

# direito à cidade: habitação de interesse social no centro de são paulo

A garantia à moradia digna e à inclusão social é um direito universal de todo cidadão. Mas, ao contrário de como historicamente tem sido tratada no país, não deveria se constituir apenas num simples espaço edificado mínimo. Considerando os recorrentes conflitos e as desigualdades socioespaciais, o direito à moradia deve abranger também o acesso à vitalidade e às oportunidades do ambiente urbano, colocando em pauta, além da habitação social, a sua localização na cidade.

A organização das camadas sociais no território urbano é reflexo direto de como a localização vincula-se ao valor fundiário da terra. 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.

É necessário 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. É evidente a necessidade de diversificação de usos das áreas centrais e a garantia que este espaço possa absorver habitação para a população de baixa renda.

Promover habitação social em áreas urbanizadas é uma maneira de garantir à população o acesso à infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, qualificando sua vida, e ainda, gerando vitalidade ao espaço urbano. Assim, é possível construir uma cidade mais afável, gerando mais urbanidade e justiça social, pois, considerando o acesso à moradia vinculado ao direito à cidade, indicamos o caminho para a construção de uma cidade mais justa e igualitária

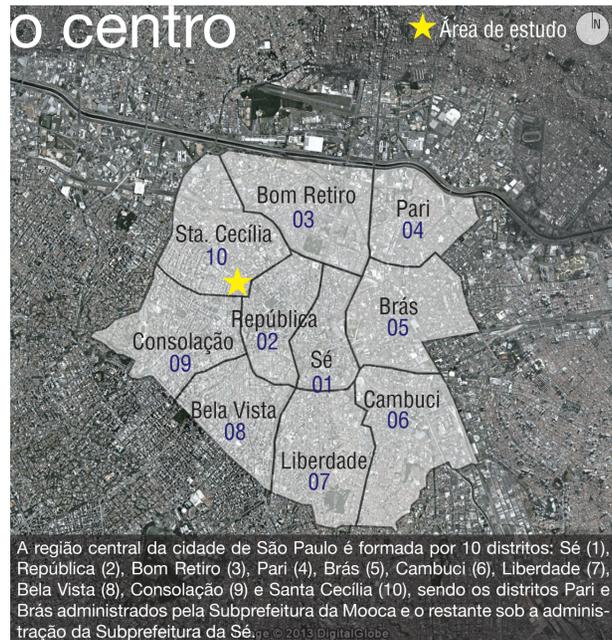


"Partimos de um pressuposto já consagrado de que é fundamental a manutenção de uso diversificado, e portanto uso residencial nas áreas urbanas centrais. Assumimos outro pressuposto que é o de não expulsão da população originalmente aí moradora, por razões que são éticas e sociais. Condenar a população 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." (MERICATO, 1994).

# caracterização da área



Município de São paulo, em detalhe do centro. Fonte: Google Earth, esquema do autor.



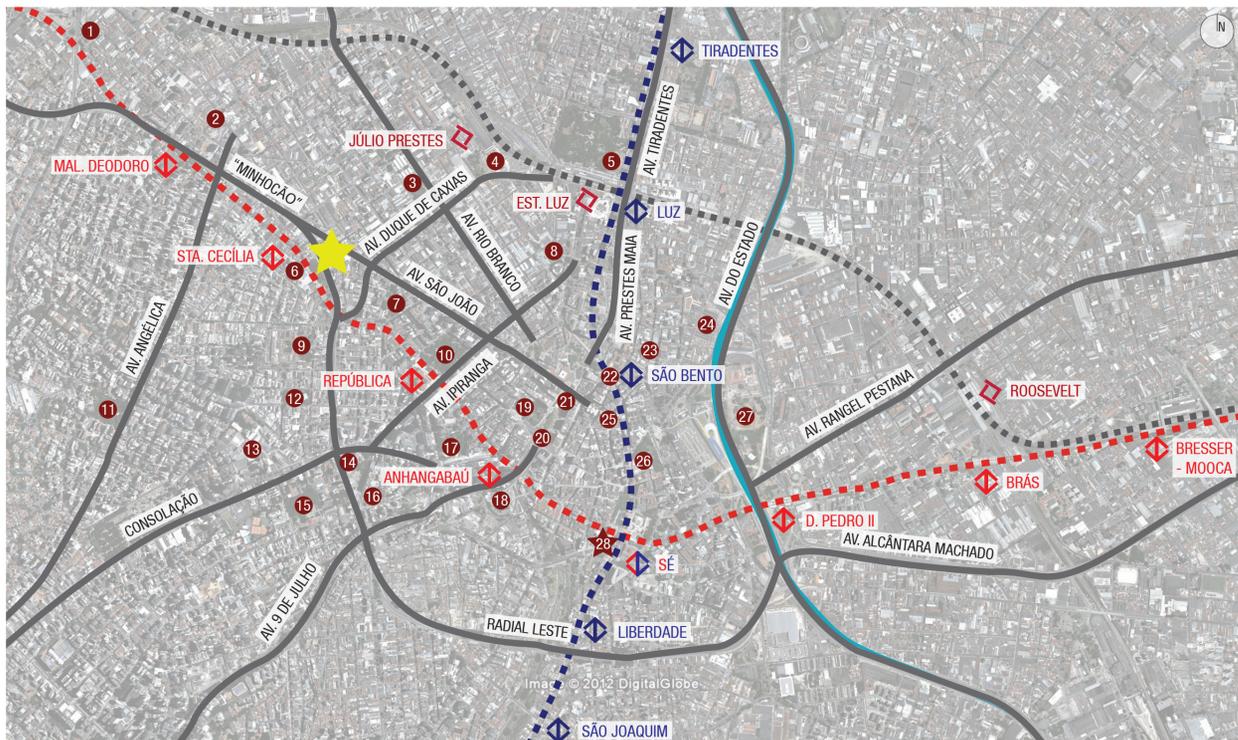
A região central da cidade de São Paulo é formada por 10 distritos: Sé (1), República (2), Bom Retiro (3), Pari (4), Brás (5), Cambuci (6), Liberdade (7), Bela Vista (8), Consolação (9) e Santa Cecília (10), sendo os distritos Pari e Brás administrados pela Subprefeitura da Mooca e o restante sob a administração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

No perímetro do centro expandido 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 ônibus (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 passar mais de 500 mil usuários por dia das quase 2 milhões de pessoas com destino ao centro de São Paulo diariamente (Pesquisa origem e destino do Metrô).

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 reside a população de mais baixa renda (Sé e Pari).

Outro dado bastante importante é a concentração de empregos. 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).



- |                               |                               |                                |                       |                        |                         |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 01 MEMORIAL DA AMÉRICA LATINA | 07 LARGO DO AROUCHE           | 13 MAKENZIE                    | 19 TEATRO MUNICIPAL   | 25 EDIFÍCIO BANESPA    | 31 METRÔ LINHA VERMELHA |
| 02 TEATRO SÃO PEDRO           | 08 ETEC NOVA LUZ              | 14 PRAÇA ROOSEVELT             | 20 VIADUTO DO CHÁ     | 26 PÁTIO DO COLÉGIO    | 32 METRÔ LINHA AZUL     |
| 03 PRAÇA PRINCESA ISABEL      | 09 HOSPITAL SANTA CASA        | 15 PUC                         | 21 VALE DO ANHANGABAÚ | 27 PARQUE DÃO PEDRO II | 33 TRÊM METROPOLITANO   |
| 04 SALA SÃO PAULO             | 10 PRAÇA DA REPÚBLICA         | 16 TEATRO CULTURA ARTÍSTICA    | 22 PRAÇA SÃO BENTO    | 28 PRAÇA DA SÉ         | 34 ÁREA DO PROJETO      |
| 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  |                        |                         |

# localização privilegiada

É evidente a situação privilegiada onde se encontra a área de estudo. Entre os diversos fatores que levaram a escolha deste perímetro, além de ser uma **Zona de Interesse Social**, o principal foi a sua localização. Está inserida em um contexto bastante interessante, pois, apesar de apresentar características muito mais próximas do centro velho, está imediatamente ao lado de uma área muito nobre da cidade, o bairro de Higienópolis. Esta região é uma **área de transição**, evidenciada pela passagem do “minhocão”, que marca uma clara ruptura no tecido urbano 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.

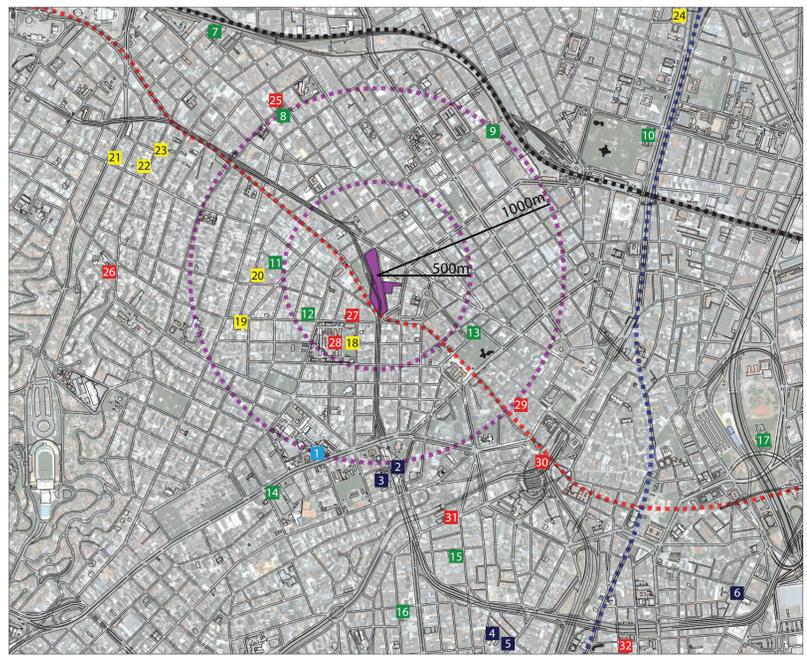
A área em questão possui características muito similares à região da Luz e Santa Ifigênia. **Pobreza, abandono e falta de zeladoria urbana são muito comuns.** Então, fica bastante claro que esta área se relaciona muito mais com aquela da população mais humilde, do chamado “baixo centro” que com a cidade 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 abaixo a **ampla presença de Escolas Municipais, Estaduais, Infantis, Creches e Equipamentos de Saúde.** Embora haja presença de Creches nas proximidades, estas se concentram naquela porção ao sul do Elevado Presidente Costa e Silva, mais próximas a região com população de mais alta renda, 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.

A região 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 infraestrutura qualificada 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.

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).

“... 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).



“Os serviços ligados à educação e à saúde costumam, em maioria, ser pagos na periferia e gratuitos no centro. Desse modo, os pobres são duplamente atingidos. Devendo pagar por bens públicos, são empobrecidos por viver onde estão. A pobreza não é apenas criada por causas econômicas, mas também por causas geográficas. O valor de cada um é ditado pelo lugar onde se encontra.”

(Milton Santos, 1987).

# ferramentas legais

A formulação das ferramentas legais que pudessem viabilizar esta questão, da habitação social em áreas centrais, somente veio a se concretizar, na cidade de São Paulo 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).

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.

“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).

## locação social: o programa de aluguel

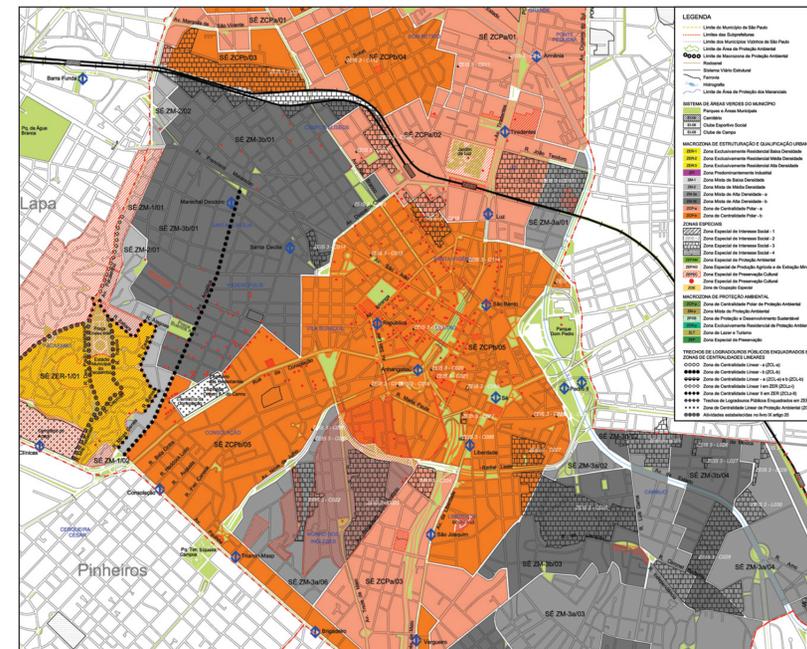
Outra proposta inovadora criada pela Prefeitura de São Paulo em 2002 é o Programa de Locação Social, uma **política habitacional** para atender a população de mais baixa renda. Além de criar uma nova modalidade de atendimento às famílias que não dispõem de outras ferramentas para ter acesso à moradia digna, **orienta a produção para o centro da cidade**, buscando reverter a situação de degradação em curso.

Como o financiamento para a compra sempre esteve vinculado ao valor do imóvel, tem gerado exclusão daquela população incapaz de arcar com as parcelas do financiamento. Além disso, muitas pessoas atualmente vivem em situação precária, alugando pequenas dependências em imóveis encortiçados no centro porque trabalham na região e não podem arcar com os custos de transporte além do aluguel.

Trata-se de **uma política de estoque público de moradia** que estará sempre disponível para atender as famílias carentes. Entretanto, este programa não é suficiente por si só, deve fazer parte de uma política mais ampla, associado a outras modalidades. A locação social assegura aquelas famílias sem condições de aquisição o acesso à moradia digna.

## como funciona o programa de locação social?

O Valor do aluguel varia entre 10% e 12% da renda das famílias de até três salários mínimos, podendo atingir 15%, nos casos das famílias com renda superior a três salários mínimos, com renda per capita inferior a um salário. Prazo do contrato inicial: 48 meses, podendo ser renovado uma única vez por mais 48 meses. Gestão condominial: a Prefeitura é a responsável legal pela gestão que pode ser realizada diretamente por ela, terceirizada ou gerida de forma compartilhada com os moradores dos movimentos sociais. Trabalho social: realizado por assistentes sociais da Prefeitura. Tem como objetivo estimular a inserção e a capacitação profissional dos moradores. A cada dois anos a Prefeitura deve fazer nova avaliação socioeconômica das famílias moradoras. A experiência de São Paulo também conta com trabalho social realizado por movimentos de moradia. (Ficha do programa de locação social. Fonte: Moradia é central, Instituto Pólis, 2012).



## mapa de uso e ocupação do solo - Subprefeitura da Sé

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).

# o projeto

Este trabalho é uma proposta de **Habitação de Interesse Social** voltado para a população com renda de até três salários mínimos e está localizada na área central da cidade de São Paulo.

O uso habitacional em áreas centrais colabora com a promoção da vitalidade urbana, da qualidade de vida de seus habitantes e da redução das desigualdades sócio espaciais. Desta maneira o trabalho propõe que os 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.

O trabalho pretende romper com a concepção hegemônica dos nossos espaços urbanos, que prioriza a produção habitacional em áreas periféricas, carentes e impróprias à moradia. Propõe-se então, resgatar os espaços centrais da ociosidade e abandono, com novos moradores, atividades, serviços e no fim, vitalidade urbana.

# objetivos

Elaborar projeto arquitetônico de Habitação de Interesse Social (HIS) com qualidades construtivas, estéticas, formais, acústicas e ambientais, considerando sua inserção no espaço urbano de forma harmônica e que priorize a integração ao contexto local.

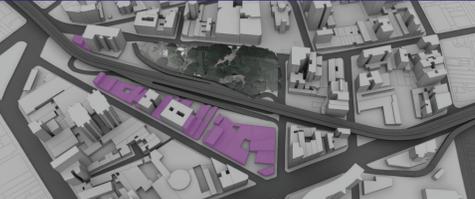
Garantir então, à população de mais baixa renda, o direito à habitação e à cidade através de projeto de HIS em área central urbanizada.

Qualificar o espaço urbano, no qual se insere o projeto, de forma a proporcionar sua integração com a cidade, permitindo inclusão socioespacial desta população, garantindo acesso à infraestrutura, serviços, espaços públicos e ao convívio social.

"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).



# diretrizes



## edifícios removidos

1 - Primeiramente foi feito um levantamento da atual situação dos imóveis dentro do perímetro e demarcamos todos os edifícios que seriam removidos e relocados para implantação da proposta de Habitação de Interesse Social.



## área total disponível

2 - Foram mantidos apenas quatro edifícios residenciais existentes, pois, se tratando de uma proposta de incentivo ao uso diversificado e habitacional no centro, é importante manter a população original que vive na região.



## terminal = barreira

3 - O Terminal existente tem impacto negativo na área, configura uma grande barreira que impede a conexão da área com o Largo Santa Cecília, além da confusão que causa no fluxo de veículos e conflito com os usuários.



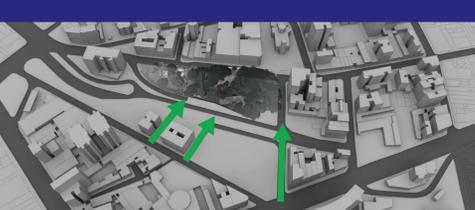
## relocação do terminal

4 - A estratégia foi relocar o Terminal na porção sul do terreno, concentrando sua estrutura e reordenando os fluxos e acessos, propondo um espaço mais agradável para os usuários e mais claro para os veículos.



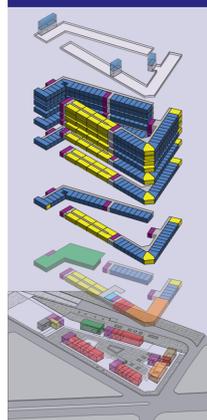
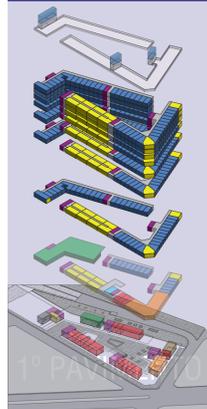
## qualificação do espaço

5 - A implantação do Terminal proporcionou um espaço mais agradável aos usuários, iluminado e arborizado, gerando um acesso mais fluido para a área e liberando a parte abaixo do minhocão para a conexão com o Largo.



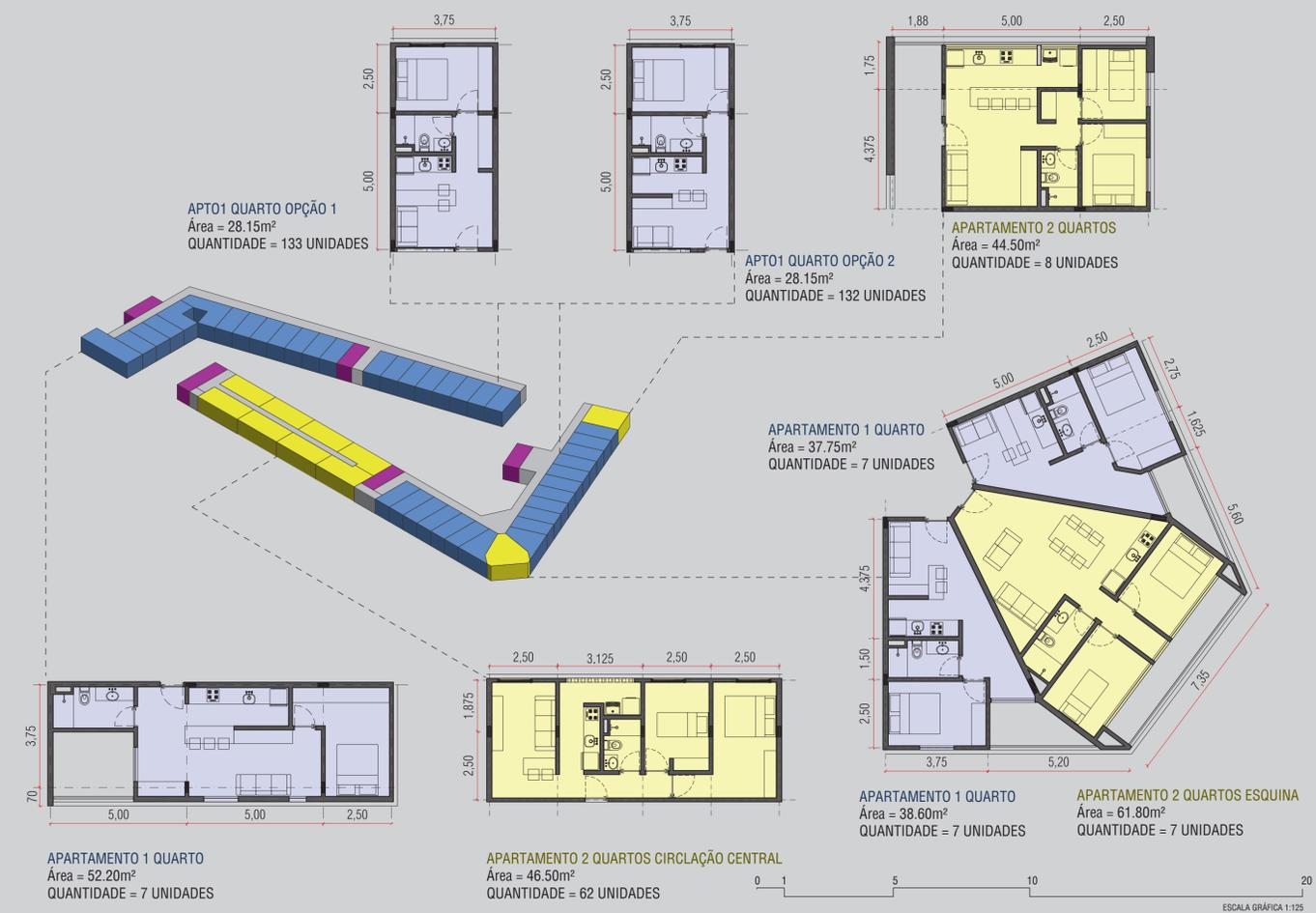
## criação de permeabilidade

6 - A porção mais privilegiada do terreno ficou livre para a implantação do conjunto habitacional e possibilitou a permeabilidade através da área para o Largo, terminal e metrô.

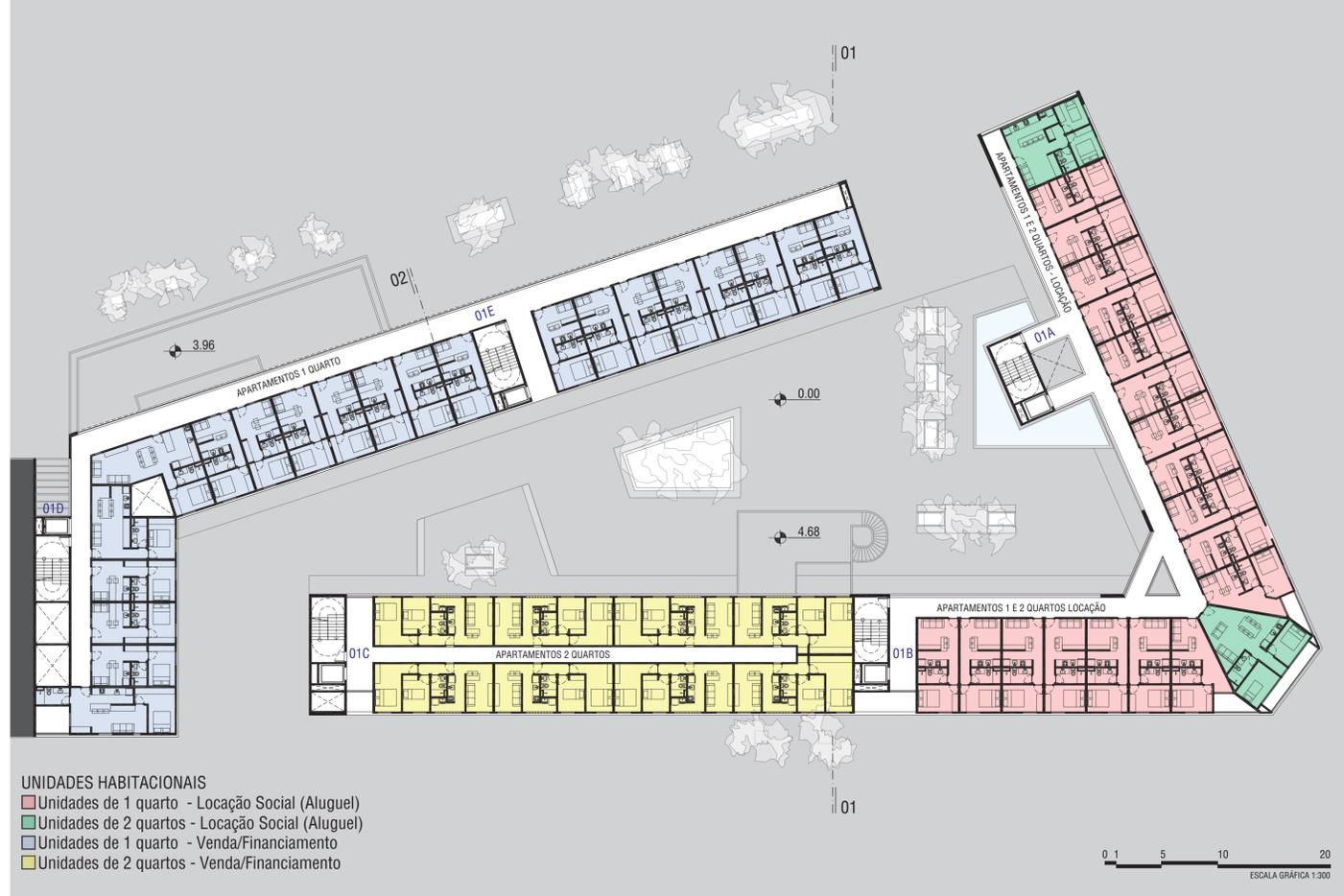


# edifício de habitação de interesse social

## PLANTA DAS UNIDADES - DETALHAMENTO DAS UNIDADES TIPO



## PLANTA BAIXA DO PAVIMENTO TIPO - UNIDADES HABITACIONAIS - 2º AO 8º PVTO

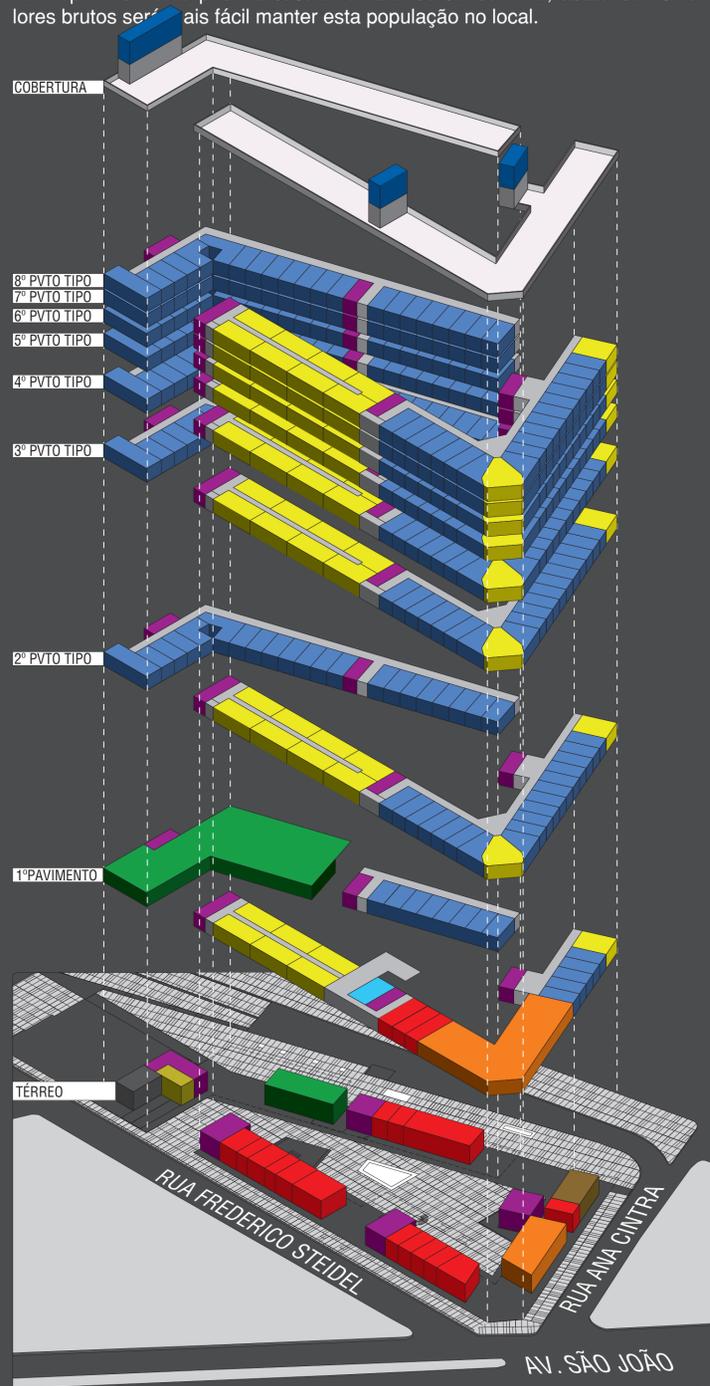


# o programa

A diversificação de usos no térreo do edifício foi fundamental para a elaboração da proposta. Isto porque na região central o valor do andar térreo chega a valer até 7 vezes mais que os demais pavimentos, além disso, a diversidade de usos promove a vitalidade do espaço público e potencializa a presença de pessoas gerando mais dinamismo para o espaço urbano.

Com isso, a definição do programa complementar ao uso habitacional foi sendo definido de acordo com as carências percebidas e também, as futuras demandas. A implantação da agência da Caixa Econômica Federal no térreo, é bastante inovadora<sup>2</sup>. Não é comum um conjunto habitacional ter em seu térreo uma agência bancária. Esta parceria possibilitaria que a Caixa entrasse com parte na compra do terreno, barateando os valores finais das unidades tornando o empreendimento mais viável economicamente, além é claro, da imagem simbólica que da instituição financiadora junto ao edifício. A presença da Caixa em uma importante esquina de uma das mais emblemáticas avenidas da capital paulista tem também a função de controlar a manutenção do edifício, conservando seu caráter simples.

A Creche Municipal deverá funcionar em período integral e atende até oitenta crianças de 0 a 5 anos. A população de baixa renda se caracteriza por famílias com filhos pequenos, logo, além da demanda existente na região, fica clara a necessidade de implantação deste equipamento. Assim como a Caixa, O município poderia entrar com uma contrapartida no valor da terra e sua ocupação no empreendimento poderia custear o valor do condomínio, abatendo os valores brutos sendo mais fácil manter esta população no local.



# primeira etapa



- RESERVATÓRIOS:
  - 160.000l (50% uso diário + reserva de incêndio)
- TOTAL APARTAMENTOS
  - 77 Apts de 2 quartos
  - 286 Apts de 1 quarto
  - 363 UNIDADES**
- PAVIMENTO TIPO:
  - 10 Apts 2 quartos
  - 39 Apts 1 quarto
  - Circulação vertical
  - Acessos apartamentos
- PRIMEIRO PAVIMENTO:
  - 7 Apts 2 quartos
  - 13 Apts 1 quarto
  - Creche p/ 80 crianças
  - Agência Banco/ Caixa
  - Mesanino Comércio
  - Salão de Festas
- PAVIMENTO TÉRREO:
  - Comércio e Serviços
  - Acesso Creche
  - Admin. Condomínio
  - Acessos Condôminos
  - Agência Caixa Econômica
  - Correios
  - Acesso Subsolo

NOVO TERMINAL AMARAL GURGEL | MINHOÇÃO | LARGO SANTA CECÍLIA | AV. DUQUE DE CAXIAS | AV. SÃO JOÃO | NOVO TEATRO OPERÁRIO - "FOLIAS" | ED. RESIDENCIAL | SEGUNDA ETAPA DO CONJUNTO | PRIMEIRA ETAPA DO CONJUNTO

# habitação é central: reversão de um paradigma



Casas do programa Minha Casa Minha Vida 1, em Serra Talhada. Fonte: <http://signocomunicacao.com.br/>



Região central da cidade de São Paulo. Fonte: do autor.

É um fato óbvio que as pessoas precisam pagar para ter acesso a um pedaço de chão, um lugar para morar. Este fato está originado na **propriedade privada da terra** que, está sujeita à lógica do mercado, de oferta e procura. Esta amarração da habitação à terra, representa o grande obstáculo para a produção de moradia em larga escala de maneira a suprir as reais necessidades de toda população. A terra, tratada como propriedade privada, acaba por onerar violentamente o preço do que se constrói sobre ela, obrigando as camadas mais pobres, incapazes de lidar com tal situação, a morar nas piores localizações das cidades, as periferias.

A localização é ponto fundamental, se não o mais importante, para a implantação da habitação na cidade, pois, os principais locais de referência para os cidadãos são, sem dúvida, seus locais de moradia e trabalho. 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 do comércio, serviços, etc. Logo, compreendemos o processo *segregador* da 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.

Por outro lado, os centros urbanos das grandes cidades permanecem como regiões de alta concentração de postos de emprego, tanto formais quanto informais e para onde, milhares de pessoas se dirigem diariamente pelos mais variados motivos. Entretanto, e 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, expulsa das melhores localizações para as áreas mais afastadas e carentes enquanto que áreas dotadas de infraestrutura ficam ociosas e desocupadas.

Por todos estes fatores, **ainda é hegemônica a produção de habitação para a população de baixa renda em áreas afastadas da cidade**, pela lógica do valor fundiário. Assim, esta população é forçada a viver em uma constante situação de carência, tanto de infraestrutura e serviços públicos quanto de ofertas de emprego. Isso sem levantar o tempo e distância dos deslocamentos como também a intensa carga aos sistemas de transporte e viário que representam milhares de trabalhadores que se deslocam diariamente para o centro da cidade.

Desta maneira, fica claro que **a região central apresenta inúmeras vantagens para a localização da 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. **Morar no centro permite o acesso direto à infraestrutura, serviços públicos, ofertas de emprego, transporte público, cultura, lazer e convívio social**. Ou seja, estamos tratando a habitação social como ferramenta de inclusão socioespacial e de qualificação da vida das pessoas além do resgate do espaço urbano das nossas cidades.



## o centro da cidade: estigmas e abandono

Existe, há certo tempo, uma **visão estigmatizada da 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, presença de atividades informais e vendedores ambulantes nos espaços públicos, esvaziamento populacional e insegurança**.

Não deixando de reconhecer a vitalidade econômica da região central, é fato que a ela **apresenta más condições ambientais e paisagísticas**, além de problemas de infraestrutura e principalmente de zeladoria pública.

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.

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**. Ícone da degradação do centro, o elevado marca nitidamente uma ruptura na malha urbana da cidade, isolando duas porções área central bastante distintas.

Ainda que haja presença relativa de comércio e serviços na região, com toda certeza podemos afirmar que este aspecto poderia e deveria ser mais bem

contemplado, devido à ainda grande quantidade de residências e habitados, os quais sofrem com **ruas vazias, e incansáveis imóveis abandonados** e/ou ociosos na região. Um centro mais dinâmico, com usos e atividades variadas possibilitaria uma maior vitalidade urbana para as ruas, principalmente aquelas menores, onde o fluxo de pessoas atualmente é muito pequeno em razão da falta de atividades e pelo excesso de ociosidade.

Encontra-se então, uma paisagem degradada, ruas vazias e grande parte da população vivendo em péssimas condições e em edificações precárias. Por exemplo, **há uma grande parcela da população que vive encortada 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, tendo em vista a proximidade aos empregos, redução de custos com transporte e acesso à infraestrutura e serviços públicos.

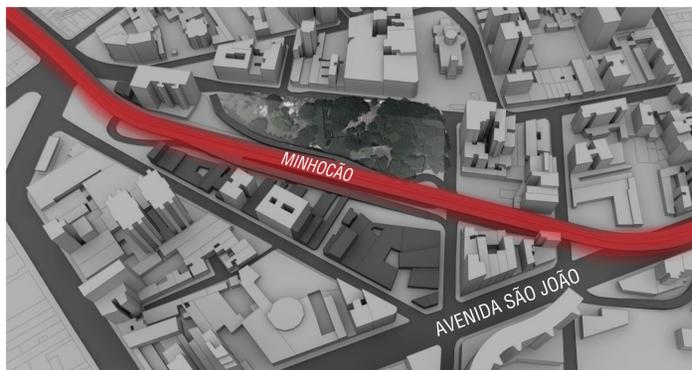


Fonte: fotos do autor.

## análise da área

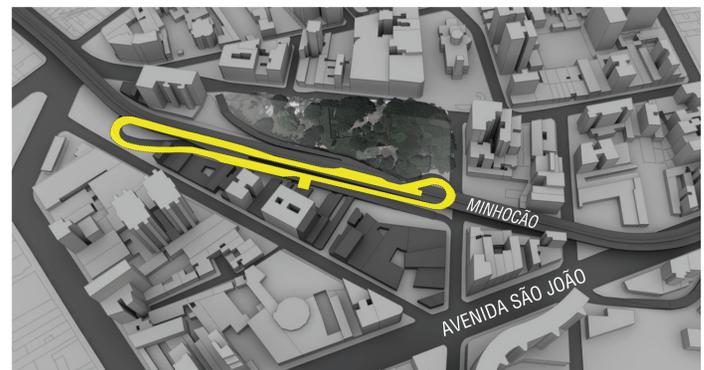
"A forma como a cidade é geograficamente organizada faz com que ela não apenas atraia gente pobre, mas que ela própria crie ainda mais gente pobre. O espaço é, deste modo, instrumental à produção de pobres e da pobreza: um argumento a mais para considerarmos o espaço geográfico não apenas como um dado ou um reflexo, mas como um fator ativo, uma instância da sociedade, como a economia, a cultura e as instituições." (Milton Santos, 1980 e 1986).

"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).



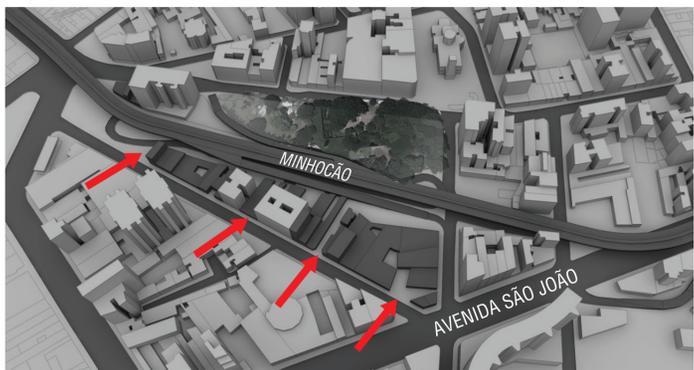
### ruído - barreira visual - ruptura - estigma

O Minhocão é figura onipresente na imagem da região central. **Ícone da degradação** e das más condições do centro, têm enorme impacto na paisagem urbana e, principalmente, na vida da população. Peça chave na mobilidade da cidade, é local de trânsito rápido e intenso, com isso gera muito **ruído**, além do ambiente inóspito e escuro que causa sobre as ruas que passa. Local de **depósito de lixo, de moradores de rua**, enfim, fortalecedor da visão estigmatizada com que se vê o centro hoje. Além de tudo isso, em nosso caso, causa enorme impacto, cortando a área e impedindo a relação direta com o Largo Santa Cecília, configurando-se como **barreira**, tanto visual quanto física.



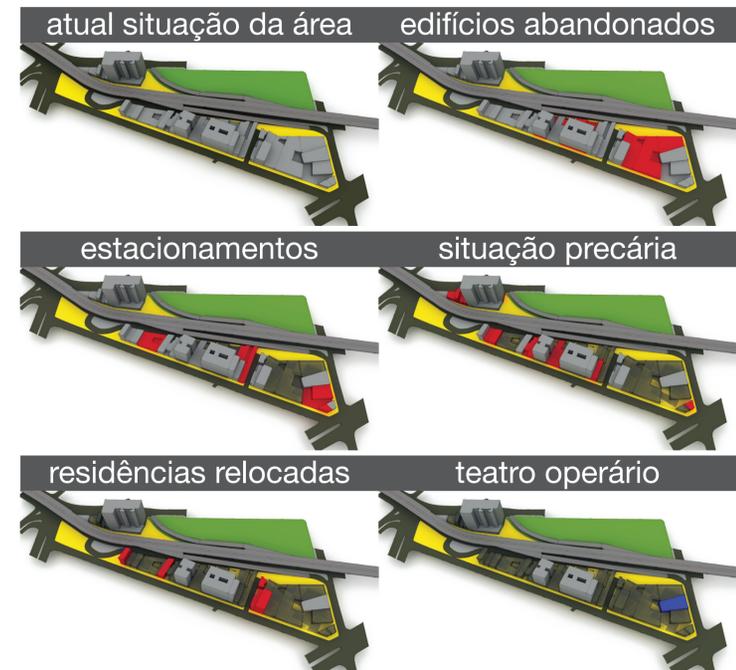
### ruído - barreira física - isolamento - conflitos

O Terminal Amaral Gurgel é um terminal de ônibus que está localizado justo abaixo do "minhocão". Embora atue de forma muito importante na mobilidade da cidade, conectado ao metrô via estação Santa Cecília (linha vermelha), sua implantação é bastante **caótica e confusa**. Gera muitos **conflitos** nas vias próximas e principalmente, com os pedestres e usuários do terminal, que dispõem de pouco espaço para circular, em um ambiente bastante inóspito, barulhento e confuso. Além disso, completa a barreira entre a área e o Largo Santa Cecília, isolando ela ainda mais, **impedindo a permeabilidade e visibilidade**, e colocando em risco os pedestres que desejam deslocar-se pela região.



### falta de permeabilidade - ambiente estéril

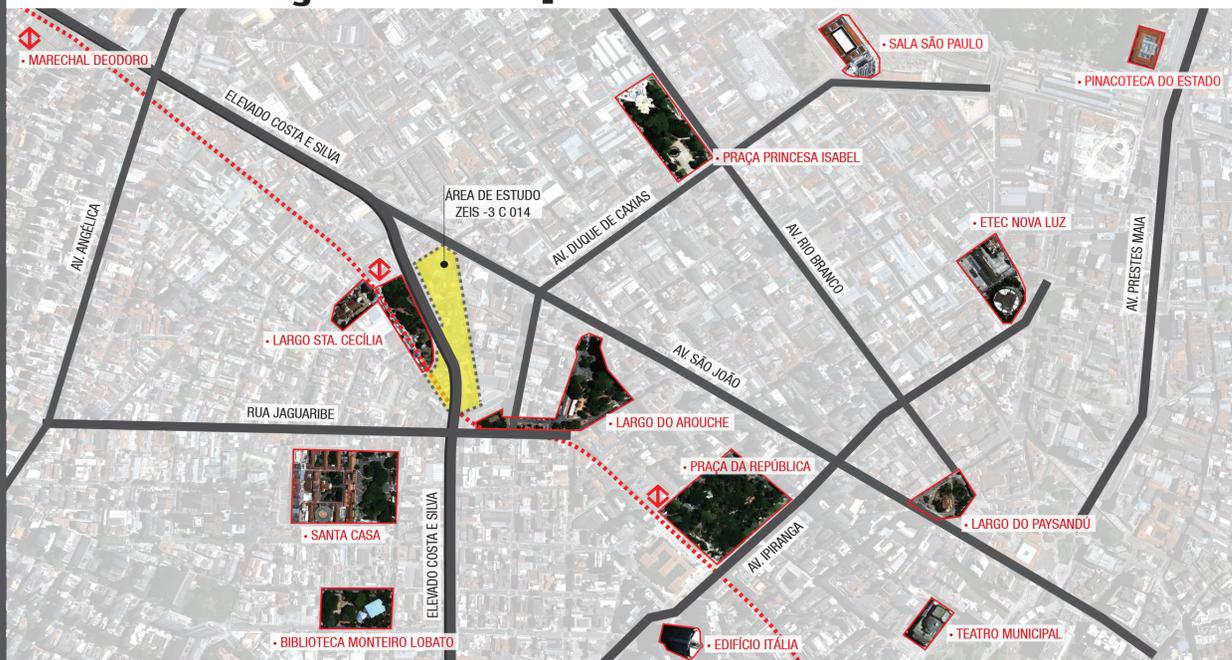
Outro aspecto relevante encontrado na análise da área e seu entorno é a atual condição da rua Frederico Steidel. A presença massiva de **imóveis abandonados e subutilizados** impacta fortemente no espaço público pela falta de atividades voltadas para a rua. Com isso, a rua encontra-se sempre vazia, com poucos transeuntes, funcionando como uma grande extensão dos estacionamentos, oficinas e depósitos que funcionam no local. Somado a isso, **não há nenhuma permeabilidade** entre a rua, o terminal e o Largo Santa Cecília, isolando as partes e enfraquecendo a sua comunicação, distanciando as pessoas das atividades que lá ocorrem.





"A hipótese é que da mesma maneira e porque a cidade está contida no interior dos edifícios, os edifícios se dissolvam para compor o ambiente da cidade." (BUCCI, 2010).

## delimitação do perímetro de estudo



A escolha da área para desenvolvimento deste trabalho surgiu com base no estudo da região central da cidade de São Paulo, descobrindo a existência das já regulamentadas **Zonas Especiais de Interesse Social em áreas providas de infraestrutura do município de São Paulo (ZEIS 3)**. O perímetro selecionado é a ZEIS 3 – C 014, localizada em uma importante e valorizada área da região central. Compreende em seu perímetro uma área aproximada de 20.000m<sup>2</sup>, em uma localização bastante interessante. Encontra-se muito próxima da estação Santa Cecília do metrô (Linha vermelha) e tem 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.

O **Largo Santa Cecília** é uma região extremamente importante no centro de São Paulo, tem fundamental papel na dinâmica da região e na vida de seus habitantes que atendem ao local pelos mais variados motivos, trabalho, residência, compras ou somente de passagem. O Largo serve à **tradicional feira livre** aos domingos, assim como para muitas outras atividades que se utilizam das ruas ou da praça em frente a Igreja.

O elevado Presidente Costa e Silva, o famoso **"Minhocão"**, é o ícone da degradação da região central, com sua pista elevada de trânsito rápido é gerador de ruídos além de impedir a iluminação e, em muitos casos, a passagem ao nível da rua, desta maneira, marca nitidamente uma ruptura no tecido urbano da cidade.

A **Avenida São João** é uma das principais avenidas da região central da cidade de São Paulo, referência unânime para a população desde o começo do século XX. Possui alta densidade construtiva e é local de residência de milhares de pessoas. O alinhamento dos edifícios sobre a via, configura claramente o perfil da avenida até o centro velho, onde encontram-se dois dos edifícios mais emblemáticos da capital paulista, o Ed. Martinelli e a antiga sede do Banco do Estado de São Paulo, o Banespa.

Outros pontos fundamentais de se ressaltar são: o limite sul junto ao **Largo do Arouche** e a proximidade com vias extremamente importantes do centro como, **Av. Duque de Caxias**, **Rua Dona Veridiana**, **Bento de Freitas**, **Jaguaribe** entre outras.



Pessoas atravessando a Avenida São João. Fonte: do autor.

# diretrizes gerais

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

Desenvolvimento de projeto de 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.

Conexão com o entorno físico e social, adequando e qualificando a área ao espaço da cidade. Adequação com 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. Complementação das infraestruturas e equipamentos públicos tendo em vista facilitar a vida e as atividades dos novos habitantes. Implantação de serviços e atividades urbanas diversificadas e cotidianas que permitam reduzir os custos de manutenção das habitações, viabilizando a permanência destas populações. Proposição de espaços públicos que permitam a qualificação da área, sua acessibilidade e permeabilidade possibilitando uma maior apropriação por parte da população.

## ACESSO À MORADIA DIGNA.

Desenvolvimento do projeto contemplando diversas modalidades de atendimento às famílias, como aluguel social (locação social) e a própria comercialização das unidades de acordo com o perfil de renda de até três salários mínimos.

## QUALIDADE ARQUITETÔNICA, CONDIÇÕES DE CONFORTO AMBIENTAL E VIABILIDADE ECONÔMICA.

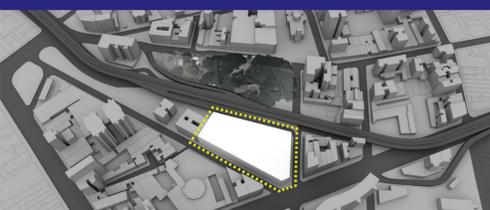
Qualificação do projeto de Habitação de Interesse Social, considerando condicionantes de conforto ambiental como insolação, ventilação e controle de ruídos, acessibilidade e de manutenção possibilitando melhor qualidade de vida dos usuários. Verificação das melhores soluções técnico-construtivas, viabilidade e custos para favorecer um novo modelo de HIS que possa reverter o quadro de degradação da região central e o preconceito quanto às soluções habitacionais para a população de mais baixa renda, valorizando a qualidade de vida de seus habitantes e também do espaço construído da cidade.

# por uma política de habitação de interesse social no centro.

Primeiramente se faz necessário sensibilizar a opinião pública sobre a importância de efetivar políticas de promoção habitacional em áreas centrais, utilizando-se de imóveis vazios e ociosos para a produção de habitação social. Para que estes imóveis subutilizados, localizados em áreas providas de infraestrutura, possam servir a programas habitacionais de baixa renda, é preciso que sejam aplicados os instrumentos do Estatuto da Cidade, que devem estar contemplados nos Planos Diretores dos municípios

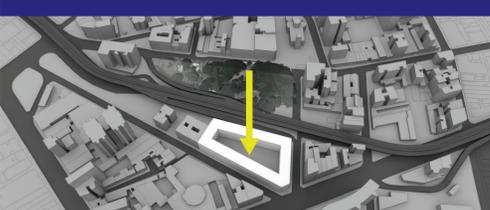
A questão central é esta, reverter o atual paradigma da habitação social em área periféricas. Para isso se faz necessário uma política "de mão dupla", onde o poder público se comprometa com as melhorias do entorno para que os impactos negativos sejam minimizados e se possa garantir uma melhor integração e acessibilidade ao conjunto. Os inquilinos, através de financiamento específico estarão custeando o valor das unidades e a população promovendo sua apropriação e gerando vitalidade ao espaço público.

"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).



## ocupação máxima

7 - Partimos de uma estratégia de ocupação máxima, reforçando o alinhamento das vias, típico na ocupação do centro, maximizando a quantidade de unidades disponibilizadas equalizando o alto custo do solo na região.



## iluminação e ventilação

8 - Criou-se então um grande pátio interno para melhor iluminar e ventilar as unidades, que sempre têm a melhor orientação possível. O resultado é uma grande área de convívio para os novos moradores.



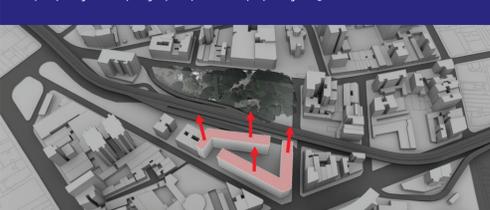
## dois blocos = duas etapas

9 - A separação em dois blocos surgiu para maximizar a iluminação e ventilação do conjunto, possibilitou a construção em duas etapas e criou aberturas do espaço para a cidade, abrindo perspectivas e atraindo a população.



## acessos e passagens

10 - A liberação do terreno em determinadas partes do conjunto serviu para facilitar os acessos e passagens potencializando as conexões com o entorno e a apropriação da praça por parte da população gerando mais vida urbana.



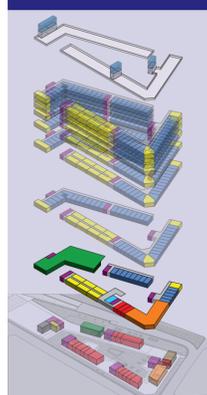
## densificação

11 - A densificação do conjunto visou atender ao maior número possível de famílias, promovendo o uso residencial para baixa renda em uma área tão valorizada e também para minimizar o alto valor do solo nesta região.

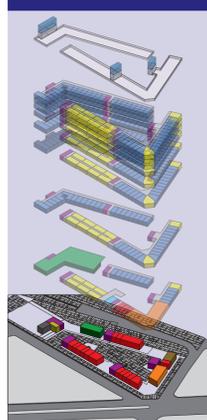


## complementação

12- Os demais componentes do projeto são o edifício residencial entre os prédios existentes e o novo teatro operário. Aquele serve para promover ainda mais o uso residencial na área, e este foi incorporado ao projeto, o antigo "Galpão do Follas" tem agora uma nova implantação e novo edifício.



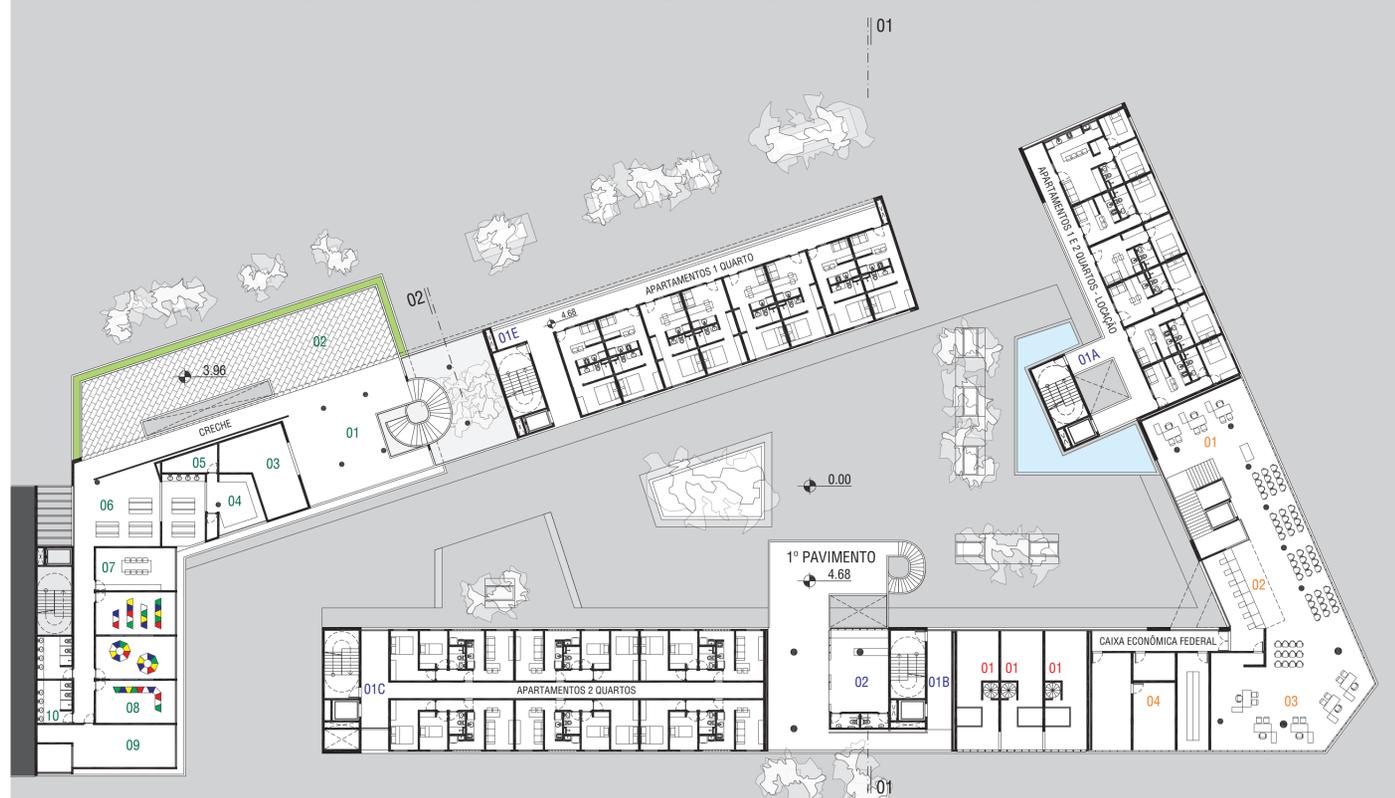
## 1º PAVIMENTO



## TÉRREO



## PLANTA BAIXA DO PRIMEIRO PAVIMENTO - PISO INTERMEDIÁRIO



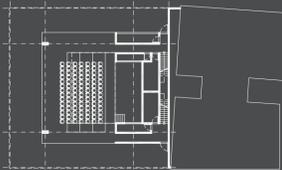
- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b><br>01 - Sobrelojas/mesanino | <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b><br>01 - Atendimento prioritário<br>02 - Caixas<br>03 - Atendimento<br>04 - Área de uso interno | <b>CRECHE MUNICIPAL</b><br>01 - Pátio coberto<br>02 - Pátio descoberto<br>03 - Secretaria/Diretoria<br>04 - Cozinha<br>05 - Depósito | <b>HABITAÇÃO</b><br>06 - Refeitório<br>07 - Sala Professores<br>08 - Salas<br>09 - Berçário/Lactário<br>10 - Banheiros |
|--|---|--|--|

## PLANTA BAIXA DO TÉRREO - PRAÇA DE ACESSO - NÍVEL - 0.00

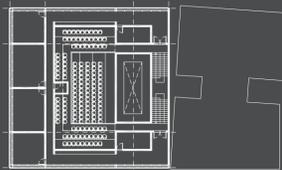


- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>COMÉRCIO E SERVIÇOS</b><br>01 - Padaria<br>02 - Correios<br>03 - Lavanderia<br>04 - Café/Lanchonete<br>05 - Comércio e Serviços | <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b><br>01 - Caixas eletrônicos<br>02 - Entrada<br>03 - Atendimento | <b>CRECHE MUNICIPAL</b><br>01 - Entrada<br>02 - Banheiros | <b>HABITAÇÃO</b><br>01 - Hall de acesso apartamentos<br>02 - Administração condomínio<br>03 - Acesso independente subsolo |
|--|---|---|---|

# o teatro operário



PLANTA DO TÉRREO DO TEATRO OPERÁRIO  
ESCALA 1:500



PLANTA SUPERIOR DO TEATRO OPERÁRIO  
ESCALA 1:500

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.

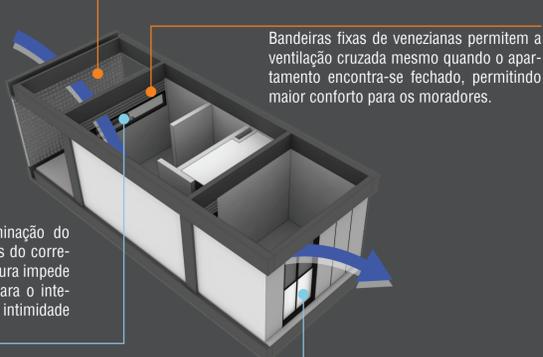
O Galpão do Folias, estava situado na Rua Ana Cintra há mais de treze anos, é um dos poucos equipamentos culturais deste entorno imediato. Um grupo teatral que conta com mais de 60 artistas/criadores com importante papel de fomento da cultura e trabalha diretamente com alunos da rede pública promovendo a formação de público e os debates de interesse coletivo. Aliás, os moradores do bairro de Santa Cecília contam com benefícios para assistir as peças e são presença constante nas atividades do Folias.

Considerando tudo isso, foi de fundamental importância a incorporação desta instituição no projeto, 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.

A relocação do antigo “Galpão do Folias” foi implantada no eixo focal da grande praça de acesso sul. Funciona como uma referência que permite aos usuários e transeuntes uma melhor leitura do espaço. O Galpão desenvolve um papel muito importante no bairro, e tem atuação engajada nas discussões da cidade e nas reivindicações da população, servindo de espaço para debates, palestras, bem como de atividades artísticas.

O Galpão é um bom exemplo de Tetro Operário, se abre para a rua e se configura como reduto de atuação política dos cidadãos. O novo projeto mantém suas características mais importantes, se abre completamente para a praça quando as atividades são públicas, e se fecha, através de seus painéis, quando há necessidade de um ambiente mais controlado.

Os elementos vazados permitem ventilação constante e também a iluminação indireta, reduzindo consideravelmente o custo de iluminação com energia nas áreas comuns. Estes são utilizados na fachada oeste e servem também para controle do sol e do calor em demasia.



Bandeiras fixas de venezianas permitem a ventilação cruzada mesmo quando o apartamento encontra-se fechado, permitindo maior conforto para os moradores.

Janela permite a iluminação do ambiente social através do corredor de acesso e sua altura impede a visualização direta para o interior sem prejudicar a intimidade da unidade.

As janelas permitem a iluminação dos quartos, são padronizadas com medidas típicas de modulação dos componentes. São idênticas em todo o condomínio, minimizando diferenças e diminuindo o custo final. Possui peitoril fixo de alvenaria com pintura branca e duas folhas de correr que permitem a abertura para ventilação.

Vigas mais robustas no sentido transversal do edifício sustentam as extremidades em balanço, deixando livre de pilares a fachada e toda a marquise do térreo.

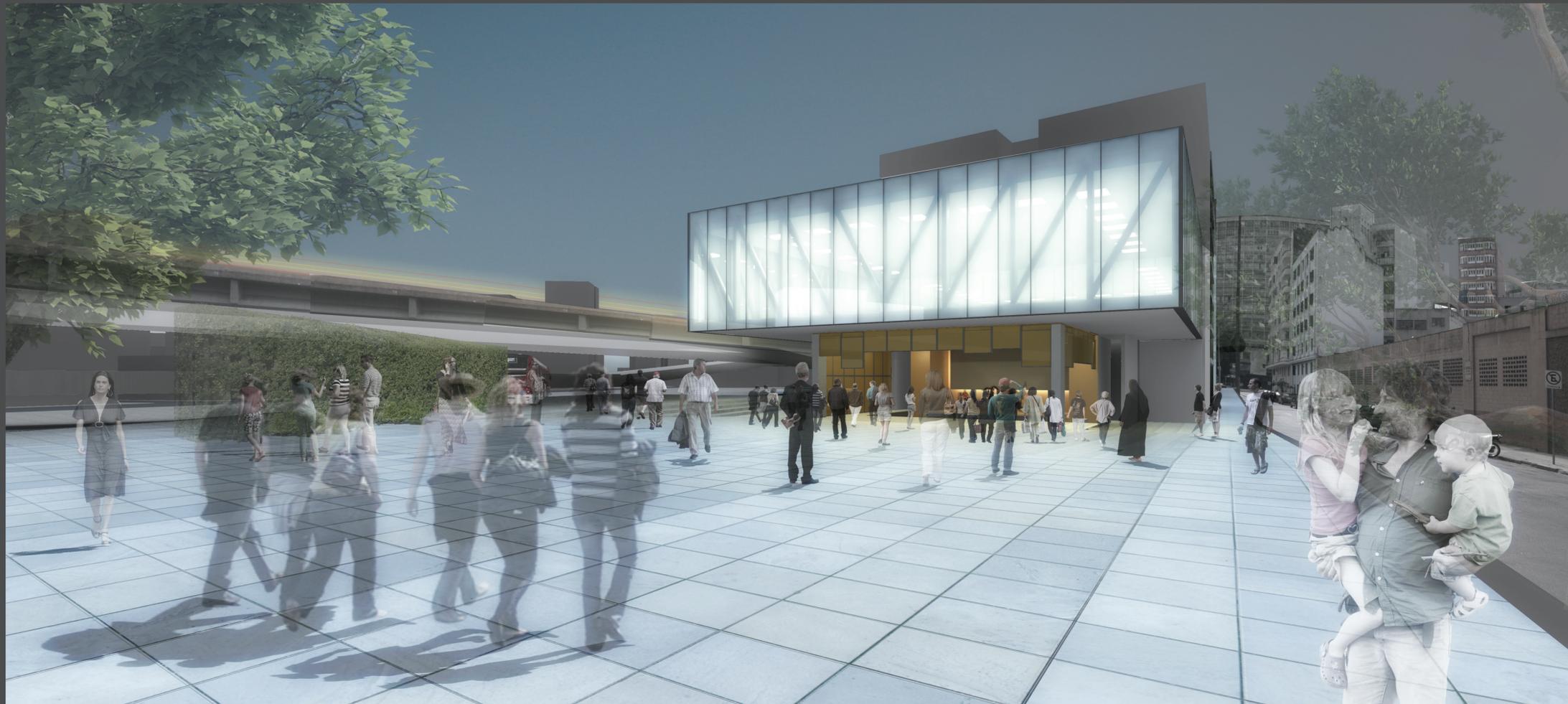


Viga calha para o escoamento de água nos corredores, minimizando a possibilidade de entrada de água da chuva para dentro do apartamento.

Além de os apartamentos compartilharem uma parede hidráulica, o espaço para descida das tubulações de água fria e pluviais coordenam as prumadas.

Vigas longitudinais menores estão localizadas sobre as paredes, com isso não há necessidade da instalação de forro e o pé direito fica mais alto.

A vida de borda avança na fachada para minimizar condições de infiltração pela esquadria.



# o edifício residencial



PLANTA DO TÉRREO DO EDIFÍCIO COMPLEMENTAR



PLANTA TIPO DO EDIFÍCIO COMPLEMENTAR

O edifício chamado de complementar está situado entre as duas empenas dos edifícios residenciais existentes que foram mantidos no projeto. Encontra-se em uma situação bastante delicada, um vazio pré existente configurado pelos edifícios residenciais de 7 pavimentos.

Trata-se de uma área muito interessante no aspecto de permeabilidade da área, pois, nesta altura, a passagem por baixo do minhocão leva ao acesso direto à Praça do Largo Santa Cecília e sua conexão com o metrô e Terminal Amaral Gurgel. Por isso, consideramos fundamental a permanência do térreo livre, ainda que possa dar lugar a pequenos espaços comerciais.

Logo, o edifício completa o perfil da rua, alinhado com os edifícios existentes e com o térreo permeável. Possui um jardim central que permite a melhor iluminação e ventilação das unidades, todas de um quarto, com fachada voltada para o leste ou oeste.

Mesmo não sendo o foco principal deste trabalho, este edifício serve para complementar ainda mais o uso residencial na área. Assim, poderiam ser implantadas mais 36 unidades habitacionais.

# PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

- 01 PARÓQUIA SANTA CECÍLIA
- 02 LARGO SANTA CECÍLIA E ACESSO AO METRÔ
- 03 RUA SEBASTIÃO PEREIRA - FEIRA LIVRE
- 04 ÁREA VERDE - METRÔ SANTA CECÍLIA
- 05 ELEVADO PRESIDENTE COSTA E SILVA - MINHOÇÃO
- 06 NOVO TERMINAL AMARAL GURGEL
- 07 PRAÇA DO TEATRO OPERÁRIO
- 08 EDIFÍCIO COMPLEMENTAR RESIDENCIAL
- 09 CONJUNTO PRINCIPAL
- 10 AVENIDA SÃO JOÃO



Todas as fotos acima pertencem ao acervo pessoal do autor.

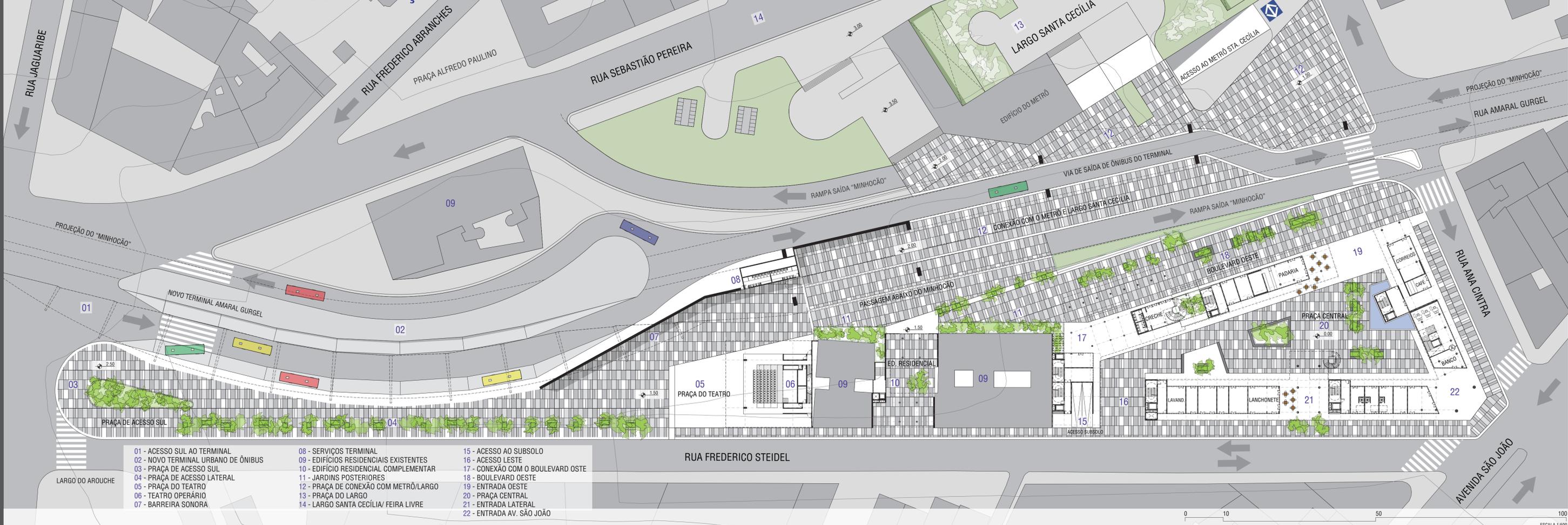
## CORTE TRANSVERSAL 02 - RELAÇÃO CRECHE - "MINHOÇÃO"



## CORTE TRANSVERSAL 01 - RELAÇÃO EDIFÍCIO - "MINHOÇÃO"



# PLANTA GERAL DO TÉRREO - ACESSOS E RELAÇÕES COM O ENTORNO



## o novo terminal urbano amaral gurgel

A modificação na implantação do já existente terminal urbano Amaral Gurgel (02) se deu, prioritariamente, para permitir uma maior permeabilidade para pedestres, aproximando o Largo de Santa Cecília (14) com a área de estudo. Com isso, foi necessário remanejar todo o acesso, reorganizando o fluxo de veículos na confluência das ruas Jaguaribe, Sebastião Pereira, Frederico Steidel, Amaral Gurgel e Largo do Arouche. Isso foi fundamental para permitir maior legibilidade a um espaço que hoje é bastante caótico. Assim, foi possível reduzir os cinco tempos de semáforos, para somente dois, organizando o fluxo de veículos, além de facilitar o acesso do transporte coletivo ao terminal. Com o novo terminal implantado, foi criado um grande acesso lateral (04), uma grande praça contínua que permite o fluxo livre de pedestres

## o novo “folias”

em uma área bastante iluminada e arborizada que flui ao longo da área de intervenção e conecta-se diretamente ao metrô e ao Largo Santa Cecília (14). O terminal é mais compacto e acessível, além é claro, de iluminado e arejado. Sua nova organização permite acomodar o mesmo número de pontos simultâneos (12 pontos) que existia anteriormente, mais desta vez, muito mais próximos e com áreas maiores para acomodar os usuários. A via de acesso norte foi reduzida somente para saída, já que a nova organização do fluxo de veículos no acesso sul permite as linhas de transporte urbano o funcionamento mais adequado de seus itinerários e rotas. Assim, a grande área abaixo do Elevado (12), que antes servia ao Terminal, pôde ser ampliada para pedestres qualificando seu uso e seu entorno.

## o novo “folias” edifício residencial

A relocação do antigo “Galpão do Foliás” foi implantada no eixo focal da grande praça de acesso sul (04). Funciona como uma referência que permite aos usuários e transeuntes uma melhor leitura do espaço. O Galpão desenvolve um papel muito importante no bairro, e tem atuação engajada nas discussões da cidade e nas reivindicações da população, servindo de espaço para debates, palestras, bem como de atividades artísticas. O Galpão é um bom exemplo de Teatro Operário, aquele que se abre para a rua e se configura como reduto de atuação política dos cidadãos. O novo projeto mantém suas características mais importantes, se abre completamente para a praça quando as atividades são públicas, e se fecha totalmente quando há necessidade de um ambiente mais controlado.

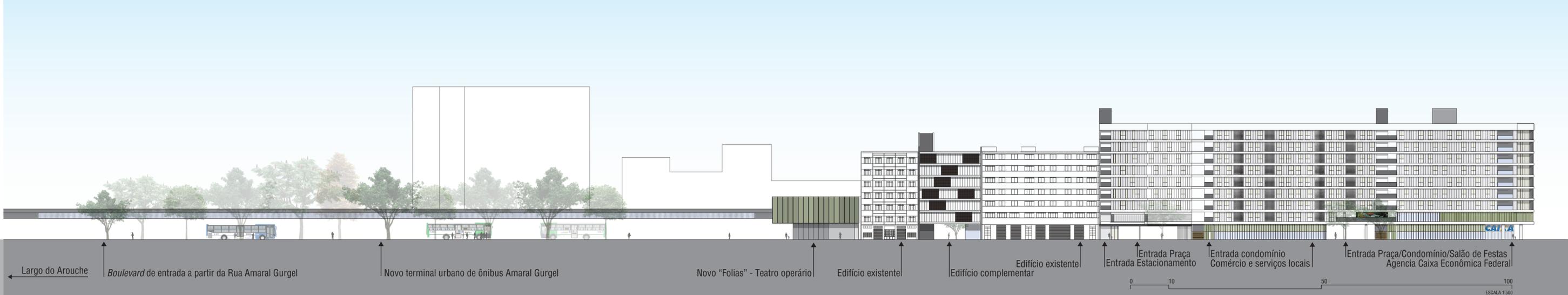
## edifício residencial

O Edifício proposto (10) entre os edifícios residenciais existentes (09) serve para “completar” o perfil da rua, preenchendo o espaço vazio que havia entre estes. O terreno é todo livre, com uma praça central que permite sua iluminação. Isso para que a permeabilidade entre a rua Frederico Steidel e o terminal/Largo de Santa Cecília, seja mais fluida. Consideramos este fator muito importante pois, é exatamente nesta faixa que existe uma maior abertura entre estes dois pontos, conectando a área de projeto com o metrô, terminal e Largo de Santa Cecília.

## conjunto principal

O foco do projeto é o conjunto principal que ocupa o espaço mais bem favorecido da área. Existem duas grandes entradas opostas, que marcam a ruptura dos blocos, o acesso leste (16), que permite uma melhor iluminação e ventilação da porção sul do edifício, e o acesso oeste (19), que marca a chegada a partir do Largo de Santa Cecília (14), pela Avenida São João. A grande praça interior (20) é um verdadeiro espaço da cidade, qualificada com usos diversos de comércio e serviços, que devem atender a demanda da população moradora e de toda a micro região. Este é o espaço que permite integrar o edifício ao seu entorno, as atividades que ali se desenvolvem e as pessoas que por ali passam, contrapondo a ideia de um conjunto fechado e isolado.

# FACHADA LESTE - ELEVAÇÃO DA RUA FREDERICO STEIDEL





## a primeira etapa: espaço público acessível à todos

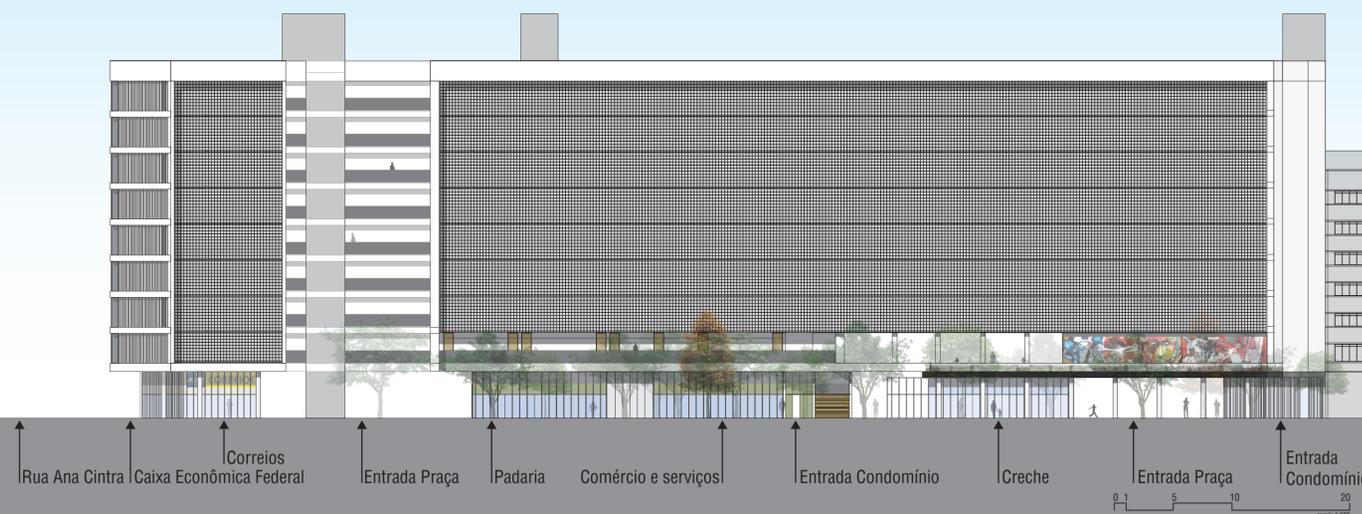
A construção do empreendimento foi pensada para ser realizada em duas etapas. Isso para facilitar sua viabilização, pois, uma vez construída a primeira etapa, poderiam ir sendo incorporados valores para financiar a execução da etapa complementar e final.

A primeira etapa compreende dois condomínios em um bloco único. Um deles concentra somente apartamentos de dois quartos cujas unidades deverão ser vendidas para as famílias através de financiamento. O outro contém apartamentos públicos, para locação social. Como na segunda etapa existem somente um condomínio, locamos então somente apartamentos de compra, preferimos locar os apartamentos de aluguel na primeira etapa, mesclando as características das unidades promovendo maior diversidade, sem isolar as unidades de locação em um bloco único.

Nesta primeira etapa ficarão concluídos, além das unidades habitacionais, os dois níveis de subsolo e praça central, que estará aberta para a cidade, servindo de espaço para manifestações, encontros, trocas e também para o lazer e ócio dos moradores.

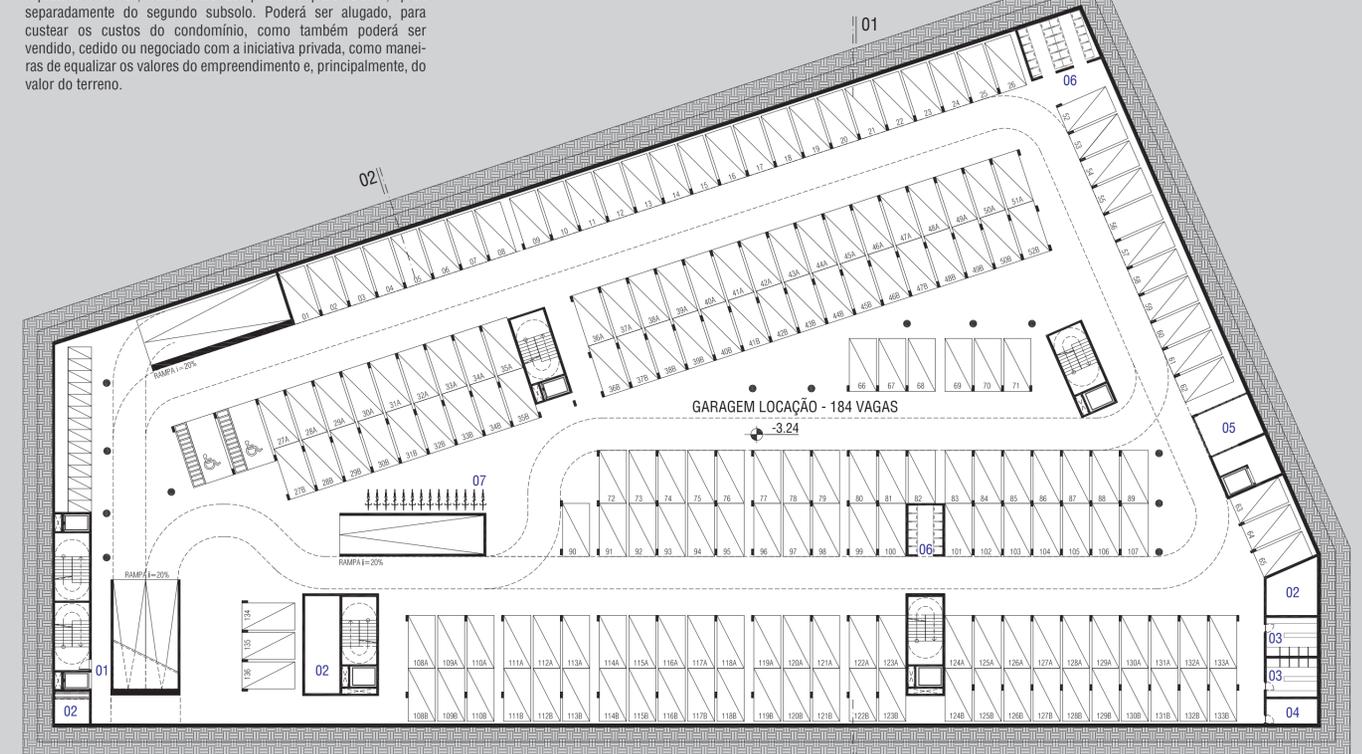
A Caixa Econômica têm seu espaço na esquina da Avenida São João, e também está implantada na primeira etapa junto com a agência dos Correios. A ideia central é que a Caixa possa promover um controle maior das características físicas do edifício, colaborando com sua manutenção e organização. É simbólica sua presença como órgão financiador dos empreendimentos de Habitação Social, e mostra vontade política de levar adiante projetos como este.

## FACHADA OESTE - VOLTADA PARA O "MINHOÇÃO"



## PLANTA BAIXA DO PRIMEIRO SUBSOLO - GARAGEM LOCAÇÃO - NÍVEL - 3.24

O primeiro subsolo, com conexão independente para o térreo, opera separadamente do segundo subsolo. Poderá ser alugado, para custear os custos do condomínio, como também poderá ser vendido, cedido ou negociado com a iniciativa privada, como maneiras de equalizar os valores do empreendimento e, principalmente, do valor do terreno.

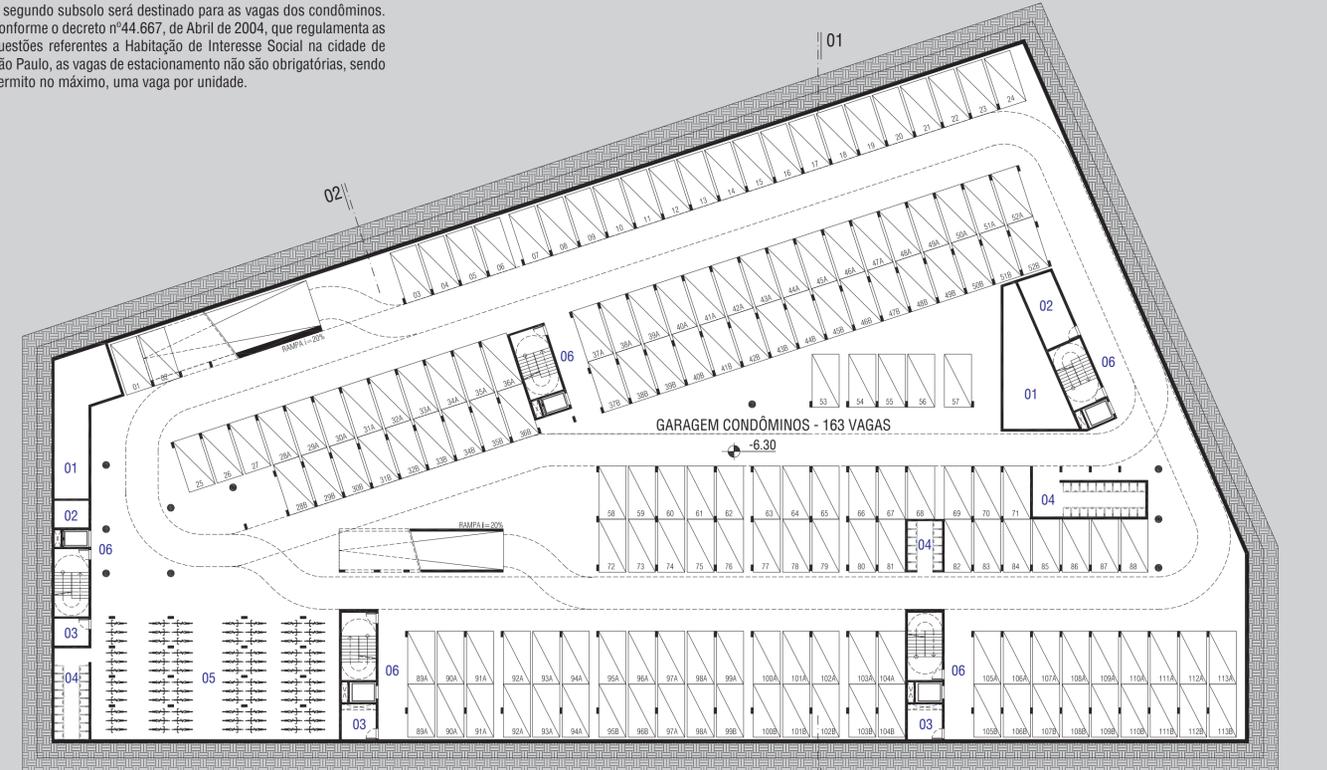


- 01 - Acesso ao térreo
- 02 - Área técnica
- 03 - Vestiários
- 04 - Almojarifado
- 05 - Acesso privativo Caixa Econômica
- 06 - Depósito permanente de lixo
- 07 - Bicicletário - 15 vagas

0 1 5 10 20  
ESCALA GRÁFICA 1:300

## PLANTA BAIXA DO SEGUNDO SUBSOLO - GARAGEM CONDÔMINOS - NÍVEL - 6.30

O segundo subsolo será destinado para as vagas dos condôminos. Conforme o decreto nº44.667, de Abril de 2004, que regulamenta as questões referentes a Habitação de Interesse Social na cidade de São Paulo, as vagas de estacionamento não são obrigatórias, sendo permitido no máximo, uma vaga por unidade.



- 01 - Cisternas = 180.000l
- 02 - Casa de máquinas
- 03 - Abrigo gás
- 04 - Depósito permanente de lixo
- 05 - Bicicletário - 84 vagas
- 06 - Acessos edifício

0 1 5 10 20  
ESCALA GRÁFICA 1:300

## Considerações finais

O projeto aqui apresentado consegue responder, de maneira satisfatória, a todos os objetivos propostos. A **qualidade habitacional** foi fundamental na elaboração da proposta que atende a demanda da população de baixa renda por **acesso à moradia digna**. A partir disto foi possível propor soluções que contribuem consideravelmente para a vitalidade do espaço público, a redução dos estigmas e principalmente, a integração do conjunto na cidade e da população. Além da diversidade de usos, de atividades, de população e culturas, gerando inclusão socioespacial e qualidade de vida.

A implantação do conjunto garante **permeabilidade física e visual** através de toda a área. A criação de **espaços públicos e semi públicos** compartilhados entre o conjunto e a cidade, promovem a conexão necessária com a toda a região, servindo de espaço de convívio e suas atividades diversas, como comércio e serviços, promovem a presença de pessoas e a **vitalidade urbana**.

A locação de equipamentos como a Caixa Econômica, a Creche e os Correios **conformam-se como alternativas para viabilizar economicamente o conjunto** em uma área tão valorizada. Poderiam ser constituídas parcerias entre o setor público e privado de modo que o custo da terra não seja mais um empecilho na construção de **uma cidade mais digna e justa para seus cidadãos**.

Finalmente, a reorganização de toda a área e suas partes, anteriormente fragmentadas, **conforma um conjunto coeso e contínuo com o espaço urbano**. Os acessos facilitam a permeabilidade e a visibilidade do conjunto e de suas atividades, as conexões foram amplificadas e **promovem a relação direta entre a área e os equipamentos existentes**, como o terminal, o metrô e o Largo Santa Cecília qualificando seu uso e o ambiente urbano no qual está inserido.

Com tudo isso, **é possível sonhar com uma cidade mais justa e igualitária**, onde a população mais carente tem **acesso à moradia digna** e mais do que isso, a Habitação de Interesse Social funciona como um instrumento de **requalificação do espaço urbano**, pois, repovoando o centro e ocupando imóveis vazios e ociosos, geramos **vitalidade urbana, diversidade e inclusão socioespacial**.

## Agradecimentos

Em primeiro lugar aos meus pais e a toda família, pela possibilidade de realizar este sonho, pelo carinho e apoio incondicional, pela confiança e incentivo de todos os dias.

A Milena pela cumplicidade e paciência, minha inspiração.

Aos amigos pelo companheirismo, mesmo nas horas difíceis. Agradeço a força e motivação, principalmente a Thiago Brito, Eduardo Souza, Arthur Lins, Felipe Finger, André Stahnke e Paula Franchi e especialmente a Romullo Baratto, por estes quase cinco anos de uma amizade fraternal, pelo aprendizado compartilhado e sua presença sólida e alegre em todos os momentos.

Enfim, a professora e orientadora Maria Inês Sugai, por sua dedicação e esforço, por acreditar que seria possível, pelo desejo incansável de construir, através da arquitetura, uma cidade justa para todos, e ainda, com quem foi um prazer imensurável compartilhar este trabalho do início ao fim.

Agradeço ainda aqueles que de alguma maneira contribuíram muito com este trabalho. Ao Arq. Juan Gonzales da Fábrica Urbana, pela prestatividade e pelas palavras de incentivo em minha pré banca. A Arq. Margareth Uemura do Instituto Pólis por sua preciosa atenção e colaboração. Ao Arq. Prof. Lino Peres, pela companhia na monitoria de Teoria Urbana II e a quem dedico muito dos frutos colhidos neste trabalho. À demais professores do curso, à Sandro Raffes, do departamento de orçamentos da UFSC pela assistência. Agradeço ainda a toda equipe do escritório Jobim Carlevaro Rotolo Arquitetos pelos ensinamentos e princípios valiosos que levarei por toda a vida como arquiteto.

## Referências bibliográficas

AMORIN, Anália; OTERO, Ruben (org.) **Habitação e cidade: curso pós-graduação latu sensu Escola da Cidade 2009**. Apresentação de Giro 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 – SP: Estação Liberdade, 2011. 344 p. .il.;
BUCCI, Angelo. **São Paulo, razões de arquitetura: da dissolução dos edifícios e de como atravessar paredes**. Ed. Romano Guerra, 2010.
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.
JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
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, nº 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.
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**. <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.
PMSP. **PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO PMH 2009-2024** . Prefeitura Municipal de São Paulo, Outubro/ 2011.
PMSP. **PROGRAMA MORAR NO CENTRO**. São Paulo: SEHAB, 2004.
PMSP/SEMPLA. **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).
PMSP. **PLANO REGIONAL ESTRATÉGICO DA SUBPREFEITURA DA SÉ**, Anexo IX – Livro IX.
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, Ass. 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. **Espaço e Sociedade**. 2ª edição. Petrópolis, Vozes, 1980.
SANTOS, Milton. Por uma geografia nova. 3ª edição. São Paulo, Hucitec, 1986.
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.



Universidade Federal de Santa Catarina  
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Trabalho de Conclusão de Curso

or. Prof<sup>a</sup>.Dra. Maria Inês Sugai

aluno: Vinicius Libardoni 06231039