

habitação de interesse social:

**qualidade de moradia no
largo do paissandú, são paulo**

marcos menezes

Trabalho Final de Graduação em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo
Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" - UNESP
Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design (FAAC)

habitação de interesse social:

**qualidade de moradia no
largo do paissandú, são paulo**

Marcos Antônio Santana Menezes Junior
Orientadora: Profª Drª Rosio Fernández Baca Salcedo
Coorientador: Profº Drº Paulo Roberto Masseran

Bauru, 2023

Menezes Junior, Marcos Antonio Santana

M543h Habitação de interesse social: Qualidade de moradia no Largo do Paissandú, São Paulo / Marcos Antonio Santana Menezes Junior, Bauru, 2023
140 p.

Trabalho Final de Graduação - Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo
Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" (Unesp),
Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design,
Bauru, 2023

Orientadora: Prof^ª Dr^ª Rosio Fernández Baca Salcedo

Coorientador: Prof^º. Dr^º Paulo Roberto Masseran

1. Centro de São Paulo. 2. Largo do Paissandú. 3. Habitação de Interesse Social. 4. Moradia Adequada. I. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design. II. Título.

habitação de interesse social:

qualidade de moradia no largo do paissandú, são paulo

Marcos Antônio Santana Menezes Junior

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo, da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, como requisito final para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Campus de Bauru.

Bauru, 14 de julho de 2023.

banca examinadora

Profª Drª Rosio Fernández Baca Salcedo
ORIENTADORA

Profº Drº Paulo Roberto Masseran
COORDINADOR

Arq. Luis Gustavo Bonora Vidrih Ferreira
ARQUITETO E URBANISTA

"Por que temos que morar na periferia, na periferia da periferia? [...] Estamos disputando uma cidade constituída, que não é para todos, é para uns e outros. Queremos que essa cidade seja para todos."

Luiz Gonzaga da Silva (Gegê),
líder do Movimento de Moradia do Centro

agradecimentos

À minha mãe, e melhor amiga, **Maria Isabel**, pelo incentivo constante na conquista dos meus objetivos e por sempre me encorajar e acreditar no meu potencial, e poder partilhar comigo nossas vitórias.

Aos meus orientadores, professores **Rosio e Paulo Masseran**, pelo aceite em me orientar. Agradeço pelo esforço, pela confiança e a clareza no aprendizado que me transmitiram; e aos demais professores do curso por todo o conhecimento que adquiri durante esse período.

À minha irmã, **Daniella Menezes**, pelo apoio e a parceria nos momentos de aflição e indecisão, por ser uma boa ouvinte nessas situações e me dar perspectivas positivas quanto ao caminho que estou trilhando.

Aos meus grandes amigos, e confidentes, **Jennifer e Yago**, companheiros de graduação que fazem parte dessa trajetória, por todos os conselhos e imensa parceria em todos os trabalhos que realizamos juntos, amizades que levarei por toda a vida.

Ao meu querido amigo, **Thiago Conti**, com quem morei nesses anos em Bauru. Agradeço pelas incontáveis horas de apoio, pelos ensinamentos e dicas, e por sempre me incentivar e guiar nas minhas escolhas e decisões. Meu eterno agradecimento.

Por fim, agradeço de todo meu coração à **Unesp**, universidade que me acolheu e me transformou na pessoa que sou hoje, e que certamente mudou o rumo da minha vida para sempre! Obrigado.

resumo

A moradia digna e adequada é um direito social garantido por lei, pertencente a todos os indivíduos que compõem a sociedade. Essa cumpre-se não só através de sua qualidade arquitetônica e espacial, mas também mediante a proximidade e acessibilidade aos equipamentos de comércio e serviços coletivos essenciais no cotidiano da população. No centro desse debate encontram-se os movimentos de luta pela garantia desses direitos, que atuam como agentes políticos e sociais nos territórios, pressionando o poder público. Na cidade de São Paulo, diante da demanda por Habitação de Interesse Social (HIS) e tendo em vista o alarmante déficit de moradias que o município vem presenciando desde o século XX até o momento presente, são diversas as políticas voltadas à solução deste problema. Nesse sentido, o objetivo desse estudo é uma proposta de intervenção projetual para um edifício de uso misto (habitacional + comércio/serviços) que atenda às demandas sociais levantadas pelos movimentos de luta por moradia do centro, especialmente na área do extinto edifício Wilton Paes de Almeida, localizado no Largo do Paissandú, região central da cidade. A metodologia consiste na pesquisa bibliográfica e documental sobre habitação, se apoiando conjuntamente às normas e legislações correlatas incidentes, na coleta de dados, e nos levantamentos técnicos e fotográficos.

Palavras-chave: Centro de São Paulo; Largo do Paissandú; Habitação de Interesse Social; Moradia Adequada.

abstract

Decent and adequate housing is a social right guaranteed by law, belonging to all individuals who make up society. This right is fulfilled not only through its architectural and spatial quality, but also through the proximity and accessibility to commercial facilities and collective services that are essential in the daily lives of the population. At the center of this debate are the movements that fight for the guarantee of these rights, which act as political and social agents in the territories, pressuring the public authorities. In the city of São Paulo, faced with the demand for Social Interest Housing due to the alarming housing deficit the city has been facing since the 20th century until the present moment, continues to invest in several public policies aimed at solving the housing problem. In this sense, the objective of this study is a project intervention proposal for a mixed-use building (housing + commerce/ services) that meets the social demands raised by the downtown housing movements, especially in the area of the extinct Wilton Paes de Almeida building, located in Largo do Paissandú, downtown area of the city. The methodology consists of bibliographic and documental research on housing, based on the correlated norms and legislation, data collection, technical and photographic surveys.

Keywords: Downtown São Paulo; Largo do Paissandú; Social Interest Housing; Adequate Housing.

sumário

introdução	20	área de intervenção	70
metodologia	22	identificação da área	70
diálogos da habitação com seu contexto	24	proximidade e acesso aos equipamentos urbanos	72
a moradia adequada	24	legislação urbana	74
sustentabilidade social	28	parcelamento, uso e ocupação do solo urbano	74
cidade de são paulo: moradia	32	proposta projetual	82
caracterização e reconhecimento do município	32	público-alvo	82
o déficit habitacional	33	edifício do largo	84
cenário atual do centro de são paulo	35	partido e conceito arquitetônico	86
movimentos de luta pela moradia no centro	41	térreo .praça pública no paissandú	91
programas e parcerias habitacionais na cidade de são paulo	44	condomínio .espaços coletivos para uso e circulação	99
programa minha casa minha vida	44	tipologias habitacionais	106
programa pode entrar	45	terraço e cobertura	118
programa ppp da habitação	46	considerações finais	127
programa locação social	50	referências bibliográficas	130
o largo do paissandú	52	siglas e abreviaturas	138
o edifício wilton paes de almeida	56	lista de figuras	140
referências projetuais	62		
residencial corruíras .boldarini arquitetos associados	62		
ilote 23, zac bottière chenaie .alta arquitetos	64		
edifício nido .brasil arquitetura	66		
edifício 310 lotus .valéria gontijo e crosana arquitetura	67		



largo do paissandú, são paulo .sp

.01

introdução

a dimensão física e social do lar

O lar é uma expressão que resulta da personalidade do morador e de seus padrões de vida únicos, dessa forma, sua essência se dá de maneira mais próxima da vida propriamente dita do que o artefato da casa. Nesse sentido, habitar um espaço possui uma dimensão física e social que acaba por transcender a ocupação e apropriação espacial pelo indivíduo no local em que este habita (PALLASMAA, 1936).

A casa é o abrigo do homem e deveria o proteger do frio, do calor e das chuvas, garantindo-lhe proteção e segurança, além do descanso e promover o convívio entre seus habitantes. No entanto, mais do que morar, é necessário habitar o espaço ao qual residimos, e para que isso ocorra é imprescindível que a moradia transmita a verdadeira essência de seus ocupantes, de modo a tornar-se seu lar.

A habitação deve carecer de uma dimensão física para que transcenda a essência do lar, e para que esta venha a refletir diretamente a imagem do indivíduo habitante, deve integrar suas memórias, apropriações e desejos que percorram o passado e o presente (HEIDEGGER, 1954).

Ao longo do desenvolvimento urbano das cidades, moradias foram construídas com o propósito funcional de cumprir as necessidades físicas e pessoais das pessoas. Todavia, poucas são as oportunidades em que de fato refletem os parâmetros culturais de seu residente, isto é, que realmente resgate a essência de um lar. Dessa maneira, o trabalho apresentado pelo arquiteto e urbanista Christopher Alexander (2001 – 2005), tem por propósito elucidar a relevância da participação popular como um dos princípios básicos da habitação social, ou seja, da forma como o engajamento e envolvimento inicial dos futuros moradores em planejar o seu espaço de viver contribui para uma maior satisfação pessoal do indivíduo com sua habitação, gerando o sentimento de pertencimento e identificação daquilo que realmente é seu.

O envolvimento entre a comunidade e a concepção projetual da moradia nem sempre é bem-visto pelos órgãos governamentais, pois essa dinâmica social pode enfraquecer o controle governamental sobre a geometria do projeto, e portanto, dificultando as formas de controle exercidas pelo governo sobre o ordenamento da cidade (layout urbano) e a vida de seus habitantes. Essa situação decorre de diversos padrões de ocupação, especialmente na América Latina, através de um planejamento militar/industrial, e é denominado como "geometria de poder"

(Alexander, 2001-2005; Salíngaros, 2006).

No âmbito das cidades brasileiras, o surgimento da problemática habitacional em São Paulo no final do século XIX até a metade do século XX foi enfrentado através de diversas modalidades de moradia para alojar os setores sociais de baixa e média renda, todas construídas pela iniciativa privada naquele momento (BONDUKI, 2017).

De acordo com as novas políticas de moradia sucessivamente instituídas desde então, muito se foi alterado quanto à provisão de habitação àqueles que mais precisam. A Prefeitura de São Paulo segue lidando com o preocupante déficit de moradias que assola a cidade, e nesse sentido, tem possuído dificuldade em estabelecer diálogos com a sociedade civil – especialmente com a porção mais vulnerável da população paulistana, que por consequência, é a mais afetada pela situação.

Dentre os atores que integram esse debate, tem-se os Movimentos de Luta por Moradia, que representam os interesses dos indivíduos aos quais são negados esse direito social. Diante da falta de habitação adequada e digna, e da atuação ineficaz das políticas habitacionais, se faz necessário propor novas abordagens que permitam o acesso e a permanência dos indivíduos no espaço de morar, e que se alinhem às dinâmicas contemporâneas vividas, sobretudo, nas grandes cidades.

Dessa maneira, esse estudo tem como objetivo, a partir de uma revisão da literatura sobre habitação e questões relacionadas à moradia na região central da cidade de São Paulo, uma proposta de intervenção projetual de um edifício de uso misto (residencial HIS + comércio/serviços) na área do extinto edifício Wilton Paes de Almeida, região do Largo de Paissandú.

O edifício mencionado trata-se de um ícone modernista construído na cidade na década de 1960, e que ao longo do tempo, mediante ao constante processo de urbanização, resultou em seu abandono e posterior ocupação pelos movimentos de luta por moradia por volta de 2015, até este vir a colapsar devido ao incêndio ocorrido em 1º de maio de 2018.

A justificativa projetual se dá principalmente como uma resposta às demandas levantadas pelos movimentos sociais do centro, região essa que encontra-se abandonada pela gestão municipal. E ainda ao alarmante número de famílias que se encontram sem moradia na cidade, desamparados pelo município.

O presente trabalho propõe uma discussão acerca das políticas habitacionais vigentes na cidade de São Paulo e a quem estas estão beneficiando na constituição do espaço urbano que vem sendo paulatinamente construído. É possível propor, de maneira sustentável e alinhada às práticas contemporâneas, novos espaços que estabeleçam relações mais saudáveis e harmônicas entre o indivíduo e a moradia, especialmente nos centros históricos das grandes cidades?

.02

metodologia

A metodologia consiste na pesquisa bibliográfica e documental, e na coleta de informações complementares com o intuito de subsidiar o estudo. Dessa maneira, são abordados conceitos relacionados à moradia adequada e a sustentabilidade social, bem como as normas e legislações que incidem no objeto de estudo em questão: a habitação de interesse social no centro de São Paulo.

Para isto, a pesquisa iconográfica se fará presente juntamente às demais, de forma e trazer maior clareza e compreensão das particularidades políticas e sociais que atuam sobre o território (aspectos construtivos, dinâmica de uso e ocupação da região, deficiências e potencialidades, dentre outros).

.03

diálogos da habitação com seu contexto

2.1 a moradia adequada

A moradia adequada tornou-se reconhecida como um direito humano em 1948 (NAÇÕES UNIDAS, 1948), a partir da Declaração dos Direitos Humanos, e em 1966, pelo Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (NAÇÕES UNIDAS, 1992), sendo essa um direito universal entendido como fundamental para a vida das pessoas. O direito à moradia se estende ao direito de todo indivíduo possuir um padrão de vida adequado. Portanto, não se restringe apenas a um teto e quatro paredes, mas sim ao direito que todo ser humano dispõe de ter acesso a um lar, bem como residir numa comunidade segura, em que haja paz e dignidade, além de saúde – física e mental.

Dessa forma, as condições básicas intrínsecas ao ser humano para que esse possa gozar de uma vida digna são diversas. Segundo o que dispõe a Constituição Federal de 1988, a moradia se qualifica como um direito social.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Constituição Federal, 1988, Art. 6º).

Apesar disso, esse direito acaba sendo negligenciado a uma expressiva parcela da população, e portanto, configura um cenário social extremamente prejudicial ao desenvolvimento coletivo nos centros urbanos.

A conceituação da Moradia Adequada desfruta uma série de medidas a serem atendidas, englobando ainda a própria disponibilidade de habitação. Esses critérios possuem o objetivo de apresentar um indicativo se o direito à moradia está sendo exercido. A Secretaria de Direitos Humanos (BRASIL, 2013), com base no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comentário nº 4), considera como moradia adequada os parâmetros a seguir:

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

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

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

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

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

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

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

Diante dos sete parâmetros apresentados acima, o quesito Habitabilidade merece destaque no que diz respeito ao modo como se configura a espacialização dos ambientes dentro de uma unidade habitacional. Dessa maneira, para que os espaços internos estejam adequados e atendam aos níveis exigidos quanto ao conforto ambiental dos indivíduos, são estabelecidas metragens mínimas, recomendáveis e ideais em relação à área dos cômodos, de acordo com Boveri (1989) e Pedro (2001) na Tabela 1.

1. áreas indicadas para a habitação por pedro (2001) e boueri (1989), em m²

ambiente	área máxima		área recomendável		área ideal	
	Boveri	Pedro	Boveri	Pedro	Boveri	Pedro
dormitório casal	12 a 9	10,5	12 a 15	11,5	18 a 15	12
dormitório solteiro duplo	10 a 8	9	12 a 10	10	15 a 12	11
dormitório solteiro simples	9 a 8	-	10 a 9	-	12 a 10	-
salas (jantar e estar)	12 a 9	14	15 a 12	18	18 a 15	21
banheiro	5 a 4,5	2,5	5,5 a 5	2,5	6 a 5,5	3
cozinha	8 a 6	5	10 a 8	6	12 a 10	6,5
área de serviço	8 a 6	2	10 a 8	3	12 a 10	3,5

fonte: PEDRO (2001) e BOUERI (1989). elaboração própria.

Além dos parâmetros mencionados acima, o direito à moradia abrange três conceitos básicos que norteiam seus princípios, são eles: as liberdades, as garantias e as proteções, sendo que esses constituem indicadores fundamentais para a validação desse direito. As liberdades compreendem à proteção contra a remoção forçada, e conta ainda com o direito de ser livre de interferências em sua casa e da concessão do próprio indivíduo poder optar pela escolha de sua própria moradia. Quanto às garantias, essas estão relacionadas à segurança e a posse, tanto da restituição da moradia, da terra e da propriedade, quanto na participação da tomada de decisões no que se refere ao seu domicílio. E por último, no que concerne às proteções, essa se pauta a partir de seu ponto principal: a contrariedade à remoção forçada, pois esse direito implica diretamente na segurança de posse (ONU, 2013).

Sendo assim, percebe-se que os direitos humanos quanto suas garantias à moradia encontram-se inter-relacionados, e logo, a violação de qualquer um deles afeta aos demais direitos sociais garantidos ao cidadão, como a educação, o trabalho, a saúde e segurança social, dentre outros.

Existem alguns fundamentos associados à questão da moradia adequada que são necessários para que o habitar do indivíduo seja saudável, de forma a não prejudicar seus outros direitos sociais. Dessa forma, é possível citar o acesso aos serviços de infraestrutura básica, a partir de um entorno com características favoráveis, e um espaço físico que seja considerado suficiente aos seus moradores (IBGE, 2015). Uma vez que a moradia adequada se coloca como um direito humano indispensável para que ocorra a sustentabilidade urbana, sua relação com o contexto do entorno ao qual está inserida acaba por ser fundamental para o cumprimento deste direito.

Na Tabela 2, são expostos os parâmetros de localização dos serviços e equipamentos em relação à distância com a moradia (PRINZ, 1986).

2. parâmetros de localização de serviços e equipamentos urbanos

equipamento		raio
educação	ensino infantil	600m
	ensino fundamental	600m
	ensino médio	1000m
saúde	posto de saúde, hospital, etc.	600m
alimentação	comércio	600m
	supermercado	1000m
cultura	equipamentos culturais	1000m
	praças de vizinhança	200m - 400m
lazer	parque de bairro	750m
	parque da cidade	1000m -1500m
transporte	ponto de ônibus	600m
	estação de metrô	1000m
trabalho	emprego	1000m -1500m

fonte: PRINZ (1986). elaboração própria.

De acordo com Prinz (1986), existem indicadores considerados essenciais para a localização de serviços e equipamentos urbanos que se fazem necessários no dia a dia dos cidadãos, como acesso à educação, saúde, alimentação, cultura, lazer, transportes e o trabalho. As distâncias são calculadas em raio(m) a partir do local em que está instalada a moradia, e são baseadas visando a acessibilidade dos indivíduos no deslocamento a pé. Se caso ocorrer de a distância destes equipamentos urbanos superarem os indicadores ideais, a moradia torna-se um produto dificultador do acesso aos demais direitos sociais do(s) habitante(s), e assim, deixa de ser adequada

para habitação.

Dessa maneira, na extensão da unidade de habitação deveriam estar situados equipamentos e serviços coletivos necessários à qualidade da moradia, de maneira que a distribuição equilibrada desses elementos se faz essencial de acordo com sua abrangência ao atendimento às pessoas em relação à suas moradias (PITTS, 2004 apud MARTINS, 2016).

O direito à moradia adequada se aplica também aos grupos vulneráveis que compõem significativa parcela da população brasileira na realidade atual, de forma que alguns indivíduos possuem dificuldades particulares para exercer seu direito à habitação adequada. Em decorrência de quem são ou onde vivem, e por questões ligadas à discriminação ou estigmas, algumas pessoas enfrentam desafios desproporcionais em relação ao restante da sociedade no que tange ao exercício de seus direitos. Esses grupos são compostos por meio das mulheres; crianças; pessoas LGBTQIAP+; habitantes de favelas; populações em situação de rua, pessoas pretas e pardas; com deficiência; imigrantes; povos indígenas, dentre outros grupos.

É sabido que as mulheres representam um montante significativo no que concerne aos que se encontram inadequadamente alojados, sendo diversos os aspectos de discriminação que as mulheres sofrem no âmbito da habitação, seja por serem mulheres, ou por fatores como a idade, classe, etnia, orientação sexual ou a pobreza. Ocorre que em alguns casos o acesso à moradia adequada pela mulher depende exclusivamente de seu controle sobre a terra e a propriedade, de forma a garantir mais segurança à sua integridade física e moral, pois caso não haja esse controle, as mulheres acabam por terem pouca autonomia pessoal ou econômica, sendo portanto mais vulneráveis a abusos como a violência sexual e a violência baseada no gênero.

Já em relação às populações em situação de rua, por exemplo, a Organização das Nações Unidas (ONU) define as famílias em situação de rua como:

Famílias sem abrigo que se inserem no âmbito dos alojamentos. Elas carregam suas poucas posses com elas, dormindo nas ruas, nas portas ou nos cais, ou em qualquer outro espaço, de uma forma mais ou menos aleatória (UNSTATS, 2008, online).

Dessa maneira, pessoas em situação de rua estão submetidas a privações de uma série de outros direitos humanos, além da violação do seu acesso à moradia. Pois essa parcela da população que acaba por não ter um abrigo ou teto para residir, ou sequer alguma privacidade, tende a ser mais suscetível à violência, ameaças e exploração sexual. Junto a isso, soma-se a questão referente às remoções forçadas, que resultam por consequência que antigos moradores se tornem pessoas em situação de rua, de maneira a colocar sua vida em risco (UNITED NATIONS, 1997), e ainda a contribuir para o aumento da escassez habitacional que se encontra

profundamente elevada nas cidades do país.

Nesse sentido, é necessário que o Estado adote medidas positivas e ações afirmativas com o intuito de garantir que tais grupos não sejam discriminados, mas sim amparados pelas leis e pelas políticas públicas tanto no âmbito da habitação, quanto no alcance aos demais direitos civis e sociais que se apoiam na moradia adequada.

2.2 sustentabilidade social

A Sustentabilidade Social se qualifica como uma das temáticas abordadas dentro do conceito de sustentabilidade, e por assim dizer, está essencialmente vinculada ao que discute a sustentabilidade ambiental e econômica. Dito isto, a questão social nesse âmbito se refere a um mecanismo que tem por intuito aprimorar as condições de vida de uma população por meio de um conjunto de práticas que objetivem a diminuição das desigualdades sociais, através do amplo acesso aos serviços básicos garantidos a todos por lei, de forma que a cidadania seja exercida.

A Organização das Nações Unidas (ONU) realizou no ano de 1992 a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento (CNUMAD), também conhecida por Rio-92, devido a ser o Rio de Janeiro a cidade que abrigou o evento. A partir daí, surge a Agenda 21, que se constituiu como um instrumento de planejamento para a construção de sociedades sustentáveis, baseado num documento que dispõe de 40 capítulos, visando a criação de um novo padrão de desenvolvimento para as nações no século XXI.

O capítulo sete, em especial, aborda sobre o desenvolvimento sustentável no que tange os assentamentos humanos, e dessa forma, se coloca como um documento internacional de grande valia quanto aos aspectos ligados à moradia e das maneiras de morar e habitar. Assim, segundo a Organização das Nações Unidas (capítulo 07, Agenda 21, p.1),

o objetivo geral dos assentamentos humanos é

melhorar a qualidade social, econômica e ambiental dos assentamentos humanos e as condições de vida e de trabalho de todas as pessoas, em especial dos pobres de áreas urbanas e rurais.

Sendo assim, dentre as áreas de programas expostas como diretrizes para o desenvolvimento sustentável e a promoção da sustentabilidade social, temos o oferecimento a todos os indivíduos de habitação adequada, bem como se faz necessário o aperfeiçoamento do manejo dos assentamentos humanos.

O acesso à habitação segura e saudável pelo usuário, segundo a Agenda 21, tem por objetivo garantir o bem-estar físico, social, psicológico e econômico das pessoas. Portanto, daí a importância que sejam adotadas medidas que objetivem oferecer moradia àqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade econômica e social.

A dimensão social da sustentabilidade deve ser encarada como um ponto de partida ao desenvolvimento urbano e regional que esteja em consonância com o meio ambiente, de modo a prever e adaptar as mudanças que ocorrem a todo o momento no ambiente físico, e considerar suas implicações à vida e à maneira como são utilizados e devolvidos os recursos naturais disponíveis.

No âmbito da arquitetura, pode-se dizer que uma construção sustentável se apoia na construção de edifícios que detenham de impactos positivos, como por exemplo com o fornecimento de energia, que sejam saudáveis, cômodos, flexíveis e que sejam pensados para terem uma longa vida útil (FOSTERS & PARTNERS, 1999, apud EDWARD, 2005, p.21). Junto a isso, somam-se os princípios ecológicos e no uso mais eficiente dos recursos. Dessa forma, ao priorizar o uso de materiais e produtos mais duráveis, as construções tornam-se saudáveis, e assim, acabam por minimizar os impactos ambientais e contribuem para a maximização da reciclagem (EDWARD, 2005, p.21, SALCEDO, 2020).

Um desenvolvimento sustentável que responda às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de responder às suas próprias necessidades. (ONU; COMISSÃO BRUNDTLAND, 1987, online).

A definição dada por Brundtland (1987) diz que, o Desenvolvimento Sustentável (DS) tem o intuito de guiar as ações humanas no sentido de satisfazer as necessidades e as aspirações sociais, levando em conta o impacto que o homem traz ao ambiente, além dos avanços tecnológicos por ele realizados para atender às necessidades presentes e futuras. Dessa maneira, a sustentabilidade de apoia em princípios e diretrizes que norteiam o desenvolvimento através de políticas e planos de ação realizados de forma conjunta em sociedade.

Alguns desses elementos são entendidos como o tripé sustentável, composto pelo equilíbrio econômico, social e ambiental. Dessa forma, os princípios que surgem a partir da tríade mencionada são a eficácia econômica – que advém de uma relação harmônica entre os custos financeiros e os benefícios ambientais; a equidade social – que compreende à garantia do direito de atender às necessidades e aspirações dos indivíduos; preservação ambiental – e portanto dos ecossistemas, recursos naturais e das espécies vegetais e animais; o princípio de longo prazo – que compreende à visão de ação e de planejamento das mudanças dos grupos envolvidos; o princípio de globalidade – em que se deve pensar de maneira global porém agir localmente de acordo com as especificidades e realidades de cada lugar, e por fim, o princípio de governança – que se pauta numa gestão baseada em consenso na sociedade.

Diante do acordo firmado pelos 193 Estado-membros da Organização das Nações Unidas em 2015, surge a Agenda 2030, que se assinala como um plano de ação global que reúne 17 objetivos de desenvolvimento sustentável e 169 metas. Esses objetivos foram criados visando erradicar a pobreza e promover uma vida digna a todos, de forma a considerar as condições que o planeta oferece, e sem comprometer a qualidade de vida das próximas gerações.

Os objetivos e metas estipulados pela Agenda 2030 são integrados, e abrangem três dimensões do desenvolvimento sustentável: social, ambiental e econômica, podendo ser colocadas em prática por governos, sociedade civil, setor privado, e pelos próprios cidadãos comprometidos com as gerações futuras.

Nesse sentido, o ODS 11 busca se relacionar com as discussões no campo da habitação uma vez que tem em seu objetivo "tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis" (ONU, 2015). Dessa maneira, a meta 11.1, que procura garantir até 2030 o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas, se baseia em indicadores sociais ligados ao déficit habitacional e à proporção da população residente em aglomerados subnormais¹ e nas demais regiões urbanas.

Destarte, a provisão de habitação, bem como o acesso aos equipamentos e serviços coletivos que estão intrínsecos à moradia à aqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade econômica e social respalda em diretrizes e metas de alcance globais, que atuam no sentido de reduzir as desigualdades sociais e almejam por uma melhor qualidade de vida para a geração atual e as futuras. Portanto, a sustentabilidade social se faz necessária para que se possa pensar em cidades desenvolvidas e adequadas a todos, através da gestão consciente, planejada e participativa pelas entidades municipais na adoção de políticas públicas que operem quanto às carências urbanas.

1 De acordo com o IBGE, "um aglomerado subnormal consiste em linhas gerais em uma área ocupada irregularmente por certo número de domicílios, caracterizada, em diversos graus, por limitada oferta de serviços urbanos e irregularidade no padrão urbanístico" (CENSO DEMOGRÁFICO 2010, AGLOMERADOS SUBNORMAIS – INFORMAÇÕES TERRITORIAIS, IBGE, p. 29).

.04

cidade de são paulo: moradia

4.1 caracterização e reconhecimento do município

A cidade de São Paulo está localizada na região sudeste do Estado, e possui uma área equivalente a 1.521,202 km² de extensão (IBGE, 2021), dispendo de uma população estimada em 12.396.372 milhões de habitantes (IBGE, 2022), montante que corresponde a aproximadamente 26,5% da população estadual, cuja densidade demográfica equivale a 7.862hab/km² em função do seu alto grau de urbanização – 99,1% (SEADE, 2022), e se consolida como a metrópole mais populosa do Brasil.

O município paulista foi fundado em 25 de janeiro de 1554 – há 468 anos –, e atualmente é classificado quanto sua hierarquia urbana como Grande Metrópole Nacional (1A)², sendo sede de sua Região Intermediária, Região Imediata e Região Metropolitana (RMSP), essa última que compõe uma rede de 39 municípios. Diante da grande expansão de seu tecido urbano, junto ao Rio de Janeiro e outros municípios situados na área de influência dessas duas capitais, a conformação dessas cidades deu origem ao que se pode denominar de Megalópole – entendido como um grande aglomerado de cidades, resultantes do crescimento e junção delas (conurbação), que concentra boa parte da população e dos serviços de um país (GEDDES, 1915).

Em relação aos aspectos econômicos, o município detém um Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 763.805.984.798,00 (1º lugar no ranking do país e no Estado segundo o IBGE, em 2019), sendo grande parte da distribuição municipal devido ao setor de serviços, que atua na geração de riqueza em torno de 75,1% – e que desempenha um papel central na economia da cidade, que é o principal centro financeiro do país –, seguido pela arrecadação de impostos líquidos de subsídios (17,3%) e o setor da indústria, com 7,5% (SEADE, 2019).

Em relação ao emprego, o município dispõe de 4.845,415 milhões de pessoas exercendo atividades remuneradas em emprego formal, em que o salário médio dessa parcela da população corresponde a R\$ 4.445,00 mil (SEADE, 2020). Dessa forma, percebe-se que a maior parte da população residente na cidade não exerce atividade formal, cuja quantidade chega a ser de 59,4% dos residentes, isto é, mais da metade da população total.

² A hierarquia urbana indica a centralidade da Cidade de acordo com a atração que exerce à populações de outros centros urbanos para acesso a bens e serviços e o nível de articulação territorial que a Cidade possui por estar inserida em atividades de gestão pública e empresarial. São cinco níveis hierárquicos, com onze subdivisões: Metrôpoles (1A, 1B e 1C), Capitais Regionais (2A, 2B e 2C), Centros Sub-Regionais (3A e 3B), Centros de Zona (4A e 4B) e Centros Locais (5) (IBGE, 2018).

No que concerne ao âmbito social, a cidade de São Paulo enfrenta grandes desafios em diversas áreas da administração pública, como o combate à violência, à fome, a provisão de moradia e de políticas públicas para a população em situação de rua, a carência em investimentos na pasta da educação e saúde, dentre outras tantas questões.

Os números e estatísticas ilustram algumas das situações mencionadas, como por exemplo a violência racial, em que o número chega a 24,2 pessoas vítimas de violência de racismo e injúria racial para cada dez mil habitantes no distrito da República, região central da cidade (SSP-SP, 2019). Outro exemplo se dá a partir da oferta de emprego formal no município, de maneira que a taxa de oferta de emprego formal para cada dez habitantes é grandiosamente maior na região central – chegando a 113,8 –, em detrimento das periferias e demais bairros distantes, cujo valor chega a corresponder a 0,39 em alguns distritos (IBGE; SEADE, 2018).

No que diz respeito ao contexto da habitação – ou ainda de sua ausência –, o total de pessoas em situação de rua na cidade de São Paulo equivale a aproximadamente 24.344 mil pessoas, sendo que desse montante 10.762 mil são homens pretos ou pardos, com idade média de 42,4 anos (PMSP, 2019). Dentre a distribuição espacial das pessoas em situação de rua na cidade, o perímetro correspondente à Subprefeitura Sé, que abrange os distritos da Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé, estão 3.455 mil pessoas, isto é, 14,2% do total (PMSP, 2019).

Quanto ao que condiz com a Habitação de Interesse Social (HIS), o município possui 64.628 mil unidades de habitação licenciadas, segundo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL, 2020), valor considerado insuficiente frente à demanda atual existente por moradia, sendo essa questão a ser analisada a seguir.

4.2 o déficit habitacional

A cidade de São Paulo, principal metrópole do país, tem visualizado ao longo das últimas décadas um expressivo crescimento de sua população residente no município. A alta procura por emprego, e demais oportunidades de crescimento e melhor qualidade de vida se mostram como aspectos que estão diretamente atrelados a esse incremento populacional.

Durante o ano de 2021, momento em que a capital paulista comemorou seu 467º aniversário, a cidade contava com 11,9 milhões de habitantes. Segundo a Fundação Seade (2021), em cem anos, a população do município aumentou em 20 vezes. Em 1920, eram aproximadamente 600 mil moradores da metrópole. Dessa forma, a taxa crescia 4% ao ano na década de 1920, e atingiu seu ápice em 1950 (5,6% a.a.), e no momento atual, cresce a 0,5% ao ano.

Não obstante, o crescimento populacional da cidade nesses últimos anos fez acender um alerta referente à questão do montante de pessoas residentes no município que não possuem moradia adequada, e ainda a parcela que se encontra vivendo em situação de rua. Dessa forma, o déficit habitacional de São Paulo expõe a situação sensível referente à essa problemática, e ainda a dificuldade que a administração pública possui em lidar com tal cenário.

São diversas as questões que levam à falta de moradia, como a própria situação dos domicílios precários, a coabitação, e ainda o ônus excessivo com aluguel. Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP), o déficit habitacional de domicílios – na área urbana e rural – para a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) em 2019 foi de 590.706 mil moradias.

O componente principal desse déficit no ano de 2019 foi o ônus excessivo com o aluguel, de forma que em domicílios cuja renda familiar era inferior a três salários mínimos, esses comprometiam seus rendimentos em mais de 30% com o aluguel (FJP, 2019). No caso da RMSP, essa quantia equivaleu a 411.289 mil, isto é, 69,6% do déficit total. Em seguida, tem-se as habitações precárias – 55.399 mil –, e por último, a coabitação, com cerca de 124.018 mil domicílios (FJP, 2019).

Embora os dados apresentados sejam de 2019, nota-se que a mesma dinâmica se mantém em 2022, ou seja, o ônus excessivo com aluguel atualmente atinge todas as faixas de renda dos moradores de São Paulo. Contudo, a fração da população que possui renda de até três salários mínimos desfruta das maiores dificuldades em manterem suas moradias. O déficit da capital paulista em 2022 foi de aproximadamente 369 mil domicílios, em que envolve o enorme número de moradias inadequadas e, sem considerar as cerca de 31 mil pessoas em situação de rua (PMH, 2022).

A Tabela 3 ao lado foi elaborada pelo Plano Municipal de Habitação de São Paulo, conforme a Lei nº 619/2016, e apresenta as necessidades habitacionais e as demandas de acordo com o tipo de intervenção.

Segundo o estudo elaborado pela Abrainc³ (2022), esse quadro irá se agravar até 2030, em que a Capital terá que construir em média 73 mil moradias por ano para zerar a demanda futura (novas famílias) e o déficit atual, número três vezes superior ao que é atualmente produzido – cerca de 24 mil unidades anuais. Considerando ainda a projeção para 2030, em se tratando do município e da RM, a maior demanda habitacional se encontra principalmente nas famílias com renda de até três salários mínimos, como mencionado anteriormente, de maneira que serão necessárias 277 mil novas unidades habitacionais para essa faixa da população, pois a demanda total atualmente está por volta de 698 mil habitações (Abrainc, 2022).

3 Abrainc – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

3. necessidades habitacionais e de demandas por tipo de intervenção

necessidades habitacionais	intervenção no território	novas unidades habitacionais	políticas de regulação do mercado de aluguéis	síntese das necessidades habitacionais	
necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana	favelas e loteamentos irregulares	740.239	89.953	-	830.192 domicílios
	conjuntos habitacionais irregulares	20.702	-	-	20.702 domicílios
	cortiços	68.331	12.058	-	80.389 domicílios
	população em situação de rua	-	15.905	-	15.905 pessoas
demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico	coabitação familiar	-	103.664	-	103.664 domicílios
	crescimento demográfico	-	147.151	-	147.151 domicílios
	ônus excessivo bcom aluguel	-	-	187.612	187.612 domicílios
	adensamento excessivo (em domicílios alugados)	-	-	47.443	47.443 domicílios
ESTIMATIVA DA DEMANDA POR TIPO DE INTERVENÇÃO	829.272 domicílios	368.731 unidades habitacionais	235.055 domicílios		

fonte: Plano Municipal de Habitação de São Paulo, 2022. Projeto de Lei nº 619/2016 (Anexo 2). elaboração própria.

Dessa maneira, a RMSP enfrenta na contemporaneidade um crescimento contínuo do chamado peso do aluguel, em que este desempenha cada vez mais participação nas despesas e, conseqüentemente, atua com maior presença no comprometimento da economia familiar dos habitantes do município. Portanto, as políticas públicas municipais voltadas à habitação necessitam agir com maior ímpeto para, senão resolver, ao menos mitigar demasiadamente a falta de domicílios adequados na cidade, uma vez que se faz importante reafirmar a moradia como um direito social intrínseco ao desenvolvimento humano e sustentável.

4.3 cenário atual do centro de são paulo

O Centro de São Paulo é visto como uma das regiões com a maior concentração de serviços da cidade, pois o acesso ao transporte público, além do comércio e equipamentos culturais é abundante. O agrupamento dessas infraestruturas faz dessa área ideal para se morar, no entanto, a realidade elucida as questões que compõem os numerosos problemas da região, como a falta de segurança, o descaso

do poder público com os monumentos e bens tombados, a existência de numerosos cortiços, o seu considerável esvaziamento após o fechamento do comércio durante a semana e ainda, os incontáveis edifícios abandonados que permanecem ociosos no local, em detrimento da vasta quantidade de pessoas em busca de uma moradia adequada.

As ruas do Centro podem ainda estar cheias de gente nos períodos diurnos, especialmente nas principais ruas e calçadas para pedestres, contudo, a experiência da multidão e a qualidade das interações mudaram ao longo do tempo. Isso porque as pessoas têm medo de serem roubadas, de forma que quase ninguém anda com acessórios caros na região; só se leva o dinheiro necessário, e as bolsas e mochilas, estão sempre grudadas ao corpo, ou no peito (CALDEIRA, 2011).

Segundo Botelho e Freire (2004) apud Kowarick (2016),

Nos treze distritos do Centro efetuam-se 10,6 milhões de viagens diariamente, das quais 6,2 milhões a pé, o que denota as principais vantagens de lá morar. Reúne transeuntes, um terço das bibliotecas, museus e cinemas da cidade, e metade dos teatros encontra-se no Centro, bem como 97 mil alunos matriculados nas instituições privadas do ensino superior, 102 mil estudantes em 171 escolas públicas e privadas do ensino infantil (Botelho e Freire, 2004: 180, 192-230 apud KOWARICK, 2016, p. 172).

Destarte, segundo Kowarick (2016), uma das principais vantagens dessa região centra-se diretamente nas oportunidades de trabalho, seja esse formal ou informal, pois o tempo despendido para se chegar até ele é consideravelmente menor se comparado aos moradores que residem nas periferias da cidade. "O que mata não é o trabalho, o que mata é o transporte" (KOWARICK, Lúcio. 2016, p. 174).

No entanto, ao observar que a região central se configura como um grande polo atrativo aos mais diversos segmentos de comércios e serviços, bem como aos demais equipamentos existentes na cidade, por que esse local foi progressivamente tornando-se cada vez mais degradado? O abandono do centro faz parte de um processo que se iniciou por volta da década de 1970, pois, segundo Caldana (2018),

A Lei de Zoneamento de 1972 desenhou uma cidade onde o centro não se encaixava". [...] "Ela descuidou do centro pois tornou outros bairros mais atraentes, não só para o mercado imobiliário (CALDANA, 2018 apud MORI, 2018, online).

Dessa forma, ao passo que os paulistanos mais abastados deixavam as principais avenidas do Centro, os grandes equipamentos urbanos foram pouco a pouco migrando junto. Os bancos moveram-se para a região da Avenida Paulista – e no momento atual estão se deslocando para o eixo Berrini/Faria Lima –, e os shoppings, por sua vez, foram sendo construídos em outros bairros.

À medida que esse processo de esvaziamento se intensificava, a construção

de grandes vias expressas, como o Minhocão, e de terminais de ônibus, reforçou o entendimento de que a região central era apenas para passagem. Sendo assim, o desinteresse econômico conduziu o local a outro efeito colateral: a continuidade dos edifícios ociosos e ao constante acúmulo de dívidas do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), condição que acarretou prejuízos aos proprietários que, assim, abandonaram as edificações.

Devido à essa situação, o Centro de São Paulo é palco de um grande impasse sobre qual será o futuro uso dos numerosos edifícios abandonados localizados na área. De um lado, fala-se sobre o excesso de regulação pelo poder público no que concerne à recuperação dos prédios, condição que torna difícil a ação nos imóveis. Segundo o economista Marcos Lisboa, "há um excesso de regulação, uma infinidade de órgãos e agências que muitas vezes fazem exigências contraditórias entre si. É tão difícil recuperar o que é antigo que acaba se abandonando" (LISBOA, 2018, online).

"ocupação mauá", pátio interno centro de são paulo



Do outro lado, percebe-se que não se trata somente de uma questão burocrática, mas sim das práticas de muitos proprietários em não colocar seus prédios no mercado porque estão aguardando uma futura valorização da área, conforme afirma Somekh (2018, online). A especulação imobiliária, portanto,

representa o forte interesse privado nessa região e, dessa maneira, poucas ações de fato surtem efeito quanto ao combate à situação atual.

A conjunção desses fatores se desenha como um obstáculo na requalificação espacial da região, além do que diz respeito ao combate do déficit municipal de moradia, uma vez que esses prédios se encontram subutilizados, desperdiçando um potencial para abrigar diversas famílias que aguardam por uma habitação.

De acordo com o levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) em 2021, 1.746 imóveis ou terrenos sem uso foram notificados pela Prefeitura durante o período correspondente a 2014 – 2021. Dessa quantia, 165 imóveis, isto é, 10% do total, deixaram de ser ociosos após a notificação.

Dentre os imóveis notificados, em 63%, os proprietários apresentaram algum projeto de obra, e tiveram as notificações canceladas ou judicializadas, ou ainda estão no prazo do cumprimento das obrigações após o recebimento da notificação. 471 imóveis ou terrenos passaram a pagar o IPTU progressivo⁴, devido ao descumprimento da função social da região (PMSP, 2021).

O Plano Diretor Municipal estabelece que a Habitação de Interesse Social (HIS) 1 é destinada para famílias que ganhem até 3 salários mínimos, e a HIS 2, para famílias que possuam renda entre 3 a 6 salários mínimos (PDE/SP, 2014). Assim, embora esteja havendo, ainda que a passos lentos, essa ocupação na área central, as ações efetuadas vêm contribuindo mais uma vez para a inacessibilidade dos grupos mais carentes à região.

Em se tratando das unidades de apartamentos e/ou casas que se encontram ociosas na região, segundo o censo de 2010, 13% das casas e apartamentos do Centro estavam vazios, o que corresponde a 22.087 unidades mil (O Estado de S. Paulo, 08/11/2011). A estimativa de domicílios vagos varia: para o ano de 2015, os movimentos sociais apontaram um montante de 30 mil unidades públicas e privadas e uso comercial ou residencial vazias.

Somado à essa questão, nota-se uma dinâmica de ocupação do local na atualidade que acaba por não priorizar as parcelas da população que se encontram em maior situação de vulnerabilidade. Pois essa ocupação vem ocorrendo sobretudo para a faixa de renda média, de modo que muito pouco acaba sendo produzido para a ocupação de interesse social.

Dessa forma, não basta repovoar o Centro com perfis socioeconômicos

4 O IPTU Progressivo funciona da seguinte maneira: O proprietário é notificado e recebe um prazo para aproveitar o imóvel. A alíquota sobe com o tempo em caso do dono não fizer as benfeitorias ou ocupar a área. Caso o imóvel não seja utilizado um ano após a notificação, o proprietário passa a pagar IPTU que pode ser reajustado em até 15% sobre o valor venal no imóvel no período de 5 anos. Depois de cinco anos da cobrança do IPTU Progressivo no tempo, caso o proprietário não faça nada, o imóvel poderá ser desapropriado.

específicos, uma vez que o intuito por trás de reviver a região não é expulsar as pessoas que já se encontram lá, mas sim promover um uso misto que permita um equilíbrio entre as atividades do morar e do usufruto das infraestruturas urbanas.

A Lei Municipal 12.349, de 06 de junho de 1997, instituiu a Operação Urbana Centro (OUCE), em que a Operação Consorciada⁵ se trata de um instrumento urbanístico público utilizado com o objetivo de requalificar áreas de uma cidade. No caso, essa intervenção autoriza, num perímetro definido por lei, que o Poder Público conceda índices e parâmetros urbanísticos adicionais aos previstos na legislação da cidade sobre o uso e ocupação do solo em troca de contrapartida a ser paga pelos interessados. Dessa maneira, os recursos obtidos por essas concessões especiais são convertidos na implementação de intervenções públicas na região realizadas pela própria Prefeitura, de forma a viabilizar a transformação do território a fim de suportar o novo adensamento.

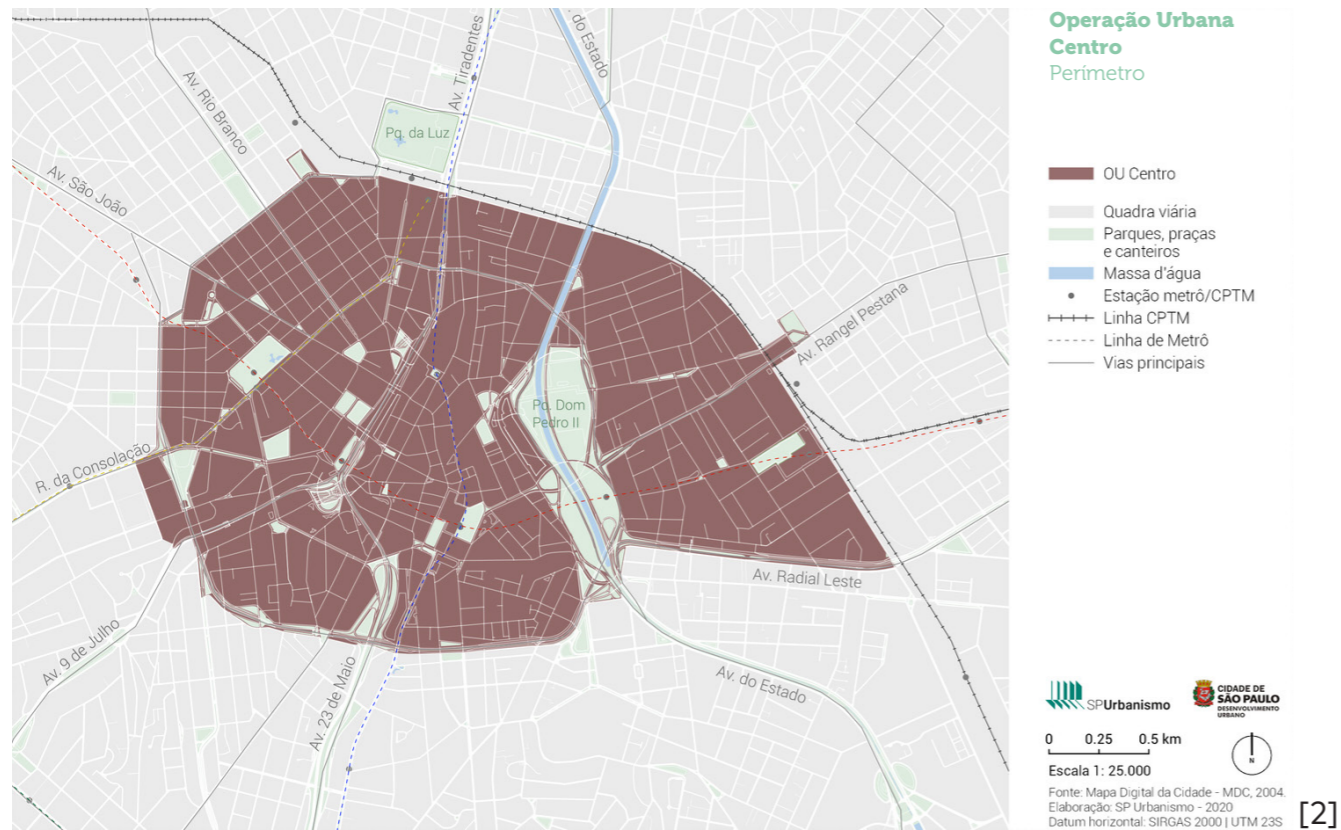
No caso da OUCE, a Prefeitura de São Paulo vem realizando uma série de intervenções espaciais que visam trazer melhorias aos espaços centrais, muitos dos quais se encontravam degradados e ociosos na maior parte do tempo. Dentre as intervenções públicas realizadas pela operação, é possível mencionar a revitalização da Praça do Patriarca; da Praça Roosevelt; a reforma das praças Ramos de Azevedo e Dom José Gaspar; o projeto do novo Vale do Anhangabaú; o projeto de reurbanização do Parque Dom Pedro II, a conclusão da Praça das Artes, a requalificação dos calçadões no Centro Velho/Triângulo Histórico, dentre outras. Segundo a Prefeitura de São Paulo,

A Operação Urbana Centro (OUCE) foi criada com o objetivo de promover a melhoria e a revalorização da área central, para atrair investimentos imobiliários, turísticos e culturais e reverter o processo de deterioração do centro. Abrange as regiões dos chamados Centro Velho e Centro Novo, bem como parte de bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia (Prefeitura Municipal de São Paulo, 2020, online).

5 As Operações Urbanas Consorciadas propostas no município de São Paulo se atém ao que dispõe o Art. 32 do Estatuto da Cidade, em que: “§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental” (BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

A Figura 2 abaixo expõe a área de atuação da OUC Centro.

perímetro de incidência da operação urbana consorciada centro, são paulo



Embora essas ações sobre o tecido urbano sejam importantes para que as áreas centrais voltem a possuir atributos positivos e possibilitem sua reocupação pelos cidadãos, muitos desses projetos não foram capazes de, por si só, requalificarem os espaços mencionados. Isso se deve porque a problemática em questão vai para além das propostas projetuais efetuadas durante esse período, uma vez que é necessário que mais políticas públicas sejam voltadas à ocupação da região, como é o caso do incentivo ao uso misto e da diversificação da função habitacional no local.

A proposta de uma vida no Centro tem por finalidade incentivar a construção de uma cidade mais sustentável, acolhedora e que seja socialmente responsável e voltada para as pessoas. Nesse sentido, o planejamento urbano e territorial é demasiadamente importante para a promoção de intervenções urbanas que promovam espaços mais equilibrados e harmônicos, e que desfrutem de usos diversos e apropriação pela população como um todo, pois de acordo com Harvey (2014), o direito à cidade pertence ao âmbito comum, uma vez que a transformação dos espaços depende do exercício de um poder coletivo para remodelar os processos de urbanização.

4.4 movimentos de luta pela moradia no centro

Os movimentos de moradia na região central da cidade nasceram por volta dos anos 1980, em decorrência das lutas de moradores dos cortiços existentes no local que sofriam com as altas taxas de luz, água, IPTU e os despejos sem aviso prévio. A luta desses grupos para que se cumpra o que garante o artigo 6º da Constituição Federal (1988) – no que tange à moradia e assistência aos desamparados como um direito social –, se dá na maioria dos casos por meio das ocupações, realizadas pelos movimentos populares sociais.

Dessa maneira, se faz importante definir o conceito do termo “movimento social”, de forma a entender como esse é trabalhado enquanto sua formação, dinâmica e seus objetivos. Nesse sentido, Gohn afirma que os movimentos sociais,

São ações coletivas de caráter sociopolítico, construídas por atores sociais pertencentes a diferentes classes e camadas sociais. Eles politizam suas demandas e criam um campo político de força social na sociedade civil. As ações desenvolvem um processo social e político-cultural que cria uma identidade coletiva ao movimento, a partir de interesses em comum. Essa identidade decorre da força do princípio da solidariedade e é construída a partir da base referencial de valores culturais e políticos compartilhados pelo grupo (GOHN, 1995, p. 44).

Os movimentos sociais podem ser definidos através de ações realizadas num âmbito coletivo que reflete sobre a luta por interesses, e portanto, essa organização social visa a realização de mudanças nas esferas social e cultural.

Diante disso, a habitação é entendida como uma necessidade básica de todos os seres humanos, e na atualidade, essa se qualifica como uma condição para a reprodução da força de trabalho. Contudo, essa se caracteriza também por ser um bem, em que uma vez inserido no sistema capitalista, se comporta como mercadoria. Dessa maneira, a produção da moradia visa, acima de tudo, o lucro, fornecido através da venda da propriedade ou seu uso, como é o caso do aluguel (ENGELS, 1892).

Segundo Engels, não existe uma crise da habitação em si, mas que a impossibilidade de acesso à moradia adequada por determinada parcela da população é dada em função do modo de produção capitalista, que se apresenta incapaz de oferecer domicílio suficiente para todos, uma vez que isso provocaria a exploração imobiliária.

Nesse sentido, a luta pelo direito de morar no centro de São Paulo não é nova. Desde 1982 havia o Movimento Unificado de Favelas e Cortiços (MUF), em que durante a gestão da prefeita Luiza Erundina (1989 - 1992) foi elaborada a Lei Moura⁶,

6 Lei nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991. Dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras

que tinha por objetivo qualificar os cortiços do centro (BLOCH, 2007). Segundo o Art. 8º desta lei,

Art. 8º - O Executivo promoverá a criação de programas específicos para garantir o acesso a condições adequadas de moradias, à população moradora de cortiços, ao mesmo tempo em que poderá financiar melhorias nos cortiços, mediante contratos coletivos firmados entre as entidades representativas de moradores, o proprietário e a municipalidade, garantindo sempre a permanência dos primeiros por prazo a ser ajustado em função do investimento previsto (Lei Moura, 1991, online).

Em vista disso, a organização dos moradores de cortiços, bem como das pessoas que lutavam por uma moradia adequada na região central de São Paulo, decorreu da oficialização dos movimentos de moradia. Segundo Bloch (2007), o primeiro a se constituir foi a União para a Luta de Cortiços (ULC) no ano de 1991, de forma que pode ser considerado como a matriz de todos os movimentos posteriores que viriam a se formar, pois haviam em sua organização variadas lideranças que atuam no momento presente em outros movimentos sociais do centro.

Devido à maneira como esses movimentos sociais de moradia do centro se organizavam e, na mesma medida se fragmentavam, novas organizações foram surgindo a partir de "rachas"⁷, de modo que quase todos os movimentos atuantes no âmbito da luta pela moradia remetem às ações organizadas quando ainda compunham a ULC. Kohara (2016) faz considerações sobre essas subdivisões, de forma que,

Surgiram novos movimentos de moradia que lutavam por moradia na região (Centro), como o Fórum de Cortiços e Sem-Teto, o Movimento de Moradia do Centro (MMC), Movimento de Moradia da Região Centro (MMRC), o Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da Região Central (MTSTRC), a Associação dos Sem-Teto do Centro (ASTC), o Movimento de Moradia para Todos (MMPT). A União dos Movimentos de Moradia (UMMSP) e a Frente de Luta por Moradia (FLM) são articulações que agregaram partes desses movimentos (KOHARA, 2016, p.153).

Destarte, segundo Kohara (2016), a forma mais comum de atuação desses movimentos de moradia é, acima de tudo, através da organização dos grupos de base, constituídos em encontros de pessoas que precisam de uma moradia, ou ainda em locais onde se encontram pessoas residindo em situação precária. Portanto, se faz importante destacar que os movimentos de moradia têm mantido um grande percurso de luta há mais de duas décadas, ao lado de embates políticos, enfrentamentos e conquistas decorrentes das contradições urbanas existentes em

providências. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-10928-de-08-de-janeiro-de-1991>.

⁷ Esses "rachas" decorrem do processo de segmentação dos movimentos de moradia, em que frequentemente se atribui essas separações a causas em divergências políticas, em especial entre suas lideranças.

São Paulo.

Durante a segunda metade da década de 1990, os movimentos de moradia iniciaram ações que visavam a ocupação de imóveis vazios, em especial edifícios públicos situados no Centro da cidade, essa era uma estratégia de luta e organização urbana tanto dos trabalhadores empregados, quanto dos desempregados. Sendo assim, reivindicava-se o direito à moradia na área central, além de todos os atributos qualitativos que constituíam a região, como a oferta de empregos, acessibilidade urbana, serviços de educação, saúde, equipamentos de lazer e cultura, dentre outros. (BLOCH, 2007). A Figura 3 exhibe a ocupação de um edifício no centro de São Paulo.

integrantes do frente de luta por moradia ocupam prédio na rua ipiranga, região central



[3]

A intenção de ocupar os imóveis vazios, num primeiro momento, era para morar. Contudo, segundo Bloch (2007), diversas ocupações acabaram por abrigar um número excessivamente elevado de pessoas, transformando esses locais numa espécie de grandes cortiços. Sendo assim, a moradia adequada não estava no dia a dia desses moradores, que se encontravam em situações provisórias e precárias, imersas num contexto de violência, e com o constante medo de ações de despejo.

Em decorrência dessa situação, as estratégias de luta foram reavaliadas no início dos anos 2000, de modo que os movimentos de moradia optaram por realizar ocupações breves e temporárias, visando dar visibilidade à problemática da habitação na cidade e pressionar o poder público. No entanto, ocorre que as ações e práticas elaboradas por esses movimentos são muitas vezes criminalizadas, tanto

por parte da sociedade civil, quanto pela administração municipal. Dessa forma, a recorrente estigmatização desses atores dificulta a busca por seus direitos sociais na atualidade. Segundo aponta Kohara (2016),

Todavia, é unânime a consideração de que a participação (dos movimentos) é bastante limitada nos espaços institucionais, porque mesmo com a aprovação nos conselhos, as conquistas somente são efetivadas com a pressão social das ruas (KOHARA, 2016, p. 159).

Dentre as várias faces da criminalização dos movimentos de moradia na cidade de São Paulo, segundo a Plataforma Brasileira de Direitos Humanos (Dhesca Brasil), foram identificadas oito ações, sendo essas: i) Criminalização de lideranças no sistema de justiça; ii) Ação policial junto às ocupações; iii) Discurso de risco à vida; iv) Ameaça constante de reintegração de posse; v) Instâncias normativas e de controle social para perseguição às ocupações; vi) Discriminação cotidiana; vii) Incêndios criminosos, e viii) Estigmatização na mídia.

Dessa maneira, a insuficiência das políticas habitacionais capazes de promover moradia digna aos cidadãos, junto às opressões sofridas por esses grupos na busca pelo direito de morar, acabam por reforçar a segregação socioespacial nas cidades brasileiras, uma vez essas pessoas são "empurradas" para as bordas do tecido urbano. Em vista disso, as ocupações de moradia nas áreas centrais se configuram como uma resposta à necessidade humana de morar, frente ao mercado habitacional restrito, ou às políticas urbanas realizadas pelo Estado que não alcançam a universalidade deste direito.

4.5 programas e parcerias habitacionais na cidade de são paulo

4.5.1 programa minha casa minha vida

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi instituído em 2009 durante o mandato presidencial de Luis Inácio Lula da Silva, através da Lei nº 11.977/2009. Este programa federal tinha por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e a produção ou reforma de habitações rurais, com benefícios voltados, especialmente, às famílias de baixa renda.

Sob gestão do Ministério das Cidades, e para superar a crise econômica mundial de 2008, a ação do programa atuou na redução do déficit quantitativo habitacional, oferecendo subsídio e taxa de juros abaixo do mercado para facilitar a aquisição de moradias populares e conjuntos habitacionais na cidade ou no campo até um determinado valor. Além disso, dinamizou a economia brasileira a partir da geração de empregos e renda, criando moradias sociais.

Em 2018, o mesmo sofreu grandes alterações e chegou a ser interrompido diante do então presidente eleito, opositor ao governo anterior. No entanto, o PMCMV retorna em 2023 a partir da reeleição do presidente Lula, anunciando sua retomada com alterações em seu edital que vão de encontro às novas políticas econômicas da atual gestão. Uma das principais novidades do programa é o retorno da Faixa 1, agora voltado para famílias com renda bruta de até R\$ 2.640 (anteriormente, a renda exigida era de R\$ 1.800). Nos últimos quatro anos, a população com essa faixa de renda foi excluída do programa. Agora, a ideia é que até 50% das unidades financiadas e subsidiadas sejam destinadas a esse público. Historicamente, o subsídio oferecido a famílias dessa faixa de renda varia de 85% a 95%.

Outras novidades do Minha Casa, Minha Vida são a ampliação da inclusão da locação social, a possibilidade de aquisição de moradia urbana usada e a inclusão de famílias em situação de rua no programa. Dessa forma, o programa se divide em 3 (três) faixas na categoria urbana e três na categoria rural, de acordo com o Ministério das Cidades (2023):

- a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640
- b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400
- c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000

- a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680
- b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52.800
- c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000

Embora o programa ofereça subsídio para aquisição e financiamento de moradia a diversas faixas de renda, quando se fala em habitação social, esta é contemplada pelo edital através da **Faixa 1**, sendo destinada à população de baixa renda e que garante um alto valor de subsídio da moradia pelo governo/municípios.

A Faixa 1 atende as famílias com renda mensal familiar de até R\$ 2.640. A aquisição ocorre por meio de concessão de financiamento, em 60 meses, sob a forma de parcelamento, sem juros, com parcelas mínimas de R\$80,00. Os beneficiários que recebem o Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) são isentos do pagamento de prestação e recebem o imóvel já quitado, devendo, entretanto, cumprir as obrigações contratuais. As unidades produzidas pelo programa são adaptáveis para Pessoas com Deficiência (PCD) e para idosos (CAIXA, 2023). No caso da cidade de São Paulo, foi firmada uma parceria com o Governo Federal para que o programa seja implementado nos bairros da cidade, de acordo com a demanda existente.

4.5.2 programa pode entrar

O novo Programa Habitacional de São Paulo – Pode Entrar, foi criado em 2021 sob a Lei nº 17.638/2021, e permite a simplificação ao acesso no sistema habitacional do município, atuando na diminuição do déficit habitacional e também atendendo à demanda do extinto 'Minha Casa Minha Vida'.

Dentre os novos mecanismos que incorporam esse programa, pode-se citar: a Carta de Crédito, que é um subsídio e funciona como uma "entrada" na aquisição do imóvel; a Conta Garantidora, permitindo que a Prefeitura garanta o acesso ao crédito bancário, de forma a possibilitar o acesso ao sistema bancário para aquele que não consegue comprovar renda; e por fim, a Regulamentação de Locação Social, que se trata de um projeto que prevê trazer benefícios a grupos específicos tais como idosos, estudantes, pessoas em situação de rua, entre outros (PMSP, 2021).

Junto a isso, o Programa ainda permite que a Prefeitura compre imóveis privados para fins de habitação social, garantindo tempo de entrega e redução de custos. Quanto ao público-alvo desta iniciativa, o programa visa atender dois grupos específicos, classificados em:

Grupo 1: famílias com renda bruta de até 3 salários mínimos, sendo o comprometimento da renda de até 15% para o valor da prestação;

Grupo 2: famílias com renda bruta de até 6 (seis) salários mínimos, para subsídio por meio de Carta de Crédito. Importante:*

- Ficam excluídas as famílias que já foram contemplados por qualquer tipo de atendimento habitacional definitivo no território nacional;*

- Não se aplica limite de renda nos casos de famílias removidas involuntariamente por obras públicas.* (SEHAB/SP, 2021).

Quanto às modalidades disponíveis, o Pode Entrar apresenta quatro opções de enquadramento:

I. Empreendimentos destinados ao atendimento de beneficiados cadastrados no Município como destinatários de programas habitacionais da SEHAB⁸ e COHAB-SP⁹;

II. Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;

III. Empreendimentos em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pela SEHAB ou COHAB-SP, implantados em imóveis públicos ou privados;

8 SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação.

9 COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo.

IV. Empreendimentos ou unidades habitacionais implantados em imóveis privados. (SEHAB/SP, 2021).

Por fim, no que condiz à manutenção da sustentabilidade financeira do Programa, tem-se:

SUSTENTABILIDADE DO PROGRAMA

Para garantir a sustentabilidade do programa e gerar novas U.H.s¹⁰, será necessário que cada empreendimento seja composto com as seguintes faixas de renda: - 50% famílias com renda familiar de até 2 S.M., na proporção da demanda da região; - 50% famílias com renda familiar de 2 a 3 S.M., na proporção da demanda da região. (SEHAB/SP, 2021).

Já em relação às diretrizes e normas técnicas, os empreendimentos devem possuir projetos entregues em conformidade com a legislação municipal de parcelamento e uso do solo, código de edificações, e decreto de HIS. Todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, sendo 5% adaptadas, excetuando os projetos de requalificação de edifícios; e ainda, as U.H.s devem possuir 2 dormitórios, exceto novamente nos casos de projetos de requalificação de edifícios, possuindo metragem quadrada equivalente entre 32m² e 70m².

No que compete aos números referentes à produção habitacional, o Pode Entrar garantiu de imediato 14 mil unidades comprometidas em função da extinção do PMCMV. Desde janeiro de 2021, o programa entregou cerca de 2 mil unidades, com a previsão da entrega de mais 2 mil até o final do mesmo ano. Segundo a Prefeitura de São Paulo (2022), há a possibilidade de entrega de 45 mil unidades habitacionais ao município até dezembro de 2024, com investimentos na ordem de R\$ 8 bilhões e potencial para gerar mais de 50 mil empregos no setor da construção civil, de forma a contribuir na redução do déficit da cidade.

4.5.3 programa ppp da habitação

As Parcerias Público-Privadas (PPPs) são associações entre governos e empresas privadas para que estes atuem conjuntamente na construção de obras de interesse da população e gestão dos serviços públicos, de forma que esse contrato de prestação de serviços se caracteriza por ser de médio e longo prazo – de 5 a 35 anos (Governo Federal, 2022).

Na cidade de São Paulo, os primeiros editais voltados às parcerias entre o setor público e o privado ocorreram por volta de 2013, ano em que o Decreto nº 59.273/2013 fez parte da chamada Parceria Público-Privada de Habitação no Centro, acordo feito entre os governos estadual e municipal, empreiteiras e governo federal

10 U.H.s – Unidades Habitacionais

para a construção de 20 mil moradias para pessoas de baixa renda no centro da capital paulista (PMSP, 2013).

Dentre as 20 mil moradias previstas para serem construídas, no entanto, apenas 2 mil foram destinadas às famílias que recebem até 3 salários mínimos, público considerado de baixa renda e que representa a maior parcela que compõe o déficit habitacional.

Em 2016, a partir da aprovação da Lei nº 16.248/2016, suas disposições autorizaram que os imóveis situados em áreas específicas da região central, bem como terrenos adjacentes, fossem alienados, com encargo, à Parceria Público-Privada Habitacional SP Lote 1 S/A – concessionária contratada para execução da concessão administrativa para construção de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda e prestação de serviços correlatos (Alesp, 2016).

Segundo a lei, de autoria do Executivo paulista, no local deverão ser construídas moradias destinadas à população de baixa renda e a pessoas que trabalham na área central. Através dessa aprovação, o Estado dá cumprimento às suas obrigações relativas à PPP Habitacional citada, obra que trará importante impacto na requalificação do centro do município de São Paulo (Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, 2016, online).

No caso da PPP Habitacional, ocorre a associação entre o governo e as empresas para que essas construam moradias para famílias de baixa, média e alta renda e usos não residenciais, de modo que o município paga parcelas mensais ao setor privado pelas habitações construídas e pela gestão dos prédios residenciais.

O município paulista, por sua vez, dispõe no momento atual de duas PPPs em andamento, a primeira, promovida pelo Governo do Estado (“PPP Estadual Casa Paulista”), lançada em 2014 e que previa construir 14.124 mil moradias, sendo 9 mil HIS, somando R\$ 7,34 bilhões, tendo somente uma empresa contratada em 2015, e está construindo apenas 3.683 habitações, algumas já entregues. E a segunda parceria, gerenciada pela prefeitura da cidade, intitulada de “PPP Casa da Família”, que lançou editais em 2018 e 2020, tendo parte dos contratos assinados somente em 2019, prevendo construir 22.240 unidades, sendo 16.284 HIS, com contratos somando na ordem de R\$ 4,4 bilhões (Labcidade - FAU/USP, 2021).

A Tabela 4 abaixo apresenta as faixas de renda do público-alvo, com os valores em salários mínimos aproximados para se permitir a comparação entre as PPPs.

4. faixas de renda das ppp's, com valores aproximados em salários-mínimos

HIS-1	Habitação de Interesse Social 1	renda familiar mensal entre 1 e 3 salários mínimos
HIS-2	Habitação de Interesse Social 2	renda familiar mensal entre 3 e 6 salários mínimos
HMP	Habitação de Mercado Popular	renda familiar mensal entre 6 e 10 salários mínimos
HMC	Habitação de Mercado Cohab	renda familiar mensal entre 10 e 20 salários mínimos

fonte: Labcidade; FAU/USP, 2021.

Na PPP Casa da Família, o edital do programa elaborado pela Prefeitura subdividiu as faixas de renda (FR) em 12 frações – que variam de acordo com o salário mínimo (1 a 20) –, de forma a compor tanto aqueles que se encontram em situação de extrema miséria, quanto os que constituem a parcela da população de alta renda. Contudo, no momento da distribuição das faixas quanto às unidades habitacionais dos empreendimentos, tem-se percebido que os mais pobres são os que possuem menos vagas disponíveis para aquisição de moradia.

Isso vem ocorrendo porque, dentre os critérios estabelecidos pela PPP, esses se tornam excessivamente excludentes justamente para as categorias mais vulneráveis, pois o programa não atende quem está desempregado ou quem vive com menos de 1 salário mínimo. Junto a isso, soma-se a questão de que em alguns casos, ocorre a construção de menos moradias do que o montante de famílias que serão despejadas, pois o Programa possui autonomia para desapropriar áreas em que há o interesse na construção dos empreendimentos – sem a obrigação de destinar moradias para quem for removido.

A PPP Habitacional do município de São Paulo detém diversas críticas entre membros da sociedade civil, especialistas da área e demais agentes sociais, pois dentre os aspectos negativos citados acima, é possível acrescentar os seguintes fatores que tornam a habitação pouco acessível, e até excludente, a quem mais precisa: i) As PPPs removem quem possuía direito de ficar e receber melhorias, pois os locais alvo das intervenções já possuem pessoas morando; ii) Os projetos habitacionais não levam em conta a participação social, de forma que as necessidades dos futuros moradores, bem como daqueles que serão despejados não são considerados, uma vez que a PPP foi pensada de modo a “fechar a conta”, para garantir rentabilidade aos investidores; iii) Exigem que a família seja aprovada pelo sistema bancário para conseguir um financiamento, portanto, é necessário que haja uma comprovação de que os moradores conseguirão pagar as parcelas do apartamento, daí a dificuldade em passar pelo crivo do banco para adquirir a moradia, e iv) Não preveem nenhum outro atendimento às pessoas que forem excluídas de todos os critérios dispostos no edital.

Nesse sentido, percebe-se que as Parcerias Público-Privadas instituídas pelo poder municipal na atualidade ameaçam uma vasta parcela da sociedade paulistana, de forma a contribuir para a homogeneização do Centro a partir da predominância dos residentes provindos de classes média e alta, e pouco a quem realmente necessita. Sendo assim, esse modelo habitacional torna-se lucrativo à iniciativa privada, de modo a satisfazer as expectativas do setor imobiliário, e restando aos mais pobres as periferias da cidade, cuja a terra é mais barata, em decorrência da pouca presença dos equipamentos coletivos, da infraestrutura urbana e do acesso ao emprego.

4.5.4 programa locação social

A população em situação de rua compõe uma parcela significativa do déficit habitacional em todo o Brasil, especialmente nas grandes metrópoles do país. Segundo os dados do Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua, plataforma do Programa Interdisciplinar Polos de Cidadania da Universidade Federal de Minas Gerais (POLOS-UFMG), em maio de 2022 haviam cerca de 184.638 mil pessoas vivendo em situação de rua no Brasil, valor que representa um aumento de 16% em relação a dezembro de 2021.

Dentre as cidades que dispõem dos maiores índices, São Paulo se destaca com quase 42.240 registros, no entanto, esse dado representa apenas uma amostra da real situação, pois estima-se que haja uma subnotificação da população em situação de rua no CadÚnico¹¹ que varia entre 45 e 50%.

O atual aumento da inflação vem afetando todas as faixas de renda da população brasileira, fator que contribui para a dificuldade na manutenção da moradia, ao passo que os rendimentos dos moradores são cada vez mais comprometidos com as despesas diárias. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, em 2022, a variação da inflação acumulada nos últimos 12 meses para aqueles que possuem renda muito baixa – renda domiciliar menor do que R\$ 1.808,79 – apresentaram a maior alta inflacionária, com 12%. Enquanto que para as famílias que detêm de alta renda – superior a R\$ 17.764,49 –, a variação da inflação acumulada foi de 10% (Ipea, 2022).

Nesse sentido, a Locação Social tem sido empregada com o intuito de combater tais índices como uma modalidade de atendimento habitacional que assegura o direito à moradia sem que, no entanto, seja transferida a propriedade do imóvel ao beneficiário. A Política Municipal para a População em Situação de Rua (Lei nº17.252/2019) foi instituída pela Prefeitura de São Paulo pela primeira vez em 2019, destinando empreendimentos voltados exclusivamente à locação social para a população em situação de rua. Através dessa política, 34 famílias realizaram a mudança para o empreendimento Asdrúbal do Nascimento II – Edifício Mário de Andrade, localizado no distrito da República, Centro.¹²

A Locação Social não é uma iniciativa voltada somente àqueles que moram nas ruas, mas pode ser ampliada a outros grupos que também se encontram em

11 O Cadastro Único trata-se de um conjunto de informações sobre as famílias brasileiras em situação de pobreza e extrema pobreza. Essas informações são utilizadas pelo Governo Federal, Estados e municípios para a implementação de políticas públicas capazes de promover a melhoria da vida dessas famílias (CEF, 2022).

12 Importante destacar que o Programa Locação Social na cidade de São Paulo está em atuação desde 2003, oferecendo moradia de aluguel para famílias com renda de até 3 salários mínimos, que pagam um valor mensal de acordo com a sua faixa de renda e composição familiar (variando de 10% a 15% de seus rendimentos).

situação vulnerável, como idosos, estudantes, mulheres vítimas de violência, dentre outros. Desde 2003 até o momento atual, o Programa Locação Social entregou seis empreendimentos, totalizando 903 unidades habitacionais (Labcidade, 2021). De acordo com o estudo realizado pela Secretaria de Habitação e divulgado em RIBEIRO et.al., 2019, este programa implicou em subsídios mensais na ordem de R\$ 670,00 por família, montante que chega próximo aos R\$ 14 milhões por ano. No entanto, há uma grande taxa de inadimplência média, próxima aos 53%, além de outros problemas relacionados à gestão dos empreendimentos.

Diante dessas dificuldades, a Prefeitura Municipal fez o lançamento de uma nova modalidade de locação social, agora gerida pela iniciativa privada (a PPP da Locação Social), em que foi publicada uma consulta pública – CP006/SGM-SEDP/2021 – acerca de três novos empreendimentos na região central, de maneira a totalizar 1.750 unidades. Os apartamentos de 1 dormitório ou quitinete dispõem de 28m², e os de 2 dormitórios, 42m². O setor privado contribui junto à construção de empreendimentos voltados exclusivamente à esta modalidade de moradia.

A PPP, na modalidade de concessão administrativa, terá como objetivo a construção de moradias voltadas à locação social. O projeto prevê a implantação de três conjuntos habitacionais em terrenos municipais, localizados nos distritos do Bom Retiro, Sé e Pari, totalizando a oferta de 1.750 moradias de interesse social (PMSP, 2021, online).

No entanto, esse ganho de escala decorre da ampliação do público a ser atendido pelo Programa, agora estendido para HIS 2 – pessoas com renda familiar mensal de 3 a 6 salários mínimos –, faixa essa que não é prioritária se considerado o montante de recursos públicos disponibilizados nesta PPP. A seleção dos beneficiários fica a cargo da COHAB, e a modelagem financeira prevê gastos públicos na ordem de R\$ 993,3 milhões ao longo dos 35 anos de concessão (PMSP, 2021).

Os ganhos das concessionárias, por sua vez, foram em torno de R\$ 496 milhões, uma média aproximada de R\$ 14 milhões por ano, de acordo com o Anexo IV do Edital, ou seja, um ganho de 100% do investimento, que ainda pode ser acrescido através dos recursos provenientes das fachadas ativas dos empreendimentos (Labcidade, 2021). A situação torna-se um pouco mais delicada quando nota-se os critérios para seleção dos beneficiários, que prioriza faixas de renda mais altas e não aceita famílias com renda inferior a 1 salário mínimo.

Junto a isso, soma-se a remoção dessa população da região, que ocupa os terrenos em que se pretende estabelecer os residenciais, não oferecendo, portanto, solução definitiva de moradia. Em vista disso, o que inicialmente parecia ser uma proposta que tem por intenção atenuar o déficit habitacional da cidade – e de certa forma, contribui para sua diminuição –, ainda assim, se transforma numa justificativa para transferir muito mais recursos públicos à iniciativa privada, além de não considerar uma ocupação territorial do Centro à todas as camadas sociais.

4.6 o largo do paissandú

O nome Largo do Paissandú surgiu em 28 de novembro de 1865 devido à iniciativa de um vereador paulistano, esse que era conhecido como Malaquias Rogério de Salles. O local faz menção a uma das batalhas que antecederam a conhecida Guerra do Paraguai (1864 – 1870) em que, no ano de 1864, um pelotão do exército brasileiro organizou uma viagem em direção à cidade de Paysandú, no Uruguai, para enfrentar algumas tropas paraguaias, sob o comando do general Menna Barreto.

O cerco à região durou aproximadamente um ano, resultando na vitória dos brasileiros e uruguaios, uma vez que as suas tropas conseguiram reabrir o caminho para a cidade de Montevideú. Dessa forma, devido ao nome da região em que foi preparada a guerra acabar por se tornar famoso após o término da batalha, este foi concedido ao Largo, em São Paulo (OLIVEIRA, 2015).

No entanto, a região em que hoje abriga o Largo, antes de ser definitivamente nomeada, era conhecida pelos paulistas devido às suas curiosidades, dentre elas o Tanque do Zuniga, que durante muito tempo nomeou essa localidade. Esse tanque saía de um riacho conhecido como Yacuba, que se espalhava pela Avenida São João e proximidades. O nome "tanque" vem em decorrência do relevo baixo do local, que acabava por constituir um terreno em que as águas se concentravam em momentos de cheia, e o nome Zuniga faz referência ao proprietário das terras, o sargento-mor Manoel Caetano Zuniga. As Figuras 4 e 5 exibem o local nas décadas de 1920 e 1990.

largo do paissandú durante a década de 1920, são paulo



[4]

Segundo o Governo do Estado de São Paulo, em um artigo¹³ publicado em agosto de 2009, esse descreve:

O Tanque do Zuniga era outro ponto de referência da cidade. Seguindo pela Rua de São João chegava-se ao Largo do Tanque do Zuniga, atual Largo do Paissandú. As terras no século XVIII haviam pertencido ao sargento-mor Manoel Zuniga. Naquela região localizavam-se as nascentes que formavam o riacho Yacuba. (ASSUNÇÃO, P. Artigo nº37, 2009).

A região foi sendo modificada em decorrência do passar dos anos, e dentre as alterações de destaque, tem-se quando a antiga Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, anteriormente situada na Praça Antônio Prado, foi transferida para o Largo do Paissandú.

largo do paissandú durante a década de 1990, são paulo



[5]

O Largo do Paissandú está situado no distrito da República, região central da cidade de São Paulo, constituído através de um quadrilátero formado pelas ruas

13 Artigo publicado pelo Governo do Estado de São Paulo cuja temática trata sobre "As condições urbanas da cidade de São Paulo no século XIX", (ASSUNÇÃO P., 2009). disponível em: <http://www.historica.arquivoestado.sp.gov.br/materias/antiores/edicao37/materia03/>. Acesso em: 04 jul. 2022.



[6]

mapa do largo do paissandú, são paulo

Antônio Godói, Capitão Salomão e pelas avenidas São João e Rio Branco.

No momento atual, o Largo do Paissandú desempenha uma dinâmica de grande relevância ao contexto urbano e social em que se localiza, isso ocorre devido sua posição e proximidade com uma considerável disponibilidade de equipamentos dos mais variados segmentos e serviços, tanto públicos quanto privados, bem como vias de grande movimentação e comércio popular. Dentre alguns dos equipamentos que se destacam e que acabam por serem polos de atração turística e até mesmo cultural na escala da cidade, tem-se a Galeria do Rock, a Praça das Artes, o Sesc 24 de Maio, o Teatro Municipal de São Paulo, a Praça da República, o Bar Brahma, o Centro Cultural dos Correios, o Ed. Mirante do Vale, dentre tantos outros.

Junto a isso, o Largo exerce uma grande importância no que concerne à logística do transporte público na região central da cidade, pois existe um extenso número de itinerários de linhas de ônibus que ligam os demais bairros da capital à essa região, sendo o Paissandú o ponto final do trajeto. Assim, diariamente o local também funciona como um terminal – ainda que numa escala bastante reduzida –, dispondo de abrigos para diversos ônibus localizados nas extremidades da praça

O espaço recebeu obras de requalificação pela Prefeitura Municipal em 2017, em que após pesquisa realizada pelo órgão, constatou-se uma melhora na média de frequentadores do largo ao longo dos dias da semana: em média 242 pessoas por hora. Houve ainda um aumento de 32% na média de atividades realizadas no espaço. O objetivo por trás da intervenção estava na promoção de mais espaços para permanência pelas pessoas que trafegam pela região diariamente. Outro

dado relevante que o estudo mostrou foi acerca da sensação de segurança pelos frequentadores do largo. Dessa forma, constatou-se que 40,5% das pessoas que costumam ir ao local sentem-se seguras ou muito seguras, enquanto que 46% das pessoas se sentem inseguras ou muito inseguras.

De forma geral, é sabido que a região ainda tem muito o que melhorar no quesito anterior, pois esse aspecto se abrange para toda a região central de São Paulo, e não somente ao Paissandú. No entanto, as intervenções atuais nesses espaços vem influenciando - de modo geral - positivamente na conversão para espaços mais frequentados e que disponham de usos pela população e, conseqüentemente, mais seguros à todos.

No momento atual, o Largo do Paissandú dispõe em seu programa de uma base de apoio para monitoramento, deque, parquinho, pingue-pongue e wifi-livre, além de espaços com bancos e sombreamento destinados à permanência.¹⁴

planta do largo do paissandú após requalificação do espaço em 2017



[7]

4.7 o edifício wilton paes de almeida

Considerado uma joia rara da arquitetura modernista brasileira, o Ed. Wilton Paes de Almeida (WPA) foi projetado na década de 1960 pelo arquiteto Roger Zmekhol (1928-1976), num momento de esperança e prosperidade no Brasil. Considerado um projeto ousado, partiu de uma obra onde foi aproveitado o máximo do pouco espaço disponível no terreno para se erguer um arranha-céu.

Sua construção iniciou-se em 1961, sendo somente concluída em 1968, e o prédio faz menção ao nome do banqueiro Wilton Paes de Almeida, um de seus idealizadores e investidores. Construído num lote de esquina entre a Rua Antônio de Godói e a Avenida Rio Branco – no Largo do Paissandú –, num terreno de pouco mais de 650m² de área, era um gigante de estrutura metálica com lajes de concreto que, concluído totalizava 12.000m², sendo 24 pavimentos e 2 subsolos (NASCIMENTO, 2018).

Embora sua imponência e ousadia tenham sido aclamadas para a época em questão, e ainda que a cidade estava passando por um momento de grandes transformações no que diz respeito à paisagem urbana, isto é, cada vez mais verticalizada a com uma linguagem menos eclética. É inevitável reparar como a escala do edifício WPA ainda naquela época, destoava do gabarito construtivo local. Um bom exemplo que ilustra a relação do prédio com o entorno está na Figura 8, em que é possível notar, logo abaixo de sua torre com seus imponentes 24 andares, a Catedral Luterna de São Paulo, com altura bastante inferior.



[8]

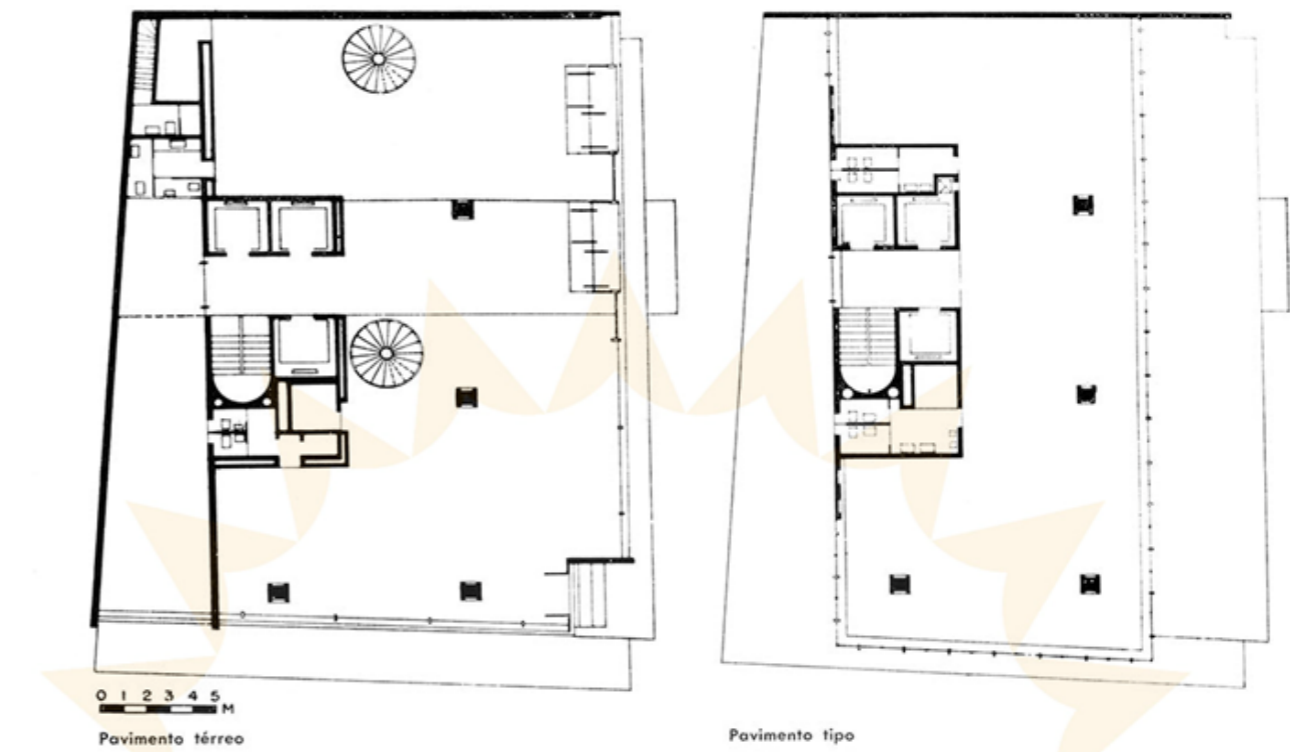
ed. wilton paes de almeida, largo do paissandú, são paulo (1965). catedral luterna situada ao lado da torre, bem abaixo

Dentre as características mais marcantes do edifício, o destaque se deve à fachada envidraçada, cujo nome ficou apelidado de "pele de vidro". Junto a isso, o prédio tinha por característica ser o primeiro da cidade a possuir sistema de ar-condicionado central, e seu hall de mármore e aço inoxidável. A Figura 6 abaixo ilustra sua volumetria já inserida na cidade, em que é possível notar a imponência de sua altura e tipologia construtiva, algo bastante marcante para a época até então.

Em relação à concepção interna do edifício, esse possuía a planta livre, desde o andar térreo até o seu 24º andar, de modo que a disposição do layout interno acabava por delimitar os espaços de permanência e de circulação. O prédio dispunha ainda com um elevador privativo que conduzia até o 18º andar, local da presidência do grupo empresarial, e ainda contava com um grande restaurante para funcionários no 21º, comportando até 200 pessoas. Por fim, em sua cobertura havia um heliponto.

O Wilton Paes de Almeida comportava em toda a sua volumetria arrojada várias empresas, de maneira que grande parte dessas pertencia ao mesmo conglomerado, ligadas ao empresário dono do edifício. Dentre as mais importantes, tem-se a Companhia Comercial de Vidros do Brasil (CVB), o Banco Nacional do Comércio de São Paulo, o Banco Mineiro do Oeste S/A, dentre outras. Abaixo encontram-se as plantas dos pavimentos térreo e tipo, de maneira a entender a espacialização interna do edifício (Figura 9).

planta dos pavimentos térreo e tipo do ed. wilton paes de almeida, 1965.

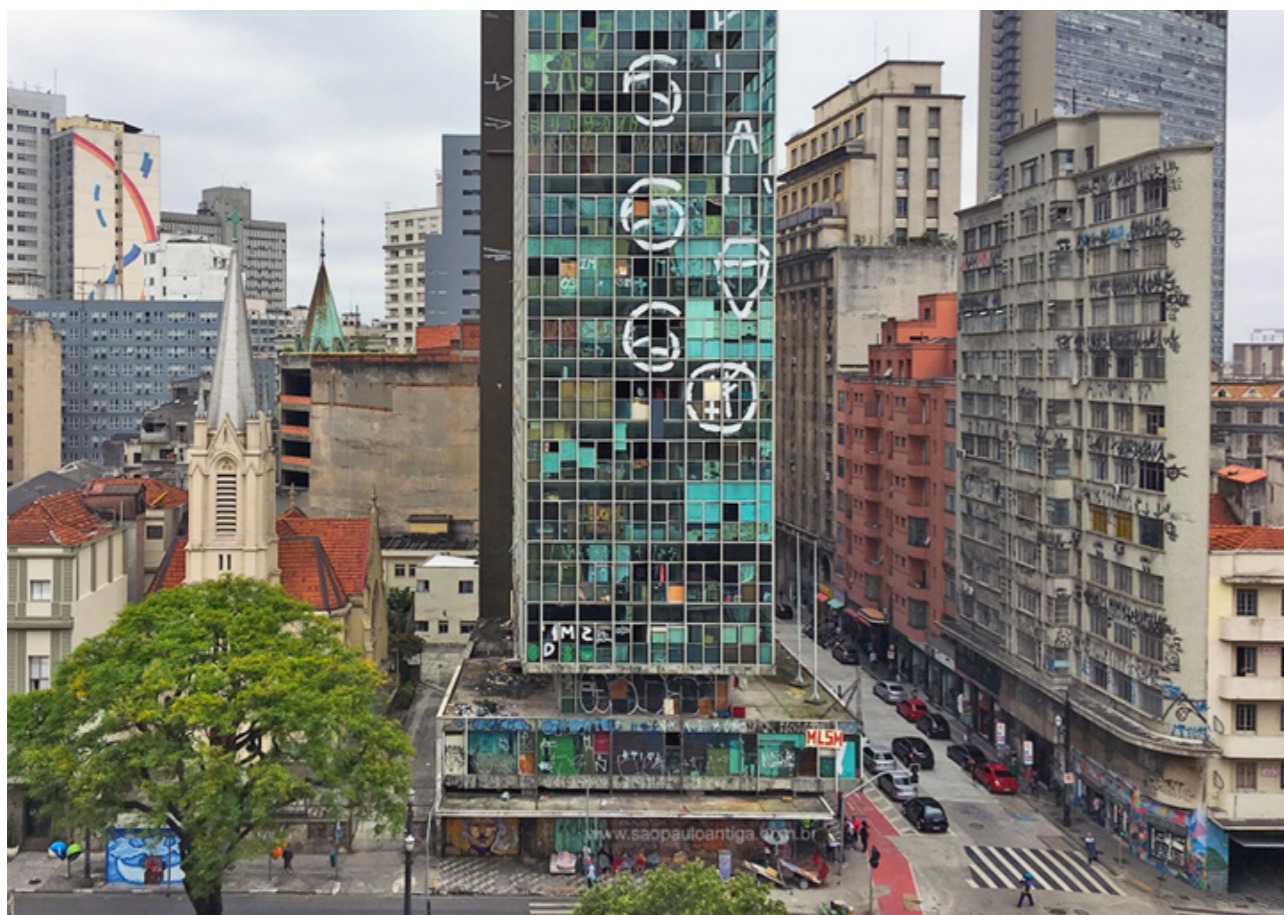


[9]

No entanto, embora o local abrigasse uma grande quantia de empresas, sucessivas crises econômicas no país fizeram com que os proprietários contraíssem grandiosas dívidas com o governo federal, de modo que a situação se acentuou em 1970, quando o edifício foi colocado à venda e então, em 1977, foi adquirido pela Caixa Econômica Federal (CEF). A partir desse momento, o arranha-céu entra numa derradeira mudança de proprietários, em que o seu estado de conservação vai paulatinamente se deteriorando, tendo em vista que nada era feito para mantê-lo em boas condições (NASCIMENTO, 2018).

No ano seguinte, o prédio abrigou um posto do INSS (Instituto Nacional do Seguro Social), e no ano de 1982 ocorreu o seu tombamento pelo ConcrEsp¹⁵ – resolução 37/ConcrEsp 92 – (BARATTO, 2019). No início dos anos 2000, passou a acomodar a Polícia Federal. Após isso, anos mais tarde, ambos as instituições deixaram o local, de modo que esse fosse colocado à venda pela União. Devido à sua ociosidade por longos anos, o edifício foi ocupado por pessoas sem teto, ligadas à movimentos de luta pela moradia da cidade de São Paulo.

ed. wilton paes de almeida ocupado por movimentos de luta por moradia, 2016



[10]

Assim, diante da situação precária em que o prédio se encontrava, sem eletricidade ou elevadores funcionando, os riscos de que algum acidente ocorresse

no local eram altos, em decorrência do número de pessoas até então habitando o edifício.

Segundo alguns dos relatos feitos pelos moradores do edifício a um repórter da BBC Brasil, em 2015, a ocupação do local era realizada de maneira organizada, de modo que todos os residentes pagavam uma taxa para morar na ocupação, cujo valor era revertido na limpeza e manutenção do prédio. Tais valores chegavam em torno de R\$ 150,00 a R\$ 200,00, de forma que os valores mais recentes, próximos ao ano de 2018 estavam em torno de R\$ 400,00 (BBC Brasil, 2015), pois este lugar se tratava da maior ocupação vertical da cidade de São Paulo.

A Figura 10 ao lado exhibe as condições precárias e de abandono em que se encontrava o edifício no ano de 2016, já ocupado por pessoas ligadas aos movimentos de luta por moradia existentes na cidade, de forma a viverem isolados no prédio em condições insalubres, e invisíveis perante a administração municipal, que se mantinha inoperante frente à situação. Junto a isso, nota-se a presença de uma placa no canto direito da fachada do edifício exibindo a sigla "MLSM", que faz referência ao "Movimento de Luta Social por Moradia", que ocupou o espaço.

Ainda assim, apesar da taxa paga pelos moradores, as condições locais eram extremamente precárias, pois nas áreas internas se concentrava muito lixo e entulho. Cada pavimento abrigava cerca de mais de dez famílias, e possuía grande rotatividade de moradores e, de acordo com a situação sanitária existente no prédio, os moradores relatavam que,

Ainda assim, a maior parte dos banheiros estava alagada e com as paredes completamente mofadas. Ratos, baratas e aranhas eram vistos com frequência. A fiação, assim como em todo o prédio era exposta devido às ligações clandestinas feitas pelos moradores, conta Souza. Segundo os moradores contaram ao jornalista, a energia era desviada de semáforos da região. Havia tantos moradores que alguns aproveitavam para oferecer serviços, como cabeleireiros, manicure e venda de geladinho (Relato de moradores entrevistados; BBC Brasil, 2015).

Apesar da grande variedade de trabalhadores que compunham a ocupação do prédio, como vendedores, taxistas, garotas de programa e motoboys, quando questionados sobre os motivos para morar na ocupação, as respostas eram diversas, contudo, era unânime o relato de que nenhuma dessas pessoas possuía condições de pagar por um aluguel, e que portanto não detinham de outra opção mais viável.

Na madrugada do dia 1º de maio de 2018, um incêndio se iniciou no 5º andar do edifício, e rapidamente se alastrou por todos os pavimentos. Apesar do ocorrido, um número expressivo de pessoas foram resgatadas pelo Corpo de Bombeiros, representando quase a totalidade dos moradores até aquele momento – estimava-se que o local abrigava mais de 300 pessoas, das quais nove morreram (BELONDI; HIRAO, 2021). No entanto, devido às condições de abandono vivenciada por anos, e uma vez tomado pelas chamas, o edifício Wilton Paes de Almeida veio a desabar,

de forma que seus escombros deixaram nítido e ainda mais escancarado o grave problema habitacional de São Paulo, bem como a ausência do patrimônio histórico.

A Figura 11 exibe imagens da noite do incêndio, além da situação em que o edifício se encontrou na manhã seguinte, em que sobraram somente os escombros.

incêndio no ed. wilton paes de almeida e seu posterior desabamento, em 1 de maio de 2018



[11]

Após o fatídico acidente, se ascendeu novamente as discussões da problemática habitacional vivenciada pela cidade de São Paulo, de modo que o caso ocorrido no Ed. Wilton Paes de Almeida não se mostra como um fato isolado, pois sabe-se que a região central abriga um vultoso número de edifícios antigos abandonados¹⁶, e que portanto não cumprem sua função social.

A memória coletiva dos ex-moradores e pessoas que frequentam diariamente a região do Largo do Paissandú em relação ao agora inexistente edifício permaneceu, de forma que,

Do alto da sacada da Galeria do Rock era possível ver o imenso edifício todo grafitado. Depois do desabamento, do mesmo lugar era possível ver o vazio entre as igrejas do largo e o edifício Caracu. Das janelas do Sesc 24 de maio, quase a mesma coisa (BELONDI; HIRAO, p. 3, 2021).

No momento atual, cinco anos após o ocorrido, o terreno encontra-se livre dos escombros, no entanto, nada foi construído no local. O plano elaborado pela Prefeitura de São Paulo para a construção de moradia popular não saiu do papel. Previsto para iniciar em 2022, agora, a atual gestão municipal o postergou até 2025. O espaço permanece cercado por tapumes, sem nenhuma alteração, há água

¹⁶ A apuração dos imóveis ociosos no Centro da cidade, embora seja antiga e defasada, pois foi realizada a partir do Censo 2010 pelo IBGE, já era considerada para a época bastante elevada, sendo aproximadamente 33 mil o número de imóveis vagos na região central de São Paulo.

acumulada em grandes poças e trechos com vegetação.

terreno do edifício permanece com poças d'água após demolição da estrutura, 2023



[12]

Segundo afirma Renato Cymbalista, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP (FAUUSP),

“O centro das cidades, normalmente é a área mais consolidada, com mais infraestrutura, com mais equipamentos gratuitos, é a área com mais empregos. Estar no centro da cidade é uma posição que te favorece a se integrar a todas as outras dimensões de cidadania.” (Renato Cymbalista, em entrevista concedida à TV Globo, 2023).

Dessa maneira, se faz necessário uma maior articulação e adoção de medidas entre a Prefeitura Municipal, os proprietários e donos de imóveis localizados na região, e o diálogo com os Movimentos de Luta por Moradia atualmente ativos na cidade, de maneira a operar na mitigação do déficit habitacional e garantir uma moradia adequada, bem como segura e que disponha de acesso aos equipamentos e serviços coletivos em suas imediações à todos os cidadãos, e que ocupe os vazios urbanos da cidade, sendo estes tão escassos na região central devido ao seu alto grau de adensamento populacional e verticalização.

A partir da contextualização do espaço realizada através dos relatos e imagens apresentadas, o terreno em questão se mostra livre e sem ocupação desde o incêndio de 2018. Nesse sentido, este espaço será alvo da intervenção projetual do estudo, de forma a compor um edifício de uso misto (habitacional HIS + comércio / serviços). Portanto, serão apresentados a seguir referências de projetos que exibem um pouco do que está sendo construído na atualidade, no Brasil e fora dele.

.05

referências projetuais

As referências de projeto consideradas nesse estudo vão de encontro ao que vêm sendo desenvolvido no momento atual por escritórios de arquitetura de grande reconhecimento quanto à qualidade espacial e arquitetônica das propostas apresentadas. Sejam essas intervenções voltadas à esfera pública – como edifícios HIS ou equipamentos coletivos diversos (saúde, cultura, dentre outros) –, ou na esfera privada, a partir de edifícios residenciais e de serviços / comércio.

5.1 residencial corruíras .boldarini arquitetos associados

A primeira referência a ser apresentada trata-se do Residencial Corruíras, projetado pelo escritório de arquitetura e urbanismo Boldarini Arquitetos Associados. O projeto foi entregue no ano de 2011, sendo este um edifício de habitação social construído na zona sul da cidade de São Paulo que conta com 244 apartamentos, e foi executado para viabilizar o reassentamento dos moradores da Favela Minas Gerais – ocupação irregular lindeira à obra. A obra faz parte do programa da Operação Urbana Água Espreada.

A volumetria do edifício chama a atenção devido à forma como dialoga com o contexto em que está inserido. A comunicação se dá através da utilização de elementos que trazem leveza e permeabilidade ao prédio, como o emprego dos metais nos guarda-corpos da circulação, nas esquadrias e brises dos apartamentos. A estrutura em alvenaria se mostra bem empregada junto às outras texturas - como os cobogós - e a cor amarelada utilizada garante grande destaque, valorizando ainda mais o projeto.

inserção do residencial corruíras no contexto urbano



[14]

residencial corruíras, são paulo .sp

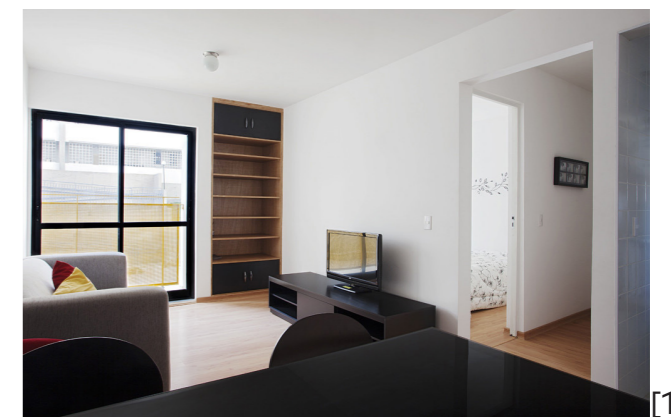
[13]



Neste projeto, além da concepção de seu exterior, chama a atenção a planta arquitetônica dos tipologias, de maneira que o layout interno se mostra bastante interessante quanto à disposição dos espaços e do mobiliário. Nota-se uma circulação fluida entre os ambientes, de modo a não haver conflitos quanto aos usos a serem desempenhadas no dia a dia. As áreas molhadas estão anexadas numa mesma região, e tornam a execução das funções mais dinâmica, além de proporcionar maior economia ao projeto. As Figuras 15 e 16 exibem a composição espacial dos aptos.



[15]



[16]

planta apartamento 2 dormitórios / vista interna

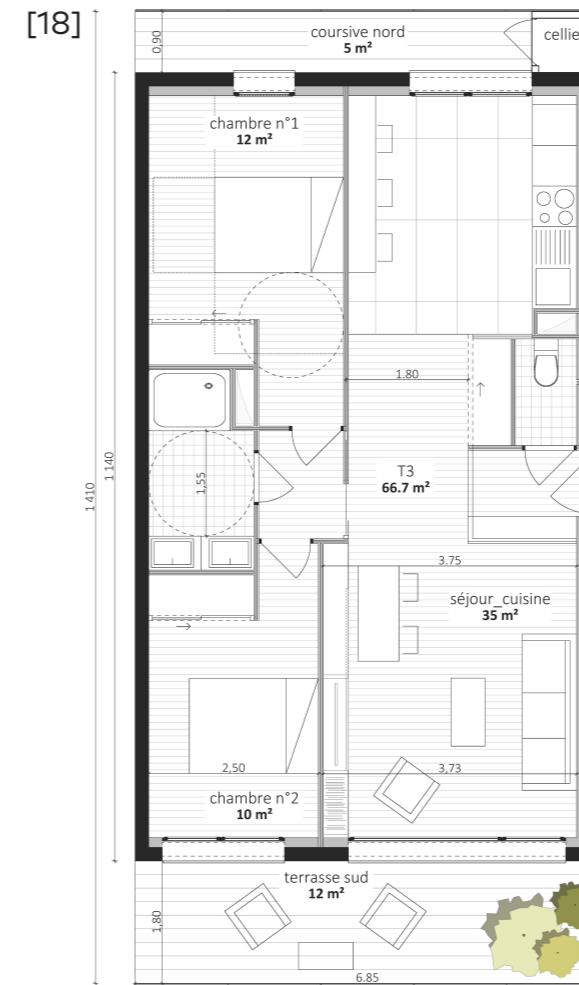
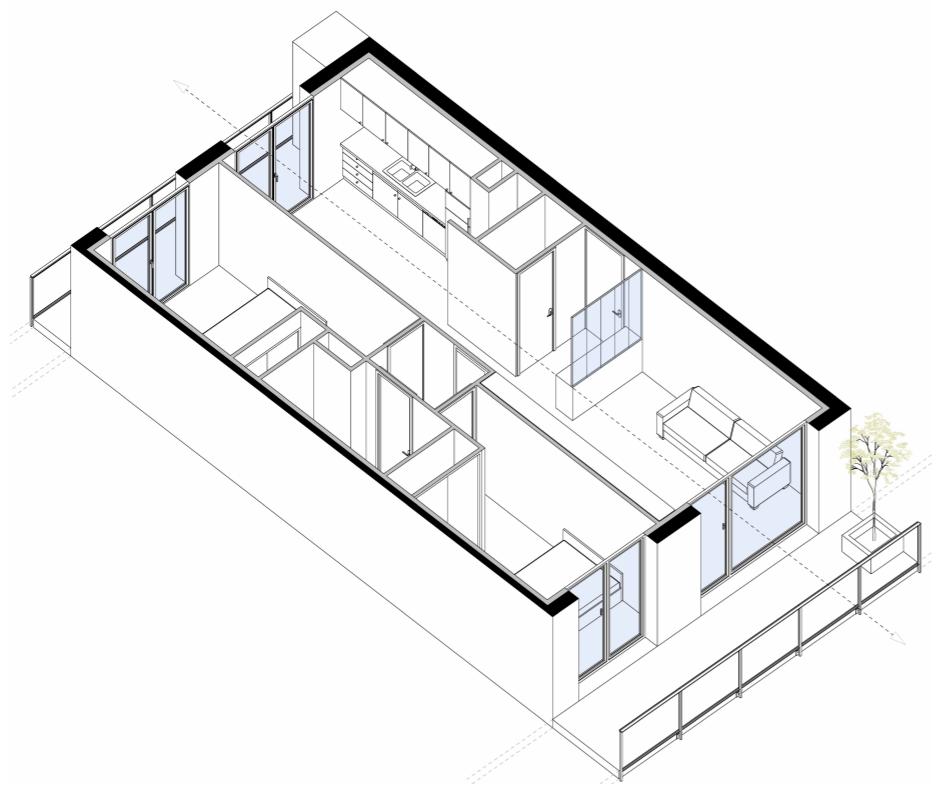
5.2 ilot 23, zac bottière chenaie .alta arquitetos

O ILOT 23 é um conjunto arquitetônico residencial e de uso misto localizado na Zona de Desenvolvimento Conjunto (ZAC) Bottière Chenaie, na cidade de Nantes, França. O projeto compõe 120 unidades habitacionais para habitação própria, 25 unidades habitacionais populares e ainda, 25 unidades habitacionais sociais, além de lojas comerciais e de serviços.

Dentre os elementos projetuais que possuem maior notabilidade, estão a junção entre a linguagem estética empregada e a qualidade projetual quanto à concepção dos espaços de moradia dos apartamentos. A começar pela planta, essa possui uma espacialização dos ambientes que privilegia a circulação e o desenvolvimento das funções no dia a dia, de forma que a disposição dos cômodos segmenta o uso social do uso restrito aos moradores de maneira dinâmica e funcional. Junto a isso, somam-se outros atributos positivos, como a ventilação e circulação em todas as áreas da moradia, propiciadas pelas aberturas norte e sul. As Figuras 17 e 18 expõem a disposição espacial dos ambientes e do mobiliário na planta do apartamento.

Outro ponto que expressa a qualidade da proposta habitacional em questão deve-se quanto à implantação do Conjunto e seu diálogo com o entorno imediato, de forma que o tecido urbano o envolve de maneira leve e harmônica, fator decorrente dos materiais empregados nas volumetrias dos blocos de habitação, e no paisagismo, que sugere uma continuidade e apropriação da vegetação nos terraços e varandas, ainda quando esses ultrapassam as cotas das árvores, de acordo com a Figura 19.

[17] isométrica de um apartamento para moradia no ed. ilot 23



[18]

Destarte, o ILOT 23, embora projetado para um contexto cultural distinto, voltado às práticas de convivência e socialização de outro país, e que dessa maneira divergem dos padrões culturais e de apropriação brasileiros, ainda assim essa proposta pode ser interpretada como uma referência de projeto extremamente pertinente. Pois vislumbra um equipamento voltado à habitação de interesse social (dentre outras atribuições do projeto) que promove qualidade adequada e bem-estar aos seus moradores, e que ainda dialoga socialmente e fisicamente com a urbanidade adjacente.

Sendo assim, essa proposta de espaço dispõe de atributos extremamente positivos, e que certamente podem ser aproveitados quando se pensando na concepção espacial e no diálogo urbano que se quer alcançar com o projeto, principalmente nas grandes cidades brasileiras, que dispõem de suas particularidades e dinâmica própria.

conjunto ed. ilot 23, nantes .frança



[19]

5.3 edifício nido .brasil arquitetura

O edifício nido, criação do renomado escritório brasil arquitetura, é um prédio construído em 2022 na cidade de são paulo e voltado ao público de alto poder aquisitivo. Dispondo de tipologias habitacionais que variam entre 92 a 241m², com amplos ambientes internos e um condomínio repleto de opções à quem nele desejar morar, este projeto se destaca neste estudo devido à sua estética e emprego dos materiais, que compõem uma volumetria harmônica com seu contexto.

A ideia de se criar um edifício que transmita a sensação de estar morando numa casa é algo que desperta interesse em muitas pessoas, justamente devido às limitações de espaço que a grande maioria da população residente em apartamentos sofre no cotidiano. Nido, que no idioma espanhol significa ninho, vem com essa proposta de aconchego e acolhimento ao morador, tendo em vista que dispõe de amplas janelas para irradiação da luz natural, bem como outras soluções arquitetônicas empregadas.

A materialidade das sacadas que se projetam em direção à rua como extensos quintais, através dos balanços espessos, faz com que o meio externo possa de fato andar no interior da moradia. Por fim, os elementos metálicos presentes nas esquadrias, brises e guarda-corpos dão o equilíbrio desejado à fachada.

edifício nido, são paulo .sp

[20]



5.4 edifício 310 lotus .valéria gontijo e crosana arquitetura

Nesta última referência, com apenas seis pavimentos, térreo aberto à circulação de pedestres, muita luz natural e proteção solar nas unidades, o 310 Lotus é um edifício de linguagem modernista implantado no Setor Noroeste, setor de Brasília próximo da Asa Norte. Também voltado ao público de alto padrão, este edifício se destaca principalmente por sua materialidade e concepção que garantem diversos atributos qualitativos ao projeto.

O concreto aparente nas fachadas, os brises móveis no formato de "muxarabis", a fachada viva com paisagismo integrado e os pilotis em pedra portuguesa são apenas alguns dos elementos que chamam atenção à proposta. Este edifício mostra como pode ser prazeroso o morar e, concomitantemente, proporcionar bem estar ao se deparar com espaços que se integrem à tessitura urbana e envolvem o prédio. A relação entre os moradores, os frequentadores e o espaço envolto garante essa integração, fazendo com que a cidade mantenha-se constantemente "viva". Certamente a junção desses fatores contribui para que estes locais disponham de alta qualidade de moradia aos indivíduos que nele habitarem.

[21]

edifício 310 lotus, Brasília .df



**área de intervenção:
largo do paissandú e o
terreno do ed. wpa**

.06

área de intervenção: lg. do paissandú e o terreno do ed. wpa

6.1 identificação da área

A área de intervenção projetual está situada num terreno de esquina que até o ano de 2018 abrigava o antigo edifício Wilton Paes de Almeida, entre a Rua Antônio de Godói e a Avenida Rio Branco, com frente para o Largo do Paissandú, de forma que o lote possui uma área equivalente a pouco mais de 650,00m² (Figura 22) No momento atual esse encontra-se subutilizado, isto é, sem desempenhar qualquer função social para o local, e conta ainda com a presença de poças d'água e escavações.

Percebe-se que a face do terreno voltada à Avenida Rio Branco (Figura 23), no que concerne à infraestrutura e aos equipamentos urbanos disponíveis no local, conta com calçadas largas – acima dos 2,00m de largura –, além da travessia de pedestres através da sinalização alocada no chão. Junto a isso, percebe-se que a face esquerda faz divisa com um equipamento de uso religioso, sendo esse a Igreja Luterana de São Paulo, de estilo neogótico e construída em 1907.

Na face direita do terreno, voltada para a Rua Antônio de Godói (Figuras 24 e 25), está disposta uma calçada com largura acima dos 2,00m, e ainda com um

[22]



[23]

esquina entre av. rio branco e a rua antônio de godói, no lg. do paissandú

trecho de ciclofaixa destinada aos ciclistas. Nota-se na face posterior do terreno a presença do Condomínio Ed. Caracu (inaugurado em 1957), que possui 18 andares, sendo de uso comercial e residencial, em que apresenta salas comerciais para aluguel e galeria no andar térreo, voltado para a rua em questão.

No que diz respeito à paisagem urbana circundante, percebe-se que devido ao terreno estar localizado na região central da cidade – que dispõe de um grande grau de adensamento populacional e de verticalização –, os gabaritos dos edifícios situados nas proximidades são expressivamente altos, em que uma extensa parte desses são de uso misto e/ou exclusivamente residencial, somado aos que se encontram abandonados, e assim, sem finalidade social.

[24]



vista a partir da rua antônio de godói, com tapumes de isolamento



[25]

face direita, voltada para rua antônio de godói; vista da igreja luterana ao fundo

6.2 proximidade e acesso aos equipamentos urbanos

A correta distribuição das infraestruturas urbanas numa cidade é essencial para que se atenda às necessidades diárias dos cidadãos que nessa residem. Serviços básicos como transporte, educação, saúde, dentre vários outros se manifestam como elementos que compõem e cooperam para a moradia adequada, de forma a se qualificarem como uma extensão do acesso aos direitos sociais pelos indivíduos.

Dessa forma, o ordenamento equilibrado dos equipamentos comunitários e serviços na tessitura urbana é essencial para sua sustentabilidade, de maneira a oferecer acessibilidade aos moradores e ao atendimento social em relação à moradia (PITTS, 2004). A Figura 26 ao lado apresenta a inserção dos equipamentos urbanos coletivos e serviços no raio de até 1km (um quilômetro) do local de intervenção do projeto, sendo: saúde, educação, alimentação, transporte, cultura e lazer.

Dessa forma, foram considerados como equipamentos de saúde, os hospitais e postos de saúde; na educação, a classificação se deu de acordo com os níveis básico, fundamental, médio e superior; na alimentação, o destaque foi para o comércio e os supermercados disponíveis no local; no transporte, procurou-se mostrar os pontos de ônibus próximos, bem como os terminais municipais e as estações e linhas de metrô que permeiam a região; e por fim, os equipamentos direcionados ao segmento de cultura e lazer (PRINZ, 1986), fortemente presentes no contexto em questão.

No que diz respeito à saúde, essa se configura como uma das poucas carências visualizadas na região, de modo que a unidade básica de saúde mais próxima está a mais de 500m do local a ser intervindo, e o hospital, a mais de 1km – sendo esse a Santa Casa de Misericórdia de São Paulo. Com relação à Educação, essa também deixa a desejar, especialmente no que tange à educação básica, pois há poucas opções de escolas voltadas ao público infantil. Por outro lado, quanto às opções ao ensino médio, o local conta com instituições públicas, como a Etec¹⁷ Santa Ifigênia e o SENAI¹⁸ – ambas escolas técnicas públicas e gratuitas (500m). Quanto às instituições de nível superior, tem-se como destaque a Universidade Presbiteriana Mackenzie e a Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, situadas a pouco mais de 2km e a 1km, respectivamente.

Em relação à alimentação, há uma boa distribuição de mercados e quitandas, bem como comércios relacionados ao setor, tanto no raio de 500m, quanto no de 1000m, atendendo, portanto, aos critérios positivos do que se espera de uma área que possui um expressivo uso para fins comerciais.

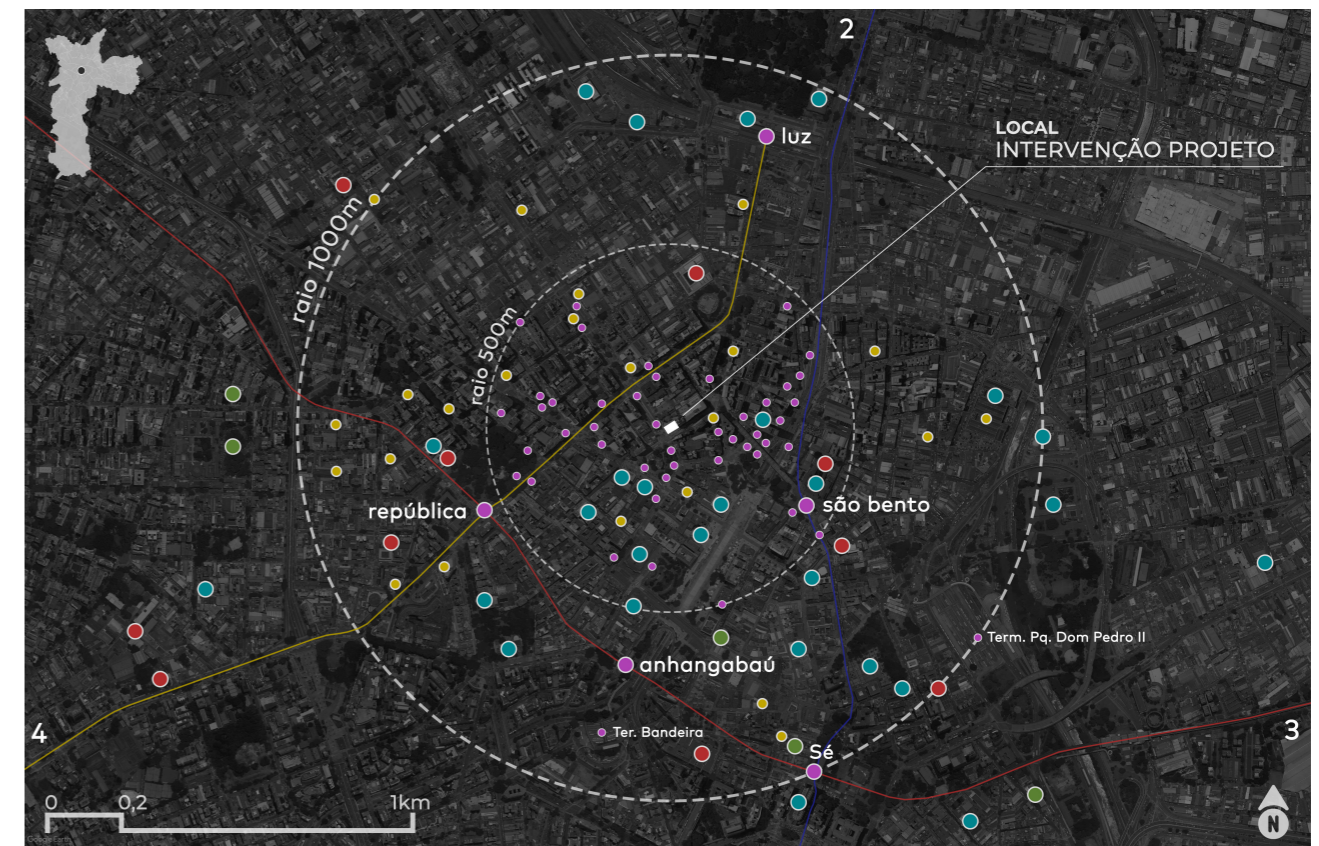
17 Etec – Escola Técnica Estadual de São Paulo.

18 SENAI – Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial.

O transporte, por sua vez, se mostra eficiente, tanto a partir da distribuição dos pontos de ônibus¹⁹, quanto na quantidade de itinerários disponíveis ao acesso pelos moradores e frequentadores do local, de maneira a ser possível um deslocamento para todas as regiões da cidade. Junto a isso tem-se as estações de metrô, modal de transporte de grande capilaridade que circunda o a região por meio de três linhas, que direcionam e distribuem os fluxos de deslocamento diário entre as eixos norte – sul e leste – oeste do município.

Por fim, o centro de São Paulo abriga diversos equipamentos culturais e de lazer, uma vez que é conhecido por desfrutar de um forte polo turístico no município. Dessa maneira, teatros, museus, centros culturais, shopping centers, galerias e diversos outros equipamentos estão alocados nas proximidades do Largo do Paissandú. Sendo assim, seu acesso é considerado bom em relação ao Contexto. Dentre os mais próximos, pode-se citar a Galeria do Rock, o Sesc 24 de Maio, o Teatro Municipal, a Praça das Artes, o Centro Cultural dos Correios e outros, todos esses situados à uma proximidade de menos de 500m do local.

mapa localização dos equipamentos coletivos e serviços disponíveis na região



[26]

19 Importante mencionar que para fins de uma melhor compreensão da Figura 19, os pontos de ônibus foram localizados no mapa somente até o raio de 500m em relação ao local da intervenção projetual. No entanto, esses ocorrem para além dessa distância, de modo a estarem disponíveis em grande abundância por toda a região central da cidade.

6.3 legislação urbana

6.3.1 parcelamento, uso e ocupação do solo urbano

Segundo o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE/SP)²⁰, Seção IV – DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS), o Art. 44º da Lei em questão define as Zonas Especiais de Interesse Social como sendo porções do território destinadas em sua maioria à moradia digna para a população de baixa renda, através da intervenção municipal no que condiz às melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e a regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares. Dessa forma, essas áreas necessitam serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

Assim sendo, as ZEIS são classificadas em cinco categorias, definidas nos seguintes termos pela Prefeitura Municipal de São Paulo,

ZEIS 1. Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda;

ZEIS 2. Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização;

ZEIS 3. Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura;

ZEIS 4. Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas, adequados à urbanização e à edificação e situados nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais;

ZEIS 5. Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social (PDE/SP, 2014, p.59).

Nesse sentido, para fins desse estudo a definição das condições em que incide a ZEIS 5 se relaciona diretamente com os aspectos e objetivos condicionantes da intervenção projetual, uma vez que o local se configura como um lote subutilizado, situado numa região que dispõe de uma alta concentração de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas – o distrito da República (Centro). Dessa forma, o objeto de estudo em questão se fundamenta e age em consonância no que diz respeito ao Plano Diretor Municipal. Embora a área em questão não seja atualmente enquadrada como ZEIS 5, essa poderia ser convertida para tal uso diante dos

²⁰ Lei nº16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

critérios e circunstâncias ocorridas que acabaram por delinear a situação do espaço no momento atual.

Em relação aos parâmetros de ocupação estipulados pela municipalidade de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)²¹, tem-se as seguintes definições para os índices urbanísticos²² que recaem sobre a localidade da intervenção projetual, isto é, a ZC – Zona de Centralidade²³ e a ZEIS 5, ambas inseridas na Macroárea Centro, de acordo com a Tabela 5.

5. índices urbanísticos incidentes na ZC e ZEIS 5, de acordo com a lei 16.402/2016

ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Gabarito de Altura Máxima (m)	Recuos Mínimos (metros)			Taxa de Permeabilidade
	C.A. mín.	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes igual ou superior a 500m ²		Frente	Fundos e Laterais		T.P. Lotes superiores a 500m ²
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
ZC	0,3	1	2	0,7	48	5	NA	3 (a)	0,25
ZEIS 5	0,5	1	4 (b)	0,7	NA	5	NA	3 (a)	0,25

fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, 2016. elaboração própria.

Notas:

NA = Não se aplica.

a) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

Art. 66. II - quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote, conforme análise caso a caso pelo órgão técnico competente, exceto em ZDE-2, ZPI-1 e ZPI-2;

III - em terrenos que tenham declividade com área igual ou menor a 250m (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou frente menor ou igual que 10m (dez metros).

b) Na Operação Urbana Centro (OUC – Centro) o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é igual a 1 e o Máximo é igual a 6.

Obs. A Taxa de Permeabilidade (T.P.) tanto na ZC quanto na ZEIS 5 é igual a 0,25 em lotes > 500m.

Dessa maneira, de acordo com os parâmetros mencionados acima²⁴, e considerando que o lote a ser intervindo dispõe de uma metragem equivalente a 650,00m², são muitas as potencialidades construtivas para este.

²¹ Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Zoneamento Municipal.

²² Os índices urbanísticos são: CA – Coeficiente de Aproveitamento, TO – Taxa de Ocupação e TP – Taxa de Permeabilidade.

²³ ZC – Zona de Centralidade: “destinada para localização de atividades típicas de áreas centrais ou centros de bairro, coexistindo usos residenciais e não residenciais” (PDE/SP, 2014, p. 58).

²⁴ Importante reforçar que embora o lote a ser intervindo esteja situado junto à Zona de Centralidade (ZC), e portanto responde à índices urbanísticos distintos àqueles observados na ZEIS 5, a demarcação da área de ZEIS é soberana frente à do parcelamento, uso e ocupação do solo das demais zonas. (PDE/SP, 2014).

Outro ponto da legislação que merece destaque e que influencia diretamente na concepção projetual deste trabalho são os **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**, assegurados pelo PDE/SP. Com o objetivo de orientar as transformações urbanas nas proximidades dos eixos de transporte, foram definidas áreas de influência, estas determinadas de acordo com cada modal de transporte.

Na Figuras 27 e 28 abaixo, são apresentados um diagrama e um mapa, ambos extraídos do texto da lei ilustrada do Plano Diretor de São Paulo (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014).

eixos de estruturação da transformação urbana: áreas de influência



Neste caso, de acordo com as imagens, percebe-se que o terreno alvo de estudo se encontra inserido na área de influência de corredores de ônibus municipal. Em vista dessa situação, as leis municipais apresentam particularidades construtivas para aqueles que visam urbanizar nessas zonas. De acordo com os incisos 7º e 8º do Art. 79º da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014,

§ 7º Nas áreas de influência dos eixos, nos lotes com frente para os eixos relacionados nos incisos II e III do art. 76, o passeio deverá ter largura mínima de 5m (cinco metros), em contrapartida à doação de área para este fim:

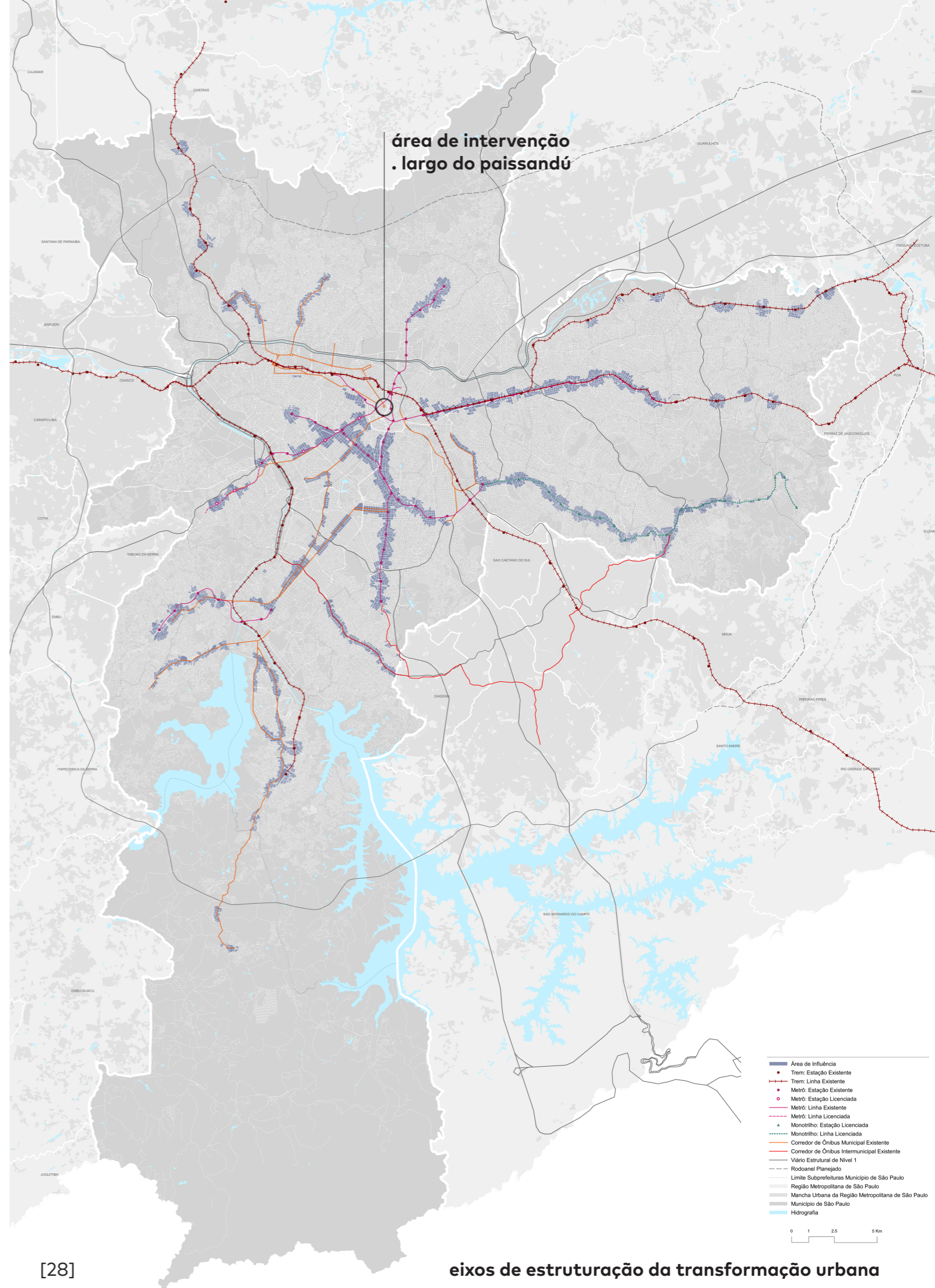
I - fica dispensado o recuo obrigatório de frente;

II - os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo máximo correspondente à área doada. (PDE/SP, 2014, p.59).

§ 8º Nas áreas de influência dos eixos, exceto nas vias onde estão instalados os corredores de ônibus municipais e intermunicipais, o passeio deverá ter largura mínima de 3m (três metros), em contrapartida à doação de área para este fim:

I - o recuo de frente será definido a partir do alinhamento original do lote.

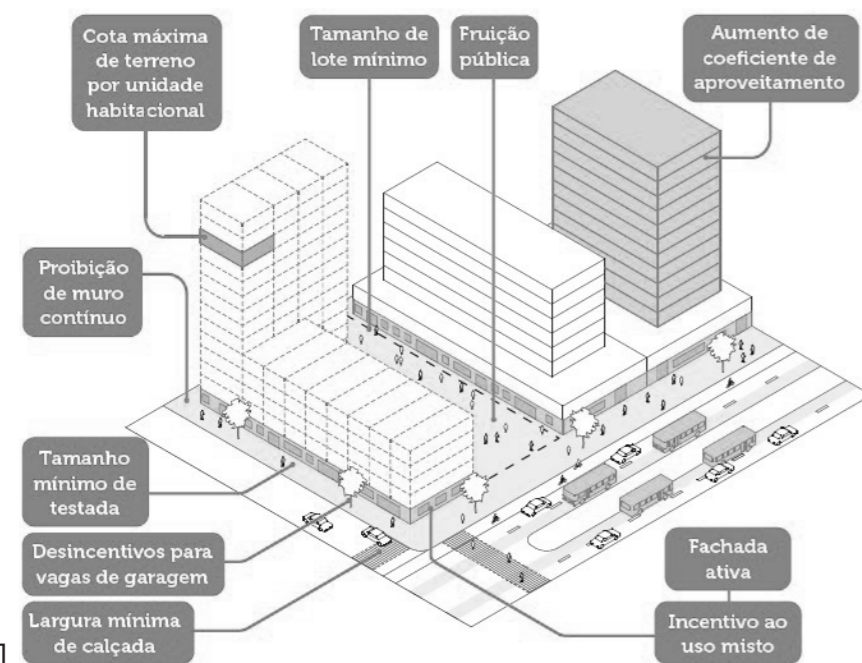
(PDE/SP, 2014, p.70).



Dessa maneira, na frente do terreno, voltada para a Avenida Rio Branco, via que concentra corredor de ônibus municipal e intermunicipal, a largura mínima do passeio deve ser de 5m (cinco metros), de modo a ficar dispensado o recuo frontal. Já na outra face do lote, disposta para a Rua Antônio de Godói, a largura do passeio deve ser de, no mínimo, 3m (três metros), uma vez que se encontra dentro da área de influência dos eixos.

Por fim, essas garantias são oferecidas com o objetivo de fornecer qualidade urbana à cidade, de modo que estão atreladas aos seguintes parâmetros e incentivos urbanísticos: Fachada Ativa, Fruição Pública, Calçadas Largas e Uso Misto. A Figura 29 apresenta um diagrama abordando as exigências feitas pela municipalidade em troca dos incentivos construtivos oferecidos.

qualificação urbanística dos eixos de estruturação da transformação urbana



calçadas largas

como contrapartida à doação de área para ampliar calçadas, o recuo da frente será dispensado; o potencial construtivo será calculado em função da área original; e não será cobrada outorga onerosa correspondente à área doada, sendo necessário:

- . mínimo de 5m nas calçadas com frente para os eixos de estruturação
- . mínimo de 3m no restante da área de influência

fachada ativa

não será computável até 50% da área do lote destinada ao uso não residencial, sendo necessário:

- . testada maior que 20m
- . construção no nível da rua, com acesso direto à calçada

uso misto

a área destinada ao uso não residencial, até o limite de 20% da área construída computável total do empreendimento, não será considerada computável.

fruição pública

será gratuito 50% do potencial construtivo máx. relativo à área destinada à fruição pública; além disso, o cálculo do potencial construtivo será em função da área original do lote, sendo necessário:

- . área destinada à fruição pública de, no mínimo, 250m²
- . área localizada junto ao alinhamento viário, no nível da calçada e permanentemente aberta

Com o intuito de se apoiar nos instrumentos e possibilidades urbanísticas oferecidas pela Lei, o projeto para a construção de um edifício voltado à moradia popular na região do Largo do Paissandú terá por premissa para além de habitações que disponham de qualidade arquitetônica aos seus moradores, mas que esse atributo se projete ao entorno imediato, de modo a refletir diretamente na tessitura urbana, lhe atribuindo maior qualidade espacial e valor.

proposta projetual

.07

proposta projetual

Diante da necessidade em se conceber políticas de moradia que respondam às demandas da cidade, bem como de seus habitantes e suas aspirações enquanto indivíduos que detêm de direitos civis e sociais, é de grande importância que as propostas para o espaço urbano atuem levando e conta a problemática do déficit habitacional de forma coerente e sustentável, de modo a não excluir deste debate aqueles que mais precisam ser ouvidos.

Dessa forma, foi concebida neste estudo uma proposta de intervenção projetual com o intuito de dar um novo sentido à região do Largo do Paissandú, através de um edifício de uso misto (habitacional + comércio/serviços) que visa proporcionar uma aproximação entre o espaço público – e tudo o que ele oferece – e a moradia.

7.1 público-alvo

Tendo em vista a situação em que se encontra a região central da cidade de São Paulo na atualidade – arena em que atuam de um lado os Movimentos por Luta de Moradia e do outro a os agentes públicos encarregados em promovê-la –, o público-alvo desta intervenção projetual compõe, dentre os cidadãos que não possuem acesso à moradia digna e adequada, aqueles que incorporam esses movimentos sociais.

Dentre outros aspectos, esses cidadãos se encontram vulneráveis socialmente,

e possuem renda mensal incerta, principalmente devido à falta de previsibilidade em operarem em empregos formais ou informais, e ainda à ausência de apoio oriundo de instituições de caridade às quais os assistem quando possível. Constituindo a margem da população que sobrevive durante o mês a partir de um rendimento que varia entre meio a 1 (um) salário-mínimo, este valor é insuficiente, sendo repartido para alimentação, saúde, transporte, dentre outras necessidades intrínsecas e cotidianas.

Segundo o Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua/UFMG (2022), mais de 1,5 milhões de pessoas encontram-se em situação de extrema pobreza na capital paulista, e vivem com menos de R\$ 89,00 (oitenta e nove reais) por mês. Esse levantamento foi feito a partir do banco de dados do Cadastro Único do governo federal e do IBGE.

Soma-se à questão que tal população reside atualmente em edifícios localizados no Centro, e que foram ocupados por Movimentos, de forma que além de viverem em situação de risco (segurança, insalubridade sanitária, dentre outros), estão constantemente ameaçados frente às ações de despejo desses locais no caso da não contribuição monetária requerida pelos movimentos de moradia.

Nesse sentido, a aquisição da habitação própria à essas pessoas, somado à vivência no Centro, região que dispõe de equipamentos coletivos, comércio e serviços, proporcionaria a redução do ônus com aluguel e demais despesas, além de propiciar a esses cidadãos almejar novas possibilidades de desenvolvimento e acesso à direitos que até então lhes são negados, como educação, trabalho formal e a constituição de um núcleo familiar estruturado e saudável.

Em especial, este projeto destina-se principalmente às famílias que pertenciam à ocupação do edifício Wilton Paes de Almeida, e que segundo levantamentos ainda deste ano, permanecem sem um teto para morar.



7.2 edifício do largo

O nome "Edifício do Largo" surge a partir do diálogo e a conexão entre o projeto arquitetônico desenvolvido e a cidade que o envolve. À medida que o edifício se situa em uma das esquinas mais importantes do Largo, esse atua como prolongador do espaço urbano envoltório, de modo a afirmar a necessidade cotidiana que todos têm de se viver numa cidade mais justa, acessível e visualmente menos conflituosa.

Dessa maneira, este edifício de habitação de interesse social dispõe de soluções que, para além da moradia, vão de encontro à articulação entre os elementos dispostos ao seu redor, como por exemplo: o próprio Largo do Paissandú, mas também a Igreja Ns^a. Sr^a. do Rosário dos Homens Pretos que nele se encontra, a Catedral Luterana de São Paulo, situada ao lado do terreno, e ainda o diálogo com os usos locais existentes e padrões de gabarito dos edifícios vizinhos.

Para atender à estas variadas escalas, entende-se que o programa de necessidades deve apresentar usos que se expandam para além da escala do lote, trazendo a urbanidade para dentro do projeto.

De acordo com os aspectos ligados aos equipamentos coletivos e de serviços existentes nas imediações do local, além dos atributos do terreno e das necessidades consideradas essenciais à moradia adequada e seu uso cotidiano, foi elaborado um programa de necessidades (Tabela 6), com o intuito de nortear as diretrizes projetuais para o edifício.

6. programa de necessidades para o edifício do largo

habitação	condomínio	térreo
tipologias	2 dormitórios	praça pública com espaços para apropriação e permanência / alimentação / serviços
	3 dormitórios	
	sala de estar / jantar	+ prolongamento e conexão visual ao largo do paissandú
	cozinha	
	banheiro	
	área de serviço	
	varanda	
	áreas para lazer	
	espaço de <i>coworking</i> / estudos / trabalhos cooperativos	
	salão de festas / organizações do condomínio e assembléias	
	espaços para contemplação e descanso	
	bicicletário	
	sanitários	
	terraço jardim	

elaboração própria.

O programa habitacional se divide em três eixos: habitação, condomínio e térreo, de forma que cada um desses setores desempenham finalidades distintas. No âmbito da habitação, são dispostas duas tipologias de moradia, voltadas a diferentes escalas de organização familiar. São 36 unidades no total, sendo 18 apartamentos com três dormitórios e os outros 18, possuindo 2 dormitórios,



em que ambos permitem acomodar de maneira confortável de 4 até 6 pessoas, respectivamente, beneficiando até 180 pessoas. Contam ainda com sala de jantar e estar, cozinha, área de serviço, banheiro e a varanda, sendo que a concepção das unidades será melhor apresentada adiante.

No que diz respeito ao espaço do condomínio, o edifício possui áreas comuns e de circulação voltadas a todos os moradores. Dentre o programa que engloba os espaços do prédio, temos as áreas de lazer, que incluem os espaços para descanso e contemplação, salão de festas / atividades organizadas pelos moradores, como assembleias, reuniões e eventos gerais. O bicicletário se integra junto ao programa de serviços / lazer do condomínio, bem como o terraço jardim, situado na cobertura do prédio, que busca ampliar ainda mais a relação dos moradores com a cidade ao seu redor, através de um mirante com vista para a região central de São Paulo.

Há ainda um espaço dedicado a atividades profissionais de coworking e estudo, com possibilidade de se estender ao desenvolvimento de trabalhos cooperativos entre os indivíduos – isto é, através da criação de projetos que proporcionem resultados econômicos e sociais aos moradores envolvidos. Este último espaço surge mediante as dinâmicas atuais de organização do trabalho e estudos (remoto / híbrido / ead), e tem por finalidade proporcionar às pessoas um local dedicado à realização dessas atividades fora dos apartamentos, trazendo ainda a interação social e compartilhamento de ideias e experiências individuais.

Por fim, o andar térreo dispõe da portaria voltada ao acesso dos condôminos e a praça pública, destinada ao uso e apropriação da população em geral que transita pela região. Esses dois espaços possuem fluxos distintos, visando a segurança dos moradores. A praça situada ao nível da rua integra-se à urbanidade adjacente, de maneira a proporcionar espaços de permanência aos cidadãos, requalificando a urbanidade presente e proporcionando uma sensação de prolongamento do Largo do Paissandú, que se liga ao novo espaço desenhado.

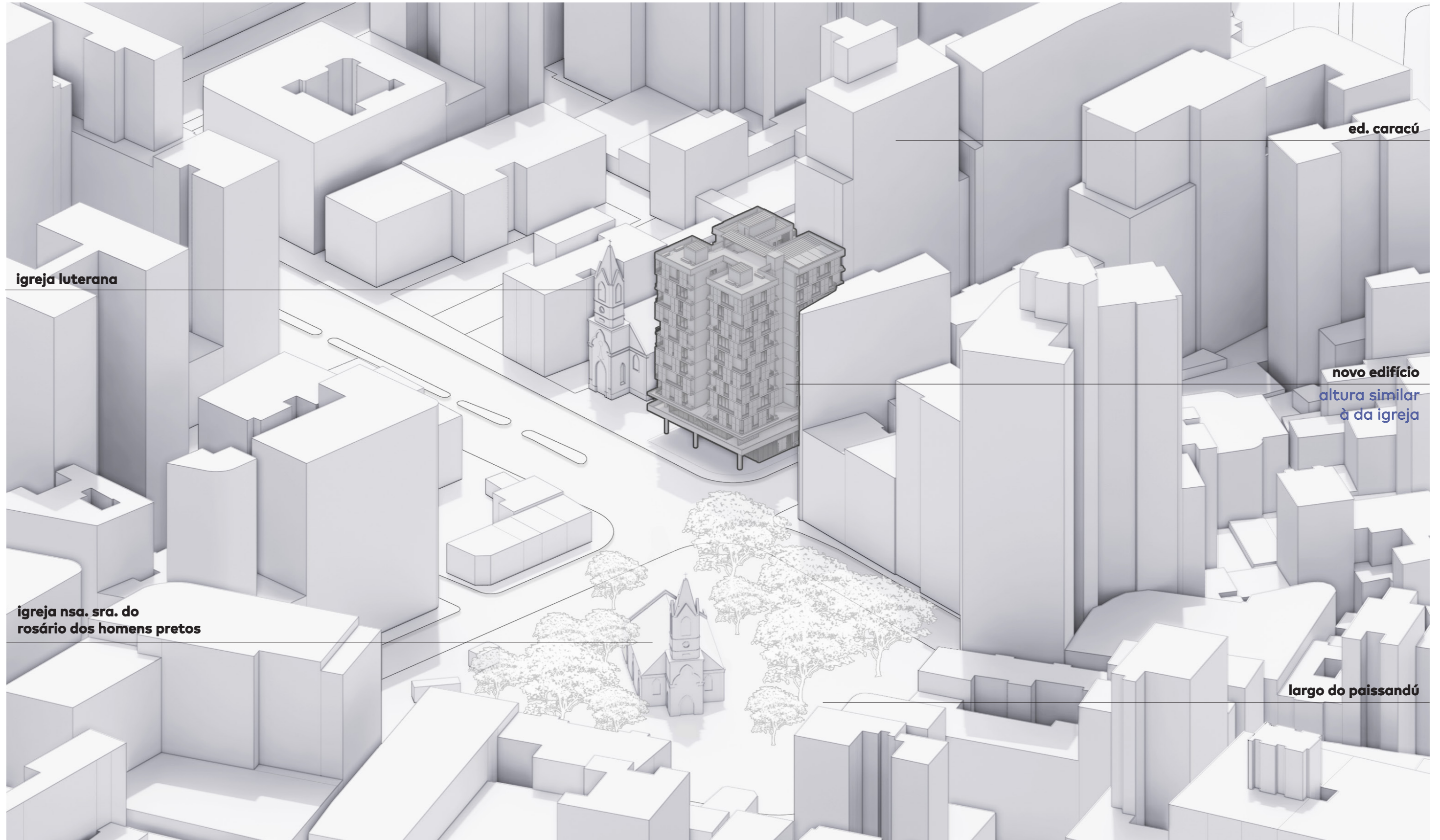
7.2.1 partido e conceito arquitetônico

O partido arquitetônico do edifício se coloca a partir de **três** elementos que nortearam o projeto. O primeiro, os **gabaritos de altura** dos edifícios que estão nas proximidades do terreno, à exemplo, o Ed. Caracu, com seus quase 70 metros de altura e que desfruta de uma imponente empena voltada à face posterior do lote. A verticalização que se nota no centro de São Paulo contribui para a composição de uma paisagem urbana densa e carregada de elementos visuais ao expectador. Nesse sentido, o partido foi de encontro a um projeto de edifício que se acomodasse a esse contexto sem que houvesse a imposição de um novo elemento ao meio urbano, mas sim, se adequando à tecitura da cidade. A Figura 31 abaixo ilustra a percepção da paisagem relatada.



[31] vista para a região central, com destaque para a verticalização no largo do paissandú. ao fundo, vê-se a empena do ed. caracú e ao lado desta, a igreja luterana de são paulo. Na imagem abaixo, momento em que antigo anúncio começa a ser apagado no ed. caracú.





igreja luterana

ed. caracú

novo edifício
altura similar
à da igreja

igreja nsa. sra. do
rosário dos homens pretos

largo do paissandú

O segundo elemento está atrelado aos marcos arquitetônicos locais e seu valor patrimonial e simbólico à cidade, como é o caso da Igreja Luterana de São Paulo²⁵, situada ao lado esquerdo do terreno, que apresenta linguagem neogótica. Junto a essa, tem-se outro edifício religioso situado no Largo do Paissandu, sendo este a Igreja Ns^a. Sr^a. do Rosário dos Homens Pretos, erguida e inaugurada no ano de 1908 (ambos destacados na Figura 26). Esses dois edifícios situados próximo ao terreno possuem padrões construtivos diferenciados dos demais, e por conta dessa particularidade, a volumetria do edifício levou tais aspectos em consideração, de forma a proporcionar um diálogo e interlocução com esses espaços religiosos para não os descaracterizar.

igreja luterana



igreja nsa. sra. do rosário dos homens pretos

Por último, as restrições quanto às dimensões do terreno se afirmam como um elemento que direcionou a concepção de sua volumetria e as potencialidades que este poderia alcançar para que cumpra sua função social. Embora a legislação municipal atue neste caso a favor da ocupação, incentivando o aproveitamento do lote – como apresentado anteriormente –, o perímetro desta intervenção precisou ser estudado de variadas maneiras até que se apontasse uma alternativa que atingisse os interesses esperados para o projeto, como por exemplo: a não verticalização excessiva do edifício e o apreço pela permeabilidade visual e física do prédio.

²⁵ Projetado pelo arquiteto Guilherme Von Eÿe e integralmente construído seguindo as premissas do estilo neogótico e finalizado em meados de 1908. O edifício de valor histórico e patrimonial foi tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) em 1992 e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT) em 2012.

O conceito arquitetônico, por sua vez, se dá a partir da combinação entre a volumetria proposta e os materiais e soluções de projeto encontrados para se chegar ao produto esperado. O objetivo em alcançar uma linguagem estética que possua atributos interessantes, e que também tenha preocupação quanto à sustentabilidade social e ambiental fazem toda a diferença. Para a materialização dessa proposta, foi empregado amplamente o uso das estruturas metálicas em aspectos essenciais do edifício: composição das fachadas (guarda-corpos, esquadrias e brises), circulação vertical (escada de acesso aos andares), e na espacialização do programa no primeiro pavimento e no andar térreo.

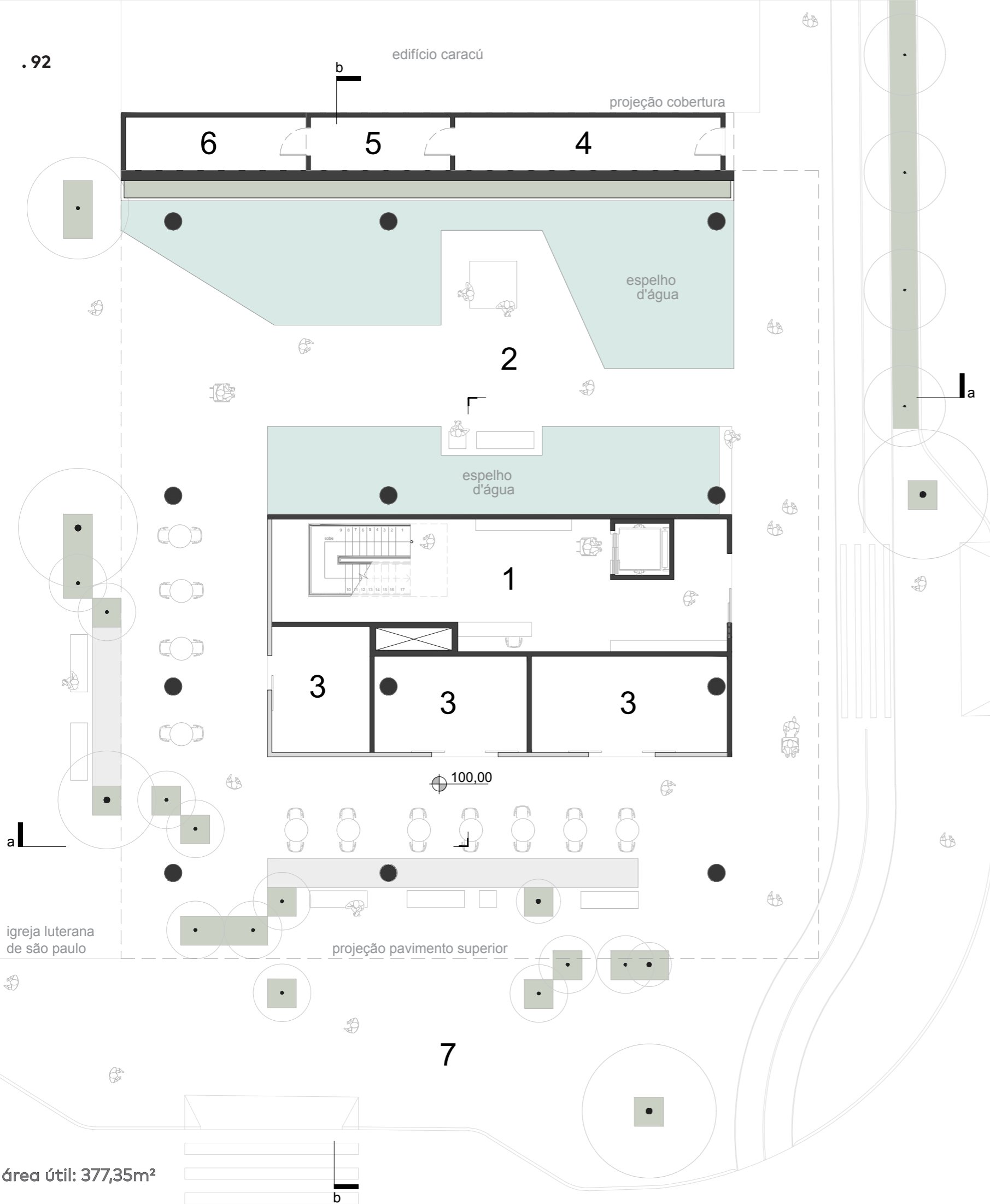
Junto a isso, buscou-se o uso de soluções projetuais que garantissem à torre permeabilidade visual com o entorno imediato, de forma que o edifício se acomodasse ao lote e dialogasse harmoniosamente com os elementos urbanos postos. O conceito fundamental por trás dessa proposta está na composição de um espaço que altere a forma como os indivíduos se comunicam com a urbanidade ao seu redor, e neste caso em particular, propor uma relação positiva no âmbito da moradia para estas famílias.

7.2.2 térreo .praça pública no paissandú

Disposto no alinhamento da calçada e voltado à escala urbana do pedestre, o pavimento térreo é um espaço que se destaca neste projeto, pois é nesse andar em que o edifício se conecta diretamente à cidade. No térreo, é proposto um vazio volumétrico voltado ao encontro e apropriação pelas pessoas externas ao prédio, abrigando um programa para alimentação / comércio / serviços e contemplação num espaço agora qualificado. Foi concebido um vão com pouco mais de 20m (vinte metros) de extensão, que leva quem trafega pela calçada da Rua Antônio de Godói ao encontro com a Igreja Luterana de São Paulo, vista essa agora emoldurada pelo edifício.

Mais que uma conexão física propriamente dita, a ideia por trás foi proporcionar ao usuário um percurso visual, que garante ao caminhante sua transposição por um espaço amplamente contemplativo em que espelhos d'água circundam o eixo da passagem. À medida em que se percorre a travessia – independente do sentido – uma nova paisagem se vislumbra ao pedestre, de modo que as descobertas ocorrem a cada paço adiante.

A materialidade dialoga entre o concreto, presente nas paredes, teto e pilotis, no painel de ladrilhos que constituem um grande mosaico – que ganham ainda mais desataque quando refletidos no espelho d'água que envolve o vão; e ainda na translucidez do policarbonato. Este último material é responsável por garantir leveza e transparência à caixa que envolve o edifício, estabelecendo uma conexão harmônica e sutil com a urbanidade adjacente.



O térreo, entendido como uma praça pública, fornece à quem por ele passa um local de encontro e conforto em meio ao clima caótico da região central. Há opções para alimentação e lojas / serviços, fazendo com que a movimentação se torne constante. A disposição de canteiros com árvores de espécies e portes variados promove a criação de um microclima agradável ao cidadão, especialmente nos dias de calor intenso, devido ao sombreamento parcial das copas, somado à projeção das marquises pelo passeio.

O acesso aos moradores ao edifício se dá pela Rua Antônio de Godói, uma vez que esta possui um tráfego de veículos e pedestres mais tranquilo em relação à Av. Rio Branco.

A Tabela 7 abaixo apresenta o programa voltado a este andar.

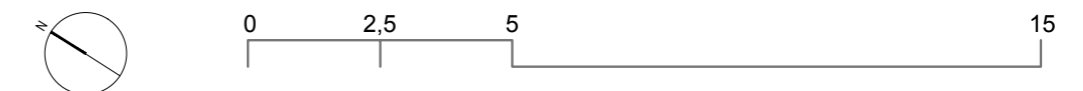
7. programa de necessidades do térreo

térreo		m ²
1	acesso moradores ao edifício	52,36
2	praça pública / espaços para contemplação e permanência	276,24
3	galerias (alimentação / comércio / serviços)	11,20
4	coleta seletiva de resíduos (acesso restrito)	17,02
5	casa de máquinas (acesso restrito)	8,97
6	pátio (acesso restrito)	11,56
7	passeio público	-
área útil total:		377,35

elaboração própria.

E por último, somando-se a todos os atributos qualificadores mencionados anteriormente, tem-se a ampliação das calçadas no perímetro do edifício. Essa estratégia garante ainda mais conforto às pessoas, além de ampliar a sensação de segurança ao caminhar, uma vez que a acessibilidade é algo ainda bastante deficitário nas ruas da cidade.

Dessa maneira, tem-se aqui uma nova recomposição do espaço público. A partir de estratégias contidas num programa que visa explorar as potencialidades da região em questão, novos vínculos são criados entre o espaço e a esfera da habitação, de maneira que a associação entre ambos contribui para cidadãos mais satisfeitos e felizes com sua morada, proporcionando uma cidade cada vez mais sustentável e que dispõe de locais para o bem-estar da população.





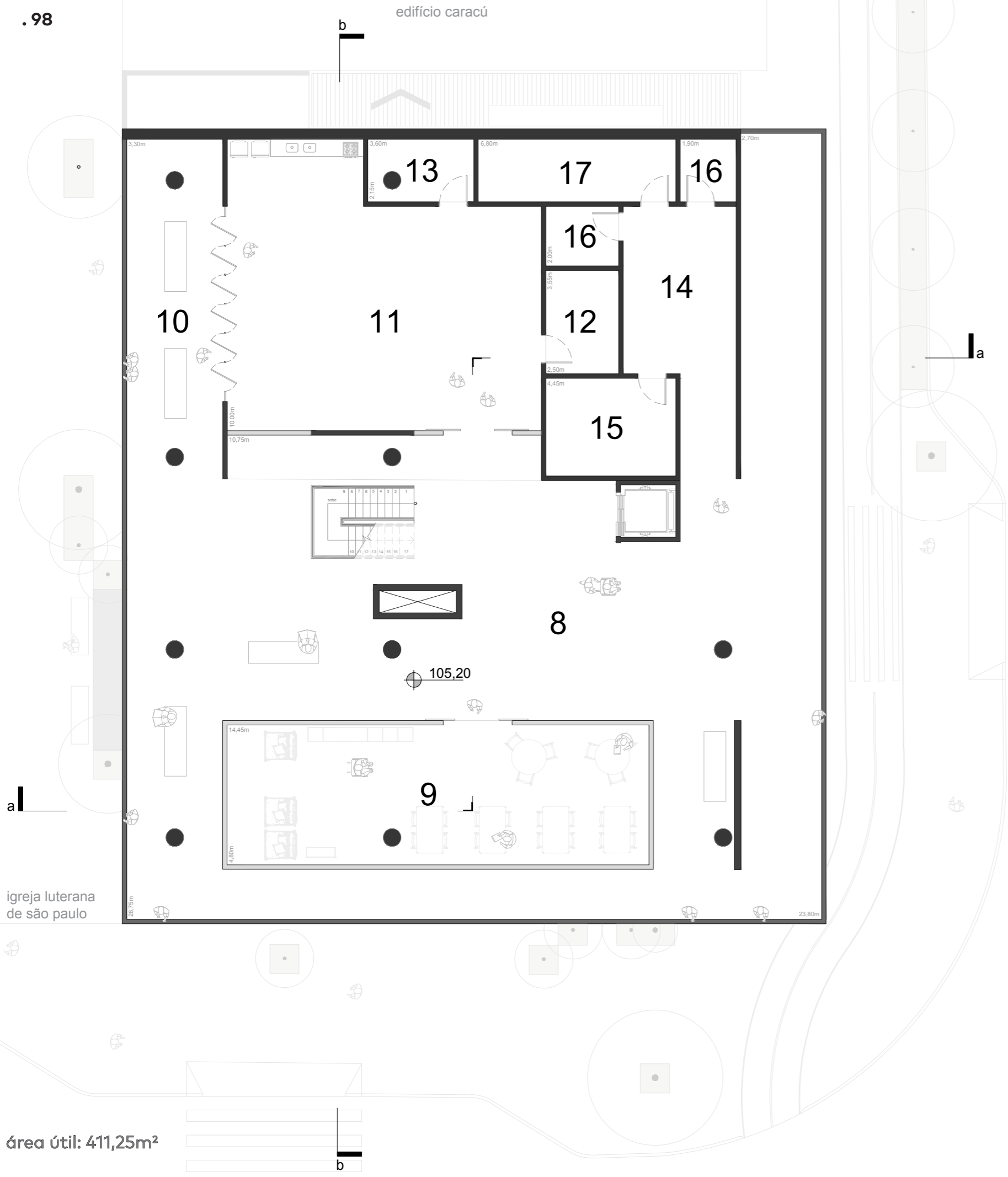
edifício do largo .vista para a portaria e a praça pública

térreo



edifício do largo .vista para o espaço requalificado e a praça pública

térreo



área útil: 411,25m²

7.2.3 condomínio .espaços coletivos para uso e circulação

O Edifício do Largo engloba em seu programa espaços diversos voltados às áreas comuns para circulação e permanência aos moradores. Cada um desses locais propõem uma experiência diferenciada aos indivíduos, devido à maneira como se conectam à urbanidade ao redor. No primeiro pavimento se encontra o andar em que dispõe do maior espaço para uso dos residentes, pois concentra um programa diverso e flexível no que diz respeito às funções que desempenha.

Neste local, os varandas acabam por 'abraçar' o prédio, sendo possível contemplar a vista para a cidade a partir de uma visão panorâmica. Em seu miolo, está disposta a circulação vertical do edifício, separando o andar em dois setores.

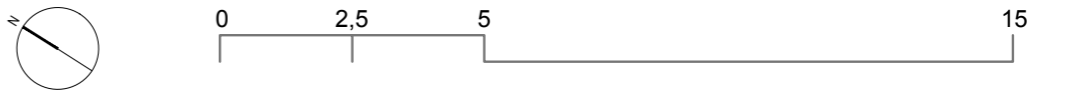
De um lado um espaço dedicado a estudos e trabalho, que age de forma a ser uma extensão dos apartamentos, pensado de acordo com as dinâmicas atuais de home-office, por exemplo.

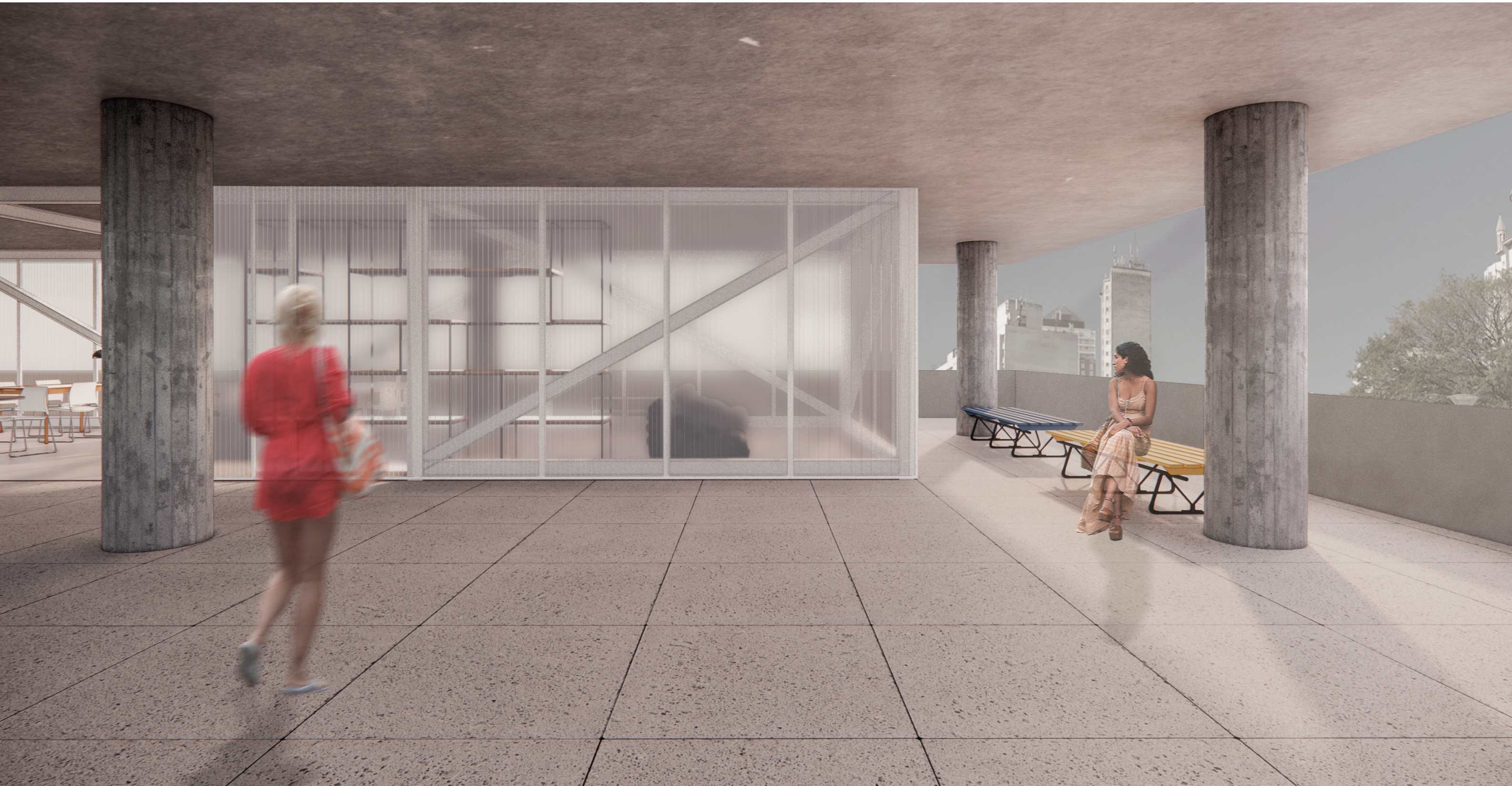
Do outro lado, está o bloco maior, que dispõe de um grande salão multiuso, idealizado para a realização de confraternizações, reuniões / assembleias de condomínio e demais eventos. Conta ainda com sanitários, copa, e um bicicletário, de modo a incentivar este modal de transporte entre os usuários. Por fim, há ainda um depósito, voltado à manutenção e limpeza do edifício, e uma sala destinada ao descarte de resíduos pelos moradores. Segue a Tabela 8 abaixo.

8. programa de necessidades do condomínio

área comum do edifício		m ²			m ²
8	circulação pátio central	143,01	15	bicicletário	14,94
9	espaço de coworking / estudos / trabalhos cooperativos	69,11	16	DML (acesso restrito)	9,23
10	mirantes	193,30	17	sala separação de resíduos	14,57
11	salão de festas / copa / organizações condomínio	109,78	18	acesso apartamentos (3º ao 10º)	48,62
12	banheiro PNE multigênero + fraldário	8,88	22	área técnica (acesso restrito)	21,72
13	despensa (copa)	7,51	23	acesso terraço (11º)	18,89
14	circulação serviços	29,21	24	terraços (11º)	168,54
área útil total:					857,31

elaboração própria.
obs. a metragem total corresponde à soma das áreas do programa que contemplam os demais pavimentos do condomínio, e não somente o primeiro andar.

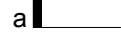




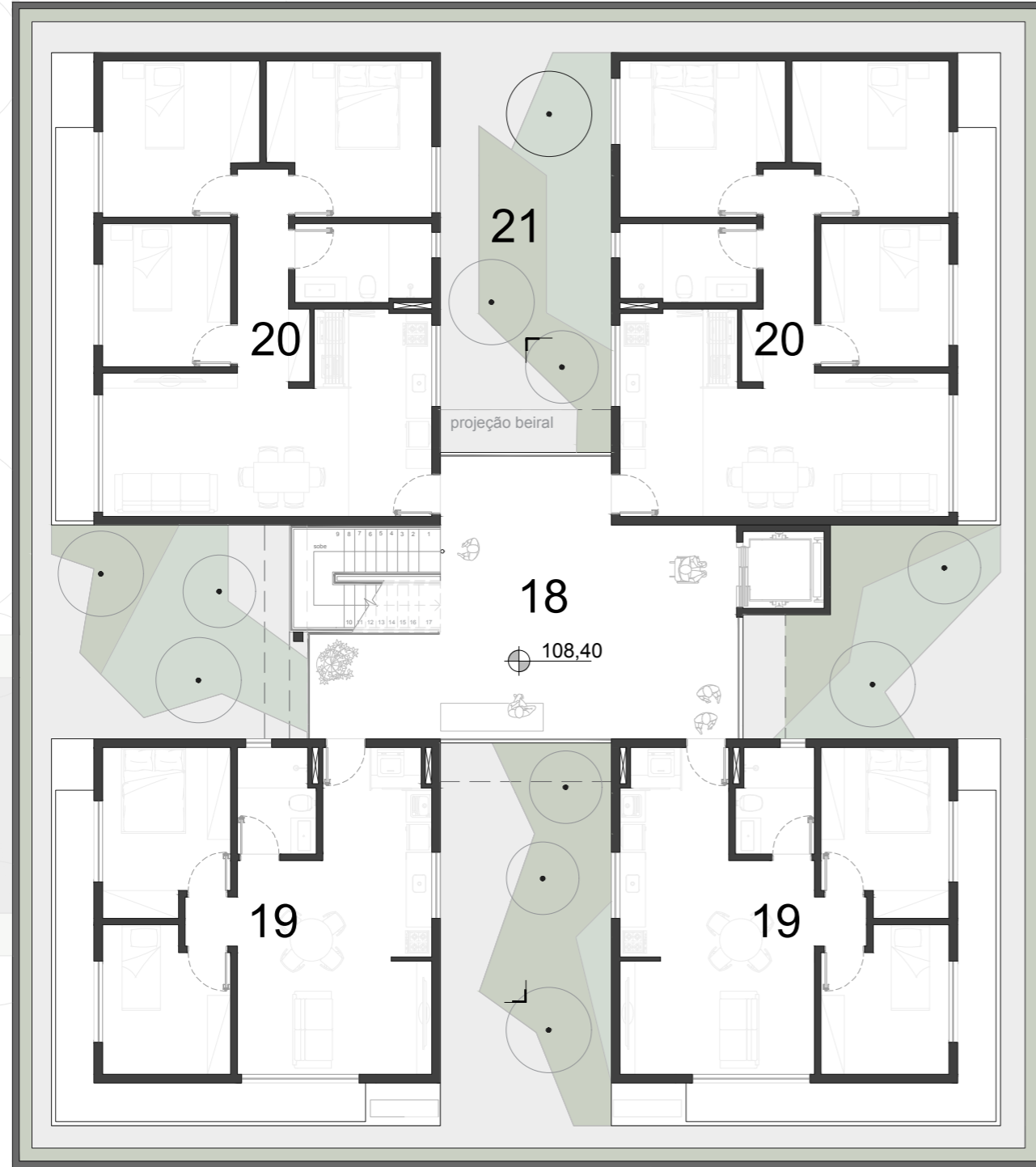
edifício do largo .vista para o espaço amplo e o bloco de trabalho / estudos

1º pavimento

edifício caracú



igreja luterana de são paulo



21

20

20

projeção beiral

18

108,40

19

19

área útil: 371,72m²



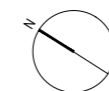
A partir do 2º pavimento do edifício, se tem o acesso aos apartamentos de dois e três dormitórios, de modo que este espaço de circulação se coloca como um ponto de encontro e convívio social entre os moradores em todos os pavimentos residenciais.

Ainda tratando-se deste andar, é possível visualizar um jardim que permeia os vazios dos blocos. Esses espaços de permeabilidade visual - e também do solo - qualificam o espaço tornando-o agradável ao morador e visitante das habitações, de forma que o paisagismo "abraça" o edifício.

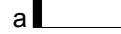
As formas orgânicas dos canteiros dialogam entre si, de maneira que plantas arbustivas de pequeno e médio porte preenchem estes espaços verdes. Por se tratarem de jardins pouco densos, há também o emprego do pedrisco, elemento que trás sofisticação e leveza ao local.

Embora sejam apenas para contemplação, não sendo possível o acesso pelos moradores, estes espaços verdes qualificam ainda mais não só o edifício, mas também a percepção dos moradores diante da maneira como a vegetação se faz presente em seu cotidiano.

- 18. acesso apartamentos
- 19. apto. 2 dormitórios
- 20. apto. 3 dormitórios
- 21. jardins



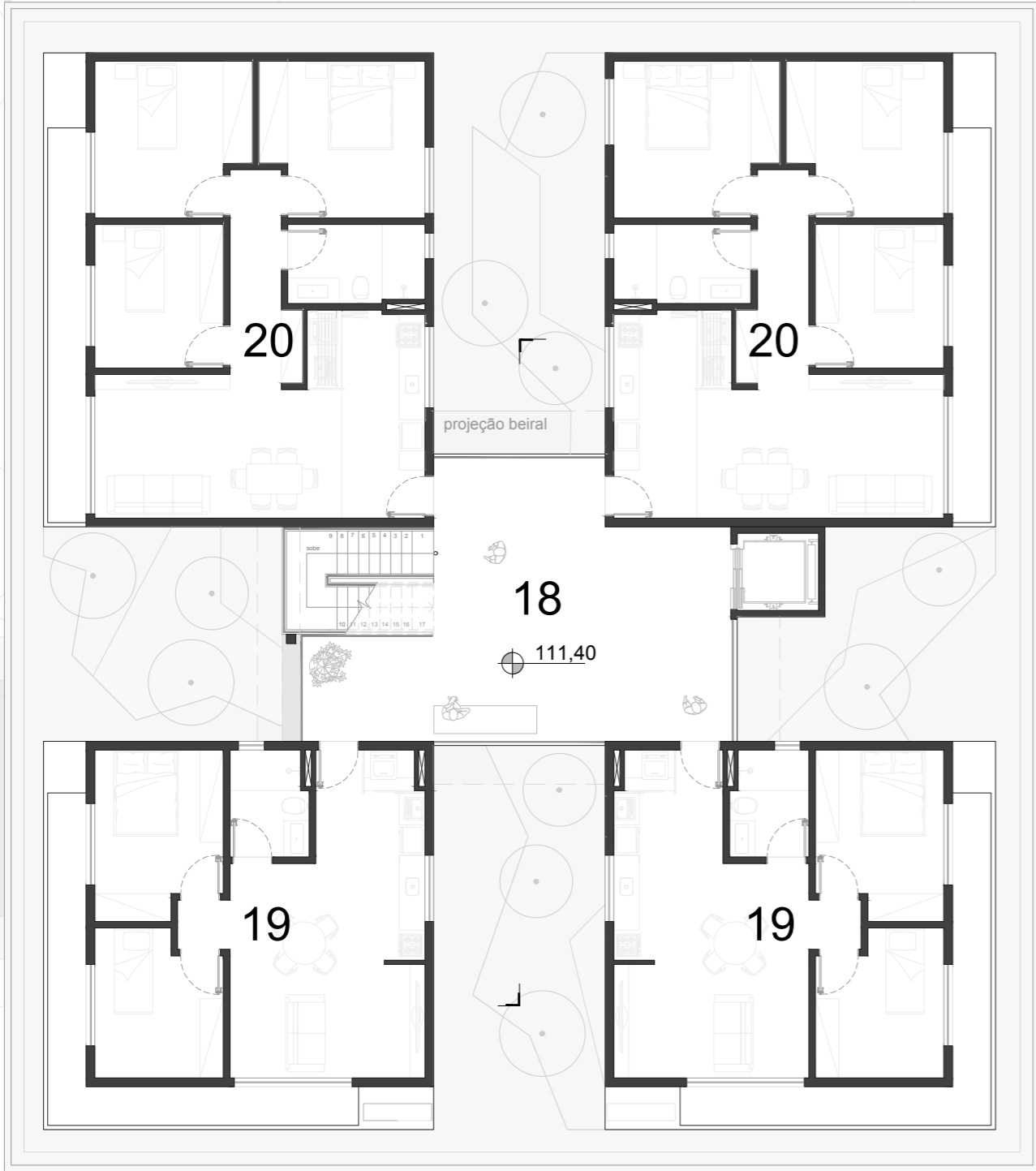
edifício caracú



igreja luterana de são paulo



área útil: 371,72m²



projeção beiral

20

20

18

111,40

19

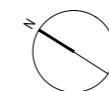
19

Entre o 3º e 10º pavimento, estão os acessos aos apartamentos, assim como no segundo andar. Dessa maneira, os espaços de convívio e encontro se multiplicam pelo edifício. No entanto, embora os jardins não estejam mais presentes neste momento, a vista da cidade se emoldura à medida em que se sobe rumo à cobertura do prédio. Os espaços de permeabilidade visual ganham maior destaque frente à percepção dos indivíduos, de forma que a vista se altera completamente em cada um dos níveis atingidos.

18. acesso apartamentos

19. apto. 2 dormitórios

20. apto. 3 dormitórios



7.2.4 tipologias habitacionais

As moradias foram pensadas de modo a oferecerem ambientes internos com maior liberdade de circulação aos moradores, isto é, com metragens adequadas que permitam um uso mais qualificado dos espaços. Dessa forma, não há uma diferenciação das tipologias para aqueles que dispõem de mobilidade reduzida, por exemplo, pois todas as unidades proporcionam acessibilidade e adaptabilidade. Para se conceber estes espaços, foi levado em consideração as diretrizes da ABNT: NBR 9050, que aborda a acessibilidade nos espaços, além dos teóricos que discutem essa questão e foram apresentados anteriormente. Abaixo a tabela 9 exibe o programa.

9. programa de necessidades dos apartamentos

2 dormitórios	m ²	3 dormitórios	m ²
sala de estar	10,90	sala de estar	10,55
sala de jantar	8,25	sala de jantar	8,72
dormitório 1	11,20	dormitório 1	13,28
dormitório 2	9,73	dormitório 2	12,55
-	-	dormitório 3	10,05
cozinha + área de serviço	10,00	cozinha + área de serviço	11,18
banheiro	4,43	banheiro	5,82
circulação	1,40	circulação	5,73
área interna:	55,91	área interna:	77,88
varanda (área externa)	12,69	varanda	8,28
área útil total:	68,60	área útil total:	86,16

elaboração própria.

Diante desta condição, os apartamentos podem facilmente se adequarem de acordo com a necessidade das famílias, para que desta forma se atinja um grau elevado de satisfação e vínculo entre o morador e a moradia. As tipologias contam ainda com sala de jantar e estar, cozinha e área de serviço, banheiro, e uma varanda consideravelmente generosa, levando-se em conta as limitações de espaço. Essa proposta advém do formato circundante que as varandas desempenham nas tipologias, de modo a possibilitar uma circulação quase que contínua ao redor dos ambientes, qualificando ainda mais os ambientes internos.

Os apartamentos, de acordo com o número de dormitórios (dois ou três), dispõem de metragens equivalentes a 77,88m² e 55,91m² de área útil interna, respectivamente. Em que, além dos tamanhos dos cômodos internos, foram priorizados boa ventilação e iluminação natural.

As estratégias utilizadas para se atingir esse aspecto qualitativo nas moradias foi através de, primeiro, no posicionamento das aberturas e dos ambientes – a partir das janelas e varandas – em todas as áreas do apartamento, de modo que a

ventilação cruzada pudesse ocorrer (considerando que os ventos na cidade de São Paulo advêm, majoritariamente, de sudeste e leste²⁶).

Em segundo lugar, a partir da instalação dos brises que correm livremente pelas varandas, utilizados para impedir a incidência direta de radiação solar nos interiores do edifício, de forma a evitar a manifestação de um calor excessivo. Além disso, dão ritmo e dinamismo ao edifício.

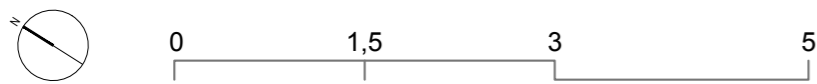
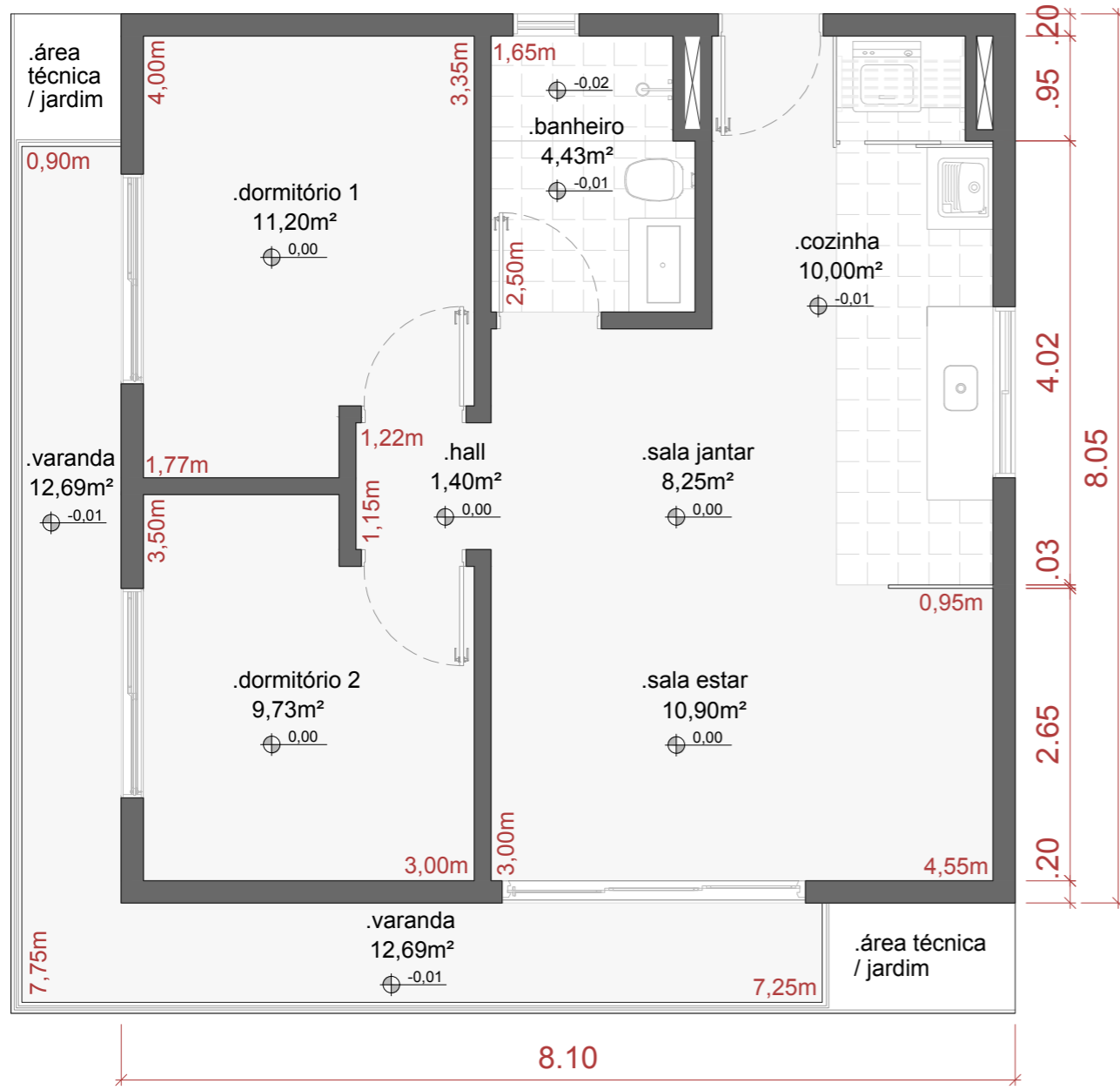
A seguir, serão mostradas as plantas arquitetônicas dos tipos habitacionais propostos, destacando as metragens internas dos cômodos e um layout sugerido pensando-se numa circulação e uso mais funcional, contando com qualidade espacial. Importante salientar que a concepção espacial dos apartamentos se atentou à modulação estrutural dos pilares e vigas, de modo a possibilitar a dimensão dos ambientes internos.

edifício do largo .vista interna do apartamento

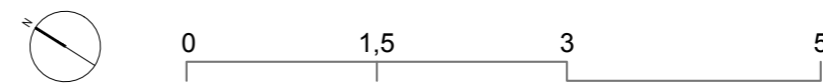
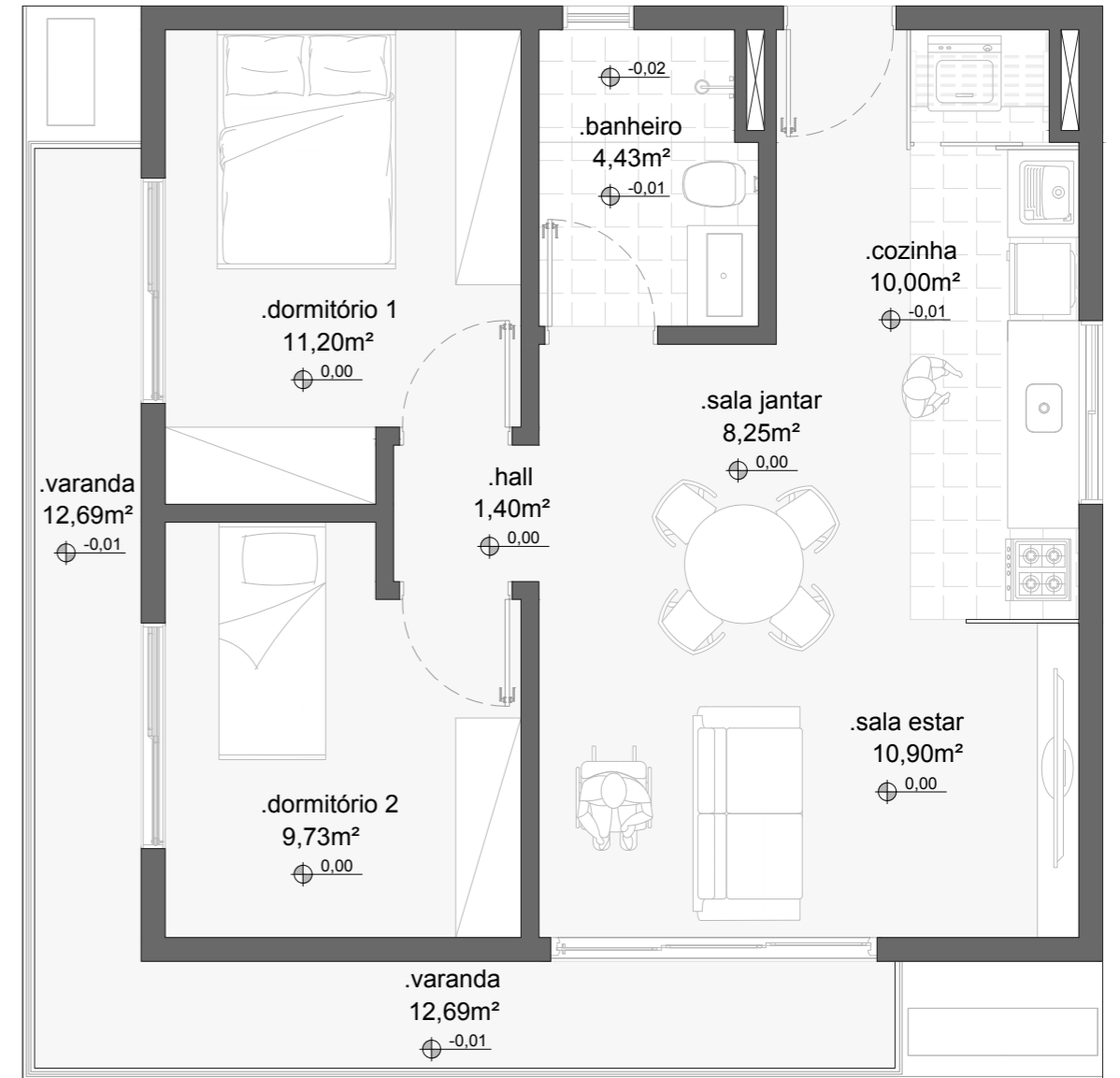
moradias



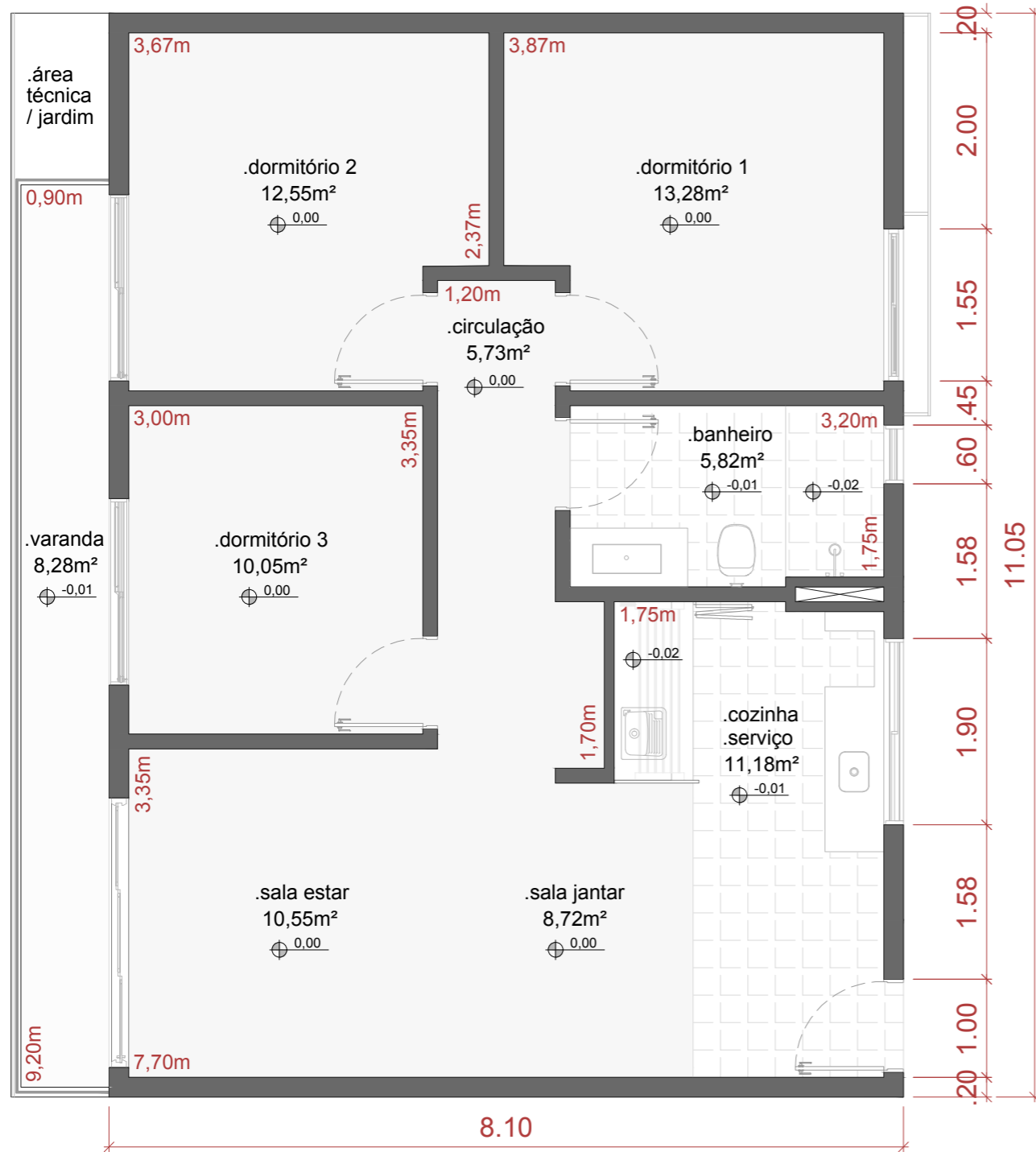
26 Fonte: Projeteer; Arquivos climáticos do INMET 2016. Disponível em: www.mme.gov.br/projeteer.



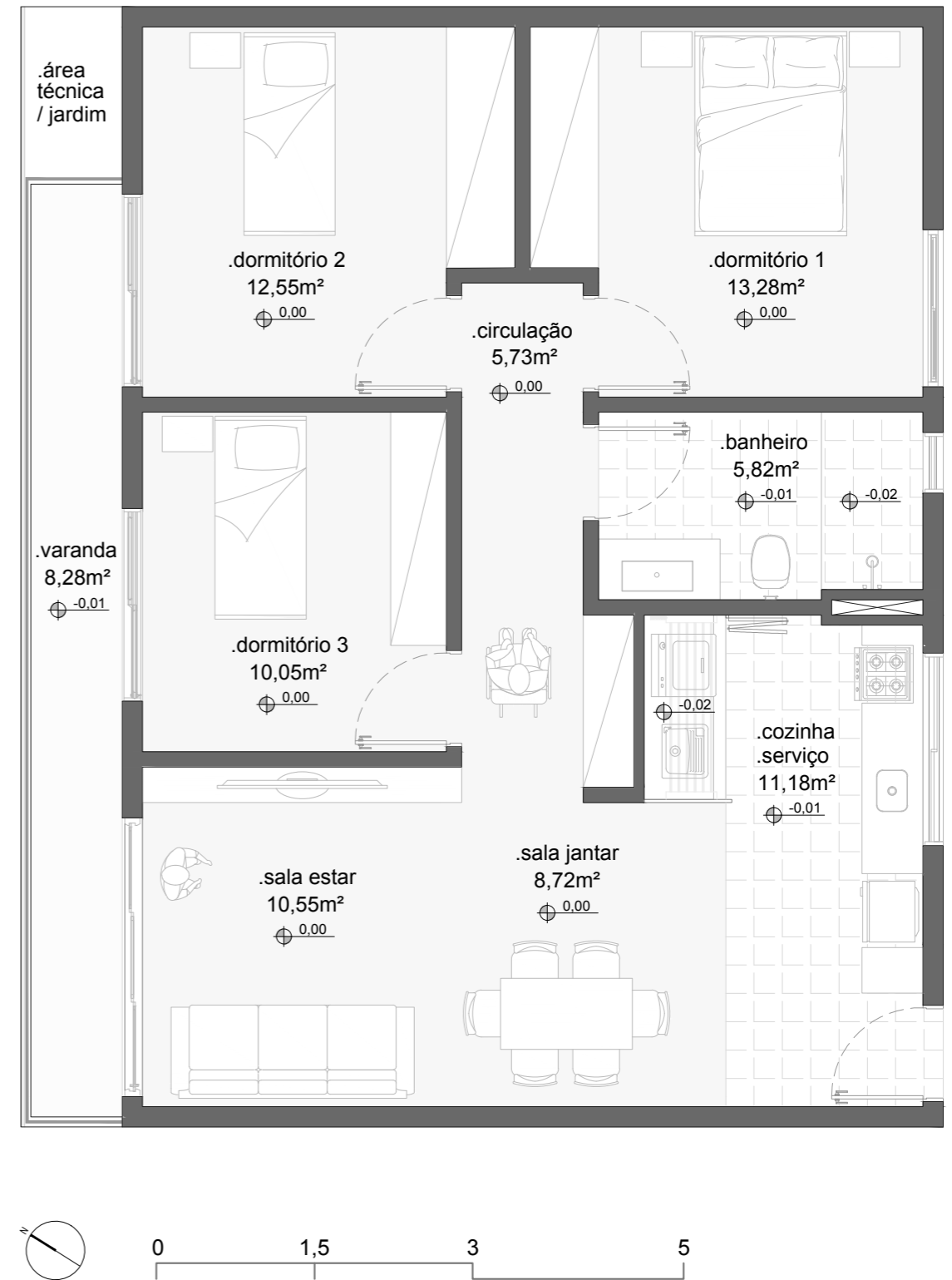
planta baixa .apartamento de 2 dormitórios



planta layout .apartamento de 2 dormitórios

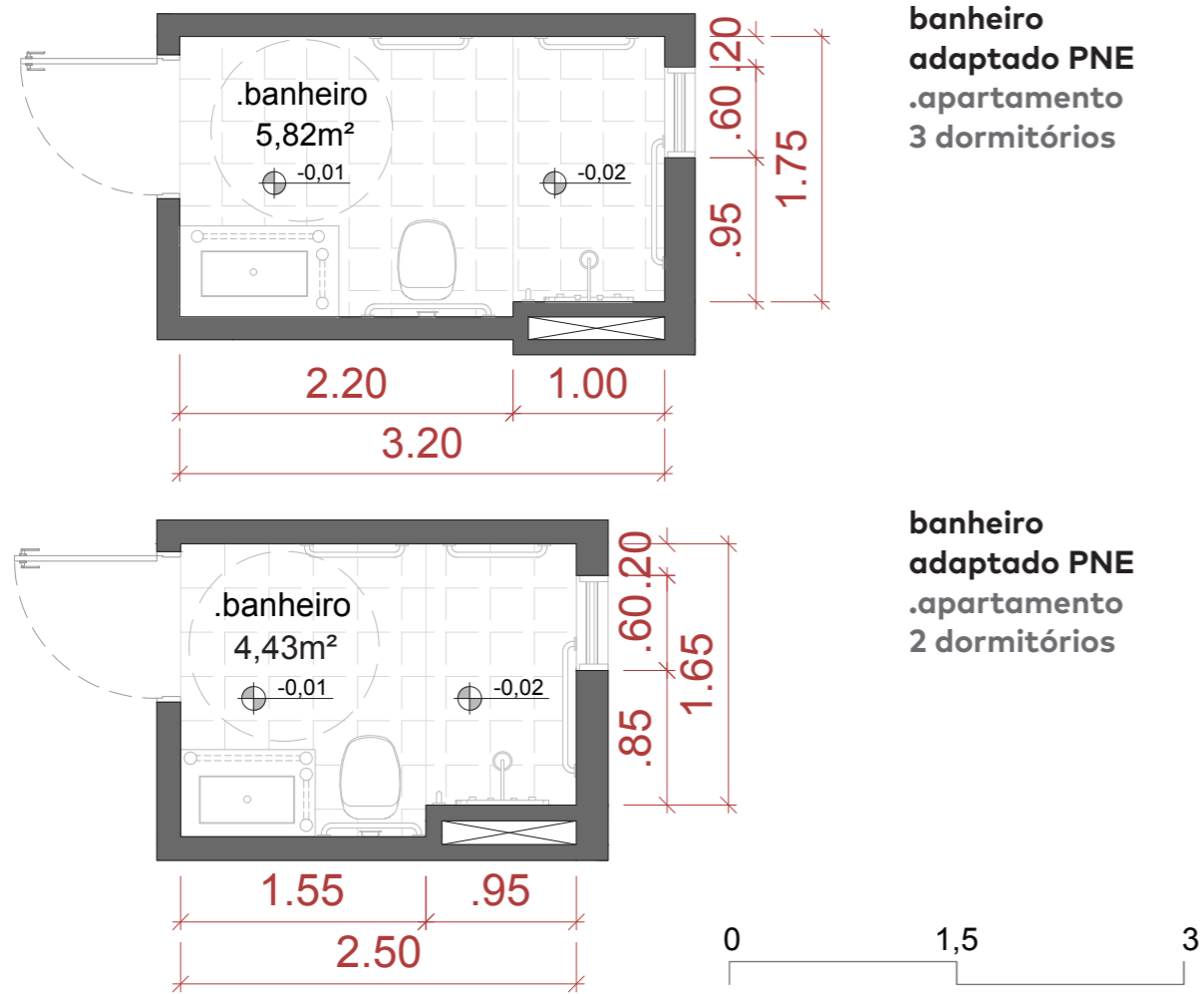


planta baixa .apartamento de 3 dormitórios



planta layout .apartamento de 3 dormitórios

De acordo com o que foi mencionado anteriormente, em relação a adaptação das tipologias para indivíduos que possuem mobilidade reduzida, as dimensões internas possibilitam adequação do layout para maior acessibilidade aos moradores. Abaixo é exibido a planta dos banheiros (2 e 3 dorms.) com adaptações para PNE²⁷, de modo que as dimensões internas permanecem inalteradas, com ajuste apenas na instalação dos equipamentos de segurança, como as barras de apoio.



Percebe-se que a concepção projetual das tipologias habitacionais para este projeto se amparam em soluções e diretrizes que vão de encontro à uma moradia que disponha de ampla qualidade espacial aos seus moradores, bem como se alinha às novas formas de organização e arranjos familiares contemporâneas. Nesse sentido, a proposta se torna uma alternativa que procura estabelecer um novo diálogo entre os atores – morador, moradia e cidade – de modo a reforçar a importância ao se debater novas políticas habitacionais nas cidades brasileiras.

27 PNE: Pessoas com Necessidades Especiais. Esse termo diz respeito aos indivíduos que possuem algum tipo de impedimento, deficiência, dificuldade ou incapacidade de realizar determinada ação sem o auxílio de algo ou algum instrumento facilitador, de acordo com a definição da Organização Mundial de Saúde (OMS).

vista interna do apartamento

.moradias



isométrica .apartamento de 2 dormitórios
sem escala

esquadrias

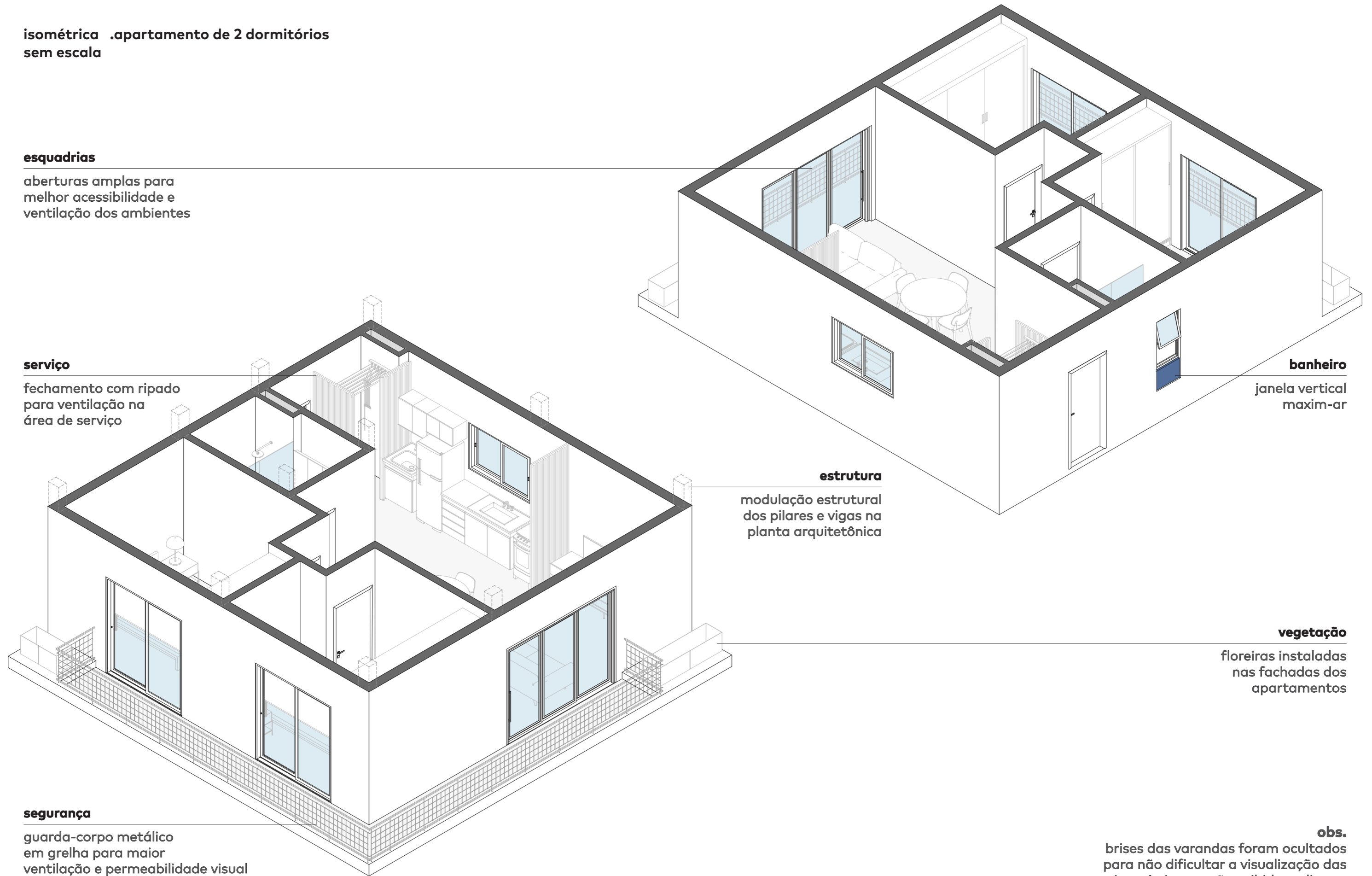
aberturas amplas para
melhor acessibilidade e
ventilação dos ambientes

serviço

fechamento com ripado
para ventilação na
área de serviço

segurança

guarda-corpo metálico
em grelha para maior
ventilação e permeabilidade visual



banheiro

janela vertical
maxim-ar

estrutura

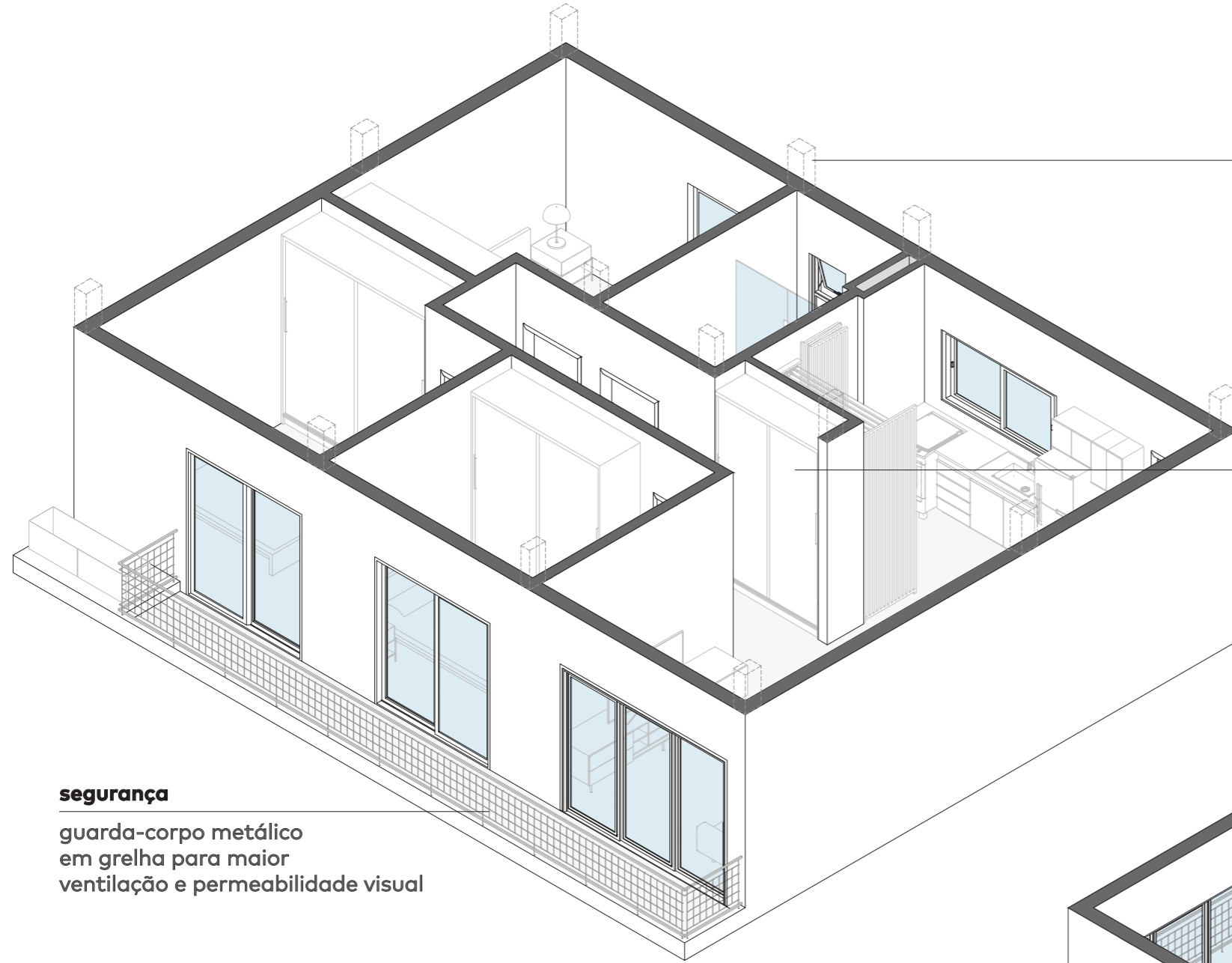
modulação estrutural
dos pilares e vigas na
planta arquitetônica

vegetação

floreiras instaladas
nas fachadas dos
apartamentos

obs.

brises das varandas foram ocultados
para não dificultar a visualização das
isométricas. serão exibidos adiante.



estrutura

modulação estrutural dos pilares e vigas na planta arquitetônica

funcionalidade

aproveitamento do espaço com armário multiuso

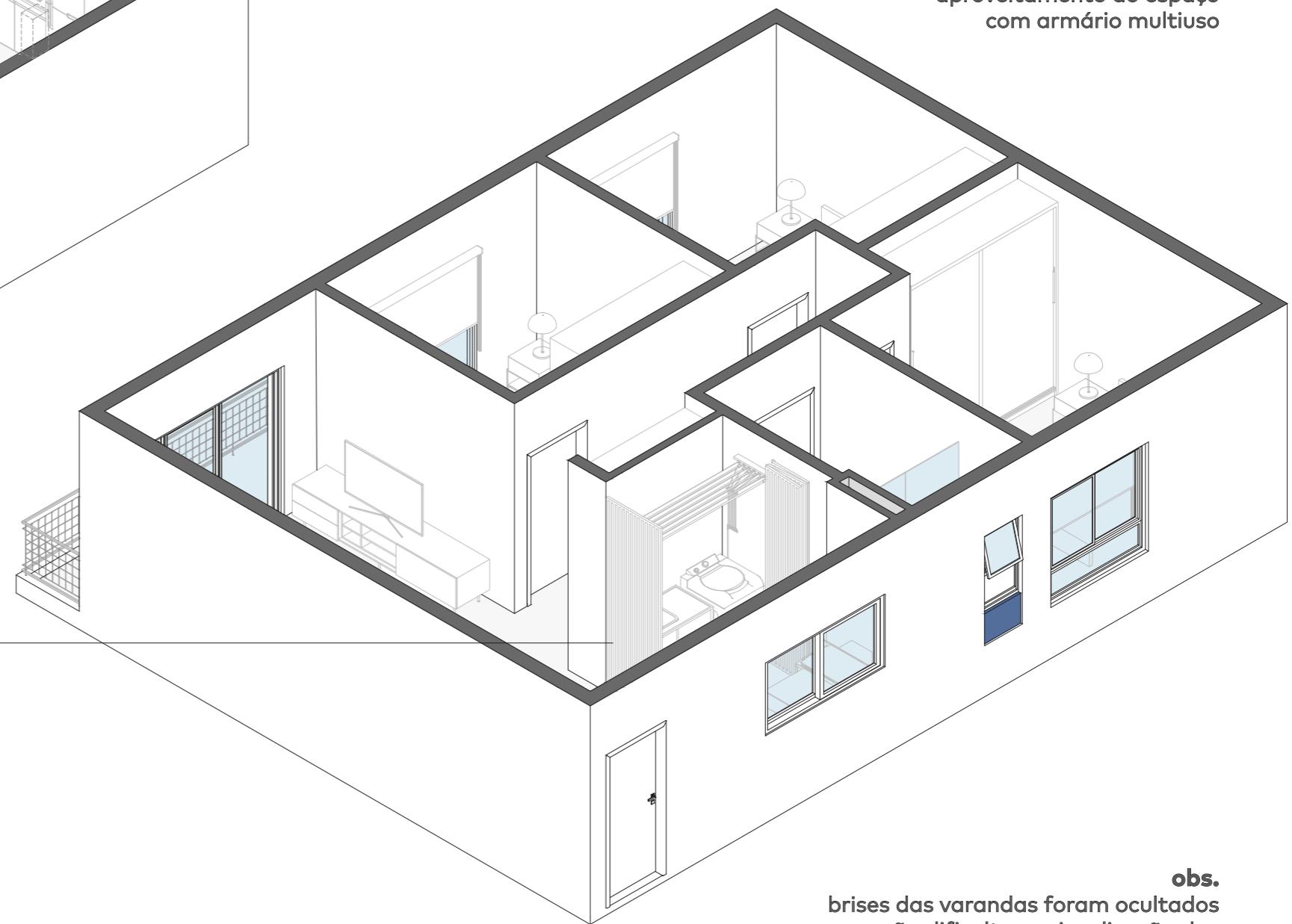
segurança

guarda-corpo metálico em grelha para maior ventilação e permeabilidade visual

serviço

fechamento com ripado para ventilação na área de serviço

isométrica .apartamento de 3 dormitórios sem escala



obs.

brises das varandas foram ocultados para não dificultar a visualização das isométricas. serão exibidos adiante.

7.2.5 terraço .cobertura

No 11º pavimento do edifício, último andar, está situado o terraço e a laje técnica do prédio. Nesse local, foi pensado uma área complementar aos espaços comuns do restante do condomínio, de forma que possa ter a finalidade de prolongar visualmente os jardins alocados no 2º andar. Sendo assim, uma parte do pavimento é destinada ao mirante, voltado para a região central de São Paulo.

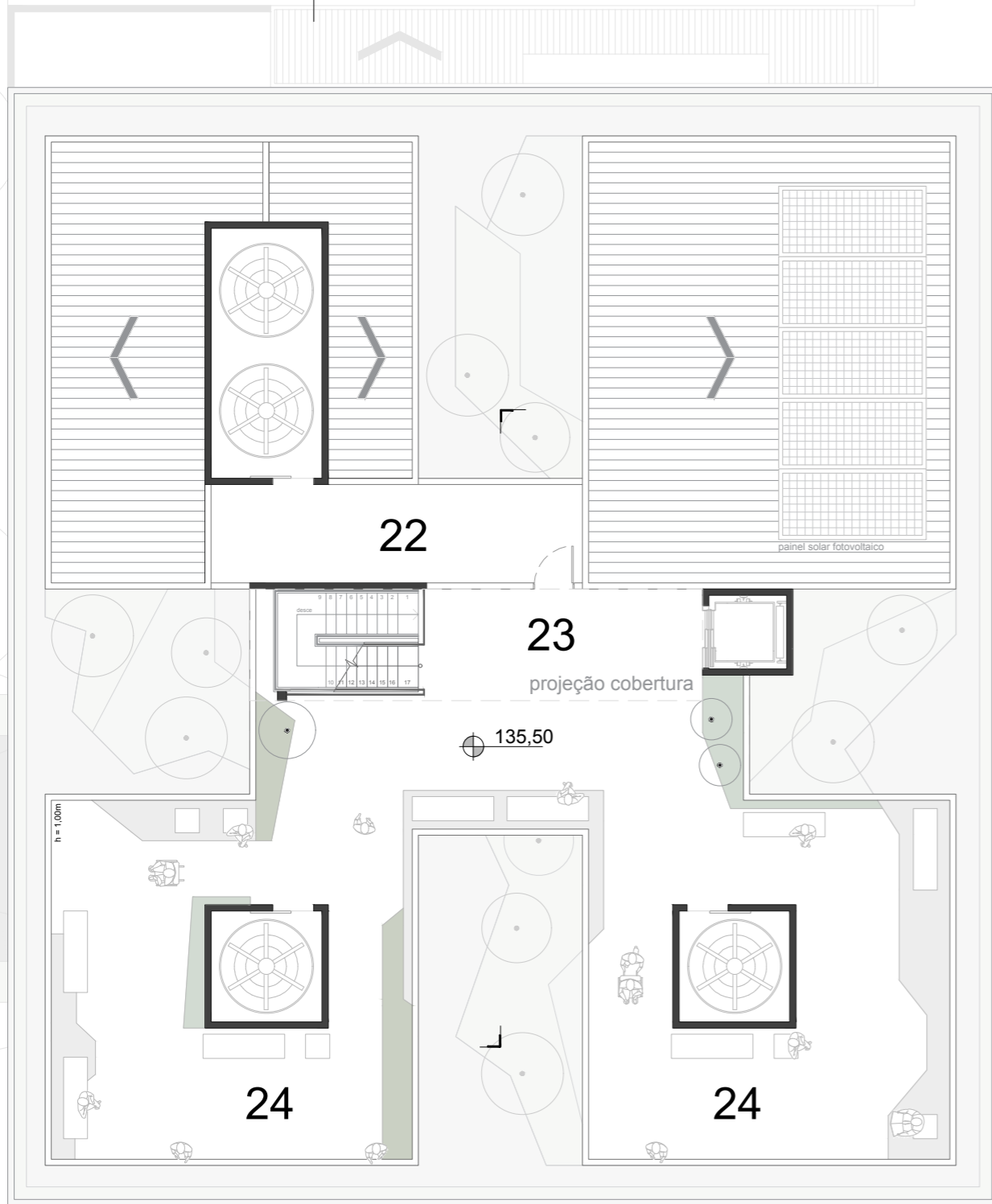
edifício do largo .terraço com vista para o centro de são paulo

São dispostos bancos para uso e a permanência dos moradores, e os canteiros seguem o desenho já esboçado há alguns pavimentos abaixo. O outro setor se destina à manutenção do edifício, com acesso restrito. Painéis solares foram instalados de modo a captarem a energia solar, para que possa ser aproveitada nas áreas comuns. No terraço, a proposta é a valorização do olhar como cada pessoa enxerga a cidade.

11º pavimento



b



22

23

projeção cobertura

135,50

24

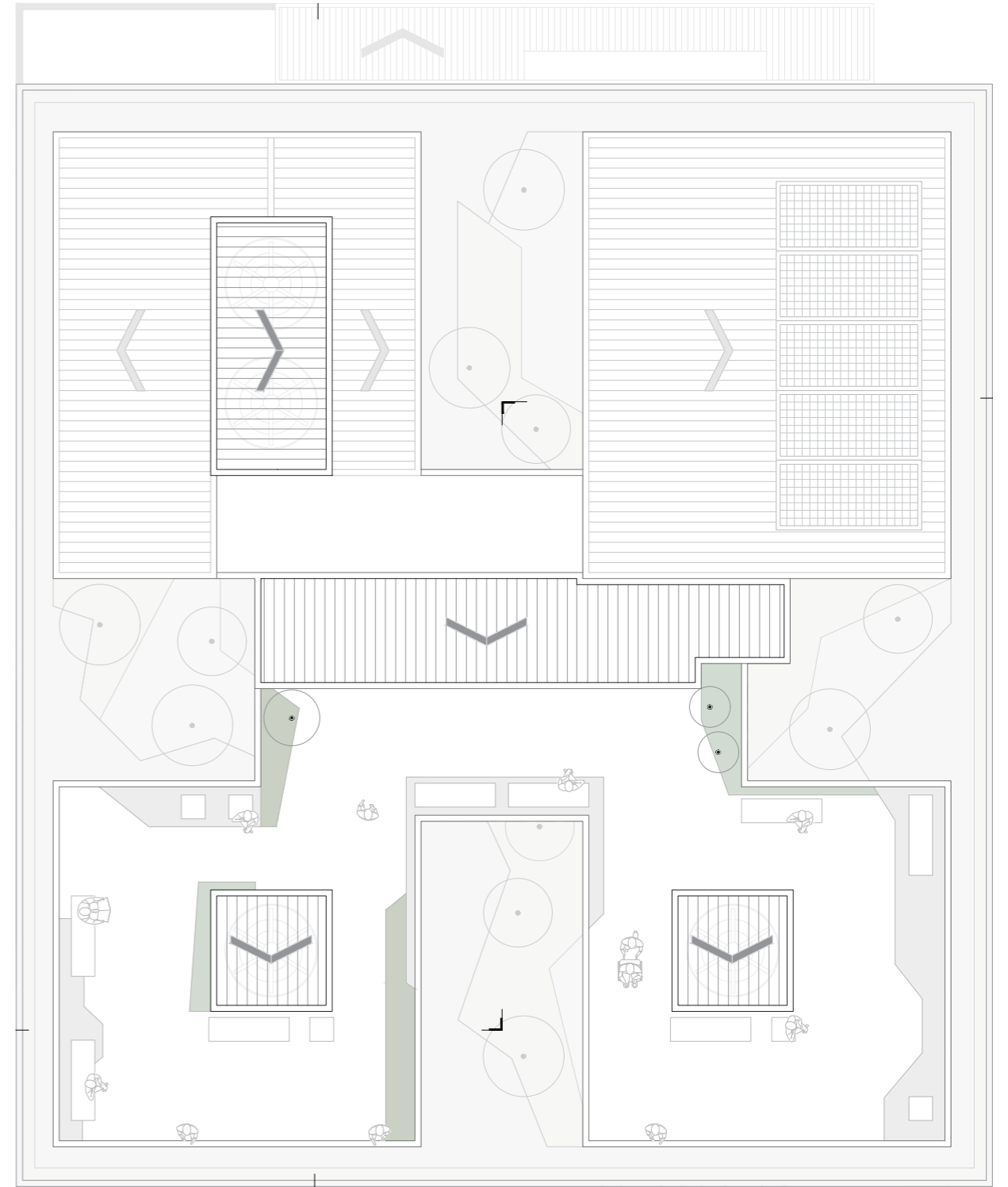
24

painel solar fotovoltaico

a

igreja luterana de são paulo

b



terraço + laje técnica .11°

22. área técnica (acesso restrito)

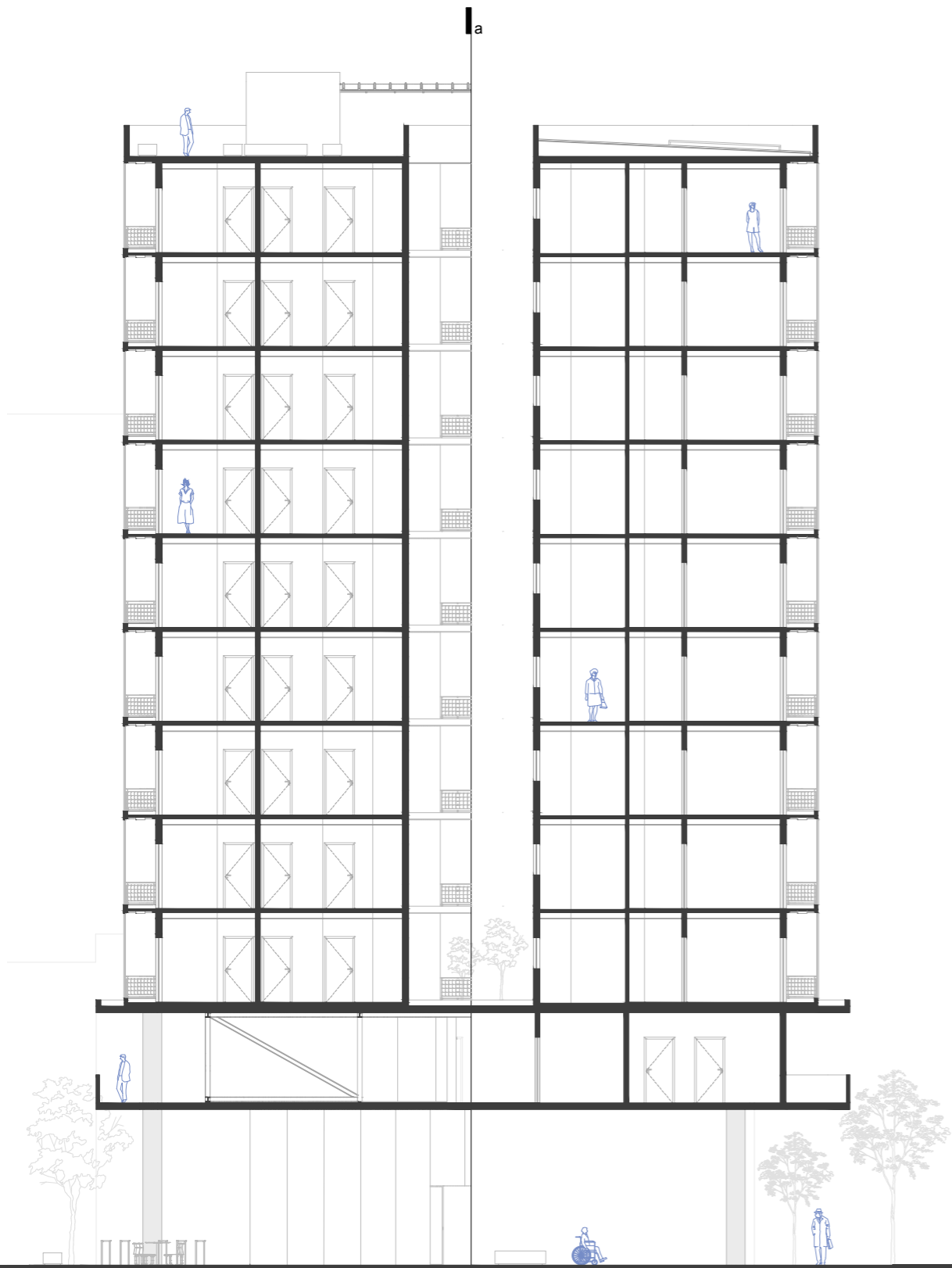
23. acesso terraço

24. terraços jardim + mirantes



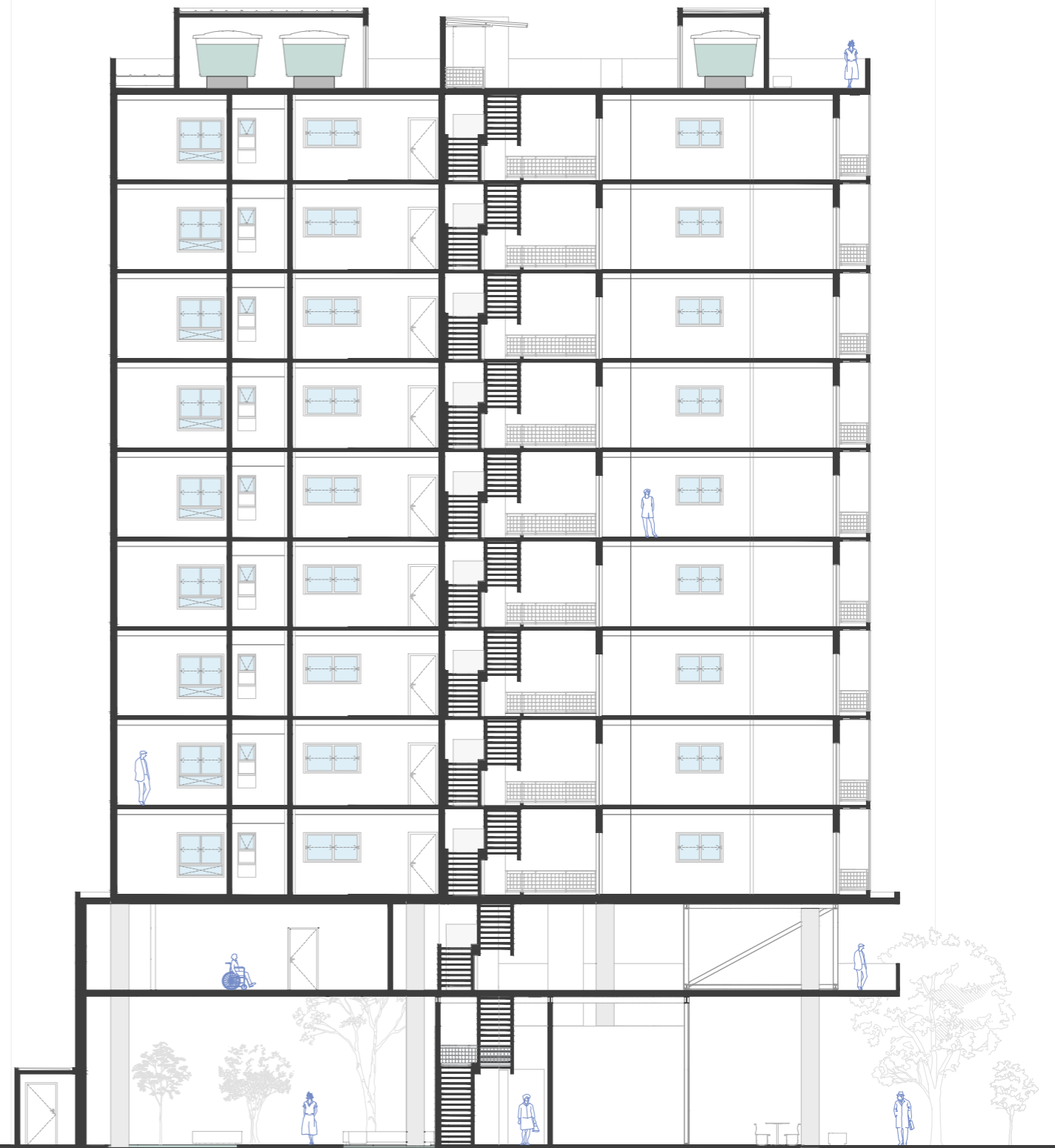
edifício do largo

.corte composto a



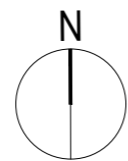
edifício do largo

.corte b





edifício do largo .implantação



.08

considerações finais

A partir das pesquisas realizadas, juntamente a todo o referencial teórico abordado, percebe-se que a dimensão da moradia dispõe de vários aspectos que a integra. Sua constituição enquanto forma e lugar habitável está diretamente atrelada aos padrões culturais dos indivíduos, e por este motivo, reflete seus hábitos de vida e a forma como se apropriam do espaço.

A moradia adequada, entendida como um direito universal a todas as pessoas, só é possível quando todos os seus atributos são atendidos de maneira satisfatória - qualidade arquitetônica, localização, apropriação pelo usuário, proximidade aos equipamentos coletivos, dentre outros - para que assim seja sustentável, tanto economicamente quanto socialmente.

Em vista disso, a intervenção proposta neste trabalho se mostra de suma importância, ainda mais quando temos como cenário para a habitação os centros históricos das grandes cidades brasileiras, locais estes com alto grau de complexidade urbana, pois a dimensão simbólica e histórica dessas áreas muitas vezes conflitua com o crescimento e ordenamento da cidade.

A luta pelo direito de morar não é de hoje, e o papel realizado pelos movimentos sociais é de resistência frente às políticas higienistas que, embora atuem de forma cada vez mais sutil na atualidade, não conseguem omitir o persistente interesse das elites: afastar os mais pobres destes territórios que, em sua visão, não os pertence.

Morar no Centro é um ato político, e portanto, o projeto em questão retoma a discussão da necessidade de habitações de interesse social que promovam às pessoas qualidade de vida e dignidade, que às traga segurança, e o conforto em saber que seus direitos estão respaldados enquanto seres humanos.

Além de reestabeler a qualidade do espaço urbano, este edifício de uso misto procura conceber o diálogo e a integração entre os diferentes indivíduos que possuem ligação com o largo do paissandú, isto é, sejam os moradores, as pessoas que transitam pela região diariamente, e aqueles que vivem em ocupações próximas devido à falta de onde morar. Por fim, o projeto busca transpor a escala do lote, de forma a elucidar novas possibilidades de se viver e habitar no centro de São Paulo, para que assim tenhamos uma cidade que seja constituída para todos, independente de classe social, raça, gênero e origem. As atuais políticas habitacionais devem garantir aos cidadãos o direito legítimo de se morar no centro - que geralmente é alvo das disputas territoriais nas cidades - para que a periferia não seja a única alternativa à quem nada possui, sobretudo um lugar para chamar de lar.



edifício do largo



.varandas e brises

.09

referências bibliográficas

AQUINO, Carlos Roberto Filadelfo de. A Construção do Centro de São Paulo como Arena Política dos Movimentos de Moradia. **Ponto Urbe**, [S.L.], n. 6, p. 6-22, 1 ago. 2010. OpenEdition. <http://dx.doi.org/10.4000/pontourbe.1556>.

ARCHDAILY (Brasil). **Edifício AMATA**: Triptyque Architecture. Triptyque Architecture. 2017. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/879936/triptyque-divulga-projeto-de-edificio-escalonado-de-madeira-certificada-na-vila-madalen>. Acesso em: 02 ago. 2022.

ARCHDAILY (Brasil). **Residencial Corruínas**: Boldarini Arquitetura e Urbanismo. Boldarini Arquitetura e Urbanismo. 2011. ISSN 0719-8906. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruias-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>. Acesso em: 02 ago. 2022.

Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo (Alesp). **Lei aprovada autoriza alienações de imóveis da região central para fins sociais**. 2016. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=372965>. Acesso em: 10 ago. 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAIN). **SP terá de construir 698 mil moradias para suprir a demanda até 2030, aponta estudo**: pesquisa indica também que grande São Paulo enfrenta um crescimento contínuo do chamado peso do aluguel. 2022. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/deficit-habitacional/2022/06/06/sp-tera-de-construir-698-mil-moradias-para-suprir-a-demanda-ate-2030-aponta-estudo/>. Acesso em: 06 ago. 2022.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR NM 313**: Elevadores de passageiros – Requisitos de segurança para construção e instalação – Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. 1 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2007. 46 p. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/pessoa_com_deficiencia/NBRNM313.pdf. Acesso em: 06 maio 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5626**: Sistemas prediais de água fria e água quente — Projeto, execução, operação e manutenção. 2 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020. 64 p. Disponível em: [file:///C:/Users/juhme/Downloads/pdfcoffee.com_nbr-5626-2020-sistemas-predias-agua-fria-e-agua-quentepdf-pdf-free%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/juhme/Downloads/pdfcoffee.com_nbr-5626-2020-sistemas-predias-agua-fria-e-agua-quentepdf-pdf-free%20(1).pdf). Acesso em: 06 maio 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050:2020**: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 4 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2020. 161 p. Disponível em: https://www.caurn.gov.br/wp-content/uploads/2020/08/ABNT-NBR-9050-15-Acessibilidade-emenda-1_03-08-2020.pdf. Acesso em: 27 abr. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9077**: Saídas de emergência em edifícios. 1 ed. Rio de Janeiro: ABNT, 2001. 36 p. Disponível em: https://www.cnmp.mp.br/portal/images/Comissoes/DireitosFundamentais/Acessibilidade/NBR_9077_Sa%C3%ADdas_de_emerg%C3%Aancia_em_edif%C3%ADcios-2001.pdf. Acesso em: 27

abr. 2023.

BARATTO, R. **Edifício tombado de 22 pavimentos desaba após incêndio no centro de São Paulo**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/893568/edificio-de-22-pavimentos-desaba-apos-incendio-no-centro-de-sao-paulo>. Acesso em: 14 jul. 2022.

BBC BRASIL: **De luxo modernista a ocupação precária**: a história de mais de meio século do prédio que desabou em São Paulo. São Paulo, 01 maio 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43963439>. Acesso em: 14 jul. 2022.

BELONDI, Carolina B. G.; HIRAO, Helio. EDIFÍCIO WILTON PAES DE ALMEIDA, SÃO PAULO: preservação e ausência do patrimônio urbano e arquitetônico/ wilton paes de almeida building, são paulo. **Brazilian Journal Of Development**, [S.L.], v. 7, n. 2, p. 13681-13692, 2021. Brazilian Journal of Development. <http://dx.doi.org/10.34117/bjdv7n2-131>.

BERGAMIM, Giba. **Cinco anos após queda de prédio no Centro, projeto da prefeitura para transformar em moradia popular não saiu do papel**. 2023. G1 SP e TV Globo. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/05/01/cinco-anos-apos-queda-de-predio-no-centro-de-sp-projeto-da-prefeitura-para-transformar-area-em-moradia-popular-nao-saiu-do-papel.ghtml>. Acesso em: 01 maio 2023.

BLOCH, Janaina Aliano. **O direito à moradia**: um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo. 2007. 190 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Sociologia, Departamento de Sociologia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8132/tde-08072008-143230/publico/DISSERTACAO_JANAINA_ALIANO_BLOCH.pdf. Acesso em: 25 jul. 2022.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7. ed. São Paulo: Editora Estação Liberdade; FAPESP, 2017. 352 p.

BOUERI, J. **Antropometria**: fator de dimensionamento da habitação. São Paulo, 1989. 368 f. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1989.

BOUERI, J. **Roteiro**: dimensionamento da habitação. Notas de aulas. 2014. Disponível em: https://www.academia.edu/7226515/2014_Roteiro_Dimensionamento_da_Habita%C3%A7%C3%A3o. Acesso em: 22 fev. 2022.

BOTELHO, Isaura; FREIRE, Carlos T. (2004). "Equipamentos culturais na região central de São Paulo". In COMIN, Álvaro A.; SOMEKH, Nadia (orgs.), **Caminhos para o Centro**. São Paulo: Emurb/CEM, pp. 159-97.

BRASIL. Congresso. Senado. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Estatuto da Cidade**. Brasília, DF, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 10 ago. 2021.

BRASIL. Congresso. Senado. Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nºs 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho

de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017. **Programa Casa Verde e Amarela**. Brasília, DF, Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>. Acesso em: 10 ago. 2022.

Caixa Econômica Federal (CEF). **O que é o Crédito Habitacional Recursos FGTS – Habitação Popular**: Programa Casa Verde e Amarela. Programa Casa Verde e Amarela. 2022. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/casa-verde-e-amarela/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 09 ago. 2022.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 3. ed. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2011. 400 p. (ISBN 978-85-7326-188-2). Tradução por: Frank de Oliveira e Henrique Monteiro.

CYMBALISTA, Renato. Cinco anos após queda de prédio no Centro, projeto da prefeitura para transformar em moradia popular não saiu do papel. g1 SP, São Paulo, maio, 2023.

DHESCA, Plataforma. **Criminalização de Movimentos de Moradia**: na cidade de São Paulo. São Paulo: Dhescas, 2019. 50 p. Disponível em: https://www.plataformadh.org.br/wpcontent/uploads/2019/12/Relatorio_CriminalizacaoMovsMoradia_DhescasBrasil_FINAL_alta.pdf. Acesso em: 01 ago. 2022.

EDITORA SENAC (São Paulo). National Association of City Transportation Officials. **Global Street Design Guide**. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2018. (ISBN 978-85-396-2458-4). Tradução de Daniela Tiemi Nishimi de Oliveira.

ENGELS, Friedrich. **Contribuição ao problema da habitação**. Lisboa: Dinalivro. Textos Políticos, 14, ref. à 1ª. ed, 1872.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP) (Belo Horizonte). **DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL: 2016 - 2019**. Belo Horizonte, 2021. 169 p.

FUNDAÇÃO SEADE (São Paulo). **População da cidade de São Paulo aumenta 20 vezes em 100 anos**. 2021. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/populacao-da-cidade-de-sao-paulo-aumenta-20-vezes-em-100-anos/#:~:text=Popula%C3%A7%C3%A3o%20da%20cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo%20aumenta%2020%20vezes%20em%20100%20anos,-Site%20R7%20%E2%80%93%2025&text=A%20cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo,600%20mil%20moradores%20da%20metr%C3%B3pole..> Acesso em: 06 ago. 2022.

GEDDES, Patrick. **Cities in Evolution**. Reimpressão da primeira edição de 1915. London: Routledge/Thoemmes Press. 2000.

GOHN, Maria da Glória. **Movimentos e lutas sociais na história do Brasil**. São Paulo: Loyola, 1995.

GUERREIRO, Isadora; ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula. **PPP de locação social**: ganho de escala privatizado. ganho de escala privatizado. 2021. Labcidade (FAU/USP). Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/ppp-de-locacao-social-ganho-de-escala-privatizado/>. Acesso em: 12 ago. 2022.

G1. **75 milhões de brasileiros vivem com meio salário mínimo ou menos, diz levantamento**.

2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/jornal-hoje/noticia/2022/06/15/75-milhoes-de-brasileiros-vivem-com-meio-salario-minimo-ou-menos-diz-levantamento.ghtml>. Acesso em: 04 ago. 2022.

G1 (SP). **27% dos imóveis ociosos notificados no Centro de SP pagam IPTU progressivo por não cumprirem função social**. 2021. Elaborado por Tatiana Santiago. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/07/27/27percent-dos-imoveis-ociosos-notificados-no-centro-de-sp-pagam-iptu-progressivo-por-nao-cumprirem-funcao-social.ghtml>. Acesso em: 06 ago. 2022.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014. 296 p. (ISBN 978-85-8063-161-6). Tradução de: Jeferson Camargo. Disponível em: <https://www.procomum.org/wp-content/uploads/2019/04/David-Harvey-Cidades-rebeldes.pdf>. Acesso em: 09 ago. 2022.

HEIDEGGER, Martin. **Construir, Habitar, Pensar**. 1951. Conferência pronunciada por ocasião da "Segunda Reunião d'e Darmstadt", publicada em Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1954. Tradução de Marcia Sá Cavalcante Schuback. 20 p.

HELENE, Paulo; COUTO, Douglas; PACHECO, Jessika. Colapso do Edifício Wilton Paes de Almeida – SP: lições aprendidas. **Revista Alconpat**, [S.L.], v. 10, n. 1, p. 114-131, 30 dez. 2019. Alconpat Internacional. Disponível em: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S200768352020000100009&script=sci_arttext&lng=pt. Acesso em: 14 jul. 2022.

Hierarquia urbana: IBGE. **Regiões de Influência das Cidades 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/redes-e-fluxos-geograficos/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?=&t=acesso-ao-produto> Acesso em: 31 jul. 2020.

ILOT 23_Zac Bottière Chenaie_NANTES: Alta Arquitetos. ALTA Arquitetos. 2019. Disponível em: http://www.a-lta.fr/portfolio/ilot-23_zac-bottiere-chenaie_nantes/. Acesso em: 03 ago. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) (2010). **Censo Demográfico 2010**. Brasília: IBGE.

(IBGE), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades**: São Paulo. São Paulo. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>. Acesso em: 08 jul. 2022.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). **Aumento da inflação em março afetou todas as faixas de renda**. 2022. Disponível em: https://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=39141&catid=3&Itemid=3. Acesso em: 10 ago. 2022.

KOHARA, Luiz. A exploração nos cortiços do Centro e a luta pelo direito de morar dignamente: introdução. In: KOWARICK, Lúcio; FRÚGOLI JUNIOR, Heitor (orgs.). **Pluralidade urbana em São Paulo**: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos. São Paulo: Editora 34, FAPESP, 2016. Cap. 5.

KOWARICK, Lúcio. Cortiços: reflexões sobre humilhação, subalternidade e movimentos sociais. In: KOWARICK, Lúcio; FRÚGOLI JUNIOR, Heitor (orgs.). **Pluralidade urbana em São**

Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos. São Paulo: Editora 34, FAPESP, 2016. Cap. 6.

KOWARICK, Lúcio; FRÚGOLI JUNIOR, Heitor (orgs.). **Pluralidade urbana em São Paulo:** vulnerabilidade, marginalidade, ativismos. São Paulo: Editora 34; FAPESP, 2016. 416 p. ISBN 9788573266184.

LABCIDADE; FAU/USP. **O que são e como funcionam as PPPs habitacionais.** 2021. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/o-que-sao-e-como-funcionam-as-ppps/>. Acesso em: 10 ago. 2022.

Ministério do Desenvolvimento Regional. **Programa Casa Verde e Amarela.** 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/programa-casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 09 ago. 2022.

MORI, Letícia. **Por que existem tantos prédios abandonados em São Paulo?** 2018. BBC News Brasil. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43967305>. Acesso em: 08 ago. 2022.

NASCIMENTO, Douglas. São Paulo Antiga. **Edifício Wilton Paes de Almeida.** 2018. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/edificio-wilton-paes-de-almeida/>. Acesso em: 14 jul. 2022.

OLIVEIRA, Abrahão de. **O Lugar Que Homenageia Uma Batalha:** o largo do paissandu. O Largo do Paissandu. 2015. SP In Foco. Disponível em: <https://www.saopauloinfoco.com.br/largo-do-paissandu/>. Acesso em: 04 jul. 2022.

ONU. Organização das Nações Unidas. **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.** 2018. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/pos2015/>. Acesso em: 24 fev 2022.

PALLASMAA, Juhani. **Habitar.** 1936. Tradução e revisão técnica: Alexandre Salvaterra. São Paulo: Gustavo Gili, 2017.125 p. ISBN: 978-85-8452-094-7.

PEDRO, J. B. **Área útil do fogo. Revisão das exigências regulamentares.** In: PEDRO, J. B.; BOUERI, J. J. (orgs.). Qualidade espacial e funcional da habitação. Cadernos Edifícios, nº 7, p. 53-88. Lisboa: LNEC, 2012.

PEDRO, J. B. 2001. **Programa Habitacional:** Habitação. 4 ed. Lisboa, LNEC, 246 p.

PITTS, Adrian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit:** Pragmatic sustainable design on building and urban scales. Oxford: Elsevier, 2004. 244 p.

Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP). **Pesquisa Censitária da População em Situação de Rua.** São Paulo, 2019. 33 p.

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

Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). **Acompanhando a agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável:** subsídios iniciais do Sistema das Nações Unidas no Brasil sobre a identificação de indicadores nacionais referentes aos objetivos de desenvolvimento sustentável/Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Brasília: PNUD, 2015. 250 p.

REDE NOSSA SÃO PAULO (RNSP). Instituto Cidades Sustentáveis. **Mapa da desigualdade 2020.** São Paulo, 2020. 76 p. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2020/10/Mapa-da-Desigualdade-2020-MAPAS-site-1.pdf>. Acesso em: 13 jul. 2022.

REVISTA ACRÓPOLE. São Paulo: FAUUSP, n. 323, 1965. Ano 27, p. 34 - 37. Disponível em: <http://www.acropole.fau.usp.br/edicao/323/14>. Acesso em: 14 jul. 2022.

RIBEIRO, Amanda de Almeida; et. al. LOCAÇÃO SOCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: reflexões sobre os custos e subsídios. **Encontros Nacionais da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional.** Natal, p. 1-35. 00 Não é um mês valido! O. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=842>. Acesso em: 10 ago. 2022.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Parâmetros para assegurar sustentabilidade e moradia adequada nos centros históricos da América Latina. **Revista Latino-Americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade,** São Paulo, v. 1, n. 4, p. 28-43, 2020. ISSN 2675-7524.

SÃO PAULO (Município). Decreto nº 59.273, de 07 de junho de 2013. **Declara de interesse social, para fins de desapropriação, imóveis situados no Município de São Paulo, necessários à implantação de casas populares.** São Paulo, SP, Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2013/decreto-59273-07.06.2013.html>. Acesso em: 10 ago. 2022.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.** São Paulo, SP, p. 1-229. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratgico_1428507821.pdf. Acesso em: 15 jul. 2022.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE). **Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:** Zoneamento ilustrado. São Paulo, SP, p. 1-180. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GEST%C3%83O2-smdu-zoneamento_ilustrado.pdf. Acesso em: 15 jul. 2022.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 17.252, de 26 de dezembro de 2019. Consolida a Política Municipal para a População em Situação de Rua, institui o Comitê Intersetorial da Política Municipal para a População em Situação de Rua e dá outras providências. **Política Municipal Para A População em Situação de Rua.** São Paulo, SP, Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17252-de-26-de-dezembro-de-2019/consolidado>. Acesso em: 10 ago. 2022.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 17.638, de 09 de setembro de 2021. Disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização. **Programa Pode Entrar.** São Paulo, SP, Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17638-de-9-de-setembro-de-2021>. Acesso em: 10 ago. 2021.

SÃO PAULO. Observa Sampa. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). **Unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) licenciadas.** 2020. Disponível em: <https://observasampa.prefeitura.sp.gov.br/desenvolvimento-urbano>. Acesso em: 13 jul. 2022.

SÃO PAULO. Secretaria Especial de Comunicação. Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). **Novos projetos da Prefeitura de São Paulo destinam 45 mil unidades habitacionais para a Cidade.** 2022. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/novos-projetos-da-prefeitura-de-sao-paulo-destinam-45-mil-unidades-habitacionais-para-a-cidade#:~:text=Trata%2Dse%20do%20maior%20Programa,mil%20empregos%20na%20constru%C3%A7%C3%A3o%20civil..> Acesso em: 10 ago. 2022.

SEADE, Fundação. **Seade Municípios:** emprego. Emprego. 2020. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/emprego/>. Acesso em: 13 jul. 2022.

SEADE, Fundação. **Seade Municípios:** São Paulo. São Paulo. 2022. Disponível em: <https://municipios.seade.gov.br/>. Acesso em: 08 jul. 2022.

SEADE, Fundação. **SEADE PIB:** São Paulo. São Paulo. 2019. Disponível em: <https://pib.seade.gov.br/municipal/>. Acesso em: 08 jul. 2022.

SPIESS, W. **Ocupações de edifícios abandonados no centro de São Paulo:** novas formas de pensar o urbanismo? A: Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo. "XII Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, São Paulo-Lisboa, 2020". São Paulo: Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa, 2020, DOI 10.5821/siiu.10013.

SP URBANISMO (São Paulo). Prefeitura da Cidade de São Paulo. **Operação Urbana Consorciada Centro:** 2017-2020. São Paulo, 2020. 38 p. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/cadernos_ouc/Caderno_CE_Final_RFinal.pdf. Acesso em: 08 ago. 2022.

STEVENS, Jeroen; DE MEULDER, Bruno; SOMEKH, Nadia. **Ocupações no centro da cidade de São Paulo.** Um urbanismo emergente? *Arquitextos*, São Paulo, ano 20, n. 230.01, Vitruvius, jul. 2019 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.230/7472>>.

TATAGIBA, Luciana; PATERNIANI, Stella Zagatto; TRINDADE, Thiago Aparecido. **Ocupar, reivindicar, participar:** sobre o repertório de ação do movimento de moradia de São Paulo. *Opinião Pública*, [S.L.], v. 18, n. 2, p. 399-426, nov. 2012. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/s0104-62762012000200007>. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/op/a/nmDKVQ4JqcQ573bqX6g53Pm/?lang=pt#>. Acesso em: 04 ago. 2022.

UNITED NATIONS. **Committee on Economical, Social and Cultural Rights.** General Comment N° 07: The Right to Adequate Housing (Art. 11, Para. 1, Of the Covenant); Forced Evictions. Geneva, 1997. Disponível em: <[http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/\(symbol\)/CESCR+General+Comment+7.En?OpenDocument](http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/(symbol)/CESCR+General+Comment+7.En?OpenDocument)>.

UNSTATS. **Principles and Recommendations for Population and Housing Censuses.** New York, 2008. Disponível em: <http://unstats.un.org/unsd/publication/seriesM/seriesm_67Rev2e.pdf>.

.10

siglas e abreviaturas

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ABRAINC	Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias
ALESP	Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo
ASTC	Associação dos Sem-Teto do Centro
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CEF	Caixa Econômica Federal
CNUMAD	Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CVB	Companhia Comercial de Vidros do Brasil
DS	Desenvolvimento Sustentável
ETEC	Escola Técnica Estadual de São Paulo
FJP	Fundação João Pinheiro
FLM	Frente de Luta por Moradia
FR	Faixas de Renda
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
LGBTQIAP+	Lésbicas, Gays, Bissexuais, Transexuais/Transgêneros/ Travestis, Queer, Intersexuais, Assexuais, Pansexuais, demais orientações sexuais e identidades de gênero
LPUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
MLSM	Movimento de Luta Social por Moradia
MMC	Movimento de Moradia do Centro
MMRC	Movimento de Moradia da Região Centro
MMPT	Movimento de Moradia para Todos
MTSTRC	Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto da Região Central
MUF	Movimento Unificado de Favelas e Cortiços

NBR	Norma Brasileira
ODS	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
OUCE	Operação Urbana Consorciada Centro
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
PIB	Produto Interno Bruto
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMH	Plano Municipal de Habitação
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PNE	Pessoas com Necessidades Especiais
PPP	Parceria Público-Privada
S/A	Sociedade Anônima
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SSP/SP	Secretaria de Segurança Pública de São Paulo
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilidade
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UH	Unidade Habitacional
ULC	União para a Luta de Cortiços
UMMSP	União dos Movimentos de Moradia
UNSTATS	Divisão Estatística das Nações Unidas
ZAC	Zona de Desenvolvimento Conjunto
ZC	Zona de Centralidade
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

lista de figuras

[1] Fonte: Daniel Arroyo; Ponte Jornalismo, 2019.

[2] [7] Fonte: SP Urbanismo, 2020.

[3] Fonte: Rovená Rosa; Agência Brasil, 2006.

[4] [10] Fonte: São Paulo Antiga, 2018.

[5] Fonte: Werner Haberkorn - José Rosael/Hélio Nobre/Museu Paulista da USP, 2018.

[6] [22] [26] Fonte: Google Earth, 2023.

[8] [9] Fonte: Revista Acrópole; J. Xavier, FAUUSP, 1965.

[11] Fonte: Corpo de Bombeiros de São Paulo (PMESP); Paulo Whitaker (Reuters), 2018.

[12] Fonte: TV Globo, 2023.

[13] [14] [15] [16] Fonte: Archdaily Brasil (<https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruias-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>)

[17] [18] [19] Fonte: ALTA Arquitetos, 2019.

[20] Fonte: Idea Zarvos (<https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/nido/>)

[21] Fonte: Revista Projeto (<https://revistaprojeto.com.br/acervo/edificio-310-lotus-valeria-gontijo-arquitetos-e-crosara-arquitetura-brasilia-df/>)

[23] [24] [25] Fonte: Google Maps, 2023.

[27] [28] [29] Fonte: Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Texto da lei ilustrado.

[30] Fonte: José Cordeiro/SPTuris.

[31] Fonte: Rogério Pallatta; Veja SP (<https://vejasp.abril.com.br/cidades/paissandu-igreja-esgoto>)

[32] Fonte: Luiz Coelho, 2013.