

Habitação e Cidade

estratégias para qualificação urbana do Jardim Panorama.



matheus motta vaz
IAU - 2021

folha de aprovação

Habitação e Cidade:
Estratégias para qualificação urbana do
Jardim Panorama

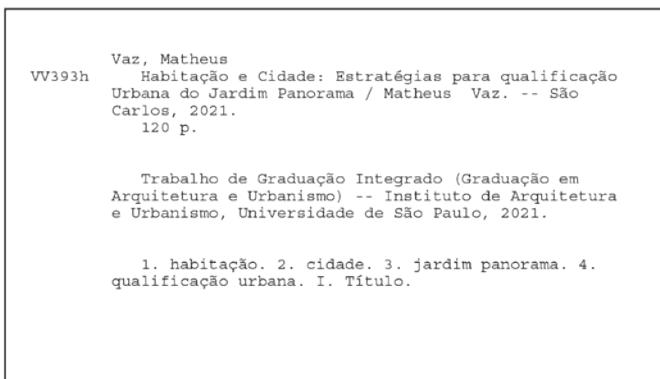
ESTA OBRA É DE ACESSO ABERTO. É PERMITIDA A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO,
DESDE QUE CITADA A FONTE E RESPEITANDO A LICENÇA CREATIVE COMMONS INDICADA

Trabalho de Graduação Integrado apresentado
ao Instituto de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo, USP - São Carlos

Matheus Motta Vaz

Banca Examinadora

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca do Instituto de Arquitetura e Urbanismo
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a)



Bibliotecária responsável pela estrutura de catalogação da publicação de acordo com a AACR2:
Brianda de Oliveira Ordonho Sígolo - CRB - 8/8229

Prof. Drª Amanda Saba Ruggiero

Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, IAU-USP.

Prof. Drª João Marcos de Almeida Lopes

Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, IAU-USP.

Convidada

Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, IAU-USP.



Atribuição-NãoComercial-Compartilhável-CC BY-NC-SA

dezembro2021

RESUMO

O presente Trabalho de Graduação Integrado propõe-se a discutir a habitação e a cidade a partir de uma área bastante vulnerável e sensível da cidade de São Paulo, o bairro do Jardim Panorama. Conhecido pelo elevado valor do metro quadrado, o bairro apresenta uma enorme desigualdade social. De um lado, empreendimentos luxuosos, muros altos e guaritas; do outro, a favela. O trabalho buscou analisar as questões históricas que envolvem a temática a respeito da habitação no Brasil juntamente ao desenvolvimento urbano das cidades brasileiras e suas desigualdades. Além da abordagem teórica, dos estudos e produções cartográficas, foi proposto um projeto que tem como objetivo qualificar uma área específica do bairro. O projeto atua em três escalas diferentes: da cidade, do bairro e da habitação. Foram propostas desde intervenções que se relacionam a mobilidade metropolitana até a unidade habitacional.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social, Déficit Habitacional, Jardim Panorama, Qualificação Urbana.

QUERO VER QUEM VAI ME TIRAR !

Já faz muito tempo
Nesse terreno só tinha lama
Com muita garra e coragem
Nasceu o Real Parque e o Jardim
Panorama
O tempo passou
A cidade cresceu
O bairro valorizou
Lá vem o rico com merreca de
dinheiro
Quer expulsar quem chegou
primeiro
Deu três mil pra eu sair
qua qua qua rolei de rir
Tenho direito e vou ficar
Quero ver quem vai me tirar
É muro pra cá, é muro pra lá
Tudo cercado e eu não posso
mais andar
É Tanta câmera, guarita em todo
lado
Eu to cansado de olhar
desconfiado
Me enganaram, é tanta lei, é
tanta ZEIS
Muita promessa, todos falam
ninguém fez
e meu dinheiro da Operação
Urbana
Foi pra ponte dos bacana
E o ap que o ricaço vai comprar
É muito caro mas é feio pra danar
E a maquete de 800 mil
É muito casa para o povo do Brasil

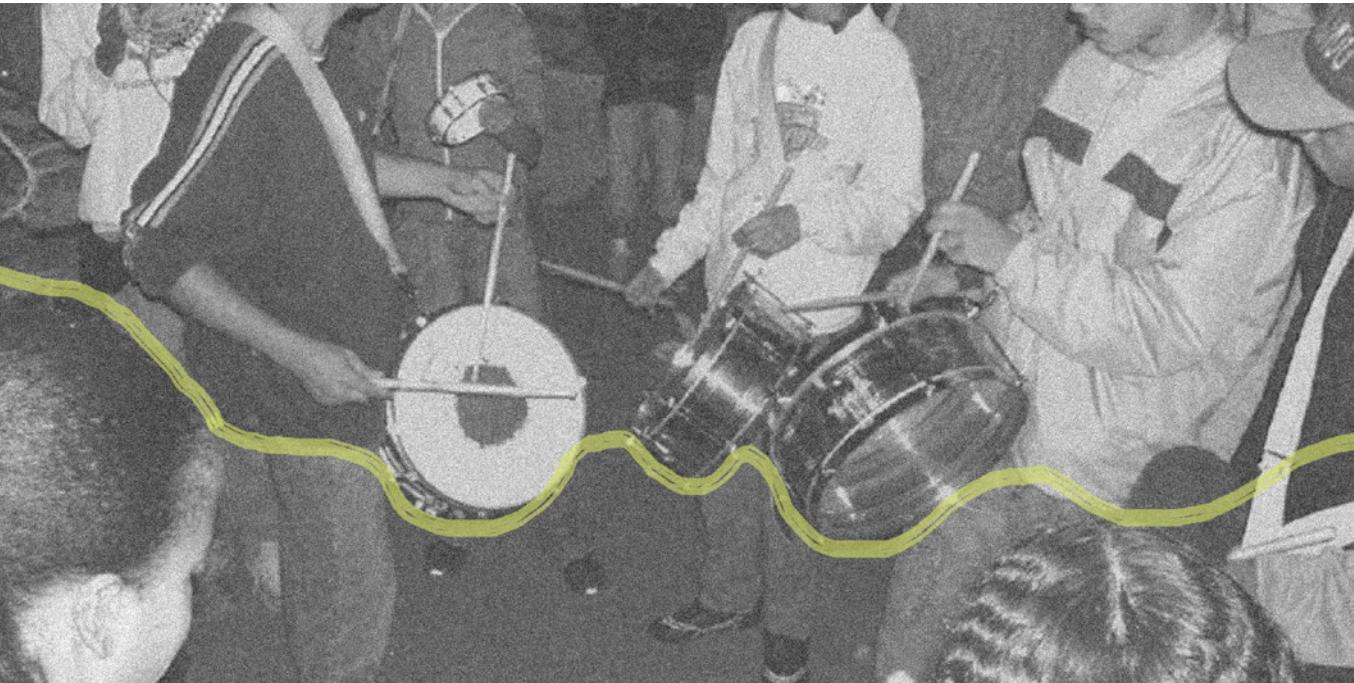


Imagem do dia da manifestação. Fonte: favela jardim panorama - relatório final de atividades, usina. Pós-produção: elaboração própria

**LETRA DE SAMBA FEITA PARA O DIA DA
MANIFESTAÇÃO DO DIA 24 DE MAIO DE 2006**

Fonte: favela jardim panorama - relatório final de atividades, usina.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de dedicar esse trabalho à todos aqueles que estiveram comigo durante a minha graduação e que me influenciaram positivamente nessa trajetória. Minha família, meus amigos, minha namorada e professores. Em especial, dedico esse trabalho à minha eterna vó Dude, que desde sempre me apoiou e motiva até hoje.

Obrigado!

**“PANORAMA.
AQUI
EU
NASCI.
AQUI
EU VOU FICAR”.**

1. introdução

O presente Trabalho de Graduação Integrado parte de uma temática que envolve questões relacionadas a habitação e a cidade. Buscou-se analisar a lógica por trás da produção da cidade através de textos, levantamentos de dados e de cartografias. A partir disso, buscou-se um local de intervenção que abordasse todas as questões levantadas e as contradições presentes na produção do espaço urbano.

As motivações para a realização de um trabalho com essa temática foram sendo construídas no decorrer da minha graduação. Apesar disso, a opção por essa temática não foi tão intuitiva. Acredito que alguns episódios me guiaram e, nesse sentido, arrisco em dizer que a visita à Favela do Sapé¹ e ao Copromo², no primeiro ano da minha graduação, foram eventos marcantes na minha formação como arquiteto e cidadão e, a partir disso, me fizeram enxergar a cidade sob uma nova ótica. No decorrer desse processo de aprendizado tive a oportunidade de participar de um projeto de extensão

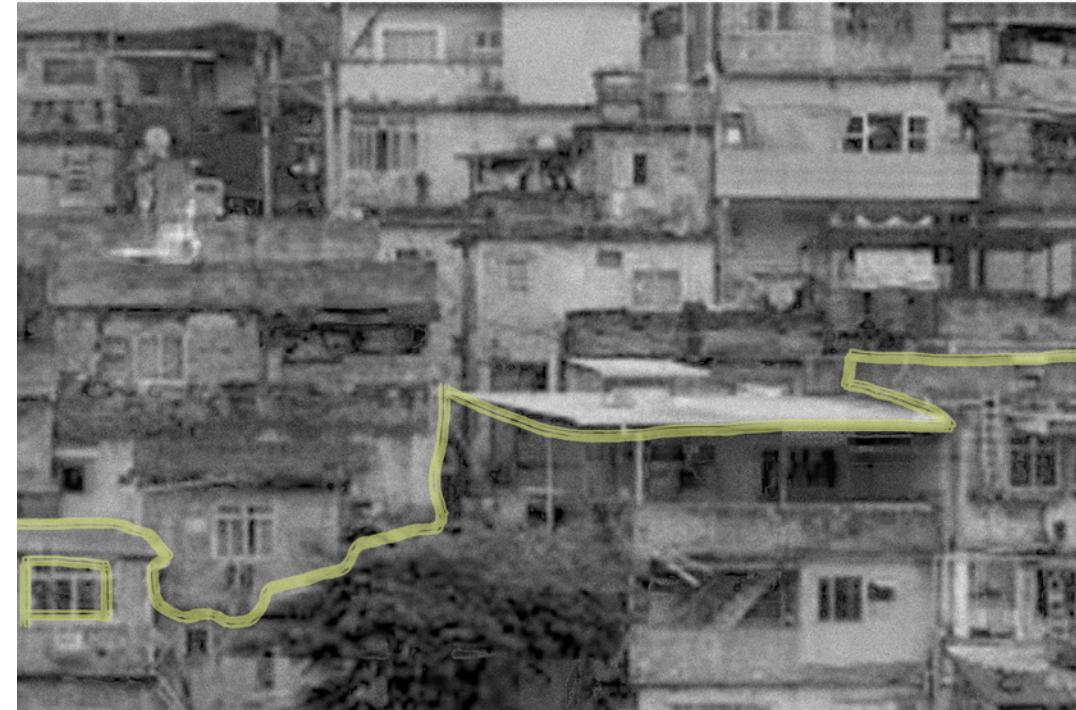
universitária chamado “Cartilha da Cidade”. Voltado ao ensino, para diversas faixas etárias da rede pública, sobre infraestrutura urbana, legislação e as dinâmicas urbanas. O grande aprendizado para mim foi a experiência de estar em constante contato com a diversidade, explorando formas de comunicação que promovessem o diálogo sobre um assunto tão complexo como são as cidades.

No sentido de aprofundar a discussão sobre habitação e cidade, optei por utilizar como objeto de estudo e de intervenção para esse trabalho, a Favela. Dessa forma, escolhi a região do bairro do Jardim Panorama, o qual contempla uma enorme contradição entre a Favela do Jardim Panorama e seu entorno altamente valorizado, com empreendimentos luxuosos e condomínios fechados. O que buscou-se para esse trabalho foram estratégias para qualificação urbana de uma área bem sensível do bairro, explorando as potencialidades e propondo desenhos como solução dos problemas, em diferentes escalas.

¹ localizada no bairro do rio pequeno, a favela do Sapé passou por um processo de reurbanização recente, projeto de Base Urbana e Pessoa Arquitetos, em 2014.

² Projeto de autoria do USINA, o conjunto habitacional de 1998 consiste em 1000 unidades habitacionais, localizado no município de Osasco (SP).

01 questões



I. Produção do Espaço Urbano e o Problema habitacional no Brasil.

Quando olhamos para as cidades brasileiras, principalmente as regiões metropolitanas, enxergamos uma explícita divisão de classes sociais. Essa se manifesta também espacialmente, isto é, existem os locais onde moram as classes dominantes que são, predominantemente, áreas onde existe infraestrutura urbana, empregos e condições dignas de moradia. Em oposição, as classes mais pobres localizam-se majoritariamente em locais mais afastados, onde não há grande oferta de empregos formais e com infraestrutura insuficiente ou inexistente. Esse processo de exclusão socioespacial atinge hoje, aproximadamente 30% dos moradores das grandes cidades.

Flávio Villaça (1986) analisa essa questão apontando para a uma produção social do espaço, do "perto

e do longe". O perto é aquilo que a classe dominante luta para produzir ao seu redor, isto é, os seus bairros residenciais estão próximos dos seus escritórios, locais de lazer e de comércio. Longe disso está a população de mais baixa renda que não consegue espaço em locais dominados pela iniciativa privada. O longe e o perto são produzidos, também, pelo sistema de transporte das cidades que dão prioridade ao transporte privado. Esse fato explica porque as habitações mais valorizadas estão em locais mais "próximos de tudo" e porque seu valor não é definido somente pela sua área e qualidade construtiva e sim pela sua localização. A casa, além de ser um abrigo, "é um portal a partir do qual você acessa a cidade" (ROLNIK, 2018). Dessa forma, fica a critério da

iniciativa privada, produzir localizações baseadas na rentabilidade do capital investido, isto é, priorizando o lucro.

O "problema da habitação" foi criado juntamente com o desenvolvimento do capitalismo, visto que durante a escravidão no Brasil não existia um problema habitacional pois não existia o conceito de "Homem livre". Nesse sentido, o "Capitalismo e habitação" criam uma forte relação, o capitalismo separa o trabalhador de seus meios de produção e de sua moradia, restando-lhe vender a sua força de trabalho, receber um salário e comprar sua casa, roupas, comida, etc. A ideologia do "homem livre" foi utilizada para o convencimento de que o salário lhe traria essa liberdade de escolher onde morar, o que vestir e comer, porém, o homem livre é, na

verdade, um despejado (Villaça, 1986). O capitalismo pretende transformar tudo em mercadoria. Porém, nesse sentido, a casa apresenta certas peculiaridades pois não pode ser comparada às mercadorias comuns que fazem parte do ciclo de: produção – circulação – consumo. A casa está amarrada a terra. Não se pode produzir em larga escala em uma localidade e distribuir em outra, (além disso ela é produzida sob demanda). Com o surgimento do sistema capitalista a terra foi transformada em uma propriedade privada e isso aumenta violentamente o preço da habitação. Além de tudo, há um tempo muito grande entre a produção e o consumo dessa mercadoria (investimento- mercadoria-dinheiro).

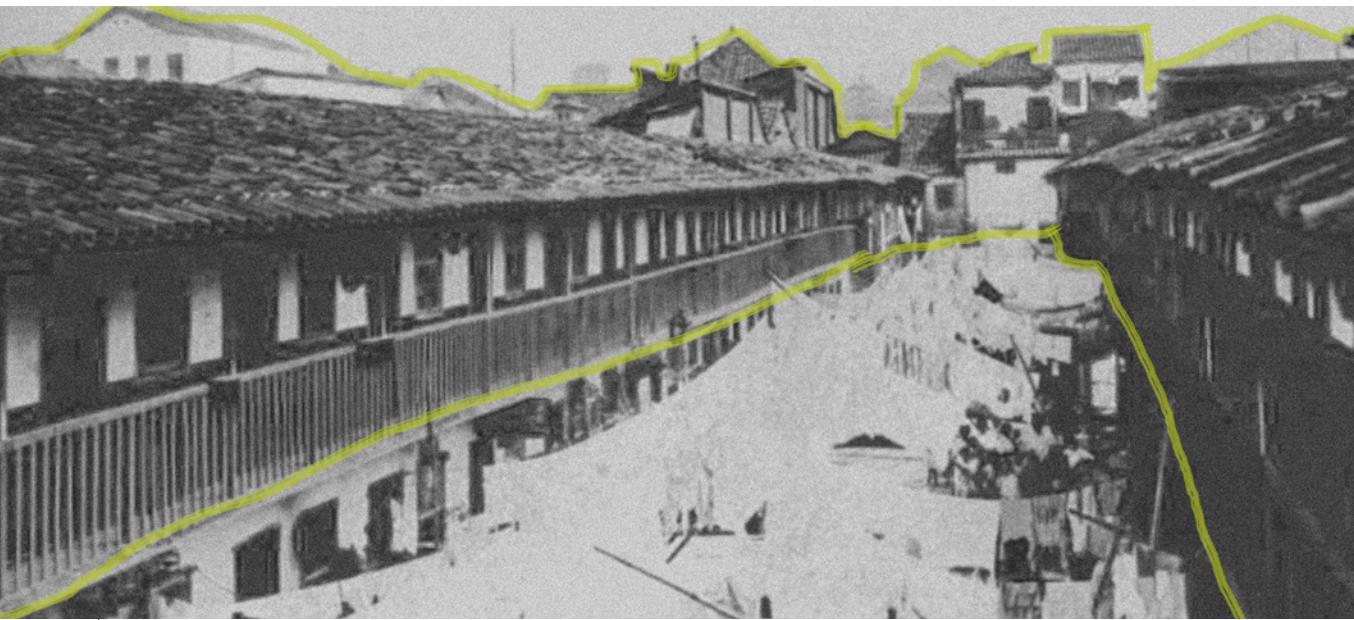


Foto: Augusto Malta/Arquivo Geral da
Cidade do Rio de Janeiro
pós-produção elaborada pelo autor

Habitações populares no Brasil, mercado e legislação

Como foi visto, as habitações começam a assumir forma de mercadoria. Porém, o sistema econômico privado não tem condições de oferecer, para todos aqueles que não têm condições de pagar, uma casa. Essa obrigação começa, progressivamente, a ser de responsabilidade do Estado.

As habitações populares urbanas no Brasil surgem na metade do século XIX. O Cortiço foi a primeira dessas “soluções”, que nada mais era do que uma iniciativa privada de um burguês que tem o objetivo de alugar

moradias. Os cortiços eram lugares que alojavam a população trabalhadora e a burguesia necessitava disso, mas, ao mesmo tempo, precisa de um discurso para que fosse permitido demolir quando necessário. Os Códigos Municipais de Posturas são alguns desses mecanismos que legalizam tal ato e utilizam-se do argumento da saúde pública. Mas nota-se que, na verdade, o que preocupa, de fato, a classe dominante é que esses representavam uma ameaça para o valor dos imóveis. Os códigos faziam uma regulamentação dos cortiços como por exemplo definindo a localização, o nº de cômodos e banheiros, afirmava que era proibido no perímetro de comércio, etc. Ou seja, não tem nada a ver com saúde pública, é justamente para tirá-los da onde as camadas mais altas residem, circulam e tinham imóveis. Desse modo, podemos notar o início de uma longa

aliança entre os interesses imobiliários e a legislação urbanística.

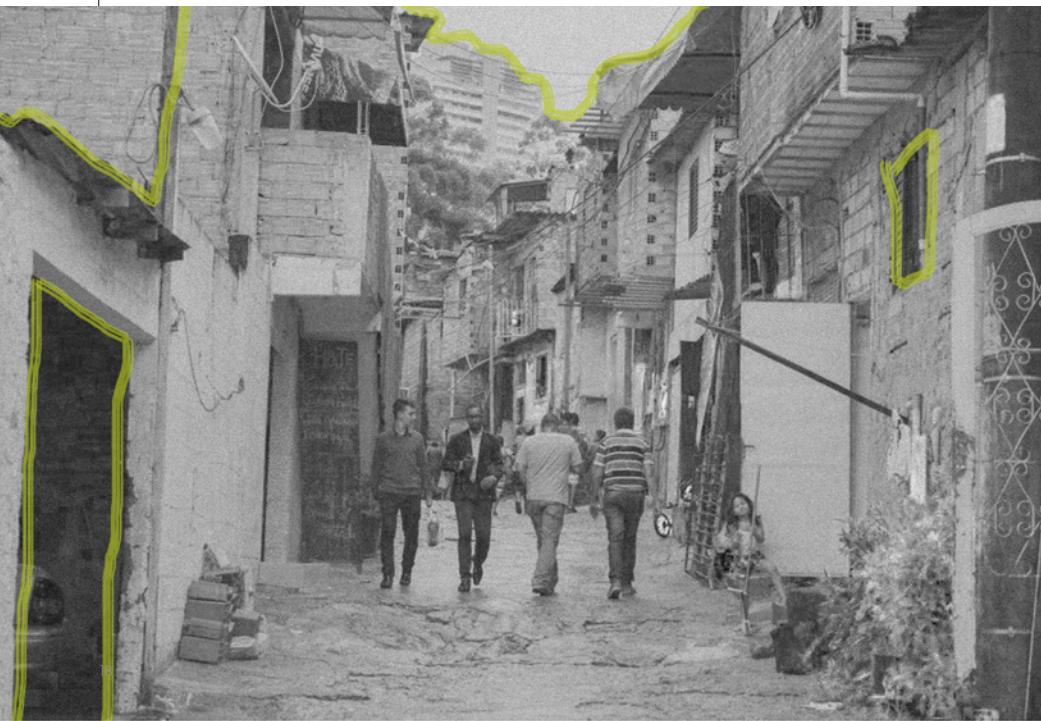
Outro exemplo de habitação popular são as vilas operárias. As vilas tiveram sua origem no socialismo utópico, o qual, os seus pensadores, dedicavam-se a estudar uma nova ordem social. Para provar como era possível mudar para um novo sistema melhor e mais humano pretendem dar exemplos concretos de como uma cidade baseada na indústria deveria se responsabilizar pelo abrigo de seus operários e suas famílias. Porém, tiveram um fracasso muito grande pois acabaram servindo para controlar ainda mais a vida do trabalhador. Além disso, eram proibidas de ser construídas em locais nobres da cidade ou com potencial nobre, sendo reforçado pelo Código Sanitário do Estado de São Paulo (situação análoga aos cortiços), apesar de ser mais cômodo para a

classe dominante conviver com as vilas operárias do que com os cortiços. Como podemos observar, o Estado passa a regulamentar a iniciativa privada no ramo da habitação social com o aparecimento da legislação urbanística.

Posteriormente a isso, começa a ter início uma produção estatal de conjuntos habitacionais e financiamento de moradias para os trabalhadores. Tal processo, teve início em 1930 com os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), criado com o objetivo de reorganizar o setor previdenciário e, sobretudo, garantir recursos para o financiamento de moradias. Dentre os planos do Instituto estavam a locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos construídos pelo instituto ou promover o financiamento para os associados para a aquisição de moradia ou construção em terreno próprio.

II. As favelas, déficit habitacional e a qualificação urbana de favelas como alternativa.

Foto: Tuca Vieira, São Paulo 2016
pós-produção elaborada pelo autor



Entretanto, no momento em que se inicia uma produção em massa de moradias produzidas pelo estado, surgem as primeiras favelas em São Paulo. Caracterizadas por serem ocupações autoconstruídas e autofinanciadas por famílias de baixa renda, em loteamentos precários e distantes, descartados pelo mercado imobiliário, as favelas surgem devido à falta de opção por parte da população. Importante analisar que em grande maioria essas ocupações são construídas sob o "sacrifício do trabalho duro que consome as horas que deveriam ser de descanso" (VILLACA, 1986).

Muitos dos moradores de assentamentos precários, principalmente de São Paulo, vieram de outros estados

do país para trabalhar e conquistar uma vida digna, em uma habitação que lhe trouxesse segurança e conforto. Mas por falta de opção que atenda a receita de uma família, e pelo alto valor oferecido pelo mercado, muitos são forçados a viver em favelas. "Ninguém decide morar numa favela porque quer. A favela é o que mercado imobiliário disponibiliza para quem tem pouca renda, em geral em áreas que o mercado formal não pode ou não quer ocupar" (ROLNIK, 2009).

Atualmente temos que, segundo dados divulgados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), "o déficit habitacional brasileiro encontra-se acima de 7 milhões de moradias, de acordo com a Pesquisa

Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)". O cálculo do déficit habitacional refere-se ao número de famílias que vivem em condições de moradia precária, para o cálculo são consideradas moradias construídas com materiais improvisados, em risco ambiental e/ou geológico e as coabitacões (habitações que possuem um número excessivo de pessoas morando em um pequeno espaço). Porém, as moradias que não possuem esgoto, luz, água encanada, não participam do cálculo. Portanto, para se ter um valor mais próximo da realidade, deve-se somar o "problema adicional" que considera grande parte das periferias, assentamentos, favelas e ocupações no território brasileiro. Dessa forma, temos:

"...o déficit habitacional no país, segundo estimativas da Fundação João Pinheiro (2018), é de 6,355 milhões de domicílios, sendo 87,7% em áreas urbanas e 12,3% em áreas rurais. Compõem esse deficit: o ônus excessivo com aluguel (50% dos domicílios), a coabitação familiar

(29,9%), as habitações precárias (14,8%) e o adensamento excessivo dos domicílios alugados (5,2%). Ainda existem os domicílios inadequados que correspondem a 7,225 milhões, desses: 1.871.473 estão em situação de inadequação fundiária, 213.732 são ausentes de banheiro de uso exclusivo, 1.025.717 estão em condição de adensamento excessivo e 834.722 contam com cobertura inadequada nos telhados."

Portanto temos que, no país, grande parte das casas ainda são edificadas por meio da autoconstrução e, muitas vezes, por pessoas com baixo conhecimento técnico. Nesse cenário, a precariedade da iluminação e ventilação, o uso inadequado dos materiais, o desconforto térmico e a má qualidade das instalações e estruturas comprometem as habitações, impactando negativamente em questões vitais como saúde e segurança (Bredenoord, 2016). Apesar de que dificilmente há estratégias previstas para as favelas, pois os planos geralmente desconsideram a camada pertencente a "cidade informal" (Maricato, 2000),

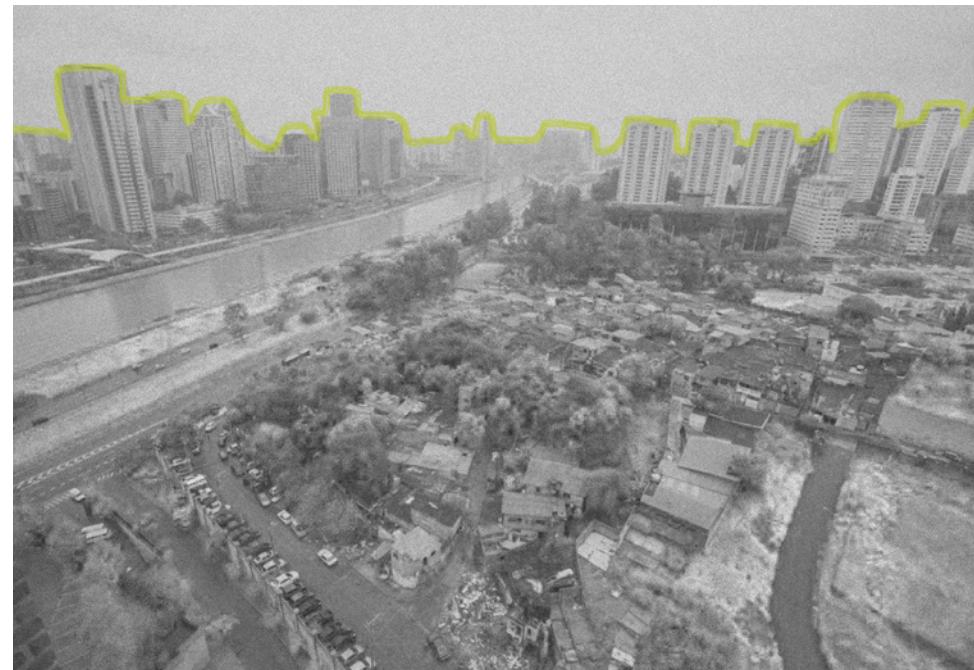


Foto: Tuca Vieira, São Paulo - 2016
pós-produção elaborada pelo autor

é evidente que existe uma demanda grande da população brasileira que necessita de soluções alternativas e projetos que possam contribuir para equacionar tais problemas. O Estado que deveria servir a população, principalmente a população mais vulnerável. Mas as leis do mercado acabam se tornando leis jurídicas, o que apenas retifica a falta de planejamento e leis que asseguram o direito dos mais pobres.

Diante dos fatos e análises apresentadas, podemos ter uma ideia da complexidade das questões envolvendo a cidade e a habitação

e, mais especificamente, as favelas. São diversos fatores relacionados, que não se resumem a um número e a um nível de precariedade construtiva, além disso é uma questão que envolve diversos agentes. O papel do arquiteto-urbanista, nesse contexto, deve ser o de intermediador dos diversos campos do conhecimento envolvidos no projeto e os moradores. Além disso, o profissional deve assegurar a responsabilidade técnica do projetos arquitetônicos e urbanísticos que consiga garantir a qualidade na execução das soluções, priorizando a qualidade acima da quantidade e que contribua para uma a

qualificação de favelas como estratégia

vida digna dos moradores das favelas, acima do lucro almejado pela iniciativa privada.

Nesse sentido, a urbanização de favelas surge como uma alternativa a ser adotada no sentido de legalizá-la, dar endereço, infraestrutura, segurança ambiental e habitacional, e sobretudo, dignidade aos moradores. Entretanto, a urbanização não necessariamente precisa estar aliada a lógica predominante nos planos e planejamento que reproduzem as questões e os problemas já explicitados acima. Ou seja, o projeto não deve apenas se preocupar em inserir a favela dentro da cidade formal seguindo o padrão estabelecido pela lógica da cidade capitalista, que prioriza o transporte individual, que tampona os rios e promove ocupações pouco funcionais para as cidades, como os condomínios fechados. Mas sim um projeto que procure entender as dinâmicas existentes no local e as necessidades, a fim de realizar um

projeto mais democrático e que resulte em um ganho para a cidade como um todo.

Dessa forma, podemos notar que o termo urbanização de favelas está, de certo modo, equivocado, pois significa dizer que a favela não é um ambiente urbano, o que não é correto. A favela não segue a lógica de uma cidade formal, mas como disserta Eduardo Pizarro em sua tese "a favela possui característica intrinsecasque a tornam mais "urbana" que qualquer bairro da cidade formal" (2014).

Denominada "Estatuto da Cidade" a Lei estabelece normas que definem o "interesse social" e que regula o uso da propriedade urbana "em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental" (BRASIL, 2001). O Estatuto desempenha um papel importante no sentido de ir contra as ações tradicionais da gestão urbana no brasil. Um dos instrumentos é o Plano Diretor que deve ser elaborado

pelos poderes municipais e aprovados na Câmara Municipal que define o zoneamento da cidade e as diretrizes para cada área. Portanto, assegura o desenvolvimento das funções sociais da cidade e do bem-estar de seus cidadãos (FONTES, 2011, P.31).

Em 2005, a Secretaria de habitação (SEHAB) criou o Programa de Urbanização de Favelas (PUF), cujo foco seria a urbanização e regularização fundiária de áreas degradadas, ocupadas desordenadamente e sem infraestrutura. Dessa forma, para estimular a produção de habitacional, a SEHAB melhorou a dinâmica e a sua administração, agilizando a aprovação de projetos e estimulando a produção de habitações pelo mercado imobiliário (PMSP, 2008). O PUF também previa a qualificação do espaço público, tendo como objetivo principal a integração e inserção na malha urbana. Dessa forma, projetos destinados a este fim deveriam apresentar soluções para os problemas de saneamento, drenagem,

acessibilidade, estabilidade e eliminação de riscos, além de enfrentar o desafio central, articular os espaços e equipamentos públicos para criar área de convivência social (PMSP, 2008, p. 19). (LACERDA JR, 2016).

Portanto, apesar de um histórico de alianças do poder público com a iniciativa privada presente no desenvolvimento do urbanismo brasileiro, o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Estratégico e o Programa de Urbanização de Favelas, em conjunto, representam uma mudança significativa das políticas públicas em relação aos assentamentos precários e às comunidades carentes (LACERDA JR, 2016). Ainda assim, percebe-se que a lógica de produção da cidade como uma mercadoria, que beneficia a classe dominante ainda é predominante e, em alguns casos, reforçadas por próprios instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como as Operações Urbanas Consorciadas, que veremos mais adiante.

02 cartografias



cartografias

expansão urbana

cidade de são paulo

As leituras a respeito da cidade de São Paulo foram realizadas com o intuito de entender a produção do espaço urbano de forma espacializada, sob ótica da produção da cidade capitalista. A começar pela expansão urbana.

Esse mapa foi elaborado a partir da sobreposição de 3 mapas diferentes e de fontes diferentes. A região em marrom escuro e claro são dados da Emplasa que indica as áreas urbanizadas até 1949 e as de 1950 a 1962. Iá onde mostra a área de maior concentração das classes média e alta, além da região em verde onde localizou-se o Centro da Cidade foram retirados do livro "O que todo cidadão precisa saber sobre habitação", autoria de Flávio Villaça. Já a localização das favelas, em preto, são dados georeferenciados do GeoSampa

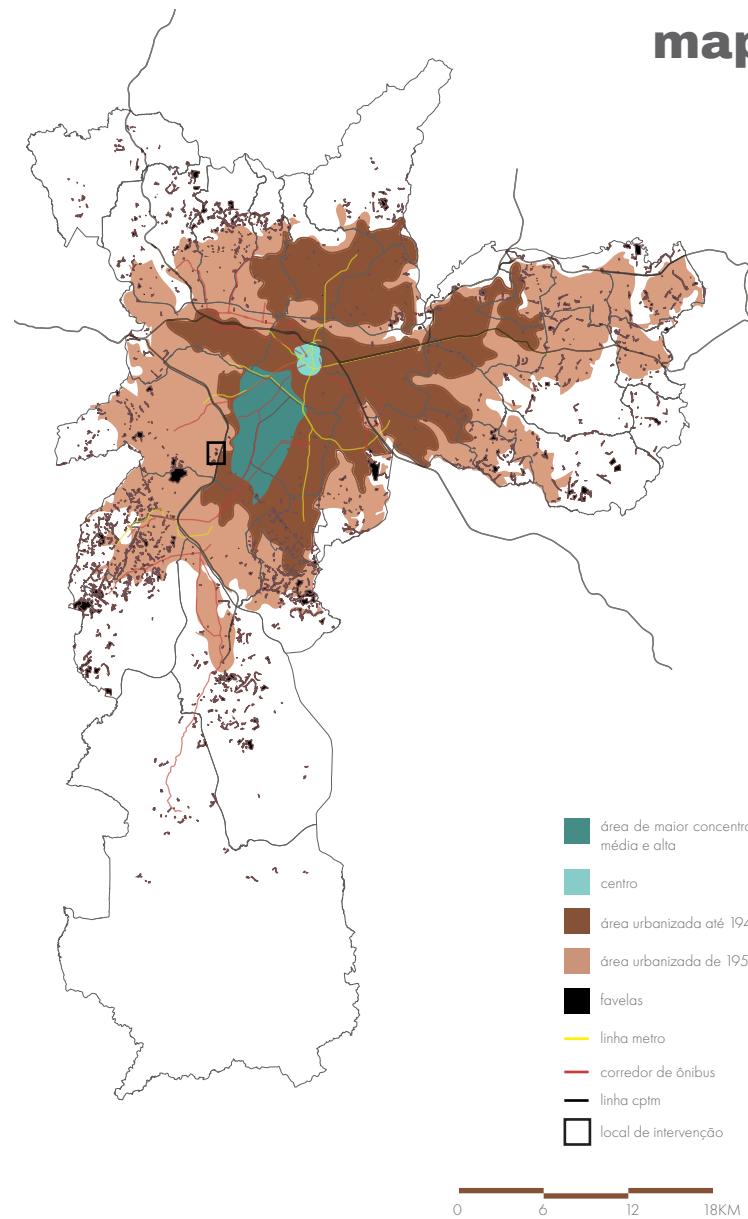
As classes dominantes tendem a criar novas centralidades de acordo com o vetor de expansão dessas classes, onde localizam-se melhores condições de infraestrutura, de equipamentos, comércio, serviços e, consequentemente, maior oferta de empregos formais.

"Em São Paulo, cada vez mais as classes médias e acima de média se concentram no quadrante sudoeste da cidade [...] O quadrante sudoeste é a região da cidade que vai desde o trecho sul da linha norte-sul do metro até o eixo da Av. São João/Av. Francisco Matarazzo. Ali estão as avenidas 23 de Maio, Washington Luís, Santo Amaro, 9 de Julho, Rebouças, Sumaré, Bandeirantes, etc." (VILLAÇA, 1986)

Como consequência dessa valorização do solo urbana, as classes mais baixas, sem opções, ocupam terrenos abandonados pelo mercado imobiliário, geralmente periféricos a malha urbana, em encostas e várzeas de rio, como veremos mais pra frente no caso da Favela do Jardim Panorama.

fontes: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano - EMPLASA
Mapa da Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003;
Flávio Villaça, 1986 e
GeoSampa, 2021
elebração própria pelo autor

mapa 2



cartografias

mercado imobiliário

cidade de são paulo

Analisa-se também o valor do metro quadrado especializado no território da cidade de São Paulo para entender as dinâmicas do mercado imobiliário hoje em dia e fazer comparações com o mapa apresentado acima de expansão urbana. Esse mapa foi elaborado a partir da sobreposição de 2 mapas de assuntos distintos e de fontes diferentes. A média do preço do m^2 foi retirada do site Imóvelweb, as Operações Urbanas Consorciadas e a localização das Favelas, assim como as linhas de transporte público foram adquiridas através dos dados georeferenciados do Geosampa.

Como há fora dito acima, a produção das cidades brasileiras, especialmente as metrópoles como São Paulo, sofrem grande influência do mercado imobiliário. Na falta de um planejamento urbano responsável, esse mercado acaba produzindo cidades baseadas na lógica capitalista, no lucro, em que a iniciativa privada atua onde há maior concentração de capital e onde há mais valor de troca. Nesse sentido, a influência da localização é fundamental para que esse mercado continue rendendo lucros.

Como podemos ver no mapa ao lado, fazendo uma comparação com o mapa mostrado acima, essa valorização de áreas da cidade seguiu as elites no quadrante sudoeste. As localizações onde encontram-se os maiores valores de m^2 são as áreas onde existem melhores condições de infraestrutura, tem maior acesso a equipamentos e ao transporte público. Podemos evidenciar, por exemplo que as linhas de metro e de corredor de ônibus concentram-se nessas regiões.

Segundo o portal Imóvelweb,

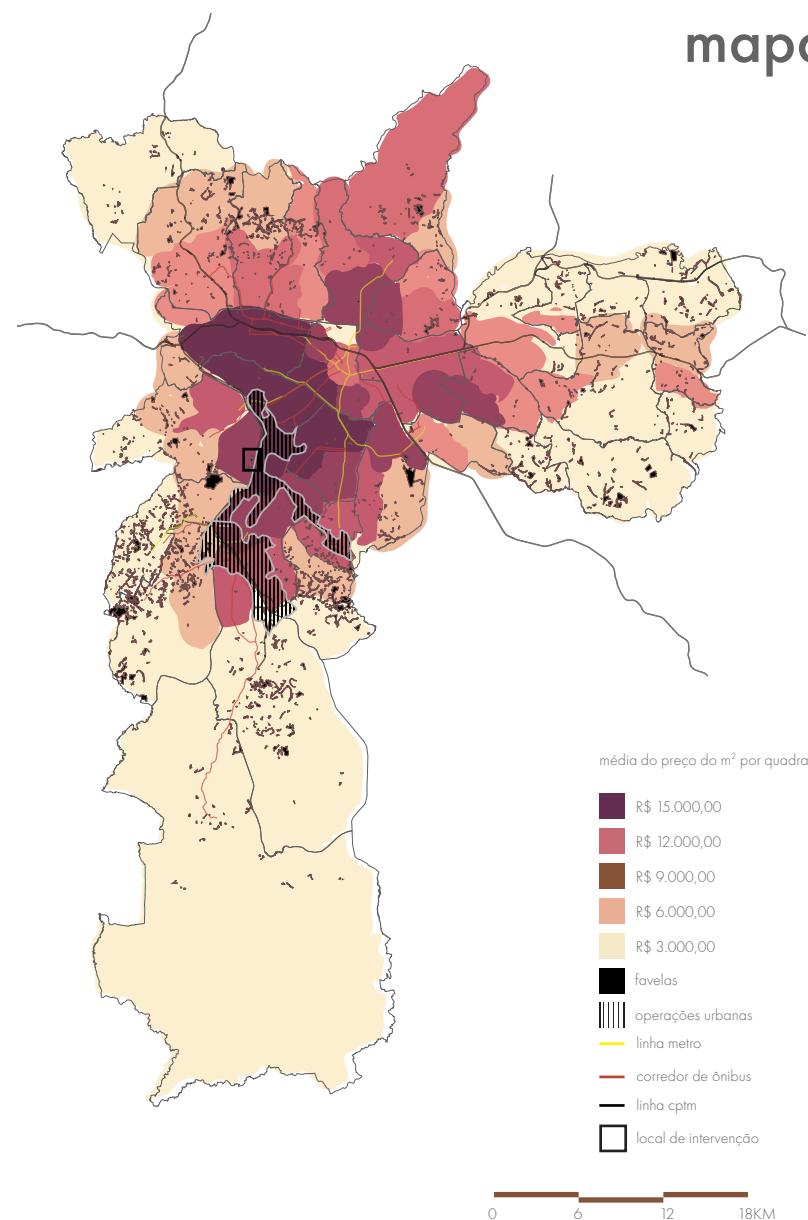
um dos maiores portais imobiliários do Brasil, os bairros mais valorizados na capital paulista foram: Ibirapuera, Jardins e Vila Nova Conceição, com preços médios do metro quadrado variando entre R\$ 17.305 (Vila Nova Conceição) e R\$ 19.658 (Ibirapuera).

O local de intervenção escolhido para esse trabalho localiza-se entre o bairro do Morumbi, que está na faixa de preço de R\$ 12.000,00 a m^2 e o bairro de Pinheiros que apresenta o valor mais alto das médias apresentadas, R\$ 15.000,00.

O planejamento urbano deve contribuir para aprovação de projetos que beneficiem a cidade como um todo, principalmente, as populações de baixa renda, tentando minimizar os impactos gerados pela lógica do capital privado. No mapa ao lado também foi levantado o perímetro da Operação Urbana Água Espraiada e Faria Lima, que fazem parte de um instrumento urbanístico que deveria promover a requalificação urbana e a adequação de infraestrutura em seu perímetro, além de destinar 10% do montante arrecadado para a revitalização de favelas, que é o caso da Favela do Jardim Panorama, localizada na borda desse perímetro. Basta comparar o montante de torres comerciais e de escritórios, localizadas nas avenidas Faria Lima e Berrini com a favela e perceber onde a lei se aplica e quais são os principais beneficiados pelo investimento público.

fontes: Imóvelweb, 2019 e
GeoSampa, 2021
elaboração própria pelo autor

mapa 2



levantamentos

vulnerabilidade social

cidade de são paulo

Por fim, analisou-se o levantamento das vulnerabilidades sociais espacializadas na cidade de São Paulo. Esse Índice resume diversas questões e localiza áreas de interesse para a realização deste trabalho.

Esse mapa foi elaborado a partir dos levantamentos realizados pelo Sistema Estadual de Dados (Saede) que produz o Índice de Vulnerabilidade Social. No mapa, apenas estão apresentados os grupos 5 e 6, que correspondem aos índices de alta e muito alta vulnerabilidade social, respectivamente.

"Vulnerabilidade social é o conceito que caracteriza a condição dos grupos de indivíduos que estão a margem da sociedade, ou seja, pessoas ou famílias que estão em processo de exclusão social, principalmente por fatores socioeconômicos" (IPEA, 2015).

O índice de vulnerabilidade social (IVS) consiste em uma classificação que leva em consideração a dimensão socieconômica:

- renda domiciliar per capita
- Rendimento médio da mulher responsável pelo domicílio
- % de domicílios com renda domiciliar per capita até 1/2 salário mínimo.
- % de domicílios com renda domiciliar per capita até 1/4 salários mínimos
- % de pessoas responsáveis pelo domicílio alfabetizadas.

E a dimensão demográfica:

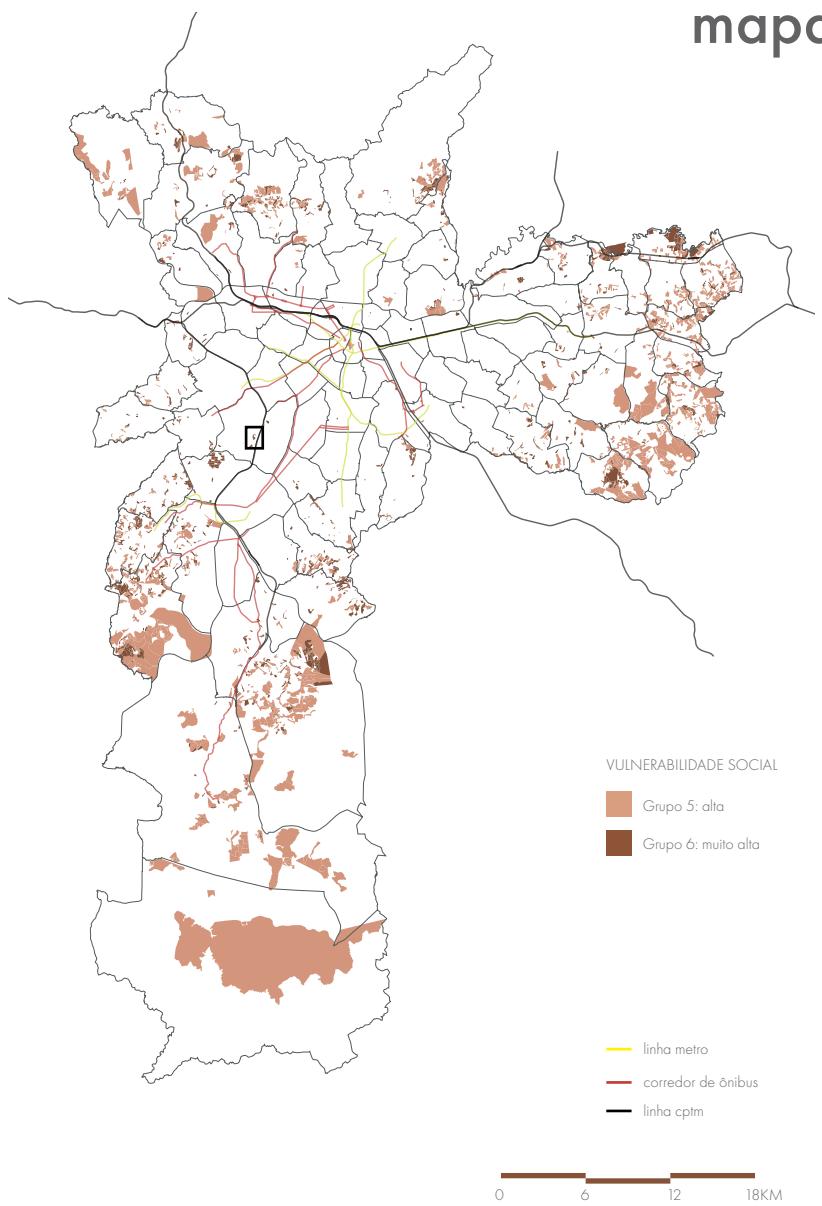
- % de pessoas responsáveis pelo domicílio com 10 a 29 anos
- % de mulheres responsáveis pelo domicílio com 10 a 29 anos
- idade média das pessoas responsáveis pelo domicílio

- % de crianças de 0 a 5 anos. e, além disso, fornece a localização das áreas que abrigam os segmentos populacionais mais vulneráveis. Dessa forma, esse levantamento contribui para a proposta de projeto que será apresentada a seguir pois reune uma quantidade de indicadores sociais muito importantes e espacializados na cidade. Comparando esse mapa com os mapas apresentados acima, podemos notar uma forte influência do valor da terra em comparação com as áreas de vulnerabilidade social alta e muito alta, isto é, o levantamento comprova a existência de uma grande população de alta e muito alta vulnerabilidade localizada nas periferias. Em 2010, 7,5% da população paulistana residia em áreas de vulnerabilidade muito alta (Grupo 6) e 8,9% da população reside em áreas de alta vulnerabilidade social.

A favela do Jardim Panorama, que conta com uma população de aproximadamente 1600 pessoas é indicada como uma área de muito alta vulnerabilidade social.

fontes: Sistema Estadual de Análise de Dados (Saede), Índice Paulista de Vulnerabilidade social (IPVS), 2010 e GeoSampa, 2021
elaboração própria pelo autor

mapa 3



03 o local



inserção urbana

A área de intervenção escolhida para esse trabalho foi a área da favela do jardim panorama e seu entorno, está localizada no bairro Jardim Panorama, dentro do distrito do Morumbi, que faz parte do limite administrativo da sub-prefeitura do Butantã. No entorno imediato da área, está localizada o empreendimento bilionário da JHSF com torres comerciais e de escritórios, além de apartamentos de alto padrão, do shopping cidade jardim e a escola Avenue, do outro lado. O perímetro também é rodeado de condomínios fechados de residências unifamiliares de baixa densidade.

A avenida Magalhães de Castro dá acesso direto a área e

conecta a via expressa da marginal pinheiros, sendo essa uma das principais vias estruturais da cidade de São Paulo. A área insere-se próxima a margem do Rio Pinheiros, onde existe o Projeto do Parque linear Novo Rio Pinheiros. Na margem oposta do Rio está um importante equipamento público de mobilidade, a estação Berrini da CPTM.

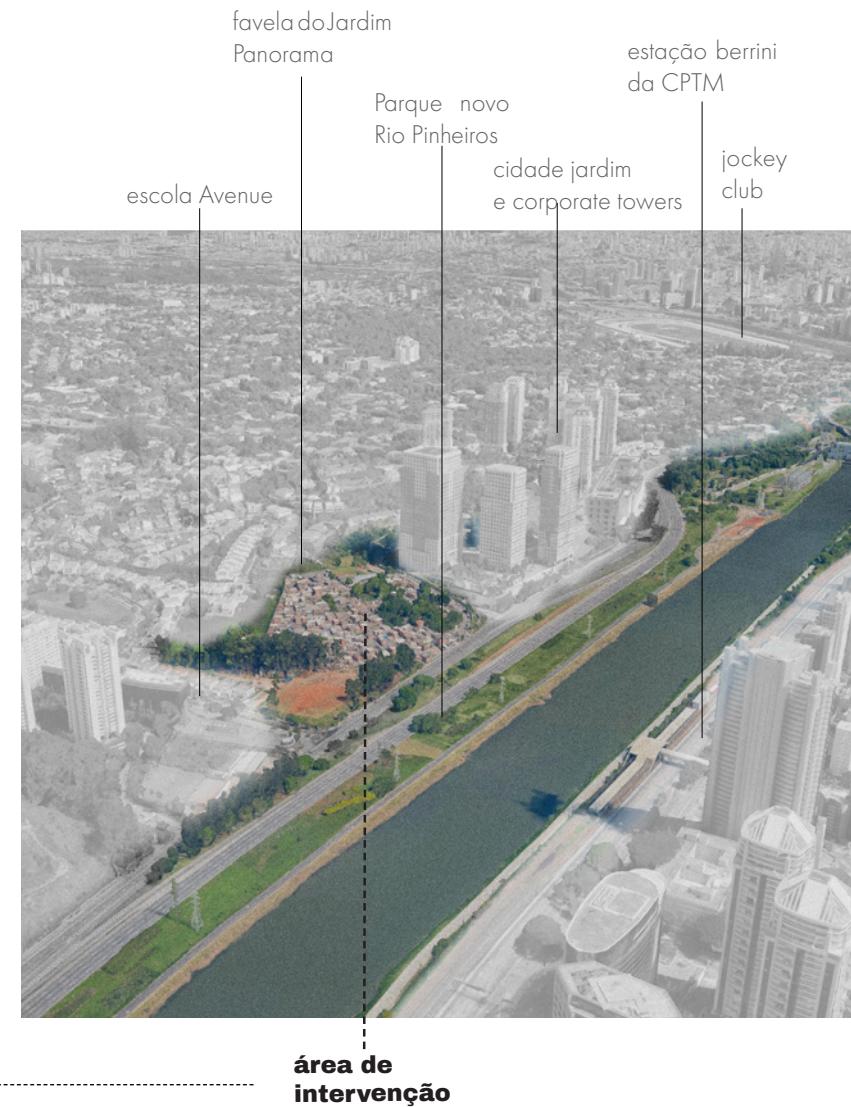


imagem: Google Earth, 2021.
pós-produção - elaboração própria



imagem: Google Earth, 2021.
pos-produção - elaboração própria

escolha do local

A escolha do local de intervenção se deu por diversos motivos. Primeiramente, através de um olhar pessoal em relação a paisagem de um ponto da cidade de São Paulo. Ao passar pela Ponte Eng. Ari Torres, se tem uma vista ampla da paisagem urbana, mais especificamente do bairro cidade jardim e também outras construções à margem do Rio Pinheiros. Algo que sempre me chamou atenção foi um complexo de prédios de estilo neoclássico, com telhados de ardósia e janelas de trapeira, uma tipologia muito comum (infelizmente) em edifícios recentes de bairros que estão passando por um processo de verticalização. Porém, o que mais me atraia o olhar eram as proporções desse complexo e a falta relação com o entorno. Em um outro momento, escutando um podcast sobre urbanismo, um dos convidados fez comentários sobre esse conjunto dizendo ser um péssimo exemplo de tipologia para a cidade. Essa união de fatores me dispersaram o interesse e me

fez olhar mais de perto para aquela região e tentar entender a dinâmica desse empreendimento e seu entorno.

Durante buscas na internet consegui ter acesso ao projeto, às propagandas do empreendimento, ao conceito de "cidade jardim" que o projeto pretendia explorar (que nada tem a ver com o conceito original proposto por Howard no final do século XIX), no perfil dos moradores e, por outro lado, muitas notícias e artigos escritos sobre a região apontando para os problemas desse projeto para o entorno e para a cidade como um todo.

Após essa busca inicial, outro motivo que me fez escolher essa área foi a presença de uma Favela, a favela do jardim panorama, vizinha do empreendimento citado acima, o que também é um dos objetos de estudo desse trabalho. Além disso, essa região localiza-se na porção sudoeste da cidade que, como fora abordado no primeiro capítulo, é a região onde as classes dominantes foram ocupando. Portanto, todo esse emaranhado de informações me fez enxergar a área como possível local de intervenção para esse trabalho, onde existem conflitos sociais e espaciais muito relevantes para a discussão do tema em questão.

história

Para melhor compreensão do espaço onde atualmente localiza-se a favela do jardim panorama foi realizada uma breve pesquisa sobre a história do bairro e sua ocupação.

Nesse sentido, podemos dividir em duas fases: uma mais antiga, sobre os primórdios da ocupação do bairro, importante para entendermos sobre a paisagem do local, os antigos usos da área e as pessoas que por ali passaram; e uma mais recente, a qual relaciona-se melhor com as questões e os problemas atuais.

As primeiras ocupações do bairro do Morumbi, segundo historiadores, se deram no século XVI pelos Jesuítas até que o "Fisco Real" os expulsou e no século XVIII a região foi oferecida a um produtor inglês para que ele aproveitasse a terra para produção de um chá de melhor qualidade destinado aos nobres da Corte. Assim, iniciou-se a plantação de chá no Brasil, na Fazenda Boa Vista do Morumby. Em 1888, após o fim da escravidão no Brasil, a produção de chá entrou em decadência (GOHN, 2010). A partir daí a região começa a se transformar em áreas atrativas para construção de casarões, onde iniciam as primeiras operações de vendas, já indicando uma expansão do que era naquele contexto a "malha urbana" de São Paulo e um distanciamento dos grandes casarões do centro da cidade (CAMPOLIN, 2017).

Já nos anos 80 o bairro passa

por mudanças, devido aos novos empreendimentos imobiliários que surgiram na região. Inicia-se então uma mudança na fisionomia do bairro que antes caracterizava pela sua baixíssima densidade populacional, com mansões, terrenos vazios e áreas verdes e que, após isso, passa a ser também um bairro de condomínios horizontais e verticais privados. "Atualmente a população que ocupa a maior parte do Morumbi conta com alto índice de rendimento, IDH próximo do 0,833 (dados da secretaria municipal do desenvolvimento), uso do solo predominantemente residencial (médio e alto padrão)" (CAMPOLIN, 2017).

Devido a expansão urbana, muitos trabalhadores de diversas áreas do país ocuparam as áreas de várzea ou terrenos vazios, formando favelas, como é o caso da Favela do Jardim Panorama.

Segundo algumas fontes, a sua ocupação tem início por volta de 1957, mas não foram encontrados dados oficiais a respeito disso. Sua área é de 36.879,870m² de extensão, possui uma população de aproximadamente 2mil habitantes (cerca de 500 famílias), com 570 imóveis e renda média de R\$ 1342,33 (dados do Habita Sampa). A área hoje, pela lei de zoneamento 16.402/16, de 2016, é uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS 3) que define imóveis subutilizados, encortiçados, em áreas

com total infraestrutura, onde qualquer construção deve conter Habitações de Interesse Social (HIS – para baixa renda, moradores de áreas irregulares), Habitação de Mercado Popular (HMP – de três a dez salários mínimos por família), outros imóveis podem ser construídos na área desde que sejam públicos destinados a equipamentos de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer. Segundo Maria Gohn, muitos dos moradores das favelas do Morumbi como Paraisópolis, Real Parque e Jardim Panorama, garantem sua sobrevivência trabalhando no setor de serviços para os ricos ou camadas médias do Morumbi.

A ocupação possui um histórico de acontecimentos que caracterizam seu alto índice de vulnerabilidade. O acontecimento mais marcante,

nesse sentido, foi a construção de um empreendimento bilionário da JHSF, em 2004, vizinho da favela.

Durante a construção desse empreendimento, estima-se que cerca de 70 famílias foram desapropriadas. Segundo relatos, através de uma negociação os moradores recebiam cerca de R\$ 40 mil para saírem dali e deixarem a construtora demolir suas casas. A pressão continuou mesmo após a inauguração do empreendimento, em 2016 algumas casas foram compradas e demolidas pela administração do empreendimento, sem que nada fosse feito ali. Portanto, esses acontecimentos reforçam as ações do mercado imobiliário excluem e assediam os mais pobres, fazendo-os, muitas vezes, cederem a pressão pois encontram-se desmobilizados para lutar contra isso.

fonte: imagem retirada do trabalho "Jardim Panorama na problemática do Direito à Cidade" (CAMPOLIN, Joaquim)Joaquim.

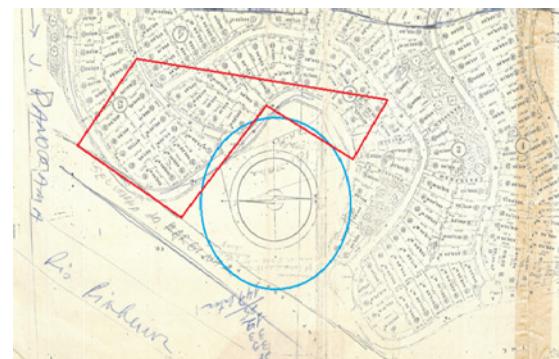


imagem do loteamento proposto pela Morumby S.A da região. Em azul o terreno que pertencia a Light e em vermelho o terreno que seria ocupado pelos moradores da favela. O terreno que pertencia a Light foi vendido a JHSF e hoje compõe a corporative tower.

série histórica

1954



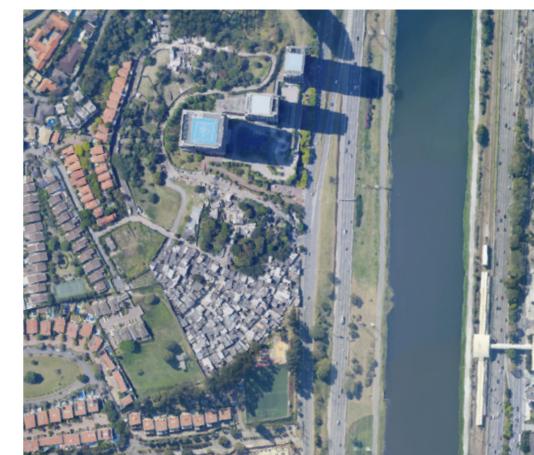
terreno sem nenhuma
ocupação

2004



favela ocupada sem remoções

2017/hoje



favela ocupada,
empreendimento
JHSF e remoções

imagem: jardim panorama visto de cima em diferentes épocas.
fonte: Google Earth

Ao analisar a série de fotografias tiradas em diferentes momentos da ocupação do distrito do Morumbi, pode-se perceber a predominância de lotes grandes e da baixa ocupação do solo. Com a chegada do empreendimento vizinho da favela do Jardim Panorama pode-se verificar as remoções que foram feitas na favela.

contrastes



imagem: Parque Cidade Jardim
fonte: Portal "Encontra Morumbi"

O Parque Cidade Jardim, primeiro empreendimento de uso misto da cidade de São Paulo, está localizado em um terreno de 72.000m². O complexo consiste em 9 edifícios residenciais, o Shopping Cidade Jardim e o Cidade Jardim Corporate Center. Tudo para ser usufruído com conforto e segurança. A área residencial ocupa 40mil m² do terreno, onde cada edifício conta com acesso independente e amplas garagens, além de um subsolo exclusivo para serviços.

Os apartamentos, com áreas que

variam de 235 a **1.885m²**, têm plantas inteligentes, ambientes amplos e varandas para o skyline da cidade." (fonte: JHSF)

Os preço dos apartamentos pode variar entre

R\$ 5 milhões a R\$ 17 milhões de reais.



imagem: Escola Avenue
fonte: site escola Avenue

O câmpus da Avenues São Paulo é uma instalação educacional inovadora que se estende por 40 mil metros quadrados, com instalações esportivas e espaços ao ar livre, um amplo pátio coberto e um agradável café para os pais"

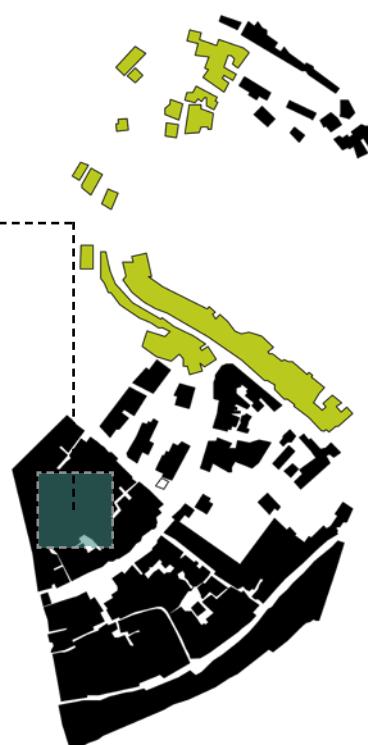
"Após um investimento de aproximadamente 370 milhões de reais, começaram as primeiras turmas".

"A mensalidade, na faixa de 9800 reais, uma das mais altas da capital!"

cidade jardim jardim panorama

morumbi

Área 11,4 km²
população 32.281 hab
densidade 28,32 hab/ha
Renda média R\$ 13.802,00



favela Jd. Panorama

Área 0,036 km²
população 2.000 hab
densidade 555,5 hab/ha
Renda média R\$ 1.342,33

MAPA: ÁREA EQUIVALENTE SOBREPONDO NO MAPA DA FAVELA DO JD. PANORAMA E MAPA DE REMOÇÕES DURANTE A CONTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO DA JHSF.

- construções removidas
- construções mantidas

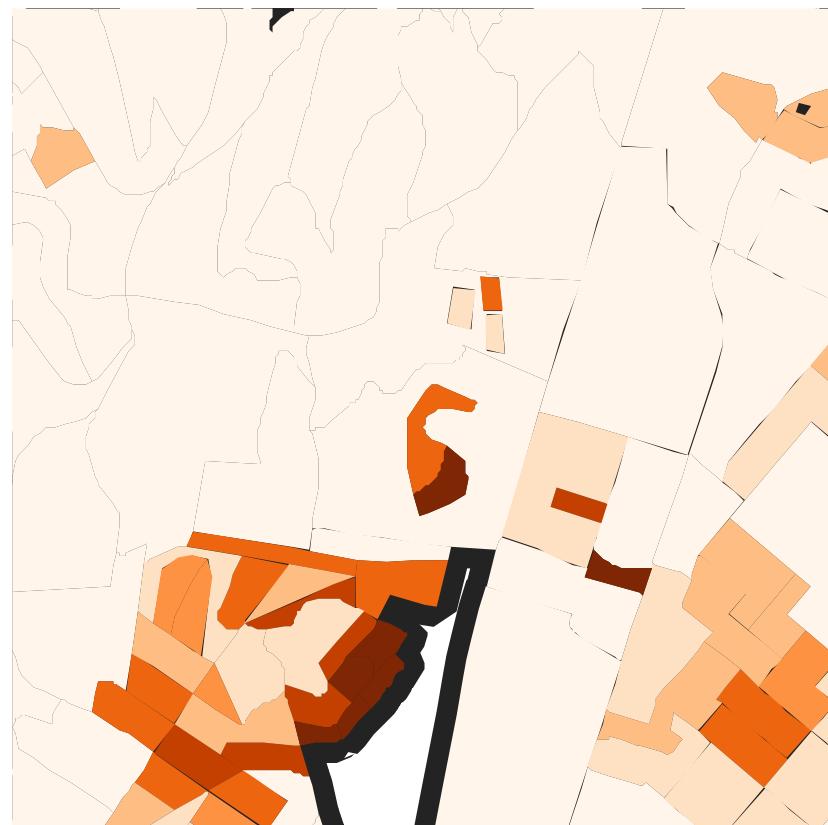
0 — 40

fones: USINA - Jardim Panorama relatório final de atividades.
análises realizadas pelo autor do trabalho

densidade

A área de intervenção possui uma alta densidade populacional, mais de 500hab/ha, em comparação com seu entorno que possui entre densidade baixa e baixíssima, sendo aproximadamente 28hab/ha.

Isso se da pela grande quantidade residências unifamiliares ocupando os grandes lotes do distrito do morumbi, muitas delas inseridas em condomínios particulares



fonte: IBGE (2010)
GeoSampa (2021)
elaboração própria

topografia

A área de intervenção apresenta uma alta declividade, aproximadamente 30 metros de desnível, sendo a cota mais alta 755m e a mais baixa 725m. Pelos dados retirados do GeoSampa, a

área possui riscos geológicos em sua extensão. As habitações da Favela do Jardim Panorama se encontram nas encostas desses morros. São terrenos de ocupação mais antiga e não foram integrados à estrutura urbana.



fonte: GeoSampa (2021)
elaboração própria

equipamentos

Em relação aos equipamentos públicos, existe apenas um equipamento de educação infantil dentro do perímetro de intervenção. Em seu entorno, dentro de um raio aproximado de 1km existe uma quantidade significativa de

equipamentos públicos. Entretanto, o acesso é prejudicado por conta da desconexão entre as malhas viárias de seu entorno e, principalmente por conta da barreira do rio.



fonte: GeoSampa (2021)
elaboração própria

legislação urbana

De acordo com o zoneamento aprovado pela lei 16.402/16 de 2016, a Área de intervenção é definida como uma Zona Especial de Interesse Social, categoria 3 (ZEIS-3). Isso significa que o uso e ocupação do solo devem ser destinados a construções

de habitação de interesse Social e equipamentos públicos. No entorno próximo é de uso exclusivo residencial e zona mista. Já na margem oposta do rio existe uma zona de centralidade, destinada majoritariamente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.



fonte: GeoSampa (2021), Plano diretor lei 16.402/16
elaboração própria



mobilidade

A área estudada localiza-se muito próxima a via de Trânsito Rápido – Pista Expressa da Marginal Pinheiros e é atendida diretamente pela via Arterial - Avenida Magalhães de Castro.

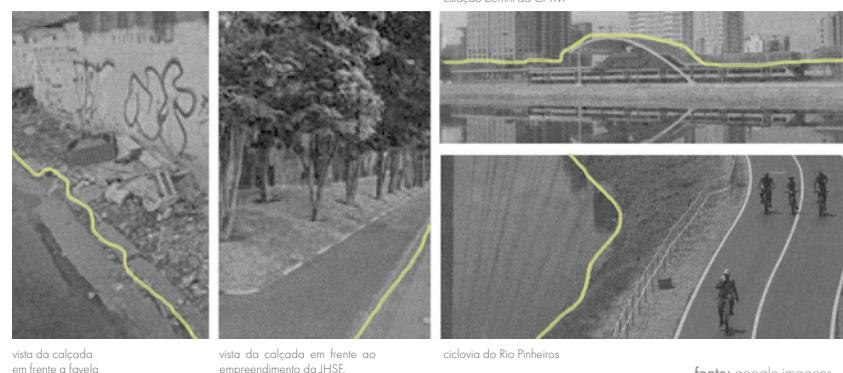
Atualmente a área é atendida por 3 pontos de ônibus próximos onde passam as linhas que atendem a região sudoeste. Esses pontos são atendidos pela faixa exclusiva para ônibus na Avenida Magalhães de Castro, principal via de acesso a favela, o que diminui significamente o tempo do deslocamento nesse modal.

Existe uma grande precariedade no percurso pedestre, sendo que as calçadas são praticamente inexistentes ou muito estreitas, com

excessão para as calçadas da complexo da Cidade Jardim.

A área também é muito próxima (cerca de 300m) da Estação Berrini da CPTM, porém a barreira geográfica formada pelo Rio Pinheiros faz esse trajeto ficar muito mais distante, isto é, de ônibus a melhor rota demora cerca de 37 minutos, de carro 5 minutos, bicicleta 25 minutos e a pé fica a cerca de 2h35min para realizar um trajeto de 300 metros lineares de distância.

Junto a margem do Rio Pinheiros existe a Ciclovia do Rio Pinheiros, uma importante rota de deslocamento ativo e de lazer junto ao parque a margem da margem do rio, porém carece de conexões com as outras ciclovias.



- PONTO DE ÔNIBUS
- LINHAS DE ÔNIBUS
- FAIXA EXCLUSIVA
- PONTO DE ÔNIBUS EM ATÉ 500M DA ÁREA
- ESTAÇÃO CPTM EM ATÉ 500M DA ÁREA
- CICLOVIA
- - - MARGINAL PINHEIROS
- RIO PINHEIROS
- LINHA CPTM
- PARQUE NOVO RIO PINHEIROS

fonte: GeoSampa (2021)
elaboração própria



uso e ocupação do solo

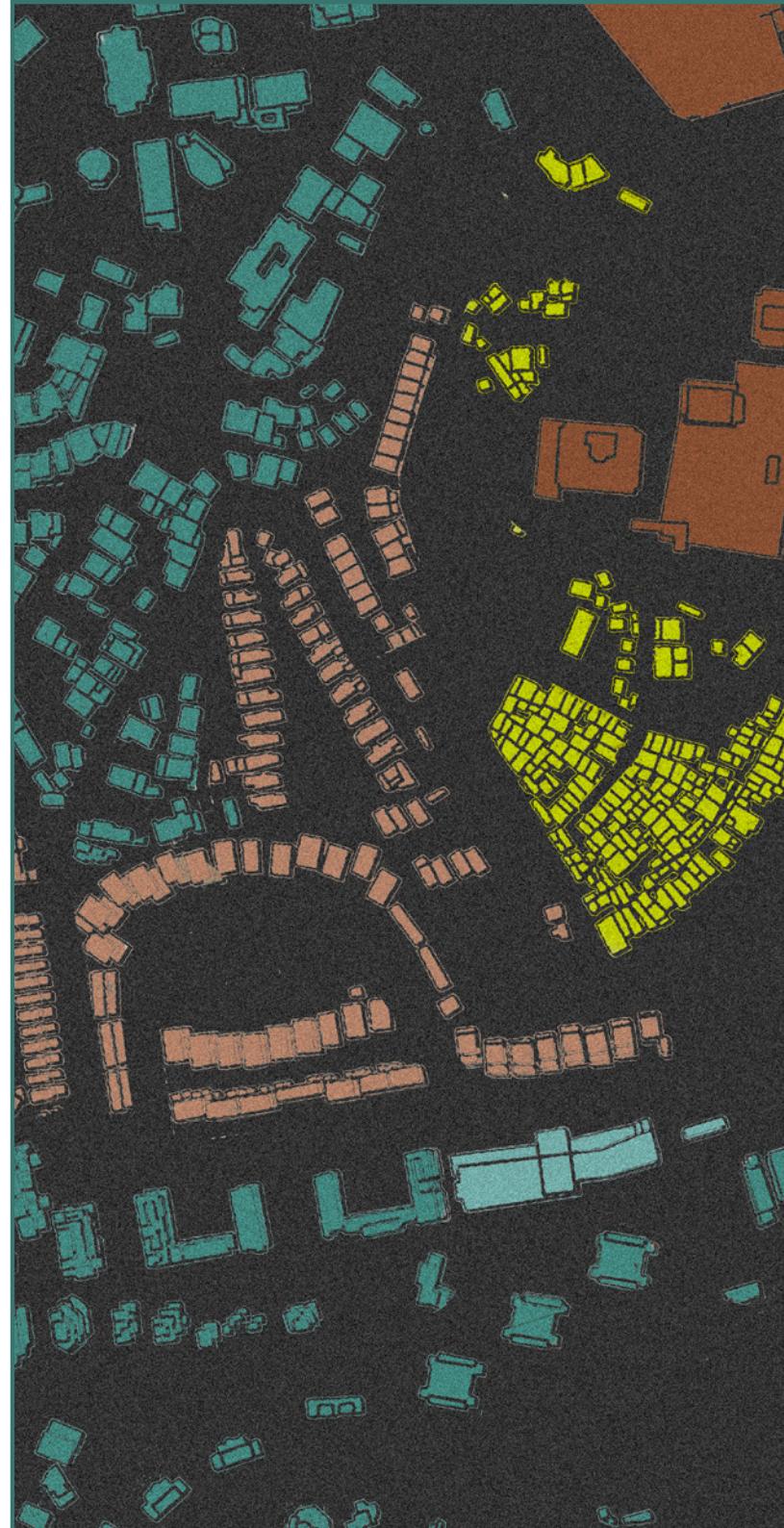
Pelo levantamento realizado pode-se notar que o entorno é predominantemente de baixa densidade construtiva, com excessão da Favela do Jardim Panorama a qual apresenta uma massa construída muito densa, praticamente de máxima ocupação do solo. Outra característica é a predominância de habitações unifamiliares o que indica a baixa densidade habitacional da região.

Espacialmente fica evidente as características do bairro, uma área com oferta de infraestrutura, porém com baixa densidade, de uso monofuncional, majoritariamente exclusivo residencial de alta renda. O contraste fica ainda mais evidente quando notamos que os dois maiores empreendimentos vizinhos de uso comercial e serviços oferecido nessa região não atende as classes mais pobres.

- █ CASAS UNIFAMILIARES
- █ CONDOMÍNIO HORIZONTAL
- █ FAVALA DO JARDIM PANORAMA
- █ EMPREENDIMENTO CIADE JARDIM - MISTO
- █ ESCOLA AVENUE



imagem: cheios e vazios e
uso e ocupação do solo
fonte: Google maps
elaboração própria



atividade em campo

Durante o desenvolvimento do projeto senti um grande distanciamento com a área de intervenção. Porém, realizei a primeira etapa do projeto (TGI-I) apenas analisando os materiais digitais disponíveis como google maps, google Earth, fotos, vídeos, GeoSampa, Habitasampa, Relatórios, teses, entre outros. Terminada essa etapa, senti que ao menos eu deveria buscar um contato via telefone com algum morador do bairro ou algo similar. Até o momento, devido a situação da pandemia evitei o contato presencial.

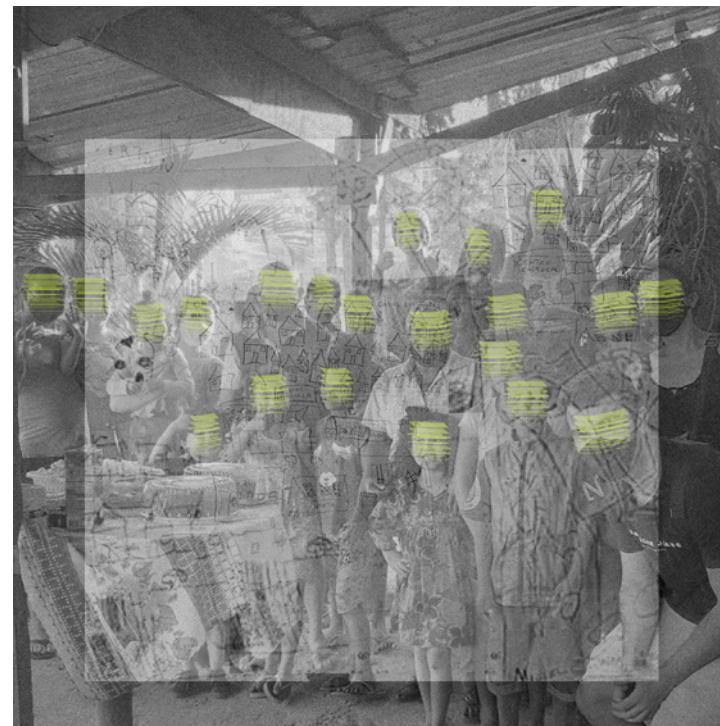
Iniciei as buscas ligando para a CEI – Recanto da Alegria I (creche do jardim panorama), expliquei a situação do trabalho e consegui o telefone de uma moradora que deixava seus filhos nessa creche. Nesse momento eu senti uma grande insegurança e um despreparo para lidar com essa situação, afinal o trata-se de um Trabalho de Graduação, e é muito confuso dialogar sobre um projeto que busca investigar a situação do bairro e propor uma solução que muito possivelmente nunca será visto por gestores públicos. Além disso, nessa época o projeto ainda estava em uma etapa bem preliminar. Felizmente, essa mulher foi totalmente compreensiva, apesar de não ter entendido muito bem, pois eu não consegui deixar muito claro a minha intenção. Por fim, essa mulher me passou o telefone de uma integrante de uma ONG que estava realizando algumas oficinas com os moradores do bairro e arrecadando doações.

Então surgiu o convite para que eu participasse junto dessas oficinas junto com os moradores da favela do jardim panorama.

Portanto, consegui realizar uma visita a área de intervenção do projeto, porém de uma forma mais superficial. Não foi uma visita técnica, entretanto, tive a oportunidade de me aproximar dos moradores dali, ouvi-los, sentir o espaço em que eu estava inserido, entender as demandas e também um pouco das histórias. A oficina ocorreu em uma cobertura próxima ao campo de futebol, portanto eu tive uma experiência um pouco restrita àquela área. Nesse dia haviam aproximadamente 10 adultos participantes e algumas crianças, a grande maioria participou.

Uma das atividades realizadas nesse dia foi a "árvore dos sonhos", a qual convidava os participantes para expressarem seus desejos para o Jardim Panorama, através da escrita, desenhos ou discurso. Muitos foram os posicionamentos e também muitos pontos de vista distintos, mas uma grande recorrência nos discursos era sobre a falta de infraestrutura adequada para suprir as demandas da população que mora ali, como rede elétrica precária e a falta de abastecimento de água em algumas épocas do ano. Muitos também se posicionaram a respeito da moradia ressaltando pelo fato de que existem boas moradias, muitos apresentaram também relações afetivas

imagem: foto com os participantes da oficina realizada no Jardim Panorama
fonte: acervo pessoal, 2021
 pós-produção: elaboração própria



com suas casas, mas que precisam de reparos e apontaram para o problema de que as novas ocupações acabam prejudicando as que já são mais antigas, muitas vezes ocupando os "miolos" dos lotes ou as periferias de onde existe mais construções. Alguns relatos também apontaram para a sustentabilidade e a autossuficiência do bairro, de que seria positiva a captação de água de chuva, da energia elétrica através de painéis solares, etc. Essa experiência, apesar de breve, contribuiu muito para o Projeto que estou propondo para a área. Acredito que um

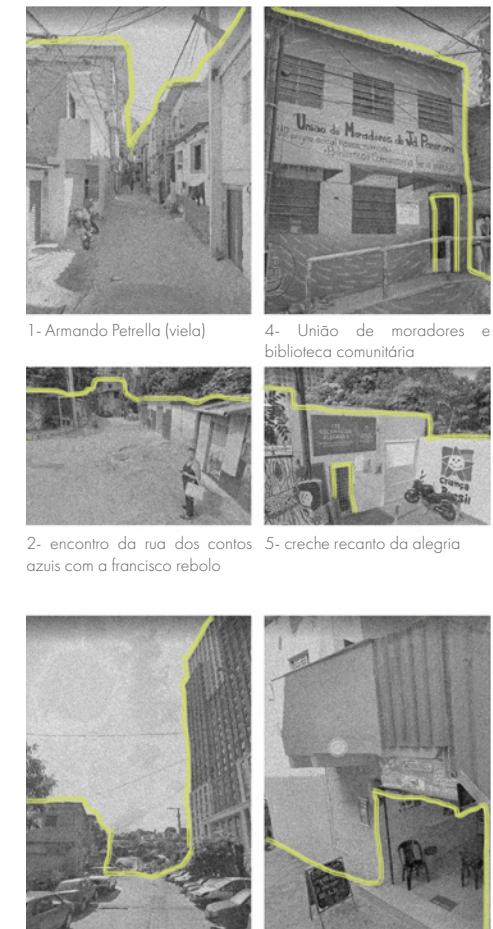
projeto como esse deve contemplar diversas reuniões e atividades com os moradores, que todas as pessoas devem estar cientes sobre o projeto, que os levantamentos sejam acompanhados, que todos os profissionais envolvidos tenham um contato próximo com as lideranças, garantindo um projeto mais democrático possível. No meu caso, por se tratar de um projeto de Graduação realizado em um ano, individualmente, esse cenário ideal é inviável, além disso o presente trabalho está longe de ser um projeto executivo.

recorte

Como forma de aprofundar os levantamentos, a fim de entender melhor o uso e ocupação do solo no perímetro da favela, foi feito um levantamento mais detalhado em uma escala mais próxima do terreno. Para isso, utilizou-se como base o Google street view e o mapa obtido pelo relatório final do USINA, pelo qual foi possível obter com mais clareza as vielas. Nesse levantamento buscouse, além do uso e ocupação do solo, os muros que estão no entorno da favela e, alguns, internos. também mapeou as ruas existentes, pavimentadas ou não, e as áreas com densa arborização



vias e tipologias



mapa: mapa esquemático dos levantamentos realizados na área de intervenção

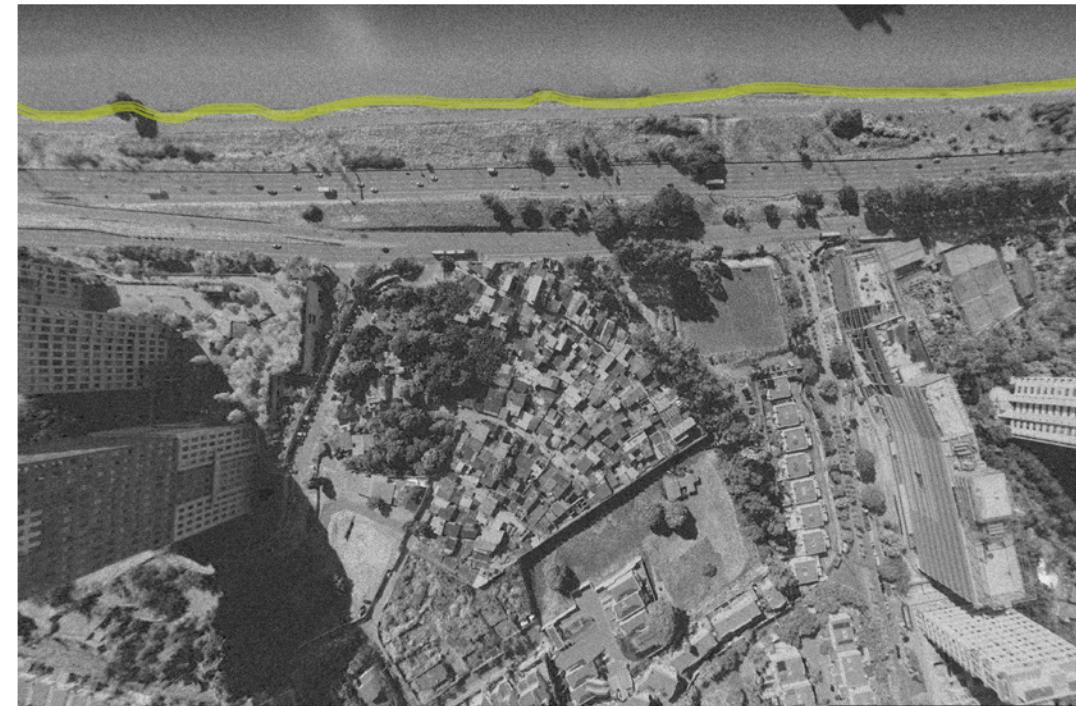
fonte: google maps

elaboração própria

imagens: imagens de levantamento e reconhecimento do local

fonte: Google maps

04 referências projetuais



justificativa

As referências projetuais do presente trabalho são muitas. Umas são mais importantes do que outras e algumas foram analisadas com maior grau de profundidade. Para o caderno, foi feita uma seleção a partir do grau de similaridade com o tema explorado e do raciocínio projetual, mas, principalmente, escolheu-se apenas projetos pelos quais eu já tive a oportunidade de me aproximar presencialmente.

Para mim essas experiências são importantes pois formam uma impressão pessoal sobre o projeto, permite analisar aquilo que funciona e, também, se agrada, se as pessoas utilizam o que o projeto propõe, entre outras coisas. Ao visitar um projeto, seja pelo caminhar pelo entorno dele, ou de dentro do projeto, é possível perceber as relações e o contexto em que o projeto se insere. Isto é, em todos pode-se ter uma impressão mais pessoal e mais íntima. Além disso, cada uma dessas referências apresenta uma relação com o presente trabalho em diferentes aspectos.

A primeira referência apresenta um terreno similar ao da área de intervenção desse trabalho, a opção pela criação de 2 térreos e pelo uso de lâminas modulares foi uma grande inspiração. A segunda referência apresenta soluções para as vias e vielas, propõe a ligação entre os dois lados do rio, assim como no projeto que veremos adiante. Já a terceira foi muito importante em relação as inovações tecnológicas aplicadas no projeto, a modulação e racionalização do projeto.

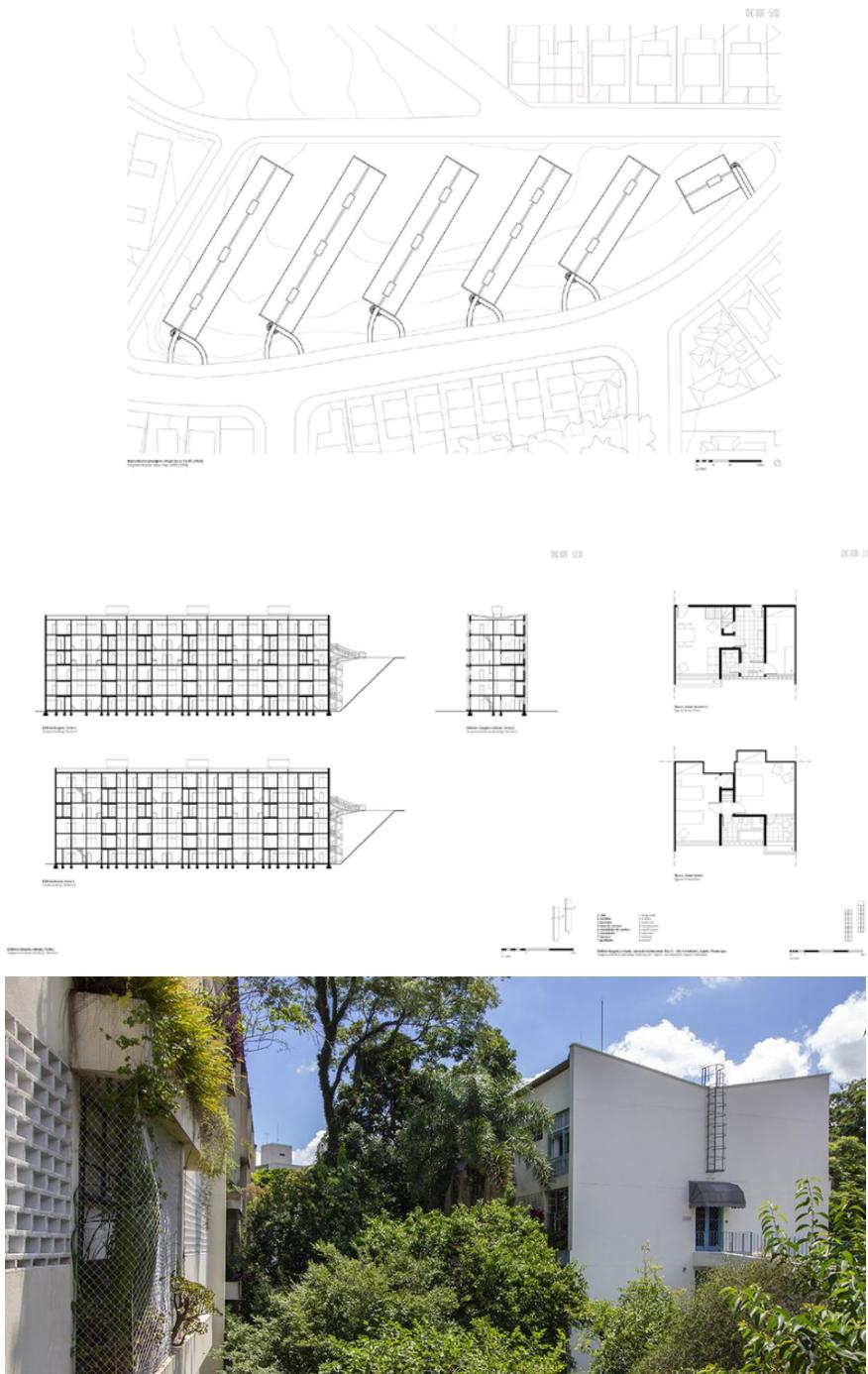
Edifícios

Guarapirá e Hicatu

Arquiteto: Eduardo Kneese
de Mello
Data: 1952-53

Na época em que o projeto foi pensado, o bairro da Vila Mariana fazia parte de uma área de expansão da cidade de São Paulo, o terreno localiza-se a 2 quadras do metro Ana Rosa e a fica a poucos passos do parque da Aclimação. A proposta desses dois edifícios gêmeos (no projeto eram 5) projetados por Eduardo Kneese tira partido da declividade do terreno, criando três níveis de acesso. Dois deles são feitos pela rua superior (Dr. José de Queiroz Aranha), o qual se faz através de passarelas que descolam o edifício do limite do lote e permite a formação de um talude; e outro acesso pela rua inferior (Alceu Wamosy). Com isso, não foi necessário a instalação de elevadores, deixando o projeto mais econômico. A solução adotada para as tipologias habitacionais, assim como todo o conjunto, segue preceitos modernistas de racionalidade e modulação. Foram propostas unidades em dois níveis (duplex), dessa forma o projeto aproveita-se das lajes utilizadas para os corredores de acessos as unidades.

A implantação dos prédios segue o sentido leste-oeste para maximizar a iluminação natural e o espaçamento entre os edifícios garante uma área permeável generosa, composta por uma densa arborização.



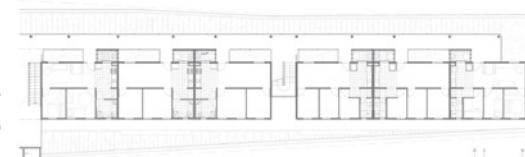
fonte: Archdaily / refúgios urbanos.

Reurbanização do Sapé

Projeto: escritórios Base Urbana e Pessoa Arquitetos
Data: 2014

O projeto de Reurbanização da Favela do Sapé tem como objetivo atender 2500 famílias através de uma reestruturação urbana. O conceito que permeia o projeto é da costura urbana. Como desenho podemos visualizar que essa costura se faz entre as duas margens do córrego a partir de espaços livres. O recuo dado por esse córrego revitalizado garante espaço a novas unidades habitacionais além da configuração de um parque linear que percorre todo o projeto, garantindo espaços públicos de qualidade e protegendo o rio. Os edifícios são feitos em lâminas seguindo uma rígida modulação estrutural, configurada por 4 tipologias habitacionais, de dois e três quartos e um duplex, além das unidades de acessibilidade integral.

A importância do projeto arquitetônico e urbanístico para uma área com alta taxa de vulnerabilidade, como esse, é a qualidade. Foi pensado muito além de apenas um número de famílias que seriam atendidas, como uma resposta ao déficit habitacional, que também é importante, mas junto a isso o projeto funciona como uma ferramenta de inclusão social ao conciliar as escalas de intervenção: desenho urbano, infraestrutura e habitação.



fonte: Archdaily

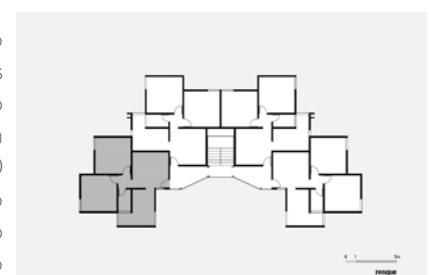
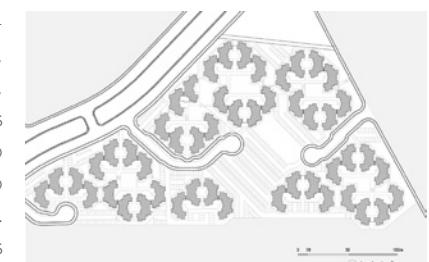
COPROMO

Projeto: USINA CTAH
Data: 1990-1998

Batizada como COPROMO – Associação Pró Moradia de Osasco, com assessoria da USINA, em 1990, tinha como objetivo atender as demandas habitacionais de uma associação comunitária que ocupava um terreno no Bairro do Jardim Piratininga, em Osasco. O terreno é localizado próximo a duas avenidas da cidade, próximo a escolas, hospitais e centros de saúde.

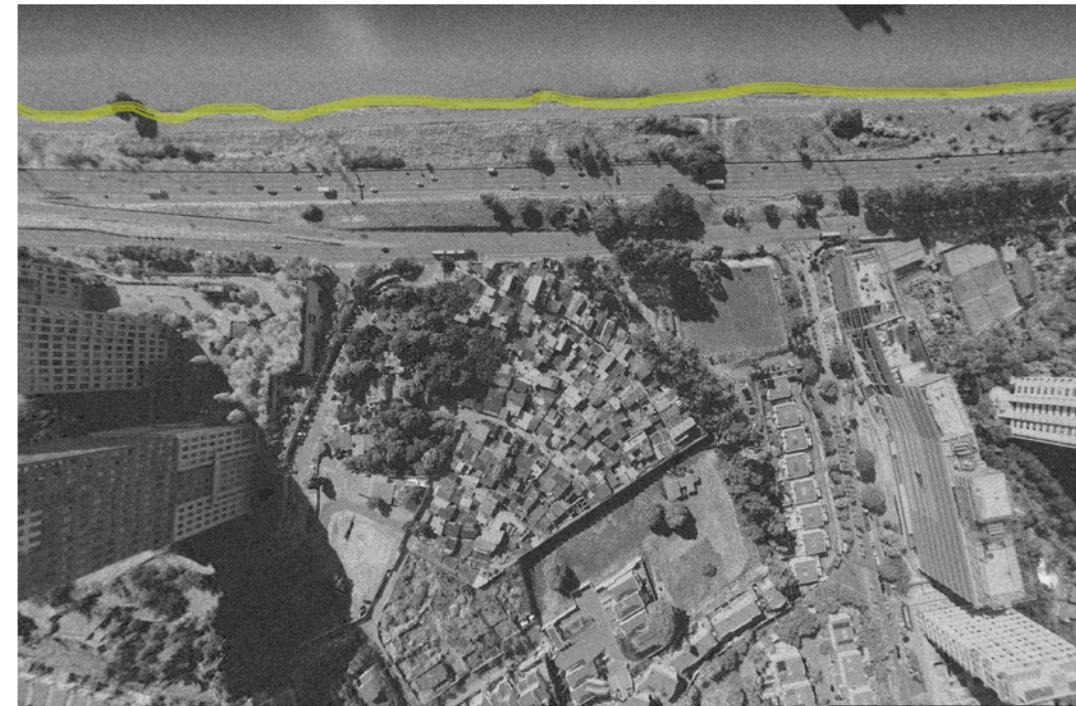
O projeto realizado ocorreu devido a uma enorme carência de moradias na região. A construção do conjunto foi concluída em 1998, sendo um total de 50 edifícios, somando 1000 unidades habitacionais. Esse projeto tem como característica a participação dos moradores em diversas etapas do projeto até a execução por meio de mutirões autogeridos. Na época, os mutirões eram utilizados para construção de habitações de 1 ou 2 pavimentos, portanto o conjunto do COPROMO, com edifícios de 5 pavimentos foi muito importante e inovador nesse contexto. A solução adotada parte da modulação que parte dimensão do bloco cerâmico, resultando em módulos de 3,75 x 3,75. Esses, se articulam em 4 módulos por unidade habitacional formando tipologias de cerca de 54m². Essas são dispostas ao redor da circulação

vertical. Essa circulação tem uma grande importância também para o projeto pois, por ser metálica e independente do restante do edifício, ela serviu para agilizar as obras. Após a concretagem das fundações já era possível erguerla, evitando andaimes improvisados e, portanto, garantindo maior segurança para os trabalhadores, além de servir de prumo para as alvenarias.



fonte: Archdaily

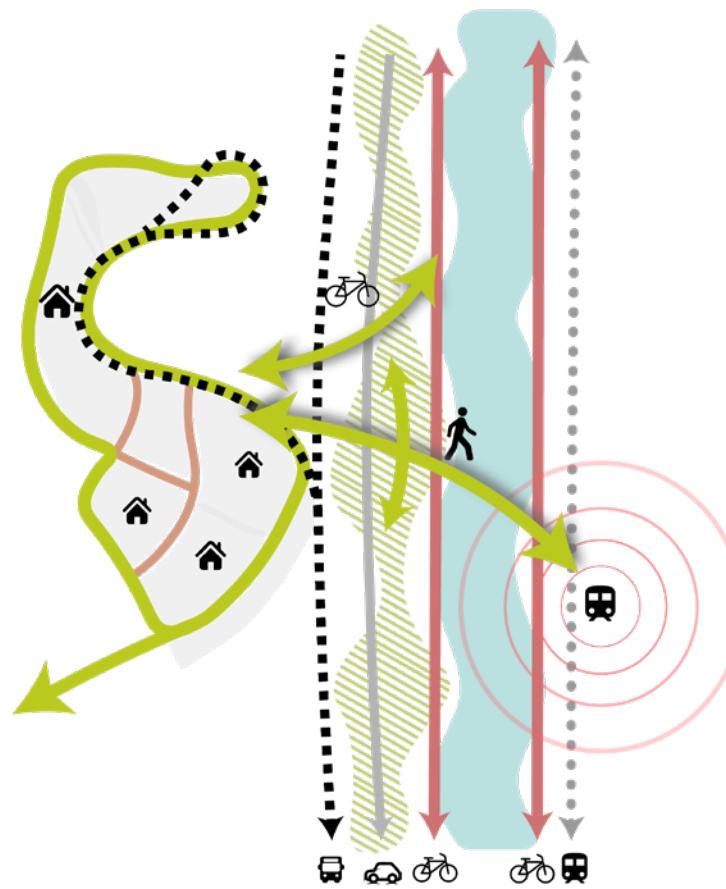
05 projeto



PLANO URBANÍSTICO

O Projeto proposto parte de um plano urbanístico em diferentes escalas: da cidade, do bairro e da habitação. A partir dos levantamentos e leituras realizadas, tem-se que a região está inserida em uma área altamente valorizada pelo mercado imobiliário, tem grande oferta de infraestrutura em seu entorno, próxima a estação de trem, corredor de ônibus e ciclovias. Porém, apesar da distância relativa e da localização, o bairro não está integrado com seu entorno, ao invés disso, encontra-se esquecido aos olhos do estado e da cidade. Portanto, julgou-se que a principal demanda na escala da cidade é o desenho urbano, que pretende relacionar a área de intervenção com as infraestruturas existentes trazendo melhorias, principalmente para a mobilidade urbana.

A partir disso, o projeto buscou pensar em intervenções pautadas na qualificação urbana que reforçasse as dinâmicas já existentes, respeitando as pré-existências e possibilitando uma consciência de pertencimento aos moradores. Nesse sentido, para o projeto buscou o menor número de remoções possíveis, criação de novos edifícios habitacionais e o redesenho das principais vias públicas.



cidade

A principal diretriz em relação a escala da cidade é o projeto de uma ciclopassarela que faz a ligação entre o bairro do jardim panorama, o parque do Novo Rio Pinheiros e a estação Berrini da CPTM.

Também são propostas ligações entre as ciclovias existentes nas áreas do entorno, conectando-as com as novas criadas e uma linha de ônibus que pudesse adentrar no bairro através da avenida Armando Petrella.

bairro

As obras de infraestrutura que se deseja fazer na área são fundamentais para qualificar as áreas já consolidadas pelos moradores. Desse modo, são propostas obras de infraestrutura gerais, como água, esgoto, iluminação pública, acesso a gás encanado, além disso, a abertura de novas vias que melhoram o acesso para a coleta de lixo, serviços emergenciais como ambulâncias, correios, etc.

Propõe-se, também, uma requalificação das vias já existentes e vielas. Para as vielas, no sentido de reconhecê-las como vias públicas de acesso de pedestres, serão realizadas obras de infraestrutura: iluminação pública, calhas subterrâneas de escoamento de águas pluviais e da qualificação de espaços coletivos.

habitação

No âmbito da habitação serão propostos novos edifícios habitacionais. Esses, serão destinados inicialmente para as famílias que tiveram suas habitações removidas devido as obras de infraestrutura proposta, porém o excedente servirá para adensar a região com novos moradores. Para a provisão habitacional foi determinada uma área que pertence a ZEIS-3 do jardim panorama, onde há poucas habitações existentes. O terreno também contempla uma alta declividade e risco geológico. Portanto, a escolha desse terreno, também evita ocupações irregulares em uma área de risco.

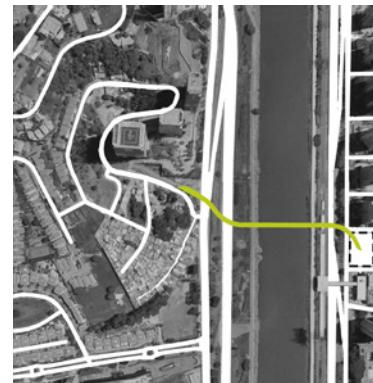
ações projetuais



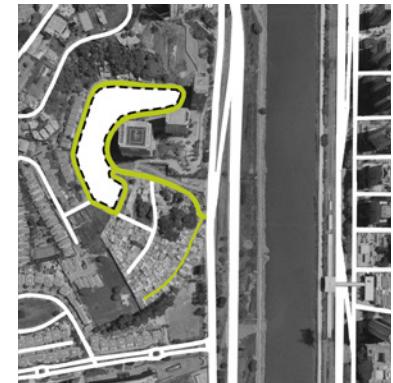
REDE VIÁRIA EXISTENTE



ABERTURA DE VIAS



PASSARELA PROPOSTA



**QUALIFICAÇÃO DE VIAS E
PROVISÃO HABITACIONAL**

As principais ações do projeto apresentam-se como soluções para qualificar o bairro do jardim panorama, atuando na costura urbana, resolvendo os problemas identificados de mobilidade, infraestrutura e habitação, principalmente. De forma a tornar mais simples a compreensão do projeto e das escalações abordadas, podemos resumir o projeto a 4 ações projetuais, como mostradas nos mapas ao lado: 1- abertura de vias; 2- passarela sobre o rio pinheiros, 3- qualificação de vias; 4- provisão habitacional de interesse social. Todas essas ações relacionam-se entre si e resultam no projeto como um todo, essa divisão apenas faz sentido para poder explicar se forma mais simplificada o raciocínio projetual adotado.

Começando pelo item 1, abertura de vias, notou-se que a área de intervenção contém muitas ruas sem saída. Muito desse problema se deve

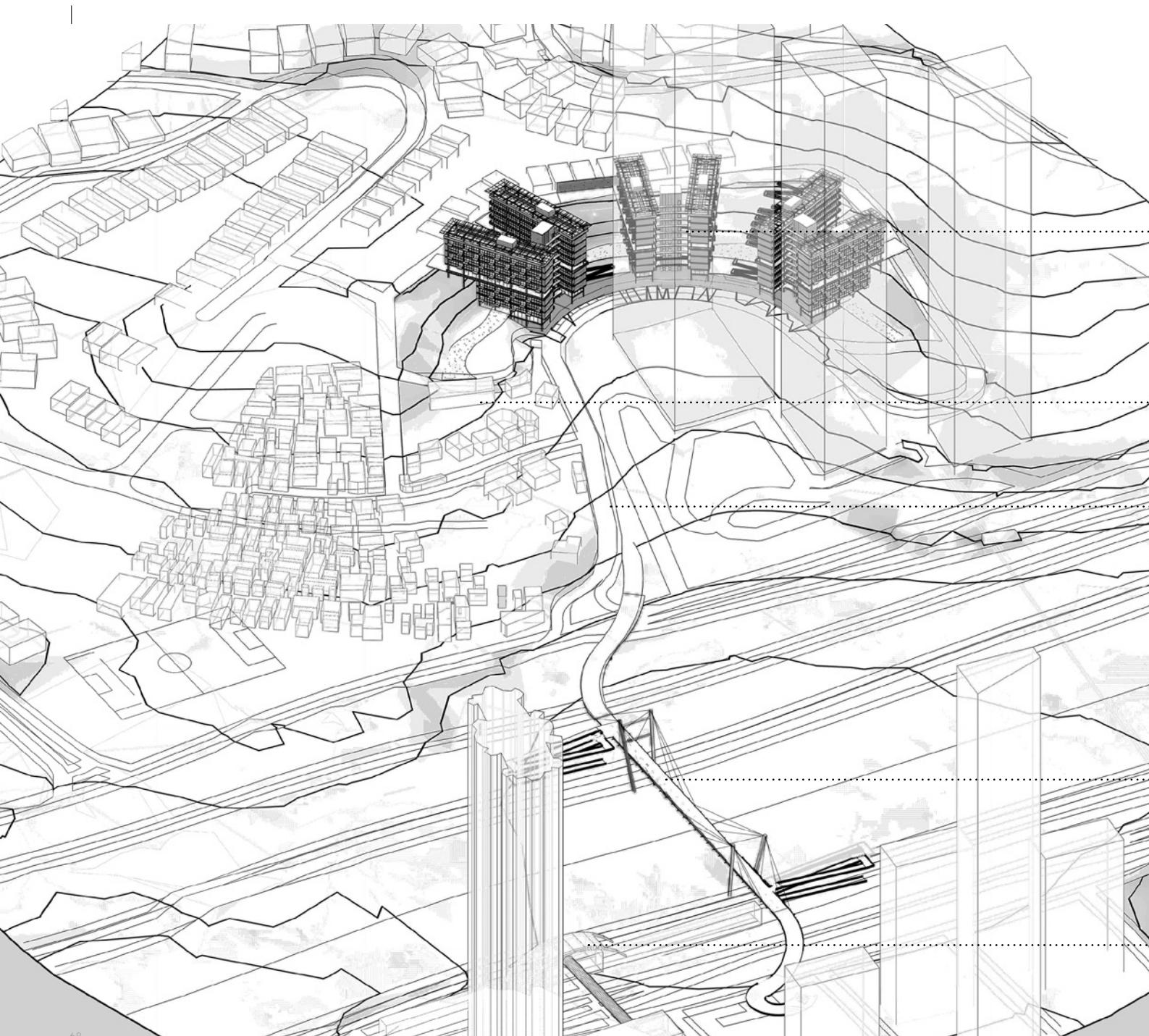
aos condomínios horizontais que ocupam e constroem no limite do seu terreno muros altos, não relacionados com o viário do entorno pré-existentes, isto é, barreiras físicas que prejudicam a mobilidade urbana. A solução adotada foi unir as ruas já existentes (Rua dos contos azuis, Rua Francisco Rebolo e Rua Armando Petrella [viela]) através de uma rua nova, formando quarteirões que se relacionasse com o viário existente do bairro. Para isso, deverá ser negociado com o proprietário do terreno vazio ao lado que não cumpre sua função social há mais de 20 anos, como podemos verificar pela série histórica de fotografias. Portanto, seria um ganho para a cidade em termos de mobilidade e infra-estrutura urbana.

Para o item 2, passarela sobre o Rio Pinheiros, propõe-se ciclopasseata que faz a ligação entre o bairro do jardim panorama, o parque do Novo Rio Pinheiros e a estação Berrini da

CPTM. Nesse projeto, atentou-se as cotas topográficas e aos terrenos onde pudesse ser realizada a circulação vertical. Em relação as cotas, notou-se que na margem da esquerda, o terreno contempla uma alta declividade, enquanto que na margem direita é praticamente plano, como podemos ver no levantamento topográfico realizado. Portanto, do lado esquerdo foi possível fazer o acesso em nível, na cota relativa de 6 metros em relação a Avenida Magalhães de Castro, garantindo a altura mínima para estrutura de pontos e passarela sobre as vias. Desse lado, o local proposto para a construção atualmente pertence a ZEIS do Jardim Panorama e está desocupado. Enquanto que, na margem direita do rio as rampas foram necessárias. Desse lado, o local onde seria proposta essas rampas é um terreno ao lado da estação Berrini da CPTM onde hoje está instalado um posto de gasolina. Assim como no item

1, seria necessário uma negociação desse terreno, porém justifica-se em termos urbanísticos e em relação ao ganho de áreas públicas para a cidade. Além disso, são propostas também duas rampas de acesso a ciclovia do Rio Pinheiros em ambas as margens. A qualificação das vias pré-existentes, item 3, justifica-se pelo alto nível de precariedade encontrado no levantamento realizado. Utilizou-se dos espaços já delimitados para essas ruas e propõe um novo desenho, com hierarquia de vias e repensando as infraestruturas. Nesse desenho priorizou-se o pedestre, a bicicleta e o transporte público. Para o item 4, assim como todas as ações, foram pensadas levando em consideração as pré-existências, principalmente as habitações. Portanto, através de uma análise visual escolheu-se, para esse projeto, o terreno onde há um menor número de habitações.

ISOMÉTRICA



**novos edifícios
habitacionais**

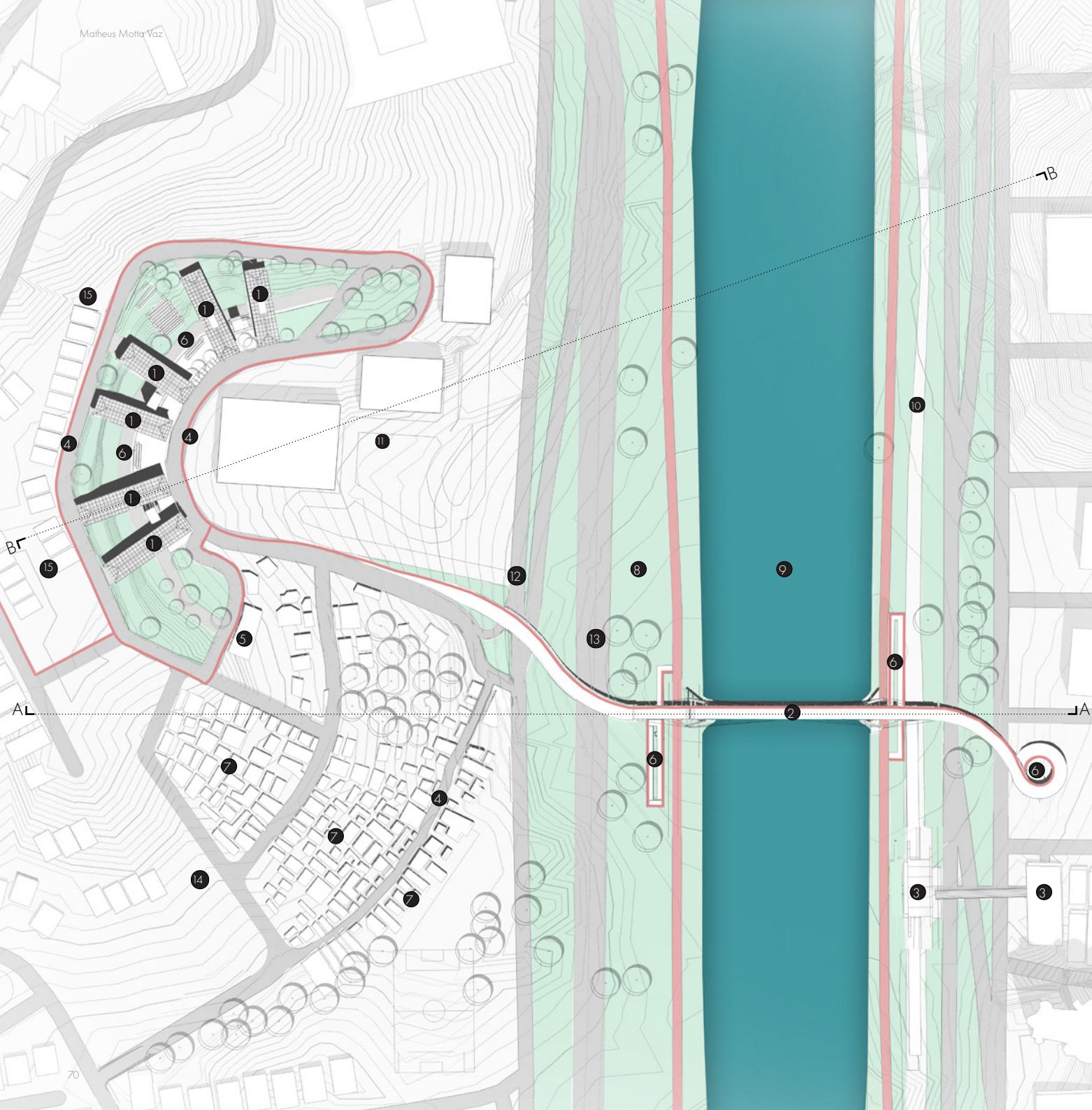
**creche recanto da
alegria**

via qualificada

passarela

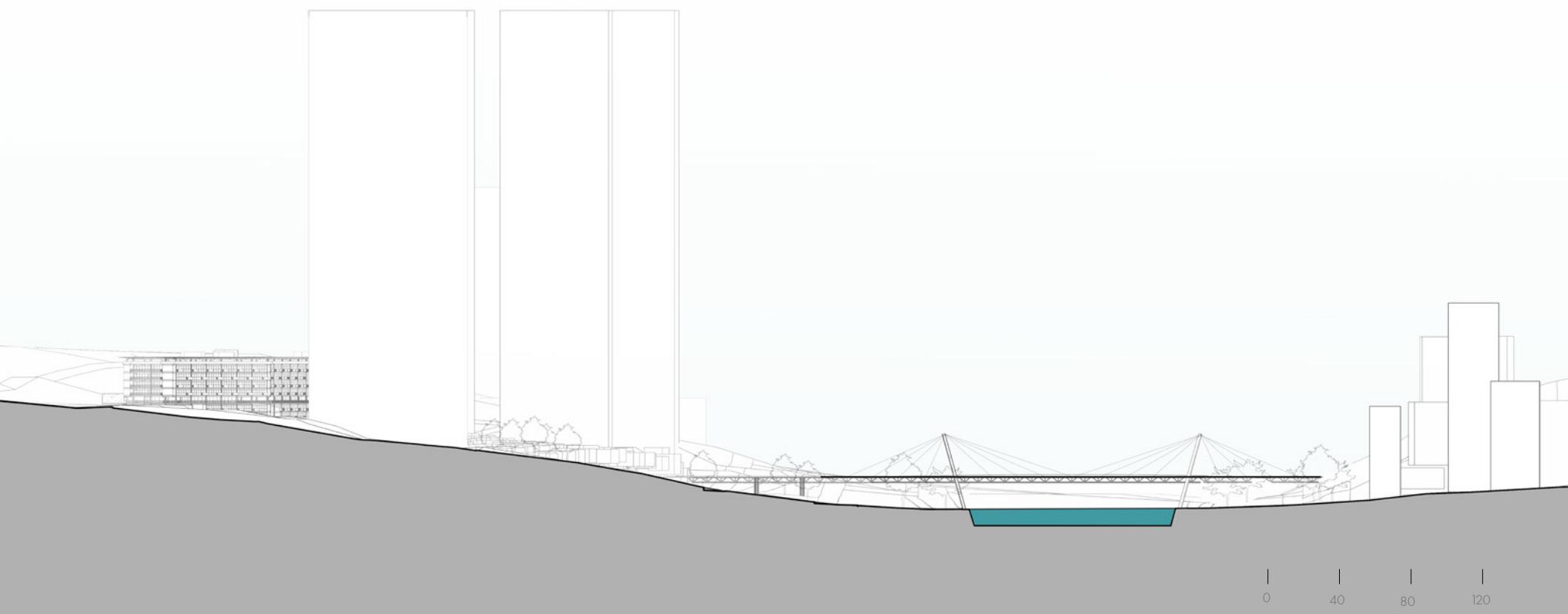
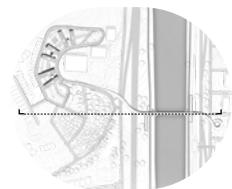
**estação berrini
CPTM**

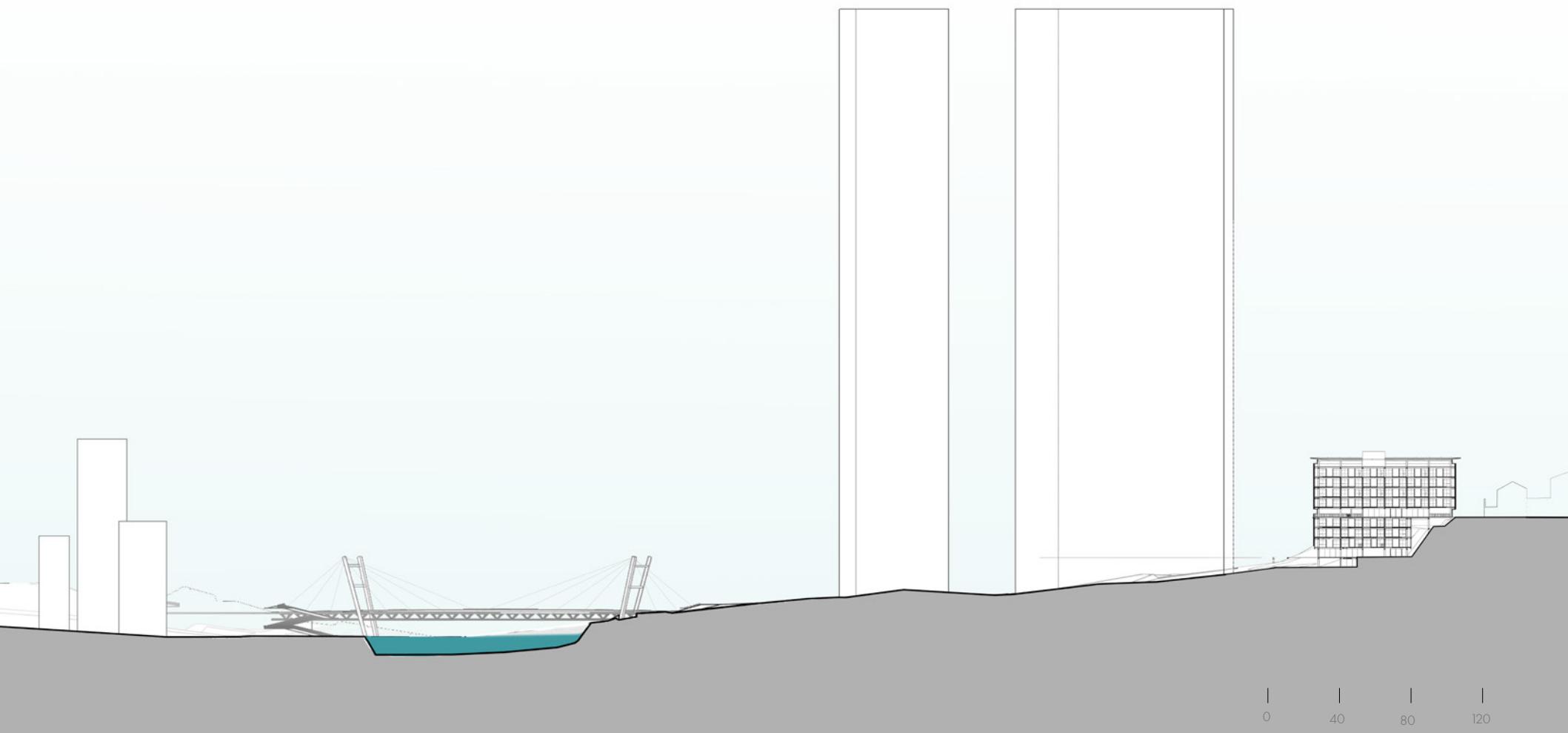
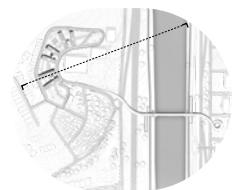
implantação geral



- 1- EDIFÍCIOS PROPOSTOS
- 2- PASSARELA
- 3- CPTM - ESTAÇÃO BERRINI
- 4- VIAS QUALIFICADAS
- 5- CRECHE RECANTO DA ALEGRIA
- 6- RAMPAS
- 7- FAELA ID. PANORAMA
- 8- PARQUE NOVO RIO PINHEIROS
- 9- RIO PINHEIROS
- 10- LINHA CPTM
- 11- CORPORATE CENTER
- 12- AV. MAGALHÃES DE CASTRO
- 13- MARGINAL PINHEIROS
- 14- TERRENO DESOCUPADO
- 15- CONDOMÍNIO FECHADO



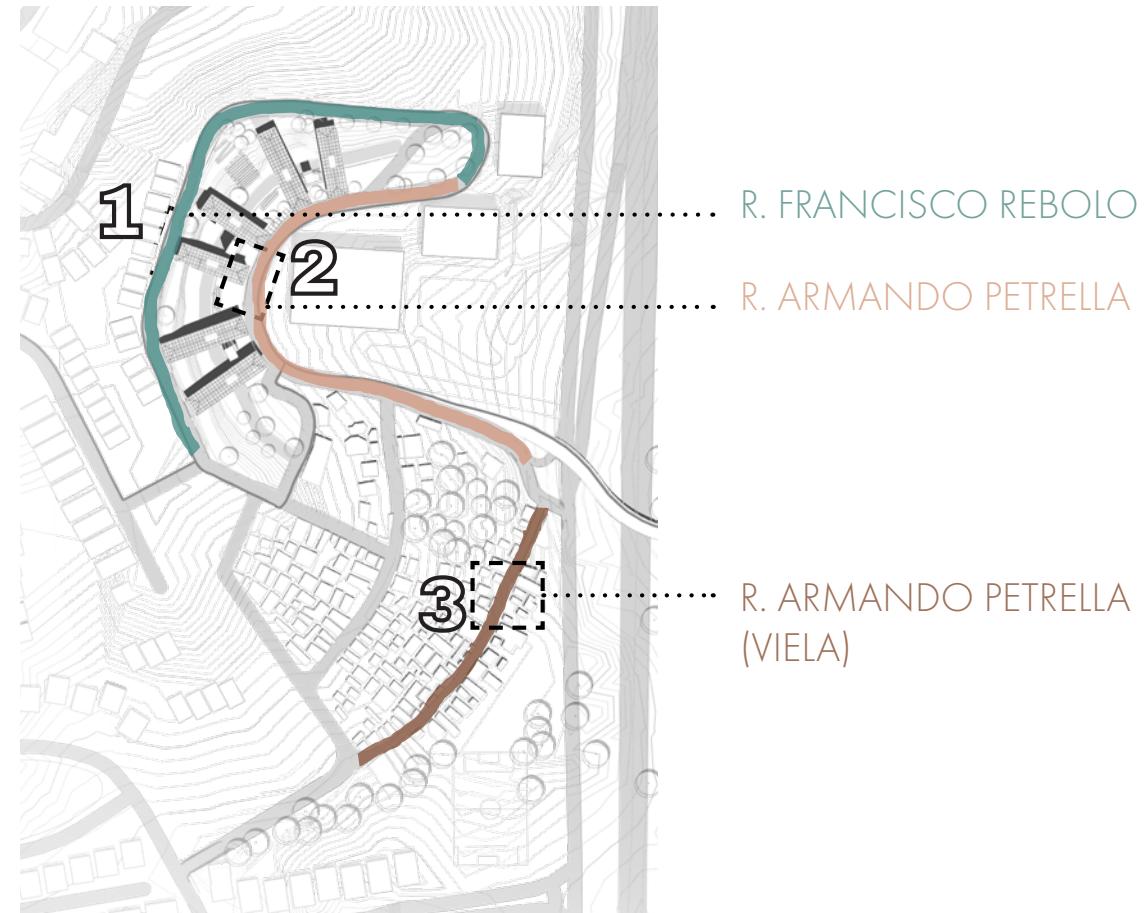
corte AA

corte BB

QUALIFICAÇÃO DE VIAS

As qualificações do viário existente foram propostas no sentido de repensar o desenho das vias, mantendo as dimensões pré-existentes, dessa forma, evitando desapropriações e remoções. Foram escolhidas ruas em diferentes situações, com dimensões e características distintas. Analisou-se a relação com o entorno, a oferta de infraestrutura, pavimentação e as dimensões gerais. Os desenhos pensados baseia-se também nos levantamentos realizados virtualmente, portanto não contém um nível de precisão adequado para um projeto desse porte, porém foi possível pensar em um desenho dada as proporções levantadas.

Nessa etapa do projeto valorizou-se o transporte ativo, sendo assim, pedestres e ciclistas ganham prioridade no desenho urbano, em segundo lugar procurou-se ampliar as vias de acesso aos ônibus, em terceiro lugar de prioridade, pensou-se em ampliar as vias de acesso a caminhões de lixo, correios, ambulâncias, etc.



1

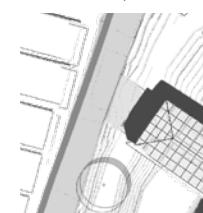
R. FRANCISCO REBOLO

Diagnóstico: Notou-se que nessa rua existe uma carência de iluminação pública e falta de pavimentação. Existe um muro no perímetro dessa rua que faz fronteira com um condomínio horizontal, o que dificulta a fruição pública.

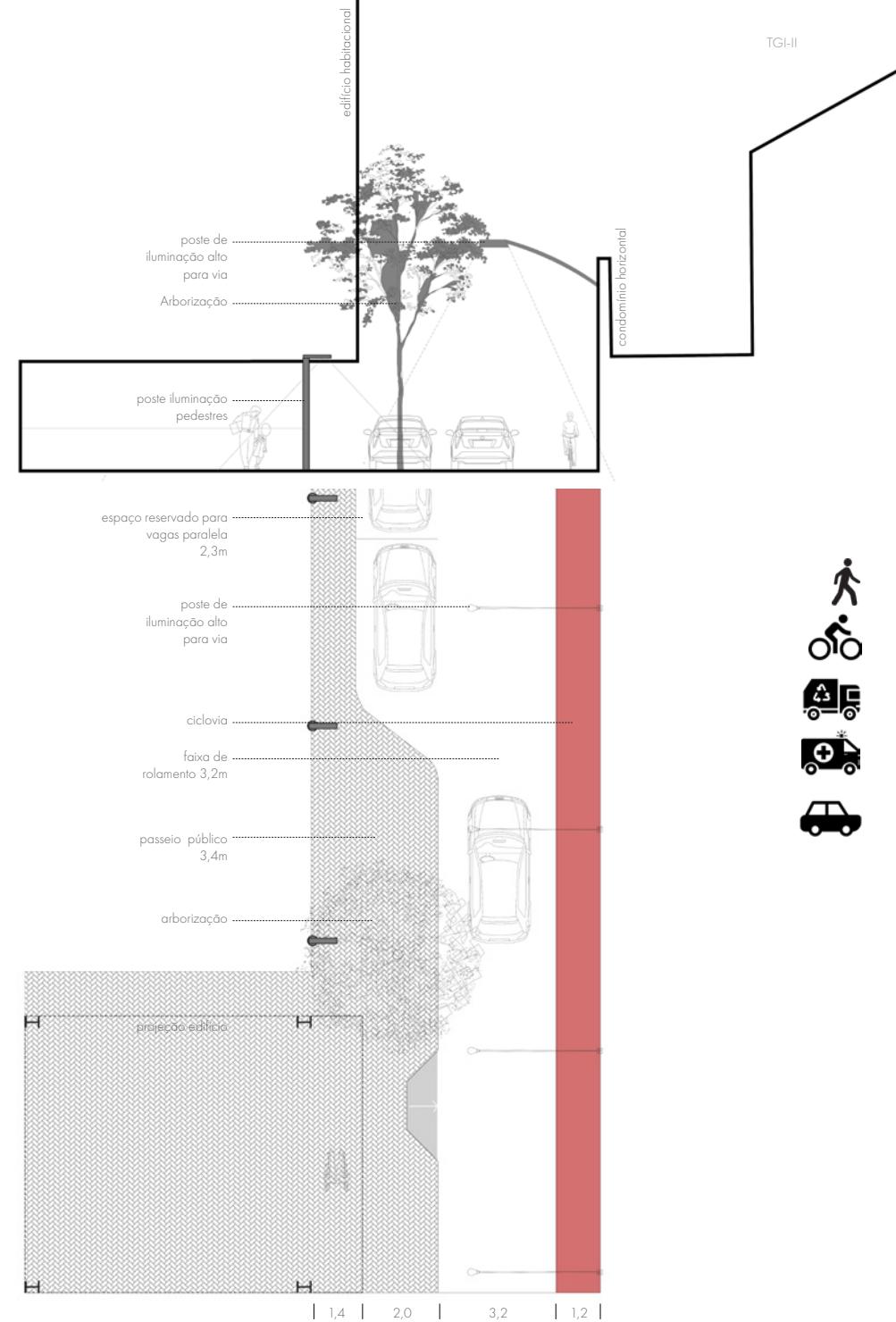
Proposta: A estratégia adotada foi transformar essa via em uma via somente para pedestres, ciclistas e uma faixa de rolamento simples para carros, não sendo possível a circulação de ônibus. Pavimentação para a faixa de rolamento simples; ciclovia perimetral ao muro; vagas de estacionamento paralela poste de iluminação pública para os pedestres e para as vias; arborização; e integração da calçada em piso intertravado com o térreo superior dos edifícios.



situação atual



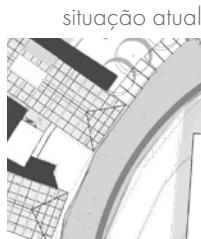
ampliação



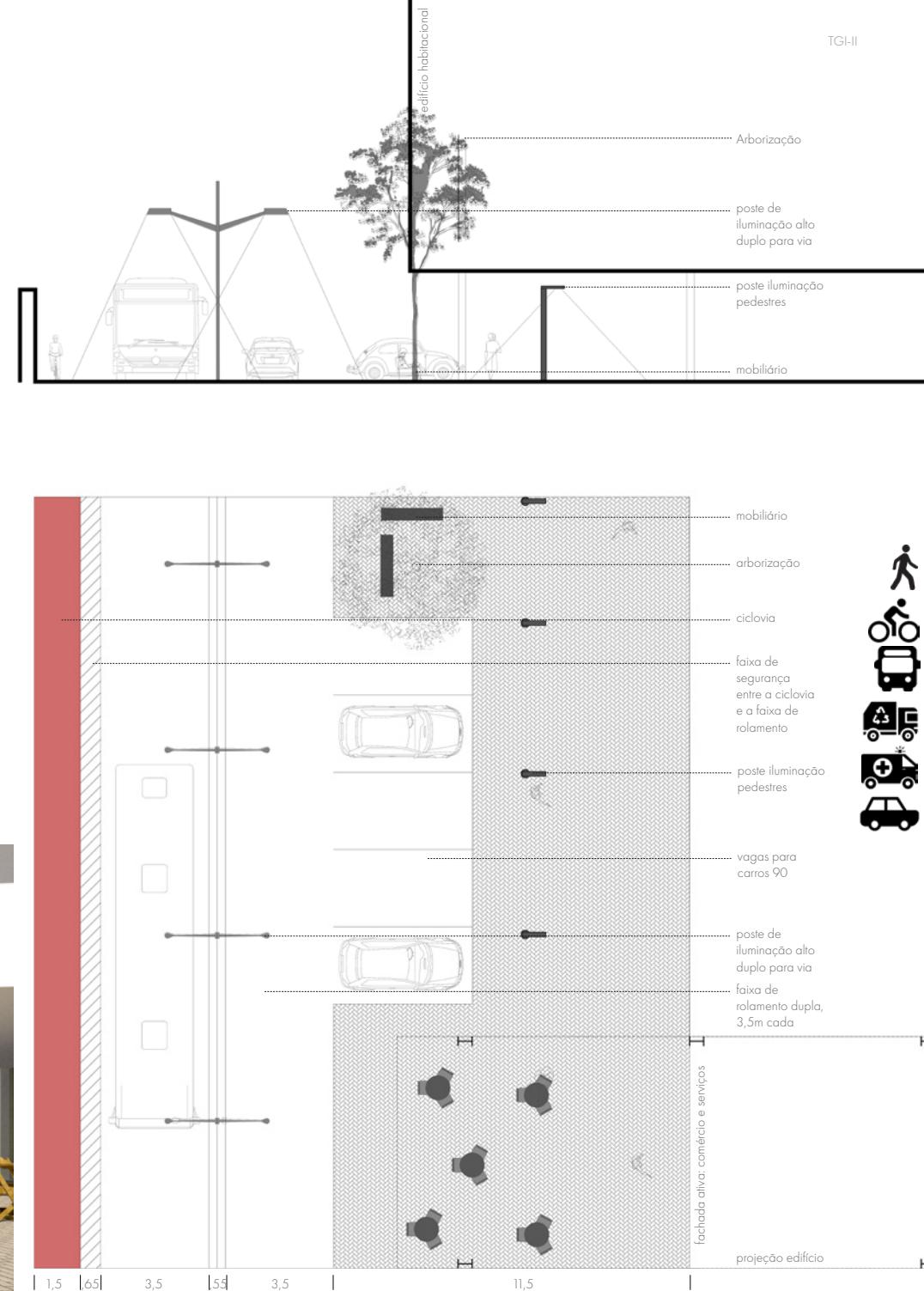
2

R. ARMANDO PETRELLA

Diagnóstico: rua pavimentada apenas em algumas partes, presença do muro que divide o bairro com o empreendimento das Corporate Towers. A rua possui uma iluminação pública insuficiente e inexistente em algumas partes. As calçadas são inexistentes em quase todo o perímetro. Proposta: a Rua Armando Petrella foi enxergada como uma das mais importantes para o bairro. Ela começa na Avenida Magalhães de Castro, coletora da Avenida Marginal Pinheiros, e vai até a rua Francisco Rebolo. Portanto, pensou-se no projeto de uma via dupla que pudesse contemplar passagem para ônibus, carros e bicicletas. Na área onde foi proposta os edifícios habitacionais, essa via ganha um amplo passeio público, configurando-se como uma praça, e ganha vida através do comércio e serviços propostos para esse nível.



ampliação



3

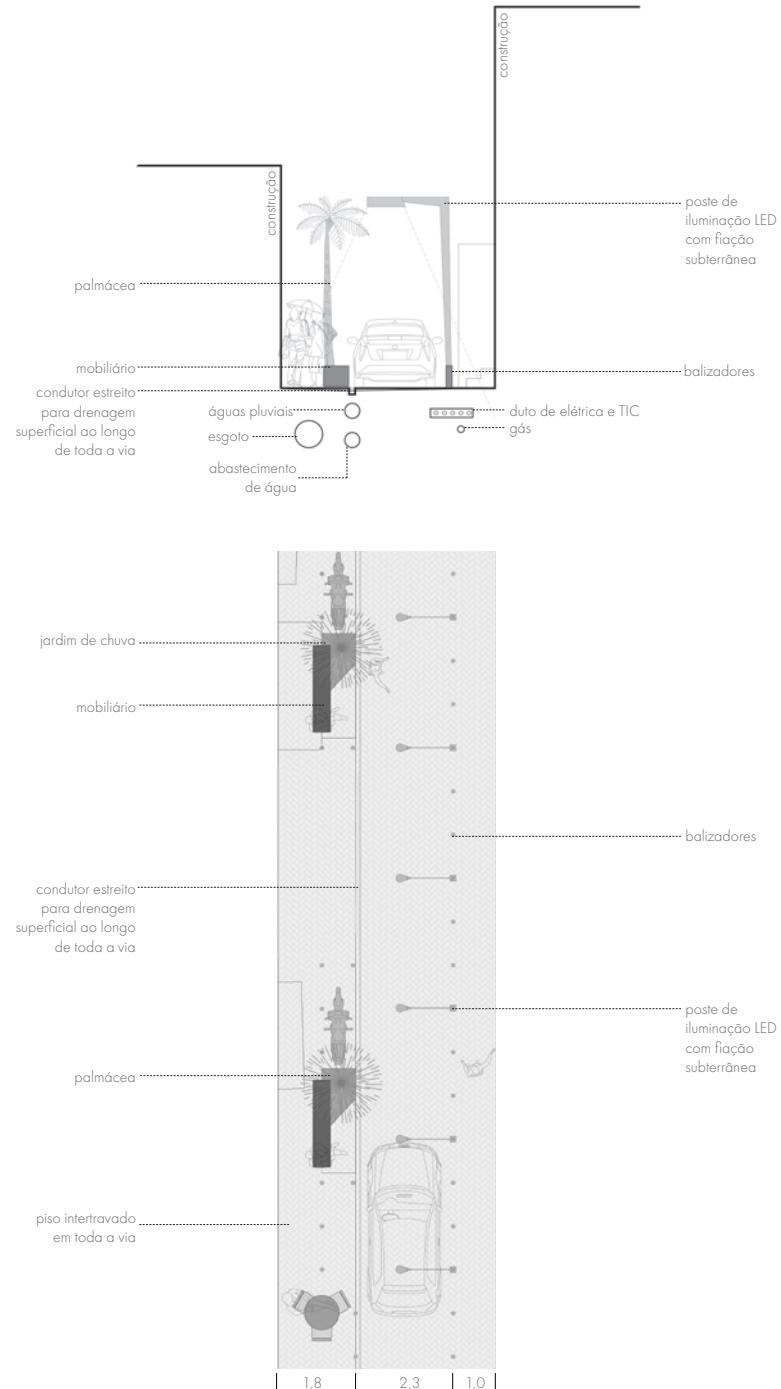
R. ARMANDO PETRELLA (VIELA)

Diagnóstico da via: pavimentação precária, postes de iluminação com fiação externa, infraestrutura de drenagem insuficiente ou inexistente.

Proposta: rua mista, pavimentação de toda a via com piso intertravado, separação do leito carrossável por meio de balizadores e poste de iluminação; iluminação com fiação subterrânea, garantindo maior segurança e menor poluição visual; canaleta superficial para drenagem da via toda; julgou-se importante, apesar da rua estreita a presença da arborização, porém pensou-se em espécies com caule mais fino e copa mais alta, como as palmáceas.



ampliação



CONJUNTO HABITACIONAL



- COBERTURA/HORTA
- APARTAMENTOS
- ESPAÇO MULTIUSO
- COMÉRCIO/SERVIÇOS
- 1°PAV/CALÇADÃO
- CIRCULAÇÃO VERTICAL

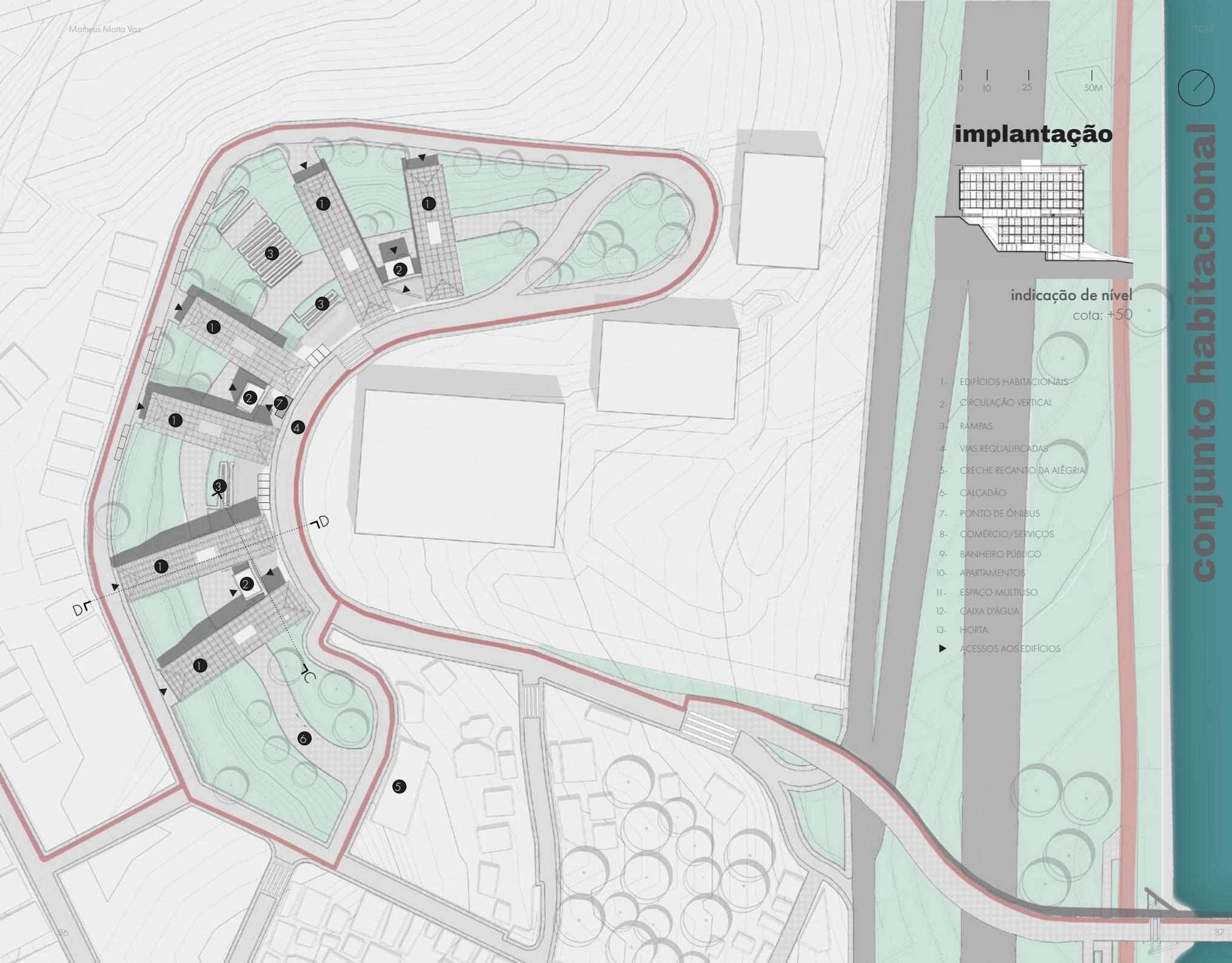
Como mencionado acima, o terreno escolhido para provisão habitacional contempla uma alta declividade e poucas construções pré-existentes. Através do levantamento realizado, aproximadamente 10 habitações terão de ser removidas desse terreno e muitas são de madeira. Porém, em nenhum momento durante a execução do projeto alguma família ficará desabrigada ou terá que morar em outra localidade pois a construção de uma lâmina já cumpre essa demanda e é possível que sua execução ocorra de forma ordenada.

A implantação do conjunto tirou partido dessa alta declividade, aproximadamente 15 metros, para criar 3 níveis de acesso, o térreo inferior (rua Armando Petrella); o primeiro pavimento, onde criou-se um calçadão que percorre toda a extensão do terreno, criando um caminho mais acessível a creche Recanto da Alegria, e o acesso superior, ou térreo superior, pela rua Francisco Rebolo.

Ao todo, o conjunto possui 3 edifícios, compostos cada um por duas lâminas que compartilham uma mesma circulação vertical. Cada Lâmina de edifício possui um nível térreo e primeiro pavimento destinado ao uso não residencial, para estabelecimentos comerciais ou de serviços, por exemplo. Do 2º ao 4º e do 6º ao 9º pavimento são destinados aos apartamentos de 2 e 3 dormitórios, de 55m² e 65m², respectivamente, sendo todos eles adaptáveis para pessoas com mobilidade reduzida (PMR). O 5º nível configura-se como um térreo elevado, acessado pela rua Francisco Rebolo, onde está previsto um espaço multiuso de uso dos moradores.

Ao todo a implantação conta com 204 unidades habitacionais, aproximadamente 1000 pessoas; 18 módulos para uso não-residencial e 6 lajes de aproximadamente 450 m² destinados a produção de alimentos.

O telhado em 4 águas com calha central, possibilita a captação de água da chuva e seu afastamento da última laje garantindo um melhor conforto térmico.



conjunto habitacional

conjunto habitacional

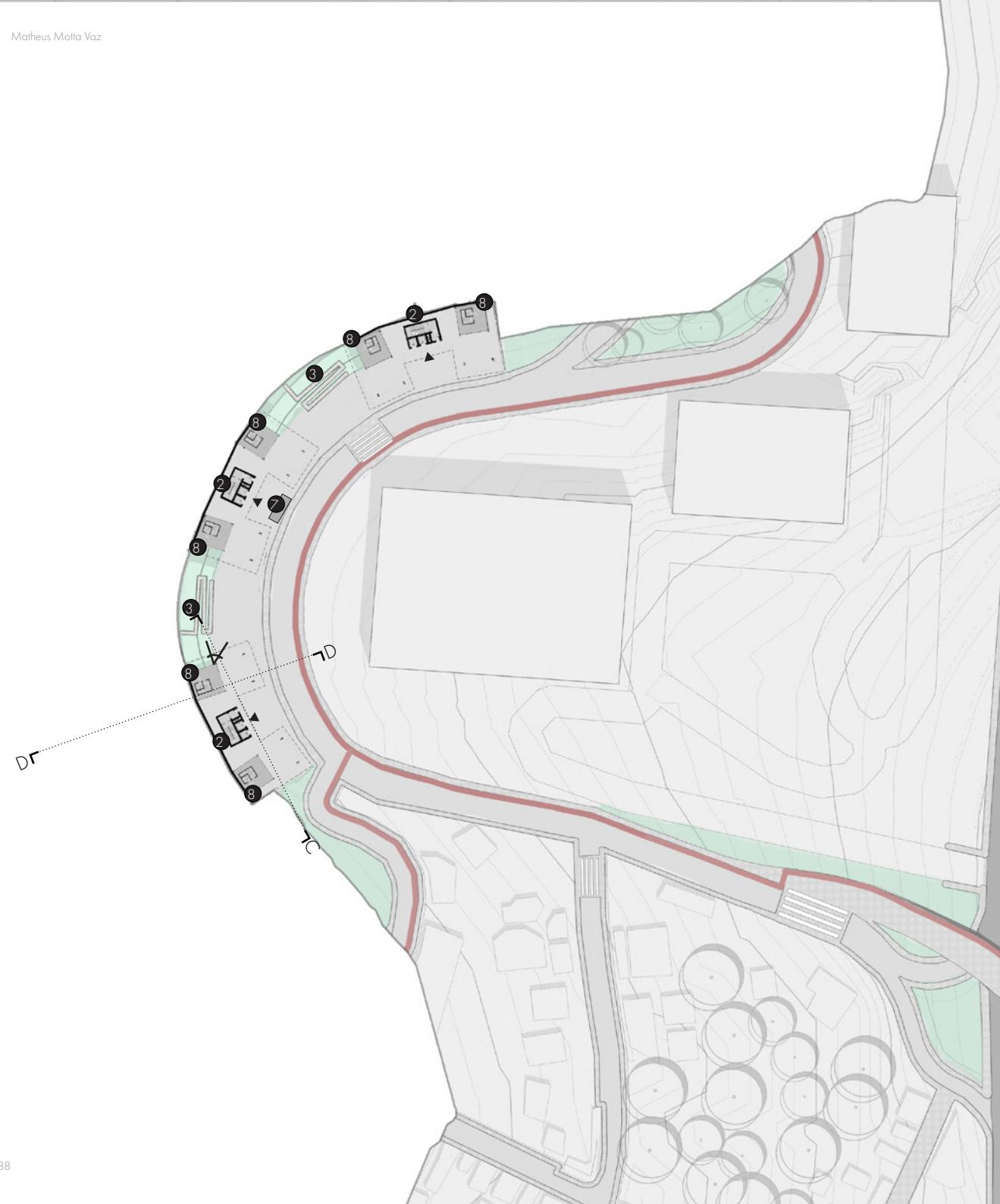


térreo/rua inferior



indicação de nível
cota: +50

- 1- EDIFÍCIOS HABITACIONAIS
- 2- CIRCULAÇÃO VERTICAL
- 3- RAMPAS
- 4- VIAS REQUALIFICADAS
- 5- CRECHE RECANTO DA ALÉGRIA
- 6- CALÇADÃO
- 7- PONTO DE ÔNIBUS
- 8- COMÉRCIO/SERVIÇOS
- 9- BANHEIRO PÚBLICO
- 10- APARTAMENTOS
- 11- ESPAÇO MULTIUso
- 12- CAIXA D'ÁGUA
- 13- HORTA
- ACESSOS AOS EDIFÍCIOS





conjunto habitacional

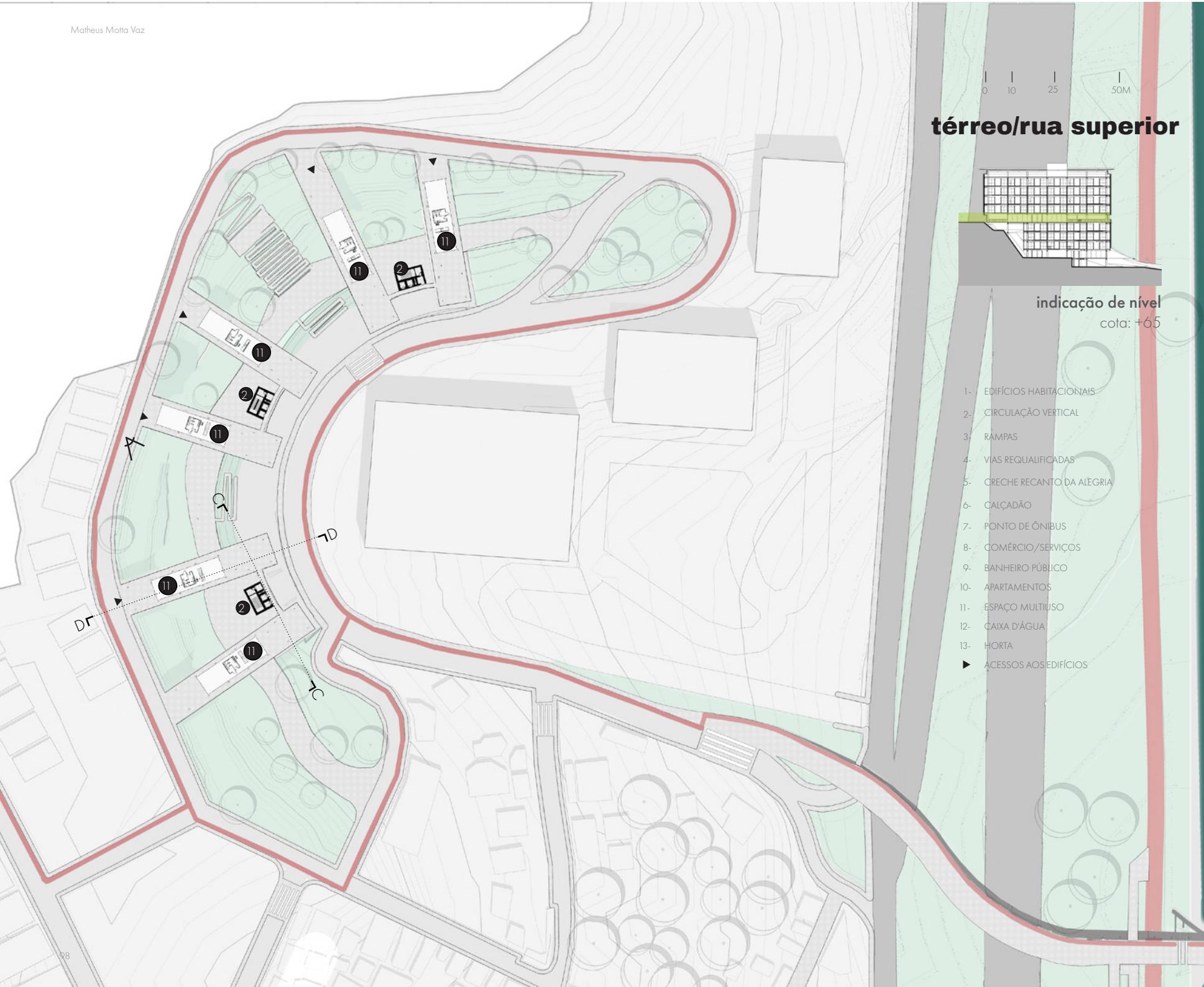




conjunto habitacional



conjunto habitacional

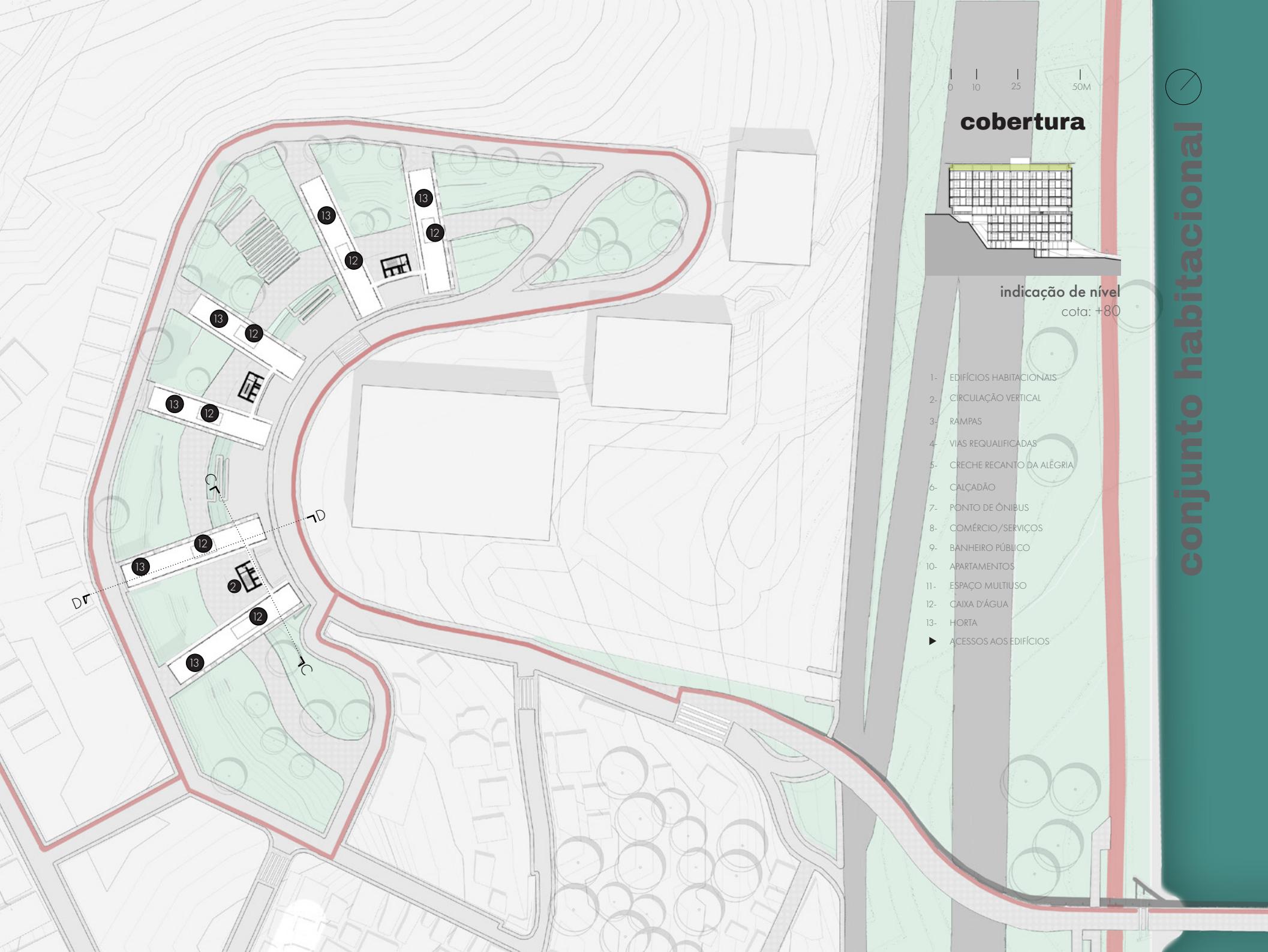


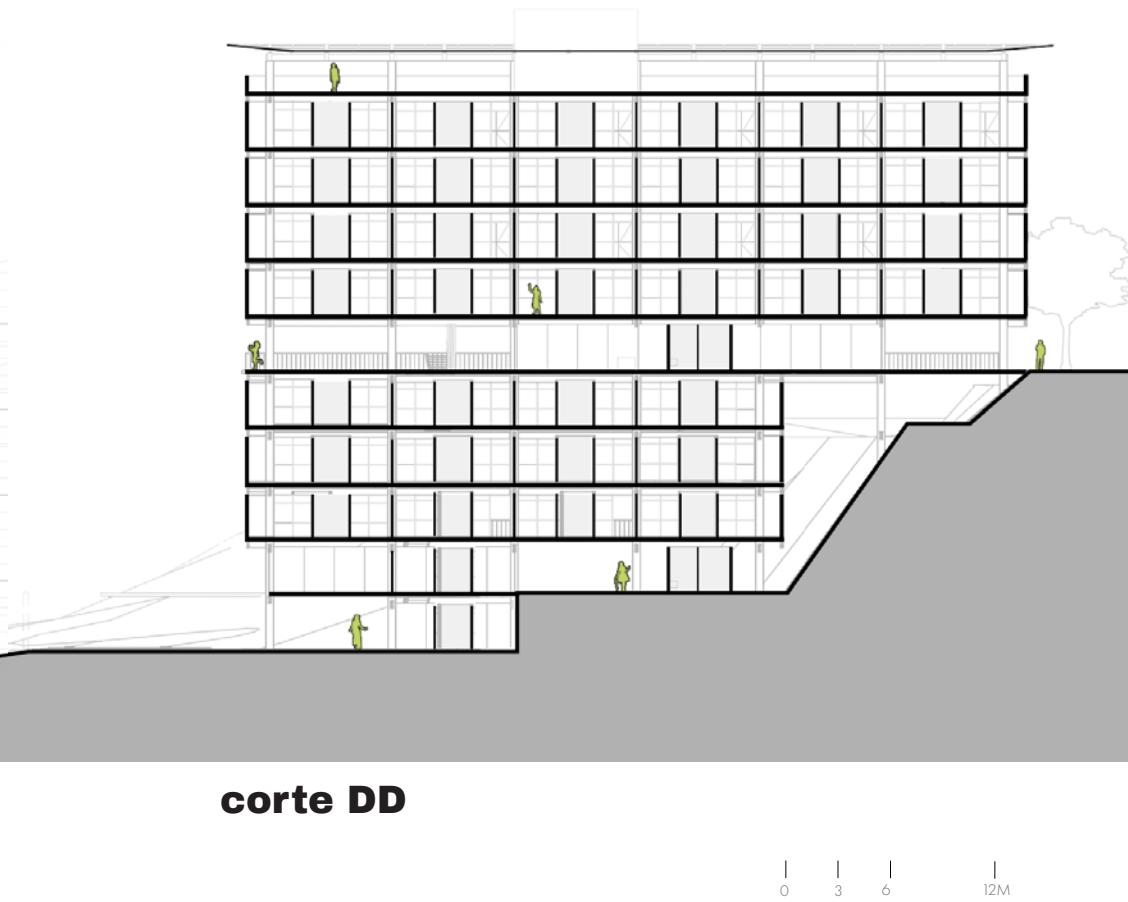






conjunto habitacional



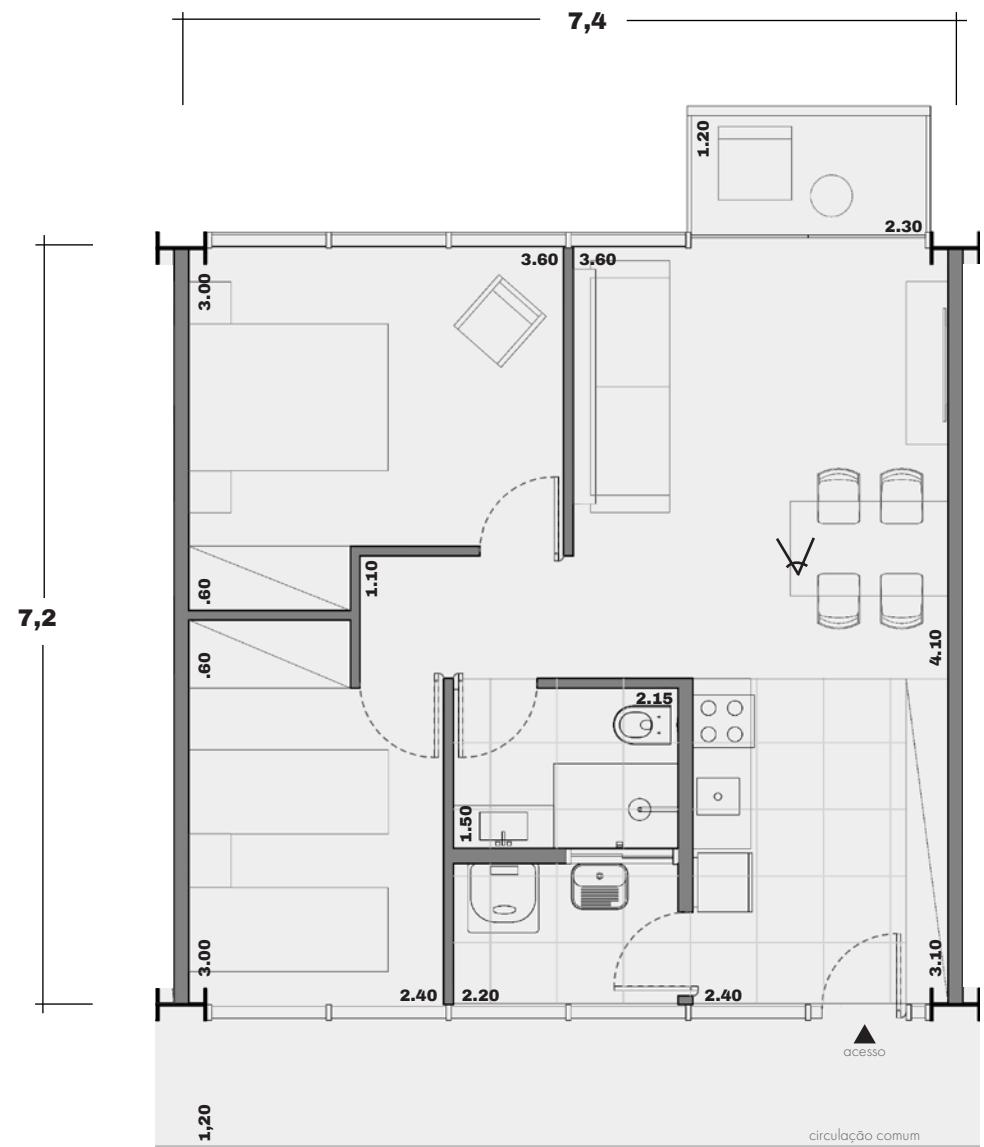
**corte CC****corte DD**

0 3 6 12M

Unidades habitacionais



Para as unidades habitacionais foi banheiro, lavanderia, cozinha e varanda pensado em plantas de 56 e 66m² de 1,2 x 2,3m. Apesar das habitações aproximadamente. A metragem serem espelhadas entre os pavimentos, quadrada foi definida de acordo com as paredes dos banheiros, cozinha e a modulação proposta pelo módulo lavanderia permanecem alinhadas. estrutural de 7,2 x 7,4m entre os pilares e utilizando de balanços de 1,2m para os módulos das extremidades das lâminas. A modulação dos ambientes também segue uma modulação rígida de 1,15m que corresponde a modulação dos painéis que compõe a fachada do edifício, portanto todos os ambientes são múltiplos dessa razão. Todas as unidades contemplam 2 ou 3 quartos, uma sala, um Em decorrência da modulação, todos os apartamentos são adaptáveis para pessoas com mobilidade reduzida, as únicas paredes que devem se manter fixas para os apartamentos são as paredes onde existem tubulações hidráulicas, sendo assim, grande parte da configuração interna dos apartamentos podem ser alterados, garantindo maior versatilidade para as famílias que irão habitar.



planta 2 quartos
56m²





**planta pav. tipo
2, 3 e 4ºpav**

0 1,15 2,3 4,6



configuração dos pavimentos sobrepostos:
exemplo ilustrado: pav. tipo do 6º e 7º andar

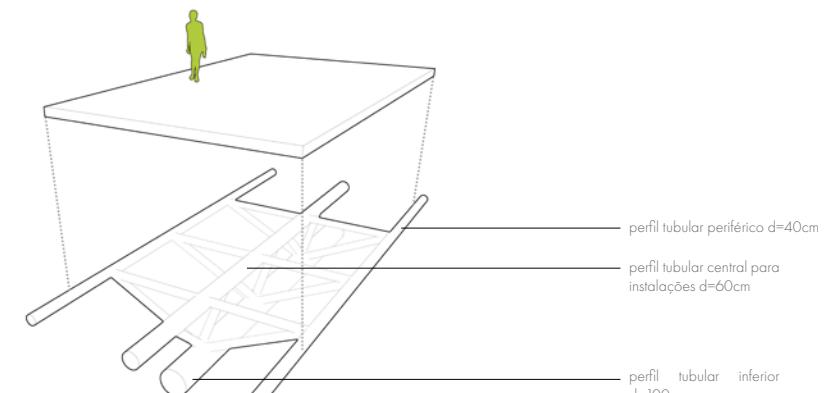
CONCEPÇÃO ESTRUTURAL EDIFÍCIOS E PASSARELA



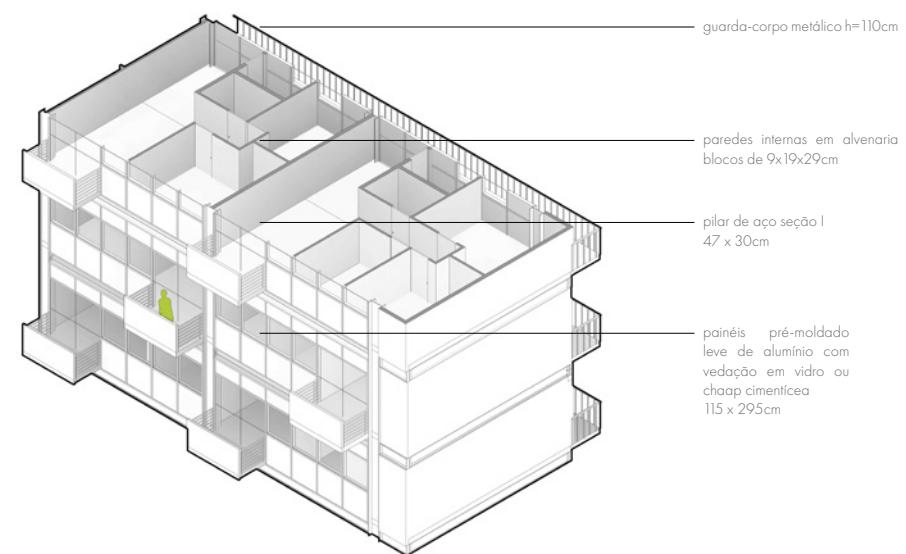
O aço como material principal para as estruturas projetadas para esse trabalho foi uma escolha que se baseou, dentre outros fatores, na presença de uma alta declividade do terreno da área de intervenção, grandes vãos a serem vencidos e avenidas estruturais de grande fluxo. O material, portanto, deve contemplar características que permitam solucionar as questões apontadas acima de uma forma eficiente. Apesar de utilizar o mesmo material como principal estrutura, as soluções estruturais do edifício e da passarela são distintas. Para o edifício foi proposto o uso de uma estrutura pré-fabricada de viga e pilares de seção I, moduladas em $7,2 \times 7,4m$ de vão entre os pilares. Essa solução possibilita uma construção otimizada, mais rápida, com menos desperdício de materiais e com um canteiro de obras

reduzido. Como estrutura secundária, para as fachadas, foram propostos painéis leves de alumínio de 1,15m de largura.

Para a passarela foi pensado em uma estrutura que pudesse vencer grandes vãos e que tivesse um prazo de execução menor, de forma minimizar os impactos no fluxo de veículos nas avenidas. É sabido que quanto maior o vão a vencer, as estruturas devem ser maiores e mais robustas, portanto, pensou-se em soluções que pudesse minimizar esse impacto visual na paisagem urbana. A solução adotada, portanto, foi uma estrutura estaiada, com o tabuleiro formado por uma malha tridimensional em aço de seção tubular. O vão de aproximadamente 100 metros do rio pinheiros foi um fator determinante para essa escolha.



detalhe tabuleiro passarela



elementos construtivos edifício

[...]

Como desfecho para esse trabalho gostaria de tentar recapitular alguns pontos importantes e reforçar algumas justificativas para as escolhas projetuais adotadas. Primeiramente, como justificativa da escolha do tema, acredito que a discussão sobre cidade a partir da habitação é fundamental para o profissional de arquitetura e do urbanismo. As habitações, além de compor a paisagem urbana, geram novas dinâmicas e novos fluxos para a cidade, a habitação é um local que te permite acessar a cidade. Devemos estar em constante questionamento e pensando estratégias para garantir qualidade nos projetos propostos para nossas cidades. Acredito que essa discussão deva se fazer principalmente nas áreas mais vulneráveis da cidade, no sentido pensar projetos e estratégias em áreas onde há poucas ações do estado e, muito menos da iniciativa privada. Dessa forma, tornamos mais visível esses territórios e evitamos que essas áreas

sejam ainda mais segregadas do que já são.

Em relação a escolha projetual buscou-se uma abordagem mais voltada a "costura urbana", garantindo melhorias no bairro em diferentes escalas, partindo de uma escala mais urbana até a escala da unidade habitacional. Essa escolha baseou-se na análise dos levantamentos realizados e nas leituras de cartografias, onde foram observados os problemas e escolheu-se as soluções que seriam projetadas. Obviamente, o projeto não pretende resolver todas as questões analisadas, mas pretendeu eleger uma certa ordem de relevância para o local, e tentar buscar soluções através do projeto arquitetônico e urbanístico.

Por fim, o projeto pretende inserir-se na discussão a respeito da habitação de interesse social e contribuir para a busca de soluções, buscando melhorias para as cidades, através da qualificação urbana.



REFERÊNCIAS

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

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

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2011.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. In: ARANTES, desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192

FERREIRA, João S. W. Cidades para quem: Joao Whitaker Ferreira at TEDxValedoAnhangabau. Youtube. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=037pY2FvdMY>. Acesso em: 16 de nov. 2020. 18:57

ROLNIK, Raquel. Sobre a habitação em São Paulo | Raquel Rolnik | TEDxButanta Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=v1McMU49eAc&t=2s>. Acesso em: 16 de nov. 2020. 17:46

USINA - Usina - Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado Favela do Jardim Panorama - Relatório Final de atividades, 2006.

PIZARRO, E. P. Intersídios e interfaces urbanos como oportunidade latentes: o caso da favela de Paraisópolis, São Paulo. Dissertação apresentada de mestrado à FAU-USP.

PULHEZ, M. P. Espaços de favela, fronteiras do ofício: história e experiências contemporâneas de arquitetos e assessorias de urbanização

PC3 - Pensamento Crítico e Cidade Contemporânea. "Racionalidade de modulação e repetição no projeto habitacional: Edifícios Guarapirá e Hicatu" 29 Ago 2019. ArchDaily Brasil. Acessado 30 Nov 2021. <<https://www.archdaily.com.br/922512/cadernos-de-habitacao-coletiva-edificios-guapira-e-hicatu>> ISSN 0719-8906

Romullo Baratto. "USINA 25 anos - COPROMO" 19 Mai 2015. ArchDaily Brasil. Acessado 6 Dez 2021. <<https://www.archdaily.com.br/767128/usina-25-anos-copromo>> ISSN 0719-8906

"Reurbanização do Sapé / Base Urbana + Pessoa Arquitetos" [Re-Urbanization of Sapé / Base Urbana + Pessoa Arquitetos] 01 Nov 2021. ArchDaily Brasil. Acessado 6 Dez 2021. <<https://www.archdaily.com.br/796521/reurbanizacao-do-sape-base-urbana-plus-pessoa-arquitetos>> ISSN 0719-8906

