



**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"**

**JULIANA CAVALINI MARTINS**

**HABITAÇÃO SOCIAL EM CENTROS URBANOS CONSOLIDADOS: ANÁLISE  
DIALÓGICA DESDE O PERCURSO DO PROJETO AO USO SOCIAL: SÃO  
PAULO (BRASIL) E ROMA (ITÁLIA)**

BAURU - SP  
2016

**JULIANA CAVALINI MARTINS**

**HABITAÇÃO SOCIAL EM CENTROS URBANOS CONSOLIDADOS: ANÁLISE  
DIALÓGICA DESDE O PERCURSO DO PROJETO AO USO SOCIAL: SÃO  
PAULO (BRASIL) E ROMA (ITÁLIA)**

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

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Rosio Fernández Baca Salcedo

BAURU - SP  
2016

Martins, Juliana Cavalini.

Habitação Social em centros urbanos consolidados: Análise dialógica desde o percurso do projeto ao uso social: São Paulo (Brasil) e Roma (Itália) / Juliana Cavalini Martins, 2016

165 f.

Orientadora: Rosio Fernández Baca Salcedo

Dissertação (Mestrado)-Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Bauru, 2016

1. Arquitetura dialógica. 2. Habitação de interesse social. 3. Reabilitação de edifícios. 4. Centro urbano consolidado I. Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação. II. Título.

**ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE Mestrado de JULIANA CAVALINI MARTINS, DISCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, DA FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES E COMUNICAÇÃO.**

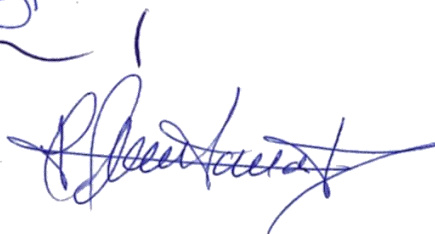
Aos 22 dias do mês de fevereiro do ano de 2016, às 11:00 horas, no(a) Auditório da Seção Técnica de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura Artes e Comunicação, reuniu-se a Comissão Examinadora da Defesa Pública, composta pelos seguintes membros: Profa. Dra. ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO - Orientador(a) do(a) Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo / Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação de Bauru - UNESP, Prof. Dr. CLAUDIO SILVEIRA AMARAL do(a) Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo / Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação de Bauru - UNESP, Professor Assistente Doutor JOSEPH MUNTAÑOLA THORNBERG do(a) Departamento de Projectos Arquitectónicos / Universitat Politècnica de Catalunya, sob a presidência do primeiro, a fim de proceder a arguição pública da DISSERTAÇÃO DE Mestrado de JULIANA CAVALINI MARTINS, intitulada **Habitação social em centros urbanos consolidados: análise dialógica desde o percurso do projeto ao uso social: São Paulo (Brasil) e Roma (Itália)**. Após a exposição, a discente foi arguida oralmente pelos membros da Comissão Examinadora, tendo recebido o conceito final: APROVADO. Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelos membros da Comissão Examinadora.

Profa. Dra. ROSIO FERNANDEZ BACA SALCEDO



Prof. Dr. CLAUDIO SILVEIRA AMARAL

Professor Assistente Doutor JOSEPH MUNTAÑOLA THORNBERG



*“Non esiste la città ideale. È quella che si costruisce giorno per giorno. Una creazione quotidiana, ininterrotta che dà forma non solo alla casa, alle strade, all’oggetto ma dà forma alla vita quotidiana, ai bisogni dell’uomo, ai suoi comportamenti. È l’esistenza della natura dentro di noi che dovrebbe segnare il vero limite della città, limite che non è mai di estensione materiale, quanto di intensità di relazione”.*

*G. Michelucci  
(extraído de Trusiani, 1999)*

## AGRADECIMENTOS

À Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Rosio Fernández Baca Salcedo, pela orientação consistente e entusiasmo ao tema da pesquisa, por uma relação orientadora/orientanda generosa, simples e com a liberdade devida. Muito obrigada!

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), pelo apoio financeiro que me permitiu dedicação exclusiva à pesquisa.

Ao Prof<sup>o</sup>. Dr. Élio Trusiani da Università degli Studi di Roma "La Sapienza", pela rapidez e gentileza com que respondeu ao meu primeiro contato, pela orientação precisa e consistente no estágio de pesquisa em Roma, pela paciência ao tentar compreender meu italiano "mal falado", mas para minha sorte, o seu português é perfeito!

À Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Francesca Giofrè da Università degli Studi di Roma "La Sapienza", pela co-orientação no estágio de pesquisa em Roma e prontidão em atender minhas necessidades investigativas.

À Arquiteta Laura Forgione, da Comune di Roma, pelo direcionamento na escolha do estudo de caso italiano, pelo material disponibilizado e pelo carisma.

Aos funcionários da ATER-Roma, em especial ao Arquiteto Roberto Fantastichini, por disponibilizar o material técnico do estudo de caso e pelas entrevistas.

Ao Prof<sup>o</sup>. Dr. Josep Muntañola, pelas indicações de trabalhos acadêmicos que pudessem contribuir para o desenvolvimento desta investigação, e de fato contribuíram; pela assessoria metodológica, pelas importantes contribuições no exame de qualificação, decisivas para o amadurecimento e finalização deste trabalho.

Ao Prof<sup>o</sup>. Dr. Claudio Silveira do Amaral, pela leitura cuidadosa desta pesquisa para o exame de qualificação, cujas contribuições confirmaram a intenção metodológica do trabalho.

Ao Prof<sup>o</sup>. Dr. Ricardo Zúquete, pelo envio de sua tese de doutorado, a qual esclareceu a forma narrativa e interpretativa do método desta pesquisa.

Aos amigos de Roma, por tornar minha estada na "cidade eterna" ainda mais "*bella*" e divertida, pelos passeios, pelo *caffè*, *il gelato*, *la pasta*, *il vino* e sobretudo, pelo suporte e carinho.

A todos os amigos da Unesp de Bauru, pelo compartilhamento acadêmico e pelos momentos de descontração.

A todos os funcionários da Pós-Graduação da FAAC, por terem sido sempre solícitos.

A todos que cederam entrevistas, tornando possíveis as reflexões sobre o tema da habitação social.

Em especial à minha família, que na sua genuína simplicidade sempre esteve me apoiando.

## RESUMO

Os centros urbanos consolidados das metrópoles, em geral, abrigam edificações carregadas de símbolos e significados que configuram a memória coletiva e a identidade dos cidadãos, além de expressarem organizações sociais, econômicas, políticas e culturais. Estes centros urbanos abrigam uma crescente concentração de comércios, serviços e finanças, infraestrutura consolidada e garantia de acesso ao transporte coletivo, em detrimento da função residencial e/ou precariedade habitacional, além de contar com a presença de inúmeros imóveis vazios e/ou subutilizados, os quais têm sido alvo de programas e projetos de intervenção pública nas últimas décadas. O método dialógico tem levado a compreensão e avaliação da arquitetura numa relação cronotópica do texto (objeto de estudo) com seu contexto, nas dimensões tempo-espço ricoeuriana e articuladas com as três dimensões dialógicas da vida humana (estética, ética e ciência). A Prefeitura de São Paulo (Brasil), nas gestões 2001 a 2004 e 2005 a 2008, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) reabilitou alguns edifícios na ambiência do centro histórico para habitação de interesse social (HIS) e, dentre esses, está o Edifício Maria Paula. Em Roma (Itália), a Prefeitura, desde 2000, através do *Programmi di Recupero Urbano* (PRU) requalificou áreas degradadas e reabilitou edifícios para habitação social e, dentre esses, está o Conjunto Residencial *San Basilio*. Diante dos fatos aludidos, esta pesquisa tem como objetivo avaliar os programas e projetos públicos de habitação social em centros urbanos consolidados: Programa de Arrendamento Residencial em São Paulo, Brasil e o *Programmi di Recupero Urbano* em Roma, Itália, através dos estudos de caso: Edifício Maria Paula e Conjunto Residencial *San Basilio*, respectivamente. Metodologia: compreende cinco etapas. A primeira, a abordagem teórica sobre a ambiência do centro histórico e o centro urbano consolidado, arquitetura, habitação, texto, contexto e dialogia. A segunda, o método arquitetura dialógica, com base na fundamentação teórica e filosófica de Bakhtin, Ricoeur e Muntañola, que se inicia pela compreensão do texto arquitetônico, a construção original (configuração), a degradação física do edifício, o projeto de reabilitação (reconfiguração), a construção reabilitada (reconfiguração) e o uso social da habitação (re-reconfiguração). A terceira, o *Programmi di Recupero Urbano* (PRU): Conjunto Residencial *San Basilio*, em Roma - Itália. A quarta, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR): Edifício Maria Paula, em São Paulo - Brasil. A quinta, a análise comparativa do PAR: Edifício Maria Paula, em São Paulo e o PRU: Conjunto Residencial *San Basilio*, em Roma. Resultados: contribuir com estudos sobre habitação social em centros urbanos consolidados; contribuir com estudos sobre arquitetura dialógica e subsidiar, através deste estudo, programas e projetos públicos de habitação social no Brasil.

**Palavras-chave:** Arquitetura Dialógica. Habitação de Interesse Social. Reabilitação de edifícios. Centro urbano consolidado.

## ABSTRACT

The consolidated urban centers of the metropolis areas, in general, house loaded buildings symbols and meanings that shape the collective memory and identity of citizens, in addition to express social, economic, political and cultural organizations. These urban centers are home to a growing concentration of trade, services and finance, consolidated infrastructure and ensuring access to public transport, to the detriment of the residential function and / or housing precariousness, in addition to the presence of numerous voids and / or underutilized properties, which have been the target of programs and public intervention projects in recent decades. The dialogical method has led to the understanding and evaluation of architecture in a chronotopic relation text (object of study) with its context, the Ricoeur's dimensions space-time and articulated with the three dialogical dimensions of human life (esthetics, ethics and science). The City of São Paulo (Brazil), on the managements of 2001-2004 and 2005-2008, through the Residential Leasing Program (PAR), rehabilitated some buildings in the ambience of the historic center for social housing (HIS) and, among these, is Maria Paula building. Rome (Italy), the City since 2000 through Programmi di Recupero Urbano (PRU) reclassified degraded areas and rehabilitated buildings for social housing and, among these, is the Residential *San Basilio*. Faced with the facts alluded, this research aims to evaluate the programs and public projects of social housing in urban consolidated centers: Residential Leasing Program in São Paulo, Brazil and Programmi di Recupero Urbano in Rome, Italy, through the case studies: Maria Paula building and Residential *San Basilio*, respectively. Methodology: comprises five stages. The first, theoretical approach to the ambience of the historic center and the consolidated urban center, architecture, housing, text, context and dialogy. The second, the dialogic architecture method, based on philosophical and theoretical background of Bakhtin, Ricoeur and Muntañola which starts by understanding the architectural text, the original construction (setting), the physical deterioration of the building, the rehabilitation project (refiguration), the rehabilitated building (reconfiguration) and the social use of the dwelling (re-refiguration). The third, the Programmi di Recupero Urbano (PRU): The building *San Basilio* in Rome - Italy. The fourth, the Residential Leasing Program (PAR): Building Maria Paula in São Paulo - Brazil. The fifth, comparative analysis of the PAR: Building Maria Paula in São Paulo and the PRU: Building *San Basilio*, in Rome. Results: contribute to studies on social housing in consolidated urban centers; contribute to studies on dialogic architecture and subsidize, through this study, public programs and projects of social housing in Brazil.

**Keywords:** Dialogic architecture. Social Housing. Rehabilitation of buildings. Consolidated urban center.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 - CICLO HERMENÊUTICO DE PAUL RICOEUR _____	41
FIGURA 2 - MAPA DA CIDADE DE ROMA E SEUS DISTRITOS _____	55
FIGURA 3 - EQUIPAMENTOS COLETIVOS NO CONTEXTO URBANO IMEDIATO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	56
FIGURA 4 - ÁREA VERDE DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	57
FIGURA 5 - QUALIDADE DO TRANSPORTE PÚBLICO QUE ATENDE O CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	57
FIGURA 6 - MOBILIÁRIO URBANO (LIXEIRAS) QUE ATENDE AO RESIDENCIAL _____	57
FIGURA 7 - MOBILIÁRIO URBANO (PONTO DE ÔNIBUS) QUE ATENDE AO RESIDENCIAL _____	57
FIGURA 8 - ESPORTE, LAZER E ÁREAS VERDES NO CONTEXTO URBANO IMEDIATO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	58
FIGURA 9 - PLANIMETRIA GERAL DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> COM SEUS SETE BLOCOS EM DIAGONAL _____	61
FIGURA 10 - CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> , DÉCADA DE 50 _____	61
FIGURA 11 - PLANTA ORIGINAL DO EDIFÍCIO <i>SAN BASILIO</i> , DÉCADA DE 50 _____	62
FIGURA 12 - PLANTA DA COBERTURA E ÁREA DE SERVIÇO COLETIVA DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	62
FIGURA 13 - FACHADA LESTE ORIGINAL, ANTES DA REABILITAÇÃO _____	62
FIGURA 14 - FACHADA OESTE ORIGINAL, ANTES DA REABILITAÇÃO _____	62
FIGURA 15 - FACHADA LATERAL ORIGINAL, ANTES DA REABILITAÇÃO _____	62
FIGURA 16 - IMPLANTAÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	63
FIGURA 17 - PLANTAS DOS APARTAMENTOS TIPO 1 E TIPO 2 DO CONJUNTO RESIDENCIAL _____	64
FIGURA 18 - FACHADA DEGRADADA ANTES DA INTERVENÇÃO _____	65
FIGURA 19 - DETALHE DAS JANELAS DEGRADADAS, ANTES DA INTERVENÇÃO _____	65
FIGURA 20 - PAVIMENTO TÉRREO, ABANDONO E FALTA DE MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO _____	66
FIGURA 21 - FALTA DE MANUTENÇÃO E ABANDONO DA ANTIGA LAVANDERIA _____	66
FIGURA 22 - INFILTRAÇÃO DE ÁGUA, POR MEIO DA LAJE, NO INTERIOR DE UM APARTAMENTO _____	66
FIGURA 23 - MOFO E INFILTRAÇÃO NA PAREDE DE UM APARTAMENTO _____	66
FIGURA 24 - PLANO DE REQUALIFICAÇÃO DO BAIRRO <i>SAN BASILIO</i> _____	68
FIGURA 25 - PLANIMETRIA GERAL DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> , APÓS A RECONFIGURAÇÃO EM 2000 _____	71
FIGURA 26 - PLANTA TIPO COM TIPOLOGIA EDILÍCIA LINEAR DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> , APÓS RECONFIGURAÇÃO _____	71
FIGURA 27 - FACHADA LESTE DO PROJETO DE REABILITAÇÃO DO CONJ. RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	72
FIGURA 28 - FACHADA OESTE DO PROJETO DE REABILITAÇÃO DO CONJ. RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	72
FIGURA 29 - FACHADA LATERAL DO PROJETO DE REABILITAÇÃO DO CONJ. RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	72
FIGURA 30 - NOVA CONFIGURAÇÃO TIPOLOGICA DOS EDIFÍCIOS APÓS RECONFIGURAÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> – FACHADA LESTE _____	72

FIGURA 31 - NOVA CONFIGURAÇÃO TIPOLOGICA DOS EDIFÍCIOS APÓS RECONFIGURAÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> – FACHADA LESTE _____	72
FIGURA 32 - FECHAMENTO DAS VARANDAS COM PLACAS DE ALUMÍNIO, APÓS RECONFIGURAÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	73
FIGURA 33 - EDIFÍCIO REABILITADO EM PRIMEIRO PLANO E O EDIFÍCIO ORIGINAL QUE SERÁ DEMOLIDO AO FUNDO. _____	73
FIGURA 34 - DETALHE DO EDIFÍCIO ORIGINAL DA DÉCADA DE 50 QUE SERÁ DEMOLIDO. _____	73
FIGURA 35 - CONTEXTO URBANO IMEDIATO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> PARA EXEMPLIFICAR O GABARITO DOS EDIFÍCIOS COM RELAÇÃO À RECONFIGURAÇÃO _____	74
FIGURA 36 - GABARITO DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> E SUA RELAÇÃO AO CONTEXTO URBANO IMEDIATO _____	74
FIGURA 37 - GRADIL E ACESSOS DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> , PROMOVENDO PERMEABILIDADE VISUAL ENTRE OS ESPAÇOS PÚBLICO/PRIVADO _____	75
FIGURA 38 - DETALHE DO BLOCO DE ELEVADOR INSERIDO COM ESTRUTURA INDEPENDENTE DO CORPO DO EDIFÍCIO NO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	76
FIGURA 39 - DETALHE DAS PLACAS METÁLICAS USADAS PARA FECHAMENTO DAS VARANDAS NO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	77
FIGURA 40 - ANTES DA APLICAÇÃO DO REVESTIMENTO EXTERNO DO EDIFÍCIO NO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	78
FIGURA 41 - APLICAÇÃO DO REVESTIMENTO EXTERNO DO EDIFÍCIO NO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	78
FIGURA 42 - DETALHE DOS REVESTIMENTOS DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	78
FIGURA 43 - DETALHE DOS REVESTIMENTOS DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	78
FIGURA 44 - DETALHE DOS MATERIAIS DO BLOCO DE ELEVADORES DO CONJUNTO RESIDENCIAL _____	79
FIGURA 45 - TIPOLOGIAS EDILÍCIAS DOS APARTAMENTOS DO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	81
FIGURA 46 - MAPA DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO E SUA AMBIÊNCIA _____	93
FIGURA 47 - BAIRRO BELA VISTA EM 1862 _____	94
FIGURA 48 - EQUIPAMENTOS URBANOS E ÁREAS VERDES NO CONTEXTO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	97
FIGURA 49 - ÁREAS VERDES NO ENTORNO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	97
FIGURA 50 - FACHADA DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	106
FIGURA 51 - PLANTA ORIGINAL DO SUBSOLO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	107
FIGURA 52 - PLANTA CONFIGURADA DO PAVIMENTO TÉRREO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	107
FIGURA 53 - VOLUMETRIA CONFIGURADA DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	108
FIGURA 54 - DENSIDADE DO EDIFÍCIO MARIA PAULA COM RELAÇÃO AO LOTE _____	108
FIGURA 55 - TIPOLOGIA 01 _____	109
FIGURA 56 - TIPOLOGIA 02 _____	109
FIGURA 57 - FACHADA DEGRADADA DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	110
FIGURA 58 - 13º ANDAR, ANTES DA REABILITAÇÃO _____	110
FIGURA 59 - CIRCULAÇÃO INTERNA _____	110
FIGURA 60 - INTERIOR DEGRADADO DA HABITAÇÃO _____	111
FIGURA 61 - CIRCULAÇÃO INTERNA _____	111
FIGURA 62 - DEGRADAÇÃO DA FACHADA _____	111

FIGURA 63 - 13º PAVIMENTO DEGRADADO _____	111
FIGURA 64 - 13º PAVIMENTO DEGRADADO _____	111
FIGURA 65 - PLANIMETRIA GERAL DO EDIFÍCIO MARIA PAULA, APÓS A RECONFIGURAÇÃO EM 2004 _____	115
FIGURA 66 - FACHADA DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	115
FIGURA 67 - FACHADA RECONFIGURADA DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	115
FIGURA 68 - PLANTA TIPO COM TIPOLOGIA EDILÍCIA LINEAR DO EDIFÍCIO MARIA PAULA, APÓS RECONFIGURAÇÃO _____	116
FIGURA 69 - PLANTA RECONFIGURADA DO SUBSOLO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA (2001) _____	116
FIGURA 70 - GRADIL E ACESSO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA, PROMOVEDO PERMEABILIDADE VISUAL ENTRE OS ESPAÇOS PÚBLICO/PRIVADO _____	117
FIGURA 71 - FACHADA ATUAL DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	117
FIGURA 72 - FACHADA ATUAL DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	117
FIGURA 73 - PLANTA RECONFIGURADA DO PAVIMENTO TÉRREO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA (2001) _____	119
FIGURA 74 - PLANTA CONFIGURADA DO PAVIMENTO TIPO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA (2001) _____	120
FIGURA 75 - PLANTA CONFIGURADA DO 13º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	120
FIGURA 76 - PATTERN PROPOSTO PARA O EDIFÍCIO MARIA PAULA EM SÃO PAULO _____	153
FIGURA 77 – RESULTADO DO PATTERN PROPOSTO PARA O EDIFÍCIO MARIA PAULA _____	153
FIGURA 78 - PATTERN PROPOSTO PARA O CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> EM ROMA _____	155
FIGURA 79 - RESULTADO DO PATTERN PROPOSTO PARA O CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i> _____	155

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1 - INDICADORES DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO	45
TABELA 2 - INDICADORES DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E SERVIÇOS DE SAÚDE	45
TABELA 3 - INDICADORES DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS DE CULTURAIS	46
TABELA 4 - INDICADORES DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E SERVIÇOS DE LAZER E ÁREA AMBIENTAL	46
TABELA 5 - ESCALA DE VALORES - ÁREA CONSTRUÍDA POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO SEGUNDO O NÚMERO DE DORMITÓRIOS, RECOMENDADAS POR ESPANHA E PORTUGAL	48
TABELA 6 - ESCALA DE VALORES DA ÁREA CONSTRUÍDA POR TIPO DE CÔMODO DA HABITAÇÃO	48
TABELA 7 - ORIENTAÇÃO IDEAL DE ILUMINAÇÃO NATURAL DE ACORDO COM CADA PAÍS	49
TABELA 8 - CONFORTO AMBIENTAL EM FUNÇÃO DA ALTURA E ABERTURAS DO EDIFÍCIO	49
TABELA 9 - ESCALA DE VALORES, Nº DE HABITANTES POR DORMITÓRIO	50
TABELA 10 - ESCALA DE VALORES - ÁREA CONSTRUÍDA/HABITANTE	51
TABELA 11 - TIPOS DE CÔMODO E ÁREAS POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO NO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i>	64
TABELA 12 - ESCALA DE VALORES DA ÁREA CONSTRUÍDA POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO	81
TABELA 13 - RESULTADO DA ANÁLISE DA ÁREA CONSTRUÍDA/CÔMODO CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASILIO</i>	82
TABELA 14 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASÍLIO</i>	87
TABELA 15 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASÍLIO</i>	88
TABELA 16 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - CONJUNTO RESIDENCIAL <i>SAN BASÍLIO</i>	89
TABELA 17 - VALORES MÁXIMOS PARA AQUISIÇÃO DE UNIDADE RESIDENCIAL PAR	104
TABELA 18 - TAXAS E PORCENTAGENS DE ARRENDAMENTO	104
TABELA 19 - TIPOS DE CÔMODO E ÁREAS POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO	109
TABELA 20 - VALORES DE VENDA POR UNIDADE HABITACIONAL DO EDIFÍCIO MARIA PAULA, COM BASE NOS CÁLCULOS DE JANEIRO DE 2001	118
TABELA 21 - ÁREA CONSTRUÍDA POR TIPOLOGIA DE HABITAÇÃO NO EDIFÍCIO MARIA PAULA	121
TABELA 22 - ÁREA CONSTRUÍDA POR TIPO DE CÔMODO - EDIFÍCIO MARIA PAULA/SP	122
TABELA 23 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	128
TABELA 24 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	129
TABELA 25 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	130
TABELA 26 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	131
TABELA 27 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	132
TABELA 28 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	133
TABELA 29 - ANÁLISE DA QUALIDADE DE HABITAÇÃO - EDIFÍCIO MARIA PAULA	134

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO</b>	<b>20</b>
1.1	<b>CONTEXTO: centro histórico, sua ambiência e o centro urbano consolidado</b>	<b>20</b>
1.1.1	Morfologia Urbana	22
1.2	<b>Memória e Identidade</b>	<b>244</b>
1.3	<b>Métodos de intervenção</b>	<b>255</b>
1.4	<b>Políticas, programas e projetos públicos para habitação social</b>	<b>29</b>
1.5	<b>TEXTO: Arquitetura e Habitação</b>	<b>33</b>
1.5.1	Arquitetura	34
1.5.2	Tipologia e Cultura	35
1.5.3	Habitação e Qualidade	36
1.6	<b>TEXTO E CONTEXTO: Arquitetura Dialógica</b>	<b>39</b>
1.6.1	Dialogia	39
1.6.2	Topogênese	42
<b>2</b>	<b>MÉTODO: ARQUITETURA DIALÓGICA</b>	<b>44</b>
2.1	<b>Contexto</b>	<b>45</b>
2.2	<b>TEXTO como resposta ao contexto: Habitação Social</b>	<b>46</b>
<b>3</b>	<b>HABITAÇÃO SOCIAL: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN BASÍLIO EM ROMA – ITÁLIA</b>	<b>54</b>
3.1	<b>CONTEXTO: Centro urbano consolidado de Roma-Itália - Habitação e Bairro <i>San Basilio</i></b>	<b>54</b>
3.1.1	VIABILIDADE URBANA	55
3.1.2	VIABILIDADE AMBIENTAL	56
3.2	<b>PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (PRU)</b>	<b>58</b>
3.3	<b>TEXTO como resposta ao contexto: Habitação Social - Conjunto Residencial <i>San Basilio</i></b>	<b>60</b>
3.3.1	CONFIGURAÇÃO (construção original)	60
3.3.2	DEGRADAÇÃO EDILÍCIA	65
3.3.3	REPREFIGURAÇÃO (projeto de reabilitação)	66
3.3.4	RECONFIGURAÇÃO (edifício reabilitado)	70
3.3.5	RE-REFIGURAÇÃO (uso social)	83
<b>4</b>	<b>HABITAÇÃO SOCIAL: EDIFÍCIO MARIA PAULA EM SÃO PAULO – BRASIL</b>	<b>92</b>
4.1	<b>CONTEXTO: Bairro Bela Vista na ambiência do centro histórico de São Paulo</b>	<b>92</b>
4.1.1	<b>Contexto Urbano</b>	<b>92</b>
4.1.2	Contexto Cultural	99
4.1.3	O tombamento	100

<b>4.2</b>	<b>PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR)</b>	<b>102</b>
<b>4.3</b>	<b>TEXTO como resposta ao Contexto: Habitação Social - Edifício Maria Paula</b>	<b>1056</b>
4.3.1	CONFIGURAÇÃO (construção original)	106
4.3.2	DEGRADAÇÃO EDILÍCIA	110
4.3.3	REPREFIGURAÇÃO (projeto de reabilitação)	111
4.3.4	RECONFIGURAÇÃO (edifício reabilitado)	114
4.3.5	RE-REFIGURAÇÃO (uso social)	123
<b>5</b>	<b>Análise dialógica comparativa dos estudos de caso: Edifício Maria Paula – São Paulo (Brasil) e Conjunto Residencial <i>San Basilio</i> – Roma (Itália)</b>	<b>139</b>
<b>6</b>	<b>PROPOSTAS DE DIRETRIZES E CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>150</b>
<b>7</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>159</b>

## **INTRODUÇÃO**

Atualmente, os centros urbanos consolidados apresentam características homogêneas, sobretudo quando se trata de seu declínio e degradação, decorrente do desequilíbrio populacional, onde a demanda habitacional é maior que o número de moradias. A maioria dos centros históricos não são diretamente ligados ao sistema de infraestrutura rodoviária (autoestradas, ferrovias), então os novos bairros são formados nas interseções desses novos acessos e o centro passa a ter crescentes funções de serviços, comércio e finanças, em detrimento da função residencial. A população de classe econômica média e alta quer morar nos novos loteamentos, mais modernos e sofisticados, fora do centro histórico ou do centro urbano consolidado, as tipologias urbanísticas e edificações históricas não mais os atraem; primeiro pelas novas exigências higiênicas, segundo, pelo novo modo de habitar e a falta de garagens, pois, em geral, as construções antigas não priorizavam espaço para o automóvel. Dessa forma, observa-se que o abandono dos edifícios, nas áreas centrais, passa a ser justificado pela busca do “conforto” e da modernidade.

Outra problemática detectada é a de que o abandono dos edifícios residenciais na área central da cidade favorece a formação de cortiços nessa região, pois a população de baixa renda prefere morar próximo ao local de trabalho, submetendo-se às péssimas condições de habitabilidade, pagando um alto preço pelo aluguel em função da localização da moradia, pois este centro está servido de equipamentos, serviços públicos, transporte coletivo e comércio, ou seja, é uma região com infraestrutura consolidada, diferente das áreas periféricas onde falta infraestrutura e o sistema de transporte é deficiente. Dessa forma, essa população opta por morar na região central da cidade, evitando gastar tempo com deslocamento.

O atual contexto social, político e econômico das cidades evidenciam que as desigualdades provocadas pelo capitalismo e acentuadas pela globalização da economia, a partir de 1970, espalharam-se por toda a sociedade e dentre essas desigualdades destaca-se também o problema do déficit habitacional.

O Relatório Global sobre Assentamentos Humanos (2014), divulgado pelo Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos (ONU Habitat) ressalta que, no âmbito mundial, o déficit de moradia deve crescer 40% nos próximos 15 anos, porque a população vivendo em favelas ou áreas invadidas

tende a dobrar nesse período. Segundo a ONU (2014), no Brasil, atualmente são 3,5 milhões de pessoas sem acesso à moradia e na Itália 1,96 milhões. A ONU reconhece que, sem empenho dos governos e outros investidores para resolver o problema, "essa população adicional permanecerá sob pobreza, más condições de moradia e de saúde" e um dos fatores apontados como entrave para o acesso à moradia é a pequena oferta de crédito e facilidade da população pobre para comprar uma residência por meio de financiamento. O Brasil aparece no relatório da ONU (2014) como um dos países onde é mais difícil obter financiamento para a casa própria, representando apenas 2% do PIB, enquanto que esse percentual chega a 70,4% na Europa.

A região central de São Paulo formada pelos distritos da Sé e República (que configuram o centro histórico da cidade) e os distritos: Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Brás, Pari, Bom Retiro, Santa Cecília e Consolação (localizados na ambiência do centro histórico), é conhecida por abrigar edificações de estilos variados, uso misto e grande diversidade social, além de ser uma área dotada de infraestrutura e oferta de transporte público. No ano de 2000, esta área concentrava 28,85% dos empregos formais da cidade (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004). Segundo o IBGE (2000), 35,4% das pessoas que moravam nessa região ganhavam até cinco salários mínimos e 54% das moradias eram alugadas. Em 1991, a população da região central era de 513.512 habitantes e em 2000 caiu para 411.915 habitantes. Essa diminuição populacional foi provocada pelas famílias de renda média e alta, as quais foram morar em bairros exclusivamente residenciais e em condomínios fechados. Essa área envolve ainda outra realidade, que diz respeito à grande quantidade de domicílios vagos. De acordo com o Censo do IBGE (2000), existiam no centro histórico (distritos da Sé e República) cerca de 1.740 edifícios dos quais aproximadamente 350 estavam subutilizados e 68 totalmente desocupados. Já no Censo do IBGE (2010), o número de edifícios desocupados e subutilizados nessa região correspondia a 1.218 edifícios.

De acordo com o *Istituto Nazionale di Statistica - I.Stat* (2001 e 2011), o centro urbano consolidado da cidade de Roma é constituído por 25,2% da população pobre e 14,1% miserável. A renda média das famílias pobres dessa área corresponde à € 992,46 euros mensais e 19,3% das residências, atualmente, são alugadas. Em 2011, existiam nessa região 1.476 famílias em ocupações ilegais, 3.078 famílias sem teto e, em toda a cidade, 12.297 residências desocupadas.

Entende-se que a demanda por habitação no centro urbano consolidado é constituído principalmente por pessoas que possuem renda salarial de até três salários mínimos e que vivem em péssimas condições de habitabilidade, especialmente nos cortiços, portanto, reabilitar esses edifícios abandonados e destiná-los à moradia social traria grande vantagem para a cidade, uma vez que o tempo necessário de uma reforma é inferior ao de uma construção nova, além disso, o potencial construtivo de edificações antigas é enorme, se comparado com os atuais, tornando o empreendimento lucrativo além de garantir a permanência da população residente nessa região.

Diante da demanda por habitação, a existência de domicílios vagos e da pressão dos movimentos por moradia no centro histórico de São Paulo, a Prefeitura de São Paulo, nas gestões 2001 a 2004 e 2005 a 2008, implementou o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com o intuito de reabilitar edifícios abandonados na região central da cidade e os destinar à população com renda mensal de até seis salários mínimos. Um desses edifícios foi o Maria Paula, objeto de estudo desta investigação.

Nesse contexto, diversos autores abordaram a temática da habitação, considerando sua importância para os centros urbanos consolidados e históricos: Bonduki & Maricato (1979), Bonduki (1986), Rolnik (1979), Zúquete (2000), Moya (2008); a precariedade das habitações com Lemos & Sampaio (1978), Kowarick (1980), Valladares (1980); as políticas públicas de habitação com Colvero (2010), Silva (2009), Trusiani (1999), Strappini (2006); a intervenção urbana em centros urbanos com Bidou (2006), d'Arc & Memoli (2012), Vargas & Castilho (2006), Ricci (2012) e a avaliação da qualidade da habitação com Rifrano (2006), Salcedo (2007), entre outros.

Vê-se que muito já se discutiu acerca da habitação social e do abandono dos centros urbanos, no entanto, o desafio desta pesquisa é avaliar o objeto de estudo em uma relação cronotópica do texto (objeto arquitetônico) com seu contexto, nas dimensões tempo-espço *ricoeuriana* e articuladas com as três dimensões dialógicas da vida humana (estética, ética e ciência). Para isso, avaliar-se-á a qualidade da habitação e sua relação com o contexto urbano imediato por meio de uma análise dialógica, buscando explicar a ideia do que é um projeto em relação a um contexto e tentar estabelecer um método narrativo, composto por critérios que

relacionam a intencionalidade do arquiteto e gestores públicos, e o modo como articulam suas respostas com o que recebe o usuário.

Pretende-se mostrar que projetos de arquitetura para a habitação social em centros urbanos consolidados só podem ser compreendidos a partir da atuação da gestão pública sobre a cidade e sua relação dialógica com o contexto histórico, urbano, social, cultural e econômico. Para isso será abordada a temática arquitetônica e habitacional, com base na fundamentação teórica e filosófica da dialogia de Mikhail Bakhtin (1999), Paul Ricoeur (2003) e Muntañola (2002, 2006), os quais afirmam que a arquitetura é um texto suscetível de ser lido e escrito. Em suma, este estudo avaliará um processo dialógico entre textos arquitetônicos e os seus contextos, em torno da habitação, cujo diálogo indicará e revelará a própria arquitetura.

Esta pesquisa tem como objetivo: avaliar o Programa de Arrendamento Residencial, em São Paulo e o *Programmi di Recupero Urbano*, em Roma, através dos estudos de caso: Edifício Maria Paula e Conjunto Residencial *San Basilio*, respectivamente.

O *Programmi di Recupero Urbano*, em Roma - Itália, foi escolhido para a análise comparativa, devido às estratégias de preservação consolidadas e bem sucedidas das instrumentalizações legislativas italiana, destinadas à reabilitação urbana e de edificações para habitação social, criado no âmbito de uma política habitacional, em nível federal, atuante desde os anos 80.

A avaliação dos estudos de caso buscará exemplificar a postura dialógica por meio do intercruzamento entre passado, presente e futuro com todas as características de configuração do espaço, entre vários usuários de diferentes épocas e culturas e configurações urbanas com diferentes formas e significados.

A partir dos objetivos delineados, a pesquisa foi estruturada em cinco etapas. A primeira corresponde à abordagem teórica sobre a ambiência do centro histórico e o centro urbano consolidado, arquitetura e habitação, texto, contexto e dialogia. A segunda apresenta o método da arquitetura dialógica: análise com base na fundamentação teórica e filosófica de Bakhtin, Ricoeur e Muntañola, que se inicia pela compreensão do texto arquitetônico, a construção original (configuração), a degradação física, o projeto de reabilitação (reconfiguração), a construção reabilitada (reconfiguração) e o uso social da habitação (re-reconfiguração). A terceira etapa estuda o *Programmi di Recupero Urbano* (PRU) através do Conjunto

Residencial *San Basilio*, em Roma - Itália. A quarta etapa estuda o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) através do Edifício Maria Paula, em São Paulo - Brasil. A quinta etapa faz uma análise comparativa do PAR / Edifício Maria Paula e o PRU / Conjunto Residencial *San Basilio*.

Tratar de políticas públicas e relacioná-las com a qualidade das habitações deu-se porque o entendimento e avaliação de todo o enquadramento legal e normativo é de grande importância, não só por revelar a consciência do Estado e entidades reguladoras relativas ao tema, mas também pelas importantes condicionantes quanto à elaboração dos projetos em estudo, sempre determinantes para a sua configuração final.

Nesta investigação não se busca apenas a importância do edifício e sua leitura, mas, sobretudo, o espaço que existe entre os dois, que corresponde à resposta (resultado da obra arquitetônica), revelando a dialogia intertextual do edifício.

Os exemplos de arquitetura descritos neste trabalho buscaram uma sincronia que permitiu tanto a definição de um equilíbrio entre indivíduo e sociedade como uma articulação cultural entre sociedade e meio construído e finalmente, entre o indivíduo e este mesmo meio construído, sintetizando a perspectiva dialógica na definição de um humanismo rumo ao futuro.

Portanto, considera-se esta pesquisa relevante por ser a habitação um bem de primeira necessidade e sua permanência, a salvaguarda dos centros urbanos.

## Capítulo I

### 1 REFERENCIAL TEÓRICO

Neste capítulo serão abordados os temas fundamentais para a realização desta pesquisa, que são: o **CONTEXTO** do centro histórico, sua ambiência e o contexto do centro urbano consolidado, pois parte-se do pressuposto de que não é possível entender uma obra arquitetônica sem antes entender o lugar em que esta obra está inserida. Tratar do lugar significa conhecer sua morfologia, no caso desta pesquisa, a morfologia urbana, onde estão inseridos os bairros, as quadras, as ruas, ou seja, os elementos que constituem a cidade. Ao considerar a cidade um organismo vivo infere-se que sua transformação é caracterizada pela identidade e memória de sua população, as quais criam regras e métodos para intervir no patrimônio arquitetônico e buscam soluções para suprir as carências que vão surgindo ao longo do tempo, provocadas pelo crescimento populacional e pela desigualdade social. O **TEXTO** refere-se à arquitetura e a habitação, ambas condicionadas pela cultura. Por fim, abordar-se-á o tema da arquitetura dialógica, como sendo a relação entre o texto e o contexto, criando uma narrativa capaz de compreender o projeto arquitetônico para além do edifício habitado.

#### 1.1 CONTEXTO: centro histórico, sua ambiência e o centro urbano consolidado

O contexto do centro histórico e sua ambiência serão abordados nesta pesquisa, pois configuram a região onde está localizado o estudo de caso brasileiro, o Bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo e o contexto do centro urbano consolidado diz respeito à localização do estudo de caso italiano, o Bairro *San Basilio*.

Os centros históricos, sua ambiência e os centros urbanos consolidados apresentam uma configuração morfológica específica para cada contexto urbano, uma memória e uma identidade cultural que devem ser levadas em consideração na ação projetual, através dos seguintes métodos de intervenção: conservação, preservação, restauração e reabilitação.

Entende-se que todas as metrópoles possuem um centro urbano consolidado, porém nem todas elas possuem um centro histórico.

O conceito de Centro Histórico está associado à origem do núcleo urbano, conseqüentemente, à valorização do passado (CARRION, 1998, p. 182). Mas esta

## *Capítulo I*

concepção não deve significar o congelamento da cidade. Segundo o Governo da Itália (1972), os centros históricos são:

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

Para Salcedo (2007), os centros históricos representam:

Principalmente o traçado inicial da cidade, são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas, das formações sociais, dos diferentes períodos históricos por meio dos quais evoluíram; estruturas unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo e se apresentem como testemunhos de civilizações do passado. Remetem-se às categorias: administrativa, histórica, social, econômica, urbana, arquitetônica e ambiental (SALCEDO, 2007, p. 109).

Entende-se por ambiência, “o quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou a eles se vincula de maneira imediata no espaço, ou por laços sociais, econômicos ou culturais” (CARTAS PATRIMONIAIS, 1976, RECOMENDAÇÕES DE NAIRÓBI, p. 3). Nesse sentido, quando se trata da ambiência do centro histórico, nesta pesquisa, faz-se referência aos bairros: Bela Vista (objeto de estudo desta pesquisa), Santa Cecília, Pari, Brás, Liberdade e Consolação.

Sobre o conceito de centro urbano, Balbim (2008) diz que:

As áreas urbanas centrais são bairros de uso misto que concentram diversidade de serviços, comércios e oportunidades e contam com características que os identificam e permitam seu reconhecimento devido à sua arquitetura, ao período histórico em que foi edificado, aos equipamentos culturais e urbanos existentes, entre outras alternativas. O centro de uma cidade corresponde a uma área reconhecida pela população como aquela que atrai a todos. O centro pode ser mais de um, é normalmente designado como aquela área correspondente ao centro mais antigo ou ao ponto de concentração de atividades administrativas, comerciais e empresariais (BALBIM, 2008, p. 142).

Já o centro urbano consolidado, para Balbim (2008, p. 142) refere-se aos bairros densamente urbanizados, com infraestrutura consolidada, alta concentração de serviços, equipamentos culturais, urbanos e transporte coletivo e que, em muitos casos, polarizam o emprego na cidade. A Resolução do Conselho Nacional do Meio

## *Capítulo I*

Ambiente (Conama 303, inc.XIII do art. 2) classifica essa região como sendo a parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 habitantes por hectare e malha viária implantada que tenha, no mínimo, 3 (três) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados: drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Segundo Infussi & Bruzzese (2009), a cidade consolidada se forma através de processos de requalificação e consciência infraestrutural quando um centro histórico não é mais capaz de oferecer tudo para a população, criando novas funções e centralidades de escala urbana e territorial na cidade.

Quando esses contextos são abordados, reporta-se também ao conceito de lugar. Para Zárate (2015), o lugar é constituído por padrões físicos, caracterizados pelas formas arquitetônicas, e por grupos e representações sociais. Já para Messori (2006, p. 51), o lugar para viver é uma interpretação sociofísica, onde o falar e o habitar, o meio físico e o meio social, o conceitualizar e o figurar se entrecruzam de forma simultânea, porém, sem se identificar e Muntañola (1996, p. 55) define ser a arquitetura a criadora de lugares para viver.

Por fim, Santos (2009) ressalta que, cada sociedade vê o espaço de uma forma que diretamente estará ligada às suas concepções sociais e culturais. Para o autor, compreender a cidade e explicar a produção do espaço urbano implica “entender esse espaço, relacionado à sua forma, à medida que ela expressa muito mais que uma simples localização e arranjo de lugares, expressa um modo de vida”.

### **1.1.1 Morfologia Urbana**

A morfologia urbana “estuda o tecido urbano e seus elementos construídos por meio de sua evolução, transformações, inter-relações e dos processos sociais que os geraram” (Del Rio, 1990, p. 71).

A importância da categoria de análise da morfologia urbana está em compreender a lógica de formação, evolução e transformação dos elementos urbanos e de suas inter-relações, com o intuito de identificar as formas mais apropriadas, cultural e socialmente, tanto para a intervenção na cidade existente quanto no desenho de futuros espaços (DEL RIO, 1990, p. 85).

## Capítulo I

Para Castells (1983, p. 146), a morfologia urbana é um produto material de uma determinada formação social e seus signos são caracterizados por seus edifícios que definem os espaços da cidade. Com isso, é necessário definir uma escala de leitura ou elementos mínimos para compreender a forma urbana<sup>1</sup>.

A noção de forma urbana para Lamas (2011, p.41) corresponde ao meio urbano como arquitetura, ou seja, um conjunto de objetos arquitetônicos ligados entre si por relações espaciais, na qual a arquitetura será a chave da interpretação correta e global da cidade como estrutura espacial. Para o autor, são os edifícios que organizam a rua, a quadra, o bairro, a praça e outros espaços mais complexos, ou seja, os edifícios se agrupam em diferentes tipos, de acordo com suas funções e formas, estabelecendo relações dialéticas<sup>2</sup> com a forma urbana.

O bairro, para Jacobs (2007, p.129) é a região da cidade dotada de “significados, funções específicas e apropriação simbólica, determinadas por um grupo específico de população heterogênea, por meio da proximidade espacial cotidiana”. Já para Zárate (2015), um bairro é uma parte da cidade que apresenta “rasgos sociofísicos particulares (arquitetura, mobiliário e pessoas com características físicas e condutas particulares), capazes de dotá-las com certa identidade que se diferencia de outra”, ou seja, seria a manifestação empírica do lugar.

A respeito da quadra, ao longo da sua evolução foram sedimentando modos de utilização social que culminariam nas complexas estruturas das cidades europeias do final do século XIX. Nessas estruturas, a quadra organiza funções habitacionais, comerciais, de serviços e trabalho, artesanato e pequenas indústrias,

---

<sup>1</sup> Com Lamas (1983), podemos definir a forma urbana como: aspecto da realidade ou modo como se organizam os elementos morfológicos que constituem e definem o espaço urbano, relativamente à materialidade dos aspectos de organização funcional quantitativa e dos aspectos qualitativos e figurativos. Os aspectos quantitativos seriam: densidades, superfícies, fluxos, etc. Aspectos de organização funcional: relacionam-se com as atividades humanas: habitar, instruir-se, tratar-se, comerciar, etc. e também com o uso de uma área, espaço ou edifício, ou seja, o tipo de uso do solo. Aspectos qualitativos: referem-se ao tratamento dos espaços, ao conforto e à comodidade do usuário. Nos edifícios poderão ser o isolamento térmico, a correta insolação e no meio urbano pode ser o estado dos pavimentos, a adaptação ao clima, a acessibilidade, etc. Aspectos figurativos: relacionam-se essencialmente com a comunicação estética.

<sup>2</sup> Entenda-se essa relação dialética como sendo: A relação tipologia-morfologia. Constata-se que o espaço urbano depende dos tipos edificados e do modo como estes se agrupam. Assim, a tipologia edificada determina a forma urbana, e a forma urbana é condicionadora da tipologia edificada. Esta interdependência é um dos campos mais sólidos em que se colocam as relações entre a cidade e a arquitetura. Pode ser observada ao longo da história, onde a forma urbana é resultado, produto e, simultaneamente geradora da tipologia edificada, numa relação eminentemente dialética entre cidade e arquitetura, entre forma urbana e edifícios (LAMAS, 2011).

## Capítulo I

em função de práticas sociais de utilização do espaço público, além de agregar e organizar os outros elementos da estrutura urbana que são: o lote e o edifício, o traçado e a rua, e as relações que cada um estabelece com os espaços públicos, semipúblicos e privados (LAMAS, 2011, p.94).

Com relação à rua, Lamas (2011, p. 98) ressalta que seu traçado “é um dos elementos mais identificáveis, tanto na forma de uma cidade como no gesto de projetá-la”. A rua tem um caráter de permanência, que lhe permite resistir às transformações urbanas e estabelece uma relação direta de assentamento entre a cidade e o território.

Quanto às áreas verdes e de lazer, estes espaços desempenham importantes funções no meio urbano, como: função social (encontros), cultural (eventos), funcional (circulação) e higiênica (mental ou física) tão importantes quanto o espaço construído na estruturação urbana, não em termos de quantidade, mas de suas relações com o contexto e suas atividades sociais; e o mobiliário urbano é considerado como um sistema formado pelos elementos complementares ao funcionamento da cidade, ou seja, “ele faz com que a cidade seja coerente para o usuário” (DEL RIO, 1990, p. 107).

Nesta pesquisa, a morfologia urbana dos bairros Bela Vista, em São Paulo e *San Basílio*, em Roma será abordada nos capítulos 3 e 4.

### 1.2 Memória e Identidade

Ao estudar dois edifícios reabilitados (Edifício Maria Paula e Conjunto Residencial *San Basílio*), ou seja, obras que sofreram alterações ao longo do tempo, é fundamental tratar sobre o conceito de memória e identidade, pois tais edifícios fazem parte da história do lugar em que estão inseridos e refletem as características da sociedade que os criaram.

Sobre os conceitos de Memória e Identidade, ambas estão indissoluvelmente ligadas.

Cada cultura representa um conjunto de valores único e insubstituível, já que as tradições e as formas de expressão de cada povo constituem sua maneira mais acabada de estar presente no mundo e a identidade é uma riqueza que dinamiza as possibilidades de realização da espécie humana, ao possibilitar sua nutrição com seu passado e a acolher as contribuições externas compatíveis com sua especificidade, e continuar com o processo de sua própria criação (IPHAN, 2004, p. 272).

## *Capítulo I*

Para Ricoeur (2003, p. 10), a memória consiste em “fazer presente, não o que já existe, senão, o que tem existido por meio do que já não existe mais”, ou seja, para o autor, a memória nos conduz, de fato, ao descobrimento e entrelaçamento entre o tempo e o espaço. Considerando que o patrimônio arquitetônico pode ser uma narrativa ou escrita do homem no tempo. Segundo Ricoeur (1913) a memória pode ser a matriz da história, se colocado do ponto de vista da escrita da história e como canal da reapropriação do passado histórico tal como nos aparece narrado pelos relatos históricos.

Também para Meneses (1992), a memória aparece enraizada no passado, “que lhe fornece a seiva vital e ao qual ela serve, restando-lhe, quanto ao presente, transmitir-lhe os bens que já estiver acumulado”. Para o autor, a elaboração da memória se dá no presente e para responder às solicitações do presente.

A memória é um dos pontos principais do pensamento de John Ruskin (2008), o qual ressalta que a glória do edifício está na sua idade. Para Ruskin a arquitetura é imprescindível para a memória, pois é a partir dela, isto é, da relação do edifício com a sociedade moderna, que podemos continuar a usar seu espaço, ampliando novas possibilidades de interação e de memorização.

Para os racionalistas, a memória é um importante instrumento de conscientização coletiva, não só de rememoração e comemoração, mas também de reordenação e reedição de situações e informações passadas. Nesse sentido, a função da memória não é exclusivamente de celebração, mas principalmente de releitura e reinterpretação dos acontecimentos. É através da ligação entre memória e identidade que se cria a noção de preservação. A ativação da memória, implícita nos movimentos preservacionistas, nestes tempos de transformações e de aceleração da história, diante da perspectiva da perda, do esquecimento, “configura-se como uma necessidade premente de reconstrução da própria identidade do indivíduo no seio da nascente sociedade de massa” (ALMEIDA, 2009).

E por fim, Muntañola (2007, p. 27) declara que “sem um presente tensionado entre o futuro e o passado, não há memória e, sem memória, não há vida”.

### **1.3 Métodos de intervenção**

Ao discorrer sobre a intervenção habitacional na ambiência do centro histórico e em centros urbanos consolidados, não se pode ignorar os conceitos sobre

## Capítulo I

patrimônio arquitetônico, tombamento<sup>3</sup>, as teorias e os métodos de intervenções aplicados no espaço urbano e no edifício, pois não se trata de uma região qualquer, mas de uma área plena de edifícios e equipamentos com valor histórico, arquitetônico e cultural, representativos para a população, os quais merecem ser preservados com o objetivo de “contar” a história da cidade às futuras gerações.

O patrimônio arquitetônico é o “capital espiritual, cultural, econômico e social cujos valores são insubstituíveis” (CONSELHO DA EUROPA, 1975 *apud* IPHAN, 1995, p. 246). Para Salcedo (2009, p. 72), o patrimônio arquitetônico materializa a forma cultural de um grupo social, num contexto físico-espacial-econômico-cultural e tecnológico de um determinado período histórico.

Já, a Carta de Atenas de 1933 (*apud* IPHAN, 2004, p. 25) expressa que os valores arquitetônicos devem ser salvaguardados, sejam eles edifícios isolados ou conjuntos urbanos. Entende-se a salvaguarda como sendo: “a identificação, a proteção, a conservação, a restauração, a reabilitação, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos ou tradicionais e de seu entorno” (RECOMENDAÇÃO DE NAIRÓBI, 1976 *apud* IPHAN, 2004 p. 3).

Não há como abordar o tema da preservação urbana e as intervenções nas áreas históricas das cidades, sem falar do precursor do conceito de patrimônio urbano: Gustavo Giovanonni<sup>4</sup>. Giovanonni surge como principal teórico a permitir um passo adiante na formulação de métodos que conjugariam a preservação do patrimônio, considerado em sua dimensão urbana. Sua atuação foi primordial para a aproximação entre as teorias de restauro e as contribuições provenientes do urbanismo relacionadas à valorização dos conjuntos urbanos antigos. Para Ruffini (2013), as teorias de Giovanonni representam um importante passo para a compreensão dos tecidos urbanos como patrimônio, buscando a preservação de suas especificidades.

---

<sup>3</sup> O nome tombamento advém da Torre do Tombo, o arquivo público português, onde são guardados e conservados documentos importantes. Segundo o decreto-lei nº 25 de 30/11/1937, tombamento é o ato de reconhecimento do valor histórico de um bem, que o transforma em patrimônio oficial e institui regime jurídico especial de propriedade, levando em conta sua função social. Um bem histórico é “tombado” quando passa a figurar na relação de bens culturais que tiveram sua importância histórica, artística ou cultural reconhecida por algum órgão que tem essa atribuição.

<sup>4</sup> GUSTAVO GIOVANNONI (1873-1947): tratou o tema do centro histórico com muita sabedoria, entre os quais, se recordam “questões de arquitetura na história e na vida” de 1927 e o sucessivo livro: “*Vecchia città ed edilizia nuova*”, Torino, 1932.

## *Capítulo I*

Giovanonni (1931) considerou a conservação das cidades antigas parte integrante de sua urbanização e buscou compreender e organizar as relações entre a cidade moderna e a cidade antiga. Para o autor, “os núcleos urbanos antigos possuem especificidades morfológicas, escalas compositivas e qualidades históricas e estéticas que requerem uma atuação e uma destinação de usos apropriados”, ou seja, todo fragmento urbano antigo deve ser integrado num plano diretor que simbolize sua relação com a vida presente, pois só assim seu valor de uso pode ser legitimado e o caráter social da população mantida. Além disso, o conceito de patrimônio histórico também não poderia significar um edifício isolado, separado do contexto das edificações onde se insere, pois o próprio ambiente urbano resulta da dialética da arquitetura com o seu entorno.

A teoria de Giovanonni antecipa simultaneamente e de maneira mais simples e complexa as diversas políticas de áreas protegidas que foram desenvolvidas e aplicadas na Europa a partir de 1960 e hoje em dia são seguidas na América Latina. De acordo com as exigências particulares de preservação dos centros urbanos, as ações não devem ser tratadas em segundo plano, mas devem integrar a lista de trabalho dos planos urbanísticos como uma prioridade, como um dos temas a serem observados diante das previsões de desenvolvimento. Desse modo, para Ruffini (2013), assim como as diretrizes urbanísticas devem respeitar as especificidades do patrimônio urbano, os projetos arquitetônicos também não podem se esquivar dessa premissa e devem garantir a sua preservação e a transmissão de seus valores, essenciais para o futuro. A partir do remanescente histórico e da relação com as linguagens construtivas moldadas ao longo do tempo, é possível buscar uma nova forma de compreender e respeitar a própria cidade, suas preexistências, coexistências e transformações.

Nesta pesquisa, a reabilitação de edifícios residenciais será tratada como instrumento de salvaguarda da ambiência do centro histórico e do centro urbano consolidado, pois a residência é considerada a função básica e permanente da cidade, registro das manifestações sociais, condição básica de existência do ser humano e, fundamentalmente, é a natureza da formação da cidade.

Diante disso, a reabilitação pode ser entendida como:

## *Capítulo I*

Uma ação que preserva o máximo possível o ambiente construído existente (pequenas propriedades, fragmentação no parcelamento do solo, edificações antigas) e dessa forma, também, os usos e a população moradora. A reforma necessária na infraestrutura existente para adaptá-la às novas necessidades, procura não descaracterizar o ambiente construído herdado. Nos edifícios, busca-se fazer intervenções mínimas, indispensáveis para garantir conforto ambiental, acessibilidade e segurança estrutural (MARICATO, 2001, p. 126).

Na Europa, desde 1960, diante da experiência das técnicas de renovação urbana que resultou em um alto custo social e econômico e, principalmente, a destruição de complexos urbanos nas áreas históricas, surge a reabilitação como medida de preservação, revitalização e modernização, mantendo as funções, o tecido urbano e social, fixando nas residências o grupo social que ali residia (COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID, 1985, p. 105). Vários são os países da Europa que, preocupados com a preservação e com a revitalização do patrimônio, principalmente no que concerne às residências nas áreas centrais, promulgaram legislações destinadas à reabilitação do patrimônio. No Brasil, ações de reabilitação começaram a entrar em prática no final do século XX e começo do século XXI.

Países como Itália, França, Inglaterra, Alemanha, Portugal, entre outros, adotam ações direcionadas à reabilitação de edifícios como forma de garantir parte destes espaços vazios ou degradados para habitação de interesse social. Para Costa (2009) e Salcedo (2007), essas ações buscam, em geral, garantir a reabilitação e preservação de centros urbanos a partir da permanência da população residente.

Dessa forma, viver na região central e consolidada da cidade deve ser entendido cada vez mais como um privilégio. Os habitantes dessa área devem voltar a ser representativos em todos os estratos socioculturais e as gestões públicas devem certificar-se de que este equilíbrio, depois de atingido, não voltará a ser quebrado, ainda que as cidades constantemente evoluam.

Para fechar essa temática, fica a reflexão de Muntañola (2002) que expressa:

Tratar os lugares antigos com agressividade e sem afeto, é como tratar um velho com desprezo por seus costumes, suas ideias ou seus gostos, ao contrário, o arquiteto com conhecimento há de ser capaz de transformar estes lugares sem destruí-los, com respeito, sabendo o que são e o que significam antes de modificá-los (MUNTAÑOLA, 2002, p. 59).

## Capítulo I

### 1.4 Políticas, programas e projetos públicos para habitação social

Como apresentado anteriormente, as ações de preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico e urbano devem ser legisladas para que sejam garantidas as funções sociais nessas áreas, por isso, abordar-se-á, nesta pesquisa, a temática das políticas públicas e sua relação com a produção e qualidade da habitação social na ambiência do centro histórico e nos centros urbanos consolidados.

O entendimento e avaliação de todo o enquadramento legal e normativo é de grande importância, não só por revelar a consciência do Estado e entidades reguladoras relativas à habitação, mas também pelas importantes condicionantes quanto à elaboração dos projetos, determinantes na sua configuração final.

Quando realizada a análise de uma situação concreta, no caso desta pesquisa a situação da habitação social, o eixo essencial de sua interpretação nasce de sua inserção no processo político, ou seja, de sua relação com o poder. Para Castells (1983 p. 296) “o poder e a política não estão instalados em uma instância específica da estrutura social e a problemática do poder condensa e exprime o conjunto das relações sociais”. Com isso, entende-se que os princípios de estruturação de uma sociedade são organizados em torno da luta política de classes e dessa forma podemos descobrir os indícios de modificação de uma formação espacial, ou seja, o que se transforma, o que permanece, o que adota novas formas para tratar conforme a mesma lógica social os novos problemas. Portanto, pode-se dizer que toda análise sociológica acontece sobre os processos políticos.

Para Cardoso (2004), a identificação dos programas públicos e de seus resultados não é fácil, já que existe confusão de informações com programas que se desdobram em subprogramas, por fontes de recursos, por responsabilidade administrativa, etc. Portanto, para tornar mais claro o tema aqui abordado, serão apresentadas as definições que diferenciam políticas, programas e projetos públicos:

“políticas” (quando ocorre continuidade relativa no fluxo de oferta de um dado bem ou serviço), “programas” (quando o fluxo de oferta é concentrado num determinado período de tempo e/ou num determinado setor ou aspecto da oferta do bem ou serviço) e “ações” ou “projetos” (quando o fluxo de oferta é concentrado geográfica e temporalmente) (CARDOSO, 2004 p. 54).

## *Capítulo I*

Foi em 1960 que, pela primeira vez, intensas e violentas ondas de protestos enfrentaram as intervenções urbanísticas e os programas de renovação urbana das grandes cidades americanas e, sobretudo, as europeias. As políticas públicas foram iniciadas a partir da II Guerra Mundial e visaram a reposição completa de grandes áreas do tecido urbano consolidado, principalmente aquelas dos antigos centros que, se não haviam sido bombardeados, eram considerados deteriorados ou em decadência (DEL RIO, 1990).

Na década de 1980, no Brasil, vários partidos progressistas deram início a um processo de acumulação de novas experiências administrativas. Para Cardoso (2004), a consolidação desse modelo se deu em contraposição com o neoliberalismo, cuja proposta está fundada na crítica radical à intervenção estatal, propondo a desregulamentação geral das atividades privadas e a privatização dos serviços públicos, como alternativa que maximizaria a eficiência do gasto público.

No que diz respeito às políticas sociais, o neoliberalismo propõe a focalização nos grupos mais pobres ou mais vulneráveis e a eliminação dos programas universalistas, que são substituídos pela privatização para o atendimento aos setores médios. Foi a partir de 1990, no Brasil, que se buscou consolidar um conjunto de princípios e diretrizes para orientar a ação pública.

A Constituição Federal Brasileira de 1988 determinou que a política habitacional fosse de competência comum entre a União, Estados e Municípios. Essa competência, relativa ao desenvolvimento de políticas habitacionais de interesse social, foi retomada pela Lei Orgânica Municipal de São Paulo que, em seu artigo 167 estabelece:

É de competência do Município com relação à habitação: Elaborar a política municipal de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradia popular, garantindo condições habitacionais e de infraestrutura que assegure um nível compatível com a dignidade da pessoa humana. Instituir linhas de financiamento bem como recurso a fundo perdido para habitação popular. Gerenciar e fiscalizar a aplicação dos recursos destinados a financiamento para habitação popular. Promover a captação e gerenciamento de recursos provenientes de fontes externas ao Município, privadas ou governamentais. Promover a formação de estoques de terras no Município para viabilizar programas habitacionais. Parágrafo único – para o cumprimento do disposto neste artigo, o Município buscará a cooperação financeira e técnica do Estado e da União (LEI ORGÂNICA MUNICIPAL, 1990, art. 167).

## *Capítulo I*

Esse artigo marca a mudança significativa no quadro jurídico-institucional, já que até então a habitação era vista como uma área de atuação exclusiva dos Governos Federal e Estadual.

A Lei orgânica do Município de São Paulo estabelece ainda a possibilidade de criação de zonas especiais de interesse social.

Definição de habitação de interesse social – HIS, é aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção de moradias (PLANO DIRETOR LEI 13.430 de 13/09/2002).

Tanto a Constituição Federal Brasileira de 1988 quanto a Lei orgânica do Município de São Paulo regulamentam sobre as políticas e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para a criação de programas e projetos públicos de habitação.

Nas áreas centrais de países desenvolvidos, Del Rio (1990) observa uma atuação intensa das políticas públicas, tanto habitacional quanto comercial, pois essas áreas se encontram em situação de esvaziamento populacional e econômico. Esse esvaziamento se dá, muitas vezes, pelas próprias políticas regionais vigentes e pelos novos modos de vida e paradigmas buscados pela classe média, influenciados pela sociedade de consumo. A Itália, assim como outros países da Europa, têm adotado ações direcionadas à reabilitação como forma de garantir parte desses espaços vazios ou degradados para habitação de interesse social.

No que diz respeito às políticas de recuperação de áreas centrais no Brasil, essas foram desenvolvidas em 1990, espelhando-se no modo de intervenção europeu, onde as estratégias de recuperação de áreas urbanas são fundamentadas na preservação do patrimônio histórico. Entretanto, no Brasil, as intervenções dos programas para habitações sociais nos centros urbanos são complexas, pois esbarram nos problemas fundiários e no alto preço dos imóveis. De maneira mais ampla, falta uma política habitacional clara e adequada para o atendimento da produção de habitação de interesse social e uma gestão urbana que busque a sustentabilidade social e econômica dessas intervenções (REABILITA, 2007).

## *Capítulo I*

De acordo com Cardoso (2004), em 1998 foram criados os movimentos sociais para habitação, promovendo várias ocupações em imóveis vazios na área central de São Paulo, com o intuito de denunciar a existência de prédios desocupados nessa região, dar visibilidade à reivindicação por moradia e forçar o Estado e as Prefeituras a equacionarem uma alternativa concreta e maciça para os moradores dos cortiços e sem-teto. Considerando que o déficit de habitação, no Brasil, se concentra na faixa de renda mais baixa, geralmente inferior a 5 (cinco) salários mínimos (faixa não atendida pelos programas existentes de financiamento habitacional), existe um quadro dramático a enfrentar no país, referente à regularização, urbanização e produção de novas unidades habitacionais.

Para entender o motivo das reivindicações, o IBGE (2000) relatou que, entre 1991 e 2000 a população da cidade de São Paulo aumentou cerca de 759 mil pessoas, de forma mais intensa na periferia, já que desde 1980 as taxas de crescimento populacional nos anéis centrais vinham sendo negativas. Em 2000 o município de São Paulo contava com 3.039.034 domicílios. Esses valores encobriam outra realidade, que era o conjunto de domicílios vagos, principalmente nas áreas centrais, atingindo 420 mil domicílios na Grande São Paulo e 254 mil na capital, nesse mesmo período. O esvaziamento populacional das áreas centrais, aliado ao grande número de domicílios vagos, apontava para uma questão que atingia todas as grandes cidades, mas que se mostrava mais aguda em São Paulo, a qual precisaria desenvolver mecanismos de revitalização e de recuperação dos espaços habitacionais nos centros históricos.

A administração que formulou e começou a desenvolver um programa habitacional para a área central, destinado aos moradores dos cortiços, foi a Prefeitura de São Paulo, na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), no entanto, não foi possível colocar em prática, pois ainda não havia desenvolvido, neste período, o Plano Diretor de São Paulo, que criaria condições para aplicar políticas, programas e projetos de habitação social na área central, sendo concretizado, mais tarde, na Gestão Marta Suplicy, que vai de 2000 a 2004.

O primeiro programa criado foi o Morar no Centro, caracterizado por um conjunto de intervenções municipais, coordenadas pela Secretaria de Habitação com os seguintes objetivos e diretrizes:

## *Capítulo I*

Melhorar as condições de vida dos moradores do Centro. Viabilizar moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região. Evitar o processo de expulsão da população mais pobre, que muitas vezes ocorre em políticas de reabilitação de centros urbanos. Priorizar a reforma de prédios vazios. Combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda. Buscar a diversidade social nos bairros centrais (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004).

De acordo com a Prefeitura de São Paulo (2004), o Programa Morar no Centro, compreende duas formas de intervenção urbana. A primeira são propostas de reforma ou reciclagem de edifícios vazios que têm o papel de permitir a diversidade social e funcional dos bairros e induzir iniciativas de reabilitação do entorno e preservação do patrimônio arquitetônico e a segunda são propostas de construções novas, além da integração desses novos edifícios com o entorno e com a dinâmica da região. Para atender a demanda por habitação social foi preciso definir modalidades de atendimento, criando subprogramas específicos, que são: Locação Social, Bolsa Aluguel, Moradia Transitória, Programa de Intervenção em Cortiços e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), este último, objeto de estudo desta pesquisa.

Para Bonduki (2000), a implementação de um programa habitacional maciço nas áreas centrais e consolidadas da cidade, além de viabilizar uma alternativa de moradia digna, poderia trazer efeitos extremamente positivos para a cidade, pois a implantação de conjuntos habitacionais na periferia, além de gerar inconvenientes para os moradores e crescimento horizontal da mancha urbana, acarreta inúmeros problemas ambientais e econômicos, pois, por incrível que pareça, não significa custos finais mais baixos do que poderiam obter em localizações mais centrais.

É pertinente citar a declaração de Seixas (2013), quando diz que nossa triste realidade é constatar que “a cidade contemporânea, local de desenvolvimento, de expressão democrática e socialmente coesa tem sido o objetivo último da governança urbana”. Por isso, acredita-se, nesta investigação, que o direito à habitação pode ser garantido a cada cidadão se existir vontade pública, prioridade e ações coordenadas.

### **1.5 TEXTO: Arquitetura e Habitação**

Nesta pesquisa, a arquitetura e a habitação serão abordadas como TEXTO, pois terão como referência a obra de Bakhtin (1999), que trabalha a produção de textos no sentido da sua elaboração como objeto das ciências humanas, na

## Capítulo I

explicação do seu significado e do homem como seu produtor (ZÚQUETE, 2000, p. 4). Segundo Zúquete (2000, p. 5), o texto é a realidade do pensamento (o projeto) e experimentado (obra construída e utilizada) que pode ser lido, interpretado e narrado como um texto literário.

### 1.5.1 Arquitetura

A arquitetura preside os destinos da cidade. Ela ordena a estrutura da moradia, célula essencial do tecido urbano, cuja salubridade, alegria e harmonia são subordinadas às suas decisões. Ela reúne as moradias em unidades habitacionais, cujo êxito dependerá da justeza de seus cálculos. Ela reserva, de antemão, os espaços livres em meio aos quais se erguerão os volumes edificados, em proporções harmoniosas. Ela organiza os prolongamentos da moradia, os locais de trabalho, as áreas consagradas ao entretenimento. Ela estabelece a rede de circulação que colocará em contato as diversas zonas. A arquitetura é responsável pelo bem-estar e pela beleza da cidade. É ela que se encarrega de sua criação ou de sua melhoria, e é ela que está incumbida da escolha e da destruição dos diferentes elementos, cuja feliz proporção constituirá uma obra harmoniosa e duradoura. A arquitetura é a chave de tudo (CARTA DE ATENAS, 1933).

Arquitetura como conceito pode ser abordada sob diversos aspectos, tais como: forma, função, espaço, materiais, escala, e definida por meio desses. Porém, dentre esses aspectos, “o substantivo mais latente e importante, e que difere a arquitetura de outras artes, ou da mera construção, é o espaço”. Não se pode pensar que a experiência espacial arquitetônica só é possível no interior de um edifício, ou seja, que o espaço urbanístico praticamente não existe ou não tem valor. Ao contrário, a experiência espacial própria da arquitetura prolonga-se na cidade, no bairro, nas ruas, nas praças, nos parques, etc. Outro equívoco seria pensar que o valor de uma obra arquitetônica se esgota no valor espacial, pois cada edifício caracteriza-se por uma pluralidade de valores econômicos, sociais, técnicos, funcionais, artísticos, espaciais e decorativos, e cada um tem a liberdade de escrever histórias econômicas da arquitetura, histórias sociais, técnicas e volumétricas, tal como se escreve uma história política ou outra qualquer (ZEVI, 1996, p. 28).

Já para Ricoeur (2003, p. 11), a arquitetura é para o espaço uma operação configuradora, um paralelo entre o ato de construir (edificar o espaço) e o ato de narrar (desenvolver a história ao longo do tempo). Enquanto que para Muntañola (2007, p. 12), uma boa arquitetura é realizada considerando as três dimensões de tempo (mental, cósmico e histórico) e articulando as três dimensões dialógicas da vida humana (estética, ética e ciência).

## *Capítulo I*

Jencks (1985, p. 33) ressalta que “a arquitetura influencia a vida daqueles que a habita ou a utiliza”. Isso não significa que a arquitetura possa, por si só, mudar a sociedade, mas sim que ela tenha um efeito significativo na vida das pessoas. A arquitetura é também uma arte política porque cristaliza o domínio público, os valores sociais compartilhados e os objetivos culturais em longo prazo.

Por fim, Pallasma (2006), entende que o objeto arquitetônico é um conjunto formado tanto pelos elementos que condicionam e/ou definem físico-morfologicamente o edifício, quanto pelos elementos humanos que ele acolhe e os aspectos socioculturais que comunica.

Diante desta explanação, verifica-se que, em arquitetura, o conteúdo social o efeito psicológico e os valores formais se materializam todos no espaço e interpretar um espaço significa incluir todas as realidades de um edifício, não apenas volumétrica ou decorativa, mas, sobretudo, o conteúdo social, econômico, técnico, político, artístico e sustentável. Ressalta-se que uma arquitetura dialógica deve ser compreendida no seu contexto, nas três dimensões de tempo (mental, cósmico e histórico) e articulada nas dimensões dialógicas (estética, ética e ciência).

### **1.5.2 Tipologia e Cultura**

Abordar-se-á a temática cultural, pois acredita-se que ela é o elemento condicionante da configuração tipológica da habitação, objeto de estudo desta pesquisa.

Para Muntañola (2002, p. 18), a tipologia é:

Uma agrupação espacial de elementos arquitetônicos (colunas, paredes, janelas, tetos, ruas, praças, etc.) que se mantém permanente em um contexto histórico-geográfico determinado. É evidente que tais tipologias mudam no tempo e no espaço, e que, na sociedade atual, a “permanência” é cada dia mais curta, por uma parte a causa das mudanças sociológicas e, frequentemente pela simultaneidade de ambos os processos. Para as pessoas que projetam, as tipologias são importantes, uma vez que contribuem para “conservar” a memória do que é uma cultura e permitem começar a projetar a partir de uma tradição e não desde o zero. As tipologias nos ensinam que nem todas as combinações de elementos arquitetônicos são habitáveis e que o cruzamento de um ritual social com um ritual construtivo nem sempre é aceito por uma cultura, somente, em casos determinados (MUNTAÑOLA, 2002, p. 18, tradução da autora).

## Capítulo I

Aldo Rossi (1976) ao analisar a tipologia arquitetônica na escala urbana, insere o *tipo*<sup>5</sup> como sendo um elemento, no qual o crescimento da cidade poderia ser desenvolvido e dessa maneira, o *tipo* estaria fortemente ligado à lógica da forma, da estruturação urbana e de sua função. O tipo é a ideia por trás da aparência individual do edifício, uma forma ideal, geradora de infinitas possibilidades e a tipologia um instrumento analítico preciso, para a arquitetura e para a forma urbana. Entende-se, portanto que o *tipo*, se apresenta “com características de necessidades e, mesmo determinadas, elas reagem com a técnica, com as funções, com o estilo, com o caráter coletivo e o momento individual do fato arquitetônico”.

Já Rapoport (2003, p. 63) ressalta que a tipologia arquitetônica está diretamente condicionada por sua cultura. Portanto, cada unidade de habitação e cada edifício expressam o modo de vida e características físico-sociais de seus moradores.

Harvey (2000) trata a cultura como um fenômeno de característica social, criado e produzido pelo homem dentro de sua sociedade, como resultado do acúmulo de suas ações, significados e conhecimentos, refletindo a época em que está inserido, e o contexto intelectual específico de cada um. O conceito de Harvey dialoga com as ideias de Rapoport (2003, p. 63) ao relatar que a cultura é importante em dois aspectos: a relação entre o entorno e o comportamento humano e enfatiza o quanto ela é importante para definir e compreender os grupos de pessoas, lugares e situações específicas.

Diante disso, entende-se que as necessidades tipológicas de uma família brasileira podem ser completamente diferentes de uma família em outro país (em se tratando do Brasil e sua extensão territorial, pode-se encontrar necessidades tipológicas diversificadas em regiões distintas dentro do próprio país) o que justifica as diferentes tipologias, em cada local. Por isso, é bastante provável que a análise comparativa dos estudos de caso desta pesquisa (Brasil e Itália) apresente resultados distintos, pois embora estejam baseados em uma problemática semelhante, são extraídos de culturas e contextos diferentes.

---

<sup>5</sup> O tipo, do grego *typos* significa matriz, impressão, molde, figura em relevo ou em baixo-relevo e distingue-se de modelo, do latim *modellum*, trasladado às artes através do italiano *modello*, que implica em uma cópia literal e possui conotações empíricas, físicas e miméticas.

### **1.5.3 Habitação e Qualidade**

É necessário definir os conceitos de habitação e sua qualidade para situar o leitor acerca do desenvolvimento desta investigação, pois o objetivo, aqui, é avaliar os programas e projetos públicos de habitação social em centros urbanos consolidados através dos edifícios e um dos objetivos específicos é avaliar a qualidade da habitação.

A Carta de Atenas de 1933 ressalta que “o número inicial do urbanismo é uma célula habitacional” (uma moradia), ou seja, uma das funções das cidades, desde sua origem, é a residencial e corresponde a um fenômeno complexo de fatores sociais, econômicos, culturais, tecnológicos e físicos, no entanto, esses fatores podem mudar gradualmente em um mesmo lugar com o decorrer do tempo.

Para viver com satisfação, tranquilidade, conforto, segurança e privacidade, é preciso que a habitação tenha qualidade. Qualidade que compreende o espaço construído da moradia (tipologia, tipos de cômodo), sua relação com os usuários e sua extensão no contexto, caracterizada pelos seguintes atributos: viabilidade social, forma e tipologia adequada e atraente, status institucional, programa de necessidades, conforto térmico e acústico, relação indivíduo e ambiente construído, viabilidade econômica, urbana e ambiental.

A viabilidade social é entendida como a satisfação das necessidades e expectativas dos usuários. Elali (2010) ressalta que para alcançar um resultado positivo da qualidade projetual para habitação social é necessário caracterizar a população alvo para o projeto, pois quanto mais detalhada for a caracterização dos usuários, maior será a probabilidade de entendimento de suas necessidades e expectativas com relação ao projeto, possibilitando a busca de melhorias para atendê-las e oferecendo a essa população condições de habitabilidade. Portanto, o arquiteto, assim como os demais agentes envolvidos na produção do ambiente construído, deve procurar entender as necessidades e as expectativas do usuário, além do comportamento, ações e atividades que supostamente ocorrerão no decorrer do uso habitacional.

Rapoport (1984), além da qualidade para habitação descrita por Elali (2010) acrescenta serem importantes a privacidade e a comunicação social dentro e fora da moradia. Para o autor, são esses aspectos, adicionados aos hábitos e a cultura, que

## *Capítulo I*

devem determinar o programa arquitetônico e a dimensão das residências para que sejam produzidas com qualidade.

Além dos aspectos mencionados acima, a qualidade da habitação pode ser avaliada pela área construída por tipologia de habitação e seu conforto ambiental. Com relação à área construída por habitação, Ornstein (2003, p. 55) apresenta os indicadores propostos por países europeus como a área útil por número de dormitórios, cujas escalas de valores variam de: mínima recomendada e ótima. Já com relação ao conforto térmico Ornstein (2003, p. 141) menciona os critérios de desempenho para insolação nas estações de verão e inverno segundo o tipo de cômodo da habitação, e o ruído máximo permitido por dormitório e demais cômodos da habitação. Tais tabelas serão apresentadas no capítulo 2.

Outro indicador de qualidade habitacional é a área construída por habitante e a área construída por tipo de cômodo, com base no Decreto Ministerial de Obras Públicas da Itália, de 1978, e Ornstein (2003).

Quanto à viabilidade urbana, ela compreende os equipamentos comunitários (educação, saúde, segurança) e serviços (transporte coletivo) oferecidos no entorno ou contexto da habitação (escala do bairro e da quadra). Adrian Pitts (2004) ressalta que a distribuição equilibrada dos equipamentos comunitários e serviços no tecido da cidade é fundamental para sua sustentabilidade. A localização de cada equipamento na cidade, ou no bairro, deve obedecer os critérios de acessibilidade, fundamentados na abrangência do atendimento social em relação à moradia. Além disso, o autor assinala como indicadores desses equipamentos: a população residente, a área mínima do terreno, o raio de influência, o número de usuários e a porcentagem de população.

Sobre a viabilidade ambiental, ela diz respeito às praças, parques, ruas e mobiliário urbano. Para Carta (2009), a viabilidade urbana na Itália abrange a integração interna das diferentes áreas residenciais perseguidas por meio do reordenamento urbano, a requalificação dos espaços públicos, o reforço, a inserção de centralidades locais, a realização de novos serviços de níveis urbanos, integração com áreas metropolitanas por meio de intervenções acerca dos nós de transporte público, a consolidação dos sistemas ambientais, requalificação da área verde existente e a criação de corredores ecológicos, de percursos de pedestres e de ciclistas.

## Capítulo I

Assim, em função da dimensão do problema habitacional, de sua complexidade, da quantidade de recursos necessários para solucioná-los e dos fortes interesses envolvidos, observa-se que falta vontade política para criar condições concretas de mudança na qualidade da produção de habitação social, no Brasil. Para Bonduki (2000 p. 163), este é o grande desafio da sociedade brasileira, garantir moradia digna para cada cidadão.

### 1.6 TEXTO E CONTEXTO: Arquitetura Dialógica

Porque a expressão “texto”? Para Bakhtin (1999), o texto é o ponto de partida de uma investigação. “Onde não há texto não há objeto de estudo”. O texto é uma forma de expressão assim como a criação de um edifício (texto arquitetônico) e a produção de um texto (produção de um edifício) é uma resposta articulada com o seu contexto.

Portanto, fundamentada no conceito de Bakhtin, ao fazer referência a um edifício, a uma obra arquitetônica, ou seja, a um estudo de caso edificado, empregar-se-á, nesta pesquisa, a expressão “texto”.

Entende-se que o texto (edifício) é uma resposta dada ao seu contexto (meio urbano em que o edifício está inserido, o lugar), essa resposta, ou seja, sua construção é chamada de *configuração* da obra.

Em síntese, o contexto (o lugar, o entorno) estimula a configuração do texto (construção do edifício – tais estímulos são as características que o lugar apresenta como partido arquitetônico para a construção da obra). O texto (edifício) estimulado pelo contexto (o lugar) gera uma resposta que corresponde à forma arquitetônica.

Assim, o importante não é a leitura do texto como objeto único e isolado, mas o diálogo que possa existir entre ele e o seu entorno. Aqui, o diálogo é o resultado final da obra.

#### 1.6.1 Dialogia

Dialogia “é a relação entre o projeto, a sua leitura e o seu contexto” (ZÚQUETE, 2000).

Baseada nesse conceito, esta pesquisa analisará dois objetos arquitetônicos e seus contextos, em sua complexidade cultural, histórica e geográfica, indicando

## Capítulo I

as interações entre os objetos construídos e seus territórios, entre natureza e técnica e também entre culturas diversas.

Uma análise dialógica começa pela compreensão do texto arquitetônico. Este texto é estudado a partir de seu projeto, o seu contexto até a conclusão da obra, finalizando com o uso social. Essas três etapas (projeto, edifício construído e uso social), para Bakhtin (1999), constitui a verdadeira identidade de uma obra, e para Zúquete (2000) essa análise só pode ser realizada e interpretada dialogicamente entendendo o contexto histórico e interpretando os fatos políticos e sociológicos em que a obra está inserida.

Entender a dialogia em arquitetura seria compreender a arquitetônica em Bakhtin, que aborda a relação estética entre forma e conteúdo, ou seja, considera a arquitetura sempre como lugar habitado, desde sua tripla e simultânea natureza dialógica que corresponde à estética, a ciência e a ética.

A ciência corresponde às normas, as regras e as leis que todo arquiteto deve saber. A estética é o *saber fazer*, que para Muntañola (2007) significa “*fazer bem feito*” e a ética explica “*como fazer*”, considerando todas as características do entorno, de seus materiais, etc.

Esta tripla correlação que se pode analisar em diferentes níveis dialógicos (científico, estético e ético), está fundamentada no ciclo hermenêutico desenvolvido por Paul Ricoeur que se traduz em projetar, construir e habitar. No entanto, a condição arquitetônica do homem, colocada paralela à condição histórica, nos indica que a topogênese, ou o estudo das transformações do território, de sua arquitetura e de seu urbanismo, há de conter toda a complexidade da triple *gênesis* cronotópica, isto é, trata de explicitar e compreender a razão de ser comum entre projetar, construir e habitar, a partir das reciprocidades necessárias entre a vida individual, a coletiva e o território em que se desenvolvem (MUNTAÑOLA, 2007, p. 66).

CRONOTOPO é literalmente tempo e lugar ou articulação entre espaço e tempo, isto é, a articulação entre um espaço-tempo físico com o espaço-tempo social (relação entre pessoas) e espaço-tempo político (com suas leis e seus costumes, rituais, mitos, etc.). Com isso, é relevante prever, através dos projetos arquitetônicos, qual é a articulação cronotópica (considerar o que já passou, ou

## Capítulo I

seja, a história) e as propostas para o futuro (projeto) entre construir e habitar que estamos impondo à vida humana (MUNTAÑOLA, 2007, p. 6-28).

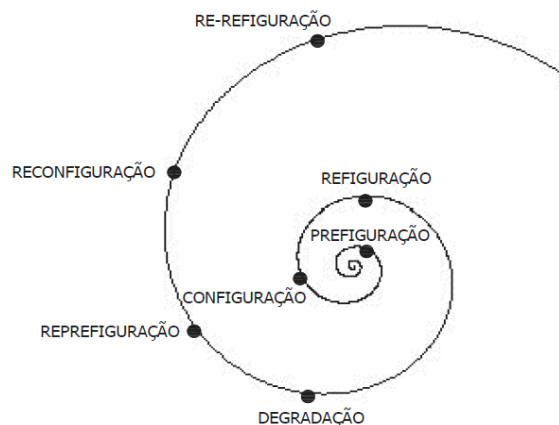
Ricoeur (2003, p. 13) organiza as três fases da hermenêutica em três dimensões sucessivas, constituídas pela prefiguração, configuração e refiguração. É a hermenêutica de Ricoeur que organizará a narrativa arquitetônica desenvolvida nesta pesquisa.

A primeira fase: a *prefiguração* estaria vinculada à ideia, ao projeto arquitetônico, e é na prefiguração que se compreende o espaço. A segunda fase, chamada de *configuração*, é a construção do projeto arquitetônico no espaço, ou seja, o ato de construir, de configurar o espaço. E a terceira fase é chamada de *refiguração*, que vem a ser o uso social da obra.

Ao considerar, nesta pesquisa, a reabilitação de edifícios degradados e abandonados, acrescentar-se-á ao processo hermenêutico as fases de: degradação edilícia, reconfiguração, reconfiguração, e re-refiguração.

A *degradação edilícia*, ocasionada pela ação do tempo, da natureza ou pela ação do homem, pode levar o edifício à desocupação ou abandono, a perda da preservação da memória coletiva e da qualidade de vida. A *reprefiguração* corresponde à intenção do projetista, a contextualidade, o estilo e a inovação no edifício reabilitado. A *reconfiguração* compreende o ato de construir o projeto de reprefiguração ou reabilitá-lo e por fim, a *re-refiguração* significa a percepção dos usuários sobre o espaço arquitetônico reconfigurado, conferindo a intenção projetual, analisando a qualidade do espaço construído e o grau de satisfação de seus usuários (Figura 1).

Figura 1 - Ciclo hermenêutico de Paul Ricoeur



Fonte: Produzido pela autora (2016)

## Capítulo I

Em síntese, uma perspectiva dialógica não permite afastar a arquitetura de seu contexto geográfico e histórico no qual se desenvolve (MUNTAÑOLA, 2007, p.100).

Os exemplos de arquitetura que serão descritos nesta pesquisa, têm buscado um equilíbrio entre indivíduo e sociedade, uma articulação cultural entre sociedade e meio construído e finalmente, entre o indivíduo e este mesmo meio construído, sintetizando assim a perspectiva dialógica.

Outro conceito importante a ser aplicado dentro da dialogia é o conceito de *hibridação*, caracterizado por:

Uma mescla de duas linguagens sociais dentro de dois limites de uma única sentença, um encontro entre duas consciências linguísticas diferentes, separadas entre elas por ser de diferentes épocas, por diferenciação social ou por outros fatores. Tem que existir duas linguagens, uma tem que ser a linguagem intencional, com o objetivo de representar ao outro intencionalmente, ao contrário, o resultado não seria uma “imagem”, se não uma “mostra” da linguagem do outro, autêntico ou fabricado, mas não uma obra nova. Além do mais, “tem que ser um híbrido consciente, diferente do histórico, do orgânico. Uma obra híbrida ilumina justamente a segunda linguagem, graças ao primeiro ser intencionalmente representativo” (MUNTAÑOLA, 2007, p. 12, tradução da autora).

Portanto, o projeto híbrido tem duas intenções linguísticas que são: a dialogia social e a dialogia física.

Muntañola (2007, p. 13) ressalta que “nesse tipo de representação híbrida, a linguagem anterior segue existindo e não é substituída pelo novo, mas é iluminada pelo novo”. Cronotopicamente terão novos usuários a partir de formas e usos renovados que nunca copiam ou repetem as formas ou usos antigos, mas que se contrapõem a elas e dialogam poeticamente com elas.

### 1.6.2 Topogênese

Segundo Muntañola (2000, pp. 15 e 17), a topogênese estuda a construção dos lugares para viver. Para o autor, o lugar é a ponte entre o sujeito e a história, portanto, tanto o sujeito como a história depende do lugar para existir.

O estudo da topogênese se desenvolve em três tempos. O primeiro diz respeito ao tempo mental, relacionado à ciência, ou seja, o projeto. O segundo é referente ao tempo cosmológico, que é o tempo do nosso entorno, a origem física do lugar, ou seja, a construção e o terceiro, diz respeito ao tempo histórico e social de nossa cultura e a apropriação social do lugar, ou seja, o uso. De forma objetiva, os

## *Capítulo I*

tempos da obra são: diálogo com os autores, começando pela sua interpretação pessoal do contexto relativo ao projeto em estudo, passando ao discurso dos desenhos e do universo projetado até o registro de memória da obra acabada e com o passar do tempo, a confrontação com a sua imagem atual e o testemunho do seu uso através das pessoas.

Assim, as três dimensões (projeto, construção e uso), constituem as três dimensões fundamentais da arquitetura como um elo entre o corpo humano, o entorno e a história social.

## 2 MÉTODO: ARQUITETURA DIALÓGICA

O método da arquitetura dialógica, com base na dialogia de Bakhtin é entendido como a relação cronotópica do texto com o contexto, nas dimensões tempo-espaço de Ricoeur (prefiguração, configuração e refiguração) e articuladas com as três dimensões dialógicas da topogênese de Muntañola (estética, ética e ciência).

Parte-se da ideia de que o objeto arquitetônico possui uma dimensão histórica, pois está inserido em um contexto histórico, político, econômico e social. Entende-se também que todo elemento histórico depende do tempo e de um lugar, no qual a dialogia, como descrita acima, permite fazer essa relação entre o objeto de estudo (o texto) com o seu contexto (o ambiente, o entorno).

Para fazer essa leitura histórica e entender se a obra dialoga com o contexto, tomou-se como roteiro as fases da hermenêutica de Paul Ricoeur que definem os três tempos básicos de uma obra (prefiguração, configuração e refiguração), porém, o objeto de estudo é uma reabilitação, o que exige uma dupla volta nas fases *ricoeurianas*, constituídas por: prefiguração, configuração, refiguração, degradação, refiguração, reconfiguração e re-refiguração, o que levará o leitor a uma compreensão total dos estudos de caso aqui analisados.

No entanto, para realizar a análise dialógica, através das fases *ricoeurianas* (prefiguração, configuração, refiguração, degradação, refiguração, reconfiguração e re-refiguração), foi necessário definir elementos/critérios capazes de analisar detalhadamente o objeto de estudo em cada uma dessas fases. Esses elementos foram encontrados na topogênese de Muntañola, que afere o objeto arquitetônico baseado na ciência (fundamentação teórica, tecnologia), na estética (que retira do lugar as forças que impulsionam a criação do projeto) e na ética que revela o “saber fazer”, o “fazer bem feito” do arquiteto.

A dialogia de Bakhtin, as fases da hermenêutica de Paul Ricoeur e os elementos/critérios de interpretação dessas fases, dadas pela topogênese de Muntañola, constituem o método desta investigação, sendo essa estrutura apresentada em seis etapas: configuração, refiguração, degradação, refiguração, reconfiguração e re-refiguração que, em sua totalidade, permitirá a leitura e compreensão completa das obras arquitetônicas, produzidas pelos programas públicos de habitação social.

## Capítulo II

A análise dialógica dos estudos de caso no Brasil e na Itália compreende duas etapas: a primeira o CONTEXTO do centro urbano consolidado e a segunda o TEXTO ou habitação social.

### 2.1 Contexto

O contexto compreende a ambiência do centro histórico de São Paulo, caracterizado pelo Bairro Bela Vista e o centro urbano consolidado de Roma, caracterizado pelo Bairro de *San Basilio*, dos estudos de caso (Edifício Maria Paula e Conjunto Residencial *San Basilio*), respectivamente. A análise do contexto considera a formação urbana, a morfologia urbana e edilícia, aspectos sociais e culturais, equipamentos comunitários (educação, saúde, lazer), serviços (transporte coletivo, segurança), meio ambiente, espaços públicos livres e as políticas, programas e projetos de habitação social (PAR) e (PRU).

A análise dos equipamentos comunitários (educação, saúde, segurança, serviços, cultura e lazer) teve como base os indicadores propostos por Pitts (2004) (Tabelas 1, 2, 3 e 4).

**Tabela 1 - Indicadores dos equipamentos comunitários e serviços de educação**

EQUIPAMENTO	PÚBLICO ALVO	ÁREA MINIMA TERRENO	RAIO INFLUÊNCIA	NUMERO ALUNOS	% POPULAÇÃO
<b>Centro de Educação Infantil</b>	crianças de 0 até 6 anos	3.000 m <sup>2</sup>	300 m	300	alta 12.6%; média 18.1%; baixa 24.5%.
<b>Centro de Ensino Fundamental</b>	adolescente de 7 a 14 anos	8.000 m <sup>2</sup>	1.500 m	1050	alta 16.9%; média 18.8%; baixa 23.4%.
<b>Centro de Ensino Médio</b>	adolescentes e adultos	11.000 m <sup>2</sup>	3.000 m	1440	alta 6.0%; média 7.1%; baixa 5.8%.

Fonte: Pitts (2004)

**Tabela 2 - Indicadores dos equipamentos comunitários e serviços de saúde**

Equipamentos de saúde	Localização	Área mínima	Raio influência	Número alunos	% população
<b>Posto de saúde</b>	Localização próxima às áreas residenciais, preferencialmente em centro de bairro com fácil acesso por transporte coletivo.	360 m <sup>2</sup>	1.000 m	Equip. de área urbana de baixa densidade populacional (50 hab./ha). Deve dispor de pronto-socorro 24 horas.	Uma unidade para cada 3.000 hab.
<b>Centro de saúde</b>	Atendimento em regime de internação e emergência.	2.400m <sup>2</sup>	5.000 m regional		Localização próxima às áreas residenciais, preferencialmente, em centro de bairro com fácil acesso por transporte coletivo.
<b>Hospital</b>		31.000 m <sup>2</sup>			Uma unidade para cada 30.000 hab.

Fonte: Pitts (2004)

## Capítulo II

**Tabela 3 - Indicadores dos equipamentos urbanos e serviços de culturais**

EQUIPAMENTO	PÚBLICO ALVO	ÁREA MINIMA TERRENO	RAIO INFLUÊNCIA	NÚMERO ALUNOS	% POPULAÇÃO
Ponto de Ônibus					
Correios					
Culto	-	-	500 m	-	-
Centro de Esportes	-	-	700 m	-	-
Equipamentos Culturais	-	-	2.000 m	-	-
Grandes Equipamentos Culturais	-	-	2.000 m	-	-
	-	-	2.500 m	-	-
	-	-	5.000 m	-	-

Fonte: Pitts (2004)

**Tabela 4 - Indicadores dos equipamentos comunitários e serviços de lazer e área ambiental**

Praças e Parques	LOCALIZAÇÃO	ÁREA MINIMA TERRENO	RAIO INFLUÊNCIA	NÚMERO ALUNOS	% POPULAÇÃO
	-				
Praças, parques de vizinhança	Localização em área de fácil acesso ao bairro seja a pé ou por transporte coletivo.	6.000 m <sup>2</sup> , que podem estar dissociados em áreas de até 600 m <sup>2</sup> 20.000 m <sup>2</sup> que podem estar dissociados em áreas de até 6.000 m <sup>2</sup> .	600 m 2.400 m	10.000 hab. 20.000 hab.	- - -
Parque de Bairro	Localização privilegiada em relação à cidade como um todo.	Dimensionamento deve seguir às diretrizes do Plano Diretor.	Sugere-se implantá-lo em áreas contíguas aos cursos d'água existentes	-	-

Fonte: Pitts (2004)

### 2.2 TEXTO como resposta ao contexto: Habitação Social

A análise dialógica da habitação social percorre uma dupla volta nas fases da hermenêutica de Paul Ricoeur que são: configuração (construção original), degradação física, reconfiguração (projeto de reabilitação), reconfiguração (construção reabilitada) e re-reconfiguração (uso social: qualidade da habitação, viabilidade social e viabilidade econômica) e cada fase será analisada por critérios fundamentados na topogênese de Muntañola.

#### Configuração (construção original)

Os critérios de análise física do edifício e das unidades de habitação são:

Tipologia: organização espacial do(s) edifício(s) no lote e organização espacial dos elementos das fachadas.

Intertextualidade: relação da arquitetura com o contexto ou entorno (relação dos gabaritos de altura, volumes, espaços internos *versus* espaços externos, elementos de composição de fachadas, etc).

## Capítulo II

Historicidade/Inovação: análise da inscrição da nova arquitetura no espaço construído. No ato da inscrição dar-se-á a relação entre inovação e tradição.

Acessibilidade: condições e possibilidades de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de edificações, seus espaços, mobiliários e equipamentos urbanos.

Densidade: entendida como a disposição e relação de volumes construídos no lote.

Morfologia: relação do edifício com o contexto urbano, acessos externos, relação dos gabaritos de altura, volumes, espaços internos *versus* espaços externos.

Contemporaneidade: afirmação da proposta da unidade de habitação e sua contemporaneidade, por contraste ou relação com a arquitetura tradicionalista e seus valores.

Materialidade: materiais e tecnologia, sistemas construtivos e acabamentos do edifício como um todo.

### Degradação edilícia

Contexto histórico que levou à degradação e o estado físico dos edifícios, das unidades de habitação e dos espaços livres.

### Reconfiguração (projeto de reabilitação edilícia)

Além dos critérios analisados na configuração serão analisados:

Compreensão/Interpretação: compreensão do contexto histórico, cultural, social, memória coletiva e identidade do lugar e sua interpretação como forças motoras do projeto de reabilitação (preservação dos edifícios, reabilitação acompanhando as necessidades dos usuários).

Intencionalidade projetual ou intertextualidade: relação dialógica entre a linguagem arquitetônica contemporânea e o contexto específico de expressão.

Hibridação: preservação do edifício antigo e sua interpretação enquanto projeto de reabilitação, atendendo aos novos usos, valorizando o antigo através do novo.

Morfologia Edilícia: reabilitação das unidades residenciais para adaptá-las às necessidades dos usuários.

Preservação: o grau de preservação das unidades residenciais com relação à unidade residencial original.

### Reconfiguração (construção da reabilitação edilícia)

Para a análise física da habitação, além dos critérios analisados na configuração, serão acrescentados os custos da construção, área construída por tipologia, área construída por tipo de cômodo, insolação e iluminação; e tiveram como base as normas, regulamentações, decretos e recomendações dos países onde estão localizados os estudos de caso.

Custos da construção: Custos da construção em geral e por unidades de habitação.

A área construída por tipologia de habitação (um ou mais dormitórios) considera a proposta de Ornstein (2003) que é baseada nas normativas europeias.

**Tabela 5 - Escala de valores - Área construída por tipologia de habitação segundo o número de dormitórios, recomendadas por Espanha e Portugal**

Número de dormitórios	Mínimo (m <sup>2</sup> )	Recomendado (m <sup>2</sup> )	Ótimo (m <sup>2</sup> )
1	36	46	56
2	50	60	73
3	66	79	93

Fonte: Coelho e Pedro (1998, *apud* Ornstein, 2003)

Com relação à área construída por tipo de cômodo foi considerado o *Decreto Ministeriale* de Obras Públicas da Itália, de 5 de julho de 1978. A escala de valores baseou-se na área do dormitório por habitante com a seguinte classificação: ótimo: mais de 25% acima do mínimo estabelecido; bom: igual ou até 25% acima do mínimo estabelecido; ruim: até 25% abaixo do mínimo estabelecido; e péssimo: mais de 25% abaixo do mínimo. A escala de valores foi aplicada nos estudos de caso do Brasil e da Itália (Tabela 6).

**Tabela 6 - Escala de valores da área construída por tipo de cômodo da habitação**

TIPO DE CÔMODO	NORMA (m <sup>2</sup> )	ESCALA DE VALORES			
		ÓTIMO (m <sup>2</sup> )	BOM (m <sup>2</sup> )	RUIM (m <sup>2</sup> )	PÉSSIMO (m <sup>2</sup> )
Dormitório 1 hab.	9,0	≥ 11,3	9,0 a 11,2	6,7 a 8,9	≤ 6,6
Dormitório 2 hab.	14,0	≥ 17,5	14,0 a 17,4	10,5 a 13,9	≤ 10,4
Dorm. 3º pessoa	14,0	-	-	-	-

Fonte: Decreto Ministerial do Ministério de Obras Públicas da Itália, de 5 de julho de 1978

Organização: Martins e Salcedo (2015)

Para analisar o grau de conforto térmico em cada cômodo foi proposta uma escala de valores, de acordo com SALCEDO (2007), considerando ótimo: quando a orientação real da janela corresponde à orientação ideal recomendada; ruim: quando a orientação real da janela não corresponde à orientação ideal; péssimo: quando o cômodo não tem janela ou quando possui janela interna (Tabela 7).

## Capítulo II

**Tabela 7 - Orientação ideal de iluminação natural de acordo com cada país**

TIPO DE CÔMODO	ORIENTAÇÃO RECOMENDADA	
	BRASIL	ITÁLIA
<b>Dormitório</b>	N-NE-E-NO	NE-E-SE-S-SO
<b>Sala</b>	N-NE-E-NO	SE-S-SO-O
<b>Cozinha</b>	N-NE-E-NO	NE-E-NO
<b>Banheiro</b>	N-NE-E- O-NO	N-NE-NO
<b>Área de serviço</b>	N-NE-E- O-NO	N-NE-NO

**Fonte:** <http://www.architettodileo.it/orientamentoabitazione.html>.

<http://www.cimentoeareia.com.br/orientacoes.htm>. Organizada pela autora (2015)

De acordo com as normas do Decreto de 1978, a altura do pé-direito das unidades residenciais, para garantir uma adequada ventilação deve ser igual a 2,70m e reduzido a 2,40m para as áreas de circulação, despensa e banho. Quando se trata de residência ou edifício de valor histórico e que precisam ser adequados às Normas e ao mesmo tempo não é permitido descaracterizar a tipologia, desde que tenha aprovação de profissionais da construção civil, pode-se manter altura inferior à determinada no Decreto de 1975.

O artigo nº 41 do *Decreto Ministeriale de 1978* dispõe sobre a altura da cozinha e o banheiro. A cozinha deve ter uma altura não inferior aos outros ambientes, com pelo menos uma janela de abrir com uma largura mínima de 1,50m<sup>2</sup>. A altura mínima eficaz dos banheiros e sanitários é fixada em 2,40m. No banheiro quando não houver abertura externa, deve-se implantar sistema de extração mecânica e a largura não pode ser inferior a 1,50m. Para cada apartamento, pelo menos um banheiro deve ser equipado com as seguintes instalações: vaso sanitário, bidê, banheira ou chuveiro e pia sanitária (Tabela 8).

**Tabela 8 - Conforto ambiental em função da altura e aberturas do edifício**

ALTURA MÍNIMA
O pé direito deve ter altura mínima de 2,70m e reduzido a 2,40m para circulação, despensa e banho.
VENTILAÇÃO
Dormitórios, sala e cozinha devem possuir janelas. Todos os apartamentos devem ser munidos de sistema de aquecimento do ambiente. Deve ser implantado sistema de sucção para aspirar a fumaça do fogão na cozinha,
ILUMINAÇÃO
Para qualquer cômodo, abertura da janela deve assegurar um fator de luz diurna não inferior a 2% e seu tamanho não deve ser inferior a 1/8 da superfície do ambiente.

**Fonte:** *Decreto ministeriale 5 luglio del 1975*

Segundo o *Decreto Ministeriale* de 5 de julho de 1978, os materiais utilizados para a construção de habitação e sua implementação devem garantir ambientes de proteção acústica adequada no que diz respeito ao ruído de passos, ruído do tráfego, barulho de instalações ou equipamentos instalados no edifício, sons de

## Capítulo II

aviões, de habitações adjacentes ao local ou espaços destinados para lazer e serviços comuns.

### Re-refiguração (uso social)

A re-refiguração compreende a análise sociofísica da qualidade da habitação e de seu contexto, ou seja, a relação usuário/espço construído, usuário/equipamentos e serviços. As categorias de análise são: forma de ocupação da unidade habitacional, status institucional, percepção sobre o contexto urbano, arquitetura do conjunto residencial e do apartamento, nº de habitantes por dormitório, área construída por habitante, níveis de ruído, percepção dos usuários sobre o conforto ambiental, expectativa com relação à habitação, viabilidade social, econômica, urbana e ambiental.

A forma de ocupação da unidade habitacional foi analisada considerando se a residência era individual ou coletiva.

O status institucional foi analisado considerando se o usuário era proprietário ou inquilino da habitação.

A análise da arquitetura do conjunto residencial e do apartamento foi realizada segundo as categorias estéticas, funcionais e intertextuais.

A análise do número de habitantes por dormitório foi realizada seguindo as seguintes escalas de valores: ótimo (um habitante ou casal/dormitório), bom (dois habitantes/dormitório), regular (três habitantes/dormitório), ruim (mais de três habitantes/dormitório) (SALCEDO, 2007, p. 157). A escala de valores foi aplicada nos estudos de caso do Brasil e da Itália (tabela 9).

Tabela 9 - Escala de valores, nº de habitantes por dormitório

Nº DE USUÁRIOS /DORMITÓRIO	ESCALA DE VALORES			
	ÓTIMO	BOM	REGULAR	RUIM
	Um habitante ou Casal /dormitório	Dois habitantes /dormitório	Três habitantes/dormitório	Mais de três habitantes /dormitório

Fonte: Salcedo (2008)

A análise da área construída por habitante ( $m^2$ /habitante) teve como base o *Decreto Ministeriale* de Obras Públicas da Itália, de 5 de julho de 1978. Em função da área construída mínima por habitante ( $14,00m^2$ ) foram definidas as seguintes escalas de valores: ótimo (mais de 25% acima do mínimo estabelecido), bom (igual ou até 25% acima do mínimo estabelecido), ruim (até 25% abaixo do mínimo

## Capítulo II

estabelecido) e péssimo (mais de 25% abaixo do mínimo). A escala de valores foi aplicada nos estudos de caso do Brasil e da Itália (tabela 10).

Tabela 10 - Escala de Valores - área construída/habitante

Nº DE HABITANTES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	ESCALA DE VALORES			
		ÓTIMO (m <sup>2</sup> )	BOM (m <sup>2</sup> )	RUIM (m <sup>2</sup> )	PÉSSIMO (m <sup>2</sup> )
1	14,0	≥ 17,5	14,0 a 17,4	10,5 a 13,9	≤ 10,4
2	28,0	≥ 35,0	28,0 a 34,9	21,0 a 27,9	≤ 20,9
3	42,0	≥ 52,5	42,0 a 52,4	31,5 a 41,9	≤ 31,4
4	56,0	≥ 70,0	56,0 a 69,9	42,0 a 55,9	≤ 41,9
5 ou mais	+ 10,0	-	-	-	-

Fonte: Decreto Ministeriale de Obras Públicas da Itália, de 5 de julho de 1978.

Organização: Martins e Salcedo (2015)

Viabilidade Social: analisa o programa de necessidades da habitação.

Viabilidade econômica: Relação da renda familiar mensal com o valor da prestação da unidade de habitação, considerando o salário mínimo ou categoria salarial/profissional de cada país.

Viabilidade urbana: Análise realizada por meio de mapas, fotografias, levantamento *in locu* e a percepção dos usuários sobre os equipamentos comunitários e transporte público, no contexto.

Viabilidade ambiental: Análise da existência ou não de áreas verdes, praças e espaços de lazer público, no contexto.

### Materiais e procedimentos da pesquisa de campo

A pesquisa de campo seguiu uma sequência metodológica caracterizada pela delimitação da área de pesquisa, seleção dos projetos residenciais, acesso aos projetos executivos, desenho de projetos em *AutoCad*, elaboração e aplicação de questionários como critério adotado para analisar as informações refiguradoras. Os resultados subsidiaram a reflexão sobre os critérios para a reabilitação de edifícios destinados à habitação social.

### Área da Pesquisa de Campo

Em São Paulo, a partir do TEXTO, caracterizado pelo edifício Maria Paula, a área pesquisada foi o contexto do Bairro Bela Vista, localizado na ambiência do centro histórico da cidade e que compreende o território original da formação de São Paulo. Nessa área encontram-se vestígios arquitetônicos que vão desde o período colonial até a arquitetura contemporânea.

## Capítulo II

Em Roma, a partir do TEXTO, caracterizado pelo Conjunto Residencial *San Basilio*, a área escolhida para a pesquisa foi o contexto do Bairro *San Basilio*, localizado no centro urbano consolidado da cidade de Roma. Essa área apresenta alta densidade e é caracterizada pelo novo traçado urbano pós era Fascista, quando iniciaram, em Roma, o plano de higienização do centro histórico. A região é caracterizada por edificações modernistas.

### **Elaboração e aplicação dos questionários**

Para a coleta de dados, foram elaborados dois questionários: o primeiro para ser aplicado aos moradores dos edifícios selecionados, o segundo para ser aplicado aos gestores da Caixa Econômica Federal, da ATER ROMA e aos Arquitetos responsáveis pelo projeto de reabilitação dos edifícios.

O objetivo era confrontar as respostas das diferentes partes envolvidas na produção e uso da habitação social, identificando se existe um diálogo entre a intenção projetual do arquiteto com o que recebe o morador.

O questionário aplicado aos profissionais envolvidos no projeto foi referente à coleta de dados do Programa Público (PAR) e (PRU), às intenções projetuais, levantamento de custos e normativas. O questionário aplicado aos moradores foi referente aos dados socioeconômicos dos entrevistados e de suas famílias, percepção com relação à residência, renda familiar, idade, gênero, grau de escolaridade, entre outros.

Os questionários foram aplicados pela pesquisadora aos proprietários e aos gestores do PAR e PRU.

### **Forma de análise das informações**

Os dados obtidos na coleta de campo foram analisados quantitativa e qualitativamente. Para a discussão dos resultados, as respostas foram comparadas com os textos apresentados na revisão bibliográfica. Os estudos de caso foram analisados em duas etapas: primeiro para cada contexto, as características espaciais das residências, a relação dos moradores com sua moradia e com o entorno e o perfil socioeconômico das famílias. A segunda etapa foi o estudo comparativo das unidades habitacionais pesquisadas no Edifício Maria Paula, na ambiência do centro histórico de São Paulo e no Conjunto Residencial *San Basilio*, no centro consolidado de Roma.

## *Capítulo II*

Para cada texto (objeto de estudo), foi importante identificar as características espaciais das residências: o estilo arquitetônico, o ano da construção, o material construtivo, os usos do solo, o número de residências e a relação dos moradores com o imóvel (proprietários ou arrendatários). A análise do espaço construído de cada unidade habitacional e a relação com seus moradores tiveram como objetivo identificar a qualidade dessas habitações. Considerou-se a qualidade da habitação baseada em todos os critérios de análise do método dialógico.

O estilo arquitetônico predominante de cada edifício foi definido em função da tipologia, da implantação da construção no lote, do estudo das fachadas, da organização dos espaços internos e do sistema construtivo.

A literatura de Josef Muntañola, Paul Ricoeur e Mikhail Bakhtin, apresentadas nesta pesquisa, subsidiaram a elaboração do método dialógico, a descrição dos estudos de caso, a compreensão e a interpretação dos resultados.

## *Capítulo III*

### **3 HABITAÇÃO SOCIAL: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN BASÍLIO EM ROMA – ITÁLIA**

#### **3.1 CONTEXTO: Centro urbano consolidado de Roma-Itália - Habitação e Bairro San Basílio**

O Bairro San Basílio está localizado no centro urbano consolidado da cidade de Roma, Itália. A cidade de Roma data do século 753 a.C. Seu centro consolidado está caracterizado pela forma urbana medieval com ruas estreitas que acompanham a topografia do lugar e suas edificações representam estilos arquitetônicos diversos que vão desde o classicismo, passando pela própria arquitetura romana, bizantina, renascentista, barroca, gótica até os dias atuais com a arquitetura contemporânea.

A construção da cidade pública romana diz respeito a todo o território municipal, primeiro com interventos pontuais ao redor das áreas centrais, segundo, com bairros internos ao longo de diretrizes de expansão e terceiro, com localizações em áreas mais afastadas do centro, devido aos terrenos a custos mais baixos.

A falta de um centro único tem caracterizado ao longo de séculos a história urbanística de Roma. Todavia, nas primeiras décadas do século passado, enquanto o desenvolvimento urbano de todas as grandes cidades era voltado propriamente à descentralização, em Roma foi criada uma série de grandes artérias que convergiam para o contexto do velho centro histórico. Com o plano fascista de requalificação, assiste-se às numerosas ações de desenvolvimento do centro histórico que se torna palco de demolição de zonas ocupadas, na maioria dos casos, de velhas habitações em condições de péssima higiene e quase sempre superadensadas.

Para preservar os lugares simbólicos e os imponentes monumentos no centro histórico da cidade de Roma, no lugar das casas pobres construíram-se edifícios públicos e transferiram os habitantes da zona histórica para novos bairros, dentre eles o Bairro de *San Basilio* (Figura 2).

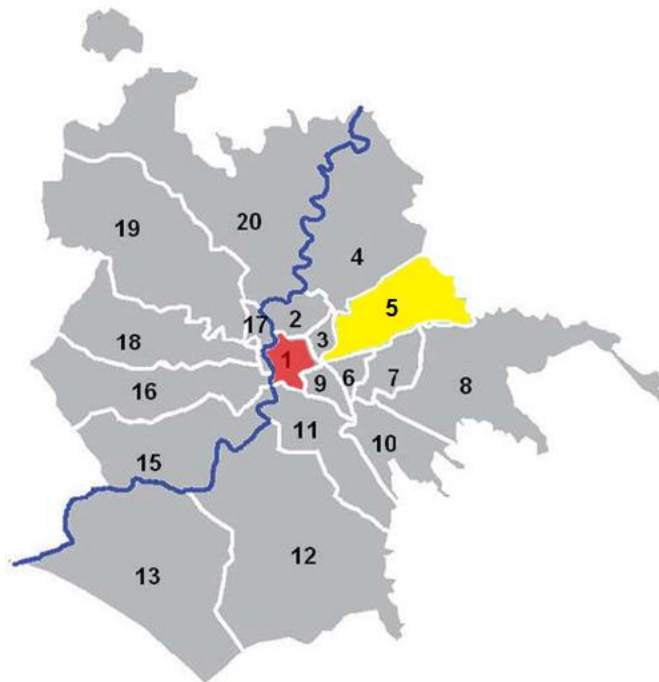
O Bairro *San Basilio* data do ano de 1928, está localizado a leste de Roma e é de propriedade da *Azienda Territoriale ed Edilizia Residenziale* (ATER) e da *Comune di Roma*. De acordo com a ATER-Roma, atualmente o Bairro possui uma população de 27.152 habitantes. É caracterizado por um traçado urbano de ruas

## Capítulo III

semi-ortogonais com predominância de edifícios coletivos de quatro a cinco andares, tipologias repetidas e uniformes, fachadas voltadas para a rua, posicionadas no alinhamento das calçadas. Os blocos de edifícios delimitam o perímetro das quadras e os espaços livres estão voltados para o pátio central. O Bairro abriga equipamentos coletivos, pontos de ônibus e metrô, serviços de saúde, educação, esporte, lazer e transporte público.

O Conjunto Residencial *San Basilio* data do ano de 1954. Seus 07 edifícios, de estilo modernista, estão recuados a aproximadamente 1,50 metros da calçada. São construções de 4 (quatro) andares, fachadas planas com varandas. Os blocos de edifícios não delimitam o perímetro da quadra, distribuindo-se diagonalmente às vias de acesso e os espaços livres estão distribuídos entre os blocos dos edifícios.

**Figura 2 - Mapa da cidade de Roma e seus distritos**



**Distrito 1:** Cidade Medieval e **Distrito 5:** Bairro de *San Basilio*

**Fonte:** Regions of Augustan Rome (2015), adaptado pela autora (2015)

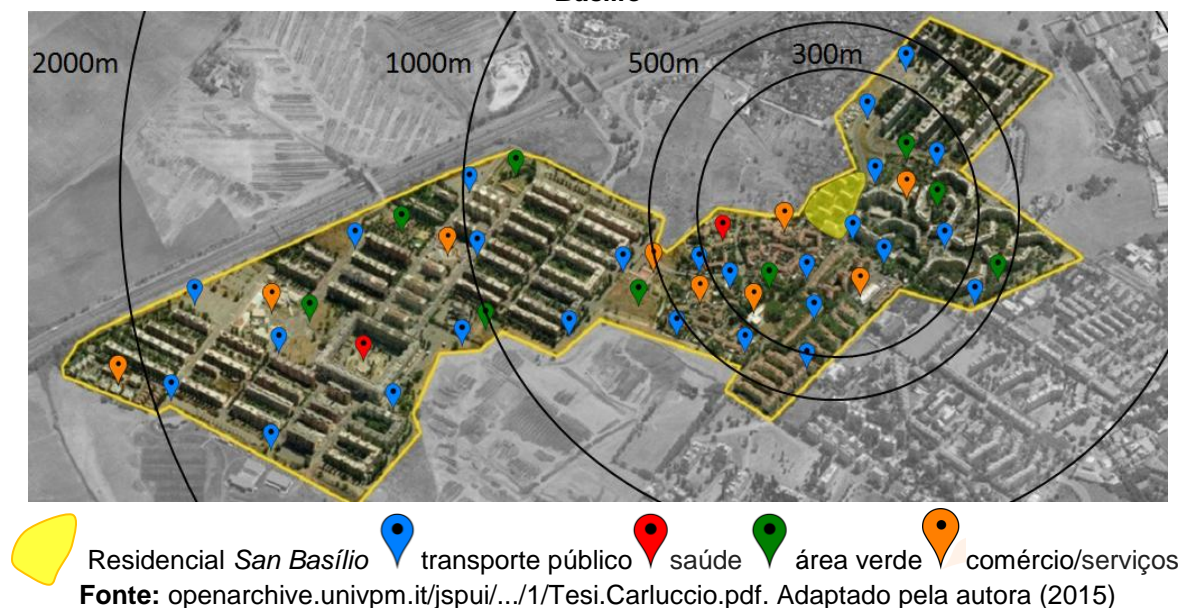
### 3.1.1 VIABILIDADE URBANA

O contexto urbano imediato do Conjunto residencial *San Basilio* abriga equipamentos coletivos e transporte público que podem ser observados na Figura 3. Baseado nas referências de Pitts (2004) (Tabelas 1, 2, 3 e 4), sobre os pontos de transporte público, Pitts considera adequada uma distância de até 500m da residência. De acordo com o levantamento *in locu* e medidas realizadas por meio

## Capítulo III

do Google Earth, verifica-se a localização de pontos de ônibus à distância de 4 (quatro) metros do Residencial *San Basilio*. Sobre as escolas, Pitts recomenda que estejam localizadas dentro de um raio de abrangência que varia de 300 metros a 3.000 metros; de acordo com o levantamento, existem escolas à distância de 65,70 metros e 115,41 metros. Sobre os centros de saúde, Pitts recomenda que estejam dentro de um raio de abrangência de 1.000 metros a 5.000 metros e de acordo com o levantamento, verifica-se que o hospital mais próximo ao residencial está localizado a 186,04 metros. Sobre o comércio, Pitts recomenda que esteja dentro de um raio de abrangência de 500 metros a 5.000 metros, e segundo o levantamento, observa-se que existe comércio à distância mínima de 116,89 metros. Diante disso, infere-se que todos os critérios analisados apresentam medidas dentro dos raios de influência determinados por Pitts (2004), confirmando a viabilidade urbana do Programa.

**Figura 3 - Equipamentos coletivos no contexto urbano imediato do Conjunto residencial *San Basilio***



### 3.1.2 VIABILIDADE AMBIENTAL

A análise da viabilidade ambiental compreende a paisagem urbana, mobiliários urbanos, áreas livres e áreas verdes.

O Conjunto Residencial *San Basilio* está inserido em uma área provida de múltiplos espaços verdes, considerando também as áreas livres projetadas dentro do residencial. Tudo isso é possível porque o PRU não intervém apenas no edifício,

## Capítulo III

mas abrange toda a área envoltória do empreendimento num projeto de requalificação urbana contemplando áreas verdes, ruas, sistemas de transporte, equipamentos urbanos, entre outros. É um projeto completo para que a região possa se autossustentar e fluir (Figuras 4 a 7).

**Figura 4 - Área verde do Conjunto Residencial San Basilio**



Fonte: ATER- Roma (2015)

**Figura 5 - Qualidade do transporte público que atende o Conjunto Residencial San Basilio**



Fonte: Acervo da autora (2015)

**Figura 6 - Mobiliário urbano (lixeiras) que atende ao Residencial**



Fonte: Acervo da autora (2015)

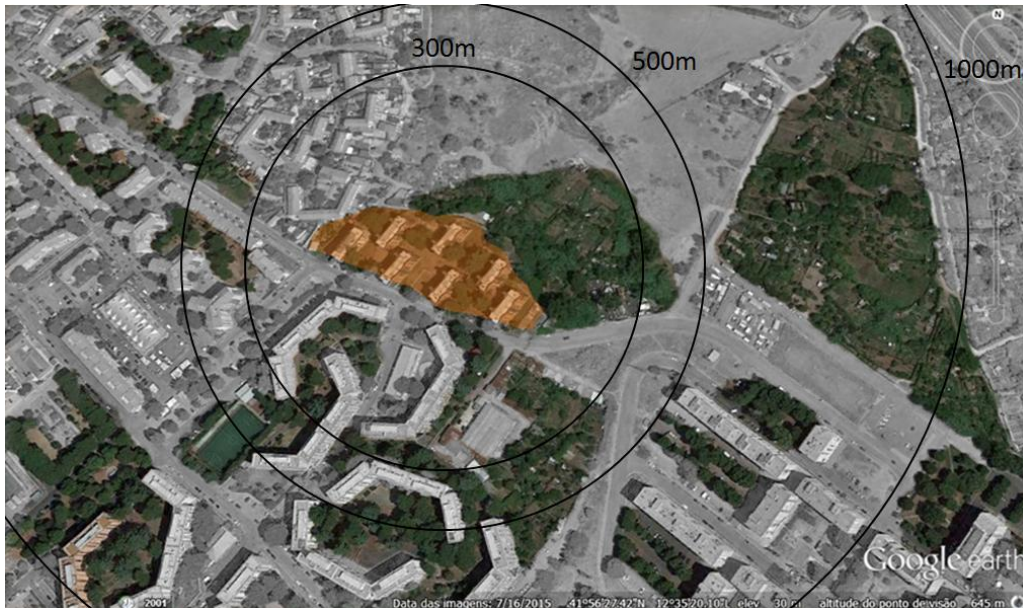
**Figura 7 - Mobiliário urbano (ponto de ônibus) que atende ao Residencial**



Fonte: Acervo da autora (2015)

De acordo com Pitts (2004), as praças, parques e as áreas de esporte e lazer, no contexto do Residencial *San Basilio*, devem estar localizadas dentro de um raio de abrangência de 600 metros a 2.400 metros do Residencial. De acordo com o levantamento, verifica-se que as praças estão localizadas a aproximadamente 215,74 metros do residencial e as áreas de esporte e lazer a 140,35 metros; inferindo que o PRU atende à normativa supracitada e confirma sua viabilidade ambiental (Figura 8).

**Figura 8 - Esporte, lazer e áreas verdes no contexto urbano imediato do Conjunto Residencial San Basilio**



Fonte: Google Earth (2015), produzido pela autora (2015)

### **3.2 PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (PRU)**

Sobre a questão da habitação, Carta (2009) ressalta que a crônica carência de habitação social constitui uma parte relevante e morfologicamente reconhecível dos centros urbanos consolidados na Itália.

Segundo o Censo FEDERCASA (2008), nesse período a cidade de Roma apresentava uma população de 2.882,250 milhões de habitantes, onde 11% da população eram caracterizados pobres e 4,6% miseráveis. Sobre a habitação social, com um estoque de aproximadamente 940 mil habitações populares produzidas até os dias de hoje, aproximadamente 768 mil moradias foram adquiridas por meio de arrendamento residencial, (3,8%) das habitações foram compradas e 18,8% alugadas.

Nos primeiros anos da década de 90, uma nova fase de planificação urbanística foi constituída pela Lei n° 457/78, inciso IV que previu na recuperação do patrimônio edificado e degradado um novo tipo de instrumentalização urbanística. Esta Lei passou a regulamentar as zonas não edificadas e a redisciplinar realidades territoriais e urbanas edificadas. O art. 11 da Lei 493/93 trata sobre as disposições para a aceleração dos instrumentos e apoio à ocupação para simplificar os procedimentos em matéria edilícia e relata que o PRU (*Programmi di Recupero Urbano*) é um programa nacional, gerido pelo Ministério Público do Trabalho e constitui um instrumento urbanístico executivo e sistemático

## *Capítulo III*

que atua por meio de um conjunto de ações coordenadas, sobre as temáticas da urbanização, o meio ambiente e o meio edílico.

Os objetivos do PRU são: a criação, a manutenção e a modernização das obras de urbanização primária e secundária, com especial atenção para os problemas de acesso às redes de transportes públicos e acessibilidade rodoviária (de veículos e pedestres). Visa melhorar a qualidade da paisagem urbana, por meio da inclusão de mobiliários urbanos adequados e preservação das áreas verdes e a recuperação e reabilitação de edifícios com obras de manutenção (ordinária e extraordinária), restauração, renovação conservadora, reestruturação, modernização e integração com o ambiente urbano.

O *Programmi di Recupero Urbano* (PRU) destina-se às seguintes categorias da população: sem-teto ou com alojamento precário, famílias com problemas habitacionais graves, pessoas que são assistidas pelos serviços sociais, portadores de deficiência física, pessoas com mais de 65 anos, famílias com 3 ou mais filhos dependentes, jovens casais, mãe solteira com pelo menos 1 filho dependente, família muito numerosa, habitar com mais de 1 núcleo familiar dentro da mesma residência, famílias despejadas e estudantes que não são beneficiados por um apoio financeiro.

Segundo Trusiani (1999), a gestão pública busca um sistema articulado entre os setores público e privado. Embora essa relação público/privado não seja desejada, ela é reivindicada, tornando-se o elemento estruturante de todo o processo, bem como a condição indispensável para iniciar toda operação de requalificação urbana. Tal cooperação se traduz na oportunidade de aumentar a disponibilidade financeira e melhorar a eficiência da administração pública eficiente por meio da organização, comunicação, transparência, investimentos, fiscalização, etc. Trusiani ressalta ainda que o PRU não se limita a avaliar e/ou buscar apenas a qualidade interna da habitação, mas também a qualidade do contexto urbano, por meio de ações integradas.

A atuação do Programa e do Projeto deve considerar a qualidade da intervenção, seja em nível arquitetônico e/ou urbano, evidenciando que a ação não pode ser caracterizada como uma operação aritmética, mas o resultado de uma série de considerações tais como: compatibilidade econômica, relação custo/qualidade e fator ambiental.

## *Capítulo III*

Sobre as formas de financiamento, o PRU determina que cada família deve ter renda anual equivalente a € 20.000 euros para ter acesso à uma residência dentro do Programa. Os valores das prestações variam de acordo com o tamanho das habitações e de acordo com a renda familiar, além de serem incluídos no valor das prestações o pagamento de água, energia e aquecimento de ambiente. Por Norma, cada família só pode investir até 17% da renda mensal com o pagamento da moradia. Os moradores têm um prazo de vinte anos para pagar o financiamento e cada unidade de habitação custa o equivalente a € 30 mil euros para ser construída.

Com relação às tipologias habitacionais, o PRU determina que para residências conjugadas a área construída seja de no mínimo 38m<sup>2</sup>, para residências com 1 (um) dormitório a área construída máxima deve ser de 45m<sup>2</sup>. Em casos de reabilitação ou reforma de edifícios, admite-se áreas de 95m<sup>2</sup> até 120m<sup>2</sup>.

Assim, pode-se dizer que os programas habitacionais desenvolvidos em Roma, sobretudo o PRU, tratam de um saneamento do território, preveem a recuperação do tecido construtivo, além de intervenções de requalificação e renovo urbano global que reorganizam as funções, as atividades e os equipamentos no contexto urbano consolidado da cidade.

### **3.3 TEXTO como resposta ao contexto: Habitação Social - Conjunto Residencial San Basilio**

#### **3.3.1 CONFIGURAÇÃO** (construção original)

O Conjunto Residencial *San Basilio*, criado em 1952, está localizado no lote 48 da Via Montegiorno. O Instituto Autônomo de Casa Popular (IACP), buscando melhorar e sanear a cidade de Roma obteve autorização para reabilitar vários bairros populares e entre eles estava o Bairro *San Basilio*.

A demolição do Conjunto Residencial *San Basilio* ocorreu em 1954 e imediatamente, no mesmo lugar, foram construídos sete edifícios de quatro andares para habitação social.

#### **3.3.1.1 Análise do conjunto residencial**

Os elementos de análise do conjunto residencial são: estilo, tipologias, densidade, relação do edifício com o contexto urbano e materialidade.

## *Capítulo III*

### Estilo

O Conjunto Residencial *San Basilio* foi construído em 1954, apresentando características modernistas, composto por sete edifícios avarandados, dispostos espacialmente em blocos lineares alternados, classificados como “*palazza*”, (construção econômico-popular da tradição romana), característica da década de 50 (Figuras 9 e 10).

**Figura 9 - Planimetria geral do Conjunto Residencial *San Basilio* com seus sete blocos em diagonal**



Fonte: Mencagli (2011), adaptado pela autora (2015)

**Figura 10 - Conjunto residencial *San Basilio*, década de 50**



Fonte: Regions of Augustan Rome (2015)

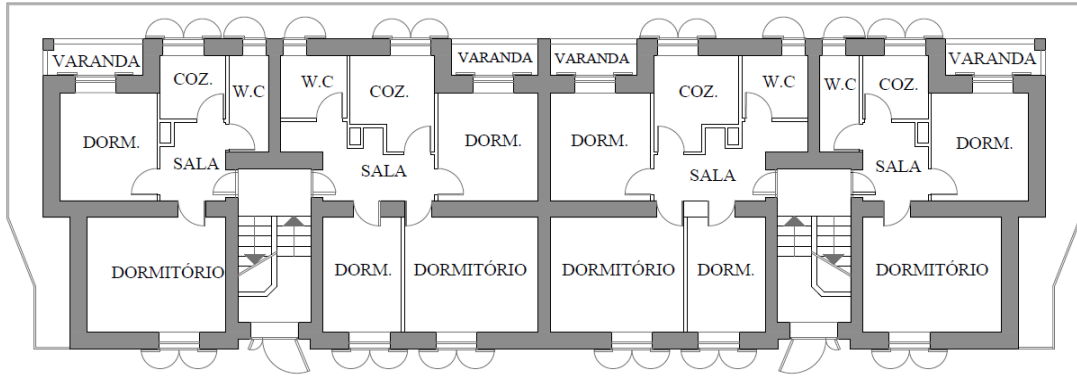
### Tipologias

Os blocos residenciais de quatro pavimentos, recuados do alinhamento da rua, eram caracterizados por fachadas planas e uma composição simétrica de janelas e varandas. Cada bloco de habitação abrigava dezesseis apartamentos, por sua vez, cada pavimento abrigava quatro unidades habitacionais, perfazendo um total de 112 unidades no conjunto residencial. As unidades residenciais apresentavam duas tipologias, distribuídas de maneira espelhada em cada

### Capítulo III

pavimento. A lavanderia era coletiva e estava localizada na cobertura do edifício e os acessos eram realizados através de escadas (Figuras 11 a 15).

**Figura 11 - Planta original do Edifício San Basilio, década de 50**

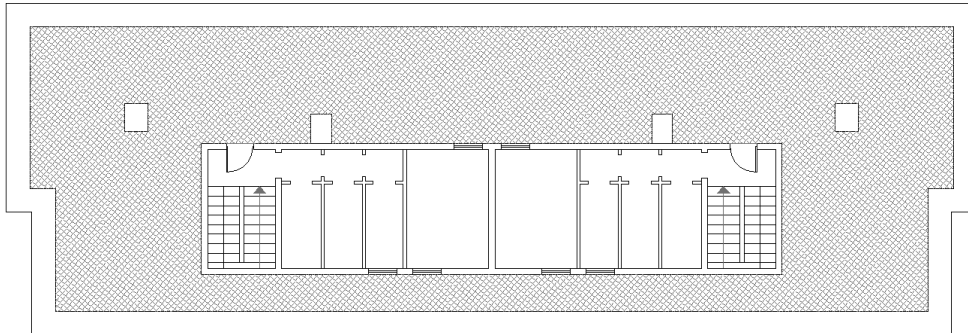


PLANTA PAVIMENTO TIPO



Fonte: ATER - Roma (2015)

**Figura 12 - Planta da Cobertura e área de serviço coletiva do Conjunto Residencial San Basilio**

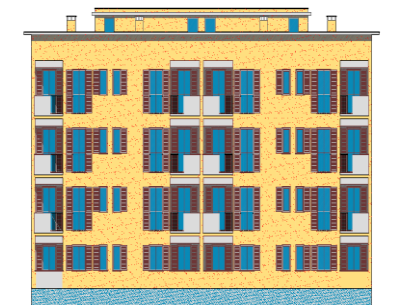


PLANTA AREA DE SERVIÇO E COBERTURA



Fonte: ATER - Roma (2015)

**Figura 13 - Fachada leste original, antes da reabilitação**



FACHADA POSTERIOR

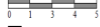


Fonte: ATER-Roma (2015)

**Figura 14 - Fachada Oeste original, antes da reabilitação**

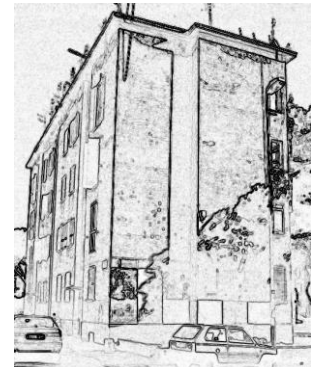


FACHADA FRONTAL



Fonte: ATER-Roma (2015)

**Figura 15 - Fachada lateral original, antes da reabilitação**



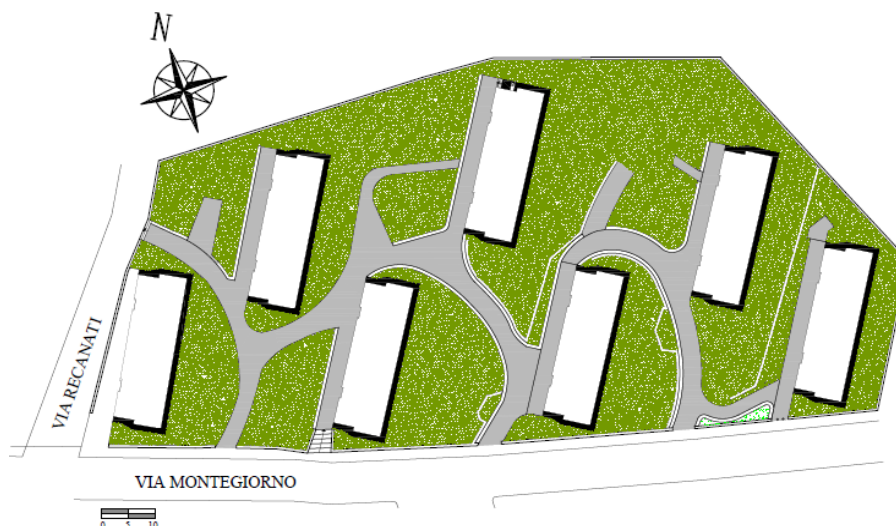
Fonte: ATER-Roma (2015)

## *Capítulo III*

### Densidade

Os sete blocos de edifícios de 29,70m de comprimento por 9,35m de largura e 16,80m de altura, foram implantados em uma quadra com área de 9.364,76m<sup>2</sup>. Cada bloco foi posicionado a aproximadamente 12 metros equidistantes um do outro, ocupando uma superfície média de 271m<sup>2</sup> por bloco. A área total construída na superfície do lote equivalia a 1.897,00m<sup>2</sup>. O lote foi delimitado por uma base de alvenaria de aproximadamente 1 metro de altura, com gradil e os acessos eram realizados através dos portões (Figura 16).

**Figura 16 - Implantação do Conjunto Residencial San Basilio**



**Fonte:** ATER - Roma (2015)

### Relação do texto (edifício) com o contexto urbano

Aos blocos de edifícios eram acessados pelas vias: *Montegiorno* e *Recanati*. Os gabaritos dos blocos seguiram os existentes no contexto, ou seja, quatro pavimentos, respeitando a lei urbanística de Roma, onde nenhum edifício pode ter altura superior aos edifícios públicos e isso pode ser observado *in locu*. As fachadas das edificações do Bairro *San Basilio* foram configuradas com janelas e varandas. As varandas constituíam elementos de composição das fachadas das edificações existentes e observa-se que esses elementos eram reproduzidos por toda a cidade.

## Capítulo III

### Materialidade

Todos os blocos foram construídos com alvenaria portante, sem revestimento externo, piso cerâmico 20cm x 20cm nas áreas de circulação, escadas em concreto polido, portas e janelas de madeira e ferro. Pedra retangular 20cm x 20cm de concreto, na área externa do edifício. Cobertura feita com laje impermeabilizada e revestida com piso cerâmico.

### 3.3.1.2 Análise das unidades residenciais

Os elementos de análise das unidades residenciais são: tipologias, relação da residência com o contexto urbano, estilo e materialidade.

### Tipologias

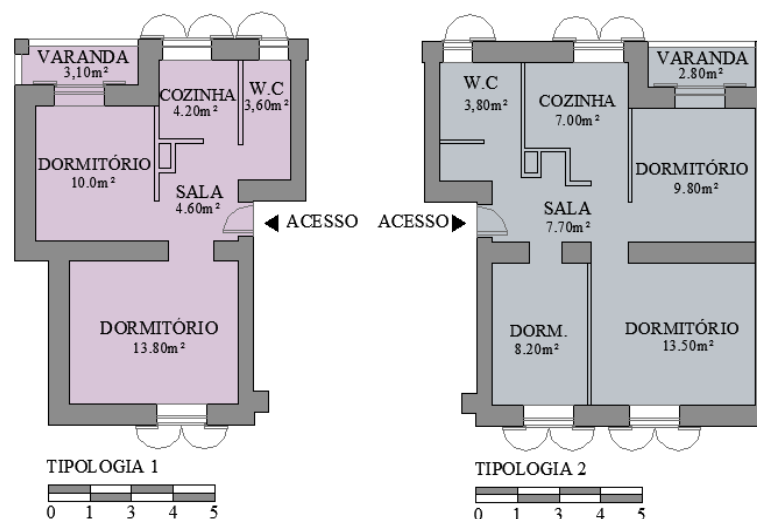
O San Basilio foi configurado com duas tipologias de habitação: com dois e três dormitórios. Cada apartamento, além dos dormitórios, continha: sala, cozinha, banheiro e varanda. As áreas por apartamento variavam de 39m<sup>2</sup> a 52,8m<sup>2</sup> (Tabela 14 e figura 17).

Tabela 11 - Tipos de cômodos e áreas por tipologia de habitação no Conjunto Residencial San Basilio

TIPOLOGIAS ARQUITETÔNICAS	m <sup>2</sup>	varanda	sala	dormitório	banheiro	cozinha
Tipologia 01	39,3	01	01	02	01	01
Tipologia 02	52,8	01	01	03	01	01

Fonte: Produzida pela autora (2015)

Figura 17 - Plantas dos apartamentos tipo 1 e tipo 2 do Conjunto Residencial



Fonte: ATER - Roma (2015), adaptado pela autora (2015)

## *Capítulo III*

### Relação da residência (texto) com o contexto urbano

Através das janelas e das varandas dos apartamentos, o usuário podia ver a paisagem do contexto urbano consolidado.

### Contemporaneidade e Materialidade

As varandas e a linearidade das fachadas eram características arquitetônicas marcantes da época em que o edifício foi construído, conferindo contemporaneidade à edificação, naquele período. As paredes internas foram feitas de alvenaria portante, revestimento com piso cerâmico 20cm x 20cm, laje de concreto armado, paredes internas com pintura látex, janelas e portas de madeira nas áreas secas e nas áreas molhadas, esquadrias de ferro.

### **3.3.2 DEGRADAÇÃO EDILÍCIA**

Nos anos 70 e 80, devido à falta de manutenção dos edifícios e ausência de serviços de suporte social público, deu-se início o processo de degradação do Conjunto Residencial *San Basilio*.

As janelas de madeira e o telhado dos edifícios se deterioraram com a ação das chuvas, provocando grandes estragos no interior dos apartamentos como infiltrações e mofo. As instalações hidráulica e elétrica apresentaram problemas pela falta de manutenção e já não eram suficientes para atender a demanda do edifício. As áreas livres entre os blocos dos edifícios estavam abandonadas e eram utilizadas como depósito para entulhos (Figuras 18 a 23).

**Figura 18 - Fachada degradada antes da intervenção**



**Fonte:** ATER - Roma (2015)

**Figura 19 - Detalhe das janelas degradadas, antes da intervenção**



**Fonte:** ATER - Roma (2015)

## *Capítulo III*

**Figura 20 - Pavimento térreo, abandono e falta de manutenção do edifício**



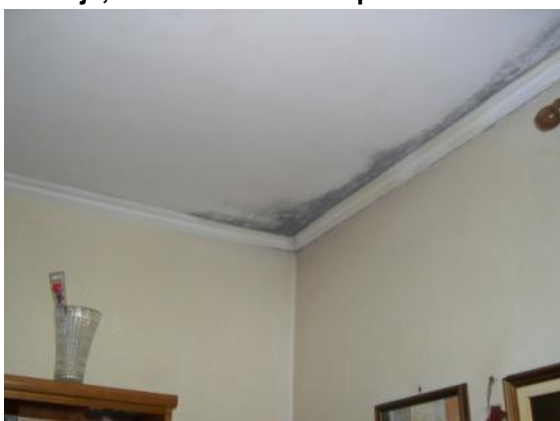
Fonte: ATER - Roma (2015)

**Figura 21 - Falta de manutenção e abandono da antiga lavanderia**



Fonte: ATER- Roma (2015)

**Figura 22 - Infiltração de água, por meio da laje, no interior de um apartamento**



Fonte: ATER - Roma (2015)

**Figura 23 - Mofo e infiltração na parede de um apartamento**



Fonte: ATER - Roma (2015)

### **3.3.3 REPREFIGURAÇÃO (projeto de reabilitação)**

#### **3.3.3.1 Análise do conjunto residencial**

Os elementos de análise do conjunto residencial são: compreensão, intencionalidade projetual, morfologia edilícia e materialidade.

#### Compreensão

Em função da área degradada, da circulação realizada somente através das escadas e dos serviços de lavanderia coletiva dos edifícios existentes no Conjunto residencial *San Basilio* que não satisfaziam mais as necessidades atuais dos moradores, a ATER-Roma constatou a necessidade de potencializar as necessidades e expectativas sociais dos moradores e desenvolvê-las com

## *Capítulo III*

tecnologias contemporâneas. Assim, a intervenção no Conjunto Residencial *San Basilio*, com ênfase no social, no urbano e na tecnologia moderna, seria a base de partida para desenvolver um programa de requalificação para a habitação social, temática bastante discutida nos países europeus, neste período.

Os gestores da ATER, responsáveis pela criação e desenvolvimento do projeto de reabilitação do Conjunto Residencial *San Basilio*, considerando a história social, a cultura, a memória e a identidade do Bairro, decidiram manter os edifícios e a população residente no mesmo local, além de buscar preservar o máximo possível os aspectos arquitetônicos dos edifícios, reabilitando-os com a criação de novos usos e formas que atenderiam as necessidades dos usuários e preservariam as edificações existentes, através de um processo de hibridação, ou seja, valorizando o velho através do novo.

Após leitura da área e segundo o plano de intervenções urbanísticas de Roma (art. 11 da Lei 493/93), o edifício adjacente à Via Recanati não seria reabilitado, pois a lei supracitada previa a ampliação desta Via, atingindo a área deste edifício, o qual seria demolido.

### *Intencionalidade Projetual*

Verificado o estado de degradação dos edifícios e dos equipamentos públicos, o projeto de reabilitação e requalificação do Conjunto Residencial *San Basilio* teve como principais objetivos a implantação de normas de segurança, conforto para os usuários e a valorização do patrimônio público, através de leis que regulamentam a construção residencial. O projeto híbrido, conservaria, restauraria e reabilitaria os edifícios, por meio de ações prefiguradoras, para a criação de novas formas arquitetônicas (volumes dos elevadores), redes de instalações elétrica, hidráulica e requalificação dos espaços comuns.

As intervenções incluiriam a manutenção das fachadas, cobertura, substituição das janelas de madeira que estavam em avançado estado de degradação, juntamente com outras janelas que haviam sido substituídas pelos próprios moradores com material e cores diferentes das originais. Foi sugerida a inserção de esquadrias metálicas na cozinha, a recuperação das janelas originais (as que eram possíveis) e substituição das janelas descaracterizadas e degradadas por outras de madeira envernizada, além da reconstrução dos sistemas de esgoto

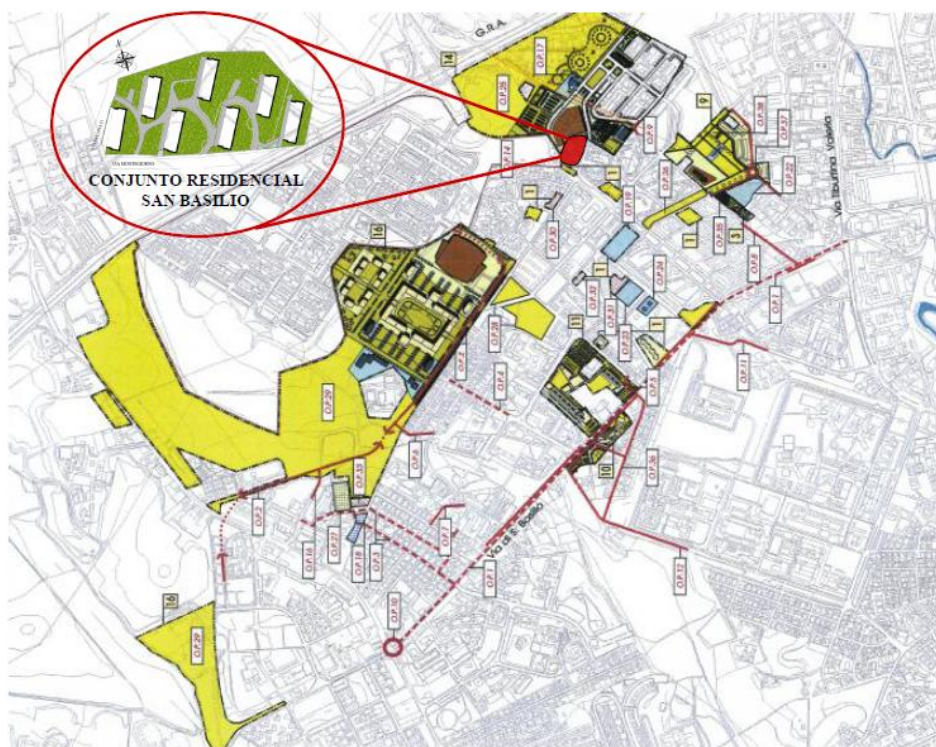
## Capítulo III

sanitário, água, gás, energia elétrica, aquecimento de ambiente, tratamento das superfícies livres e iluminação externa.

Previu-se um novo desenho para a cobertura dos edifícios, capaz de harmonizar a inserção das caixas dos elevadores que, obrigatoriamente, deveriam ser inseridos no projeto, e a inserção de equipamentos instalados nas paredes externas e na cobertura para diminuir o consumo energético.

É importante ressaltar que as ações de intervenções edilícias, em Roma, não contemplaram apenas o edifício de forma isolada, mas a escala urbana, como descrito na configuração do *Programmi di Recupero Urbano* (PRU), onde o Conjunto Residencial *San Basilio* está inserido (Figura 24).

**Figura 24 - Plano de requalificação do Bairro San Basilio**



**Fonte:** Comune di Roma (2015), adaptado pela autora (2015)

### Morfologia Edilícia

A proposta projetual da forma edificada foi preservar as características do conjunto dos blocos (*tipo Palazza*), inserindo volumes de elevadores nos corpos dos edifícios. A varanda seria incorporada à residência, deixando de ser um elemento de composição da fachada.

## *Capítulo III*

### Contemporaneidade

A contemporaneidade foi marcada pela inserção dos elevadores nos corpos dos edifícios, além da instalação de materiais e sistema de captação de energia renovável.

#### **3.3.3.2 Análise das unidades residenciais**

Os elementos de análise das unidades residenciais são: compreensão, intencionalidade projetual, morfologia edilícia, preservação, estilo.

### Compreensão

Através de reuniões entre os gestores e os moradores do edifício foi possível conhecer as necessidades dos usuários e informar sobre o andamento das obras, uma vez que os moradores permaneceram em suas habitações durante todo o processo de reabilitação. Os usuários solicitaram para que no projeto de reabilitação a área de serviço (coletiva) do edifício fosse transferida para o interior de cada apartamento. Com a transferência dessa nova área para o interior de cada apartamento, a antiga área de serviço coletiva, localizada originalmente no terraço do edifício, seria demolida, deixando o terraço livre, exercendo apenas a função de cobertura.

### Intencionalidade Projetual

O projeto de reabilitação das unidades residenciais tinha como propósito satisfazer a necessidades das famílias, inserindo dentro de cada apartamento uma área de serviço, além de promover a manutenção e recuperação dos revestimentos internos, tais como: pisos, forro, pintura, entre outros.

### Morfologia Edilícia

A proposta reconfiguradora não alterou a morfologia das unidades habitacionais, mantendo-as iguais ao projeto original, apenas incorporou a varanda no interior da habitação para configuração de uma área de serviço.

### Preservação

No projeto de reabilitação dos edifícios, buscou-se preservar a tipologia do edifício tipo “*Palazza*” e sua localização original no tecido urbano, pois esta área possuía um valor simbólico e histórico para seus moradores, o que garantiria o valor

## *Capítulo III*

cultural e patrimonial do projeto. Quanto à preservação do edifício, seriam restauradas as esquadrias, pisos e forros.

### Contemporaneidade

Em contraste com a arquitetura tradicionalista do edifício e para atender as necessidades dos moradores, os gestores propuseram o fechamento da varanda para transformá-la em área de serviço. Foi prevista a substituição total dos equipamentos de energia, água, gás, aquecimento e iluminação dos apartamentos, uma vez que nenhum apartamento respondia à normativa vigente (Lei 46/90) que estabelece as normas de instalações prediais.

### **3.3.4 RECONFIGURAÇÃO (edifício reabilitado)**

Em 2000, o Conjunto Residencial *San Basilio* foi reabilitado pela ATER e pela *Comune di Roma*. Hoje, o Bairro de *San Basilio*, apresenta-se como uma área bastante popular na ambiência do centro histórico de Roma, abriga em torno de 4.000 famílias e sua área circundante, formada pela iniciativa privada, abriga cerca de 1.500 famílias, promovendo um mix social na região.

#### **3.3.4.1 Análise do conjunto residencial**

Os elementos de análise do conjunto residencial são: densidade, tipologias, relação do edifício com o contexto urbano, contemporaneidade, materialidade e custos da construção.

#### Densidade

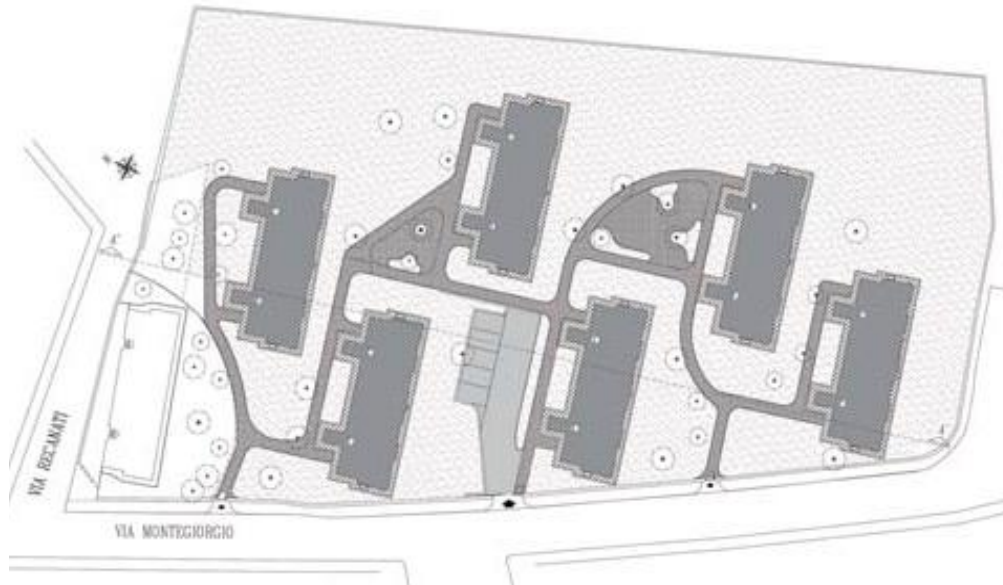
Na reconfiguração do Conjunto residencial San Basilio, foram reabilitados 06 (seis) edifícios, pois um dos edifícios seria demolido quando executado o projeto urbanístico de ampliação da Via Recanati (Figura 25). A área da quadra permaneceu com 9.364,76m<sup>2</sup>.

A superfície de área reabilitada, na quadra, equivale a 1.744,02m<sup>2</sup>, a superfície construída não reabilitada equivale a 271,07m<sup>2</sup> e a área livre equivale a 7.349,67m<sup>2</sup>.

Cada edifício reconfigurado possui área construída original de 1.084,28m<sup>2</sup>, mais 78,40m<sup>2</sup> equivalente à área do elevador, perfazendo um total de 1.162,68m<sup>2</sup> de área construída por edifício, na quadra.

### Capítulo III

Figura 25 - Planimetria geral do Conjunto Residencial San Basilio, após a reconfiguração em 2000

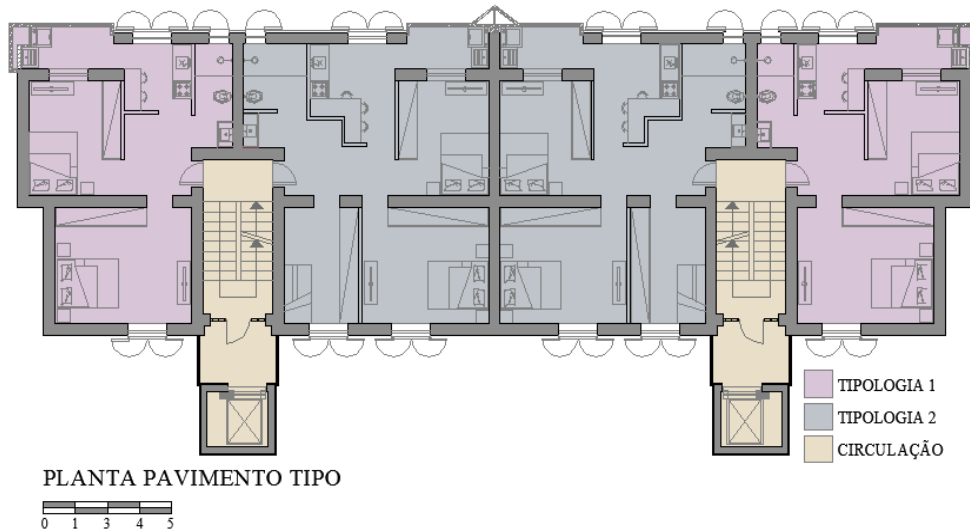


Fonte: Mencagli (2011)

#### Tipologias

O projeto de reabilitação manteve a construção e posição dos blocos originais no lote, conforme a construção de 1954. As dimensões e as tipologias dos apartamentos mantiveram-se como propostas na reconfiguração, com quatro unidades de habitação por pavimento, iguais duas a duas, perfazendo, nos sete blocos, um total de 112 apartamentos (Figuras 26 a 31).

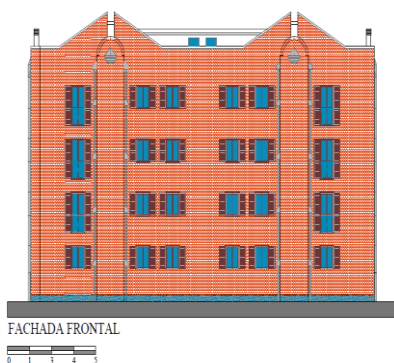
Figura 26 - Planta tipo com tipologia edilícia linear do Conjunto Residencial San Basilio, após reconfiguração



Fonte: ATER-Roma (2015)

### Capítulo III

**Figura 27 - Fachada Leste do projeto de reabilitação do Conj. Residencial *San Basilio***



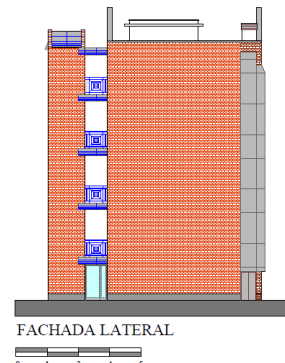
**Fonte:** ATER-Roma (2015)

**Figura 28 - Fachada Oeste do projeto de reabilitação do Conj. Residencial *San Basilio***



**Fonte:** ATER-Roma (2015)

**Figura 29 - Fachada Lateral do projeto de reabilitação do Conj. Residencial *San Basilio***



**Fonte:** ATER-Roma (2015)

**Figura 30 - Nova configuração tipológica dos edifícios após reconfiguração do Conjunto Residencial *San Basilio* – Fachada Leste**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

**Figura 31 - Nova configuração tipológica dos edifícios após reconfiguração do Conjunto Residencial *San Basilio* – Fachada Leste**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

As varandas existentes no projeto original foram fechadas e criou-se um novo desenho para a platibanda dos edifícios, compondo um novo design com a inserção dos blocos de elevadores (Figuras 32 a 34).

## *Capítulo III*

**Figura 32 - Fechamento das varandas com placas de alumínio, após reconfiguração do Conjunto Residencial *San Basilio***



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

**Figura 33 - Edifício reabilitado em primeiro plano e o edifício original que será demolido ao fundo.**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

**Figura 34 - Detalhe do edifício original da década de 50 que será demolido.**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

### *Relação do edifício com o contexto urbano*

Os edifícios mantiveram o gabarito da região em que estão inseridos, garantindo uma composição arquitetônica harmoniosa com o contexto urbano imediato (Figuras 35 e 36).

**Figura 35 - Contexto urbano imediato do Conjunto Residencial *San Basilio* para exemplificar o gabarito dos edifícios com relação à reconfiguração**



Fonte: Google Maps (2015)

**Figura 36 - Gabarito do Conjunto Residencial *San Basilio* e sua relação ao contexto urbano imediato**



Fonte: Google Maps (2015)

Na reconfiguração, os muros presentes no projeto original do Conjunto Residencial *San Basilio* foram substituídos por grades, promovendo maior permeabilidade com o contexto urbano. O acesso externo do residencial com a rua é realizado por portões (Figura 37).

## *Capítulo III*

**Figura 37 - Gradil e acessos do Conjunto Residencial San Basilio, promovendo permeabilidade visual entre os espaços público/privado**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

Com o fechamento das varandas, apenas as janelas garantiram a relação do usuário no espaço interno dos apartamentos com a área externa do Residencial. No entanto, a reconfiguração das áreas livres, no pavimento térreo dos edifícios, promoveu uma relação de permeabilidade e transição do espaço privado com o espaço público.

### *Contemporaneidade e Materialidade*

A contemporaneidade da proposta do Residencial foi afirmada através da inserção dos blocos de elevadores com painéis de vidro nas fachadas dos edifícios. Os blocos de elevadores foram construídos com estrutura independente dos corpos dos edifícios de modo que, se houver a necessidade de retirá-los deste contexto, as tipologias arquitetônicas dos edifícios não sofrerão nenhum prejuízo estético, mantendo suas características originais (Figura 38).

Foram substituídas as janelas de madeira que estavam em avançado estado de degradação e também as janelas que haviam sido substituídas pelos próprios moradores, com materiais e cores diferentes das originais. Foram substituídas as esquadrias da cozinha por esquadrias metálicas. Foram substituídos todos os sistemas de energia elétrica, água, esgoto e aquecimento dos apartamentos. Antes

### *Capítulo III*

da reconfiguração, todos os sistemas de medições eram coletivos, após a obra passaram a ser individuais. Além disso, foi aplicado isolante térmico na cobertura e isolante acústico nas paredes dos apartamentos, a fim de melhorar a qualidade ambiental da habitação.

**Figura 38 - Detalhe do bloco de elevador inserido com estrutura independente do corpo do edifício no Conjunto Residencial *San Basilio***



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

O mesmo ocorre com o fechamento das varandas por meio dos painéis metálicos. Se posteriormente for proposto o retorno das varandas, basta retirar os painéis e a composição arquitetônica original reaparece (Figura 39). Essa configuração segue as recomendações de Brandi (2000) que trata da utilização de materiais de fácil remoção de forma a permitir futuras intervenções.

## *Capítulo III*

**Figura 39 - Detalhe das placas metálicas usadas para fechamento das varandas no Conjunto Residencial San Basilio**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

As características construtivas originais do edifício não garantiam as condições mínimas de conforto necessário nos apartamentos nem contemplavam sistemas que diminuíssem o consumo energético previsto na norma vigente DPR 412/93, que coloca em primeiro plano a necessidade de reduzir o consumo de energia dispersa pelo edifício. A solução foi a implantação de sistema de captação de energia solar nas paredes externas (por meio de placas metálicas) e na laje de cobertura, por meio de painéis de poliuretano de alta densidade e espessura de 4 cm que foram colocados diretamente sobre a estrutura de laje, onde também foi aplicado betume para impermeabilização. As paredes externas de alvenaria e pintura foram revestidas com gesso de isolamento que fornece isolamento térmico e acústico por meio da substituição do reboco de cimento que, em grande parte, estava deteriorado. O gesso isolante é protegido por um revestimento (como se fosse uma cortina de tijolos) com uma espessura de 1 cm, que desenvolve as funções de proteção e acabamento, mantendo a transpiração da parede (Figuras 40 e 41).

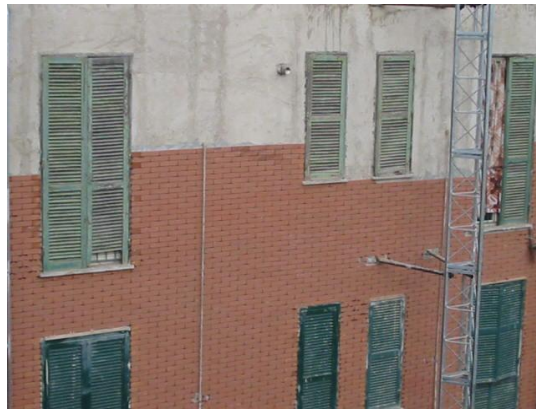
## *Capítulo III*

**Figura 40 - Antes da aplicação do revestimento externo do edifício no Conjunto Residencial *San Basilio***



Fonte: ATER-Roma (2015)

**Figura 41 - Aplicação do revestimento externo do edifício no Conjunto Residencial *San Basilio***



Fonte: ATER-Roma (2015)

As varandas foram fechadas e isoladas termicamente com aplicação de painéis constituídos de duas folhas de lâmina de alumínio com espessura de 0,5mm cada uma e entre elas um estrado de poliestireno com espessura de 2mm (Figuras 42 e 43).

**Figura 42 - Detalhe dos revestimentos do Conjunto Residencial *San Basilio***



Fonte: Acervo da autora (2015)

**Figura 43 - Detalhe dos revestimentos do Conjunto Residencial *San Basilio***



Fonte: Acervo da autora (2015)

A estrutura do elevador, independente da estrutura do edifício, foi construída com vigas e pilares em concreto armado e a vedação foi feita com blocos de tijolos e janelas de vidro (Figura 44).

## *Capítulo III*

**Figura 44 - Detalhe dos materiais do bloco de elevadores do Conjunto Residencial**



**Fonte:** Acervo da autora (2015)

### *Custos da construção*

Como relatado anteriormente, o PRU recebe verba tanto do setor público (verbas municipais, regionais e federais) quanto do setor privado. Os apartamentos, em sua maioria, são alugados, no entanto os moradores têm a opção de compra. Diferente do Brasil, na Itália não existe um salário mínimo. As pessoas recebem piso salarial de acordo com sua categoria profissional. Portanto, para o acesso à habitação social, o critério financeiro estabelecido pela ATER não é baseado na renda mensal, mas na renda anual, que por regra, não pode superar € 20 mil euros.

De acordo com a ATER (2015), a cada dois anos realiza-se um Censo para comprovar o valor da renda dessas famílias, assim, faz-se um reajuste das prestações para mais ou para menos. Os moradores não pagam taxa de condomínio e o valor das parcelas com aluguel ou financiamento (no caso de famílias que desejam comprá-lo) não são iguais para todos os apartamentos, elas variam conforme a renda familiar. Quem ganha mais, paga mais. E quanto à distribuição dos apartamentos, ocorre de acordo com o tamanho das famílias (ATER, 2015).

A ATER gastou 30 mil euros na reabilitação de cada apartamento do Conjunto Residencial *San Basilio*, e o valor total do projeto de reabilitação, de todos os edifícios, foi de € 3.658.580,67 euros.

### **3.3.4.2 Análise das unidades residenciais**

Os elementos de análise das unidades residenciais são: qualidade física da unidade residencial, relação da residência com o contexto urbano, contemporaneidade e materialidade.

#### *Análise física da unidade residencial*

A análise física da unidade residencial foi realizada com base nas normas, regulamentações e recomendações estabelecidas pelos países dos estudos de caso, através dos seguintes critérios: tipologias, área construída por tipologia de habitação, área construída por tipo de cômodo, insolação e iluminação.

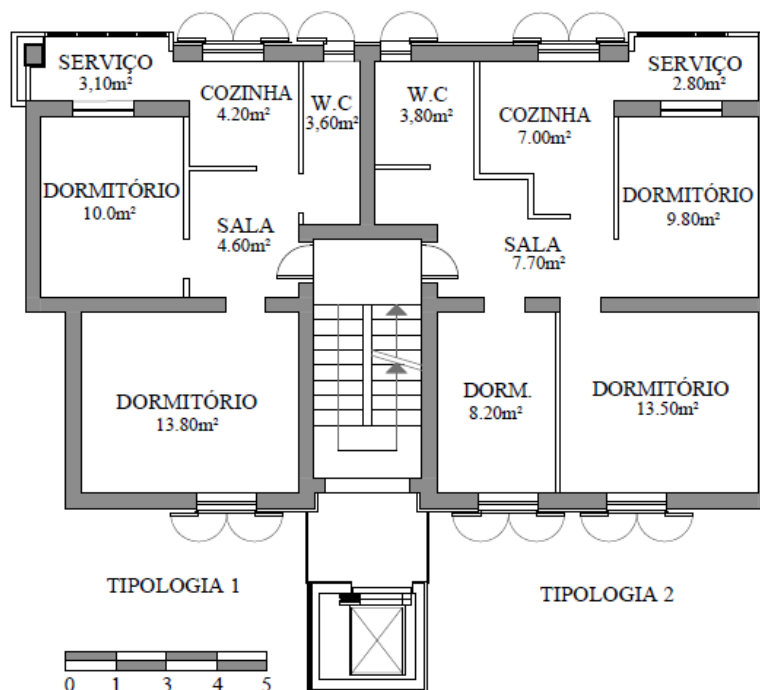
A reconfiguração edilícia, neste primeiro cenário de ordem pública, teve como objetivo a aplicação das normas dimensionais dos apartamentos segundo a linha geral do *Decreto Ministeriale* de 5 de julho de 1978 do Ministério de Obras Públicas do Plano Habitacional da Região da Lazio, o qual concerne a segurança e o conforto para os habitantes.

As dimensões e as tipologias dos apartamentos permaneceram invariáveis, distribuindo-se quatro unidades de habitação por pavimento, iguais duas a duas, perfazendo um total de 112 apartamentos com área construída de 39,3m<sup>2</sup> e 52,8m<sup>2</sup>. Foram adicionados elevadores nos corpos dos edifícios para promover acessibilidade a todos os residentes (Figura 45).

Os edifícios, construídos originalmente com alvenaria estrutural, não possibilitaram alterações nas paredes internas (retirá-las, trocar de lugar ou abrir vãos), pois poderiam comprometer a estrutura dos edifícios. A única alteração interna foi o fechamento das varandas para transformá-las em área de serviço, atendendo a solicitação dos moradores. A antiga área da varanda que servia de inter-relação entre o contexto interno e externo do edifício não prejudicou a qualidade da habitação que, segundo os moradores, dizem não sentir falta, pois as áreas livres e de lazer, localizadas no térreo do edifício, são bastante utilizadas e agradam os moradores.

## Capítulo III

Figura 45 - Tipologias edilícias dos apartamentos do Conjunto Residencial San Basilio



Fonte: ATER-Roma (2015), adaptado pela autora (2015)

### Área construída por tipologia de habitação

A área construída por tipologia de habitação do Conjunto Residencial *San Basilio* corresponde a 39,30m<sup>2</sup> (dois dormitórios) e 52,80m<sup>2</sup> (três dormitórios).

De acordo com Ornstein (2003) (Tabela 5), para cada unidade de habitação com dois dormitórios deve ser assegurado uma área de superfície mínima de pelo menos 50m<sup>2</sup>, e para três dormitórios 66m<sup>2</sup>. Baseado na escala de valores da tabela 12, todas as unidades habitacionais do Conjunto Residencial *San Basilio* foram classificadas como sendo RUINS, pois as duas tipologias habitacionais estão com medidas abaixo do padrão especificado.

Tabela 12 - Escala de valores da área construída por tipologia de habitação

Nº DE DORMITÓRIOS	ÁREA REAL (m <sup>2</sup> )	IDEAL MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	ESCALA DE VALORES (m <sup>2</sup> )			
			ÓTIMO	BOM	RUIM	PÉSSIMO
2 dormitórios	39,30	50m <sup>2</sup>	≥ 62,6	50 a 62,5	37,5 a 49,9	≤ 37,4
3 dormitórios	52,80	66m <sup>2</sup>	≥ 82,6	82,5 a 66	49,5 a 65,9	≤ 49,4

Fonte: Salcedo (2015)

Segundo os padrões da tabela 5, as unidades residenciais com 39,30m<sup>2</sup> deveriam acomodar 01 (um) dormitório e não 02 (dois) como de fato estão configuradas e as unidades residenciais com 52,80m<sup>2</sup> deveriam acomodar 02 (dois) dormitórios e não 3 (três), como estão de fato configuradas.

## Capítulo III

### Área construída por tipo de cômodo

Todos os apartamentos possuem 1 (uma) sala, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, dois ou três dormitórios.

Baseado na tabela 6, a avaliação da área construída/cômodo das Tipologias T1 e T2 apresentam os seguintes resultados:

**Tabela 13 - Resultado da análise da área construída/cômodo Conjunto Residencial San Basilio**

TIPOLOGIA 1	ÁREA REAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA IDEAL (m <sup>2</sup> )	ANÁLISE
Dormitório 1	10.00	9.00 a 11.30	BOM
Dormitório 2	13.80	9.00 a 11.30	ÓTIMO
Cozinha	4.20	4.00 a 6.00	BOM
Sala	4.60	7.00	PÉSSIMO
Banheiro	3.60	2.50 a 3.50	ÓTIMO
TIPOLOGIA 2	REAL	IDEAL	ANÁLISE
Dormitório 1	13.50	9.00 a 11.30	ÓTIMO
Dormitório 2	9.80	9.00 a 11.30	BOM
Dormitório 3	8.20	9.00 a 11.30	PÉSSIMO
Cozinha	7.00	4.00 a 6.00	ÓTIMO
Sala	7.70	7.00	ÓTIMO
Banheiro	3.80	2.50 a 3.50	ÓTIMO

Fonte: Desenvolvido pela autora (2015)

### Desempenho de insolação/orientação dos cômodos

Considerando os indicadores e os resultados verificados detalhadamente nas tabelas 14, 15 e 16, os cômodos das tipologias T1, apresentaram desempenho solar classificados como ÓTIMO em um dormitório e na cozinha, BOM em dois dormitórios e no banheiro, RUIM na lavanderia e PÉSSIMO na sala. Em função das aberturas que asseguram um fator de luz equivalente a 15% no interior dos cômodos, enquanto o mínimo estabelecido é 2%; somente a sala foi classificada como RUIM, pois não possui janela, devido a sua localização no interior da habitação.

Com relação à ventilação natural (referenciada pelas tabelas 14, 15 e 16), exceto a sala, os demais ambientes possuem aberturas que promovem a ventilação cruzada no interior da residência e ventilação regulável pelo usuário, pois todas as janelas estão posicionadas a uma altura inferior a 1,80m, garantindo o fluxo de ar na altura do usuário.

Foram realizadas obras de isolamento térmico na fachada e na laje de cobertura do edifício por meio de painéis de poliuretano de alta densidade. Todos os ambientes, exceto a sala, são contemplados com iluminação natural direta e

## *Capítulo III*

ventilação natural, incluso os banheiros e área de circulação comum dos edifícios, atendendo às normas do *Decreto Ministeriale* de 1978 da Itália.

### *Relação da residência com o contexto urbano*

O acesso às residências é realizado pelo portão do Residencial. Uma calçada atravessa o jardim externo, conduz o morador até os elevadores dos blocos e, por meio desses, dá-se acesso aos apartamentos. As janelas proporcionam relação visual com o contexto urbano consolidado.

### *Contemporaneidade e materialidade*

A maior inovação com relação à forma tradicional interna foi o acesso às residências através dos elevadores e também o fechamento das varandas, com painéis metálicos, criando um novo ambiente nos apartamentos. Foram substituídos todos os pisos no interior das residências e substituídos por novos pisos cerâmico. Foram realizadas pinturas e recuperados os forros de laje que estavam deteriorados, em função da umidade.

### **3.3.5 RE-REFIGURAÇÃO (uso social)**

A re-refiguração compreende a análise sociofísica do Conjunto Residencial *San Basilio*, do seu contexto urbano, e das unidades residenciais, realizada através das respostas obtidas nos questionários que foram aplicados aos moradores.

Para conhecer as características sociais, culturais, expectativas e percepção dos moradores do Conjunto Residencial *San Basilio*, com relação ao espaço construído e o contexto urbano, foram aplicados questionários no mês de março de 2015. Dos 112 apartamentos, foi possível aplicar doze questionários, o que corresponde a 10,71% do total de apartamentos.

Como citado anteriormente, a pesquisa contempla estudos de caso comparativos extraídos de realidades sociais, culturais e urbanas distintas, o que justifica a quantidade de questionários respondidos em Roma, se comparado com a quantidade de questionários aplicados aos moradores do estudo de caso brasileiro. Após a autorização da ATER (Responsável pela administração do condomínio) para a aplicação dos questionários aos moradores do Residencial, os moradores foram comunicados com antecedência sobre a visita da pesquisadora, mesmo assim, a maioria dos moradores não tiveram interesse em respondê-lo e não

## *Capítulo III*

permitiram que a pesquisadora tivesse acesso aos apartamentos para entrevistá-los e fotografar as residências internamente.

A intenção era aplicar os questionários em um maior número possível de apartamentos. Foram feitas diversas tentativas, em dias diferentes, no entanto não foi possível a aplicação dos mesmos em uma grande amostragem. Todos os questionários respondidos foram de moradores que estavam utilizando a área do playground do Residencial, acompanhados de filhos ou netos ou idosos que têm por hábito se reunir nos bancos das áreas verdes, localizados no térreo do edifício.

As respostas dos moradores foram processadas segundo as seguintes categorias: tipologias, tamanho dos cômodos, conforto ambiental, valor empregado para pagamento com a moradia, expectativa sobre a habitação, arquitetura do apartamento e do conjunto residencial e percepção sobre o contexto urbano (entorno). A análise da qualidade habitacional compreendeu o espaço construído da unidade de habitação e sua relação com os usuários, caracterizada pelos seguintes atributos: forma, status institucional, programa de necessidades, tipologia, conforto, nível de ruído, densidade, dimensões físicas (área útil por tipologia, acessibilidade), relações indivíduo e ambiente construído (densidade, área útil por morador, nº de pessoas por dormitório).

### Forma de ocupação da unidade habitacional

A forma de ocupação da unidade habitacional é individual.

### Status institucional

Os entrevistados são proprietários dos apartamentos, mas relataram que muitos dos apartamentos no Residencial ainda estão alugados.

### **3.3.5.1 Análise do conjunto residencial e do contexto urbano**

A análise do conjunto residencial *San Basilio* aborda a percepção dos moradores sobre o contexto urbano, ambiental a arquitetura dos edifícios e as unidades habitacionais.

## *Capítulo III*

### Percepção sobre o contexto urbano e ambiental

Quando questionados sobre a importância em morar no Bairro *San Basilio*, 100% dos entrevistados disseram estar habituados com o bairro, sentem-se seguros e não pensam em se mudar.

### Arquitetura do Conjunto residencial e dos apartamentos

Foram avaliadas as categorias: estética, funcional e intertextual. A estética da arquitetura foi avaliada através da poética que dialoga com o uso contemporâneo e o contexto urbano, social e cultural. A configuração do Conjunto Residencial *San Basilio* representou um projeto híbrido, materializado pela preservação da edificação existente e a configuração de uma nova forma e uso contemporâneo que valorizou o velho, em harmonia com o contexto imediato.

Quando perguntado aos moradores sobre o que eles gostam e o que não gostam na arquitetura do Edifício: a maioria dos entrevistados (75%) gosta do volume que a caixa do elevador criou na fachada do edifício, dizem que “*deixou o prédio bonito*” e 25% disseram que gostam do revestimento novo da fachada. A maioria (68%) não gosta do revestimento metálico aplicado nas varandas e 32% disseram que “*gostam de tudo*”. Quando questionados sobre o tamanho dos apartamentos, 70% disseram estar satisfeitos com o tamanho e 30% reclamaram do tamanho da cozinha, dizendo que “*é pequena*”. Quando perguntados, se a qualidade de vida melhorou ou piorou depois da intervenção no edifício, 100% dos entrevistados disseram que a situação atual melhorou, porque antes da intervenção eles estavam vivendo em uma situação de completo abandono “*os apartamentos estavam caindo aos pedaços, tinha infiltração, chovia dentro dos apartamentos do último pavimento, tinha mofo nas paredes e as instalações elétricas apresentavam muitos problemas*”. “*Melhorou muito*”, disse um dos moradores. Agora as unidades habitacionais não apresentam mais problemas com a chuva, as instalações foram refeitas, ganharam um espaço de lazer e foram servidos de acessibilidade com a inserção dos elevadores que, como disseram os moradores: “*facilitou a nossa vida*”.

### Área construída por habitante (m<sup>2</sup>/habitante)

Atualmente, 70% dos entrevistados moram nos apartamentos com dois dormitórios, sala/cozinha/banheiro e 30% nos apartamentos com três dormitórios.

## *Capítulo III*

Segundo as tabelas 14, 15 e 16, a área construída/ habitante nos apartamentos está caracterizada por: 50% ótimo e 50% ruim e as áreas/ unidades residenciais são pequenas, principalmente a sala e a cozinha, não atendendo com conforto as necessidades das famílias.

### Número de habitantes por dormitório

Segundo os entrevistados, a composição familiar com relação ao dormitório é configurada da seguinte forma: Quatro famílias possuem dois membros e habitam em apartamentos de dois dormitórios; duas famílias possuem três membros e habitam em apartamentos de três dormitórios; duas famílias possuem quatro membros e habitam em apartamentos de três dormitórios e quatro famílias possuem cinco membros e habitam em apartamentos de três dormitórios (ver tabelas 16, 17 e 18).

Dos entrevistados, (78,3%) disseram que se sentem confortáveis com os dormitórios, e 21,7% disseram que deveriam ser um pouco maiores. A maioria satisfatória é resultado da distribuição dos apartamentos em função do número de membros por família, fazendo com que compartilhem, no máximo, um dormitório para cada dois residentes.

### Níveis de ruído

Quando questionados: “o barulho que faz fora do seu apartamento incomoda quando você está dentro do seu apartamento?” Os que disseram NÃO, equivalem a 50% dos entrevistados e justificaram dizendo que “*depois da reabilitação a acústica melhorou muito*” e dizem que “*as árvores inseridas na área livre do residencial contribuíram para diminuir o barulho da rua*”, os outros 50% consideram que o barulho incomoda um pouco.

O projeto buscou alternativas que pudessem melhorar o conforto ambiental (térmico e acústico) no interior dos apartamentos, com isso, o revestimento aplicado nas paredes externas, após o projeto de reabilitação, fornece isolamento térmico e acústico por meio da substituição do reboco de cimento, que em grande parte estava deteriorado, por gesso de Isolamento.

As tabelas 14, 15 e 16 apresentam de forma resumida os resultados da re-figuração, quanto à qualidade habitacional do Conjunto Residencial *San Basilio*.

## Capítulo III

Tabela 14 - Análise da qualidade de habitação - Conjunto Residencial San Basílio

TIPO DE CÔMODO	Nº DE HAB.	ÁREA REAL (m²)	COE ÁREA MÍN (m²)	PAR ÁREA MÍN. (m²)	ÁREA IDEAL (m²)	VALORES	RE-REFIGURAÇÃO	CÍRC. REAL (Ø m)	COE CÍRC. MÍN. (Ø m)	VALORES	Nº DE HAB./DORM.	VALOR	ÁREA CONSTR (m²)	ÁREA CONST./HAB.	VALORES	INSOLAÇÃO			ILUMINAÇÃO			
																ORIENT. REAL	ORIENT. IDEAL	VALORES	Área Real	Área Mín.	Escala Valores	
AP. 04																						
Dormitório		13.50	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Ótimo	3.92	3.00	Ótimo							O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		9.80	9.00	9.00	11.30	Ruim	Bom	3.20	3.00	Ótimo							O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.20	9.00	9.00	11.30	Péssimo	Ruim	2.30	3.00	Ruim							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	5	7.00	4.00	4.00	6.00	Ótimo	Bom	2.04	1.20	Ótimo	2/1	Bom	52.80	10.56	Ruim	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo	
Banheiro		3.80	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.94	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo	
Sala		7.70	7.00	7.00	7.00	Ótimo	Ruim	3.27	1.20	Ótimo						S/janela SE	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo	
Lavanderia		2.80	-	-	-	Bom	Ruim	0.98	-	Bom								N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 28																						
Dormitório		13.50	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Ótimo	3.92	3.00	Ótimo							O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		9.80	9.00	9.00	11.30	Ruim	Bom	3.20	3.00	Ótimo							O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.20	9.00	9.00	11.30	Péssimo	Ruim	2.30	3.00	Ruim							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	4	7.00	4.00	4.00	6.00	Ótimo	Bom	2.04	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	52.80	13.20	Ruim	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo	
Banheiro		3.80	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.94	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo	
Sala		7.70	7.00	7.00	7.00	Ótimo	Ruim	3.27	1.20	Ótimo						S/janela SE	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo	
Lavanderia		2.80	-	-	-	Bom	Ruim	0.98	-	Bom								N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 13																						
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo							SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	2	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	39.30	19.65	Ótimo	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo	
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo	
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo						S/janela SE	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo	
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0.98	-	Bom								N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 07																						
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo							SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	2	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	39.30	19.65	Ótimo	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo	
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo	
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo						S/janela SE	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo	
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0,98	-	Bom								N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo

Capítulo III

Tabela 15 - Análise da qualidade de habitação - Conjunto Residencial San Basílio

TIPO DE CÔMODO	Nº DE HAB.	ÁREA REAL (m²)	COE	PAR	ÁREA IDEAL (m²)	VALORES Técnicos	RE-REFIGURAÇÃO	CÍRC. REAL (Ø m)	COE	VALORES	Nº DE HAB./ DORM.	VALOR	ÁREA CONSTR (m²)	ÁREA CONST./ HAB.	VALORES	INSOLAÇÃO			ILUMINAÇÃO		
			ÁREA MÍN (m²)	ÁREA MÍN (m²)					ÁREA CÍRC. MÍN (Ø m)							ORIENT. REAL	ORIENT. IDEAL	VALORES	Área Real	Área Mín.	Escala Valores
AP. 08																					
Dormitório		13.50	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Ótimo	3.92	3.00	Ótimo						O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		9.80	9.00	9.00	11.30	Ruim	Bom	3.20	3.00	Ótimo						O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.20	9.00	9.00	11.30	Péssimo	Ruim	2.30	3.00	Ruim						SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	3	7.00	4.00	4.00	6.00	Ótimo	Bom	2.04	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	52.80	17.60	Ótimo	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.80	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.94	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		7.70	7.00	7.00	7.00	Ótimo	Ruim	3.27	1.20	Ótimo						S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		2.80	-	-	-	Bom	Ruim	0.98	-	Bom						SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 16																					
Dormitório		13.50	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Ótimo	3.92	3.00	Ótimo						O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		9.80	9.00	9.00	11.30	Ruim	Bom	3.20	3.00	Ótimo						O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.20	9.00	9.00	11.30	Péssimo	Ruim	2.30	3.00	Ruim						SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	5	7.00	4.00	4.00	6.00	Ótimo	Bom	2.04	1.20	Ótimo	2/1	Bom	52.80	10.56	Ruim	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.80	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.94	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		7.70	7.00	7.00	7.00	Ótimo	Ruim	3.27	1.20	Ótimo						S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		2.80	-	-	-	Bom	Ruim	0.98	-	Bom						SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 02																					
Dormitório		13.50	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Ótimo	3.92	3.00	Ótimo						O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		9.80	9.00	9.00	11.30	Ruim	Bom	3.20	3.00	Ótimo						O	E-S-SO	Bom	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.20	9.00	9.00	11.30	Péssimo	Ruim	2.30	3.00	Ruim						SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	4	7.00	4.00	4.00	6.00	Ótimo	Bom	2.04	1.20	Ótimo	2/1	Bom	52.80	13.20	Ruim	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.80	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.94	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		7.70	7.00	7.00	7.00	Ótimo	Ruim	3.27	1.20	Ótimo						S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		2.80	-	-	-	Bom	Ruim	0.98	-	Bom						SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 19																					
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo						SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo						SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	2	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	39.30	19.65	Ótimo	E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo						E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo						S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0,98	-	Bom						SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo

## Capítulo III

Tabela 16 - Análise da qualidade de habitação - Conjunto Residencial San Basílio

TIPO DE CÔMODO	Nº DE HAB.	ÁREA REAL (m²)	COE ÁREA MÍN (m²)	PAR ÁREA MÍN. (m²)	ÁREA IDEAL (m²)	VALORES	RE-REFIGURAÇÃO	CÍRC. REAL (Ø m)	COE CÍRC. MÍN. (Ø m)	VALORES	Nº DE HAB./DORM.	VALOR	ÁREA CONSTR (m²)	ÁREA CONST./HAB.	VALORES	INSOLAÇÃO			ILUMINAÇÃO			
																ORIENT. REAL	ORIENT. IDEAL	VALORES	Área Real	Área Mín.	Escala Valores	
AP. 17																						
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo							SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	2	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	39.30	19.65	Ótimo		E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo							E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo							S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0,98	-	Bom							SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 15																						
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo							SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	2	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	1/1	Ótimo	39.30	19.65	Ótimo		E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo							E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo							S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0,98	-	Bom							SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 03																						
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo							SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	3	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	2/1	Bom	39.30	13.10	Ruim		E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo							E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo							S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0,98	-	Bom							SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo
AP. 09																						
Dormitório		13.80	9.00	9.00	11.30	Ótimo	Bom	3.40	3.00	Ótimo							SE	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		10.00	9.00	9.00	11.30	Bom	Bom	3.20	3.00	Ótimo							SO	E-S-SO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	3	4.20	4.00	4.00	6.00	Bom	Ruim	1.88	1.20	Ótimo	2/1	Bom	39.30	13.10	Ruim		E	NE-E-NO	Ótimo	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.60	2.50	2.50	3.50	Ótimo	Bom	1.15	0.80	Ótimo							E	N-NE-NO	Bom	10%	10%	Ótimo
Sala		4.60	7.00	7.00	7.00	Péssimo	Ruim	2.30	1.20	Ótimo							S/janela	S-SO-O	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		3.10	-	-	-	Bom	Ruim	0,98	-	Bom							SE	N-NE-NO	Ruim	15%	-	Ótimo

## *Capítulo III*

### *Expectativas com relação à unidade de habitação*

Quando perguntados: Quando pensa na sua casa, o que vem em sua mente? A maioria (40%) disse: “*penso na minha família*”, 35% disseram que pensam em um local de descanso e relaxamento e 25% responderam “*penso em descansar*”.

Quando perguntados: O que você acha importante ter em um apartamento? Para 100% dos entrevistados, é fundamental ter um banheiro e uma cozinha. As mulheres consideram os dormitórios uma área muito importante também.

Quando perguntado aos moradores qual o cômodo da residência eles preferem e qual o cômodo eles não gostam: Todos (100%) disseram que gostam dos dormitórios “*porque tem um tamanho confortável*”, 85% disseram que não gostam da sala porque é pequena e escura e 15% disseram não gostar da área de serviço, também justificada pelo espaço reduzido do ambiente.

Mais de 90% dos moradores nasceram ou estão desde a infância nos mesmos apartamentos, por isso, a maioria está satisfeita com a habitação, pois puderam permanecer no mesmo local após o projeto de reabilitação, deixando claro que possuem um sentimento de pertencimento e memória com essa região da cidade. Os problemas com infiltração e precariedade dos edifícios que os prejudicavam, foram solucionados.

Sem dúvida, a inserção dos elevadores melhorou a qualidade de vida dos moradores, principalmente considerando o fato de residir uma quantidade relevante (mais de 70%) de idosos no Residencial.

A inserção das áreas livres para lazer no Residencial é muito utilizada pelos moradores, sobretudo idosos e crianças.

### *Viabilidade Social*

Dos 12 entrevistados, (58,3%) são homens aposentados na faixa etária de 72 a 85 anos; 25% são mulheres na faixa etária de 35 a 43 anos que trabalham no comércio de joias e magazines e 16,6% são “do lar”.

Com relação à cidade natal das famílias, (66,6%) dos entrevistados são nascidos em Roma, (16,6%) na Sicília, (8,3%) em Napole e 8,3% em Firenze. Segundo os entrevistados, no residencial também habitam imigrantes.

## *Capítulo III*

### *Viabilidade econômica*

A primeira proposta de modalidade criada para o Conjunto Residencial *San Basilio* foi o de locação social, no entanto, com o passar dos anos os gastos da ATER e a dificuldade com a manutenção dos edifícios, baseados em uma lei regional que permite a compra de moradia popular, permitiu com que os moradores tivessem a opção de compra dos apartamentos.

Dos moradores entrevistados, 58% são aposentados e tem renda mensal de até € 1.666,66 euros e 35% apresentam renda mensal abaixo de € 1.666,66 euros.

De acordo com a ATER, cada família só pode investir 17% da sua renda mensal para pagamento com a moradia, e de acordo com os entrevistados, as famílias têm conseguido manter os pagamentos conforme a normativa.

Considerando o rendimento máximo do PRU para acesso à moradia, uma família com rendimento anual de € 20 mil euros, teria uma renda mensal de mais ou menos € 1.666,66 euros. Se essa família empregasse 17% da sua renda para pagamento da habitação (porcentagem limite instituída por lei na Itália) (o equivalente à € 283 euros), restariam € 1.383,66 euros para despesas pessoais, alimentação, entre outros. No entanto, o valor do aluguel é variável. Calcula-se de acordo com a renda de cada família e subtrai-se uma porcentagem de 10% sobre cada filho. Assim, uma família padrão europeia de baixa renda, com três filhos, tem pago mensalmente em torno de € 75,00 euros pelo aluguel do apartamento. Esse critério torna o programa acessível e viável economicamente para a população de baixa renda.

Quando perguntados se as famílias tinham dificuldades em manter as prestações dos apartamentos e o pagamento de água, energia e aquecimento interno de ambiente, todos foram unânimes em dizer que conseguem pagar em dia esse compromisso. Comentaram que, *“principalmente agora com a crise econômica que a Itália vem enfrentando, se eles não estivessem inseridos nesse tipo de programa social, provavelmente não teriam condições de manter a habitação”*.

## *Capítulo IV*

### **4 HABITAÇÃO SOCIAL: EDIFÍCIO MARIA PAULA EM SÃO PAULO – BRASIL**

Para a compreensão da habitação social no edifício Maria Paula, na ambiência do centro histórico de São Paulo/Brasil, abordarse-á o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o contexto do Bairro Bela Vista no qual está inserido o Edifício e o texto como resposta ao contexto, ou seja, o Edifício Maria Paula em uma análise dialógica de acordo com as seguintes fases: configuração (construção), degradação, reconfiguração (projeto de reabilitação implementado pelo PAR), reconfiguração (reabilitação) e re-reconfiguração (percepção dos usuários).

#### **4.1 CONTEXTO: Bairro Bela Vista na ambiência do centro histórico de São Paulo**

O edifício Maria Paula está localizado no Bairro Bela vista, na ambiência do Centro Histórico de São Paulo/Brasil. Abordaremos o contexto do Bairro Bela Vista, em seu aspecto: urbano, cultural, social e seu tombamento, determinantes para a ação das políticas públicas voltadas à habitação de interesse social nessa região.

##### **4.1.1 Contexto Urbano**

A cidade de São Paulo foi fundada em 1554 pelos padres Jesuítas e seu povoamento se deu a partir da primeira construção realizada na colina histórica de Piratininga. Em 1560 funda-se de fato a Vila de São Paulo de Piratininga, constituída por doze aldeias. Na mesma época o Padre Luis, da Companhia de Jesus, doa para os Jesuítas de São Paulo de Piratininga duas léguas de terras de sesmarias. Ao se iniciar a vida municipal de São Paulo de Piratininga, em 1560, os Índios abandonaram a Vila dando origem aos bairros de Pinheiros e São Miguel. Em 1556 foram criados o Largo de São Bento, e o Colégio dos Jesuítas, região hoje conhecida como “Pátio do Colégio”. É a partir do Pátio do Colégio que se estendeu o povoamento de São Paulo e se deu a formação dos bairros na região central da cidade.

Em meados do século XVII surgem os bairros de Santo Amaro e Ibirapuera e se revela a expansão da cidade no sentido Sul onde, no fim do século XIX forma-se

## Capítulo IV

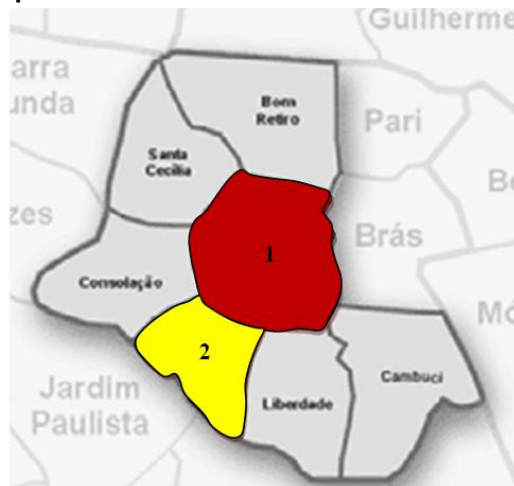
a freguesia da Sé, configurando o patrimônio tradicional dos primeiros povoados de São Paulo.

Quanto à morfologia edilícia, no final do século XIX predomina o aspecto residencial com casas “no alinhamento”, algumas sem jardins, modestas e acanhadas, outras com jardins, rodeadas de grades.

Em 1890, ocorre um surto urbanístico da cidade de São Paulo que corresponde ao período que se convencionou chamar de Segunda Fundação de São Paulo. Nesse período, ocorre uma remodelação quase geral da cidade, com um anel de largas avenidas, viadutos, pontes e túneis envolvendo a área central. De acordo com Torres (1985), da urbanização dessa área se desenvolveu um grande e heterogêneo grupo de bairros que se individualizaram pelo seu sítio e por suas características especiais, e um desses bairros é o Bela Vista.

O Bela Vista está localizado no coração da cidade de São Paulo, na área compreendida entre os afluentes do Rio Tamanduateí, à sudeste, e o Ribeirão Anhangabaú. No que diz respeito à paisagem, sua posição nos terrenos mais altos da cidade proporcionavam amplas vistas do contexto urbano, por isso a origem do nome “Bela Vista” (Figuras 46 e 47).

**Figura 46 - Mapa do Centro Histórico de São Paulo e sua ambiência**



**Distrito 1:** Centro histórico e **Distrito 2:** Bairro Bela Vista

**Fonte:** Disponível em: <http://portal.prefeitura.sp.gov.br/subprefeituras/spse/mapas/0001>. Acessado em 24/11/2015, adaptado pela autora (2015)

## Capítulo IV

**Figura 47 - Bairro Bela Vista em 1862**



Fonte: [http://www.cdcc.usp.br/ciencia/artigos/art\\_23/sampa.html](http://www.cdcc.usp.br/ciencia/artigos/art_23/sampa.html)

Mendes (2010) relata que a cidade de São Paulo viveu entre o final do século XIX e início do século XX um *boom* demográfico que mudou a estrutura da cidade. O histórico demográfico, segundo o autor, mostra que entre 1890 e 1950 São Paulo passou de 64.934 para 2.653.860 moradores. Essa estatística revela que o crescimento da população demandou uma maior infraestrutura urbana, ou seja, transporte público, redes de água, esgoto e drenagem, pavimentação de vias e moradias. Com isso, no final do século XIX era notória a falta de moradia e o crescimento populacional foi um dos principais fatores para o aumento do déficit habitacional.

Em 1911, constata-se que o centro comercial do triângulo paulistano, formado pelas ruas: XV de Novembro, São Bento e rua Direita, estava apertado e congestionado, então, várias intervenções foram executadas para sua ampliação, buscando não descaracterizar seu patrimônio histórico e assegurando o desenvolvimento da cidade (FRÚGOLI, 2000, p.52). A partir de 1930:

A cidade e o centro passaram a sofrer novas modificações rumo à “metropolização”...com uma proposta global que abrangia sistema viário, circulação, transporte e diretrizes de embelezamento, arruamento, zoneamento, expansão urbana e legislações tributárias, além de representar um dos momentos cruciais em que se optou pelo transporte individual (LIBANÊO, 1989, p. 38 *apud* FRÚGOLI, 2000, p. 53).

Para Mendes (2010), o contexto político e econômico do período agravou ainda mais a situação das cidades, pois cabe lembrar que, em 1929 houve a crise financeira mundial e entre os anos de 1939 e 1945, a Segunda Guerra Mundial.

## *Capítulo IV*

Em 1940, cerca de 70% da população residia em moradia alugada e a primeira Lei do Inquilinato (Decreto Lei 4598/1942) impôs o congelamento de aluguéis residenciais por um período de dois anos, o que desestimulou os investidores de imóveis. Estes fatores foram determinantes para a queda da oferta de habitação que aumentou o preço da construção final. A cidade passou então a viver uma crise habitacional. Com o final da Segunda Guerra Mundial, a cidade voltou a acelerar o número de construção habitacional. Neste período as novas moradias se deram com a verticalização e a periferização pela autoconstrução (SAMPAIO, 2002 *apud* MENDES, 2010).

Sobre a trajetória da ascensão e declínio do centro histórico da cidade de São Paulo, no início do século XX, essa região conhecida como “triângulo histórico” (formado pelas ruas Direita, XV de Novembro e Boa Vista), constituía o local de consumo, comércio e negócios da elite paulistana, muito embora também já apresentasse traços de certa ocupação popular (BONDUKI, 1983 p. 151).

Já nos anos 50, segundo Frúgoli (2000, pp. 55 e 56), o Centro era considerado como o mais importante espaço cultural e intelectual da cidade. Foi nesse período que se iniciou uma meta de intervenção urbana que pudesse transformar São Paulo em uma metrópole multipolar. Até os anos 60, São Paulo contava efetivamente com um único centro metropolitano caracterizado por edifícios residenciais e grande concentração de empresas. Após 1968, teve início a formação de um novo e poderoso subcentro em torno da Avenida Paulista, então o Centro histórico passou a receber um contingente cada vez maior de pessoas de classe popular (e não mais a elite), boa parte composta por migrantes nordestinos, os quais foram desenvolvendo atividades informais como estratégia básica de sobrevivência.

Há enorme diversidade sociocultural nos espaços do Centro, complexa e conflitiva, sendo impossível reconstituí-la em sua totalidade, bastando aqui frisar seu forte caráter interclasses, em que membros das classes médias e altas que trabalham em empresas, escritórios e instituições cruzam cotidianamente com os oriundos das classes populares, desde os que também trabalham e moram na região, até os milhares de usuários do transporte coletivo, em meio à ocupação já mencionada de seus espaços públicos para atividades informais, isso sem tentar abarcar outros inúmeros usos ligados a consumo, entretenimento, lazer, etc. (FRÚGOLI, 2000, p.59).

## *Capítulo IV*

Ainda com Frúgoli (2000, p. 61 e 130), o processo da crescente popularização do Centro, a partir de meados dos anos 60, aconteceu junto com o início da saída de bancos e empresas para outros subcentros, a deterioração de parte de seus equipamentos urbanos e o declínio de seu valor imobiliário. Na década de 70 consolida-se o então chamado “Centro Paulista” formado pela Rua Augusta e Avenida Paulista, tornando-se o centro financeiro da cidade, abrigando escritórios centrais e grandes empresas.

Mais recentemente, uma nova área de concentração de sedes empresariais, internacionais, de alto padrão – que chamamos de “Centro Berrini” – surgiu na continuação virtual do corredor da Avenida Faria Lima, em direção à via expressa da Avenida Margina Pinheiros (FRÚGOLI, 2000, p. 175).

Foi em decorrência desse percurso urbano, econômico e social que o Centro histórico de São Paulo entrou em decadência, com destaque para o tema da moradia, no qual tem sido, desde 1997, palco de invazões organizadas por grupos de sem-teto em prédios e terrenos vazios e subutilizados nessa região. A ação ousada dos movimentos sociais de ocupar imóveis vazios em áreas centrais contribuiu decisivamente para provocar um intenso debate na opinião pública sobre a importância da produção de habitação popular em áreas bem localizadas da cidade. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o IBGE (2000), neste período, haviam 38,5 mil imóveis vazios no centro de São Paulo (área correspondente à administração da Sé).

Para Santos (2014), a presença de construções antigas e degradadas, “frutos dos tempos áureos da antiga aristocracia paulista”, serviu de atrativo para muitos trabalhadores pobres, que viram nessas habitações uma possibilidade de se instalar no centro da cidade, sem arcar com o ônus econômico pesado.

O Bairro Bela Vista foi uma das regiões que sofreu com o abandono e degradação edilícia na região central da cidade de São Paulo, no período citado e, atualmente, possui áreas de cortiços que passam por ampla reformulação. É o caso da Rua Maria Paula, que foi marcada pela presença de cortiços e moradias populares, no final da década de 80 e 90.

Segundo O Estadão (2015), na década de 50, o Bairro ocupou o primeiro lugar entre os distritos mais populosos da cidade de São Paulo, com 17.560

## Capítulo IV

habitantes. Hoje, mais de 70 mil pessoas habitam essa região (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015).

Dentro de seus limites estão localizados importantes edifícios culturais, e é servido de transporte público, comércio, serviços em abundância e pouca área verde (Figuras 48 e 49).

Figura 48 - Equipamentos urbanos e áreas verdes no contexto do Edifício Maria Paula



 Edifício Maria Paula  transporte público  saúde  área verde  comércio/serviços  
**Fonte:** Google Earth. Acesso em 30/10/2015, adaptado pela autora (2015)

Figura 49 - Áreas verdes no entorno do Edifício Maria Paula



**Fonte:** Google Earth. Acesso em 30/10/2015, adaptado pela autora (2015)

Pela morfologia edilícia, o Bela Vista é considerado um bairro tipicamente burguês. Segundo a Caixa Econômica Federal (2015), devido à sua localização na região central da cidade, as pessoas que moram no Bairro Bela Vista pagam o

## *Capítulo IV*

IPTU mais caro de São Paulo. Contudo, atualmente, o bairro abriga diferentes classes sociais e algumas ruas se tornaram abrigos para mendigos, como é o caso da Rua Maria Paula.

Foi em função da demanda habitacional, da degradação do centro histórico e da ambiência de seus edifícios com valor representativo para a história e memória da cidade, que a Prefeitura Municipal, em 2001, após realizar um levantamento quantitativo e constatar a existência de mais de 300 edifícios vazios com mais de três pavimentos na região central de São Paulo, buscou reabilitar esses edifícios e destiná-los para habitação social com o intuito de diminuir o déficit habitacional e beneficiar a população encortiçada.

Segundo Tsukumu (2007), para operar a modalidade de produção de habitação social na área central, a Prefeitura de São Paulo criou algumas leis e decretos que estão apresentadas a seguir:

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo sob a Lei 13.430/2002 que consolida a moradia social nas áreas centrais, contribuindo para os programas de reabilitação dessas áreas, gera unidades habitacionais nas regiões centrais e intervém nas habitações coletivas de aluguel através da reciclagem e requalificação dos edifícios subutilizados e/ou desocupados.

Lei de Zoneamento Municipal 13.885/2004 (ZEIS 3): Importante instrumento legal que tem por objetivo a reocupação de terrenos ou edifícios subutilizados, situados em áreas dotadas de infra-estrutura urbana, serviços urbanos e oferta de empregos, para famílias de baixa renda. A referida Lei ressalta que a Habitação de Interesse Social - HIS destina-se às famílias com renda igual ou inferior a seis salários mínimos, a partir da promoção pública ou vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50m<sup>2</sup>, com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.

Decreto Municipal de Dação em pagamentos (13259/2001) que permite ao município receber imóveis como pagamento de dívidas de IPTU, podendo ser repassados ao Fundo Municipal de Habitação – FMH para a reabilitação, reforma ou reciclagem de HIS.

## *Capítulo IV*

Decretos Municipais 44.667/2003 e 45127/2004 que dispõem sobre normas específicas para a produção de empreendimentos de habitação de interesse social e de habitação de mercado popular.

Decreto Municipal 24.714/1987 que regulamenta o sistema de fiscalização, disposições gerais da utilização de gás combustível nos edifícios e construções em geral e o Decreto 46.076 de agosto de 2001 que regulamenta a segurança contra incêndio das edificações e áreas de risco.

Lei de Incentivos de IPTU nº 13.496 de 07 de janeiro de 2003, Lei de Incentivos Fiscais no ITBI (Imposto de Transações sobre Bens Imobiliários) (13.404/2002), Lei de Isenção de ISS para Habitação de Interesse Social (13.476/2004) e Decreto estadual 46.076 de 08/2001.

Sem essas leis e decretos instituídos, seria impossível promover habitação social na região central de São Paulo.

### **4.1.2 Contexto Cultural**

Segundo Silva (2015), o Bela Vista é um bairro tradicional italiano, sendo considerado por estudiosos símbolo da cultura paulistana e é uma das poucas regiões de São Paulo que ainda guardam inalteradas as características originais de seu traçado urbano, fazendo de suas ruas um livro de história ao ar livre sobre a formação da cidade. A cultura no bairro Bela Vista, tema abordado por Rapoport (1984), pode ser identificada pelas casas que preservam a construção de séculos dessa tradição.

De acordo com Santos (2014), na segunda metade do século XIX, a oferta de terras no atual Bela Vista, seduziu os italianos mais habituados à vida na cidade, e suas tradicionais casas de comércio começaram a colorir o bairro. Os primeiros imigrantes do bairro se adaptaram ao lugar e pouco a pouco foram introduzindo sua cultura e auxiliando o desenvolvimento de São Paulo.

Por coincidência, a área era rodeada de ruas estreitas com 60 palmos de largura e aclives que lembravam bem as pequenas aldeias da Itália. A maioria dos estabelecimentos era de italianos calabreses, que logo perceberam na nascente metrópole a falta de mão-de-obra especializada. Lá foram eles: sapateiros, artesãos, padeiros, quitandeiros, e tudo o mais que era exigido por um simples meio de sustento (PONCIANO, 2004, p. 36 apud SANTOS, 2014).

## *Capítulo IV*

Se o modo de vida italiano é importante para a identidade do Bela Vista, o bairro recebeu também outros influxos. Segundo Santos (2014), além da natural presença italiana e portuguesa, muitos negros recém-libertados passaram a residir na região, dando forma a um “caldeirão étnico-cultural tipicamente brasileiro” que se tornou simbólico para São Paulo.

Na década de 50, a economia Paulistana já se mostrava avançada. Mudou o urbanismo, mudaram também as tipologias habitacionais. No lugar de casas começaram a surgir edifícios de escritórios, comerciais e residenciais. São nesses edifícios que a classe média e alta da cidade de São Paulo passou a residir, pois estavam bem localizados, próximos do centro comercial e financeiro da capital.

Atualmente, o Bela Vista é um distrito administrado pela Subprefeitura da Sé; considerado um Bairro extremamente cultural, devido a todos os seus pontos históricos, além de diversos museus como o Museu de Arte Moderna de São Paulo (MASP), Teatro Abril; Teatro Ruth Escobar; Teatro Brasileiro de Comédia – TBC; Teatro da Gazeta; Museu Memórias do Bixiga, Museu do Óculos, Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, referência no ensino de administração de empresas no Brasil. O distrito é atendido também por linhas de metrô e um Terminal Rodoviário, além de postos de saúde e hospitais.

### **4.1.3 O tombamento**

Segundo a Prefeitura Municipal de São Paulo – DPH (2002), o Bairro Bela Vista, teve aberto o seu processo de tombamento por iniciativa do Poder Público, após completar o Inventário da região central de São Paulo.

Cabe registrar que o tombamento pode ser acionado a partir de duas formas diferentes. Na primeira, o poder público, embasado em estudos previamente realizados pelo órgão competente, o Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), propõe a sua aplicação nos bens considerados significativos. É importante frisar que os estudos levados a efeito no DPH podem ter o seu ponto de partida tanto no interesse específico por um imóvel pontual, quanto em uma mancha urbana particular ou um bairro. Para selecionar essas regiões, bairros ou manchas que interessam ao município do ponto de vista da preservação, o DPH tem como atividade regular o Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de

## *Capítulo IV*

São Paulo (IGEPAC) que, como o próprio nome indica, constitui trabalho sistemático de reconhecimento e documentação dos bens que representam testemunhos físicos do processo de evolução urbana da cidade.

Dessa forma, toda e qualquer obra em imóvel tombado ou em sua área envoltória deve ser previamente analisado pela Divisão de Preservação e aprovada pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP). Isso, no entanto, não significa cristalizar ou perpetuar edifícios ou áreas urbanas de modo a inviabilizar qualquer obra que venha contribuir para a melhoria da cidade. Entendemos que a preservação e a renovação são ações que se completam, e juntas, podem revalorizar bens que se encontram deteriorados.

Segundo a Resolução nº 22 do CONPRESP/2002, sobre o Tombamento do Bairro Bela Vista, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e com base no Processo Administrativo n. 1990-0.004.514-2, passa a considerar:

A importância histórica e urbanística do bairro da Bela Vista na estruturação da cidade de São Paulo, como sendo um dos poucos bairros paulistanos que ainda guardam inalteradas as características originais do seu traçado urbano e parcelamento do solo;  
A existência de elementos estruturadores do ambiente urbano, como ruas, praças, escadarias, largos, etc., com interesse de preservação seja pelo seu valor cultural, ambiental, afetivo e/ou turístico;  
O grande número de edificações de inegável valor histórico, arquitetônico, ambiental e afetivo, muitas delas remanescentes da ocupação original do bairro, iniciada no final do século XIX;  
A ocupação atual do bairro caracterizada pela mescla dos usos residencial, cultural, comercial e de serviços especializados ;  
A população residente na Bela Vista, cuja permanência e ampliação é fundamental para a manutenção da identidade do bairro;  
Futuras propostas de renovação urbana visando promover a melhoria das condições de uso e ocupação do bairro Bela Vista em harmonia com o presente instrumento de preservação.

Para esta pesquisa destacou-se os seguintes artigos do Tombamento do Bairro Bela Vista:

Artigo 3º - As intervenções que impliquem em reforma com modificação de área construída, demolição ou nova construção, que venham a ser feitas nos imóveis públicos e particulares localizados nos espaços envoltórios dos bens tombados, deverão ter coerência com o imóvel vizinho classificado como Nível de Preservação NP1, ou NP2 ou NP3, e deverão ser previamente aprovadas pelo Departamento do Patrimônio Histórico e pelo CONPRESP, de acordo com a Lei nº 10.032/85.

## *Capítulo IV*

Analisaremos o Edifício Maria Paula, (Bem tombado com NP3) que no artigo 7º é definido como:

Nível de Preservação 3 (NP3): Preservação parcial do bem tombado. Quando se tratar de imóvel, deverão ser mantidas as características externas, a ambiência e a coerência com o imóvel vizinho classificado como NP1 e NP2, bem como deverá estar prevista a possibilidade de recuperação das características arquitetônicas originais.

Artigo 8º - Nenhuma intervenção pode ser realizada nos bens tombados sem a prévia aprovação do Departamento do Patrimônio Histórico e do CONPRESP, de acordo com a Lei n. 10.032/85.

Artigo 9º trata das diretrizes gerais consideradas indispensáveis para garantir a proteção dos bens tombados nesta resolução são as seguintes:

Todas as intervenções em imóveis tombados serão regidas pelas normas constantes nesta resolução e naquilo que não conflitar com ela pela legislação vigente na presente data, devendo ser submetidas à análise prévia do órgão de preservação municipal.

Com relação aos imóveis classificados com NP3, serão admitidos reparos externos visando conservação e manutenção do bem tombado, sem modificação de vãos, estrutura ou material utilizado.

### **4.2 PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR)**

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi instituído com a Medida Provisória nº 1.823 de 23 de abril de 1999<sup>6</sup>, reeditada e revogada até ser convertida na Lei 10.188 de 12/02/2001, alterada posteriormente pela Lei 10.859 de 24/04/2004, para atender a demanda de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com a opção de compra no final do arrendamento (ARAÚJO, 2007).

O PAR será abordado segundo seus objetivos, agentes envolvidos, beneficiários, financiamentos e requisitos projetuais.

#### Objetivo

Viabilizar o direito à moradia com objetivos que incluam o atendimento à população de menor renda (até 6 salários mínimos), ocupação das unidades através de instrumento que garanta a opção de compra futura e, por fim, prozuzir novas unidades habitacionais e recuperação de empreendimentos em grandes centros urbanos.

---

<sup>6</sup> Fica instituído o Programa de Arrendamento Residencial para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (MP 1.823 de 29/04/1999).

## *Capítulo IV*

### Agentes envolvidos

Dentre os agentes envolvidos com o PAR estão o Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal, o Poder Público ou Prefeituras e as Associações Habitacionais.

O Ministério das Cidades é o Agente gestor do PAR, a quem compete estabelecer diretrizes, fixar regras e condições para implementação do Programa, definir a distribuição dos recursos, acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

A Caixa Econômica Federal é o Agente operador do Programa, responsável pela distribuição dos recursos definidos pelo Ministério das Cidades, definição dos critérios e emissão dos atos necessários à execução do PAR.

O Poder Público – Responsável pelo recebimento das inscrições dos candidatos ao arrendamento, que posteriormente são encaminhadas para a CAIXA em uma lista por ordem de inscrição.

Associações Habitacionais - reconhecidas pelo Ministério das Cidades, nas quais podem apresentar propostas de projetos e, em conjunto com o Poder Público, indicar a demanda para arrendamento das unidades e empresas do ramo da administração imobiliária, contratadas para administrar os contratos de arrendamento, os imóveis e os condomínios.

### Beneficiários

De acordo com a Caixa Econômica Federal (2008), os requisitos para candidatar-se ao PAR são:

- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Ser maior de 18 anos ou emancipado;
- Ser detentor de visto permanente no País, no caso de estrangeiro;
- Renda familiar mensal até seis salários mínimos para proponentes ao arrendamento de unidades de empreendimentos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos;
- Não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretenda fixá-lo, ou detentor de financiamento habitacional em qualquer local do país;
- Não ter contrato de arrendamento anterior rescindido, dentro do Programa, por descumprimento contratual (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2008).

### Elaboração e seleção de projetos

Os projetos serão elaborados exclusivamente para a execução de empreendimentos inseridos na malha urbana e que contam com a existência prévia

## Capítulo IV

de infraestrutura básica que permitam as ligações domiciliares de abastecimento de água, esgoto sanitário e energia elétrica, bem como vias de acesso e transportes públicos, em padrão equivalente a bairros ocupados predominantemente pelo público alvo do empreendimento PAR. Para a Caixa Econômica Federal (2008), serão preferencialmente selecionados para contratação os projetos que apresentarem as seguintes características:

Maior contrapartida do setor público local através do aporte de recursos financeiros ou bens ou serviços economicamente mensuráveis necessários à realização das obras e serviços do empreendimento;  
Menor valor de aquisição das unidades habitacionais de acordo com o padrão do projeto para cada faixa de renda a ser atendida ou;  
Integração a programas de requalificação de centros urbanos (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2008).

Os valores máximos de aquisição de cada unidade habitacional no âmbito do PAR são os especificados na tabela 17.

**Tabela 17 - Valores máximos para aquisição de unidade residencial PAR**

ESPECIFICAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL
Municípios que integram as regiões metropolitanas dos Estados do Rio de Janeiro, São Paulo e nas capitais dos Estados do Acre, Amazonas, Rondônia e Rorâima.	R\$ 32.200,00
Projetos inseridos em Programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos.	R\$ 35.000,00
Demais municípios passíveis com população acima de 100 mil habitantes.	R\$ 25.800,00

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – JUNHO/2008

### Valor de arrendamento do imóvel

De acordo com a Caixa Econômica Federal (2008), a taxa de arrendamento inicial do imóvel varia de 0,5% a 0,8% do valor do imóvel, conforme tabela 18.

Após a contratação, o valor de arrendamento do imóvel é atualizado a cada período de 12 meses, por 80% do índice de atualização aplicado aos depósitos do FGTS no período.

**Tabela 18 - Taxas e porcentagens de arrendamento**

MODALIDADE	RENDA FAMILIAR MENSAL BRUTA	TAXA DE ARRENDAMENTO INICIAL
Arrendamento de unidades com especificação padrão	até R\$ 1.800,00	0,7% do valor de aquisição da unidade habitacional
Arrendamento de unidades com especificação técnica mínima regionalizada	até R\$ 1.200,00	0,5% sobre o valor de aquisição da unidade habitacional
Arrendamento de unidades adquiridas para recuperação/requalificação	até R\$ 2.100,00	0,7% sobre o valor de aquisição da unidade habitacional

Fonte: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – JUNHO/2008

## *Capítulo IV*

O arrendatário pode se habilitar à antecipação da opção de compra, desde que possua contrato com prazo de contratação decorrido igual ou superior a 60 meses, optando pela aquisição à vista ou parcelada, podendo utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS.

O valor a ser pago para efeito de antecipação do exercício da opção de compra corresponde ao valor de compra e venda do imóvel, deduzido o montante pago pelo arrendatário a título de taxa de arrendamento. Durante o prazo de 24 meses, contados da aquisição, o adquirente fica impedido de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto de aquisição (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2008).

### Vantagens do PAR

As vantagens auferidas com a implantação do Programa estão relacionadas aos agentes participantes:

Para a CAIXA, no fortalecimento da imagem institucional e consolidação como agente da política habitacional, no estreitamento da parceria com o Poder Público, na sedimentação de sua atuação no mercado imobiliário, na introdução do conceito de moradia, em substituição ao de propriedade, apresentando-se como uma solução para a questão habitacional do país e na substituição ágil de arrendatários.

Para o Poder Público, o PAR é um instrumento de gestão urbana no combate ao déficit habitacional do município, contribuindo para a geração de emprego e renda, principalmente no segmento da construção civil.

Para o Arrendatário, as vantagens de participar do PAR são: não pagar “entrada” no arrendamento, a taxa de arrendamento com valor inferior ao aluguel cobrado por um imóvel do mesmo tipo, a possibilidade de substituição do imóvel e a opção de compra do imóvel ao término do prazo de arrendamento.

### **4.3 TEXTO como resposta ao Contexto: Habitação Social - Edifício Maria Paula**

Acredita-se, assim como Mikhail Bakhtin, Paul Ricoeur e Josef Muntañola, que o projeto arquitetônico e sua configuração no espaço é uma resposta ao seu contexto (o entorno, a ambiência). Dessa maneira e com base na dialogia de Bakhtin, na topogênese de Muntañola e na hermenêutica de Ricoeur, o Edifício

## *Capítulo IV*

Maria Paula será analisado nas seguintes dimensões dialógicas: configuração (construção), degradação, reconfiguração (projeto de reabilitação), reconfiguração (reabilitação) e re-reconfiguração (percepção dos usuários).

### **4.3.1 CONFIGURAÇÃO (construção original)**

Nesta investigação, entendemos por configuração, a CONSTRUÇÃO do Edifício.

O edifício Maria Paula está localizado na Rua Maria Paula, nº 161, no Bairro Bela vista, na ambiência do centro histórico de São Paulo. Foi projetado em estilo modernista com um total de quinze pavimentos para abrigar residências da elite paulistana, no ano de 1956. O Edifício foi de propriedade de Dirce de Azevedo Soares B. Pimentel.

#### **4.3.1.1 Análise do Edifício**

O edifício Maria Paula foi analisado segundo os seguintes critérios: estilo, tipologias, densidade, relação do edifício com o contexto urbano e materialidade.

##### Estilo

O Edifício Maria Paula, construído em 1956, é característico da arquitetura Moderna, com traços geométricos, posicionado no alinhamento da calçada. As janelas horizontais avançavam o alinhamento do edifício criando um movimento na composição da fachada (Figura 50).

**Figura 50 - Fachada do Edifício Maria Paula**



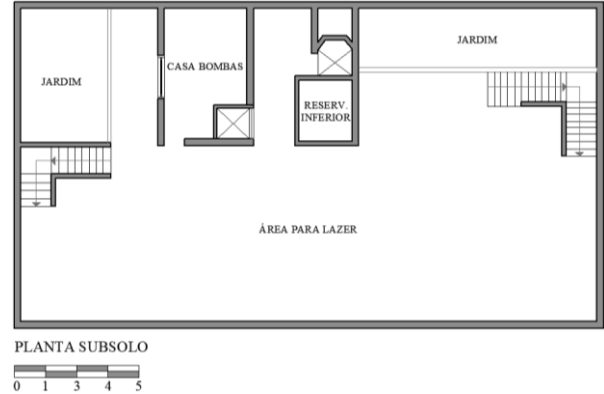
**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015)

## Capítulo IV

### Tipologias

Originalmente, o Edifício Maria Paula possuía treze pavimentos tipo, um pavimento térreo e um subsolo com 315,48m<sup>2</sup>, cujo acesso se dava através de dois elevadores (Figura 51).

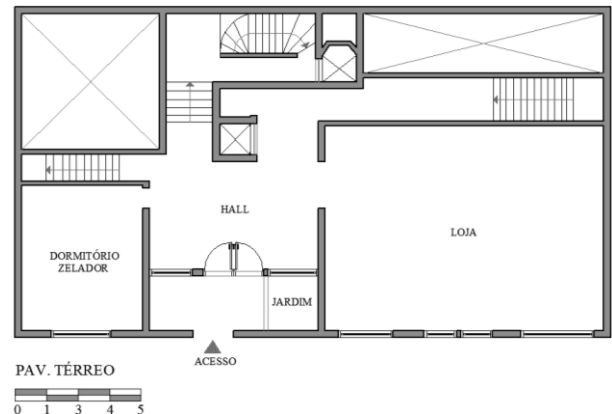
**Figura 51 - Planta original do Subsolo do Edifício Maria Paula**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015), adaptado pela autora (2015)

O pavimento térreo abrigava o quarto do zelador, cozinha, banheiro, saguão de acesso aos apartamentos com portaria, depósito e elevador social, um elevador de serviço, uma loja com depósito e banheiro e uma segunda loja com banheiro, perfazendo uma área de 257m<sup>2</sup> (Figura 52).

**Figura 52 - Planta configurada do pavimento térreo do Edifício Maria Paula**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015)

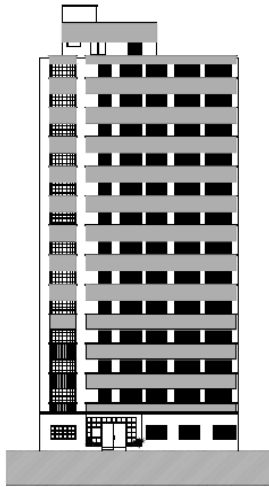
Os treze pavimentos eram constituídos de um apartamento por andar.

### Densidade

O Edifício Maria Paula, de 24m de comprimento por 13,20 de largura e 53,70m de altura, treze pavimentos tipo, um pavimento térreo e um subsolo, construído no alinhamento da calçada, pousa sobre um terreno de 316,80m<sup>2</sup> em um bloco de volume com área construída de 3.909,14m<sup>2</sup> (Figuras 53 e 54).

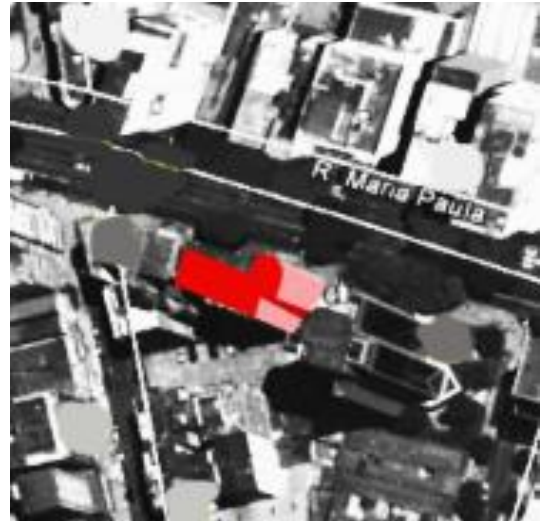
## *Capítulo IV*

**Figura 53 - Volumetria configurada do Edifício Maria Paula**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015)

**Figura 54 - Densidade do Edifício Maria Paula com relação ao lote**



**Fonte:** Jesus & Barros (2011)

### Relação do texto (edifício) com o contexto urbano

O acesso ao Edifício se dava exclusivamente por uma porta de ferro e vidro de quatro folhas, recuada dois metros do alinhamento da calçada, pela Rua Maria Paula. A tipologia arquitetônica equilibrava-se com os demais edifícios do contexto urbano imediato através de sua arquitetura moderna e sua implantação no alinhamento da calçada. As janelas promoviam a relação visual do usuário com o contexto urbano. Essas características se reproduziam nas edificações vizinhas por meio de edifícios com gabaritos de treze a quinze andares.

Dessa forma, entende-se que o edifício estudado dialogava com o contexto urbano.

### Materialidade

A estrutura configurada era composta por lajes, vigas e pilares de concreto armado e as paredes de vedação foram construídas com alvenaria de tijolo furado e revestidas com argamassa. O piso da área social e hall de entrada foram feitos de cerâmica vermelha. As esquadrias eram de ferro, alumínio e madeira. A estrutura do telhado era de madeira e coberta com telhas cerâmica.

#### **4.3.1.2 Análise das unidades residenciais**

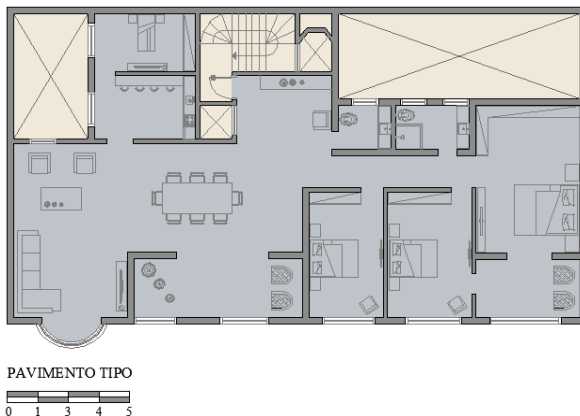
Os critérios de análise das unidades residenciais são: tipologias, relação da residência com o contexto urbano, estilo e materialidade.

## Capítulo IV

### Tipologias

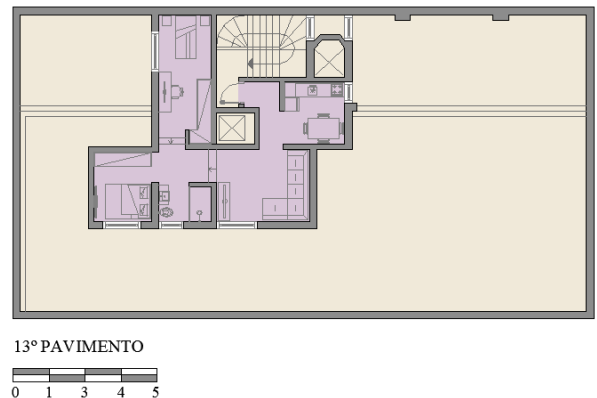
O Edifício Maria Paula foi configurado com duas tipologias de habitação. Cada apartamento, do 1º ao 12º andar, era constituído por: hall, salas, cozinha, banheiro, lavabo, quarto de empregada, três dormitórios e varandas (Figura 55). O apartamento do 13º andar era constituído por: dois dormitórios, cozinha, banheiro e sala. As áreas por apartamento variavam de 81,34m<sup>2</sup> a 268,08m<sup>2</sup> (Figura 56 e tabela 19).

**Figura 55 - Tipologia 01**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015)

**Figura 56 - Tipologia 02**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015)

**Tabela 19 - Tipos de cômodos e áreas por tipologia de habitação**

TIPOLOGIA	m <sup>2</sup>	dormitório empregada	sala	dorm.	banho	cozinha	varanda	hall	lavabo
Tipologia 01	268,08	01	02	03	02	01	02	01	01
Tipologia 02	81,34	-	01	02	01	01	-	-	-

**Fonte:** produzido pela autora (2015)

### Relação da residência (texto) com o contexto urbano

A presença de janelas e varandas nas fachadas dos apartamentos possibilitava a relação do usuário no espaço interno dos apartamentos com o contexto da rua e do bairro.

### Contemporaneidade e Materialidade

Todos os apartamentos, do 1º ao 12º andar, eram compostos por varandas, característica arquitetônica contemporânea na época em que o edifício foi construído. As unidades habitacionais eram constituídas com pisos de taco e rodapé de madeira na sala e dormitórios, granilite no banheiro e no lavabo social, ladrilho vermelho na cozinha, varanda e quarto de empregada. As paredes eram

## *Capítulo IV*

revestidas com azulejo branco. Os tetos de todas as unidades apresentavam laje com pintura. As portas internas eram todas de madeira.

### **4.3.2 DEGRADAÇÃO EDILÍCIA**

Diante das novas exigências no modo de habitar da população e o deslocamento do eixo financeiro da cidade, o Edifício foi abandonado na década de 80. Esteve desocupado por mais de 10 anos, entrando em um processo de deterioração e degradação, até que em 1997 foi ocupado por moradores, sem teto, que faziam parte do Movimento Social “Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo”.

Com o abandono e a avançada idade do edifício (aproximadamente 50 anos), os sistemas prediais encontravam-se obsoletos. Os eletrodutos e as tubulações de água e esgoto de aço galvanizado apresentavam elevado grau de oxidação, impossibilitando seu reaproveitamento, os pisos e as portas de madeira no interior dos apartamentos estavam quebrados e deteriorados, as esquadrias metálicas todas oxidadas, os vidros quebrados e as venezianas de madeira em mau estado de conservação (figuras 57 a 64).

**Figura 57 - Fachada degradada do Edifício Maria Paula**



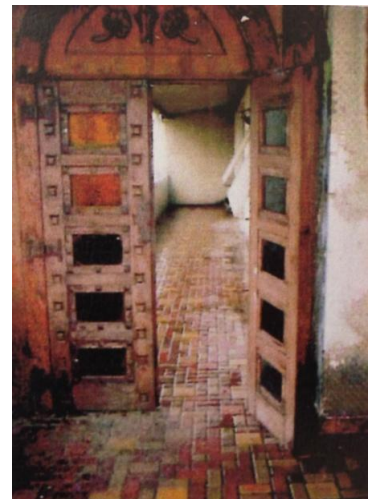
**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015)

**Figura 58 - 13º andar, antes da reabilitação**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015)

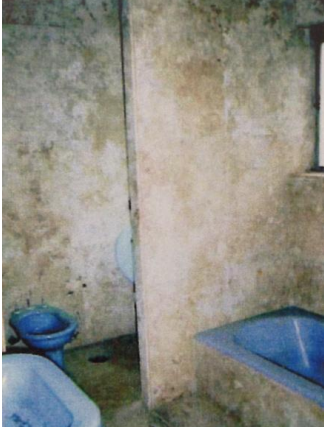
**Figura 59 - Circulação interna**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015)

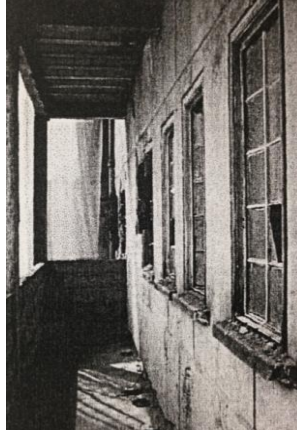
## Capítulo IV

**Figura 60 - Interior degradado da habitação**



Fonte: Caixa Econômica Federal (2015)

**Figura 61 - Circulação interna**



Fonte: Caixa Econômica Federal (2015)

**Figura 62 - Degradação da fachada**



Fonte: Caixa Econômica Federal (2015)

**Figura 63 - 13º pavimento degradado**



Fonte: Caixa Econômica Federal (2015)

**Figura 64 - 13º pavimento degradado**



Fonte: Caixa Econômica Federal (2015)

### **4.3.3 REPREFIGURAÇÃO (projeto de reabilitação)**

Após o processo de abandono e degradação, em 2001 o edifício Maria Paula foi comprado pela Caixa Econômica Federal em parceria com a Prefeitura municipal de São Paulo e, através do PAR, foi reabilitado para habitação social. Foi entregue em 2004, abrigando 75 unidades residenciais destinadas às famílias com renda mensal de até seis salários mínimos.

O projeto de reabilitação esteve a cargo do Escritório de Arquitetura: Fábrica Urbana e Projetos da Cidade e a construção foi realizada pela Empresa de Engenharia 3RD.

Em 2002, o Edifício Maria Paula, devido à sua importância arquitetônica, histórica e cultural foi tombado pelo Conselho Municipal de Preservação de São Paulo (CONPRESP) com Nível de Preservação 3 (NP3), mediante a Resolução nº 22, de 2002.

## *Capítulo IV*

### **4.3.3.1 Análise do Edifício**

Os elementos de análise do Edifício são: compreensão (inteligibilidade), intencionalidade projetual (intertextualidade).

#### Compreensão (inteligibilidade)

Em função da demanda habitacional e a degradação do centro histórico e de seus edifícios, na década de 90, a Prefeitura Municipal de São Paulo, em 2001, após realizar um levantamento quantitativo, onde foram listados mais de 300 edifícios vazios com mais de 3 (três) pavimentos na região central de São Paulo, determinou que esses edifícios fossem reabilitados pelo PAR com o intuito de diminuir o déficit habitacional, beneficiar a população encortiçada e preservar o patrimônio arquitetônico no centro histórico de São Paulo e de sua ambiência. Assim, o escritório Fábrica Urbana, juntamente com a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura Municipal de São Paulo, conseguiram desenvolver um projeto híbrido para preservar a edificação existente.

#### Intencionalidade Projetual (Intertextualidade)

Verificado o estado de degradação do Edifício, a reconfiguração do Edifício Maria Paula teve como principais objetivos suprir a demanda habitacional e a valorização do patrimônio arquitetônico. O projeto híbrido, conservaria, restauraria e reabilitaria o edifício, por meio de ações prefiguradoras para a criação de novas tipologias arquitetônicas e novas instalações de redes: elétrica, hidráulica, gás e sistema de combate a incêndio.

As intervenções incluiriam a preservação da fachada e o telhado deveria ser recuperado para solucionar o problema de infiltração.

Existiam, desde a configuração do Edifício, dois elevadores que atendiam o pavimento térreo até o 12º andar, os quais seriam reformados. Não foi previsto a inserção de equipamentos para a captação, renovação e contenção de água e energia solar e materiais capazes de promover conforto ambiental no interior das residências.

Cabe ressaltar que as ações de intervenções edilícias, em São Paulo, contemplam apenas o edifício de forma isolada.

## *Capítulo IV*

### Morfologia Edilícia

A proposta foi preservar integralmente a volumetria e as características arquitetônicas modernas do edifício, ou seja, o prisma de 15 andares permaneceria intacto no contexto da Rua Maria Paula, tal qual como foi configurado.

### Contemporaneidade

A contemporaneidade foi garantida pelo próprio ato de reabilitar, que caracteriza uma intervenção contemporânea.

#### **4.3.3.2 Análise das unidades residenciais**

Os elementos de análise das unidades residenciais são: compreensão, intencionalidade projetual, morfologia edilícia, preservação, contemporaneidade.

### Compreensão (inteligibilidade)

Através de reuniões entre os gestores e representantes do Fórum dos Cortiços, foi possível conhecer as necessidades dos usuários e informá-los sobre o andamento das obras.

As unidades habitacionais, originais, apresentavam ampla área construída e as lavanderias eram individuais, localizadas dentro de cada apartamento, mas com a reconfiguração, os apartamentos seriam subdivididos para abrigar as novas unidades de habitação, no entanto, com a área atual não seria possível contemplar uma lavanderia individual.

### Intencionalidade Projetual (intertextualidade)

O projeto de reabilitação teve como propósito adequar cada apartamento, transformando-os em várias unidades residenciais, atendendo às exigências do PAR. Para tal tiveram que demolir as paredes internas dos apartamentos e construir outras, para criar as novas tipologias conjugadas. Os proprietários tiveram autorização da Caixa E. Federal para construir divisórias internas dentro das tipologias conjugadas. Foi necessária a construção de uma lavanderia coletiva, implantada no piso térreo do edifício, pois as novas tipologias não possuíam área suficiente para abrigar um espaço com essa função. A proposta projetual alterou totalmente a morfologia edilícia, transformando 12 apartamentos com três dormitórios em 74 apartamentos conjugados (sala-cozinha-dormitório, integrados e um banheiro). A unidade habitacional no 13º andar permaneceu inalterada.

## *Capítulo IV*

### Preservação

Na reconfiguração do edifício, buscou-se preservar a fachada e a volumetria do edifício e restaurar as esquadrias.

### Contemporaneidade e Materialidade

Em contraste com a arquitetura tradicionalista do edifício, para atender as necessidades dos moradores seria criada uma lavanderia coletiva no piso térreo do Edifício e instalados novos pisos e revestimentos no interior de cada apartamento.

#### **4.3.4 RECONFIGURAÇÃO (edifício reabilitado)**

Entendemos a reconfiguração como sendo o projeto de reabilitação executado.

Em 2004, o Edifício Maria Paula foi reconfigurado pela construtora 3DR, através do PAR, implementado pela Prefeitura Municipal de São Paulo e a Caixa Econômica Federal. O Bairro Bela Vista onde está localizado o edifício Maria Paula apresenta-se como uma região bastante popular, na ambiência do centro histórico de São Paulo, promovendo um mix social na região.

##### **4.3.4.1 Análise do Edifício**

Os elementos de análise do Edifício são: densidade, tipologias, relação do edifício com o contexto urbano, contemporaneidade, materialidade e custos da construção.

##### Densidade

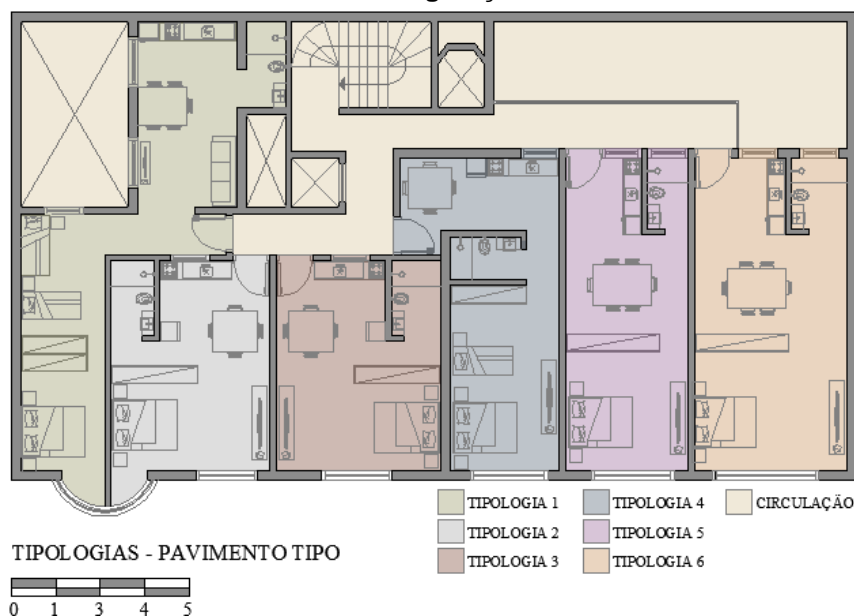
A superfície de área reconfigurada equivale a 3.909,14m<sup>2</sup>, sobre um lote de 316,80m<sup>2</sup>, com ausência de áreas livres no terreno, pois se trata de uma região completamente adensada (Figura 65).



## Capítulo IV

(Figura 68). A tipologia 2 (T9) configura 1 (um) apartamento com dois dormitórios e área equivalente a 57,67m<sup>2</sup>.

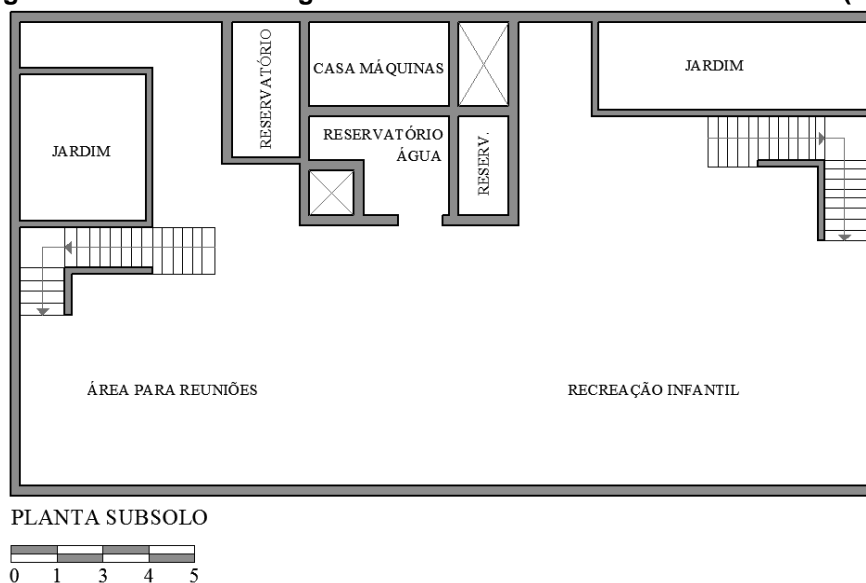
**Figura 68 - Planta tipo com tipologia edilícia linear do Edifício Maria Paula, após reconfiguração**



**Fonte** Caixa Econômica Federal (2015), adaptado pela autora (2015)

O subsolo, com acesso através de escadas, abriga o espaço de uso comum do condomínio, tal como: hall, área de convivência, reservatório inferior, vazios dos poços de elevadores, casas de bombas, centro de medição de energia, gás e jardins descobertos (Figura 69).

**Figura 69 - Planta reconfigurada do subsolo do Edifício Maria Paula (2001)**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal (2015), adaptado pela autora (2015)

## Capítulo IV

### Relação do edifício com o contexto urbano

O Edifício Maria Paula, por estar construído no alinhamento da calçada, não continha muros de fechamento, no entanto na reconfiguração foi instalado um gradil de ferro para proteger a porta principal que se encontra recuada aproximadamente 1,50 metros da calçada. Além da segurança, o gradil estabelece a relação publico/privado do Edifício (Figura 70).

**Figura 70 - Gradil e acesso do Edifício Maria Paula, promovendo permeabilidade visual entre os espaços público/privado**



Fonte: Acervo da autora (2015)

Seu gabarito segue os padrões dos demais edifícios no entorno e sua arquitetura não fere a contemporaneidade de novos edifícios construídos ao longo do século XX e XXI. O ritmo criado pela composição das fachadas, dos edifícios adjacentes, alinhados à calçada, se dissolve na paisagem urbana, sem criar um conflito visual (Figuras 71 e 72).

**Figura 71 - Fachada atual do Edifício Maria Paula**



Fonte: Acervo da Autora (2015)

**Figura 72 - Fachada atual do Edifício Maria Paula**



Fonte: Acervo da Autora (2015)

## Capítulo IV

### Contemporaneidade e Materialidade

O próprio ato de reabilitar garante contemporaneidade ao projeto reconfigurado. Como a proposta foi subdividir os pavimentos com tijolos furados para criar as tipologias, se posteriormente for proposto o retorno dos apartamentos originais, basta retirar essas paredes e a composição arquitetônica original reaparece. Essa reconfiguração segue as recomendações de Brandi (2000) que trata da utilização de materiais de fácil remoção de forma a permitir futuras intervenções. Foram construídas novas divisórias internas com tijolos furados. Pintura látex e revestimento cerâmico nas áreas molhadas. Também foi substituído todo o sistema de água, esgoto e gás do edifício.

### Custos da construção

Como relatado anteriormente, o PAR recebe verba para financiamento das obras apenas pela Caixa Econômica Federal. Os apartamentos são arrendados por 15 anos e os moradores têm a opção de compra.

Para o acesso à habitação social, cada família deve apresentar uma renda mensal de no máximo seis salários mínimos. As prestações variam de R\$180,00 a R\$ 300,00 reais, em função do tamanho do apartamento. Os valores aplicados pela Caixa Econômica Federal na reconfiguração do Edifício Maria Paula podem ser consultados na tabela 20.

**Tabela 20 - Valores de venda por unidade habitacional do Edifício Maria Paula, com base nos cálculos de janeiro de 2001**

IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES		VALOR DE VENDA PROPOSTO PARA A UNIDADE TIPO (R\$)
TIPO	ÁREA PRIVAT. (m²)	
T1 - CONJUGADO	48,52	24.052,31
T2 - CONJUGADO	26,43	21.780,25
T3 - CONJUGADO	25,73	21.708,31
T4 - CONJUGADO	38,19	22.988,73
T5 - CONJUGADO	37,97	22.966,12
T6 - CONJUGADO	40,03	23.177,81
T7 - CONJUGADO	53,36	24.547,63
T8 - CONJUGADO	53,36	24.547,63
T9 – DOIS DORMITÓRIOS	57,67	24.990,53
<b>SOMA</b>	<b>2.767,07</b>	<b>1.714.168,11</b>
<b>VALOR PROPOSTO PARA O TERRENO</b>	-	<b>1.000.000,00</b>

Fonte: Caixa Econômica Federal (2015)

## Capítulo IV

### 4.3.4.2 Análise das unidades residenciais

Os elementos de análise das unidades residenciais são: tipologias, relação da residência com o contexto urbano, contemporaneidade e materialidade.

#### Tipologias

A reconfiguração edilícia neste primeiro cenário de ordem pública teve como objetivo a aplicação de normas dimensionais dos apartamentos, segundo as especificações da Caixa Econômica Federal e da ABNT.

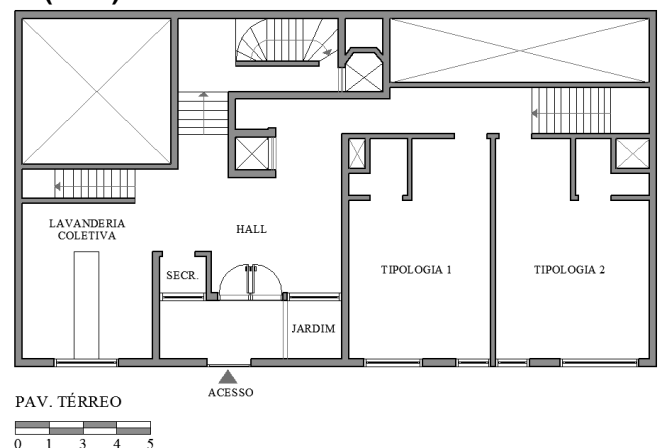
A tipologia 1 (T1 à T8) configuram 74 apartamentos conjugados, constituídos por sala-cozinha-dormitório e um banheiro, ou seja, é uma tipologia espacialmente conjugada. As áreas variam de 25,73m<sup>2</sup> a 53,36. A tipologia 2 (T9) configura 1 (um) apartamento e é constituído de dois dormitórios, sala, cozinha e um banheiro. A área é equivalente à 57,67m<sup>2</sup>.

Foi permitido pela Caixa Econômica Federal que no interior do apartamento, cada morador fizesse a subdivisão interna com material leve (gesso ou *dry wall*) para criar novos dormitórios.

Não existem vagas individuais ou coletivas para estacionamento no empreendimento, o qual é distribuído da seguinte forma:

Pavimento térreo: Com frente para a Rua Maria Paula, o acesso do prédio se dá através de rampa para deficientes físicos. Internamente, contém hall de entrada com elevador, portaria, um banheiro, lavanderia coletiva, escadas de acesso aos pavimentos superiores e ao subsolo. Contém dois apartamentos destinados a deficientes físicos (Figura 73).

**Figura 73 - Planta reconfigurada do pavimento térreo do Edifício Maria Paula (2001)**

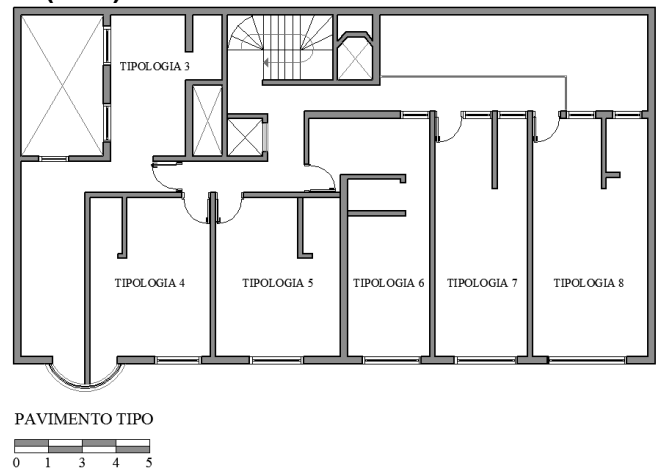


**Fonte:** Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015)

## Capítulo IV

Do 1º ao 12º pavimento contêm em cada um desses pavimentos, seis apartamentos, servidos de dois elevadores com respectivos halls, circulação, poço de ventilação, caixa de escada com antecâmara e portas corta-fogo (Figura 74).

**Figura 74 - Planta configurada do pavimento tipo do Edifício Maria Paula (2001)**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015)

O 13º pavimento abriga um único apartamento, servido por um elevador com respectivo hall, porta corta-fogo, poço de ventilação e exaustão (Figura 75).

**Figura 75 - Planta configurada do 13º pavimento do Edifício Maria Paula**



**Fonte:** Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015)

### Relação da residência com o contexto urbano

O acesso às residências é realizado através do portão principal do edifício que conduz a um hall e deste com as escadas e os elevadores. As janelas também promovem uma relação visual com o contexto externo.

### Contemporaneidade e Materialidade

A contemporaneidade no interior dos apartamentos é confirmada por meio dos novos pisos e revestimentos empregados no momento da reconfiguração e na tipologia habitacional (conjugada), pouco utilizada na época em que o Edifício foi construído. O projeto substituiu algumas portas de madeira e esquadrias metálicas que estavam em estado degradado. Foram substituídos todos os pisos de taco de

## Capítulo IV

madeira por piso cerâmico, nas áreas de circulação empregou-se ardósia verde com placas de 30x30cm, os degraus da escada foram feitos em concreto e revestido com granilite e o elevador recebeu revestimento de aço inox.

### Área construída por tipologia de habitação

A área construída por tipologia de habitação do Edifício Maria Paula varia de 25,73m<sup>2</sup> à 57,67m<sup>2</sup>.

De acordo com Ornstein (2003) (Tabela 5), para cada unidade de habitação com um dormitório deve ser assegurado uma área de superfície mínima de pelo menos 36m<sup>2</sup> e para dois dormitórios 50m<sup>2</sup>. Segundo análise da tabela 21, a maioria das áreas das unidades conjugadas (48%) são BOAS, 32% são PÉSSIMAS e 20% são ÓTIMAS.

Muitas unidades com dimensões inadequadas subdividem seus espaços, tornando o ambiente ainda mais inapropriado para exercer com qualidade as atividades do dia-a-dia. As unidades residenciais com 25,73m<sup>2</sup> até 48,52m<sup>2</sup> não deveriam subdividir o apartamento para criar mais um dormitório, pois a qualidade da unidade residencial ficaria prejudicada.

**Tabela 21 - Área construída por tipologia de habitação no Edifício Maria Paula**

TIPOLOGIA	ÁREA REAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA IDEAL (m <sup>2</sup> )	ESCALA DE VALORES (m <sup>2</sup> )				RESULTADO
			ÓTIMO	BOM	RUIM	PÉSSIMO	
(T1) 12 conjugados	48,52	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	ÓTIMO
(T2) 12 conjugados	26,43	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	PÉSSIMO
(T3) 12 conjugados	25,73	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	PÉSSIMO
(T4) 12 conjugados	38,19	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	BOM
(T5) 12 conjugados	37,97	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	BOM
(T6) 12 conjugados	40,03	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	BOM
(T7) 1 conjugado	53,36	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	ÓTIMO
(T8) 1 conjugado	53,36	36m <sup>2</sup>	≥ 45	36 a 45	27 a 36	≤ 27	ÓTIMO
(T9) 1 apartamento com 2 dorm.	57,67	50m <sup>2</sup>	≥ 62,5	50 a 62,5	37,5 a 50	≤ 37,5	ÓTIMO

Fonte: Caixa Econômica Federal, adaptado pela autora (2015).

Legenda: ótimo (acima de 25% da área ideal), bom (igual ou até 25% acima da área ideal), ruim (25% a menos da área ideal), péssimo ( mais de 25% a menos da área ideal)

## Capítulo IV

### Área construída por tipo de cômodo

Todos os apartamentos conjugados possuem um único ambiente para abrigar sala, cozinha, dormitório e um banheiro. A lavanderia, na reconfiguração, foi projetada em um ambiente coletivo (no piso térreo), no entanto, a administração do prédio determinou que cada morador deveria comprar sua própria máquina de lavar roupa e adaptá-la no espaço interno de cada apartamento, pois a lavanderia coletiva seria desativada para ceder lugar a um almoxarifado, um bicicletário, uma cozinha e um banheiro para uso da zeladoria do edifício.

Baseado no Código de Obras e Edificações (COE) de São Paulo, Lei nº 11.228/92 (Tabela 6), a análise da área construída por tipo de cômodo no Edifício Maria Paula mostrou que as residências conjugadas, que equivalem a 99% das unidades habitacionais do edifício, consideram a área dos dormitórios com 8,80m<sup>2</sup> (RUIM) e os dormitórios com 12,6m<sup>2</sup> apresentam área considerada (ÓTIMA). A área da cozinha foi classificada como sendo ÓTIMA, a sala (RUIM) e o banheiro (BOM). A residência com dois dormitórios classificou a área do dormitório com 7,27m<sup>2</sup> (PÉSSIMA), o dormitório com 6,37m<sup>2</sup> (RUIM), a cozinha (ÓTIMA), a sala (BOM) e o banheiro (ÓTIMO) (Tabela 22).

**Tabela 22 - Área construída por tipo de cômodo - Edifício Maria Paula/SP**

TIPOLOGIA 1 DORMITÓRIO	ÁREA REAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA IDEAL (m <sup>2</sup> )	ÓTIMO	BOM	RUIM	PÉSSIMO	ANÁLISE
Dormitório 1	8,80 e 12,6	10.00	≥ 12,5	10 a 12,5	7,5 a 10	≤ 7,5	RUIM ÓTIMO
Cozinha	7,51	4.00	≥ 5	4 a 5	3 a 4	≤ 3	ÓTIMO
Sala	7,51	8.00	≥ 10	8 a 10	6 a 8	≤ 6	RUIM
Banheiro	2,40	2.00	≥ 2,5	2 a 2,5	1,5 a 2	≤ 1,5	BOM
TIPOLOGIA 2 DORMITÓRIOS	REAL	IDEAL					ANÁLISE
Dormitório 1	7,27	10.00	≥ 12,5	10 a 12,5	7,5 a 10	≤ 7,5	PÉSSIMO
Dormitório 2	6,37	8.00	≥ 10	8 a 10	6 a 8	≤ 6	RUIM
Cozinha	11,50	4.00	≥ 5	4 a 5	3 a 4	≤ 3	ÓTIMO
Sala	8,48	8.00	≥ 10	8 a 10	6 a 8	≤ 6	BOM
Banheiro	6,67	2.00	≥ 2,5	2 a 2,5	1,5 a 2	≤ 1,5	ÓTIMO

**Fonte:** Código de Obras e Edificações (COE) de São Paulo (1992), adaptado pela autora (2015)

**Legenda:** ótimo (acima de 25% da área ideal), bom (igual ou até 25% acima da área ideal), ruim (25% a menos da área ideal), péssimo ( mais de 25% a menos da área ideal)

## *Capítulo IV*

### **4.3.5 RE-REFIGURAÇÃO (uso social)**

A re-refiguração compreende a avaliação sociofísica do edifício Maria Paula, através das seguintes categorias: características socioeconômicas das famílias, arquitetura, qualidade da unidade de habitação, viabilidade social e econômica e a percepção dos usuários com relação à sua moradia.

Foram avaliadas as categorias: estética, funcional e intertextual. A estética da arquitetura foi avaliada através da poética que dialoga com o uso contemporâneo e o contexto urbano, social e cultural. A configuração do Edifício Maria Paula representou um projeto híbrido, materializado pela preservação da edificação existente e a configuração de uma nova forma e uso contemporâneo que valorizou o edifício velho no seu entorno.

Para conhecer as características sociais, culturais, expectativas e percepção dos moradores do Edifício Maria Paula, com relação ao espaço construído e o contexto urbano, foram aplicados questionários no mês de outubro de 2015. Dos 75 apartamentos, foi possível aplicar 30 questionários, o que corresponde a 40% do total de apartamentos. Consideramos esta amostra suficiente para a análise dos resultados.

As respostas dos moradores foram processadas segundo as seguintes categorias: tipologias, tamanho dos cômodos, conforto ambiental, valor empregado para pagamento com a moradia, expectativa sobre a habitação, arquitetura do apartamento, do edifício e percepção sobre o contexto urbano (entorno). A análise da qualidade da habitação compreende o espaço construído da residência e sua relação com os usuários, caracterizada pelos seguintes atributos: forma, status institucional, programa de necessidades, tipologia, conforto, nível de ruído, densidade, dimensões físicas (área útil por tipologia, acessibilidade), relações indivíduo e ambiente construído (densidade, área útil por morador, nº de pessoas por dormitório).

#### Viabilidade Social

A viabilidade social é avaliada segundo as características socioeconômicas dos moradores do Edifício Maria Paula, considerando os seguintes critérios: gênero, idade, grau de escolaridade, renda mensal, cidade de origem e ocupação.

## *Capítulo IV*

As tabelas 23 24, 25, 26, 27, 28 e 29 apresentam de forma compacta os resultados da re-refiguração.

### Forma de ocupação da unidade habitacional

A forma de ocupação dos apartamentos no edifício Maria Paula é individual.

### Status institucional

Segundo o status institucional, 88% dos entrevistados são proprietários e apenas 12% ainda estão financiando o apartamento.

### Programa de necessidades e tipologia

Com relação ao programa de necessidades, foram analisados os tipos de cômodos por tipologia de habitação (dormitório(s), banheiro, cozinha, sala, e lavanderia, etc.). Os apartamentos analisados apresentam duas tipologias: T1 (conjugado: sala-cozinha-dormitório e um banheiro) e T2 (com dois dormitórios).

### Características socioeconômicas

Com relação à composição dos entrevistados: de um total de 30 entrevistados, (36,6%) das famílias é composta por três membros, (26,6%) é composta por dois membros, (23,3%) é composta por quatro membros e 13,3% moram sozinhas. Das famílias, treze habitam em apartamentos conjugados e dezessete famílias subdividiram seus apartamentos para configuração de dois dormitórios (Tabelas 23 24, 25, 26, 27, 28 e 29).

Os 30 entrevistados representam 97 habitantes, cuja maioria são mulheres (55,4%) na faixa etária de 07 a 72 anos, seguido de 44,59% de homens, na faixa etária de 09 a 75 anos.

Sobre a situação econômica, a maioria (70%) está empregada, (11,5%) trabalha por conta própria e 18,5% são aposentados.

Quanto ao grau de escolaridade, os que têm segundo grau completo equivale a 74%, ensino superior completo 29,6%, ensino superior incompleto 14,8% e 7,40% não são alfabetizados.

Com relação à cidade natal das famílias, a maioria dos entrevistados (63%) são nascidos no nordeste do país e vivem em São Paulo há mais de 30 anos, 30% são do sudeste e 7% são nascidos no sul e norte do Brasil.

## *Capítulo IV*

### Viabilidade econômica

A proposta de modalidade criada para o Edifício Maria Paula foi o arrendamento residencial, com opção de compra dos apartamentos por meio da quitação das prestações. Para ter direito a uma habitação popular, os beneficiários deveriam possuir renda mensal de até seis salários mínimos. Este procedimento garante o acesso habitacional das famílias realmente desfavorecidas economicamente.

Os moradores pagam taxa mensal de condomínio fixa e parcelas que variam de R\$ 180,00 a R\$ 300,00 reais, de acordo com o tamanho da residência. Segundo informações da Caixa E. Federal (2015), no ano de 2004 o custo da construção de cada apartamento foi de R\$ 20 mil reais e o valor de compra, atualmente, é de R\$ 45 mil reais.

Dos moradores entrevistados, uma parcela equivalente a 81,1% estão empregados e 18,5% são aposentados. Sobre a renda mensal, (66,6%) recebem de 1 a 3 salários mínimos o que corresponde, atualmente, a uma variação de R\$ 788,00 a R\$ 2.364,00 reais. Dos entrevistados, (14,8%) tem renda mensal de 3 a 5 salários mínimos, equivalente a uma variação de R\$ 2.364,00 a R\$ 3.940,00 reais e 7,40% tem renda mensal de 5 a 6 salários mínimos, equivalente a uma variação de R\$ 3.940,00 a R\$ 4.728,00 reais.

Segundo o Ministério das Cidades (2013), cada família pode investir 30% da renda mensal para pagamento com a moradia<sup>7</sup>, e de acordo com os entrevistados, as famílias têm conseguido pagar as prestações, pois as taxas do arrendamento deste estudo de caso estão abaixo do índice máximo estabelecido.

Considerando o rendimento máximo do PAR para acesso a essa modalidade habitacional, uma família com rendimento mensal de R\$ 4.728,00 reais (equivalente a seis salários mínimos, atualmente), se ela empregasse 30% da sua renda para pagamento da habitação (porcentagem limite instituída por lei no Brasil) o que seria equivalente a R\$ 1.418,4 reais, restaria R\$ 3.309,60 reais para despesas pessoais, alimentação, entre outros. Esse critério torna o programa acessível e viável economicamente para a população de baixa renda, no entanto, considerando que a amostragem desta pesquisa revela que a maioria dos moradores recebem até 3

---

<sup>7</sup> O índice de comprometimento máximo de renda familiar foi definido tendo em vista parâmetro tradicional do antigo Banco Nacional da Habitação, ainda hoje seguido pela Caixa Econômica Federal, que considera esta porcentagem o máximo tolerável de gasto direto no financiamento habitacional.

## *Capítulo IV*

(três) salários mínimos, a situação no Edifício Maria Paula é a seguinte: Famílias com rendimento mensal equivalente à R\$ 2.364,00 reais poderiam empregar, no máximo, R\$ 709,00 da sua renda mensal para pagamento da habitação, restando R\$ 1.655,00 reais para despesas pessoais, alimentação, entre outros. Verificou-se nas entrevistas que os moradores têm pagado, no máximo, R\$ 300,00 reais com o pagamento da residência (equivalente a 12,69% da renda mensal), o que torna o PAR viável economicamente para a população de baixa renda.

Quando questionados se as famílias tinham dificuldades em manter as prestações dos apartamentos e o pagamento de água, energia e condomínio, todos foram unânimes em dizer que conseguem pagar em dia esse compromisso.

### Área construída por habitante (m<sup>2</sup>/habitante)

Cabe ressaltar que 74 tipologias reconfiguradas foram projetadas para serem conjugadas, ou seja, contempla sala/cozinha/dormitório em um único ambiente, com banheiro privativo. Uma (1) tipologia manteve a configuração original. No entanto, de um universo de 30 famílias, a maioria (55,5%) havia subdividido o apartamento conjugado, com parede de gesso ou *dry wall* (essa intervenção foi autorizada pela Caixa Econômica Federal), para abrigar mais um dormitório. Assim, de um apartamento conjugado, passou a ser um apartamento com dois dormitórios.

A maioria (65,5%) dos apartamentos foram subdivididos e 34,5% mantiveram a tipologia conjugada. Isso revela a necessidade das famílias em promover a privacidade dentro dos apartamentos e tentar adaptá-los às necessidades familiares.

Segundo os moradores, (55,55%) consideram o tamanho dos apartamentos PÉSSIMO e 14,81% classificam-nos como sendo ÓTIMO, o que indica que as áreas por unidades residenciais são pequenas e inadequadas, principalmente nos apartamentos que subdividiram o espaço do dormitório, não atendendo com conforto as necessidades das famílias.

### Número de habitantes por dormitório

Sobre o número de habitantes por dormitório, infere-se que 46,6% das unidades residenciais é classificada como sendo BOA, (23,3%) é classificada como sendo ÓTIMA, outras 23,3% como sendo PÉSSIMA e 6,6% são classificadas REGULARES

## *Capítulo IV*

Embora as estatísticas sobre o número de habitantes por dormitório sejam positivas, devemos lembrar que a área construída desses dormitórios foi classificada como sendo péssima na análise anterior, pois os apartamentos conjugados foram subdivididos para aumentar o número de dormitórios dentro do apartamento.

### Desempenho de insolação/orientação dos cômodos

Todas as tipologias possuem amplas janelas voltadas para a fachada principal, cuja incidência solar atinge diretamente os dormitórios, no período da manhã. Segundo dados das tabelas 23 24, 25, 26, 27, 28 e 29, (100%) dos dormitórios foram considerados ÓTIMOS quanto à iluminação direta, 90% das cozinhas foram consideradas RUINS e 10% foram consideradas BOAS. A iluminação da cozinha é prejudicada porque as janelas estão voltadas para a circulação interna do edifício. Quanto ao banheiro, (83,4%) são considerados (RUINS) e 16,6% (PÉSSIMO). Muitos apartamentos não possuem janelas no banheiro, ou essas estão voltadas para o corredor interno do edifício, prejudicando a iluminação e ventilação da área. A respeito da sala, 100% foram consideradas PÉSSIMAS, pois esse ambiente também não possui janela.

A respeito da ventilação natural (referenciada pelas tabelas 7 e 8), todas as tipologias contemplam abertura no dormitório, no entanto, a ventilação cruzada é prejudicada, pois o ar que entra só pode sair pela porta da cozinha ou do banheiro e em alguns casos, não existe janela no banheiro. A situação piora nos apartamentos subdivididos, pois as novas paredes impedem a ventilação e a iluminação direta no interior da sala e da cozinha.



## Capítulo IV

Tabela 24 - Análise da qualidade de habitação - Edifício Maria Paula

TIPO DE CÔMODO	N° DE HAB.	ÁREA REAL (m²)	COE ÁREA MÍN (m²)	PAR ÁREA MÍN. (m²)	ÁREA IDEAL (m²)	VALORES Técnicos	RE REFIGURAÇÃO	CÍRC. REAL (Ø m)	COE CÍRC. MÍN. (Ø m)	VALORES	N° DE HAB./ DORM.	VALOR	ÁREA CONSTR (m²)	ÁREA CONST./ HAB.	VALORES	INSOLAÇÃO			ILUMINAÇÃO		
																ORIENT. REAL	ORIENT. IDEAL	VALORES	Área Real	Área Mín.	Escala Valores
AP. 33																					
Dormitório		18.10	10.0	10.0	14.0	Ótimo	Bom	1.50	2.00	Ruim						NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.51	4.00	4.00	9.00	Bom	Ruim	2.00	1.50	Bom						SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	1	2.40	2.00	2.00	3.50	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim	1/1	Ótimo	48.54	48.54	Ótimo	SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		7.51	8.00	8.00	9.00	Péssimo	Ruim	1.00	1.00	Bom						S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-						-	-	-	-	-	-
AP. 51																					
Dormitório		18.10	10.0	10.0	14.0	Ótimo	Regular	1.50	2.00	Ruim						NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.51	4.00	4.00	9.00	Bom	Ruim	2.00	1.50	Bom						SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	4	2.40	2.00	2.00	3.50	Bom	Ruim	1.50	2.00	Ruim	4/1	Péssimo	48.54	12.13	Péssimo	SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		7.51	8.00	8.00	9.00	Péssimo	Regular	1.00	1.00	Bom						S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-						-	-	-	-	-	-
AP. 56																					
Dormitório		8.60	10.00	10.00	14.00	Péssimo	Bom	1.50	2.00	Ruim						NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.60	10.0	10.0	14.0	Péssimo	Regular	1.50	2.00	Ruim						NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.15	4.00	4.00	9.00	Bom	Bom	2.00	1.50	Ótimo						SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	4	2.40	2.00	2.00	3.50	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim	2/2	Bom	40.03	10.00	Péssimo	SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		8.60	8.00	8.00	9.00	Bom	Bom	1.00	1.00	Bom						S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-						-	-	-	-	-	-
AP. 61																					
Dormitório		8.70	10.0	10.0	14.00	Péssimo	Bom	1.50	2.00	Ruim						NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.60	8.00	8.00	14.00	Bom	Regular	1.50	2.00	Ruim						NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		6.91	4.00	4.00	9.00	Bom	Regular	2.00	1.50	Ótimo						SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	4	2.52	2.00	2.00	3.50	Bom	Péssimo	1.50	2.00	Ruim	2/2	Bom	37.97	9.49	Péssimo	SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		8.70	8.00	8.00	9.00	Bom	Bom	1.00	1.00	Bom						S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-						-	-	-	-	-	-



## Capítulo IV

Tabela 26 - Análise da qualidade de habitação - Edifício Maria Paula

TIPO DE CÔMODO	Nº DE HAB.	ÁREA REAL (m²)	COE ÁREA MÍN (m²)	PAR ÁREA MÍN. (m²)	ÁREA IDEAL (m²)	VALORES Técnicos	RE REFIGURAÇÃO	CÍRC. REAL (Ø m)	COE CÍRC. MÍN. (Ø m)	VALORES	Nº DE HAB./ DORM.	VALOR	ÁREA CONSTR (m²)	ÁREA CONST./ HAB.	VALORES	INSOLAÇÃO		ILUMINAÇÃO				
																ORIENT. REAL	ORIENT. IDEAL	VALORES	Área Real	Área Mín.	Escala Valores	
AP. 75																						
Dormitório		18.10	10.0	10.0	14.0	Ótimo	Bom	1.50	2.00	Ruim							NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.51	4.00	4.00	9.00	Bom	Bom	2.00	1.50	Bom							SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	2	2.40	2.00	2.00	3.50	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim	2/1	Regular	48.54	24.27	Ruim		SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		7.51	8.00	8.00	9.00	Péssimo	Bom	1.00	1.00	Bom							S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-
AP. 76																						
Dormitório		5.95	10.0	10.0	14.00	Péssimo	Bom	1.50	2.00	Ruim							NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		4.40	8.00	8.00	14.00	Péssimo	Bom	1.50	2.00	Ruim							NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	3	4.40	4.00	4.00	9.00	Bom	Bom	2.00	1.50	Ótimo	2/2	Bom	26.43	8.81	Péssimo		SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro		2.34	2.00	2.00	3.50	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim							SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		4.40	8.00	8.00	9.00	Péssimo	Bom	1.00	1.00	Bom							S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-
AP. 81																						
Dormitório		18.10	10.0	10.0	14.0	Ótimo	Bom	1.50	2.00	Ruim							NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.51	4.00	4.00	9.00	Ótimo	Bom	2.00	1.50	Bom							SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	4	2.40	2.00	2.00	3.50	Bom	Ruim	1.50	2.00	Ruim	4/1	Péssimo	48.54	12.13	Péssimo		SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		7.51	8.00	8.00	9.00	Péssimo	Bom	1.00	1.00	Bom							S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-
AP. 84																						
Dormitório		8.60	8.00	8.00	14.00	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim							NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.12	4.00	4.00	9.00	Ótimo	Bom	2.00	1.50	Bom							SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	1	2.52	2.00	2.00	3.50	Bom	Ruim	1.50	2.00	Ruim	1/1	Bom	38.19	38.19	Ótimo		SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		8.70	8.00	8.00	9.00	Ótimo	Bom	1.00	1.00	Bom							S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-





## Capítulo IV

Tabela 29 - Análise da qualidade de habitação - Edifício Maria Paula

TIPO DE CÔMODO	N° DE HAB.	ÁREA REAL (m²)	COE ÁREA MÍN (m²)	PAR ÁREA MÍN. (m²)	ÁREA IDEAL (m²)	VALORES Técnicos	RE REFIGURAÇÃO	CÍRC. REAL (Ø m)	COE CÍRC. MÍN. (Ø m)	VALORES	N° DE HAB./ DORM.	VALOR	ÁREA CONSTR (m²)	ÁREA CONST./ HAB.	VALORES	INSOLAÇÃO			ILUMINAÇÃO			
																ORIENT. REAL	ORIENT. IDEAL	VALORES	Área Real	Área Mín.	Escala Valores	
AP. 125																						
Dormitório		4.40	8.00	8.00	14.00	Péssimo	Bom	1.50	2.00	Ruim						Péssimo	N	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		4.40	4.00	4.00	9.00	Bom	Regular	2.00	1.50	Bom						Péssimo	SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	2	2.34	2.00	2.00	3.50	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim	2/1	Bom	25.73	12.86		Péssimo	S/janela	N- E- O	Péssimo	10%	10%	Ótimo
Sala		4.40	8.00	8.00	9.00	Péssimo	Regular	1.00	1.00	Bom						Péssimo	S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-
AP. 126																						
Dormitório		8.60	8.00	8.00	14.00	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim						Péssimo	N	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha		7.12	4.00	4.00	9.00	Ótimo	Regular	2.00	1.50	Bom						Péssimo	SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro	2	2.52	2.00	2.00	3.50	Bom	Bom	1.50	2.00	Ruim	2/1	Bom	38.19	18.59		Péssimo	SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		8.70	8.00	8.00	9.00	Bom	Bom	1.00	1.00	Bom						Péssimo	S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-
AP. 131																						
Dormitório		6.37	10.0	10.0	14.00	Péssimo	Bom	2.50	2.00	Ótimo						Ruim	N	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		7.26	8.00	8.00	14.00	Péssimo	Bom	2.50	2.00	Ótimo						Ruim	NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Dormitório		8.84	8.00	8.00	10.00	Bom	Bom	2.50	2.00	Ótimo						Ruim	NE	N- E-NO	Ótimo	15%	15%	Ótimo
Cozinha	3	11.50	4.00	4.00	9.00	Ótimo	Bom	2.00	1.50	Ótimo	2/2	Bom	57.67	19.22		Ruim	SO	N- E-NO	Ruim	10%	10%	Ótimo
Banheiro		3.67	2.00	2.00	3.50	Ótimo	Bom	2.50	2.00	Ótimo						Ruim	SO	N- E- O	Ruim	10%	10%	Ótimo
Sala		11.24	8.00	8.00	9.00	Ótimo	Bom	2.00	1.00	Ótimo						Ruim	S/janela	N- E-NO	Péssimo	5%	15%	Péssimo
Lavanderia		-	-	-	-	-	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-

## *Capítulo IV*

Na etapa re-refigurativa da pesquisa, perguntou-se aos moradores sobre suas percepções com relação à residência.

### Níveis de ruído, iluminação e ventilação natural

Quando questionados: “o barulho que faz fora do seu apartamento incomoda quando você está dentro do seu apartamento?” a maioria correspondente a 51% disseram que NÃO “já acostumaram com o barulho” e 40,7% disseram que SIM “porque a rua é muito movimentada com carros e ônibus e, além disso, ocorrem passeatas e protestos com muita frequência e o som entra nos apartamentos”.

A iluminação natural que entra na sala é classificada como sendo BOA por 70,37% dos moradores seguido de 17,80% que a considera REGULAR e 14,80% a classifica como sendo RUIM. No ambiente da cozinha 44,4% consideram-na BOA, 37,03% regular e 25,92% RUIM. No banheiro, (55,5%) consideram-na RUIM (nos apartamentos que não possuem janelas) e 44,4% BOA. No dormitório 100% consideram-na BOA.

A ventilação natural que entra no apartamento é classificada por 85,18% dos moradores como sendo BOA, (7,40%) REGULAR e 7,40% RUIM.

Cabe ressaltar que a reconfiguração não contemplou nenhum tratamento acústico na reconfiguração do Edifício.

### Expectativas com relação à habitação

Quando perguntados: Quando pensa na sua casa, que ideia vem à sua mente? As respostas dos entrevistados foram as seguintes: “realização”, “vitória”, “saí do aluguel”, “gratidão”, “felicidade”, “conquista”, “um sonho realizado”, “é o meu teto”, “aconchego”, “desorganização”, “é pequeno mas está pago”, “tenho onde dormir”, “é minha”. Podemos inferir que embora muitos residentes considerem a casa pequena e apertada, o sentimento de posse desse espaço sobressai. Essas respostas indicam que com os novos apartamentos os moradores adquiriram dignidade, privacidade e um endereço privilegiado.

Quando perguntados: O que você acha importante ter em um apartamento? “água encanada”, “banheiro”, “espaço”, “lavanderia”, “luz elétrica”, “privacidade”, “quintal/varanda”, “dormitórios”, “ventilação”, “janela no banheiro”. Podemos observar que as respostas correspondem aos benefícios que esses moradores não

## *Capítulo IV*

possuíam antes de residirem no Edifício Maria Paula e também alguns anseios que não foram correspondidos nesse projeto, tais como a falta de espaço nos apartamentos, falta de privacidade e ineficiência de ventilação e iluminação natural.

Quando questionados sobre qual o cômodo da residência eles mais gostavam: a maioria (33,3%) disse gostar de tudo, seguido de 25,9% que gosta dos dormitórios, (18,5%) gosta da cozinha e 7,40% gosta da sala.

Quando perguntado aos moradores qual o cômodo da residência eles não gostavam: o equivalente a 14,8% disseram não gostar da cozinha porque é pequena e sem ventilação, (11,10%) não gosta do quarto porque é pequeno e não tem privacidade e (7,40%) não gosta do banheiro porque não tem janela.

Quando questionados sobre a configuração do apartamento (conjugados), (54,8%) disseram gostar e 45,2% consideram muito pequeno, “*sem privacidade*”, “*mal dividido*”, “*queria tudo dividido e não aberto*”, “*não é tudo de bom, mas o custo benefício compensa*”. Essas respostas indicam a necessidade de uma residência maior, para garantir a privacidade e o conforto de seus moradores.

Antes de residirem no Maria Paula (40,74%) dos moradores vivia em casa alugada, (33,33%) em ocupações com banheiro coletivo e 22,2% em casa própria. As pessoas que moravam em casa própria referem-se àquelas que viviam na casa dos pais e, depois de casados, procuraram uma moradia própria.

As maiores reclamações foram com relação à falta de liberdade dos condôminos dentro do Edifício, pois não podem utilizar a área de lazer, as crianças não podem permanecer nos corredores e não podem alterar nada no Edifício porque é um patrimônio tombado. Disseram também que a reconfiguração do prédio foi uma “*maquiagem*”. Alguns entrevistados relataram que os apartamentos foram entregues em estado precário, com as instalações elétricas mal feitas e sem forro. Os moradores tiveram que trocar o telhado, pois na reconfiguração, o telhado havia sido apenas recuperado, apresentando problemas de infiltração de água pluvial logo após adquirirem as unidades residenciais.

Quando perguntados se a qualidade de vida melhorou ou piorou depois que passaram a residir no Edifício Maria Paula, a maioria, equivalente a 85,18% disseram que “*melhorou 200 por cento*”, melhorou porque paga prestação baixa, antes “*morava em condições precárias*”, melhorou porque agora “*vim morar no que é meu*”, melhorou porque “*agora pago pelo o que é meu*”, “*melhorou cem por cento*”.

## *Capítulo IV*

*em relação à favela que eu morava”, “melhorou porque não pago mais aluguel”, “melhorou porque agora eu tenho privilégio de morar no centro”, outros 7,40% disseram que a situação atual piorou porque a residência é muito pequena, não têm liberdade e sentem falta de uma área de lazer no edifício que, embora exista, não pode ser utilizada por normas do condomínio.*

### Percepção sobre o contexto urbano

Quando perguntados sobre a vista fora do apartamento, grande parte dos moradores, correspondente a (85,18%), consideram-na BOA, seguido de 7,4% RUIM e 3,70% REGULAR. Muito embora a maioria considere a vista boa, comentam que é porque tem uma ampla visão da cidade, mas não a considera agradável, pois só enxergam concreto, *“não tem parque”, “não tem praça”*.

Quando perguntados sobre onde fazem suas compras, as respostas foram as seguintes: *“distância de uma quadra”, “na esquina”, “levo de 5 a 10 minutos caminhando para chegar ao supermercado”*.

Quando perguntados sobre os serviços de saúde que utilizavam, disseram que têm hospital e posto de saúde à *“duas quadras”, “cinco minutos”, “quinze minutos de metrô”, “vinte minutos a pé”*.

Quando perguntados sobre a escola que os filhos frequentam, as respostas foram as seguintes: *“na esquina”, “à duas quadras”, “à três quadras deste apartamento”, “15 minutos a pé”*.

Quando questionados sobre os lugares que frequentam nas horas de lazer, (37,03%) frequenta o Parque Ibirapuera, (14,81%) vai ao Shopping Paulista, (7,40%) frequenta o Parque Roosevelt, (3,70%) vai à Avenida Paulista e outros disseram ir ao Parque da Luz, Vila Lobos, Minhocão e Shopping Tatuapé.

O ponto forte do Edifício Maria Paula é sem dúvida sua localização na região central da cidade, cujo entorno é servido de transporte público (Terminal da Bandeira, Estação Sé e República), equipamentos institucionais (Teatro Municipal, Biblioteca Mário de Andrade, Câmara Municipal, Fundação Getúlio Vargas e Casper Líbero, entre outros), comércio (supermercados, padarias, farmácias, entre outros) e serviços, tais como: Hospital Beneficência Portuguesa, Hospital Oswaldo Cruz, postos de saúde, saneamento básico, coleta de lixo e pavimentação, entre outros. No entanto, essa mesma localização prejudica o aspecto ambiental do empreendimento, que corresponde aos espaços livres e áreas verdes. Por se tratar

## *Capítulo IV*

de uma região totalmente adensada, não há presença de parques ao redor do Edifício, apenas árvores espaçadas ao longo das avenidas.

Quando questionados sobre a importância de se morar na região central de São Paulo, as respostas coletadas foram as seguintes: “*é muito bom porque está no centro*”, “*porque tem muito transporte*”, “*fica perto de tudo*”, “*a região é bem localizada*”, “*foi o que deu pra pagar*”, “*faço tudo a pé*”, “*tem acessibilidade*”.

Sobre os pontos negativos do contexto imediato, as respostas revelam: “*tem muito mendigo na rua*”, “*prostituição, drogas e assaltos*”, “*insegurança*”, “*barulho*”, “*violência*”, “*falta parque por perto*”, “*o trânsito incomoda*”, “*não tem garagem*”, “*a região é muito suja*”. Isso ocorre porque o PAR contempla apenas a reabilitação pontual do edifício, sem se importar com a requalificação do contexto urbano.

Com relação à segurança do bairro, a maioria (51,85%) não o considera seguro, (25,92%) pensa ter segurança e 18,51% acha que a segurança é “*mais ou menos*”, no entanto, quando questionados de gostariam de morar em outra região da cidade, (44,4%) responderam que não e os que disseram que sim, gostariam de retornar para a cidade onde nasceram.

Sobre os meios de transporte que os moradores mais utilizam: a maior parte (81,48%) utiliza o ônibus e o metrô, seguidos por 14,81% que andam a pé, (7,40%) utilizam a bicicleta e 3,70% possuem carro.

Assim, inferimos que a reabilitação do Edifício Maria Paula melhorou a qualidade do *habitat* na região central de São Paulo e confirmou a viabilidade urbana do projeto. Embora as áreas verdes sejam praticamente inexistentes nessa região, o ato de reabilitar o Edifício e não construir uma nova edificação garantiu a sustentabilidade e a viabilidade ambiental do projeto, pois existe uma economia de mais de 40% em materiais, desperdícios de resíduos e energia nessa modalidade de intervenção.

## Capítulo V

### 5 Análise dialógica comparativa dos estudos de caso: Edifício Maria Paula – São Paulo (Brasil) e Conjunto Residencial San Basilio – Roma (Itália)

CONTEXTO	Bairro Bela Vista - São Paulo – Brasil	Bairro San Basilio - Roma – Itália
<b>Ambiência</b>	Centro histórico da cidade de São Paulo	Centro urbano consolidado da cidade de Roma
<b>Formação urbana</b>	Ano de 1890, quando ocorre uma remodelação quase geral na cidade de São Paulo, com um anel de largas avenidas, viadutos, pontes e túneis a envolver a área central.	Ano de 1928, no período Fascista, quando a população do centro da cidade foi removida para novos bairros, localizados na margem do centro histórico de Roma.
<b>Morfologia urbana</b>	Área rodeada de ruas estreitas com “60 palmos de largura” e aclives que lembram bem as pequenas aldeias da Itália.	Caracterizado por um traçado urbano de ruas medievais, semi-ortogonais, estreitas, acompanhando a topografia do lugar.
<b>Morfologia edílicia</b>	Predominância de edifícios com mais de dez pavimentos, fachadas planas, alinhados à calçada, estilos ecléticos e modernistas.	Predominância de edifícios de quatro a cinco andares, tipologias repetidas e uniformes, fachadas voltadas para a rua, posicionadas no alinhamento das calçadas. Os blocos de edifícios delimitam o perímetro das quadras e os espaços livres estão voltados para o pátio central.
<b>Serviços e Equipamentos urbanos</b>	O Bairro abriga equipamentos coletivos para a educação, saúde, cultura, além de uma gama de estabelecimentos comerciais e serviços. Também está servido de transporte público, tais como ônibus e metrô.	O Bairro abriga equipamentos coletivos para a educação, saúde, culturais, lazer (praças poliesportivas, parques), culto, estabelecimentos para o comércio e serviço local e de transporte público (ônibus).
<b>Áreas verdes</b>	Não há presença de parques no Bairro, apenas canteiros com árvores espaçadas, ao longo das avenidas.	Inserido em uma área provida de múltiplos espaços verdes, considerando também as áreas livres projetadas dentro do residencial.
<b>Cultura</b>	Famílias compostas de cinco a seis membros (IBGE, 2010). As atividades sociais das famílias acontecem, geralmente, dentro das residências.	Famílias compostas por, no máximo, quatro membros (ATER-Roma, 2015). As atividades sociais das famílias acontecem, em geral, fora da residência (nos espaços públicos da cidade, tais como parques, restaurantes e cafés).
<b>Social</b>	Em 2010, o Bairro Bela Vista contava com uma população de 69.460 mil habitantes (IBGE, 2010) nos quais 20,8% eram pobres e 9,1% miseráveis. Sobre a habitação social, com um estoque de aproximadamente 2.833 mil habitações populares produzidas, aproximadamente 709 mil moradias foram adquiridas por meio de arrendamento residencial no centro de São Paulo.	O Bairro San Basilio, em 2011, contava com uma população de 27.152 habitantes, nos quais 11% eram pobres e 4,6% miseráveis. Sobre a habitação social, com um estoque de aproximadamente 940 mil habitações populares produzidas, aproximadamente 768 mil moradias foram adquiridas por meio de arrendamento residencial.

## Capítulo V

PROGRAMA	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Programmi di Recupero Urbano (PRU)
<b>Objetivos</b>	O PAR é voltado ao atendimento da necessidade de moradia da população com renda mensal de até 6 salários mínimos, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, sob a forma de arrendamento residencial.	O PRU é voltado à realização de estruturas e apoio de edificações já existentes, urbanização primária e secundária de elementos de mobiliário urbano, melhoria de infraestrutura e intervenção de áreas degradadas. As moradias geradas são destinadas à população com renda anual de até 20 mil euros.
<b>Normativas e resoluções</b>	Lei 10.188 de 12/02/2001, alterada posteriormente pela Lei 10.859 de 24/04/2004, para atender a demanda de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com a opção de compra no final do arrendamento. Código de obras e edificações – COE Lei nº 11.228/92: Determina as regras para construção das unidades habitacionais. Plano Diretor da Cidade de São Paulo de 2002: Institui as ZEIS 3 para construção de habitação social no centro histórico da cidade. Normativas construtivas da Caixa Econômica Federal: Determina o número de unidades habitacionais, metragem quadrada e padrões de acabamentos das residências.	Lei nº 457/1978: prevê a recuperação do patrimônio edificado e degradado e passa a regulamentar as zonas não edificadas e a redisciplinar realidades territoriais e urbanas edificadas. Lei nº 167 de 18/04/1962. Disposições para favorecer área para moradia social e popular e define os raios de abrangência de equipamentos e serviços em relação à habitação. <i>Decreto Ministeriale</i> de 5 de julho de 1978 do Ministério de Obras Públicas do Plano Casa da Região da Lazio: Regulamenta a área construída por habitante.
<b>Área de atuação</b>	O PAR intervém pontualmente no edifício, sem considerar intervenção na área envoltória do edifício.	O PRU intervém em toda a área envoltória do empreendimento num projeto de requalificação urbana contemplando, além do edifício, as áreas verdes, ruas, sistemas de transporte e equipamentos urbanos.
<b>Agentes envolvidos</b>	Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal, Prefeitura Municipal e Associações Habitacionais.	Operadores públicos, privados, prefeitura, comitê econômico, proprietários, empresas, cooperativas construtivas de habitação e produção de trabalho.
<b>Órgãos de financiamento</b>	Caixa Econômica Federal	Instituições privadas e a <i>Azienda Territoriale ed Edilizia Residenziale</i> (ATER)-Roma.
<b>Valores do financiamento</b>	Em torno de R\$ 300,00 reais mensais. Os moradores pagam uma taxa de R\$ 90,00 reais de condomínio. Pode empregar no máximo 30% da renda familiar para pagamento do apartamento.	Em torno de € 130,00 euros mensais. Os moradores não pagam condomínio e as taxas de água, luz e gás são proporcionais ao rendimento mensal da família. Pode empregar no máximo 17% da renda familiar por mês para pagamento do apartamento.

PROGRAMA	Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Programmi di Recupero Urbano (PRU)
<b>Beneficiários</b>	Ser brasileiro nato ou naturalizado; ser maior de 18 anos ou emancipado; ser detentor de visto permanente no País, no caso de estrangeiro; ter renda familiar mensal de até R\$ 4.728 reais (6 salários mínimos), atualmente. Não ser proprietário ou comprador de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretenda fixá-lo, ou detentor de financiamento habitacional em qualquer local do país.	Sem-teto ou com alojamento precário, famílias com problemas habitacionais graves, pessoas que são assistidas pelos serviços sociais, portadores de deficiência física, ter mais de 65 anos, famílias com 3 ou mais filhos dependentes, jovens casais, mãe solteira com pelo menos 1 filho dependente, família muito numerosa, habitar com mais de 1 núcleo familiar dentro da mesma residência, famílias despejadas e estudantes que não são beneficiados por um apoio financeiro, possuir renda anual máxima de € 20.000 (vinte mil euros).
<b>Questões econômicas</b>	As famílias que fazem parte do PAR possuem renda mensal de até seis salários mínimos o que equivale, atualmente, a uma renda de: R\$ 788,00 à R\$ 4.728.	As famílias que fazem parte do PRU possuem renda anual de até € 20.000,00 (vinte mil euros).
<b>Requisitos de projetos</b>	As tipologias mínimas determinadas para as unidades residenciais são de no máximo: 02 quartos, sala, cozinha e banheiro e a área útil mínima das unidades é de 37m <sup>2</sup> , no entanto, podem sofrer variações quando se trata de projetos de recuperação de edifícios.	As residências com tipologias conjugadas não devem ultrapassar 38m <sup>2</sup> . As tipologias com 1 (um) dormitório não devem configurar mais de 45m <sup>2</sup> e as tipologias com 3 (três) ou mais dormitórios não devem ultrapassar 95m <sup>2</sup> .
<b>Período de atuação</b>	Iniciou em 2001 e terminou em 2008, atendendo 709 unidades habitacionais no centro de São Paulo.	Iniciou em 1993, está em vigor até os dias de hoje, atendendo 350 edifícios com mais de quatro andares, atualmente, nas áreas consolidadas de Roma.

TEXTO - CONFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<b>Data de construção</b>	Construído em 1956	Construído em 1954
<b>Tipologia do edifício</b>	Construção modernista, com traços geométricos, construído no alinhamento da calçada e composto por 13 pavimentos, um subsolo e um pavimento térreo. As janelas de madeira e ferro, envidraçadas avançam o alinhamento do edifício criando ritmo na composição da fachada. Cada pavimento abriga uma unidade de habitação, perfazendo um total de 13 unidades residenciais.	Construção modernista, de quatro pavimentos e fachada plana, composta por 7 edifícios avarandados, dispostos espacialmente em blocos lineares alternados, classificados como “ <i>palazza</i> ”. É uma construção econômico-popular da tradição romana, característica da década de 50. Os espaços livres estão distribuídos entre os blocos. Cada bloco de habitação abrigam 16 apartamentos, onde cada pavimento abriga quatro unidades de habitação; perfazendo um total de 112 unidades residenciais.
<b>Acessibilidade</b>	O acesso aos apartamentos se dava por meio de escadas e dois elevadores.	O acesso aos apartamentos se dava por meio de escadas.
<b>Tipologia das unidades residenciais</b>	O Edifício Maria Paula foi configurado com duas tipologias habitacionais. Abrigava um apartamento por pavimento. Do 1º ao 12º andar o apartamento era constituído por: hall, sala de estar e sala de jantar cozinha, banheiro, lavabo, quarto de empregada, três dormitórios e duas varandas. O apartamento do 13º andar era constituído por: dois dormitórios, cozinha, banheiro e sala. As áreas por apartamento variavam de 81,34m <sup>2</sup> a 268,08m <sup>2</sup> .	O Residencial <i>San Basilio</i> foi configurado com duas tipologias habitacionais: Abrigava dois apartamentos por andar. Do 1º ao 4º andar, os apartamentos eram constituídos por: dois ou três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e varanda. A Lavanderia era coletiva e localizava-se no terraço dos Edifícios. As áreas por apartamento variavam de 39m <sup>2</sup> a 52,8m <sup>2</sup> .

TEXTO - REPREFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<p><b>Intencionalidade projetual</b></p>	<p>Preservar e restaurar as fachadas e o volume do edifício.</p> <p>Preservar a estrutura existente de lajes, vigas e pilares de concreto armado.</p> <p>Demolir algumas paredes internas, forros, pisos e instalações elétrica e hidráulica para criar as novas unidades residenciais.</p> <p>Todas as tipologias seriam conjugadas, exceto a do 13º andar.</p> <p>Recuperar os elevadores, o telhado e as esquadrias e substituir os revestimentos internos.</p>	<p>Preservar e restaurar a forma edilícia (tipo <i>palazza</i>) e valorizar o patrimônio construído.</p> <p>Substituir as janelas em avançado estado de degradação.</p> <p>Implantar normas de segurança e conforto térmico para os usuários.</p> <p>Instalar elevadores para garantir acessibilidade, redes de instalações elétrica, hidráulica, substituir o telhado e requalificar os espaços comuns.</p> <p>Novo desenho para a platibanda e instalação de equipamentos e sistemas de captação de energia renovável.</p> <p>Aplicar revestimento na fachada.</p>

TEXTO - DEGRADAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<p><b>Processo de degradação</b></p>	<p>Com o abandono e a avançada idade do edifício, em torno de 50 anos, os sistemas prediais encontravam-se obsoletos; eletrodutos e tubulações de água e esgoto de aço galvanizado apresentavam-se com elevado grau de oxidação, impossibilitando seu reaproveitamento, os pisos e as portas de madeira no interior dos apartamentos estavam quebrados e deteriorados, as esquadrias metálicas todas oxidadas, os vidros quebrados e as venezianas de madeira em mau estado de conservação.</p> <p>Em 1997 foi ocupado por moradores, sem teto, que faziam parte do Movimento Social “Fórum dos Cortiços e sem tetos de São Paulo”. Foi então que, em 2001, o Edifício foi comprado pela Caixa Econômica Federal em parceria com a Prefeitura municipal para ser transformado em habitação social.</p>	<p>Nos anos 70 e 80, devido à falta de manutenção dos edifícios e ausência de serviços de suporte social público iniciou-se o processo de degradação do Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>.</p> <p>As janelas de madeira e o telhado dos edifícios se deterioraram com a ação das chuvas, provocando grandes estragos no interior dos apartamentos com a presença de infiltrações e mofo. As instalações hidráulica e elétrica apresentaram problemas pela falta de manutenção e já não eram suficientes para atender a demanda do edifício.</p> <p>As áreas livres entre os blocos dos edifícios estavam abandonadas e passaram a ser utilizadas como depósito para entulhos.</p>

TEXTO - RECONFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<b>Data da reconfiguração</b>	Em 2004 o Edifício Maria Paula foi reconfigurado para abrigar os apartamentos de habitação social.	Em 2000, o Conjunto Residencial <i>San Basilio</i> foi reconfigurado para atender as novas necessidades das famílias.
<b>Morfologia arquitetônica</b>	Manteve-se a fachada Modernista original do edifício de acordo com a configuração da década de 50. As dimensões e a tipologia dos apartamentos em todos os pavimentos foram completamente alteradas, cada antigo apartamento foi subdividido para abrigar seis unidades de habitação, todas conjugadas, perfazendo um total de 75 apartamentos.	Manteve-se a fachada linear com inserções de elementos contemporâneos e dois blocos de elevadores nos corpos dos edifícios. As varandas, existentes no projeto original foram fechadas para abrigar a área de serviços. Os edifícios mantiveram o gabarito da área em que estão inseridos, garantindo uma composição arquitetônica harmoniosa com o contexto urbano imediato.
<b>Materialidade</b>	Foram construídas novas divisórias internas com tijolos furados. Pintura látex e revestimento cerâmico foram aplicados nas áreas molhadas. Mantiveram-se os pisos de madeira Jatobá no interior dos apartamentos e nas áreas comuns ardósia e cimento queimado. O revestimento dos elevadores de madeira e ferro foi substituído por aço inox.	As varandas foram fechadas com placas de alumínio e criou-se um novo desenho para a platibanda dos edifícios. Implantação de sistema de captação de energia solar nas paredes externas (por meio de placas metálicas) e na laje de cobertura por meio de painéis de poliuretano de alta densidade. Aplicação de betume para impermeabilização. Paredes externas revestidas com gesso de isolamento térmico e acústico. Revestimento de cortina de tijolos, cuja função era proteção e acabamento, mantendo a transpiração da parede.
<b>Acessibilidade</b>	O Edifício era constituído de escadas e dois elevadores que foram recuperados para garantir a acessibilidade dos moradores.	Foram inseridos elevadores para garantir a acessibilidade de todos os moradores, pois na configuração original os edifícios eram constituídos apenas por escadas.
<b>Tipologias</b>	As dimensões e a tipologia dos apartamentos foram totalmente reformuladas. Criou-se 74 tipologias novas, conjugadas (sala-cozinha-dormitório e um banheiro) e uma tipologia com dois dormitórios. As tipologias apresentam área construída de 26,43m <sup>2</sup> a 57,67m <sup>2</sup> . Distribuem-se seis unidades de habitação por pavimento.	As dimensões e as tipologias dos apartamentos permaneceram invariáveis (sala, cozinha, banheiro, dois ou três dormitórios), perfazendo um total de 112 apartamentos com área construída de 39,30m <sup>2</sup> a 52,80m <sup>2</sup> . Distribuem-se quatro unidades de habitação por pavimento, iguais duas a duas.

## Capítulo V

TEXTO - RECONFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<b>Área construída por tipologia de habitação</b>	<p>A área construída por tipologia de habitação do Edifício Maria Paula varia de 25,73m<sup>2</sup> a 57,67m<sup>2</sup>.</p> <p>A maioria das tipologias conjugadas (68%) está adequada com relação à área recomendada (de 42m<sup>2</sup> à 56m<sup>2</sup>). As unidades residenciais com 25,73m<sup>2</sup> até 48,52m<sup>2</sup> não deveriam subdividir o apartamento para criar mais dormitórios, pois a qualidade da unidade residencial seria prejudicada.</p>	<p>A área construída por tipologia de habitação corresponde à 39,30m<sup>2</sup> (dois dormitórios) e 52,80m<sup>2</sup> (três dormitórios). As unidades residenciais com 39,30m<sup>2</sup> deveriam acomodar 01 (um) dormitório e não 02 (dois) como de fato estão configuradas e as unidades residenciais com 52,80m<sup>2</sup> deveriam acomodar 02 (dois) dormitórios e não 3 (três), como estão de fato configuradas, portanto, a área construída de todas as unidades habitacionais estão inadequadas.</p>
<b>Área construída por tipo de cômodo</b>	<p>Na Tipologia 1 (T1), o dormitório 01 foi considerado PÉSSIMO, a cozinha ÓTIMO, a sala BOM e o banheiro BOM.</p> <p>Na Tipologia 2 (T2), o dormitório 01 foi considerado PÉSSIMO, o dormitório 02 PÉSSIMO, a cozinha ÓTIMO, a sala BOM e o banheiro ÓTIMO.</p>	<p>Na tipologia 1 (T1), o dormitório 01 foi considerado BOM, o dormitório 02 foi considerado ÓTIMO, a cozinha BOA, a sala PÉSSIMA e o banheiro ÓTIMO.</p> <p>Na tipologia 2 (T2), o dormitório 01 foi considerado ÓTIMO, o dormitório 02 BOM, o dormitório 03 PÉSSIMO, a cozinha ÓTIMA, a sala ÓTIMA e o banheiro ÓTIMO. No entanto, por uma questão cultural, a sala desses apartamentos, embora sejam pequenas, são pouco utilizadas, sendo classificada como adequada.</p>
<b>Custos da construção</b>	<p>O custo da construção de cada apartamento foi de aproximadamente R\$ 25 mil reais e o valor de venda atual chega a R\$ 190 mil reais.</p> <p>O valor total do projeto de reabilitação do edifício foi de R\$ 1.714.168,11 reais</p>	<p>O custo da construção de cada apartamento foi de 30 mil euros e o valor de venda atual varia de 45 à 55 mil euros.</p> <p>O valor total do projeto de reabilitação de todos os sete edifícios foi de € 3.658.580,67.</p>

## Capítulo V

TEXTO / RE-REFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<b>Área construída por habitante (m<sup>2</sup>/habitante)</b>	A área construída por habitante do Edifício Maria Paula varia de 5,14m <sup>2</sup> a 57,67m <sup>2</sup> . A maioria dos apartamentos foi classificada como péssimos (55,55%) e 14,81% ótimos, o que indica que as áreas por unidades residenciais são pequenas e inadequadas, principalmente nos apartamentos que subdividiram o espaço do dormitório, não atendendo com conforto as necessidades das famílias. Para que a área construída por habitação fosse considerada excelente, a dimensão habitacional deveria variar de 42m <sup>2</sup> à 56m <sup>2</sup> ou mais.	A área construída por habitante do Conjunto Residencial <i>San Basilio</i> varia de 13,10m <sup>2</sup> a 19,65m <sup>2</sup> e a área de lazer e comum equivale à aproximadamente 1/5 da área da superfície do edifício. Segundo análise, os apartamentos estão caracterizados por 50% ótimos e 50% ruins; o que indica que as áreas por unidades residenciais são pequenas, principalmente nos cômodos da sala e cozinha, não atendendo com conforto as necessidades das famílias. Para que a área construída por habitação fosse considerada excelente, a dimensão habitacional deveria variar de 42m <sup>2</sup> a 66m <sup>2</sup> .
<b>Qualidade das unidades habitacionais</b>	Com relação às entrevistas realizadas em outubro de 2015, a maioria das famílias está satisfeita com a habitação, pois viviam em condições de moradia precária antes de residirem no Edifício Maria Paula. Muitos moravam em cortiços, compartilhando banheiro coletivo, outros moravam em favelas. No entanto, a maior reclamação sobre a nova moradia está relacionada com o tamanho do apartamento, os moradores reclamam que são pequenos e que não atendem com conforto as necessidades das famílias.	Com relação às entrevistas realizadas em março de 2015. A maioria das famílias está satisfeita com a habitação, pois esses moradores vivem desde a infância nesses mesmos apartamentos, não tiveram experiências em apartamentos maiores, por isso não têm um padrão de comparação. Outro fator é a cultura, pois a vida social dos moradores europeus, em geral, ocorre nos espaços públicos e não dentro da habitação, por isso não há a preocupação em habitar em um espaço com grandes dimensões.
<b>Número de habitantes por dormitório</b>	Segundo os entrevistados, a maioria (17,33%) das unidades residenciais são classificadas como sendo boas, 12% são classificadas como sendo ótimas, 4% são classificadas como sendo ruins e 2,6% são classificadas como sendo péssimas. A área construída dos dormitórios foi classificada como sendo péssima, pois mais de 50% dos apartamentos conjugados foram subdivididos para aumentar o número de dormitórios dentro da habitação.	Segundo os entrevistados, a maioria (58,3%) das unidades residenciais são classificadas como sendo ótimas e 41,6% das unidades residenciais são classificadas como sendo boas. Isso ocorre porque a distribuição dos apartamentos é realizada em função do número de membros por família, fazendo com que compartilhem, no máximo, um dormitório para cada dois residentes.

## Capítulo V

TEXTO / RE-REFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basílio</i>
<p><b>Desempenho de insolação/orientação dos cômodos</b></p>	<p>Todos os dormitórios recebem iluminação natural ótima, em função da adequada orientação, no entanto, a cozinha, a sala e o banheiro, foram classificadas como sendo ruins. Todas as tipologias contemplam abertura no dormitório, no entanto, a ventilação cruzada é prejudicada, pois o ar que entra só pode sair pela porta da cozinha ou do banheiro, e em alguns casos, não existe janela nos banheiros. A situação piora nos apartamentos subdivididos, pois as novas paredes barram totalmente a ventilação e iluminação para dentro da sala e da cozinha. Cabe lembrar que não foi empregado tratamento térmico na reconfiguração do edifício.</p>	<p>Tanto a T1, quanto a T2 apresentam desempenho solar classificados como ótimos, em função da adequada orientação dos cômodos. Também em função das aberturas que asseguram um fator de luz equivalente à 15% no interior dos cômodos, enquanto o mínimo estabelecido é 2%; exceto a sala que foi classificada como ruim, pois não possui janela. Exceto a sala, todos os demais ambientes possuem aberturas que promovem a ventilação cruzada no interior da residência.</p>

TEXTO / RE-REFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basílio</i>
<p><b>Níveis de ruído</b></p>	<p>Cabe ressaltar que a reconfiguração não contemplou nenhum tratamento acústico no Edifício. Quando perguntamos: o barulho que faz fora do seu apartamento incomoda quando você está dentro do seu apartamento? A maioria (51%), disseram que NÃO “já acostumaram com o barulho” e 40,7% disseram que SIM “porque a rua é muito movimentada com carros, ocorrem passeatas e protestos com muita frequência e o som entra nos apartamentos”.</p>	<p>Quanto a avaliação dos níveis de ruído das unidades habitacionais, o projeto buscou alternativas que pudessem melhorar o conforto ambiental (térmico e acústico) no interior dos apartamentos. Quando perguntamos: o barulho que faz fora do seu apartamento incomoda quando você está dentro do seu apartamento? 50% disseram que NÃO “por que depois da reabilitação a acústica melhorou muito” e dizem que “as árvores inseridas na área livre do residencial contribuiu para diminuir o barulho da rua” e outros 50% consideraram regular.</p>

TEXTO / RE-REFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basilio</i>
<p><b>Viabilidade social</b></p>	<p>A maioria dos entrevistados (62,96%) nasceu na região nordeste do país e vivem em São Paulo há mais de 30 anos; são do sudeste (29,62%) e 3,70% são nascidos no sul e norte do Brasil. Da amostragem coletada, a maioria (55,4%) são mulheres na faixa etária de 07 a 72 anos e 44,59% são homens na faixa etária de 09 a 75 anos.</p> <p>Com relação à ocupação, a maioria (70%) está empregada, (11,1%) trabalham por conta própria e 18,5% são aposentados.</p> <p>Quanto ao nível escolar: a maioria (74%) tem segundo grau completo, com ensino superior completo são 29,6%; ensino superior incompleto (14,8%) e 7,40% não são alfabetizados.</p> <p>Segundo os entrevistados, 54,8% das residências não atendem as necessidades dos moradores e 45,2% atendem as necessidades dos residentes.</p>	<p>A maioria dos entrevistados (56%) são nascidos em Roma, os demais entrevistados são provenientes de Nápoles e Sicília (sul da Itália) e Toscana (região central).</p> <p>Da amostragem coletada, a maioria (65%) são idosos com idade entre 72 e 85 anos, homens aposentados e com ensino fundamental completo. Os 35% restantes, são mulheres com idade entre 35 a 43 anos com ensino fundamental e médio.</p> <p>Segundo os entrevistados, os apartamentos atendem às necessidades das famílias.</p>
<p><b>Viabilidade econômica</b></p>	<p>De acordo com os entrevistados, as famílias tem renda mensal que varia entre R\$ 788,00 a R\$ 4.728,00 reais. O valor das prestações para o financiamento custa, em média, R\$ 300,00 reais. Os moradores têm conseguido pagar as prestações, pois as taxas do arrendamento estão abaixo do índice máximo estabelecido pela Caixa Econômica Federal, portanto o programa é viável economicamente.</p>	<p>De acordo com os entrevistados, as famílias tem renda anual de até € 20.000,00 euros. O valor das prestações variam de acordo com a renda mensal de cada família, podendo variar a cada mês. Segundo relato da ATER-Roma, alguns moradores chegam a pagar € 75,00 euros pela prestação. A cada dois anos realiza-se um Censo para avaliar a renda familiar; se há mudança, muda-se também o valor das prestações. Este procedimento torna o programa acessível e viável economicamente para a população de baixa renda, pois os entrevistados disseram pagar, com tranquilidade, as prestações estabelecidas pela ATER-Roma.</p>

## Capítulo V

TEXTO / RE-REFIGURAÇÃO	Edifício Maria Paula	Conjunto Residencial <i>San Basílio</i>
<p><b>Viabilidade ambiental</b></p>	<p>Quando perguntados: O que pensam sobre as áreas verdes e espaços de lazer no entorno do Edifício? Os entrevistados disseram que: <i>“não existem parques e praças ou espaços para lazer público perto do edifício”</i> e considera esse aspecto ambiental um ponto negativo de se morar no centro da cidade. Como observado pelos moradores: <i>“só tem árvores nos canteiros das ruas e avenidas”</i>. O parque mais próximo fica a uma distância aproximada de 3km.</p>	<p>Quando perguntados: O que eles pensam sobre as áreas verdes e espaços de lazer no entorno do Edifício? Todos os entrevistados disseram que: <i>“a área verde e o playground criados entre os blocos dos edifícios são bastante usados pelos residentes e, sobretudo, pelas crianças”</i>. Disseram também que têm a opção de usar outros parques que estão localizados próximos ao residencial, a uma distância aproximada de 100 metros.</p>
<p><b>Viabilidade urbana</b></p>	<p>Quando perguntados sobre onde fazem suas compras, as respostas foram as seguintes: <i>“distância de 1 quadra”, “na esquina”, “levo de 5 a 10 minutos caminhando para chegar ao supermercado”</i>.</p> <p>Quando perguntados sobre os serviços de saúde que utilizam, disseram que têm hospital e posto de saúde a <i>“duas quadras”, “cinco minutos”, “quinze minutos de metrô”, “vinte minutos a pé”</i>.</p> <p>Quando perguntados sobre a escola que os filhos frequentam, as respostas foram as seguintes: <i>“na esquina”, “a duas quadras”, “a três quadras deste apartamento”, “15 minutos a pé”</i>.</p>	<p>Quando perguntados sobre onde fazem suas compras, a resposta foi a seguinte: <i>“distância de uma a duas quadras”</i>.</p> <p>Quando perguntados sobre os serviços de saúde que utilizam, disseram que têm hospital a <i>“duas quadras”</i>.</p> <p>Quando perguntados sobre a escola que os filhos frequentam, a resposta foi: <i>“a duas quadras”</i>.</p>

## **6 PROPOSTAS DE DIRETRIZES E CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Dissertar sobre a habitação social significou percorrer caminhos estreitos e, em alguns momentos, caminhos um tanto “espinhosos”, pois para compreendê-la foi necessário trilhar também pelo campo político, econômico, social, urbano, ambiental e ético profissional. Muito embora sejam temas polêmicos, poder investigar acerca de uma problemática extremamente atual, não apenas no âmbito nacional, mas global, que é o déficit habitacional e as péssimas condições de moradia com que a sociedade tem se submetido, produzidas pelo poder público, tornou o tema desafiador.

As semelhanças dos programas públicos de habitação social, tanto o PAR como o PRU, na reabilitação dos edifícios Maria Paula e Conjunto Residencial *San Basílio*, preservaram a arquitetura modernista dos edifícios, assegurando a memória do lugar e valorizando sua relação com o contexto urbano imediato, além de contribuir com a função social da arquitetura que é dar uso ao edifício e estimular a permanência dos moradores na ambiência do centro histórico da cidade consolidada, dotada de equipamentos comunitários, serviços, comércio, transporte e infraestrutura.

Com relação às diferenças dos programas públicos de habitação social, foi possível constatar que: O PAR promove moradia exclusivamente com recursos públicos, enquanto o PRU promove moradia através de uma parceria público-privada. O PAR não prevê a inserção de materiais térmicos e acústicos além de equipamentos de captação e reuso de água e energia solar na reabilitação dos edifícios, enquanto que o PRU transformou tais elementos construtivos em normativa edilícia, ou seja, o desempenho ambiental é o foco das intervenções, pois está atrelado à eficiência energética do edifício. O PAR atua pontualmente no edifício, enquanto que o PRU atua através de um plano urbanístico específico para cada área de intervenção, intervindo em todo o entorno do edifício num projeto de requalificação urbana, contemplando, além do edifício, áreas verdes, ruas, sistemas de transporte e equipamentos urbanos. O PAR atende famílias com renda mensal de até seis salários mínimos, as quais podem empregar até 30% da renda mensal para o pagamento da habitação e o PRU atende famílias com renda anual de até vinte mil euros, as quais podem empregar até 17% da renda para pagamento da habitação. O PAR foi interrompido em 2008 e o PRU está em atuação até os dias de hoje.

O Edifício Maria Paula foi reabilitado pelo PAR para abrigar 75 unidades residenciais, das quais 74 são unidades conjugadas e um apartamento com dois dormitórios, com áreas que variam de 25,73m<sup>2</sup> a 53,36m<sup>2</sup> para a população de baixa renda. No Conjunto Residencial *San Basilio*, reabilitado pelo PRU, os sete blocos de edifícios de quatro andares abrigam duas tipologias de habitação com dois dormitórios e duas tipologias com três dormitórios por pavimento, com área construída variando de 39m<sup>2</sup> a 52,8m<sup>2</sup>.

Ao tratarmos de cultura, inferimos que contextos diferentes são marcados por culturas diferentes. Diante disso, concorda-se com Rapoport quando ressalta que a tipologia arquitetônica está diretamente condicionada por sua cultura. Assim, cada unidade de habitação e cada edifício aqui apresentado expressa o modo de vida e características físico-sociais de seus moradores. O estilo de vida e os aspectos manifestados nas atividades cotidianas de cada grupo social e em cada contexto esclarecem as relações de organização do entorno construído e podemos identificá-los facilmente no desenho arquitetônico das habitações. Portanto, determinados por suas culturas, os hábitos das famílias brasileiras são diferentes dos hábitos das famílias italianas, sobretudo em relação às atividades sociais, que no caso brasileiro acontecem, geralmente, dentro das residências e no caso das famílias italianas, se reúnem quase sempre nos espaços públicos, por isso a exigência dos espaços sociais, tais como: salas e áreas de lazer serem maiores no caso brasileiro que no caso italiano. Isso justifica as diferentes tipologias em cada local. Por isso a importância de se conhecer, previamente, as pessoas que irão residir nas novas habitações, para que se criem tipologias adequadas para cada perfil, para cada cultura que, no caso brasileiro, ainda pode variar em cada região do país.

Outro questionamento levantado ao longo dessa investigação foi a respeito do custo de produção dos Programas na reabilitação de edifícios em áreas consolidadas. A dúvida era: “é mais viável, economicamente, construir um edifício novo ou reabilitá-lo?”

Para que se possa ter uma ideia, quanto à viabilidade da reabilitação de edifícios, a Caixa Econômica Federal, em 2006, apresentou dados comparativos entre custos diretos de produção de obras novas e de obras de reabilitação. Os dados apresentados relataram que em todos os empreendimentos do PAR o custo da reabilitação seria mais baixo que o custo de uma construção nova. No caso do

Edifício Maria Paula, apresentado nesta pesquisa, o custo de produção habitacional nova seria de R\$ 2.164.021,72 reais e o custo da reabilitação foi de R\$ 1.505.900,75 reais. Segundo relatos dos gestores da Caixa Econômica Federal, da ATER-Roma e dos agentes envolvidos nos projetos de reabilitação dos estudos de caso aqui apresentados, ficou provado que é mais viável, financeiramente, reabilitar edifícios ao invés de construir novos. Os técnicos das construções, ouvidos nesta pesquisa, relataram que uma reabilitação pode resultar em uma economia de 30 a 40% da obra total, se comparada com uma construção nova, mesmo que esses edifícios estejam localizados nas áreas centrais e exijam obras de preservação ou restauro de fachadas. Ao se adicionar o custo de demolição de um edifício, essa diferença seria ainda maior.

Fazendo um breve resumo da análise reconfigurativa e refigurativa das habitações, verificamos que:

As famílias que moram no Edifício Maria Paula são compostas, em média, por 3 membros. Frente a essa configuração, os apartamentos conjugados não atendem às necessidades das famílias. Segundo entrevista com os moradores, as unidades habitacionais são pequenas, falta privacidade e, em geral, falta conforto ambiental na copa-cozinha e em alguns banheiros. Diante de tais constatações, foram propostas algumas respostas projetuais, através de patterns, aos problemas levantados pelas famílias entrevistadas, ou seja, apresentou-se tipologias de habitação com um e dois dormitórios, demolições de paredes e deslocamento de esquadrias para atender às necessidades das famílias, ou seja, algumas sugestões do que teria sido adequado propor na reconfiguração e executado na configuração; lembrando que um padrão de projeto não é um projeto finalizado e pode ser diretamente transformado para diferentes situações.

O pattern desenvolvido para o Edifício Maria Paula resolveu o problema da falta de privacidade transformando alguns apartamentos conjugados da reconfiguração em unidades residenciais com dois dormitórios. Diminuiu-se o número de apartamentos/andar para aumentar as dimensões internas de algumas residências. Além de aumentar a área construída de algumas unidades habitacionais, o problema da falta de espaço também pôde ser otimizado distribuindo as famílias de acordo com o número de habitantes, proporcionais ao tamanho dos apartamentos. Para resolver a falta de conforto térmico nos ambientes da copa-cozinha, foram deslocadas e inseridas novas esquadrias na área interna

do Edifício (uma vez que a fachada é tombada e não pode sofrer alterações), para melhorar a ventilação e iluminação dentro dos apartamentos. Em apenas um caso, por questões estruturais, não foi possível a inserção de janela no banheiro, dessa forma, a solução proposta foi a inserção de um duto de ventilação (exaustor) nesse ambiente.

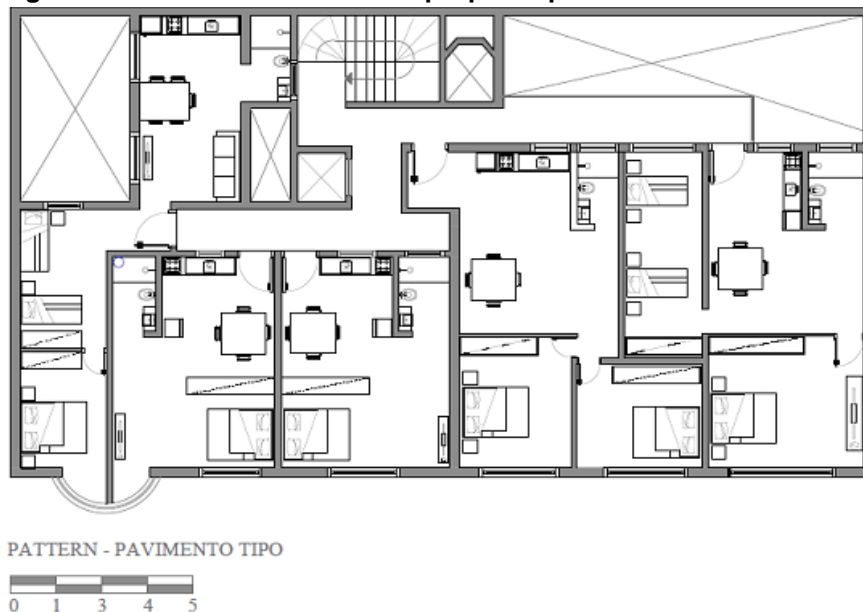
Seguem abaixo os patterns propostos para o Edifício Maria Paula (figuras 76 e 77).

**Figura 76 - Pattern proposto para o Edifício Maria Paula em São Paulo**



Fonte: Elaborado pela autora (2015)

**Figura 77 – Resultado do Pattern proposto para o Edifício Maria Paula**



Fonte: Elaborado pela autora (2015)

As famílias que moram no Conjunto Residencial *San Basilio* são compostas, em média, por dois membros e os apartamentos com dois e três dormitórios atendem às necessidades dessas famílias.

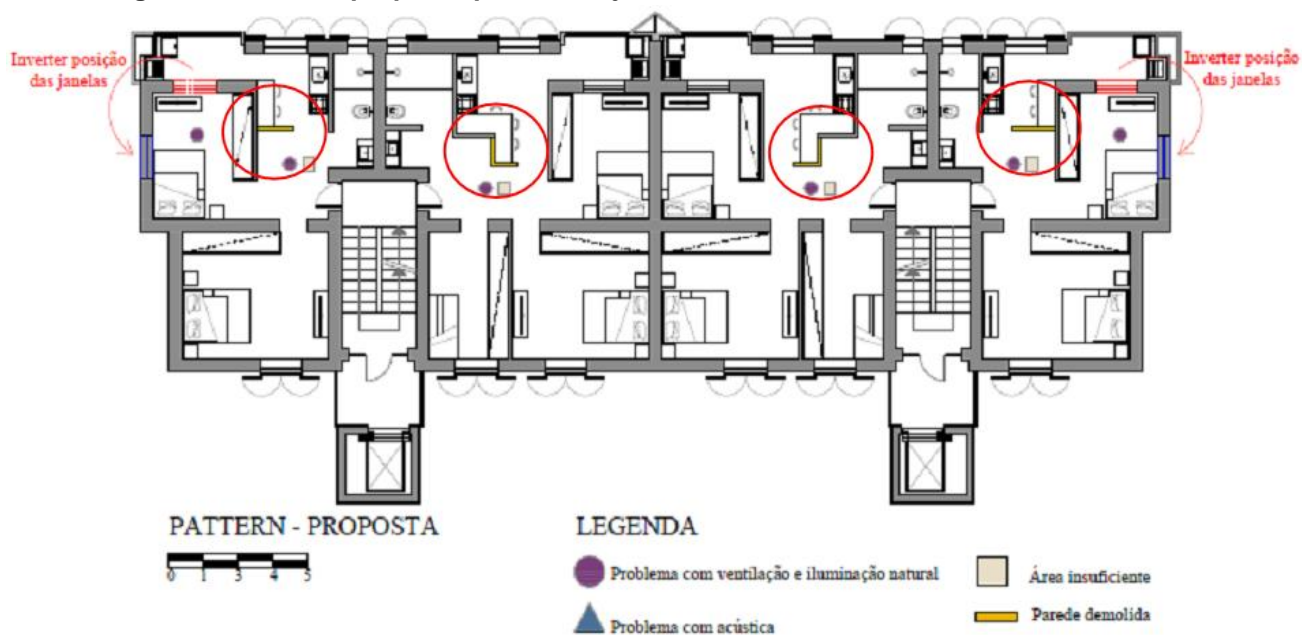
Sobre a análise das habitações e a percepção dos moradores com relação à moradia, verificou-se que no Maria Paula 55,55% da área construída por habitante é péssima. No *San Basilio*, essa porcentagem equivale a 50% das unidades residenciais. No Edifício Maria Paula 99% as unidades são conjugadas (sala/cozinha/dormitório e um banheiro) com área construída entre 26,43m<sup>2</sup> a 57,67m<sup>2</sup> e no Conjunto Residencial *San Basilio* as tipologias são configuradas com dois e três dormitórios e área construída entre 39,30m<sup>2</sup> a 52,80m<sup>2</sup>. No Maria Paula, 68% das unidades apresentam área construída por tipologia adequada, no entanto, os moradores consideram-nas ruins e inadequadas, dizendo que os apartamentos são pequenos e apertados, principalmente para os que subdividiram a área do dormitório, conseqüentemente prejudicando a qualidade da ventilação e iluminação natural dentro dos apartamentos.

No *San Basilio*, a área construída por tipologia está abaixo dos padrões estabelecidos, no entanto, a configuração familiar torna a habitação suficientemente confortável para suprir as necessidades familiares.

A proposta encontrada para aumentar a dimensão da sala no Edifício *San Basilio* foi retirar parte da parede que separa a sala da cozinha, criando um ambiente integrado. Como a varanda foi fechada para ceder lugar à área de serviço, foi proposto o deslocamento das janelas dos dormitórios que se encontram nas extremidades dos edifícios para melhorar a ventilação e iluminação natural no interior do ambiente.

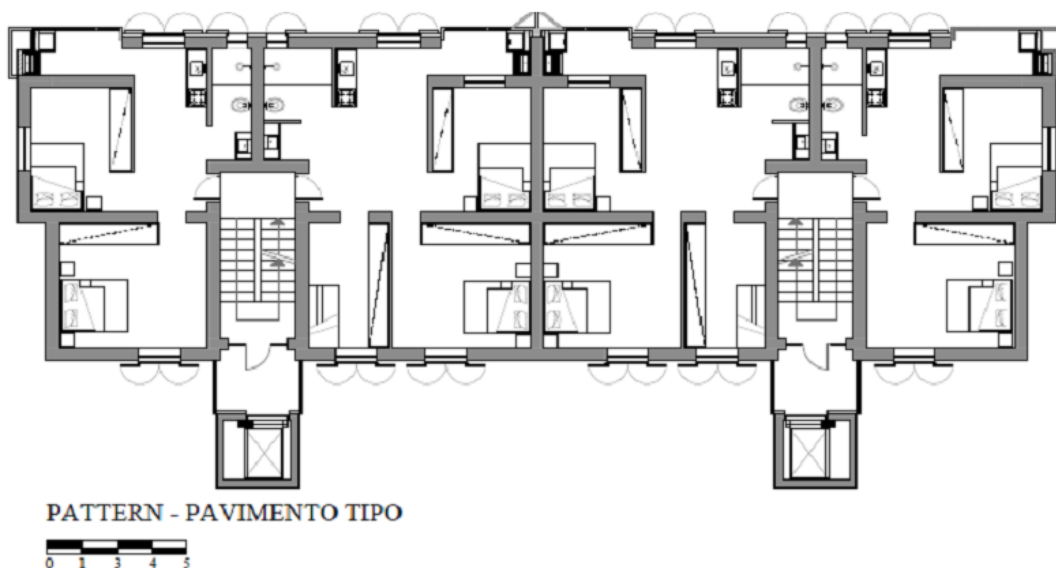
Abaixo, podem ser observados os patterns propostos para o Conjunto Residencial *San Basilio* (figuras 78 e 79).

Figura 78 - Pattern proposto para o Conjunto Residencial *San Basilio* em Roma



Fonte: Elaborado pela autora (2015)

Figura 79 - Resultado do Pattern proposto para o Conjunto Residencial *San Basilio*



Fonte: Elaborado pela autora (2015)

Embora a maioria dos moradores do Edifício Maria Paula tenha reclamado do tamanho dos apartamentos, quase todos estavam satisfeitos com a nova moradia, pois comparando com as condições habitacionais anteriores, os quais residiam em favelas, cortiços, compartilhavam banheiro coletivo ou moravam na rua; a qualidade de vida melhorou. No caso do *San Basilio*, os moradores estão

satisfeitos com a moradia porque a maioria reside nesse conjunto de edifícios desde a época em que foi construído, ou seja, existe uma relação de identidade com o edifício e também com o bairro.

A metodologia utilizada foi suficiente e adequada para realizar a pesquisa e cabe destacar a relevância do Método da Arquitetura Dialógica, desenvolvido nesta investigação, responsável por possibilitar uma leitura e compreensão completa da arquitetura configurada, seu processo de degradação, as intenções projetuais dos programas públicos e profissionais envolvidos no projeto de reabilitação (reconfiguração), a reconfiguração dos edifícios e o uso social das obras (reconfiguração). Em síntese, o Método da Arquitetura Dialógica indica as interações (diálogo) entre os objetos construídos (textos) e seus territórios (contextos).

Nos estudos de caso desta pesquisa, inferimos que o Edifício Maria Paula dialoga com seu contexto urbano (o Bairro Bela vista), pois sua tipologia arquitetônica equilibra-se com os demais edifícios do entorno imediato através de sua arquitetura moderna e sua implantação no alinhamento da calçada. Tais características se reproduzem nas edificações vizinhas por meio de edifícios com gabaritos de treze a quinze andares. O Conjunto Residencial *San Basilio* também dialoga com seu contexto urbano mantendo o mesmo gabarito das edificações vizinhas (máximo cinco andares), garantindo uma composição arquitetônica harmoniosa com o contexto urbano imediato. Ambos os edifícios são dialógicos com relação ao contexto social, pois foram reabilitados para abrigar a população de baixa renda. Ambos são dialógicos com relação ao contexto histórico, pois preservaram suas características arquitetônicas originais da década de 50 e permanecem em uso na ambiência do centro histórico de cada cidade. Ambos são dialógicos com relação ao contexto econômico, pois os valores cobrados pelo pagamento da habitação são acessíveis à renda mensal dos moradores. O Caso Maria Paula é dialógico com relação ao contexto ambiental, pois contribui para a produção de habitação social na região central da cidade, indo contra os sistemas de produção até então executados no país, que destina as áreas periféricas da cidade, distante do trabalho, do comércio, serviços e sem infraestrutura urbana aos pobres, acarretando a necessidade de altos investimentos para levar infraestrutura para essas regiões, provocando um elevado consumo de energia e materiais. Já o Caso *San Basilio* é dialógico com relação ao contexto ambiental, pois o Programa, além de contemplar intervenção em edifícios na área central e consolidada da

cidade, intervém na reabilitação de todo o tecido urbano com obras de produção e melhoramento de vias, áreas verdes, iluminação e infraestrutura ao redor do edifício.

Esta pesquisa mostrou que projetos de arquitetura na ambiência dos centros históricos de cidades consolidadas só podem ser compreendidos e bem sucedidos a partir da atuação da gestão pública sobre a cidade e sua relação dialógica com o contexto histórico, urbano, social, cultural e econômico. Com essa premissa, as fundamentações teóricas e filosóficas de Mikhail Bakhtin, Paul Ricoeur e Josef Muntañola, as quais avaliam o processo dialógico entre obras arquitetônicas e os seus contextos foi de fundamental importância para o desenvolvimento desta investigação, tanto na maneira como redigi-la, como na forma de analisá-la.

A pesquisa também revelou que a qualidade da habitação não se resume apenas por seus aspectos físicos, tais como m<sup>2</sup>/tipologia, m<sup>2</sup>/cômodo, níveis de insolação, ventilação e ruídos, mas sim sobre todos os critérios de análise topogenéticos, apresentados nesta investigação, capazes de comprovar se a edificação é dialógica ou não, ou seja, se a obra é dialógica ela tem qualidade, se a obra não é dialógica, não tem qualidade.

A pesquisa ampliou a compreensão sobre o problema do déficit habitacional e a possibilidade de amenizá-lo através da produção de habitação social no centro das cidades consolidadas por meio da reabilitação de edifícios vazios.

Portanto, como resultado desta investigação, fica proposto que os futuros Programas de habitação social, no Brasil, criem e desenvolvam projetos dialógicos que contemplem integralmente a relação entre o edifício e o seu contexto, buscando uma requalificação urbana e não uma atuação pontual no edifício, pois uma perspectiva dialógica não permite afastar a arquitetura de seu contexto geográfico e histórico no qual se desenvolve. Programas que busquem reverter a lógica social, promovendo habitação de qualidade para a população de baixa renda e criem subsídios e parcerias capazes de baixar os custos das unidades habitacionais e, sobretudo, programas que considerem o usuário da habitação, consultando-os previamente para conhecer suas reais necessidades e a partir disso, sejam produzidas moradias dignas e com qualidade.

Inferimos que os objetivos de avaliar os programas e projetos públicos de habitação social em centros urbanos consolidados (Programa de Arrendamento Residencial (PAR), em São Paulo-Brasil e do *Programmi di Recupero Urbano*

(PRU), em Roma-Itália), através dos estudos de caso: Edifício Maria Paula e Conjunto Residencial *San Basilio* e contribuir com estudos sobre arquitetura dialógica capazes de subsidiar futuros programas e projetos públicos de habitação social no Brasil foram alcançados.

Em suma, esta dissertação estrutura as relações dialógicas entre projeto, construção e uso social, que corresponde à tríade vitruviana entre, *utilitas, firmitas y venustas*, com a estrutura hermenêutica de Paul Ricoeur, aplicada à arquitetura, a partir da qual a tríade: projetar, construir e usar se equipara à tríade entre imaginar um texto, escrevê-lo e lê-lo, dando aos trabalhos de arquitetura um valor cultural, científico, artístico e político, de grande envergadura acadêmica.

Existe na atualidade uma necessidade crescente de uma fundamentação teórica da práxis arquitetônica e urbanística. A proposta desta investigação não consiste em substituir a prática pela teoria, este seria um grande erro, ao contrário, queremos construir os cimentos de um novo diálogo entre a prática arquitetônica e urbanística e a pesquisa.

Muitos arquitetos têm mostrado uma atitude cética e depreciativa com relação a esse diálogo, o que é lastimável, defendendo que os projetos não necessitam ser investigados e que, ao arquiteto, basta uma prática sem teoria e sem filosofia. Tal como indicaram em seu tempo Vitruvio e L. B. Alberti, e que já havia advertido Aristóteles, esse é um grave erro que as pesquisas devem corrigir, dando ao projeto toda sua responsabilidade social e seu poder configurador da cultura.

Portanto, esta pesquisa tenta construir esse diálogo entre a prática e a investigação. Esta não é uma dissertação isolada, ao contrário, é repleta de conexões interdisciplinares e fundamentos teóricos sólidos, onde as dimensões do conhecimento da arquitetura estão definidas pela sabedoria prática e onde a ciência, a arte e a política convergem para uma elevada qualidade humana. O núcleo dessa sabedoria prática é o que nós, arquitetos e urbanistas devemos buscar, ou seja, não apenas as qualidades físicas dos edifícios e das cidades, mas também os valores sociais e culturais dos mesmos.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Eneida. **Metrópole e memória: a origem das práticas de conservação.** usjt - arq.urb - número 2/ segundo semestre de 2009.

BAKHTIN, Mikhail. **Marxismo e filosofia da linguagem: problemas fundamentais do método sociológico na ciência da linguagem.** Tradução de Michel Lahud e Yara Frateschi Vieira. 9.ed. São Paulo: Hucitec, 1999. 196p.

BALBIM, Renato. **Reabilitação de áreas urbanas centrais.** Revista Ipea. Ano 5 . Edição 46 - 08/10/2008.

BONATES, Mariana Filho. **O Programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade.** Revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo programa de pós-graduação do departamento de arquitetura e urbanismo EESC-USP, 2008.

BONDUKI, N. G. ; ROLNIK, R. **Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força trabalho.** SAO PAULO: USP, 1978. 130 p.

BONDUKI, Nabil Georges. **La participación de los pobladores en la urbanización de una favela: la experiencia del recanto da alegria.** Habitat Popular: Experiências y alternativas em países da America Latina. Cadernos del CEUR 16, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Buenos Aires, 1986.

\_\_\_\_\_. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana.** São Paulo. Estação Liberdade, 2000.

BONDUKI, Nabil. **Os Pioneiros da Habitação Social: Cem Anos de Política Pública no Brasil. nº 1.** Editora Unesp y SESC. São Paulo, 2014.

BRANDI, Cesare, 1906-1988. **Teoria da restauração.** Tradução Beatriz Mugayar Kühl– Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2004.

BIDOU-Zachariassen, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006. 294 p.

BOITO, Camillo. **Os restauradores.** Conferência feita na Exposição de Turim em 7 de junho de 1884. Tradução Paulo Mugayar Kül e Beatriz Mugayar Kühl – Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2003.

CANDAU, Joël. **Memória e identidade.** Tradução: Maria Leticia Ferreira. São Paulo: Contexto, 2011, 219p.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Balanço da Política Municipal de Habitação 2001-2003.** Instituto Pólis / PUC-SP. 2004. 104p.

CARRION, Fernando Mena. **Conceptos, realidades y mitos de los centros históricos: el caso de Quito.** Texto apresentado na Shelter as Revitalization of Old and Historic Urban Center. Havana, 1998.

CARTA, Maurizio. **Città Pubbliche – Linee guida per la riqualificazione urbana.** Editora: Bruno Mondadori. 2009 – Pearson Italia, Milano – Torino.

- CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana (1982)**. Tradução: Arlene Caetano, 1ª reimpressão, coleção Pensamento Crítico, volume 48, Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.
- CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. São Paulo: Estação Liberdade/Editora Unesp, 2001. 282p.
- D'ARC, Helène Rivière & MEMOLI, Maurizio. **Intervenções Urbanas na América Latina: viver no centro das cidades**. Tradução de Nicolás Nyimi Campanário – São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2012.
- DEL RIO, Vicente, 1955. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento. São Paulo**. Pini, 1990. 198p.
- Di BIAGI, *et al.* **Città Pubbliche – Linee guida per la riqualificazione urbana**. Editora: Bruno Mondadori. 2009 – Pearson Italia, Milano – Torino.
- ELALI, Gleice Virginia Medeiros de Azambuja. **Avaliação pós-ocupação e responsabilidade social: uma relação a ser sempre (re)discutida**. Revista gestão e tecnologia de projetos USP. São Paulo. 2010. Vol. 5, nº 2, Novembro 2010 Gestão & Tecnologia de Projetos (ISSN 19811543).
- FORGIONE, Laura. **Percorsi di qualità urbana: L'esperienza del Programmi Complessi. Approcci, criteri ed estili**. Editore Aracne, Roma. Italia. 2008.
- FRÚGOLI Júnior, Heitor. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.
- GIOVANNONI, Gustavo, 1873-1947. **Textos escolhidos / Gustavo Giovannoni**. Tradução Renata Campello Cabral, Carlos Roberto M. de Andrade, Beatriz Mugayar Kühl– Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2013.
- GRAZIANI, Alessandra. **La nuova dimensione del disagio abitativo: Statistiche e previsioni degli esperti di settore**. Studi e note di economia. 2004.
- GOULART, Ronaldo. **Processo de reabilitação e renovação urbana na cidade do Rio de Janeiro e suas perspectivas**. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (44). Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-44.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. Tradução Adail Ubirajara Sobral, Maria Stela Gonçalves. - 11. ed. - São Paulo: Loyola, 2000. 349 p.: il.
- INFUSSI, Francesco & BRUZZESE, Antonella. **Città Pubbliche – Linee guida per la riqualificazione urbana**. Editora: Bruno Mondadori. 2009 – Pearson Italia, Milano – Torino.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000. 510p.
- JENCKS, Charles. **Movimentos modernos em arquitetura**. Edições 70, Ltda., Lisboa – Portugal. 1985. 374p.

- KOWARICK, Lucio, et al. **São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza**. São Paulo, Loyola, 1976.
- LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Fundação Calouste Gulbenkian. Lisboa. 2011.
- MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.
- MENCAGLI, Pietro. **Housing Sociale: un progetto pilota per l'ATER San Basilio**. Ponte – n. 11. Roma. 2011.
- MENDES, Renato Silveira. **Os Bairros da Zona Sul e Ocidental**. In: A Cidade de São Paulo, vol. III , p. 273, 2010.
- MENESES, Ulpiano T. **Bezerra. A história, cativa da memória? Para um mapeamento da memória no campo das Ciências Sociais**. Ver. Inst. Est. Bras., SP. 34:9-24, 1992.
- MESSORI, Ruta. **Memoria e inscripción**. In: Revista ARQUITECTONICS. Mind, Land & Society. Arquitectura y Dialogia. Nº 13. Barcelona: UPC, 2006, p. 35-62.
- MORELLI, Franco. **Il reddito degli italiani in ogni Comune, le disuguaglianze e dove vivono i super-ricchi**. Roma, 2014.
- MUNTAÑOLA, Josep. **La arquitectura como lugar**. 2ª Ed. Barcelona: UPC, 1996.
- \_\_\_\_\_. **Topogénesis. Fundamentos de una nueva arquitectura**. Barcelona: UPC, 2000.
- \_\_\_\_\_. **Arquitectura, modernidad y conocimiento**. Revista Architectonics. Mind, Land & Society, nº 2. Barcelona: UPC, 2002.
- \_\_\_\_\_. **Arquitectura 2000. Proyectos, territorios y culturas**. Revista Architectonics. Mind, Land & Society, nº 11. Barcelona: UPC, 2004.
- \_\_\_\_\_. **Hacia una aproximación dialógica a la arquitectura contemporânea**. In: Revista ARQUITECTONICS. Mind, Land & Society. Arquitectura y Dialogia. Nº 13. Barcelona: UPC, 2006, p. 63-76.
- PALLASMAA, Juhani. **Los ojos de la piel** — Barcelona, España: Ed. Gustavo Gili, 2006.
- PASTERNAK, Suzana. **Moradia de Aluguel**. Encontros Nacionais da Ampur. Anais, v.15, 2013.
- QUEIROZ, Portela. **Conservação Urbana e Territorial Integrada. Reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal**. Em co-autoria com Ana Margarida Portela. Lisboa, Livros Horizonte, 2009. Coleção: Horizonte Universitário, 204p.
- RAPOPORT, Amos. **Origens culturais da arquitetura**. In: SNYDER, J. C.; CATANESE, A. Introdução à arquitetura. Rio de Janeiro, Editora Campus, 1984.

RUSKIN, John. **A Lâmpada da Memória**. Cotia-SP: Ateliê Editorial, 2008.

RICOEUR, P. **A memória, a história e o esquecimento**. Campinas-SP: Editora da Unicamp, 1913.

\_\_\_\_\_. **Arquitectura y narrativa**. in: Revista Architectonics. Mind, Land & Society, Barcelona: UPC, n. 4, p. 9-29, 2003.

RIFRANO, Luiz Carlos Leite. **Avaliação de projetos habitacionais: determinando a funcionalidade da moradia social**. São Paulo: Ensino Profissional, 2006. 161p.

ROSSI, Aldo. **Para una arquitectura de tendencia. Escritos: 1956-1972**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili S.A., 1976.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. **Preservação e restauro urbano: intervenções em sítios históricos industriais**. São Paulo: Fap-Unifesp:Edusp, 2013. 360 p.

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

\_\_\_\_\_. **Gestão do Patrimônio Cultural e Natural**. OLAM Ciência & Tecnologia - Rio Claro / SP, Brasil Ano VIII Vol. 8 No.2 Pag. 181 Janeiro - Junho / 2008 ISSN 1982-7784. 2008. Disponível em: [www.olam.com.br](http://www.olam.com.br).

\_\_\_\_\_. **Qualidade de habitação social nos centros históricos - Habitação de proteção oficial: cambó 2, giralt el pelliser de ciutat vella, Barcelona (Espanha)**. In Anais do PLURIS, 2009.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca; COIADO, Paula Valeria; MARTINS, Juliana Cavalini; PAMPANA, Antônio. **Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método**. In: PASCHOARELLI, Luis Carlos; SALCEDO, Rosio Fernandez Baca. Interação: panoramas das pesquisas em Design, Arquitetura e Urbanismo. Bauru: Canal 6, 2015, p.227-238.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral & LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira. **Habitação popular autoconstruída**. São Paulo: FAU/USP, 1978.

SANTOS, Cícilia Dias. **A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira**. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional. G&DR • v. 5, n. 1, p. 177-190, jan-abr/2009, Taubaté, SP, Brasil.

SANTOS, Hermínio. **Relatório de Pesquisa INFÂNCIA E VIOLÊNCIA: Cotidiano de crianças pequenas em favelas e cortiços de São Paulo: Bela Vista**. Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande Do Sul (PUC-RS). Centro de Análises Econômicas e Sociais (CAES-PUCRS). Departamento de Ciências Sociais. Porto Alegre, Agosto de 2014.

SCALA, Elena; SAGGESE, Letizia & Toli, ROSALBA. **Le domande e i bisogni sociali della popolazione**. Municipio Roma 19 - P.S.M. – CAPITOLO 3. 2011/2015.

SEIXAS, João. **A cidade na encruzilhada. Repensar a cidade e a sua política**. Edições Afrontamento. Coleção: Cidade em questão / 17. Porto. Maio de 2013.

STRAPPINI, Roberta. **La Stagione del recupero e della riqualificazione**. Edizione Kappa, Roma. 2006.

TORRES, Maria Celestina Teixeira Mendes. **História dos Bairros de São Paulo**. Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Cultura. Departamento do Patrimônio Histórico. Divisão do arquivo histórico, 1985.

TRUSIANI, Elio. **Il recupero urbano dall adeguamento allá trasformazione**. Editora: ARACNE –1ª edição, Roma – Itália. 1999

VALLADARES, Lícia do Prado. **Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980, pp. 17-41.

VARGAS, Heliana Comin & CASTILHO, Ana Luiza Howard. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri, SP: Manole, 2006.

ZARATE, Marcelo. **Arquitectura, Fenomenología y Dialogía Social**. In: Revista ARQUITECTONICS. Mind, Land & Society. Arquitectura y Dialogia. Nº 27. Barcelona: UPC, 2015.

ZEVI, Bruno. **Saber ver a arquitetura**. 5ª edição. São Paulo: Martins Fontes, 1996. 286p.

## DISSERTAÇÕES E TESES

ARAÚJO, Ana Cristina da Silva. **A casa (própria) alugada no Programa de Arrendamento Residencial: questões da política pública habitacional e o caso do Residencial Cavalari na cidade de Marília – SP**. Dissertação (mestrado). São Carlos, 2007.

COLVERO, Adriana de Almeida. **A requalificação do centro antigo da cidade de São Paulo: políticas urbanas, planejamento participativo e gestão, no período de 2001-2004**. (Tese de doutorado). Campinas - São Paulo. Fevereiro de 2010.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. **Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo**. 2009. 164 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

JESUS, Christiano Romanholo Marques. **Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação**. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

LARCHER, José Valter Monteiro. **Diretrizes visando a melhoria de projetos e soluções construtivas na expansão de habitações de interesse social**. Dissertação (Mestrado em Construção Civil) – Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2005.

SILVA, Jéssica. Moreira Mariquito Naime **Os interesses em torno da Política de Habitação Social no Brasil: a autogestão no Programa Crédito Solidário**. 2009. 193 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ciência Política, UFRJ, Rio de Janeiro, 2009.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. **Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso**. São Paulo, 2007. 201 p.: II. Dissertação de mestrado. FAUUSP.

ZÚQUETE, Ricardo. **Ensaio: Uma análise dialógica sobre habitação social - Portugal 1950/80**. Tese de doutoramento. UPC Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. 2000.

### LEGISLAÇÕES E NORMATIVAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 de 5 de outubro de 1988**. Destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade. Senado Federal, Brasília, 1988. 47p.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **CARTILHA DO PAR - Módulo Arrendamento**, junho, 2008.

CARTA DE BURRA (**CONSELHO INTERNACIONAL DE MONUMENTOS E SÍTIOS (ICOMOS)**) (1980 apud IPHAN, 2004, p. 247-248).

COMPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução nº 22 / CONPRES / 2002 - Tombamento do Bairro da Bela Vista**.

DECRETO-LEGGE 5 ottobre 1993, n. 398. **Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti (ed il sostegno dell'occupazione) e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia**. *GU n.234 del 5-10-1993*.

DELIBERA 18.8.1934 n. 5261. **Regolamento generale edilizio del comune di Roma**. (Testo coordinato ed aggiornato). Alloggi Minimi.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (BRASIL). **Cartas Patrimoniais**. 3º ed. rev. aum. – Rio de Janeiro: IPHAN, 2004. Carta de Atenas (1933) e carta de restauro (1972).

ORNSTEIN, Sheila Walbe; ROMERO, Marcelo de Andrade. **Avaliação Pós-Ocupação: métodos e técnicas aplicados à habitação de interesse social**. (Habitar). Porto Alegre: ANTAC, 2003.

PITTS, Adrian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit: Pragmatic sustainable design on building and urban scales**. Editora Elsevier. Linacre House, Jordan Hill, Oxford OX2, 2004. Burlington, MA.

## DOCUMENTOS DIGITAIS

ATER, Roma. **Azienda Territoriale ed Edilizia Residenziale**. *Dipartimento VI di Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale*, 2015. Disponível em: <http://www.aterroma.it/>.

CENSIS, FEDERCASA, **Social housing e Agenzie Pubbliche per La casa**. Dexia Crediop, Roma 2008. Disponível em: [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it); istat, censimento Della popolazione e delle abitazioni, 2001.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Anuário estatístico do Brasil**. 2011. Disponível em: <http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/GEBIS%20-%20RJ/AEB/AEB2011.pdf>>. Acesso em: 15 dez. 2015.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico**, São Paulo, 2010. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 8 jan. 2016.

INTERNATIONAL ALLIANCE OF INHABITANTS (IAI). **Plataforma europeia pelo direito à moradia**. Disponível em: [http://por.habitants.org/news/habitantes\\_da\\_europa/plataforma\\_europeia\\_pelo\\_direito\\_a\\_moradia\\_2009](http://por.habitants.org/news/habitantes_da_europa/plataforma_europeia_pelo_direito_a_moradia_2009)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA - I.Stat. **Censimento Popolazione Abitazioni**. Disponível em: <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/?lang=it>.

PONCIANO, Levino. **Bairros paulistanos de A a Z**. Subprefeitura Sé. Editora Senac/São Paulo. Disponível em: <http://www.saopaulominhacidade.com.br/conteudo/28/Bela+VistaBixiga>. Acessado em 16/11/2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Departamento do Patrimônio Histórico. **O processo de tombamento na cidade de São Paulo**. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio\\_historico/preservacao/index.php?p=431](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/preservacao/index.php?p=431). Acessado em: 17/11/2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Informes Urbanos. Nº. 23 dezembro de 2014. Disponível em: [http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes\\_urbanos/](http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/informes_urbanos/).