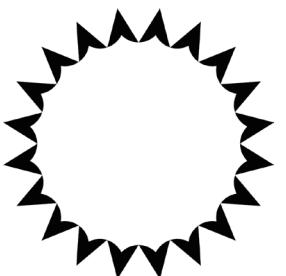


AVESSO
OSSEVA

AVESSO DO AVESSO

PROJETO DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO
PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM
SÃO PAULO: INSTRUMENTOS E TÉCNICAS



Trabalho Final de Graduação
autoria de Maysa Maria Guimarães
orientada pelo professor dr. João Sette Whitaker Ferreira

Julho de 2021, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

Sou grata,

Ao João Sette Whitaker Ferreira, por ter aceito me orientar.

A Karina Leitão e Celso Sampaio, que prontamente aceitaram fazer parte de minha banca de apresentação.

A arquiteta Letícia Brandão da COHAB-SP, por gentilmente compartilhar as bases do edifício estudado.

Ao professor José Baravelli que se dispôs a ajudar nas questões técnicas e projetuais enfrentadas neste trabalho.

A minha avó, tia e tio que não mediram esforços para que eu chegassem até o final da graduação e me tornasse a primeira pessoa da família formada em uma universidade pública.

A minha irmã, por tudo.

As minhas mais fieis amigas da faculdade, com quem tive o prazer de dividir minha trajetória nos momentos mais difíceis e também mais felizes na graduação.

À FAU por ser uma inspiração.

Trabalho desenvolvido integralmente durante a pandemia de COVID-19.

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO

10

RESUMO

12

justificativa e fundamentação teórica

01. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

20

02. POLÍTICAS URBANAS HABITACIONAIS

30

03. PROGRAMAS DE REABILITAÇÕES EM SÃO PAULO

34

04. PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

40

o edifício

05. A ESCOLHA DO EDIFÍCIO

58

06. ENTRE O EDIFÍCIO E A AVENIDA SÃO JOÃO

60

07. O PROJETO

72

08. ESTIMATIVA DE CUSTOS

104

considerações finais

110

APRESENTAÇÃO

10

Este trabalho nasce a partir de uma inquietação pessoal como estudante de arquitetura, em contribuir para a cidade e para a melhoria da vida das pessoas, sobretudo aquelas que não possuem acesso à moradia. Reflete também minha origem e de minha família, que não teve o privilégio de habitar uma região dotada de infraestrutura e oportunidades. O recorte é a área central da cidade de São Paulo, frente ao abandono desse sítio e de seus edifícios, pela classe mais abastada. Tem por objetivo, explorar o grande potencial das reabilitações, e reforçar a importância dessa localidade, servida de equipamentos públicos de cultura, lazer, saúde, transporte e oportunidades de emprego.

Ainda nas primeiras semanas de graduação na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, é lançado para nós estudantes, o exercício de reconhecimento e apropriação do centro de São Paulo. Agora, após cinco anos de minha trajetória

nesta Universidade, finalizar meus estudos a partir da reflexão e exercício projetual nessa região, se coloca como a conclusão de um ciclo.

Neste trabalho o que se desenha é a proposta de reabilitação de um dos múltiplos edifícios ociosos no centro paulistano, pensando a habitação como enredo principal, no âmbito do planejamento, projeto, métodos construtivos, e as questões históricas e culturais. É proposta uma intervenção no edifício n. 247-253, localizado na avenida São João no bairro República, que contribuirá para a recomposição do retrato de nosso centro e estímulo a novas intervenções no mesmo sentido.

Por fim, a inspiração para o título do meu trabalho, "Avesso do Avesso - Projeto de Reabilitação de Edifício para Habitação de Interesse Social em São Paulo: Instrumentos e Técnicas", faz referência a música Sampa, composta por Caetano Veloso

há 43 anos. Segundo o cantor e compositor, sua inspiração foi a energia criativa da cidade, que me inspira também, como resultado de anos vivendo e absorvendo as influências plurais que essa cidade pode oferecer. Uma vez que,

que a produção habitacional é pautada na construção de novos empreendimentos, em detrimento das reabilitações, o título reforça seu caráter transgressor em ir na contramão dessa tendência.



RESUMO

No Brasil, o que se observa é um padrão de cidades insustentáveis que constrói bairros exclusivos, condomínios fechados e avança nas bordas e periferia das cidades. Esse fato pode ser observado inclusive na provisão de habitação social, que na maior parte dos casos ocorre nos moldes de novas construções, em áreas distantes do centro e sem urbanização.

Enquanto isso, observamos nas áreas centrais e seus edifícios circundantes, o agravamento do processo de esvaziamento e abandono, no sentido contrário à função social da propriedade.

A competição por terras vazias em áreas centrais tornou-se impraticável, pois o valor da terra bem localizada não é comparável com o valor da terra periférica. Uma possibilidade para o enfrentamento dessa questão são as reabilitações e o resgate da função social de edifícios vazios, os quais se encontram em abundância no centro da cidade de São Paulo.

12

Em todo o território, existiram algumas iniciativas de reabilitação de edifícios para a provisão de habitação social, tanto na esfera federal quanto municipal. A maior parte delas ocorreram em São Paulo, são de grande importância e ilustram a potencialidade de tais iniciativas, ainda que representem uma pequena parcela de toda a produção habitacional na cidade.

Assim, este trabalho pretende atuar em duas etapas, a primeira, a partir da leitura do Plano Municipal de Habitação vigente e projetos de reabilitação de edifícios já realizadas. E, a *posteriori*, desenhar uma alternativa do ponto de vista do projeto arquitetônico, para a reabilitação de um edifício na área central de São Paulo, incluindo uma estimativa de custos. Este é um desafio inserido no debate urbanístico, mas que também deve ser pensado de maneira prática do ponto de vista da cidade consolidada.

Palavras-Chaves: Política de Habitação Social; Reabilitação de Edifícios; Projeto Arquitetônico;

ABSTRACT

In Brazil, is perceived a pattern of unsustainable cities that builds exclusive neighborhoods, gated communities and advances on the edges and periphery of the cities. This fact can be observed even in the provision of social housing, which in most cases occurs in the form of new construction, in areas far from the center and without urbanization. Meanwhile, we observe in the central areas and their surrounding buildings, the aggravation of the emptying and abandonment process, contrary to the social function of the property.

The competition for vacant land in central areas has become impractical, on this account besides being rare cases, the value of well located land is not comparable to the value of peripheral land. One possibility for dealing with this issue is to rehabilitate and rescue the social function of empty and abandoned buildings, which are abundant in city centers, especially in São Paulo.

Keywords: Social Housing Policy; Building Rehabilitation; Architectural Design.

Throughout the territory, there have been some building rehabilitation initiatives for the provision of social housing, both at the federal and municipal levels. Most of them occurred in São Paulo, which were of great importance, and illustrate the potentiality of such initiatives, even though they represent a small portion of all housing production in the city.

Thus, this work intends to act in two stages, first, from the reading of the existing municipal housing plan and rehabilitation projects of buildings already performed. And, *a posteriori*, to design an alternative from the architectural project point of view, for the rehabilitation of a building in the central area of São Paulo, including a cost estimate. This is a challenge in the urbanistic debate, but it must also be thought in a practical way from the point of view of the consolidated city.

13

a de estudo representada na planta SARA Brasil, 1:30.000. Mappa Topographico do Município de São Paulo, executado pela empresa SARA BRASIL S/A, pelo metodo aero-tri de aerofotogrametria.

ANTE:GEOSAMPA



Área de estudo representada em ortofoto, 2017. Imagem elaborada por meio de levantamento em conjunto pelas secretarias municipais de Desenvolvimento Urbano (SMDU), Verde e Meio Ambiente (SMVA) e Fazenda (SF).

FONTE:GEOSAMPA



1 a parte

justificativa e fundamentação teórica

01. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade está prevista no texto da Constituição da República de 1988, como é possível observar no Artigo 5º, que garante o direito de propriedade, porém, limita esse direito nos termos do inciso XXIII "a propriedade atenderá a sua função social"¹. Desse modo, impõe condições ao exercício do direito à propriedade privada rural ou urbana no território brasileiro, para que os interesses particulares do proprietário não se sobreponham aos interesses sociais.

Portanto, não é benéfico para os interesses coletivos da sociedade, edifícios e porções de terra ociosos. O texto, objetiva também a diminuição das desigualdades sociais, provocada pela desproporcional distribuição das terras rurais e urbanas. Entretanto os critérios e instrumentos são citados brevemente ao longo da Constituição e também no Estatuto da Cidade, sendo explorado de maneira mais

aprofundada no Plano Diretor de cada município brasileiro.

Em caso de descumprimento da função social da propriedade, cabe ao município aplicar as devidas sanções ao proprietário, como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo ou então a desapropriação como pagamento mediante títulos da dívida pública, ambos instrumentos previstos no Plano Diretor Estratégico de 2014 da Cidade de São Paulo. É importante ressaltar que, após a aplicação da medida, até que a desapropriação ocorra efetivamente, o proprietário recebe um prazo para regularização da propriedade.

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

"TÍTULO II - Dos Direitos e Garantias Fundamentais
CAPÍTULO I - DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS
Art. 5º, Inciso XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

TÍTULO VII - Da Ordem Econômica e Financeira
CAPÍTULO II - DA POLÍTICA URBANA
Art. 182, § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
§4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não

edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - Parcelamento ou edificação compulsórios;
II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
III - Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais."

¹ trecho: Art. 5º, Inciso XXIII da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;

Estatuto da Cidade

(Lei nº10.257, de 10 de Junho de 2001)

O Estatuto da Cidade é uma lei federal criada em 2001, com objetivo de estabelecer diretrizes gerais da política urbana no Brasil. Assim como a Constituição da República, prevê a função social da propriedade, ainda que não estabeleça os instrumentos, apontando para a importância do Plano Diretor Estratégico de cada município. Reitera a importância do planejamento participativo e o uso da propriedade em benefício coletivo e bem estar dos cidadãos.

"CAPÍTULO III - DO PLANO DIRETOR

Art. 39, A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos

cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Art. 2º desta Lei."

22

Plano Diretor Estratégico do Município De São Paulo - PDE 2014

(Lei nº16.050, de 31 de julho de 2014)

O Plano Diretor, corresponde a um conjunto de propostas que visam orientar o desenvolvimento das estratégias dos municípios, além de ordenar e organizar o uso e ocupação do solo, de modo a atender os interesses coletivos e sociais. Com relação às estratégias e instrumentos para operacionalizar as ações, o plano prevê a efetivação do princípio da função social da propriedade urbana. Para isso, indica instrumentos de combate à ociosidade e à retenção especulativa dos imóveis, que não cumprem sua respectiva função social.

Dentre os instrumentos, os principais estão; Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo

no Tempo) e a Desapropriação mediante pagamento de Títulos da Dívida Pública (DESAP). Orienta também, o crescimento da cidade no sentido das áreas com boa infraestrutura urbana, sobretudo ao longo dos eixos de transporte público de massa.

A definição dos instrumentos para o exercício da função social compreende a tentativa de combater propriedades ociosas, e os prejuízos agregados a essa situação, como o aumento da especulação imobiliária, e o aumento dos custos por habitante dos equipamentos e serviços públicos.

De modo a cumprir a função social, os imóveis não utilizados que possuam pelo menos 60%

23

de sua área construída desocupada há mais de um ano, devem ser pressionados para que seus proprietários promovam o uso do imóvel em até um ano. Na circunstância em que o proprietário não compra os prazos e obrigações estabelecidas, caberá à prefeitura realizar a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo e, após 5 anos de aplicação desse instrumento, poderá ocorrer a desapropriação mediante o pagamento em títulos de dívida pública.

“CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA DOS CONCEITOS

Art. 2º, A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na lei orgânica do Município de São Paulo.”

“CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

Art. 5º, Os princípios que regem a política de desenvolvimento e o Plano Diretor Estratégico são:

- I - Função Social da Cidade;
- II - Função Social da Propriedade Urbana;
- [...] entre outros.

§1º Função social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo os coeficientes mínimos de utilização.

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL.

Art. 90 O Executivo, na forma de lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena sucessivamente de:



Imagen 01 - p. 72 do PDE 2014.

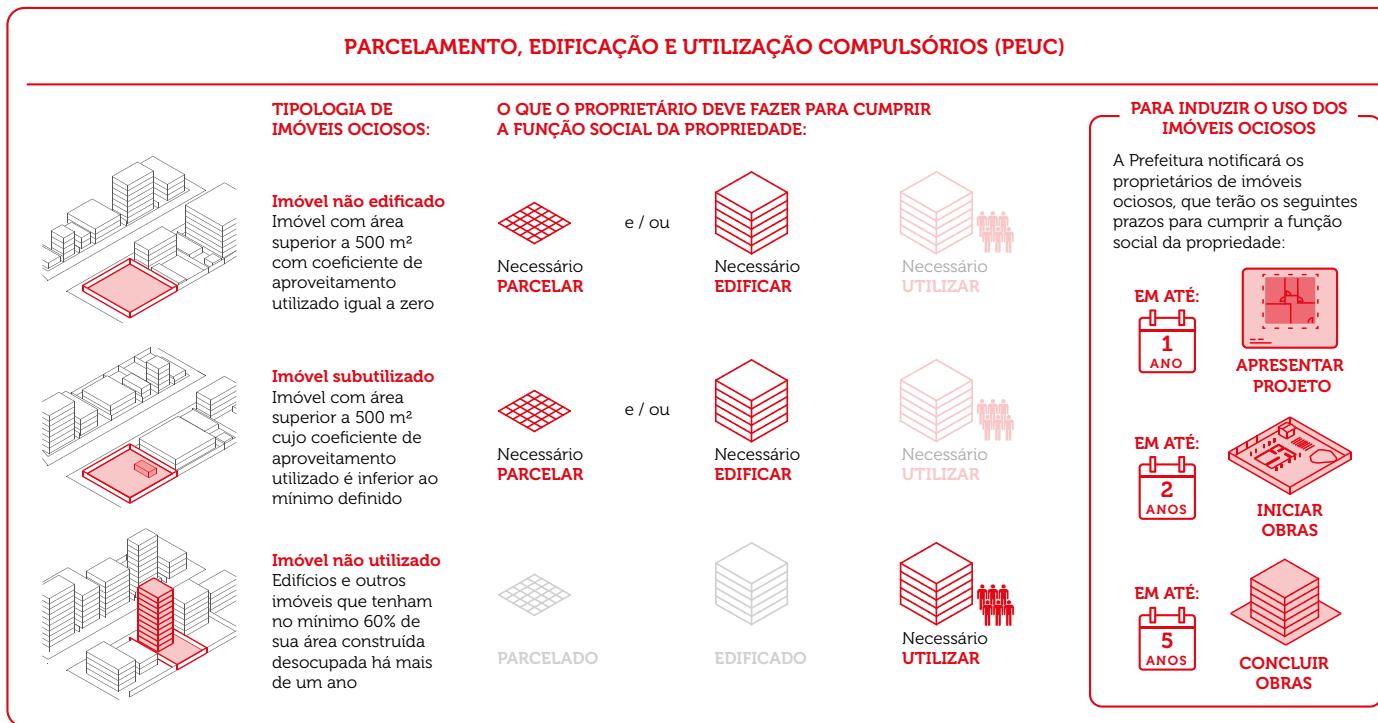


Imagen 02 - p. 74 do PDE 2014

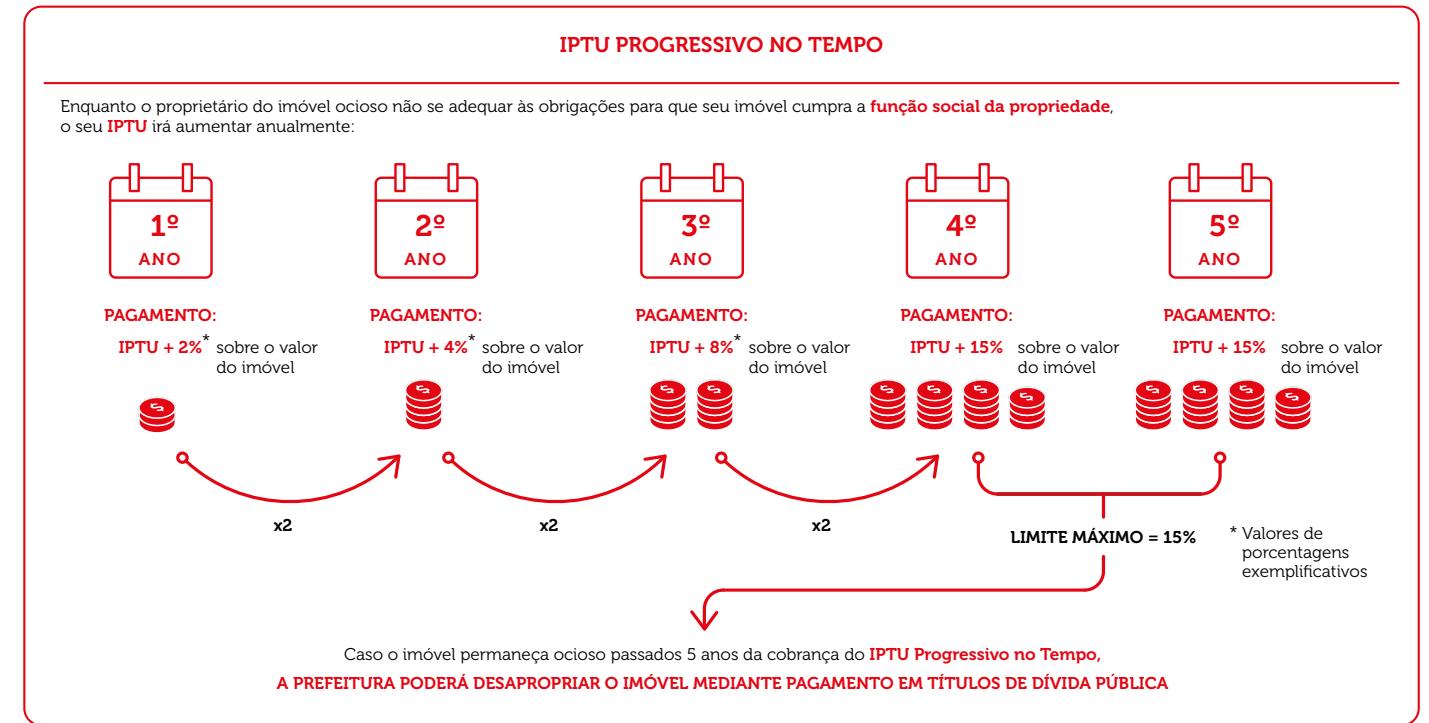


Imagen 03 - p. 75 do PDE 2014



Imagen 04 - p. 76 do PDE 2014

Art. 91. Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos indutores do uso social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados, ou então utilizados localizados nas seguintes partes do território:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social 2, 3 e 5;
- II - No Perímetro da Operação Urbana Centro;
- [...] entre outros.

Art. 100. Será disponibilizada ao público para consulta a listagem dos imóveis cujos proprietários dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, na secretaria municipal de desenvolvimento urbano e nas subprefeituras, bem como em portal eletrônico oficial Executivo.

§1º Uma primeira listagem prevista no "caput" deste artigo deverá ser publicada pelo executivo no prazo de 6 (seis) meses, contando a partir da promulgação desta lei.

§2º O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo poder público."

Diante das diretrizes estabelecidas, observamos que existem medidas legais que procuram combater o descumprimento da função social da propriedade. Com base nos instrumentos apresentados, muitos proprietários já foram oficialmente notificados pela prefeitura de São Paulo, como é o caso do edifício n. 247-253 a ser estudado neste trabalho. Atualmente este edifício encontra-se em negociações juntamente com a COHAB-SP e prefeitura da cidade, com o objetivo de retornar a sociedade em forma de habitação de interesse social.

02. POLÍTICAS URBANAS HABITACIONAIS

No país, a maior e mais recente política de habitação é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em 2009 com o objetivo de contornar os efeitos da crise econômica de 2008, por meio da dinamização da atividade da construção civil, tornando-se uma verdadeira indústria de produção habitacional em todo território.

30

OPMCVM, contou com importante financiamento público, com diferentes estratégias de atuação, levando em consideração a faixa de renda dos beneficiários - até três salários mínimos - postura inédita até então. Porém, essa política de produção habitacional deu continuidade a postura brasileira de produção de habitação sob a perspectiva quantitativa e valorização da unidade habitacional, em detrimento da valorização arquitetônica e da qualidade urbana em que essas habitações estariam inseridas.

Compete ao governo federal o cumprimento e a aplicação dos instrumentos previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Além disso, estimular ferramentas para promover a destinação de terrenos e imóveis vazios para a produção de habitação de interesse social e ainda, incentivar a reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados em áreas centrais², juntamente aos municípios de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

Como as premissas do PMCMV tendem a beneficiar a construção de novas habitações, e existe uma reduzida disponibilidade de terras em regiões centrais, o que ocorre é a continuação do processo de periferização da cidade através desses novos empreendimentos, enquanto aumenta o número de edifícios vazios que descumprem a função social da propriedade no centro das cidades.

² FERREIRA, João Sette Whitaker. "Producir casas ou construir cidades? Desafios para um novo brasil urbano". São Paulo, FAUUSP/FUPAM, 2012, p.48.

Apesar disso, os programas habitacionais antes do PMCMV, destinados à população de mais baixa renda nem sempre conseguiram atender essa faixa, acentuando ainda mais o déficit habitacional entre aqueles que possuíam renda entre 0 a 3 salários mínimos (s.m.). Na prática o descompasso histórico de acesso à moradia pelos mais pobres continua, mas pela primeira vez, essa camada pode ser minimamente atendida.

Outra questão é que mesmo involuntariamente o programa promove um processo de valorização fundiária, que drena os subsídios públicos para o pagamento da própria apreciação urbana que causa. Isso beneficia, portanto, os proprietários de terra e não o projeto habitacional. Quando se trata da camada de 0 a 3 s.m. os subsídios não dão conta de arcar com os custos das terras, melhores e mais bem localizadas o que contribui para a produção periférica, sem infraestrutura urbana, de difícil acesso e cercada de riscos ambientais.

De acordo com Ferreira², a lei que criou o programa dispõe também de instrumentos específicos para a reabilitação de edifícios vazios, porém praticamente não foram implementados.

Quanto à qualidade arquitetônica, observam-se projetos simples e repetitivos, como uma continuidade do programa BNH (Banco Nacional de Habitação), criado durante o regime militar. O resultado são empreendimentos idênticos entre si e torres em formato H de até 5 pavimentos inseridos em grandes glebas.

31

Quando em formato de casas unifamiliares, apresentam baixíssima densidade habitacional, distantes de equipamentos urbanos que pudessem qualificar a vida urbana desses moradores. Reforçam ainda, a geografia de bairros dormitórios, em que a população se despede de suas casas pela manhã, para frequentar a cidade de urbanização consolidada, e retornam à noite para o descanso breve até o dia seguinte. Outra questão, incorre no sentido

da qualidade construtiva discutível e por vezes geradora de grandes impactos ambientais.

Ainda que, o PMCMV tenha privilegiado em grande parte a construção de novos empreendimentos através de construtoras, a lei que criou o programa dispõe também de instrumentos específicos para a reabilitação de edifícios vazios na modalidade Entidades. O Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, promove a produção de moradia acessível às famílias organizadas em associações sim fins lucrativos. Assim, por mais que essa produção não tenha atingido de maneira significativa o território como um todo, ocorreram reabilitações de alguns edifícios no centro de São Paulo.

Para isso, destaca-se a importância dos movimentos sociais organizados, participando de maneira direta para a implementação dessa política pública. Foram reabilitados dessa maneira os edifícios Dandara, localizado na avenida Ipiranga, Santa Ifigênia e Iracema

Eusébio, localizado na rua Conselheiro Crispiniano, República. Além disso, está em desenvolvimento as reabilitações do Edifício Cambridge (imagem ao lado), localizado na Avenida 9 de Julho, Bela Vista e Edifício Lord na Rua Helvétia, Santa Cecília. Os dois contam com projeto arquitetônico do escritório Peabiru e acompanhamento de obra do escritório Integra. Além disso suas respectivas associações são filiadas ao FLM (Frente de Luta por Moradia).

Por via do PMCMV, tornou-se impraticável morar em áreas centrais bem infra estruturadas e providas de equipamentos, sob a perspectiva da produção de novos empreendimentos. A competição por terras vazias em áreas centrais é efetivamente custosa, nesse sentido, coloca-se a importância da modalidade Entidades, que possibilitou algumas reabilitações e resgate da função social de edifícios vazios e abandonados, os quais se encontram em enorme quantidade nos centros das cidades, sobretudo em São Paulo.



03. PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO EM SÃO PAULO

No Brasil, são pontuais as iniciativas de reabilitação de edifícios para a provisão de habitação social. Apesar disso, são inúmeras as justificativas para o desenvolvimento dessa atividade, como a diminuição das movimentações pendulares entre periferia e centro, sobretudo pela população menos abastada, a diminuição de viagens motorizadas, uma vez que regiões centrais possuem vasta rede de transporte público, a diminuição da periferização das cidades e gastos públicos com a provisão de infraestrutura básica em bairros novos e distantes, além da economia de tempo e melhor qualidade de vida pelos beneficiários de endereços centrais, devido à proximidade de equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer.

A partir das décadas de 50 e 60, a região central da cidade de São Paulo passou por um

processo de abandono das classes médias e altas, que migraram para a região sudoeste da cidade juntamente com deslocamento do eixo econômico. Desse modo, a região central passa a ser ocupada por uma população menos privilegiada, formada por trabalhadores informais, migrantes e imigrantes em cortiços, enquanto os edifícios enfrentavam um processo de esvaziamento. Desse modo, na década de 90, é notável uma aguda carência de moradia no centro destinada a população menos assistida, o que leva a ocupações de alguns edifícios vazios, pela população organizada em movimentos de reivindicação de acesso à moradia.

Em 2001, foi lançado o principal programa federal de reabilitação juntamente com a Caixa Econômica Federal, chamado Programa de Arrendamento Residencial (PAR). O objetivo do programa, consistiu em reciclar e requalificar

edificações ocupadas no centro da cidade, convertê-las em habitação de interesse social para a população com renda entre 3 e 6 salários mínimos (s.m) e foi desenvolvida, ainda que, com pouquíssimo enfoque, com recursos de origens variadas.

Programa de Arrendamento Residencial - PAR (Lei nº10.188, de 12 de fevereiro de 2001)

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), instituído como lei em 2001, teve a gestão compreendida pelo Ministério das Cidades e sua operacionalização pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Através desse programa, foram reabilitados, por exemplo, os edifícios Riskallah Jorge, Brigadeiro Tobias e Maria Paula construídos entre as décadas de 40 e 50 do século XX. Ambos tombados pelo Conselho Municipal de

Preservação de São Paulo (CONPRESP) com nível de preservação 3, que compreende a preservação volumétrica dos edifícios de acordo com SALCEDO³. Localizados no centro histórico de São Paulo, foram construídos para usos distintos entre si, o primeiro para hospedagem, o segundo para escritórios e o terceiro para uso residencial. Entretanto, após o processo de abandono, foram ocupados por movimentos sem teto até serem reabilitados e reciclados.

³ SALCEDO, Rosío Fernández Baca. "Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo". Porto Alegre, 2007, p.18

"CAPÍTULO 1 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
Parágrafo único. As operações de aquisição, construção, recuperação, arrendamento e venda de imóveis obedecerão aos critérios estabelecidos pela CEF, respeitados os princípios da legalidade, finalidade, razoabilidade, moralidade administrativa, interesse público e eficiência, ficando dispensada da observância das disposições específicas da lei geral de licitação.

Art. 5º Compete ao Ministério das Cidades:

- I - Estabelecer diretrizes gerais para a aplicação dos recursos alocados;
- II - Fixar regras e condições para implementação do Programa, tais como áreas de atuação, público-alvo, valor máximo de aquisição da unidade habitacional, entre outras que julgar necessárias;
- III - acompanhar e avaliar o desempenho do Programa em conformidade com os objetivos estabelecidos nesta Lei;" [...]

36

EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE

Rua Riskallah Jorge n.50

É um dos edifícios reabilitados durante a vigência do Programa PAR, com o projeto do escritório Helena Saia Arquitetos Associados (2003). Localiza-se na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, no bairro República em São Paulo. Foi projetado na década 40 para ser um luxuoso empreendimento do ramo de hotelaria, porém nunca se consolidou nesse ramo. Em meados de 1980 o edifício foi desocupado, passado um longo período e apresentando características de abandono, foi ocupado pelo Movimento de Moradia no Centro – MMC. O programa destinou as 167 unidades conjugadas entre 24,4m² e 45m², para os mesmos moradores que ocuparam o edifício no MMC.

No âmbito construtivo foram recuperadas as fachadas, as janelas, revestimentos em mármore e demais materiais e elementos que estavam

em bom estado. Porém, a falta de recursos financeiros e políticas específicas de gestão faz com que a manutenção e conservação esteja hoje, à beira do colapso.

EDIFÍCIO BRIGADEIRO TOBIAS

Rua Brigadeiro Tobias n. 298

Outro exemplo, é o edifício Brigadeiro Tobias, localizado na rua de mesmo nome, encontra-se no bairro Santa Ifigênia na República, centro de São Paulo. Foi projetado inicialmente para receber escritórios em 1944. Porém, nos anos 90 também passou por um processo de desocupação até que em 1999, foi ocupado pela União dos Movimentos de Moradia (UMM-Oeste).

Foi resclaldo, e seus 9 pavimentos deram lugar a 84 unidades de apartamentos conjugados, sala, copa, dormitório e banheiro. Além disso, foram projetados espaços coletivos, como lavanderia,

cozinha, centro comunitário, administração, zeladoria, banheiros masculinos e femininos e áreas de lazer, entregues no ano de 2005 à população.

EDIFÍCIO MARIA PAULA

Rua Maria Paula n. 161

O Edifício Maria Paula, de 1956, também foi reabilitado durante o Programa PAR, com o projeto do escritório Fábrica Urbana (2001). Foi abandonado pelos moradores originais devido à ausência de garagens e esteve desocupado até 1997, quando foi ocupado por movimentos de moradia.

Localizado no bairro da Bela Vista, teve seus 14 andares inicialmente projetados para abrigar famílias de classe média alta, convertidos em 75 unidades conjugadas destinadas ao atendimento de famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos (s.m).

37

Tendo em vista que, a relevância das reabilitações vai além da questão política e social, foram consideradas neste programa a importância da preservação das edificações que compõem o patrimônio arquitetônico da cidade, de modo a preservar a história e a cultura local.

De acordo com, Rosío Fernández Baca Salcedo: "Na intervenção dos edifícios são vários os métodos a serem utilizados, desde a restauração, quando se conserva e revela os valores estéticos e históricos do monumento, a reabilitação, quando se pretende manter o uso original e a população que neles habita, até a reciclagem, quando há a adequação do edifício a um uso diferente do original. A restauração ou a reciclagem, e às vezes ambos os métodos, foram utilizados na adequação dos edifícios para uso residencial, implementados pelo PAR, no centro histórico de São Paulo". Assim, "Tratando-se de restauração, reciclagem e requalificação de prédios, os projetos de intervenção tiveram que preservar os materiais que estavam em

boas condições, restaurar aqueles elementos que poderiam ser recuperados e acrescentar paredes, pisos, forros, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, quando ausentes, conforme projeto. Cada intervenção ocorreu em função das características de cada prédio (tipologia, estilo arquitetônico, uso original e o estado de conservação dos materiais)"⁴, essas descrições revelam que o programa teve o cuidado com as especificidades de cada projeto o que enriquece a discussão no âmbito das reabilitações.

Apesar do programa PAR, existe uma certa descontinuidade na política de reabilitações, hoje em São Paulo já existem alguns edifícios desapropriados e poucos exemplares passaram pelo processo de reabilitação. Durante a gestão do Prefeito Fernando Haddad (2012-2016), apenas um edifício passou por esse processo, o edifício Palacete dos Artistas. Os edifícios Dandara e Iracema Eusébio, também foram reabilitados, mas a partir de movimentos sociais,

pelo PMCMV-Entidades.

Por meio do PMCMV-Entidades estão sendo reabilitados também, o Edifício Cambridge e o Edifício Lord localizados nas proximidades do centro de São Paulo. De acordo com ANITELLI⁵, até o ano de 2017 haviam sido reabilitados 17 edifícios na região central da cidade de São Paulo, por via do programa PAR, ou então por meio da COHAB-SP (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) junto ao programa PAC-BID (Programa Atuação em Cortiços), e outros programas da prefeitura de São Paulo como o Morar no Centro (2001-2004) e o Renova Centro (2012).

Um dos maiores entraves para o desenvolvimento de uma política de reabilitações são as poucas experiências realizadas nesse campo, que não consolidaram um conjunto de processos metodológicos. Entretanto, as reabilitações podem ser um investimento vantajoso não só do ponto de vista social, como do ponto de vista

⁴ SALCEDO, Rosío Fernández Baca. "Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo". Porto Alegre, 2007, p.7-8

⁵ ANITELLI, Felipe "100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo", Cidades [online], 35 | 2017, p.26

04. PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMH)

O Plano Municipal de Habitação (PMH) de São Paulo de 2016, válido por 16 anos, contribui no sentido de identificar as necessidades e demandas da cidade. Buscando, apontar caminhos para as soluções que garantam o acesso à moradia de maneira igualitária, e o enfrentamento da precariedade habitacional. Compreende que a relevância econômica e social da capital potencializa a problemática de habitação, e que, portanto, é latente a necessidade de estruturar políticas de habitação nas esferas regionais, municipal e federal.

"O município de São Paulo ainda enfrenta um número grande de situações de precariedade. Estima-se, de acordo com os dados extraídos do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp/abril 2016), que 445.112

domicílios estejam em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares."⁶

O PMH considera a complexidade dos desafios a serem enfrentados acerca da habitação e aponta para a necessidade de políticas específicas a depender de cada caso. Ou seja, a política habitacional deve oferecer uma variedade de alternativas de ação para que se torne tangível atender à precariedade habitacional em suas diferentes dimensões.

O Plano, é estruturado em três principais linhas de atuação, sendo elas "Linhas Programáticas", Serviço de Moradia Social, Provisão de Moradia e Intervenção Integrada em Assentamentos Precários. Somadas as "Ações Transversais" que dão apoio às essas linhas programáticas e ainda os "Grupos Técnicos", formado por

equipes técnicas internas à Secretaria Municipal de Habitação, para estabelecer parâmetros e normas para a provisão de Habitação de Interesse Social.

A 1^a Linha Programática, Serviço de Moradia Social, revela o quanto prejudicial tem sido o Programa de Parceria Social, ou popularmente conhecido como "Auxílio Aluguel". Criado em 2010 (Decreto n. 51.653/2010), compreende a transferência de uma quantia financeira, de modo a tentar enfrentar de maneira imediata parte do déficit habitacional, composto pela população de extrema vulnerabilidade, complementando suas rendas para que seja possível a inserção de suas famílias no mercado formal de aluguel.

Em 2016, o programa atendeu cerca de 30 mil famílias com o valor de 400 reais, o que significou um custo de 140 milhões de reais no ano, que poderiam contribuir para a produção de mil unidades habitacionais⁷. Esse fato,

dificulta a ação do Poder Público de oferecer habitação emergencial imediata. Outro ponto, é que grande parte dos beneficiados terminam por encontrar moradia no mercado informal de aluguéis, ou ainda complementando a renda do domicílio, enquanto integram alguma coabitAÇÃO familiar ou adensamento excessivo em unidades alugadas, que também compõem o déficit. Ou seja, o auxílio aluguel além de comprometer significativo montante financeiro público, atrasa a provisão de unidades habitacionais e não consegue inserir os beneficiários no mercado formal de aluguéis ou reduzir o déficit habitacional de maneira significativa.

Na tentativa de contornar esse cenário, a 1^a Linha Programática sugere quatro modalidades; 1- Acolhimento Institucional Intensivo, 2- Aluguel de Imóveis Privados Para Abrigamento Provisório, 3- Locação Social Para o Serviço de Moradia Social e 4- Bolsa Aluguel. Em linhas gerais, pretende estruturar uma política de atendimento à população que demanda

⁶ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.6

⁷ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.8

soluções imediatas para além de uma única alternativa como o próprio Auxílio Aluguel, com o incremento de opções não monetárias que garantam acesso a habitação provisória, e que inclua essas famílias como prioritárias para a provisão de Habitação de Interesse Social definitiva.

Para isso, é considerada a disponibilidade de unidades habitacionais em imóveis existentes e produção de novas unidades em imóveis privados ociosos da região central previamente notificados para o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), de acordo com o Plano Diretor Estratégico. Por meio de reabilitações esses edifícios poderiam compor um estoque e serem ofertados ao programa, no âmbito da Locação Social, sobretudo nas modalidades: Acolhimento Institucional Intensivo, que oferece atendimento a núcleos familiares em situação de alta vulnerabilidade, risco social e Aluguel de Imóveis Privados Para Abrigamento Provisório, que viabiliza moradia

em caráter provisório à famílias de baixa renda, removidas para a realização de obras públicas e aguardam atendimento habitacional definitivo, por meio da linha programática Provisão de Moradia.

Já a 2ª Linha Programática: Provisão de Moradia, destina-se a oferta de unidades habitacionais, seja através da aquisição da propriedade ou por meio de um amplo programa de Locação Social. Desse modo, a política habitacional do município ampliaria as possibilidades de atendimento a essa demanda. Para isso, aponta quatro modalidades: 1- Promoção Pública de Moradia, provisão de unidades novas, visando o acesso à casa própria. 2- Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários, que tem o objetivo similar à primeira modalidade, porém em assentamentos precários, quando ocorre a necessidade de substituição de habitações, em um contexto de intervenção urbana nessas áreas. 3- Promoção de moradia por autogestão, que pretende dar continuidade a produção

de moradia autogerida, vinculado ou não ao Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades. 4- Promoção Privada de Moradia, que corresponde a produção de Habitações de Interesse Social pela iniciativa privada, com acompanhamento dos projetos pela prefeitura, na tentativa de diversificar formas e agentes de promoção de HIS no município e 5- Aquisição de Moradia Pronta, por meio da oferta de cartas de crédito para aquisição de unidades em loteamentos e assentamentos regularizados, mediado e monitorado por uma Imobiliária Pública.

"A linha programática Provisão de Moradia tem como objetivo oferecer atendimento habitacional definitivo a famílias de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura e articuladas ao sistema de transporte público, por meio da oferta de unidades habitacionais, sejam elas novas ou existentes".⁸

Tem como objetivo, portanto, oferecer unidades habitacionais, seja em empreendimentos novos ou imóveis provenientes de reabilitações, promovidos não só pelo poder público, mas também pela iniciativa privada e parceria com entidades por meio da autogestão. Consiste em uma tentativa de atender a famílias de baixa renda, de maneira definitiva através do acesso à moradia, de modo articulado aos instrumentos de garantia da função social da propriedade, enfrentando a ociosidade imobiliária e garantindo maior qualidade de vida aos cidadãos paulistanos mais necessitados, por meio de três programas pontuados no PMH, Provisão de Moradia para Aquisição, Locação Social e Locação Social de Mercado.

Também inserida na Linha Programática Provisão de Moradia, existe o programa Locação Social que consiste em ofertar unidades habitacionais destinadas ao aluguel em imóveis públicos, com valores completamente ou parcialmente subsidiados, acessíveis à população de mais

⁸ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.50

⁹ Idem, p.50

baixa renda. Isso poderia garantir a permanência desse perfil da população em regiões valorizadas ou em processo de valorização, de maneira perene, sem implicar obrigatoriamente na aquisição da casa própria. Se apresenta como uma estratégia de contenção da gentrificação em áreas centrais e valorizadas, e regulação dos preços de aluguéis e alternativa à atual política de atendimento emergencial ao déficit habitacional. Para isso, observam-se 2 modalidades, a Locação Social de Promoção Pública, de modo a oferecer unidades habitacionais para o aluguel em imóveis públicos, produzidos e geridos pela Companhia de Habitação Popular (COHAB-SP) e 2-Locação Social por Autogestão, que se assemelha a primeira modalidade, porém as famílias a serem atendidas deverão ser indicadas por entidades organizadoras.

"A Provisão de Moradia tem como um dos seus principais objetivos atuar de modo articulado com os instrumentos de

controle da função social da propriedade, associando o enfrentamento da ociosidade imobiliária e fundiária (sobretudo nas áreas mais centrais, dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e com grande oferta de emprego), à provisão habitacional para famílias de baixa renda. Assim, busca contribuir para a redução dos deslocamentos diários entre casa e trabalho, casa e estudo, casa e lazer, garantindo maior qualidade de vida aos cidadãos paulistanos".⁹

Outra proposta, corresponde ao programa Locação Social de Mercado, que pretende regulamentar o mercado de aluguéis, oferecendo ofertas condizentes com o poder aquisitivo das faixas de renda mais baixas, por meio de incentivos tributários¹⁰ e urbanísticos¹¹ aos proprietários e agentes promotores de imóveis. Entretanto, a população locatária estaria vulnerável ao período de tempo em que

os proprietários mantivessem as condições. Visto isso, para a regulação dessa modalidade, o PMH propõe a criação de um Observatório Imobiliário, encarregado de analisar o mercado de aluguéis, especialmente nas áreas centrais ou em processo de valorização.

"Em novas construções e construções existentes, poderão ser concedidos incentivos tributários aos empreendedores ou proprietários que oferecerem unidades habitacionais para participar do programa Locação Social de Mercado, com registro em cartório, por tempo indeterminado, no caso de novas construções. A condição de adesão ao programa, pelo proprietário ou empreendedor, deve ser a observância de valores máximos de aluguel por região onde o incentivo terá validade, o que deve ser controlado por sistema de gestão de ativos. Propõe-se que a Secretaria de Finanças seja consultada anualmente sobre

os valores e reajustes dos incentivos".¹⁰

"Em novas construções, poderá ser concedido desconto no total de Outorga Onerosa do Direito de Construir a ser pago pelo empreendedor da edificação - adicional aos demais incentivos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico e no Zoneamento - para as unidades que forem registradas em cartório, por tempo indeterminado, como aderentes ao programa Locação Social de Mercado. A condição de adesão ao programa, pelo empreendedor, deve ser a observância de valores máximos de aluguel por região onde o incentivo será válido e controle por sistema de gestão de ativos. Propõe-se que os valores de aluguéis sejam disponibilizados pela Secretaria de Finanças e reajustados anualmente"¹¹

¹⁰ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.104

¹¹ Idem, p.104

As Linhas Programáticas representam, portanto, a principal estrutura da política habitacional proposta para a cidade de São Paulo em 2016. Junto a elas, há também seis Coordenadorias de Ações Transversais que incidem em todas as linhas programáticas. Sendo elas; 1- Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Protegidas, 2- Atuação Integrada na Área Central, 3- Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos, 4- Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos, 5- Gestão de Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público Para Habitação e 6- Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social. Essas ações já fazem parte das atividades realizadas pela Secretaria de Habitação (Sehab), porém de modo fragmentado. As coordenadorias compreendem, portanto, a tentativa de articular estratégias e diretrizes de atuação de acordo com cada ação.

No que tange a narrativa deste trabalho a ação que atinge diretamente a problemática

estudada é a Atuação Integrada na Área Central. Com procedimentos específicos para a questão habitacional em regiões centrais, tem o objetivo de enfrentar o desafio de promover o acesso da população de baixa renda à cidade formal no coração do município, e articular a política habitacional à política de enfrentamento à ociosidade imobiliária e cumprimento da função social, juntamente com ações de reabilitação.

"Há cerca de 5 milhões de unidades habitacionais vazias nos centros das grandes cidades brasileiras, para um déficit habitacional de pouco mais de 6 milhões de unidades. Evidentemente, tais números têm importância sobretudo simbólica, pois são muitos os entraves para se promover uma ocupação imediata e maciça de todos esses imóveis. Entretanto, servem para mostrar o quanto a ação da política habitacional na área central é, de fato, importante."¹²

¹² Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.13

A Coordenadoria de Atuação Integrada na Área Central reforça a importância da política habitacional na região do centro da cidade. Como pontuado nos capítulos iniciais deste trabalho, na cidade de São Paulo milhares de imóveis descumprem a função social da propriedade, estando vazios ou subutilizados em especial no centro, dotados de ampla infraestrutura urbana, equipamentos culturais e sociais.

De acordo com o Plano Municipal de Habitação, em 2016 a prefeitura de São Paulo já havia notificado cerca de 1000 edifícios para que atendam a função social por meio do instrumento, Parcelamento Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), tanto no centro da cidade como nas regiões de Operações Urbanas Consorciadas (OUC), sob pena de aumento no valor do IPTU e ainda a desapropriação após 5 anos para promoção de habitação de interesse social.

O Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades,

promoveu pontualmente a reabilitação de edifícios do centro sob a gestão de entidades organizadas de moradia. E o PMH pretende dar continuidade neste movimento por meio da aquisição de imóveis, como aqueles recebidos do INSS como pagamento de dívidas municipais, ou então por meio de efetivas desapropriações, para requalificação e destinação de moradias ao programa Locação Social.

"Buscando evitar que recursos públicos destinados à promoção de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas bem localizadas sejam drenados para o mercado privado de imóveis e, sobretudo, garantir a permanência e a ampliação de famílias de baixa renda morando e trabalhando nessas regiões valorizadas, que é o caso do centro de São Paulo, o Plano Municipal de Habitação propõe priorizar a destinação dessas unidades habitacionais para o programa Locação Social."¹³

¹³ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.89

Outra Coordenadoria importante para o enfrentamento dessa questão corresponde a Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos. O descumprimento da função social da propriedade tenciona conflitos para sua posse e gera uma série de ocupações. Muitos casos vão parar na esfera do judiciário em que é solicitada a reintegração de posse, e a prefeitura tem poder de atuação bastante limitado por questões financeiras, e outras dificuldades. Tendo isso em vista, a Coordenadoria de Prevenção, objetiva a mediação desses conflitos fundiários e imobiliários.

Para além das Coordenadorias de Ações Transversais é proposto pelo PMH a criação de Grupos Técnicos, como equipes técnicas multidisciplinares internas da Secretaria Municipal, com o objetivo de aprimorar mecanismos e procedimentos, para o enfrentamento de obstáculos que possam comprometer a implementação das propostas

da política habitacional. *A priori*, são pensados dois grupos, 1- Parâmetros e Normas para Habitação de Interesse Social: Requalificação de edifícios e melhorias habitacionais e 2- Diretrizes para Qualificação de Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos.

Outro ponto levantado no PMH é a importância de se reconhecer as Necessidades Habitacionais no Município, que juntas compõem o déficit habitacional. De acordo com o próprio plano, o déficit habitacional¹⁴ equivale ao número de moradias que precisam ser providenciadas, seja na forma de reabilitação, novas unidades, ou por parte do estoque privado, para fazer frente às condições de precariedade habitacional. A precariedade, por sua vez, é composta por quatro componentes: domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados.

“O déficit habitacional é entendido como o número de moradias – sejam elas novas, reabilitadas ou parte do estoque privado existente – que necessitam ser viabilizadas para o enfrentamento das condições de precariedade habitacional. Ele é formado por quatro componentes mutuamente excludentes, o que significa que a totalidade do déficit pode ser encontrada a partir da soma dos componentes. O primeiro componente do déficit são os domicílios precários, que nada mais é do que a soma dos domicílios rústicos e improvisados. O segundo componente é a coabitação familiar, que parte do pressuposto de que núcleos familiares têm a intenção de formar um domicílio exclusivo. O terceiro componente é o ônus excessivo com aluguel urbano, que incorpora as famílias com renda de até três salários mínimos que despendem mais de 30% da sua renda mensal com o aluguel. Por fim, o quarto componente é o adensamento

excessivo de domicílios alugados. Como nos domicílios alugados, o inquilino não tem a prerrogativa de reforma e ampliação do domicílio, entende-se a necessidade potencial de um novo domicílio e a sua alocação na categoria de déficit.”¹⁴

Os quatro componentes: domicílios precários, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados por sua vez, englobam as necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana haja visto, favelas e loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais irregulares, cortiços e população em situação de rua. Também inclui demandas relacionadas ao crescimento demográfico como, a coabitação familiar, adensamento excessivo em domicílios alugados e o crescimento demográfico até 2032, para a parcela da população de até 5 salários mínimos.

¹⁴Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.21

O PMH discorre ainda sobre a proposta de classificação de assentamentos precários alinhado ao Plano Nacional de Habitação (PlanHab), revisando o termo para além da denominação histórica e habitual de favelas, loteamentos irregulares, e afins. Desse modo, são caracterizados Assentamentos Consolidados aqueles favorecidos de infraestrutura básica, ainda que precária, possuem irregularidades fundiárias e necessidade de melhorias habitacionais. Os Assentamentos Consolidáveis, são aqueles que apresentam condições de manutenção parcial ou total da população, através de melhorias urbanísticas e recuperação ambiental, além da provisão de infraestrutura completa. Já os Assentamentos não Consolidáveis são aqueles em que as características geomorfológicas do terreno impossibilitam a ocupação, indicando a remoção das moradias ali implantadas. Portanto, configuram as Necessidades Habitacionais, aquelas relacionadas à precariedade habitacional e urbana, ou seja,

Assentamentos Consolidados, Assentamentos Consolidáveis, Assentamentos não Consolidáveis, Cortiços e População em Situação de Rua. Além de, as demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico, Coabitação Familiar, Crescimento Demográfico, Ônus Excessivo com Aluguel e Adensamento Excessivo em imóveis alugados. Essas classificações, somadas, correspondem a aproximadamente 2 milhões de domicílios em São Paulo, como é possível observar no quadro de Síntese das Necessidades Habitacionais do PMH, a seguir.

Síntese: Necessidades Habitacionais (Plano Municipal de Habitação - São Paulo)

NECESSIDADES RELACIONADAS À PRECARIEDADE HABITACIONAL E URBANA								
Favelas, Loteamentos e Conjuntos Irregulares						Cortiços		População em situação de rua
Assentamentos Consolidados		Assentamentos Consolidáveis			Assentamentos não Consolidáveis	Cortiços		População em situação de rua
Conjuntos Habitacionais Irregulares	Sem necessidade de provisão de infraestrutura	Simples sem remoção	Simples com remoção	Complexo	Remoção total	Atuação junto ao proprietário	Apóio ao inquilino	Atendimento opcional Ação intersecretarial
20.702 domicílios		722.344 domicílios			89.953 domicílios		80.389 domicílios	15.905 pessoas

Imagen 05 - PMH 2016, p.22-23

DEMANDAS RELACIONADAS A DINÂMICAS ECONÔMICAS E DE CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO			
Coabitação Familiar	Crescimento Demográfico	Ônus Excessivo com Aluguel	Adensamento Excessivo (alugados)
103.664 domicílios	147.151 domicílios	187.612 domicílios	47.443 domicílios

Imagen 06 - PMH 2016, p.22-23

Para além das Linhas de Atuação através das Linhas Programáticas, das Ações Transversais e Entendimento das Necessidades Habitacionais, existem Diretrizes e Instrumentos. As diretrizes orientam as propostas do PMH, estruturam a política habitacional e estão organizadas entre: Diretrizes da Política Habitacional conforme Plano Diretor Estratégico, Diretrizes do Trabalho Social para a Política Habitacional, Diretrizes para Integração dos Programas da Política Habitacional e Diretrizes para a Estruturação Financeira do Plano. No âmbito do tema deste trabalho, as principais diretrizes apontadas no plano correspondem a diversificação dos programas e agentes promotores da política de habitação de interesse social, a promoção da reabilitação de edifícios vazios subutilizados em áreas centrais e, priorizar a provisão de habitação social em áreas beneficiadas de infraestrutura e transportes coletivos.

"Promover a reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados em áreas centrais." ¹⁵

Quanto aos Instrumentos Urbanísticos, o PMH lança mão de instrumentos do Plano Diretor Estratégico, Lei n. 16.050/2014. E para as reabilitações, com base nos instrumentos disponíveis, é proposto pelo plano as Ações Integradas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e em áreas consolidadas. Assim, recursos adquiridos por meio desses instrumentos devem ser destinados a aquisição de terras e produção de unidades habitacionais para a constituição de um parque público no programa de Locação Social.

Por fim, o Plano Municipal de Habitação discute o Quadro Orçamentário e Estratégias de Financiamento. De acordo com o Plano, em 2015 os investimentos em habitação, somados ao pagamento do Auxílio Aluguel representaram R\$695 milhões de reais. Esse montante é oriundo em sua maior parte de fontes municipais como, as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Tesouro Municipal,

¹⁵ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.26

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb), Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura (FMSAI) e Fundo Municipal de Habitação (FMH), além do significativo incremento de recursos de maneira indireta pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Casa Paulista. Distribuídos entre quatro programas principais: Regularização Fundiária, Urbanização de Favelas, Programa de Mananciais e Provisão Habitacional.

"Com as dificuldades políticas e financeiras que afetaram a continuidade do PMCMV, os investimentos municipais em habitação ficaram desequilibrados, tendo-se investido substancialmente em desapropriações – disponibilizando terras em áreas centrais e infra estruturadas – sem que se obtenha a liberação dos recursos para a realização dos empreendimentos nessas áreas. Desta forma, é necessário reequilibrar o orçamento habitacional e criar alternativas

de financiamento para a provisão de moradia e para a melhoria habitacional e urbana que sejam mais integradas e sustentáveis, permitindo ao município atingir suas metas." ¹⁶

Frente a um cenário de desequilíbrio de administração dos recursos, o PMH apresenta estimativas orçamentárias para atender as Necessidades Habitacionais do município. Nesse sentido, aponta para a importância de manutenção de fontes oriundas do governo federal e estadual e ainda buscar fontes alternativas de financiamento. Isso seria fundamental para a reestruturação da política habitacional já que, de acordo com o plano, considerando os subsídios federais ainda seriam necessários pelo menos, 42 anos para resolução completa do déficit habitacional apurado em 2016.

¹⁶ Plano Municipal de Habitação. São Paulo, 2016, p.26

Distribuição dos Investimentos em Habitação

(Plano Municipal de Habitação - São Paulo)

54

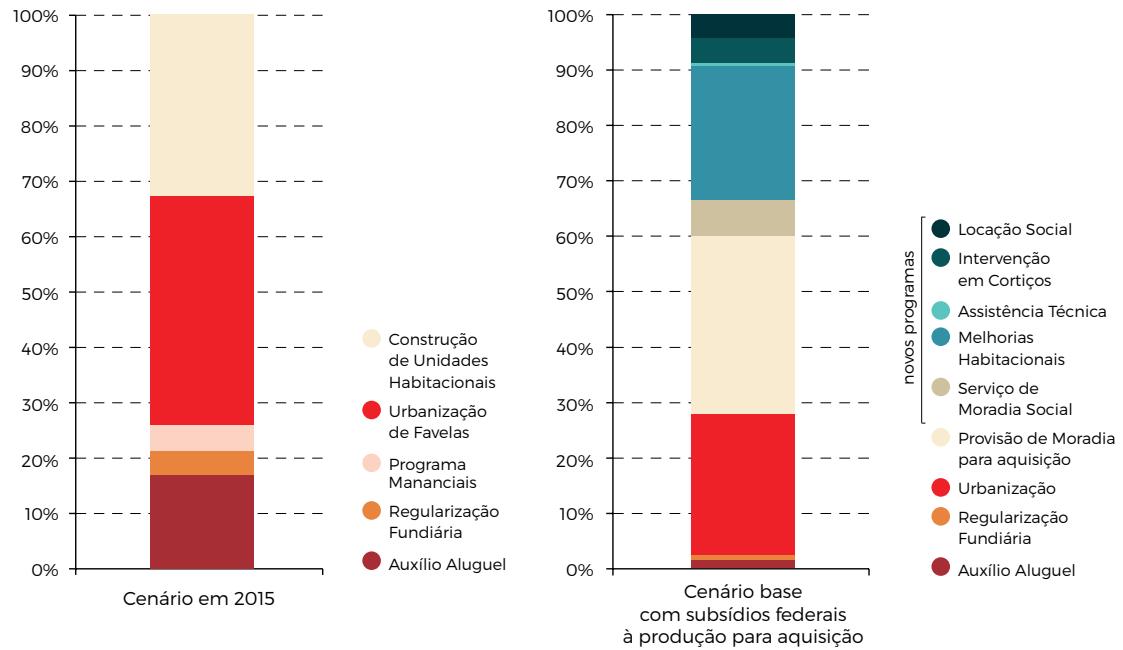


Imagen 07 - PMH 2016, p.103

2a parte

o edifício

05. A ESCOLHA DO EDIFÍCIO

58

Para a escolha do edifício em que será realizado o projeto de reabilitação, foram analisados edifícios já listados e classificados, como por exemplo no trabalho de Felipe Anitelli, um de meus principais autores de referência, em seu trabalho “100 vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo”, que contribui, nesse sentido, ao elencar cem edifícios oportunos para essa intervenção.

Nesta lista os edifícios estão organizados na forma: edifícios desapropriados, edifícios em desapropriação, edifícios ZEIS-3 (definidos pela prefeitura como, oportunidade de recuperar áreas urbanas deterioradas e aproveitar terrenos e edificações não utilizadas ou subutilizadas, para a construção de novos empreendimentos), edifícios FUPAM, edifícios ociosos ou abandonados, edifícios deteriorados,

edifícios inacabados, edifícios ocupados e edifícios à venda.

Os edifícios FUPAM, correspondem a uma listagem de 2009, intitulada “Estudo para implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo - SP: FUPAM/COHAB-SP”, realizado pela prefeitura de São Paulo, de modo a identificar edifícios com o potencial para reabilitação, e é atualizada e levada em consideração na listagem de Anitelli. Há também a “Listagem de imóveis notificados esperando cumprimento de obrigações em virtude do descumprimento da função social da propriedade”, atualizada em 2020 e que pode ser conferida no próprio site da prefeitura de São Paulo.

Por fim, a edificação escolhida partiu do estudo dos edifícios que já foram desapropriados ou que

estão em processo de desapropriação, e que, portanto, são ou serão de posse da prefeitura para serem destinados a política de habitação social. Entre eles, me chama a atenção o Edifício n. 247-253, localizado na avenida São João no Bairro República, São Paulo, e que consta nas listagens e classificações supracitadas.



06. ENTRE O EDIFÍCIO E A AVENIDA SÃO JOÃO

Na região central de São Paulo localiza-se uma das mais importantes avenidas da cidade, denominada São João. Caracteriza-se como uma via arterial que permite acessibilidade a diferentes regiões da cidade, a vias secundárias e locais, além de contar com um calçadão para uso exclusivo de pedestres. Aberta no século XVIII, até o final do século XIX era chamada de Ladeira do Acu e/ou Ladeira São João e posteriormente Rua São João.

Durante a gestão do prefeito Raymundo Duprat (1911-1914), foi aprovado pela lei n. 1.596, de 27 de setembro de 1912, o alargamento da rua São João em 30 metros desde a praça Antônio Prado até a rua Lopes de Oliveira. Essa ação foi pioneira em obras urbanas de modernização, propondo a desapropriação e demolição de construções existentes, substituindo-as pela construção de praças, ruas e novos edifícios de

acordo com novos padrões edilícios da cidade de São Paulo.¹⁷

Para a realização das obras de alargamento iniciada em 1912, foi conservado o alinhamento do lado ímpar da Rua São João e portanto obras de demolição do lado par em uma faixa de 15 a 20 metros, dando lugar a construções de pelo menos 3 pavimentos e fachada aprovada pela prefeitura da cidade. Além disso, substituíram-se bondes de tração animal por elétricos no canteiro central arborizado da avenida, como parte do sistema de transportes públicos.¹⁸

Ainda que as demolições e reconstruções estivessem propostas para o lado par, o lado ímpar manteve o alinhamento original mas aos poucos acompanhou o ritmo das transformações. Até meados do século XX, a Avenida São João esteve consagrada como

ponto de encontro pelos cinemas, cafés e hotéis. Tornando-se uma região extremamente valorizada pelo mercado imobiliário e de verticalização consolidada.¹⁹

A despeito de ser conservado o alinhamento do lado ímpar do logradouro, as edificações foram paulatinamente substituídas por novas, acompanhando as obras de modernização do lado par, e contribuindo para o apagamento da memória urbana. A única exceção corresponde a um edifício remanescente do século XIX, que tornou-se a sede do Conservatório Dramático e Musical de São Paulo, no início do século XX. Em um contexto de intensas transformações urbanas, advindas com o bonde elétrico, ascensão econômica e difusão cultural. Foi construído de acordo com o "Código de Posturas", em vigor na época, com arquitetura de inspiração neoclássica e fachada eclética.

No final do século XX o Conservatório enfrentou um processo de abandono e desmonte de

sua estrutura, até passar por um projeto de restauro da atual SP Urbanismo em 1980 e, no início dos anos 2000 ser incorporado pela Secretaria Municipal de Cultura no projeto Praça das Artes, de intervenção urbana e requalificação da região central de São Paulo. Em 2012 foram inauguradas as instalações do premiado projeto da Praça das Artes, assinado pelo escritório Brasil Arquitetura como um dos maiores complexos culturais da América Latina.

Ao lado esquerdo do Conservatório e Praça das Artes encontra-se o objeto de estudo deste trabalho, o Edifício n. 247-253 de arquitetura moderna, construído na década de 50 em concreto e alvenaria de tijolos para uso comercial. Possui localização privilegiada do ponto de vista de transportes e cultura, porém encontra-se desocupado e em processo de desapropriação pela COHAB-SP, para a reabilitação em unidades habitacionais.

Trata-se de uma localização privilegiada dotada

¹⁷SANTOS, Regina Helena Vieira. "Rua São João: o Boulevard paulistano da Primeira República (1889-1930)". Dissertação de Doutorado FAUUSP, São Paulo. 2017. p.345

¹⁸SANTOS, p.224-225

¹⁹SANTOS, p.364;

de uma ampla rede de infraestrutura pública.

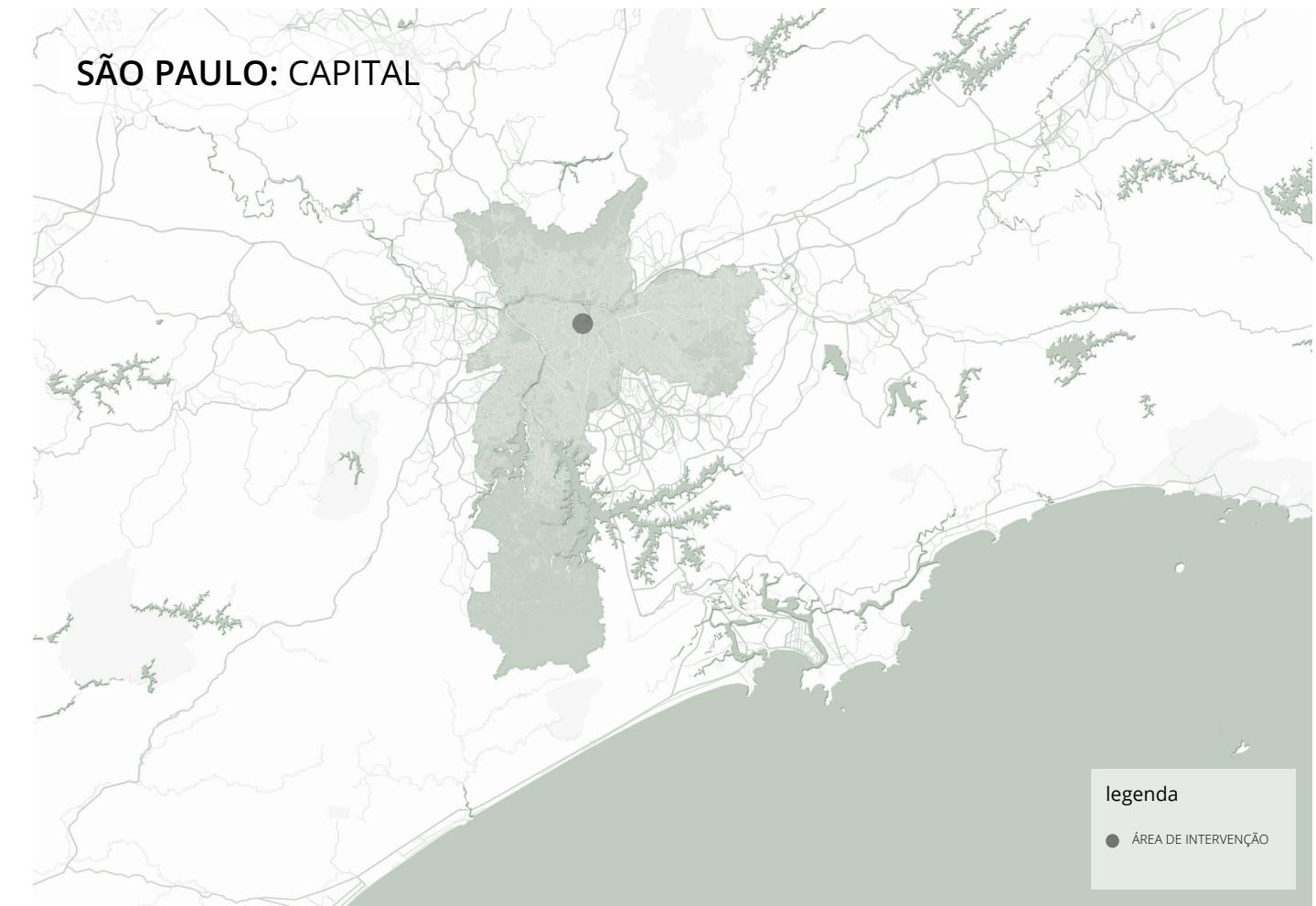
A própria avenida São João organiza os fluxos na região e é cercada por estações de trem, metrô, terminais de ônibus e ciclovia, o que dispensa o uso de automóveis aos moradores da região. Além disso, conta com uma série de equipamentos públicos de saúde, educação cultura e esporte. É possível inferir isso através de dados fornecidos pelo Mapa Digital da Cidade de São Paulo o GeoSampa, um portal de dados georreferenciados sobre a cidade de São Paulo, que auxiliaram o desenvolvimento dos mapas a seguir.

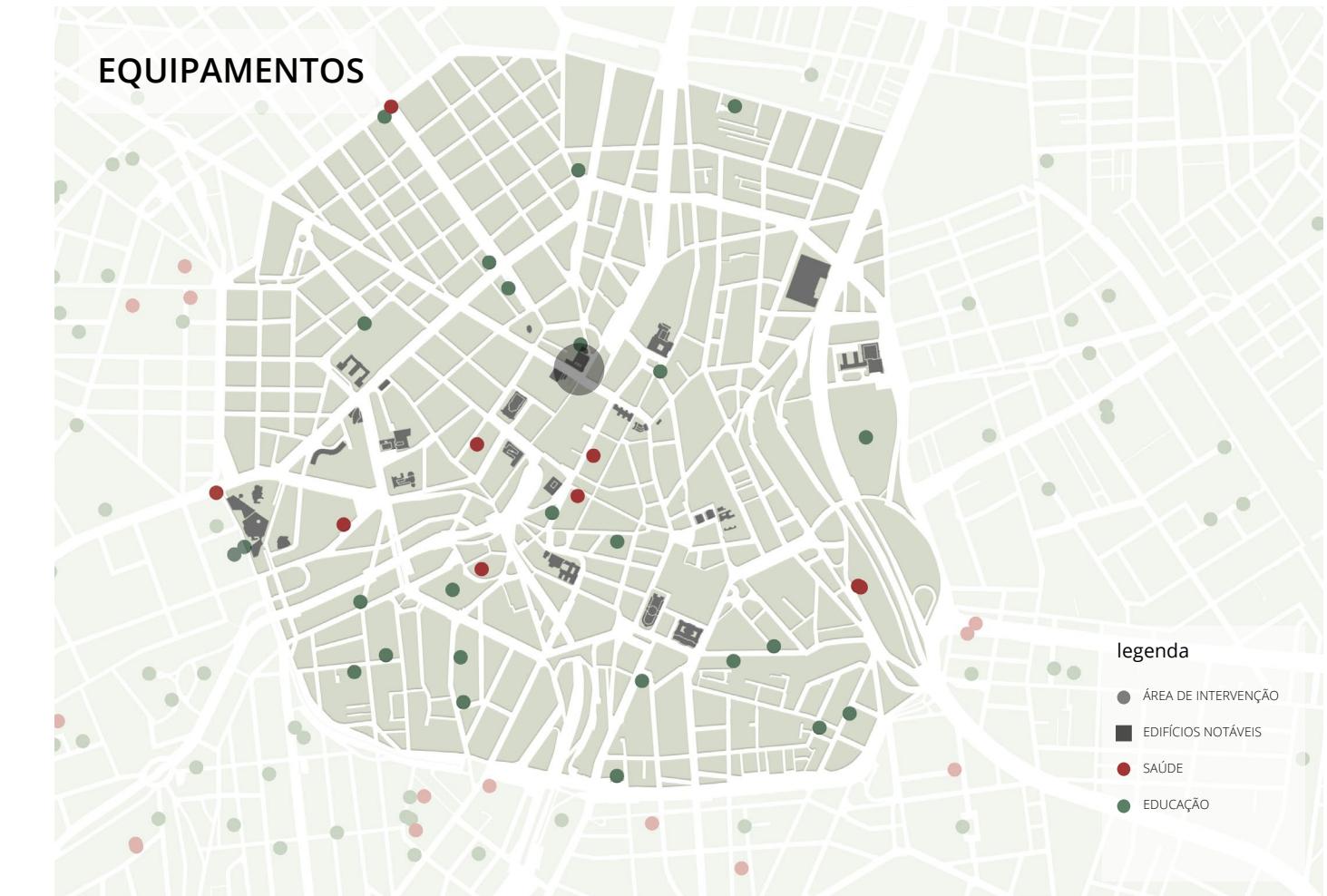
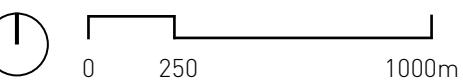
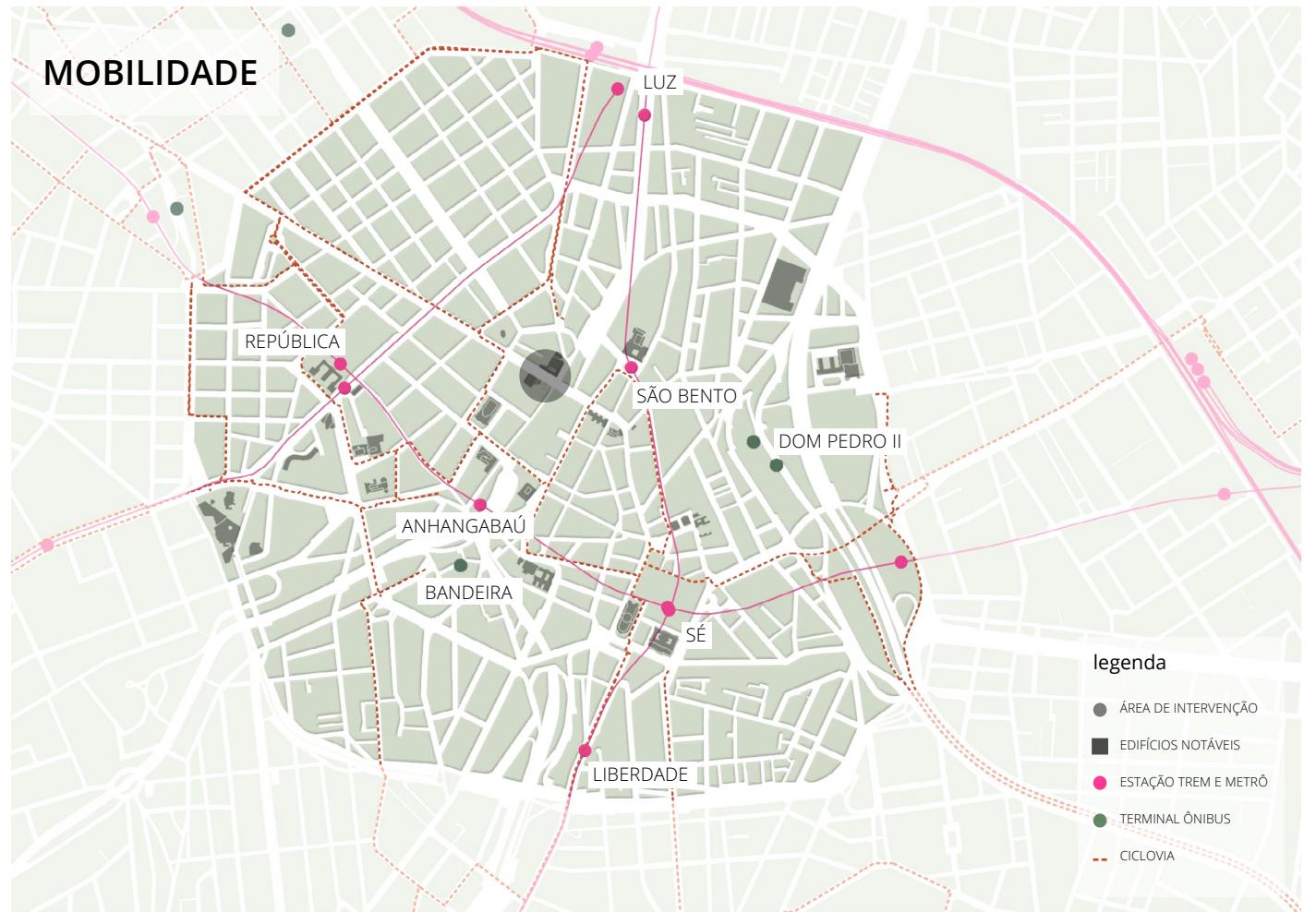
Há também o mapa de IPTU Progressivo, que representa significativo número de edifícios ociosos notificados pela prefeitura, um instrumento previsto no Plano Diretor Estratégico de 2014, para pressionar proprietários a promoverem o uso desses edifícios. Em caso de descumprimento, em cinco anos pode ocorrer a desapropriação mediante pagamentos em

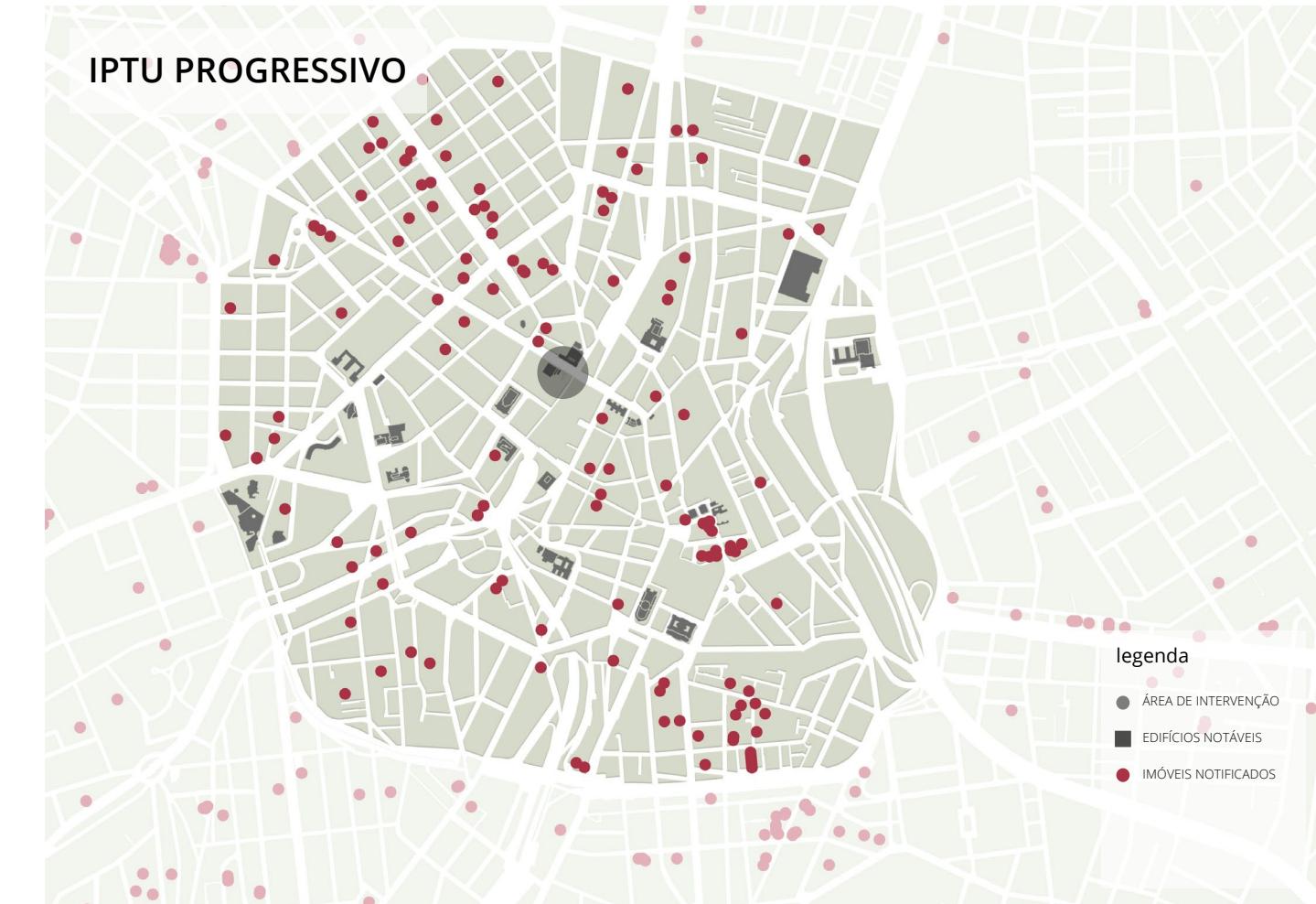
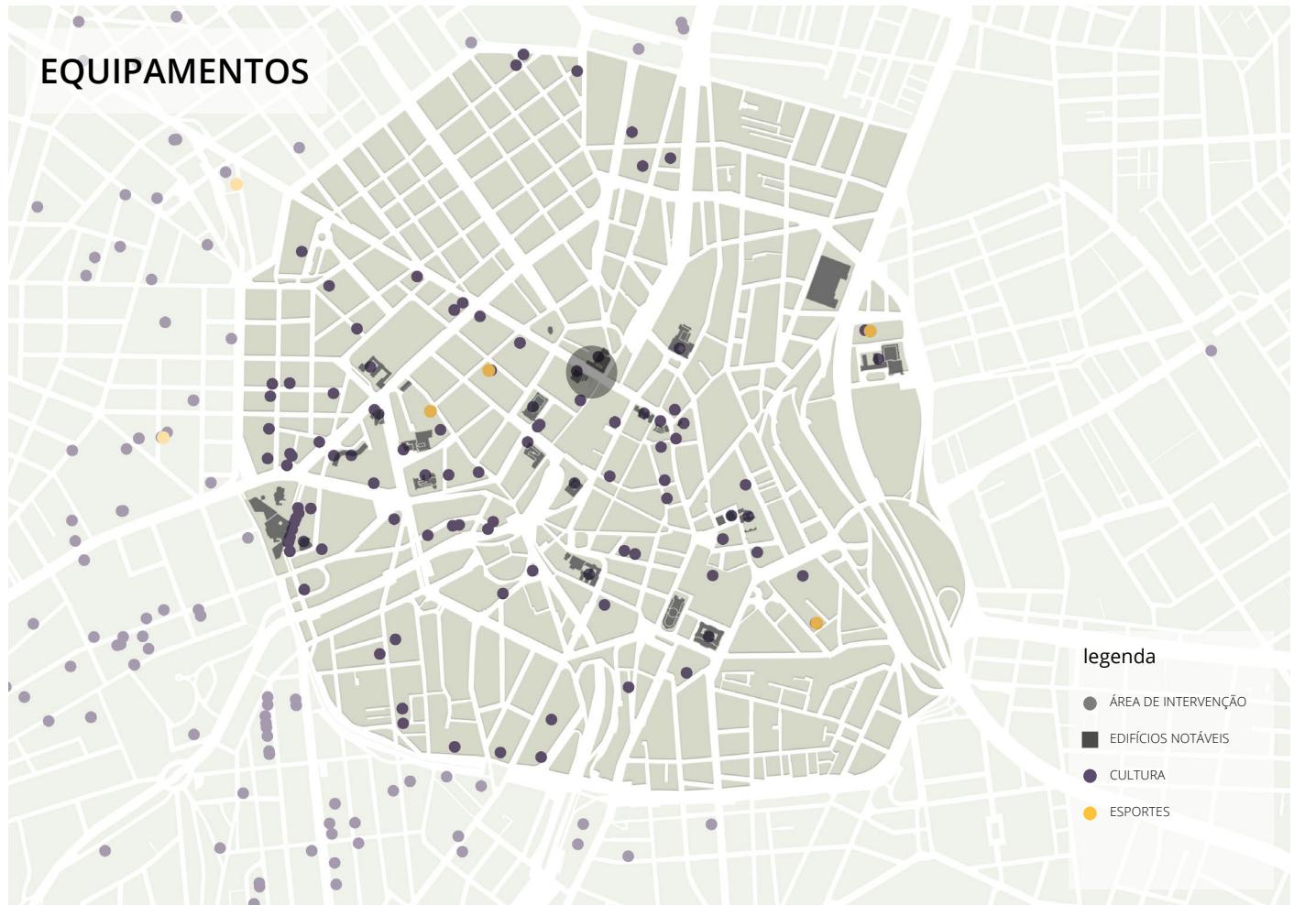
títulos de dívidas públicas.

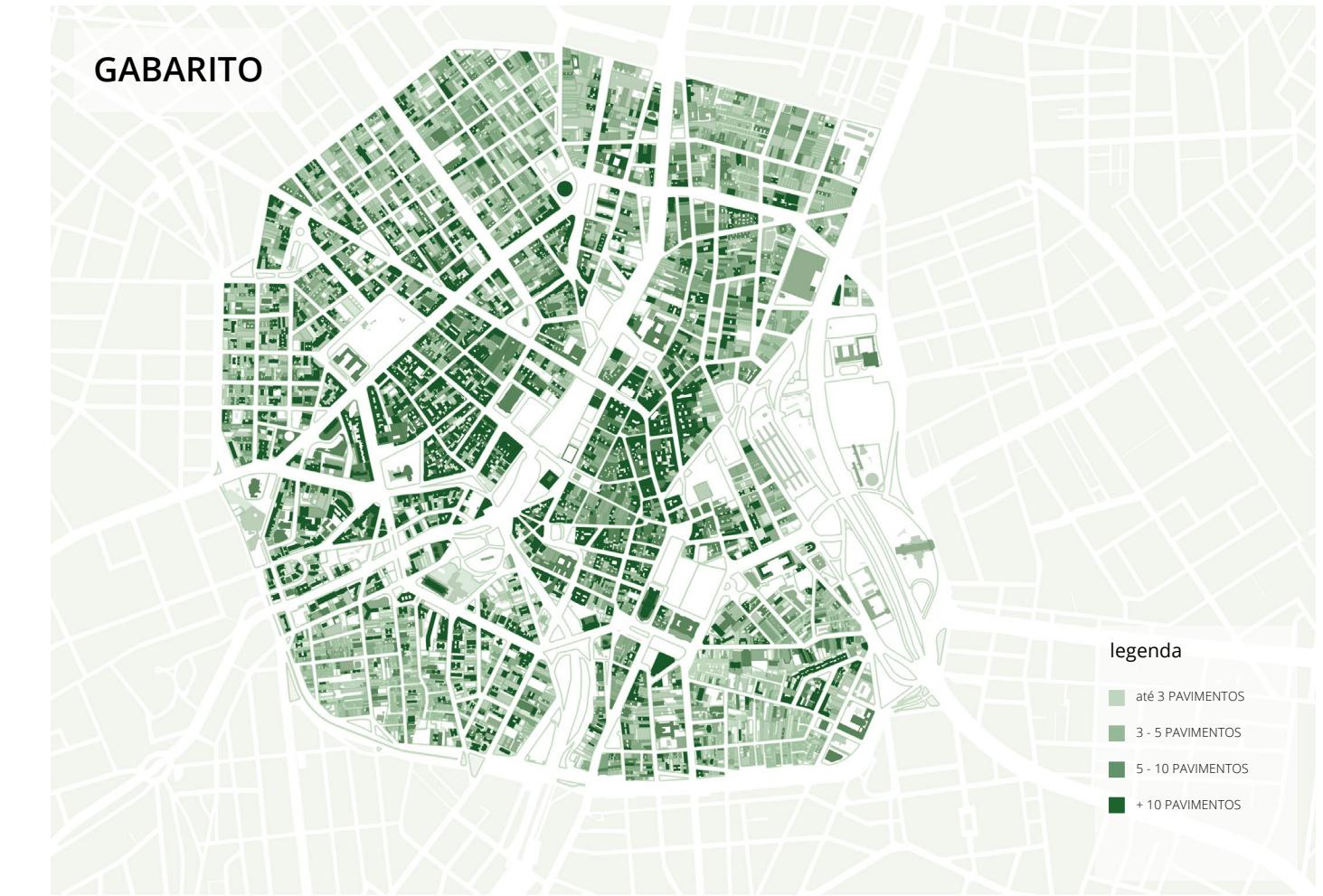
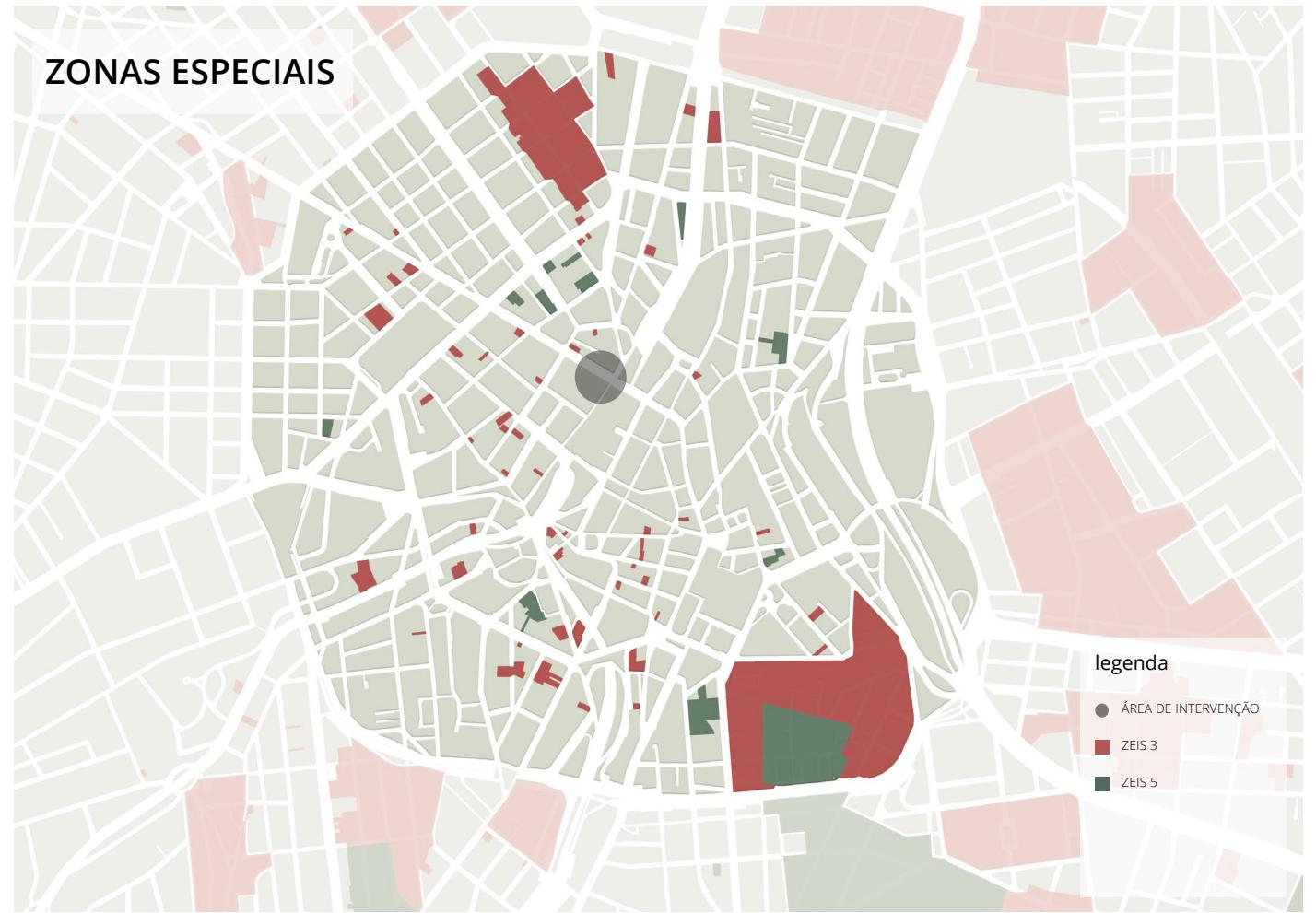
Outro mapa desenvolvido, é o de Zonas Especiais de Interesse social, para entendimento do entorno em que há predominantemente as ZEIS-3, área com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura. E ZEIS-5, lotes ou conjuntos de lotes preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. São essas as zonas consideradas passíveis de aplicação dos instrumentos que promovem o uso social da propriedade previstas pelo PDE.

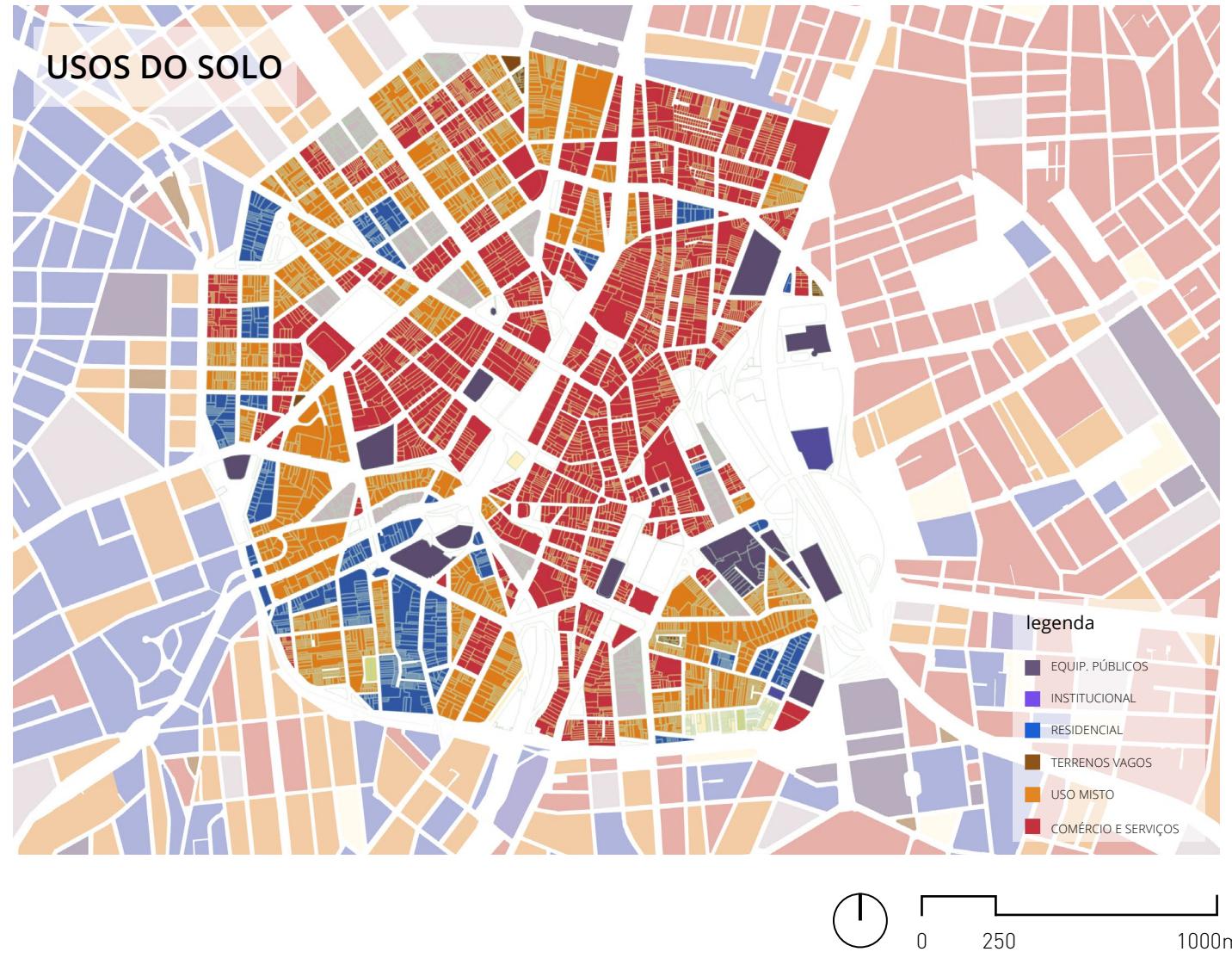
Por fim, os mapas de Gabarito e Usos do Solo, em que se vê a grande densidade construtiva e elevada altura dos edifícios. Há também a predominância de comércio e serviços, uso misto e equipamentos públicos.











07. O PROJETO

72

Dado que os programas destinados ao atendimento às demandas habitacionais nem sempre atenderam a parcela da população mais carente, o Plano Habitacional de São Paulo propõe o enfrentamento da questão em diferentes frentes. Entre elas, a política de Locação Social como uma alternativa às políticas públicas nesse contexto. Logo, esse projeto trata-se de uma reabilitação localizada no coração da cidade, dotada de ampla infraestrutura, em um edifício fechado, em negociação com a prefeitura, para a destinação a política de habitação social.

Para o seu desenvolvimento, foram adotadas algumas diretrizes no campo técnico que corroboram para a viabilização do projeto. Entre elas, a adoção mínima a demolições, sendo empregadas em sua maioria para o atendimento do Código de Obras mais recente,

Instrução Técnica nº 11/2019 e NBR 9077, para adequação das saídas de emergência e NBR 9050, norma de acessibilidade para o desenho das unidades acessíveis.

Além disso, é proposta a abertura do térreo para a instalação de equipamento comercial. Isso configura a fachada ativa do edifício, de acordo com os incentivos do Plano Diretor Estratégico de 2014. Para isso, o programa do edifício é organizado da seguinte forma:

SUBSOLO

No subsolo são planejadas poucas alterações, sendo prevista ampliação da caixa d'água, acesso por meio do elevador de serviços e abertura de um depósito menor de apoio ao térreo.

TÉRREO

No térreo, optou-se pelo emprego do comércio de primeira necessidade, café e restaurante popular, que atendesse os moradores do edifício, o entorno imediato e ainda pudesse gerar emprego e resgatar as características da própria avenida São João, como ponto de encontro em seus cafés. Para isso, se fez necessário determinar os fluxos e individualizar as entradas, sendo a residencial por meio de um pequeno hall de entrada com elevadores, que atendem apenas o bloco residencial e o restaurante com lobby maior de acesso. Em ambos, optou-se pela incorporação de plataformas elevatórias fixas, para o acesso com cadeira de rodas, devido a inviabilização de rampas acessíveis em razão da inclinação indicada pela norma de acessibilidade NBR 9050, área necessária e ainda quantidade de demolições.

SOBRELOJA

Na sobreloja, foram estendidas as instalações de cozinha para a incorporação de um restaurante escola em cerca de 50% da área do pavimento, que possa garantir além de emprego, a qualificação da mão de obra necessária nas instalações. Serão aproveitadas as instalações hidrossanitárias existentes para a implantação de um vestiário que atende os funcionários e alunos do restaurante popular e restaurante escola. São previstas, sala de lavagem, cozinhas de massas, saladas, confeitoria e panificação com um montacargas compartilhado com o restaurante e café popular.

No restante da área do pavimento são implantadas 2 unidades habitacionais, na forma de unidade acessível e unidade conjugada, organizadas por meio da circulação projetada, com escada de emergência e dois elevadores, um deles mantido na posição original e outro onde localizava-se uma escada em leque

73

a ser demolida uma vez que, não atende aos parâmetros atuais de segurança contra incêndio. Isso é possível uma vez que a escada existente não compõe a estrutura do edifício que é independente com vigas e pilares que não serão alterados. De qualquer forma, é previsto reforços estruturais para atender as demandas da reabilitação e garantir estabilidade do edifício devido às demolições propostas.

1º PAVIMENTO

74 | A partir do primeiro pavimento e pisos subsequentes, a circulação ocorre nos moldes descritos na sobreloja, com exceção da escada de emergência protegida com vista para a área externa do edifício. Optou-se pela alternativa de instalar uma escada de emergência metálica pré-fabricada no fosso de ventilação e iluminação existente, devido ao custo, velocidade, redução de demolições no interior do edifício, resistência e alta durabilidade. Em contrapartida foram projetados shafts de ventilação junto a escada

para contribuir com o conforto ambiental das unidades que contam com apenas uma abertura para área externa. Neste pavimento são previstas 2 unidades conjugadas, 1 unidade acessível e ainda uma área comum composta por um espaço de convivência e oficinas, uma brinquedoteca e uma horta compartilhada no terraço, com vista para o pátio da Praça das Artes e Vale do Anhangabaú.

2º PAVIMENTO

Apartir do segundo pavimento os pisos possuem apenas unidades habitacionais e a circulação proposta. Sendo 1 unidade acessível, 2 unidades conjugadas e 1 unidade de um dormitório, com hall de entrada mínimo de modo a incorporar mais áreas para as unidades. Em todos os casos procurou-se manter os banheiros e cozinha próximos às instalações anteriores do edifício e shafts de ventilação proposto, de modo a otimizar a reabilitação.

3º PAVIMENTO

O terceiro pavimento é um dos poucos que conta com um pequeno terraço existente aos fundos. Assim, com o objetivo de diversificar as tipologias para atender diferentes composições familiares, é proposta 1 unidade com dois dormitórios junto a esse pequeno terraço. Do outro lado, encontra-se a quarta e última unidade acessível e 1 unidade com um dormitório.

PAVIMENTO TIPO

Compõem o pavimento Tipo 8 pisos com 2 unidades conjugadas e 2 unidades de um dormitório. Em todos os pavimentos as unidades conjugadas não contam com área de serviço, apenas as unidades de um dormitório. Para a delimitação das unidades, considerou-se os eixos estruturais existentes e ainda a modulação da fachada. Além disso, as divisórias entre as unidades são de material leve, o que permite flexibilidade das tipologias.

COBERTURA

Por fim, é planejada a incorporação de uma área comum com um salão de festas e exibições, com pequena copa de apoio e sanitário, uma lavanderia coletiva para atendimento das unidades conjugadas e sala de jogos com acesso à internet.

APOIO

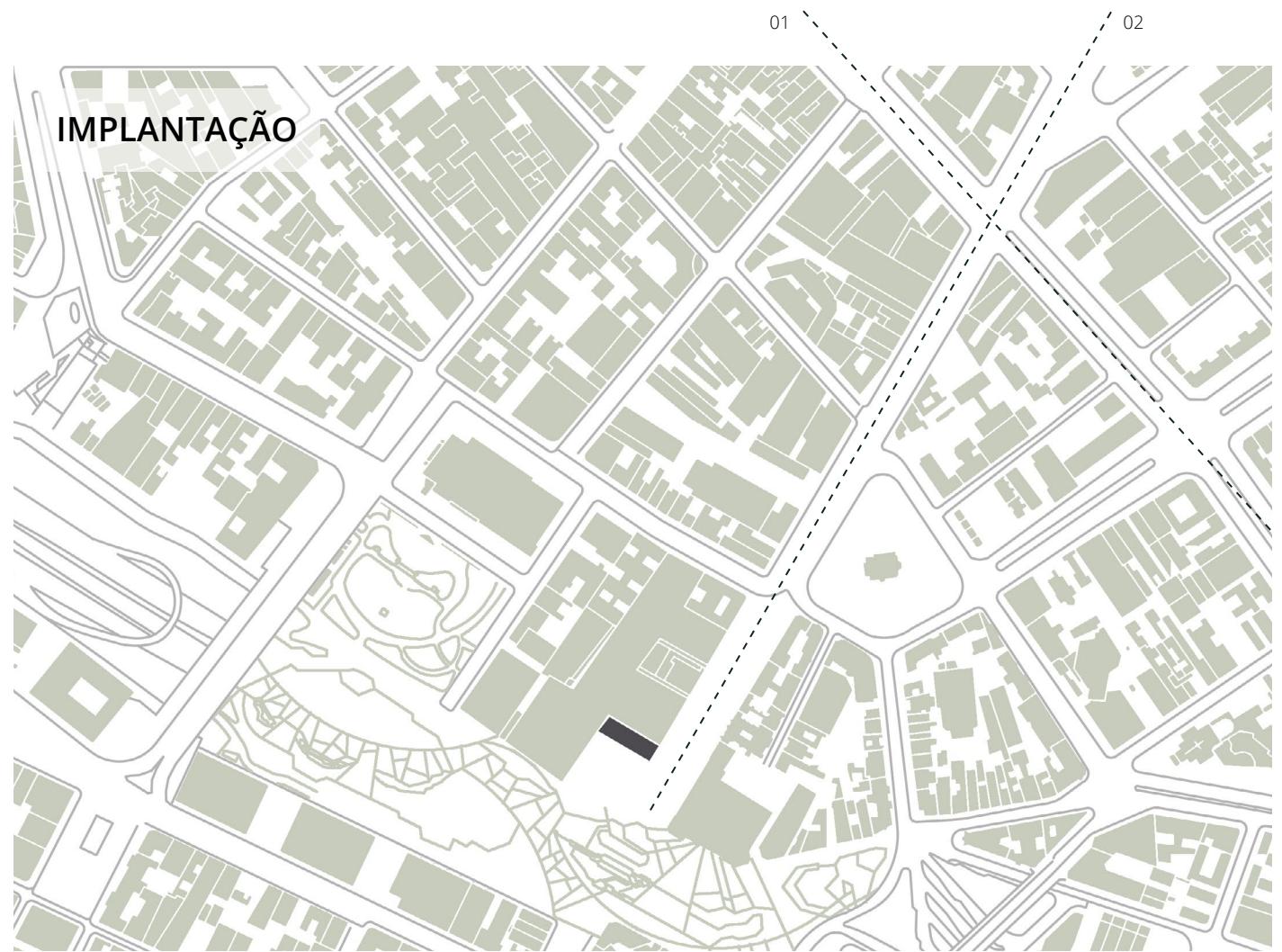
Acima da cobertura é planejado adequações a sala de máquinas existente e ampliação da caixa d'água superior, nesses ambientes o acesso é restrito para a manutenção e realizada exclusivamente por meio da escada de emergência.

Apesar da reabilitação converter o uso original do edifício de comercial para residencial, a estrutura original não será comprometida e portanto deve ser mantida e reforçada caso seja necessário devido às demolições e o incremento

causado pela escada de emergência proposta. Com relação às unidades habitacionais, estima-se que não haverá sobrecargas estruturais tão significativas uma vez que, projetos comerciais costumam apresentar coeficientes de segurança para o dimensionamento estrutural superiores a projetos residenciais, visto a NBR 6120 - Ações para o cálculo de estruturas de edificações. É ensaiado apenas um recorte na laje entre o pavimento térreo e a sobreloja para a incorporação da escada de emergência, porém a viga existente será mantida.

76

Para a racionalização da construção será empregado painéis leves pré-moldados para a execução de novas divisórias. Essa alternativa evitará considerável sobrecarga estrutural e possibilita a racionalização da obra devido a rapidez de instalação, canteiro de obras reduzido devido a preexistência do próprio edifício e localização na área central e restrições relacionadas ao canteiro de obras na região central.



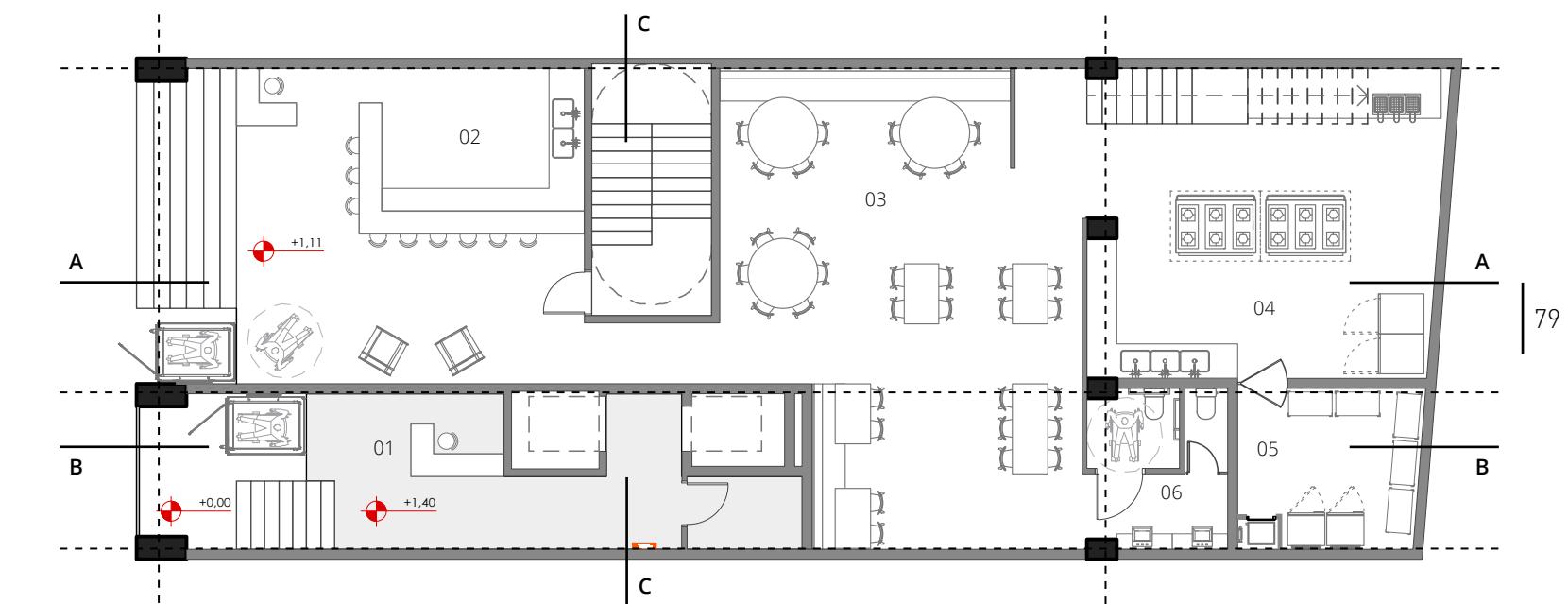
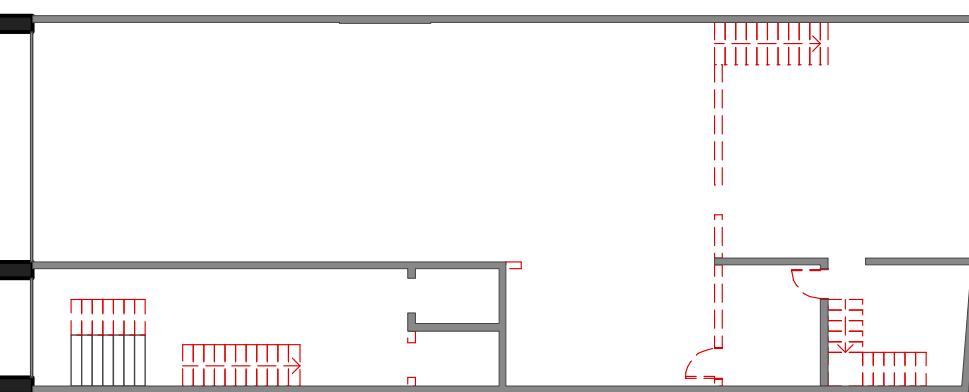
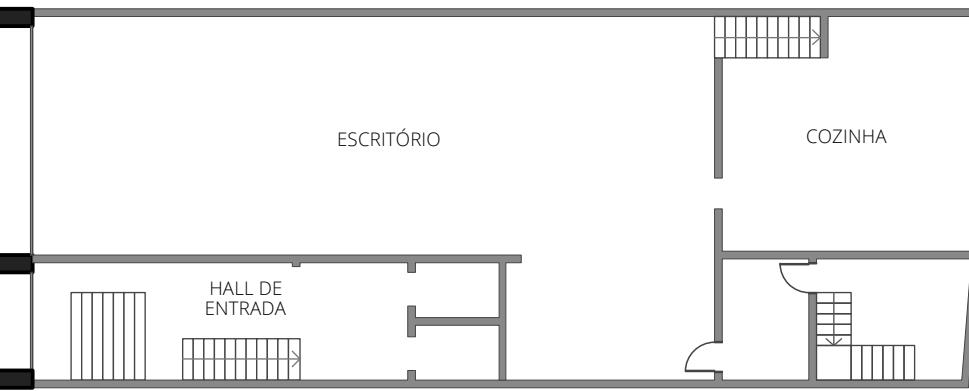
legenda

- 01. AVENIDA IPIRANGA
- 02. AVENIDA SÃO JOÃO

77

PAVIMENTO TÉRREO

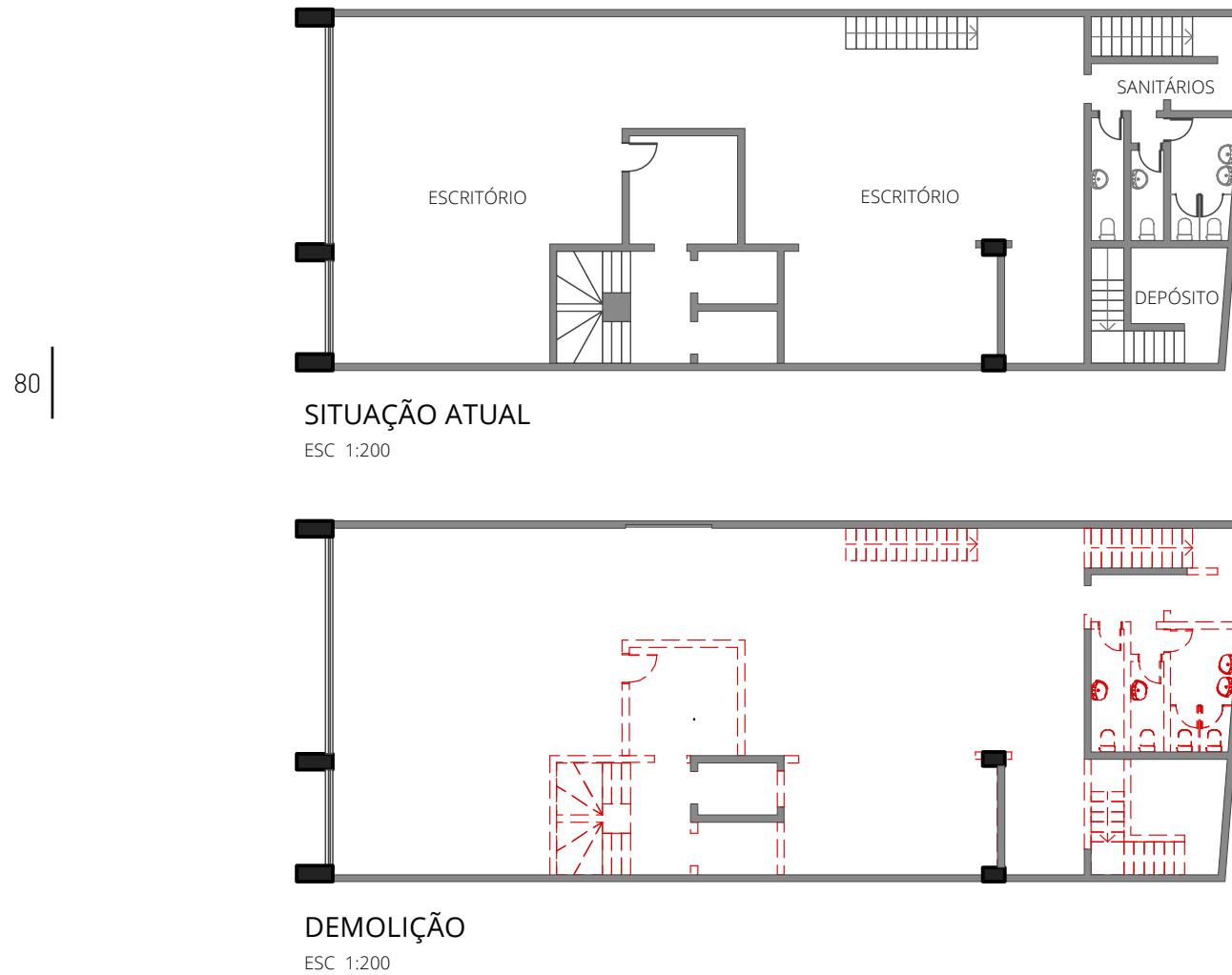
78



legenda

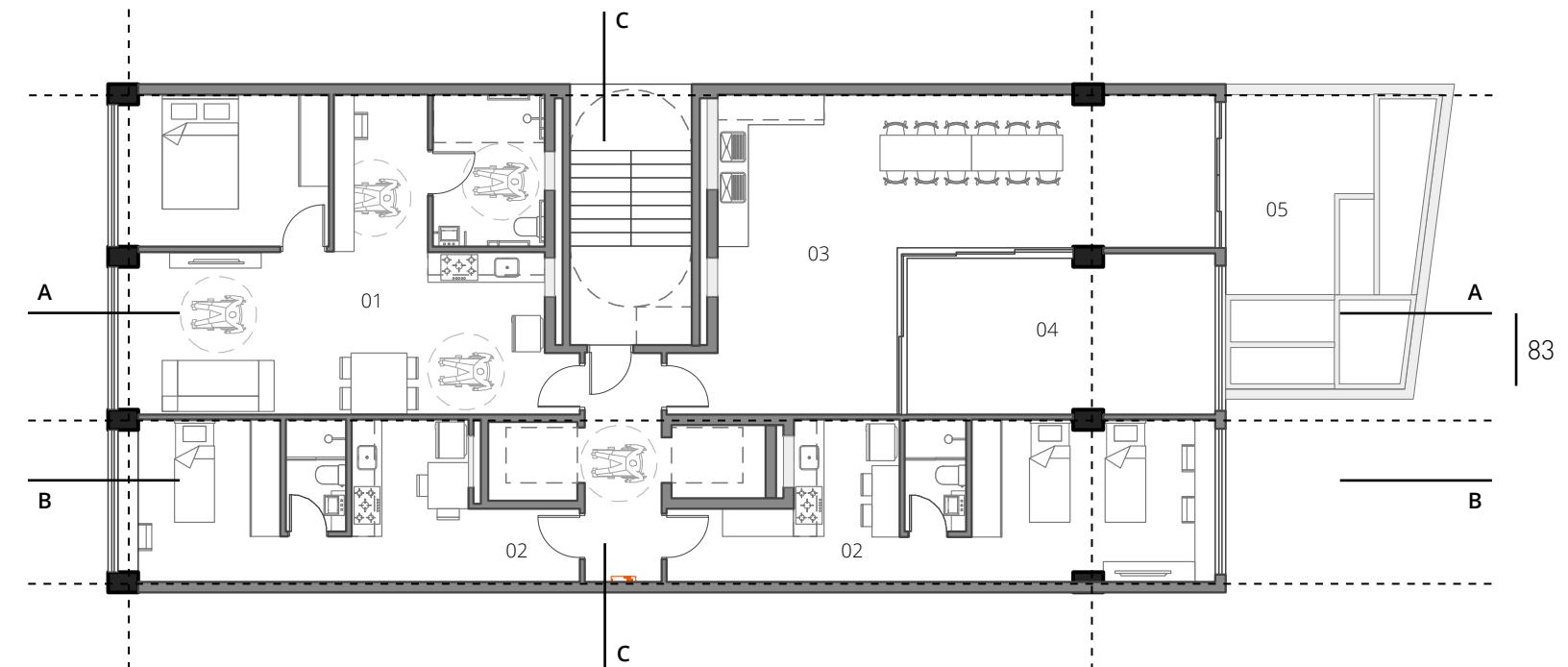
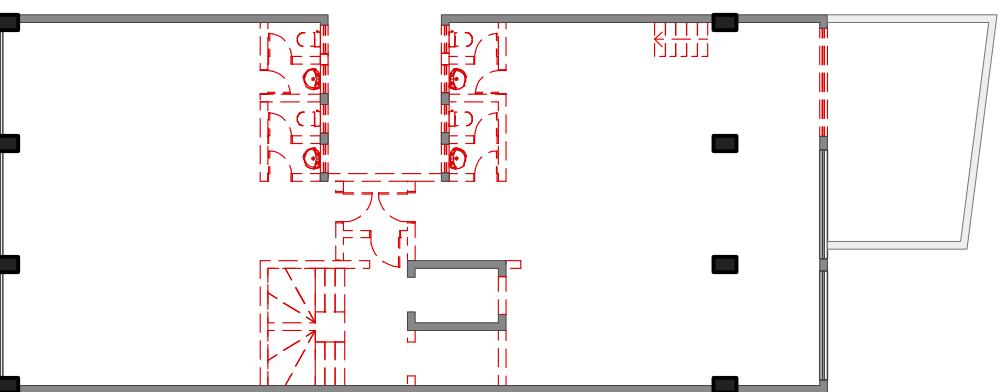
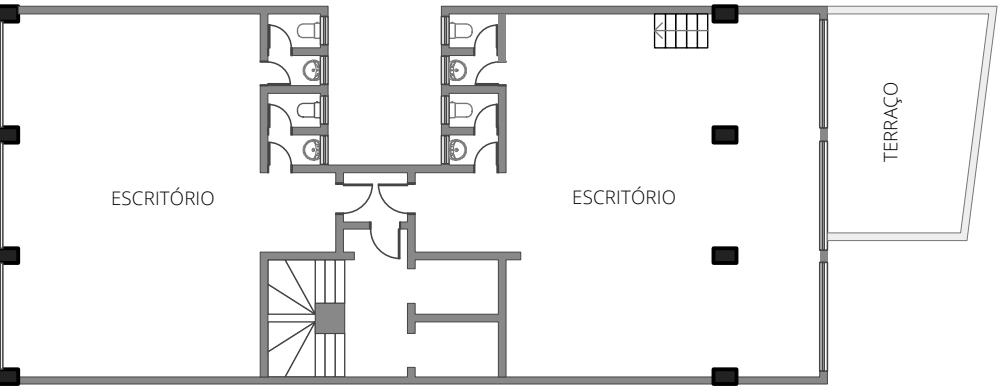
- | | |
|------------------------|----------------|
| 01. HALL DE ENTRADA | 04. COZINHA |
| 02. CAFÉ | 05. ESTOQUE |
| 03. RESTAURANTE ESCOLA | 06. SANITÁRIOS |

SOBRELOJA



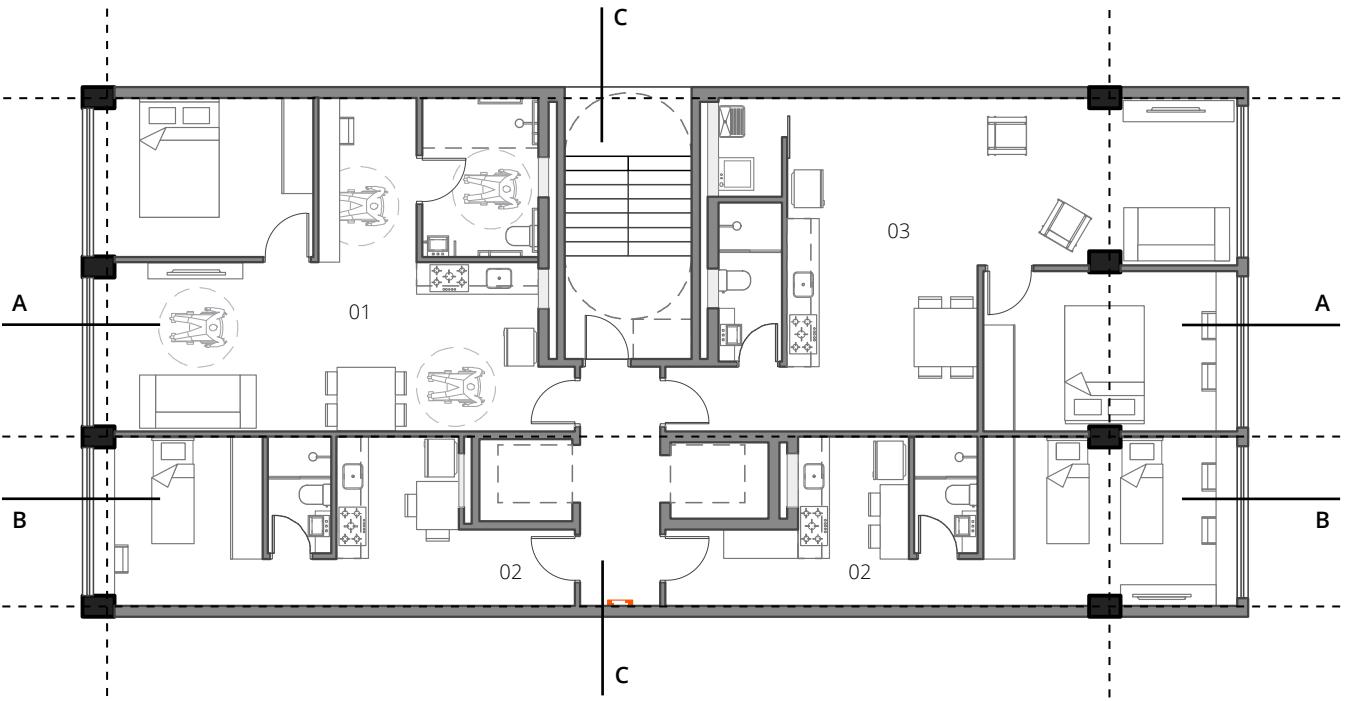
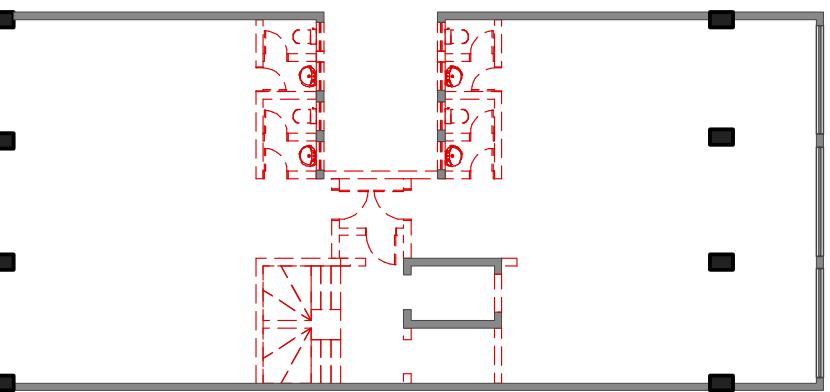
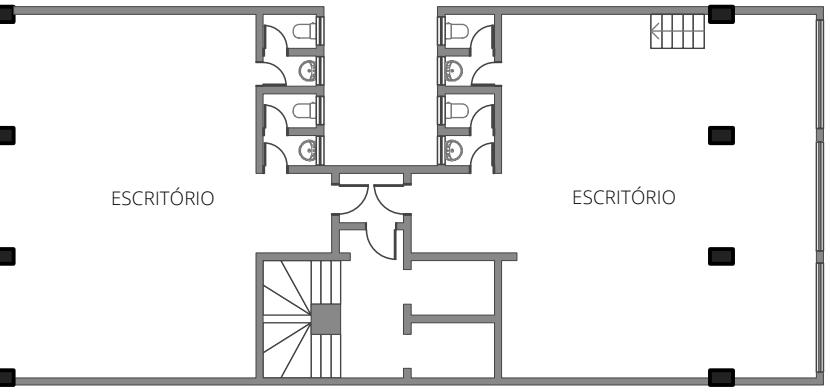
1º PAVIMENTO

82



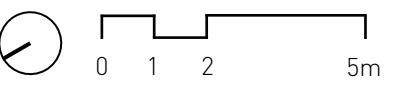
2º PAVIMENTO

84



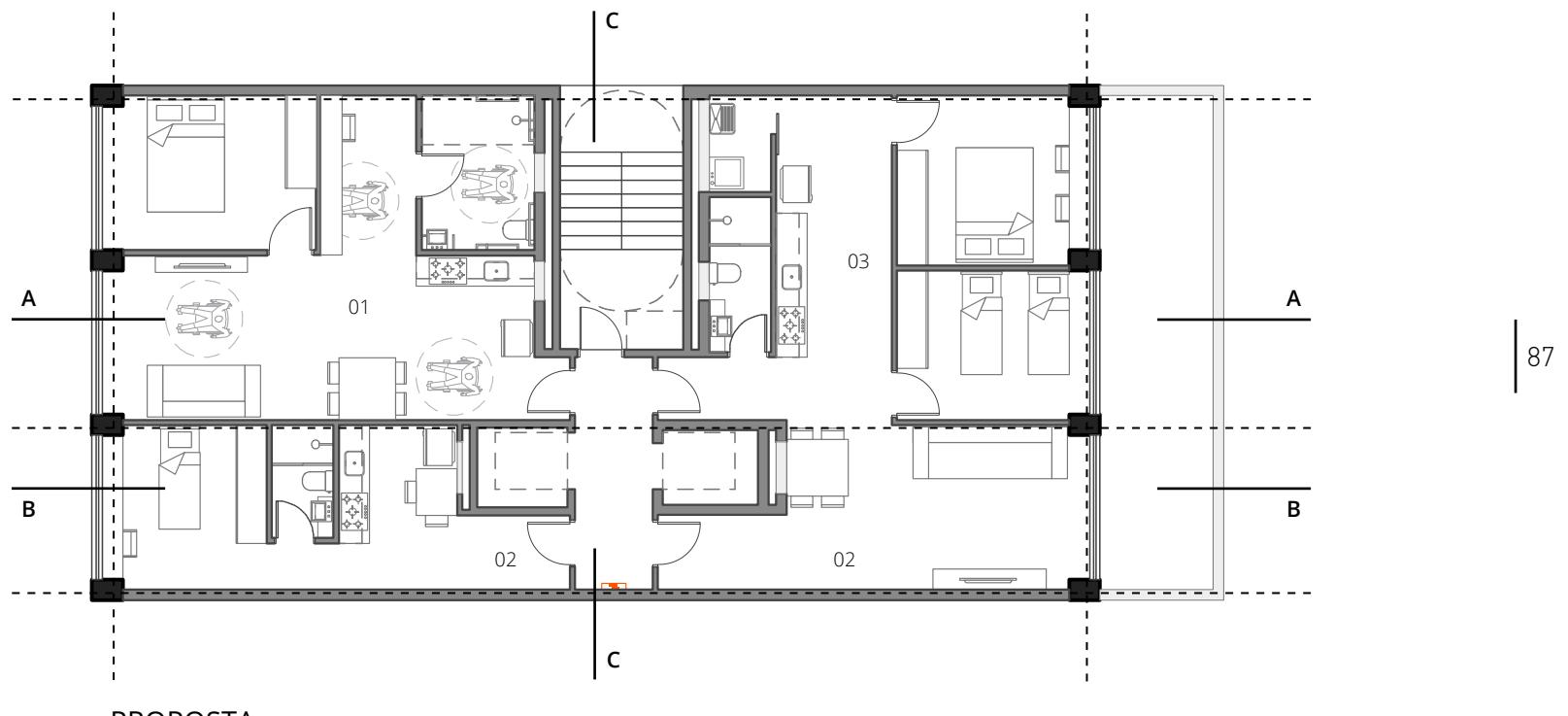
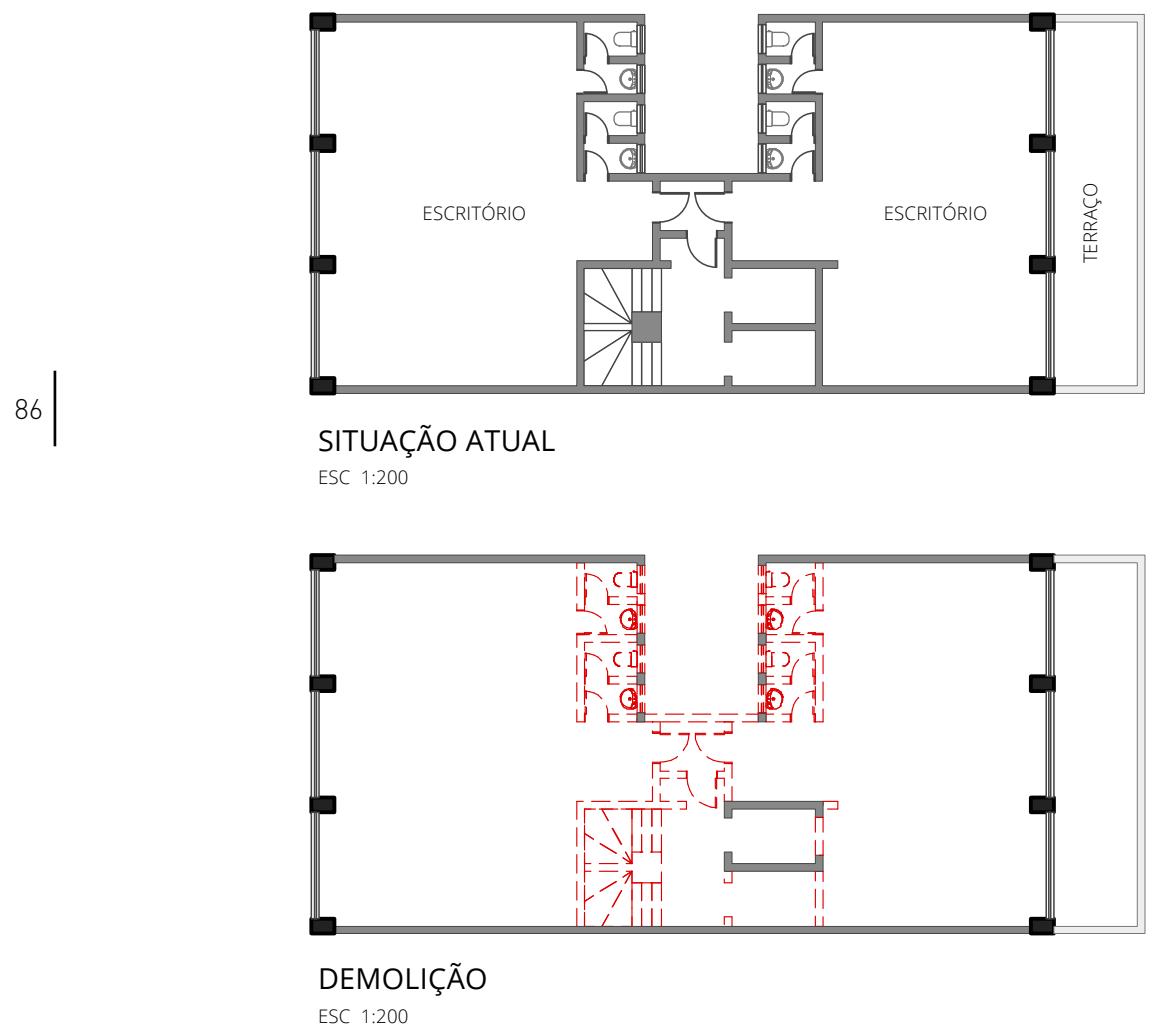
legenda

- 01. UNIDADE ACESSÍVEL
- 02. UNIDADE CONJUGADA
- 03. UNIDADE 1 DORM.



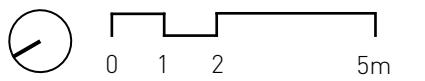
85

3º PAVIMENTO

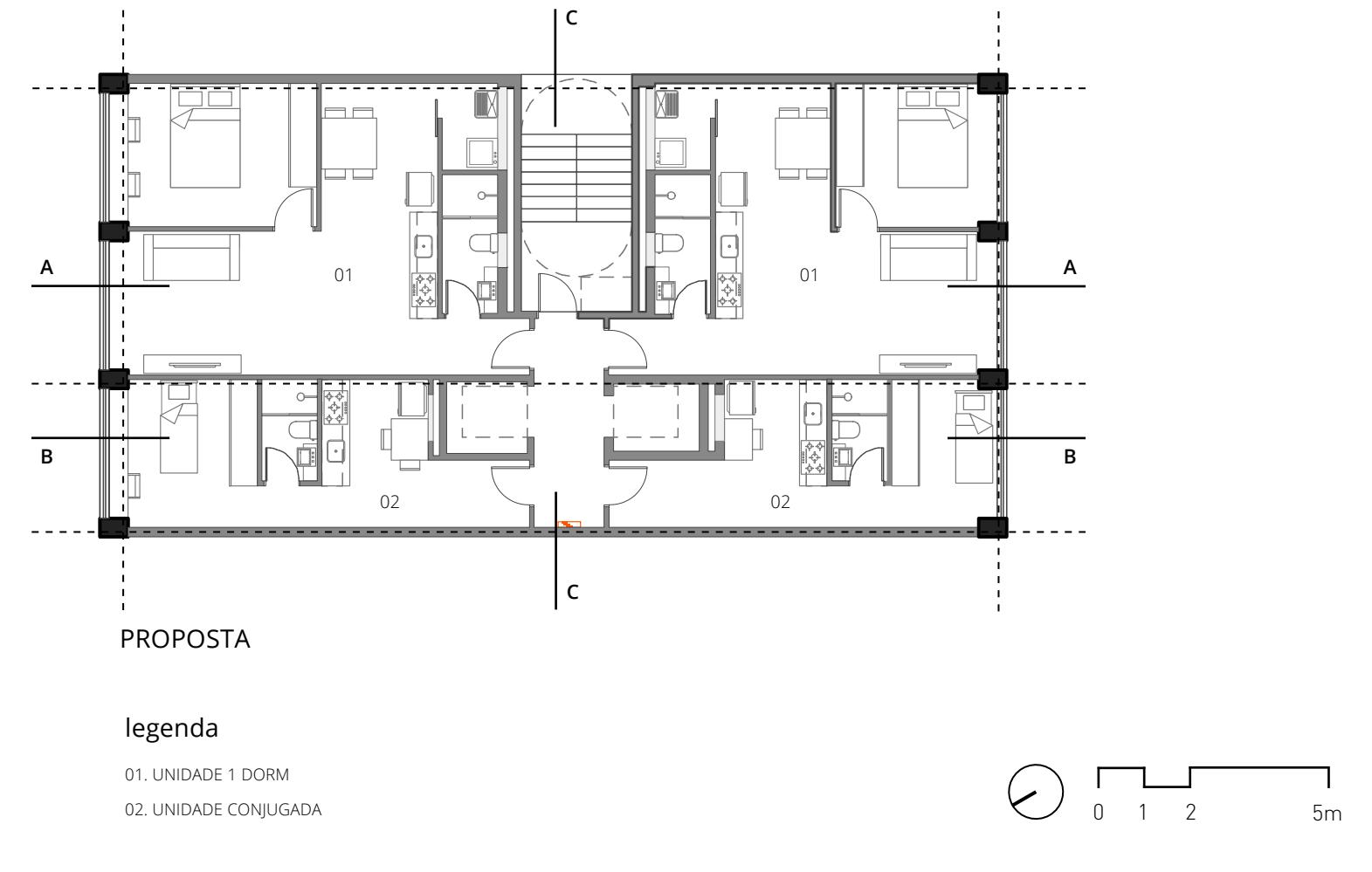
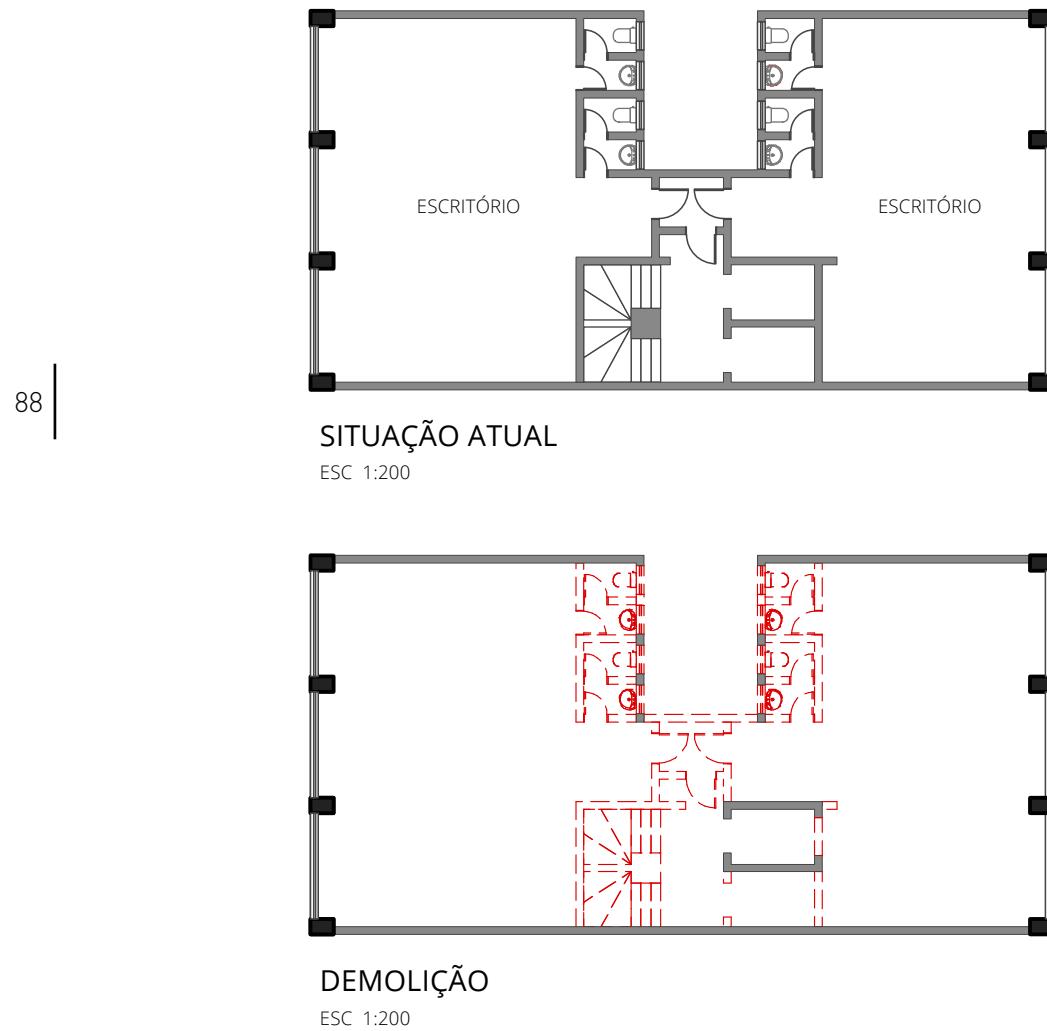


legenda

- 01. UNIDADE ACESSÍVEL
- 02. UNIDADE CONJUGADA
- 03. UNIDADE 2 DORM.



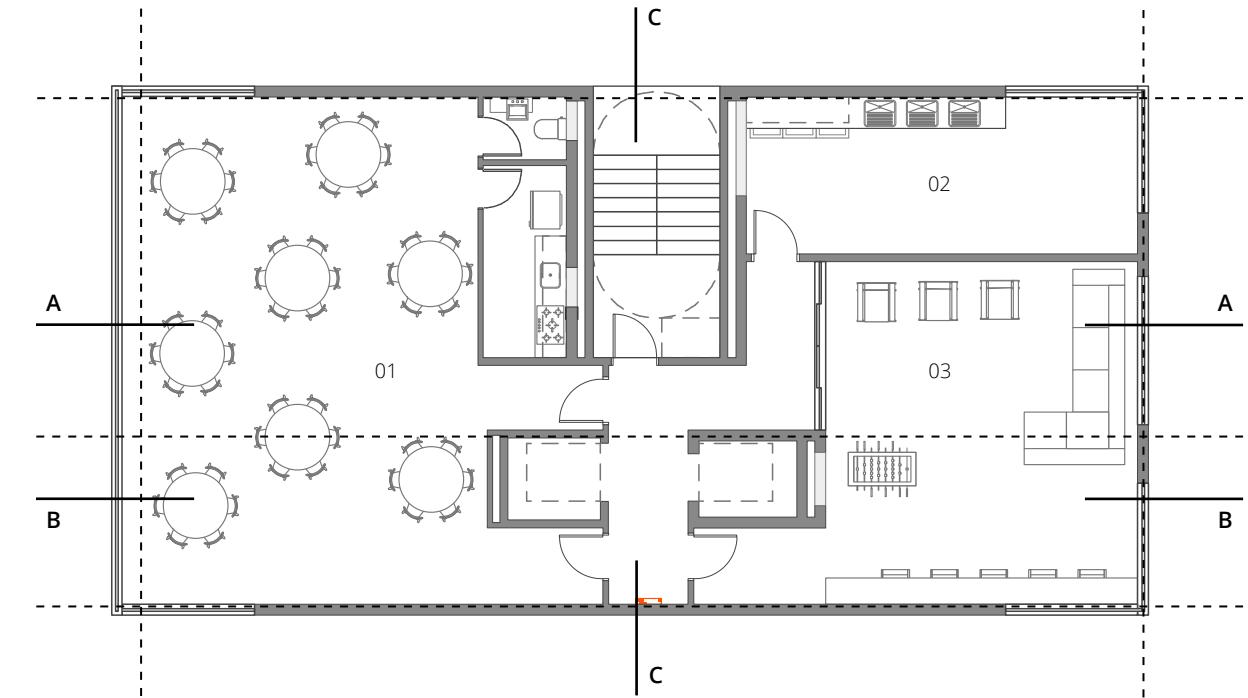
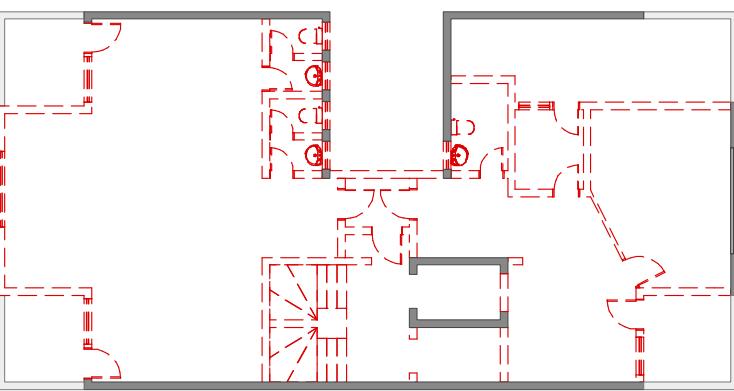
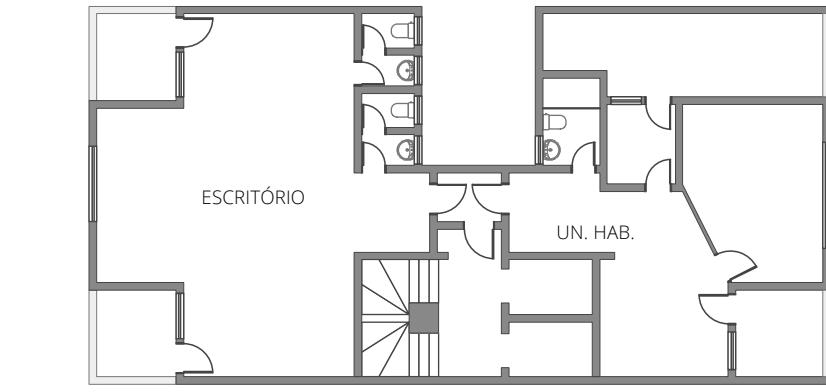
PAVIMENTO TIPO



COBERTURA

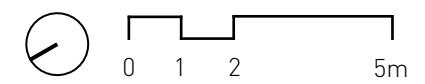
90

91



legenda

- 01. SALÃO DE FESTAS E EXIBIÇÕES
- 02. LAVANDERIA COMPARTILHADA
- 03. SALA DE JOGOS E INTERNET



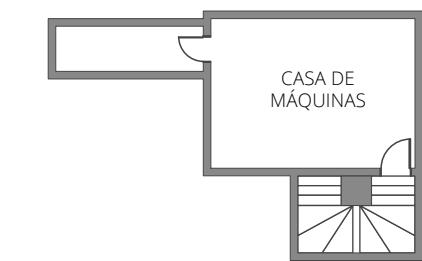
APOIO

SUBSOLO



SITUAÇÃO ATUAL
ESC 1:200

13 PAVIMENTO



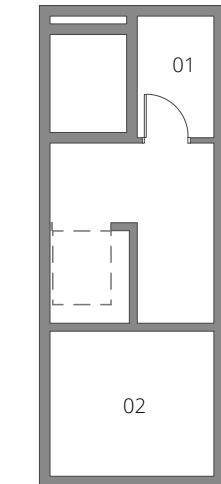
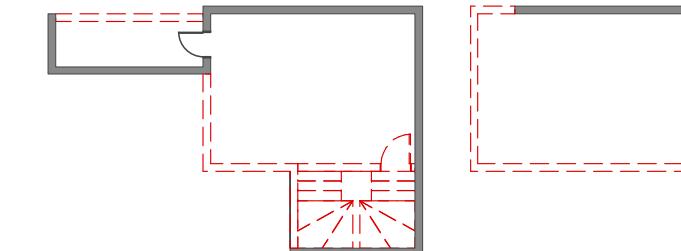
COBERTURA



92



DEMOLIÇÃO
ESC 1:200



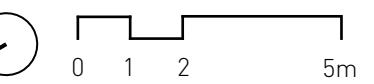
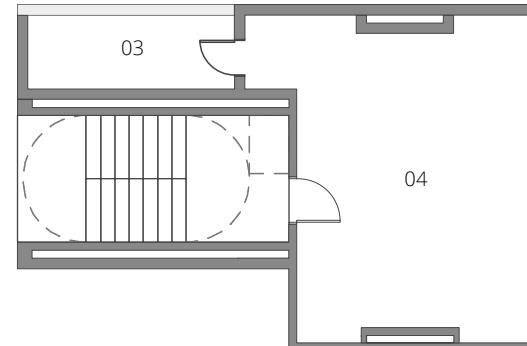
PROPOSTA

legenda

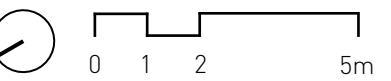
01. DEPÓSITO

02. CAIXA D' ÁGUA INFERIOR

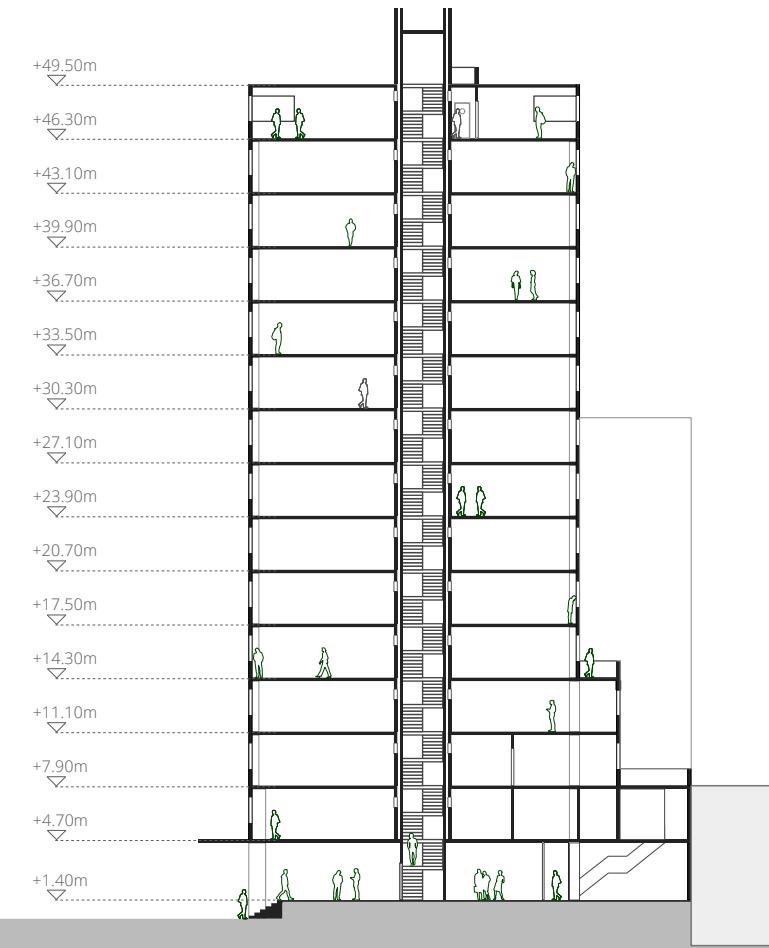
03. TERRAÇO
04. CASA DE MÁQUINAS
05. CAIXA D' ÁGUA SUPERIOR



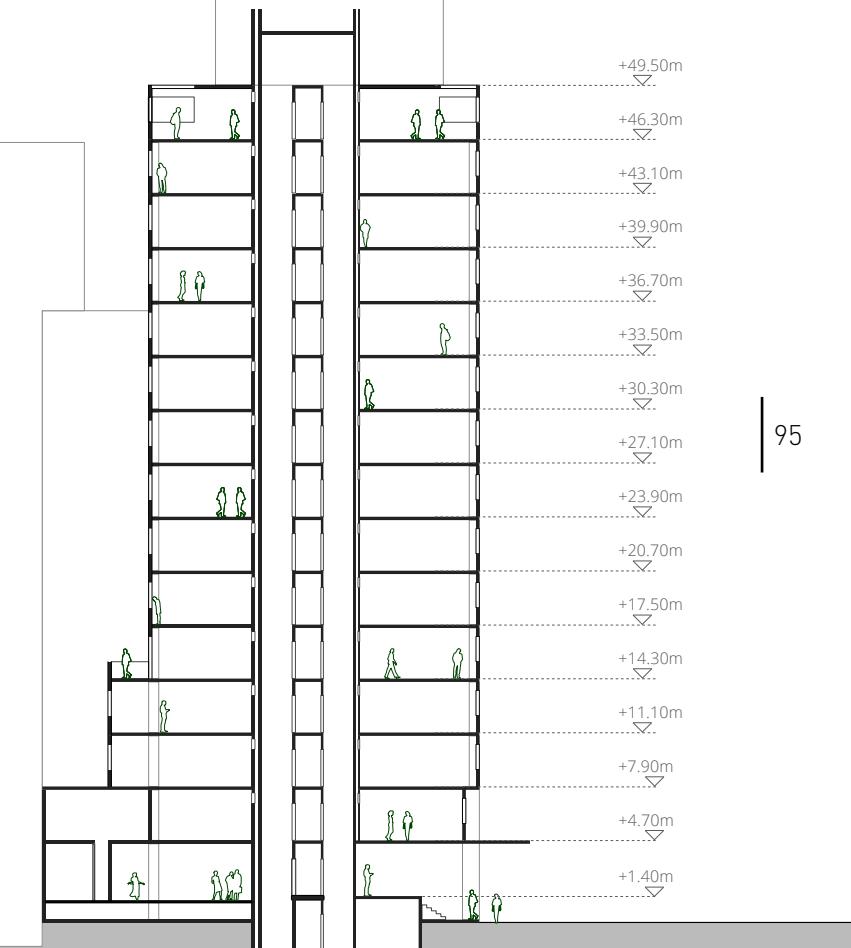
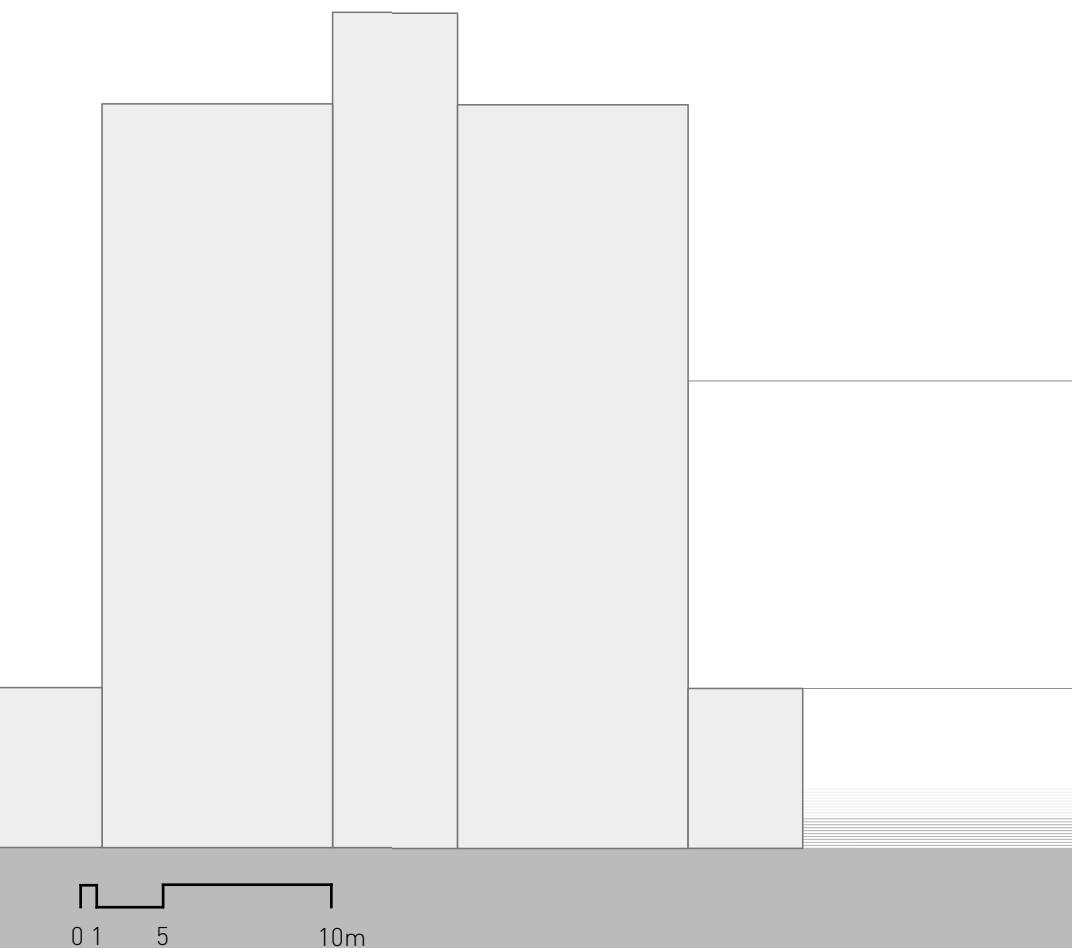
93



CORTE AA

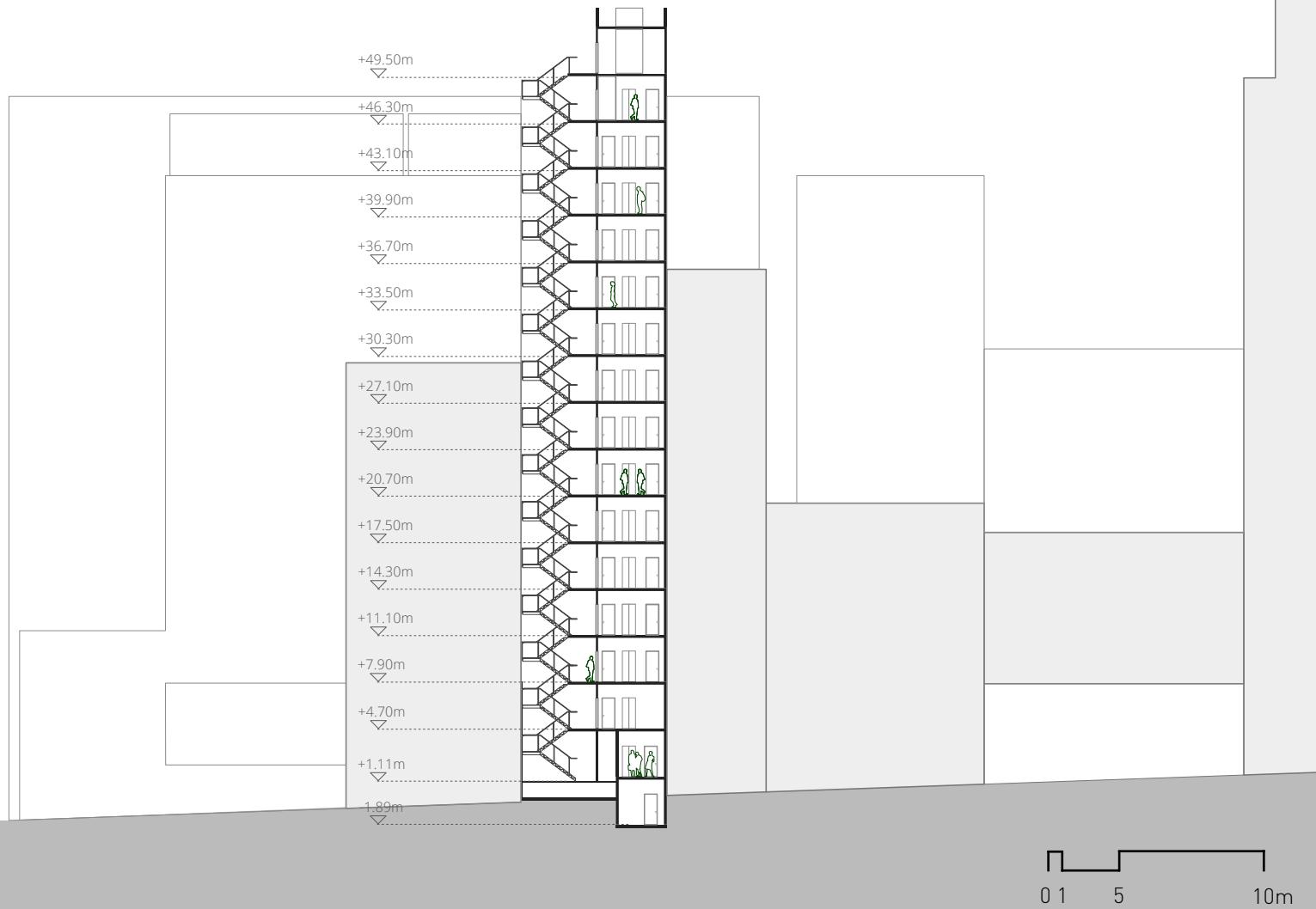


CORTE BB



CORTE CC

96



FACHADA





98

VISTA | FACHADA



99

VISTA | CAFÉ



VISTA | RESTAURANTE



VISTA | COZINHA TÉRREO



VISTA | UNIDADE ACESSÍVEL



VISTA | BRINQUEDOTECA

08. ESTIMATIVA DE CUSTOS

Para a realização da estimativa de custos do projeto, foi empregado o método estimativo. Este método consiste em relacionar tipologias e padrões de acabamento, com custos por metro quadrado de construção. Os valores apresentados não consideram custos de terraplenagem e fundação, fiscalização de obras, bem como as bonificações e despesas indiretas (BDI).

Por se tratar de um projeto de reabilitação de um edifício existente, suprimir os custos de terraplenagem e fundação está alinhado a situação do edifício, em que será aproveitada a implantação, fundações e estrutura existente, em situação regular, de acordo com os dados cadastrais do edifício fornecidos pela COHAB-SP.

A fim de obter os custos por metro quadrado de construção foram consultadas as tabelas SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisas de Custos

e índices da Construção Civil, CUPE - Custos Unitários PINI de Edificações e CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil (Sinduscon), atentando as tipologias de edificação e aos padrões de acabamento mais adequados para a estimativa de custo desta reabilitação.

A tabela SINAPI, produz mensalmente uma série de custos e índices relacionados ao setor habitacional, e corresponde a uma produção conjunta do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e Caixa Econômica Federal, auxiliando a elaboração de estudos de viabilidade econômica sobretudo para o setor público. A tabela CUPE, apresenta cálculos mensais por meio da atualização de preços de todos os insumos necessários à obra, entre eles, materiais, mão de obra e equipamentos. Já a tabela CUB, relaciona o valor do metro quadrado aos resultados dos principais indicadores de

inflação do país, e é calculado mensalmente Civil em cada estado brasileiro. pelos Sindicatos da Indústria da Construção

SINAPI		
Custo de projeto m ² , por tipo de projeto e padrão de acabamento (SEM BDI)		
Unidade da Federação	Padrão de Acabamento	
São Paulo	Alto	
	Normal	R\$ 1.458,14
	Baixo	-
	Mínimo	-

Tabela 01: Custo de projeto m² (SINAPI)¹⁹

CUPE-PINI			
Custo do metro quadrado, maio de 2021 em R\$/m ² (SEM BDI)			
Uso de Edificação	Custo Médio	Material	Mão-de-obra
Habitacional	R\$ 1.387,73/m²	R\$ 810,08	R\$ 577,65

Tabela 02: Custo do m² - (CUPE-PINI)²⁰

¹⁹ IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e Caixa Econômica Federal.

²⁰ IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

CUB - SindusConSP					
Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo*, maio de 2021 em R\$/m ² (SEM BDI)					
Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
R8-N	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	Custo m ²
	R\$ 1.366,87	2,10	R\$ 1.549,51	2,21	R\$ 1.834,00
					2,32

Tabela 03: Custo Unitário Básico (SindusCon-SP)²¹

Tendo em vista os valores por metro quadrado obtidos com as tabelas SINAPI, CUPE-PINI e CUB, e o levantamento da área real por ambiente em m², é possível calcular a área equivalente total do projeto. A área equivalente, corresponde a área real de projeto multiplicada pelos coeficientes médios obtidos na NBR 12721-2005 (Avaliação de custos de construção para a incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios), de acordo com cada ambiente e uso. Essa multiplicação resulta em uma área virtual em que o custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, relacionando a complexidade de cada ambiente.

Assim, a partir do levantamento de custos, área e cálculo das áreas equivalentes é obtido o **valor total de 2.768,95m² de área equivalente** do projeto. Outro número importante para a realização da estimativa do orçamento, é o custo direto do edifício. Para isso, será empregada a quantia de R\$ 3.873.460,00 aos cálculos, que corresponde ao valor do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), fornecido pela COHAB-SP.

²¹ <https://sindusconsp.com.br/cub/>

TIPOLOGIAS	Unidade Acessível	Unidade Conjugada	Unidade 1 dormitório	Unidade 2 dormitório	TOTAL
Unidades	4	22	17	1	44
Área (m²)	52,25	24,68	51,84	70,93	-
Área total por tipo (m²)	209	542,96	881,28	70,93	1704,17

Tabela 04: Número de unidades e área em m²

ÁREAS	Área (m ²)	Coeficiente Médio*	Área Equivalente (m ²)
Subsolo	26,95	0,5	13,48
Hall de Entrada	25,81	0,5	12,91
Restaurante Escola	309,02	1	309,02
Unidade Acessível	209,00	1	209,00
Unidade Conjugada	542,96	1	542,96
Unidade 1 Dorm.	881,28	1	881,28
Unidade 2 Dorm.	70,93	1	70,93
Circulação	484,57	1	484,57
Brinquedoteca	20,52	1	20,52
Oficinas	42,46	1	42,46
Terraços	55,99	0,3	16,80
Lavanderia	22,00	0,5	11,00
Sala de Jogos e Internet	41,92	1	41,92
Salão de Festas	79,73	1	79,73
Casa de Máquinas	33,30	0,5	16,65
Caixa d'água	31,46	0,5	15,73
Total			2.768,95

Tabela 05: Área Equivalente

Por fim, são apresentados os cálculos realizados, sendo as multiplicações dos custos por metro quadrado (SINAPI, CUPE-PINE e CUB) pela área equivalente total do projeto, acrescido de 5% para projeto e 2% para serviço social, somados ao custo direto do edifício, o valor do ITBI. Com isso, pode-se esboçar não só o custo total da reabilitação como também o custo por unidade.

Desse modo, é obtido o valor total de R\$ 8.193.602,93, e total por unidade de R\$ 186.218,25 com a estimativa de custo SINAPI,

vide tabela 06. O total de R\$ 7.984.993,83, e total por unidade de R\$ 181.477,13 com o CUPE-PINI, e por último, o total de R\$ 8.464.311,81 e total por unidade de R\$ 192.370,72 com o CUB, vide tabelas 07 e 08 respectivamente. Chama a atenção a proximidade entre os valores, e ainda a proximidade com o valor de R\$ 186.623,90 por unidade calculado pela COHAB-SP para a reabilitação do mesmo edifício, disponibilizado em sua ficha técnica. Isso encaminha o projeto a certa viabilidade econômica sendo **o valor total por unidade médio de R\$ 186.688,70**.

	Custo m ² (Maio 2021)	Área Equivalente Total (m ²)	
Estimativa Custo SINAPI	R\$ 1.458,14	2.768,95	R\$ 4.037.516,75
Estimativa de custo acrescido de 5% para projeto e 2% para serviço social			R\$ 4.320.142,93
Desapropriação (ITBI - fev 2019)			R\$ 3.873.460,00
	Total	R\$ 8.193.602,93	
	Total/Unidade	R\$ 186.218,25	

Tabela 06: Custo total de projeto e Custo total por unidade através do parâmetro de estimativa SINAPI.

	Custo m ² (Maio 2021)	Área Equivalente Total (m ²)	
Estimativa Custo CUPE - PINI	R\$ 1.387,73	2.768,95	R\$ 3.842.554,98
Estimativa de custo acrescido de 5% para projeto e 2% para serviço social			R\$ 4.111.533,83
Desapropriação (ITBI - fev 2019)			R\$ 3.873.460,00
	Total	R\$ 7.984.993,83	
	Total/Unidade	R\$ 181.477,13	

Tabela 07: Custo total de projeto e Custo total por unidade através do parâmetro de estimativa CUPE-PINI.

	Custo m ² (Maio 2021)	Área Equivalente Total (m ²)	
Estimativa Custo CUB (SindusConSP)	R\$ 1.549,51	2.768,95	R\$ 4.290.515,71
Estimativa de custo acrescido de 5% para projeto e 2% para serviço social			R\$ 4.590.851,81
Desapropriação (ITBI - fev 2019)			R\$ 3.873.460,00
	Total	R\$ 8.464.311,81	
	Total/Unidade	R\$ 192.370,72	

Tabela 08: Custo total de projeto e Custo total por unidade através do parâmetro de estimativa CUB.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho buscou compreender as principais e mais recentes políticas públicas de habitação de interesse social. Pontuou algumas experiências de reabilitações e programas aos quais esteve inserida, sinalizando os entraves para o desenvolvimento dessa política no Brasil. Propôs ao fim, um projeto que cumpre os termos da Função Social da Propriedade, Estatuto da Cidade, Plano Diretor Estratégico e dá continuidade às propostas do Plano Municipal de Habitação, tendo em vista a importância das reabilitações concluídas e as que estão sendo efetuadas.

Ainda que a política de habitação social tenha caminhado no sentido das reabilitações, por vezes negligenciou-se essa atividade, incentivando a construção de novos conjuntos habitacionais, com técnicas construtivas padronizadas, independente das

especificidades regionais, beneficiando grandes construtoras. Esse processo acabou coibindo o desenvolvimento de um mercado focado na reabilitação de edifícios em larga escala. Em contrapartida, no atual Plano Municipal de Habitação existem diretrizes que corroboram a prática das reabilitações, o que deve ser incentivado por meio de trabalhos como esse.

Em síntese, meu desejo com o projeto apresentado é de revitalizar parte da história da cidade, através da reabilitação, de modo a chamar a atenção daqueles que transitam diariamente pelas ruas da cidade. Demonstrar que existem alternativas, para o enfrentamento do déficit habitacional, e da desigualdade no acesso à moradia digna, contribuindo para a construção do papel simbólico do arquiteto, participando de forma ativa na construção de uma sociedade melhor e mais igualitária.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FERREIRA, João Sette Whitaker. "Producir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano". São Paulo, FAUUSP/FUPAM, 2012.

ANITELLI, Felipe "100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo", Cidades [online], 35 | 2017.

ANITELLI, Felipe. TRAMONTANO, Marcelo. "Abandonados por uns, ocupados por outros: Edifícios de apartamentos no centro paulistano". Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. Recife, v.18, nº1, jan-abr 2016. p. 77-91.

KARA JOSÉ, B. A popularização do Centro de São Paulo: um estudo das transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2010.

SALCEDO, Rosío Fernández Baca. "Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo". Porto Alegre, 2007.

SANTOS, Regina Helena Vieira. "Rua São João: o Boulevard paulistano da Primeira República (1889-1930)". Dissertação de Doutorado FAUUSP, São Paulo. 2017.

SILVA, Luiz Fernando de Azevedo. MEIRELLES, Célia Regina Moretti. "Reabilitação do Edifício Riskallah Jorge". Disponível em <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/18.122/6752>>, 2017. Acesso em: 08/06/2020

GONÇALVES, Fábio Mariz "Estudo para implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo-SP: FUPAM/COHAB-SP", 2009.

legislação

Constituição Federal 1988.

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituciona/constituciona.htm>, Acesso em 12/06/2020

Estatuto da Cidade

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>, Acesso em 20/06/2020

Programa de Arrendamento Residencial (PAR)

Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10188.htm>, Acesso em 22/06/2020

Lei Municipal – Plano Diretor Estratégico (2014)

Plano Municipal de Habitação (2016)

Código de Obras (2017)

instruções e normas técnicas

Instrução Técnica nº 11/2019 - Saídas de Emergência

NBR 9050 - Norma de Acessibilidade

NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios

NBR 6120 - Ações para o cálculo de estruturas de edificações.

NBR 12721 - Avaliação de Custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios

