

INTRODUÇÃO AO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

DIREITO À CIDADE

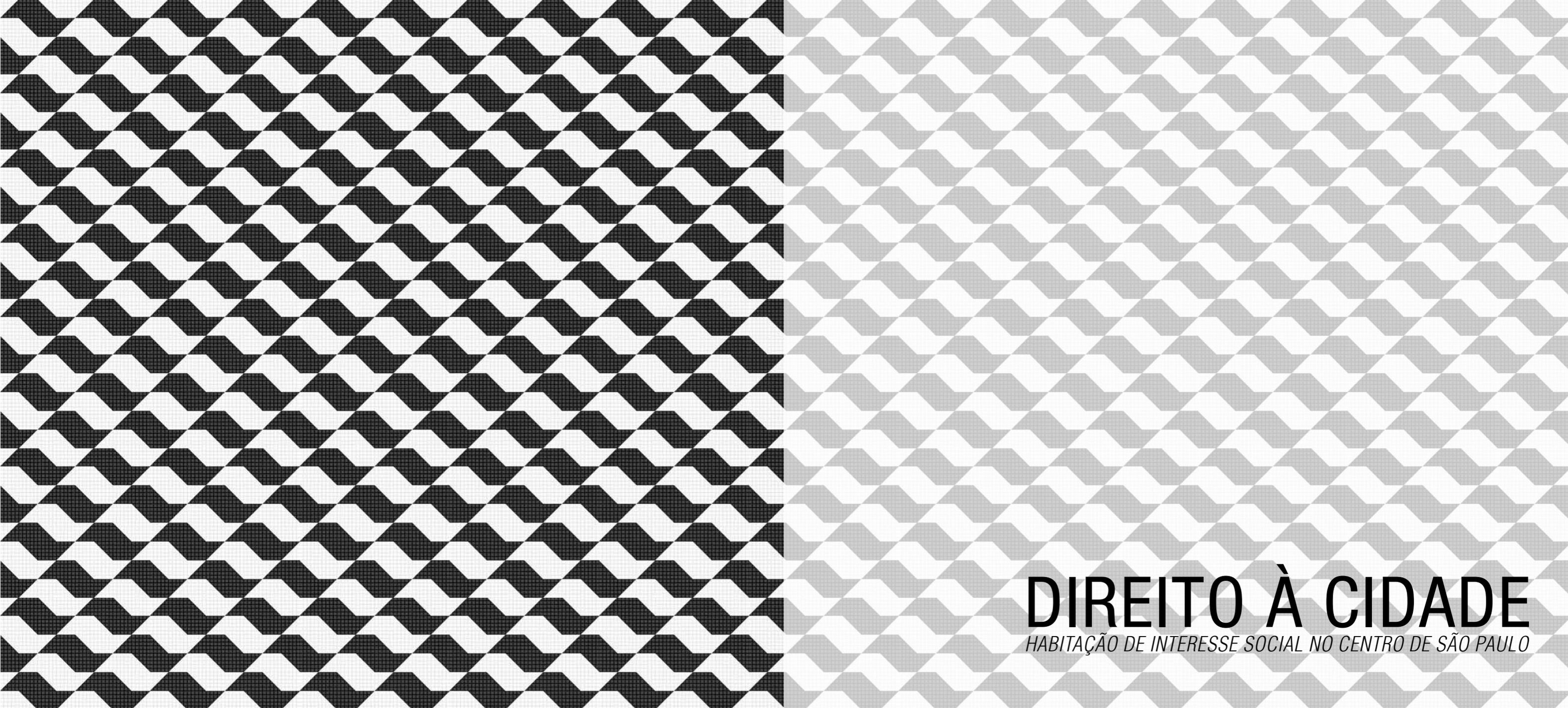
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO DE SÃO PAULO

aluno: VINICIUS SORDI LIBARDONI 06231039

orientadora: Prof^a. Dr^a. MARIA INÊS SUGAI



Universidade Federal
de Santa Catarina



DIREITO À CIDADE

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO DE SÃO PAULO

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9		
1.1 APRESENTAÇÃO DO TEMA	9		
1.2 RELEVÂNCIA DA ABORDAGEM	13		
1.3 OBJETIVOS	15		
1.4 DESCRIÇÃO DAS ETAPAS	16		
2. REFERÊNCIAS E TEMAS PERTINENTES	19		
2.1 A EXPANSÃO DA CIDADE E A POPULARIZAÇÃO DO CENTRO	19		
2.2 O PROBLEMA DA HABITAÇÃO	22		
2.3 DEFESA DA HABITAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE	24		
2.4 POLÍTICAS HABITACIONAIS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)	26		
2.5 O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E A DELIMITAÇÃO DAS ZEIS 3 EM SÃO PAULO	29		
2.6 LOCAÇÃO SOCIAL	30		
3. OBJETO DE ESTUDO	33		
3.1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO	33		
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	37		
4.1 O CENTRO DE SÃO PAULO	37		
4.2 A ÁREA DE INTERVENÇÃO	39		
4.2.1 A SITUAÇÃO DA ÁREA E SEU ENTORNO	41		
4.2.2 DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO	44		
4.2.3 A ATUAL SITUAÇÃO DA ÁREA COMO ZEIS 3 C O14	46		
5. DIAGNÓSTICO	52		
5.1 ATUAL SITUAÇÃO: ESTIGMA, CARENCIAS E ESPECULAÇÃO	52		
5.2 MAPAS	57		
5.2.1 MAPA DE USOS	59		
5.2.2 MAPA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS	63		
5.2.3 MAPA DE ESTACIONAMENTOS E ÁREAS ABANDONADAS E/OU OCIOSAS	65		
		5.2.4 MAPA DE USO RESIDENCIAL	67
		5.3 LEGISLAÇÃO	68
		6. ANÁLISE	72
		6.1 SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA	72
		6.2 CONDICIONANTES	75
		6.2.1 AVENIDA SÃO JOÃO	75
		6.2.2 ELEVADO PRESIDENTE COSTA E SILVA - “MINHOCÃO”	76
		6.2.3 LARGO SANTA CECÍLIA	77
		6.2.4 METRÔ SANTA CECÍLIA E TERMINAL URBAO AMARAL GURGEL	78
		6.2.5 EDIFÍCIOS ABANDONADOS E IMÓVEIS SUBUTILIZADOS	79
		6.2.6 EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	80
		6.2.7 GALPÃO DO FOLIAS	81
		6.3 CONSIDERAÇÕES	82
		7. PRINCÍPIOS PARA UMA POSSÍVEL INTERVENÇÃO	85
		8. DIRETRIZES	88
		8.1 DIRETRIZES GERAIS	88
		8.2 DIRETRIZES ESPACIAIS	90
		9. REFERÊNCIAS	94
		9.1 VILANOVA ARTIGAS - EDIFÍCIO LOUVEIRA - 1946-49	94
		9.2 ZEZINHO MAGALHÃES PRADO - 1972	95
		9.3 UNA ARQUITETOS - CONCURSO RENOVA SP [2011]	96
		9.4 MMBB - JARDIM EDITE [2011-13]	97
		10. CONSIDERAÇÕES FINAIS	98
		11. BIBLIOGRAFIA	100
		12. ANEXOS	102

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a minha família pela possibilidade de realizar este sonho. A todos, que mesmo na distância, sempre estiveram presentes. Agradeço a Milena pela compreensão e pelo entusiasmo, por me fazer ver as coisas de uma maneira simples mesmo nas horas mais difíceis. Aos amigos, agradeço o apoio e as conversas, que nem sempre são úteis, e por isso mesmo são tão importantes. Finalmente a professora Maria Inês Sugai, minha orientadora, a quem agradeço toda a atenção, incentivo, aprendizado, entusiasmo e por compartilhar este trabalho comigo.

“Partimos de um pressuposto já consagrado de que é fundamental a manutenção de uso diversificado, e portanto uso residencial nas áreas urbanas centrais. Assumimos outro pressuposto que é o de não expulsão da população originalmente aí moradora, por razões que são éticas e sociais. Condenar a população de baixa renda a viver exclusivamente o exílio da periferia urbana, onde são menores as oportunidades de trabalho, de educação, de saúde, e dificuldade de mobilização de um modo geral, é penalizá-la duplamente. Defende-se aqui, para todos, o DIREITO À CIDADE, à festa que ela representa, com todos os seus estímulos e oportunidades.”

(MARICATO, 1994).

1. INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO DO TEMA

Neste trabalho de conclusão de curso desenvolve-se uma proposta de intervenção na área central da cidade de São Paulo com o objetivo de atender à população de mais baixa renda com habitação digna e ainda, ao tão desejado direito à cidade. Através disso nos propomos uma reflexão de como a Habitação de Interesse Social¹ em áreas centrais pode qualificar além da vida de seus habitantes, o espaço urbano e as atividades inerentes a ele.

Procura-se então relacionar o tema da habitação, o espaço urbano no qual está inserido e as apropriações deste por parte da população. Trata-se de pensar no direito à moradia de forma articulada ao espaço da cidade, para que o uso habitacional possa colaborar com a promoção da vitalidade urbana, da qualidade de vida de seus habitantes e da redução das desigualdades socio espaciais. Ou seja, tratando do acesso à moradia vinculado ao direito à cidade, estamos propondo que seus habitantes sejam também cidadãos, que possam inclusive ter direito, de forma acessível e próxima à sua moradia, à educação qualificada, à saúde, lazer, cultura, infraestrutura, serviços públicos e ofertas de emprego.

¹ A Habitação de Interesse Social é definida no inciso XIII do artigo 146 do Plano Diretor Estratégico como "aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada".



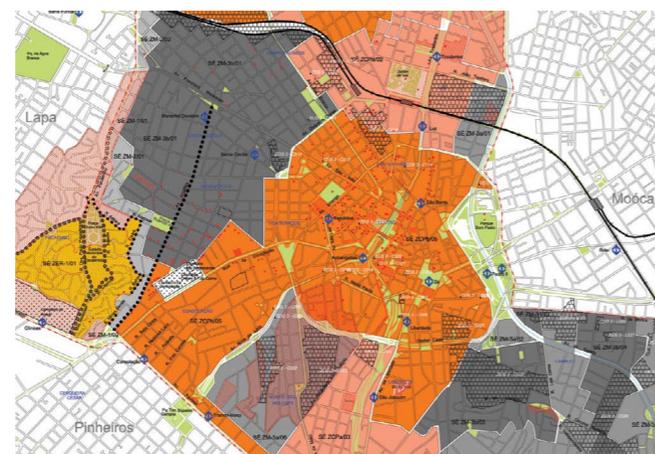
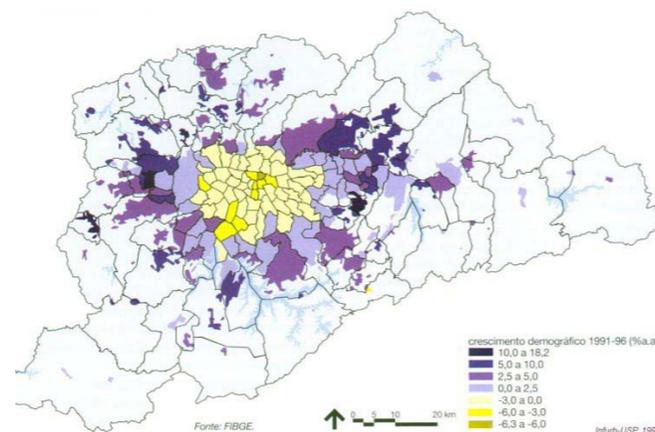
Imagem 1. "Minhocão". Fonte: Acervo Próprio.

O desafio deste trabalho consiste em tentar reverter o modo de concepção dos nossos espaços urbanos, que prioriza a produção habitacional em áreas periféricas, carentes e impróprias à moradia enquanto que os espaços centrais, dotados de infraestrutura, resultam vazios e ociosos. Esta é a atual situação da produção do espaço das nossas cidades. A produção de habitação, principalmente aquelas destinadas à população de baixa renda, se dá em áreas periféricas e carentes e, simultaneamente a essa prática, os centros urbanos qualificados são visivelmente subutilizados.

Na tentativa de reverter esta situação encontramos alguns importantes instrumentos urbanísticos que foram incorporados no processo de produção e gestão das nossas cidades recentemente. No contexto da regulamentação do Estatuto das cidades, em 2001, e da própria criação do Ministério das Cidades em 2003, se fortaleceram aqueles instrumentos que possibilitam o desenvolvimento de uma cidade mais justa e igualitária. A delimitação e regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social na cidade de São Paulo, em 2004, segue este mesmo caminho. Este dispositivo urbanístico é de fundamental importância para nosso trabalho, pois, a delimitação das ZEIS-3 na cidade de São Paulo (áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e ofertas de emprego), preserva áreas da região central para a produção de Habitação de Interesse Social, ou seja, é justamente a ferramenta urbanística que possibilita a viabilidade da proposta deste Trabalho de Conclusão de Curso.

O que são ZEIS?

"Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território do Município delimitadas por lei e destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social - HIS e de Habitação de Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local" (Decreto Municipal 44.667/2004, Art. 1º).



Para isso, pretende-se desenvolver diagnósticos precisos da real situação da área de estudo no centro de São Paulo, compreendendo a importância deste espaço para a cidade e quais seriam as melhores maneiras de atuação que permitam readequar este espaço ao seu entorno, resgatando valores da cidade, promovendo urbanidade e qualidade de vida a seus moradores. Assim, compreendendo as necessidades, poderemos propor mais coerentemente as estratégias de intervenção para este trabalho.

Compreender as carências da área se faz fundamental para que os usos propostos venham ao encontro à expectativa da população, e essa, possa se apropriar e potencializar as características da intervenção. Promover esta vitalidade urbana permitirá a transferência de novas famílias para esta área com mais segurança. Não poderíamos deixar de relevar a situação urbana como algo articulado, de pensar a sustentabilidade social da cidade de forma que a população possa usufruir da cidade e do ambiente, com qualidade e desta maneira, a habitação possa funcionar como uma ferramenta de inclusão social.

Transformar uma área como esta, caracterizada ideologicamente a partir de um ponto de vista estigmatizado e sob olhar indiferente tanto do capital imobiliário quanto do Estado (que deveria propor a solução mais adequada), é um grande desafio. Pensar espaços abertos e acessíveis e promover a diversidade de usos que qualifiquem a vida e a segurança urbana se faz necessário para o sucesso desta empreitada. Finalmente propor soluções de moradia que possibilitem atender as demandas da população mais carente e desenvolver arquitetura de qualidade, dentro de uma economia de custos é

uma atividade inspiradora que se faz possível através de ferramentas urbanísticas como às ZEIS 3.

Enfim, o grande desafio será desenhar este espaço de forma coerente com as demandas históricas da população e da cidade, e ainda, produzir soluções viáveis e adequadas de moradia considerando as limitações existentes.



Imagem 4. Residências do Programa Minha Casa Minha Vida 1 em Serra Talhada.

1.2 RELEVÂNCIA DA ABORDAGEM

Historicamente, em um país onde não há de fato políticas habitacionais, o problema da habitação é tratado simplificada e como acesso à moradia. Esta simplificação desconsidera outras questões, não menos importantes, como a qualidade e vitalidade do espaço urbano, o direito à cidade e a cidadania e principalmente, a sua localização na cidade.

Tratando de localização, a situação dentro do contexto urbano vincula-se diretamente ao valor fundiário da terra, e com isso, a maneira como sua população se organiza na cidade. Desta maneira, percebemos que em nossas cidades as camadas mais pobres passam a morar nas piores localizações enquanto que, os locais mais privilegiados da cidade estão disponíveis apenas para uma pequena parcela da população.

A política habitacional brasileira, desassociando a produção habitacional à produção da cidade, tem grande relevância na maneira deficiente com que construímos nossas cidades. Ignorando as reais necessidades da população mais necessitada, foi difundido o modelo de habitação popular em áreas periféricas, onde o valor fundiário é bastante reduzido em relação às áreas urbanizadas, distantes dos serviços públicos e carentes de infraestrutura.

Somado a isso, a intensa migração para as grandes cidades nas décadas de 60 e 70 intensificou o processo de periferização das metrópoles brasileiras, uma vez que esta nova população urbana era impossibilitada a ter acesso à habitação, seja pelo alto valor fundiário da terra urbanizada,

seja pelos baixíssimos salários incoerentes com as suas necessidades ou ainda aos financiamentos que não contemplavam as camadas mais pobres da população. Mais uma vez, a população de mais baixa renda foi forçada a ocupar espaços cada vez mais distantes do centro. Tudo isso, principalmente nas grandes cidades, favoreceu a proliferação da autoconstrução em áreas impróprias, construindo imensas favelas e milhões de habitações precárias e insalubres.

Além da evidente precariedade das condições de vida, a população mais vulnerável ainda é vítima do próprio processo de produção da cidade, que acaba por excluir os mais pobres para fora de seus limites, para longe das benesses da área urbanizada, das ofertas de emprego, transporte público, enfim, de uma vida mais amena.

As consequências desta expulsão das massas para fora do perímetro urbano são desastrosas e impactam diretamente na mobilidade urbana, um dos grandes males das metrópoles brasileiras nas últimas décadas. Isto porque grande parte da população se desloca diariamente ao centro da cidade para realizar suas atividades cotidianas e, posteriormente, devem regressar as suas moradias nas áreas periféricas. Este ir e vir se torna tanto desgastante para seus habitantes, indiferente de onde habitem, quanto a estrutura física da cidade.

A setorização moderna da cidade capitalista, separada por usos, é em boa parte responsável por muitos dos males que sofrem nossas grandes cidades atualmente. Os centros vivos e dinâmicos por onde passam milhares de pessoas se transfor-

mam todas as noites em espaços vazios e escuros. Enquanto suas infraestruturas, serviços e equipamentos públicos ficam ociosos e desocupados, grande parte da população vive em áreas distantes e desprovidas de todas as qualidades características de uma área central.

Neste contexto fica clara a necessidade de fortalecer políticas que possam reverter esta situação, controlando o processo de produção da cidade de um modo mais equilibrado, ou seja, que contemple a distribuição mais equitativa dos serviços e infraestruturas no espaço urbano. A necessidade de diversificação de usos das áreas centrais e a garantia que este espaço possa absorver habitação para a população de baixa renda é evidente. “A região central apresenta inúmeras vantagens em relação à periferia para a localização habitacional, mas para esta parte da população o Centro é ainda mais vantajoso” (MARICATO, 1994).

É nisto que reside a relevância deste trabalho, refletir sobre o modo de ocupação e distribuição da população na cidade e, através da inserção da habitação de interesse social nas áreas centrais, propor um espaço urbano mais democrático como instrumento de qualificação da cidade. Promover habitação social em áreas urbanizadas poderia ser uma maneira de garantir acesso à infraestrutura, serviços e equipamentos públicos resultando em melhor qualidade de vida a esta população e ainda gerando vitalidade ao espaço da cidade. Assim, poder-se-ia construir um espaço urbano mais afável, originando mais urbanidade e justiça social, pois, considerando a questão do acesso à moradia vinculado ao direito à cidade poderíamos estar caminhando para a construção de uma cidade mais justa e igualitária.



Imagem 5. Ocupação em área de mananciais, Represa Billings em São Paulo.



Imagem 6. – Favela de Paraisópolis no Morumbi.

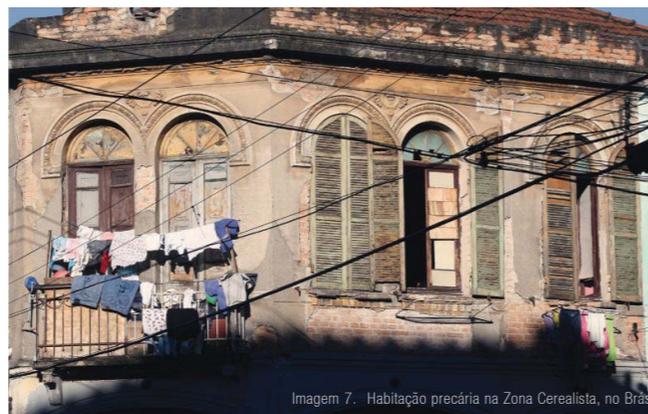


Imagem 7. Habitação precária na Zona Cerealista, no Brás.

1.3 OBJETIVOS

Desenvolver projeto de Habitação de Interesse Social em área de ZEIS 3 para população com renda de até três salários mínimos (3.S.M.) no centro da cidade de São Paulo, para com isso garantir acesso à terra urbanizada além do acesso à moradia digna que proporcione qualidade de vida a esta população.

Readequar o espaço urbano de inserção do projeto e a sua conexão com a malha urbana existente, permitindo sua qualificação e integração com o espaço da cidade, possibilitando a inclusão socio espacial e garantindo a esta população o acesso à infraestrutura, serviços e espaços públicos e ao convívio social.

1.4 DESCRIÇÃO DAS ETAPAS

Primeiramente partimos de uma aproximação ao macro objeto, o Centro de São Paulo, o processo de desenvolvimento e expansão da cidade, as políticas públicas para a área até a situação nos dias de hoje. Neste processo de familiarização com o Centro da cidade, mesmo que as etapas tenham se sobreposto e tenham ocorridas simultaneamente muitas vezes, através da leitura de diversos autores e referências, fomos, passo à passo, acercando-se ao tema que viria a ser o foco deste trabalho, Habitação de Interesse Social em áreas dotadas de infraestrutura, mais especificamente, a região central da cidade de São Paulo.

A primeira etapa consiste nos diversos **estudos** realizados que fundamentaram conceitos e decisões relevantes a abordagem e proposta do trabalho. Estudos realizados ao longo deste trabalho foram: (i) Políticas: representam as políticas públicas para o centro da cidade ao longo das últimas décadas, assim como políticas habitacionais ou aquelas de incentivo à produção habitacional nesta área da cidade; (ii) Livros e Teses: Serviram desde a primeira aproximação ao tema até questões bastante profundas que permeiam o trabalho, representam as referências bibliográficas e encaminham a discussão e a abordagem apresentada; (iii) Legislação: compreende o estudo das legislações gerais e específicas tanto para o centro da cidade como para as particularidades da área de estudo, são representadas pelo Plano Diretor Estratégico - PDE, Plano Regional Estratégico da Subprefeitura



Imagem 8. Região central de São Paulo. Acervo próprio.

da Sé, Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, entre outras; (iv) Obras e HIS: define-se através do estudo de Obras existentes ou em vias de construção/paralisadas, que aportaram dados significantes para a elaboração do trabalho.

Na segunda etapa foram realizados **levantamentos** no local como diversas visitas a área de estudo para estudos gráficos e compreensão da atual situação do contexto urbano. Foram elaborados levantamentos dos vazios urbanos, estacionamentos, usos e atividades no entorno imediato à área de estudo. Também foram localizados os equipamentos públicos referentes à educação, à saúde, ao transporte e à infraestrutura em geral de todo o centro da cidade. Os levantamentos realizados colaboraram para uma melhor compreensão da atual situação da área, de suas carências, potencialidades e condicionantes com as quais teremos de trabalhar.

Também foram realizadas **entrevistas** e discussões com arquitetos da cidade e que trabalham diretamente com o tema da Habitação de Interesse Social em áreas urbanizadas, como o Arquiteto Juan Luis Gonzalez (Coordenador Geral e responsável técnico da Fábrica Urbana) que possui experiências de assessoramento dos movimentos populares e produção de moradia na cidade de São Paulo e também no projeto e execução de HIS. Também foi feita entrevista com a Arquiteta Margareth Uemura (Instituto Pólis) que possui amplo conhecimento, além de desenvolver pesquisas relacionadas a questões referentes à moradia nas

áreas urbanas centrais. Ainda participou do processo de delimitação das ZEIS 3 na cidade de São Paulo na gestão municipal de Marta Suplicy.

Com base em todo este trabalho desenvolvido foi possível dar início ao **diagnóstico** da área, avaliando cada situação profundamente. Foram levantados dados quantitativos relevantes, como a quantidade de terrenos vazios, estacionamentos, residências entre outros usos, gerando mapas temáticos que evidenciam cada situação da área em relação a seu entorno. Com base neste diagnóstico foi possível verificar as reais possibilidades para a intervenção, e através de um cálculo suposto no valor da terra, pressupomos um número mínimo de unidades habitacionais (500) para a viabilização da proposta dentro da faixa de comercialização das unidades habitacionais para a população com renda de até três salários mínimos. Evidentemente esta é uma previsão de parte do programa que será aprofundado e definido no decorrer da própria elaboração do projeto.

Finalmente, depois de sistematizar todos os dados levantados e elaborar mapas foi possível chegar a algumas conclusões que encaminham a tomada de decisões e a formulação das **diretrizes** do projeto. Além disso foi possível realizar um primeiro lançamento de estratégias de ocupação, zoneamento inicial e do programa de necessidades para a implantação básica do conjunto que será desenvolvido e detalhado para a finalização deste trabalho de graduação.



2. REFERÊNCIAS E TEMAS PERTINENTES

2.1 A EXPANSÃO DA CIDADE E A POPULARIZAÇÃO DO CENTRO

Através de seus estudos sobre o processo de produção das metrópoles brasileiras, Flávio Villaça afirma que as transferências do centro na dinâmica do crescimento das cidades estão vinculadas diretamente aos deslocamentos das classes dominantes para outros setores da cidade. Este movimento das classes mais altas para fora do antigo centro induz claramente não somente a direção de expansão da cidade como a transferência das atividades urbanas que arrastam consigo as ações do Estado. Na cidade de São Paulo este processo é bem evidente. As elites que inicialmente ocupavam os bairros tradicionais até a segunda metade do século XIX, principiaram sua transferência já no final do século XIX iniciando o processo de segregação para novas áreas urbanas. A transposição dos limites físicos tão marcantes na capital paulista representava um grande avanço para o desenvolvimento da cidade. Assim, “as camadas de mais alta renda começaram seu caminhar em direção à Avenida Paulista”. (VILLAÇA, 1998: 263).

Paralelamente a isso, a região central era tratada cada vez mais de modo indiferente pelo Estado e em decorrência disto, o mercado imobiliário reduziu drasticamente a produção no centro para voltar-se para os novos setores mais atrativos da cidade. Desta maneira, já no início do século XX o centro passou a sofrer fortes impactos decorrentes do deslocamento das elites, inicialmente com a transferência do comércio e serviços relacionados a elas. Estas alterações foram se acentuando na

medida em que a cidade crescia e seus limites se expandiam. A atuação do Estado seguiu as mesmas tendências, dando total apoio a este vetor de deslocamento que criava novas frentes para a reprodução do capital enquanto que os investimentos e a própria manutenção do Centro ia definindo pouco a pouco. Assim, neste processo de desenvolvimento urbano entusiasmado pelo crescimento econômico, onde a expansão da cidade e as decorrentes benfeitorias públicas oneravam os valores imobiliários, as populações mais pobres eram forçadas a deslocar-se para mais longe ou a se amontoarem em moradias coletivas precárias nas áreas mais centrais já urbanizadas que se deterioravam face a situação de abandono do Estado.

Este processo se intensificou a partir dos anos 60 e 70, justamente em um período de crescimento econômico conhecido como o “milagre brasileiro” incentivado pelo financiamento do Banco Nacional da Habitação (BNH) para a construção e compra de apartamentos para uma classe média então em extrema ascensão. A valorização fundiária das regiões mais bem localizadas no território urbano induziu uma expansão forçada da cidade guiada pelas populações de mais baixa renda que, encontravam nas áreas periféricas e afastadas a única maneira de acesso à moradia. Paradoxalmente, enquanto a cidade se expandia continuamente, um maior número de imóveis ficavam vazios dentro do perímetro urbano. O poder público participou intensamente deste modelo, promovendo a cons-

trução de grandes conjuntos habitacionais nestas áreas onde o valor da terra era mais reduzido em relação ao centro. Com isso, se fortaleceu uma visão hegemônica em nosso país que situa a habitação social em áreas afastadas do centro e carentes de infraestrutura, serviços públicos e vida urbana, rebaixando o acesso à habitação ao simples direito à moradia, sem questionar qual moradia é essa e principalmente, sem levantar a questão da localização desta na cidade.

Desta maneira, enquanto que a região metropolitana de São Paulo, que conta hoje com 39 municípios, cresce aceleradamente em uma importante dinâmica de periferização, a taxa geral de crescimento da metrópole vem caindo nas últimas décadas. Segundo dados do IBGE (2000), a maior taxa de crescimento anual está no distrito de Anhanguera, na periferia norte da cidade (13,3%), seguido dos distritos de Cidade Tiradentes (7,8%), na zona leste e finalmente por Parelheiros (7,0%), no extremo sul. No mesmo período de tempo, a maioria dos distritos da capital, 54 dos 96, perdeu população. Mais espantoso ainda é o fato de que a grande maioria dos 54 distritos encontram-se na área central da cidade, aquela que possui ótima infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos e oferta de empregos.

Logo, percebemos que o intenso crescimento horizontal da cidade e da autoconstrução em áreas periféricas e ambientalmente frágeis vem acompanhado de um crescente esvaziamento das áreas centrais, dotadas de muita infraestrutura urbana, saneamento, serviços públicos e todas as qualidades que inexistem naquelas áreas e que são essenciais para a inclusão social e qualidade de vida da população mais carente. De acordo

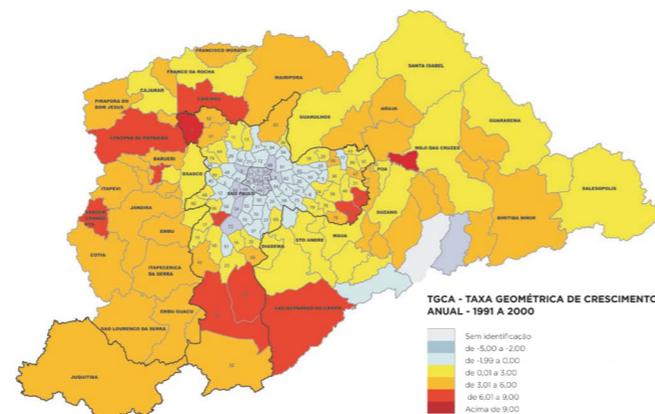


Imagem 10. Taxa geométrica de crescimento anual - 1991 a 2000. Fonte: Instituto Pólis, 2009.

com o livro “Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano”, coordenado por João Whitaker, quando nos deparamos com as periferias pobres, rapidamente contestamos que o padrão de urbanização é bastante precário. É esta ausência do Estado e a conseqüente falta de políticas habitacionais coerentes que levam a esta população a construir a própria casa, muitas vezes em áreas ambientalmente frágeis ou passíveis de alto risco a calamidades naturais. “As marcas desta urbanização são a alta vulnerabilidade às calamidades naturais, a falta de perspectivas de trabalho próximo à residência, a ausência de transportes e de conexão com as áreas mais centrais, a falta de equipamentos de educação e saúde, e a violência, que aumenta na mesma proporção em que o Estado se faz ausente”.

O redesenho do centro urbano da metrópole, com o plano de avenidas de Prestes Maia, na primeira metade do século XX também teve forte impacto na dinâmica da região central da cidade. Impulsionado pela indústria do automóvel, esta re-

modelação permitiu as camadas de mais alta renda uma maior mobilidade e com isso a possibilidade de transferência para outros setores da cidade, prioritariamente no chamado “vetor sudoeste”. Paralelo a isso, o centro tornou-se um espaço completamente acessível a todos, primeiramente com a remodelação do transporte público seguido posteriormente das obras do metrô. Desta maneira, com o aumento da circulação de automóveis e pedestres, se proliferaram as atividades de comércio e serviços destinados a população de passagem e também de vendedores ambulantes.

É evidente que do ponto de vista das infraestruturas de transporte, nossas cidades apostaram em um padrão de desenvolvimento que privilegia o automóvel, essencialmente como veículo de transporte individual. Embora a total acessibilidade ao centro seja, a primeira vista, totalmente benéfica para o espaço da cidade e a seus habitantes, a intolerância das classes mais altas com a convivência com as classes populares motivaram a procura por novos setores da cidade, arrastando consigo os investimentos públicos. Infelizmente, essa relação entre poder público e burguesia continua ativa atualmente, ficando evidente, por exemplo, nas exigências das camadas mais altas para que não se construa metrô em seus bairros.

Esta relação mutual entre Estado e burguesia tem sido um grande aliado ao padrão segregador da urbanização da cidade. Desta maneira, enquanto a criação de novas frentes para a reprodução do capital dita as regras da política urbana, o ímpeto do mercado imobiliário em construir novos bairros e edifícios muitas vezes, causa uma competição injusta com os outros usos, como o comércio local de pequeno porte destruindo a ambiência

tradicional dos bairros. Assim, simultaneamente com a autosegregação das camadas de mais alta renda, se espalham os bairros informais na periferia. Já as áreas urbanizadas no centro da cidade, dotadas de infraestrutura e serviços públicos são abandonadas e estão se deteriorando há décadas. Os imóveis vazios e ociosos que se proliferaram no centro da cidade evidenciam o caráter especulativo de seus detentores e a atuação passível do Estado frente a isso.

2.2 O PROBLEMA DA HABITAÇÃO

Face a isto, cabe a nós a seguinte indagação: de quem é a responsabilidade? Evidentemente a questão é muito mais complexa ao ponto de definirmos um agente único, individualizado. “Ela é resultado da dinâmica histórica e social, coletiva, que envolve grande número de agentes, e tem provavelmente como um de seus pontos cruciais a questão da terra”. (WHITAKER, 2012).

Villaça afirma que é um fato óbvio que milhões de pessoas precisam pagar para ter acesso a um pedaço de chão, fato originado na propriedade privada da terra. Para o autor, o capitalismo não só reforça esta particularidade intrínseca ao espaço físico divisível e apropriável como também se esforça para transformá-lo, como tudo, em mercadoria. Assim, como todos os humanos precisam de um abrigo e logo, de um espaço para isso, o acesso a terra fica sujeito à lógica do mercado, de oferta e procura. “O problema que os homens têm de enfrentar para conseguir este abrigo – a habitação – é o “problema habitacional”.” (VILLAÇA, 1986).

Esta amarração da habitação à terra, da qual trata Villaça, representa o grande obstáculo para a produção em larga escala de maneira a suprir as reais necessidades por moradia da população. A terra tratada como propriedade privada acaba por onerar violentamente o preço do que se constrói sobre ela, obrigando as camadas mais pobres, que não podem manter tal situação, a morar nas piores localizações das cidades.

Imagem 11. Edifício São Vito, demolido em 2010. Fonte: Pedro Ernesto Guerra Azevedo.



Em primeiro lugar, cabe então analisar o papel do Estado frente a esta situação. Historicamente, as políticas, que deveriam ser públicas, acabaram beneficiando apenas alguns, aqueles representados pelas classes mais favorecidas. De fato, esta maneira de proceder afetou drasticamente o modo de construir nossas cidades. Assim, configurou-se um Estado que subordina seu planejamento urbano priorizando poucos, movidos pelo dinheiro em nome do lucro e da promoção da imagem da cidade, quando deveria, teoricamente, defender o direito de todos como, por definição, necessitaria ser.

Fica claro como os investimentos de um Estado “público”, ou seja, que deveria atender as demandas de todos, especialmente daquelas camadas mais frágeis, acaba priorizando sempre os interesses de mercado e das classes dominantes. De acordo com Ermínia Maricato, “há uma correlação direta entre o investimento público e o mercado fundiário/imobiliário. O investimento público alimenta o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de ampliar as oportunidades de localizações, condição, dentre outras, para a democratização do acesso à cidade. A deterioração de partes e de outras não, respondem ao conjunto de interesses que buscam captação de renda imobiliária e lucro com a construção pesada. Os governos capturados por estes agentes orientam a dinâmica urbana dominada pelos interesses privados rentistas e lucrativos”. (MARICATO, 2001).

2.3 DEFESA DA HABITAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE

“Partimos de um pressuposto já consagrado de que é fundamental a manutenção de uso diversificado, e portanto uso residencial nas áreas urbanas centrais. Assumimos outro pressuposto que é o de não expulsão da população originalmente aí moradora, por razões que são éticas e sociais. Condenar a população de baixa renda a viver exclusivamente o exílio da periferia urbana, onde são menores as oportunidades de trabalho, de educação, de saúde, e dificuldade de mobilização de um modo geral, é penalizá-la duplamente. Defende-se aqui, para todos, o DIREITO À CIDADE, à festa que ela representa, com todos os seus estímulos e oportunidades.” (MARICATO, 1994).

Historicamente as atividades cotidianas que anteriormente realizavam-se em casa, foram sendo transferidas para a cidade a medida que se deu o desenvolvimento urbano. Segundo Villaça (1986), o capitalismo tem como uma de suas características mais marcantes esta fragmentação das atividades econômicas movidas por uma crescente necessidade de especialização. Logo, a casa passa a ser cada vez menos o local onde a vida se desenvolve, transformando a cidade cada vez mais, no local onde a vida transcorre.

Por isso mesmo a importância fundamental da localização, pois, os principais locais de referência para os cidadãos são, sem dúvida, seus locais de moradia e trabalho. Com isso passa-se a ter uma forte relação com as questões de deslocamento e transporte entre estes locais. Logo, estas questões passam a ser vitais para o homem urbano, e a produção do espaço urbano vai muito além dos meios de transporte, os quais, a população tem ou não acesso. Refere-se também a situação e locais de emprego, de zonas comerciais e de serviços por exemplo.

A localização refere-se também a sua acessibilidade a partir dos outros pontos da cidade, principalmente para aqueles onde existe maior número de deslocamentos, neste caso, o centro. Da mesma maneira, a acessibilidade e a sua disponibilidade de serviços públicos estão vinculadas diretamente ao valor da terra, que por consequência influenciam a distribuição espacial da população e também dos comércios, serviços e atividades que a ela se referem. Logo, compreendemos o proces-

so segregador de construção da cidade, onde a população mais pobre é expulsa dos espaços valorizados, seja pelo valor da terra, de impostos ou até pela pressão por remoção.

Os centros urbanos permanecem como regiões de alta concentração de postos de emprego, tanto formais quanto informais e para onde, milhões de pessoas se dirigem diariamente pelos mais variados motivos. Entretanto, em decorrência disto, estas regiões apresentam um número significativo de imóveis e domicílios vazios e subutilizados. A consequência deste fenômeno para nossas cidades é desastrosa, e ainda mais para a população de mais baixa renda, que acaba expulsa das melhores localizações para as áreas mais afastadas e carentes enquanto que áreas dotadas de infraestrutura ficam ociosas e desocupadas a tal ponto que, segundo dados do IBGE 2010 o número de domicílios vazios em nosso país é praticamente o mesmo que o chamado déficit habitacional quantitativo.

Por isso, os movimentos populares que historicamente lutavam por questões e direitos relacionados com as áreas periféricas como urbanização de favelas, implantação de redes e serviços públicos, atualmente, levanta a bandeira pela luta por moradia central, e tem importante papel para viabilizar as políticas públicas, em defesa da moradia em áreas centrais, urbanizadas. Em São Paulo como em outras grandes cidades, a necessidade por morar no centro é um dos principais fatores para a ocupação informal nestas regiões, como favelas e cortiços centrais.

É preciso entender a relevância destas reivindicações que vão muito além da busca por me-

lhores condições próprias de vida, pois, políticas habitacionais que possam reverter esta lógica histórica, sem dúvida, permitiriam as nossas cidades caminharem em direção a uma sociedade mais justa, igualitária e sustentável.

Considerando esta situação, percebe-se que o Estado não dá nenhuma importância a problemática da habitação, ou no máximo, reduz esta questão ao simples acesso à moradia. Ainda é hegemônica a produção de habitação para a população de baixa renda em áreas afastadas da cidade, por uma lógica de valor fundiário. Assim, esta população é forçada a viver em uma constante situação de carência, tanto de infraestrutura quanto de serviços públicos e atividades características do espaço urbano. Isso sem levantar o tempo e distância dos deslocamentos como também a intensa carga aos sistemas de transporte e viário que representam milhões de trabalhadores que se deslocam diariamente para o centro da cidade pelas mais distintas necessidades.

Desta maneira, fica claro que a região central apresenta inúmeras vantagens para a localização de habitação, e a moradia no centro da cidade representa papel fundamental na reestruturação das atividades urbanas e consequentemente na urbanidade da cidade. Além disso, para a população de baixa renda as vantagens são ainda maiores. O centro apresenta o maior índice de empregos formais e informais da metrópole, maior índice de mobilidade urbana assim como os serviços e infraestruturas que tanto necessitam. Ou seja, estamos tratando da habitação social como ferramenta de inclusão social e de qualificação de vida das pessoas e requalificação do espaço urbano da nossa cidade.

2.4 POLÍTICAS HABITACIONAIS E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

Como se pode constatar, houve nas últimas décadas uma clara situação de abandono de partes da região central da cidade. O Estado se faz ausente quando não incentiva políticas habitacionais que possam reverter a situação e promover qualidade de vida para a população de mais baixa renda. Existe também uma outra ausência, decorrente da ação do poder público, que é a participação do mercado imobiliário na promoção imobiliária no local, pois, não encontram atratividade financeira para investir na área. Frente a enorme quantidade de imóveis subutilizados presente na região central, considerando as carências da população de baixa renda que habita em situações precárias nas áreas vizinhas e a falta de vitalidade e atividades urbanas em horários diversos, se faz necessária uma intervenção urgente do Estado e dos investidores particulares para a produção de habitação popular no Centro.

Também é urgente que o Estado aplique coerentemente as ferramentas disponíveis. Inicialmente é necessário um equilíbrio nos investimentos públicos da cidade, direcionando um olhar mais atencioso à região central, favorecendo a produção imobiliária nesta porção da cidade para um maior controle da expansão territorial, aliada a uma política de habitação social que permita controlar, pelo menos minimamente, o processo de gentrificação resultante dos investimentos públicos e processos de urbanização.

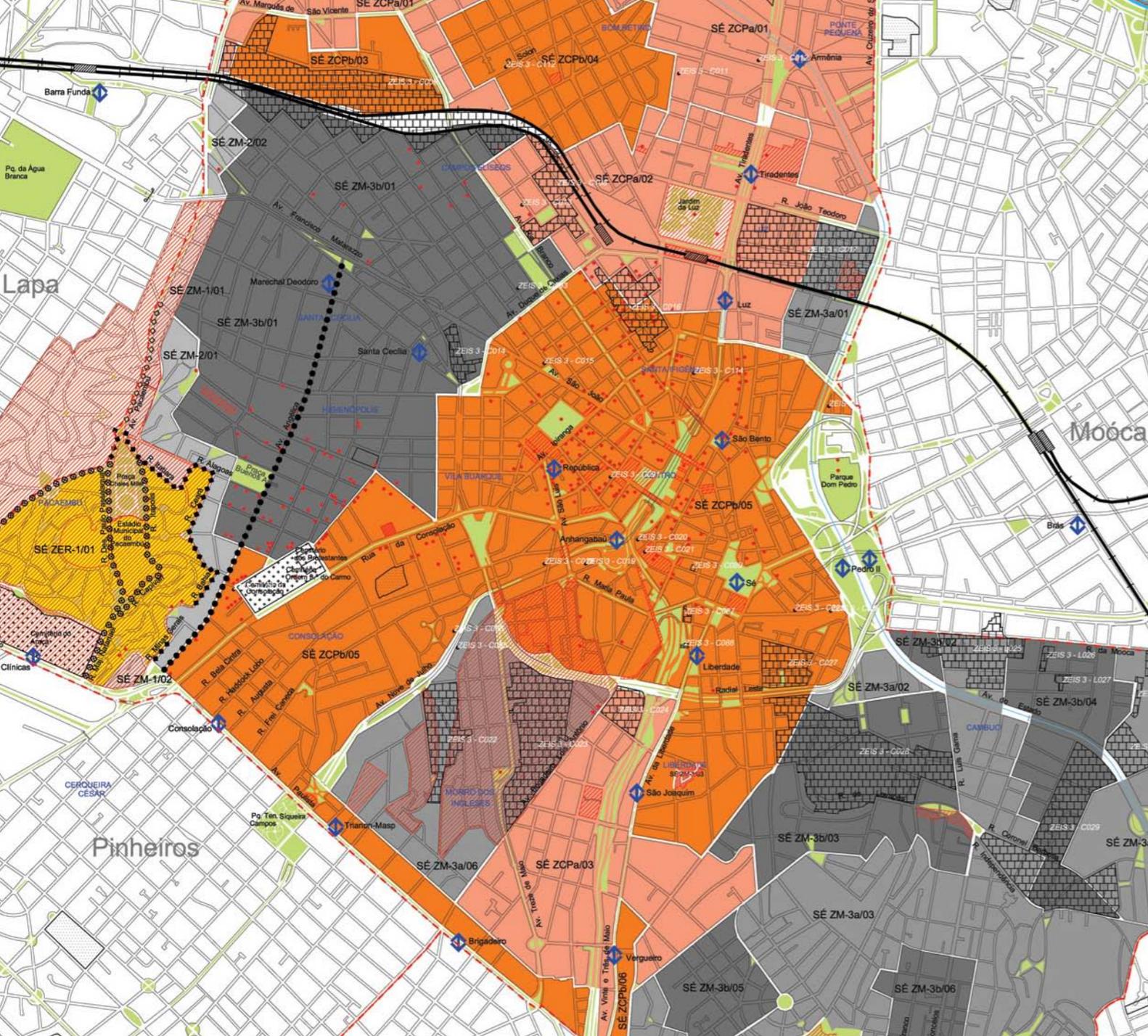
No atual contexto de crescimento econômico que vive o país desde meados dos anos 2000, impulsionado recentemente pelos abundantes recursos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para políticas habitacionais, as nossas cidades vem sofrendo transformações que não necessariamente tem alterado o rumo vigente desde meados do século passado. Na perspectiva de construção maciça de novas unidades residenciais, relega-se a um segundo plano as questões referentes a qualidade arquitetônica destas 'novas cidades' e também os custos ambientais e a sua própria sustentabilidade futura. Desta maneira parece que continuamos a priorizar uma política habitacional ultrapassada que provavelmente não resolverá os velhos problemas com que devemos lidar cotidianamente.

Acontece que, na falta de um estoque público de terras, que deveriam ser alimentados via as novas ferramentas urbanísticas regulamentadas pelo Estatuto da Cidade – IPTU progressivo no tempo, as Zonas Especiais de Interesse Social e o Direito de Preempção; a produção massiva de habitações via PMCMV acaba sendo restrita a reduzida disponibilidade de terrenos a baixo custo, em áreas muito longe de serem centrais. Somado a isso, a lógica especulativa baseada nesta abundância de recursos vem multiplicando o valor dos restritos terrenos mais centrais, justamente aqueles que deveriam ser o foco destes preciosos recursos habitacionais para a baixa renda.

Evidentemente, para reverter a lógica histórica da atuação pública que privilegia a poucos, o Estado necessita aplicar coerentemente as ferramentas as quais dispõe. É preciso, além da pressão popular, vontade política, controle e fiscalização eficiente do cumprimento da legislação já vigente e ainda, discutir não somente o problema habitacional como um dado quantitativo e sim, de modo qualitativo. Neste caso, entra sem dúvida a questão de qual habitação estamos produzindo, considerando a sua localização como ponto fundamental. Sem deixar de considerar também, que o controle da demanda social deve ser um ponto primordial na fiscalização pública da promoção habitacional no país, de modo a garantir que a demanda das famílias de até três salários mínimos sejam prioritariamente atendidas.

Imagem 12. Casas do programa Minha Casa Minha Vida 1 - Prefeitura de Lavras -MG.





2.5 O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E A DELIMITAÇÃO DAS ZEIS 3 EM SÃO PAULO

A formulação de ferramentas legais que pudessem acrescentar ao debate voltado as questões habitacionais somente veio a se concretizar, na cidade de São Paulo, de modo mais consistente em 2002, com a regulamentação do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430, de 13 de Setembro de 2002) e os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (Lei nº13.885, de 25 de agosto de 2004). Neste contexto, a própria criação do Ministério das Cidades em 2003 trouxe muita ilusão e bastante expectativa para as políticas públicas em torno às questões envolvidas no processo de urbanização das cidades brasileiras.

Dentre os instrumentos formulados para contribuir mais especificamente com a produção de habitação de interesse social no Centro da cidade de São Paulo encontram-se aqueles de incentivo à produção, sob os quais se baseiam os mecanismos vigentes nas ZEIS 3 (Zonas Especiais de Interesse Social em áreas providas de infraestrutura), além dos de indução ao cumprimento da função social da propriedade e de facilitação da aquisição de imóveis pelo poder público.

Nos perímetros demarcados como ZEIS 3, “os instrumentos de indução foram concebidos com o papel de promover o uso de edifícios e terrenos ociosos, contribuindo para o aumento da oferta de imóveis para a produção habitacional” (TSUKUMO, 2007).

Neste sentido ressaltamos a importância da delimitação das ZEIS 3 nos planos estratégicos das subprefeituras da cidade. Esta ferramenta foi utilizada de modo a delimitar possíveis zonas de espaços vazios e subutilizados no centro da cidade para o uso habitacional, assim se tornou possível “congelar” determinadas áreas bem localizadas de modo a garantir que estejam disponíveis para a produção de habitação de interesse social. Estamos tratando então de um possível “estoque de terras” para a produção de habitação de interesse social, mesmo que não seja um estoque de terra propriamente dito, é uma ferramenta essencial para impedir o avanço da especulação sobre alguns espaços centrais. Em seguida, devem ser definidas as regras de incentivo à produção, tanto do poder público como da iniciativa privada.

“A proposta de funcionamento das ZEIS no Centro de São Paulo é bastante inovadora, pois dentro dos perímetros demarcados há critérios para a aplicação de obrigatoriedades e sanções, que incidem sobre cada imóvel de acordo com sua situação no momento da aprovação da lei (26 de Abril de 2004). O principal critério é o cumprimento ou não da função social da propriedade: o imóvel regular pode permanecer na mesma situação dentro das ZEIS. Apenas em caso de não cumprimento da função social, o proprietário é obrigado a construir ou dar uso ao imóvel”. (TSUKUMO, 2007).

Imagem 13. Mapa de Uso e ocupação do solo. Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé.

2.6 LOCAÇÃO SOCIAL

Na recente história da política habitacional brasileira percebe-se que a priorização absoluta da casa própria em detrimento de outras modalidades. O desconhecimento das outras formas, como o aluguel, por exemplo, é um dos motivos pelos quais as áreas centrais de nossas metrópoles tem iniciado um processo de degradação e abandono nos últimos 25 anos. (MARICATO, 1994).

Segundo Ermínia Maricato, tendo em vista, no início dos anos noventa, os projetos de leis que viriam a ser aprovados afirma que “o redesenho da nova política habitacional brasileira deve incorporar o financiamento ao imóvel usado e a locação social, entre outras medidas, se a intenção for também de contribuir para a recuperação do patrimônio construído existente, além de diminuir problemas gerais de sub-habitação e saneamento ambiental”.

Ainda que atualmente os recursos de financiamento habitacional via Programa Minha Casa Minha Vida sejam abundantes e, teoricamente, em grande parte direcionados para famílias com rendimento de até três salários mínimos, esta modalidade de política habitacional pode e deve ser complementada, como colocado acima, pelo financiamento ao imóvel usado (abundantes no centro da cidade) e a locação social.

Tendo em vista que na região central o acesso a moradia através de aluguel é bastante mais expressiva que em outras áreas da cidade (CENSO 2000),

principalmente para aquela população de mais baixa renda. Estes, tradicionalmente, encontram na moradia coletiva precária de aluguel uma, senão a única, alternativa habitacional pela proximidade de ofertas de emprego e redução com custos de transporte.

Segundo dados da FIPE/SEHAB, a população encortiçada nos distritos centrais está entre 25 e 30% enquanto que para o município não passa dos 6%. Assim, fica claro a demanda por habitação na área central por parte da população de baixa renda, que alcançam seu acesso a moradia principalmente por meio do aluguel. Mais especificamente no distrito de Santa Cecília das famílias com renda até 1 salário mínimo, 49,3% tem no aluguel a sua forma de ocupação domiciliar, e das famílias de 1 à 3 salários, 48,9% (FIBGE, 2000).

Criado pela Prefeitura de São Paulo em 2002, o Programa de Locação Social conformou uma política habitacional para atender a população de mais baixa renda. A proposta é bastante inovadora, pois, além de criar uma nova modalidade de atendimento às famílias que não dispunham de outras ferramentas para ter acesso à moradia digna, orientou a produção para o centro da cidade, buscando reverter a situação de degradação em curso até então.

Ainda assim existem dificuldades, principalmente quanto ao trabalho social de atendimento a estas famílias, de gestão condominial e manutenção dos



Imagem 14. Vila dos idosos, programa de locação social do município de São Paulo. Fonte: Arco web



Imagem 15. Vila dos idosos, programa de locação social do município de São Paulo. Fonte: istoe.com.br

próprios edifícios uma vez que, enraizada a ideia de que o aluguel é temporário nesta busca pelo sonho da casa própria, a Prefeitura não tem mostrado soluções de moradia definitiva para seus habitantes.

Embora a propriedade da moradia sempre tenha sido uma luta dos movimentos populares, o financiamento para a compra sempre esteve vinculado ao valor do imóvel, o que tem gerado exclusão da população de mais baixa renda pela incapacidade em arcar com as parcelas do financiamento. A locação social é a modalidade que “desvincula o valor das prestações do custo do imóvel e as vincula às reais possibilidades de pagamento das famílias”.

Em trabalho publicado pelo Instituto Pólis, intitulado Moradia é central – inclusão, acesso e direito à cidade, afirma-se que alguns países da Europa possuem longa experiência com a locação social, uma iniciativa para enfrentar o problema da habitação precária que se agravava com o crescimento populacional das cidades provocado pela industrialização. Atualmente, países como a França possuem uma porcentagem razoável de apartamentos subsidiados para a população de menor renda, chegando até as unidades que são locadas gratuitamente

por uma parte da população que não tem mínimas condições de pagar um aluguel. Tendo em vista a realidade de países como a França, não parece ser absurdo pensar que um país como o Brasil, onde a desigualdade e a pobreza são muito maiores que naqueles países, deva criar uma política de locação social para atender as famílias mais pobres e vulneráveis.

Estamos tratando exatamente de um “parque público” ou, estoque público de moradia popular, que estará sempre disponível para atender as famílias mais carentes. Mais logicamente este programa não é suficiente, nem poderá ser, deve fazer parte de uma política mais ampla, associado a políticas de financiamento para compra entre outras modalidades. O programa de locação social deve assegurar aquelas famílias sem condições de aquisição o acesso à moradia digna.

“O programa de locação social é importante dos pontos de vista social, habitacional e urbano. Do ponto de vista social trata de promover a inclusão social no centro, beneficiando famílias com renda igual ou inferior a três salários mínimos, garantindo a não-expulsão da população residente e oferecendo alternativa habitacional para a vinda de moradores de mais baixa renda para a área central. Dos pontos de vista habitacional e urbano, visa a reverter o quadro e esvaziamento da área central instalado historicamente, aproveitando toda infraestrutura existente, promovendo o resgate histórico e arquitetônico por meio da reciclagem de prédios vazios e buscando o equilíbrio do preço fundiário.” (Gisela Mori, Sehab 2001-2004, p. 23 apud Moradia é Central: lutas, desafios e estratégias, 2012).

3. OBJETO DE ESTUDO

3.1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO



Imagem 16. Pedestres no centro. Fonte: Acervo pessoal.

Primeiramente devemos considerar a atual dinâmica da região metropolitana da cidade de São Paulo de forma articulada com sua região mais central para podermos entender as suas peculiaridades. Nas últimas décadas, as áreas periféricas da zona metropolitana tiveram altos índices de crescimento populacional enquanto que os bairros centrais dotados de infraestrutura, oferta de serviços públicos e postos de trabalho, apresentaram importante esvaziamento de moradores e do número absoluto de residências.

Porém, o ritmo deste processo de esvaziamento das áreas centrais tem diminuído gradativamente nos últimos anos, chegando a uma já esperada, mais ainda tênue, situação de retorno ao centro – Segundo matéria publicada no Estado de São Paulo no dia 30 de abril de 2011, “a prefeitura divulgou que oito distritos do centro ganharam 12 mil habitantes entre 2000 e 2010, e a população chegou a 411 mil habitantes”. Os motivos para tal processo são variados, cabe ressaltar a importância do atual “entusiasmo construtivo” que compõe este quadro de crescimento econômico que o país vem apresentando nos últimos anos. Embora ainda não haja um claro interesse do mercado imobiliário em produzir no centro, os incentivos e promoção de políticas públicas de “revitalização” da área central tem colocado esta região no foco das especulações. Com isso, pretende-se que a iniciativa privada volte suas atenções para a região central, e estes, esperam que os fatores de depreciação

da área sejam combatidos. A população de baixa renda, que atualmente representa grande parcela dos habitantes do centro, significa para o mercado, aquilo que impede a valorização da área, assim, iniciou-se uma disputa pela região central onde os pobres não estão aceitando passivamente sua futura expulsão do centro.

Esta forma de atuação do Estado evidencia as suas reais intenções e acordos com as classes dominantes. As estratégias de recuperação para a região central, infelizmente, parecem não contemplar habitação digna para a população de mais baixa renda e continua a lógica histórica elitista que se deu no processo de expansão da cidade para outros setores. Da mesma maneira, a produção de habitação social continua massivamente na histórica lógica de produção periférica, em áreas afastadas e carentes.

Está claro que a região central funciona hoje como território especulativo. Mais dia, menos dia, o mercado imobiliário voltará suas atenções para a área central, enquanto isso, o Estado aguarda silenciosamente esta reversão de foco observando passivamente a degradação das suas condições físicas e sociais. Paralelo a isso, a população moradora de cortiços e grupos dos sem teto vem lutando dia a dia por seus direitos, por uma política habitacional para o Centro que possibilite melhores condições e oportunidades.

A partir disso, pretende-se atuar em uma lógica contrária a esta tendência histórica presente em nosso país. É preciso atuar imediatamente, apropriar-se da área antes que se deflagre uma corrida imobiliária e a decorrente valorização fundiária que expulsará, para ainda piores situações,

aquela parcela mais frágil da população do centro. Somente assim poderíamos garantir a permanência da população original, promovendo a diversidade da área.

Sem dúvida nenhuma, o poder público deve dar o primeiro passo recuperando os espaços, edifícios, infraestrutura e serviços públicos na área. Medidas gerais, porém relativas à regulação (legislação, gestão e financiamento das obras e serviços devem ser criadas e implementadas). MARICATO, 1994.

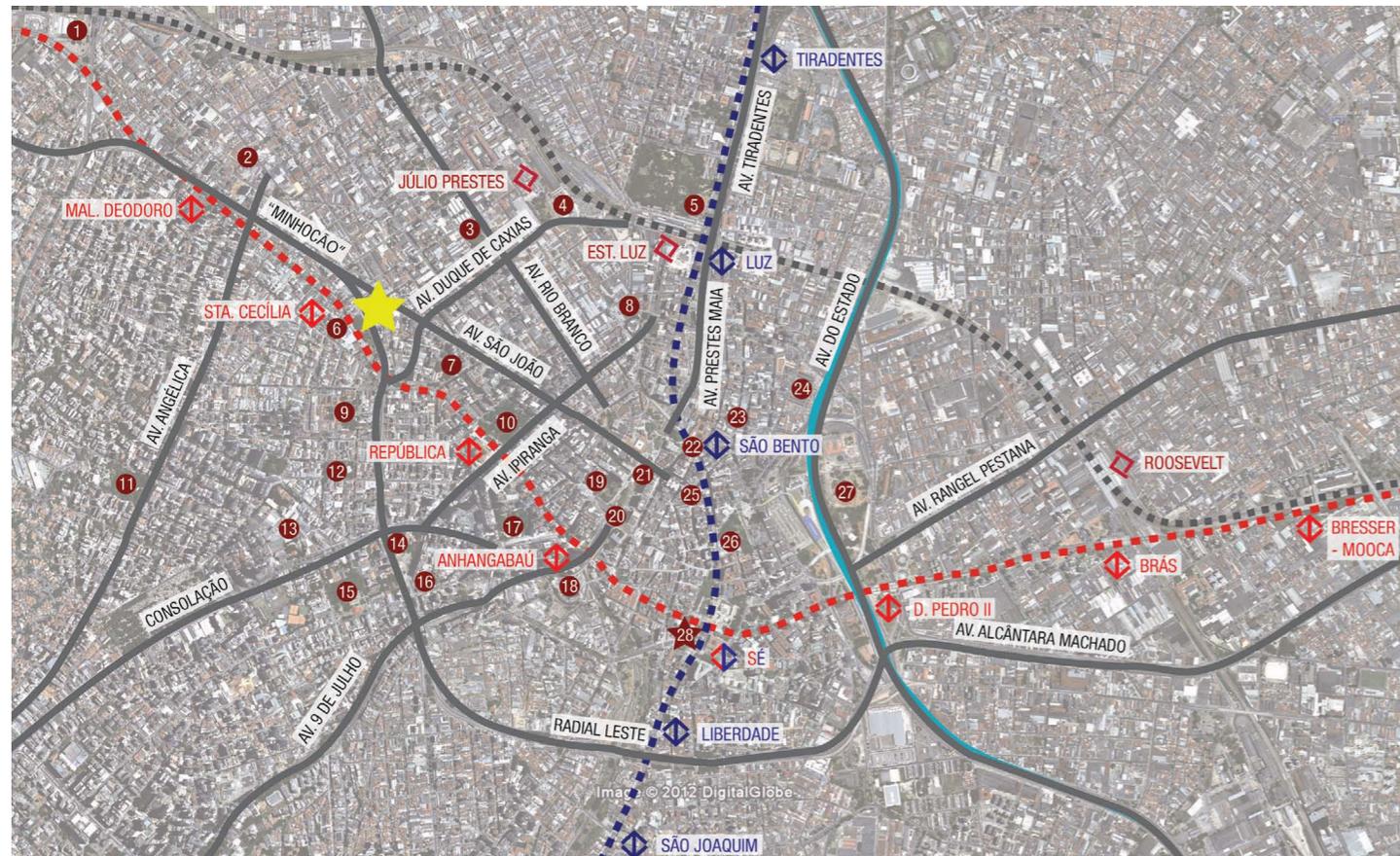
Logo, a discussão que colocamos em pauta não é somente o acesso à moradia, mais sim a moradia como possibilidade de direito à cidade e ferramenta de inclusão social, pois, manter o Centro vivo todos os dias e horários demanda, entre outros usos, que a moradia seja promovida e incentivada, como tão bem coloca Ermínia Maricato (1994), “o sucesso de qualquer plano de revitalização da área central exige um programa habitacional”.

Importantes iniciativas foram iniciadas e realizadas neste sentido, mais ainda estão longe de atender as reais demandas das camadas de baixa renda que lutam por seus direitos a muitos anos. Enquanto se realizam projetos piloto, ou pequenas intervenções, a população pobre vive em péssimas condições em habitações coletivas no centro da cidade ou são expulsas para áreas periféricas de precária urbanização. Assim, entendemos que se devam estudar a fundo os instrumentos de apoio à produção de habitação social nas áreas centrais, para então entender os motivos pelos quais esta estratégia custa a “deslanchar” e como poderiam ser feitos projetos de habitação de interesse social de uma forma outra que não aquelas que estamos

acostumados a ver nos moldes de trinta, quarenta anos atrás.

É urgente que, com tamanha abundância de recursos via Programa Minha Casa Minha Vida que não se esteja atendendo, prioritariamente, as famílias de renda salarial de até três salários mínimos. Justamente a população mais carente e que representa a maior demanda do tão mencionado déficit habitacional brasileiro. É preciso atender a estas famílias e através disto promover a construção de uma cidade mais sustentável, mais igualitária, pois, somente assim, estaríamos produzindo um futuro mais sustentável para a cidade e seus habitantes.

Imagem 17. Região central de São Paulo. Fonte: Google Earth, elaboração própria.



- | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 01 MEMORIAL DA AMÉRICA LATINA | 07 LARGO DO AROUCHE | 13 MAKENZIE | 19 TEATRO MUNICIPAL | 25 EDIFÍCIO BANESPA | —●— METRÔ LINHA VERMELHA |
| 02 TEATRO SÃO PEDRO | 08 ETEC NOVA LUZ | 14 PRAÇA ROOSEVELT | 20 VIADUTO DO CHÁ | 26 PÁTIO DO COLÉGIO | —■— METRÔ LINHA AZUL |
| 03 PRAÇA PRINCESA ISABEL | 09 HOSPITAL SANTA CASA | 15 PUC | 21 VALE DO ANHANGABAÚ | 27 PARQUE DÃO PEDRO II | —■— TRÊM METROPOLITANO |
| 04 SALA SÃO PAULO | 10 PRAÇA DA REPÚBLICA | 16 TEATRO CULTURA ARTÍSTICA | 22 PRAÇA SÃO BENTO | 28 PRAÇA DA SÉ | ★ ÁREA DE ESTUDO |
| 05 PINACOTECA DO ESTADO | 11 PARQUE BUENOS AIRES | 17 BIBLIOTECA MARIO DE ANDRADE | 23 RUA 25 DE MARÇO | | |
| 06 LARGO DE SANTA CECÍLIA | 12 BIBLIOTECA MONTEIRO LOBATO | 18 PRAÇA DA BANDEIRA | 24 MERCADO MUNICIPAL | | |

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

4.1 O CENTRO DE SÃO PAULO

A região central da cidade de São Paulo é formada por 10 distritos: Sé (1), República (2), Bom Retiro (3), Pari (4), Brás (5), Cambuci (6), Liberdade (7), Bela Vista (8), Consolação (9) e Santa Cecília (10), sendo os distritos Pari e Brás administrados pela Subprefeitura da Mooca e o restante sob a administração da Subprefeitura da Sé.

A configuração radio-concêntrica da cidade resultante de planos e projetos da administração pública ao longo do século XX (sobretudo do Plano de Avenidas de Prestes Maia implantado em meados do século XX), gerou a estrutura como a conhecemos hoje, grandes avenidas de fundo de vale, túneis e elevados que impactaram fortemente na paisagem urbana. Tudo isso para possibilitar uma nova dinâmica ao centro da metrópole, dotando este local de uma total acessibilidade a todos. Para termos ideia do grau de polarização da área, levantamos alguns dados relevantes que expomos a seguir.

No perímetro se encontram mais de 250 linhas de ônibus que partem, chegam ou passam por suas ruas e avenidas mais importantes dando acesso aos mais diversos destinos dentro da metrópole. Contando com cinco grandes terminais de viação (Amaral Gurgel (20), Princesa Isabel (26), Praça da Bandeira (26), Parque D. Pedro II (82) e Mercado (3)) por onde passam mais de 150 linhas de ônibus e contando com mais treze estações de metrô e trens metropolitanos pelos quais se supõe



Imagem 18. Município de São Paulo. Fonte da imagem: Google Earth, elaboração própria.

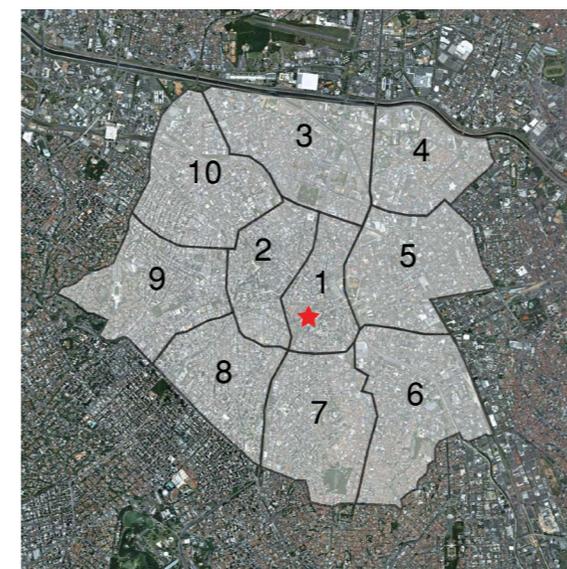


Imagem 19. Centro de São Paulo. Fonte: Google Earth, elaboração própria.

passar mais de 500.000 usuários por dia. De acordo com a pesquisa origem destino do metrô (1997) são quase 2 milhões de pessoas com destino ao centro de São Paulo diariamente.

Além deste alto grau de polarização da área central, ela também é o local de moradia de mais de 400.000 habitantes com um padrão de ocupação bastante diverso em suas partes. Há, além dos distritos mais residenciais outros com predominância de serviços e comércio (Sé e República), alguns com mais atividades industriais (Brás e Bom Retiro), outros que se caracterizam pela presença de classes sociais mais altas (Consolação) e finalmente aqueles onde residem a população de mais baixa renda (Sé e Pari).

Outro dado bastante importante é a concentração de empregos. Segundo a pesquisa “origem e destino” do Metrô, a região apresenta pouco mais de 20% dos empregos formais do município, a maioria nos distritos Sé e República sendo que, 74% do total de empregos são do setor de serviços, o segundo setor que mais emprega é o de comércio com 13,2%. Desta maneira, pode-se prever que toda esta população que trabalha no centro é uma potencial demanda por moradia nesta região. Em números absolutos o centro (Sé, República, Bom Retiro, Bela Vista, Consolação, Cambuci, Santa Cecília e Liberdade) apresenta em média 2,65 empregos por morador, chegando até 9,64 empregos por habitante no distrito da Sé. Um total de quase 900.000 postos de emprego para uma população de pouco mais de 336.000 habitantes. (Pesquisa origem e destino do metrô, 1997 e 2007).

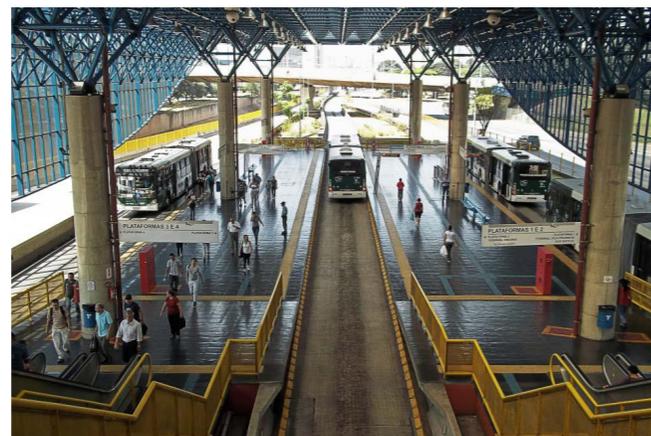


Imagem 20. Terminal Mercado. Fonte: <http://blog.pittsburgh.com.br/>

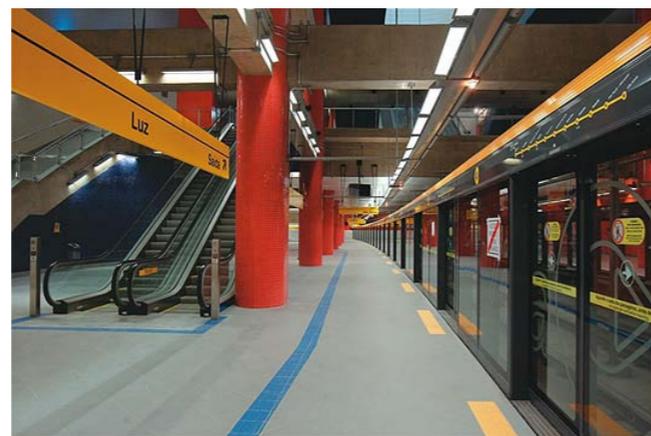


Imagem 21. Metrô Luz. Fonte: Veja São Paulo.

“...Aquilo que se chama ideologicamente de ‘decadência’ do Centro é tão somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. Nessas condições, sendo o centro realmente da maioria, ele é o Centro da cidade.” (VILLAÇA, 1998: 283).

4.2 A ÁREA DE INTERVENÇÃO



Imagem 22. Região central, bairro de Santa Cecília. Fonte da imagem: Google Earth, elaboração própria.

A área escolhida para desenvolvimento deste trabalho surgiu com base em um levantamento das Zonas Especiais de Interesse Social em áreas providas de infraestrutura do município de São Paulo. O perímetro de ZEIS 3 selecionado para o desenvolvimento deste trabalho corresponde aquele delimitado no plano diretor estratégico da Subprefeitura da Sé como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3) C 014. Compreende em seu perímetro uma área aproximada de 20.000m², em uma localização bastante interessante, muito próxima a estação Santa Cecília do metrô e tendo como alguns de seus limites o Terminal urbano Amaral Gurgel, o Elevado Costa e Silva (Minhocão) e também uma das Avenidas mais importantes da região central, a Avenida São João.



- | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1 E.M. INFANTIL GABRIEL PRESTES | 7 E.E. DOUTOR ALARICO SILVEIRA | 13 E.E. 1º PAULO MACHADO CARVALHO | 18 CRECHE D. ANT. ALTENFELDER | 24 CRECHE BETTY LAFER |
| 2 E.M.E.I PATRÍCIA GALVÃO | 8 E.E. CONSELHEIRO ANTONIO PRADO | 14 E.E. PROFESSORA MARINA CINTRA | 19 CRECHE CLARET | |
| 3 E.M.E.I CAETANO DE CAMPOS | 9 E.E. JOÃO KOPKE | 15 E.E. DRA. MARIA AUGUSTA SARAIVA | 20 CEI SANTA CECÍLIA | |
| 4 E.M.E.I. PROF. ANGELO MARTINO | 10 E.E. PRUDENTE DE MORAIS | 16 E.E. JOSÉ MARIA | 21 CEI GIRASOL | |
| 5 E.M.E.I. CELSO LEITE RIBEIRO FILHO | 11 E.E. PROFESSOR FIDELINO FIGUEIREDO | 17 E.E. SÃO PAULO | 22 CEI HIGIENÓPOLIS | |
| 6 E.M.E.I DUQUE DE CAXIAS | 12 E.E. ARTHUR GUIMARÃES | | 23 CEI CORAÇÃO DE MARIA | |

4.2.1 A SITUAÇÃO DA ÁREA E SEU ENTORNO

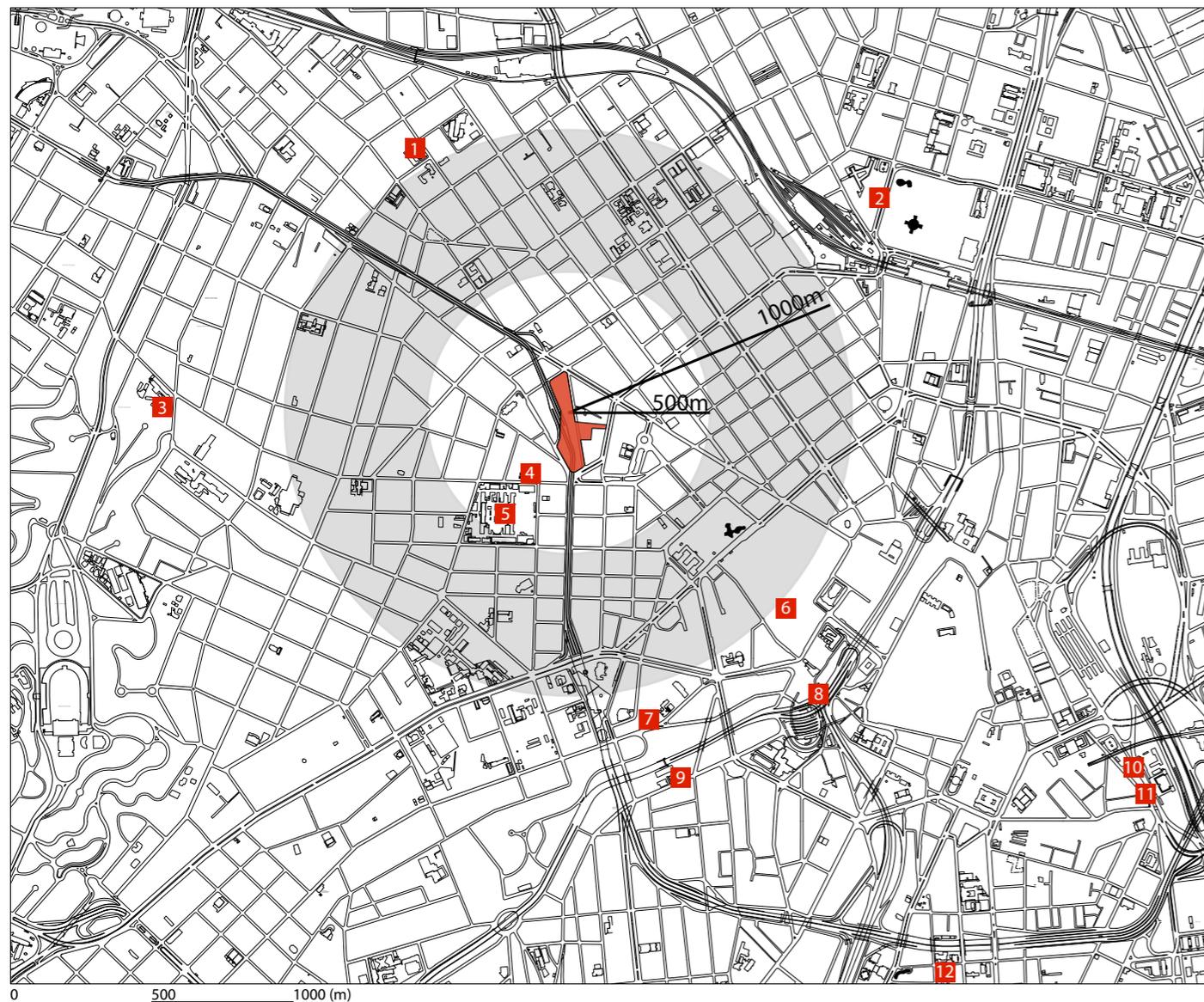
É evidente a situação privilegiada onde se encontra a área de estudo deste trabalho. Entre os diversos fatores que levaram a escolha deste perímetro de ZEIS-3, entre todas aquelas situadas na região central, o principal foi a sua localização. Implantada no limite entre o centro intermediário e o centro periférico, está inserida em um contexto bastante interessante. Pertence a uma área muito nobre da cidade, com limites definidos pela Avenida São João, o Largo do Arouche e o Largo de Santa Cecília e situada no bairro de mesmo nome. Assim como o Elevado, que marca uma clara ruptura no tecido urbano, a área se encontra em uma visível área de transição, entre as imediações de Higienópolis e a Luz, aquela caracterizada por uma população de renda média e alta e esta com uma população prioritariamente de baixa renda.

Esta região de transição entre duas “cidades” completamente distintas apresenta características urbanas, comércio e serviços variados, ora mais voltados à população de mais alta renda ora às camadas mais baixas renda. Entretanto, fica bastante claro que esta porção da cidade se relaciona muito mais com aquela da população mais humilde, do chamado “baixo centro” que com a cidade das classes mais altas do Bela Vista e Higienópolis.

Em relação aos equipamentos e serviços públicos existentes na região central, e mais especificamente no entorno a área de estudo, podemos observar no mapa ao lado a ampla presença de Escolas Municipais, Estaduais, Infantis e Cre-

ches. Dentro de um raio de abrangência de 500m encontramos três Escolas Estaduais (E.E. Professor Fidelino Figueiredo, E.E. Arthur Guimarães e E.E. 1º Paulo Machado Carvalho), além de uma creche de rede privada (Dona Antonieta Altenfelder). As creches de serviço público encontram-se dentro do raio de 1000m e são duas (Creche Claret e o Centro Educacional Integrado CEI Santa Cecília). Embora haja uma presença considerável de Creches nas proximidades, estas se concentram naquela porção ao sul do Elevado Presidente Costa e Silva, exatamente na porção mais rica da cidade entre a Avenida Pacaembú e a Rua da Consolação, enquanto que a porção ao norte do Elevado, que vai da Barra Funda ao Vale do Anhangabaú não é contemplada por este equipamento público, justamente na porção mais popular do centro.

Imagem 24. Mapa de equipamentos públicos no centro de São Paulo. Elaboração própria.



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1 PRONTO SOCORRO MUNICIPAL DR. ALVARO DINO DE ALMEIDA | 7 AMBULATORIO DE ESPECIALIDADES - HOSPITAL/DIA - ISOLADO |
| 2 CENTRO DE REFERENCIA - ALCOOL, TABACO E OUTRAS DROGAS | 8 HOSPITAL SÃO LUIZ GONZAGA |
| 3 HOSPITAL SAMARITANO | 9 INST. SAUDE SUDS |
| 4 HOSPITAL SANTA ISABEL | 10 CAPS AD II CENTRO - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL |
| 5 SANTA CASA | 11 AMA SÉ - UNI. BÁSICA |
| 6 CEREST SAO PAULO CENTRO DE REF EST SAUDE DO TRABALHADOR - POLICLÍNICA | 12 HOSPITAL BANDEIRANTES |

Como vimos anteriormente, o centro possui grande concentração de equipamentos e serviços públicos, também apresenta uma grande diversidade de usos, comércios, serviços e inclusive, ofertas de emprego. A região central é onde se localizam importantes praças e espaços representativos, equipamentos culturais de uso público como bibliotecas, museus e galerias, e é onde se concentra muita infraestrutura e serviços públicos. Nas proximidades da área de estudo encontra-se a futura sede da Subprefeitura da Sé em conjunto com a nova Escola Técnica Estadual e a Faculdade de Tecnologia ETEC/FATEC “Nova Luz” e o “Poupa Tempo” da Luz, todas nas imediações da praça Alfredo Lessa.

A proximidade aos equipamentos de saúde são uma das grandes vantagens para a população de baixa renda que mora no centro. Além da área de estudo estar muito próxima a importante instituição representada pela Irmandade da Santa Casa de Misericórdia, há um posto de saúde dentro de um raio de 1000m de abrangência. É importante ressaltar a importância destas instituições na região central principalmente as camadas mais baixas da população, que escolhem o centro justamente pelos benefícios de acesso a infraestrutura, comércios, serviços, equipamentos e transporte público.

Em Pesquisa realizada pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos (2006) com catadores, moradores de rua e cortiços (total de 216 famílias), deu indicadores do perfil dos moradores pobres do Centro: 84% tinham renda familiar de até três salários mínimos; 59% eram mulheres e 62% eram afrodescendentes. As vantagens de morar no Centro foram evidenciadas: 69% iam a pé ao trabalho e 81% iam a pé ao posto de saúde. “Bairro bom/

sossego” e “localização central” foram os aspectos positivos da moradia mais citados pelos entrevistados. (Instituto Pólis, 2009).

4.2.2 DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO

A delimitação do perímetro inicia-se na confluência das ruas Ana Cintra e Avenida São João, seguindo pela rua Dr. Frederico Steidel, contornando o acesso sul ao Terminal Amaral Gurgel, passando pela Rua Sebastião Pereira e seguindo pela viela Presidente Arthur da Costa e Silva até encontrar novamente a Rua Ana Cintra.



Imagem 25. Delimitação da área de estudo. Fonte da imagem: Google Earth, elaboração própria.



Imagem 26. Avenida São João. Fonte: Acevo pessoal.

Nota-se que a delimitação do perímetro da área de estudo não é exatamente a mesma que a delimitação da ZEIS 3 C014, como aparece no mapa da pág 28. Isso porque nossa área de estudo descarta aquela porção onde já foi edificado um conjunto habitacional (Ed. Novo Centro Arouche).

Fatos primordiais para a delimitação desta área para o nosso trabalho decorrem da sua situação privilegiada dentro do Centro Expandido da cidade de São Paulo e de sua atual configuração. A importância da sua situação frente a uma das avenidas mais importantes da cidade, a Avenida São João, assim como a delicada situação de limite imediato com o Elevado Presidente Arthur da Costa e Silva, o famoso “Minhocão”, contribuem bastante com a complexidade do entorno imediato à área escolhida, enquanto que a atual situação de abandono e ociosidade dos imóveis apresentam uma grande oportunidade de intervenção que possa colaborar com a transformação da área e possivelmente das famílias que venham a morar futuramente neste espaço.

Outros pontos fundamentais de se ressaltar além do limite

norte da área com a Avenida São João, é o limite sul junto ao Largo do Arouche, importante espaço na zona central da cidade de São Paulo. O limite mais delicado encontra-se na porção sudoeste, demarcado claramente com a presença do Elevado Costa e Silva, o “minhocão”. Entretanto, esta situação encontra grande potencial, pois, justo abaixo do elevado encontra-se o terminal urbano de ônibus Amaral Gurgel, por onde passam milhares de pessoas diariamente e representa importante papel na dinâmica da região. Ao lado do terminal de ônibus e sob ele, encontra-se a estação Santa Cecília do metrô que incorpora a grande área verde do Largo de Santa Cecília que, infelizmente, hoje encontra-se cercada e inacessível a população. Logo, a Rua Sebastião Pereira é onde se realiza a tradicional feira do Largo de Santa Cecília todos os domingos, dia o qual o Elevado encontra-se fechado para veículos e aberto à apropriação dos pedestres e habitantes do Centro. Ainda podemos ressaltar a proximidade com vias extremamente importantes do centro como, Av., Duque de Caxias, Rua Dona Veridiana, Bento de Freitas, Jaguari-be entre outras.

4.2.3 A ATUAL SITUAÇÃO DA ÁREA COMO ZEIS 3 C 014

É muito interessante que uma área com localização tão nobre dentro de uma cidade como São Paulo tenha sido demarcada como ZEIS e seja preservada para a produção de Habitação para a população de baixa renda. Parece haver um consenso sobre a delimitação desta ZEIS 3 ao fato da localização e construção, na área inferior ao Elevado Costa e Silva (área remanescente das desapropriações para sua construção e também das obras do metrô), do Terminal urbano de transporte coletivo, Amaral Gurgel, ainda na gestão de Marta Suplicy (a mesma que delimitou e regulamentou as ZEIS 3 em 2004). É fato que a todo o limite desta quadra em relação ao terminal urbano, encontra-se sem uso, abandonado e em situação bastante precária.

Apesar de as imediações a Avenida São João serem bastante mais agradáveis, ainda com um acesso mais tranquilo pela Rua Frederico Steidel e as proximidades muito vizinhas do terminal urbano já mencionado e também da estação de metro Santa Cecília a poucos metros dali garantir um alto valor urbano de localização, acessibilidade e inclusive de paisagem, a situação atual deixa bastante a desejar. Com uma porcentagem bastante alta de vacância e abandono na situação dos espaços térreos, a área em geral, apresenta grandes possibilidades de atuação a fim de promover urbanidade e ainda apresenta grandes áreas passíveis de novas edificações que possam suprir as necessidades de adensamento de unidades de habitação e ainda situações privilegiadas que possam receber novos usos de comércio local e serviços que atendam a demanda da população do bairro.



Imagem 27. Esquina Avenida São João com a Rua Frederico Steidel. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 28. Rua Frederico Steidel. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 29. Largo de Santa Cecília. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 30. Gráfico de densidade demográfica por distrito. Fonte: elaboração própria.

Gráfico 01: Distribuição da área construída dos distritos centrais segundo tipologia construtiva, em 2004

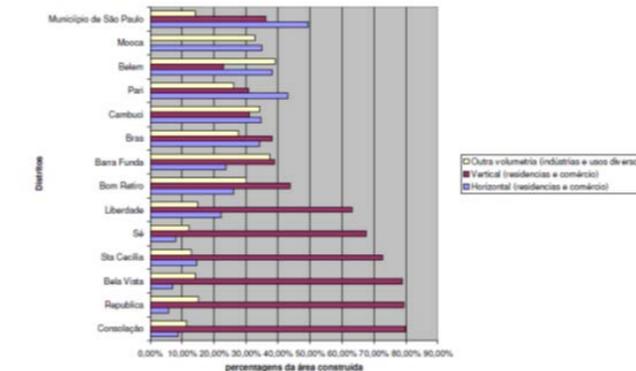


Imagem 31. Distribuição da área construída dos distritos centrais. Fonte: SEMPLA/TPCL 1991, 2000, 2004.



Imagem 32. Feira livre no Largo de Santa Cecília. Fonte: Acervo pessoal.

Em relação as demais ZEIS 3 do centro, em uma primeira análise intuitiva, percebe-se que a área tem uma situação bastante peculiar. Não apresenta nenhum assentamento informal já consolidado como aquela a situação da favela do moinho e outra próxima ao conjunto habitacional Parque do Gato, ZEIS 3 C 009 e C 010 respectivamente, não apresenta nenhum edifício encortiçado, como apresentam as ZEIS da área conhecida como “Nova Luz” como é o caso das ZEIS C 016 e C 017, nem se encontram em áreas de caráter industrial marcadas pela presença de edifícios térreos e assobradados como no caso do Pari e Brás e nem se refere a áreas de grandes equipamentos como é o caso de ZEIS 3 C 026 onde está situada a Eletropaulo.

A situação é realmente bastante privilegiada, pois, a maioria das ZEIS 3 foram demarcadas nos distritos do Brás e Belém que apresentam densidade construtiva menor. Assim, em um entorno de alta densidade construtiva, embora apresente situações de abandono e desuso, é bastante privilegiado, principalmente pela sua proximidade a áreas extremamente valorizadas, ainda no distrito de Santa Cecília, República e Higienópolis. Características de verticalização e densificação convivem com uma grande área verde, embora atualmente cercada, que representa o largo da Santa Cecília onde é realizada tradicionalmente a feira livre nos domingos pela manhã, atraindo milhares de pessoas que realizam suas compras cotidianas a um preço bastante popular, impulsionada com a abertura do Minhocão aos pedestres, frequentado por outras tantas pessoas que conferem a esta gigante infraestrutura viária, muita vitalidade e apropriação por parte da população.

Ainda é importante ressaltar o atual contexto de valorização da área, com a regulamentação recente do projeto de urbanização da ZEIS 3 C 016, conhecida como ZEIS 3 Nova Luz, atraindo um novo olhar para o Centro como a possível área de especulação e atração de investimentos públicos e privados.

A primeira vista parece que a delimitação das ZEIS 3 tem atraído pouca ou nenhuma atenção da iniciativa privada. Ainda que não tenhamos um conhecimento mais exato da situação da área anteriormente a regulamentação das ZEIS 3 (até 2004), podemos supor que esta ferramenta não vem surtindo muitos efeitos. Esta suposição se afirma quando confrontada com dados de outras pesquisas, como aquela realizada pelo Instituto Pólis, Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade, 2009, onde se verificou que, na ZEIS 3 do Pari (sob administração da Subprefeitura da Mooca) “o levantamento de campo evidenciou uma concentração maior de imóveis vazios na área delimitada como ZEIS 3 em relação ao restante do distrito”.

De qualquer maneira, a ferramenta parece estar protegendo estas parcelas do território do avanço de outros usos, seja comercial ou de serviços, característicos desta nova frente dinâmica da produção imobiliária, reservando estes terrenos para a produção de habitação popular na área central. Entretanto, a falta de incentivos e de vontade política tem contribuído pouco para atrair estes investimentos que possam dar início a produção destas novas habitações para famílias de baixa renda. Ainda que algumas experiências tenham sido executadas, para fazer frente a enorme quantidade de unidades que estão sendo disponibilizadas em áreas periféricas via o Programa Minha Casa Minha

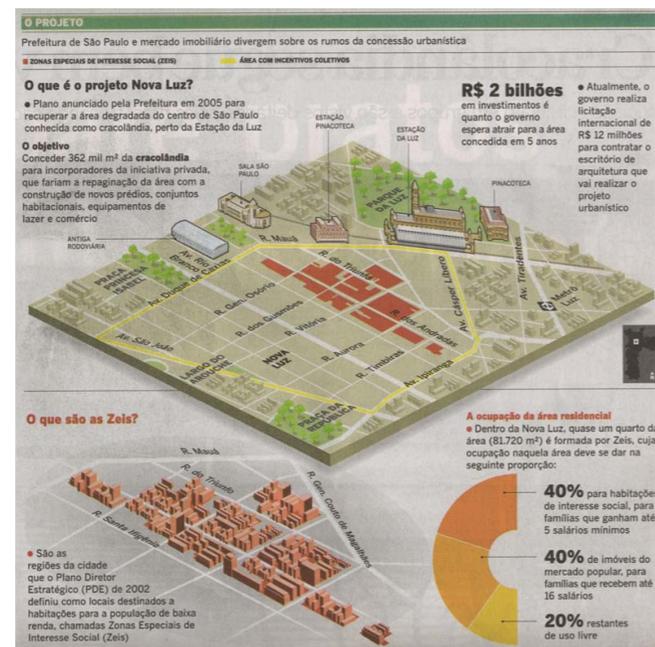


Imagem 33. ZEIS Nova Luz. Fonte: O Estado de São Paulo.



Vida, necessitamos muito mais que projetos piloto ou experiências isoladas, é preciso uma política habitacional de verdade para o Centro, que possa atender milhares de famílias da região, e mais, que possibilite mais pessoas de baixa renda habitar na área central.

Por outro lado é importante perceber que a legislação da ZEIS 3 está impedindo o avanço das construções novas verticalizadas para a locação de serviços, que já está acontecendo em áreas muito próximas, como no caso da Rua Jaguaribe. Grandes edifícios de Serviços, desarticulados com a rua, apresentam as características que justamente deveriam ser combatidas para esta região da cidade.

Edifícios fechados, que não apresentam nenhuma contribuição para o espaço urbano, especializando ainda mais uma área carente de atividades diversas e cotidianas, trazendo ainda mais demanda para os estacionamentos que se multiplicam nos miolos de quadra e edifícios ociosos, agravando a já conturbada mobilidade na região, sem levantar o fato de que durante o período noturno, ou nos finais de semana, não potencializam movimento algum, pois, encontram-se fechados. Outros empreendimentos que vem tomando frente nesta área são os grandes edifícios residenciais, também isolados no lote e que superam os 20 andares de gabarito, usufruindo das vantagens de potencial construtivo da área, são comercializados a preços de “alto padrão” oferecendo pouco mais que uma “quitinete aparentemente moderna” e multiplicando o padrão de segregação com áreas comuns variadas e sem qualificar ou contribuir de forma alguma ao entorno urbano.

Assim, como foi dito, a ferramenta da ZEIS 3 pode ter um importante papel para a priorização do uso habitacional, através do alto potencial construtivo, com isenção de pagamento de outorga onerosa, podendo utilizar um coeficiente de aproveitamento de até $CA = 4,0$, quando a legislação do entorno permite somente um máximo de $CA = 2,5$. Entretanto é ainda mais importante a atuação do poder público, incentivando os projetos para a área e principalmente controlando a atual produção, execução e comercialização das unidades de modo a garantir que a demanda social seja cumprida à regra, priorizando as famílias de mais baixa renda.

Este processo de desenrola acompanhado a um enorme descaso do Estado frente a atual situação das famílias mais pobres que habitam hoje, a maioria em precárias condições, a região central. Em pesquisa realizada pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos (2006), as vantagens de morar no centro são evidentes: 69% das pessoas entrevistadas iam a pé para o trabalho e 81% iam a pé para o Posto de Saúde. Entretanto o que realmente chama a atenção ainda é a precariedade das condições habitacionais da população de baixa renda. Nos cortiços da região central, por exemplo, a exploração do aluguel cujo valor chega a superar uma prestação de financiamento habitacional de programas público no Centro, segundo apresentado na publicação “Moradia é central” coordenada pelo Instituto Pólis (2009), “essas famílias não tem acesso aos programas habitacionais por não conseguirem comprovar a renda ou por terem dívidas anteriores”.



5. DIAGNÓSTICO

5.1 ATUAL SITUAÇÃO: ESTIGMA, CARENCIAS E ESPECULAÇÃO

Existe, há certo tempo, uma visão estigmatizada sobre a região central, difundida pela mídia e internalizada no inconsciente coletivo, ao menos das classes hegemônicas, de degradação, abandono e pobreza, fortemente influenciados pela desvalorização imobiliária, pela presença de atividades informais e vendedores ambulantes nos espaços públicos e pelo esvaziamento populacional.

É fato que a região apresenta más condições ambientais e paisagísticas, além de problemas de infraestrutura e principalmente de zeladoria pública, entretanto, não podemos deixar de reconhecer a vitalidade econômica da região central.

Esta região em estudo situa-se no limite entre o chamado centro “intermediário” e o centro “periférico” e, por isso mesmo, acaba se subordinando àqueles mais centrais e dinâmicos. A imensa presença de estacionamentos nesta região é uma demanda das parcelas imediatamente vizinhas, onde a presença de grandes estacionamentos é menor. Segundo pesquisa realizada pelo LABHAB, “conclui-se que na área mais central faltam garagens (a relação entre demanda e oferta é de 82%), as quais sobram no “centro intermediário” e no “centro periférico”, onde aquela relação seria de 142% e 128% respectivamente” (LABHAB, 2006: 194).

Outro dado importante é que entre 1991 e 2004 a área bruta de terrenos utilizados para uso de estacionamento na cidade apresentou cres-

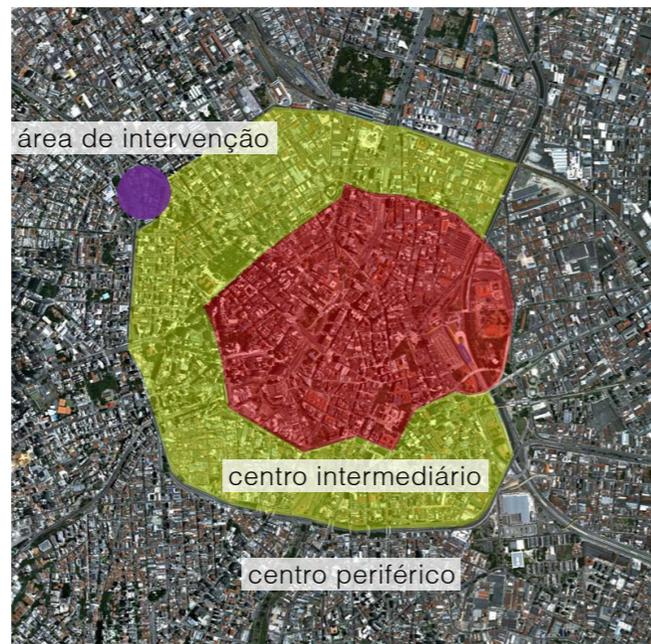


Imagem 34. Centro intermediário e periférico. Fonte da imagem: Google Earth, elaboração própria.



Imagem 35. Edifício abandonado na área de intervenção em Maio. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 36. Edifício abandonado na área de intervenção em Julho. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 37. Edifício abandonado na área de intervenção em Julho. Fonte: Acervo pessoal.

cimento vertiginoso, chegando a quase dobrar (170,5%). No distrito de Santa Cecília, a área dos terrenos passou de 26,91 mil metros quadrados em 1991 para 71,85 mil em 2004 (SEMP/TPCL 1991 e 2004). Embora este aumento do uso de estacionamento sobre o território do centro intermediário e periférico seja um retrato da demanda crescente e dos hábitos de transporte da população, sendo também uma atividade rentável, a grande quantidade de terrenos e imóveis subutilizados acaba por denegrir a imagem da cidade, impedindo a qualificação bem vinda de outros usos e atividades que possibilitariam a maior presença de pessoas e que estas, realizem suas atividades cotidianas em um espaço mais agradável.

Somado a isso, a presença de diversos imóveis em situação parcial ou total de abandono é uma realidade dura para o centro da cidade, especialmente para seus habitantes. Esta situação tornou-se mais evidente a partir da segunda metade dos anos 90, quando se iniciaram as grandes ocupações dos inúmeros imóveis abandonados na região central, manifestando a enorme demanda por habitação nesta região e as reais condições de uma grande parcela da população que não tem condições mínimas de acesso à moradia.

A questão é que, mesmo trazendo esta discussão à tona e fortalecendo os movimentos populares que, traziam consigo uma enorme pressão pública ao Estado para a tomada de iniciativas e de atuação imediata, a imagem física e social do centro resultou ainda mais desgastada perante a sociedade em geral.

Porquanto, este processo que vive a região central da cidade é, de fato, resultado do caráter

especulativo dos proprietários de imóveis e da ineficiência do Estado perante a real situação. Assim, fica evidente a necessidade de um maior controle público, através da aplicação eficiente de ferramentas legais, sobre as atividades perversas do capital e das classes dominantes. Com isso, estes imóveis ociosos passariam a contribuir não só na arrecadação de impostos como também para uma maior dinâmica das atividades e usos da região.

Por outro lado, as alterações significativas no sistema de transporte da cidade impactaram fortemente na região central, o minhocão, por exemplo, é um pesado fardo, que a região carrega, das obras faraônicas do período de ditadura militar em tempos de milagre econômico. Embora seja responsável pela conexão viária de diversas regiões da cidade e represente uma importante via no sistema rodoviário da metrópole, é fruto de um modelo rodoviarista que degrada a região desde a sua implantação.



Assim, o elevado marca nitidamente uma ruptura na malha urbana da cidade, limitando a ocupação de uma classe média alta vinda de Higienópolis e Santa Cecília, àquela porção da Santa Cecília ao norte do minhocão sentido Campos Elíseos, se aproximando muito mais as características precárias da região da Luz e Santa Ifigênia (distrito República). Com isso, como afirma Guilherme Wisnik em seu texto “Sob o signo da demolição” esta desvalorização continuada e a degradação ambiental de uma região rica em infraestrutura acarreta em um grande déficit de arrecadação aos cofres públicos, dinheiro que poderia ser revertido para a qualificação da área. E mesmo que esta desvalorização tenha permitido o acesso à habitação em um local privilegiado na cidade para a população de baixa renda, uma futura intervenção na área deve considerar esta enorme quantia de habitantes como uma demanda real por moradia no centro para regulamentar a permanência destes na região mesmo que a valorização imobiliária venha acontecer.

Ainda que haja relativamente uma grande presença de comércio e serviços na região, com toda certeza podemos afirmar que este aspecto poderia e deveria ser melhor contemplado, devido ao grande quantidade de residências e habitantes, s quais sofrem coma falta de usos e atividades cotidianas a uma distância menor, que possibilitaria uma maior vitalidade urbana para as ruas, principalmente aquelas menores, onde o fluxo de pessoas é muito menor em razão da falta de atividades e pelo excesso de ociosidade.

Imagem 39. Térreo abandonado de edifício habitacional na área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 40. Edifícios no entorno da área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 41. Estacionamento no perímetro de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.



Em virtude disso tudo já levantado, há muitas edificações que se encontram em condições precárias, que se deterioram, a espera de uma valorização futura, de investimentos e novos empreendimentos. Enquanto isso, a paisagem é degradada, as ruas ficam vazias e grande parte da população vive em péssimas condições em edificações precárias. Por exemplo, há uma grande parcela da população que vive encortiçada na região central, pagando um valor exorbitante por metro quadrado. Porém, para esta população de renda baixíssima, os cortiços são ainda a melhor, senão única, solução de habitação, em vista da proximidade ao emprego, redução de custos com transporte e acesso a infraestrutura e serviços públicos, muito embora os preços sejam altíssimos e as condições de uso, lamentáveis.

“O abandono e a ociosidade dos imóveis na área central constituem um abuso em relação à função social da propriedade. Por outro lado, representam uma oportunidade para uma política de repovoamento com diversidade social, garantindo a manutenção da população de menor renda e novas ofertas de HIS”. (LILP, Oportunidades e limites para a produção habitacional no centro de São Paulo, 2007).



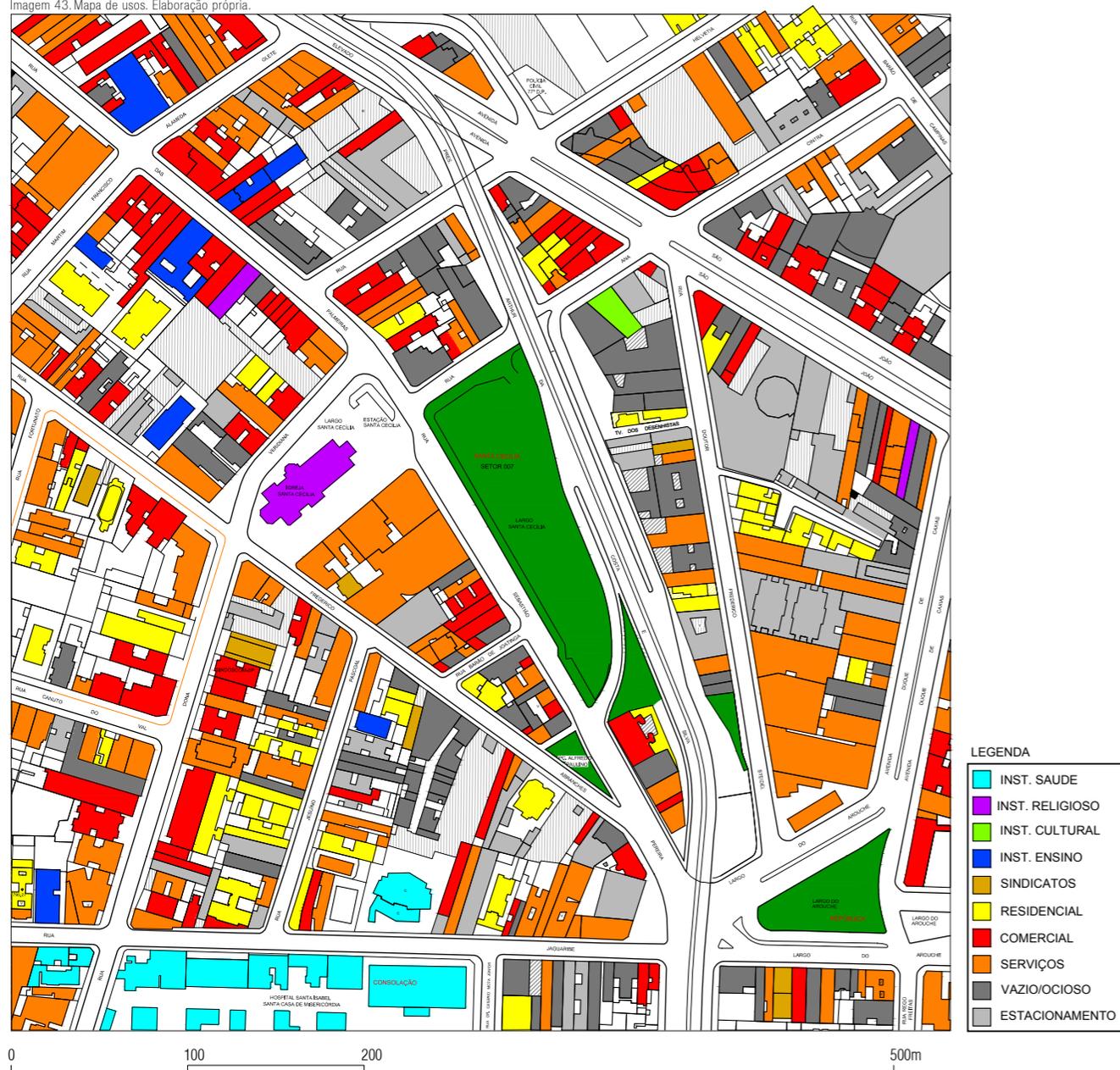
Imagem 42. Mapa da região para elaboração de levantamentos. Elaboração própria.

5.2 MAPAS

Buscando compreender melhor a atual situação da nossa área de estudo foram feitos levantamentos para a elaboração de mapas de usos. Estes mapas foram de fundamental importância para diagnosticar mais precisamente as carências e as potencialidades do entorno urbano estudado.

Foram levantados os usos de uma área aproximada de 180.000m² (em cinza), da qual apenas 10.000m², representam a nossa área específica de estudo (em vermelho). Este levantamento serve também para comparar a real situação da nossa área de estudo, hoje delimitada pelo perímetro da ZEIS-3 C014 em relação com seu entorno imediato. Ou seja, não é somente uma maneira de compreender melhor como se comporta a dinâmica dos usos no entorno urbano, mais também perceber como esta dinâmica se dá no próprio limite de ZEIS-3 comparativamente ao restante da cidade.

Imagem 43. Mapa de usos. Elaboração própria.



5.2.1 MAPA DE USOS

A região central é caracterizada pela diversidade, de usos, serviços, equipamentos, atividades e de classes sociais. A total acessibilidade a partir de todos os pontos da metrópole, através de diferentes meios de transporte, favorece a urbanidade e presença de pessoas que são atraídas pelos mais variados motivos.

Os usos mais expressivos (no térreo dos imóveis levantados) no entorno estudado são: Serviços (19.35%), Estacionamentos (16.45%), Ociosos ou em estado de abandono (13.12%), Comércio (11.22%), Institucional 7.00%, Área verde (6.40%) e Residencial (6.00%). Logicamente não foi possível levantar a totalidade da área principalmente nos miolos de quadra. Embora tenha sido um levantamento in loco e através de fotos, é possível verificar a situação atual da área. Ainda que exista a maioria de serviços nos usos relativos ao térreo dos imóveis, a presença massiva de estacionamentos e edifícios abandonados que representam quase 30%, reflete a real situação de descaso e abandono da área. O uso residencial aparece com apenas 6% porque este levantamento só considerou o térreo dos imóveis. Veremos mais adiante o levantamento do uso residencial considerando todos os pavimentos dos edifícios.

O entorno da área de estudo, como já foi dito, encontra-se em uma área de transição e por isso mesmo apresenta usos característicos destas duas realidades encontradas, ora mais voltadas a população de mais alta renda da porção sudoeste ora voltadas a população de mais baixa renda da

porção nordeste. A medida que vamos nos aproximando do bairro de Higienópolis e Vila Buarque a sudoeste, aumentam consideravelmente a presença de comércios e serviços voltadas a essa população. Na outra extremidade, embora possa existir comércios e serviços diversificados, há uma evidente carência pois, encontra-se uma proliferação de imóveis abandonados, ociosos e de grandes áreas de estacionamento que serve principalmente as pessoas que se deslocam ao centro principal e intermediário, onde os estacionamentos são mais caros e escassos.

Excepcionalmente encontramos uma grande área verde na região central, elas são poucas e esparsas. A presença do largo de Santa Cecília, uma imensa área verde resultante das obras do metrô dos anos 80, é uma situação atípica e muito importante para seu entorno imediato. Infelizmente a área encontra-se cercada há alguns anos para “preservar” o local de usuários não desejados. Essa situação é bastante crítica, pois, conforme foi colocado é enorme a demanda por espaços públicos nesta região, caracterizada por uma alta densidade construtiva e populacional. É urgente que algo seja feito e tal espaço público seja devolvido à população do centro, que se apertam em apartamentos cada vez menores.

Imagem 44. Obras do metrô Santa Cecília nos anos 80. Fonte: Arquivo do Metrô.

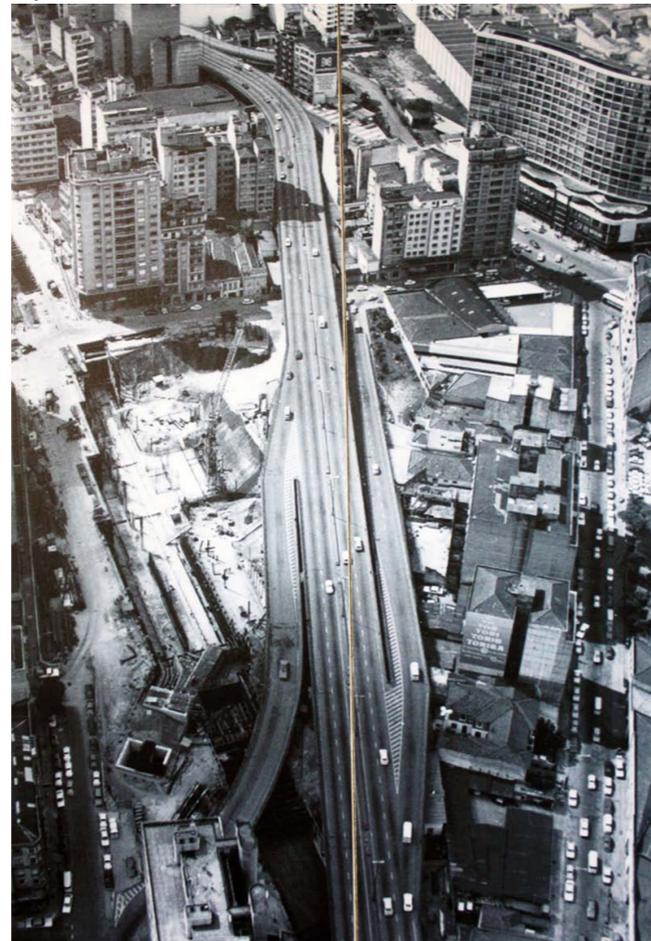
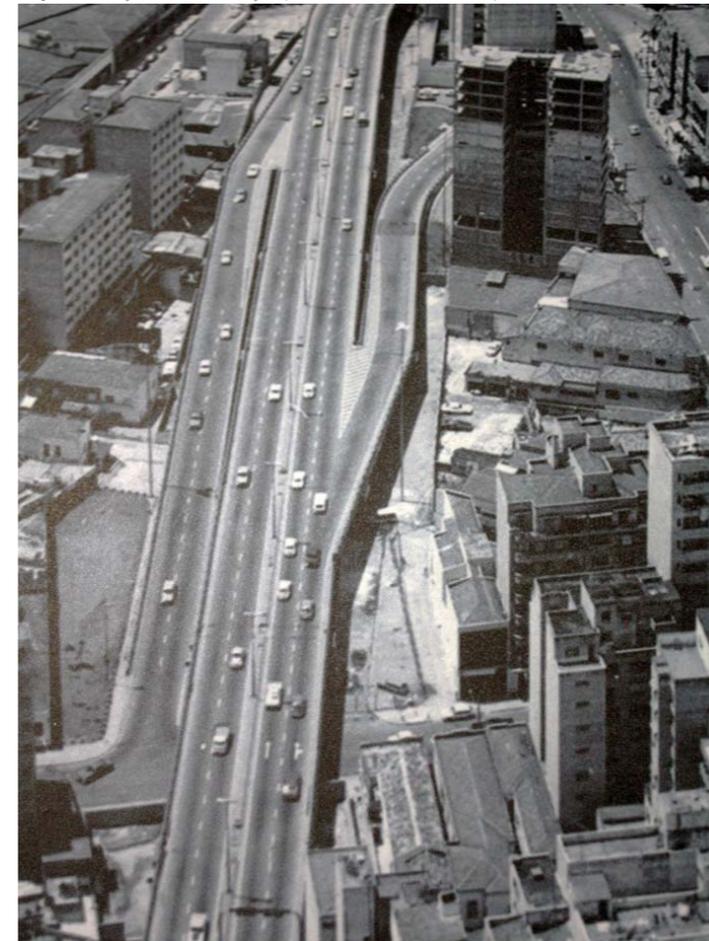


Imagem 45. Situação antes das demolições para as obras do metrô. Fonte: Arquivo do Metrô.



Ainda que a região central apresente importantes números de espaços culturais, de ócio e sociabilização, no entorno a área de estudo há grande carência destes espaços. A inauguração de importantes equipamentos culturais nas últimas décadas se proliferaram na região central. Obras típicas da tentativa por “renovar” o centro de São Paulo, a região da Luz tenta alavancar uma transformação do centro que custa em “deslanchar”. Ainda que de excelente qualidade, estes equipamentos pouco contribuirão para a melhoria da situação dos atuais moradores da região principalmente a população de baixa renda. O único equipamento cultural encontrado é o “Galpão do Folias”, e está inserido justamente dentro de nosso perímetro de estudo. Tal equipamento trás uma importante contribuição para este trabalho, pois tem importante papel na sociabilização dos moradores do bairro e desenvolve papel fundamental na articulação dos movimentos de moradores do bairro de Santa Cecília.

Ainda encontram-se neste perímetro levantado, algumas instituições de ensino, sindicatos, hospitais, hotéis e instituições religiosas que somente fortalecem o caráter dinâmico da região central e do entorno imediato a área estudada.

Imagem 46. Mapa de usos comerciais de de serviços. Elaboração própria.



Imagem 47. Loja de móveis usados na Rua Ana Cintra. Fonte: Google Street View.



Imagem 48. Oficina na rua Frederico Steidel. Fonte: Google Street View.



Imagem 49. Cabeleireiros na Rua Ana Cintra. Fonte: Google Street View.



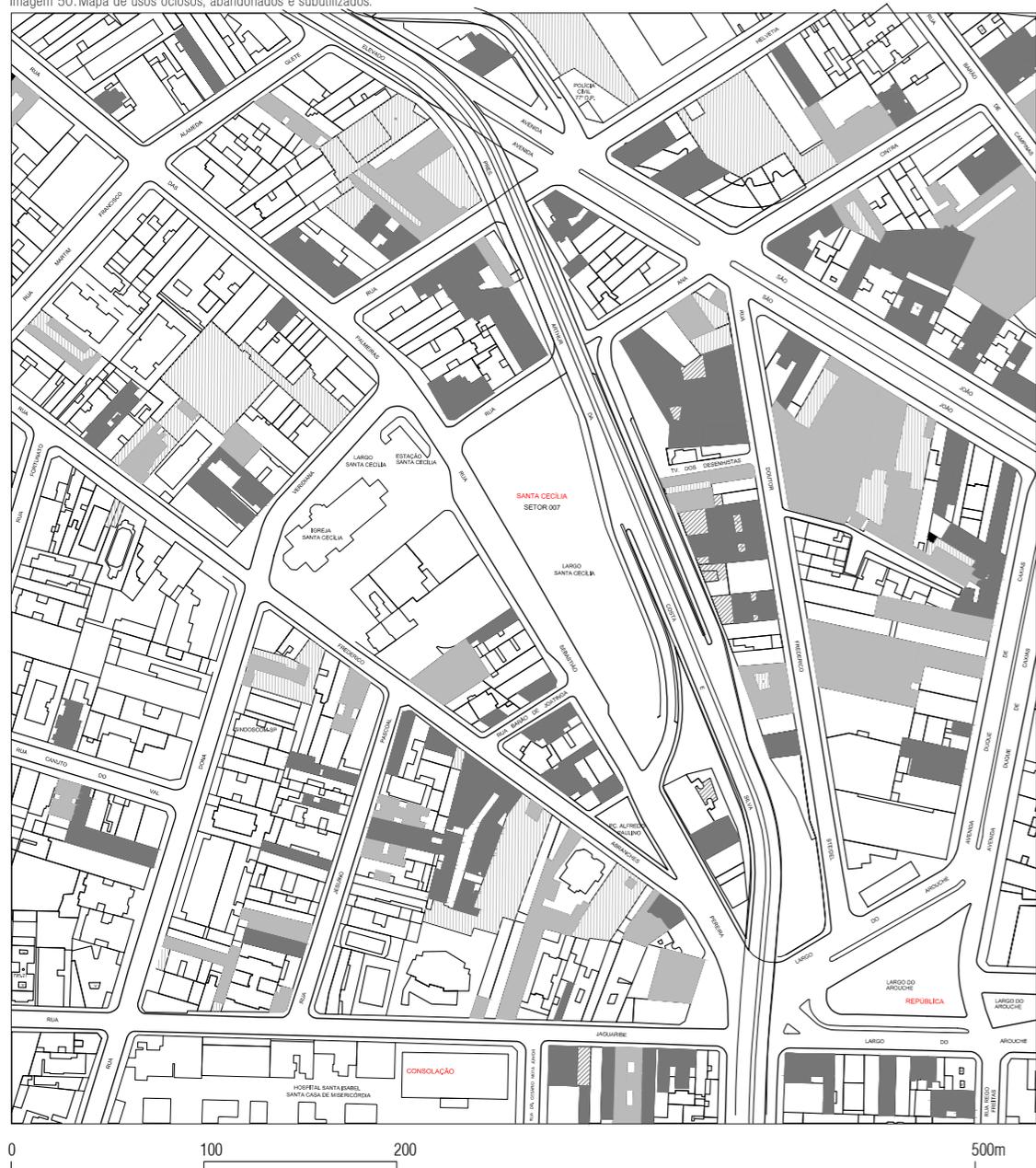
5.2.2 MAPA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Conforme foi comentado anteriormente, embora exista considerável presença de serviços na região, percebemos alguma carência, principalmente na porção nordeste, aquela que se dirige a parte do centro onde se concentra a população de mais baixa renda. Comparativamente com o mapa que veremos a seguir, de estacionamentos e imóveis ociosos e/ou abandonados, percebemos que estes dois últimos se sobressaem ao uso de serviço e se equiparam a soma de comércios e serviços.

Em uma descrição mais precisa foi possível levantar no local a imensa presença de uma gama pouco variada de comércio e serviços que se limitam principalmente a oficinas mecânicas, cabeleireiros, lanchonetes e lojas de móveis usados. Ainda que aquela porção mais a sudoeste apresente uma interessante qualificação, existe uma enorme carência aqueles comércios de caráter local e cotidiano, como padarias, farmácias, mercearias ou mercados, entre outros. Isso porque a população de mais baixa renda é uma real demanda por estas atividades próximas a sua residência.

Fica claro que se fortalecem aqueles usos voltados as pessoas em transito. A presença de dois terminais urbanos de ônibus (Princesa Isabel e Amaral Gurgel) nas imediações da área de estudo e ainda a estação Santa Cecília do Metrô atuam diretamente nesta dinâmica que se desenvolve pela região. Percebemos que se trata de um local de caráter popular, voltado a população de mais baixa renda, seja aqueles que transitam pela área ou aqueles que por ali residem.

Imagem 50. Mapa de usos ociosos, abandonados e subutilizados.



5.2.3 MAPA DE ESTACIONAMENTOS E ÁREAS ABANDONADAS E/OU OCIOSAS

Um dos principais fatores que contribuem para a estigmatização do centro é a situação de abandono de muitos de seus imóveis. Ainda que algumas iniciativas tenham colaborado com a melhoria destes tantos imóveis que se encontram completamente fechados ou ocupados por movimentos de moradia, a situação ainda está distante de ser resolvida. Fica claro que a região central funciona como um território especulativo, o Estado não cumpre as medidas necessárias para incentivar a produção habitacional na região e as medidas técnico-administrativas tomadas para incentivar a produção imobiliária na região tem surtido muito pouco efeito. Enquanto isso a situação continua precária e o espaço urbano degrada-se assim como a qualidade de vida de seus habitantes.

As situações de abandono e ociosidade se dão das mais variadas formas, desde terrenos vazios e antigos galpões industriais até auditórios e térreos de grandes edifícios residenciais. Em quanto isso a demanda por estacionamento na área central da cidade faz com que estes se multipliquem desde as grandes glebas e miolos de quadra até os subsolos de pequenos edifícios.

No perímetro de intervenção a situação é ainda mais crítica. Entre os imóveis abandonados e estacionamentos chega-se a um total de mais de 60% da área total. Justamente na área delimitada como ZEIS-3, onde “os instrumentos de indução foram concebidos com o papel de promover o uso de edifícios e terrenos ociosos, contribuindo para o aumento da oferta de imóveis para a produção de

habitação social”. (TSUKUMO, 2007).

Logo, percebe-se que a ferramenta está funcionando no sentido de preservar áreas centrais para a produção de habitação social, porém, na prática pouco se tem avançado no sentido de desenvolver uma política habitacional para o centro. Simultaneamente temos a continuidade do modelo periférico de produção habitacional para a baixa renda deixando as áreas centrais e os milhares de habitantes que vivem em situações precárias em cortiços nessa situação de inércia.



Imagem 51. Estacionamentos na rua das Palmeiras. Fonte: Google Earth.



Imagem 52. Estacionamento na rua Jaguaribe. Fonte: Google Earth.

Imagem 53. Mapa de uso residencial por pavimentos. Elaboração própria.



5.2.4 MAPA DE USO RESIDENCIAL

Embora tenhamos visto que a porcentagem de uso residencial na área levantada seja de apenas 6%, vale ressaltar que este número reflete somente o uso no pavimento térreo. Quando observamos o mapa ao lado, onde consta um levantamento do uso residencial por pavimentos, percebemos uma dinâmica bastante distinta daquela. O centro da cidade é caracterizado por uma alta densidade demográfica, o bairro de Santa Cecília possui uma densidade demográfica de 21.465 hab./km² (163.31hab./ha), ou seja, uma população de 83.717hab distribuídos em seus 3.9km².

É típico desta região os edifícios residenciais que ultrapassam os dez (10) pavimentos, algumas vezes chegando a vinte (20). Percebemos no trecho final à direita do mapa, na Avenida São João a alta densidade construtiva marcando a parte mais ao norte do alinhamento da via. O mesmo não acontece do lado oposto, entretanto, normalmente a Avenida São João apresenta uma característica bastante linear de edifícios altos no alinhamento da via. Podemos encontrar ainda uma nova tipologia, que a poucos anos vem ganhando espaço nesta região do centro, grandes edifícios de apartamentos isolados no lote, que antigamente não acontecia tendo em vista que a ocupação do lote era, na maioria das vezes, máxima. Os dois edifícios que encontram-se à direita da rua Frederico Steidel, foram edificadas dentro do perímetro da ZEIS-3 C014, que corresponde a nossa área de intervenção. Por este motivo tal porção do perímetro foi excluída de nossa área de intervenção.

Ainda que tal edifício encontre-se em um perímetro de ZEIS, e mesmo que as unidades construídas sigam a legislação para esta zona específica (área máxima, número máximo de vagas e banheiros por unidade), e tal empreendimento tenha sido favorecido pelas potencialidades de construir em área de ZEIS, sabe-se que suas unidades foram comercializadas a um valor muito acima do regulamentado para HIS. Isso torna evidente a falta de controle sobre o que se está sendo construído e comercializado, um padrão social comercializado muito acima do valor estipulado que possa atender à famílias com renda inferior a 6 salários mínimos.

Ainda que no total da área levantada tenhamos um Coeficiente de aproveitamento residencial de aproximadamente 2,3 (são aproximadamente 418.000m² em 180.000m² levantados), percebemos que no perímetro de estudo encontramos uma das quadras com menor aproveitamento da região, muito por conta dos imóveis abandonados e subutilizados presentes na área, pois, como vimos na foto da pág 62 (imagem ?), quando das obras do metro a trinta anos, a quadra apresentou pouquíssimas modificações. Isso somente fortalece a necessidade de se desenvolver um projeto de requalificação da área para a locação de habitação para aqueles que mais necessitam.

5.3 LEGISLAÇÃO

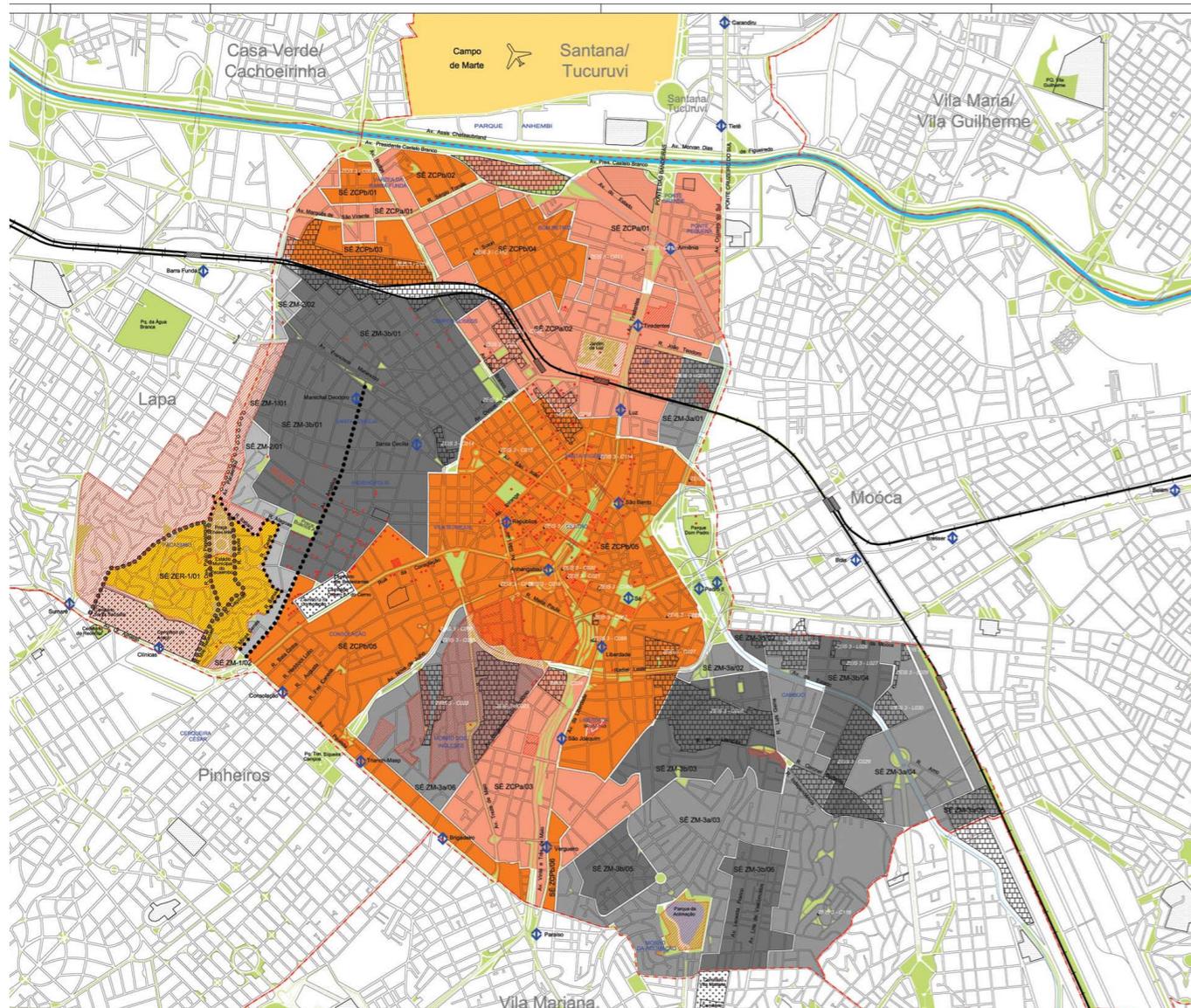


Imagem 54. Mapa de uso e ocupação do solo. Plano Regional Estratégico, Subprefeitura da Sé. - MAPA EM TAMANHO REAL NOS ANEXOS DO TRABALHO.

O perímetro da ZEIS-3 C014, correspondente a nossa área de estudo para desenvolvimento deste Trabalho de Conclusão de Curso, ainda que responda diretamente a Lei específica conforme veremos a seguir, encontra-se em uma Zona Mista (ZM) de alta densidade, que, conforme especificado na Lei de Uso e Ocupação do Solo LUOS – Lei Municipal nº13.885, de 25 de Agosto de 2004, Artigo 108:

“São porções do território da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, que têm como referência o uso residencial”. (Lei. nº 13.885/04)

Mais especificamente uma Zona Mista de alta densidade (ZM-3b) como corresponde a nossa área é: “Zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5”. (Lei. nº 13.885/04)

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ - PRE-SÉ
QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO		COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS					RECUOS MÍNIMOS (m)			
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I e ZCLz-II	(f)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02		0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 a ZM3a-06		0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (j)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM3b-01 a ZM3b-05			2,00									
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 a ZCPa-03 ZCPb-01 a ZCPb-06		0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
2,00					4,00									
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb		0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC		Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											

NOTAS:

- a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- b) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- d) ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- e) Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
- f) as atividades permitidas na ZCLz - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLz-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
- g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembú
- h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLz-I e ZCLz-II
- i) ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06

Imagem 55. Características de Aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes. Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé - PRE SÉ.

Mais especificamente, no que compete a legislação referente a ZEIS-3 conforme artigo nº140 da mesma Lei citada acima, a construção de edifícios, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

“II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, **deverá observar a destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS e ficando os demais 40% (quarenta por cento) para HIS ou HMP;**

III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, **a porcentagem de 20% (vinte por cento) do total de área construída computável complementar àquela destinada a HIS,** conforme disposto no inciso II do “caput” deste artigo, **poderá ser destinada a outros usos, inclusive HMP,** observadas as disposições das alíneas “a” e “b” do inciso I do “caput” deste artigo;

*Os demais itens deste Artigo (nº140) encontram-se nos anexos ao final deste trabalho.

Imagem 56. Quadro nº. 02/j-1, Anexo à Parte III do Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo.

QUADRO Nº. 02/j-1, Anexo à Parte III da Lei nº.

CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

ZEIS

Folha 1/1

ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)		
	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS	
										Altura da edificação menor ou igual a 6 m	Altura da edificação superior a 6 m
ZEIS - 1 (f)	0,20	1,00	2,5 (c)	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	sem limite (b)	5,00 (d)	não exigido (e)	(e)
ZEIS - 2	0,20	1,00	2,5 (c)	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	sem limite (b)	5,00 (d)	não exigido (e)	(e)
ZEIS - 3	0,30	1,00	4,0	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	sem limite (b)	5,00 (d)	não exigido (e)	(e)
ZEIS - 4 (f)	0,10	1,00	1,0	0,50	0,30	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 (d)	não exigido (e)	(e)

O Plano Municipal de Habitação (PMH 2009-2024) vem ao encontro das nossas expectativas, confirmando a necessidade do desenvolvimento e promoção de uma política habitacional para o Centro de São Paulo que venha atender a população de menor renda. Segundo os princípios delineados no PMH, a moradia digna é entendida como “um vetor de inclusão sócio-territorial, que garante a construção da cidadania a todos os moradores”.

Entre as diretrizes do PMH encontramos a necessidade de produzir novas unidades habitacionais, com boas condições de técnicas de conforto ambiental, qualidade arquitetônica e construtiva e respeito ao meio ambiente. Também fica claro a necessidade de produzir empreendimentos com tipologias variadas para atender as diferentes composições familiares além de prever novas formas de acesso à moradia, como o programa de locação social vigente.

Quanto ao Plano Diretor Regional da Subprefeitura da Sé, algumas diretrizes específicas esclarecem a necessidade de “estimular a produção de habitação de interesse social – HIS nos novos perímetros delimitados como ZEIS 3”. (Arigo nº15 do Anexo IV do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé – Lei 13.430/02).

6. ANÁLISE

Como vimos ao longo do trabalho, a atual situação da área de estudo ainda é muito similar ao encontrado a décadas atrás, como vimos na foto da página 61 (Imagem 45), quando eram realizadas as obras da linha vermelha do metrô. A área está composta na sua parte mais próxima a Avenida São João e a Rua Ana Cintra, de galpões e edifícios subutilizados. Se sobressaem do conjunto apenas alguns edifícios residenciais. É fato que desde as grandes obras realizadas nesta região (Elevado Presidente Costa e Silva e o Metrô) impactaram profundamente na paisagem do entorno, condicionando esta área a uma situação de inércia da qual parece não ter saída.

Aqui demarcamos os edifícios que encontram-se hoje em estado de abandono, parcial ou total. São antigos galpões industriais de pequeno porte que conformam o miolo da porção mais ao norte do terreno, a parte térrea de alguns edifícios habitacionais e uma pequena área residual que fica entre os edifícios e o “minhocão” em uma situação bastante precária.

Esta é a demarcação dos estacionamentos que parece ter sido a solução mais apropriada aos proprietários que desejam manter ocupadas estas áreas a espera de alguma valorização. Ainda que haja uma intensa demanda por vagas para veículos na região central, é crítica a atual situação de subutilização de áreas centrais da cidade, onde há abundante infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.

6.1 SITUAÇÃO FÍSICA DA ÁREA



Imagem 57. Condição atual da área de intervenção. Elaboração própria.

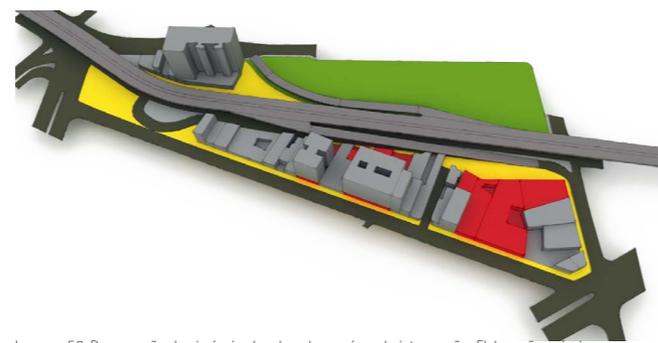


Imagem 58. Demarcação dos imóveis abandonados na área de intervenção. Elaboração própria.



Imagem 59. Demarcação dos imóveis subutilizados na área de intervenção. Elaboração própria.



Imagem 60. Demarcação dos imóveis em condições precárias na área de intervenção. Elaboração própria.



Imagem 61. Demarcação dos imóveis e atividades a serem relocadas no projeto. Elaboração própria.



Imagem 62. Demarcação do equipamento cultural na área de intervenção. Elaboração própria.

Esta delimitação apresenta os imóveis subutilizados e/ou em precárias condições. São pequenos edifícios, oficinas e lojas que encontram-se em avançado processo de degradação ou praticamente abandonados, assim como algumas residências que não apresentam as mínimas condições para um uso adequado.

Estes são os edifícios considerados que deverão ser relocados para potencializar as características da intervenção futura. Representam alguns edifícios residenciais de três ou quatro pavimentos em más condições, algumas residências e um lar para idosos de pequeno porte que poderá ser incorporado em nosso programa.

Finalmente encontramos a atual sede do grupo “Folias”, um grupo teatral de aproximadamente 60 artistas/criadores que tem importante papel no bairro de Santa Cecília. O grupo trabalha com projetos de formação de público, aliado com o Estado promovem espetáculos para alunos da rede pública e outras entidades de ensino. O Galpão do Folias, como é chamado, está situado na Rua Ana Cintra a mais de 10 anos, e a fixação do grupo nesta sala representou um avanço e uma liberdade para o grupo que defende a expressão artística como forma de interferir definitivamente na cidade e aos vínculos que o teatro tem com a sociedade em geral. O projeto de reforma foi feito pelo Arquiteto J.C. Serroni e semanalmente é utilizado para apresentações e debates promovidos pelo Folias.



Imagem 63. Mapa de condicionantes. Fonte da imagem: Google Earth, elaboração própria.

6.2 CONDICIONANTES

6.2.1 AVENIDA SÃO JOÃO

Buscando compreender melhor a atual situação da área, a Avenida São João é uma das principais avenidas da região central da cidade de São Paulo, é uma referência unânime para a população desde o começo do século XX. A relação da área de estudo frente a tão importante via, deve ser considerada como fundamental pra a elaboração de uma proposta de intervenção. As proximidades da Av. São João possui uma altíssima densidade construtiva e é local de residência de milhares de pessoas. O padrão de organização dos edifícios, sobre o alinhamento da via, configura claramente o perfil da avenida linearmente até o centro velho, onde ao final se encontra dois dos edifícios mais emblemáticos da capital paulista, o Ed. Martinelli e a antiga sede do Banco do Estado de São Paulo, o Banespa.

Infelizmente, atualmente encontra-se no local, nas confluências das Ruas Ana Cintra e Frederico Steidel, um pequeno estacionamento. É importante pensar em como esta esquina é importante no contexto local e na potencialidade de configurar uma referencia na região, devido a sua condição frente a Avenida São João e na ampla visibilidade a partir das demais vias, desde o Largo de Santa Cecília, as Ruas Ana Cintra e Frederico Steidel (que leva até o Largo do Arouche), como também a partir do Elevado.

Imagem 64. Bonde na Avenida São João. Fonte: São Paulo Antiga.



Imagem 65. Atual situação da esquina Av. São João e Ana Cintra. Fonte: Acervo pessoal.



6.2.2 ELEVADO PRESIDENTE COSTA E SILVA - "MINHOCÃO"

É fato que as obras faraônicas da ditadura militar tenham impactado enormemente na dinâmica do centro de São Paulo. O minhocão é ainda um pesado fardo que a região e seus habitantes carregam sem previsão de alguma mudança positiva nos próximos anos. Ainda que se venha discutindo as alternativas para viabilizar sua remoção ou remodelação, o horizonte parece estar bastante distante, logo, é uma real condição que precisamos considerar e enfrentar na elaboração deste trabalho.

Um fato considerável é que tal infraestrutura viária tem importante papel na desvalorização de uma área tão nobre se tratando de sua localização e história na cidade de São Paulo. Com isso, muitas famílias de baixa renda tiveram condições de acesso a moradia ainda que de qualidade duvidosa, sem considerar as condições de conforto ambiental e da própria privacidade.

Assim, parece que esta grande faixa que atravessa a região central é uma importante "carta na manga" para uma possível valorização futura e transformação em área nobre para o capital imobiliário. Se esta suposição for verdadeira, muitas das famílias de baixa renda que hoje podem morar próximo ao trabalho, aos equipamentos e serviços públicos e em uma área dotada de toda infraestrutura e mobilidade, serão obrigadas a abandonar suas casas.

Por esse motivo acreditamos que se faz necessária, e mais, urgente, uma política habitacional para a população de baixa renda nesta região da cidade, pensando em soluções viáveis e maneiras adequadas para promover o uso habitacional e o acesso à moradia digna para esta população. Sem dúvida o centro precisa de uma política de recuperação e, por assim dizer, deve contemplar uma política habitacional com justiça social.

Imagem 66. Atual situação do miolo da quadra de intervenção vista a partir do Elevado. Fonte: Acervo pessoal.



6.2.3 LARGO SANTA CECÍLIA

Região extremamente importante no centro de São Paulo, o Largo de Santa Cecília tem fundamental papel na dinâmica da região e na vida de seus habitantes que atendem ao local pelos mais variados motivos, seja religioso, por trabalho, residência, compras ou somente de passagem. O Largo sofreu profundas alterações com as obras do Elevado e posteriormente com as obras da linha vermelha do Metrô. Uma imensa área remanescente das desapropriações para as obras do transporte subterrâneo forneceram a área uma das mais importantes áreas verdes da região central.

Infelizmente a grande área verde sobre a linha do metro encontra-se cercada, isolada da população que necessita e demanda por áreas de uso público para apropriar-se e desenvolver contatos sociais e atividades diversas. Por este motivo, a feira livre de domingo é realizada ao longo de uma via urbana que fica impossibilitada de servir ao seu fluxo contínuo de veículos que deve ser desviado.

Assim como a feira livre, muitas atividades se utilizam das ruas ou da praça em frente a igreja para se desenvolverem enquanto que uma grande praça pública se encontra isolada e distante dos usuários. As próprias conexões existentes na estação do metro que deveriam conectar o atual terminal urbano Amaral Gurgel que encontra-se abaixo do Elevado ao Largo de Santa Cecília, encontra-se fechado.

Ainda que esta situação de distanciamento para uma "preservação" de usuários não desejados obrigue o Estado a retirar um espaço adequado do seu verdadeiro domínio público, tal área tem importante papel na vida dos habitantes do centro, cedendo lugar para feiras e atividades cotidianas que qualificam o entorno urbano e a vida de seus habitantes.



Imagem 67. Área verde no Largo Santa Cecília e entrada ao metrô. Fonte: Acervo pessoal.

6.2.4 METRÔ SANTA CECÍLIA E TERMINAL URBANO AMARAL GURGEL

Dois importantes equipamentos articulados a dinâmica do transporte público da região metropolitana de São Paulo encontram-se neste local, foco do nosso estudo neste trabalho de conclusão de curso. O terminal encontra-se sob o Elevado e junto a ele, na parte subterrânea, se desenvolve a estação do metrô Santa Cecília, por onde passam milhares de pessoas diariamente. Ainda que ambos equipamentos encontrem-se articulados de modo a garantir uma integração eficiente de modos distintos de transporte urbano, muito poderia melhorar se fossem pensados também de forma articulada com o espaço urbano e as áreas públicas em seu entorno, como é o caso do Largo de Santa Cecília.

As áreas remanescentes das desapropriações para a construção de tais equipamentos tornaram-se áreas públicas, praças e áreas verdes, embora nem todas estejam disponíveis para o uso da população.

É neste ponto que reside a verdadeira potencialidade destes equipamentos, sua articulação com o seu entorno. Esta tarefa permitiria qualificar o espaço próximo e a própria dinâmica das vias e espaços públicos da região, promovendo uma maior acessibilidade e permeabilidade resultando em uma melhoria das qualidades ambientais, das atividades comerciais e da própria vida dos habitantes.

Imagem 68. Entrada metrô Santa Cecília. Fonte: Acervo pessoal.

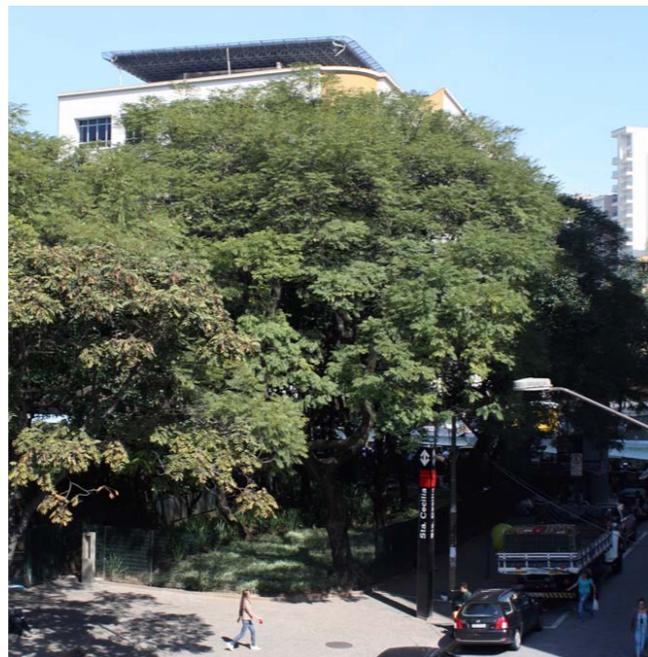


Imagem 69. Terminal urbano Amaral Gurgel. Fonte: Acervo pessoal.

6.2.5 EDIFÍCIOS ABANDONADOS E IMÓVEIS SUBUTILIZADOS

A grande quantidade de imóveis ociosos, abandonados e subutilizados nesta região evidenciam o descaso do estado e inclusive do capital imobiliário. Ainda que tais edifícios, abundantes na região central maximizem a visão estigmatizado do centro como um local abandonado e em deterioração, muitas vezes servindo precariamente de moradia provisória para milhares de pessoas, tal quantidade de vazios urbanos são uma grande potencialidade desta região, pois, permitem que diversas intervenções possam ser realizadas visando a sua qualificação.

Ainda que algumas medidas tenham sido tomadas visando a alteração deste padrão, como a reforma de antigos edifícios abandonados ou precários para locação de Habitação Social, e ferramentas urbanísticas tenham sido aprovadas e regulamentadas para favorecer possíveis intervenções que venham alterar esta dinâmica, muito ainda precisa ser feito.

Como sabemos o centro é o local de moradia de muitas pessoas, grande parte delas em habitações precárias, cortiços ou até mesmo em situação de rua. Preservar áreas na região central para a produção de Habitação de Interesse Social já é uma grande iniciativa, porém devemos ir além, é necessário fomentar a recuperação destes edifícios e incentivar a produção de novas habitações que possibilitem atender a um número cada vez maior de habitantes, principalmente aqueles de mais baixa renda.

Imagem 70. Edifícios no entorno da área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 71. Edifícios precários na área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.



Imagem 72. Estacionamento na área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.



6.2.6 EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Ainda que a área de estudo e futura área de intervenção tenha sofrido pouquíssimas alterações nos últimos trinta anos, existem alguns edifícios habitacionais que fazem parte da configuração atual do entrono urbano. Como estamos tratando aqui de uma estratégia de promoção do uso habitacional para a região central que possibilite a permanência da população atual além de possibilitar o acesso à moradia digna a novas famílias, devemos considerar os edifícios residenciais existentes que permanecem nesta região mesmo com a falta de incentivos e perspectivas de mudança a muito tempo.

Assim, alguns edifícios serão considerados e mantidos em nossa futura intervenção e representam importante condicionante para o desenvolvimento de uma proposta adequada de intervenção.



Imagem 73. Edifícios residenciais na área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.

Imagem 74. Edifícios residenciais na área de intervenção. Fonte: Acervo pessoal.

6.2.7 GALPÃO DO FOLIAS

Ainda que a região central apresente grande número de instituições públicas e equipamentos culturais de uso público, o entorno a nossa área de intervenção apresenta grande carência deste tipo de atividades.

O Galpão do Foliás, situado na Rua Ana Cintra a mais de treze anos, é um dos poucos, senão o único equipamento cultural deste entorno imediato. Um grupo teatral que conta com mais de 60 artistas/criadores que tem importante papel no fomento da cultura e das expressões artísticas e trabalha diretamente com instituições de ensino com alunos da rede pública promovendo a formação de público e os debates de interesse coletivo dos moradores do bairro. Aliás, os moradores do bairro de Santa Cecília contam com benefícios para assistir as peças e são presença constante nas atividades do Foliás.

Considerando tudo isso, acreditamos ser de fundamental importância a incorporação desta instituição em nosso futuro projeto de intervenção, pois, acreditamos que é importante manter as atividades que hoje se desenvolvem no local e principalmente aquelas que qualificam a vida dos habitantes da região. Assim, se for necessária a relocação deverá ser pensada um novo local que possa receber todas as atividades do grupo, e que siga servindo de espaço para trocas sociais e participação comunitária.

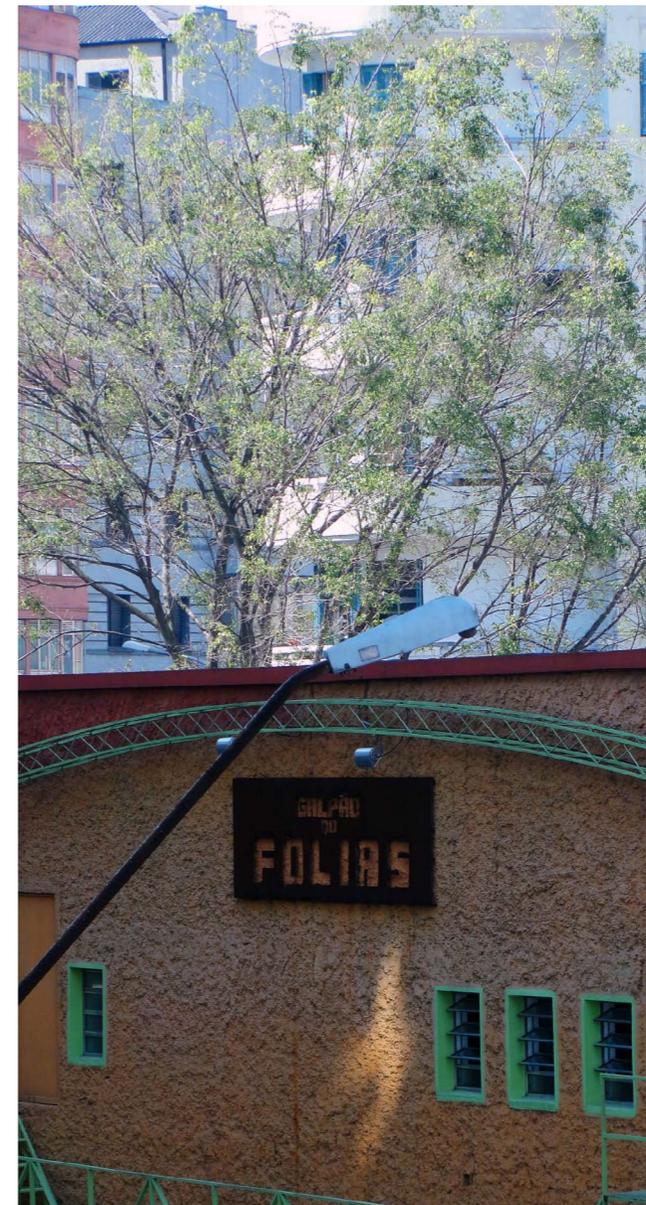


Imagem 75. Galpão do Foliás. Fonte: Acervo pessoal.

6.3 CONSIDERAÇÕES

Considerando a atual situação e partindo de um ponto de vista mais realista que ideológico, acreditamos que a arquitetura por si só não pode garantir inclusão social ou uma sociedade mais justa, igualitária e sustentável, entretanto, pode possivelmente colaborar com a redução das desigualdades sociais quando articula o espaço urbano dotado de infraestrutura e a população mais carente, promovendo um uso mais sustentável dos equipamentos e serviços públicos. Através das ferramentas legais, é possível possibilitar a inserção de habitação para a baixa renda integrada no centro urbano da cidade distribuindo mais equilibradamente os ônus e benefícios inerentes ao processo de urbanização.

Estas ferramentas legais e instrumentos urbanísticos tributários já encontram-se regulamentados na legislação municipal, como é o caso das ZEIS-3, leis de Dação e Remissão de Dívida Pública, Lei Moura entre outras, que tem como objetivo a melhoria e a produção de habitações na área central.

Entretanto, conforme foi muito bem colocado no “Relatório da pesquisa: Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo” coordenado pela Dra. Helena Menna Barreto Silva (LABHAB, 2006), “A habitação na área central apresenta um quadro diferente do restante da cidade e exige soluções diferenciadas no aspecto de padrão da unidade, modalidades de atendimento e tipos de financiamento. Num contexto de investimentos destinados a valorizar a região, o desenho de política específica é ainda mais necessário”.

Como já foi colocado anteriormente, existe uma demanda muito clara e urgente por habitação na área central. O percentual de domicílios alugados na região central da cidade supera, e muito, os valores de outras regiões inclusive da cidade como um todo. No distrito de Santa Cecília por exemplo, em 1991 alcançava os 62,7% dos imóveis de habitação locados, embora nos últimos anos tenha sofrido um considerável queda, chegando aos 33,7% no ano 2000 (9618 unidades em valor absoluto), ainda representa um percentual alto. Nesta linha fica ainda mais clara a demanda por locação neste distrito (Santa Cecília), quando são levantados os dados referentes à renda média dos locatários. Das famílias com renda até 1 salário mínimo, 49,3% tem no aluguel a sua forma de ocupação domiciliar, e das famílias de 1 à 3 salários, 48,9% (FIBGE, 2000).

Considerando a grande quantidade de imóveis vazios e subutilizados, percebe-se a enorme potencialidade de atuação imobiliária na região. A combinação de usos residenciais com aqueles mais tradicionais do centro (comércio, serviços, indústria), inclusive no mesmo imóvel permitiria uma melhor utilização deste estoque de imóveis ociosos. Isso não somente para a construção de novos edifícios, que poderiam locar atividades tradicionais no térreo e habitação verticalizada, como no aproveitamento dos imóveis ociosos, uma vez que o valor do metro quadrado no térreo chega superar o valor dos demais pavimentos em sete vezes. (LABHAB, 2006: 25).

Assim, a presença de mais moradores na região central permitiria uma maior otimização das infraestruturas existentes, e embora alguns equipamentos sociais tenham que ser redimensionados, é muito mais interessante este investimento concentrado em áreas urbanizadas como maneira de controlar a expansão urbana e a distribuição de serviços e infraestruturas. De tal modo que a presença de mais moradores permitiria uma vitalidade maior para o espaço urbano em diferentes horários e com isso, facilitaria a conservação dos espaços públicos. E ainda toda esta inversão na área central permitiria uma qualificação e aumento das ofertas de emprego, principalmente, para esta população de mais baixa renda.

Imagem 76. Ocupação dos domicílios nos bairros centrais. Fonte: FIBGE 1991 e 2000.

Distritos censitários	Total de domicílios particulares ocupados		Domicílios alugados em 1991		Domicílios alugados em 2000	
	1991	2000	número	% do total	número	% do total
Barra Funda	4.714	4.807	1.568	33,3%	1.292	26,9%
Bela Vista	25.963	26.523	12.823	49,4%	9.871	37,2%
Belém	14.984	13.061	7.718	51,5%	4.420	33,8%
Bom Retiro	10.345	8.550	6.078	58,8%	3.980	46,5%
Brás	10.381	8.776	6.521	62,8%	4.360	49,7%
Cambuci	11.249	9.597	5.435	48,3%	3.237	33,7%
Consolação	23.806	22.303	8.925	37,5%	6.648	29,8%
Liberdade	24.778	23.294	12.888	52,0%	8.856	38,0%
Mooca	21.741	21.223	7.747	35,6%	5.571	26,2%
Pari	5.916	4.832	3.500	59,2%	2.155	44,6%
Santa Cecília	23.598	28.500	14.793	62,7%	9.618	33,7%
República	29.932	21.460	14.955	50,0%	10.398	48,5%
Sé	9.052	7.748	5.675	62,7%	3.161	40,8%
13 Distritos Centrais	216.459	200.674	108.626	50,2%	73.567	36,7%
Município de S. Paulo	2.539.290	3.039.104	730.006	28,7%	588.272	19,4%

FONTE: FIBGE, 1991 e 2000.

Neste ponto acreditamos necessária e urgente a ação do Estado. Pois embora se fale sempre de diversidade social, sabe-se que o mercado não ira resolver a situação da habitação social no centro da cidade, ainda menos se encontrar condição rentável para explorar aquelas do chamado “mercado popular”. Chamamos de urgente a necessidade de atuação, pois, se o mercado da classe média se desenvolver, ainda mais com toda a política de financiamento via Programa Minha Casa Minha Vida, dificilmente o poder público poderá competir com o mercado no acesso a estas melhores localizações. Por isso mesmo, as ferramentas legais e instrumentos urbanísticos são tão importantes neste processo. Por isso, a obrigação eminente de se viabilizar Habitação de Interesse Social na área central, antes que o processo de valorização fundiária tome proporções maiores e provoque uma mudança substancial no que chamamos hoje de “centro velho”, principalmente no centro pericentral, por onde este processo já começa a despontar.



Imagem 77. Domingo no minhocão. Fonte: Acevo pessoal.

7. PRINCÍPIOS PARA UMA POSSÍVEL INTERVENÇÃO

“Sobre a habitação no centro, confirmou-se a hipótese que há um vasto contingente de pessoas que moram no centro em condições precárias, mas que preferem essa alternativa pelas vantagens de localização. Foram essas pessoas, organizadas em movimentos sociais, que apontaram as possibilidades de uma política habitacional baseada na reciclagem do grande estoque de imóveis vazios e subutilizados existentes na área central. Alguns programas implementados por diferentes agentes públicos - embora em escala insuficiente e ainda não utilizando todas as potencialidades dos instrumentos urbanísticos e tributários disponíveis - demonstram que essa política é viável, com custos competitivos em relação aos conjuntos periféricos”. (LABHAB, 2006: 257).

Partimos de um pressuposto que a área central é uma região de grande vitalidade econômica, dotada de toda infra estrutura urbana e acessibilidade, possui um alto grau de mobilidade urbana em razão do sistema de transporte urbano muito qualificado. Além disso, abriga atividades e usos tanto de importância local quanto regional, geradoras de emprego e renda, assim como uma população socialmente diversificada. Desta maneira, acreditamos que a proposta de intervenção para a área deve considerar essa identidade local e que o processo de transformação permita manter as atividades tradicionais e garantir a permanência da população atual, principalmente daquelas classes mais frágeis, promovendo melhores condições e qualidade de vida.

A produção de habitação de interesse social, de qualidade e através de políticas de financiamento coerentes com a realidade da população

mais carente é uma das condições que permitiria o acesso à **moradia digna** e uma transformação da área de modo coerente com estas expectativas. Assim, considerando que grande parcela da população atual tem no aluguel a forma mais expressiva de acesso à moradia, como também a enorme demanda por moradia digna por parte de um número expressivo de pessoas que trabalham no centro e vivem em situações precárias em cortiços, a locação social, ou seja, aquela que “desvincula o valor do aluguel ao custo do imóvel e o vincula às reais possibilidades de pagamento pelas famílias” (PÓLIS, 2012), parece ser uma ferramenta bastante interessante para a garantia de permanência desta população de forma integrada ao centro urbano e todas as vantagens que nele existem.

A escolha da área de intervenção procurou ser feita da maneira mais coerente com as reais possibilidades de atuação, promoção e produção de habitação social na região central, por isso mesmo foi considerada em um perímetro de Zona Especial de Interesse Social 3, aquelas que se situam na região central da cidade, com enorme disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos. A ferramenta “ZEIS” na área central é uma iniciativa bastante inovadora e pode funcionar como uma ferramenta de **justiça social**, pois, dentro de seus perímetros há critérios para aplicação de obrigações e sanções que garantem a produção de habitação para a população de baixa renda. Ou seja, basicamente esta ferramenta possibilita a garantia da produção de Habitação de Interesse Social em áreas com localização privilegiada, induzindo a sua produção e regularização combinando mecanismos de controle dos preços dos imóveis e facilitando a produção pública e o estoque de terras para esta finalidade.

Por isso acreditamos que tudo isto é fundamental para um projeto de reabilitação das áreas centrais, visando a melhoria das condições da população atual e promovendo a produção de novas unidades para a população de baixa renda, minimizando assim, a expulsão desta população pela valorização fundiária inerente ao processo de transformação e qualificação do espaço urbano.

Através destas possibilidades, que nos permite este suporte legal do município e as diretrizes que nos encaminha o próprio Estatuto da Cidade, damos início a uma reflexão de como podemos desenvolver este projeto de habitação para a população de baixa renda da maneira mais adequada para o futuro desta região, da cidade e das pessoas que serão atendidas. Por se tratar de uma área de grandes dimensões, e levando em conta que somente o uso residencial não promove isoladamente, integração social e muito menos vitalidade ao espaço urbano, pensamos em desenvolver uma proposta que permita a integração da área ao entorno da cidade de modo a garantir a **sustentabilidade ambiental do espaço urbano**.

Estas estratégias são pensadas de modo a garantir a urbanidade tão carente neste espaço público hoje em dia. Utilizar a diversidade de usos e atividades, inclusive no mesmo edifício de modo a viabilizar o uso habitacional, tendo em vista o valor muito mais alto das parcelas do térreo em relação aos demais pisos, assim como servir a região com usos, comércios e atividades cotidianas típicas de um entorno residencial com qualidade.

Logicamente este esforço pela reabilitação das áreas centrais exige também a qualificação e

produção de espaços públicos, infraestrutura e zeladoria urbana. A produção de habitação social e a tentativa de repovoamento do centro vai ao encontro deste esforço, pois, a presença da população colabora com a manutenção e a vitalidade destes espaços. Assim devemos pensar de forma articulada a **gestão democrática do espaço da cidade**, os novos usos, atividades e edificações, com estes espaços apropriáveis e dinâmicos, para que ambos se relacionem mutuamente qualificando as relações que nele viriam a acontecer.

A importância de áreas verdes e de lazer também é fundamental neste caminho. Em uma cidade onde o índice de espaços verdes per capita é insuficiente, justamente em um espaço central com alta concentração de infraestrutura e sistemas de transporte e também de alta densidade e verticalização, a presença de espaços mais aprazíveis ao desenvolvimento das atividades sociais é essencial.

Conforme percebemos com os levantamentos realizados neste trabalho, a área em questão apresenta uma carência por atividades mais diversificadas, principalmente as de cunho cultural. Embora esteja em uma situação privilegiada em relação aos grandes equipamentos culturais da cidade, existe uma real demanda por atividades que propiciem as relações de apropriação e troca, necessários para a formação pessoal e social dos indivíduos. Somado a isso, sabemos que é imprescindível para as comunidades mais carentes, que se configuram nos edifícios e imóveis destinados a baixa renda, espaços de encontro e que possibilitem a integração interna e com a sociedade em geral, espaços abertos a todos que possibilitem a diversidade e multiplicidade das relações sociais.

Embora a área seja caracterizada pela presença de usos comerciais e prestação de serviços assim como equipamentos sociais, a presença destas atividades diversificadas poderia, sem sombra de dúvida, ser muito mais intensa tendo em vista a grande população que vive hoje na região e precisa se deslocar para áreas vizinhas para realizar atividades cotidianas, ainda mais se considerarmos a população futura que inevitavelmente virá para esta região. Estas atividades diversas poderiam prover a esta população local o que atualmente se faz carente, e ainda possibilitariam que outras pessoas de áreas vizinhas se dirigissem ao local para ter acesso a esta infraestrutura e serviços, ou seja, uma maneira de induzir a apropriação por parte da população e com isso, gerar mais vitalidade ao espaço urbano e seu entorno. Com isso poderíamos prever uma maior quantidade de pessoas em circulação em diferentes horários, atendendo as pessoas que por ali circulam pelos mais variados motivos.

Ainda devemos considerar que uma intervenção como esta deva redimensionar muitos dos equipamentos sociais já existentes, como por exemplo, aqueles que atendam a população mais jovem, que possibilitem as famílias existentes e as novas um desenvolvimento saudável, seguro e com qualidade. Por isso são necessárias estruturas que deem suporte social, que possibilitem o desenvolvimento das crianças e permita aos pais desenvolverem suas atividades cotidianas normalmente.

“As funções sociais da propriedade e da cidade devem ser voltadas a assegurar a distribuição e o desfrute equitativo, universal, justo, democrático e sustentável dos recursos, riquezas, serviços, bens e oportunidades que brindam as cidades para todos os seus habitantes”. (Declaração dos fóruns Urbano Mundial e do Social Urbano, RJ 2010).

8. DIRETRIZES

8.1 DIRETRIZES GERAIS

INCLUSÃO SÓCIO-ESPACIAL, QUALIDADE DE VIDA E DIREITO À CIDADE.

Promover Habitação de Interesse Social na área central possibilitando a população de menor renda o acesso à moradia e o direito à cidade, garantindo condições de manutenção desta população nestas áreas valorizadas, promovendo a melhoria de suas condições habitacionais, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

RECUPERAÇÃO URBANÍSTICA, INTEGRAÇÃO E CONEXÃO COM O CONTEXTO URBANO.

Estabelecer conexão com o entorno físico e social, adequando e qualificando a área ao espaço da cidade.

Considerar elementos da paisagem local, eixos visuais, pontos marcantes e o entorno construído.

Qualificação da acessibilidade da área ao tecido urbano da cidade, organização e hierarquização de fluxos e acessos.

PROMOÇÃO DA VITALIDADE URBANA, QUALIFICAÇÃO DA INFRAESTRUTURA, AMPLIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS PÚBLICOS E PROMOÇÃO DE SERVIÇOS E COMÉRCIO DE CARÁTER LOCAL.

Promoção de atividades compatíveis e complementares ao uso habitacional com a finalidade de suprir as demandas existentes da população e as carências da região.

Complementação das infraestruturas e equipamentos públicos tendo em vista facilitar a vida e as atividades dos novos habitantes.

Propor serviços e atividades urbanas diversificadas e cotidianas que permitam reduzir os custos de manutenção das habitações, viabilizando a permanência destas populações.

Propor espaços públicos que permitam a qualificação da área, sua acessibilidade e permeabilidade possibilitando uma maior apropriação por parte da população.

ACESSO À MORADIA DIGNA.

Desenvolver projeto de Habitação de Interesse Social na área central pensando em estratégias diversas de atendimento, como aluguel social (locação social) e a própria comercialização das unidades de acordo com a demanda social enquadrada no perfil de renda de até 3 salários mínimos com a finalidade de garantir acesso à moradia digna, direito à cidade e inclusão sócio espacial.

QUALIDADE ARQUITETÔNICA, CONDIÇÕES DE CONFORTO AMBIENTAL E VIABILIDADE ECONÔMICA.

Desenvolver projeto de Habitação de Interesse Social qualificada, considerando condicionantes de conforto ambiental como insolação, ventilação e controle de ruídos, questões de acessibilidade e de manutenção de forma que a possibilitar uma melhor qualidade de vida à esta população.

Propor uma ocupação da área de modo a considerar as condições de conforto ambiental como: insolação, ventilação e controle de ruídos.

Verificar as melhores soluções técnico-construtivas, de viabilidade e de custos para favorecer um novo modelo de HIS que possa reverter o quadro de estigmatizado pelo qual passa tanto a área central quanto as soluções habitacionais para a população de mais baixa renda, valorizando a qualidade de vida de seus habitantes e também do espaço construído da cidade.

“A moradia digna não é apenas um abrigo formado por paredes e telhados. Significa também que a família deve morar perto do trabalho e de equipamentos públicos como escola, creche, postos de saúde, além de ter acesso a opções de lazer. Assim, todos devem ter uma moradia com boa estrutura física, localizada próxima à infraestrutura urbana e, fundamentalmente, dispor da documentação do imóvel.”
(Moradia é Central, Instituto Pólis 2012).

8.2 DIRETRIZES ESPACIAIS

É evidente a atual situação de descaso e indiferença do Estado com a região central. Isso acarreta também a desvalorização perante o capital imobiliário, que encontra em outras áreas da cidade, muito mais atratividade e lucratividade para investir enquanto esse espaço nobre da cidade permanece sem solução. Como já especificamos anteriormente na análise, situamos os edifícios que deverão ser removidos ou relocados dentro da proposta de intervenção que será desenvolvida neste trabalho de graduação. A maioria deles, representados por pequenos imóveis, encontram-se abandonados ou subutilizados. Outros serão relocados e colaboram com a diversidade do programa que será formulado no decorrer deste trabalho.

Logo, encontramos a área onde será desenvolvido a proposta de intervenção, lembrando que está inserida dentro de um perímetro de ZEIS 3, onde deverá ser proposto no mínimo 80% de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Além deste uso prioritariamente habitacional, será proposto também usos diversificados de comércio, serviços, equipamentos e espaços públicos. É importante lembrar que propomos uma separação entre os usos do térreo, mais rentáveis, daqueles usos dos apartamentos que devem receber as habitações. Isso tanto por um motivo econômico, que poderá subsidiar os custos de condomínio, quanto por colaborar com a dinâmica do espaço público da cidade, com usos mais atrativos vinculados diretamente às ruas e aos espaços públicos.

Tendo em vista que a décadas a área encontra-se com uma ocupação de baixa densidade, justamente em uma área dotada de grande infraestrutura pública, propomos inicialmente um maior adensamento da área, configurando o perfil e alinhamento das vias para uma maior legibilidade do espaço urbano como para viabilizar o empreendimento, de cunho econômico e social em uma área extremamente valorizada da cidade, ainda que se encontre em visível estado de abandono, o custo da terra é onerado fortemente por sua privilegiada localização.

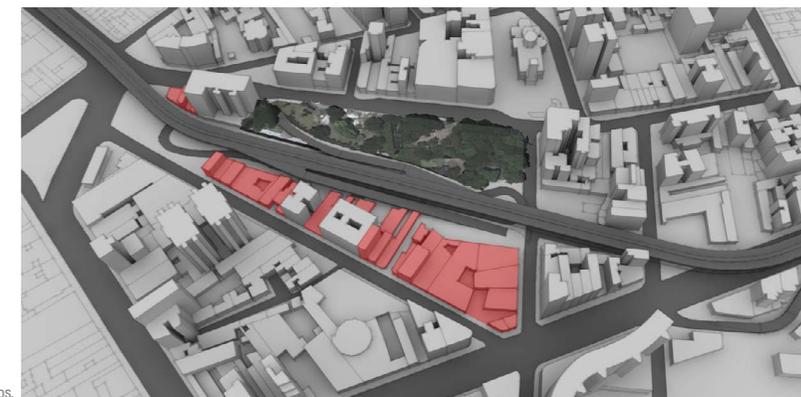


Imagem 78. Delimitação dos edifícios a serem removidos ou relocados.

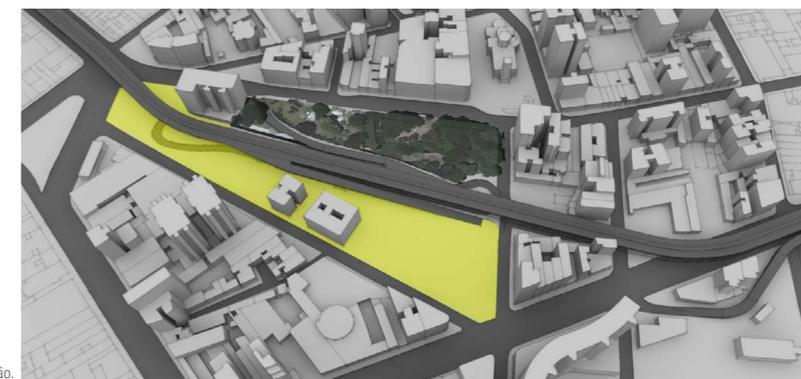


Imagem 79. Delimitação do perímetro de intervenção.

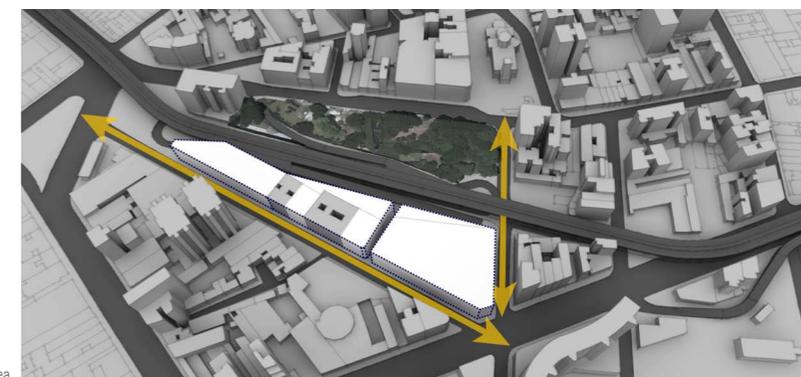


Imagem 80. Alinhamento com as vias principais e densificação da área.

Logo, acreditamos ser fundamental para uma proposta que visa qualificar o espaço da cidade, propor alternativas que promovam urbanidade e qualidade de vida a seus habitantes. Tendo em vista o grande potencial da área verde que representa o Largo de Santa Cecília que atualmente encontra-se integrada com o terminal urbano Amaral Gurgel, sobre o Elevado Presidente Costa e Silva, propomos uma maior permeabilidade através da quadra promovendo maiores aberturas para o espaço público resultando em um espaço mais fluido e potencializando os usos comerciais do térreo. Além disso, esta operação permite uma maior iluminação e ventilação das unidades e uma maior integração entre as vias, facilitando a vida dos usuários e favorecendo uma maior apropriação dos espaços por parte da população.

Outro aspecto de fundamental importância para este trabalho é a qualificação dos espaços públicos. A Rua Ana Cintra que parte do Largo de Santa Cecília se configura como um importante eixo de organização desta área, por isso é relevante pensar como este encaminhamento possa organizar e articular os espaços públicos e com isso dar qualidade aos espaços propostos.

Finalmente, a verticalização em áreas estratégicas é outra diretriz para este trabalho. Promover a densificação do uso residencial é necessário para viabilizar esta proposta. Além disso, a verticalização tem importante papel na conformação e na legibilidade do espaço urbano. Somado a isso, essa verticalização deve ser controlada através das relações espaciais com o entorno urbano, com a paisagem e com a própria organização e coerência do conjunto.

Estas são algumas diretrizes ilustrativas dos princípios que norteiam as primeiras discussões para esta proposta de intervenção. Este é o caminho que iniciamos com a finalização desta primeira etapa.

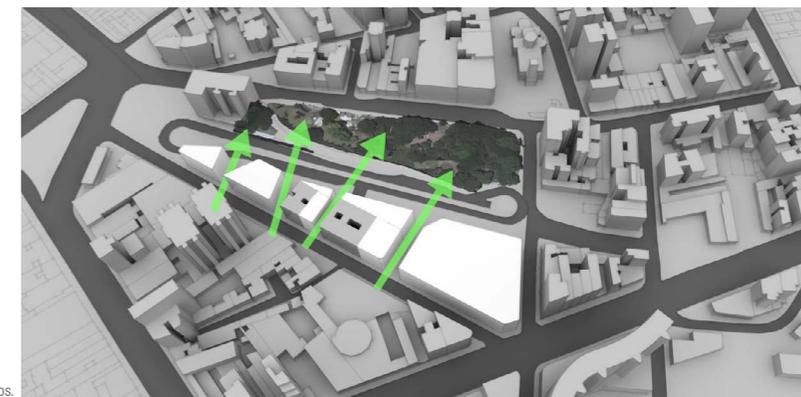


Imagem 81. Permeabilidade visando a integração das ruas e dos espaços públicos.



Imagem 82. Importante eixo de organização e articulação dos espaços, Largo Santa Cecília.



Imagem 83. Verticalização e adequação a paisagem e entorno construído.

9. REFERÊNCIAS

9.1 VILANOVA ARTIGAS - EDIFÍCIO LOUVEIRA - 1946-49

Referência por sua implantação, o edifício Louveira é um dos maiores exemplos da arquitetura de João Batista Vilanova Artigas. Construído entre 1948 e 1949 no bairro de Higienópolis, então um bairro predominantemente de residências unifamiliares de alto padrão.

“O Louveira ajudou a inaugurar uma área de expansão para o uso residencial vertical na cidade. Foi marcadamente pioneiro, não só por fazer uso e impor em São Paulo os avanços da Arquitetura Moderna Brasileira e pela interpretação inovadora dos princípios de Le Corbusier, como também pela ousada intervenção urbana que fez ao implantar os dois blocos do edifício, criando um espaço semi público: internamente como local de convívio de seus moradores, e externamente unindo-se à praça e ao entorno urbano”. (Instituto Lino Bo e P. M. Bardi e Fundação Vilanova Artigas, 1997, p. 55).

O Edifício Louveira é composto por dois blocos de sete e oito andares equidistantes entre si e paralelos ao seu alinhados com a Rua Piauí. Tal implantação, paralela a rua e perpendicular a praça Vilaboim para a qual se voltam suas empenas cegas laterais, cria uma espécie de espaço semi público entre os edifícios, criando um amplo espaço interno que permite a melhor ventilação e insolação e ao mesmo tempo serve de espaço de convívio dos moradores como uma extensão do espaço urbano.

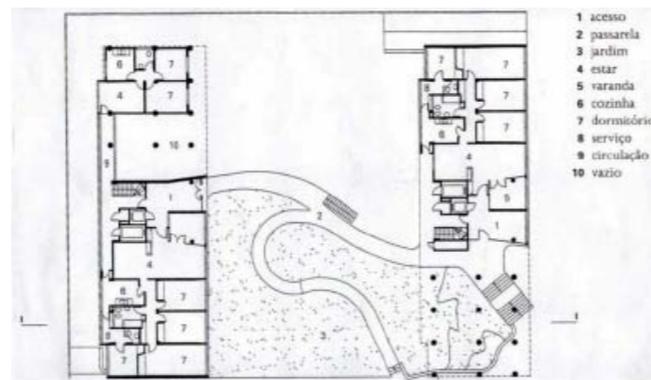


Imagem 84. Planta do conjunto. Fonte: Revista 2G.

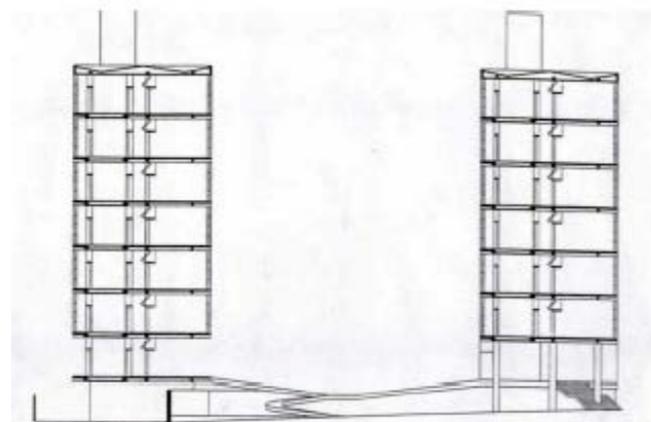


Imagem 85. Secção do conjunto. Fonte: Revista 2G.



Imagem 86. Foto da situação atual do conjunto. Fonte: Acervo pessoal.

9.2 ZEZINHO MAGALHÃES PRADO - 1972

Projetado por três expoentes da arquitetura brasileira - João Batista Vilanova, Fábio Pentead e Paulo Mendes da Rocha, o projeto foi encomendado pela Cecap (Caixa Estadual de Casas para o Povo), para funcionar como modelo de política estadual. Planejado para uma população de 55 mil habitantes e conta com muita infra-estrutura urbana como escolas, hospital, centro de saúde, teatro, comércio próprio, club e transportes.

O projeto prevê que a obra seja executada de forma industrializada. Segundo Paulo Mendes da Rocha, “o objetivo foi, através das novas possibilidades dadas pela pré-fabricação, atingir um nível de excelência que demonstrasse que a qualidade de uma habitação não deveria corresponder ao padrão econômico de uma determinada classe social, mas aos conhecimentos técnicos do seu momento histórico, que permitissem uma construção racionalizada, honesta e acessível a todos”.

As plantas são bastante flexíveis com a modulação da estrutura independente das vedações, podendo acomodar distintas configurações familiares. As fachadas liberadas da estrutura puderam ser organizadas com as caixilharias modulares e situadas acima dos armários que marcam claramente a linearidade dos blocos horizontais. As caixas de escada também ficavam independentes dos blocos habitacionais, o que permite que sejam mantidas pelo Estado, independentemente dos custos de condomínio.

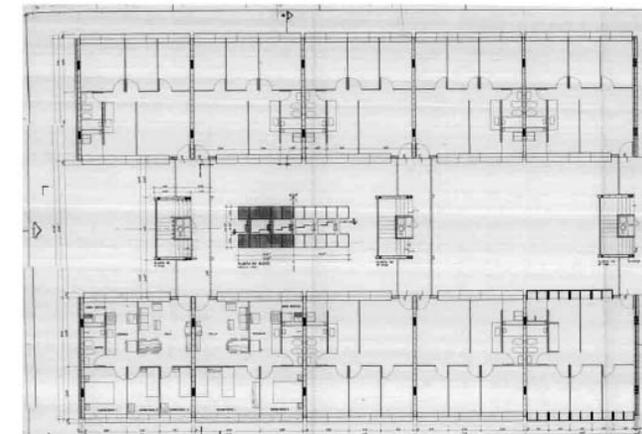


Imagem 87. Planta do conjunto. Fonte: Instituto Lina Bo e P. M. Bardi.



Imagem 88. Secção do conjunto. Fonte: Instituto Lina Bo e P. M. Bardi.



Imagem 89. Perspectiva do conjunto. Fonte: vitruvius.com.br.

9.3 UNA ARQUITETOS - CONCURSO RENOVA SP [2011]

O concurso “Renova SP” teve como objetivo a participação democrática dos escritórios de arquitetura e a contratação de projetos para 22 perímetros de ação integrada na cidade. Tal projeto representa o que de mais novo vem sendo proposto em matéria de Habitação Social em São Paulo.

O projeto vencedor do 1º prêmio na área do Oratório 1, foi apresentado pelo escritório “UNA Arquitetos” e representa uma proposta de remoção e transferência da população das favelas propondo novos blocos habitacionais para abrigar estas famílias.

“O ponto de partida para o desenho dos conjuntos das áreas de provisão foi o adensamento e a otimização do uso da terra, sempre se aproximando do limite legal do coeficiente de aproveitamento.”

“O uso de tipologias diversas (torres, blocos e lâminas) e distintos sistemas de circulação permitiram o enfrentamento de todos os lotes de forma equilibrada e eficiente”.

“A articulação entre a rua e os espaços públicos do entorno é uma das premissas dos projetos, com desenhos de calçadas amplas e áreas comerciais voltadas ao passeio público”.

“A modulação das unidades busca facilitar processos industrializados de construção, e foi feita para permitir adaptações para unidades com “desenho universal”.” (Memória dos autores).



Imagem 90. Perspectiva do conjunto. Fonte: UNA arquitetos.



Imagem 91. Perspectiva do conjunto. Fonte: UNA arquitetos.



UNIDADE LÂMINA
50.92 m²

Imagem 92. Tipologia de planta. Fonte: UNA arquitetos.



UNIDADE TORRE
49.60 m²

0 1 2 5m

9.4 MMBB - JARDIM EDITE [2011-13]

Encomendado pela Secretaria de Habitação de São Paulo – SEHAB, o conjunto Habitacional do Jardim Edite foi projetado para ocupar o lugar da favela de mesmo nome que se situava nesse que é um dos pontos mais significativos para o recente crescimento do setor financeiro e de serviços de São Paulo: o cruzamento das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho, junto à ponte estaiada, novo cartão postal da cidade, segundo consta no memorial descrito do projeto.

O conjunto de habitação social procura integrar-se com o espaço urbano articulando a verticalização do programa de moradia com um embasamento onde estão situados os equipamentos públicos - restaurante escola, unidade básica de saúde e creche – orientados tanto para a comunidade moradora como para o público em geral, visando inserir o conjunto e suas atividades na dinâmica da região.

“O pavimento de cobertura desses equipamentos, como um térreo elevado do condomínio residencial, interliga todos os edifícios habitacionais em cada quadra, conferindo à convivência dos moradores uma adequada reserva em meio à escala metropolitana da área circundante”. (Memória dos autores).

O projeto possui uma área total construída de 25.700m², com 252 Unidades Habitacionais de 50m². O restaurante-escola tem 850m², a unidade básica de saúde, 1300m², e a creche, 1400m².

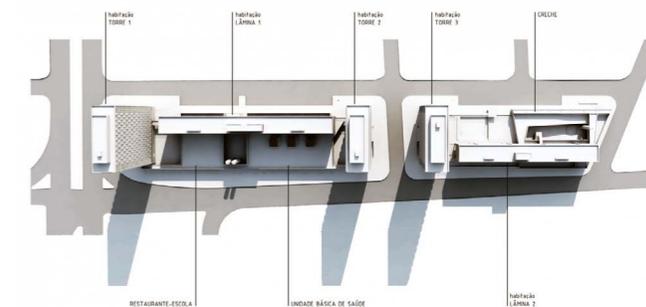


Imagem 93. Implantação do conjunto. Fonte: MMBB.



Imagem 94. Perspectiva do conjunto. Fonte: MMBB.

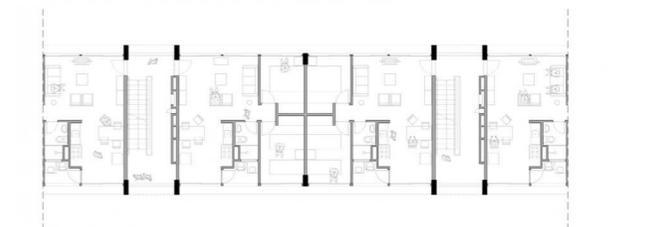


Imagem 95. Tipologia de plantas. Fonte: MMBB.

0 1 5m

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir desta reflexão nos colocamos as seguintes questões: Como reduzir a visão estigmatizada sobre o Centro da cidade e quais seriam as estratégias de projeto adotadas para fazer frente a esta condição atual?

Partimos do pressuposto de que a promoção do uso habitacional é indispensável para que a política de revitalização das áreas centrais seja realizada com qualidade e, no caso da habitação de interesse social, que também esteja contemplada a inclusão sócio espacial. Assim, da mesma maneira, a promoção do acesso à terra urbanizada deve ser uma das principais diretrizes da política habitacional para viabilizar o desenvolvimento de programas de Habitação de Interesse Social no Centro da cidade.

A partir deste ponto, a produção de habitação de interesse social na área central poderia garantir o acesso à moradia e o direito à cidade aquelas populações mais vulneráveis. Entretanto essa mudança de foco se faz cada vez mais urgente, pois, além das reais demandas já levantadas, é preciso que esta atuação integrada se inicie antes que o mercado imobiliário volte suas atenções para a área, o que acentuaria o processo de gentrificação com desastrosas consequências para a cidade.

Fortalecendo os instrumentos urbanísticos de indução a produção habitacional voltada à população de mais baixa renda, poderíamos dar início ao repovoamento da região central com qualidade de vida e inclusão social. A presença de novos mo-



Imagem 96. Terminal da Bandeira e Vale do Anhangabaú. Fonte: Acervo pessoal.

radadores favorece a proliferação de atividades cotidianas, comércio e serviços de caráter local como também, estes novos habitantes colaboram com uma melhor gestão do espaço urbano, garantindo a manutenção dos espaços públicos, dos serviços de zeladoria urbana e da segurança pública.

É evidente a importância do edifício habitacional neste contexto. Frente a imensa quantidade de pessoas que circulam diariamente na região central da cidade, existe um grande demanda por usos mais rentáveis no pavimento térreo, e este, funciona como uma transição entre o espaço público, da rua, e o privado, do edifício. Do mesmo modo, a posição ao nível da rua é bastante incômoda para o uso residencial, seja por motivos de pri-



Imagem 97. Separação entre térreo e torre. Elaboração própria.

Desta maneira, o térreo aberto ao espaço da cidade pode funcionar favoravelmente de duas maneiras, a primeira conferindo uma excelente integração à cidade e a segunda, permitindo o uso de atividades mais rentáveis que poderiam “subsidiar” os custos de condomínio das unidades habitacionais, garantindo menores custos de manutenção e conseqüentemente maior segurança para os futuros moradores de renda mais baixa que não poderiam arcar com custos de manutenção e aluguel destas áreas mais valorizadas.

A separação entre o térreo e os demais pavimentos é apenas uma das estratégias que buscam viabilizar a produção e manutenção de habitação a baixo custo para a população de baixa renda em uma área extremamente beneficiada e valorizada. Justamente devido ao alto valor da terra nesta área com abundante presença de infraestruturas, serviços e equipamentos públicos, outra estratégia é a densificação e diversificação dos edifícios. Assim, com um maior número de unidades é possível dinamizar o custo total do empreendimento em unidades de valor máximo controlado. Ao mesmo tempo, unidades de padrão diversificado permitem uma ocupação mais variada, atendendo o perfil diversificado da demanda social trazendo maior dinamismo ao edifício e, conseqüentemente, à cidade.

Além de conceber este projeto como um espaço de moradia diversificada, com moradores de perfis variados e atividades cotidianas de âmbito local, é preciso prever espaços para a apropriação de outros habitantes, que se deslocam ao centro da cidade com outras pretensões. É fato que a região apresenta enorme número de empregos formais e informais da metrópole, além de equipamentos públicos e distintas atividades de caráter cultural, por exemplo, que atraem sempre um número cada vez maior de pessoas para esta região. Assim, se faz necessário qualificar os espaços públicos existentes e inclusive aumentar a oferta de espaços apropriáveis pela população como locais de trocas pessoais entre os indivíduos na construção das relações sociais coletivas. Com isso, pretende-se contribuir com uma possível mudança da visão estigmatizada com que o centro e a população de baixa renda são vistos, buscando uma integração sócio espacial no espaço urbano das nossas cidades.

11. BIBLIOGRAFIA

AMORIN, Anália; OTERO, Ruben (org.) **Habitação e cidade: curso pós-graduação latu sensu Escola da Cidade 2009**. Apresentação de Ciro Pironi e Elisabete França. – São Paulo: Editora da Cidade, 2010.

BARDA, Marisa; FRANÇA, Elisabete (org.) **Renova SP: concurso de prejetos de arquitetura e urbanismo**. Prefeitura Municipal de São Paulo, 2011.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 5.ed – São Paulo: Estação Liberdade, 2011. 344 p. :il.;

DÍAZ, Tony. (2008). **La resonancia temporal en la arquitectura**. Summa + 97, 34-43.

FERREIRA, João Sette Whitaker (org.). **Produzir Casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo, LABHAB; FUPAM, 2012.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Perspectivas e desafios para o jovem arquiteto no Brasil. Qual o papel da profissão?**. Arqtextos, São Paulo, 12.133, Vitruvius, jul 2011 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/12.133/3950>>.

JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo: Um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Doutor em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2010.

KOGA, Dirce; RAMOS, Frederico; NAKANO, Kazuo. **A disputa territorial redesenhando relações sociais nas cidades brasileiras**. Publicado na Revista Serviço Social & Sociedade, número 94, ano XXIX, São Paulo: Cortez, 2008.

INSTITUTO PÓLIS, **Moradia é Central: Inclusão, Acesso e Direito à Cidade**. São Paulo, 2009.

INSTITUTO PÓLIS, **Moradia é Central: Lutas, desafios e estratégias**. São Paulo, 2012.

INSTITUTO LINA BO E PIETRO M. BARDI E FUNDAÇÃO VILANOVA ARTIGAS. São Paulo, 1997.

LEFÈBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEI DE ZONEAMENTO, Lei nº 13.885, de 25 de Agosto de 2004. (Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo).

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MARICATO, Ermínia. **Terror imobiliário ou a expulsão dos pobres do centro de São Paulo**. Carta Maior, 26/01/2012 <http://www.cartamaior.com.br/templates/colunaMostrar.cfm?coluna_id=5427>.

MARICATO, Ermínia. **Renovação do centro e habitação, o direito à cidade**. In MEYER, R. & GRONSTEIN, M, (coord.). São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994

NASCIMENTO, Denise Morado; TOSTES, Simone Parrela. **Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil**. Arqtextos, São Paulo, 12.133, Vitruvius, jun 2011 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/12.133/3936>>.

PMSP. PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PMH 2009-2024. Prefeitura Municipal de São Paulo, Outubro de 2011.

PMSP. PROGRAMA MORAR NO CENTRO. São Paulo: SEHAB, 2004.

PMSP/SEMPA. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, Lei nº 13.430, de 13 de Setembro de 2002 (Projeto de Lei nº 290/02, do Executivo).

PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DA SÉ, Anexo IX – Livro IX.

Revista 2G. João Batista Vilanova Artigas. Gustavo Gilli, Barcelona, n.54, 2011.

ROLNIK, Raquel. **O plano diretor e o centro da cidade: resignificar e funcionalizar sem erguer muralhas**. In MEYER, R. & GRONSTEIN, M (coord). São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994.

ROLNIK, Raquel. et al. (org) **São Paulo: crise e mudança**. São Paulo, PMSP-Sempla/BRasiliense, 1990.

ROLNIK, Raquel (org.) **Como produzir moradia bem localizada com os recursos do programa minha casa minha vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade!** Textos de Raphael Bischof, Danielle Klintowitz e Joyce Reis, Brasília: Ministério das Cidades, 2010. 132p. :il.

SANTOS, Milton. **Metrópole Corporativa Fragmentada: o Caso de São Paulo/**. 2.ed. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

SECRETARIA DOS TRANSPORTES METROPOLITANOS, Pesquisa origem e destino 2007: Região metropolitana de São Paulo, Dezembro de 2008.

SILVA, Helena Menna Barreto; SIGOLO, Leticia Moreira. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. Lincoln Institute of Land Policy. São Paulo, 2007.

SILVA, Helena Menna Barreto, Coord. **Relatório da pesquisa Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo**. Lincoln Institute of Land Policy, São Paulo, setembro de 2006.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. **Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso**. São Paulo, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo, Global Editora, 1986.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

WISNIK, Guilherme. **Estado crítico: à deriva nas cidades**. São Paulo: Publifolha, 2009.

12. ANEXOS

Segundo a Resolução Nº 0.002, DE 06 DE JULHO DE 2006

Resolução CAEHIS nº 02/06

A Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, em sua 97ª Reunião Ordinária, realizada em 24 de maio de 2006, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 98 do Decreto nº 44.667/2004 considerando as disposições da Lei 13.885/2004; RESOLVE

...
IV- Os projetos de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHS e de Habitação do Mercado Popular - EHMP que englobem parcelamento do solo, localizados nas ZEIS deverão atender às disposições dos artigos 136 a 141 da Lei 13.885/2004 e do Decreto 44.667/04

LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004

(Projeto de Lei nº 139/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo).

Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 136. Para efeito das exigências do inciso II dos artigos 138, 139 e 140 enquadram-se especialmente nas definições de ZEIS os seguintes tipos de imóveis:

I. os lotes e glebas não edificados;

II. os terrenos ocupados por favela;

III. os imóveis utilizados como cortiço;

IV. as habitações coletivas precárias;

V. os conjuntos habitacionais irregulares ocupados por moradores de baixa renda;

VI. as edificações deterioradas;

VII. os lotes e glebas com área superior a 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados) nos quais o coeficiente de aproveitamento não atingiu o mínimo definido para a zona onde se situam, excetuados os terrenos utilizados por postos de abastecimento de veículos e por equipamentos urbanos de infraestrutura que não exijam edificações;

VIII. as edificações em lotes ou glebas com área do terreno superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, excetuados os casos em que ações judiciais incidentes sobre o imóvel tenham impedido ou impeçam a ocupação;

IX. os parcelamentos do solo e loteamentos irregulares ocupados por mo-

radores de baixa renda.

Art. 137. Nos perímetros das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, delimitados nos Mapas nº 04 e 07 anexos à Parte II desta lei e descritos nos Livros dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, anexos desta lei, que substituem o Mapa 07 e o Quadro nº 14 do PDE, prevalecem, para efeito da disciplina de parcelamento uso e ocupação do solo, as disposições dos artigos 136 a 143 desta Subseção e quadros 2/h e 2/i anexos.

Art. 138. Para fins do disposto nesta lei, estabelecem-se as seguintes disposições para os Planos de Urbanização das ZEIS:

I. o Plano de Urbanização poderá abranger mais de um perímetro ou parcela da área da ZEIS;

II. nas ZEIS cuja delimitação coincide com o perímetro de imóveis vazios regulares, fica dispensada a elaboração do Plano de Urbanização, aplicando-se a legislação específica de EHS, EHMP, HIS e HMP.

Art. 140. Nas ZEIS 3, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

I. nos imóveis já edificados anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, aplicam-se conjuntamente para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:

a) as exigências do quadro 2/j anexo à parte III desta lei quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 3;

b) as exigências do quadro 2/i anexo à Parte III desta lei quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS 3;
II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável para HIS e HMP, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS e ficando os demais 40% (quarenta por cento) para HIS ou HMP;

III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a porcentagem de 20% (vinte por cento) do total de área construída computável complementar àquela destinada a HIS, conforme disposto no inciso II do “caput” deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, inclusive HMP, observadas as disposições das alíneas “a” e “b” do inciso I do “caput” deste artigo;

IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHS, EHMP, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 3;

V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do Plano de Urbanização específico aprovado para o local de acordo com as diretrizes esta-

belecidas pelo Executivo, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos incisos I, III e IV deste artigo;

VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3 (três décimos);

VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);

VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 4,0 (quatro);

IX. os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social deverão observar a área máxima do lote de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

X. os novos parcelamentos do solo deverão observar:

a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHS, EHMP, HIS e HMP no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei;

b) as disposições da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981 e da Lei nº 9.747, de 26 de outubro de 1984, no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei.

§ 1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do “caput” deste artigo:

I. os lotes regulares não edificados que já apresentavam área igual ou inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) na data da aprovação do PDE, desde que não sejam lembrados ultrapassando essa metragem;

II. os terrenos públicos edificados ou não edificados, destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;

III. os terrenos particulares edificados ou não edificados que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que convenientos com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação.

§ 2º - A demolição de edificação situada em lote com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do “caput” deste artigo, independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§ 3º - No caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas nos termos do disposto no inciso II do caput deste artigo, deverão ser destinadas prioritariamente à população que morava no imóvel.

§ 4º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de área construída computável para HIS e HMP, conforme disposto no inciso II do caput deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§ 5º - As exigências estabelecidas no inciso II do “caput” deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde que localizados na mesma ZEIS.

§ 6º - Nos casos de desmembramento de glebas que se enquadram nos tipos de imóveis estabelecidos no artigo 136 desta lei, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m2 (vinte mil metros quadrados);

II. a delimitação da ZEIS seccione a área da gleba, independentemente da sua dimensão;

III. a gleba esteja localizada na macroárea de Urbanização Consolidada, descrita e delimitada no PDE, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

IV. a gleba esteja localizada na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana ou na Macroárea de Urbanização em Consolidação, definidas pelo PDE, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

§ 7º - Nos distritos localizados na Macroárea de Urbanização Consolidada, não será exigido o percentual mínimo de área construída para HIS, a que se refere o inciso II, podendo os 80% (oitenta por cento) destinados à habitação ser utilizados para HIS ou HMP.

Art. 141. Nas ZEIS 4, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender às seguintes disposições:

I. nos imóveis já edificados anteriormente à aprovação do PDE e que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, aplicam-se conjuntamente para o caso de reformas com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso:

a) as exigências do quadro 2/i anexo à Parte III desta lei quanto às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS 4;

b) as exigências do quadro 2/h anexo à Parte III desta lei quanto às condições de instalação dos usos não residenciais nR permitidos em ZEIS 4;
II. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de nova edificação ou de reforma, com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso, deverá observar a destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) do total de área construída computável do imóvel para HIS;

III. nos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a porcentagem de 30% (cinqüenta por cento) do total de área construída computável, complementar àquela destinada a HIS conforme disposto no inciso II deste artigo, poderá ser destinada a outros usos, inclusive HMP, observadas as disposições das alíneas “a” e “b” do inciso I deste artigo;

IV. a produção de novas unidades de Habitação de Interesse Social e de Habitação do Mercado Popular deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação específica de EHS, EHMP, HIS e HMP para a zona de uso ZEIS 4;

V. nas áreas de favelas e de loteamentos irregulares e precários, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, poderá observar as disposições do Plano de Urbanização específico aprovado para o local de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Executivo, quanto às características de aproveitamento, dimensionamento, ocupação dos lotes, e condições de instalação dos usos não residenciais, alternativamente à aplicação dos incisos I, III e IV deste artigo;

VI. o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1 (hum décimo);

VII. o coeficiente de aproveitamento básico é 1,0 (hum);

VIII. o coeficiente de aproveitamento máximo poderá atingir 1,0 (hum);

IX. o gabarito de altura máximo é de 9,0 m (nove metros) para qualquer edificação, inclusive HIS e HMP;

X. os novos parcelamentos do solo deverão observar:

a) as disposições estabelecidas pela legislação específica de EHIS, EHMP, HIS e HMP para as ZEIS 4, no caso dos imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei;

b) as disposições da Lei nº 9.413, de 30 de dezembro de 1981 e da Lei nº 9.747, de 26 de outubro de 1984, no que couber, para os imóveis que não se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei.

§ 1º - Excetuam-se da exigência estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo:

I. os lotes regulares não edificadas que já apresentavam área igual ou inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) na data da aprovação do PDE, desde que não sejam lembrados ultrapassando essa metragem;

II. os terrenos públicos edificadas ou não edificadas destinados a áreas verdes e a equipamentos sociais de abastecimento, assistência social, cultura, educação, esportes, lazer, recreação, saúde e segurança;

III. os terrenos particulares edificadas ou não edificadas que vierem a ser destinados a equipamentos sociais, desde que conveniados com o Poder Público enquanto permanecerem com essa destinação;

IV. os terrenos particulares edificadas ou não edificadas com área de até 500 m² (quinhentos metros quadrados) na data da aprovação do PDE destinados à instalação de templos religiosos, enquanto permanecer esta destinação.

§ 2º - Nas ZEIS 4, as HIS produzidas na proporção estabelecida no inciso II do "caput" deste artigo serão destinadas ao atendimento habitacional de famílias removidas de áreas de risco e de preservação permanente, ou ao desadensamento de assentamentos populares definidos como ZEIS 1 e localizados em Área de Proteção aos Mananciais.

§ 3º - A demolição de edificação situada em lote com área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) submeterá o imóvel à exigência de destinação de área construída computável para HIS, conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo independentemente dos motivos que tenham levado à demolição.

§ 4º - No caso de imóveis que se enquadram nos tipos estabelecidos no artigo 136 desta lei, a aprovação de planos e projetos de parcelamento do solo submeterá todos os lotes resultantes à exigência de destinação de 70% da área construída computável para HIS conforme disposto no inciso II do "caput" deste artigo, independentemente das dimensões dos lotes.

§ 5º - As exigências estabelecidas no inciso II do "caput" deste artigo poderão ser atendidas em subconjuntos de lotes não contíguos, desde

que localizados na mesma ZEIS.

§ 6º - Nos casos de desmembramento de glebas que se enquadram nos tipos de imóveis estabelecidos no artigo 136 desta lei, poderá ser dispensada a destinação de áreas verdes e institucionais, desde que atendida uma das seguintes condições:

I. seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba a ser desmembrada apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

II. a delimitação da ZEIS secciona a área da gleba, independentemente da sua dimensão;

III. a gleba esteja localizada na macroárea de Urbanização Consolidada, descrita e delimitada no PDE, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados);

IV. a gleba esteja localizada na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana ou na Macroárea de Urbanização em Consolidação, definidas pelo PDE, em região dotada de equipamentos urbanos e comunitários a critério da CAEHIS da SEHAB, e seja comprovado, pelo registro na competente Circunscrição Imobiliária, que a gleba apresentava, anteriormente à data da publicação do PDE, área global igual ou inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados).

§ 7º - Nas ZEIS 4 localizadas em Área de Proteção aos Mananciais, a construção de edificações, a instalação de usos e o parcelamento do solo deverão atender a legislação estadual específica.