentos para a aquisição de moradia, que flexibilizam o crédito e aumentam a dose de subsídio. Entretanto, são inalcançáveis para a grande maioria dessas famílias. Segundo Maricato, na cidade de São Paulo, o financiamento só é autorizado para famílias com renda superior a 10 salários mínimos, o que significa

que 60% da população não têm condições de financiar a casa própria.²

Assim, sem opções e condições para obter a moradia digna, o espaço vazio é ocupado. Sendo estas áreas públicas, loteamentos clandestinos, áreas da periferia desprovidas de infraestrutura, ocupação de áreas de risco e de preservação ambiental, edifícios abandonados; originando, em muitos casos, os famosos “puxadinhos”, as favelas e os cortiços. (WILHEIM, 2011)

Não se sabe ao certo quantos são os edifícios abandonados na área central da cidade de São Paulo, mas fica evidente o desejo de tomar posse desse espaço nas muitas matérias de jornais sobre o assunto. Nos últimos 11 anos houve um número de evasão populacional alarmante na área central, cerca de 400 mil habitantes deixaram o centro. As razões são variadas, mas em grande parte são devido ao preço elevado dos aluguéis, levando a população de menor renda a morar em conjuntos habitacionais mais afastados, mas com preços menores.³

1 Disponível em <http://www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2010/12/13/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-do-pais-indica-censo-2010>

² Disponível em <<http://www.comciencia.br/reportagens/cidades/>>

³ JORNAL DA RECORD. Prédios abandonados no centro de São Paulo 2010. Disponível em <<http://noticias.r7.com/videos/>>

O que falta no centro é essa dinâmica de uso por parte de moradores, durante o dia existe uma grande movimentação devido aos comércios e serviços. Durante a noite, apenas alguns bares e restaurantes mais famosos permanecem abertos até mais tarde, mas em geral, andar pelas ruas centrais é caminhar só na escuridão. O que, infelizmente, se vê em vários pontos são garotas de programa e usuários de drogas em pontos mais escuros das avenidas.

A necessidade de moradia é tão expressiva há mais de dez anos, os movimentos de moradia reivindicam a habitação na área central. O grupo mais influente é denominado Frente de Luta por Moradia e tem como objetivo a luta por políticas sociais de melhoria para a população de baixa renda, inclusive uma política de ocupação de prédios abandonados, lotes subutilizados e não edificadas da área central.⁴ É formado por representantes de movimentos autônomos que juntam esforços para reivindicar projetos habitacionais.

Segundo o Observatório do Solo e da Gestão Fundiária no Centro de São Paulo, trabalho do LABHAB (Laboratório de Habitação e Assentamento Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP) em 2006, os movimentos de moradia ocuparam 44 edifícios vazios entre 1997 e 2006, intensificando o debate sobre o patrimônio edificado não ocupado em áreas providas de infraestrutura e locadas em ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social).

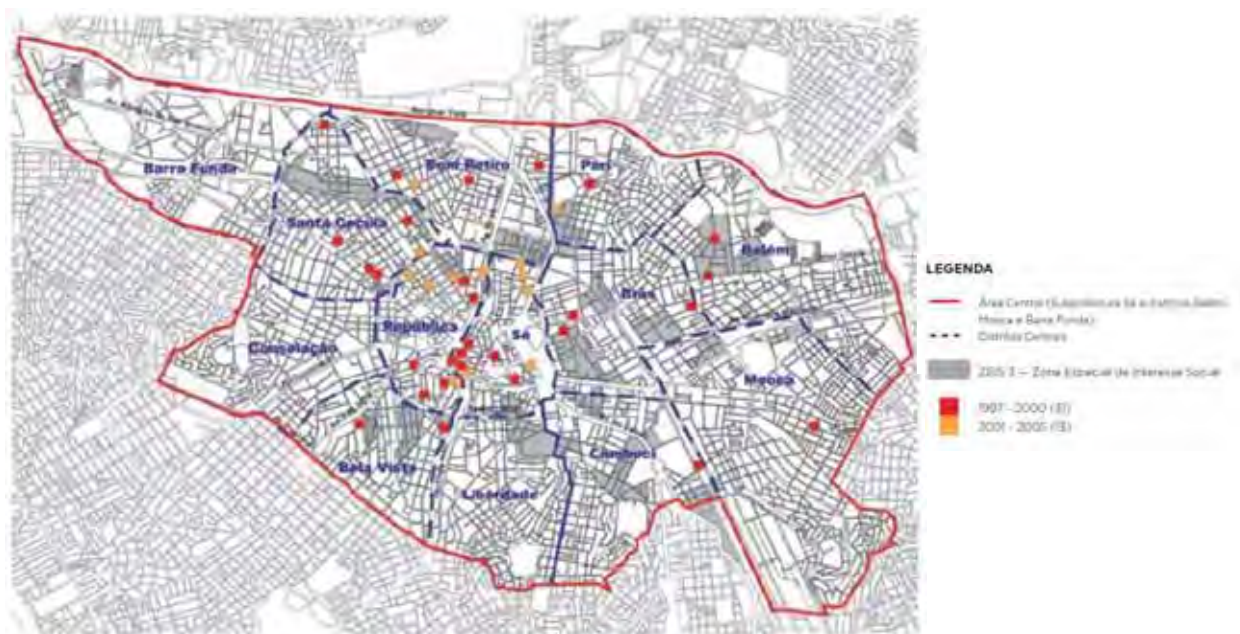


Figura 9 - Ocupações dos movimentos de moradia nos distritos centrais (1997 - 2005).

Fonte: LABHAB, 2006

4. JORNAL DA GLOBO. **Seis prédios são invadidos no centro de São Paulo**. Publicado em 07 de novembro de 2011. Disponível em <<http://video.globo.com/Videos/>>

No perímetro que engloba os 10 distritos da área central (Sé, República, Santa Cecília, Liberdade, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Bela Vista, Pari e Brás) estão mais de 250 linhas de ônibus, sete estações de metrô e trens metropolitanos. Além de local de passagem, cerca de 400 mil pessoas residem na área, com o predomínio de mulheres, adultos e idosos (Figura 10).

Embora os distritos sejam bastante diferentes entre si, o centro acaba caracterizando pela grande oferta no setor comercial e de serviços. (Figura 11)

Características da População Moradora do Centro de São Paulo

Distritos	população	gênero (%)		faixa etária (%)			renda (%)			
	Total	Mulheres	Homens	Até 24 anos Jovens	de 25 a 59 adultos	60 ou mais idosos	Até 3 SM	de 3 a 5 SM	de 5 a 10 SM	+ de 10 SM
Bela Vista	63.190	55,1%	44,9%	31,3%	53,7%	15,0%	15,64%	12,57%	26,6%	45,2%
Bom Retiro	26.598	52,5%	47,5%	38,4%	47,1%	14,5%	31,5%	18,6%	25,8%	24,2%
Brás	25.158	51,0%	49,0%	39,7%	49,6%	10,7%	30,9%	18,7%	27,2%	23,1%
Cambuci	28.717	54,6%	45,4%	34,6%	47,2%	18,2%	25,2%	16,3%	27,5%	31,0%
Liberdade	61.075	55,0%	45,0%	34,0%	51,3%	14,7%	20,6%	12,4%	24,4%	42,6%
Pari	14.824	53,6%	46,4%	35,3%	46,8%	17,9%	29,9%	19,3%	27,2%	23,6%
República	47.718	51,3%	48,9%	35,3%	46,8%	17,9%	21,3%	19,0%	33,0%	26,8%
Santa Cecília	71.179	55,4%	44,6%	31,5%	51,6%	16,7%	17,3%	12,5%	27,2%	43,1%
Sé	20.115	52,5%	47,5%	38,3%	51,5%	10,2%	36,8%	23,0%	27,6%	12,6%
Consolação	54.522	56,7%	43,3%	28,5%	51,8%	19,7%	10,6%	8,0%	21,4%	60,0%
Total Centro	413.896	54,26%	45,74%	33,52%	50,49%	15,99%	20,79%	14,44%	26,54%	39,24%
Total SP	10.434.252	52,3%	47,7%	44,17%	46,52%	9,32%	40,06%	17,92%	20,95%	21,07%

Figura 10 - Tabela de Características da População Moradora do Centro de São Paulo

Fonte: IBGE, 2000 (Elaboração Instituto Pólis)

Distribuição do Emprego e dos Estabelecimentos

Distrito	INDÚSTRIA		COMÉRCIO		SERVIÇOS		TOTAL	
	Estabelecimento	Emprego	Estabelecimento	Emprego	Estabelecimento	Emprego	Estabelecimento	Emprego
Bela Vista	0,6%	0,7%	2,9%	1,1%	9,1%	9,4%	12,8%	11,6%
Bom Retiro	3,8%	2,8%	3,7%	1,2%	2,6%	3,5%	10,2%	7,6%
Cambuci	0,8%	1,2%	2,1%	0,9%	2,0%	2,8%	5,0%	5,3%
Consolação	0,3%	0,3%	1,6%	0,7%	6,0%	10,9%	8,1%	12,3%
Liberdade	0,4%	0,4%	1,3%	0,5%	3,4%	2,1%	5,2%	3,1%
República	0,5%	0,6%	6,1%	2,1%	9,7%	9,4%	16,9%	12,5%
Santa Cecília	0,9%	0,7%	3,0%	1,3%	5,4%	4,5%	9,5%	6,7%
Sé	0,6%	0,7%	7,7%	2,7%	7,4%	29,9%	16,0%	33,4%
Brás	4,8%	2,5%	5,9%	2,0%	2,0%	1,0%	12,8%	5,6%
Pari	1,3%	0,7%	1,5%	0,7%	0,7%	0,3%	3,5%	1,8%
Total Centro	14,0%	10,6%	35,9%	13,2%	48,2%	74,0%	100,0%	100,0%

Figura 11 - Tabela de Distribuição do Emprego e dos Estabelecimentos

Fonte: MTE RAIS (Elaboração DIEESE)

Associando-se o expressivo número de moradores e suas diversas classes de renda, à oferta de emprego, à diversidade de usos, acesso ao transporte, reforça-se a necessidade de políticas de habitação social na área, como forma de amenizar os congestionamentos, promover a ocupação de imóveis vazios ou subutilizados, como prédios abandonados e estacionamentos, que estão localizados em terrenos de alto potencial construtivo.

Porém, para alguns autores o processo de gentrificação⁵, é inevitável nas grandes cidades cujos centros antigos foram deixados de lado pelas classes médias altas durante algum tempo e, por isso, permitindo e estimulando o desenvolvimento de atividades populares incluindo a moradia dessas famílias de menor poder aquisitivo.

A urbanista Helena Menna Barreto Silva (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006) considera dois processos que tenderiam a influenciar a gentrificação, podem estar combinados ou não: a **demanda** – estratégias das classes médias de (re)conquista de territórios e de volta a cidade depois de décadas morando em conjuntos e loteamentos fechados, estimuladas pela propaganda imobiliária. Mas a classe em questão não é mais a classe média tradicional, mas sim outro tipo: os *yuppies*⁶ ou famílias jovens com maior escolaridade. E a **oferta** – estratégias dos governantes, em parceria com o setor privado, para tornar as cidades competitivas, provendo características aos centros para torná-los atrativos para aquelas classes, seja para moradia, consumo ou lazer.

A gentrificação deixa de ser uma anomalia local do mercado imobiliário de uma grande cidade para se desenvolver como um componente residencial específico de uma ampla reformulação econômica, social e política do espaço urbano. Essa renovação representa a gentrificação da cidade como uma conquista altamente integrada do espaço urbano, na qual o componente residencial não pode ser dissociado das transformações das paisagens do emprego, do lazer e do consumo. (SILVA, 2006)

A respeito da cidade de São Paulo, nos bairros da Sé e da República, correspondentes ao antigo centro administrativo e de negócios, residem desde os anos 30 famílias com renda média. "Atualmente esses bairros são bastante degradados, e sua população, em regressão numérica. [...] No entanto, nessa região ainda existe uma intensa atividade comercial popular, e sobretudo informal." (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006)

Porém, a forte presença da pobreza no centro, e a força que os movimentos sociais e as atividades exercem não lhe parecem deixar lugar para uma perspectiva gentrificada do espaço. Uma tentativa de recuperação da área central foi trazer a Prefeitura novamente para o centro da cidade, combatendo – nesse caso – as outras centralidades.

A área central de São Paulo é um espaço cheio de vitalidade, concentra oportunidades, mas reflete o descuido do poder público com a qualidade dos espaços, que permitem a visibilidade da pobreza e as variadas formas de sobrevivência buscada por essas famílias, levando a moradias subnormais tais como os cortiços.

⁵ Conceito de segregação da população de uma área por conta da especulação imobiliária, deriva da palavra "gentry" da língua inglesa, que traduzida nesse contexto teria a ideia de "aburguesamento". Foi desenvolvido por Neil Smith. SMITH, Neil; *The New Urban Frontier; Gentrification and the Revanchist City*; Nova Iorque: Routledge, 1996

⁶ "Yuppie" é uma derivação da sigla "YUP", expressão inglesa que significa "Young Urban Professional", ou seja, Jovem Profissional Urbano. É usado para referir-se a jovens profissionais entre os 20 e os 40 anos de idade, geralmente de situação financeira intermediária entre a classe média e a classe alta. Os yuppies em geral possuem formação universitária, trabalham em suas profissões de formação e seguem as últimas tendências da moda.

4.1. O CORTIÇO

O Comitê de Higiene e Habitação da Associação Americana de Saúde definiu em meados da década de 1970, os cortiços e favelas como habitações subnormais, através da análise dos seguintes critérios:

- abastecimento de água contaminada;
- suprimento de água e instalação sanitária de uso coletivo localizadas fora de casa;
- banheiro de uso coletivo ou fora de casa;
- ocupação média de 1,5 pessoas por cômodo habitável;
- superlotação de dormitórios;
- menos de 3,6 m de área para dormir por pessoa;
- saída única;
- falta de instalações elétricas;
- mau estado de conservação e falta de janelas nos quartos;
- ausência de esgotos;
- uso de materiais de construção inadequados;
- coabitação;
- promiscuidade (inexistência de possibilidade de isolamento);
- iluminação;
- ventilação e isolamento acústico insuficientes;

- presença de poluição ambiental;
- localização em bairros inadequados do ponto de vista do planejamento e ausência de equipamentos comunitários.

O Comitê também definiu cortiço de duas maneiras – que acabam por complementar-se:

"...o cortiço define-se fundamentalmente como unidade habitacional coletiva ou seja, refere-se ao conjunto de edificações existentes no mesmo lote urbano, podendo assumir três formas: casarões, porões e meias-águas. Estas formas ocorrem em combinação ou isoladamente. Outra característica dessas edificações é a sua subdivisão em cômodos alugados (ou sublocados) embora nem sempre com contrato formal de locação."

"O cortiço define-se ainda pela coabitação involuntária, entendida como o uso de uma mesma habitação por mais de uma família. Além disso, caracteriza-se também pelo congestionamento, isto é, superlotação de pessoas no mesmo ambiente. Outro traço definidor do cortiço é o uso em comum de cozinha e/ou das instalações sanitárias, geralmente precárias."

São Paulo começa a sentir as primeiras consequências da falta de moradia na última década do século XIX. Em 23 anos, a população saltou em 560%, passando de 23.243 habitantes em 1872 para 130.000 em 1895. Surgem os problemas da falta de moradia e o crescimento de núcleos habitacionais precários, cortiços, destinados ao aluguel, próximos à área central da cidade, “construídos em miolos de quarteirões onde se aglomeram principalmente imigrantes recém-chegados, de nacionalidades diversas que chegaram ao país em busca de melhores condições de vida” (MARINS, 1998). As nacionalidades dos habitantes eram diversas nos

cortiços da área central da cidade – portugueses, italianos, espanhóis, alemães, poloneses. O aproveitamento da infraestrutura existente a proximidade com os locais de trabalho são dois fatores que podem explicar a permanência deste tipo de moradia até os dias de hoje.

As transformações urbanas levaram a criação de novos cortiços, com a destruição de antigos armazéns e cinemas e o abandono dos grandes casarões, devido a valorização em outras áreas. É difícil avaliar com precisão a expansão dos cortiços já que, não há informações suficientes sobre quando estes se instalam e quando desaparecem.

Podemos identificar três diferentes processos de encortiçamento: cortiços que surgiram com a formação e estruturação dos bairros populares; os que surgiram em consequência e uma deterioração urbana do bairro e; os que surgiram em consequência de desvalorização de alguns imóveis, mais antigos e abandonados pelos proprietários. (PICCINI, 2004)

As principais características dos cortiços são heranças das primeiras moradias desse tipo: cômodos pequenos, superlotação, uso coletivo de banheiro, cozinha e tanque, precariedade das instalações hidráulicas e elétricas, falta de privacidade, exploração de aluguéis, várias funções exercidas em um mesmo cômodo, tais como o quarto servindo de cozinha e a sala de quintal para secar roupa. (BIANCHINI, 2009)

Para alugar qualquer tipo de imóvel é necessário dispor do valor do aluguel, possuir uma renda fixa e em muitos casos possuir um fiador, tornando-se inviável para um trabalhador informal. Mesmo que o trabalhador possua a renda, as exigências citadas acima acabam dificultando a locação formalizada e a participação em programas oficiais. Assim, segundo Brandmilles⁷, pode-se concluir que os moradores optam por viver em cortiços mais por falta de vínculo empregatício do que de renda para pagar o aluguel. Desse modo, o encortiçamento é um processo de características diferenciadas em relação a outras formas de sub-habitação, como a favela.

⁷ Brandmilles, L. B.. (2004) **Globalização, trabalho informal e moradia em cortiço na região central do município de São Paulo**. Trabalho de Conclusão de Curso não publicada, Faculdade de Engenharia de São Paulo. São Paulo. Câmara Municipal de São Paulo, 2002

Muitos eram os tipos de cortiços encontrados no final do século XIX, mas os mais comuns na área central e que ainda permanecem tinham como características:

- **cortiço de quintal:** que ocupa o centro do quarteirão com acesso através de um pequeno corredor, onde, de face para a rua, ao lado do portão de entrada, há quase sempre um prédio de uso comercial;
- **cortiço casinha:** construção independente com frente para a rua, também chamada de pensão;
- **casa de cômodo:** sobrado com várias subdivisões internas;
- **cortiços improvisados:** com ocupação precária de fundos de depósitos, fundo de bares, armazéns, cocheiras e estábulos, sempre no centro do quarteirão e o hotel-cortiço, que tem uso de restaurante durante o dia e, à noite, as pessoas sublocam para dormir



Figura 12 - Cortiço em São Paulo, no Brás, 1950
 Fonte: <http://othaudoblog.blogspot.com.br>



Figura 13 - Cortiço no centro do Rio de Janeiro, 1903
 Fonte: [http:// dadosdemais.blogspot.com.br](http://dadosdemais.blogspot.com.br)



Figura 14 - Cortiço em São Paulo, tipo pátio
 Fonte: <http://othaudoblog.blogspot.com.br>

Historicamente, vários sinônimos foram agregados ao termo "cortiço": "casa de cômodo", "estalagem", "cabeça-de-porco", "estância", "pensão", "zungu", "hotel", "hospedaria", "vila", "quintal" (PICCINI, 2004). De certa maneira, todas essas definições indicam tipologias de imóveis e condições de habitação muito similares, marcadas geralmente pela precariedade.

Porém, algumas palavras apresentam conotações socialmente positivas ou negativas em relação às condições dessas moradias coletivas. No caso das pensões, por exemplo, há certo caráter familiar na interpretação subjetiva das feições desse tipo, além de também conotarem um estado passageiro na permanência do morador, embora não seja incomum encontrar pessoas que vivendo por décadas no mesmo lugar. "Muitas vezes, as condições sanitárias e de salubridade são iguais ou piores que a dos imóveis chamados de cortiços, mas a mudança da palavra altera, de alguma maneira, o *status* e a qualidade subjetiva do modo de morar." (KNOLL, 2010)

Por volta de 1870 surgem os primeiros núcleos de cortiços nos bairros centrais, como Sé, Santa Efigênia, Bela Vista e nos bairros operários, Brás e Mooca. Nesse período a população de São Paulo passou de 15 mil habitantes, em 1850, para 65 mil, em 1890, e constituía a maior massa de população trabalhadora pobre em São Paulo, revelando-se uma oportunidade lucrativa para empreendedores imobiliários. Com a expansão dos cortiços, no início do

século XX foi criada a Polícia Sanitarista, encarregada de por em prática a vigilância e os procedimentos de combate às epidemias que assolavam a cidade, no que denominavam os "ninhos de tuberculose". É com base em todo avanço da ideologia sanitarista e higienista que se dá, em 1894, a formulação do Código Sanitário do Estado de São Paulo, no qual a maior atenção é dirigida para as chamadas casas coletivas ou, como constam genericamente na lei "habitações de classes pobres", proibindo-se "terminantemente" a construção dos cortiços e convidando a administração municipal a providenciar a destruição dos existentes. Esse código, que se tornou o mais importante e completo instrumento para edificação, estabelecia regras de higiene, saúde e limpeza na construção de cortiços para que fossem regularizados como "casas coletivas" (PICCINI, 2004).

Em pleno processo de metropolização, a cidade passou por um expressivo crescimento populacional e consequentemente, a expansão dos bairros periféricos e a urbanização seguindo o transporte rodoviário, levando ao esvaziamento do centro – cabe lembrar, que quem deixa o centro são as famílias com maior poder aquisitivo.

Em sua maioria, os cortiços não são administrados por seus proprietários, mas por sublocadores, intermediários ou encarregados. Essa dinâmica quase sempre acarretava conflitos nos pagamentos dos aluguéis e insegurança por parte dos moradores, que muitas vezes eram despejados sem aviso algum. (KNOLL, 2010)

Entre o fim dos anos 1970 e início dos anos 1980 houve uma fase de incentivos e investimentos para autoconstrução da casa própria em regiões periféricas, entretanto, devido à grande distância dessas áreas em relação aos locais de trabalho, muitos deixaram suas casas e voltaram para as áreas centrais da cidade, o que caracterizou um aumento do encortiçamento nesse período. (PICCINI, 2004)

Houve uma acentuada desvalorização imobiliária do centro que inibiu qualquer investimento privado ou público. As intervenções, a princípio, com o propósito de erradicação, depois, de urbanização dos cortiços e a reestruturação dos bairros em que predominavam, se deram através de uma política de renovação das áreas e substituição dos moradores de baixa renda. Foram necessários muitos anos para que esta visão –que tinha como pressuposto que a simples expulsão ou transferência seria uma solução definitiva– se alterasse, diante da permanência das mesmas condições econômicas das classes de menor poder aquisitivo e da dificuldade cada vez maior de obter estabilidade no emprego. (BIANCHINI, 2009)

Em São Paulo, no início dos anos 1990, havia 23.688 imóveis encortiçados, o que significa 160.841 famílias e 595.110 pessoas morando em cortiços (FIPE, 1993). Apesar da grande quantidade de pessoas dividindo o mesmo imóvel no cortiço, o custo do aluguel é muito elevado, podendo chegar a 50% da renda da família, sendo o metro quadrado mais caro da cidade (PAC, 2003).

Nesse cenário alguns projetos buscam alternativas para a questão, através da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano que iniciou um programa chamado “Programa Habitacional para População de Baixa Renda na Região Centro de São Paulo”, cujo principal objetivo era adquirir imóveis encortiçados na cidade, bem como suas áreas vizinhas, para executar projetos de habitação popular.

Os primeiros foram o Celso Garcia e o Madre de Deus, ambos no bairro da Mooca. Para o casarão encortiçado e totalmente deteriorado localizado na Avenida Celso Garcia, desenvolveu-se um projeto que abrangia, inclusive, um bloco de comércio vizinho, com o objetivo de proporcionar áreas para diversos serviços, a construção de uma praça, uma creche, além de 180 unidades habitacionais, divididas em dois conjuntos. Já na área do Madre de Deus, um terreno de 750 m² daria lugar a 48 novas unidades destinadas a famílias de baixa renda. Outros projetos foram desenvolvidos na cidade nesse período, como os conjuntos Imoroti, Eiras Garcia e Pedro Fachini. (KNOLL, 2010)



Figura 15 - Edifício Celso Garcia

Fonte: BIANCHINI, 2007

Paralelamente a essa ação inicial do Poder Executivo, no Legislação é apresentado um projeto de lei pelo vereador Luis Carlos Moura, que estabelecia critérios e parâmetros mínimos de habitabilidade, salubridade, higiene e segurança para os cortiços, com o objetivo de proporcionar mais qualidade de vida aos moradores. Assim, em 8 de janeiro de 1991 é, portanto, aprovada a Lei nº10.928 que ficou popularmente conhecida como Lei Moura (Anexo 1) e definia formalmente cortiços como:

A unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- Acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias;
- Circulação e infraestrutura, no geral, precárias;
- Superlotação de pessoas.

A lei foi criada com o intuito de adequar os cortiços a melhores condições de moradia, garantindo os direitos dos moradores. Ela obriga o proprietário do imóvel a realizar as mudanças necessárias para atingir o nível mínimo de habitabilidade, a exemplo de iluminação nos cômodos de um sétimo, no mínimo, da área de piso conter, no mínimo, cinco metros quadrados, com a menor dimensão não inferior a dois metros, entre outros pontos. Caso o proprietário não possa atender todas as modificações prescritas na lei ele pode fazer um acordo com a prefeitura para obter mais prazo, porém, se não cumprir os requisitos, será multado (Lei Moura, 1991). Porém, a aplicação da lei para regularização de cortiços existentes levou 10 anos para começar a ser implementado, ou seja, apenas a partir de 2001.

Recentemente surgiu outra proposta de intervenções, dessa vez por parte da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), sendo uma das iniciativas das políticas públicas sociais do Governo do Estado, tem como objetivo oferecer soluções habitacionais para a população que mora em cortiços nas áreas centrais das grandes cidades paulistas, intitulado como Programa de Atuação em Cortiços (PAC).

De acordo com a CDHU, o PAC visa intervir no território das Áreas Centrais, tornando possível a eliminação gradual dos cortiços e o atendimento à população moradora e trabalhadora do centro, oferecendo alternativas dignas de habitação, embasadas numa política sustentável de financiamento subsidiado, capaz de manter a população no local onde mora, ou em regiões próximas, com infraestrutura de serviços urbanos. Acredita-se que essa meta tem que ser acompanhada de investimentos programados pelos setores públicos e pela iniciativa privada, potencializando a coexistência de diferentes grupos sociais e de tipologias de comércio e serviços.

O que se torna evidente ao adentrar os cortiços é que houve de fato uma melhora, mas as condições de vida ainda são extremamente precárias. As adequações feitas pelos proprietários, são na grande maioria superficiais, como pintura e alguns revestimentos. A lei auxiliou na melhoria, porém, possui critérios de habitabilidade que poderiam ser melhorados para permitir que os moradores tenham melhor condições e que o preconceito em relação a esse tipo de moradia seja diminuído.



Figuras 16 - 17 - Cortiço reformado no distrito da Bela Vista, SP

Fonte: COSTA, 2012

5. O PROJETO

5.1. HISTÓRICO DA ÁREA

A discussão deste trabalho baseia-se na busca de possível alternativa de moradia de baixo custo para os moradores de cortiço na região central de São Paulo. Assim, a escolha da área de intervenção baseou-se, principalmente, na proximidade com os principais pontos referenciais - de transporte, educação, cultura e lazer do centro de São Paulo, assim como a quantidade de cortiços na quadra. A quadra escolhida está localizada no coração da cidade de São Paulo, pertencendo ao distrito da República, fazendo parte dos primeiros traçados de loteamento da cidade, e devido como consequência da expansão habitacional, uma primeira a ter a presença de cortiços.

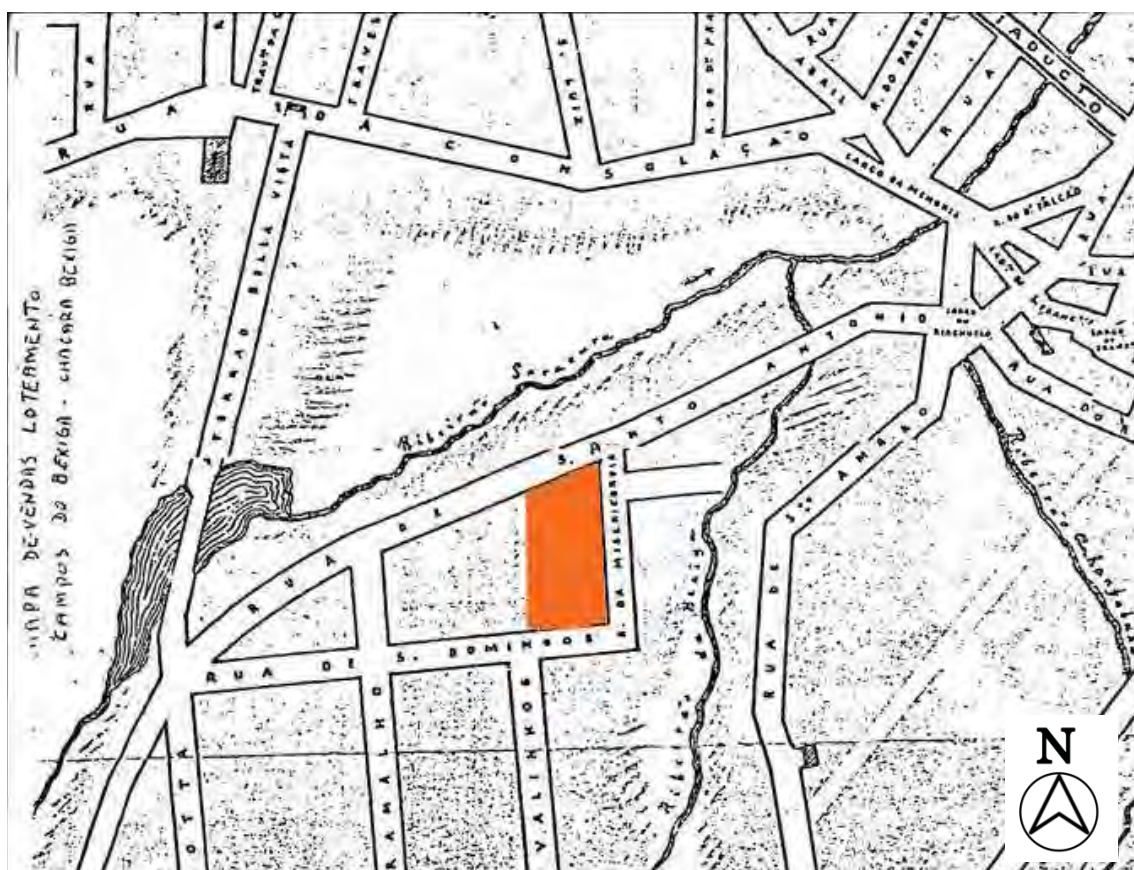


Figura 22 - Mapa do área em 1890

Fonte: <http://www.ajorb.com.br/hb-mapas-antigos.htm>. (Modificado pela autora)

(12 anos depois da inauguração do loteamento (01/10/1878). Rua da Misericórdia (hoje Rua Abolição); Rua Valinhos (hoje Rua Major Diogo); terminava na Rua São Domingos, pois os dois quarteiros, entre a Rua Abolição e Conselheiro Ramalho, se refere ao hospital doado à Santa Casa de Misericórdia. Entre a 14 Bis e o Rua da Consolação - Aterrão Bela Vista - se formou o bairro Bela Vista)

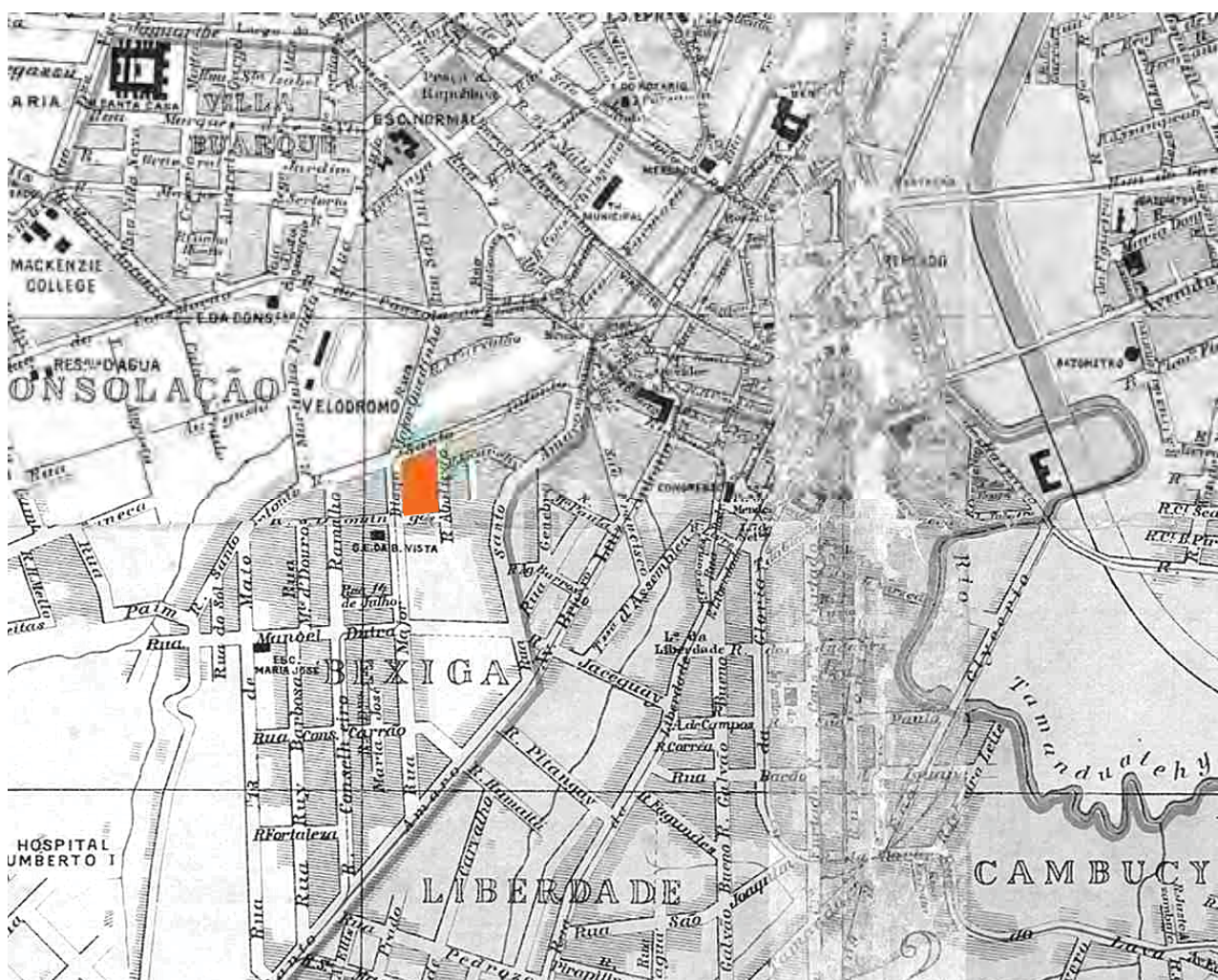


Figura 23 - Mapa da área em 1905

Fonte: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico (Modificado pela autora)

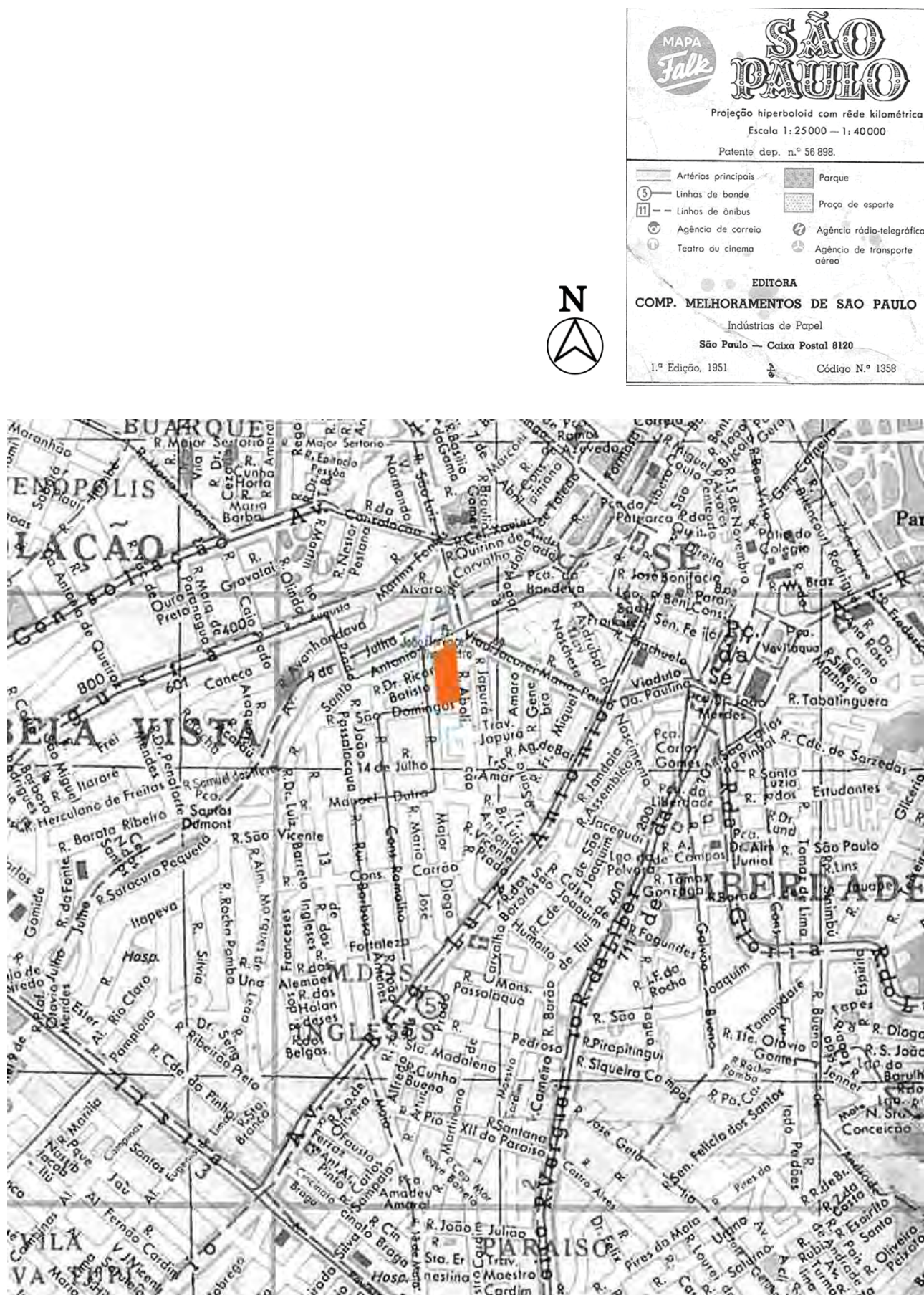




Figura 25 - Mapa da área em 2012

Fonte: Google Maps (Modificado pela autora)



Figura 26 - Uso e Ocupação da Quadra

Fonte: Elaborado pela autora.



Santa Casa de Misericórdia de São Paulo.

Fonte: http://www.flickr.com/photos/ines_sp/



Edifício Itália.

Fonte: <http://www.sampaonline.com.br>



Igreja Nossa Senhora da Consolação.

Fonte: <http://www.amareloouro.com/Wp-content/uploads/2011>



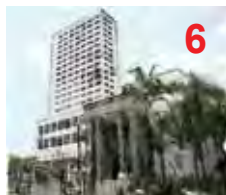
COPAN.

Fonte: http://mimoa.eu/images/9788_l.jpg



Secretaria da Educação na Praça da República.

Fonte: <http://mw2.google.com/mw-panoramio/Photos>



Biblioteca Municipal Mário de Andrade.

Fonte: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade>



Câmara Municipal de São Paulo.

Fonte: <http://www.curiosando.com.br>



Galeria do Rock.

Fonte: <http://www.brazilmymcountry.c>



Viaduto do Chá e Sede da Prefeitura de São Paulo .

Fonte: <http://www.ocentrodessaopauloelindo.blogspot.com>



Igreja de São Francisco.

Fonte: <http://robertoseciosp.flogbrasil.terra.com.br>



Mosteiro de São Bento.

Fonte: <http://momentscaka.blogspot.com>

Figura 27 - Pontos Referenciais próximos a quadra

Fonte: *Elaborado pela autora.*

[illegible]

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

⁸ Plano Diretor Estratégico - Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.

5.3. A QUADRA

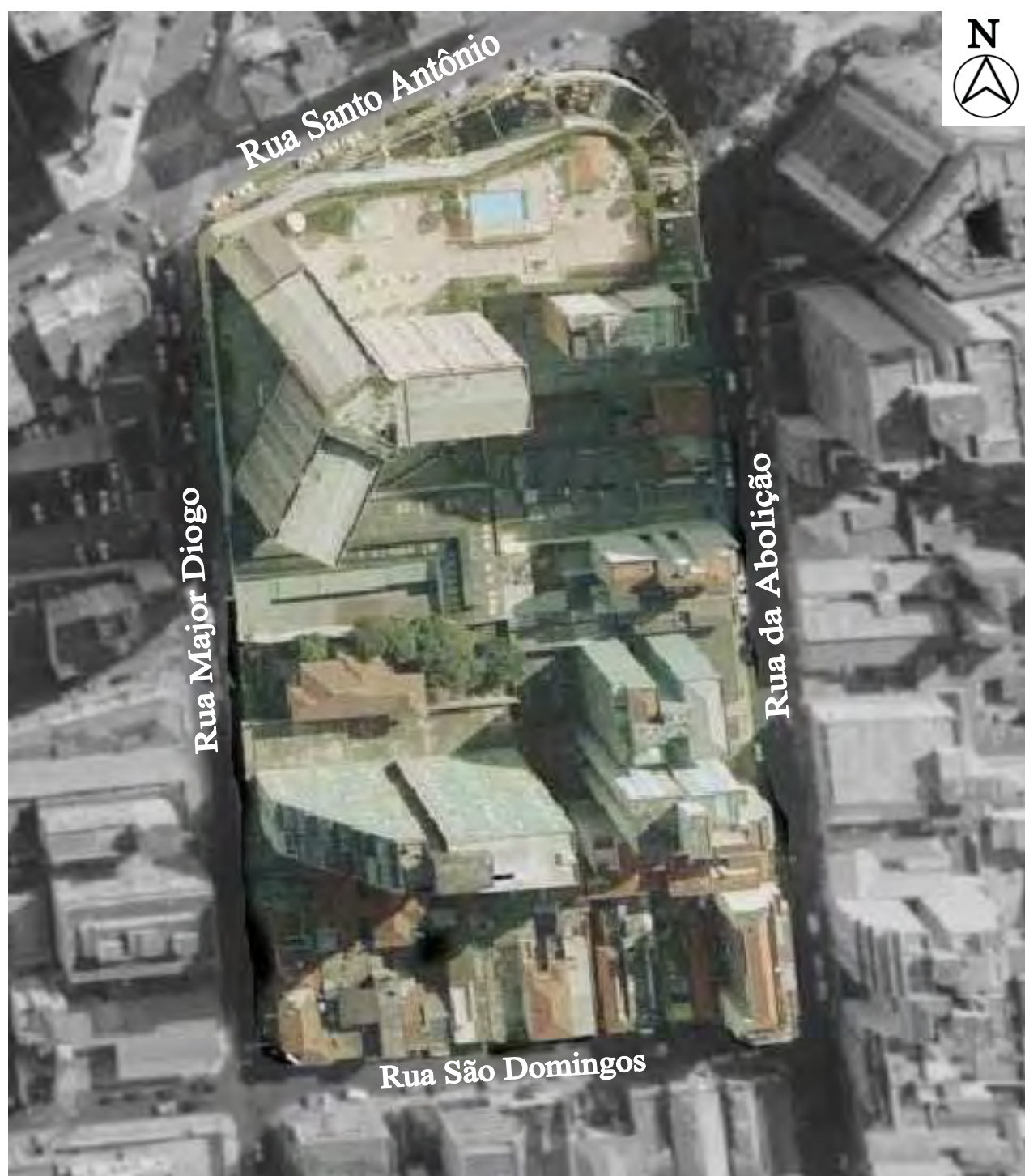


Figura 28 - Quadra de Intervenção

Fonte: Google Earth, 2012. Modificado pela autora.

O caráter comercial está fortemente consolidado na área. Em torno de praticamente toda a quadra existem estabelecimentos comerciais no nível da rua e uso residencial na parte superior nos imóveis que possuem mais do que um pavimento. Na quadra, oito edificações são cortiços, no qual moram cerca de 142 famílias, segundo levantamento feito pela Secretaria de Habitação da Prefeitura de São Paulo em 2010. Assim, a análise da região aponta para a vocação habitacional da área (presença de habitações subnormais e pertencente a ZEIS) e, a manutenção da característica comercial.



Figura 29 - 34 - Comércio Consolidado na Quadra

Fonte: COSTA, 2012.

Famílias Residentes Estimadas - 24



Famílias Residentes Estimadas - 48



Famílias Residentes Estimadas - 25



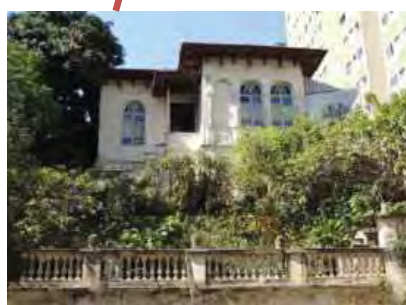
Escola Infantil, Berçário,
Maternal Jardim e Pré



Famílias Residentes Estimadas - 12



Famílias Residentes Estimadas - 33



Casa do Restauro - edifício tombado



Estacionamentos

Figura 35 - Edifícios de interesse na quadra

Fonte: COSTA, 2012.

5.4. ESTUDOS



Figura 36 - Área de Intervenção

Fonte: Google Earth, 2012. Modificado pela autora.

Propõe-se para a área, uma solução alternativa às reformas propostas pela Lei Moura para a melhoria das condições habitacionais dos moradores de cortiços. Também são propostos novos espaços comerciais que contemplem salas comerciais para prestadores de serviços diversos (cabeleireiro, costureira, sapateira, serviços de alimentação, consertos).

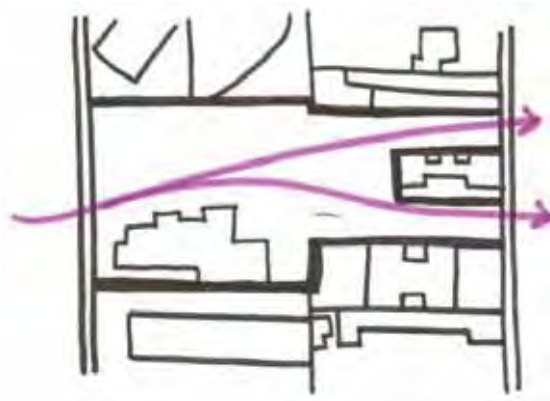
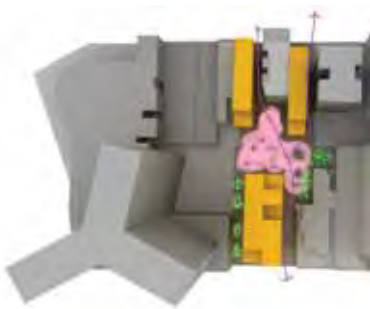


Figura 25 - Estudo de fluxos

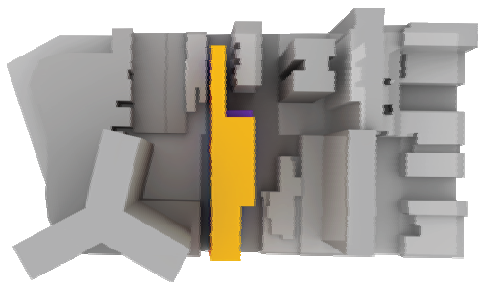
Os cortiços são caracterizados por serem imóveis fechados, com pequenas janelas e um portão de acesso, que geralmente leva a um corredor onde se encontram os quartos, assim, o primeiro passo do projeto foi a abertura de uma grande área dentro da quadra, com o intuito de criar um desenho fluido, permitindo a criação de espaços públicos de convivência e área para comércio.

Os cortiços são caracterizados pela sublocação e adensamento de pessoas, pois, de outra forma, os moradores não teriam condições de pagar os custos de morar no centro, assim, o projeto busca manter uma relação de habitante/m², de modo que ao aumentar a área, mais pessoas morarão no mesmo espaço. O item e da Lei Moura (Anexo 1) considera o adensamento máximo de 2 pessoas por 8 m², o projeto busca trabalhar com uma relação melhor, de 2 pessoas por 10 m².

Para permitir que famílias e/ou grupos de moradores de tamanhos distintos podem residir no novo edifício, a proposta consta com 3 tipologias de tamanhos diferentes: de 30 metros quadrados, 45 metros quadrados e 60 metros quadrados, com 6, 9 e 12 moradores respectivamente (lembrando que esse é o adensamento máximo). Desse modo, não há grande preocupação com a diversificação acentuada da renda econômica dos moradores do novo edifício, já que o adensamento dessas famílias que ali residem evitam sua expulsão para periferias, pois o projeto tem como objetivo justamente dar condições para a manutenção da população local.



A primeira hipótese projetual foi a de criar blocos distintos, que gerariam uma área de convivência comum entre si. Dessa maneira, os fluxos não ficariam tão fluidos e a separação em blocos que não se conectam, acabaria gerando uma forma de segregação desses moradores.

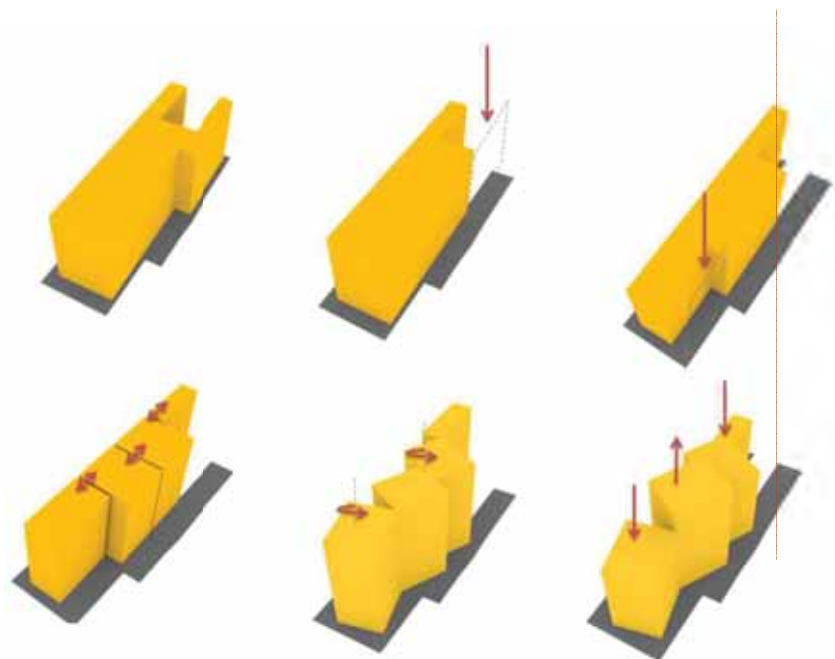


Em um segundo estudo, com a presença de um único edifício, o proposta mostrou-se mais viável, pois criaria uma relação entre os moradores, além de deixar as passagens mais fluidas criando um espaço contínuo, como se fosse um "calçadão", buscando revalorizar a rua como uma grande sala de estar comunitária.

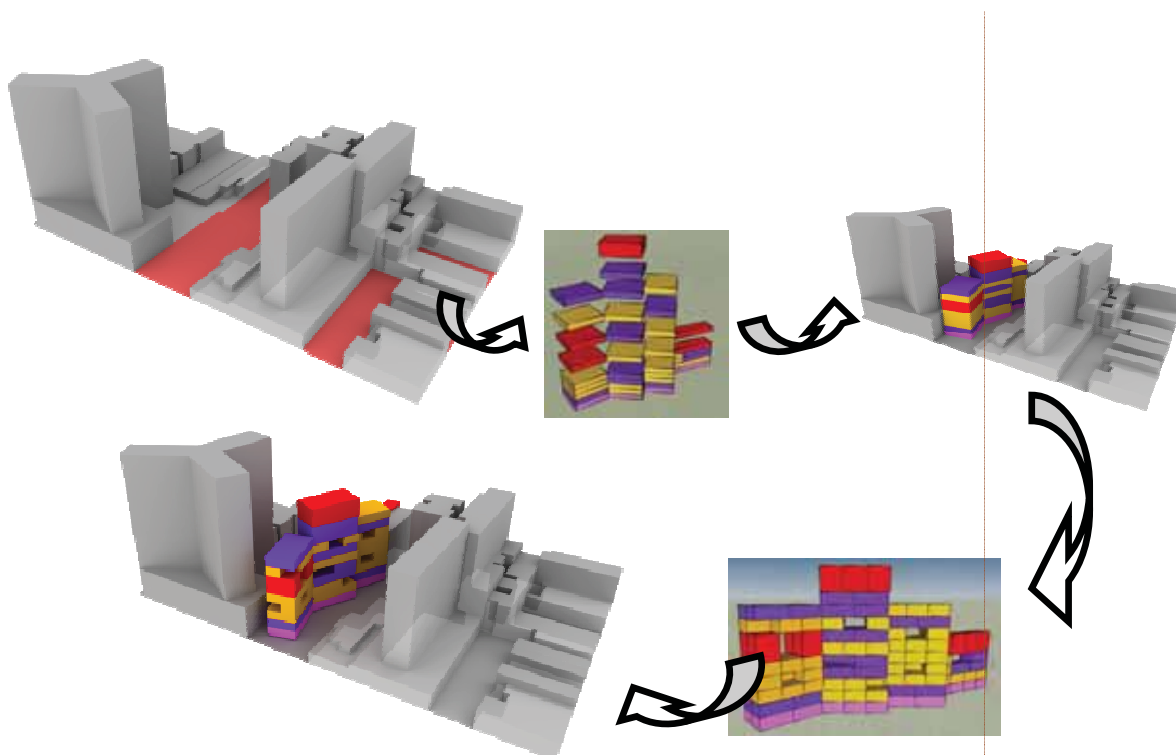
Seguindo os princípios de Herman Hertzberger, em seu livro *Lições de Arquitetura*, o projeto busca a revalorização da rua como um elemento fundamentalmente complementar ao edifício residencial privado, deixando de ser apenas um espaço de transição e sendo sim, um espaço de permanência e convivência.

4.5. CONCEPÇÃO

Partindo da projeção de um volume unitário seguindo o lote, a ideia do edifício foi trabalhada de maneira a se adequar a circulação de pedestres, criando uma "rua" na quadra, cortando-a no sentido leste-oeste.



Assim, o volume deixou de ser único e passou a ser a junção de 4 blocos, dispostos angularmente para criar espaços de circulação tortuosos, que remetem os emaranhados de espaços dos atuais cortiços.

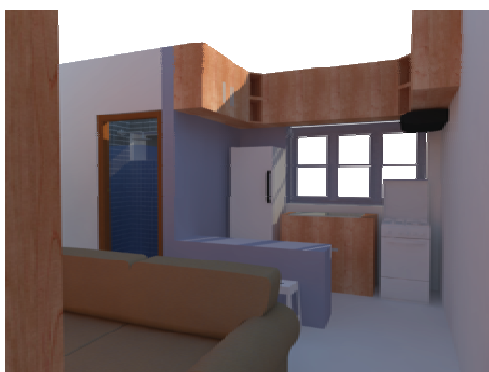


Devido ao caráter comercial da região, o edifício além de contemplar habitação, também contempla a galeria comercial de 24 pequenas salas comerciais.

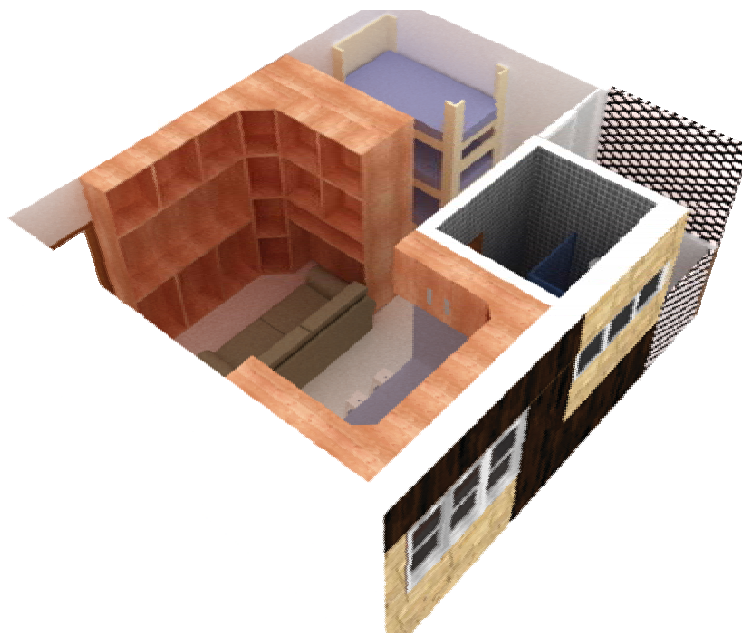
A busca de novas soluções de espaços, levou a criação de "buracos" na massa volumétrica do edifício, que auxiliam no fluxo dos ventos, mas que sobretudo, criam espaços de convivência entre os moradores. No cortiço atual, que na maioria das vezes é locado em casarões antigos, a convivência se dá de modo forçado, já que não há espaços como sala de estar, banheiro e lavanderia dentro dos quartos. A proposta, é portanto, criar espaços ao acaso, ao longo da circulação da edificação, assim, o morador ao chegar do trabalho pode contemplar a cidade e encontrar um vizinho, parar um pouco e conversar. A mãe pode deixar os filhos brincando no nicho próximo de seu apartamento, sem ter que se preocupar, pois as crianças estarão dentro do edifício. Assim, na cidade em que as pessoas mal se conhecem, a criação destes pequenos espaços próximos e não de uma única grande área, gera oportunidades de encontro ao acaso.



Buscando o adensamento de pessoas, já que tipologias que contemplam famílias com números reduzidos de pessoas poderão acarretar na gentrificação da população residente dessa área, a disposição do layout é feita de modo a permitem a colocação de beliches e treliches, desde a menor unidade. Assim, a unidade habitacional se apropria do eixo Z do plano cartesiano, de modo a verticalizar também o mobiliário, como armários que utilizam todo o pé-direito.



Usando placas de revestimentos cimentícios nas elevações ao invés de tinta, o edifício ganha um caráter de colagem de fragmentos texturizados, assim, aquele que o avista de longe vê apenas a cor, enquanto que na escala do pedestre, pode-se perceber a textura do material.



Assim como outras grandes metrópoles que expandiram desenfreadamente devido a industrialização, São Paulo sofre com os efeitos decorrentes de sua falta de infraestrutura e planejamento urbano. A questão habitacional tem tamanha proporção que ainda hoje os investimentos nessa área são gigantescos, embora nem sempre aplicados de maneira correta.

O projeto busca portanto, contemplar a moradia com seu sentido de pertencimento ao local, direito ao cidadão e ao espaço público. Os cortiços são historicamente locais de passagens, pensões, mas com o passar do tempo esse tipo de moradia se mostrou como solução para moradores de baixa renda que desejavam morar no centro, mas como o sistema que rege esse tipo de moradia é particular, o proprietário pode mandar o inquilino sair quando lhe convém, é uma forma de moradia temporariamente permanente.

Assim, esse trabalho é uma busca de uma possível solução para esse população que já sofreu e ainda sofre o preconceito de morar em cortiços.

6. REFERÊNCIAS PROJETUAIS

Edifício Silodam (Amsterdã – 2002) MVRDV



Localizando na extremidade de um pier do porto de Amsterdã, a forma retilínea é composta por 10 pavimentos, os apartamentos são agrupados em grupos de quatro a oito unidades. Cada grupo é identificável na edificação pelas diferentes cores e texturas, com objetivo, de associar a um conjunto de bairros. A partir da diferenciação dos apartamentos e de materiais, o edifício busca atrair diferentes moradores.

Fonte: http://www.inspiringcities.org/index.php?id=1&page_type=Article&id_article=18197, 2012.

The High Line (New York, EUA – 2009) Diller Scofidio + Renfro



Construído por volta de 1930, como parte de um projeto de infraestrutura, para melhorar a acessibilidade dos moradores, o High Line foi desativado na década de 80, desde então se iniciaram discussões para preservar a memória histórica local. O projeto elaborado pelo escritório Diller Scofidio + Renfro, pautou-se em 4 princípios: manter o local simples, silencioso, com aspecto de selvagem e voltado para a contemplação. No local dos trilhos retirados, foi colocado um deck de madeira, cuja grama crescerá em suas bordas, o acesso ao parque será por escadas e elevadores.

Fonte: <http://www.dsny.com/>, 2012.

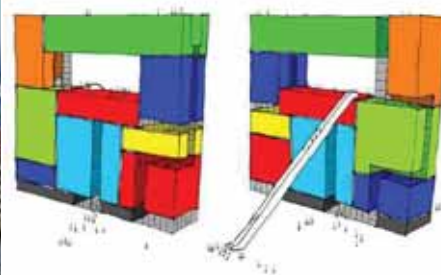
Copan (São Paulo, Brasil; 1951- 1966) - Oscar Niemeyer e Carlos Alberto Cerqueira Lemos



O Copan possui 10.572 m² de área construída, 32 andares, conta com 221 vagas para automóveis no subsolo, 20 elevadores, uma igreja e 72 lojas que funcionam no térreo. Os 1160 apartamentos de 30 m² a 150 m² estão organizados em 6 blocos que permitem várias possibilidades de uso e de orçamento: 606 são kitchenettes, 360 têm um quarto; 64, dois quartos e 128, três quartos.

Fonte: <http://lemad.fflch.usp.br/node/369>, 2012.

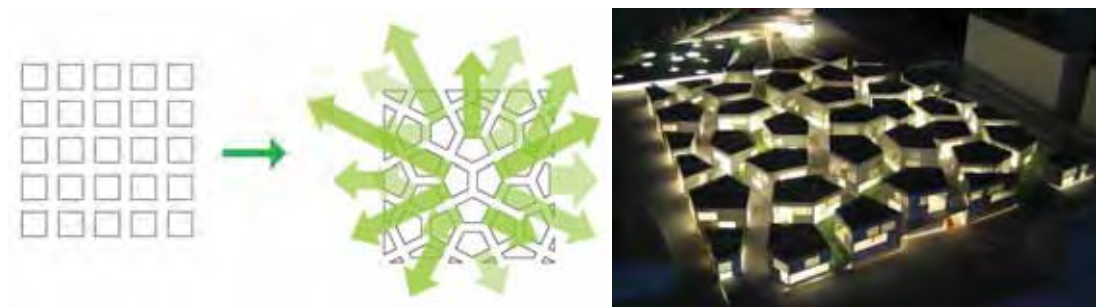
Mirador (Madri, Espanha) – MVRDV



O edifício Mirador pela sua imponência e pelo elemento que mais impressiona que é o grande vazio, que tem a intenção de ser um mirador para a cidade, faz com que o edifício apresenta um grande contraste com a sua envolvente. Contudo, este edifício tem a intenção de querer abrir a arquitetura com todo o contexto que o rodeia, a sua construção ao elevar-se permite libertar uma grande parte da ocupação do lote, e assim deste modo contribui para o espaço social coletivo.

Fonte: <http://mirador-mvrdv.blogspot.com/>

Holbæk Kasba (Holbaek, Dinamarca) – BIG



Na proposta de encontrar equilíbrio entre grandes e pequenas escalas, do urbano e da arquitetura, do abstrato e do fenomenológico, o projeto pretende novas tipologias onde o convívio entre vizinhos é elementar. Criou-se, assim, um labirinto de pequenos espaços e esconderijos para a vida, uma brincadeira para o convívio.

Fonte: <http://www.big.dk/projects>

Apartment Blocks (Nanterre - França, 2012) - X-TU Architects



A fragmentação vertical forte era um dos requisitos para a elaboração do projeto, criando um "skyline" quebrado. Os volumes são divididos verticalmente por plantas quebradas, permitindo diferentes caminhos para o morador, além de espaços internos de convivência com a presença de vegetação.

Fonte: <http://www.archdaily.com/289389/apartment-blocks-in-nanterre-x-tu/>

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIANCHINI, L.H; SCHICCHI, M.C. **Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência.** Cuadernos de vivienda y urbanismo. Vol. 2, No. 3, 2009: 12 – 37.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. (Coord) **De volta à cidade:** dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Editora Annablume, 2006.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil.** Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Ed. Estação Liberdade, 1998.

_____. **Habitar São Paulo.** Reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: Ed. Estação Liberdade, 2000.

BOTTON, Allain de. **A arquitetura da felicidade.** Rio de Janeiro: Rocco, 2007.

BRANDIMILLES, L. B.. (2004) **Globalização, trabalho informal e moradia em cortiço na região central do município de São Paulo.** Trabalho de Conclusão de Curso não publicada, Faculdade de Engenharia de São Paulo. São Paulo. Câmara Municipal de São Paulo, 2002

CALDEIRA, Tereza P.R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp/Editora 34, 2003.

CAMPOS, Candido Malta. **Os rumos da cidade:** urbanismo e modernização em São Paulo. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2002.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global:** fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

KNOLL, Fabio. **Cortiços: a experiência de São Paulo.** São Paulo: HABI – Superintendência de Habitação Popular, 2010.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

MARINS, P. C. G. **História da vida privada no Brasil.** São Paulo: Cia das Letras, 1998. p.131-214.

MEYER, Regina Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. São Paulo, EDUSP e Imprensa Oficial, 2004.

MOTTA, Cesário. **Relatório apresentado ao Senhor Presidente do Estado**. São Paulo: Tipografia e Enc. Vanorde, 1893.

PEREIRA, Alonso; RAMÓN, José. **Introdução à história da arquitetura das origens ao século XXI**. Porto Alegre: Bookman, 2010.

PEREIRA, P. C. X. *A Modernização de São Paulo no final do século XIX. Da demolição da cidade de taipa à sua reconstrução com tijolos*. En: Sampaio, Maria Ruth Amaral de, **Habitação e cidade**. 1.ed: 53-66. São Paulo: (Ed.) FAU USP, 1998.

PICCINI, A. **Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. São Paulo: Ed. Anna Blume, 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Lei nº 13.885**, de 25 de agosto de 2004.

ROLNIK, Raquel. **São Paulo**. 3. ed. São Paulo: Publifolha, 2009.

SINGER, Paul. "Uso do solo urbano na economia capitalista". In: MARICATO, E. (org.) **A produção capitalista da casa (e a cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.

TOLEDO, de Benedito Lima. **São Paulo: três cidades em um século**. 3. Ed. ver. e ampl. São Paulo: Cosac & Naify, Duas Cidades, 2004.

WILHEIM, Jorge. **São Paulo: uma interpretação**. São Paulo: Ed. Senac São Paulo, 2011.

8. ANEXOS

ANEXO I - LEI Nº 10.928, DE 08 DE JANEIRO DE 1991 (LEI MOURA)

Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da L.O.M., dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços, e dá outras providências. (Regulamentada)
(Projeto de Lei nº 504/89, do Vereador Luiz Carlos Moura)

Regulamentada pelo DM 30.731/91 e DM 33.189/93

Ver DM 44.667/04

Partes vetadas DOM 14/06/91 e 15/06/91 - já anotado

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 13 de dezembro de 1990, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Define-se cortiço como a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- d) acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias;
- e) circulação e infra-estrutura, no geral precárias;
- f) superlotação de pessoas.

Art. 2º - A Prefeitura fiscalizará as condições de habitação nos cortiços e tomará as medidas necessárias para fazer respeitar as exigências da presente lei e demais normas pertinentes, atendendo as necessidades da população moradora.

Parágrafo único - Serão solidariamente responsáveis pelas condições de habitação, perante o Poder Público, o proprietário, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou o responsável pela exploração do cortiço.

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

- a) segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através de laudo expedido pelo órgão público competente, renovado a cada dois anos; (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)
- b) ventilação mínima por cômodo de 1/2 (metade) da área de iluminação; (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)
- c) iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área de piso; (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;
- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8 m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- g) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentados, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;
- h) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- i) o pé-direito será de, no mínimo, 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- j) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá, em casos excepcionais, tolerar padrões inferiores àqueles previstos nas alíneas "b", "c", "d", "e", "i" e "j", se comprovar que as características concretas do imóvel apresentam condições razoáveis de habitabilidade.

Art. 4º - A Prefeitura orientará e coordenará, quando for o caso, a assinatura de convênios entre o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador e/ou os moradores e as empresas concessionárias de serviços de distribuição de energia elétrica, gás e de redes de água e esgoto, visando a melhoria das condições de habitabilidade.

Art. 5º - O proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou responsável pela exploração do cortiço, afixarão obrigatoriamente em quadro mantido em local visível, o laudo referido no artigo 3º, alínea "a", bem como as contas de água, energia elétrica, gás e similares, de forma a comprovar, perante os moradores, o consumo, o valor e sua quitação. (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)

Parágrafo único - Do quadro de que trata o "caput" deste artigo deverá constar, também, o nome e endereço completos do proprietário, bem como do locatário/sublocador, de terceiros que tomem o lugar destes e/ou do responsável pela exploração do cortiço.

Art. 6º - A fiscalização dos preceitos da legislação pertinente a cortiços fica a cargo da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

Parágrafo único - Fica instituído o cadastro obrigatório, perante a Prefeitura, dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços.

Art. 7º - As infrações à presente lei serão objeto de 2 (duas) notificações consecutivas para sua correção plena, as quais estabelecerão prazos para as providências determinadas.

§ 1º - Desatendidas as notificações da autoridade, será aplicada aos infratores a multa de 20 (vinte) a 200 (duzentas) UFM's, sem prejuízo de sujeitar-se o imóvel à declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação, neste caso mantida sua destinação residencial pelo Poder Público.

§ 2º - Quando as condições físicas e de habitabilidade do cortiço evidenciarem grave e iminente risco à vida ou à saúde dos moradores, a autoridade municipal competente, mediante laudo fundamentado, o interditará, sem prejuízo das sanções administrativas e penais a que estiverem sujeitos o proprietário, o locatário-sublocador, terceiros que tomarem o lugar deste e/ou o responsável pela exploração, ou, se julgar conveniente, realizará de imediato, as obras necessárias à eliminação do risco, delas se ressarcindo ulteriormente.

Art. 8º - O Executivo poderá criar programas específicos, voltados para a melhoria dos cortiços e sua adequação aos parâmetros previstos nesta lei, através de financiamentos, assistência técnica e outras formas, mediante contratos coletivos firmados entre as entidades representativas dos moradores e o proprietário, garantindo sempre a permanência dos primeiros por prazo a ser ajustado em função do investimento previsto. (Alterado pela LM 11.945/95)
(Acréscimo art. 9º, 10 e 11, renumerando os subseqüentes pela LM 11.945/95)

Art. 9º - Os terrenos vazios, resultantes da demolição de imóveis residenciais, sofrerão tributação progressiva, nos termos da lei pertinente.

Art. 10 - Os cortiços com mais de 50 (cinquenta) moradores deverão eleger comissão para os representar perante os órgãos públicos.

Art. 11 - A população moradora de cortiços, através de seus procuradores, suas entidades representativas ou de outras formas de organização, terão o direito de solicitar ao Poder Público Municipal informações sobre a situação do imóvel, no aspecto físico ou jurídico, bem como a fiscalização das condições de habitabilidade.

Art. 12 - A presente lei será regulamentada, no que couber, por ato do Executivo, no prazo máximo de 90 (noventa) dias. (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)

Art. 13 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das verbas orçamentárias próprias.

Art. 14 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de janeiro de 1991, 437º da fundação de São Paulo.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, PREFEITA

WALTER PIVA RODRIGUES, Respondendo pelo Cargo de Secretário dos Negócios Jurídicos

AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças

JOSÉ CARLOS PEGOLARO, Secretário das Administrações Regionais

ERMÍNIA TEREZINHA MENON MARICATTO, Secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano

PAUL ISRAEL SINGER, Secretário Municipal do Planejamento

LADISLAS DOWBOR, Secretário dos Negócios Extraordinários

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de janeiro de 1991.

JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOZO, Secretário do Governo Municipal

