

Bárbara Longato Pezatti

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: UMA PROPOSTA DE
REQUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA CENTRAL SUBUTILIZADA

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de
Arquitetura e Urbanismo, do Departamento de Planejamento,
Urbanismo e Ambiente, da Faculdade de Ciência e Tecnologia,
da Universidade Estadual Paulista, para obtenção de
bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Presidente Prudente

2011

Bárbara Longato Pezatti

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: UMA PROPOSTA DE
REQUALIFICAÇÃO DE UMA ÁREA CENTRAL SUBUTILIZADA

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo, do Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente, da Faculdade de Ciência e Tecnologia, da Universidade Estadual Paulista, para obtenção de bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora:

Prof^a Cristina Maria Perrisimoto Baron

Coorientador:

Prof. Everaldo Santos Melazzo

Presidente Prudente

2011

DEDICATÓRIA

A minha família. Eu não sou nada sem eles. Em especial minha mãe, que é minha força, minha coragem, minha amiga, meu amparo, meu amor eterno.

AGRADECIMENTO

Agradeço a todos que se fizeram essenciais na minha vida acadêmica, e em especial aos que estiveram ao meu lado na elaboração deste projeto.

Aos familiares

Aos meus pais Lucia e Marcos, e minha irmã Carolina, pela dedicação, pela paciência e apoio.

Aos Professores

A Cristina Baron, por estar ao meu lado, com muita dedicação, orientando a elaboração do meu projeto.

Ao Everaldo Melazzo, pelo apoio inicial que foi fundamental para o desenvolvimento do trabalho final de graduação.

Ao Fernando Okimoto, que desde o início da minha vida acadêmica se fez importante, me apoiando e auxiliando. No trabalho final de graduação não foi diferente, sendo ele fundamental para decisões estruturais do meu projeto.

Aos amigos

Primeiramente aos amigos da universidade, que me fizeram muito feliz nesses 5 anos, e que se farão presentes em minha memória pra todo sempre. A paciência, o apoio, o carinho, a preocupação, as alegrias, as lágrimas, as risadas, as viagens... O meu muito obrigado aos meus amigos Liz, Maíra, Taís, Maria Laura, Diego, Kazu e Tatiana.

As amigas de São José do Rio Preto, Marcela, Paula e Flaviana, que apesar de não participarem fisicamente da minha vida acadêmica, foram fonte de apoio, de carinho e paciência.

RESUMO

Este trabalho final de graduação apresenta uma proposta de requalificação de uma área central subutilizada da cidade de Presidente Prudente –SP, por meio da implantação de habitação de interesse social. Essa proposta vem sendo apontada como uma possível solução para essas áreas centrais, as quais estão consolidadas, considerando a presença de equipamentos públicos, infraestrutura e transporte.

Palavras-Chave: habitação de interesse social. Vazios Urbanos. Conjuntos habitacionais. Áreas centrais subutilizadas.

SUMÁRIO

Introdução	07
1. Política Habitacional Brasileira - HIS	10
2. Centro, Centralidade e Habitação	17
3. Área de intervenção	20
3.1. Localização da cidade de Presidente Prudente	20
3.2. A malha urbana de Presidente Prudente e suas transformações	20
4. Diagnostico da área	29
4.1. Delimitação da área	29
4.2. Uso e ocupação do entorno	33
4.3. Gabarito do entorno	34
4.4. Sistema Viário	35
4.5. Equipamentos urbanos que a região oferece	37
5. A viabilidade econômica	39
6. Referências Projetuais	42
7. O Projeto	59
7.1. A legislação	59
7.2. O projeto	61
Considerações Finais	82
Referências Bibliográficas	83
Anexo 1 - Tabela de Preços médios dos terrenos por m2.	87
Anexo2 – Tabela de Preços médios de área construída por m2	89

INTRODUÇÃO

Este trabalho visa a elaboração de um projeto arquitetônico de Conjunto Habitacional para a baixa renda em uma área central da cidade de Presidente Prudente, onde se percebe o abandono e a degradação do local, característica hoje muito comum nas áreas centrais.

O que se vê atualmente, no caso dos centros das cidades, é um uso intenso no período comercial, tendo uma queda muito grande na frequência no período noturno. Esse abandono, juntamente com os usos ilícitos que se fazem atualmente nesse horário na área, gera um ambiente no qual as pessoas se distanciam cada vez mais das áreas centrais.

O problema do déficit habitacional enfrentado pelas cidades, não somente por Presidente Prudente, mas por quase todas do país, vem se mostrando de forma intensa e apresentando ofertas nas áreas centrais.

A idéia, portanto, é de aproveitar áreas centrais onde se perceba a subutilização de edifícios e galpões, e utilizar artifícios legais para tirá-los dessa situação, dando um novo uso através da Habitação de Interesse Social (HIS). Teríamos, portanto, uma requalificação de uma área central através de implementação de HIS.

A partir da delimitação da área de intervenção, foi feito um diagnóstico do local, levantando pontos como uso e ocupação, assim como o gabarito das edificações do entorno, e o sistema viário.

Discuti-se a viabilidade econômica do projeto, sendo este um dos principais problemas enfrentados pelo arquiteto, quando se quer projetar algo popular na região central.

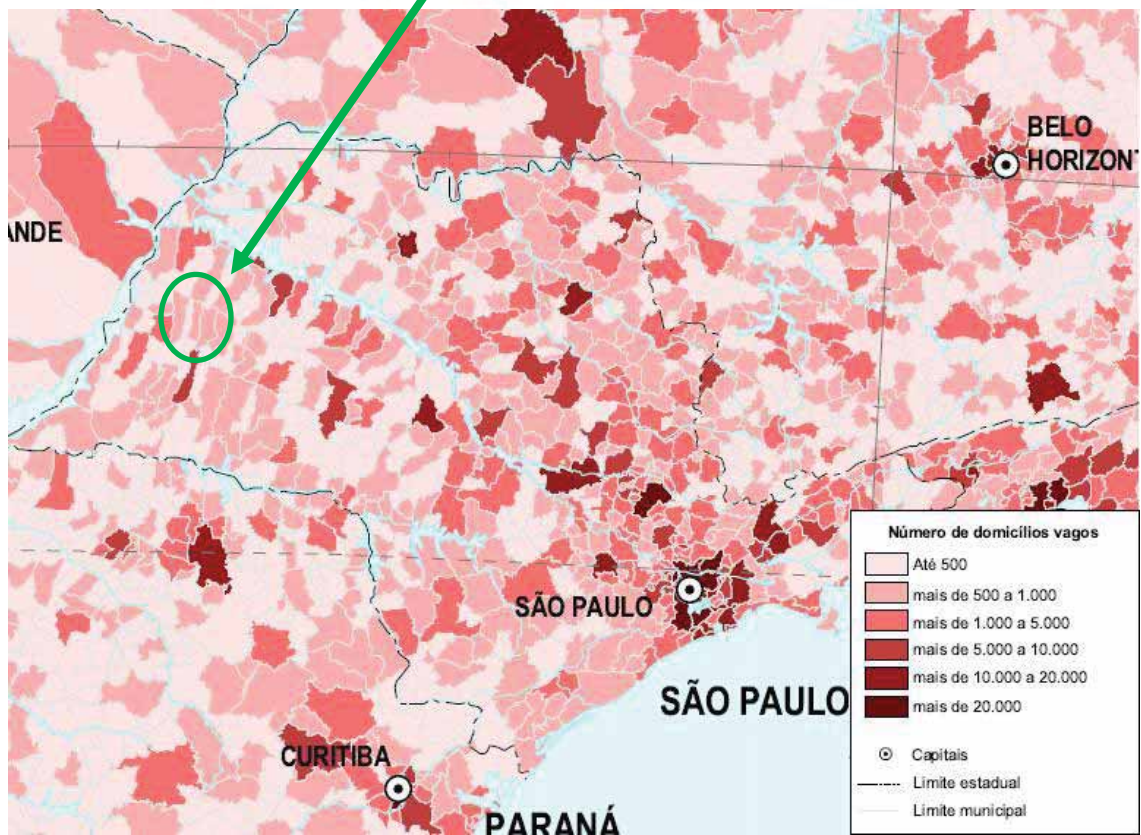
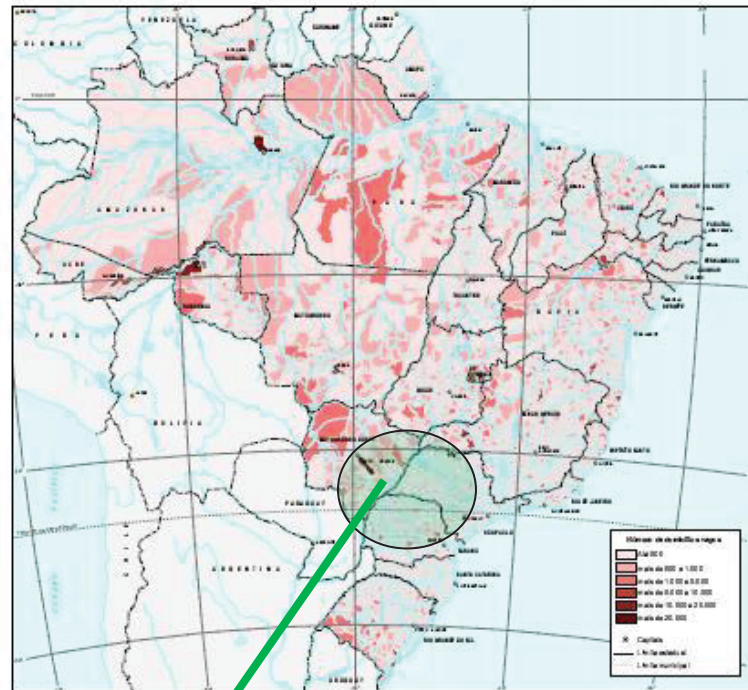
Por fim, apresenta-se as referências projetuais adotadas para ganhar uma gama de conhecimentos e de ideias para a elaboração do projeto.

A grande quantidade de domicílios vazios na cidade de Presidente Prudente (Mapa 1 – IBGE,2000), aliado ao crescente déficit habitacional da cidade, de 3450 unidades (Fundação João Pinheiro), faz com que repensem o problema habitacional, mas dessa vez, pensando não só em números, mas em qualidade de vida.

DOMICÍLIOS VAGOS - BRASIL ÁREA URBANA

IBGE
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Número absoluto
por município



Mapa 1 - Grande quantidade de domicílios vagos no município de Presidente Prudente
Fonte: IBGE,2000

Maricato (2000) mostra-se muito interessada nessa temática tão falada atualmente: HIS em conjuntos de menor porte inseridos na malha urbana, recuperando vazios urbanos ou áreas subutilizadas, no centro das cidades. Ela diz ainda que o combate ao déficit habitacional não pode se resumir apenas em números, deixando-os em localizações tão distantes e inadequadas, nas “não cidades”. Este trabalho pensa exatamente isto, busca de alguma forma suprir a demanda por habitação para a população de baixa renda, com condições dignas.

1. POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA - HIS

O trabalho proposto trata de um assunto muito discutido e que oferece considerável gama de trabalhos publicados sobre o assunto: HIS. Apresenta-se um breve histórico do tema, usando como principal referência para elaboração deste conteúdo, o arquiteto Nabil Bonduki, que tem uma vasta bibliografia referente a habitação popular.

No período da república velha não foi percebida política alguma de HIS vindas do poder público. A economia girava em torno das atividades agro-exportadoras e em contrapartida, as casas de aluguel passaram a ser um ótimo meio de arrecadar fundos. Sendo assim, as habitações populares começam a aparecer como iniciativa privada e não pública. Na época, o que de fato acontecia eram as repressões a situações de insalubridades, através das legislações sanitárias e com ajuda policial (Bonduki, 2004).

A HIS passa a ser de fato organizada pelo Estado Brasileiro, do ponto de vista da produção e do mercado de aluguel, no governo Vargas. O que se via anteriormente era toda a questão da construção, comercialização, financiamento e locação habitacional nas mãos da iniciativa privada. Toda essa mudança vem de um período de governo no qual a habitação faz parte de toda uma estratégia de fomentar a formação e fortalecimento da sociedade por uma forte intervenção estatal.

Pode-se destacar como medidas adotadas na época o decreto Lei do Inquilinato em 1942 e, por conseqüência, o congelamento dos alugueis; a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), que acabam por financiar a construção civil, em especial a habitação social; e a criação da Fundação da Casa Popular, que produz habitação para a população de baixa renda. O que se percebe na prática é que essas medidas tinham a intenção de mostrar que o governo Vargas, o “pai dos pobres”, queria garantir aos trabalhadores melhores condições de habitação e vida urbana, propaganda principal do seu governo.

Na prática, a habitação popular na época se apresentava de duas formas. Primeiramente apareciam os alugueis, que graças a Lei do Inquilinato e seu conseqüente congelamento de preços, acaba por gerar retornos insignificantes aos IAPs. Em segundo lugar, existiam também os financiamentos concedidos para construção ou aquisição da casa própria, que possuíam prestações fixas, que também não apresentavam retorno financeiro adequado, gerando um período de crise no setor de habitação popular.

A crise da habitação da década de 40 é muito mais do que só pela Lei do Inquilinato; ela vem de um processo mais amplo, de um lado vem desse período que a habitação fica a cargo do Estado e do próprio morador e não mais da iniciativa privada; e de outro, pela necessidade de novos tipos de imóveis, destacando os conjuntos habitacionais para outros tipos de habitantes, onde a renda é mais elevada.

Nessa época o que se via era o surgimento de outros tipos habitacionais: a favela e os loteamentos periféricos carentes de infra-estrutura urbana. As primeiras favelas em São Paulo, assim como a intensificação das favelas no Rio de Janeiro, acontecem neste período.

Na história da HIS brasileira, ainda devemos destacar o período de vigência do Banco Nacional de Habitação (BNH), que compreende os anos de 1964 a 1986. O BNH era um banco público financeiro voltado ao financiamento e a produção de empreendimentos imobiliários. Foi criado em 1964, que por consequência foi a primeira presidente do banco. Tinha por função a realização de operações de crédito, bem como a gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Ele não operava diretamente com o público, e sim, por do intermédio de bancos públicos ou privados, além de agentes promotores.

Criado cinco meses após o golpe de 64, o BNH surge como órgão central de um sistema de financiamento como meio de angariar legitimidade para os governantes, além de ganhar apoio da população geral, como melhor analisa o arquiteto Nabil Bonduki:

“O Banco Nacional de Habitação, criado após o golpe em 1964, foi uma resposta do governo militar à forte crise de moradia presente num país que se urbanizava aceleradamente, buscando, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, segmento que era uma das principais bases de sustentação do populismo afastado do poder e, por outro, criar uma política permanente de financiamento capaz de estruturar em moldes capitalistas o setor da construção civil habitacional, objetivo que acabou por prevalecer.”

(BONDUKI, N. 2008, p. 72)

O que se percebia como os passar dos anos da gestão do BNH é que a questão do déficit habitacional ficou para segundo plano, aparecendo diversos escândalos de corrupção e relações de interesses entre diretores do banco e iniciativa privada.

Podemos destacar quatro períodos dentro da existência do banco. No primeiro período, compreendido entre os anos de 1964 a 1967, ocorre a criação e implantação do BNH, com sua estruturação como órgão central do Sistema Brasileiro de Habitação (SBH).

No segundo período da produção habitacional do BNH, de 1967 a 1971, ocorre a ampliação das funções do banco para o desenvolvimento urbano e criação de programas específicos para saneamento, como o Plano Nacional de Saneamento (Planasa).

O período de 1971 a 1979, terceiro período da atuação do BNH, é marcado pela transformação do BNH em banco de segunda linha e empresa pública, isto é, transferiu a seus agentes os recursos financeiros e a responsabilidade pelas suas cobranças, gerando ampliação da oferta de unidades habitacionais. Além disso destaca-se pela consolidação das políticas de desenvolvimento urbano.

O último período da produção habitacional do BNH, compreendida entre os anos de 1979 até a sua extinção, em 1986, foi marcado pelo lançamento de programas voltados à população de baixa renda, e finalmente pela sua extinção.

O BNH foi extinto por decreto presidencial em 1986 e para um melhor entendimento deste fato se faz necessário ter uma noção do contexto histórico e do desenrolar dos acontecimentos que geraram esse fechamento. O fato abordado vem de um longo processo de transformação de paradigmas na economia mundial e nacional, iniciado no final da década de 70, quando se deu o esgotamento do sistema fordista de produção.

Todas essas transformações que vinha ocorrendo, de um sistema fordista de produção para uma nova fórmula de acumulação de capital, impulsionada pela política neoliberal, acaba por afetar diretamente a economia do país, que tem por resultado crises financeiras, no período de 1980 e 1990.

Toda essa crise econômica que foi mencionada acaba por afetar o SFH (Sistema Financeiro de Habitação), haja vista que o mesmo depende do desempenho da economia, o que acaba por afetar também o funcionamento do BNH.

O primeiro momento que podemos destacar como processo de extinção do banco é ainda no governo do então presidente Figueiredo (1979 – 1984), período este que alguns autores chamam de dissolução da política habitacional, ou seja, início da desestruturação da era BNH. Bonduki (2010) ainda resumiu o desenvolvimento habitacional desse período como dissolução, caos, apatia e confusão.

Os problemas foram se acentuando com o passar dos anos, e com a entrada de José Sarney (1985 – 1990) na presidência do Brasil, a crise no sistema se concretiza, com o baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez do sistema, entre outros, o que acaba culminando na extinção do BNH.

Com a extinção do BNH pelo Decreto Lei nº 2.291/86, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) passa por uma profunda reestruturação, sendo um período de alta instabilidade. Se faz a redistribuição das atribuições antes feitas pelo BNH entre o então Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), o Conselho Monetário Nacional (CMN), o Banco Central do Brasil (Bacen) e a Caixa Econômica Federal (CEF).

A formulação de propostas de política habitacional e de desenvolvimento urbano fica de responsabilidade do MDU. Já as funções de Órgão Central do Sistema, orientando, disciplinando e controlando o SFH fica a cargo do CMN. A Caixa Econômica Federal administra o passivo, ativo, do pessoal e dos bens móveis e imóveis do BNH, além da gestão do FGTS. Quanto as atividades de fiscalização das instituições financeiras que integravam o SFH e a elaboração de

normas pertinentes aos depósitos de poupança, passam a ser de responsabilidade do Banco Central.

Ainda quanto às atribuições feitas com a extinção do BNH, o que inicialmente foi transferido para o então MDU, foi posteriormente repassado ao Ministério do Bem Estar Social, em seguida ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, e por fim, a partir de 1999 à Secretária Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República (SEDU/PR).

Com o BNH extinto, o que se percebeu foi um país sem uma política de habitação. O que se existia eram programas e não um sistema completo como acontecia na época do Banco Nacional de Habitação. Ainda sobre o período pós – BNH, o autor afirma:

“Esta fase pode ser caracterizada como um período de transição, momento em que deixou de existir uma estratégia nacional para enfrentar a questão da habitação, vazio que foi ocupado de forma fragmentária, mas criativa, por Municípios e Estados. Em particular, os municípios administrados pelo PT, que ganham maior relevância no âmbito deste artigo, passaram a desenvolver programas habitacionais alternativos ao modelo adotado pelo BNH, utilizando recursos orçamentários, adotando uma perspectiva mais social e utilizando práticas tradicionais da população mais pobre, como o mutirão. Em alguns casos, como em São Paulo, ocorre também uma melhor inserção urbana e a elaboração de projetos de maior interesse urbanístico.”

(BONDUKI, N. 2008, p. 77)

Com relação a essas iniciativas locais de políticas públicas voltadas a habitação, destaca-se um programa da gestão da Marta Suplicy como prefeita de São Paulo.

O Programa “Morar no centro” é viabilizado pela atuação da COHAB de forma dinâmica e integrada com a Secretaria de Habitação (SEHAB). Fez também parcerias com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e com o governo federal por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), de acordo com Constantino (2007).

Os objetivos do programa eram propor a inclusão social da população de baixa renda, melhorar as condições da população que já vive no centro, além de atrair população para a região antes tão densamente povoada. Quanto as principais iniciativas, destaca-se a busca pela diversidade social nas áreas centrais, a prioridade para reforma de prédios vazios e aliar soluções habitacionais com a iniciativa de geração de renda, de acordo com Queiroz, (2008).

Foram definidas várias modalidades de acesso a moradias específicas para o Centro (ou a serem priorizadas no Centro): primeiramente a Locação Social, que atende famílias de 1 a 3 salários mínimos em unidades de propriedade municipal (recursos municipais e federais); e Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que atende famílias de 3 a 6 salários mínimos, com recursos federais (Queiroz, 2008).

Durante este trabalho, será ainda abordado no item 6. *Referências Projetuais* alguns projetos produzidos pelo Programa “Morar no Centro”, como o Edifício Riskallah Jorge e o Conjunto Parque do Gato.

Ainda é necessário apresentar, quanto a história da habitação social, a criação do Ministério das Cidades no governo Lula. De acordo com Bonduki (2008):

“sua criação é histórica não só porque ele é o mais importante órgão nacional responsável pelo problema da moradia desde a extinção do BNH, como porque sua concepção, que pressupõe um tratamento integrado da questão urbana, representa um avanço em relação à tradicional fragmentação que tem sido regra na gestão pública.”

(BONDUKI, 2008, p. 96)

Com o caráter de órgão coordenador, gestor e formulador da política Nacional de Desenvolvimento Urbano, o Ministério das Cidades, de acordo com Bonduki (2008), envolve as políticas ligadas a cidade, ocupando um vazio institucional e resgatando para si a coordenação políticas e técnicas das questões urbanas.

Sabendo que este trabalho trata principalmente das iniciativas voltadas para a área central é fundamental apontar um dos programas que o Ministério das Cidades trabalha: Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais. O programa pretende:

“o Programa visa, através da promoção técnica, do apoio financeiro e da divulgação de experiências, fomentar a realização de Planos Locais de Reabilitação de Centros, em consonância com os Planos Diretores Municipais que sejam implementados de forma cooperativa e intersetorial e que incorporam instrumentos de ações que assegurem a participação social em sua elaboração e implementação.”

(ROLNIK, R.; BALBIM, R. 2006, p.03)

Ou seja, o Programa atua como mobilizador, facilitador e fomentador das ações, haja vista que a gestão e a ocupação do uso do solo, assim como a política urbanística é de competência municipal. Em seguida, a idéia vai se estruturando e organizando melhor as iniciativas através de um grupo de trabalho integrado, como afirma Rolnik e Balbim abaixo:

“Através das iniciativas do Programa de Reabilitação foi criado em 2004 um grupo de trabalho integrado para coordenar o apoio e as ações nos municípios para além das visões setoriais das políticas de habitação, trânsito, transporte, mobilidade, saneamento e de instalação de equipamentos e infraestruturas urbanas e atividades sociais e culturais. Esse Grupo foi composto pelas Secretarias de Programas Urbanos, Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Transporte, TRENURB e CBTU, todos do Ministério das Cidades, pelo Ministério da Cultura (Programa Monumenta e IPHAN), pela Caixa e pelo Ministério do Planejamento. Este trabalho integrado foi expandido em 2005 e

atualmente conta também com o Ministério do Turismo e o Ministério dos Transportes.”

(ROLNIK, R.; BALBIM, R. 2006, p.04)

A ideia central do Programa é utilizar a alta concentração de imóveis centrais que permanecem vazios por anos e sem um uso para garantir sua função social da propriedade, como determina o Estatuto da Cidade. Rolnik (2006) afirmam que vários desses imóveis pertencem ao Fundo Previdenciário (INSS), ao Patrimônio da União e da RFFSA em grandes cidades como São Paulo, Rio de Janeiro, Vitória e Recife. Ainda diz que:

“Na perspectiva de cumprir a função social da terra urbana, o Ministério das Cidades assinou convênios com a RFFSA e o INSS e vem trabalhando conjuntamente com a Secretaria do Patrimônio da União para permitir a alienação de terrenos e imóveis vazios e subutilizados para ações do Programa de Reabilitação de Áreas Centrais. Esses imóveis poderão ser utilizados para fins habitacionais e/ou outros usos previstos nos Planos Municipais de Reabilitação.”

(ROLNIK, R.; BALBIM, R. 2006, p.05)

As diretrizes que as ações do Programa devem atender são integrar a totalidade das ações e programas previstos e em execução nas áreas centrais; promover a conservação do patrimônio construído, cultural e ambiental das áreas centrais de forma a melhorar a qualidade de vida da população e de seus usuários; também estimular a consolidação da cultura da reabilitação urbana e de prédios públicos nas áreas centrais, ao contrario do que se vê hoje; e promover e apoiar a integração das ações públicas municipais através de planos de gestão para reabilitação das áreas centrais; além de estimular a gestão integrada e participativa, promover a gestão democrática da cidade por meio da participação da população.

Outra diretriz importante é fortalecer os vínculos da população com os bairros onde moram. Essa identificação e a valorização dos vínculos que a população mantém com o bairro são fundamentais para a concretização da proposta. Para isso, de acordo com Rolnik (2006) “é necessário criar estruturas de organização e participação que envolvam, ao longo de todo processo, essa população, os novos moradores que serão atendidos pelo programa e os movimentos sociais organizados.”

Ainda quanto as diretrizes, podemos ressaltar que deve-se contribuir para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação dos vazios urbanos e da recuperação do acervo de prédios públicos; também apoiar a inserção e inclusão da população de baixa renda no local, por meio da gestão de ações de melhoria das condições de acesso à moradia, ao trabalho e aos serviços públicos; assim como adequar a legislação urbanística.

Rolnik (2006) ainda dispõe mais diretrizes para o Programa: impulsionar o desenvolvimento tecnológico e a formação profissional para a reforma e adequação dos edifícios para novos usos; reverter o processo de abandono e, por vezes, se tornar indutor de outras

iniciativas de reabilitação do entorno; e por fim, adequar a legislação urbanística e administrativa para promover as parcerias público/privadas e públicas/públicas, assim como a gestão social da valorização do solo urbano decorrente das intervenções e a salvaguarda de bens e populações vulneráveis.

Habitação é um direito de todo cidadão e a função do poder público é articular as diversas esferas para garantir moradia com qualidade devida para toda a população brasileira.

2. CENTRO, CENTRALIDADE E HABITAÇÃO

Qual a relação “centro/centralidade x habitação”? De que forma uma pode beneficiar a outra? Como a dimensão espacial pode influenciar na superação da segregação e na exclusão social? E finalmente, como a Habitação de Interesse Social (HIS) no centro de Presidente Prudente poderia melhorar a vida da população prudentina?

Primeiramente, devemos entender o espaço urbano capitalista, espaço este fragmentado e articulado. Perceber que ele é, de acordo com Corrêa (1989, p. 11), um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo e engrenada por agentes que produzem e consomem o espaço. Vale destacar ainda que são esses agentes, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o próprio Estado e também os grupos sociais excluídos, que tem o poder de transformar o espaço.

No contexto de uma urbanização acelerada, se percebe o surgimento de novos bairros e novas centralidades. Podemos ver um esvaziamento dos centros tradicionais, com a justificativa de que são agora centros econômicos saturados, incentivando, inclusive, a descentralização das atividades administrativas.

Corrêa (1989) ainda afirma que os proprietários fundiários têm como principal interesse tirar a maior renda fundiária de suas propriedades, ao passo que os promotores imobiliários vão promover a incorporação, ou seja, realizar a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, além de financiar, construir e comercializar o imóvel. Então, podemos entender que a junção de interesses desses dois agentes sociais foi fundamental no processo de descentralização, ao passo em que os proprietários dessas terras não são apreciadas, junto aos promotores imobiliários investem em nessas novas áreas, valorizando-as e tornando-as novos centros urbanos.

Outro agente de suma importância nessa relação acima é o Estado. É ele que tem o direito de desapropriação e precedência na compra de terras; é ele que controla e limita o preço da terra, que regula o uso do solo, que investe na produção do espaço através de obras de implantação de infraestrutura e drenagem, entre outros. Ou seja, esses agentes também fazem parte da transformação do espaço urbano.

Quanto ao centro, podemos perceber toda uma mudança com o passar dos anos. Primeiramente, tem-se o centro como uma área única polarizadora de atividades, tanto comercial, de lazer e habitacional. Em um segundo momento, surge o que Corrêa (1989) chama de “zona periférica do centro” que é a área em torno do núcleo do centro que se difere pela ampla escala horizontal e o uso semi intensivo do solo. Sendo bem próxima do núcleo central, oferece atividades de todas as variedades, sem estar em um local tão adensado. Em seguida, podemos perceber o surgimento dos núcleos secundários com o processo da descentralização.

O centro é considerado uma das principais áreas da cidade, haja vista a concentração das principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, além da presença dos terminais de transporte intraurbano e interurbanos. Do ponto de vista visual, ele ainda se destaca pela sua intensa verticalização, característica que diminui consideravelmente em outras áreas da cidade.

O processo de expansão urbana para além das “bordas” da cidade, com parcelamentos destinados a faixa da população de alta renda vem provocando também esse esvaziamento da região central, antes ocupada predominantemente por essas famílias, e, conseqüentemente, a desvalorização dessa área, com grande número de imóveis vazios e subutilizados.

Diante de todas essas transformações, ainda se mantêm no centro principal o uso intenso de comércio e serviços. Em contrapartida, com o esvaziamento habitacional da região central, juntamente com o pouco uso da área para atividades de cultura e lazer, como cinema, teatro, entre outros, o centro mostra-se, em outros períodos que não o comercial, como uma área desabitada e muitas vezes, quase sem vida, evidenciando um problema recorrente em grande parte das cidades do Brasil.

De acordo com Silva (2008):

“perdemos um espaço da cidade com grande diversidade de atividades e de pessoas oriundas de diferentes classes sociais e criou-se um centro da cidade que se resume a lojas comerciais pelo dia e ruas vazias a noite”.

(SILVA, 2008, p.2)

A revitalização dos centros urbanos vem se consolidando nas últimas décadas, principalmente nas metrópoles e grandes cidades, como Salvador, São Paulo, Rio de Janeiro, e com isso, a humanização dos espaços coletivos produzidos, a utilização dos espaços de lazer e o incentivo a instalação de habitação para pessoas de baixa renda torna-se cada vez mais presente.

Atualmente muitos autores, como Bonduki(1999), Maricato (1994, 2000), Rolnik (2006), Salcedo (2007), Constantino (2007), entre outros, vêm discutindo essa idéia de se inserir HIS na região central, como forma de não somente suprir a demanda crescente por esse tipo de habitação, mas também aumentar a movimentação nessa área antes tão valorizada.

Dentro da dimensão espacial, deve-se levar em consideração a otimização do espaço construído. Os centros urbanos hoje se mostram com diversos vazios urbanos, além de muitos edifícios subutilizados, como os galpões industriais abandonados. Essas áreas, de grande potencial do ponto de vista urbanístico e social, poderiam estar sendo usadas por diversas famílias, que teriam além de moradia, um maior acesso a comércio, serviço, transporte público e lazer. Assim, a população alvo teria uma maior qualidade de vida, além de estar promovendo uma democratização do acesso a cidade.

Com as novas lógicas da produção do espaço urbano, gerando uma acentuada segregação sócio-espacial, promoveram-se loteamentos fechados para a alta sociedade em áreas privilegiadas, sobrando, conseqüentemente, as piores áreas e mais distantes para a população de baixa renda, por oferecerem terrenos mais baratos para o Poder Público.

Deve-se levar em consideração que a implementação de HIS nas franjas da cidade exige acréscimo de gastos públicos para legalizar a área, com a implantação ou melhoramento da infraestrutura urbana e social, como sistema de água e esgoto, energia, construção de vias de acesso, aumento de linhas de ônibus que chegue ao local, postos de saúde, creches, escolas, áreas de lazer, entre outros.

Outro elemento importante a se considerar é a potencialidade de uma boa localização para a população alvo. Pensar em uma boa localização é pensar em uma superação dessa situação atual de segregação e exclusão social. É entender que essa parcela da população também tem direito a cidade, a frequentá-la, a usá-la, e estar inserida nela. Para essa população que mora na periferia, percebe-se um maior gasto com transporte, além do tempo que se perde nos trajetos. Essa mesma população morando na área central teria acesso a todas essas necessidades do indivíduo de forma muito mais rápida e barata.

Dessa maneira, fica mais fácil entender que a junção da HIS com o Centro promove uma ajuda mútua. Se o centro possibilita para esse tipo de habitação uma maior inserção na cidade, menos gastos para seus moradores, assim como mais qualidade de vida, ela oferece ao centro uma maior vitalidade, possibilitando movimento o dia todo.

O que se percebe no contexto espacial com relação a essas iniciativas de revitalização das áreas centrais, é que as mesmas vêm se consolidando nas grandes metrópoles, mais pouco se vê com relação as cidades médias. Essas propostas vão sendo necessárias cada vez mais, haja vista a realidade que elas enfrentam, com relação a problemas com a área central. Por isso, esse trabalho trata da requalificação de uma área central de uma cidade média do interior do Estado de São Paulo: Presidente Prudente.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1. A cidade de Presidente Prudente

O trabalho proposto é feito no município do interior do estado de São Paulo, Presidente Prudente (Mapa 2). A população total prudentina soma 207.610 habitantes (IBGE, 2010) e é uma das principais cidades do oeste paulista.



Mapa 2 - Localização no Estado de São Paulo.
Fonte: <http://www.portalprudente.com.br/prudente.htm> Acesso: jun.2011

Presidente Prudente fica a 587 quilômetros da capital do Estado e 979 quilômetros da capital do país. Esta cidade centraliza as atividades em relação as outras cidades no entorno, oferecendo diversos serviços na área de saúde, lazer, alimentação e educação.

3.2. A malha urbana da cidade e suas transformações

Para um melhor entendimento de onde foi feita a proposta de HIS, é necessário um breve relato da história da cidade e suas transformações. A ocupação da Alta Sorocabana se inicia pela busca de solos virgens para o café, a especulação com terras e a colonização pelo loteamento de grandes glebas, segundo Abreu (1972). Portanto, esses núcleos urbanos vão surgindo como forma de apoio para a exploração econômica da região. Sendo assim, como diz Whitacker (1997), tem-se na região uma urbanização que não surge do campo, mas sim para o campo.

Um fato interessante a se destacar ainda, de acordo com Whitacker (1997), sobre a formação da cidade é a peculiaridade dela possuir dois núcleos de povoamento, a Vila Goulart e a Vila Marcondes.

Ainda quanto ao autor, a Vila Goulart, tendo sua implantação anterior a construção da Ferrovia, influenciou na forma da sua implantação, fazendo com que a fachada da Estação ficasse de frente para as suas terras.

Para a Vila Marcondes, implantada posteriormente, fica somente as costas da ferrovia. Isso foi determinante na geração da centralidade intraurbana, fazendo com que a Vila Goulart aos poucos fosse se mostrando como o centro principal da cidade e a Vila Marcondes, mantém sua função original, de suporte a ocupação das terras rurais e vai, com o passar dos anos, perdendo características centrais, afirma Whitacker (1997).

Muito se fala dos fatores que vão diferenciando os dois núcleos. O autor destaca, por exemplo, que a Vila Marcondes tem como característica lotes legais, ao passo que a Vila Goulart é marcada por ocupações irregulares.

“essa característica de uma ocupação ‘legal’, e de uma ‘irregular’, parece não ter determinado a supremacia da Vila Marcondes sobre a Vila Goulart, ao contrário. O arruamento retilíneo desse último loteamento perdurou, sendo inclusive um dos definidores, através das quatro avenidas que contornavam-na, do que hoje é o centro de Presidente Prudente, do plano de arruamento e mesmo ocupação da área urbana. Assim as atuais Avenida Brasil, Avenida Cel. Marcondes, Avenida Manoel Goulart e Avenida Washington Luiz demandam do atual centro da cidade.”

(WHITACKER, 1997, p. 134)

Whitacker (1997) ainda comenta a total falta de interesse do poder público com a área, gerando um espaço urbano com falta de infraestrutura e serviços básicos. Em contrapartida, a iniciativa privada aparece com uma grande investidora do local, dotando-a de prédios requintados.

Na década de 1930, diversos elementos começam a surgir na área. O pontilhão sobre os trilhos da Estrada de Ferro Sorocabana, como um elemento de ligação dos dois núcleos da cidade. Whitacker (1997) ainda cita a implantação da Praça da Bandeira, que passa a competir com a Estação pelo papel de símbolo da cidade.

Ainda nessa década, o autor menciona o calçamento da Esplanada em frente a Estação e a construção da Praça da Bandeira, além da promulgação da Lei nº 16 de 25 de novembro de 1936 pelo prefeito Miguel Brisola de Oliveira, concedendo isenção de imposto pelo prazo de 10 a 20 anos aos prédios edificados dentro do perímetro das quatro avenidas que delimitam o centro.

Com o passar dos anos, a cidade vai se expandindo, primeiramente no sentido norte-sul, acompanhando a linha férrea, na década de 1960. A partir da década de 1970, percebe-se a

expansão no sentido leste-oeste, também a partir da linha férrea, de acordo com Whitacker (1997).

Um fato que atua na descentralização e no surgimento de outros centros na cidade de Presidente Prudente é a implantação de equipamento de uso coletivo como *Shopping Centers*. Um exemplo claro foi a inserção do Prudenshopping na malha urbana prudentina. De acordo com Montessoro (1999), esse equipamento gerou uma nova centralidade na área, o que é percebido pelo aumento considerável de comércio da Av. Manoel Goulart e no aumento de comércio e principalmente serviços na Avenida Washington Luiz, sendo que essas duas avenidas delimitam a área do Shopping Center.

Todas essas mudanças que vem sofrendo os centros tradicionais através da expansão urbana, com os condomínios fechados afastados para uma população de alta renda e os conjuntos habitacionais para população de baixa renda nas franjas da cidade, o centro tradicional de Presidente Prudente não se mostrou diferente.

Houve um considerável esvaziamento da área, com o surgimento de diversos condomínios fechados na cidade. Silva (2005) aponta como primeiro conjunto habitacional em Presidente Prudente o do bairro Jardim Bongiovani na zona sul, com 142 unidades. Podemos destacar ainda como o primeiro loteamento fechado no Jardim Morumbi, em 1975; em seguida, o segundo lançado, Jardim João Paulo II no início da década de 80; Central Park Residence, em 1991; Dahma, entre outros.

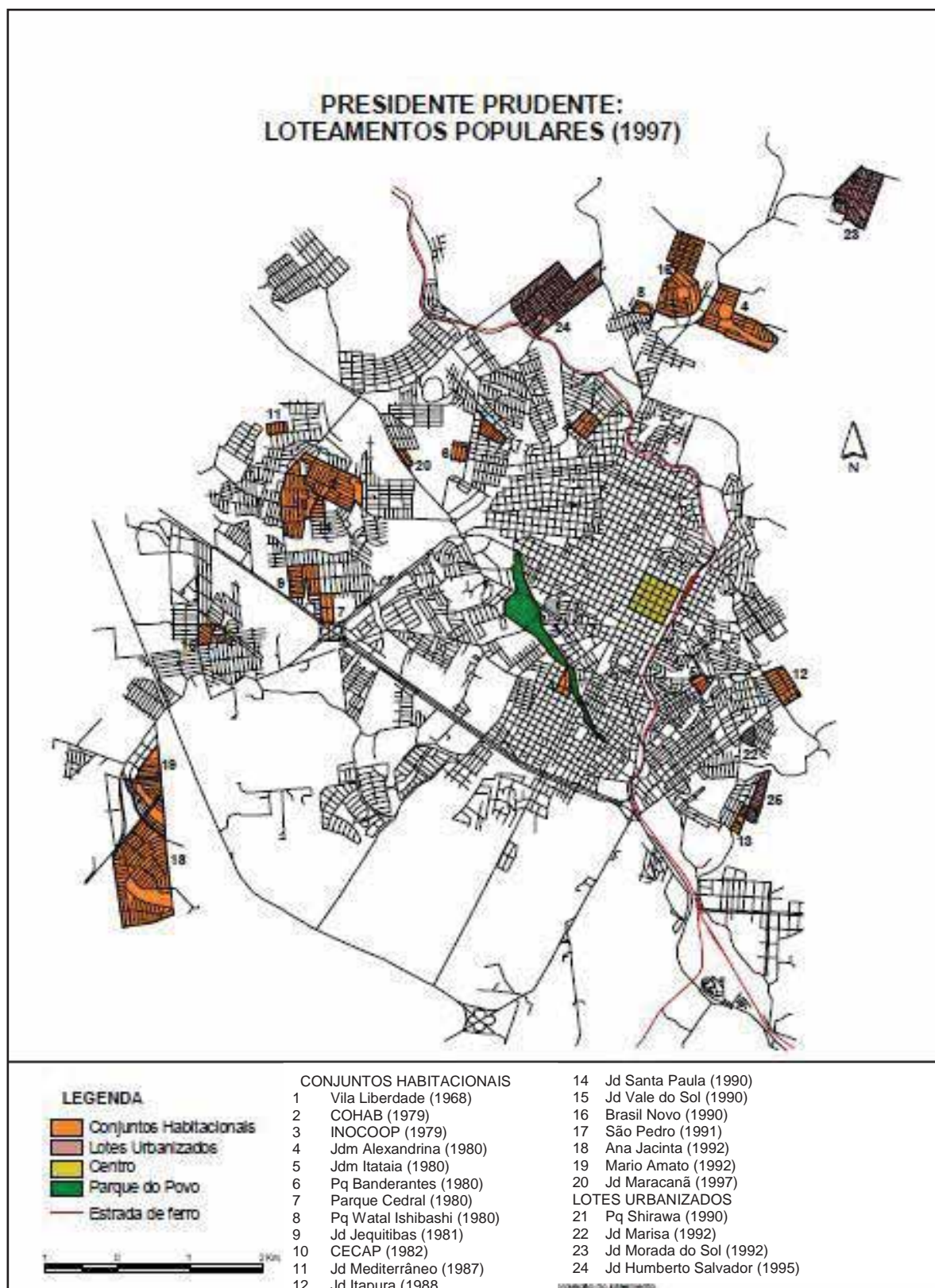
Com a população de baixa renda, não foi diferente. Foram surgindo diversos conjuntos habitacionais na década de 70 as margens da cidade, evidenciando a segregação espacial em Presidente Prudente. Dentre eles, destaco a Vila Liberdade em 1968; a COHAB, em 1979; Parque Alexandrina, em 1980; Parque Cedral, em 1980; e mais recentemente, o Jardim Vale do Sol e Brasil Novo, em 1990; o Ana Jacinta em 1992; Jardim Maracanã em 1997, entre outros (Whitacker, 1997).

Quanto a espacialização, foi percebido na década de 70, o predomínio dessas instalações na zona norte, com o Parque Alexandrina, já mencionado acima, e o Watal Ishibashi, em 1980. Já na década de 80, percebemos a presença na Zona Leste, com, por exemplo, o Jardim Cambuci, em 1985; e na Zona Oeste, com a construção de 104 casas através Companhia de Desenvolvimento Habitacional e urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

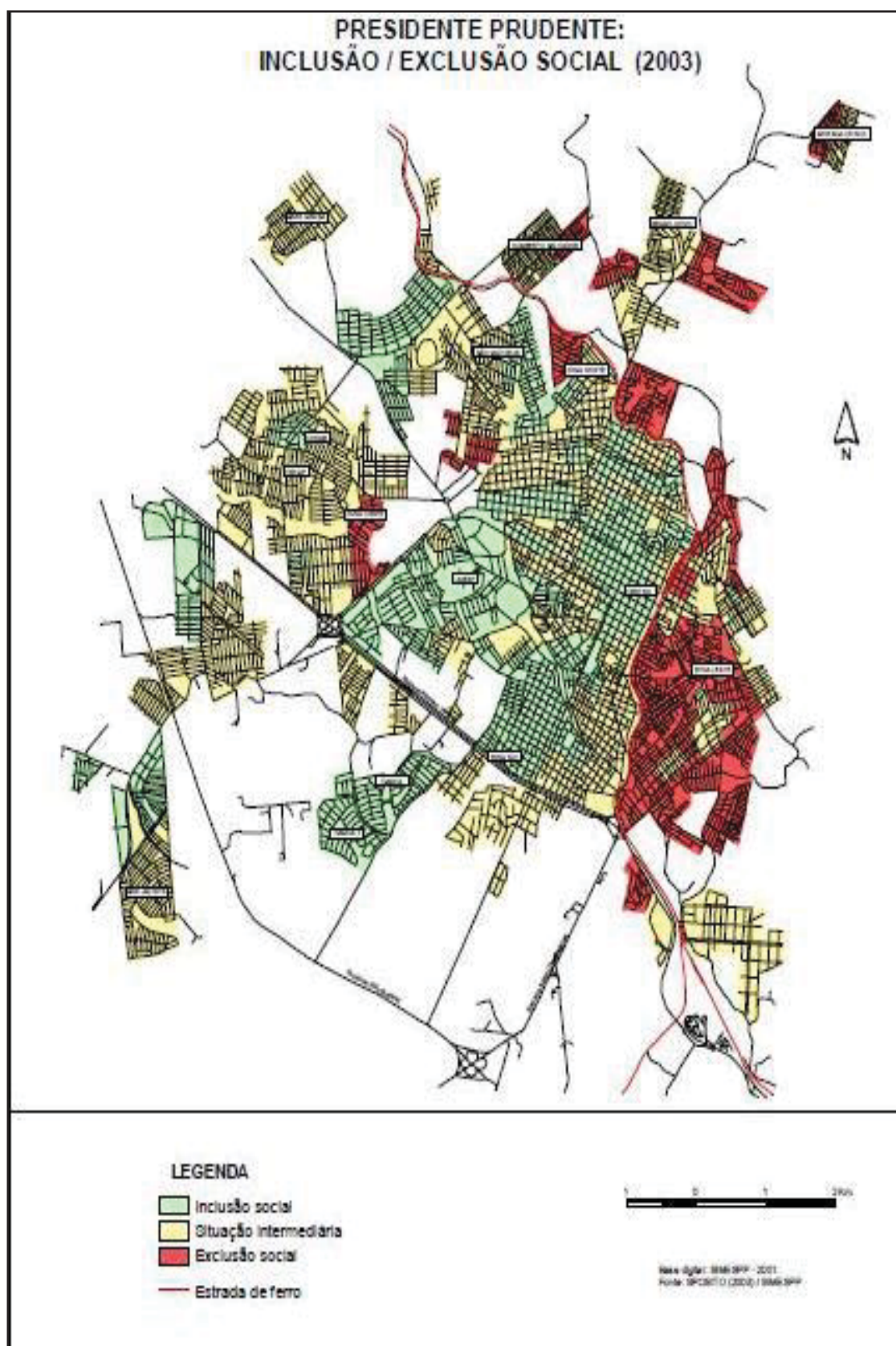
Em 1990, a Zona Norte ganha destaca novamente com o Conjunto Habitacional Brasil Novo, gerando 250 unidades habitacionais; além do Jardim Morada do Sol, entre outros. Neste mesmo ano, a Zona Leste reaparece com o Jardim Santa Paula e Jardim Vale do Sol.

A década de 90 conta com várias implantações desse tipo também: Jardim Jequitibás II com 386 unidades em 1992; Jardim Maracanã, em 1997, com 304 unidades, na Zona Norte; Maré Mansa com 869 unidades, 1998; e o Parque Residencial Funada em 1998, com 1508 unidades habitacionais. Essa localização dos loteamentos populares pode ser conferida no Mapa 3, “Conjuntos Habitacionais Populares em Presidente Prudente”. Embora este levantamento seja até 1997, é possível verificar uma tendência de localizar os Conjuntos de HIS hoje em áreas periféricas.

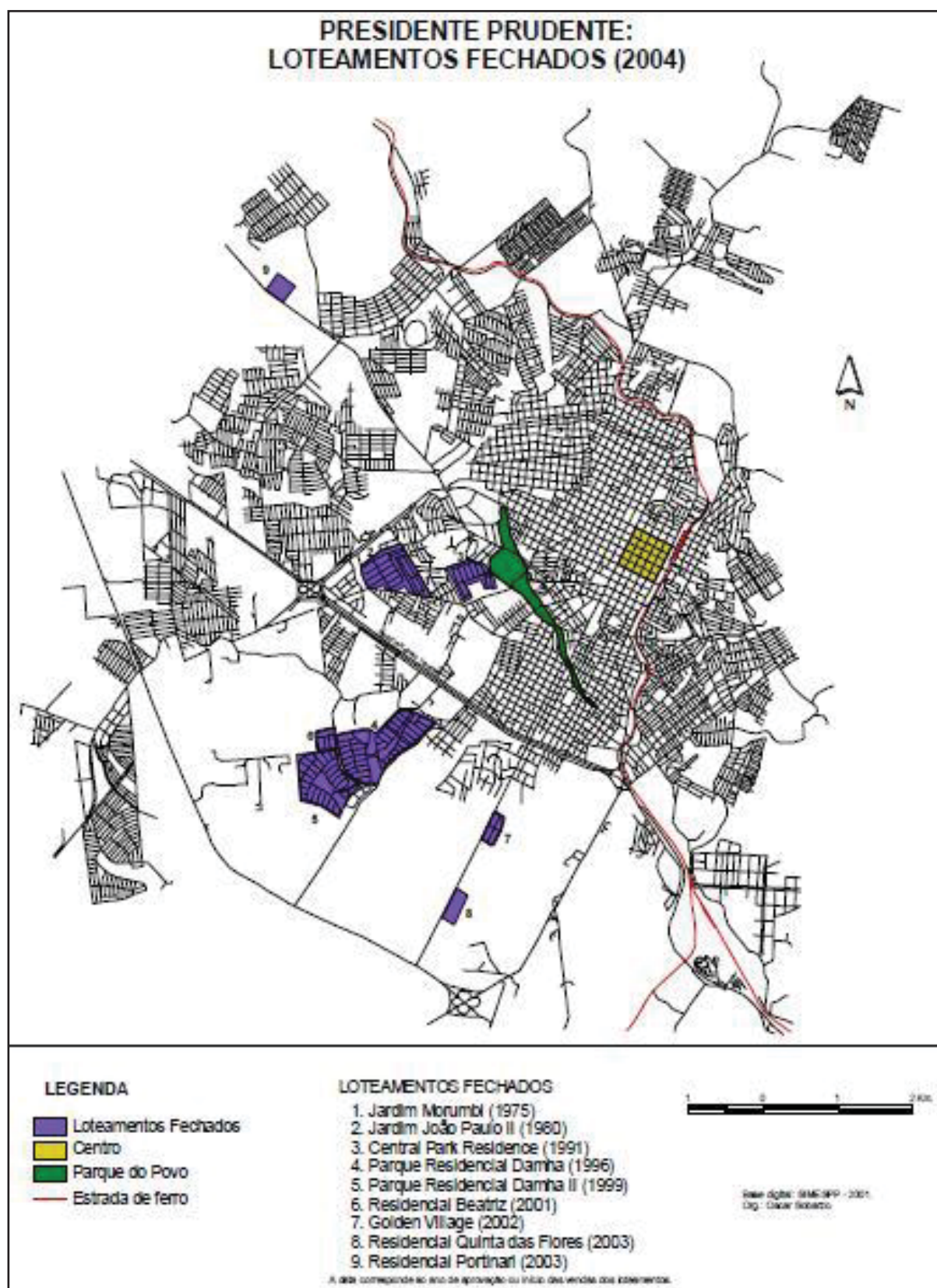
A partir desse breve relato dos conjuntos Habitacionais para baixa renda, pode-se perceber um intenso surgimento desses equipamentos na década de 70 a 90, proporcionando um aumento considerável na questão da segregação espacial na cidade. Esse fato é intensificado pelo crescimento também dos conjuntos habitacionais para alta renda em outras áreas, principalmente na zona sul (o que pode ser conferido pelo Mapa 5), segmentando a cidade em espaços *para a alta renda* e espaços *para a baixa renda*, garantindo o mínimo de interação entre eles. É interessante perceber que as áreas de maior exclusão social na cidade são justamente onde se concentra as Habitações Populares, como podemos ver no Mapa 4, Mapa de inclusão e exclusão social, de Sobarzo (2004).



Mapa 3 - Conjuntos Habitacionais Populares em Presidente Prudente
 Banco de Dados: SIMESPP – 2001
 Fonte: SOBARZO, 2004



Mapa 4 - Inclusão e exclusão social em Presidente Prudente
Banco de Dados: SIMESPP – 2001
Fonte: SOBARZO, 2004



Mapa 5 - Loteamentos Fechados em Presidente Prudente
Banco de Dados: SIMESPP – 2001
Fonte: SOBARZO, 2004

Pode-se destacar ainda o Programa Comunidade para Recuperação Acelerada em 1973, do BNH, que foi elaborado para implementar infra-estrutura e equipamentos para complementar os conjuntos habitacionais financiados pelo BNH (Baron, 2010). No caso de Presidente Prudente, encontramos três contratos, o CURA I, II e III, como pode ser conferido pela Mapa 6.

LEGENDA

■ CURA I

- 1- Parque do Povo: canalização, drenagem, desapropriações, Centro Olímpico
- 2- Córrego do Tênis Clube: canalização serviços de galerias e águas pluviais
- 3- Parque do Uso Múltiplo: canalização do Córrego do Bóscoli
- 4- Rua de pedestres (Calçadão)
- 5- Praça da Bandeira
- 6- Creche da Vila Formosa
- 7- Creche do Jardim Monte Alto

■ CURA II

- 8- Parque do Povo: pavimentação e tratamento paisagístico
- 9- Pavimentação da Avenida Ana Jacinta
- 10- Calização de Córrego (Buracão Duque de Caxias)
- 11- Praça das Cerejeiras
- 12- Centro de Saúde (COHAB)
- 13- Balneário Público Termas de Águas Quentes

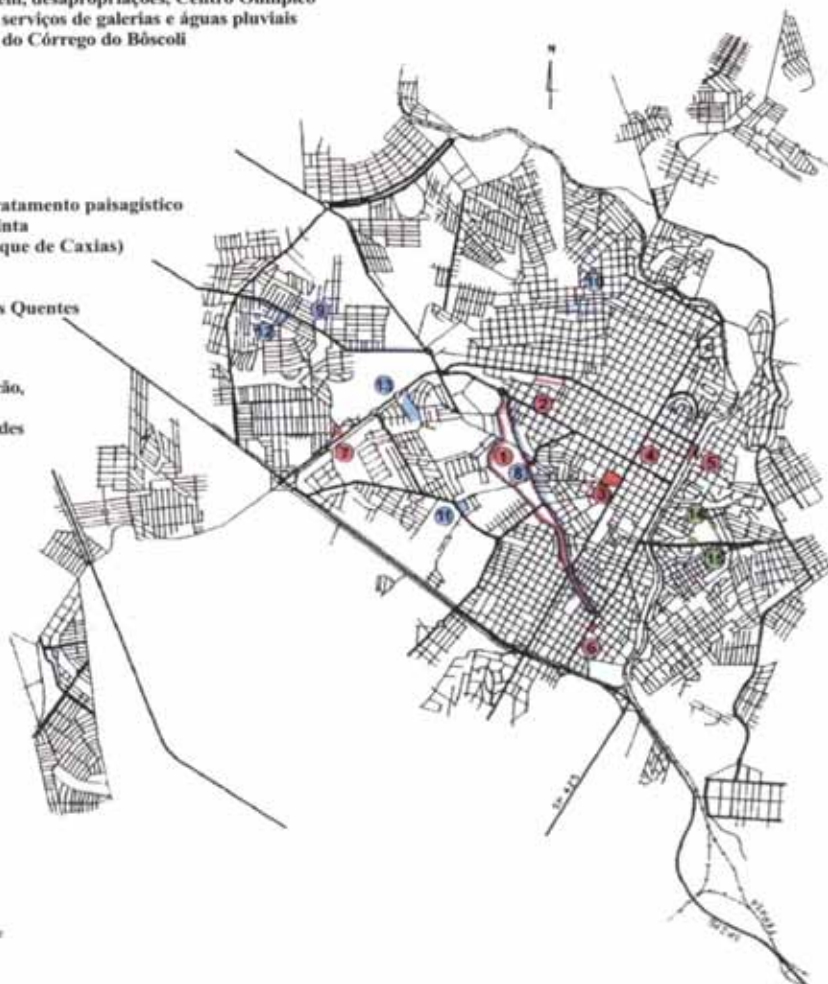
■ CURA III

- 14- Avenida Tancredo Neves: pavimentação, serviços de galerias e águas pluviais
- 15- Ginásio de Esportes Aristides Bernardes

Escala

 0 m 1000 m 2000 m

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente
 Org.: Mara Falconi da Hora
 Des.: Maria S. A. Botti



Mapa 6 – Programa CURA
 Fonte: Baron, 2010

Ainda quanto ao Programa CURA, pode-se destacar a urbanização do Parque do Povo (Figura 1), área de lazer hoje usada por toda a população e que se torna a principal referência da cidade (Baron, 2010).



Figura 1: ante-projeto do Parque do Povo - Programa CURA
Fonte: Acervo do Museu Antonio Sandoval Netto

Diante de toda essa discussão sobre o centro de Presidente Prudente, podemos perceber que ele não se diferenciou dos centros tradicionais de outras cidades. Ele também sofreu um esvaziamento e um abandono, servindo atualmente apenas como área comercial, perdendo consideravelmente seu valor como área residencial e área de lazer, aspectos esses tão valorizados anteriormente no local. Com isso, voltamos na temática deste trabalho: porque não pensar habitação social na área? HIS no centro de Presidente Prudente pode sim colaborar com o centro da cidade, devolvendo a ele uma vitalidade quase que perdida.

4. DIAGNÓSTICO DA ÁREA

4.1 Delimitação da área de intervenção

Para a realização deste projeto foi escolhido um local na área central, onde fosse percebida a subutilização ou abandono, para assim inserir habitação popular, garantindo a função social da propriedade e habitação digna com infraestrutura necessária.

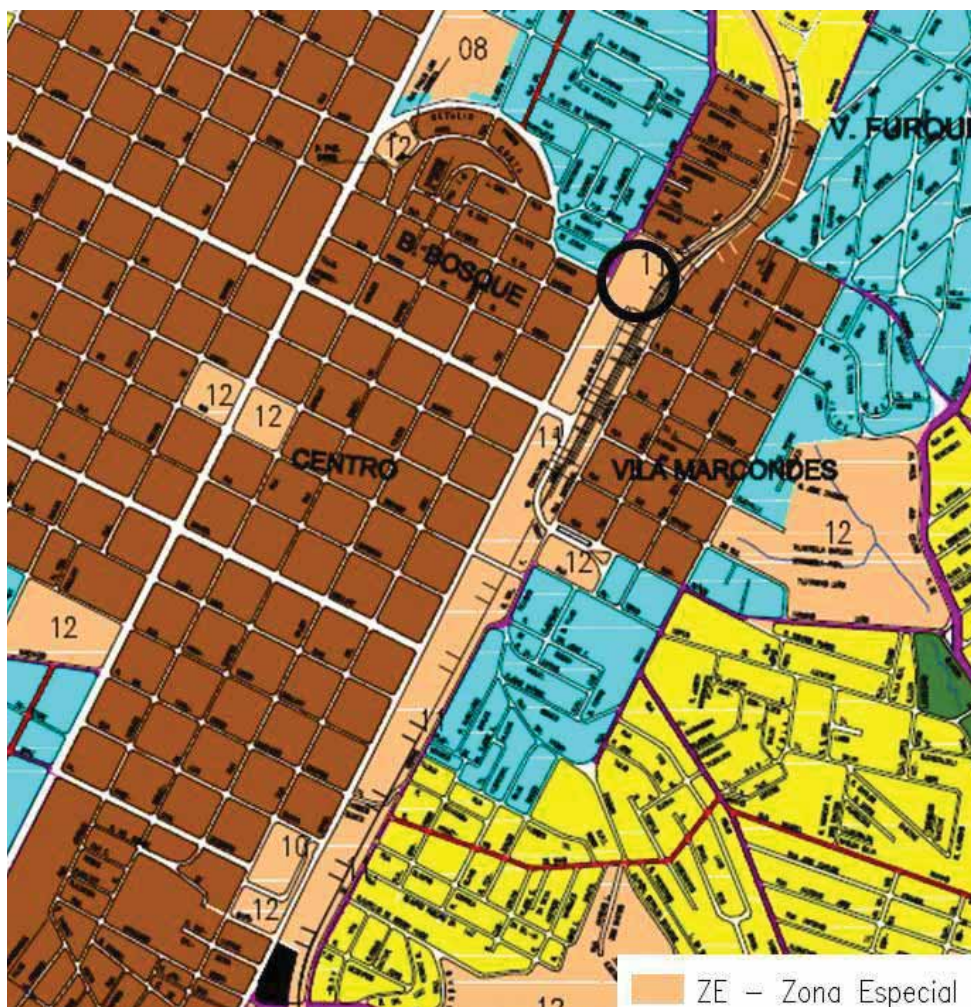
O Local escolhido fica entre a Avenida Brasil, Rua Florindo Coelho e a Rua Julio Tiezzi (Figura 2). Ele se encontra em uma área bem central da cidade, estando relativamente próxima das avenidas principais, como Avenida Washington Luiz, Avenida Coronel Marcondes e Avenida Manoel Goulart, tendo assim um acesso facilitado de todas as áreas da cidade.

A área possui um pequeno serviço, uma área usada como depósito, dois galpões abandonados, além de um terceiro galpão, que hoje é usado como templo religioso.



Figura 2 - Área de Intervenção
Fonte: Google Earth

Quanto ao zoneamento da área, o local é uma ZE, ou seja, Zona Especial (Mapa 7). De acordo com o Artigo 24 da Lei de Zoneamento de Presidente Prudente, as Zonas Especiais - ZE caracterizam-se pela singularidade do uso atual ou de uso pretendido, e, por tais aspectos, estão sujeitas a normas próprias e estão classificadas de acordo com a finalidade pelas quais foram instituídas.



Mapa 7 – Mapa de Uso de Ocupação do Solo de Presidente Prudente.
 Marcação da área de intervenção.
 Fonte: Prefeitura de Presidente Prudente

O local é considerado uma Zona Especial 11, que de acordo com o Zoneamento Urbano, é uma Zona Especial de Transporte Intermunicipal Ferroviário. Apesar da Lei de Zoneamento não indicar essa área para uso de Habitação Social, a área foi considerada apropriada para tal uso, haja vista sua proximidade com diversos equipamentos necessários para essa população, como Hospital, Escola, equipamentos de lazer e cultura, comércio, entre outros. Não se pode esquecer ainda de mencionar a infraestrutura que a área já tem toda implantada, como sistema de água e esgoto, sistema de drenagem, disponibilidades de linhas de ônibus, sistema viário, entre outros.

Fica complicado entender o porquê de se deixar essa imensa área como ZE 11, mesmo porque na ZE 10, que é Zona Especial de Transporte Intermunicipal Rodoviário, destina-se apenas uma pequena área para tal, área que está restrita a quadra de implantação da Rodoviária, como pode ser observado no Mapa 8.



Mapa 8 – Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação. ZE 10: Zona Especial de Transporte Intermunicipal Rodoviário.
Fonte: Prefeitura de Presidente Prudente

Considerando que essa área de ZE 11 existe por uma necessidade de locais para armazenamento de mercadorias que chegam a Ferroviária, ainda assim não se percebe problema algum, haja vista a considerável oferta de galpões nas proximidades que poderiam atender a essa demanda. Para tanto, pode-se destacar os próprios galpões ao longo da Avenida Brasil, considerado ZE 11. Ainda podem-se mencionar os galpões abandonados próximos ao Instituto Brasileiro do Café (IBC), além de alguns próximos ao o Centro Cultural Matarazzo, de frente a Ferroviária. Esses exemplos são destacados nas Figuras 3, 4 e 5.



Figura 3 – Galpões ao longo da Avenida Brasil
Fonte: Google Earth



Figura 4 – Galpões próximos ao Matarazzo e de frente a Ferroviária
Fonte: Google Earth



Figura 5 – Galpões próximos ao IBC
Fonte: Google Earth

4.2 Uso e ocupação do entorno

A discussão do uso e ocupação do entorno é necessária para apontar a realidade da região. Pode-se assim entender qual a predominância do local: residencial, comercial, de serviço ou mista. Visualizar qual o tipo de comércio e de serviços que a área concentra, entre outros.

Com o estudo de campo foi elaborado um mapa de uso e ocupação do entorno (Prancha 1 – Mapa 8), demarcando pontos de relevância para a cidade, como os galpões da Ferrovia e alguns equipamentos culturais; dividindo os usos entre residencial, comercial, de serviços e misto; além de apontar os lotes vazios e galpões.

Quanto aos equipamentos culturais mencionados acima: primeiramente o Instituto Brasileiro do Café (IBC), que fica na Vila Furquim, onde acontecem diversos eventos, valorizando o lazer e iniciativas culturais na cidade; também é apontado o Centro Cultural Matarazzo, edifício que marca a história prudentina e que hoje oferece uma extensa programação de difusão de eventos, cursos de formação tanto artístico quanto cultural, Biblioteca, entre outros. Portanto, os dois pontos destacados são de suma importância para a história da cidade, assim como para fomentar a cultura e o lazer para a população local.

O mapa 8 ainda aponta a grande quantidade de residências no local e os comércios e serviços se mostram de forma intensa nas Avenidas que estão dentro do entorno analisado.

Na Avenida Brasil, por exemplo, podem-se encontrar diversos tipos de comércios e serviços, como livraria, posto de gasolina, posto de saúde, locadora de filmes, entre outros. Mas a área que se destaca mais é a da construção civil: a avenida tem algumas lojas de tintas (Figura 6), vidraçarias, materiais de construção (Figura 7 e 8), entre outros. A Avenida Washington Luiz destaca mais uma vez o caráter comercial e de serviços presente na maioria das grandes avenidas.



Figura 6 – Comércios ligados a construção civil
Fonte: PEZATTI, B. L.



Figura 7 – Comércios da área da construção civil
Fonte: PEZATTI, B. L.



Figura 8 – Comércios ligados a construção civil
Fonte: PEZATTI, B. L.

Já a Rua José Claro, continuação da Avenida Brasil, apresenta tanto residências, comércios e serviços, contando também com empresas do ramo da construção civil. As áreas próximas do IBC estão em sua maioria representada por residências, além de alguns comércios e lotes vazios.

Nas proximidades do Matarazzo, na Rua Floriano Peixoto, encontra-se uma grande quantidade de comércios e serviços, além de algumas residências. As ruas que encontram com a Avenida Brasil e a Rua José Claro possuem uma grande quantidade de residências e alguns serviços e comércios.

4.3 Gabarito do entorno

Outro estudo que foi feito para o entorno é o do gabarito das edificações. Ele se faz necessário na medida em que será inserido uma edificação vertical e é necessário entender como essa questão se apresenta hoje no local.

Com isso, foi elaborado outro mapa, separando edificações de apenas um pavimento, de dois pavimentos, de três a cinco pavimentos e de seis ou mais pavimentos (Prancha 1 - Mapa 9 – Gabarito do Entorno).

De forma geral, as edificações de apenas um pavimento se expressam de forma mais intensa no mapa, seguidas das de dois pavimentos. Já as edificações de três a cinco pavimentos e seis pavimentos aparecem de forma mais pontual, nas proximidades da Avenida Brasil e Avenida Washington Luis, com edifícios residenciais ou mistos (Figura 9).



Figura 9 – Edifício com nove pavimentos no final da Avenida Washington Luis
Fonte: PEZATTI, B. L.

4.4 Sistema Viário

A análise do Sistema Viário foi de suma importância para a elaboração do projeto. Com ele, foi possível determinar vários problemas na área. Primeiramente, foi feito o Mapa 10 (Prancha 1) em uma escala mais abrangente, mostrando as principais avenidas que ligam diversos locais da cidade com a área de intervenção.

O acesso a área para quem vem de outras cidades, pela Rodovia Raposo Tavares, ou até pela Rodovia Assis Chateaubriand, é através da Avenida Brasil. Com esse mapa foi constatado o fácil acesso ao local, pelas avenidas principais da cidade.

Em um segundo momento, em uma escala que abrangesse mais o entorno do lote, foi elaborado o Mapa 11 (Prancha 1), mostrando as principais vias que tem uma ligação direta com a área de intervenção, determinando-as, mostrando seus fluxos e apontando seus problemas.

Alguns pontos serão discutidos nesta parte do trabalho, entre eles: o cruzamento da Avenida Brasil com a Avenida Washington Luiz e o final da Avenida Brasil.

- O cruzamento da Avenida Brasil com a Avenida Washington Luiz

Este cruzamento da cidade (Figura 10) não é um dos mais problemáticos da cidade, se considerado, por exemplo, o cruzamento das Avenidas Manoel Goulart e Brasil, local de intenso cruzamento de carro em horários específicos, por um mau ordenamento e má sinalização. Entretanto ainda provoca alguns problemas como a dificuldade dos usuários em atravessá-lo, pelo intenso fluxo de veículos e a falta de semáforo exclusivo para pedestres. Esses problemas se destacam ainda mais pela grande quantidade de pessoas que passam neste cruzamento, principalmente por comportar um posto de saúde (Figura 11) em uma das esquinas do cruzamento.



Figura 10 – Cruzamento da Avenida Brasil com a Avenida Washington Luis
Fonte: PEZATTI, B. L.



Figura 11 – Posto de Saúde em uma das esquinas do cruzamento –
Brasil com a Avenida Washington Luis
Fonte: PEZATTI, B. L.

- O final da Avenida Brasil

Este ponto pode ser destacado com o maior problema do entorno. O fim da Avenida Brasil (Figura 12), que se encontra com uma via de menor porte, com sentido contrário, provoca um problema de fluxo, por não suportar a quantidade de carros que circula na via.



Figura 12 – Final da Avenida Brasil
Fonte: PEZATTI, B. L.

Ainda podemos mencionar que esse trajeto é muito confuso e complicado, e é o único que liga o centro ao IBC, pela Rua Gaspar Ricardo. No sentido inverso, o IBC se liga ao centro pela Rua José Claro, que se encontra com a Avenida Brasil. Todo esse trajeto é muito pouco funcional, além de provocar um caos com a alta quantidade de carros em períodos específicos, que não são suportados pelas vias de menor porte que o local oferece (Veja Mapa 10 – Prancha 1).

4.5 Equipamentos urbanos que a região oferece

O mapa de Equipamentos Urbanos (Prancha 1 - Mapa 12) foi elaborado em uma escala que abrange uma maior área e assim aponte os equipamentos urbanos que estão presentes nas proximidades do centro tradicional.

Como pode ser visto no mapa, há algumas praças, sendo uma delas a Praça da Bandeira, que hoje funciona o Camelôdromo, e a Praça 9 de Julho, que tem um caráter mais de

passagem do que de oferecer lazer aos moradores. Assim, constata-se falta de lazer como quadras poliesportivas, playground pra crianças, academia de idosos para a terceira idade, entre outros. É destaque ainda no mapa a Associação Prudentina Esportes Atlético (APEA), espaço importante de lazer privado para a cidade.

Apresentam também algumas escolas como o Colégio Cristo Rei e a E. M. Coronel José Soares Marcondes. O calçadão, terminal urbano, correio e polícia são também marcados. Já na área da saúde, encontra-se a Secretária Municipal da Saúde, posto de saúde e hospital, além de alguns templos religiosos, como a Catedral São Sebastião.

O que se percebe é que com a inserção de um conjunto habitacional na área central, não será necessário implantar novos equipamentos urbanos, haja vista que a própria estrutura do local já as oferece.

5 VIABILIDADE ECONOMICA

A viabilidade econômica é um item fundamental na avaliação de um projeto como este. Pensar em como fazer para viabilizar, quantas unidades são necessários e o que o governo pode ajudar é de suma importância. O Governo Federal está incentivando esse tipo de iniciativa. Isso pode ser constatado pelo próprio Ministério das Cidades que trabalha com o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais, e dentre as possibilidades, eles apontam a habitação como uma opção muito interessante.

A avaliação do preço de mercado do terreno onde se pretende atuar é passo fundamental para posteriores decisões projetuais, particularmente no que se refere a tipologia e ao número de unidades a serem implantadas, ou seja, o adensamento possível e necessário para a área. Pretende-se, com esta avaliação, não apenas justificar a implantação pretendida, mas fundamentalmente reconhecer os condicionantes necessários à viabilização do empreendimento de maneira factível, seja em relação ao padrão de ocupação de área e do seu entorno, seja em relação aos segmentos sociais para os quais se destina.

Para isso, primeiramente foi verificado o entorno da área em questão, observando e selecionando o bairro em que se localiza bem como os bairros mais próximos da área, em um raio de 400 metros, ou seja, o bairro do Bosque, Vila Marcondes e o centro, tal qual pode ser observado na Figura 13.

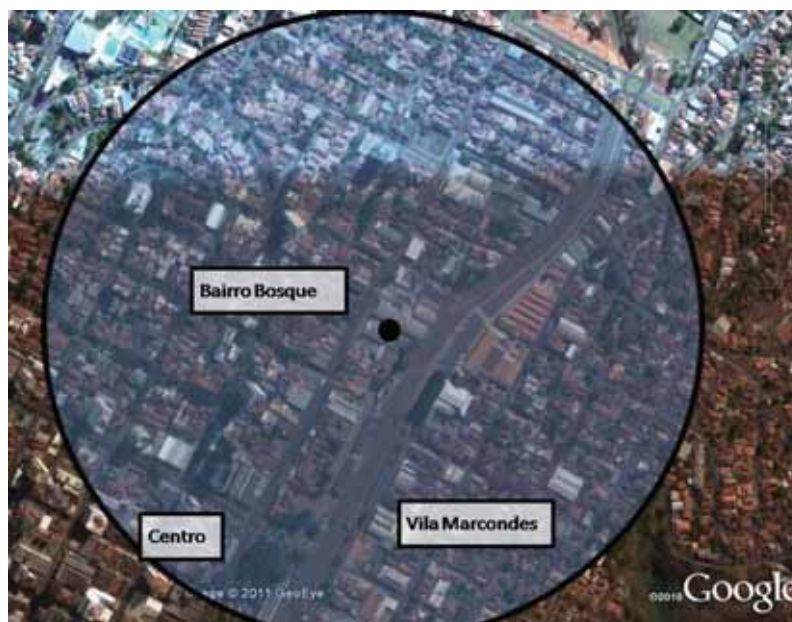


Figura 13 – Localização dos bairros analisados
Elaborado por: PEZATTI, B.L.

Em seguida, foram analisadas as ofertas imobiliárias coletadas a partir dos anúncios de classificados publicados no ano de 2009 no jornal “O Imparcial” nos bairros selecionados

anteriormente. Para isso trabalhou-se com os dados de preços dos terrenos ofertados em cada bairro, dividindo-os pela área em metros quadrados de cada terreno correspondente, chegando assim ao preço em reais para cada metro quadrado de terreno.

Após tal procedimento, procedeu-se à seleção dos 10% de terrenos de maiores e menores preços, excluindo-os da amostragem, de maneira que fossem obtidos preços mais próximos à média. Ou seja, foram retirados os *outlayers* da amostragem. Os resultados gerais obtidos podem ser observados no Anexo 1.

Na Vila Marcondes foram observadas quatro ofertas de terrenos, obtendo-se um preço médio de R\$ 104,83 reais/m². Já no bairro do Bosque foram 27 anúncios completos, com média de R\$ 173,74/m². Por fim, no Centro foram 45 ofertas de terrenos com preço médio de R\$ 173,50/m².

O resultado final, obtido pela média geral entre os três bairros considerados foi de R\$ 150,69/m², como pode ser visto ainda do Anexo 1. Desta maneira, considerando-se que a área total do terreno perfaz 8.380 m², teremos um preço final de R\$1.262.782,20.

Para analisar, agora, o preço do metro construído da edificação na área, foram também estudados as ofertas imobiliárias coletadas a partir dos anúncios de classificados publicados no ano de 2009 no jornal O Imparcial nos bairros já mencionados. Para essa análise, foram consideradas as edificações já construídas, e assim elaborada uma segunda tabela que se encontra no Anexo 2.

Como já foi dito anteriormente, o preço médio total do terreno encontrado foi de R\$1.262.782,20. Este é o preço a ser pago pela desapropriação, haja vista que a área trabalhada conta hoje com alguns terrenos particulares. Se o local fosse público, não haveria a necessidade de desapropriação, reduzindo, portanto, o preço gasto com o empreendimento.

O preço médio do metro quadrado construído é de R\$ 782,26, preço esse que leva em consideração tanto o terreno, quanto a edificação. Esse valor, multiplicado pela área do lote (8.380 m²), resulta no preço médio da área construída, que é R\$ 6.555.338,80. Esse valor encontrado será fundamental para chegar ao número de unidades necessárias para viabilizar o empreendimento.

O preço médio da unidade que se pretende construir, considerando unidades habitacionais de 53m², de acordo com “Custos Unitários PINI de Edificações” para o estado de São Paulo (mês de referencia setembro/2011- R\$ 887,81/m²) é de R\$ 47.053,93.

Para determinar o número de unidades habitacionais que podem ser construída para viabilizar o empreendimento, dividi-se o preço médio da área construída para o lote escolhido (R\$ 6.555.338,80) pelo preço médio da unidade, de acordo com “Custos Unitários PINI de

Edificações” (R\$ 47.053,93), chegando ao valor de 140. Ou seja, para que este projeto seja viabilizado, deve-se construir no mínimo 140 unidades habitacionais.

6 REFERÊNCIAS PROJETUAIS

6.1 Três Manzanas – Barcelona - Espanha

Foi estudado o projeto de três manzanas em Barcelona, do Carlos Ferrater, usadas hoje como Conjunto Habitacional, mas que a princípio foi construído como parte integrante do projeto para as Olimpíadas de 1992, hospedando árbitros, juízes e jornalistas que atuavam no evento. Abaixo, é exposto uma imagem área do conjunto (Figura 14).



Figura 14 – Três manzanas de Carlos Ferrater
Fonte: Google Earth Acesso em: jun. 2011

As manzanas ocuparam três quarteirões da antiga região fabril de Poble Nou, próxima a Vila Olímpica. O projeto é hoje uma referência para as próximas intervenções do tipo em Barcelona.

O projeto trabalha com uma significativa diversidade de apartamentos, tendo desde unidades com apenas um quarto, à duplex e apartamentos de quatro dormitórios. Segue abaixo a Figura 15, que apresenta as plantas do edifício.

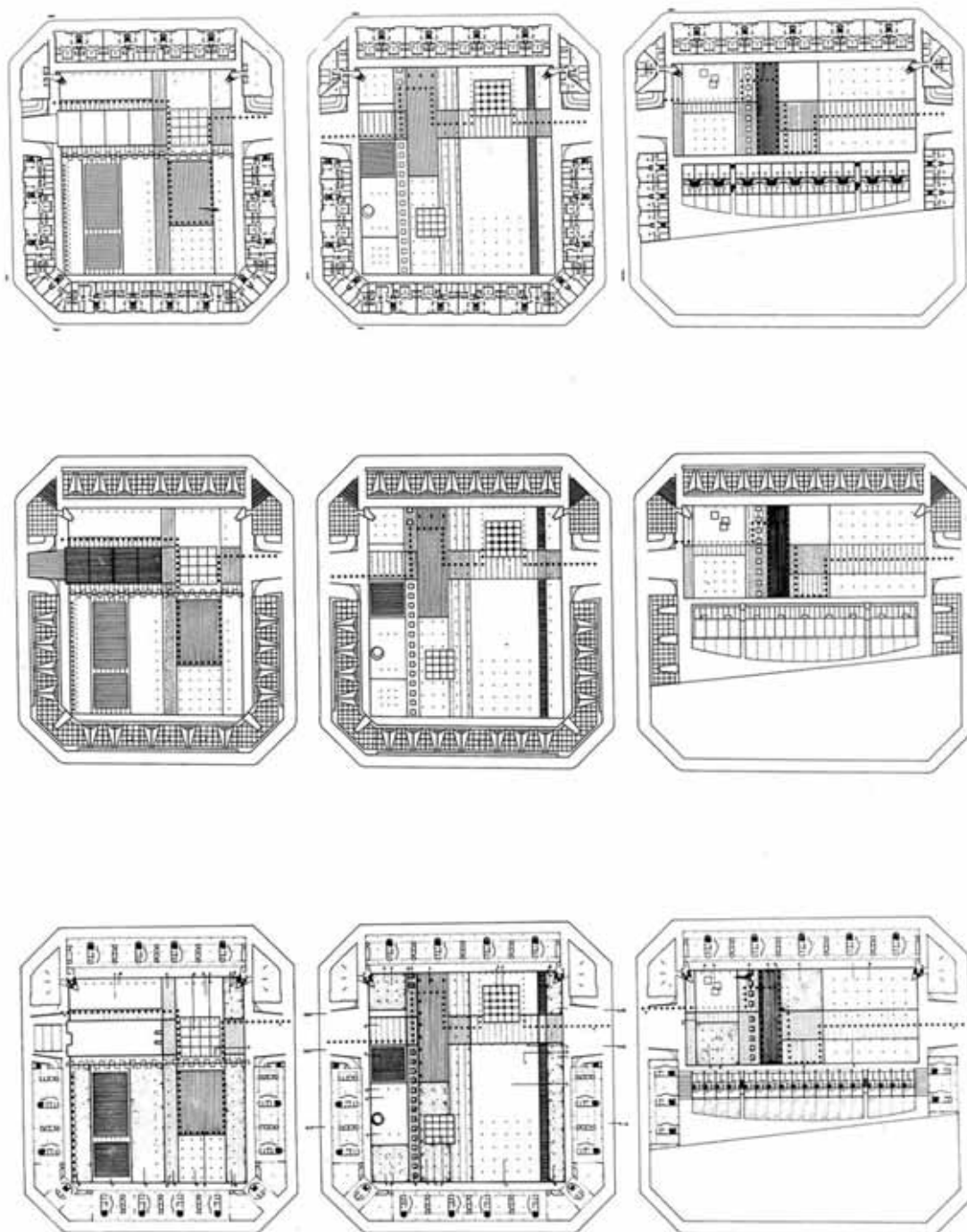


Figura 15 – Plantas - Três manzanas de Carlos Ferrater

Fonte: <http://laformamodernaenlatinoamerica.blogspot.com/2008/10/3-manzanas-en-el-ensanche-de-cerd.html> Acesso em: jun. 2011

Um detalhe importante a se destacar do edifício são as torres esbeltas implantadas nas esquinas (Figura 16), que tem a função de uso como passagem, de circulação para pedestres, além de romper a continuidade dos edifícios que dão de frente para o mar.



Figura 16 – Esquinas dos Edifícios - Três manzanas de Carlos Ferrater

Fonte: <http://laformamodernaenlatinoamerica.blogspot.com/2008/10/3-manzanas-en-el-ensanche-de-cerd.html> Acesso em: jun. 2011

Outro item a se destacar são as coberturas, espaço pensado detalhadamente, usando um tratamento volumétrico que aproveita as saídas de escadas, caixa de elevadores e elementos de ventilação, fazendo um contraponto com a horizontalidade dos blocos.

A área central das quadras (Figura 17) é tratada de forma individual, cada um tendo sua característica. Um delas se divide em área aberta privada com piscinas, outra em um espaço público mais elaborado e a última é pública onde se situa o edifício comercial. Vale destacar que os espaços públicos fazem referência as calçadas cariocas de Burle Marx, a pop art, a pintura de Mondrian e ao esquema dos Manhattan Transcripts de Tschumi.



Figura 17 – Área Central - Três manzanas de Carlos Ferrater

Fonte: <http://laformamodernaenlatinoamerica.blogspot.com/2008/10/3-manzanas-en-el-ensanche-de-cerd.html> Acesso em: jun. 2011

Quanto ao centro comercial, foi projetado de forma axial, dando uma ligação com os percursos de pedestres. Ele oferece 32 lojas, além dos bares e restaurantes, tendo como principal foco a tentativa de aproximar os moradores.

A cobertura foi feita na intenção de homenagear a antiga fábrica de estruturas metálicas que existia no terreno anteriormente. Para isso, foi feita uma cobertura espacial reinterpretada sob a forma de “asa de mosca”, técnica esta inventada em Barcelona.

Enfim, a forma como o arquiteto aproveita os espaços, valoriza os ambientes e tenta aproximar as pessoas faz com que este projeto se destaque.

6.2.1 COHAB Pedro Facchini – São Paulo – SP

A Cohab Pedro Facchini foi projetado pelo “Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados” em 2003/2004, no bairro do Ipiranga em São Paulo –SP (Figura 18 e 19). O local em nada se parece com a charmosa vila operária tão valorizada tempos atrás. Os antigos galpões e os diversos sobrados, hoje se tornaram prédios e cortiços, respectivamente.

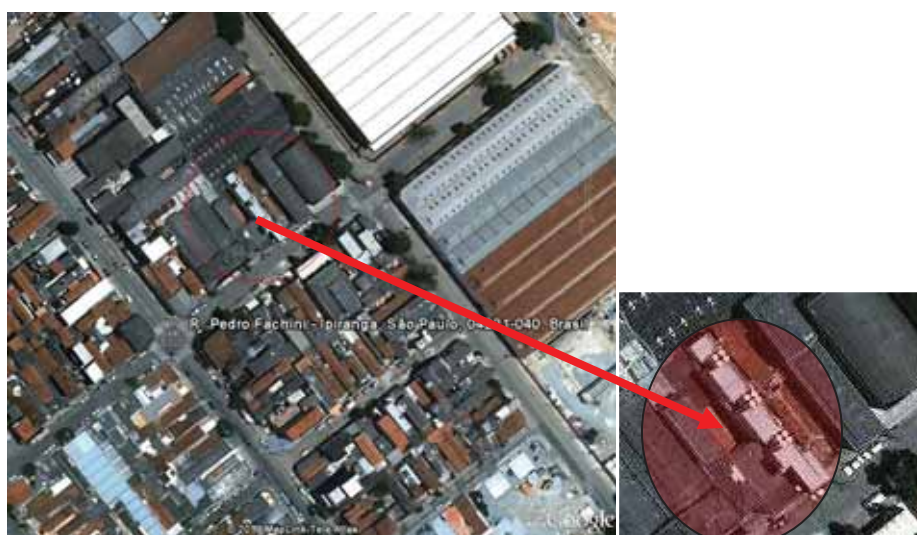


Figura 18 - Imagem da área de implantação da Cohab Pedro Facchini
Fonte: Google Earth



Figura 19 - Imagem da fachada da Cohab
Fonte: Revista A.U. Ano 24, Nº 186, set. 2009

Para esse projeto, foi utilizada uma área de cortiço que contava com oito barracos de madeira sem infraestrutura própria, com instalações elétricas e hidráulicas insuficientes, sendo comum para seus moradores o “convívio” com ratos, baratas, entre outros. Esta implementação fez parte do programa “Morar no Centro” da gestão da prefeita Marta Suplicy, onde a política habitacional voltava-se para a reabilitação de áreas centrais.

A Cohab necessitava de 18 unidades, mas foi adaptado para doze unidades pela falta de espaço e pela necessidade de uma melhor circulação, além do recuo obrigatório. Sendo aprovado somente um ano depois, conseguiu-se eliminar o cortiço de um bairro residencial, melhorando a vida de seus moradores.

O arquiteto afirma que a implantação de doze unidades habitacionais originou uma organização espacial compacta, num bloco vagonar de três pavimentos: apartamentos de um dormitório no térreo, com área aproximada de 35 m² e apartamentos duplex com dois dormitórios no 1º pavimento com área aproximada de 43 m², acessados por escadas metálicas externas. O acesso do dúplex é feito por escadas metálicas galvanizadas a fogo. Ele ainda diz que o conjunto assume um caráter de vila, quando encosta na empena cega do vizinho e se abre para a face nordeste criando um corredor ajardinado que serve de acesso e área comum. Segue a baixo as plantas do edifício (Figura 20 a 22) e uma imagem da área de circulação (Figura 23).



Figura 20 - Pavimento Térreo – Cohab Pedro Facchini
Fonte: <http://www.bacco.com.br/projetos/9>

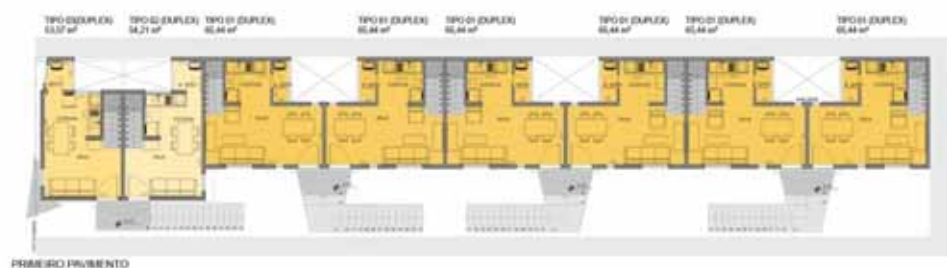


Figura 21 - Primeiro Pavimento – Cohab Pedro Facchini
Fonte: <http://www.bacco.com.br/projetos/9>



Figura 22 - Segundo Pavimento – Cohab Pedro Facchini
 Fonte: <http://www.bacco.com.br/projetos/9>



Figura 23 - Acesso dos duplex feitos por escadas.
 Fonte: Revista A.U. Ano 24, Nº 186, set. 2009

Quanto a estrutura do projeto, pode-se destacar a utilização de alvenaria estrutural promovendo uma maior rapidez na execução, baixo custo, menor desperdício de materiais e ainda a possibilidade de utilização de revestimentos texturizados aplicados diretamente sobre os blocos de concreto. Destaca-se também a utilização de elementos pré-fabricados - lajes, batentes e vergas - e elementos metálicos - escadas, caixas d'água e caixilhos.

Esse projeto foi escolhido para estudá-lo por ser um exemplo do tipo de estudo que é proposto neste trabalho: utilizar um lote degradado da região central de uma cidade, revitalizando e trazendo mais dignidade para a população que viverá na área, além de uma melhora também para quem vive no entorno.

6.3. Edifício Parque do Gato – Área Central de São Paulo

O próximo projeto levantado é o Parque do Gato (Figura 24), na região central da cidade de São Paulo, integrante também do Programa Morar no Centro, na gestão da então prefeita Marta Suplicy. A idéia era retirar a população favelada, representada por 396 famílias, que vivia

na antiga Favela do Gato, para requalificar o local e devolve-las para uma área com qualidade de vida garantida.



Figura 24 – Vista Aérea - Conjunto Parque do Gato
Fonte: Google Earth, 2010

Localizado na confluência dos rios Tietê e Tamandateí, no distrito do Bom Retiro, o conjunto possui uma área de 175 mil metros quadrados, contando com 486 unidades habitacionais, um Centro de Educação Infantil (CEI) para 200 crianças, além de 123 mil metros quadrados de área verde, equipamentos de lazer e esporte.

O conjunto oferece apartamentos do tipo kitinete, apartamentos com apenas um dormitório e com dois dormitórios. Em seguida, é apresentado a planta baixa das três tipologias (Figura 25, 26 e 27). Além disso, é exposto também a planta do pavimento tipo (Figura 28).

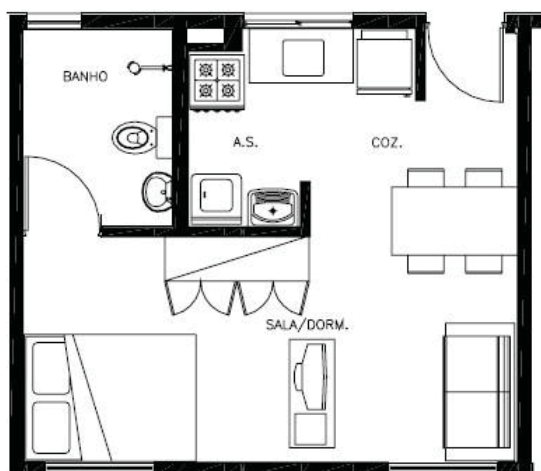


Figura 25 – Planta baixa – Kitinete – Conj. Parque do Gato
Fonte: CANTEIRO, J. ELAUS, 2008.

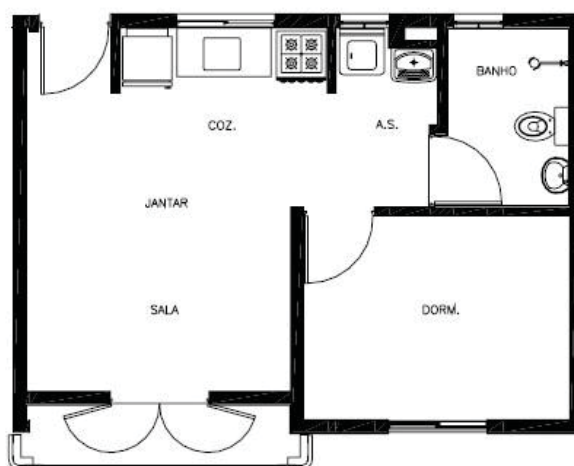


Figura 26 – Planta baixa – Ap. de 1 dormitório – Conj. Parque do Gato
Fonte: CANTEIRO, J. ELAUS, 2008.

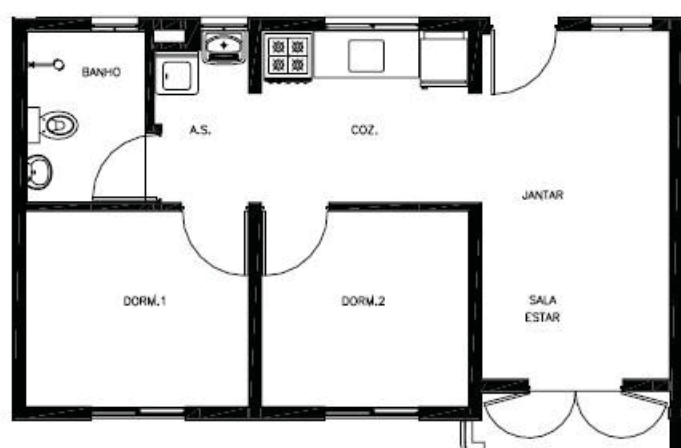


Figura 27 – Planta baixa – Ap. de 2 dormitório – Conj. Parque do Gato
Fonte: CANTEIRO, J. ELAUS, 2008.



Figura 28 – Planta baixa – pavimento tipo – Conj. Parque do Gato
Fonte: CANTEIRO, J. ELAUS, 2008.

Ainda quanto ao que é oferecido, pode-se destacar uma pista de Cooper, uma de skate, campo de bocha, trilhas, quadra esportiva e parque infantil. Com relação aos equipamentos, vale mencionar que o conjunto dispõe de portaria geral, posto policial, fraldário, apoio a lactante e

posto de primeiros-socorros. Além disso, será mantido e reformado o Estádio de Beisebol Mie Nishi, que o local possuía.

6.4 Conjuntos tradicionais encontrados hoje.

6.4.1 Conjunto na cidade de Fernandópolis – São Paulo

Foi escolhida Fernandópolis (Mapa 9): cidade a noroeste do Estado de São Paulo, de 64.696 habitantes, de acordo com IBGE(2010). É resultado do processo de avanço da fronteira agrícola e pecuária no Noroeste do estado de São Paulo a partir de 1929.



Mapa 9 – Localização da cidade no Estado de São Paulo.
Fonte: Wikipédia

A escolha foi feita por ser uma cidade que começa a se destacar, principalmente por tornar-se a primeira Zona de Processamento de Exportação do estado de São Paulo, em 2010. Também se torna importante pela gama de cursos superiores que oferecem com suas duas universidades, Fundação de Fernandópolis e Unicastelo, atraindo uma extensa quantidade de alunos.

A obra escolhida é o Conjunto Habitacional Fernandópolis D3, projeto este da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). O conjunto conta com 9 edifícios de 5 pavimentos com 4 unidades habitacionais por pavimento. Ao todo, o conjunto oferece 180 apartamentos. Segue abaixo a implantação dos edifícios no terreno (Figura 29). Com a implantação, o que parece é que foi aproveitado a área de forma a implantar a maior quantidade de edifícios, sem levar em consideração o terreno, a qualidade dos ambientes externos, entre outros.

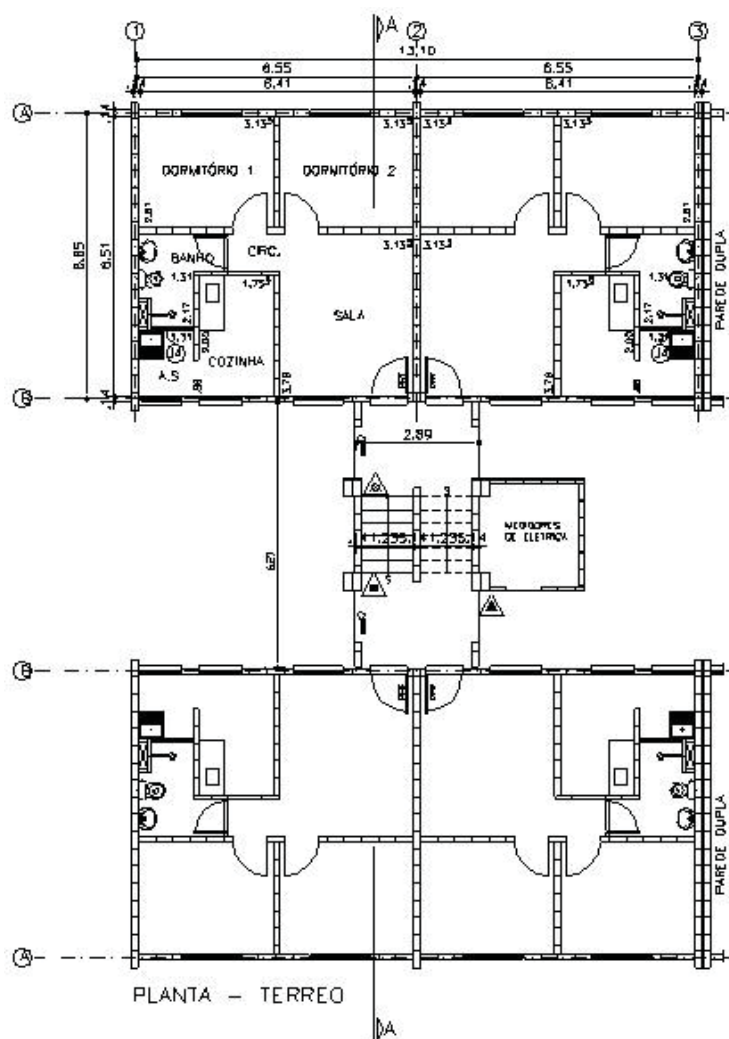


Figura 30 - Planta baixa do edifício
Fonte: Prefeitura de Fernandópolis - SP

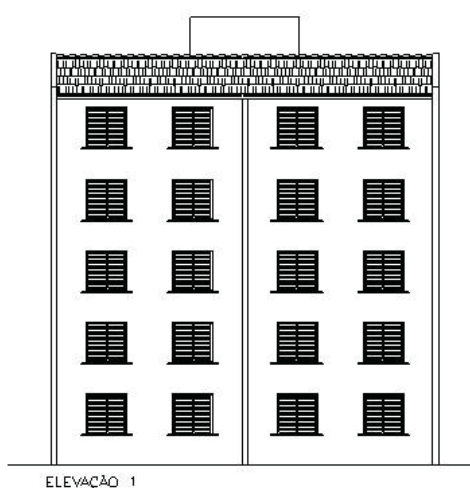


Figura 31 - Elevação Principal do edifício
Fonte: Prefeitura de Fernandópolis - SP



Figura 32 - Elevação lateral do edifício
Fonte: Prefeitura de Fernandópolis

O que podemos perceber com esse conjunto é que ele mostra muito bem o que se encontra hoje na maioria das cidades: o poder público aproveita uma extensa área de preço reduzido, bem distante da área central da cidade e insere uma imensa quantidade de famílias em edifícios de pouca importância arquitetônica, haja vista a falta de qualidade principalmente visual nestes projetos.

6.4.2 – Conjuntos na cidade de São José do Rio Preto – São Paulo

Foi escolhido São José do Rio Preto, uma cidade do interior do Estado de São Paulo, de 408.258 habitantes (IBGE 2010). Para um melhor entendimento da sua localidade, segue abaixo o Mapa 10, com a localização da cidade dentro do Estado.



Mapa 10 - Localização da cidade.
Fonte: Wikipédia

São José do Rio Preto é uma cidade centralizadora de serviços médicos de alta qualidade, para onde se deslocam grande parte da população das regiões vizinhas, assim como o sul do Mato Grosso e Minas Gerais.

Apresenta também grande variedade de comércio, através de três *Shopping Centers*, com opções de entretenimento, inclusive, salas de cinema, hoje praticamente extintas em cidade de pequeno porte.

Foram escolhidos dois conjuntos habitacionais na cidade. O primeiro analisado é o “Conjunto Habitacional São José do Rio Preto K” de 2004 (Figura 34, 35 e 36), projeto da CDHU e situado na zona norte da cidade. O Conjunto fica na rua Frei Remberto Lessing, oferece 208 unidades habitacionais, sendo cada unidade com um custo de R\$ 21.709,13.

Mais uma vez o que se percebe com a implantação dos edifícios (Figura 33) no lote, é que possivelmente na intenção de se conseguir mais unidades e de ter um menor trabalho, não foi explorado o terreno da melhor forma possível. O próprio desenho do terreno possibilita uma volumetria mais interessante, talvez em um formato mais orgânico, dando movimento ao conjunto, algo que lembre o edifício COPAN, em São Paulo.



Figura 33 - Vista Aérea do Conjunto K
Fonte: Google Earth



Figura 34 - Fachada do Conjunto K
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 35 - Vista Lateral do Conjunto K
Fonte: PEZATTI, B.L.

O processo de execução dessa obra foi muito questionado. Em primeiro lugar, a obra andou em um ritmo muito lento, atrasando de forma significativa a data de entrega dos apartamentos. Em segundo lugar, esse atraso provocou um grande aumento no orçamento da obra. Esta obra que inicialmente com um valor de 3,7 milhões, com os aditivos feitos pelo atraso da obra, chegou em um orçamento final de 4,5 milhões. Ou seja, essa demora gerou um aumento no orçamento de 797,3 mil reais, que de acordo com Olímpio Cardoso de Moraes Neto, presidente da CDHU, ocorreu devido ao atraso nas obras de infraestrutura (Fonte: Marival

Corrêa – Acesso por: http://www.diarioweb.com.br/editorial/corpo_noticia.asp?IdCategoria=62&IdNoticia=43696&IdGrupo=1 - Acesso em jun. 2011.

O sistema utilizado é o do Pró-Lar, por empreitada, pelo qual a Prefeitura doa a área dotada de infra-estrutura e de equipamentos sociais e a CDHU fica responsável por construir as unidades e contemplar os inscritos nos programas habitacionais por meio de sorteios.

Os apartamentos oferecidos no conjunto contam com 38,9 metros quadrados de área útil, contando com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços, como pode ser observado nas imagens abaixo (Figura 36 a 40).

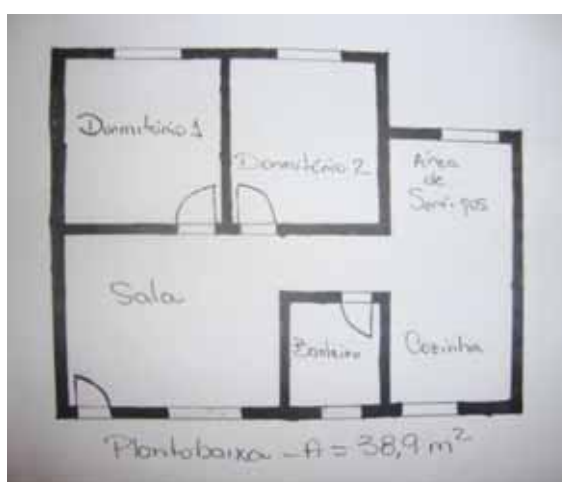


Figura 36 – Croqui na planta baixa da unidade
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 37 - Sala de estar da unidade habitacional
"Conjunto Habitacional São José do Rio Preto K"
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 38 – Dormitório - “Conjunto Habitacional São José do Rio Preto K”
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 39 - Cozinha e Área de Serviço - “Conjunto Habitacional São José do Rio Preto K”
Fonte: PEZATTI, B.L.

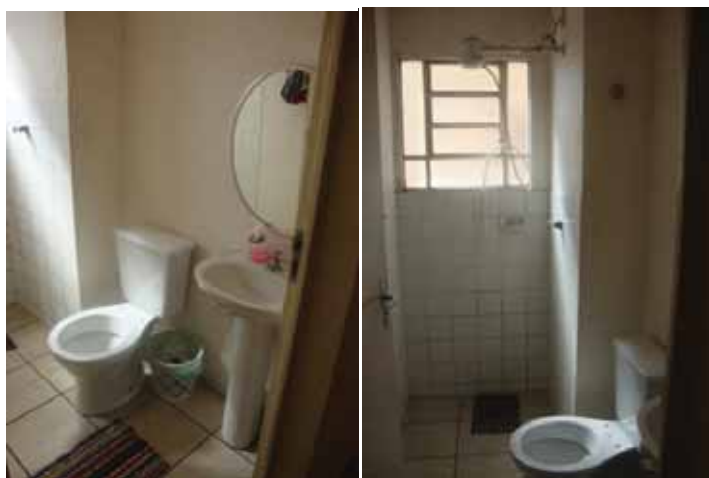


Figura 40 – Banheiro - “Conjunto Habitacional São José do Rio Preto K”
Fonte: PEZATTI, B.L.

Em entrevista com uma moradora, foi possível perceber mais um problema deste conjunto edilício. Joana Batista, cadeirante, quando se inscreveu para morar neste empreendimento, foi informada que o conjunto seria entregue com todas as adaptações necessárias as pessoas com necessidades especiais como ela, o que não ocorreu na prática. Com vários questionamentos junto ao órgão, conseguiu apenas o rebaixamento da pia da cozinha. Outro problema inicial para os cadeirantes era a falta de pequenas rampas para entrar no conjunto e no apartamento, o que foi resolvido de forma improvisada.

7 O PROJETO

7.1 Legislação

Quando é implementada uma Habitação de Interesse Social, são adotados índices urbanísticos especiais para esse tipo de edificação. A Lei Complementar nº 153/2008 dispõe sobre a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do solo, da Área Urbana do Município de Presidente Prudente, no Artigo 43 e parágrafo único, que diz que:

Art. 43. Os parâmetros e índices urbanísticos para Habitação de Interesse Social são os descritos na ZR4, do Anexo II, desta Lei.

Parágrafo único. Para edifícios residenciais até 08 (oito) pavimentos deverá atender:

- a) coeficiente de aproveitamento máximo: 04 (quatro) vezes a área do terreno;
- b) taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);
- c) recuo frontal mínimo: 04ml (quatro metros lineares);
- d) área mínima de terreno por unidade habitacional: 10m² (dez metros quadrados);
- e) taxa de permeabilidade mínima: 10% (dez por cento);
- f) gabarito de altura: 08 (oito) pavimentos;
- g) recuo mínimo de laterais e fundo, com divisas de lotes ou áreas: H/6 com no mínimo de 2,00ml (dois metros lineares).

Sabendo que o projeto tem a intenção de verticalizar com até 8 pavimentos, adotaremos os índices expostos acima. Para determinar o que a legislação permite ser feito nessa área, foi calculado quantas unidades habitacionais podem ser executadas de acordo com o coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação.

A taxa de ocupação máxima é de 60%. Sabendo que a área do terreno é de 8.380m², chegamos ao valor de 5.028 m², que multiplicado por oito pavimentos, encontramos o valor de 40.224m². Deste valor, retira-se 30% que é referente a circulação, garagem, entre outros, ficando assim, 28.156,8m². Este valor, dividido por 53 m², que é o metro quadrado considerado para a unidade, chega-se no valor de unidades permitidas pela legislação, que é de 531 apartamentos.

O coeficiente de aproveitamento máximo é quatro vezes a área do terreno, ou seja, pode-se construir 33.520m². Tira-se 30%, resultando no valor de 23.464m². Considerando habitações populares de 53 m², dividimos 23.464m² pelo metro quadrado da unidade e chegamos a

quantidade de unidades que a legislação permite construir nesse terreno, que é de 442 apartamentos.

O que podemos concluir nessa primeira análise é que a legislação prudentina se mostra muita permissiva, podendo provocar áreas de densidade habitacional exagerada, gerando problemas viários, ineficiência do sistema de transporte público, entre outros.

Se adotado neste projeto 469 unidades habitacionais, que é o valor encontrado de acordo com o coeficiente de aproveitamento máximo, unidades estas com uma média de quatro a cinco pessoas, o empreendimento estaria inserindo na área uma média de 2.345 pessoas. Ou seja, em um lote de 8.380m², a legislação permite inserir mais habitantes do que encontramos em determinadas cidades pequenas do país.

7.2 O Projeto

A área de intervenção do projeto como foi dito anteriormente é delimitada pela Avenida Brasil, pela Rua Julio Tiezzi e a Rua Gaspar Ricardo, e ocupa uma área de 8.380 m² (Figura 41).



Figura 41 – Croqui de delimitação do terreno
Fonte: PEZATTI, B.L.

A área conta com dois galpões abandonados, além de um terceiro que é usado atualmente como templo religioso, um terreno abandonado e uma área com pequenos serviços (Figura 42). Para esse empreendimento, a área será desapropriada, considerando a sua subutilização, bem como, a sua localização.



Figura 42 – Usos atuais no terreno
Fonte: PEZATTI, B.L.

Em relação ao lote, foi feito também um levantamento da vegetação existente. Foi encontrada uma árvore de grande porte, seis de médio porte e duas de pequeno porte. Isto pode ser mais bem visualizado com a Figura 43. Toda a vegetação encontrada no local foi mantida pelo projeto.



Figura 43 – Vegetação existente no terreno
Fonte: PEZATTI, B.L.

Como foi visto no estudo do entorno no que se refere ao Sistema Viário, ficou claro o problema de circulação que o final da Avenida Brasil e o início da Rua José Claro ocasionam.

Alguns anos atrás, a prefeitura fez um estudo para ampliação da Avenida Brasil, mas ainda não foi tomada nenhuma atitude efetiva quanto a isso. Com a necessidade percebida por este trabalho, será proposto, como diretriz, a ampliação da avenida para assim melhorar o sistema viário atual e, por conseqüência, suportar a carga que será inserida com esse empreendimento (Prancha 3).

Outro ponto que será abordado por esse trabalho é a ligação do empreendimento com o Centro Cultural Matarazzo. Atualmente, como pode ser visto na Figura 44, a população por si só já delimita um caminho, um trajeto que eles mesmos promovem, o que vai ser levado em consideração para chegar a proposta final para este item no projeto. A idéia é trabalhar com uma pavimentação diferenciada que estimule esse percurso, assim como o uso de vegetação (Figura 45).



Figura 44 – Croqui de idéia de ligação – Lote com o Matarazzo
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 45 – Croqui de idéia de ligação – Lote com o Matarazzo
Fonte: PEZATTI, B.L.

O estudo do entorno quanto ao Sistema Viário se faz de extrema importância para a elaboração do projeto. Tirou-se partido do mesmo para compor a distribuição dos elementos sobre o terreno. O primeiro ponto trabalhado dentro do lote foi o final da Rua Julio Tiezzi, que acaba na área de intervenção. A necessidade imediata percebida foi a de criar uma via que ligasse a Rua Julio Tiezzi com a Rua Gaspar Ricardo. É a partir dessa ligação que o projeto se inicia (Figura 46).



Figura 46 – Criação da via
Fonte: PEZATTI, B.L.

O empreendimento oferece unidades habitacionais para população de baixa renda, mas também insere unidades comerciais, para assim não fugir da realidade local, haja vista que uma das testadas do lote está na Avenida Brasil, uma das principais avenidas comerciais da cidade. O projeto partiu da idéia de se dispor os edifícios de forma que, ao mesmo tempo em que se insere comércio junto a moradia, organiza o espaço para que as unidades residenciais tenham uma certa privacidade. A partir disto, foi feito estudos de como dispor as edificações de forma a garantir a intenção exposta acima.

Primeiramente, pensou em um pátio interno gerado através de um bloco residencial com quatro fachadas totalmente fechado, e com um bloco comercial a parte, como pode ser visto na Figura 47. A idéia do pátio foi aderida, mas acredita-se que pode ser disposto de forma mais interessante do que a idéia anterior. Separar totalmente a área comercial e residencial foi vetado, devida a falta de integração, além de não gerar espaços convidativos. Além disso, a própria disposição do edifício residencial estava problemático.



Figura 47 – Croqui de estudo 1
Fonte: PEZATTI, B.L.

Em um segundo momento, chegou-se a uma nova proposta (Figura 48), organizando blocos de forma a aproveitar melhor a área do terreno, ao mesmo tempo em que propõe um pátio interno, elemento marcante do projeto. Comércio e residência agora estão juntos, com o bloco misto voltado para a Avenida Brasil, uma das principais avenidas comerciais da cidade. Os blocos estão chegando a uma simetria mais interessante, gerando espaços mais atrativos.



Figura 48 – Croqui de estudo 2
Fonte: PEZATTI, B.L.

Por fim, chegou-se a um último estudo. Pensou-se nas unidades comerciais de frente para a avenida principal e as habitacionais voltadas para um pátio interno. Toda a circulação do edifício será voltada para ele, gerando privacidade para os moradores em relação a área comercial, ao mesmo tempo em que estimula a comunicação entre os moradores, haja vista que

estão todas voltadas para o mesmo local. Com isso, tem-se um primeiro croqui, ainda mais inicial, dessa idéia (Figura 49).

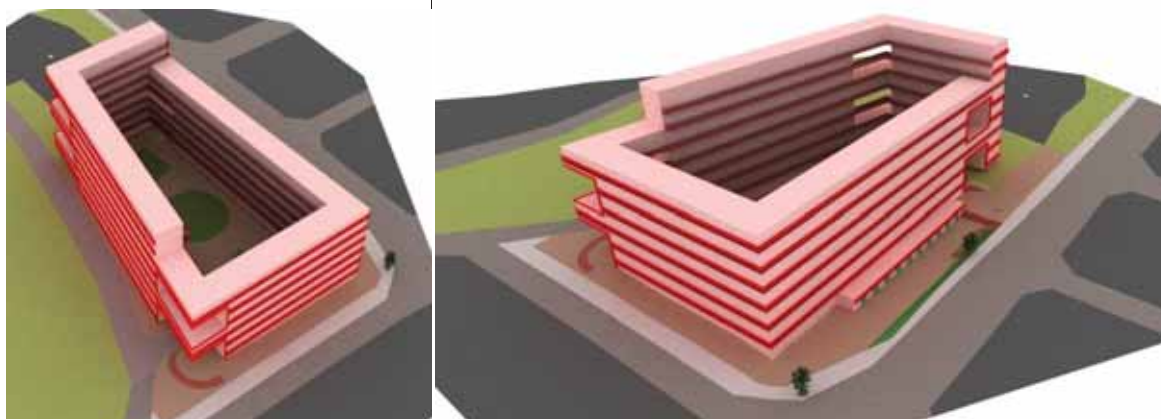


Figura 49 – Croquis iniciais
Fonte: PEZATTI, B.L.

Em seguida, foi definido que as esquinas nos blocos são cobertas, mas abertas, gerando espaços de convívio em cada esquina, proporcionando vistas interessantes de várias áreas da cidade. Essas esquinas são também os acessos ao edifício, através das grandes aberturas. A aparente permeabilidade no acesso se complementa ao jogo volumétrico que é proposto através da variação dos gabaritos, quebrando a rigidez dos blocos de apartamentos através de espaços vazios que dissolvem a linearidade, dinamizando à obra arquitetônica, e criando efeitos visuais interessantes no pátio central. Os acessos de pedestres ao edifício residencial ocorrem em todas as esquinas (Figura 50 a 53) e o de automóveis se faz pela Rua Julio Tiezzi (Figura 52). O acesso aos outros pavimentos do conjunto se faz através de escadas e elevadores, todos posicionados nas esquinas do conjunto.



Figura 50 – Acesso 1 pela Avenida Brasil
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 51 – Acesso 2 pela Rua Gaspar Ricardo
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 52 – Acesso 3 pela Rua Julio Tiezzi
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 53 – Acesso 4 – Final da Avenida Brasil
Fonte: PEZATTI, B.L.

Tanto as unidades habitacionais quanto as comerciais foram trabalhadas com um elemento estético na fachada, um brise, que liga as aberturas, ao mesmo tempo em que unifica a volumetria (Figura 54 e 55). O brise é feito de placas cimentícias de 13mm, sendo um elemento que cumpre sua função de proteger da insolação, ao mesmo tempo em que é um produto leve.

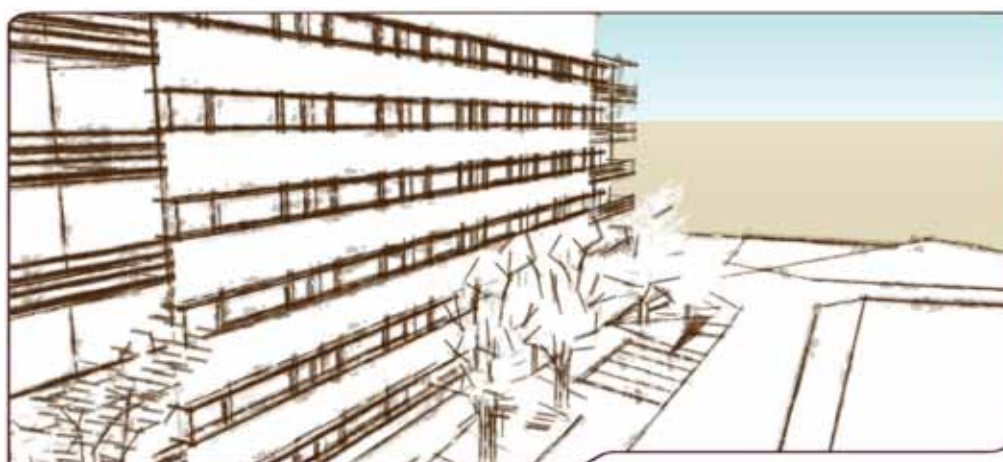


Figura 54 – Croqui do elemento estético
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 55 – Croqui do elemento estético
Fonte: PEZATTI, B.L.

O pátio é uma das partes mais importantes do projeto, sendo inserido desde as primeiras propostas volumétricas do conjunto. Ele se faz fundamental, haja vista que concentra áreas de circulação, mas principalmente a área de lazer. Se inserir lazer no projeto foi essencial, considerando a ausência de áreas de lazer no entorno. A importância desses espaços se justifica pelos tamanhos reduzidos nas unidades residenciais.

Para isso, foi proposta, no pátio, uma quadra poliesportiva, para estimular o uso do esporte nessa faixa da população, uma área de lazer para criança e uma academia de idoso. O pátio é aberto, podendo ser usado não só pelos moradores, mas por todos os habitantes do entorno, que também sofrem com essa carência de áreas de lazer. O pátio aberto garante também a sua manutenção pelos órgãos públicos, não sendo necessário incluí-lo no custo do condomínio.

Veja a seguir, croquis do pátio central (Figura 56 a 59).



Figura 56 – Croqui do Pátio – Quadra Poliesportiva
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 57 – Croqui do Pátio – Academia da Terceira Idade
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 58 – Croqui do Pátio - Playground
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 59 – Croqui do Pátio - Geral
Fonte: PEZATTI, B.L.

Quanto a pavimentação, o projeto utiliza três tipos de pavimentos. Na via criada, que liga a Rua Julio Tiezzi com a Rua Gaspar Ricardo, adotou-se o bloco intertravado sextavado, para destacá-la, com relação as outras vias. Nos caminhos propostos ligando as demais áreas, são

usados blocos intertravados retangulares. Já nas áreas da academia de idosos, do parquinho das crianças, as áreas com mesinhas, entre outros, usa-se pisograma sextavado.



Quanto a vegetação, adotou-se três tipos de árvores e dois tipos de grama. A árvore *Caesalpinia férrea*, popularmente conhecida como Pau-Ferro (Figura 60), nativa da Mata Atlântica, possui uma copa arredondada, com cerca de 6 a 12 de diâmetro e porte imponente, atingindo até 30 metros de altura. Muito visado para paisagismo, oferece um grande sombreamento, além de não possuir raízes agressivas, fator de relevância para a arborização urbana.

Figura 60 – Árvore Pau-Ferro
Fonte: www.jardineiro.net
Acesso: Set. 2011



Figura 61 – Árvore Jacarandá
Fonte: www.jardineiro.net
Acesso: Set. 2011

Outra árvore adotada é a *Jacaranda mimosaeifolia*, popularmente conhecida como Jacarandá (Figura 61). De médio porte, chegando até 15 metros de altura, é uma árvore de floração admirável, além de ser muito utilizada na arborização urbana por sua rusticidade, raízes não agressivas e crescimento rápido.



Figura 62 – Árvore Chuva de Ouro
Fonte: www.jardineiro.net
Acesso: Set. 2011

Por fim, ainda é implantada outra espécie de árvore, a *Cassia fistula*, popularmente conhecida por Chuva de Ouro (Figura 62). De porte médio e crescimento rápido, ela alcança cerca de 5 a 10 metros de altura. Seu tronco é elegante, um pouco tortuoso. Será usada no projeto principalmente no trajeto que liga o conjunto ao Matarazzo, para destacar o caminho.

No projeto ainda é usado dois tipos de grama, a grama-batatais (*Paspalum notatum*), que é a grama comum; e a grama amendoim (*Arachis Repens*), usada no projeto para revestir áreas de talude.

Criar as tipologias é uma das partes mais importantes da elaboração de um projeto de habitação de interesse social. Com isso, o trabalho buscou chegar as tipologias que estão gerando maior demanda.

Para isso, utilizou-se o estudo de Baeninger (2000), “Regiões Metropolitanas e Pólos Econômicos do Estado de São Paulo: desigualdade e indicadores para as Políticas Sociais”, no que se refere ao Pólo Econômico de Presidente Prudente.

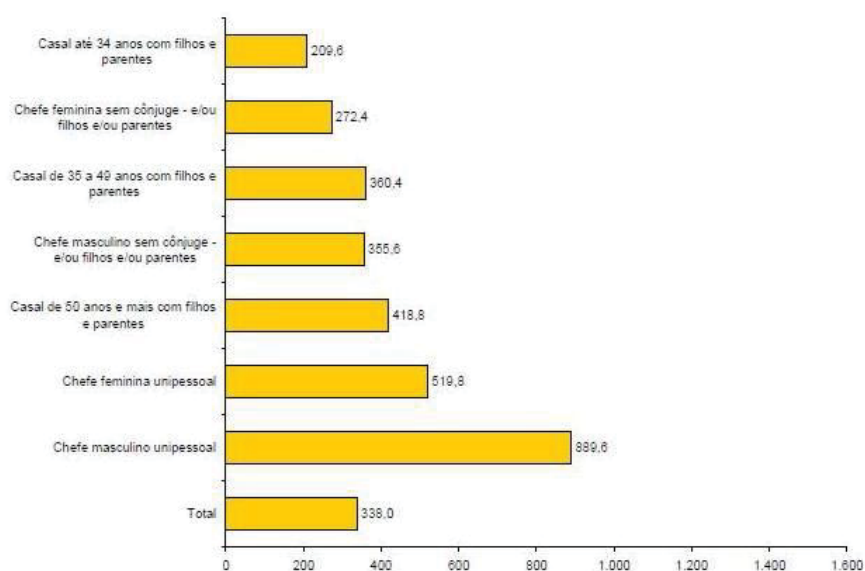
Dentro deste estudo, são abordados os arranjos domiciliares mais suscetíveis ao empobrecimento, analisado com base no rendimento domiciliar per capita. De acordo com o Gráfico 1, exposto no trabalho mencionado acima, os arranjos domiciliares que retêm menor renda são: casal de até 34 anos com filhos e parentes; e chefe feminino sem cônjuge, e/ou filhos e/ou parentes. Com isso, o presente trabalho foi feito para atender a essa demanda, pensando em tipologias de dois e três dormitórios.

Gráfico 8

Rendimento domiciliar per capita segundo tipo de arranjo domiciliar

Pólo Regional de Presidente Prudente

2000



Fonte: Censo Demográfico 2000, IBGE. Microdados. Elaboração: Projeto Regiões Metropolitanas e Pólos Econômicos do Estado de São Paulo - Desigualdades e Indicadores para as Políticas Sociais, NEPP/NEPO/UNICAMP-FINEP.

Gráfico 1 – Rendimento Domiciliar per capita segundo tipo de arranjo domiciliar
Fonte: BAENINGER, R.; DEDECCA, C.; MONTALI, L.

As duas tipologias contam com sala, banheiro, cozinha e área de serviço, se diferenciando por a Tipologia 1 oferecer três dormitórios, ao passo que a Tipologia 2, dois dormitórios, sendo as áreas, 53,15m² e 52,85m², respectivamente. Veja croqui abaixo (Figura 63).



Figura 63 – Croqui Tipologia 1 e 2, respectivamente.
Fonte: PEZATTI, B.L.

Ainda quanto as unidades residenciais, é oferecido a Tipologia 3 (Figura 81), que são as unidades acessíveis. Contam com 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e sala. Foi adotado 15% do total das unidades reservadas para deficientes físicos, ou seja, 20 unidades acessíveis.



Figura 64 – Croqui Tipologia 3
Fonte: PEZATTI, B.L.

O projeto conta 132 unidades residenciais e 6 comerciais. Para dimensionar a quantidade de apartamentos foi levado em consideração o item 5. *Viabilidade Econômica*, onde é feito um cálculo de quantas unidades residenciais devem ser construídas, para viabilizar o conjunto, chegando o número de 140 unidades.

Nas proximidades do lote, encontra-se edifícios históricos da cidade, como o IBC, Matarazzo, Estação Ferroviária, que embora não sejam tombados, são pontos importantes da cidade. Para não barrar a visão para esses marcos, optou-se por não verticalizar demais, preservando a vista para os mesmos. Com isso, a quantidade de unidades não chega ao valor exigido para a viabilização, mas está em um valor bem próximo. Levando ainda em consideração que o projeto disponibiliza 6 unidades comerciais, onde o valor é mais alto, comparado ao preço das unidades residenciais, não foi visto problema algum com essa redução.

As unidades comerciais, de frente a Avenida Brasil, possuem:

Tipologias das Unidades Comerciais	
Tipo	m2
Galeria 1	29,35
Galeria 2	23,70
Galeria 3	64,40
Galeria 4	41,53
Galeria 5	42,77
Galeria 6	58,93

Tabela 2 – Área das Galerias Comerciais
Organizado: PEZATTI, B.L.

As galerias serão utilizadas para comércios mais locais, como loja de roupa (Figura 66), um salão de beleza (Figura 65), entre outros. A seguir, apresenta-se croquis das áreas comerciais (Figura 67, 68 e 69). O comércio possui dois acessos: um pela lateral direita através de escada e rampa (Figura); e outro pela lateral esquerda no mesmo nível das unidades comerciais (Figura 75).

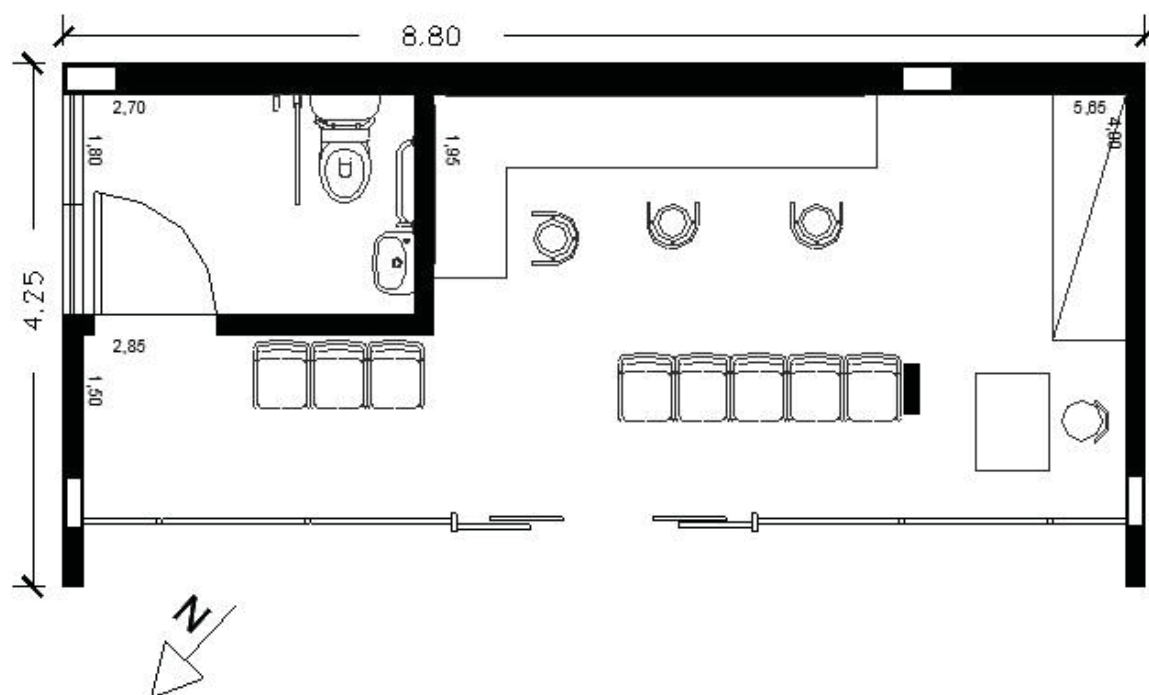


Figura 65 – Salão de beleza
Fonte: PEZATTI, B.L.

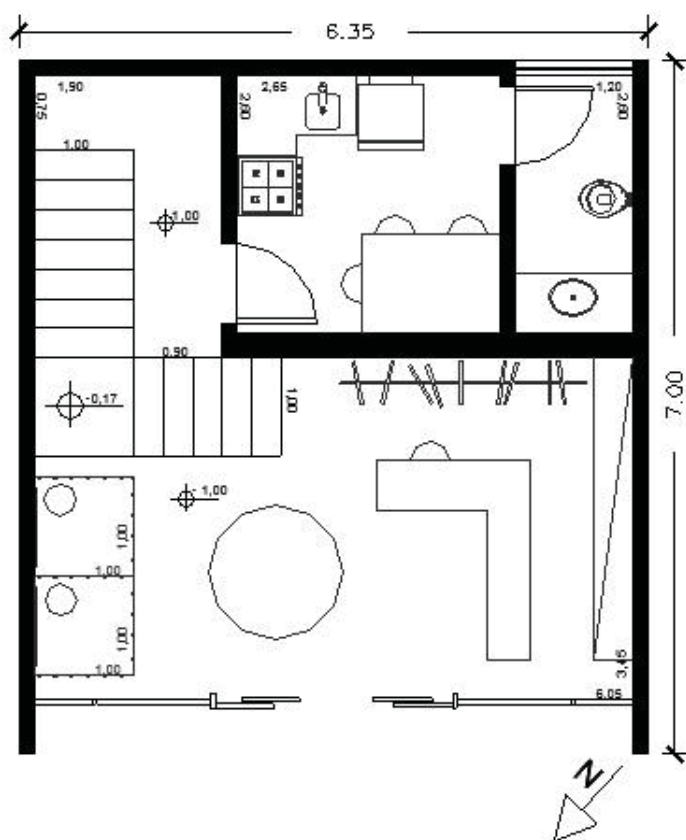


Figura 66 – Loja de Roupa
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 67 – Visão de cima das galerias
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 68 – Acesso 1 - no nível da rua
Fonte: PEZATTI, B.L.



Figura 69 – Acesso 2 – por rampa e escada
Fonte: PEZATTI, B.L.

Ainda vale destacar a presença do CAC (Figura 70), Centro de Apoio ao Condômino, no projeto, garantindo local para possíveis reuniões dos moradores.

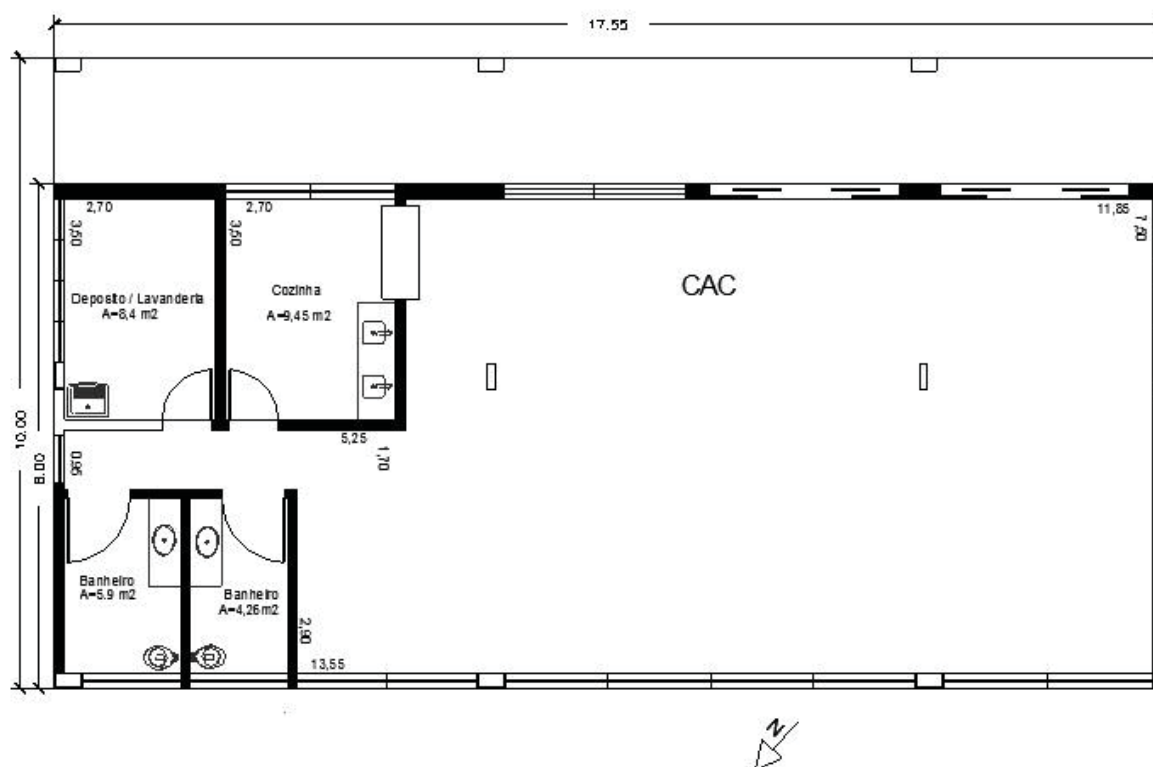


Figura 70 – Acesso 2 – por rampa e escada
Fonte: PEZATTI, B.L.

Quanto ao estacionamento, o mesmo foi posicionado no subterrâneo para um melhor aproveitamento do terreno para circulação, lazer, entre outros. Além disso, ele acompanha a linha da edificação, assim evitando maiores gastos com mais pilares, lajes e vigas. Adotou-se 1 vaga de estacionamento para cada 70m² de construção. De acordo com a Lei Complementar n 114/2001, que institui Normas para Edificações do Município de Presidente Prudente, Artigo 109:

Tipo de Utilização	Vagas de Estacionamento para Deficientes Físicos
Privativo com mais de 100 vagas	1%
Coletivo e Comercial com mais de 10 (dez) vagas	3%

Já o Artigo 110, da mesma lei:

Tipo de Utilização	Vagas para Motocicleta
Privativo com mais de 50 (cinquenta) vagas	10%
Coletivo com mais de 50 (cinquenta) vagas	20%

Por fim, o Artigo 110, da mesma lei:

DIMENSÕES DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

TIPOLOGIA	ALTURA	LARGURA	COMPRIMENTO
Automóveis/ Utilitários	2,30	2,30	4,80
Caminhões até 6 toneladas	3,50	3,10	8,00
Ônibus	3,50	3,20	12,00
Moto	2,30	1,00	2,00
Deficiente Físico	2,30	3,50	5,50

O projeto conta com 132 unidades habitacionais, e oferece, quanto as vagas de estacionamento as quantidades apresentadas abaixo:

Vagas do Estacionamento	
Tipo	Quantidade
Carro	90
Moto	19
Deficiente Físico	03

Tabela 3 – Vagas de estacionamento do conjunto
Organizado: PEZATTI, B.L.

Além das vagas apresentadas acima, o estacionamento ainda prevê uma área para as bicicletas. Segue abaixo, o desenho das vagas oferecidas (Figura 71). O acesso a garagem se faz por rampa, com inclinação de 20%, na lateral da Fachada Sul do conjunto.

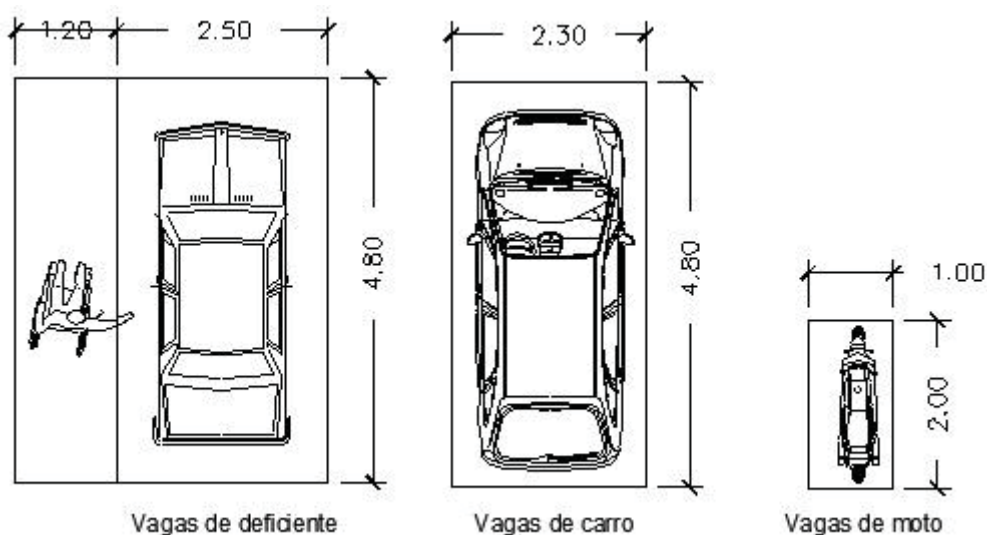


Figura 71 – Vagas do estacionamento
Fonte: PEZATTI, B.L.

O estacionamento, sendo subterrâneo, foi importante encontrar formas para iluminar e ventilar o local, já que as janelas em uma única fachada não seriam suficientes. Para isso, foi proposto aberturas que vai do teto do estacionamento ao pátio central. Para que não se destaque demais as aberturas no pátio, foi feitas acopladas a bancos, podendo ainda ser

parcialmente escondidas com a utilização de plantas rasteiras sobre elas. Segue abaixo ilustrações da abertura:

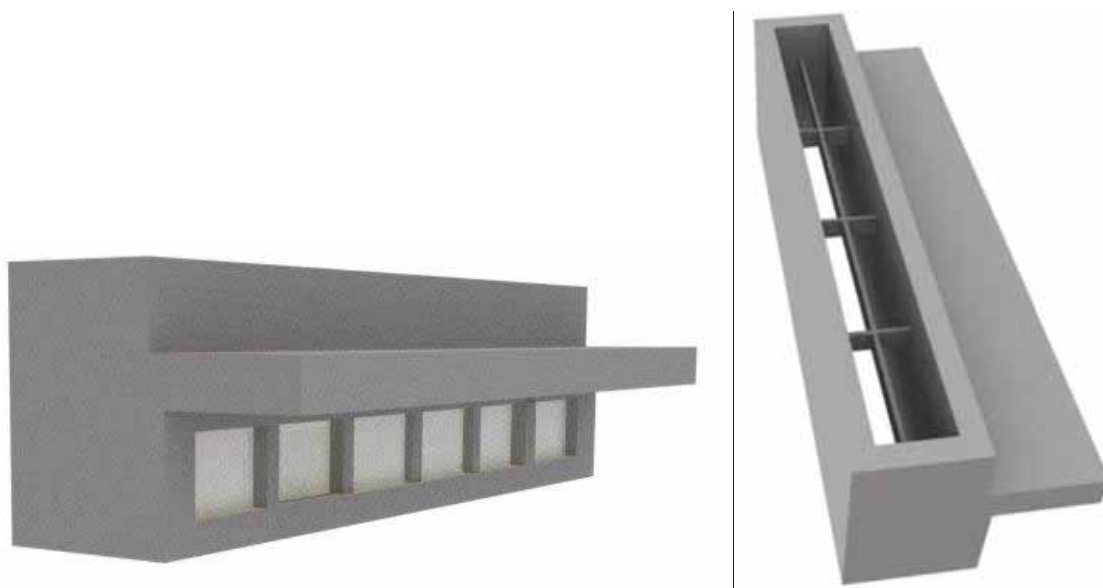


Figura 72 – Aberturas no teto do estacionamento
Fonte: PEZATTI, B.L.

Ainda vale destacar a localização de alguns elementos. As caixas de correio ficam locadas no térreo, juntamente com os blocos de circulação vertical (Figura 73).



Figura 73 – Croqui - Caixa de correio
Fonte: PEZATTI, B.L.

A casa de gás (Figura 74) localiza-se fora do Conjunto, próximo a entrada pela Rua Julio Tiezzi, como mostra na Implantação do Projeto (Prancha de Implantação).

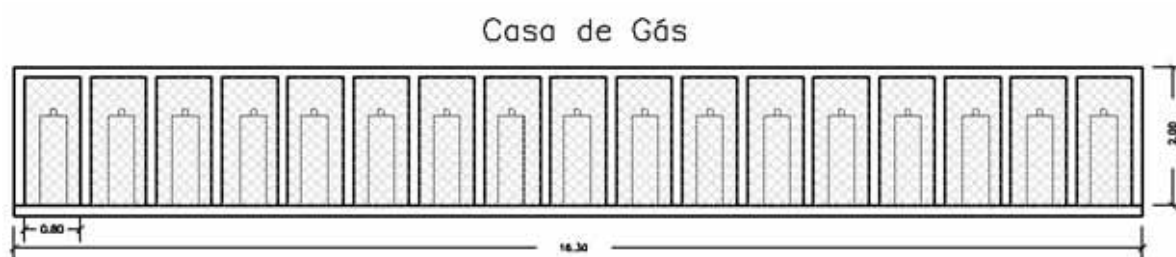


Figura 74 – Casa do Gás
Fonte: PEZATTI, B.L.

O local de leitura de energia foi também posicionado, como mostra na Prancha “Implantação”. Quanto ao lixo, posicionaram-se três pontos para armazenamento de lixo, próximo a rua e as três torres de circulação vertical, para facilitar o deslocamento dos condôminos. Veja as localizações na Prancha “Implantação”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em projeto de habitação social deve ser considerados infinitos fatores para que se consiga chegar em um resultado satisfatório. Primeiramente, foi trabalhada uma área apropriada para tal uso, haja vista a infinidade de elementos oferecidos na área.

O projeto consegue trabalhar de forma a dar mais intimidade e privacidade aos seus moradores, voltando a circulação para um pátio central, ao mesmo tempo em que estimula a apreciação da cidade com espaços abertos nas esquinas dos blocos, se abrindo assim, para a cidade.

O lazer, que é um ponto fraco do entorno, é resolvido com a oferta de equipamentos de lazer no pátio central: quadra poliesportiva, academia da terceira idade, playground, mesas de jogos.

É oferecida uma quantidade de unidades habitacionais que colabora para a diminuição do déficit habitacional, mas não o cessa, haja vista as complicações de se inserir elevada quantidade habitacional em uma pequena área.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, D. S., **Formação Histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente.** 4^{es} Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Presidente Prudente. Presidente Prudente, 1972

BAENINGER, R.; DEDECCA, C.; MONTALI, L. **Regiões Metropolitanas e Pólos Econômicos do Estado de São Paulo:** desigualdades e indicadores Para as Políticas Sociais. Estudos Regionais. Pólo Econômico de Presidente Prudente. Unicamp. Março, 2009

BONDUKI, N. G.; **Arquitetura & Habitação Social em São Paulo.** 1989 –1992. Edição e Textos Nabil Bonduki, Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos, Departamento de Arquitetura e Planejamento, 1993.

BONDUKI, N.; KOURY, Ana Paula. **Das reformas de base ao BNH.** As propostas do Seminário de Habitação e Reforma Urbana. *Arquitextos*, São Paulo, 10.120, Vitruvius, mai 2010

BONDUKI, N. G. **Do cortiço à habitação digna:** uma questão de vontade política. Revista URBS, n.11, Associação Viva o Centro, fev/mar 1999

BONDUKI, N. G.; **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusa da casa própria.** 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004. 344 p.: il.

BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil:** revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *arq.urb Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, nº. 01, p. 70-104, 2008. Disponível em:

<http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

CANTERO, J. **O conjunto habitacional Parque do Gato do Prograna de Locação Social da COHAB – SP.** ELAUS, 2008. Disponível em: http://www.usp.br/fau/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aut0583/2o_Semestre_de_2009/03_Aula_03_Setembro/02_o_Conj_Habitacional_Parque_do_Gato_da_Cohab-sp/02_o_Conj_Habitacional_Parque_do_Gato.pdf. Acesso em: 10 jul. 2011

CEMESPP. **Centro de Estudos do Mapeamento da Exclusão Social para Políticas Públicas.** Disponível em:

<http://www.2.prudente.unesp.br/simespp/mapas.asp#>>.

CHEQUE JUNIOR, J. **O desenho urbano das áreas habitacionais sociais: subsídios para a elaboração de projetos** - Campinas, SP: [s.n.], 2005.

CONSTANTINO, C. A. S. **A COHAB-SP e uma nova política habitacional: o período 2001-2004**. 245p.: in Dissertação (Mestrado – Área de concentração: Habitat) FAUUSP. São Paulo, 2007.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. Editora Ática

DIOGO, E. C. C. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo**. São Paulo, 2004

FJP - CEI - **FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES**. Déficit habitacional no Brasil. 2. ed. - Belo Horizonte, 2005. 111p. Projeto PNUD-BRA-00/019 - Habitar Brasil – BID. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br>>. Acesso em: 08 set. 2010.

GARCIA, A. B. **Uma proposta de habitação social na região central de Belo Horizonte**. Revista MDC, jan. 2006. Disponível em: <http://mdc.arq.br/2006/01/31/uma-proposta-de-habitacao-social-na-regiao-central-de-belo-horizonte/> Acesso em: 02 out. 2010.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, 1979.

MARICATO, E. T. M. **Habitação social em áreas centrais**. Revista Oculum 01, FAU PUC Campinas, 2000

MARICATO, E. T. M. **Renovação do centro e habitação: o direito à cidade** in ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, São Paulo Centro XXI, entre história e projeto. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994

MONTESSORO, C. C. L.; **Shopping centers e Reestruturação urbana em Presidente Prudente**.1999. Presidente Prudente: UNESP, 1999.

MORAES, A. P.; BORBA, A. O.; FERREIRA, J. M. S.; JUNIOR, M. P. P. **Recuperação de cortiço**: Ed. Riskallah Jorge. São Paulo: Escola Politécnica da USP, 2003.

QUEIROZ, J. H. C. **Sustentabilidade da Habitação de Interesse Social no centro de São Paulo**: o caso do Edifício Riskallah Jorge. São Paulo: fev. 2008

ROLNIK, R. BALBIM, R. **Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**. Seminário Reab. Rio. 03 jul. 2006

SALCEDO, R. F. B. **Documentação e Análise da Reciclagem e Requalificação dos Edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo**. Porto Alegre: out. 2007.

SILVA, C. H. M. **Centro da Cidade: o espaço público que perdemos**. Cinform, edição 1313, 2008. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/textos-diversos/centro-da-cidade-o-espaco-publico-que-perdemos/> Acesso em: 01 out. 2010.

SILVA, R. S.; **O Conjunto Pedregulho e Algumas Relações Compositivas**. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 12, n. 13, p. 77-93, dez. 2005

SILVA, R. B.; **Segregação e/ou Integração**: o Programa de Desfavelamento e Loteamentos Urbanizados em Presidente Prudente. Presidente Prudente, 2005.

SILVA, T. T.; SALCEDO, R. F. B. **Centro histórico de São Paulo, Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Estudo de caso**: Edifício Rizkallah Jorge. Relatório final de Iniciação Científica, FAPESP, 2005.

SOBARZO, O. A., **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E.; SOBARZO, O. **Cidades Médias – Produção do Espaço Urbano e Regional**. Editora UNESP.

SPOSITO, M. E. **A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana**. Revista Território nº4, 1988.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Cadernos de educação política, 1986

WHITACKER, A. M., **A produção do Espaço Urbano em Presidente Prudente:** uma discussão sobre a centralidade urbana. Presidente Prudente: UNESP, 1997.

Anexo 1 – Preço do metro quadrado de terreno nos bairros selecionados.

Mês	Bairro	Tipo	Área de Terreno	Preço do terreno	Preço do m2
3	Vila Marcondes	T	360,00	R\$ 40.000	R\$ 111,11
3	Vila Marcondes	T	360,00	R\$ 40.000	R\$ 111,11
3	Vila Marcondes	T	814,00	R\$ 70.000	R\$ 86,00
3	Vila Marcondes	T	360,00	R\$ 40.000	R\$ 111,11
Média dos preços na Vila Marcondes					R\$ 104
3	Bosque	T	600,00	R\$ 44.000	R\$ 73,33
11	Bosque	T	252,00	R\$ 30.000	R\$ 119,05
4	Bosque	T	252,00	R\$ 35.000	R\$ 138,89
5	Bosque	T	252,00	R\$ 35.000	R\$ 138,89
3	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
3	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
3	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
3	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
4	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
5	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
6	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
6	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
8	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
8	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
8	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
9	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
9	Bosque	T	242,00	R\$ 35.000	R\$ 144,62
11	Bosque	T	300,00	R\$ 85.000	R\$ 283,33
11	Bosque	T	252,00	R\$ 85.000	R\$ 337,30
11	Bosque	T	252,00	R\$ 85.000	R\$ 337,30
8	Bosque	T	279,00	R\$ 95.000	R\$ 340,50
Média dos preços no Bosque					R\$ 173,74
2	Centro	T	250,00	R\$ 14.000	R\$ 56,00
3	Centro	T	250,00	R\$ 14.000	R\$ 56,00
3	Centro	T	250,00	R\$ 14.000	R\$ 56,00
11	Centro	T	535,00	R\$ 35.000	R\$ 65,42
11	Centro	T	968,00	R\$ 65.000	R\$ 67,15
11	Centro	T	450,00	R\$ 35.000	R\$ 77,78
11	Centro	T	300,00	R\$ 25.000	R\$ 83,33
11	Centro	T	252,00	R\$ 22.000	R\$ 87,30
11	Centro	T	800,00	R\$ 70.000	R\$ 87,50
12	Centro	T	1376,00	R\$ 130.000	R\$ 94,48
9	Centro	T	182,00	R\$ 18.000	R\$ 98,90
9	Centro	T	252,00	R\$ 25.000	R\$ 99,21
2	Centro	T	450,00	R\$ 45.000	R\$ 100,00
11	Centro	T	300,00	R\$ 30.000	R\$ 100,00
9	Centro	T	490,00	R\$ 50.000	R\$ 102,04

9	Centro	T	378,00	R\$ 45.000	R\$ 119,05
11	Centro	T	528,00	R\$ 65.000	R\$ 123,11
11	Centro	T	433,00	R\$ 55.000	R\$ 127,02
11	Centro	T	300,00	R\$ 40.000	R\$ 133,33
11	Centro	T	360,00	R\$ 55.000	R\$ 152,77
3	Centro	T	750,00	R\$ 150.000	R\$ 200,00
11	Centro	T	517,65	R\$ 120.000	R\$ 231,82
11	Centro	T	300,00	R\$ 70.000	R\$ 233,33
3	Centro	T	800,00	R\$ 190.000	R\$ 237,50
9	Centro	T	525,00	R\$ 130.000	R\$ 247,62
9	Centro	T	525,00	R\$ 135.000	R\$ 257,14
7	Centro	T	484,00	R\$ 125.000	R\$ 258,26
3	Centro	T	635,00	R\$ 170.000	R\$ 267,72
7	Centro	T	726,00	R\$ 200.000	R\$ 275,48
7	Centro	T	726,00	R\$ 200.000	R\$ 275,48
9	Centro	T	430,00	R\$ 120.000	R\$ 279,07
9	Centro	T	450,00	R\$ 130.000	R\$ 288,89
2	Centro	T	484,00	R\$ 140.000	R\$ 289,26
8	Centro	T	484,00	R\$ 140.000	R\$ 289,26
9	Centro	T	242,00	R\$ 70.000	R\$ 289,26
8	Centro	T	264,00	R\$ 80.000	R\$ 303,03
9	Centro	T	968,00	R\$ 300.000	R\$ 309,91
Média dos preços no Centro					R\$ 173,50
Média Geral					R\$ 150,69

Tabela 1 – Presidente Prudente. Preços médios de m2 de terrenos. Bairros Seleccionados. 2009
Elaborado por: PEZATTI, B.L.

Anexo 2 – Preço do metro quadrado de área construída

Mês	Bairro	Tipc	Usc	Área Construída	Preço	Preço do m²
3	V. MARCONDES	C	R	200,00	R\$ 85.000,00	R\$ 452,00
6	V. MARCONDES	C	R	242,00	R\$ 115.000,00	R\$ 475,20
11	V. MARCONDES	C	R	242,00	R\$ 115.000,00	R\$ 475,20
3	V. MARCONDES	O	C	245,00	R\$ 130.000,00	R\$ 530,61
3	V. MARCONDES	C	R	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00
9	V. MARCONDES	C	R	140,00	R\$ 100.000,00	R\$ 714,28
2	V. MARCONDES	C	R	100,00	R\$ 80.000,00	R\$ 800,00
12	V. MARCONDES	C	R	212,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.179,24
Média dos Preços na Vila Marcondes						R\$ 648
6	BOSQUE	C	R	330,00	R\$ 180.000,00	R\$ 545,45
11	BOSQUE	C	R	300,00	R\$ 157.000,00	R\$ 523,33
5	BOSQUE	C	R	288,17	R\$ 178.000,00	R\$ 617,69
8	BOSQUE	C	R	288,17	R\$ 178.000,00	R\$ 617,69
8	BOSQUE	C	R	288,17	R\$ 178.000,00	R\$ 617,69
8	BOSQUE	C	R	260,00	R\$ 163.000,00	R\$ 626,92
8	BOSQUE	C	R	260,00	R\$ 163.000,00	R\$ 626,92
8	BOSQUE	C	R	260,00	R\$ 163.000,00	R\$ 626,92
8	BOSQUE	C	R	260,00	R\$ 163.000,00	R\$ 626,92
8	BOSQUE	C	R	260,00	R\$ 163.000,00	R\$ 626,92
8	BOSQUE	C	R	300,00	R\$ 200.000,00	R\$ 666,66
8	BOSQUE	C	R	300,00	R\$ 200.000,00	R\$ 666,66
5	BOSQUE	C	R	258,00	R\$ 175.000,00	R\$ 678,29
1	BOSQUE	C	R	287,00	R\$ 195.000,00	R\$ 679,44
9	BOSQUE	C	R	395,00	R\$ 280.000,00	R\$ 708,86
9	BOSQUE	C	R	358,00	R\$ 260.000,00	R\$ 726,25
9	BOSQUE	C	R	358,00	R\$ 260.000,00	R\$ 726,25
9	BOSQUE	C	R	358,00	R\$ 260.000,00	R\$ 726,25
12	BOSQUE	C	R	358,00	R\$ 260.000,00	R\$ 726,25
3	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
4	BOSQUE	C	R	244,50	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
4	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
4	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
5	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
5	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
5	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
6	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
7	BOSQUE	C	R	244,60	R\$ 180.000,00	R\$ 735,89
4	BOSQUE	C	R	244,00	R\$ 180.000,00	R\$ 737,70
5	BOSQUE	C	R	244,00	R\$ 180.000,00	R\$ 737,70
5	BOSQUE	C	R	320,00	R\$ 250.000,00	R\$ 781,25
4	BOSQUE	A	R	215,00	R\$ 170.000,00	R\$ 790,70
9	BOSQUE	C	R	500,00	R\$ 400.000,00	R\$ 800,00
11	BOSQUE	C	R	160,00	R\$ 128.000,00	R\$ 800,00
11	BOSQUE	C	R	258,00	R\$ 155.000,00	R\$ 800,00
6	BOSQUE	C	R	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
08	BOSQUE	A	R	413,00	R\$ 350.000,00	R\$ 847,45

11	BOSQUE	A	R	160,00	R\$ 140.000,00	R\$ 875,00
2	BOSQUE	C	R	275,00	R\$ 250.000,00	R\$ 909,09
12	BOSQUE	C	R	275,00	R\$ 250.000,00	R\$ 909,09
12	BOSQUE	C	R	275,00	R\$ 250.000,00	R\$ 909,09
12	BOSQUE	C	R	164,00	R\$ 160.000,00	R\$ 975,61
1	BOSQUE	C	R	164,00	R\$ 160.000,00	R\$ 975,61
2	BOSQUE	C	R	164,00	R\$ 160.000,00	R\$ 975,61
3	BOSQUE	C	R	160,00	R\$ 157.000,00	R\$ 981,25
3	BOSQUE	C	R	160,00	R\$ 157.000,00	R\$ 981,25
3	BOSQUE	C	R	160,00	R\$ 157.000,00	R\$ 981,25
3	BOSQUE	C	R	160,00	R\$ 157.000,00	R\$ 981,25
4	BOSQUE	C	R	160,00	R\$ 157.000,00	R\$ 981,25
5	BOSQUE	C	R	400,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.000,00
6	BOSQUE	O	C	350,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.000,00
6	BOSQUE	C	C	350,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.000,00
08	BOSQUE	C	R	400,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.000,00
08	BOSQUE	C	R	350,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.000,00
2	BOSQUE	A	R	350,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.000,00
9	BOSQUE	C	R	500,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.100,00
2	BOSQUE	A	R	313,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.118,21
Média dos Preços no Bairro do Bosque						R\$ 802,91
6	CENTRO	A	R	220,00	R\$ 135.000,00	R\$ 613,64
6	CENTRO	A	C	220,00	R\$ 135.000,00	R\$ 613,64
7	CENTRO	A	R	220,00	R\$ 135.000,00	R\$ 613,64
6	CENTRO	C	R	290,00	R\$ 180.000,00	R\$ 620,68
11	CENTRO	A	C	400,00	R\$ 250.000,00	R\$ 625,00
8	CENTRO	O	C	400,00	R\$ 250.000,00	R\$ 625,00
11	CENTRO	O	O	225,00	R\$ 145.000,00	R\$ 644,44
4	CENTRO	C	R	900,00	R\$ 590.000,00	R\$ 655,55
5	CENTRO	C	R	900,00	R\$ 590.000,00	R\$ 655,55
5	CENTRO	C	R	900,00	R\$ 590.000,00	R\$ 655,55
4	CENTRO	C	R	900,00	R\$ 590.000,00	R\$ 655,55
5	CENTRO	O	R	380,00	R\$ 250.000,00	R\$ 657,89
3	CENTRO	C	C	452,00	R\$ 300.000,00	R\$ 663,72
11	CENTRO	O	C	600,00	R\$ 400.000,00	R\$ 666,66
1	CENTRO	C	R	335,00	R\$ 230.000,00	R\$ 686,56
2	CENTRO	C	C	335,00	R\$ 230.000,00	R\$ 686,56
3	CENTRO	C	C	320,00	R\$ 220.000,00	R\$ 687,50
11	CENTRO	A	R	136,00	R\$ 95.000,00	R\$ 698,52
1	CENTRO	C	C	350,00	R\$ 250.000,00	R\$ 714,28
11	CENTRO	A	R	90,00	R\$ 65.000,00	R\$ 722,22
9	CENTRO	C	R	248,00	R\$ 180.000,00	R\$ 725,80
8	CENTRO	C	R	248,00	R\$ 180.000,00	R\$ 725,81
1	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
1	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
1	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
3	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
4	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25

4	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
5	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
5	CENTRO	O	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
2	CENTRO	C	C	1790,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 726,25
12	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 220.000,00	R\$ 733,33
8	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 220.000,00	R\$ 733,33
8	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 220.000,00	R\$ 733,33
6	CENTRO	A	R	334,00	R\$ 250.000,00	R\$ 748,50
6	CENTRO	C	R	400,00	R\$ 300.000,00	R\$ 750,00
1	CENTRO	C	C	450,00	R\$ 350.000,00	R\$ 777,77
11	CENTRO	O	C	69,00	R\$ 55.000,00	R\$ 797,10
11	CENTRO	O	C	69,00	R\$ 55.000,00	R\$ 797,10
6	CENTRO	C	C	400,00	R\$ 320.000,00	R\$ 800,00
9	CENTRO	A	R	85,00	R\$ 70.000,00	R\$ 823,52
6	CENTRO	A	R	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
6	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
7	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 250.000,00	R\$ 833,33
8	CENTRO	O	C	275,00	R\$ 230.000,00	R\$ 836,36
9	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 290.000,00	R\$ 852,94
9	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 290.000,00	R\$ 852,94
9	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 290.000,00	R\$ 852,94
12	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 290.000,00	R\$ 852,94
8	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 290.000,00	R\$ 852,94
8	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 290.000,00	R\$ 852,94
12	CENTRO	C	C	400,00	R\$ 350.000,00	R\$ 875,00
12	CENTRO	C	C	400,00	R\$ 350.000,00	R\$ 875,00
3	CENTRO	A	R	85,00	R\$ 75.000,00	R\$ 882,35
5	CENTRO	C	R	152,00	R\$ 135.000,00	R\$ 888,16
4	CENTRO	C	R	280,00	R\$ 250.000,00	R\$ 892,85
8	CENTRO	O	C	145,00	R\$ 130.000,00	R\$ 896,55
8	CENTRO	O	C	145,00	R\$ 130.000,00	R\$ 896,55
8	CENTRO	O	C	300,00	R\$ 270.000,00	R\$ 900,00
8	CENTRO	O	C	300,00	R\$ 270.000,00	R\$ 900,00
8	CENTRO	O	C	300,00	R\$ 270.000,00	R\$ 900,00
3	CENTRO	C	R/C	320,00	R\$ 290.000,00	R\$ 906,25
1	CENTRO	O	C	253,00	R\$ 230.000,00	R\$ 909,09
12	CENTRO	A	R	125,00	R\$ 115.000,00	R\$ 920,00
11	CENTRO	O	C	76,00	R\$ 70.000,00	R\$ 921,05
3	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 280.000,00	R\$ 933,33
1	CENTRO	O	C	300,00	R\$ 280.000,00	R\$ 933,33
9	CENTRO	A	R	267,00	R\$ 250.000,00	R\$ 936,33
11	CENTRO	O	C	500,00	R\$ 470.000,00	R\$ 940,00
3	CENTRO	A	R	234,00	R\$ 220.000,00	R\$ 940,17
12	CENTRO	A	R	391,00	R\$ 370.000,00	R\$ 946,30
5	CENTRO	A	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,64
6	CENTRO	A	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,64
3	CENTRO	O	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,65
4	CENTRO	O	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,65

5	CENTRO	O	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,65
6	CENTRO	O	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,65
8	CENTRO	O	C	370,00	R\$ 351.000,00	R\$ 948,65
12	CENTRO	C	R	400,00	R\$ 380.000,00	R\$ 950,00
11	CENTRO	C	R	300,00	R\$ 290.000,00	R\$ 966,66
11	CENTRO	A	R	392,00	R\$ 380.000,00	R\$ 969,39
1	CENTRO	A	R	380,00	R\$ 380.000,00	R\$ 1.000,00
2	CENTRO	A	R	85,00	R\$ 85.000,00	R\$ 1.000,00
6	CENTRO	A	C	350,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.000,00
1	CENTRO	O	C	280,00	R\$ 280.000,00	R\$ 1.000,00
1	CENTRO	O	C	280,00	R\$ 280.000,00	R\$ 1.000,00
6	CENTRO	A	R	268,00	R\$ 270.000,00	R\$ 1.007,46
8	CENTRO	C	R	340,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.029,41
3	CENTRO	A	R	210,00	R\$ 220.000,00	R\$ 1.047,62
1	CENTRO	A	C	600,00	R\$ 630.000,00	R\$ 1.050,00
5	CENTRO	A	R	234,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.068,37
5	CENTRO	A	R	234,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.068,37
6	CENTRO	A	C	234,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.068,37
8	CENTRO	A	R	234,00	R\$ 250.000,00	R\$ 1.068,37
5	CENTRO	A	R	125,00	R\$ 135.000,00	R\$ 1.080,00
11	CENTRO	A	R	174,00	R\$ 190.000,00	R\$ 1.091,95
8	CENTRO	O	C	1096,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.094,89
2	CENTRO	A	R	200,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.150,00
2	CENTRO	A	R	200,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.150,00
2	CENTRO	A	R	200,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.150,00
12	CENTRO	A	R	125,00	R\$ 145.000,00	R\$ 1.160,00
9	CENTRO	A	C	90,00	R\$ 105.000,00	R\$ 1.166,66
12	CENTRO	A	R	391,00	R\$ 470.000,00	R\$ 1.202,05
12	CENTRO	A	R	391,00	R\$ 470.000,00	R\$ 1.202,05
6	CENTRO	A	C	160,00	R\$ 200.000,00	R\$ 1.250,00
3	CENTRO	A	R	178,00	R\$ 235.000,00	R\$ 1.320,22
3	CENTRO	A	R	96,00	R\$ 130.000,00	R\$ 1.354,16
3	CENTRO	A	R	96,00	R\$ 130.000,00	R\$ 1.354,16
3	CENTRO	A	R	96,00	R\$ 130.000,00	R\$ 1.354,16
1	CENTRO	C	C	200,00	R\$ 280.000,00	R\$ 1.400,00
11	CENTRO	A	R	400,00	R\$ 600.000,00	R\$ 1.500,00
Média dos Preços no Cent						R\$ 895,54
Média geral						R\$ 782,26

Tabela 2 – Presidente Prudente. Preços médios de m2 de área construída. Bairros Selecionados. 2009
Elaborado por: PEZATTI, B.L.