

O PROBLEMA DA VACÂNCIA IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO PERSPECTIVAS PARA A PROMOÇÃO DE HIS NA ÁREA CENTRAL



O problema da vacância imobiliária em São Paulo: Perspectivas para a promoção de HIS na área central

The problem of real estate vacancy in são paulo: perspectives for promotion of social interest housing in the central area

Amanda Bispo Limone Nunes

Trabalho Final de Graduação do curso de arquitetura e urbanismo apresentado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Orientação: Profº Drª Luciana Royer

Dezembro, 2021.

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Resumo

No campo urbanístico, o debate sobre os imóveis vazios ou subutilizados na área central de São Paulo persiste desde meados do século XX. Foram propostas alternativas à vacância no âmbito municipal, e a Constituição Federal de 1988 incorporou reivindicações importantes, resultado da pressão dos movimentos de moradia que ganharam força no período de redemocratização. A presença de imóveis abandonados ou subutilizados em áreas com ampla oferta de infraestrutura, como é o caso do centro de São Paulo, vai contra a Função Social da Propriedade, estabelecida na Constituição de 1988, e corrobora com a desigualdade espacial, visto que resta à população de baixa renda as periferias carentes de infraestrutura e cada vez mais longínquas do polo de concentração de empregos.

Sendo assim, este trabalho pretende analisar as proposições e perspectivas em relação aos imóveis abandonados no centro de São Paulo, para a promoção de habitação de interesse social que atenda os moradores em situação de vulnerabilidade, além de otimizar as infraestruturas existentes por meio do adensamento populacional da região. Pretende-se refletir sobre as demandas e alternativas em relação à habitação no cenário de complexidade sócio-territorial do centro da metrópole paulista.

Palavras-chave:
HIS, retrofit, imóveis ociosos, vacância imobiliária, edifícios abandonados.

Keywords
social interest housing, retrofit, idle properties, vacant real estate, abandoned real estate.

Abstract

In the field of urbanism, the debate on vacant or subtilized real estate in the central area of São Paulo persists since mid-twenty century. The Federal Constitution of 1988 incorporated many claims that can be considered a direct result of more than a decade of political mobilization by housing movements, planners, intellectuals, and professional associations that grew stronger with the redemocratization period. The presence of idle properties in these areas with a wide access to infrastructure goes strongly against the social function required by the Federal Constitution of 1998, and corroborates with spatial inequality, since the low-income population is left with regions that lack access to infrastructure and are ever-farther from the concentration of employment opportunities.

Therefore, this work aims to analyze proposals and perspectives in relation to the abandoned real estate of the central area of São Paulo for the promotion of social interest housing, through the use of retrofit techniques, that serves the residents in situations of vulnerability, besides optimizing the already existing infrastructure via the population densification in the region. It is intended to reflect upon the demands and alternatives to housing in the scenario of social-territorial complexity in the center of the metropoli.

Agradecimentos

Minha formação acadêmica foi feita por várias mãos. Foram dois anos na Escola de Arquitetura e Design da UFMG e 6 na FAUD USP. Por onde passei levei um pouco das ideias das pessoas maravilhosas que tanto me ensinaram. Quero agradecer a todos os professores, meus mentores e amigos.

À Luciana Royer, minha orientadora, obrigada pelos ensinamentos e reflexões e por ser essa grande educadora, levo um pouco de você comigo.

À Karina Leitão, minha orientadora de iniciação científica, obrigada pelo afeto e todas as trocas tão potentes.

Aos meus pais, Elias e Alessandra, pelo carinho, motivação e por apoiarem meus estudos .

À Peabiru, onde eu tive certeza de ter escolhido a profissão certa, por todas experiências e compartilhamento do desejo comum de cidades melhores. Em especial a Maria e Andrei, com quem tanto aprendi.

A todos amigos que fizeram esse fechamento de ciclo mais leve e prazeroso, obrigada pelo carinho Lela, Lucas, Jhenny, Cadu e Tijolo. Á Marcus e Bia, pela ajuda indispensável na finalização deste trabalho.

Ao meu companheiro Welton, obrigada pelas reflexões, atenção, e por todo amor.

Ao Presidente Luís Inácio Lula da Silva, pelas políticas de democratização do acesso à universidade, que permitiu o ingresso de alunos de escola pública, como eu.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. VACÂNCIA IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO: CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS	9
O contexto da vacância	10
A condição atual da vacância imobiliária	14
3. HABITAÇÃO SOCIAL NAS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA A ÁREA CENTRAL	25
Instrumentos urbanísticos de combate à ociosidade imobiliária	32
ZEIS de vazios	37
4. A VIABILIDADE DE CONVERSÃO DE EDIFÍCIOS ABANDONADOS EM HIS	44
Edifício Ipiranga	50
O hotel Lord.....	52
5. PLANO DE RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS OCIOSOS NO CENTRO	61
Diagnósticos	68
Propostas	70
Habitação de interesse social	75
Equipamento social	77
Considerações finais	79
Referências Bibliográficas	82

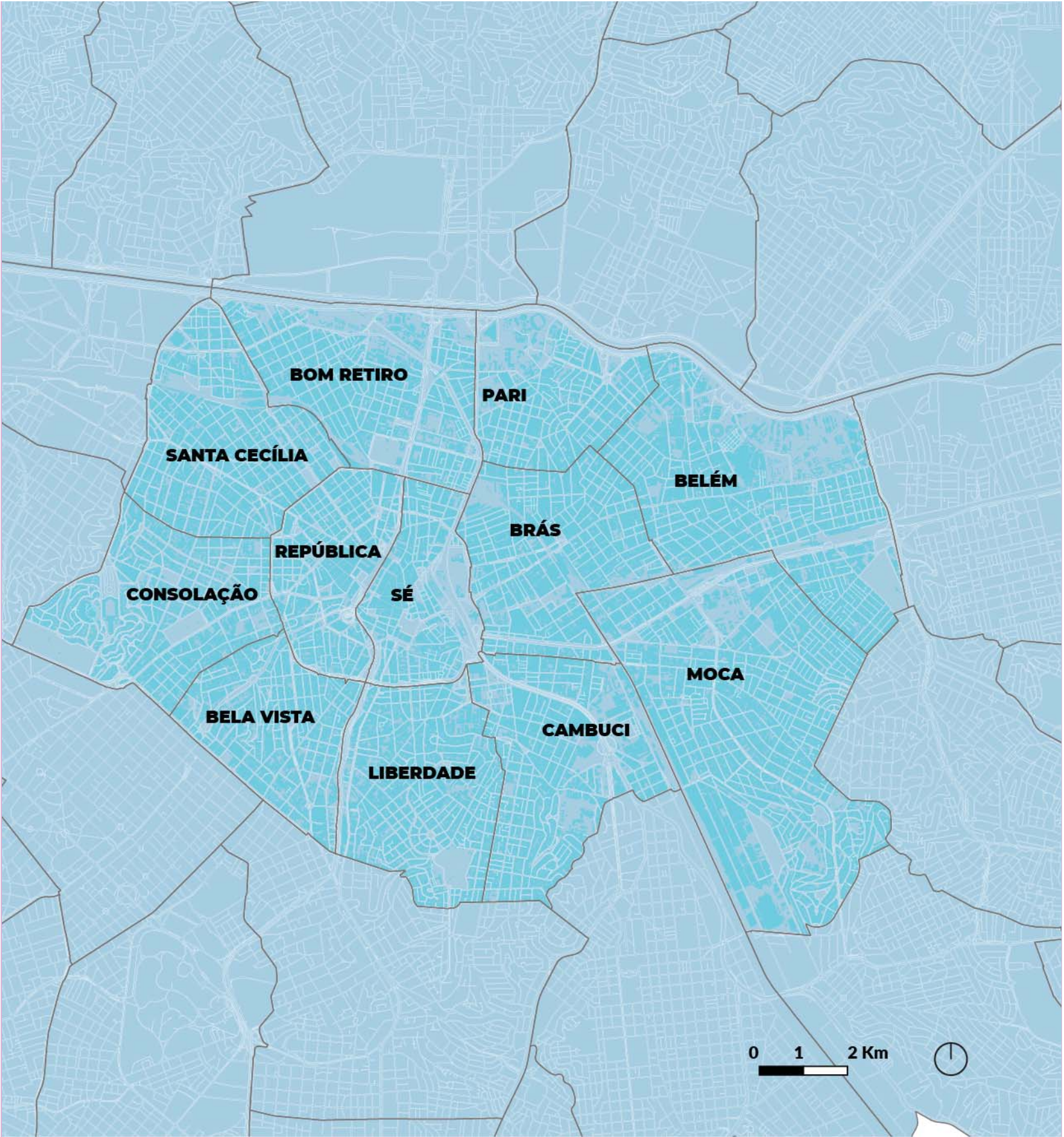
Essa pesquisa pretende refletir sobre os impactos das políticas públicas e dos instrumentos urbanísticos voltados para a revitalização da área central do Município de São Paulo, e sobre o debate a cerca das possíveis ações de promoção habitacional para a população mais pobre nessa região. Neste sentido, tendo em vista a forte presença do debate sobre as perspectivas de utilização de imóveis vazios para moradia, o trabalho pretende elencar a viabilidade do retrofit em Habitação de Interesse Social.

A área central de São Paulo - formada pelos distritos Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Belém, Mooca, Cambuci, Liberdade, Sé, República, Bela Vista e Consolação - é o foco da discussão sobre edifícios abandonados. A reforma de imóveis ociosos nessa região para fins de moradia é uma prática iniciada no começo da década de 2000 pelos órgãos públicos, impulsionados também pelas ocupações desses imóveis pelos movimentos de moradia, que passaram a usar o “ocupar” como ato político a partir da década de 1990.

A luta por cidades mais justas e democráticas é intrínseca ao combate da ociosidade imobiliária na área central, com moradias voltadas para famílias de baixa renda. Essa ação otimiza as infraestruturas e equipamentos públicos abundantes do centro e contribui com a permanência das populações marginalizadas, em situação de rua ou que se submetem aos aluguéis abusivos dos cortiços e pensões.

A reflexão sobre o retrofit de edifícios ociosos no centro aborda duas problemáticas: O combate à ociosidade imobiliária, por meio da efetivação da função social da propriedade, e o direito à moradia e à cidade, que engloba o direito de morar perto do trabalho e de acessar as infraestruturas e equipamentos públicos que estão concentrados nas regiões de maior valor imobiliário.

Mapa 1: distritos da região central de São Paulo.
Fonte: geosampa.
Produção própria.



(1) In Costa, 2017. P. 26.

A vacância imobiliária é o termo referente à porcentagem de imóveis vazios em relação aos ocupados em determinada região. A porcentagem considerada normal varia entre 5% e 6,5% (Belskya e Jud & Frew)¹, e é necessária para as dinâmicas imobiliárias como a oferta de locação. Segundo Costa, no Município de São Paulo, a vacância domiciliar entre 2000 e 2010 foi cerca de 11,8%, quase o dobro acima do normal. As tendências de vacância são indicadores para o mercado imobiliário, visto que os desequilíbrios entre oferta e demanda resultam na baixa dos valores e, conseqüentemente, na desvalorização da região.

A migração do mercado imobiliário para outras regiões está fundada na necessidade de expansão do sistema econômico capitalista para o aumento da acumulação de capital. As mudanças de uso e o crescimento metropolitano são intrínsecos a essa dinâmica. Sendo assim, o setor se desloca para localizações mais vantajosas em relação à liquidez.

2 VACÂNCIA IMOBILIÁRIA NO CENTRO DE SÃO PAULO: CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS

Para Harvey:

Do ponto de vista do capital, a acumulação requer uma constante expansão do mercado de mercadorias e isso significa a criação de novos desejos e necessidades sociais e a organização de um 'consumo racional' por parte do trabalho.(HARVEY, 1982. P.08).

Sendo assim, as taxas de vacância imobiliária podem aumentar não só nas regiões em que os imóveis abandonados já são um problema, mas em outras áreas em que o mercado imobiliário pode perder o interesse futuramente, devido à obsolescência dos edifícios.

O contexto da vacância

São Paulo sofreu diversas intervenções urbanísticas entre o final do século XIX e início do século XX impulsionando deslocamentos e mudanças significativas na dinâmica urbana. O chamado Centro Velho foi o território que sofreu maiores intervenções higienistas, devido à concentração de moradias coletivas, como os cortiços, prostíbulos e as pensões. O território popular foi duramente combatido em prol do enquadramento da cidade nos moldes europeus. A gestão do prefeito Antônio Prado (1899-1911) iniciou as chamadas “melhorias da capital” (Rolnik, 1997) que contou com desapropriações para o alargamento de ruas e calçadas, demolições de mercados populares e da Igreja do Rosário, importante componente do território negro.

A implantação das ferrovias nesse período também resultou em deslocamentos e remodelagens. Ocorreu um esvaziamento dos núcleos coloniais, e o deslocamento dos comércios das pontes para as estações, novos locais de concentração do fluxo de pessoas. Os Piques, áreas tradicionais de quitanda negra, foram trocados pela Luz, Brás e Bom Retiro. O Bairro do Bexiga, que abrigava uma zona semi-rural, se urbanizou por meio dos cortiços

que abrigavam as trabalhadoras das famílias ricas da então aberta Avenida Paulista. Os trabalhadores pobres se instalaram nas adjacências dos bairros ricos. Isso demonstra que o centro foi e é palco de disputas desde o crescimento da cidade de São Paulo no século XIX, da qual resultam várias intervenções urbanísticas destinadas a transferir os territórios populares para as periferias, elitizando a área central.

A elite paulistana concentrou-se no centro de São Paulo até meados do século XX. Até este período a região se caracterizava pelo comércio voltado para a classe alta. Mesmo assim, desde a formação da cidade, o centro se constituiu como território popular, e apesar das políticas higienistas do século XIX e início do XX muitas moradias populares resistiram às intervenções urbanas, principalmente nos bairros Sé, parte de Santa Cecília, Bom Retiro e Brás.

Com o advento do automóvel, a configuração viária da área central, com ruas estreitas e escassez de estacionamentos, não comportou os novos fluxos, gerando engarrafamentos. Para solucionar as novas demandas

da metrópole surge um novo vetor de crescimento impulsionado pela classe alta, o chamado centro novo, que corresponde a região do bairro República. A implantação do Plano de Avenidas de Prestes Maia na década de 1930, estimulou o crescimento e a “fuga” da classe dominante em direção ao vetor sudoeste, que se expandia.

[...]avenidas radiais (São João, Rio Branco, Nove de Julho) e do Perímetro de Irradiação (atual rótula central – avenidas Rangel Pestana, Mercúrio, Senador Queiroz, Ipiranga, São Luís, viadutos Nove de Julho, Jacaré, Dona Paulina), expandindo o núcleo original, com ênfase na região do centro novo. A edificação edilícia favoreceu a verticalização nas proximidades dessas vias. A classe dominante concentrou-se no centro velho até 1940, e posteriormente migrou para o centro novo, na região da república. Os congestionamentos faziam parte do cotidiano do centro velho e desta forma o prestígio da região foi gradativamente deslocado para o centro novo. (ROLNIK; NAKAMO, 2004, p. 130)

Este crescimento foi intensificado na década de 1970 com a implantação do metrô em 1974, que conectou o centro à região sudoeste e fortaleceu esse vetor. A importância do centro prevaleceu em relação às demais regiões da metrópole por conta do caráter de “nó

articulador”, responsável pela conexão de importantes regiões de São Paulo, mas estabeleceu uma relação de “periferia” com a nova centralidade do vetor sudoeste.

Houve então uma transferência gradativa das funções terciárias para este novo vetor. O centro se esvaziou, em relação à população de alta renda, e se reafirmou como território popular e nó articulador metropolitano, por concentrar diversos terminais e modais do transporte público, o que resulta no intenso fluxo de pedestres que alimentam o comércio popular, identitário da região.

Os “novos desejos” provocados pelo sistema capitalista estão no cerne das transformações urbanísticas da cidade de São Paulo . O centro histórico deixa de comportar as novas alterações no processo de produção e consumo, o que resulta na transferência de centralidade para regiões como Faria Lima e Berrini. A adesão ao automóvel foi apenas um dos incentivos para essa transformação. Soma-se a isso o fortalecimento do caráter global de São Paulo, com a presença de centros financeiros de multinacionais que se instalaram em edifícios modernos das novas centralidades. Outro setor que migrou do centro foram

as indústrias, principalmente a partir da década de 1980, quando inicia-se uma dispersão nacional deste segmento, que deixa de se concentrar nos centros urbanos. A implantação das grandes estruturas viárias a partir de 1965 considerou o centro apenas como zona de passagem, de conexão e articulação entre as regiões da cidade. Deste modo, a expansão do sistema viário à oeste resultou em intervenções que cortaram o centro, e contribuíram com a degradação urbanística. Essas intervenções não favoreceram o uso e a acessibilidade, mas priorizaram a circulação em escala metropolitana corroborando com a deterioração do entorno do centro histórico, como é o caso da implantação do Elevado Presidente João Goulart (Minhocão):

Com os elevados, viadutos e trincheiras, deteriorou-se drasticamente o entorno do centro histórico, mesmo em locais até então valorizados: oeste, principalmente Campos Elíseos e Santa Cecília; e sul, nos bairros da Bela Vista e Liberdade. A rede do metrô, começou a ser implantada concomitantemente a gestão Faria Lima (1965-1969), com foco principal para o centro histórico. (ROLNIK; NAKAMO, 2004, p. 131)



(2) O ato nº 663 de 1934, no artigo 181, estabelece que: “ Nas ruas Barão de Itapetininga, Xavier de Toledo, 7 de Abril, Conselheiro Crispiniano, 24 de maio, na praça Ramos de Azevedo e na Praça da República, a altura máxima dos prédios será de cinquenta metros e o número de pavimentos, será no máximo de dez, inclusive os térreos (lojas, rés-do-chão e embasamento).” .

Imagem 03: Elevado Presidente João Goulart, 2021. Fonte: foto feita pela autora.

A legislação urbana teve papel fundamental neste desdobramento. Os novos empreendimentos no centro histórico (Sé e República) estavam limitados a 10 pavimentos, sendo que na rua São Bento o número máximo de pavimentos é ainda menor, 6. Porém, é definida altura máxima de 80 metros para as demais localizações. Sendo assim, a legislação urbanística estabeleceu parâmetros mais favoráveis para o mercado imobiliário fora do centro histórico.

Até a década de 1940 o centro histórico concentrou arranhacéus comerciais, mas com a retirada gradativa do setor terciário da região os novos edifícios a partir desse momento eram predominantemente residenciais verticais e voltados para a classe média durante este período. Até 1957 (Kara-José, 2010) havia um controle de gabarito dos edifícios, que eram definidos pela relação com a largura das ruas permitindo edifícios extremamente verticais, como é o caso do edifício Martinelli. A partir de 1957 a legislação definiu coeficiente de aproveitamento máximo de 6 para edifícios comerciais e de 4 para os residenciais. Isso contribuiu para a preferência por áreas com lotes maiores, em detrimento do centro. O zoneamento de 1972 (lei

7.805/72) conferiu à região central os maiores coeficientes de aproveitamento³ (Observatório p.centro, 2007), porém esse incentivo não atraiu o mercado imobiliário. Os órgãos públicos, impulsionados pela fuga das elites, também migraram para outras regiões de maior prestígio, como a região do Ibirapuera, que passou a abrigar o Gabinete do Prefeito na década de 1950, e a região do Morumbi, onde se instaurou o Gabinete do Governador na década de 1960.

Desde a década de 1970 a requalificação do centro histórico é debatida, porém, apenas na década de 1990 são elaboradas propostas urbanísticas que visam, por exemplo, o restauro e reaproveitamento de edifícios tombados ou antigos. As operações urbanas Anhangabaú (1990) e Centro (1996) foram elaboradas com este intuito, porém o resultado não foi o esperado.

(3) Relatório da pesquisa observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo. Laboratório de Habitação e Assentamento Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2006.

A condição atual da vacância imobiliária

Diversas pesquisas enfatizam a importância econômica da área central. A presença de imóveis vazios é contrastante com a condição de concentração de empregos, infraestruturas, equipamentos públicos e com a densidade de população flutuante que circula pela região diariamente.

Na década de 1990, a ideia da necessidade de revitalização da área central surtiu no restauro e conversão de antigos edifícios em equipamentos culturais, principalmente na região da Luz. Essa linha de atuação que visou atrair novamente as camadas mais abastadas para usufruir da região resultou em espaços como o Museu da Língua Portuguesa e o Centro Cultural São Paulo. Com o mesmo intuito, no início dos anos 2000 órgãos públicos importantes voltam a se instalar no núcleo histórico de São Paulo, a partir do restauro de edifícios como Martinelli e Matarazzo.

Mesmo com a transferência de centralidade da área central para regiões como a Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Berrini, o centro continua sendo umas das principais regiões de

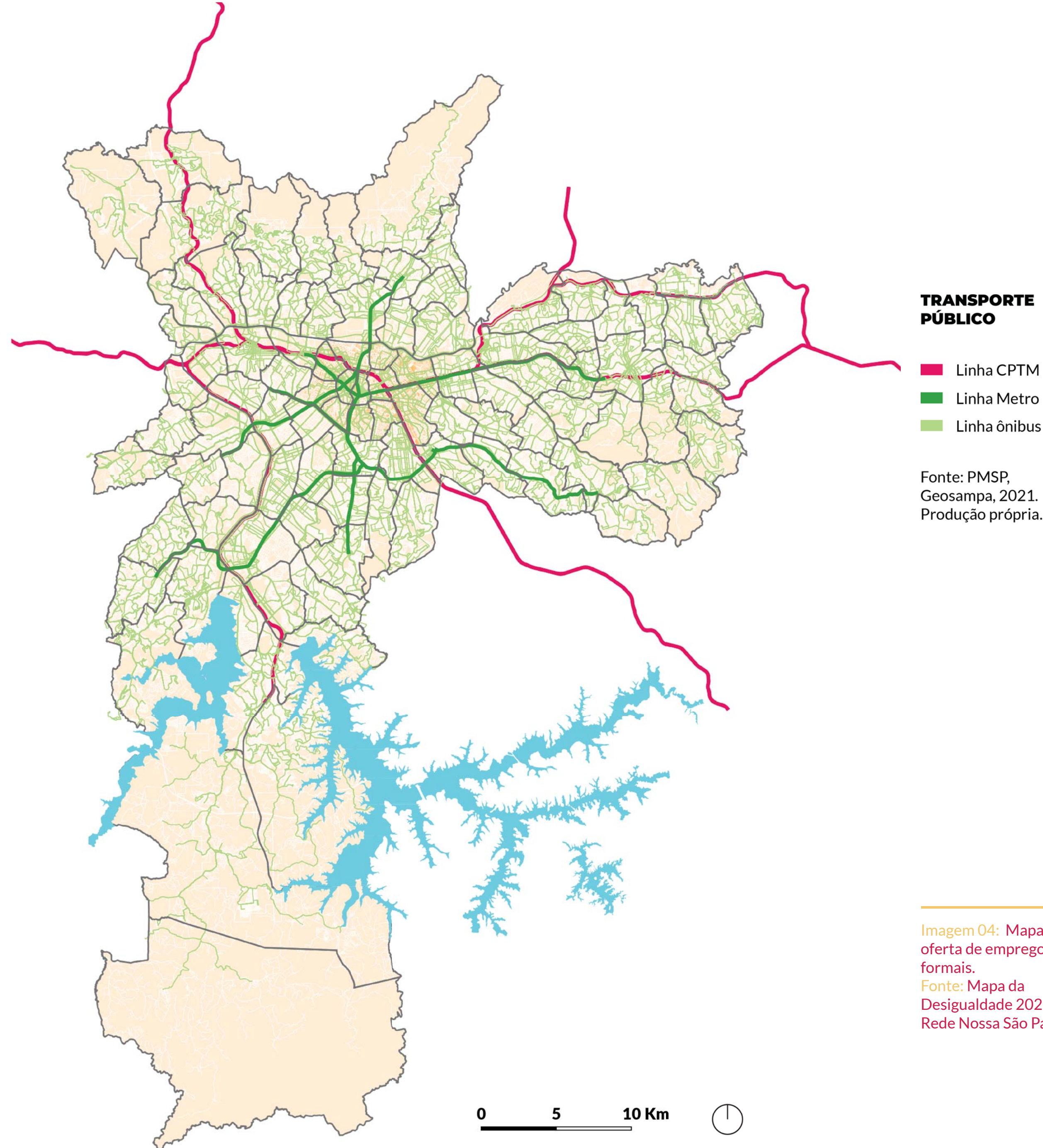
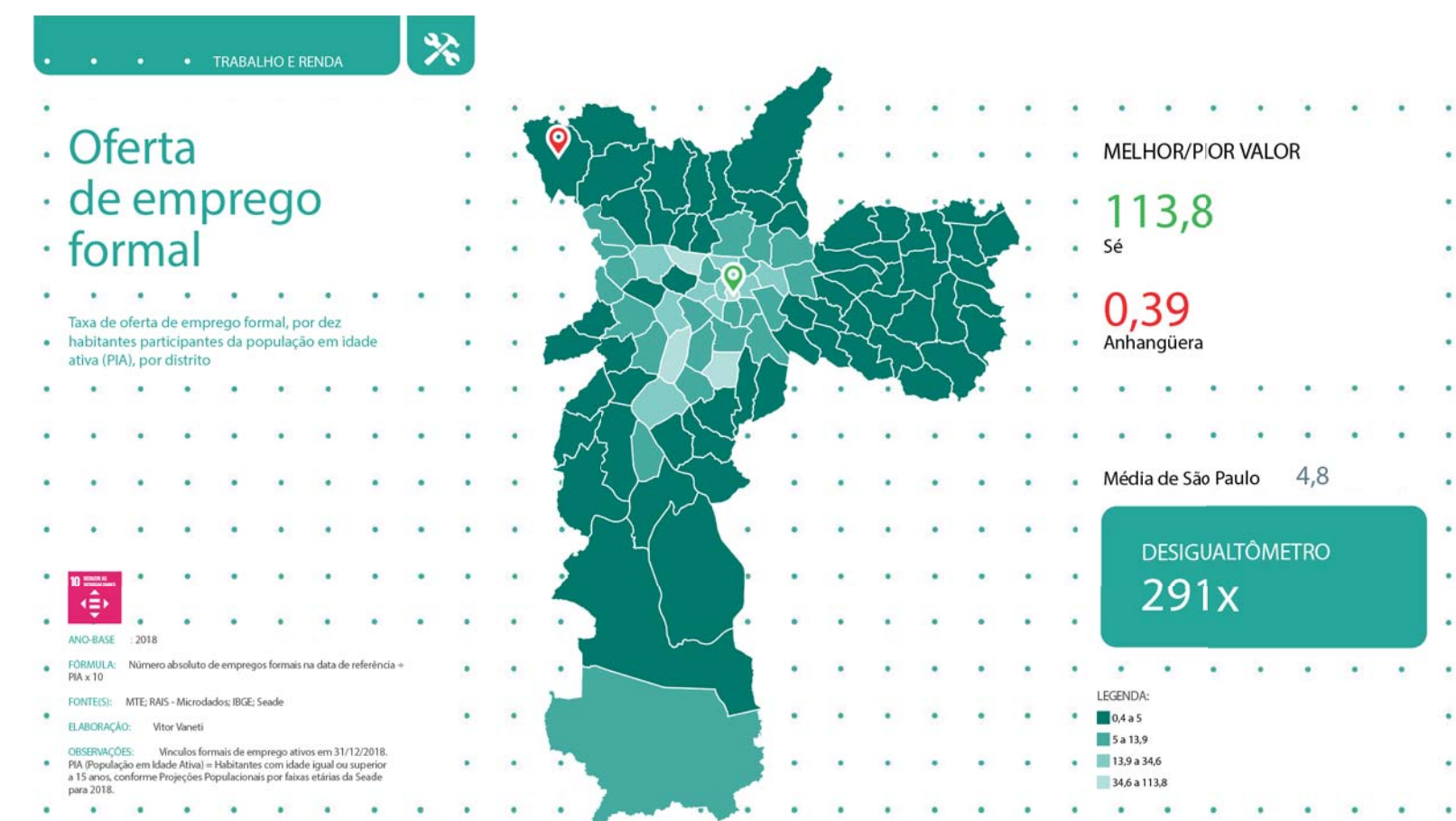


Imagem 04: Mapa oferta de empregos formais.
Fonte: Mapa da Desigualdade 2020, Rede Nossa São Paulo

concentração de empregos, segundo a RAIS (Relação Anual de Informações Sociais) de 2017. É importante salientar que a RAIS não considera os cargos públicos e nem os empregos informais, tendo em vista que a área central é a região que mais concentra o trabalho informal, além de comportar diversos órgãos públicos, a concentração de empregos é ainda maior.



Distritos	População					Crescimento
	1980	1991	2000	2010	2017	1980-2017
Belém	57.195	49.697	39.622	45.057	47.948	-16%
Brás	38.630	33.536	25.158	29.265	31.641	-18%
Pari	26.968	21.299	14.824	17.299	18.745	-30%
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	69.460	72.182	-15%
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892	39.058	-18%
Cambuci	44.851	37.069	28.717	36.948	42.869	-4%
Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365	57.814	-25%
Liberdade	82.472	76.245	61.875	69.092	72.594	-12%
República	60.999	57.797	47.718	56.981	62.748	3%
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717	91.216	-4%
Sé	32.965	27.186	20.115	23.651	25.764	-22%

A análise comparativa entre os dados de densidade demográfica dos Censos 1991, 2000 e 2010 sugere, segundo Costa, que até o início dos anos 2000 o centro perdeu parte significativa de sua população, ao analisar a região como um todo. No entanto, houveram diferenças significativas entre as áreas de ponderação já que algumas regiões chegaram a aumentar a densidade populacional e outras permaneceram com a densidade demográfica estável. Em suma, as dinâmicas demográficas não são homogêneas no perímetro denominado “área central”.

Imagem 05: Tabela do crescimento populacional da região central por distrito
Fonte: IBGE
Produção própria.

2. (COSTA, 2017).

Já o Censo de 2010 apontou um crescimento positivo da região como um todo. Mas, como na análise dos Censos anteriores, a constatação não é absoluta, haja visto que as dinâmicas populacionais foram diferentes entre as áreas de ponderação.

É importante destacar que essa retomada de crescimento resultou em números populacionais semelhantes à década de 1960². Segundo o IBGE, a retomada do crescimento populacional na região foi acompanhada da diminuição dos imóveis ociosos. Esses dados são ilustrativos visto que a metodologia classifica como imóveis vazios quando não se encontra os moradores no momento da pesquisa.

Bonfim esquematiza o processo de vacância da seguinte maneira:

Têm-se como indicadores os valores e a velocidade de venda de mercado, a obsolescência dos equipamentos, o custo de manutenção de edificações e do espaço público. Os retornos de investimentos não são mais atraentes, há a mudança dos ocupantes atuais para outras áreas. A vacância dá um salto em

relação aos valores na fase de maturidade. Todos esses fatores ocasionam demolições para a redução dos tributos ou mesmo o fechamento do imóvel, para não locar a um grupo social e econômico distinto daquele que se apresentava anteriormente. (BONFIM, Valéria., 2004. P.15)

A condição de vacância tem inúmeras causas que se relacionam entre si e que são diferentes se considerarmos os casos individualmente. Sendo assim, esse trabalho pretende elencar possíveis causas da vacância no centro de São Paulo e refletir sobre indícios de futuras configurações prováveis.

Um dos pontos importantes desta condição é o fechamento das unidades enquanto os proprietários esperam pela valorização da região, o que configura a especulação imobiliária. Nestes casos, muitos proprietários, principalmente os donos de muitas unidades, optam pelo fechamento do imóvel enquanto esperam a intervenção do poder público para reverter a degradação com intervenções urbanísticas de revitalização, uma vez que

Investimentos individuais dos proprietários na reforma dos edifícios não asseguram a valorização, já que esta é influenciada pelas condições urbanísticas da vizinhança.

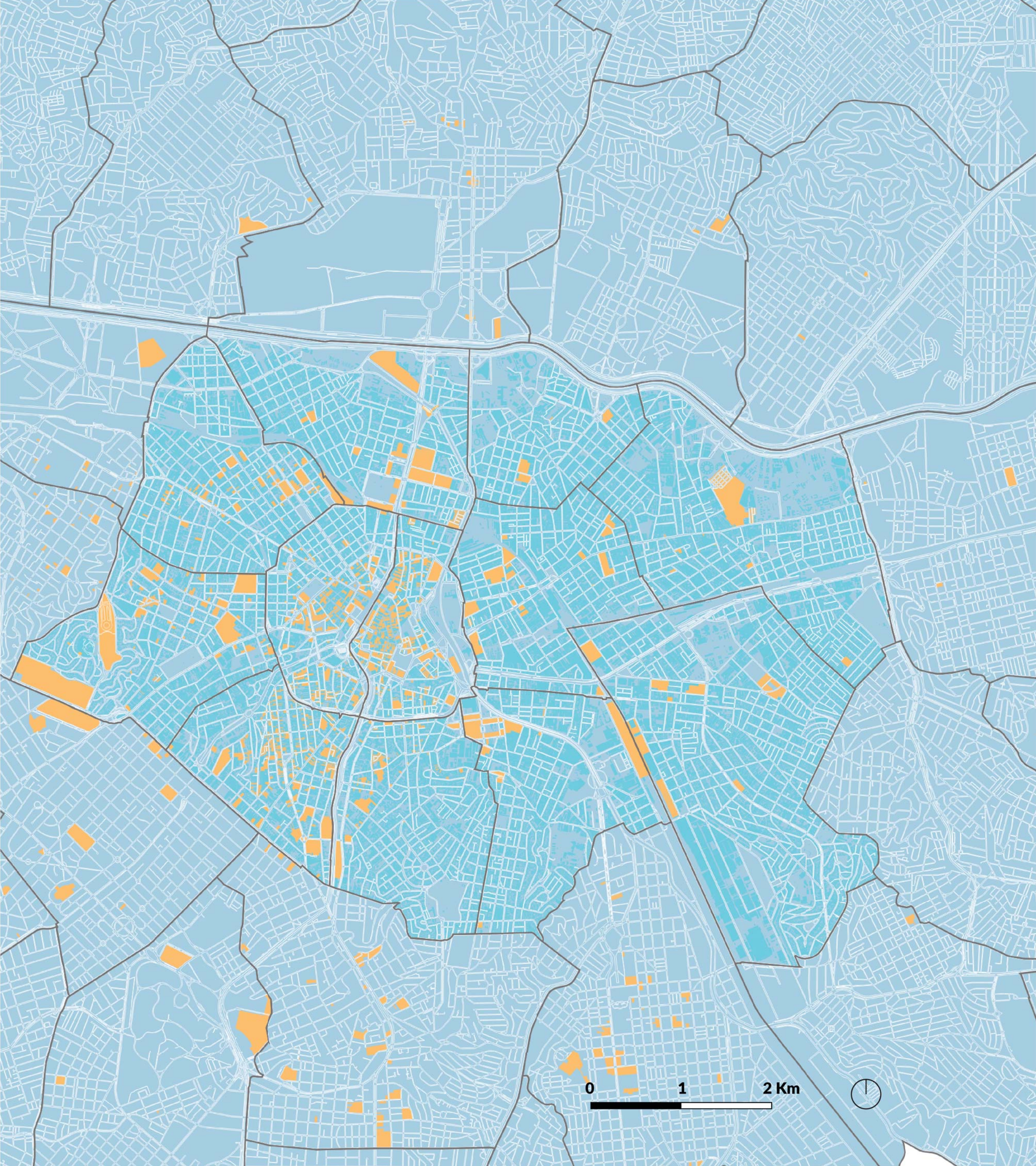
Diversos fatores influenciam o aumento da vacância imobiliária. Para Bonfim:

As diversas abordagens indicam que a vacância está relacionada: ao tipo de edificação; à idade da edificação; ao uso da edificação; ao perfil do proprietário, ao tempo de consolidação de vizinhança e características do local; à configuração e alterações de vizinhanças e deslocamentos populacionais e funcionais; à demanda e oferta; ao acesso a financiamentos; as formas de financiamentos; à atuação governamental local; às taxas locais e às alterações micro e macro econômicas. (BONFIM, Valéria., 2004. P.21)

Soma-se a isso os conflitos entre partilhas de bens de herdeiros, dentre outras causas que não serão aprofundadas por esse trabalho.

Pesquisas, como a de “Tributos imobiliários e imóveis vazios em São Paulo”⁴, apontam que grande parte dos edifícios vazios correspondem às tipologias de escritório.

4. (SILVA, H.M.B. ET AL, 2009)



BENS TOMBADOS

■ Bens imóveis

Fonte: PMSP,
Geosampa, 2021.
Produção própria.

5. (KARA-JOSÉ,
2010).

A maior presença dessa tipologia reafirma a transferência desse segmento para regiões mais favoráveis, como o sudoeste, em que os novos edifícios possuem vagas de estacionamento, ar condicionado, e dentre outras comodidades buscadas pelo setor. O distrito Sé apresenta baixas taxas de uso residencial, sendo predominante o comércio e serviços. Como também apresenta áreas de baixa densidade populacional, e alta concentração de edifícios de escritório, dá indícios do alto número de imóveis vazios ou subutilizados.

Outro fator que contribui com o desinteresse do mercado imobiliário, principalmente no núcleo histórico, é o grande número de imóveis tombados, o que engessa mudanças de uso ou mesmo a demolição para a construção de edifícios mais modernos. O mapa a seguir aponta os imóveis tombados na área central.

As mudanças mais significativas observadas entre 1991 e 2008 na Sé foram o crescimento de edifícios-garagem e de empreendimentos residenciais verticais de baixo padrão⁵. Os distritos de Brás, Pari, Cambuci, Bom Retiro e uma parcela da Liberdade apresentam menor

densidade construtiva, sendo predominante o uso de comércio e serviços, com maior ocorrência de terrenos vazios, indústrias, galpões e armazéns (principalmente no Brás e Pari). Essa característica, como veremos a frente, vem mudando, visto que houveram vários lançamentos imobiliários residenciais nos últimos anos.

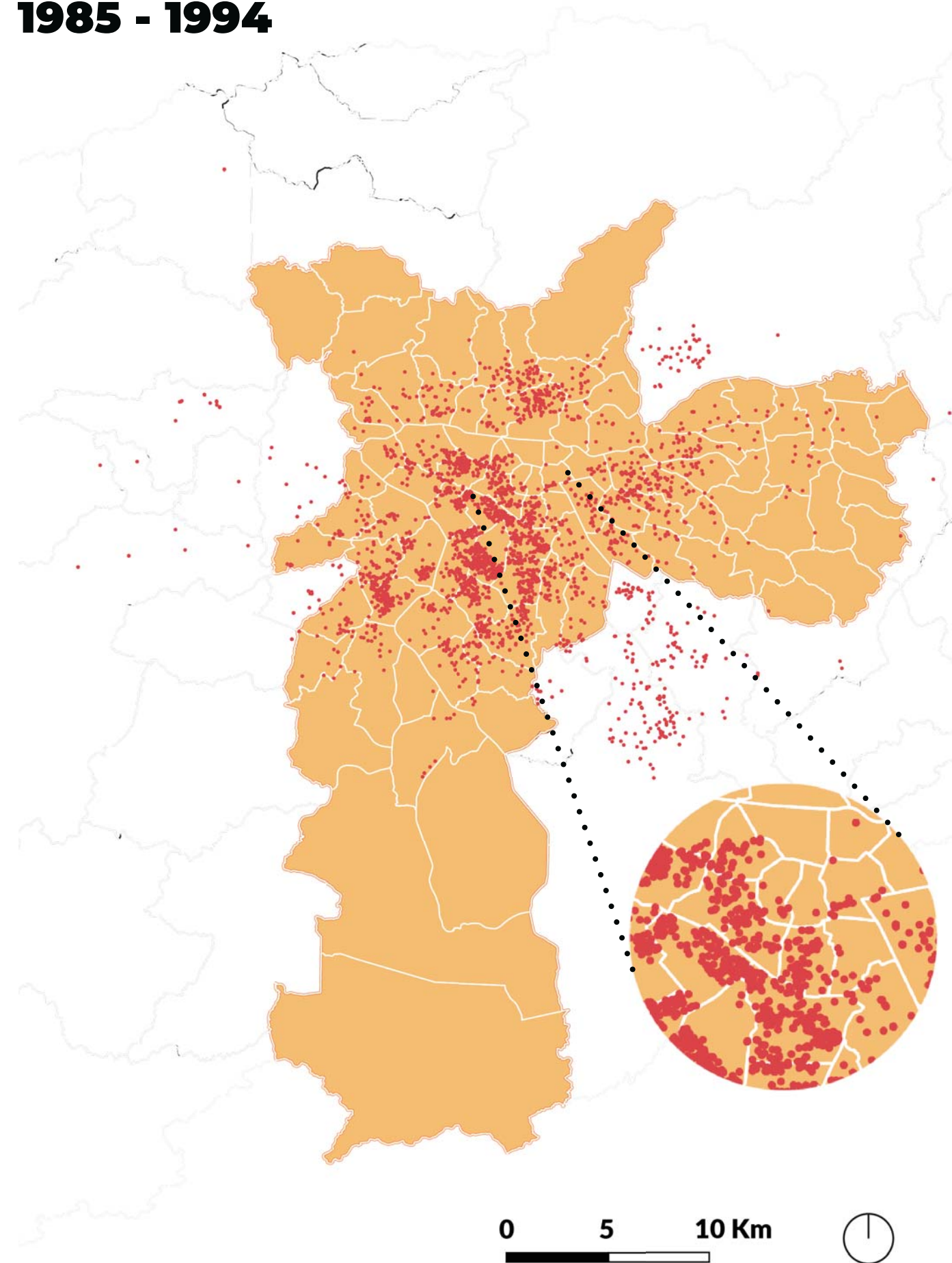
Outro grupo de distritos definido por Kara-José se caracteriza pela predominância de edifícios residenciais verticalizados de médio e alto padrão. Se enquadram nesse segmento Bela Vista, Santa Cecília, Liberdade e Consolação. A atuação do mercado imobiliário é maior nessas regiões, e pode significar menos imóveis vagos.

A análise dos lançamentos imobiliários no município de São Paulo dá pistas sobre os possíveis efeitos das políticas públicas em relação ao comportamento do mercado. Os mapas a seguir ilustram as dinâmicas imobiliárias de três períodos mais recentes, 1985 a 1994, 1994 a 2003 e 2003 a 2013. Por meio da comparação entre esses períodos, é possível levantar hipóteses acerca do comportamento do mercado imobiliário na região central em relação ao Município e suas adjacências.

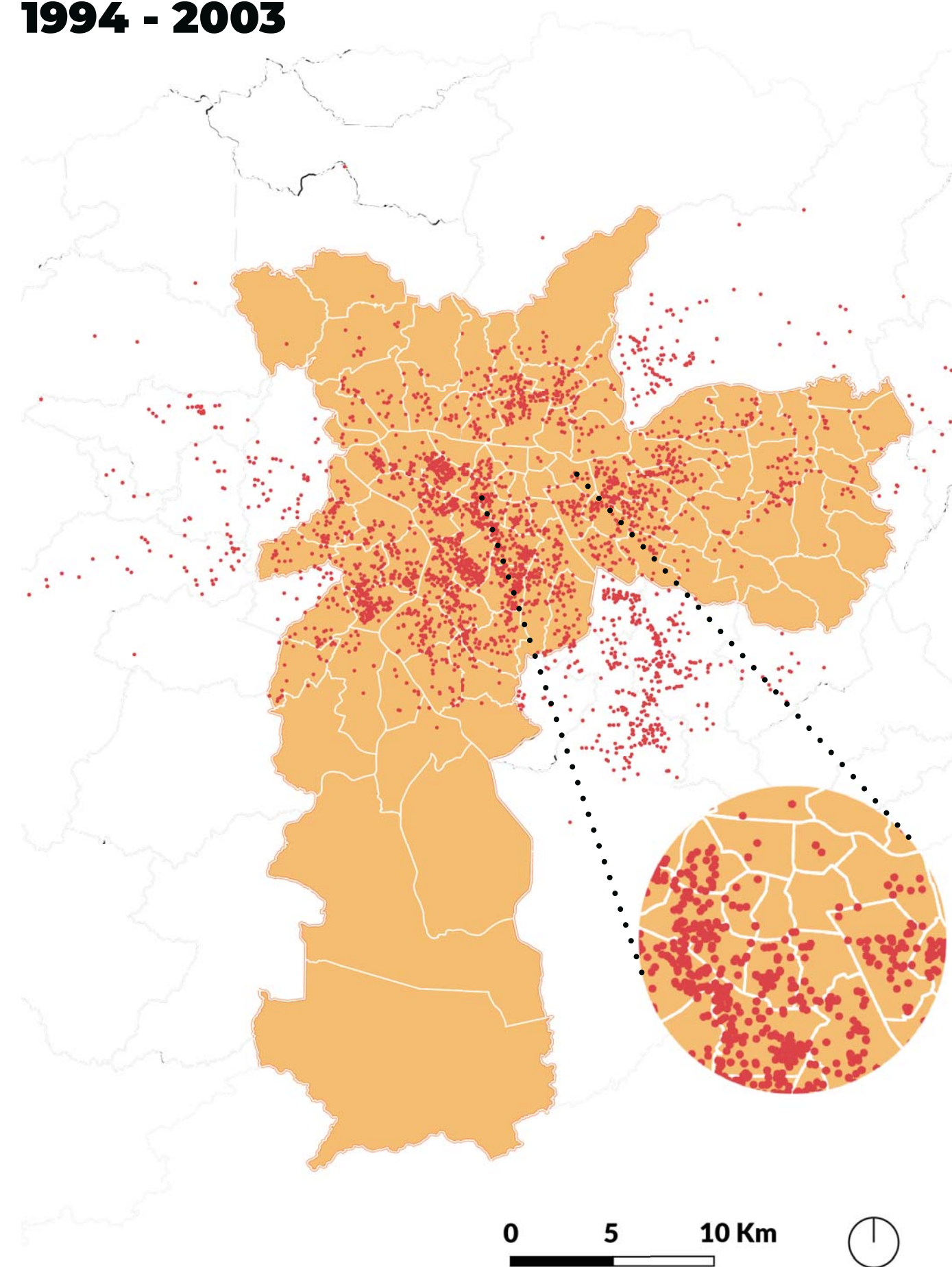
Ao analisarmos os mapas abaixo nota-se que os lançamentos residenciais entre 1985 e 1994 concentraram-se no setor sudoeste, e que na área central estes lançamentos foram expressivos nos distritos Bela Vista, Santa Cecília, Consolação, Liberdade e Mooca. Já entre 1994 e 2003 nota-se um espraiamento da mancha, com a permanência da aglomeração de lançamentos no vetor sudoeste. Porém, o mapa sugere a afirmação da expansão do mercado imobiliário rumo às periferias sudeste e sudoeste, no eixo da área central, excedendo o limite municipal. Nota-se também o aumento dos lançamentos residenciais nos bairros centrais, com maior quantidade de lançamentos no período de 1985 a 1994 nos distritos Bela Vista, Santa Cecília, Consolação, Liberdade e Mooca.

Entre 2003 e 2013 as concentrações se intensificam assim como o espraiamento dos lançamentos. O distrito da Mooca recebeu um número expressivo de novos lançamentos nesse período, assim como nas suas adjacências com o bairro Belém. Os lançamentos no bairro Cambuci, próximo ao limite com a Liberdade, também aumentaram durante esse período.

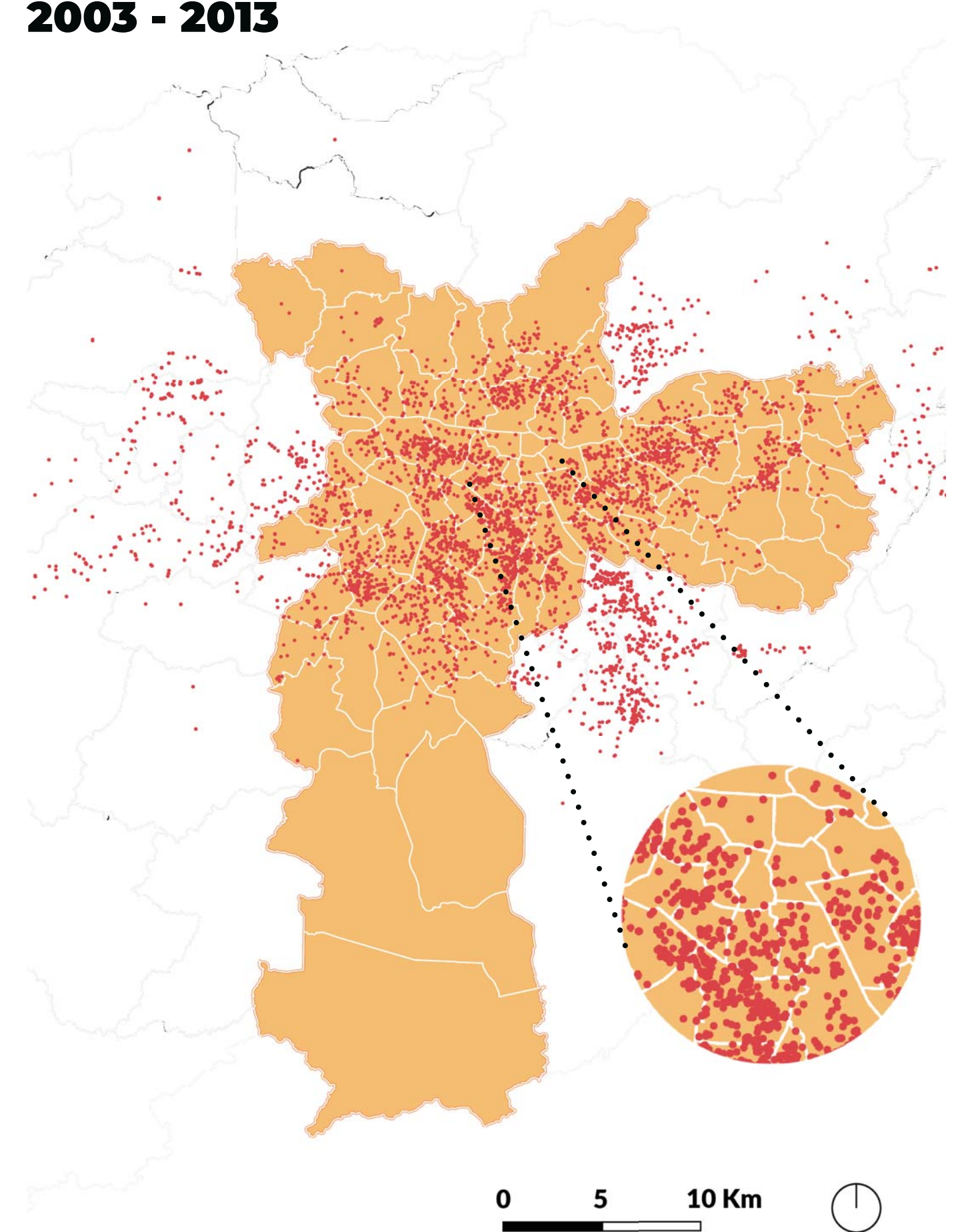
**Lançamentos
1985 - 1994**



**Lançamentos
1994 - 2003**



**Lançamentos
2003 - 2013**



Entre 1985 e 2013 os distritos centrais que mais receberam lançamentos imobiliários foram: Consolação, Santa Cecília, Bela Vista, Liberdade e Mooca, com o maior número de novas unidades. Alguns fatores podem explicar a disparidade entre os distritos, sendo os principais: a proximidade com a nova centralidade do setor sudoeste e a presença de terrenos vazios com dimensões adequadas para a verticalização.

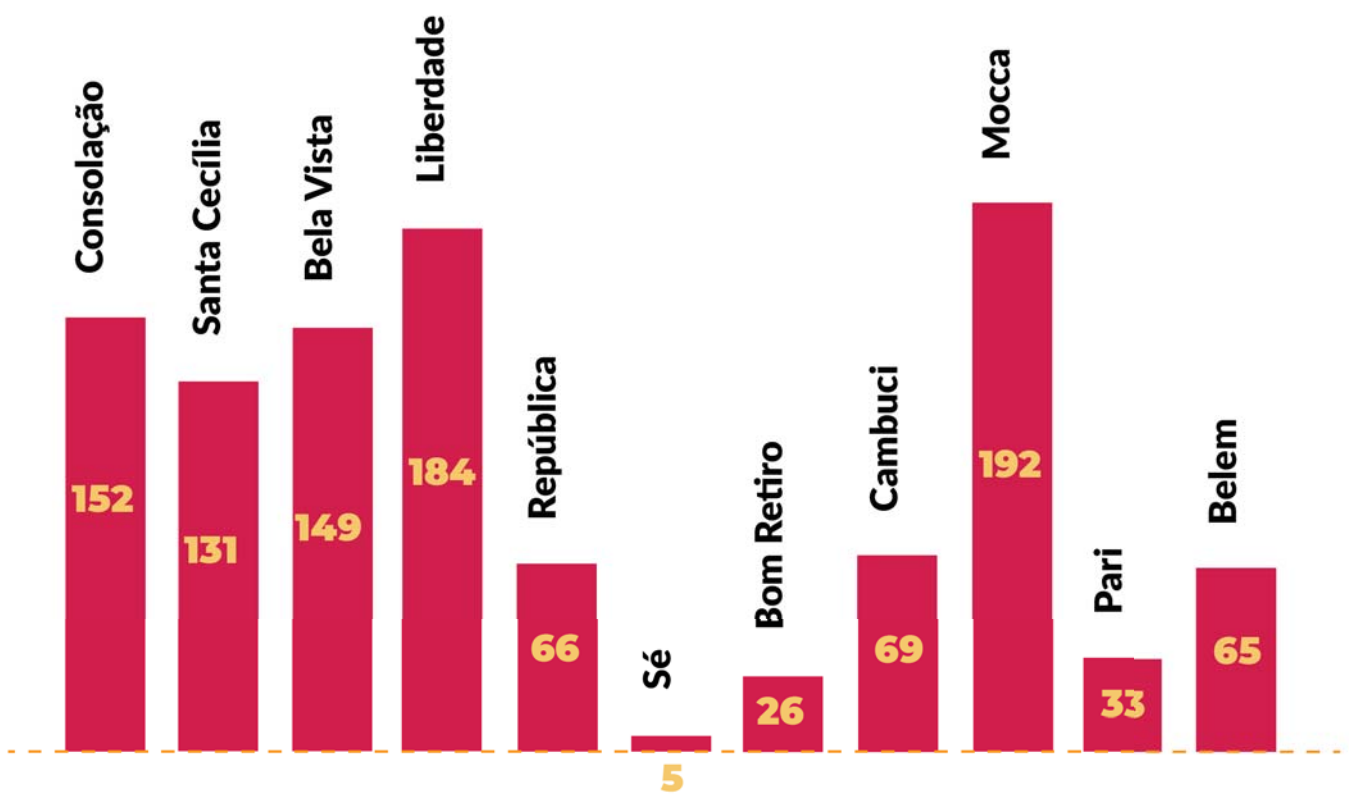
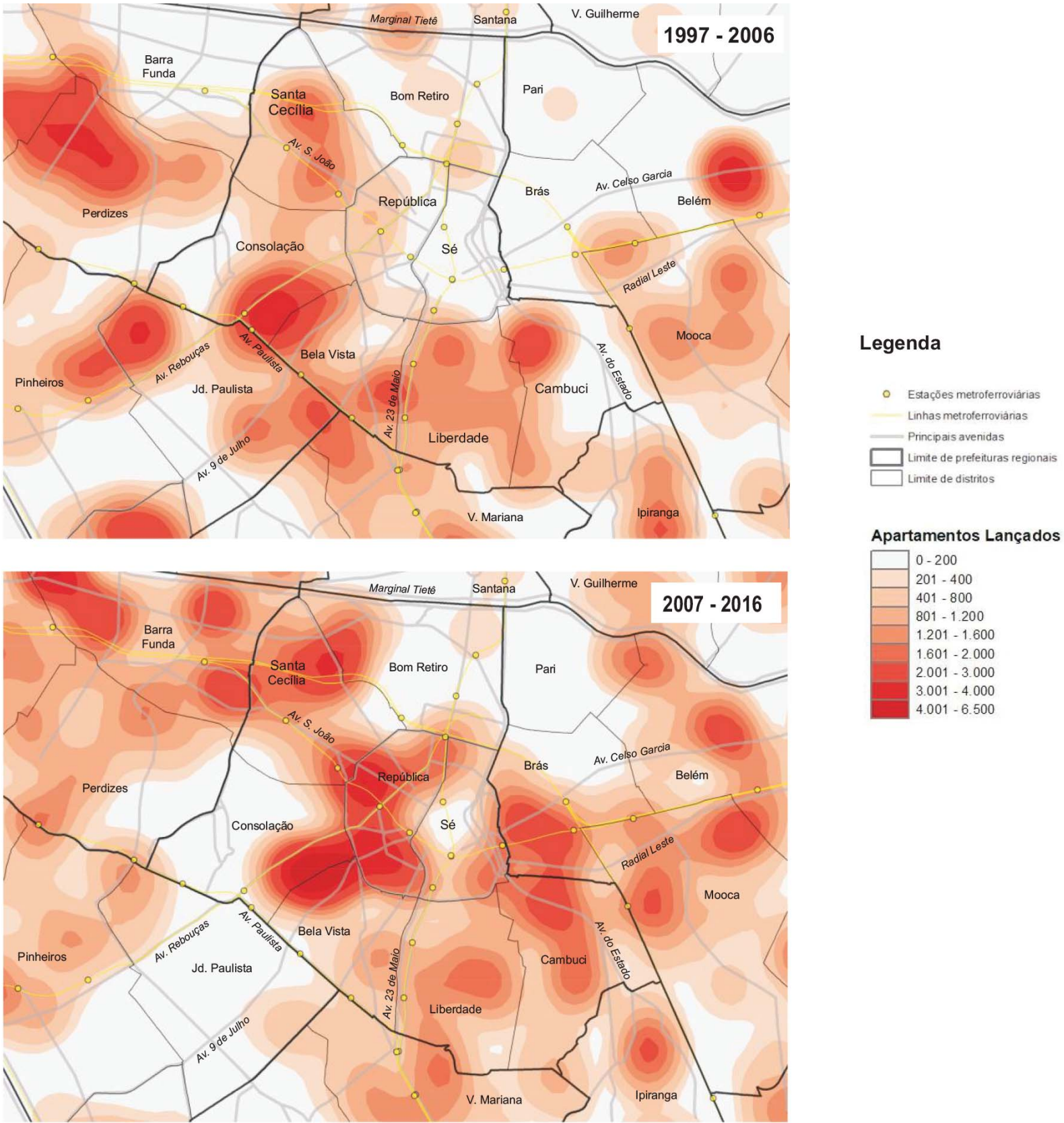


Imagem 6: Gráfico dos lançamentos residenciais na área central por distrito
Fonte: Embraesp
Produção própria.

Imagem 7: Mapa de lançamentos imobiliários
Fonte: Embraesp
Elaboração: SMUL/Geoinfo.





[ADG-83]
STUDIOS RESIDENCIAIS



VISITE OS
APARTAMENTOS
DECORADOS



**VIVA SÃO PAULO,
VIVA NO CENTRO.**

 APARTAMENTOS DE 28 a 54m²	 MENSAIS A PARTIR DE R\$ 567	 FINANCIAMENTO ATÉ 360 meses	 ENTREGA EM 2016
---	--	---	---







MAIS INFORMAÇÕES
5582.7709

Imagem 8: Exemplo de anúncio imobiliário . O edifício ADG-83 é um exemplo de retrofit.

Segundo a Embrasp, 40,2% dos empreendimentos na área central, deste período, tiveram como agentes a Caixa Econômica Federal ou o Sistema de Financiamento habitacional.

O crescimento dos lançamentos imobiliários, tanto residenciais como comerciais na área central refletiu na imagem midiática do centro. Antes a ideia que repercutia nos meios midiáticos era a de que o centro é um lugar sujo, que concentra violência e marginalização, mas recentemente, o que circula são slogans como “more perto do trabalho”, “more no centro”, e ideias de que o centro é o lugar certo para os jovens e a boêmia. Os lançamentos de estúdios (nome comercial para as famosas kitnets), principalmente na região da rua Augusta, dominam as propagandas imobiliárias. Como visto, há indícios de que as ações de incentivo à revitalização do centro surtiram alguns tímidos efeitos, longe do esperado, mas que podem indicar novas perspectivas que afetam negativamente os moradores mais pobres devido à valorização imobiliária, somada às políticas públicas de habitação social desintegradas e de baixo alcance.

Um exemplo de lançamento imobiliário na área central é o edifício Setin Downtown Nova República. Localizado na Praça da República em uma área de ZEIS-3. O empreendimento é a resposta à notificação do PEUC. Por estar situado em ZEIS-3 a alternativa do mercado imobiliário para atender as exigências de HIS foi a de fazer “estúdios” cada vez menores. O empreendimento possui tipologias que variam entre 24m² e 117m², com valor a parti de R\$539.050,0, valor inviável para o atendimento de famílias com renda de até 1 salário mínimo.



Imagem 9: Planta do lançamento Setin Downtown Nova República, Stúdio de 24m².

Imagem 10: Anúncio do lançamento Setin Downtown Nova República.





Imagem 11: Foto da região central. Produção própria.

O anseio pela recuperação urbanística traz consigo um paradoxo. A recuperação de áreas degradadas almeja a retomada do mercado imobiliário, de modo que a vacância diminua. Ou seja, intervenções urbanas com esse propósito valorizam os imóveis e alimentam a especulação imobiliária, resultando na expulsão da população mais pobre para áreas desvalorizadas. Sendo assim, a renovação sem políticas públicas contundentes de combate a gentrificação contribuem com a segregação urbana.

É possível notar que ações isoladas de combate à ociosidade, como incentivos à retomada do mercado imobiliário para a região, não necessariamente resultaram em efeitos benéficos para a população residente. Pelo contrário, a reinserção do centro nas dinâmicas de mercado entra em contradição com o fato de que parte significativa dos moradores não estão inseridos nessas dinâmicas. Deste modo, se a intenção destes incentivos for bem sucedida, o resultado será o aumento da demanda por assistência social para a população afetada.

Durante a Gestão de Olavo Egídio Setubal (1975-1979), na qual se originou a SEHAB (Secretaria de Habitação), EMURB (Empresa municipal de Urbanização) e COHAB (Cia Metropolitana de Habitação), a ela vinculadas, discutiu-se alternativas para a renovação da área central. No entanto, a questão da habitação aparecia em segundo plano. Salientou-se a importância de se esgotar os terrenos públicos e a adoção do IPTU progressivo para vazios urbanos, presente, por exemplo, no Programa CURA Ampliado, do BNH, que financiou HIS em vazios urbanos para as prefeituras adeptas do IPTU progressivo.

Mas é na década de 1980 que a precariedade habitacional das áreas centrais, somada à vacância urbana, ganha outros significados e proporções. Na Gestão Reynaldo Emygdio de Barros e Antonio Salim Curiati (1979-1983) o discurso sobre a importância de se induzir o aproveitamento de imóveis vazios e subutilizados é reiterado, para que desta forma os investimentos públicos, catalisadores da valorização imobiliária, pudessem ser usufruídos pela coletividade, o que seria possível com a imposição de condicionantes ao mercado imobiliário. O uso habitacional da área central é secundário também

3 HABITAÇÃO SOCIAL NAS POLÍTICAS PÚBLICAS PARA A ÁREA CENTRAL

nesta gestão, que priorizou a melhoria da acessibilidade e do comércio da área central. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitacional, atual FUNDURB, data deste período.

A pressão dos movimentos de moradia durante a década de 1970 e 1980, no período de redemocratização, desencadeou conquistas fundamentais para o direito à cidade e à moradia. A luta foi legitimada pelo debate sobre o valor da terra ser constituído por investimentos públicos, ou seja, os imóveis “bem localizados” possuem maior valor agregado porque a região onde estão situados recebeu maior parcela de investimentos em infraestrutura e equipamentos. A Função Social da Propriedade, descrita no Inciso XXIII do Artigo 5º da Constituição Federal de 1988, e regulamentada pela lei 10.257/2001 do Estatuto da Cidade, é um exemplo de conquista.

Na década de 1990 se intensificou no Município de São Paulo a ocupação de edifícios abandonados pelos movimentos sociais de moradia como ato político, para a reivindicação da moradia digna no centro, em áreas infraestruturadas e próximas às concentrações de

emprego. Estes atos foram acompanhados de projetos e programas municipais e estaduais voltados para a área central.

Durante a Gestão Luiza Erundina (1989-1992) as reivindicações dos movimentos sociais, liderados principalmente pela União dos Movimentos de Moradia e pela Pastoral Arquidiocese, resulta no estabelecimento de políticas públicas habitacionais para a área central, deixando de se limitar ao atendimento social. É neste contexto que é formada a Unificação das Lutas dos Cortiços (ULC), o Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, o Movimento de Moradia do Centro (MMC) e o Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC).

É criado o Programa de Recuperação de Cortiços, que pretendia financiar os imóveis para as Associações de Moradores para posteriormente reformá-los. Foram estabelecidos instrumentos jurídicos para a permanência das famílias em seu local de origem, como a Lei Municipal 10.928/1991, conhecida como Lei Moura, que além de estabelecer condições mínimas de habitabilidade instaurou

medidas para conter valores abusivos de aluguel. Além disso, é prevista a desapropriação dos imóveis para fins de moradia em caso de descumprimento das medidas.

Estes empreendimentos ficaram paralisados de 1993 a 2000, nas gestões dos Prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta, e foram retomados na Gestão Marta Suplicy (2001-2004). Em 1998 é iniciado pelo Governo do Estado e a CDHU o PAC (Programa de Atuação em Cortiços), que dentre outras propostas, previa a aquisição de imóveis vazios nas proximidades dos cortiços para a conversão em moradia.

Durante a gestão Marta Suplicy dá-se continuidade aos contratos com as Associações de Moradores, firmados durante a gestão Erundina, através do Programa Morar no Centro. O Programa foi complementado ainda pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial) da Caixa Econômica Federal, no qual os movimentos sociais reivindicavam imóveis vazios na área central para a reforma e conversão em habitação social.

Imagem 12: Foto
do edifício Riskallah
Jorge.
Fonte: Carla Lima



Foram realizados cinco empreendimentos nesta primeira fase: Rua Fernão Sales com 54 unidades; Avenida Celso Garcia 787 com 84 unidades; Rua Riskallah Jorge 50 com 167 unidades; Rua Maria Paula 171 com 75 unidades; Rua Brigadeiro Tobias 290 com 84 unidades; Hotel São Paulo com 152 unidades e Joaquim Carlos com 93 unidades (VIEIRA, 2006). (GATTI; 2011, p.07)

Nesse período a Caixa Econômica Federal promoveu os primeiros empreendimentos de reforma. A tabela a seguir lista os empreendimentos na área central entre 2000 e 2021.

Empreendimento	Ano de conversão	Tipologia	Uso original
Riskallah Jorge	2001	Esquina total	Comercial
Fernão Salles	2000	Esquina esqurda	Residencial
Maria Paula	2001	Meio poço central	Residencial
Labor	2001	Meio H	Comercial
Olga Benário	2001	H	Comercial
Celso Garcia	2001	H	Comercial
Joaquim Carlos	2002	H	Residencial
Ana Cintra	2003	Esquina esquerda	Residencial
Hotem São Paulo	2005	Poço central	Hotel
Asdrubal	2008	Meio poço central	Comercial
Senador Feijó	2008	H	Hotel
Palacete Riachuelo	2008	Esquina Total	Comercial
Residencial Iracema Eusébio	2014	Recuo fundos	Escritório
Edifício Dandara	2018	Recuo fundos	Escritório
Hotel Cambridge	Previsão 2022	Esquina Total	Hotel
Hotel Lord	Previsão 2022	Esquina total	Hotel

Imagem 13: Tabela de empreendimentos de retrofit para HIS
Fonte: Bonfim & Witold (2006), Devecchi (2001, 2002 e 2010), e pesquisa própria.

Deu-se início ao programa de Locação Social, que resultou, segundo Devecchi, nos empreendimentos Parque do Gato para 486 famílias e o residencial Olarias com 137 unidades. Este programa inviabiliza a venda das unidades após a valorização da área. É neste contexto que surge o programa bolsa aluguel de até R\$ 300,00 por 30 meses renováveis.

O desejo de permanência da população encortçada no centro passa a fazer parte das políticas públicas de São Paulo. Nas Gestões José Serra e Kassab, deu-se continuidade ao Programa De Cortiços, porém com diferenças:a principal é que as negociações eram feitas com os proprietários, que na maioria das vezes não moram no local e não conheciam as necessidades dos inquilinos. Além disso, estes podiam optar pela mudança de uso dos imóveis, o que resultou no deslocamento dos locais de origem da população encortçada, contra uma das premissas do programa original.

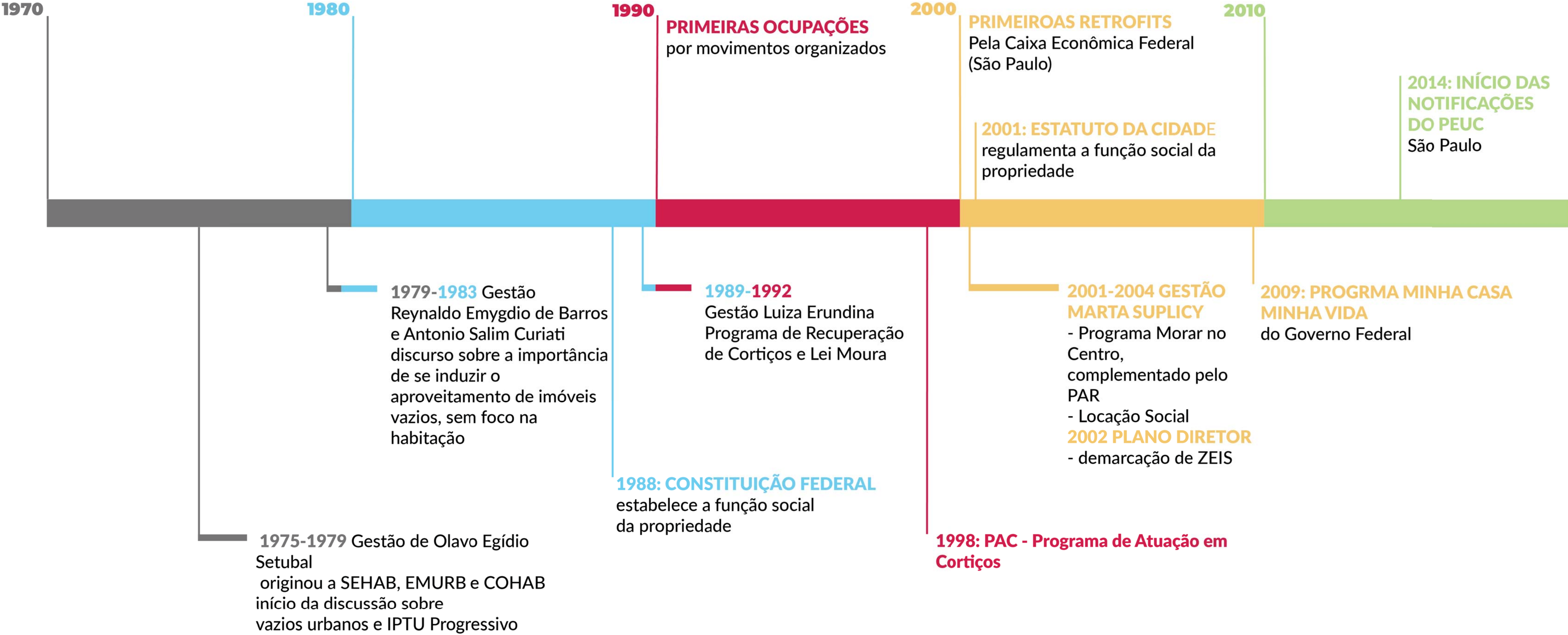
A instauração pelo Governo Federal do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009 não priorizou o adensamento populacional em áreas infraestruturadas já que a maioria

das terras reservadas estão nas periferias dos municípios. Esse fator gerou várias críticas, como o aumento dos gastos públicos gerados pelo espraiamento da cidade, visto que a promoção habitacional em áreas com urbanização precária gera novas demandas de investimentos públicos em equipamentos e infraestruturas que poderiam ser minimizados com o adensamento de áreas consolidadas. Neste sentido, a promoção de habitação social nessas regiões possui uma viabilidade mascarada, visto que os custos públicos podem ser muito superiores se consideradas as demandas para além da aquisição de terras mais baratas.

A promoção de habitação social em áreas infraestruturas foi tímida, mas houveram experiências de obras de retrofit que converteram edifícios da área central em habitação social. Mas recentemente, a modalidade Minha Casa Minha Vida Entidades viabilizou a reforma de alguns edifícios. O primeiro empreendimento do município de São Paulo contemplado pelo programa, o Residencial Iracema Eusébio, localizado na República, beneficiou 72 famílias em 2014. Nota-se que a experiência de retrofit do PMCMV só aconteceu 4 anos depois de seu início. Em 2018

foram entregues 120 unidades pelo PMCMV-Entidades com o Retrofit da antiga Ocupação Dandara. Em 2017 as ocupações Hotel Lord e Hotel Cambridge conseguiram a contratação do PMCV e atualmente estão em obra. Essas experiências mais recentes de retrofit pelo PMCMV-E não usufruíram de outros instrumentos como PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios).

O adensamento populacional da área central é o primeiro passo para a reabilitação da região. A otimização dos equipamentos sociais e das infraestruturas existentes minimiza gastos públicos que não são considerados nos custos dos empreendimentos. Além disso, a proximidade com os polos de emprego reduz os custos e o tempo gastos com o transporte, melhorando assim a qualidade de vida dos trabalhadores. Como a intensidade do fluxo de pessoas é fruto da população flutuante, há períodos, principalmente à noite, em que as ruas ficam vazias de pedestres, e a ausência dos “olhos da rua” (JACOBS, 2000) favorece o abandono e o estigma destes espaços.



Fórum Mundaréu da Luz

Portanto, um plano de revitalização que não priorize a habitação e a permanência da população residente poderia resultar em gastos públicos em zeladoria e assistência social com as famílias vítimas de despejos. Além disso, a priorização do adensamento habitacional deve contar com maior porcentagem de HIS para atender as famílias residentes e de outras localidades, bem como possibilidades alternativas de moradia, visto a complexidade das demandas e a dificuldade de acesso ao financiamento pelas famílias que recebem até 1 salário mínimo, ou de renda flutuante. A priorização de faixas de renda mais altas demandaria investimentos antecipados na revitalização da paisagem urbana para a atração dessa população, além de que esses incentivos podem não surtir efeitos por haver regiões mais atrativas para esses grupos.

O Fórum Aberto Mundaréu da Luz é fruto de um trabalho coletivo realizado entre 2017 e 2018 nas quadras 36, 37 e 38, situadas no quadrilátero formado pelas ruas: Avenida Rio Branco, Rua Helvetia, Alameda Cleveland, e Alameda Gleite, em Campos Elíseos. Impulsionado pela ameaça de remoção dos moradores para a instalação da Casa da Família e do Hospital Pérola Byington, constatou que a população residente é composta por uma maioria de famílias de renda muito baixa ou baixa que acessam a moradia de formas diferentes. A composição familiar é variada, com famílias grandes e pequenas, pessoas que vivem sozinhas, e dentre outros arranjos. Muitos alugam quartos ou camas por dia ou semana. Esses aluguéis intermitentes são comuns na região, e estão relacionados com a presença de imigrantes e ciganos, pessoas sem documentos e sem condições de acesso ao aluguel formal. O estudo mostrou que a maioria dos moradores das quadras analisadas se deslocam a pé para o trabalho e são comerciantes.

A complexidade dos modos de morar e a predominância do trabalho informal e da renda flutuante requer novas alternativas de promoção habitacional para essa população.

As alternativas sugeridas pelo Fórum, nesse contexto, são: locação social, hotel social, moradia própria, moradia terapêutica. Foram propostos também o Comércio Social Local, que são unidades comerciais nos edifícios novos com aluguel social, e as Oficinas Compartilhadas, que são locais que disponibilizam equipamentos e maquinários, além de promoverem o aprendizado.

CHAVE A CHAVE



As famílias saem da casa atual apenas quando as casas novas já estão prontas.

MÍNIMO DE DEMOLIÇÕES



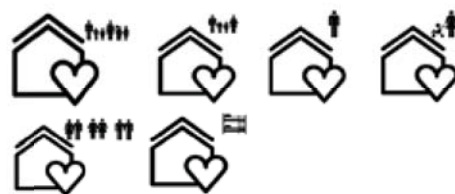
Novas construções apenas em áreas vazias ou subutilizadas

RESTAURO E ADAPTAÇÃO DOS IMOVEIS



Mais liberdade para reformar imóveis, desde que garantidas boas condições de salubridade.

MÍNIMO DE DEMOLIÇÕES



Atendimento habitacional diversificado e condizente com a realidade das famílias

Imagem 13: Diagrama
Fonte: Caderno Plano alternativo Luz. Fórum aberto Mundaréu da Luz.. P.10.

Instrumentos urbanísticos de combate à ociosidade imobiliária

Como já mencionado, o problema da vacância imobiliária na área central está no bojo do debate sobre a importância da revitalização. Surge nesse contexto algumas ações, além de instrumentos urbanísticos voltados para o combate à ociosidade imobiliária, como as Zeis de Vazios e o PEUC.

Dentre as ações mais importantes está a criação em 2001 do Grupo Técnico de Avaliação de Imóveis (GTAI), vinculado à Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, com a função de desenvolver estudos de viabilidade, além de articular os diversos atores, como a Caixa, construtora, demanda, proprietário e outros. O processo funcionava da seguinte forma:

O financiamento da obra é feito direto com a construtora e o imóvel é comprado pela Caixa, arrendado para os moradores por 180 meses por 0,7% do valor do apartamento, sendo que ao final deste período o morador tem a opção de compra pelo valor residual (GTAI:2004). (DEVECCHI, 2010, p. 229)

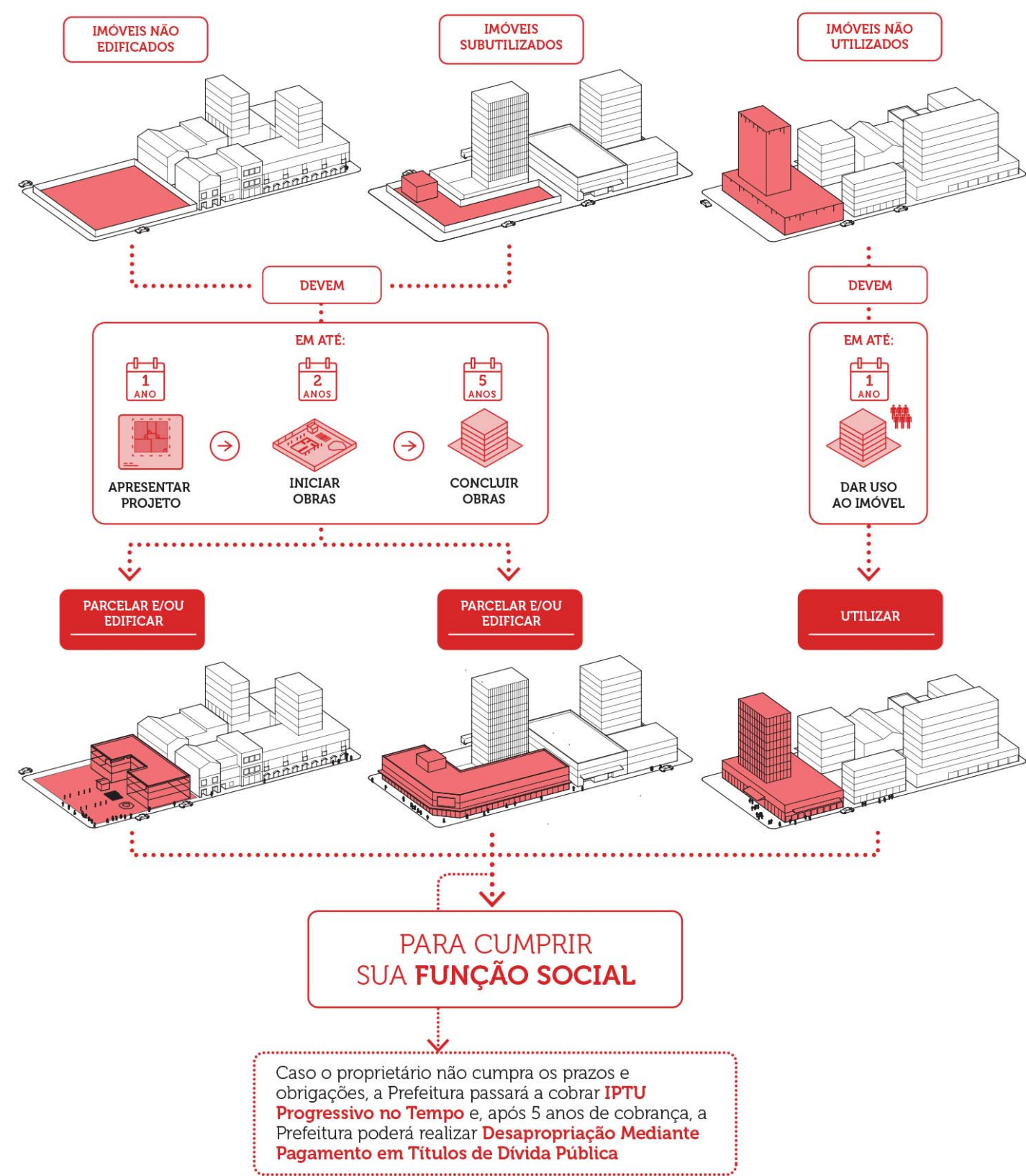
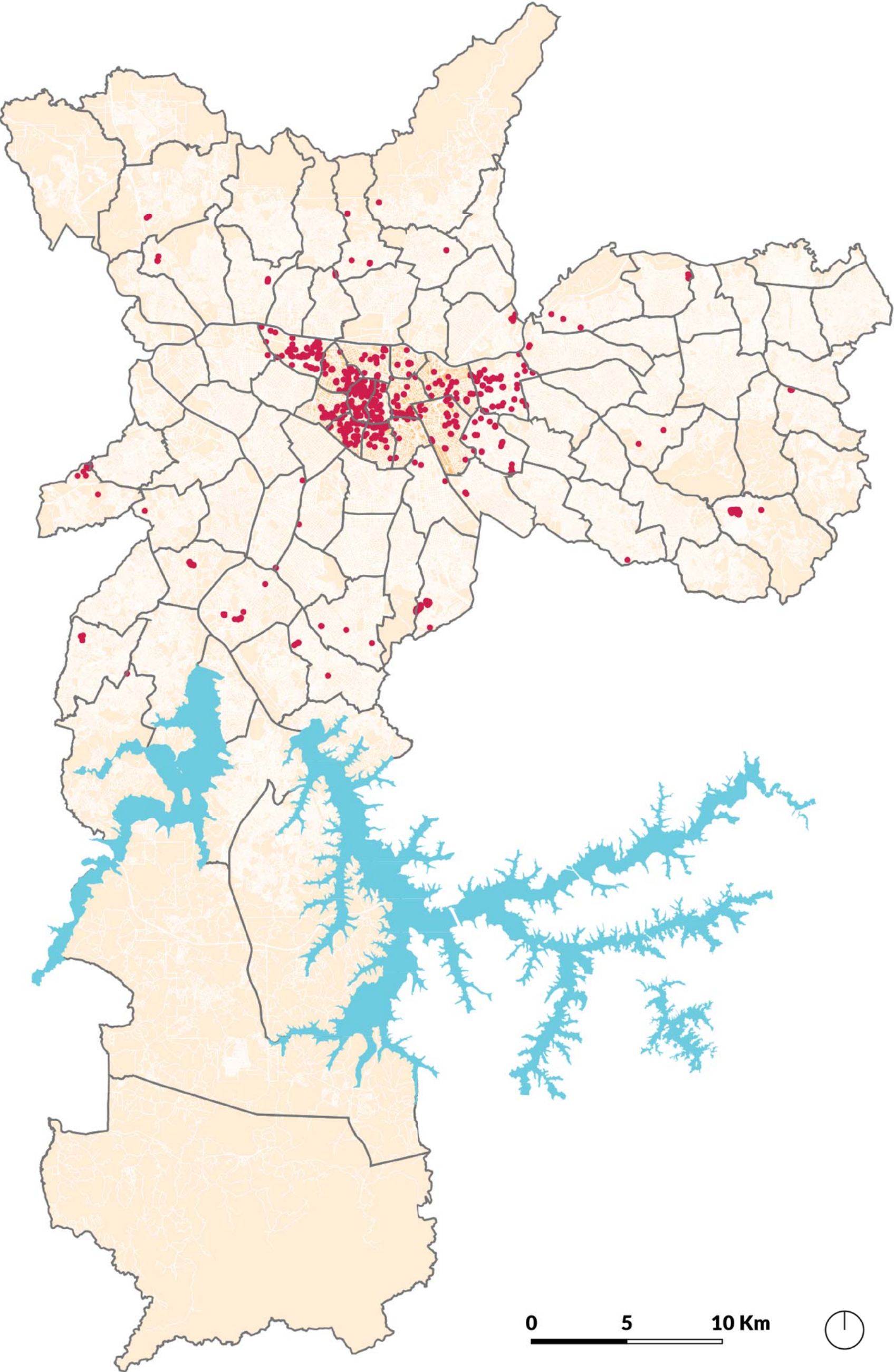


Imagem 14:
Diagrama sobre o
funcionamento do
PEUC
Fonte: PMSP/PDE
ilustrado, 2014.

O Relatório do GTAI, ao final da gestão Marta Suplicy, em 2004, indicou 400 imóveis, dos quais apenas 54 foram considerados adequados para o programa, 13,5% . As dificuldades de conversão de imóveis ociosos no centro de São Paulo vão desde o predomínio de edificações não residenciais, aos problemas em relação às matrículas e as comercializações através de contrato de aluguel temporário.

O instrumento urbanístico Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios foi previsto pela Constituição Federal de 1988 e pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei 16.050/14, e regulamentado pelo Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001. Consiste na notificação de imóveis ociosos para pressionar o cumprimento da Função Social da Propriedade. Os proprietários que não cumprirem os prazos estabelecidos para a reativação do uso desses imóveis estão sujeitos ao IPTU Progressivo no tempo, que dobra anualmente a alíquota do IPTU até o limite de 15% do valor do imóvel. Após 5 anos do acionamento do IPTU Progressivo o imóvel

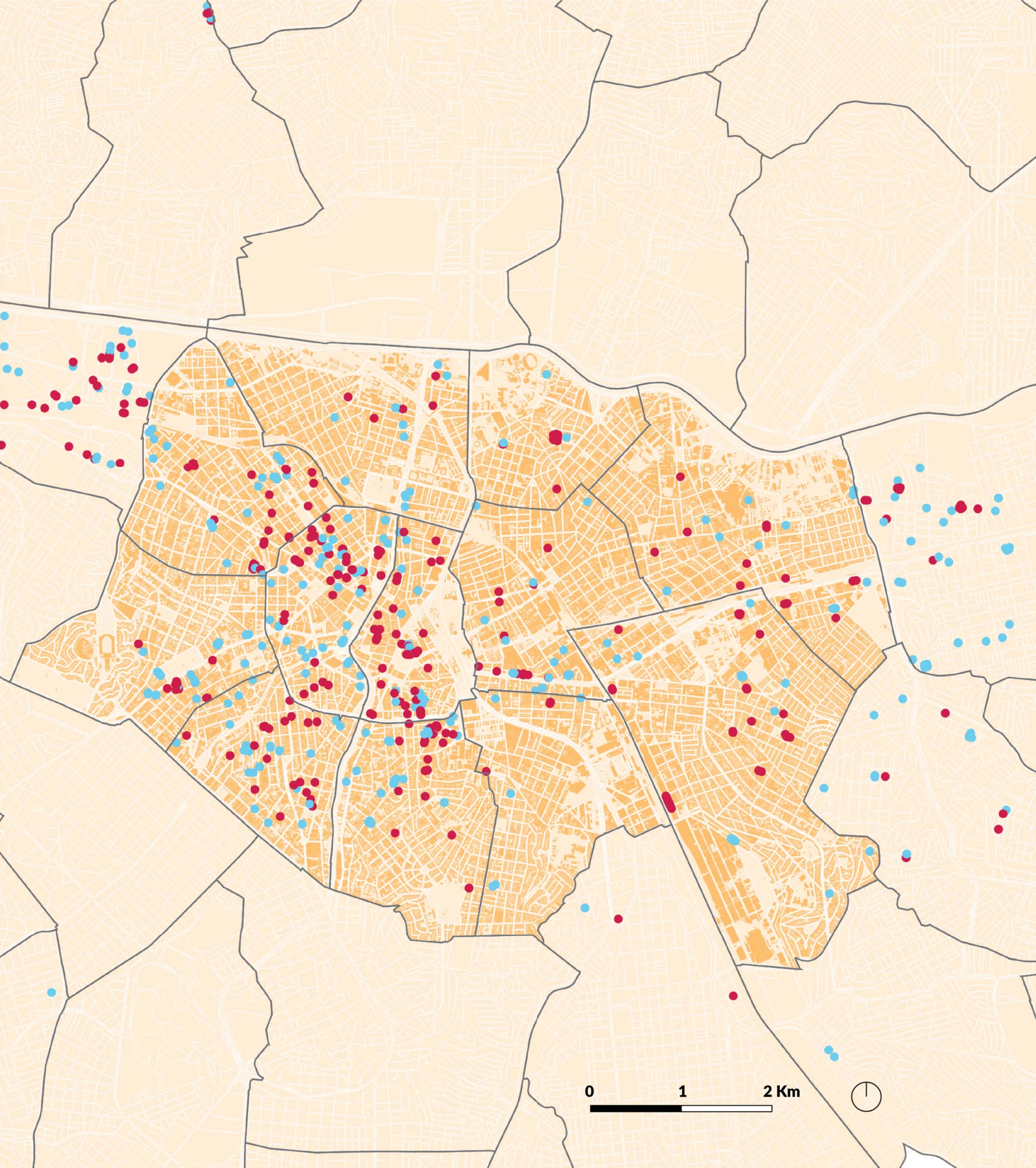


IMÓVEIS
NOTIFICADOS
PELO PEUC

estará sujeito a Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública, e o imóvel será destinado ao uso social.

A partir de 2014 a prefeitura de São Paulo iniciou a notificação dos imóveis que não cumpriam a função social da propriedade por estarem ociosos. As primeiras áreas a serem notificadas foram a da Operação Urbana Centro e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 2 e 3. Os imóveis são classificados da seguinte maneira: não edificado (NE), subutilizado (SU) e não utilizado (NU). Até o final de 2020 foram notificados 1746 imóveis, dos quais 501 estão com o IPTU Progressivo, e 679 fazem parte do conjunto ‘não utilizado’.

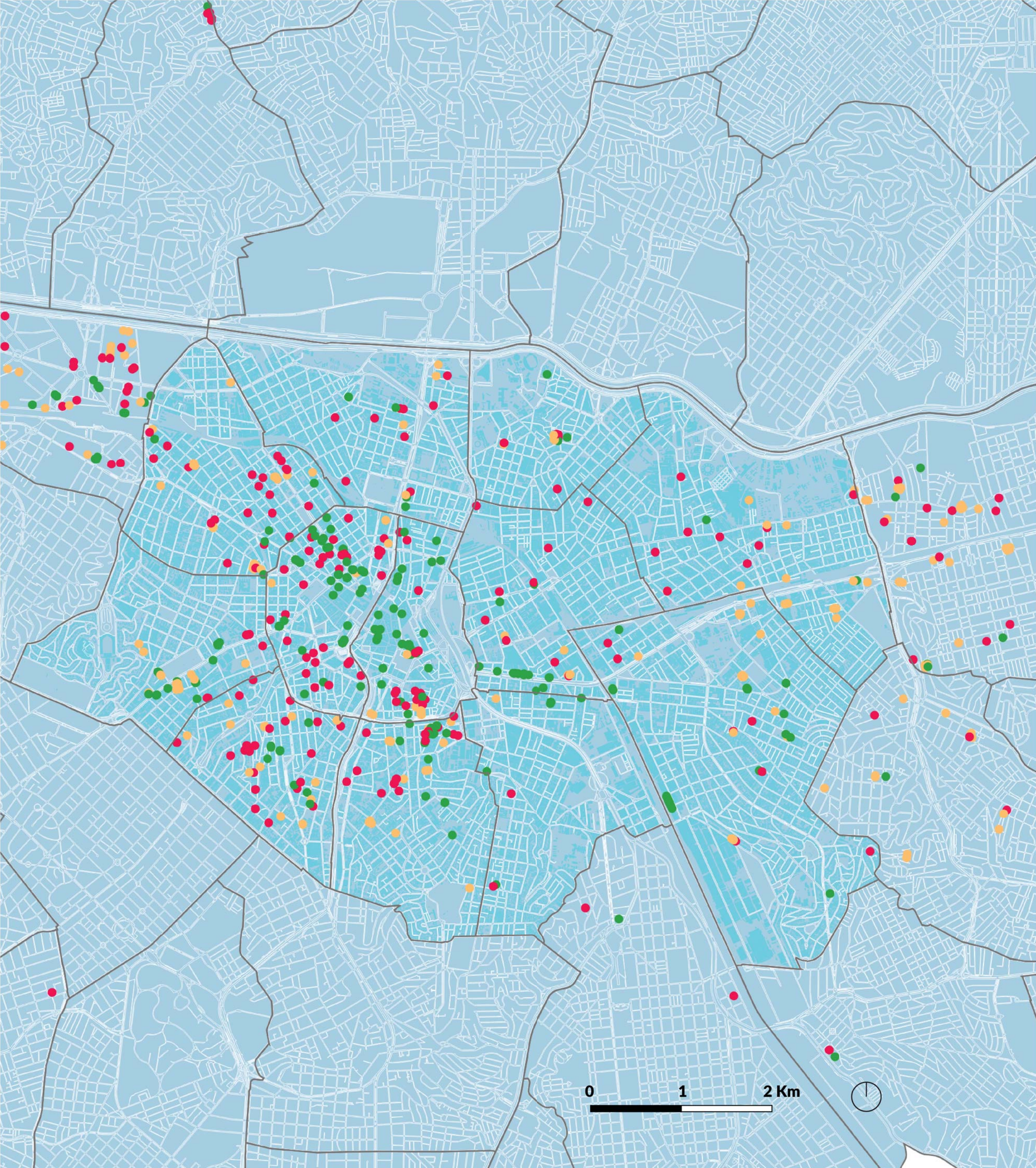
O PEUC não notifica imóveis públicos e também não há ocupações notificadas, uma vez que esse modo de morar assegura a função social da propriedade. Também não são notificados locais que realizam atividades econômicas que não precisam de edificação, como postos de combustíveis e áreas de lazer. Isso dificulta a notificação de imóveis que estão esperando a valorização imobiliária, como é o caso dos estacionamentos. A utilização dos imóveis públicos



abandonados poderia facilitar a conversão para habitação, uma vez que os órgãos públicos proprietários poderiam ceder o imóvel para instâncias capacitadas em promover moradia, como a COHAB e a Secretária de Habitação do Município de São Paulo (Sehab).

A utilização isolada desse instrumento pode gerar resultados contraditórios e que não condizem com as necessidades urbanísticas das áreas de implantação, visto que confere ao proprietário a livre escolha dos usos para o imóvel, sem estabelecer os impactos que tais escolhas podem resultar, como a gentrificação. Portanto, a eficácia se dá pela combinação com outros instrumentos, como as ZEIS e programas de financiamento habitacional.

Há algumas lacunas na regulamentação do instrumento, como no caso de imóveis situados em ZEIS, já que a tipologia de imóveis subutilizados pode manter o uso existente a partir da apresentação de projeto de qualificação do uso, por meio do melhor aproveitamento do lote e do edifício. Essa possibilidade de manter o uso existente compromete parte da reserva de terras destinadas à promoção de HIS.



Costa afirma que até 2016 apenas 7% dos imóveis notificados reativaram o uso, mas a maioria optou pelo uso de comércio ou serviços. O Relatório de 2020 da PMSP sobre a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade apontou que 140 imóveis da tipologia não utilizado cumpriram integralmente com as obrigações.

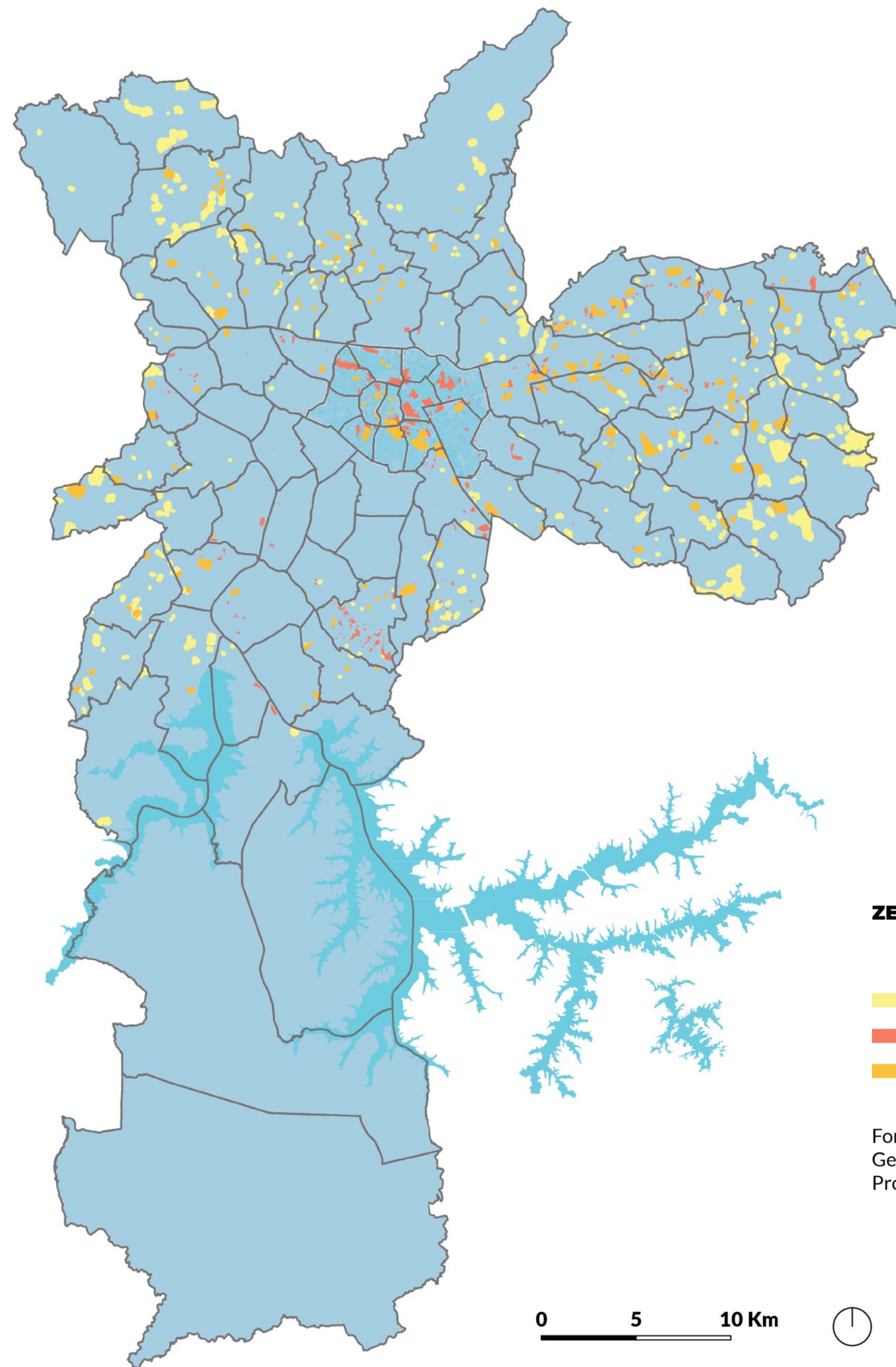
Em 2016 foi promulgada a Lei 16.377 que regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social voltado para imóveis notificados pela PEUC. Neste caso, é feita uma parceria entre proprietário e prefeitura, em que esta última constrói unidades habitacionais e ressarce o valor correspondente do terreno, ou imóvel antes da obra, em unidades habitacionais.

ZEIS de vazios

A demarcação das ZEIS (Zonas de Interesse Social) foi regulamentada pelo Estatuto da Cidade, e no caso de São Paulo, durante a gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1992) havia uma proposta de demarcação de ZEIS no Plano Diretor que estava sendo elaborado, porém este não foi aprovado e as demarcações foram incorporadas 10 anos depois, no Plano Diretor (PD) de 2002. O PD define as ZEIS como áreas prioritárias para a regularização fundiária, a promoção de HIS ou HMP, além de apontar a recuperação de edificações degradadas. Uma das premissas da demarcação é garantir a permanência da população residente.

O PDE de 2014 indica três ZEIS de vazio: ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 5. As ZEIS 2 se caracterizam pela presença de lotes ou glebas vazias ou subutilizadas, As ZEIS 3 são áreas degradadas, subutilizadas, ou vazias, caracterizadas pela oferta de infraestrutura, equipamentos públicos ou pela proximidade com polos de emprego. Estas serão destinadas à promoção de HIS 1 (0 a 3 s.m) ou HIS 2 (3 a 6 s.m). Além disso, é prevista a melhoria das condições de habitabilidade da população residente. A ZEIS 5 se difere da ZEIS 3 por ser destinada à promoção, além de HIS,

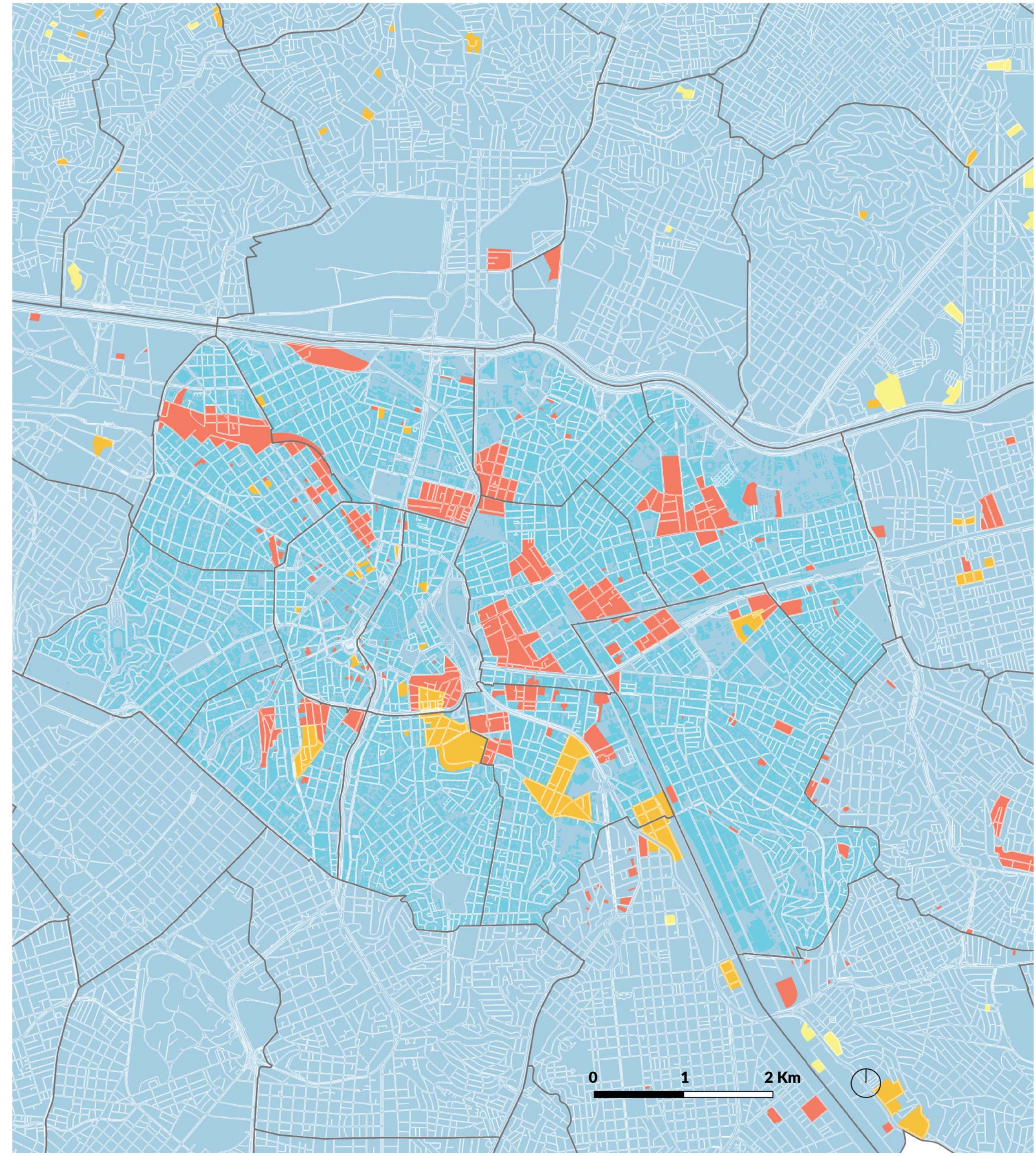
também de HMP (até 10 s.m). A Subprefeitura Sé é a região de maior concentração de ZEIS de vazios. As ZEIS 3 e ZEIS 5 serão o foco de análise por estarem inseridas em áreas infraestruturas e com oferta de empregos.

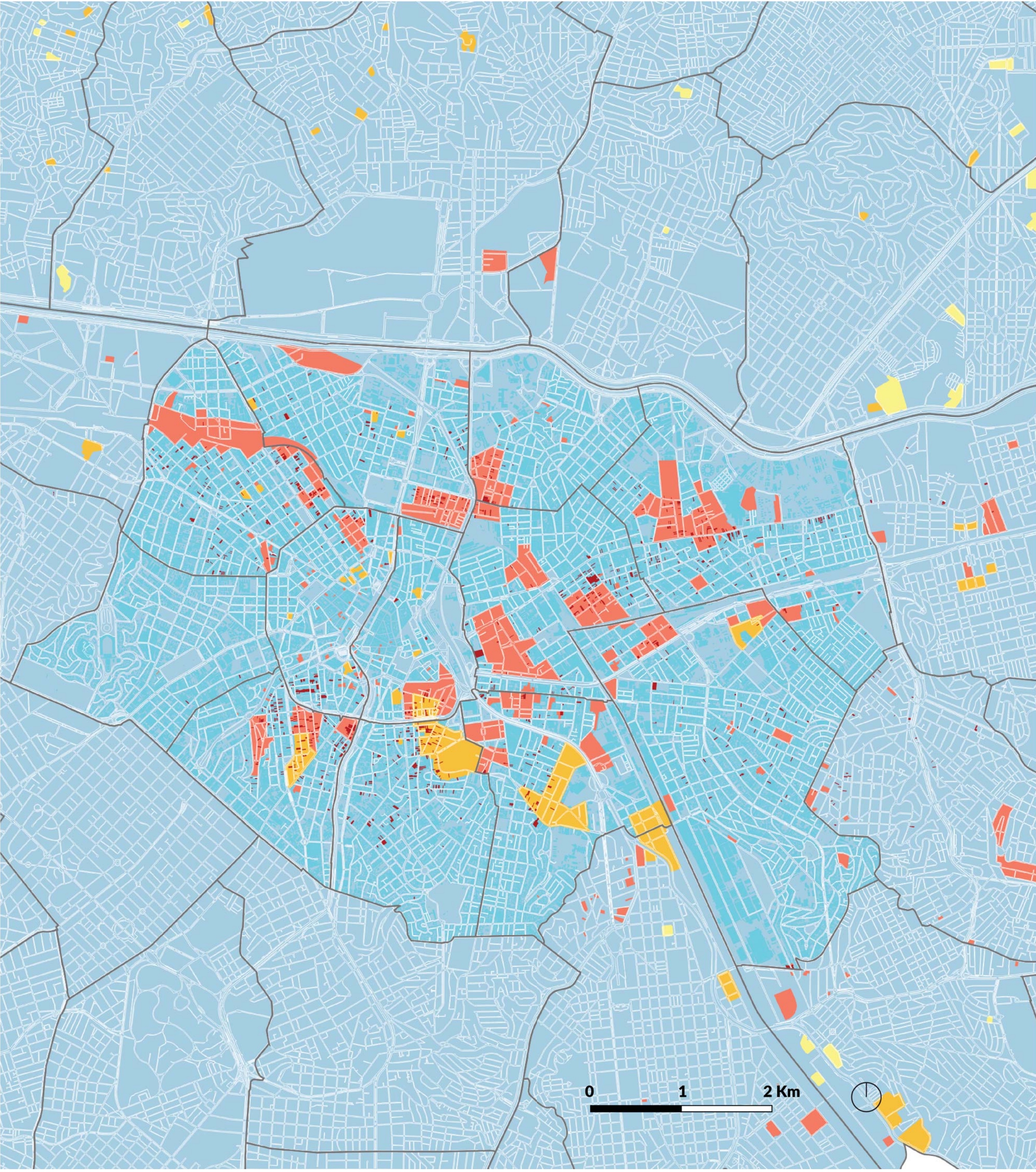


ZEIS

- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 5

Fonte: PMSP,
Geosampa, 2021.
Produção própria.





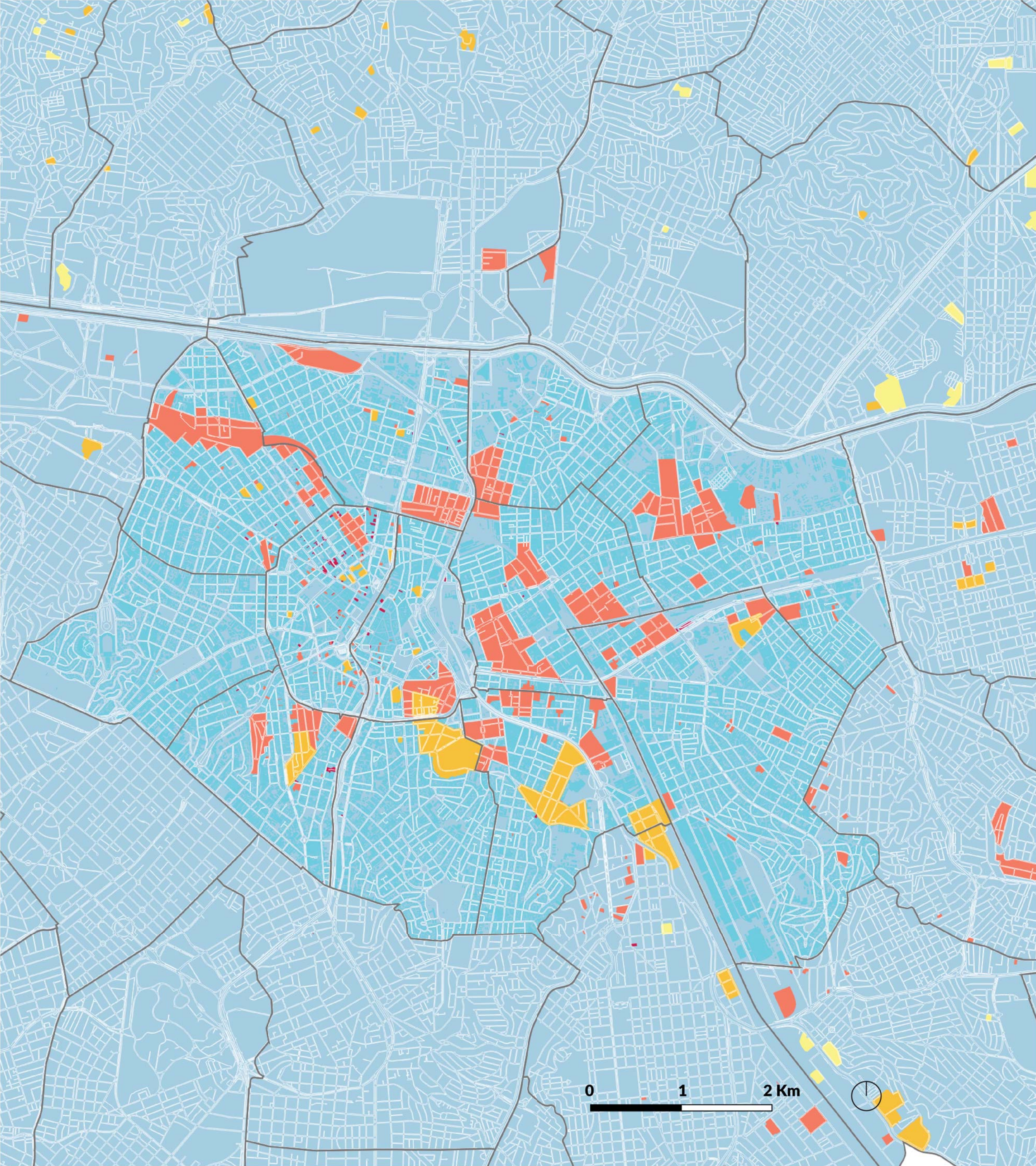
ZEIS E CORTIÇOS

- ZEIS 2
- ZEIS 3
- ZEIS 5
- CORTIÇOS

Fonte: PMSP, Geosampa, Habitasampa, 2021. Produção própria.

A potencialidade das ZEIS 3 é diminuída por vários percalços. Um deles, como aponta Gatti (2015), é o fato de que imóveis vazios com dívida de IPTU não foram demarcados. Além disso, a demarcação de cortiços não foi satisfatória, visto que muitos não entraram como ZEIS. Ademais, o último levantamento de cortiços foi feito em 2001 pela Fundação Seade, que identificou mais de 38 mil famílias distribuídas em 1.648 habitações. A PMSP sinaliza desde 2016 o início do novo censo de cortiços, fundamental para a expansão da demarcação de ZEIS 3. No entanto, mesmo com a demarcação, o diálogo direto com o proprietário resulta, em muitos dos casos, no deslocamento dos moradores para outros cortiços, visto que o PDE não implica em punição, além da fiscalização não ser eficaz no caso de não atendimento à população residente.

Gatti (2015) salienta também que a demarcação pode resultar na elevação exorbitante do preço da terra, devido à expectativa de mudança de usos resultantes de investimentos públicos nessas áreas. Porém, Costa aponta que a tendência foi a diminuição dos valores, uma vez que os imóveis ficam restritos à tipologia de HIS.



Os cortiços identificados em 2001 muitos não foram demarcados como ZEIS. Além disso, alguns estão inseridos em ZEIS 5, o que dificulta ainda mais a permanência da população de menor renda, tendo em vista a possibilidade de empreendimentos HMP, que são priorizados pelos investidores privados. Outra dificuldade para a promoção de novos empreendimentos em edifícios de cortiços é o tamanho do lote, sendo necessário o diálogo com mais de 1 proprietário para a compra de lotes destinados ao remembramento e demolição das edificações encortiçadas, quando a reforma não for viável.

Muitas ocupações também não estão inseridas em ZEIS. Isso acontece pela dinâmica de conflito em que as ocupações estão inseridas, em que muitas delas sofrem constantes ameaças de reintegração de posse. Sendo assim a classificação como ZEIS é uma conquista importante dos movimentos organizados e muitas vezes é restrita às ocupações mais consolidadas e de maior força política.

Há pouca confluência entre ZEIS e ocupações, como mostra o mapa ao lado. Além disso, como no caso dos cortiços, algumas estão inseridas em ZEIS 5, o que, como

ressaltado anteriormente, dificulta a permanência da população mais pobre. Das 141 áreas intituladas como ocupações (Habisp, 2019) nas subprefeituras Sé e Mooca, 52 estão situadas em ZEIS 3 e 7 em ZEIS 5, sendo a República o distrito de maior concentração de ocupações.

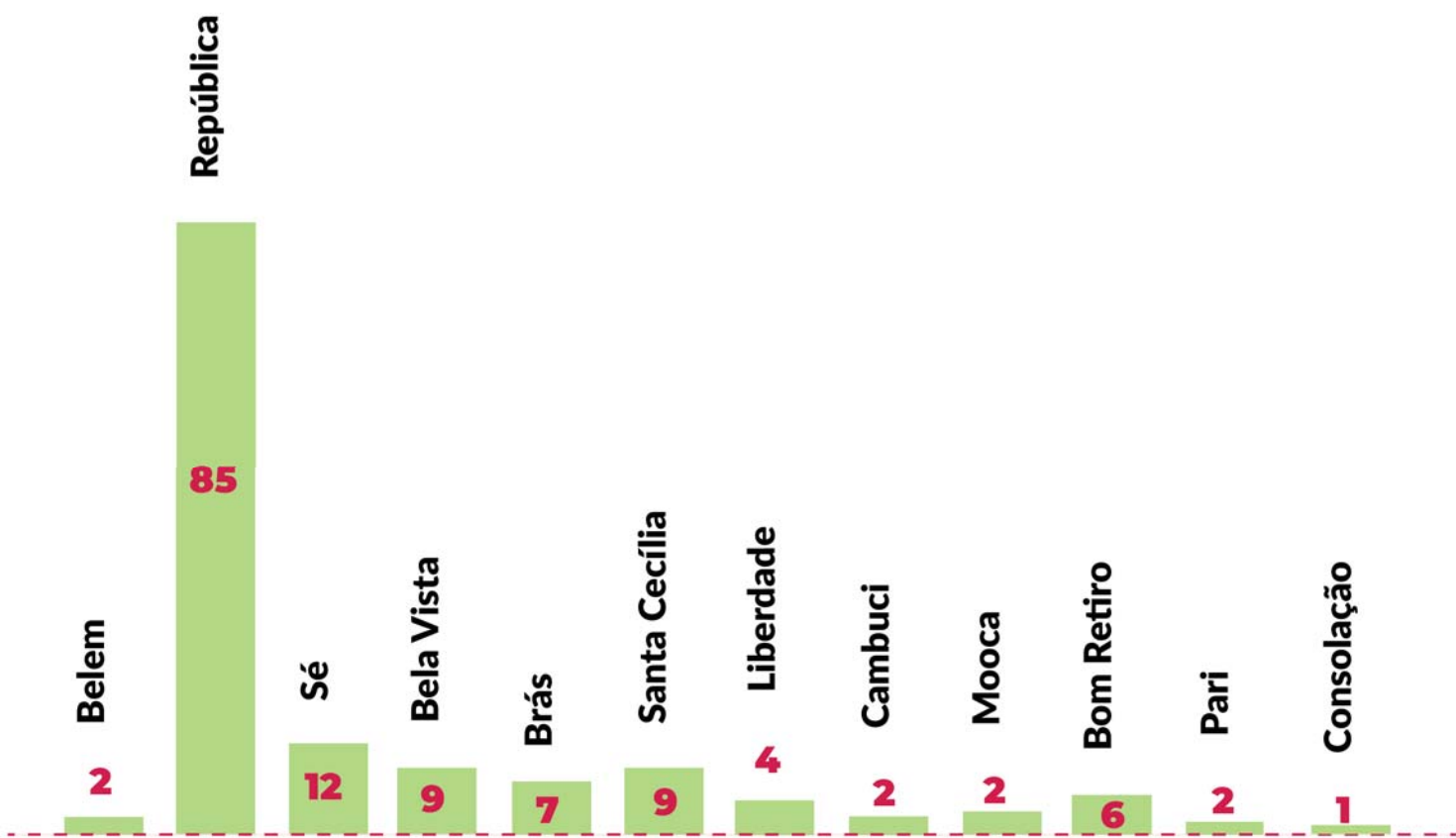
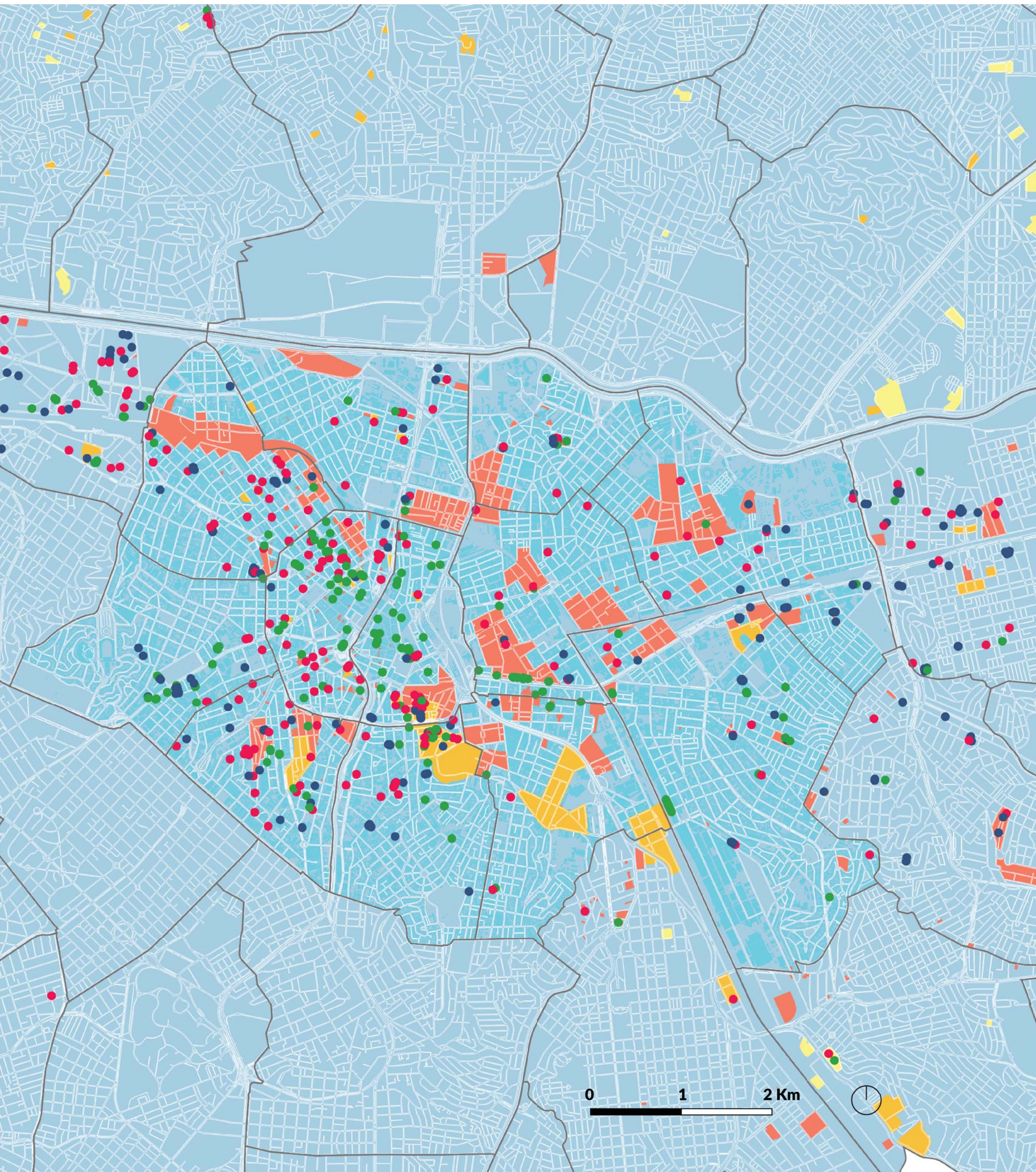


Imagem 15:
Gráfico: número de ocupações por distrito
Fonte: PMSP/
Habitampa..

O PD 2002 havia classificado como ZEIS 3 nove edifícios. Dois anos depois, no relatório de 2004 o GTAI apontou 54 edifícios com viabilidade para a conversão, o que sugere a deficiência do levantamento para o PD. A vistoria de 2013 apontou a seguinte situação em relação a esses nove edifícios:

[...]três foram adaptados para HIS (Edifício Baronesa de Porto Carreiro, Senador Feijó e Hotel São Paulo), um estava em obras para a construção de HIS (Condomínio Novo Horizonte), um com as obras paralisadas (Casarão do Carmo), um foi demolido (Edifício São Vito), um edifício estava ocupado por movimentos de moradia e dois permanecem vazios [...].(Gatti , 2015. P52)

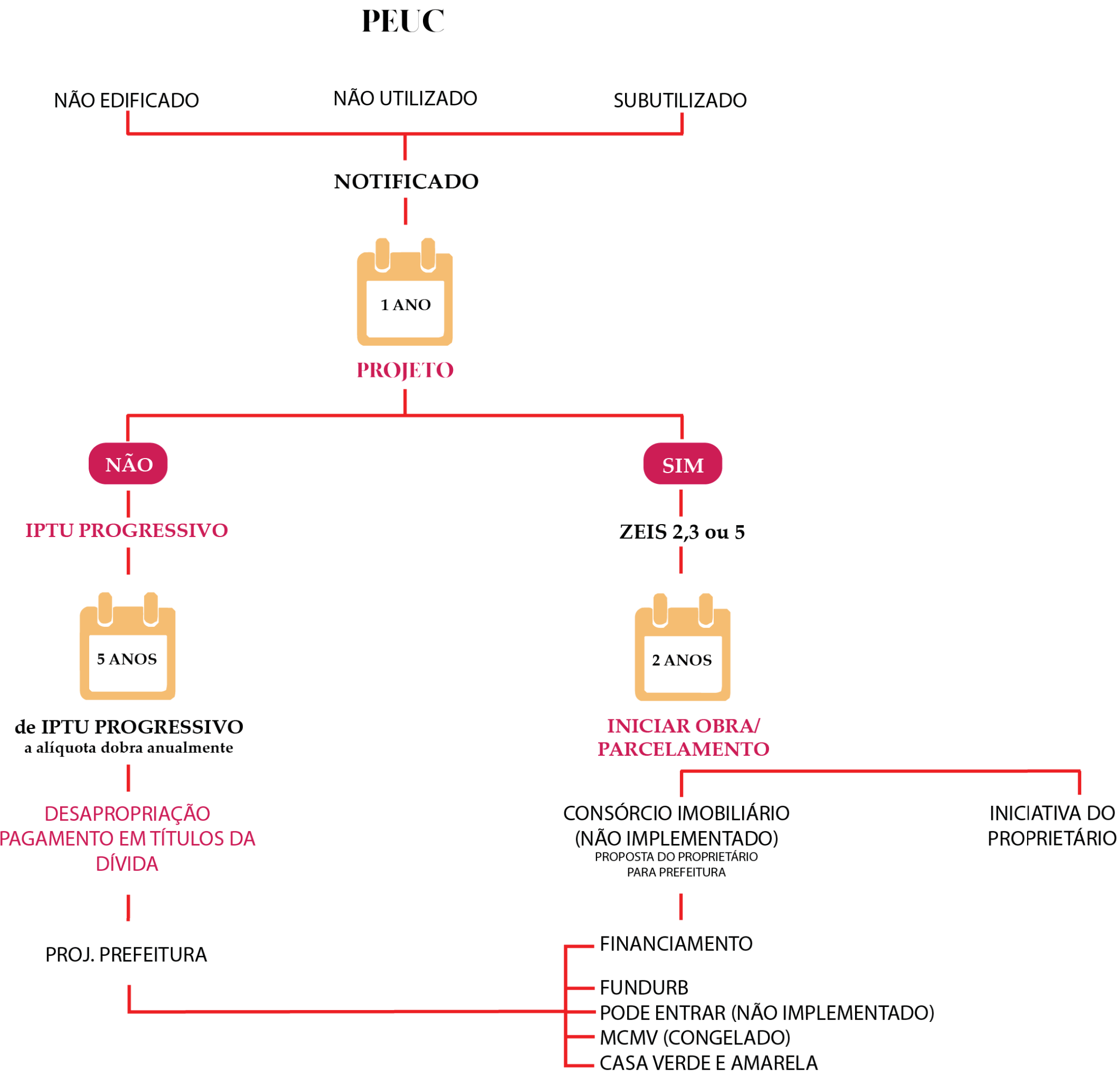
Segundo Gatti houve um crescimento dos lançamentos em ZEIS 3 contrastante com as demais ZEIS. É importante salientar que as ZEIS 5 foram implantadas apenas no PDE de 2014, o que pode ter resultado na concentração de lançamentos nesta ZEIS em relação às demais. Até 2013 haviam sido lançadas 8.712 unidades habitacionais, porém, a produção foi voltada para as classes mais altas, na modalidade de Habitação de Mercado Popular.



Mesmo com incentivos urbanísticos, de coeficiente de aproveitamento 4 por exemplo, a quantidade de lançamentos é abaixo do esperado pela PMSP, já que as ZEIS não despertaram tanto interesse dos investidores privados, que ainda optam por outras áreas, e quando investem em ZEIS optam pelo atendimento das camadas de maior renda, uma vez que não há percentual mínimo para a produção de HIS, nem a obrigatoriedade de convênios com agentes públicos ou de financeiros.

A partir da análise dos mapas apresentados nota-se que os imóveis da tipologia Não Utilizados estão concentrados nos distritos Sé e República e a porcentagem que coincide com ZEIS é muito pequena, além de haver um maior número em ZEIS 5. Nos demais distritos centrais, a maioria dos imóveis situados em ZEIS são imóveis de até 3 pavimentos em lotes estreitos, ou estacionamentos.

A não convergência entre ZEIS 3 e edifícios notificados minimiza as possibilidades de conversão em HIS, visto que a moradia popular não é rentável para o mercado imobiliário, que sempre opta pelo atendimento da classe média e alta, deixando a responsabilidade da promoção de HIS para o poder público. A partir dessa ideia, o esquema ao lado esboça algumas possibilidades de combinação de instrumentos urbanísticos visando a promoção de HIS.



4 A VIABILIDADE DE CONVERSÃO DE EDIFÍCIOS ABANDONADOS EM HIS

A viabilidade da conversão de edifícios abandonados em HIS

A popularização da frase “ tanta casa sem gente, tanta gente sem casa” é um dos elementos que reafirmam a importância do debate sobre a conversão de edifícios abandonados em moradia. A deposição de todas as esperanças de promoção de moradia digna para as camadas mais pobres através da reutilização de edifícios vazios é perigosa, pois não se trata de uma tarefa simples. A viabilidade de conversão de edifícios ociosos em habitação requer a análise de diversos fatores, segundo o “método proposto de diagnóstico rápido”, elaborado por Devecchi, os fatores que devem ser analisados para constatar a viabilidade da reforma da edificação são os seguintes:

1. uso da edificação

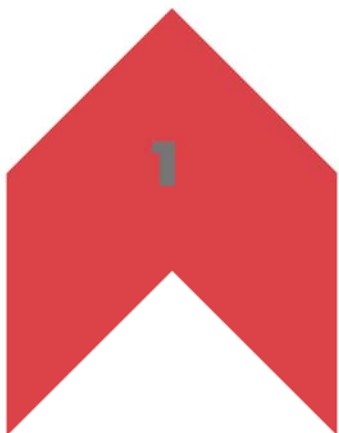
A autora elaborou uma matriz de prioridade segundo a tipologia da edificação. A tipologia de maior viabilidade de reforma é a residencial com planta em H. Essa configuração de planta permite a iluminação de todos os cômodos com mais facilidade, e o fato do uso original ser residencial resulta em pouca necessidade de novas alvenarias. Os edifícios residenciais de mais de um apartamento por andar são mais viáveis, visto que há mais de uma instalação sanitária por andar. Em contrapartida, os edifícios da

MAIS VIÁVEL



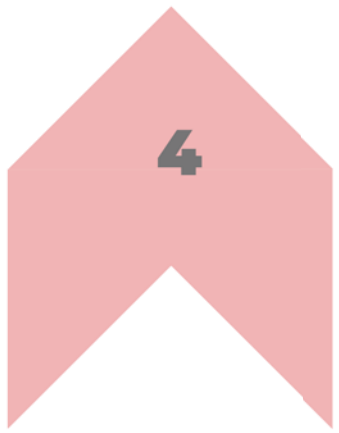
RESIDENCIAL TIPO H

Exemplo de proposta residencial para o edifício comercial da Rua Senador Feijó, 126.
Fonte: Devecchi ,2010.



RESIDENCIAL TIPO ESQUINA

Exemplo de tipologia: edifício Ana Cintra
Fonte: Devecchi ,2010.



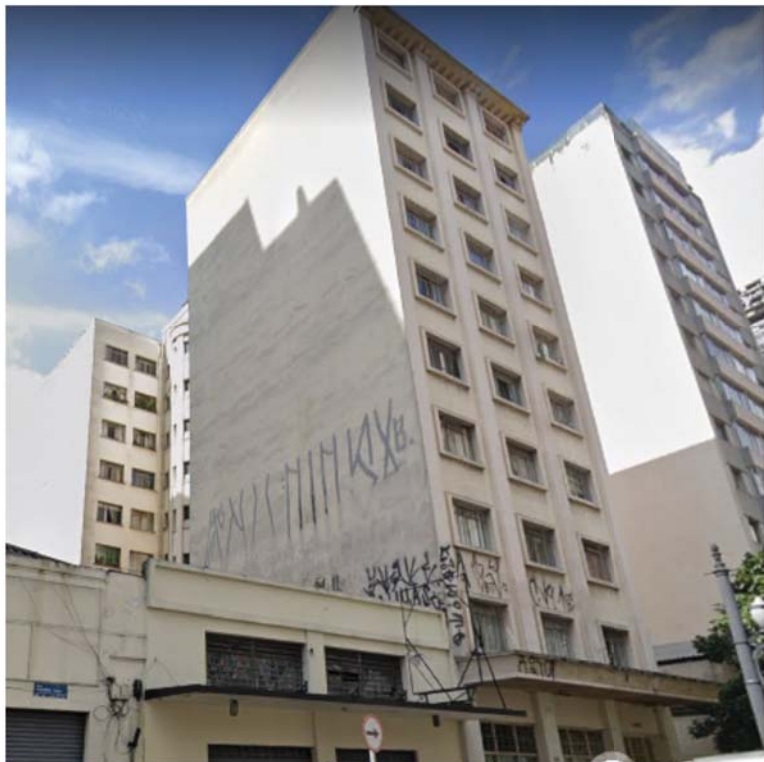
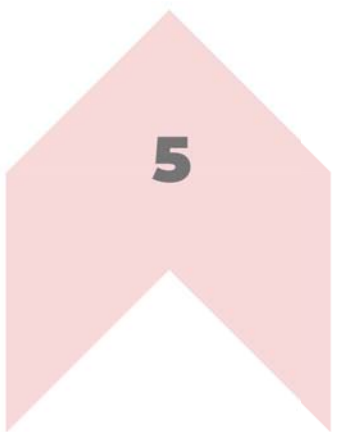
HOTELEIRO ALTO PADRÃO

Exemplo de tipologia: Hotel São Paulo
Fonte: Devecchi, 2010.



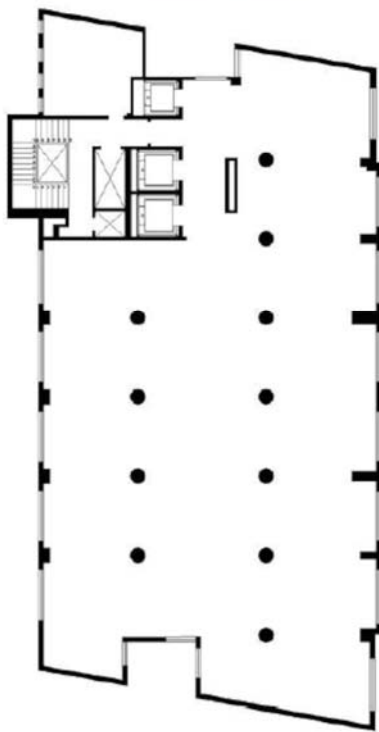
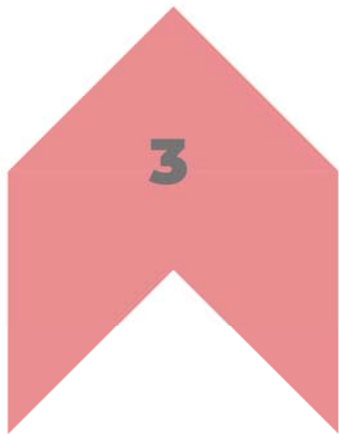
COMERCIAL/HOTEL TIPO ESQUINA

Exemplo de tipologia: Lord Palace Hotel
Fonte: FLM.



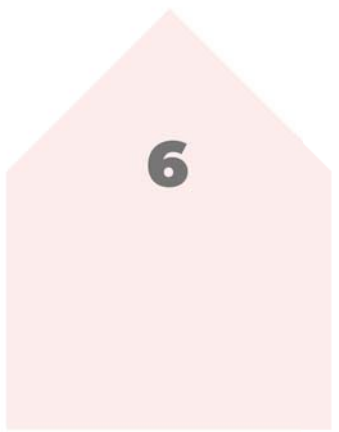
COMERCIAL TIPO H

Exemplo tipologia: edifício comercial da Rua Senador Feijó, 126.
Fonte: Devecchi ,2010.



EDIFÍCIO RESIDENCIAL COM PLANTA LIVRE

Exemplo de tipologia: Edifício Brigadeiro Tobias.
Fonte: Devecchi ,2010.



MENOS VIÁVEL

década de 1930 de 1 apartamento por andar necessitam de novas prumadas para alocar as instalações hidráulicas, e por conta disso é necessário espaço em poços ou na fachada dos fundos para acomodar novos shafts. Esses também podem ser internos, mas dependem de “rasgos” nas lages, além de poder prejudicar a configuração dos apartamentos.

Os hotéis de luxo da década de 1950 são a segunda tipologia mais viável, por possuírem quartos amplos com sanitários privativos. Hotéis anteriores a 1950, ou mais modestos, geralmente possuem uma instalação sanitária por andar, e por conta disso a viabilização depende da instalação de shafts. Além disso, é necessário pé-direito mínimo de 3,20m para a passagem das tubulações, que podem ser feitas por meio do rebaixamento do forro ou da elevação do piso, mantendo um pé-direito mínimo de 2,60m. Para os casos de pé-direito abaixo de 3,20m (até 3,0m é possível, dependendo do caso, a passagem da tubulação pelo corredor de acesso, visto que a altura mínima de pé-direito para essa área de circulação é 2,40m. Porém, essa alternativa só é possível se os sanitários e cozinha forem adjacentes ao corredor.

A terceira tipologia mais viável é a comercial tipo H. Essa tipologia geralmente possui apenas uma instalação sanitária por andar, porém, é possível criar novos shafts por conta da configuração da planta. Normalmente essas tipologias são muito compartimentadas, o que gera uma alta demanda de alteração da alvenaria, seja construindo novas paredes ou demolindo antigas. Os edifícios de salas comerciais até 1940 possuem pé-direito alto, o que facilita a criação de caminhos para as instalações hidráulicas. Porém, as tipologias construídas a partir de 1950 tem pé-direito menor, em torno de 3,00m, o que dificulta a passagem de novas instalações, como dito acima.

A quarta tipologia é a residencial de esquina. A configuração da planta dessa tipologia geralmente dificulta a otimização do espaço, visto que muitos casos apresentam ângulos agudos. A quinta tipologia de escolha para retrofit, segundo Devecchi, é o Hotel de esquina. Como já mencionado, os hotéis de luxo são mais viáveis para conversão, visto que hotéis com apenas uma instalação hidráulica por andar demandam novos shafts, e altura de pé direito para a passagem das tubulações. Como no caso da

tipologia residencial de esquina, essa tipologia geralmente apresenta ângulos agudos na configuração das paredes que prejudicam a disposição dos ambientes.

Por último, a tipologia que mais demanda recursos para a conversão é a comercial de planta livre. Segundo Devecchi, esse é uma das tipologias mais caras no mercado imobiliário. Além disso, demanda a construção de todos os ambientes internos, o que gera um enorme aumento das cargas estruturais. Outra dificuldade é a de conciliar os eixos estruturais e as aberturas existentes com os novos ambientes.

2. Tipo da fundação

O tipo de fundação do edifício é fundamental para estimar o máximo de cargas adicionais seguro para a estrutura existente. A carga adicional é resultante sobretudo da lotação do edifício com carga de pessoas, novas paredes e novos reservatórios de água.

Os edifícios datados até a década de 1940 apresentam fundação rasa. Nesse caso, a sobrecarga adicional deve ser mínima, não ultrapassando 0,5% dos cálculos originais. Os edifícios construídos a partir de 1950 apresentam, em geral, fundações profundas, nesses casos há uma folga de 7% em relação aos cálculos originais. Para Devecchi, esse acréscimo deve ser distribuído da seguinte forma : 4% de paredes, 2% de reservação e 1% de lotação. Além disso, as vistorias preliminares devem analisar se há se há recalque. Segundo Devecchi, este pode ser identificado se houver trincas no encontro entre pilares e vigas, fissuras a 45°, resultado da movimentação entre os pilares, rachadura ou trincas nas lajes de piso; rachaduras ou trincas nos pisos das áreas molhadas e portas e janelas com impedimento ao abrir e fechar.

3. Complexidade da intervenção

Nessa fase deve-se verificar a quantidade de paredes a serem construídas e a serem demolidas, além das alternativas para a alocação das novas instalações. Nessa item Devecchi estabelece duas escalas, sendo a primeira

para acréscimo ou decréscimo de parede e a segunda refere-se ao total de sobrecarga de paredes (acrécimo menos decréscimo).

ACRESCIMO/DECRESCIMO
DE CARGA DE PAREDE

MAIS VIAVEL

0% a 1%



1% a 3%



3% a 4,5%



> 4,5%



SOBRECARGA
TOTAL DE PAREDE

MAIS VIÁVEL

0% a 4,5%



ALÍVIO DE
SOBRECARGA

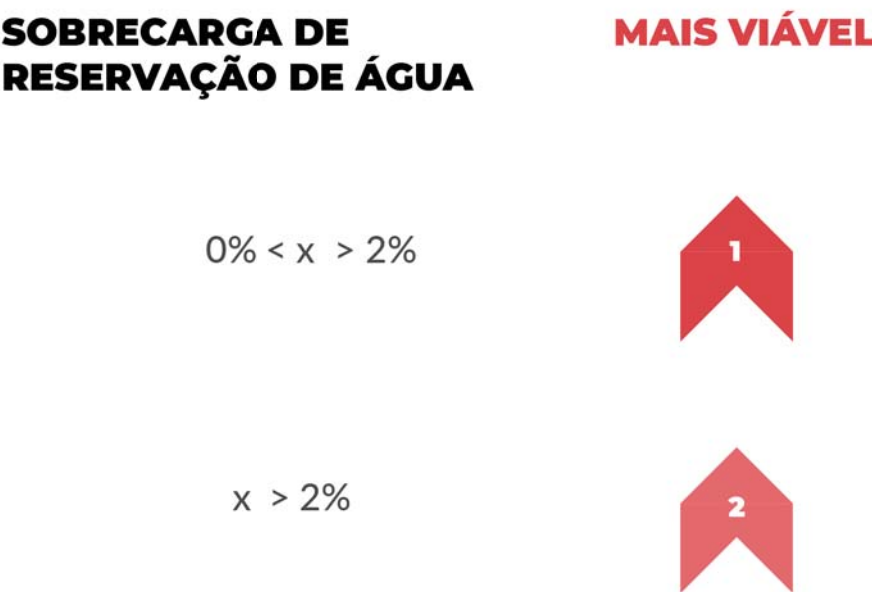


> 4,5%



Para o acréscimo dos reservatórios de água, considera-se um consumo de 70 litros diários por pessoa, e 4 pessoas por unidade habitacional. O cálculo é feito para 3 dias e o ideal é que esse acréscimo não ultrapasse 2% dos cálculos originais.

Outro fator importante é a verificação do tipo da malha estrutural, visto que vãos inferiores a 3m dificultam a configuração espacial. Nessa etapa é necessário avaliar a viabilidade de novas instalações, como a introdução de shafts a cada 60m². Como dito acima, isso requer espaço externo, preferencialmente, para se evitar rasgos nas lajes e otimizar o espaço interno.



4. Qualidade do produto arquitetônico

Nesta etapa se analisa a área do pavimento tipo e o número de unidades viáveis e a partir disso, é possível verificar os gastos com área de circulação, que deve ser inferior a 10% da área da unidade. A quantidade de elevadores também é um fator determinante dos custos da obra, visto que este elemento compromete parte significativa do orçamento.

5. Custos

A viabilidade financeira da reforma pode ser constatada ao se levar em consideração os itens acima, e prosseguir com a avaliação do imóvel por meio de:

- a) visita técnica para verificar o estado das estruturas;
- b) levantamento da planta tipo;

c) elaboração de um partido de reabilitação, definindo a configuração das unidades habitacionais, instalações e vedações;

d) Elabora-se um orçamento preliminar.

A análise orçamentária é um dos fatores fundamentais para o cálculo da viabilidade do projeto. O valor venal dos imóveis da área central é muito elevado, o que dificulta a promoção de habitação social. No Edital de 2016 do PMCMV-E o valor máximo por unidade estabelecido foi de 135 mil reais, sendo que esse valor contempla também o valor de compra do imóvel para reforma. Deste modo, os empreendimentos só podem ser viabilizados quando o imóvel já foi adquirido, seja por doação ou compra por outro órgão público. Programas anteriores como o PAR Reforma previam tanto a aquisição do imóvel como a reforma, porém, a valorização imobiliária que se seguiu impossibilitou a viabilização dos programas nesse formato.

Como esboçado por Devecchi, a constatação da viabilidade de retrofit demanda diversos levantamentos e análises que resultaram no diagnóstico, porém, a partir de

algumas constatações como altura da edificação e tipologia é possível elaborar uma primeira matriz de prioridades de conversão, com os edifícios classificados como mais viáveis.

Edifício Ipiranga

No estudo de caso analisado por Rosetto, que trata do retrofit do Edifício Ipiranga, originalmente de escritórios convertido em HIS, a importância da conciliação de recursos é destacada. O edifício, situado na Avenida Ipiranga, até então Ocupação Dandara, foi doado para a associação em 2009 pelo Fórum da Barra Funda. A doação foi fundamental para a viabilização do projeto iniciado em 2014, que contou com recursos do MCMV-E (R\$76 mil/UH) e do programa Estadual Casa Paulista (R\$20 mil/UH). Por conta da redução dos recursos federais, a Prefeitura, por meio do Casa Paulista, repassou em torno de R\$3,9 mil/UH.

1. Prospecção – Negociação do Imóvel; (Documentação / valores);

2. Análise de viabilidade Técnica e Financeira; (Normas Urbanísticas e do Programa Habitacional, estimativa de custo da obra e número de unidades, e adequação técnico/construtiva);

3. Análise de viabilidade do terreno/imóvel - CAIXA;

4. Estudo Preliminar de Arquitetura (Levantamentos + Propostas – validação/ajuste do Estudo de Viabilidade);

5. Negociação do Imóvel; (Opção de Compra – Promessa de compra e venda).

Em relação aos percalços projetuais, o autor ressalta a dificuldade de conciliação entre a caixilharia existente e as novas divisões das unidades habitacionais. Além disso, a iluminação e ventilação ficou comprometida em alguns apartamentos, principalmente os dos andares mais baixos da fachada posterior, visto que a presença de uma edificação alta vizinha sombreava as aberturas.

Outra dificuldade encontrada foi a de aprovar junto ao Corpo de Bombeiros o projeto de adequação da escada existente. O projeto de readequação da escada não foi aprovado como proposto, e a alternativa resultaria em custos que inviabilizaram a obra, deste modo o projeto foi arquivado em 2011. Posteriormente, uma nova instrução técnica foi criada:

No primeiro semestre de 2011, o Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo emite nova Instrução Técnica (IT-43) que trata especificamente da adaptação de edificações existentes às normas de segurança contra incêndio, possibilitando adaptação e atendimento de item anteriormente determinante para a viabilidade técnica e financeira do empreendimento – a pressurização de toda circulação vertical (Elevadores, Hall de Acesso dos pavimentos e Escada). (Rosetto, 2017. P. 136)

Este exemplo, dado por Rosetto, reforça a importância da prática do retrofit para a criação de normas específicas em reformas desse tipo, e o fato de ser uma prática recente no Brasil reitera a importância da pesquisa científica nesse campo.

O Hotel Lord

A partir dos anos 1990 os movimentos de moradia incorporam a ocupação de prédios abandonados como estratégia política de protesto e reivindicação de habitação social na área central. Os movimentos veem na ocupação, antes predominantemente ação de protesto e de moradia transitória, a possibilidade da moradia permanente, ao defenderem a função social da propriedade e escancararem o problema da vacância imobiliária e da oportunidade de democratização da cidade a partir de políticas públicas para a conversão destes imóveis em habitação social. A história da Ocupação Hotel Lord faz parte da pequena e importante parcela de desfechos da luta dos movimentos por moradia que fugiu à regra da reintegração de posse. Neste caso, o movimento da FLM (Frente de Luta por Moradia) foi contemplado em 2017 pelo PMCMV-E para a reforma de um edifício de 10 pavimentos destinado à moradia de 176 famílias.

Figura 9 – Conselheiro Crispiniano: Projeto arquitetônico – Pavimento Tipo 1° - 10º andar



Fonte: Integra

Figura 10 – Conselheiro Crispiniano: Tipologias



Apto A.

Apto B

Apto F

Fonte: Integra

Imagem 16:
Plantas Edifício
Ipiranga
Fonte: Rosetto, 2017..

O edifício localizado na esquina da rua das Palmeiras com rua Helvétia, próximo ao metrô Santa Cecília, possui subsolo, térreo, 10 pavimentos e terraço, e foi inaugurado em 1958 como hotel de luxo pelo empresário Bumaruff. O hotel foi fechado em 2006, sendo que o restaurante continuou funcionando até 2009.



Imagem 17:
Inaugural do Lord
Palace Hotel.
Fonte: Folha de São
Paulo, 7 de dezembro
1958.



Havia uma placa no Hotel Lord informando que o imóvel, de posse da COHAB, seria transformado em moradia. Porém, as moradias seriam destinadas para famílias com renda mínima de 4 salários mínimos. Os movimentos por moradia da Zona Leste foram amadurecendo a ideia de trazer a luta por moradia para o centro da cidade, visto que muitos trabalhadores precisam se deslocar para região por conta do trabalho. O Lord Hotel foi ocupado em 12 de outubro.

Em 2011 o imóvel foi desapropriado pela COHAB pelo valor de R\$12.000.000,00 e em 2015 foi doado para a Associação Amigos do Jardim Ipanema. Em 2018 um projeto de retrofit do antigo hotel para HIS foi contemplado pelo edital do PMCMV-E, com 141 unidades habitacionais, e a construção de um novo bloco com térreo e 6 pavimentos, com 35 unidades, no mesmo terreno.

Segundo Eliete Calito da Cruz, liderança da Associação Amigos do Ipanema:

Nos organizamos com as famílias mais necessitadas e durante vários meses arrecadamos alimentos, formamos comissões de segurança, cozinha, coordenador por andar, limpeza, linha de frente, comunicação e várias datas sugestivas, até que fechamos para o dia 12 de outubro, que era um domingo de feriado.

No dia 12 a Frente de Luta fez uma grande Assembléia com as famílias e saímos da periferia para a Cidade, as famílias foram divididas em grupos, pois eram quase 300 famílias e para não chamar a atenção dos transeuntes e moradores próximos. Conseguimos entrar à meia noite do dia 12 levando já fogão, gás, utensílios domésticos, alimentos, e não tivemos dificuldades com a água e a luz porque o prédio era mantido com água e luz. Nos primeiros dias é sempre mais difícil, pois muitos andares estavam sem água e as famílias tinham que subir com baldes para tomar banho e dar descargas. A cozinha já era coletiva no mesmo local onde funcionava a cozinha do antigo Hotel.

A Entidade ganhadora do edital seria a responsável direta pela a demanda das famílias, aí foi quando eu como membro da Associação Amigos do Jardim Ipanema fui chamada pelo o Coordenador geral da FLM, Osmar , que viu a necessidade da Associação entrar no edital e tentar ganhar este edital para atender as famílias que ali moravam e as que se organizam nos movimentos da Leste. Fomos nos organizando institucionalmente e montando o edital conforme as exigências

do mesmo, até a entrega na COPEL, órgão da Cohab, e após, todas as entidades iriam aguardar o processo de seleção e divulgação dos resultados, totalizando quase 3 meses de espera. Saiu o resultado no diário oficial e para a nossa surpresa a Associação Amigos do Jardim Ipanema saiu vencedora do Lord Hotel para a reforma e construção de mais 36 unidades totalizando 176 unidades habitacionais.

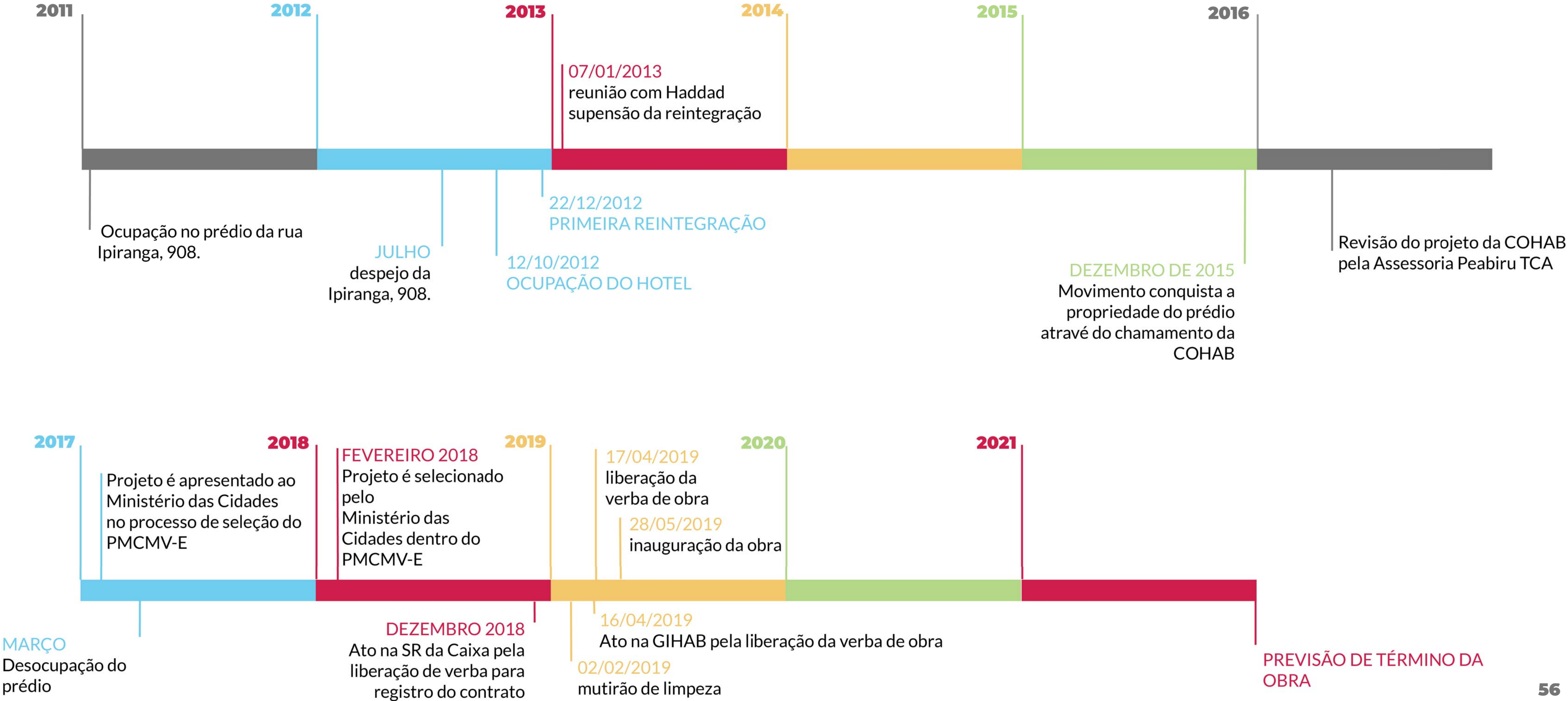
As famílias ficaram ainda morando até 2017 quando a CEF informou a Associação que ia fazer vistoria e precisava do prédio vazio, iniciou-se então a desocupação do prédio de maneira organizada, indo morar com familiares, cortiços ou alugando pensões ou casas próximas ao centro ou retornando pra Zona Leste, local de origem.

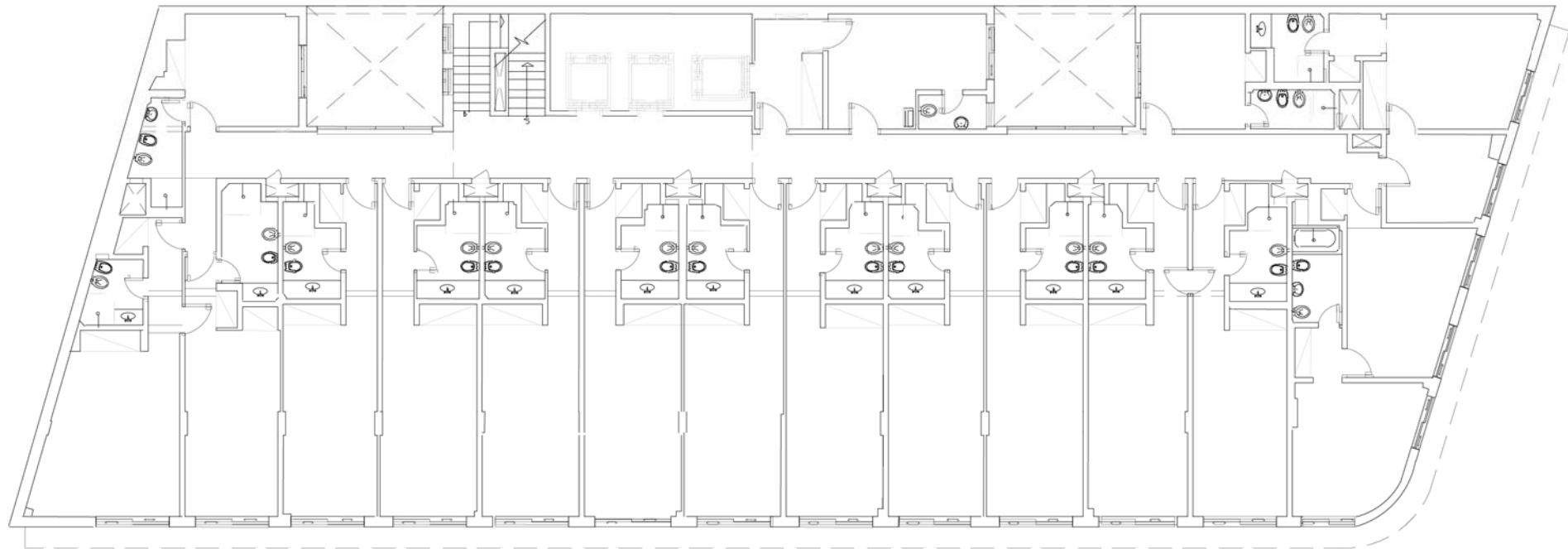
Outro critério para enquadramento era não ter dívidas com IPVA DPVAT, Enel e Sabesp. Ao retornar a listagem de Enquadramento várias famílias foram reprovadas pelos motivos acima, e tivemos que substituir as famílias por outras do Grupo de base que estavam na suplência. Foi um processo demorado, pois se exige transparência, paciência e diálogo com as famílias, mas estamos na luta até o término da obra.

Os critérios para enquadramento no PMCMV-E consistiam em ter o salário entre 0 a 1.800 reais e 10% de vagas para quem tinha o salário de R \$1.801 a 2.350 reais. A inflexibilidade do programa resultou na exclusão de muitas famílias que não atendiam a renda por terem ultrapassado uma quantia muito pequena. Além disso, esse

valor é referente a renda total da família, o que prejudicou as famílias extensas, em que a renda percapita era baixa, mas a renda final ultrapassou os valores do Programa. Como já mencionamos, muitos moradores do centro são autônomos e possuem renda variável, esse fator pode acarretar exclusão, visto que a renda da família pode ter sido maior apenas no mês de análise. O fator da renda variável também é preocupante em relação aos gastos com condomínio, podendo haver inadimplências.

O valor total oferecido pelo programa engloba a compra do terreno, e se a associação não houvesse conseguido a posse do edifício através do chamamento público da COHAB o projeto não se enquadraria no orçamento disponibilizado pelo PMCMV-E, em que são destinados o valor máximo de 135 mil reais por unidade habitacional.





**Levantamento Planialtimétrico
do Hotel Lord**
pavimento tipo
Fonte: Peabiru TCA

LORD 2



LORD 1



**Projeto de retrofit
do Hotel Lord**
pavimento tipo
Fonte: Peabiru TCA

0 2 4 m

A partir da análise dos dados orçamentários do empreendimento é possível esboçar algumas impressões acerca da viabilidade de retrofit em imóveis ociosos da região central. Ao analisar às plantas à cima nota-se que foi possível utilizar as instalações sanitárias antigas, o que contribuiu com a diminuição da necessidade de novos furos de lage para a abertura de shafts. Além disso, muitas paredes de alvenaria foram reaproveitadas, e as novas divisões foram feitas em drywall, elemento mais leve para evitar a sobrecarga estrutural.

Como já mencionado, o PMCMV-E não engloba no edital o valor da aquisição do imóvel para reforma. No caso do Hotel Lord, o empreendimento só foi possível graças à doação do imóvel pela COHAB à Associação Amigos do Jardim Ipanema. O valor do contrato do PMCMV-E foi de R\$ 20.529.069,39 para o retrofit de 141 unidades habitacionais (Lord 1) e a construção do segundo bloco (Lord 2) com 35 unidades distribuídas em 7 pavimentos. Sendo assim, o valor médio por unidade foi de R\$ 116.642,43, que equivale a R\$ 2.138,91 por m².

No entanto, ao considerar o valor da compra do imóvel (R\$12.000.000,00) pela COHAB o valor médio por unidade habitacional muda para R\$ 184.824,26.

O fato da região central concentrar altos valores imobiliários é fundamental para a análise da viabilidade dos empreendimentos de Retrofit. O alto valor venal dos imóveis, como já mencionado anteriormente, contribui com as altas taxas de vacância imobiliária, uma vez que acaba sendo mais vantajoso para o mercado imobiliário o investimento em regiões com infraestruturas mais favoráveis. Este fator reitera a importância da elaboração de políticas urbanas integradas para o combate consciente da vacância imobiliária, uma vez que a função social da propriedade deve ser intrínseca às necessidades da região a qual está inserida, e ao se tratar da área central, a demanda habitacional existente e a importância social do adensamento populacional da mesma devem ser priorizadas.

		% sobre custo total do empreendimento	% de unidades habitacionais
LORD 1 - OBRA	R\$ 11.630.361,99	35,75%	80,11%
LORD 2 - OBRA	R\$ 4.021.677,76	12,36%	19,89%
INFRA-ESTRUTURA (L1+L2)	R\$ 578.497,11	1,78%	
SERVIÇOS PRELIMINARES (L1+L2)	R\$ 3.090.992,53	9,50%	
ADMINISTRAÇÃO DA SEDE (L1+L2)	R\$ 105.000,00	0,32%	
ASSISTÊNCIA TÉCNICA (L1+L2)	R\$ 1.102.540,00	3,39%	
TOTAL OBRA (A)	R\$ 20.529.069,39	63,11%	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	9.597,88		
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES	176		
CUSTO IMÓVEL (COHAB) (B)	R\$ 12.000.000,00	36,89%	
CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO (A+B)	R\$ 32.529.069,39		
VALOR M² MÉDIO (L1 + L2)	R\$ 3.389,19		
VALOR MÉDIO POR UNIDADE	R\$ 184.824,26		

LORD 1		% sobre custo total do L1
NÚMERO DE UNIDADES	141	
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	7.576,63	
ELEVADORES	R\$ 320.000,00	1,62%
DEMOLIÇÃO	R\$ 1.088.297,22	5,51%
FUNDAÇÕES	R\$ 31.451,92	0,16%
LORD 1 - OBRA	R\$ 11.310.361,99	
INFRA-ESTRUTURA	R\$ 289.248,56	1,46%
SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 1.545.496,27	7,83%
ADMINISTRAÇÃO DA SEDE + ASSISTÊNCIA TÉCNICA	R\$ 603.770,00	3,06%
CUSTO TOTAL OBRA (L1)	R\$ 13.748.876,81	
PARCELA DO CUSTO DO IMÓVEL (A/2)	R\$ 6.000.000,00	30,38%
CUSTO TOTAL DO EMPREENDIMENTO	R\$ 19.748.876,81	
VALOR M²	R\$ 2.606,55	
LORD 2		% sobre custo total do L2
NÚMERO DE UNIDADES	35	
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	2021,25	
FUNDAÇÕES	R\$ 213.066,51	1,67%
ELEVADORES	R\$ 320.000,00	2,50%
LORD 2 - OBRA	R\$ 4.341.677,76	
INFRA-ESTRUTURA	R\$ 289.248,56	2,26%
SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 1.545.496,27	12,09%
ADMINISTRAÇÃO DA SEDE + ASSISTENCIA TÉCNICA	R\$ 603.770,00	4,72%
CUSTO TOTAL (L2)	R\$ 6.780.192,58	
PARCELA DO CUSTO DO IMÓVEL (A/2)	R\$ 6.000.000,00	46,95%
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO	R\$ 12.780.192,58	
VALOR M²	R\$ 6.322,92	

Ao analisarmos os custos do retrofit, considerando o valor do imóvel, o papel deste sobre a inviabilidade dos empreendimentos fica claro. O custo do imóvel equivale a 36,89% do valor total do empreendimento (custo da obra + custo do imóvel). Foram feitas análises separadas dos dois blocos: Lord 1 (L1) - retrofit - e Lord 2 (L2) - construção nova - para comparar os custos entre as duas modalidades. O Lord 1 corresponde a 80,11% das unidades habitacionais e sua participação nos custos de obra total do empreendimento é de 35,75%, já a do Lord 2 equivale a 12,36%, o que demonstra um comprometimento maior do orçamento com a construção nova.

Além disso, a porcentagem do valor do imóvel em relação ao custo dos empreendimentos é maior no Lord 2 (46,95%) do que no Lord 1 (30,38%). Esse dado sugere a importância do adensamento de unidades para diminuir a porcentagem do custo do imóvel, uma vez que o bloco L2 possui apenas 35 unidades e o bloco L1 141 unidades.

Nota-se uma grande diferença entre o valor do m² entre a construção nova e o retrofit que mesmo com as aproximações para dividir os custos entre os dois

blocos, como a divisão do custo do imóvel, elevadores, infraestruturas, serviços preliminares, administração da sede e assistência técnica, ainda assim a diferença supõe alguns indícios como:

- 1.** a obra de retrofit diminui os custos de obra, visto que o valor do m² do L1 é de R\$ 2.606,55 e do Lord 2 é de R\$ 6.322,92;
- 2.** empreendimentos verticalizados e com maior número de unidades são mais viáveis, pois diminuem a porcentagem do valor do imóvel no custo total;
- 3.** a instalação de elevadores, para o fim de adensamento, é, a maioria das vezes, viável visto que os ganhos gerados pelo adensamento podem ser superiores;

1. Metodologia para identificação de imóveis ociosos (não utilizados, subutilizados e não edificados) passíveis de aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo. LABHAB e parceiros, 2020.

5 PLANO DE RECUPERAÇÃO DE EDIFÍCIOS OCIOSOS NO CENTRO

O debate sobre a potencialidade de conversão de edifícios vazios em moradia, para assim diminuir o “déficit habitacional”, teve e tem bastante repercussão no campo acadêmico e social, e é difundido por vários segmentos como arquitetos, políticos e lideranças de movimentos sociais. Como demonstrado acima, a viabilidade do retrofit dessas edificações depende de diversos fatores projetuais e de articulação entre diferentes setores. Portanto, um Plano de Intervenção é fundamental para o estabelecimento de prioridades e definição de demandas, e contribui com a articulação entre os diferentes agentes. Além disso, através das reflexões resultantes do estudo de caso pretende-se analisar as possibilidades de ações massivas de combate à ociosidade com foco na conversão dos imóveis vazios em moradia

Visando a melhor compreensão das perspectivas projetuais encontradas no parque edificado ocioso do centro de São Paulo, o trabalho escolheu uma área de estudo de caso com o intuito de aproximar a análise em termos práticos com a questão da viabilidade do retrofit para fins habitacionais. Sendo assim, o Plano de recuperação de edifícios ociosos para conversão em

Habitação de Interesse Social tem o objetivo de estabelecer uma matriz de prioridade para as conversões, de modo a definir quais, dos edifícios ociosos identificados, são viáveis para o retrofit em habitação. Para tanto, as tipologias de imóveis categorizados foram:

1. imóveis notificados pelo PEUC como Não Utilizados (NU);
2. imóveis mapeados como Potencialmente Não Utilizados (PONTNU) pela pesquisa do LABHAB¹.

Além disso, o plano pretende avaliar a possibilidade de utilização das tipologias que não são viáveis para a conversão em moradia mas que podem se enquadrar mais facilmente na conversão em equipamentos públicos. Foram escolhidos dois perímetros de intervenção, os quais compõem a Operação Urbana Centro, que será revogada pelo Projeto de Intervenção Urbana Setor Central, projeto de lei 712/2020. Esta área foi prioritária na demarcação dos edifícios ociosos pelo PEUC, a partir de 2014, por apresentar as maiores taxas de vacância imobiliária. Além

1. Metodologia para identificação de imóveis ociosos (não utilizados, subutilizados e não edificados) passíveis de aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) no Município de São Paulo. LABHAB e parceiros, 2020.

disso, por conter os primeiros imóveis notificados, a maioria dos edifícios ociosos já foram demarcados e muitos deles já estão com IPTU Progressivo.

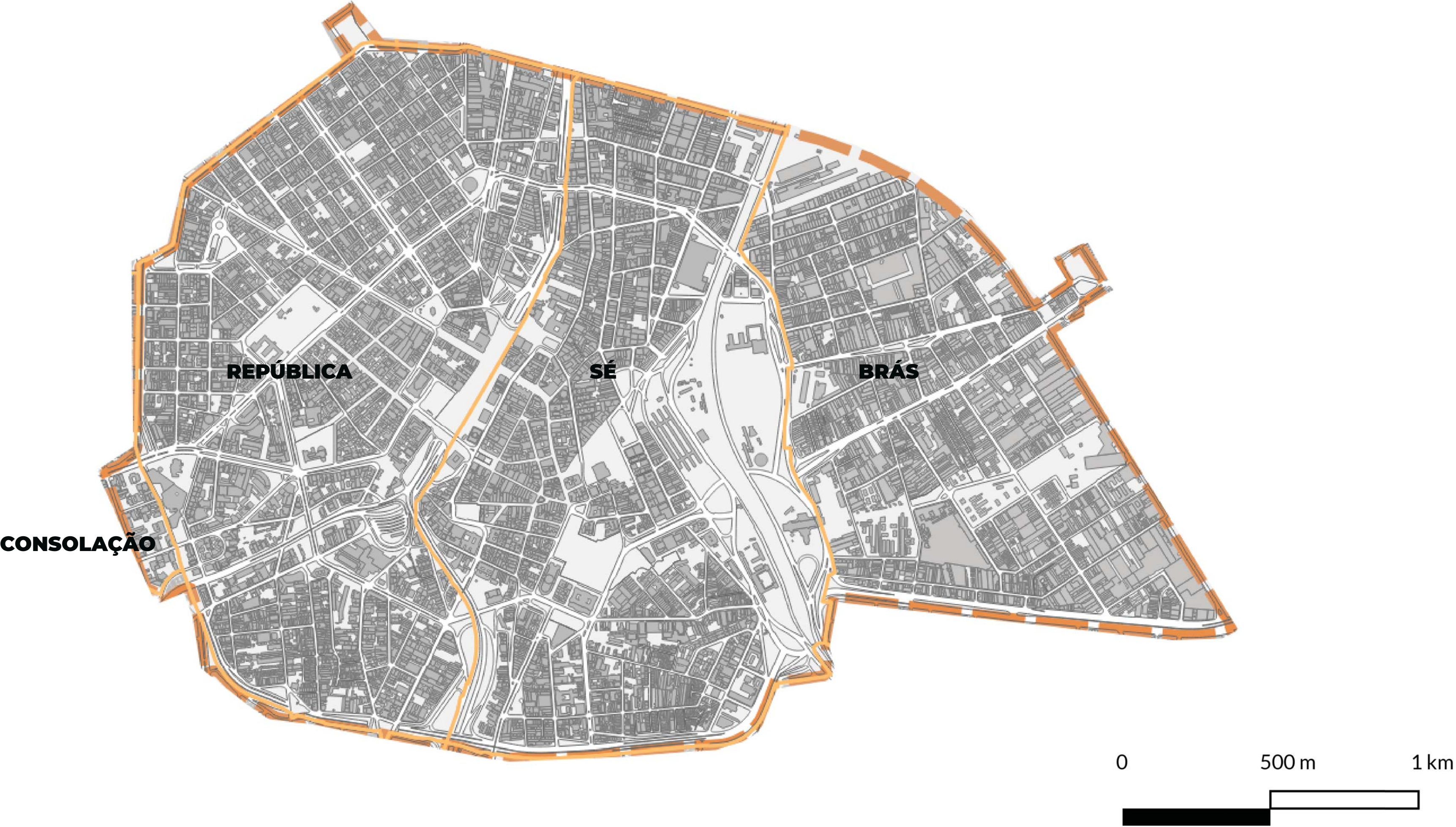
A escolha dos perímetros de intervenção levou em consideração a concentração de imóveis NU e PONTNU. Além disso, levando-se em consideração que, de modo geral, os edifícios verticalizados são mais viáveis para a conversão em HIS, buscou-se as áreas de concentração de NU verticalizadas, constatando-se a partir das análises cartográficas que não há perímetros com concentração significativa de edifícios verticais NU. A diversidade de tipologias das edificações pode ser benéfica tendo em vista a complexidade de demandas habitacionais da área central, tais como:

- a) habitações temporárias, como hotéis, para migrantes e população cigana;
- b) casa de repouso para população em situação de rua e dependentes químicos;

c) habitação permanente, seja por meio da locação social ou da posse.

A demanda de moradia é acompanhada pela necessidade de novos equipamentos públicos, que podem ser implantados com mais facilidade nas tipologias de gabarito menor.

O perímetro A se caracteriza pela concentração de edifícios baixos (NU e PONTNU), que podem ser convertidos com mais facilidade em equipamentos como: creche, restaurante social, assistência social, dentre outros. Já o perímetro A apresenta alguns edifícios verticalizados que, segundo os critérios discutidos, podem ser viáveis para o retrofit em HIS.

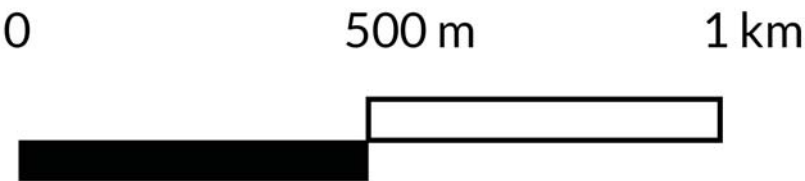


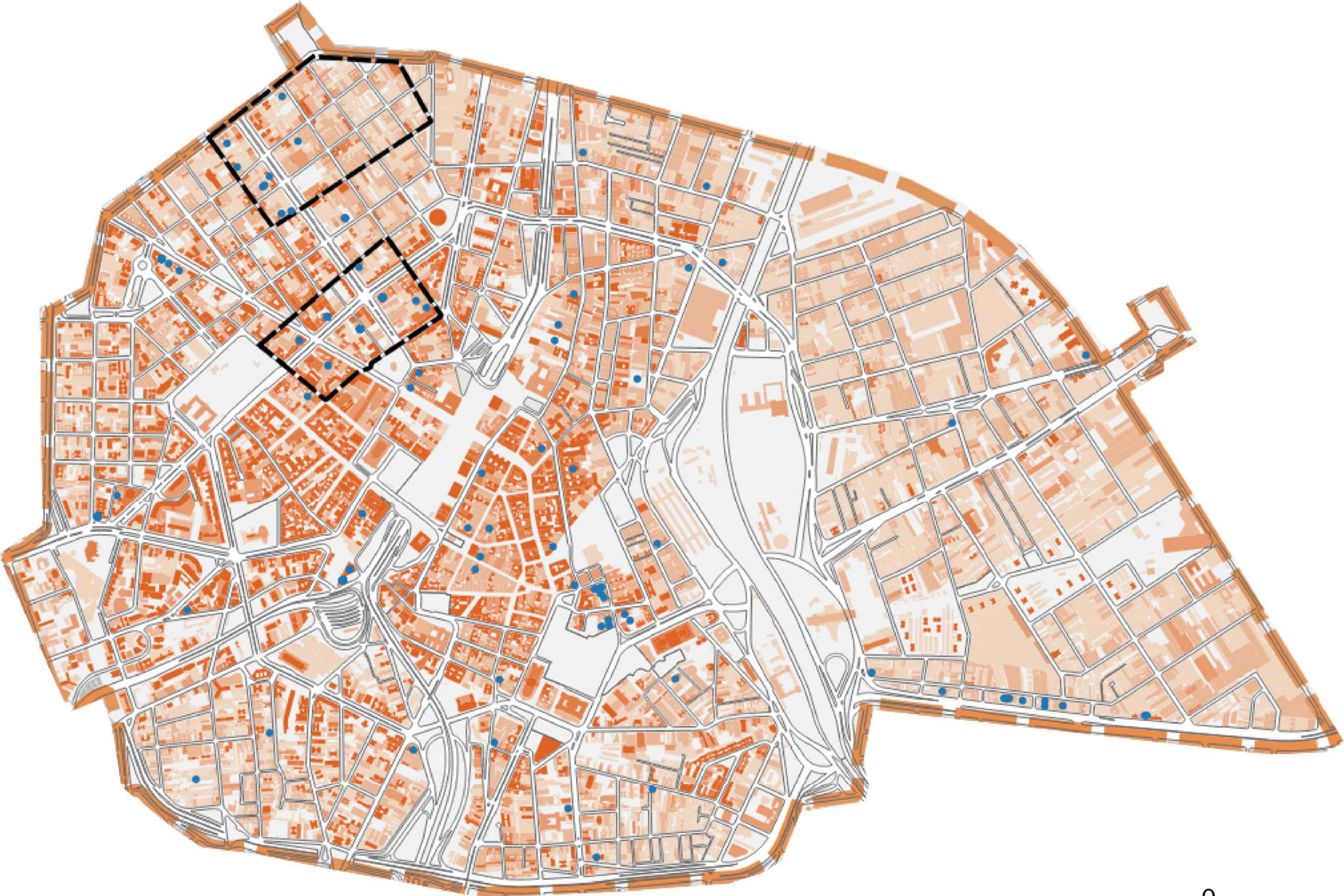


PERÍMETROS DE ANÁLISE

- OUC
- PONTNU
- NU

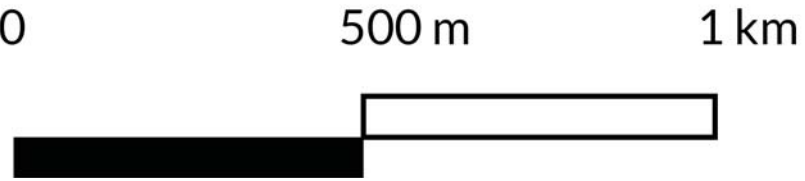
Fonte: PMSP,
Geosampa, LABHAB,
2021.
Produção própria.





- GABARITO**
- OUC
 - até 8 m
 - 8 a 16 m
 - 16 a 24 m
 - 24 a 32 m
 - acima de 32 m
 - NU

Fonte: PMSP,
Geosampa, LABHAB,
2021.
Produção própria.

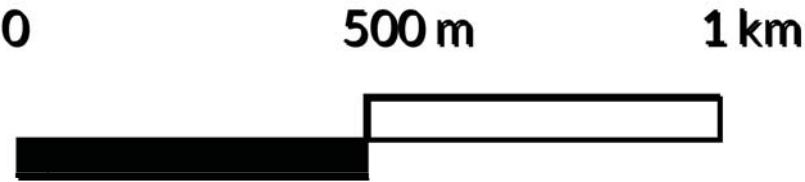




**OCUPAÇÕES E
CORTIÇOS**

- OUC
- OCUPAÇÃO
- CORTIÇO

Fonte: PMSP,
Geosampa, LABHAB,
2021.
Produção própria.



Diagnóstico

Os dois perímetros escolhidos caracterizam-se pela proximidade com moradias precárias. Deste modo, a região apresenta demanda habitacional das famílias moradoras de cortiços e ocupações . Cabe salientar que essas habitações não se enquadram como potenciais imóveis a serem notificados, visto que a função social da propriedade já está sendo cumprida. Porém, as famílias residentes se enquadram na demanda de habitação social, e devem ser realocadas dentro de um raio de 1km.

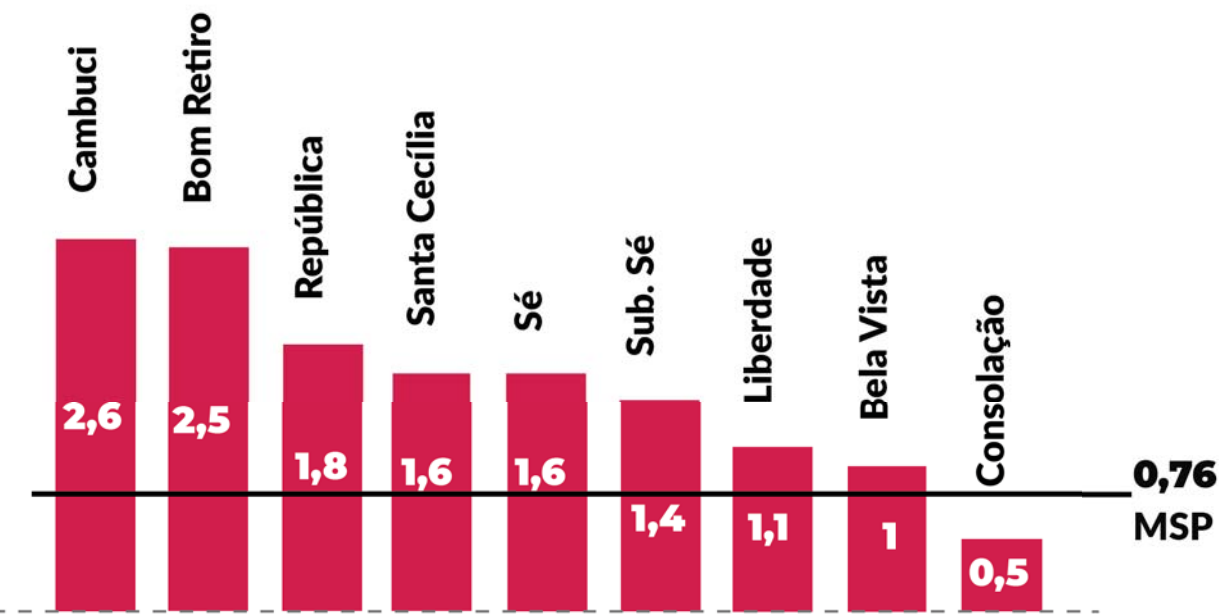
Ao analisar o raio de 1km do centro de cada perímetro nota-se que as duas regiões são carentes de Unidade Básica de Saúde (UBS). O Raio de 1km que circunscreve o perímetro B possui apenas duas escolas de Educação Infantil, e não há nenhuma unidade de ensino fundamental/ médio. Além disso, há regiões de concentração de população em situação de rua, como a Praça da República e a Praça Princesa Isabel.

Como já mencionado anteriormente, entre os anos 2000 e 2010 houve um crescimento populacional na região central. O distrito da república foi um dos distritos com maior taxa de crescimento. Apesar do aumento

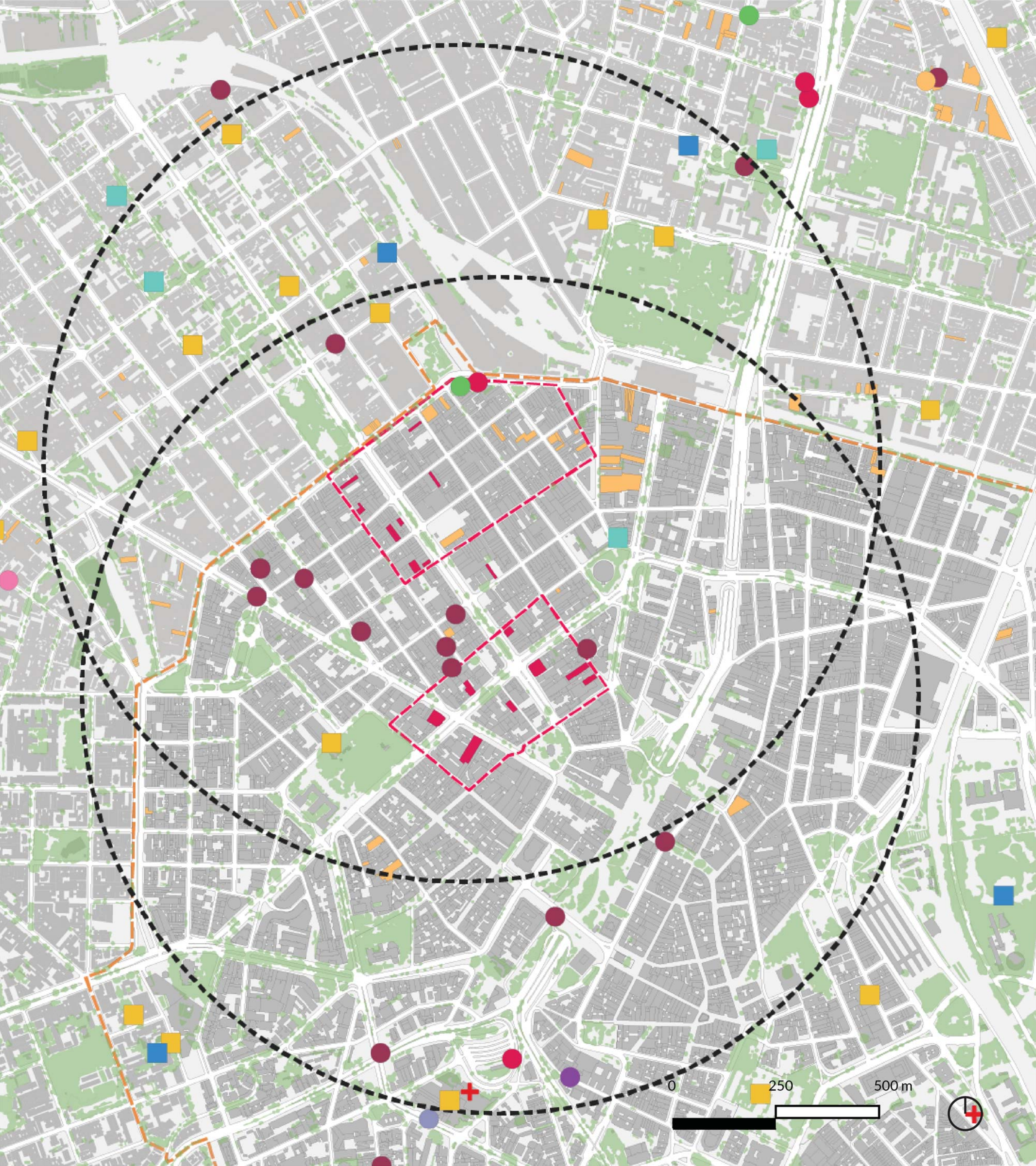
demográfico, e do interesse do mercado imobiliários por algumas áreas, a República é o segundo distrito com maior taxa de vacância imobiliária, atrás apenas da Sé. A grande quantidade de edifícios vazios resultou na concentração de ocupações dos movimentos sociais de moradia nesta região.

A área próxima à praça da república apresenta regiões com desigualdade demográfica, devido principalmente à presença de edifícios vazios, e à alta e altíssima vulnerabilidade social, segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS).

Imagem 18: Gráfico taxa de crescimento populacional
Fonte: PMSP/ Subprefeitura Sé.
Produção própria.



Plano de recuperação de edifícios ociosos no centro



- CEU
- ENSINO TÉCNICO
- ENSINO FUNDAMENTA/MÉDIO
- EDUCAÇÃO INFANTIL
- UBS
- HOSPITAL
- CENTRO DE ACOLHIDA
- CENTRO DE CONVIVÊNCIA
- CRAS, CREAS, CTA
- CENTRO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES
- NÚCLEO DE APOIO
- NÚCLEO DE PROTEÇÃO
- REPÚBLICA
- RESTAURANTE ESCOLA
- NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA
- PERÍMETRO DE INTERVENÇÃO
- NOTIFICADO NU
- POTENCIALMENTE NU

A definição do perímetro para a proposição do Plano Local de Requalificação de Edifícios Ociosos em HIS considerou a concentração de edifícios não utilizados (NU) notificados pelo PEUC, a proximidade com moradias precárias, pensões, cortiços, ocupações e concentração de população em situação de rua, que constituem a demanda habitacional da área.

Além disso, a crise econômica causada pela pandemia de COVID-19, protagonizou o aumento da vulnerabilidade social, resultado não só da paralisação de serviços e consequente demissões em massa, mas também da má gestão pública por parte dos governos Federal, Estadual e Municipal. Com isso, a falta de políticas públicas para a contenção dos despejos de famílias acarretou no aumento da população em situação de rua.

Propostas

A concentração de edifícios ociosos e demandas habitacionais realça a importância de se pensar ações integradas que almejam sanar os dois problemas, concomitantemente. Para tanto, este trabalho esboçou as seguintes ações:

Diretrizes socioeconômicas

- processo participativo através da articulação com entidades e moradores para o levantamento das demandas e discussão sobre as alternativas de intervenção;
- levantamento da demanda real por habitação através de um censo de cortiços e ocupações;
- oferta de modalidades diversificadas de habitação, devido à heterogeneidade das demandas e perfis dos moradores, como:
 - hotel social: voltado para migrantes, pessoas sem documentação, ciganos, com subsídio municipal;
 - locação social em parque público: retrofit de imóveis para a locação social;

- locação social em imóveis privados com subsídio público;
 - Habitação de Interesse Social até 1,5 s.m.
 - Habitação de Interesse Social de 1,5 à 3 s.m.
 - Repúblicas de acolhida para mulheres, crianças, jovens e LGBTQI+.
- política chave por chave para as famílias que fazem parte da demanda de habitação social: as famílias só deixaram suas habitações de origem com a chave da habitação nova, que deve estar localizada dentro de um raio de 1km da moradia de origem;
- seguindo a política chave por chave, as ocupações e cortiços que forem desocupadas devido a promoção de habitação social, acordado com as famílias, poderão ser avaliadas para constatar a viabilidade de retrofit dos imóveis.

Diretrizes urbanísticas

- demarcação de ZEIS 3 nos cortiços, ocupações e edifícios com média e alta viabilidade de conversão em habitação (administração dos recursos: o valor do imóvel) térreo destinado ao comércio dos moradores de modo que o aluguel das lojas poderá ser abatido do valor do condomínio;
- mudança no PEUC: edifícios subutilizados demarcados em ZEIS não poderão mais reativar o uso para outras tipologias, apenas HIS;
- térreo destinado ao comércio dos moradores de modo que o aluguel das lojas possa quitar parte do valor do condomínio.

Planejamento orçamentário

- consórcio imobiliário de interesse social: como já mencionado, o Consórcio Imobiliário ainda não foi implementado. A LEI N° 16.377/2016 que o regulamenta estabelece que o pedido de consórcio deve ser feito pelo

proprietário. Este trabalho defende que a proposta seja feita pela prefeitura para os edifícios prioritários para conversão em HIS;

- identificação de imóveis públicos para negociação e estudo de viabilidade prioritário, visto que a transferência dos imóveis públicos para entidades ou para a prefeitura, para fins habitacionais, pode reduzir os custos da promoção de moradia, uma vez que o valor do imóvel muitas vezes inviabiliza os empreendimentos de HIS na área central;
- articulação com fundos Municipais, Estaduais e Federais:

Fundo Municipal de Habitação (FMH):

FMH	
Orçado 2021	
TOTAL	R\$ 33.821.679,00

É vinculado à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) e executado pela COHAB. Destina recursos para Habitação de Interesse Social para a população de baixa renda

Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB):

É vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e tem como objetivo a efetivação dos objetivos, planos e projetos do Plano Diretor Estratégico. Destina recursos para Habitação de Interesse Social, sendo ao menos 30%, equipamentos sociais, unidades de conservação ambiental, espaços públicos, planos de bairro, áreas verdes, transporte público, ciclovia e calçadas, além do patrimônio cultural. Além disso, ao menos 30% desses recursos devem ser destinados ao melhoramento do transporte público, ciclovias e calçadas.

FUNDURB		
Orçado 2021		
HABITAÇÃO	R\$ 565.241.366,72	66,20%
TOTAL	R\$ 853.890.751,72	100%

Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS)

vinculado à CDHU e à Secretaria Estadual de Habitação, foi instituído em 2007, e regulamentado pelo DECRETO Estadual N° 53.823, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2008. O Fundo prioriza a destinação de recursos para famílias de até 5 s.m.

Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005.

- articulação com órgãos públicos como:

COHAB - Companhia Metropolitana de Habitação

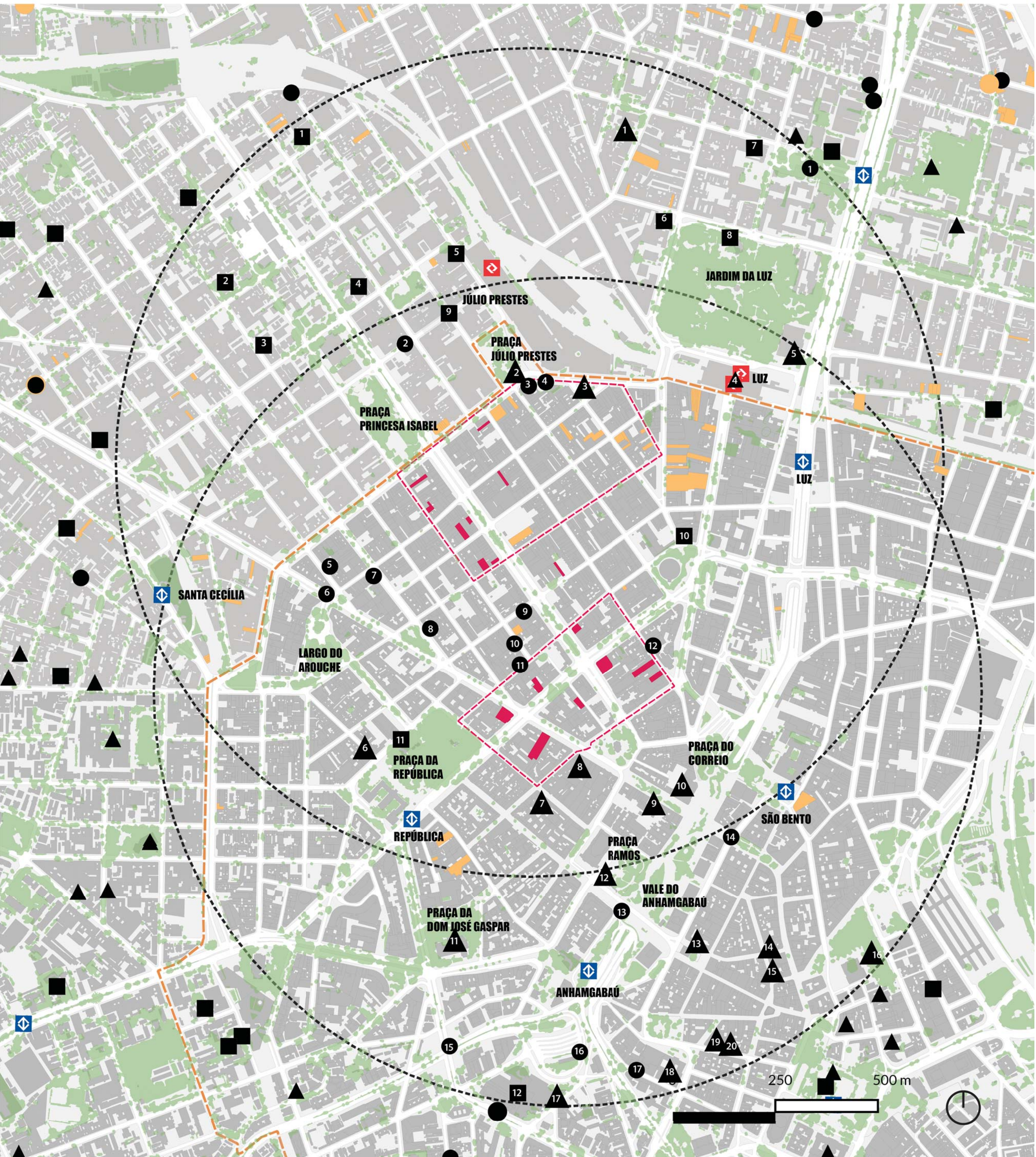
CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

- articulação com programas como:

MCMV - O programa foi substituído pelo programa Casa Verde e Amarela, que excluiu a faixa 1 (com renda de até 1,5 s.m), excluindo assim o principal meio de financiamento de habitação para a população mais pobre.

Ações técnicas

- Criação de um Grupo Técnico de pesquisa de imóveis ociosos, responsáveis pelo estudo urbanístico para a definição das áreas prioritárias de vistoria, diálogo com movimentos sociais para a obtenção de informações sobre imóveis vazios e etc.;
- Criação de um Grupo Técnico de Inspeções responsável pela classificação inicial da viabilidade de conversão dos edifícios, a partir de análises gráficas de plantas e fotografias. Responsável pela inspeção técnica dos edifícios com potencial de conversão, a partir de metodologias como as apresentadas;
- Criação de assessoria técnica com técnicos de arquitetura e engenharia e trabalho social responsável pelo diálogo com a população, elaboração de pesquisas, projetos de retrofit de HIS, equipamentos públicos, dentre outros.



Lista de equipamentos dentro de um raio de 1km

Educação

1. CEI INDIR CAMPOS ELÍSIOS I - INFANTIL
2. SEBRAE ETEC
3. CR P CONV EDUCADOR PAULO FREIRE - INFANTIL
4. CR P CONV CORACAO DE JESUS - INFANTIL
5. JOAO KOPKE - FUNDAMENTAL E MÉDIO
6. CR P CONV CASA DOM GASTAO - INFANTIL
7. PRUDENTE DE MORAES - FUNDAMENTAL E MÉDIO
8. EMEI JOAO THEODORO - INFANTIL
9. CEI INDIR NOVA LUZ - INFANTIL
10. SANTA IFIGENIA ETEC
11. EMEI ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA - INFANTIL
12. CCI CIPS CAMARA MUNICIPAL DE SP - INFANTIL

Cultura

1. OFICINA CULTURAL OSWALD DE ANDRADE
2. CONDEPHAAT - BIBLIOTECA
3. ESTAÇÃO PINACOTECA
4. MUSEU DA LÍNGUA PORTUGUESA
5. MUSEU PINACOTECA DO ESTADO
6. MUSEU DA DIVERSIDADE
7. SESC 24 DE MAIO
8. GALERIA OLIDO
9. PRAÇA DAS ARTES
10. CENTRO CULTURAL CORREIOS
11. BIBLIOTECA MÁRIO DE ANDRADE
12. ESCOLA MUNICIPAL DE BAILADO
13. MUSEU DA ARTE BRASILEIRA - MAB-CENTRO
14. CENTRO CULTURAL DO BANCO DO BRASIL
15. ESPAÇO NOSSA CAIXA
16. MUSEU E CAPELA PADRE JOSÉ DE ANCHIETA
17. ORQUESTRA EXPERIMENTAL DE REPERTÓRIO
18. MUSEU DA FACULDADE DE DIREITO DA USP
19. MUSEU DO TELEFONE
20. MUSEU JOSÉ BONIFÍCIO

Assistência social

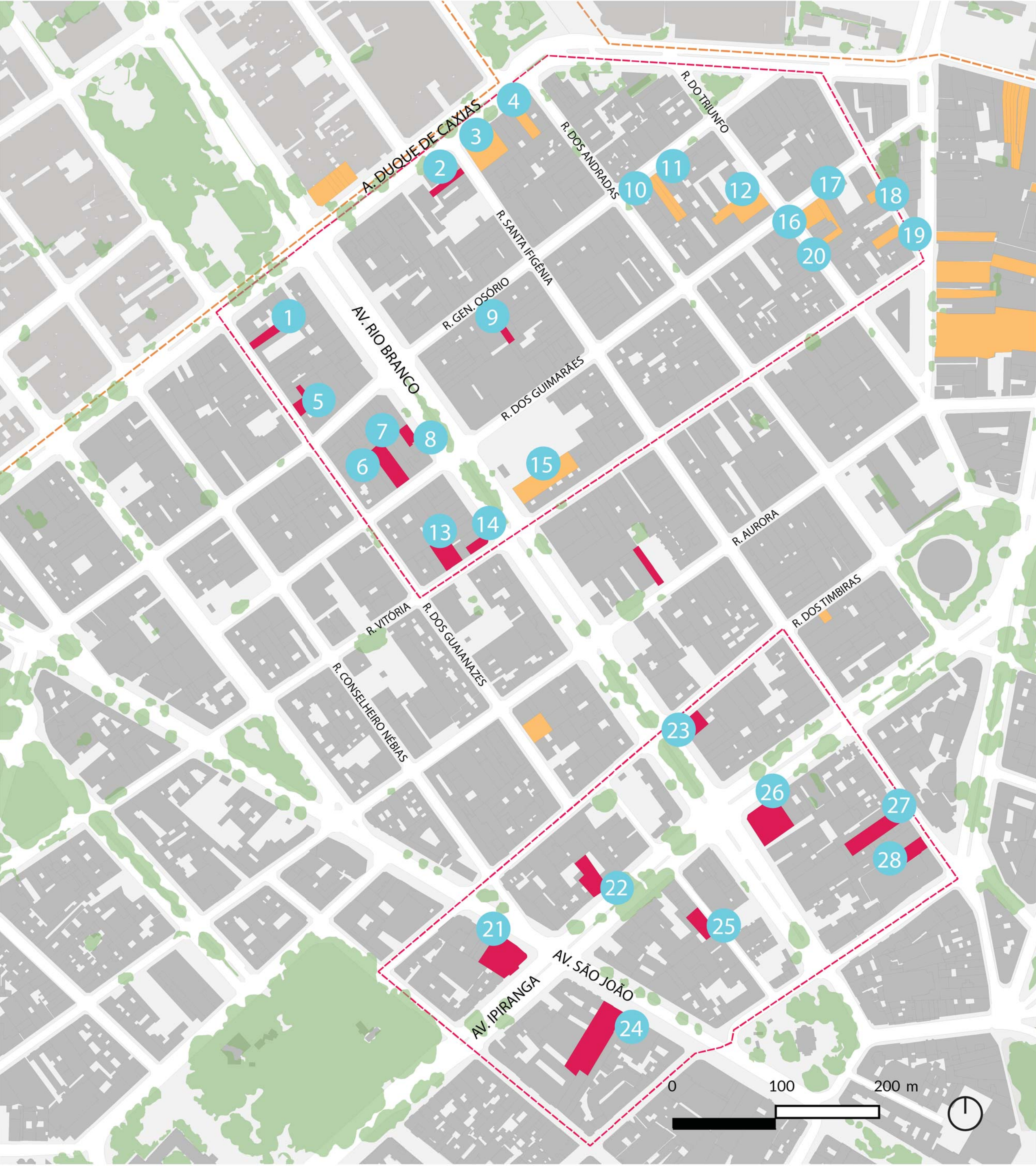
1. INSTITUTO DOM BOSCO - CENTRO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES
2. INSTITUTO FOMENTANDO REDES E
3. COORDENAÇÃO REGIONAL DAS OBRAS DE PROMOÇÃO HUMANA - CROPH - NÚCLEO DE PROTEÇÃO JURÍDICO SOCIAL E APOIO PSICOLÓGICO - NPJ
4. CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS POP RUA
5. CRDC - CENTRO DE RECREAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA CRIANÇA ESPECIAL
6. SERVIÇOS ASSISTENCIAIS SENHOR BOM JESUS DOS PASSOS - CENTRO DE ACOLHIDA ESPECIAL PARA IDOSOS
7. ASSOCIAÇÃO EVANGÉLICA BENEFICENTE - AEB
8. ASSOCIAÇÃO EVANGÉLICA BENEFICENTE - AEB
9. APOIO - ASSOCIAÇÃO DE AUXÍLIO MÚTUO DA REGIÃO LESTE
10. APOIO - ASSOCIAÇÃO DE AUXÍLIO MÚTUO DA REGIÃO LESTE
11. APOIO - ASSOCIAÇÃO DE AUXÍLIO MÚTUO DA REGIÃO LESTE
12. ASSOCIAÇÃO EVANGÉLICA BENEFICENTE - AEB
13. COORDENAÇÃO REGIONAL DAS OBRAS DE PROMOÇÃO HUMANA - CROPH
14. RDC - CENTRO DE RECREAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA CRIANÇA ESPECIAL
15. CENTRO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E PRODUTIVO PARA ADOLESCENTES, JOVENS E ADULTOS - CEDESP
16. ASSOCIAÇÃO CULTURAL NOSSA SENHORA - CENTRO TEMPORÁRIO DE ATENDIMENTO - CTA
17. ASSOCIAÇÃO FRANCISCANA DE SOLIDARIEDADE - SEFRAS - NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA PARA ADULTOS EM SITUAÇÃO DE RUA

Habitação de interesse social

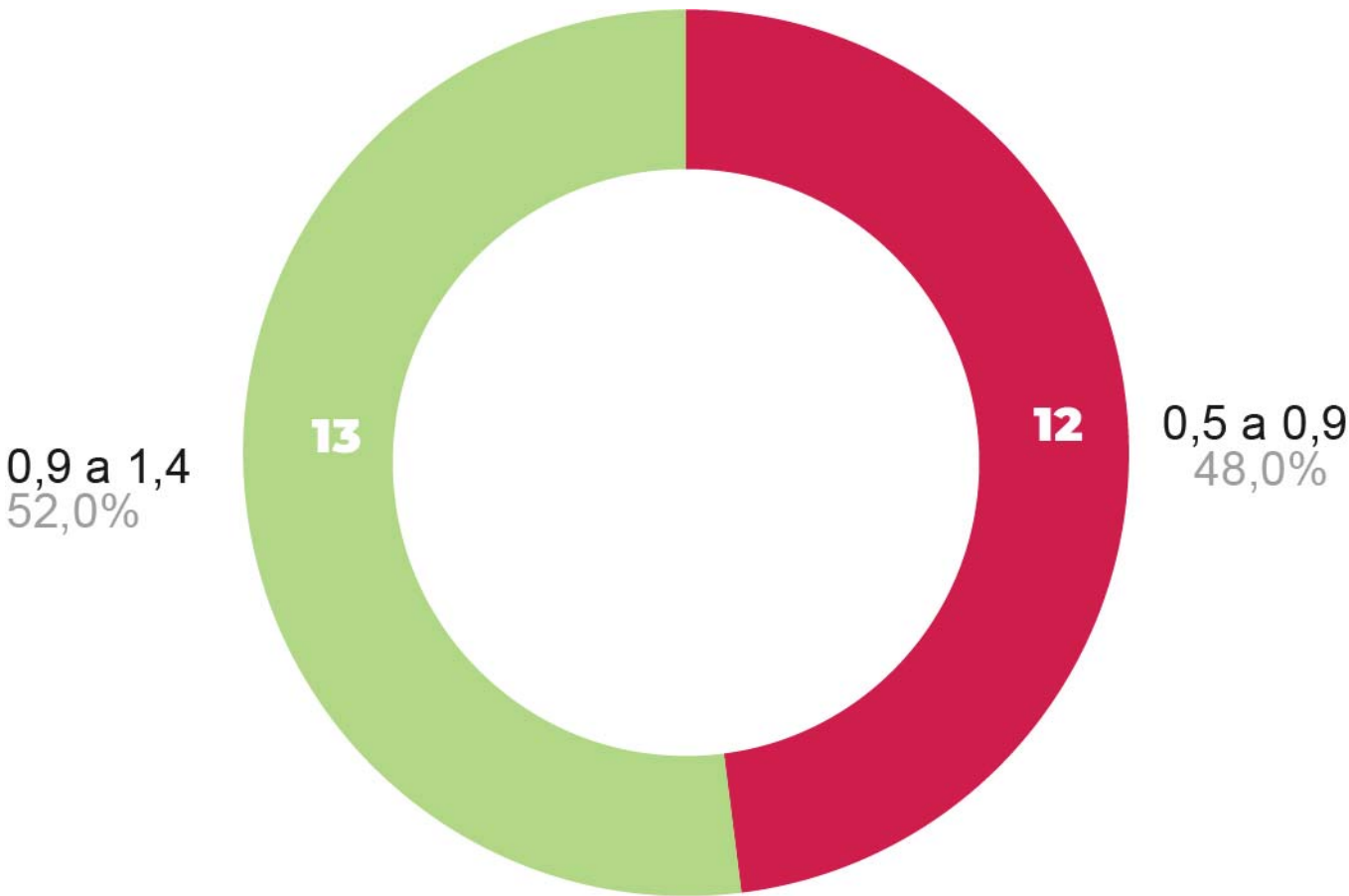
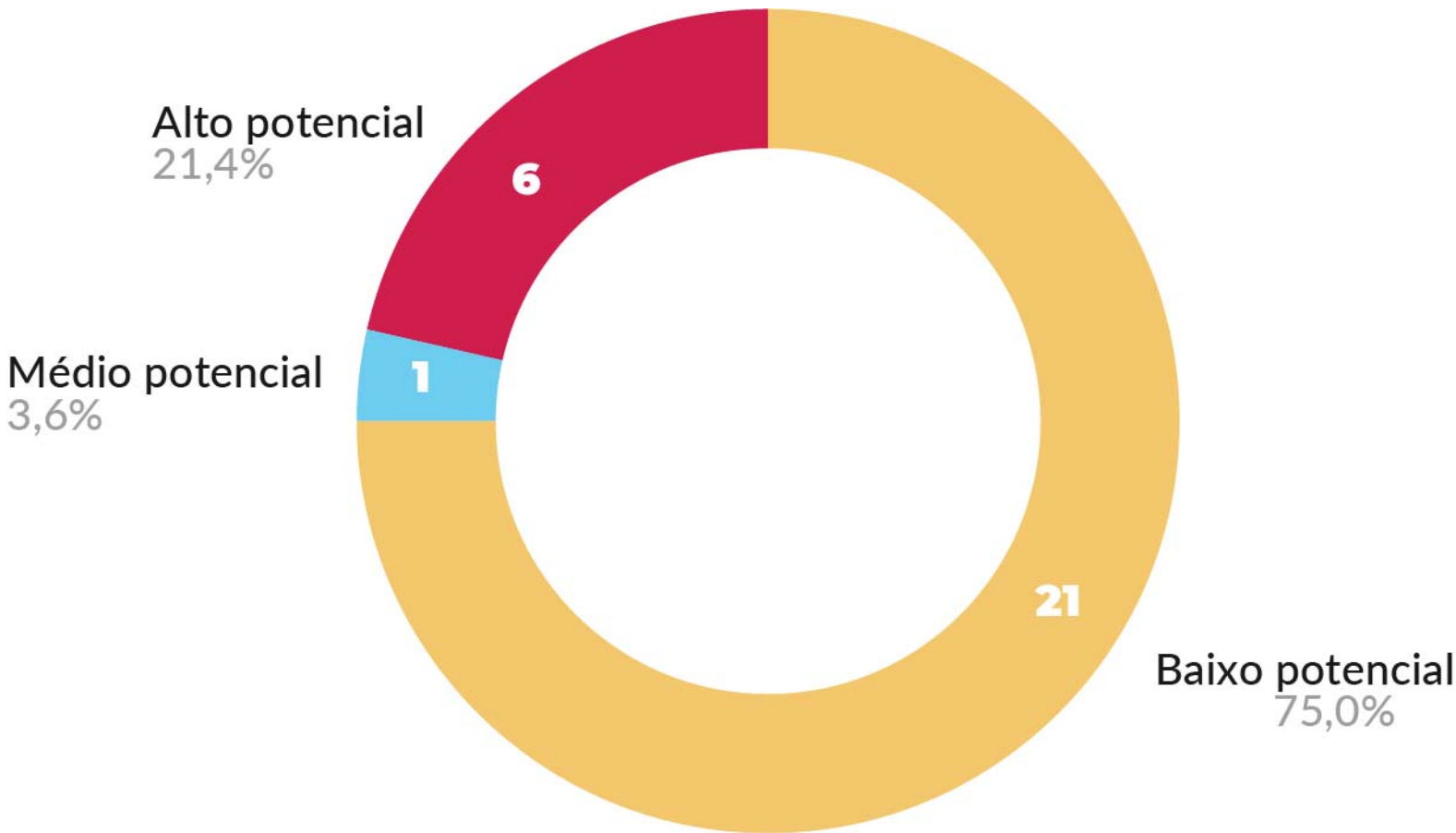
Foram analisados 28 imóveis dentro dos dois perímetros de estudo, dos quais 6 foram classificados com alto potencial, 21,4%, de viabilidade para a conversão em HIS e 1 com médio potencial, segundo critérios básicos de avaliação (gabarito e tipologia). Dentre estes edifícios, com potencial para conversão em HIS, todos foram notificados como Não Utilizado. Destes, 6 imóveis estão localizados no perímetro B, área de concentração dos imóveis notificados.

É importante salientar que dos imóveis classificados com alto potencial de conversão em moradia é possível que parte destes edifícios, a partir de análises mais aprofundadas, como vistorias e inspeções técnicas, possa ser classificada com inviável para o retrofit em HIS.

A análise dos projetos arquitetônicos poderia contribuir com a precisão das classificações, além de possibilitar estudos preliminares de estimativas de unidades habitacionais, porém, o acesso aos arquivos que já era burocrático e demorado ficou ainda mais difícil por conta das restrições impostas devido a pandemia de COVID-19.



Apenas 1 imóvel dos com potencial para conversão em HIS não está com IPTU Progressivo. Porém, o valor da dívida de IPTU não ultrapassa, em nenhum caso, 1,25% do valor venal do imóvel. Sendo assim, a diminuição do valor de aquisição do imóvel por conta da dívida não é significativa para a viabilização de empreendimentos de HIS.



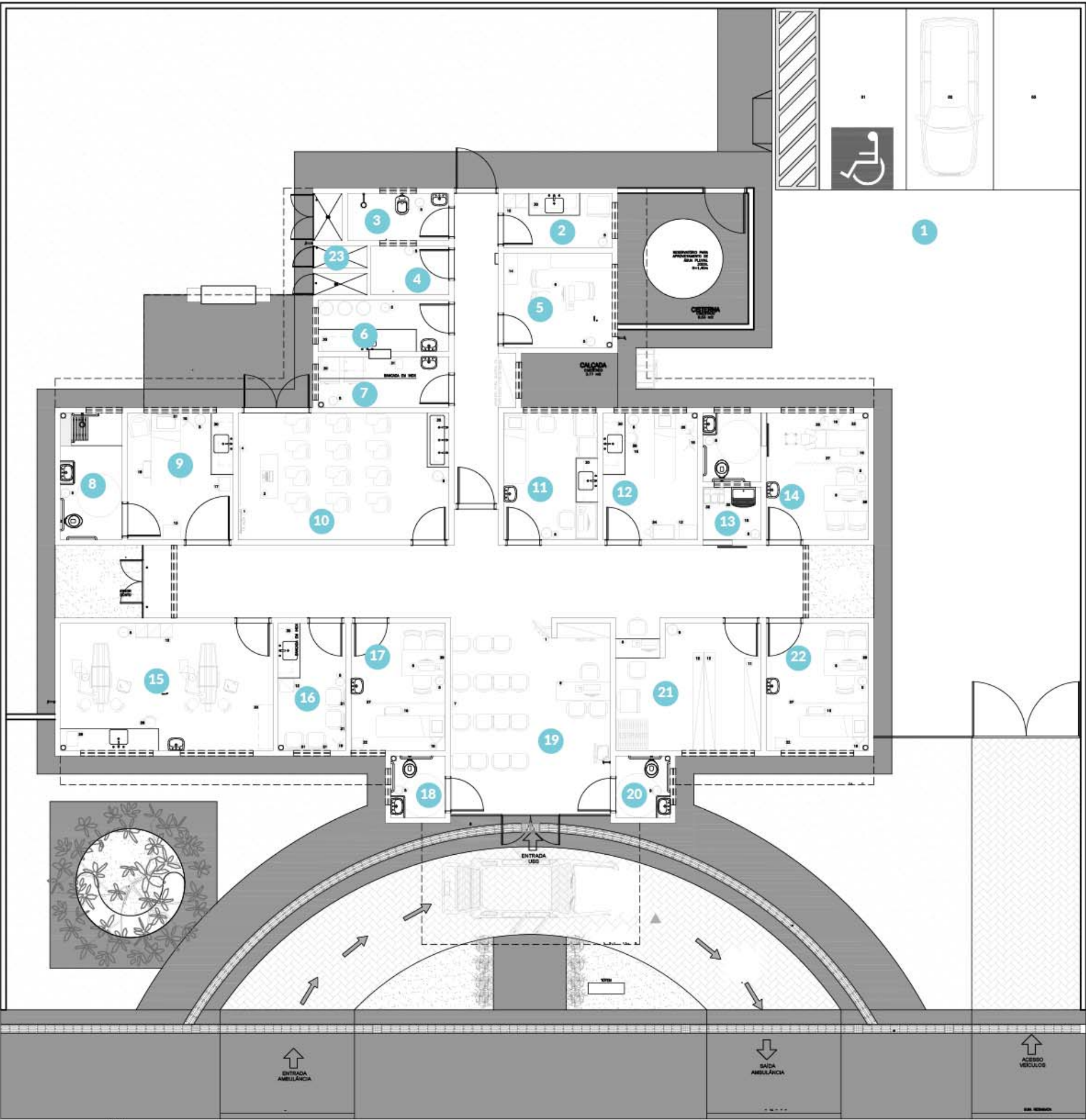
Equipamento social

Dos 28 imóveis analisados 21 foram considerados com baixo potencial para a conversão em HIS. A partir destes dados, o trabalho considerou a possibilidade de conversão dos imóveis com baixa viabilidade de conversão em moradia para conversão em equipamentos públicos. Foram analisados o programa básico de três equipamentos públicos: UBS, Creche e Restaurante Social. Notou-se que a maioria dos imóveis não são viáveis mesmo para a conversão em equipamentos públicos. A tipologia de menor viabilidade é o comércio térreo que ocupa todo o lote. Por não ter recuos, a iluminação e ventilação do ambiente é comprometida para funções que não a comercial.

Outro percalço para a conversão de edifícios horizontais é a acessibilidade. Os edifícios de até 3 pavimentos demandam grandes intervenções arquitetônicas como rampas e elevadores, que podem ser inviáveis. Os imóveis de esquina e lotes com área superior a o lote mínimo (5x25m) possuem maior viabilidade mesmo se for necessário adaptações que visem a acessibilidade do edifício.

1. Estacionamento
2. Copa
3. Banheiro
4. Almojarifado
5. Administração
6. Expurgo
7. Sala de externalização
8. Banheiro PCD
9. Sala de observação/coleta
10. Sala de atividades coletivas
11. Sala de vacinas
12. Sala de curativos
13. DML
14. Consultório internação
15. Consultório internação
16. Sala de inalação
17. Consultório internação
18. Sanitário PCD fem.
19. Recepção
20. Sanitário PCD masc.
21. Estocagem de medicamentos
22. Consultório
23. Depósito de resíduos

Imagem 19: Planta baixa de modelo de UBS de pequeno porte
Fonte: Secretaria de Atenção Primária a saúde. (Gov. Federal)



UBS: EDIFÍCIO TÉRREO
ÁREA: 288 m²

No caso da UBS, a área de projeção do modelo de pequeno porte é de 288 m². Nenhum edifício contidos nos perímetros de análise conseguiria atender facilmente ao programa básico da edificação. A viabilidade só seria possível com obras de acessibilidade, por exemplo nos edifícios 3, 12, 16 e 23, que atendem à área de projeção. Porém é necessário uma análise mais aprofundada para a compreensão das possibilidades de projeto, como a área de embarque e desembarque de ambulância.

O retrofit para a tipologia creche é ainda mais complicado, visto que, no modelo utilizado, com capacidade para 56 crianças no turno integral, é necessário uma área coberta de 725, 22 m². Poucos edifícios dentro do perímetro atendem a essa área mínima de projeção, e a maioria dos casos em que a área é correspondente se deu no edifícios acima de 3 pavimentos. Nestes casos, há possibilidade de se pensar no uso misto, com térreo destinado a creche e os demais pavimentos para usos como assistência social, por exemplo.

- 1. Multiuso e informática
- 2. Vestiário masculino
- 3. Copa funcionários
- 4. Vestiário feminino
- 5. Lavanderia/DML
- 6. Lactário
- 7. Cozinha
- 8. Dispensa
- 9. Refeitório
- 10. Banheiro adulto masc.
- 11. Banheiro adulto fem.
- 12. Professores
- 13. Administração
- 14. Almoxarifado
- 15. Sanitário masc.
- 16. Pré-Escola (4 à 5 anos)
- 17. Creche II (2 à 4 anos)
- 18. Sanitário fem.
- 19. Pátio coberto
- 20. Creche II (1 à 2 anos)
- 21. Sanitário creche II
- 22. Solarium creche II
- 23. Solário berçario
- 24. Berçario
- 25. Fraldário
- 26. Sanitário berçario

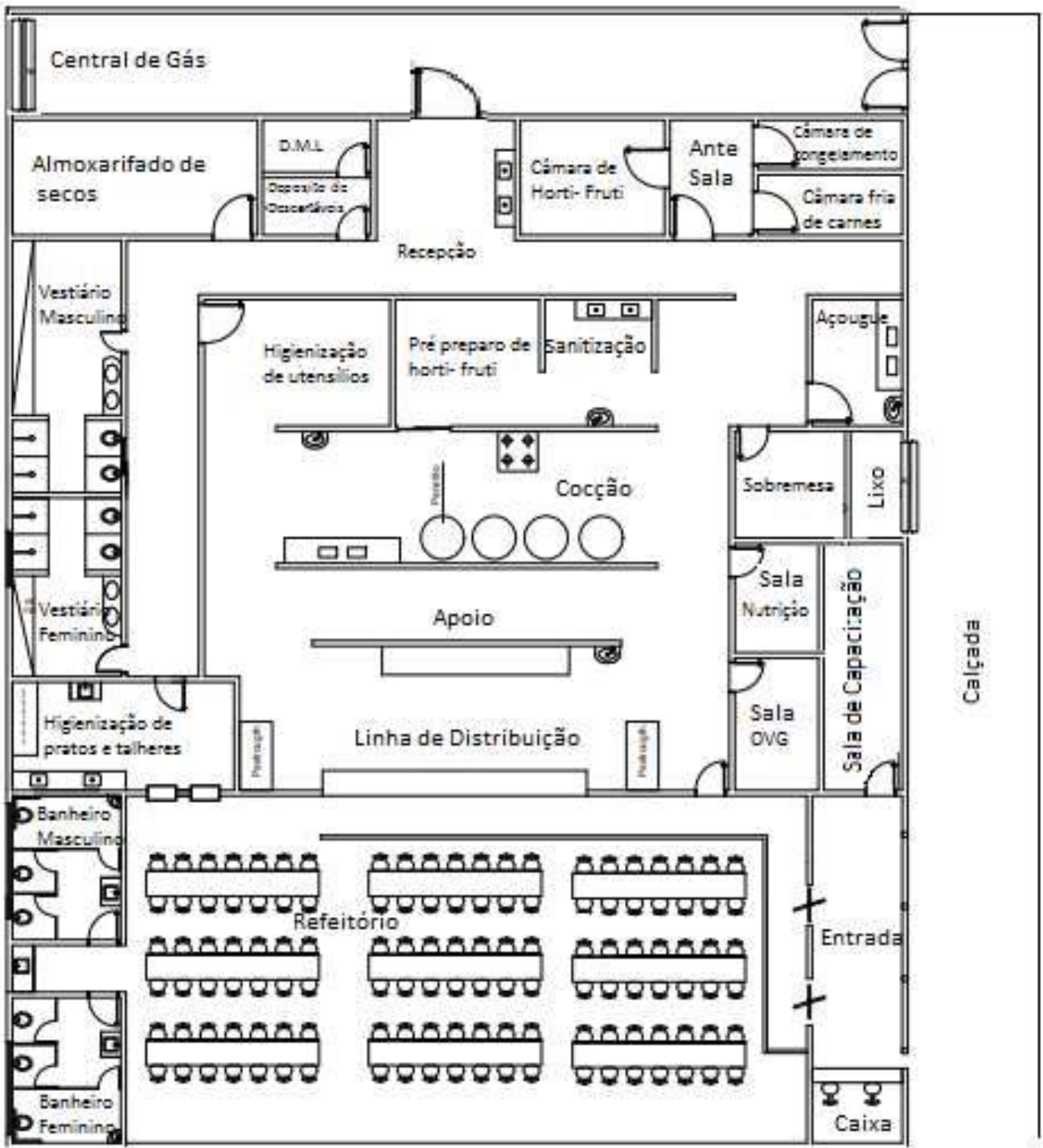
Imagem 20: Planta baixa de modelo de Creche (tipo c)
Fonte: Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação, Ministério da Educação.



CRECHE:
EDIFÍCIO

56 alunos - turno integral
112 alunos - turno diurno

Outra opção de equipamento público com demanda na região são os restaurantes sociais.



600 m²
600 refeições

Imagem 21: **Planta baixa de modelo de restaurante**
Fonte: **Manual Normativo de Implantação e Estruturação das Unidades do RESTAURANTE CIDADÃO – OVG.** Governo Estadual de Goiás.

Considerações finais

Esse trabalho buscou elencar questões acerca das possibilidades de utilização dos imóveis vazios para as demandas habitacionais e sociais do centro, de modo que a função social da propriedade esteja fundada nas necessidades locais. O trabalho constatou que a utilização isolada dos imóveis ociosos para fins habitacionais não é capaz de sanar a questão da moradia na área central, uma vez que a oferta de edifícios viáveis para a conversão em habitação é pouca, frente ao número de imóveis inviáveis, em que a reforma para uso habitacional ou para equipamentos públicos não seria possível.

A maioria dos edifícios apresenta tipologias que impossibilitam a iluminação natural de todos os cômodos, o que inviabiliza atingir qualidades mínimas ambientais para diversas atividades. Além disso, a implantação de projetos de acessibilidade, como a instalação de elevadores nos edifícios com mais de 1 pavimento, em uma primeira análise mostra-se também inviável. Sendo assim, os estudos de casos constataram que boa parte dos edifícios não são viáveis (para atividades que poderiam ser incorporadas pelo poder público, o que faz com que a ociosidade dessas tipologias fique a critério da iniciativa privada.

Nota-se que o debate acerca dos imóveis abandonados resultou em políticas descontínuas e desintegradas, o que prejudica ações efetivas, podendo até contribuir com a gentrificação, resultado da valorização imobiliária. Portanto, a combinação de instrumentos urbanísticos como ZEIS e a notificação de imóveis pelo PEUC deve protagonizar o plano de habitação, que prioriza a permanência da população em situação de vulnerabilidade social e busca a democratização dos bens públicos concentrados no centro da cidade. A construção de uma matriz de prioridade de intervenção no parque edificado ocioso é um meio de agilizar as intervenções, priorizando os edifícios considerados mais viáveis pelas análises preliminares.

Um plano integrado de ação que viabilize a função social da propriedade requer a participação constante dos moradores e dos movimentos sociais atuantes na região, por compreenderem de forma mais ampla as demandas de quem habita a área central, além de poderem auxiliar na constatação da ociosidade dos imóveis. Além disso, a participação dos moradores é importante para a compreensão das modalidades habitacionais que possam

atender às demandas. O financiamento, amparado pelo desejo da propriedade privada, atende a um número limitado de famílias, tendo em vista a renda variável dos trabalhadores autônomos e as condições de irregularidade dos migrantes, por exemplo. É necessário pensar em outras alternativas de atendimento habitacional como a locação social e as repúblicas de acolhida para a população mais vulnerável.

A pandemia de COVID-19 aguçou as desigualdades sócio-espaciais e realçou a importância da luta do direito à moradia. O centro de São Paulo é o palco principal dos conflitos e consequências do desamparo estatal, e é nele que escancara-se o aumento vertiginoso da população em situação de rua, por exemplo. A pandemia pode ter aumentado ainda mais a vacância imobiliária dos edifícios de escritório, principalmente.

A vacância imobiliária é um fenômeno pertencente às cidades capitalistas, e as dinâmicas do mercado imobiliário indicam que possivelmente as altas taxas de edifícios ociosos será um problema em outros centros urbanos que se tornaram obsoletos e desinteressantes para o mercado. Portanto, a discussão acerca das metodologias de requalificação é intrínseca no ato de pensar e projetar cidades melhores para todos.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANITELLI, Felipe. **100 Vezes Habitação Social:** Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. Lisboa: Cidades. Comunidades e Territórios, 31 de dezembro de 2017. Disponível em <<http://journals.openedition.org/cidades/570>>. Acessado em 23 de abril de 2020.

BARRIENTOS, M.I.G.G.; QUALHARINI, E.L. **Retrofit de Construções:** Metodologia de Avaliação In; I Conferência Latino Americana de Desenvolvimento Sustentável e X Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído ENTAC04, 2004, São Paulo: Anais e mídia eletrônica. São Paulo: ENTAC04, 2004.

BONFIM, Valéria. **Os espaços edificados vazios na área central de São Paulo e a dinâmica urbana.** 2004, Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BRAJATO, Dânia. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a Função Social da Propriedade Urbana:** uma análise crítica a partir de três experiências de aplicação. Dissertação de Doutorado. Programa de Pós-Graduação planejamento e gestão do território da Universidade Federal do ABC. Santo André/SP, 2020.

COSTA, Fábio Custódio. **A ociosidade imobiliária e o processo de implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:** o caso dos imóveis não utilizados nos distritos centrais de São Paulo. 2017. Tese (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Indicadores arquitetônicos para a reabilitação de edifícios na área central.** São Paulo: Procentro, 2002.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir:** a reabilitação de edifícios verticais: Novas formas de morar em São Paulo no século XXI. Dissertação (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

GATTI, Simone. **Das Operações Urbanas aos PIUs:** estratégias de intervenção para o Centro de São Paulo. ENANPUR: Natal, 2019. (muito genérico?) Disponível em: <http://anpur.org.br/xvi/enanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1724>.

_____. **Entre a permanência e o deslocamento:** ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. 2015. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

_____. **O Projeto Nova Luz e o Programa de Cortiços no Centro de São Paulo:** Entre processos de demolição, despejos e deslocamentos. In: II SEMINÁRIO INTERNACIONAL URBICENTROS: MORTE E VIDA DE CENTROS URBANOS, 2, Maceió, 2011.

GOLÇALVES, Mariana da Silva. **Rua 24 de Maio, 199/207/211:** União de três imóveis para a produção de habitação no centro de São Paulo. Trabalho Final de Graduação. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2019.

HARVEY, David. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas.** Espaço e Debates, v. 6, p. 7-14, 1982.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo:** um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. 2010. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

_____, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo:** um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Dissertação de doutorado - Planejamento Urbano e Regional FAUUSP. São Paulo, 2010.

MORETTINI, Renato. **Tecnologias construtivas para a reabilitação de edifícios:** tomada de decisão para uma reabilitação sustentável. Dissertação de mestrado. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

NAKANO, K.; MALTA, C.; ROLNIK, R. **Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo.** In: EMURB (São Paulo). (Org.). Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: Emurb, 2004. p.123-158.

PATITUCCI, Giulia Pereira. **A locação social como política habitacional no Brasil:** Desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana. Trabalho Final de Graduação. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (São Paulo). **Plano Municipal de Habitação de São Paulo - Projeto de Lei nº 619/16.** São Paulo, dez. 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (São Paulo). **Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050/14.** São Paulo, julho. 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (São Paulo).
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano -
SMDU. Coordenadoria de controle da Função Social da Propriedade
(CEPEUC) **Função Social da Propriedade, Parcelamento, Edificação e
Utilização Compulsórios em São Paulo, Relatório Anual 2020 e Plano
anual 2021.** São Paulo, 2020. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/Relatorio%20CMPU%202020_CEPEUC.pdf.
Acesso em: 26 nov. 2021.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (São Paulo).
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano -
SMDU. **Material de apoio para a revisão participativa dos planos regionais
das subprefeituras: Sé.** São Paulo, Abril de 2016.

SILVA, H.M.B. ET AL. **Tributos Imobiliários e Imóveis Vazios no Centro de
São Paulo.** Nova York: Lincoln Institute, 2009, p.75. Relatório da pesquisa
Property Tax Regime and Vacant Properties in Downtown São Paulo, Brazil.
Nova York: Lincoln Institute, 2009.

VILLAÇA, F. **A terra como capital (ou a Terra-localização).** In: _____.
Reflexões sobre as cidades brasileiras. Studio Nobel: São Paulo, 2012. In:
Espaço e Debates n.16, 1985

YOLLE NETO, José. **Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação
de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de
HIS:** estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial
(PAR-Reforma) – Edifícios: Olga Bernário, Labor e Joaquim Carlos.
Dissertação de mestrado. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.
São Paulo, 2006.

ZMITROWICZ, Witold e BOMFIM, Valéria (Org.) **Diretrizes para
reabilitação de edifícios para HIS:** As Experiências em São Paulo, Salvador
e Rio de Janeiro. Projeto Reabilita. São Paulo, 2007.

01

LOCALIZAÇÃO Rua Guaianases, 498.
SETOR 008
QUADRA 057
LOTE 0021
DÍGITO SQL 8

PROPRIETÁRIO IGT Admnistração de Bens Próprios
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Não residencial
ÁREA TERRENO (m²) 385
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 703
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 9,3
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO sim
TOMBAMENTO Não

VALOR M² TERRENO 3.669,38
VALOR VENAL REFERÊNCIA 2.579.575,00
DÍVIDA DE IPTU 28.074,50
1% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



02

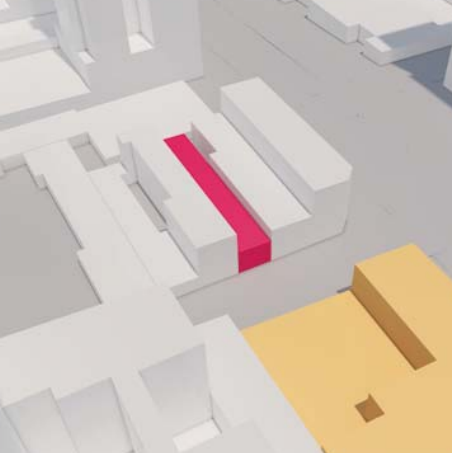
LOCALIZAÇÃO Rua Santa Ifigenia, 741.
SETOR 008
QUADRA 058
LOTE 0015
DÍGITO SQL 8
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Nisa Katia Chohfi
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ÁREA TERRENO (m²) 175
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 150
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 4,73
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² TERRENO 14.128,23
VALOR VENAL 2.119.235,00
DÍVIDA IPTU 17.910,00
0,8% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



03

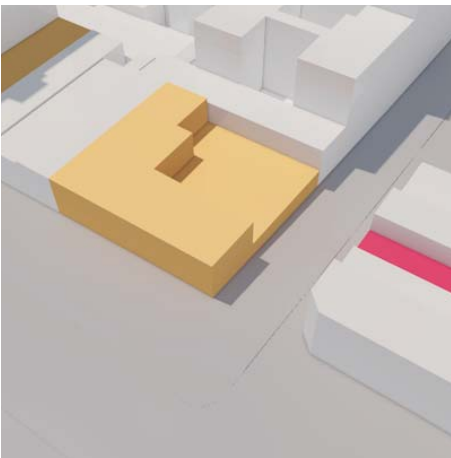
LOCALIZAÇÃO Av. Duque de Caxias, 950.
SETOR 008
QUADRA 059
LOTE 0453
DÍGITO SQL 0
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Zorab Comrian
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ÁREA TERRENO (m²) 875
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 1569
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 10,11
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² TERRENO 10.919,27
VALOR VENAL REFERÊNCIA 17.132.346,00
DÍVIDA DE IPTU 158.083,70
0,92% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixa Potencialidade



04

LOCALIZAÇÃO Praça Júlio Prestes, 20.
SETOR 008
QUADRA 059
LOTE 0020
DÍGITO SQL 9
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Ida Canero Moreira
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Não residencial
ÁREA TERRENO (m²) 313
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 480
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 9,92
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² 8.606,9
VALOR VENAL REFERÊNCIA 4.131.313,00
DÍVIDA DE IPTU 31.941,40
0,77% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



05

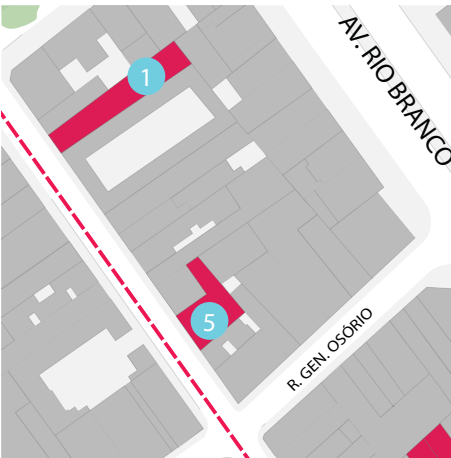
LOCALIZAÇÃO Rua Guaianases, 424/428.
SETOR 008
QUADRA 057
LOTE 0012
DÍGITO SQL 9
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO José da Costa Neto
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPO Loja
ÁREA TERRENO (m²) 120
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 300
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 10,59
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+2

TIPOLOGIA Loja Notificado - Não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Não

VALOR M² 3057,99
VALOR VENAL REFERÊNCIA 917.399,00
DÍVIDA DE IPTU 8.288,40
0,9% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



06

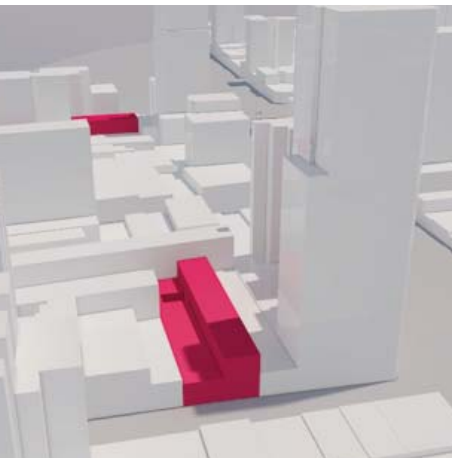
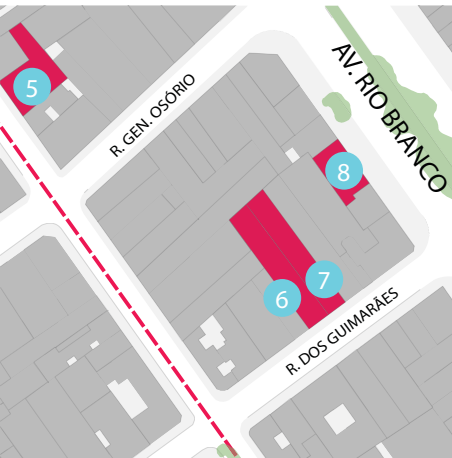
LOCALIZAÇÃO Rua dos Gusmoes, 590.
SETOR 008
QUADRA 064
LOTE 0048
DÍGITO SQL 1
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Celio Alexandre Fossa
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPO Loja
ÁREA TERRENO (m²) 305
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 305
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 4,64
NÚMERO DE PAVIMENTOS Térreo

TIPOLOGIA Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Não

VALOR M² 5331,16
VALOR VENAL REFERÊNCIA 1.626.006,00
DÍVIDA DE IPTU 15.846,50
0,97% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



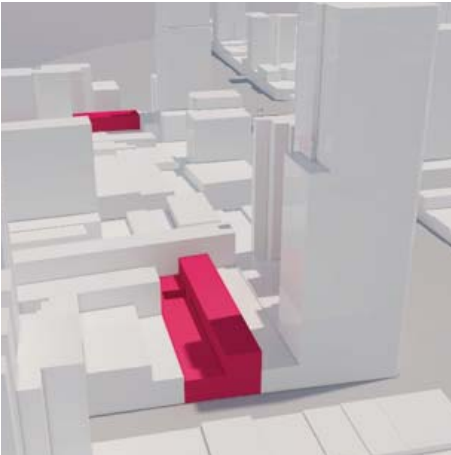
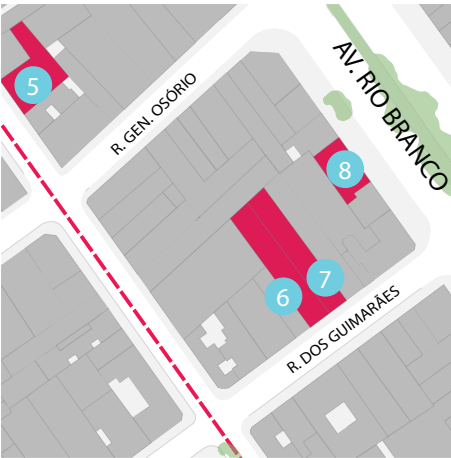
07

LOCALIZAÇÃO Rua dos Gusmões, 580.
SETOR 008
QUADRA 064
LOTE 0037
DÍGITO SQL 4
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Silvia Elisa Pimental Cury
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ÁREA TERRENO (m²) 294
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 490
TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 8,72
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TOMBAMENTO Não
VALOR M² 3463,40
VALOR VENAL REFERÊNCIA 1.697.067,00
DÍVIDA DE IPTU 16.715,30
0,98 % DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



08

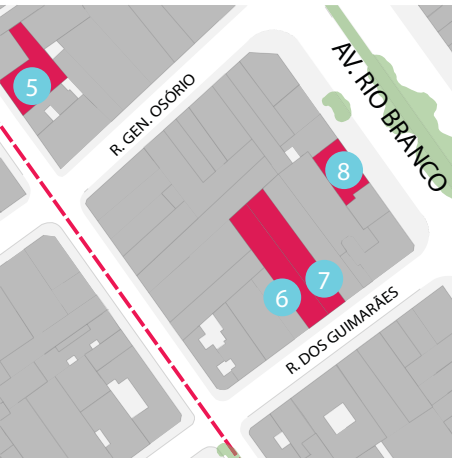
LOCALIZAÇÃO Av. Rio Branco, 605/61.
SETOR 008
QUADRA 064
LOTE 0295
DÍGITO SQL 4
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Gentil Molinari
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Hotel/pensão
ÁREA TERRENO (m²) 162
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 2100
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 38,85
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+10

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não

TOMBAMENTO Não
VALOR M² 3670,59
VALOR VENAL REFERÊNCIA 7.708.249,00
DÍVIDA DE IPTU 96.290,10
1,24% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Alto potencial



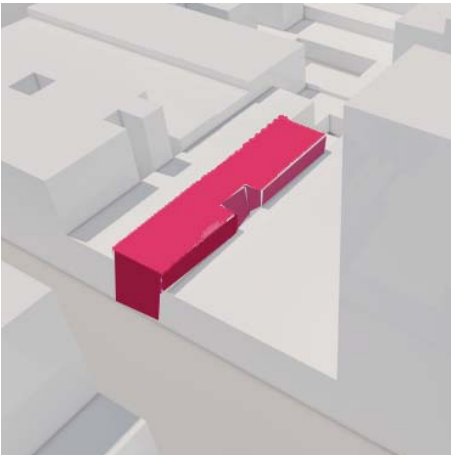
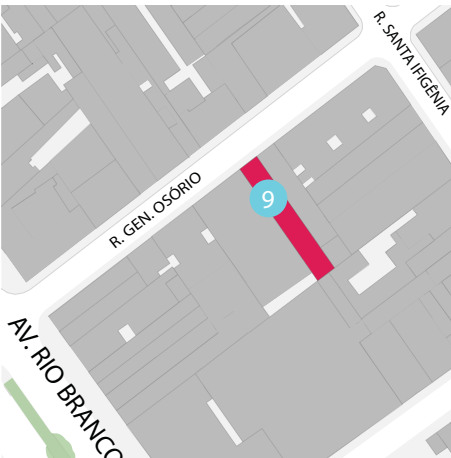
09

LOCALIZAÇÃO Rua General Osório, 263/265.
SETOR 008
QUADRA 065
LOTE 0012
DÍGITO SQL 3
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Mejar Issa Abdul Mour Obeid
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Consultório
ÁREA TERRENO (m²) 288
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 600
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 8,79
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+2

TIPO Notificado - Não Residencial
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia
VALOR M² 5455,29
VALOR VENAL REFERÊNCIA 3.273.178,00
DÍVIDA DE IPTU 30.359,60
0,92% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



10

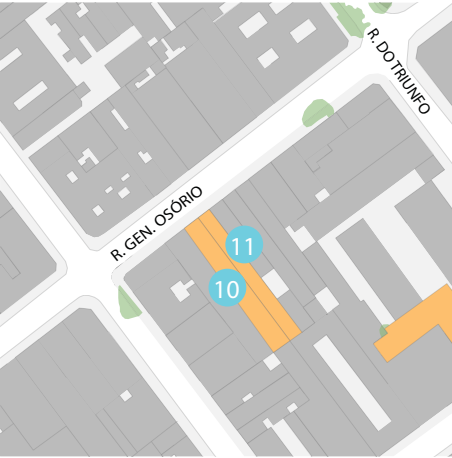
LOCALIZAÇÃO Rua General Osório, 77.
SETOR 008
QUADRA 067
LOTE 0046
DÍGITO SQL 7
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Mounir Ragheb Obeid
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 3
NÚMERO DE PAVIMENTOS Térreo
ÁREA TERRENO (m²) 279
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 232

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² 13.002,55
VALOR VENAL REFERÊNCIA 3.016.593,00
DÍVIDA DE IPTU 20.276,20
0,67% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



11

LOCALIZAÇÃO Rua General Osório, 73/75.
SETOR 008
QUADRA 067
LOTE 0020
DÍGITO SQL 3
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Rosa Cury David
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ÁREA TERRENO (m²) 250
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 450
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 4,44
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² TERRENO 6.067,66
VALOR VENAL REFERÊNCIA 2.730.451,00
DÍVIDA DE IPTU 19.537,00
0,71% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo Potencial



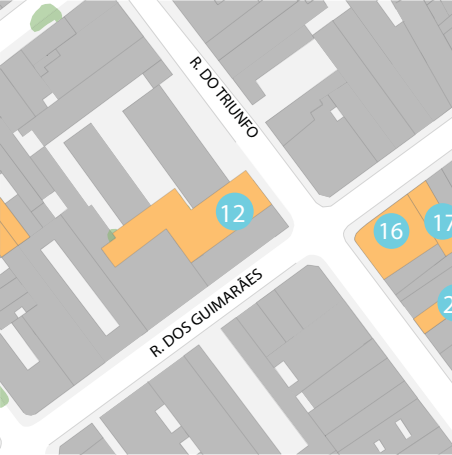
12

LOCALIZAÇÃO Rua do Triunfo, 229.
SETOR 008
QUADRA 067
LOTE 0070
DÍGITO SQL 1
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Sanhaco Agropastoril LTDA.
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Escritório/consultório
ÁREA TERRENO (m²) 584
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 709
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 9,28
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia
VALOR M² 7.369,67
VALOR VENAL REFERÊNCIA 5.225.101,00
DÍVIDA DE IPTU 36.386,80
0,69% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo Potencial



13

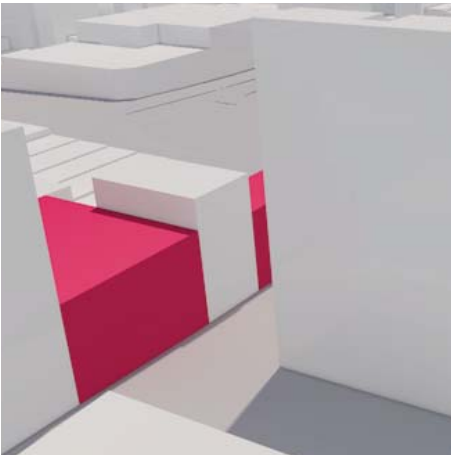
LOCALIZAÇÃO Rua Vitória, 486/490/496
SETOR 008
QUADRA 072
LOTE 0045
DÍGITO SQL 1
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Sylvia Regina Cori Gomes
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Comercial
ÁREA TERRENO (m²) 442
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 1728
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 11,60
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Não

VALOR M² TERRENO 2.845,51
VALOR VENAL REFERÊNCIA 4.917.050,00
DÍVIDA DE IPTU 57.972,50
1,17% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



14

LOCALIZAÇÃO Av. Rio Branco, 491.
SETOR 008
QUADRA 072
LOTE 0047
DÍGITO SQL 6
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Torau Humada
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ÁREA TERRENO (m²) 176
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 528
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 11,28
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+2

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Não

VALOR M² 7.355,78
VALOR VENAL REFERÊNCIA 3.873.294,00
DÍVIDA DE IPTU 42.360,10
1,09% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



15

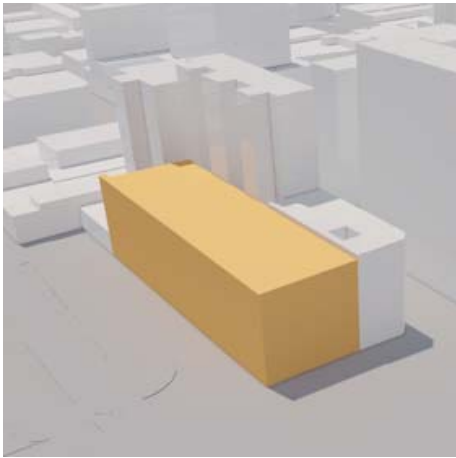
LOCALIZAÇÃO Av. Rio Branco, 500.
SETOR 008
QUADRA 073
LOTE 0036
DÍGITO SQL 5
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Santo Amaro Automóveis LTDA.
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Comércio
ÁREA TERRENO (m²) 1056
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 1976
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 16,58
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamen-
to do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² 7.012,17
VALOR VENAL REFERÊNCIA 13.856.048,00
DÍVIDA DE IPTU 129.401,30
0,93% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



16

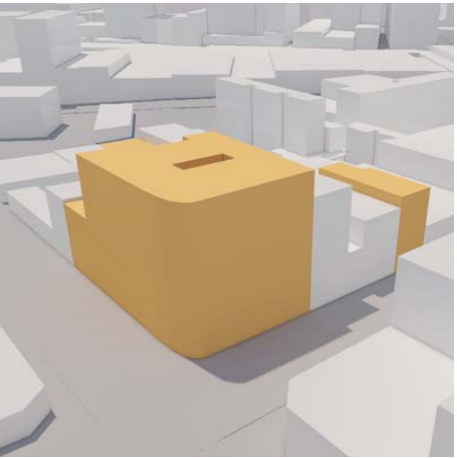
LOCALIZAÇÃO Rua dos Gusmões, 135/139/147.
SETOR 008
QUADRA 076
LOTE 0020
DÍGITO SQL 2
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Nilva de Moura Muzel Aprile
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Uso múltiplo
ÁREA TERRENO (m²) 395
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 1500
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 17,11
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+2

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento
do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² 3.469,85
VALOR VENAL REFERÊNCIA 5.204.780,00
DÍVIDA DE IPTU 38.510,70
0,73% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



17

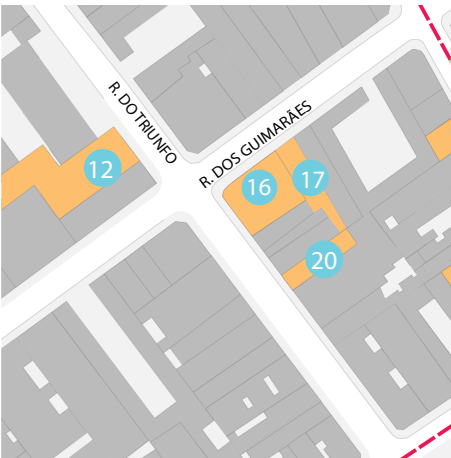
LOCALIZAÇÃO Rua dos Gusmões, 129/131.
SETOR 008
QUADRA 076
LOTE 0019
DÍGITO SQL 9
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Nilva de Moura Muzel Aprile
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Não residencial
ÁREA TERRENO (m²) 142
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 400
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 9,2
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² 3.745,23
VALOR VENAL REFERÊNCIA 1.498.092,00
DÍVIDA DE IPTU 8.890,20
0,59% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



18

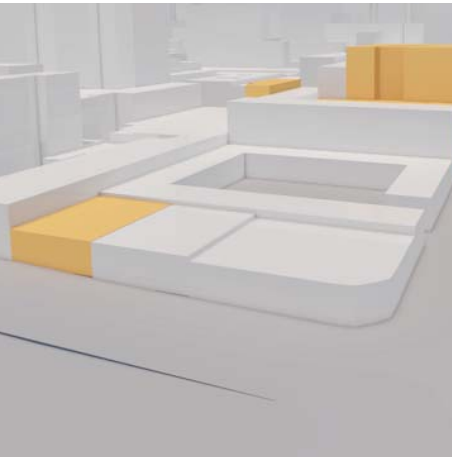
LOCALIZAÇÃO Rua dos Protestantes, 71/73.
SETOR 008
QUADRA 076
LOTE 0010
DÍGITO SQL 5
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Francisca Gonçalves Magalhães
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja e residência (predominância comercial)
ÁREA TERRENO (m²) 97
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 200
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 2,88
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia

VALOR M² 3.871,01
VALOR VENAL REFERÊNCIA 774.202,00
DÍVIDA DE IPTU 4.065,90
0,52% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



19

LOCALIZAÇÃO Rua dos Protestantes, 35.
SETOR 008
QUADRA 076
LOTE 0004
DÍGITO SQL 0
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Luzineth Podboy
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Não residencial
ÁREA TERRENO (m²) 264
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 300
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 4
NÚMERO DE PAVIMENTOS Térreo

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Loja
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia
VALOR M² 8.395,56
VALOR VENAL REFERÊNCIA 2.518.608,00
DÍVIDA DE IPTU 14.695,30
0,58% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



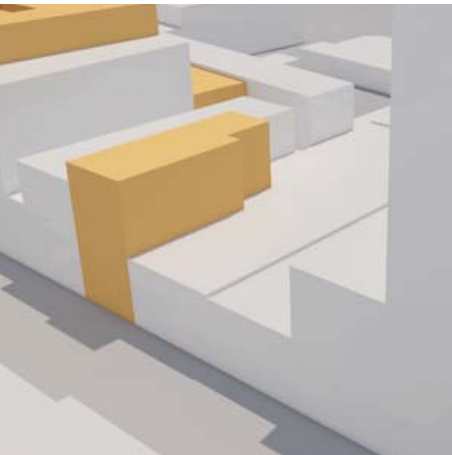
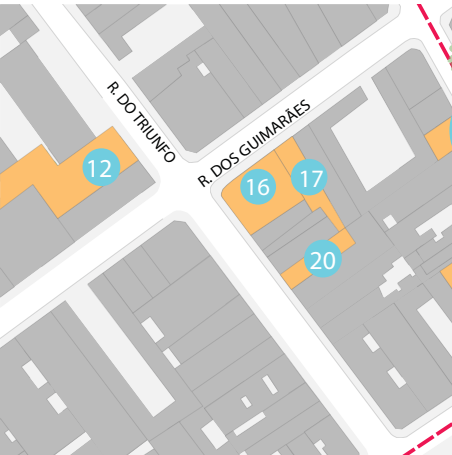
20

LOCALIZAÇÃO Rua do Triunfo, 172.
SETOR 008
QUADRA 076
LOTE 0023
DÍGITO SQL 7
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Aurea Filmes S/A
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Não residencial
ÁREA TERRENO (m²) 145
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 210
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 10,62
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+1

TIPO Potencialmente não utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia
VALOR M² 7.869,93
VALOR VENAL REFERÊNCIA 1.652.686,00
DÍVIDA IPTU 10.507,80
0,63% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



21 Edifício
Independência

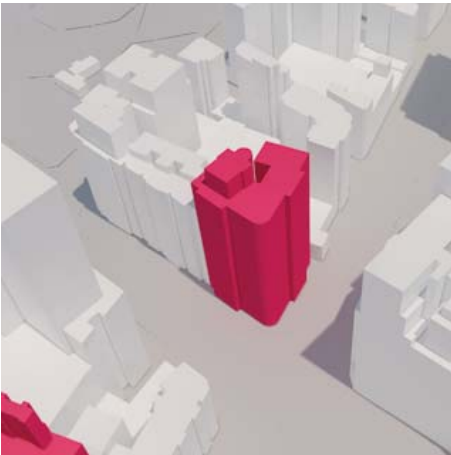
LOCALIZAÇÃO Av. Ipiranga, 785 (787/795/799)
SETOR 007
QUADRA 075
LOTE 0031
DÍGITO SQL 1

PROPRIETÁRIO Hugo Eneas Salomone
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Prédio de escritórios
ÁREA TERRENO (m²) 923
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 9470
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 51,93 m
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+15

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Área involtória

VALOR M² 1777,53
VALOR VENAL REFERÊNCIA 16.833.215,00
DÍVIDA DE IPTU 208.189,80
1,23% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Alto potencial



22 Edifício Vanguard

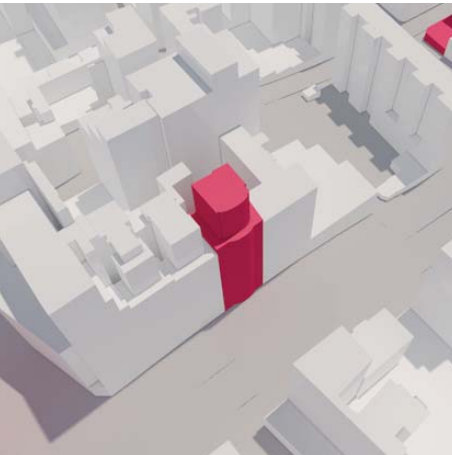
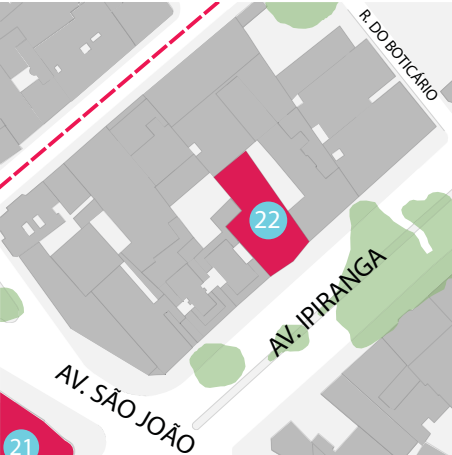
LOCALIZAÇÃO Avenida Ipiranga, 895
SETOR 008
QUADRA 091
LOTE 0000
DÍGITO SQL
CONOMÍNIO 03

PROPRIETÁRIO Vários
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Residencial
ÁREA TERRENO (m²) 428
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)* 4.162
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 52,83
NÚMERO DE PAVIMENTOS
TOMBAMENTO

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
VALOR M² 4.808,26
VALOR VENAL REFERÊNCIA** 20.012.00,00
DÍVIDA DE IPTU
EX DE PARCELA DO CONDOMÍNIO 49 M² = 235.605,00

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Alto potencial

* soma das unidades condominiais
** valor venal é referente à área construída considerada (*).



23

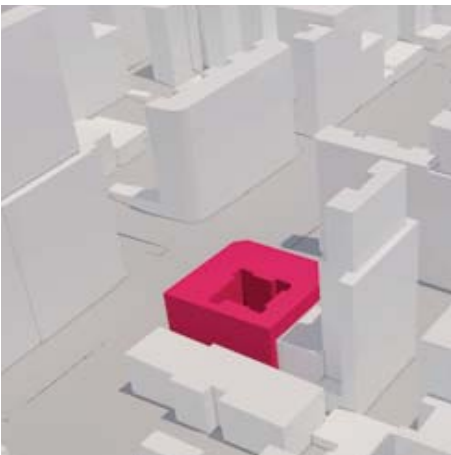
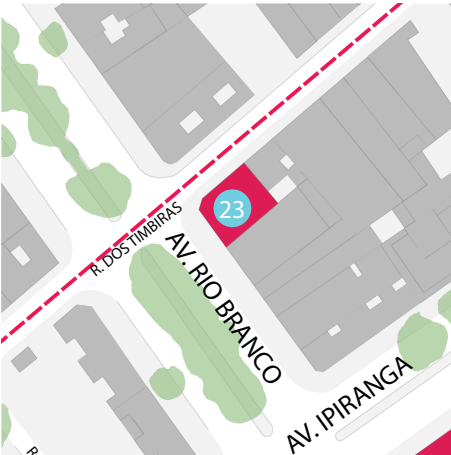
LOCALIZAÇÃO Av. Rio Branco, 252, e Rua Timbiras, 311, Centro, São Paulo.
SETOR 008
QUADRA 093
LOTE 0253
DÍGITO SQL 5
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Loja
ÁREA TERRENO (m²) 332
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 672
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 4,75
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+2

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO

VALOR M² 10.436,66
VALOR VENAL REFERÊNCIA 7.013.437,00
DÍVIDA DE IPTU 63.399,90
0,9% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



24

LOCALIZAÇÃO Av. São João, 587/597/601
SETOR 006
QUADRA 010
LOTE 0049
DÍGITO SQL 8
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Aquarius Hotel S.A
ANO DA CONSTRUÇÃO 1924-1925
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Hotel e estacionamento
ÁREA TERRENO (m²) 1475
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 1264

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO Área envoltória do Teatro Municipal
VALOR M² 11.130,77
VALOR VENAL REFERÊNCIA 14.069.302,00

DÍVIDA DE IPTU 168.189,50
1,19% DO VALOR VENAL

ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 40,69 e 14,51
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+21

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Alto potencial



25

LOCALIZAÇÃO Rua do Boticário, 95/103
SETOR 001
QUADRA 055
LOTE 0000
DÍGITO SQL
CONOMÍNIO 04
TIPOLOGIA Condomínio

PROPRIETÁRIO Vários
ANO DA CONSTRUÇÃO 1
AUTOR DO PROJETO S
TIPOLOGIA Escritório/consultório

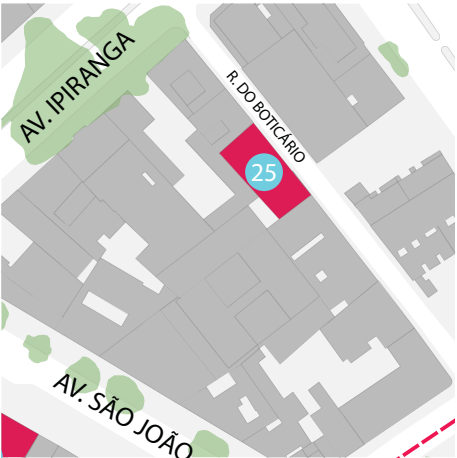
ÁREA TERRENO (m²) 252
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)* 2033
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 20
NÚMERO DE PAVIMENTOS T + 4

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO

VALOR M² 2.512,88
VALOR VENAL REFERÊNCIA** 5.108.685,04
DÍVIDA IPTU

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Médio potencial

* soma das unidades condominiais
** valor venal é referente à área construída considerada (*)



26 Palacete Martins
Costa

LOCALIZAÇÃO Av. Ipiranga, 1058/1064/1076
SETOR 001
QUADRA 053
LOTE 0000
DÍGITO SQL
CONOMÍNIO 01

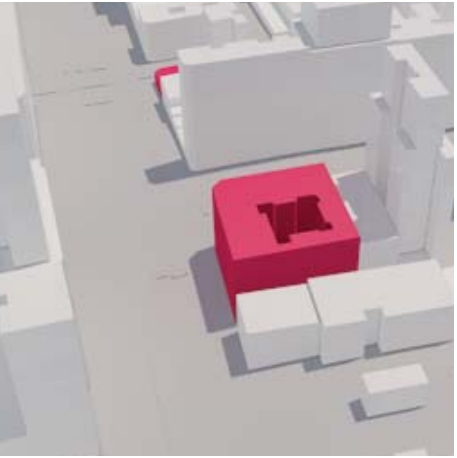
PROPRIETÁRIO Vários
ANO DA CONSTRUÇÃO 1924-1925
AUTOR DO PROJETO Sociedade Commercial e Constructora Ltda.
TIPOLOGIA Escritório/consultório
ÁREA TERRENO (m²)
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)* 5.506
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 22,35
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+5+Ático

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
TOMBAMENTO Sim

VALOR M² WW 4.802,81
VALOR VENAL REFERÊNCIA** 26.444.316,90
DÍVIDA DE IPTU

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Ato potencial

* soma das unidades condominiais
** valor venal é referente à área construída considerada (*)



27

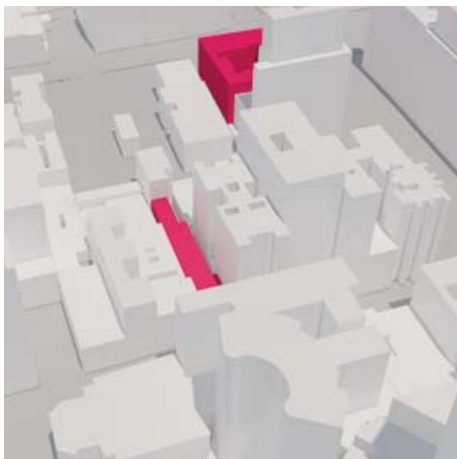
LOCALIZAÇÃO Rua Santa Ifigenia, 39/41
SETOR 001
QUADRA 053
LOTE 0229
DÍGITO SQL 5
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Não residencial
ÁREA TERRENO (m²) 741
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 2290
ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 10,05
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+3

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Não
TOMBAMENTO
VALOR M² 5.041,067
VALOR VENAL REFERÊNCIA 11.544.045,00

DÍVIDA IPTU 131.324,10
1,13% DO VALOR VENAL

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Baixo potencial



28

LOCALIZAÇÃO Rua Santa Ifigenia, 1/5/7
SETOR 001
QUADRA 053
LOTE 0006
DÍGITO SQL 3
CONOMÍNIO 00

PROPRIETÁRIO Goldman Admnistradora de Bens LTDA
ANO DA CONSTRUÇÃO
AUTOR DO PROJETO
TIPOLOGIA Residencial

TIPO Notificado - Não Utilizado
IPTU PROGRESSIVO Sim
ÁREA TERRENO (m²) 480
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) 1900
TOMBAMENTO Abertura de processo de tombamento do Bairro Santa Ifigenia
VALOR M² 4.510,14
VALOR VENAL REFERÊNCIA 8.569.272,00
DÍVIDA DE IPTU 75.229,00
0,87% DO VALOR VENAL

ALTURA DO EDIFÍCIO (m) 18,51
NÚMERO DE PAVIMENTOS T+4

VIABILIDADE DE CONVERSÃO EM HIS
Alto potencial

