

HABITAR O CENTRO

A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS VAZIOS
NO CENTRO DE SÃO PAULO

HABITAR O CENTRO

A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS VAZIOS
NO CENTRO DE SÃO PAULO

ONAIDES ROBERTO DA SILVA JÚNIOR
UNIVERSIDA DE SÃO PAULO
DEZEMBRO DE 2021

TRABALHO DE GRADUAÇÃO INTEGRADO
INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
SÃO CARLOS / SP

HABITAR O CENTRO: A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS VAZIOS NO CENTRO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO PERMANENTE (CAP)

Prof.º Dra. Aline Coelho Sanches
Prof.º Dra. Amanda Saba Ruggiero
Prof.º Dr. Joubert Jose Lancha
Prof.º Dra. Kellen Almeida Dornelles

ORIENTAÇÃO

Prof.º Dr. Marcelo Suzuki

BANCA EXAMINADORA

Prof.º Dra. Amanda Saba Ruggiero
Prof.º Dr. Marcelo Suzuki
Prof.º Dr. Roberto Fialho

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

SS586h Silva Júnior, Onaides Roberto da
Habitat o Centro: a reabilitação de edifícios
vazios no Centro de São Paulo / Onaides Roberto da
Silva Júnior. -- São Carlos, 2021.
160 p.

Trabalho de Graduação Integrado (Graduação em
Arquitetura e Urbanismo) -- Instituto de Arquitetura
e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2021.

1. Habitação. 2. Centro de São Paulo. 3. Sé. 4.
Palacete do Carmo. 5. Edifícios vazios. I. Título.

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



Atribuição-SemDerivações-SemDerivados- CC BY-NC-ND

RESUMO

O trabalho possui o propósito de contestar a lógica de alocar conjuntos de habitação popular em regiões periféricas e carentes de equipamentos, serviços e empregos ao mesmo tempo que busca demonstrar o potencial de edifícios vazios em áreas centrais. Após uma análise da localização de edifícios notificados não utilizados ou subutilizados e os estudos da história da Cidade de São Paulo, optou-se por intervir no distrito da Sé. A área do projeto ocupa inteiramente uma quadra que está diretamente conectada às Praça da Sé e Praça Clóvis Beviláqua. Trata-se de quatro prédios tombados construídos no primeiro quarto do século XX e um terreno hoje utilizado como estacionamento. Utilizando de fontes primárias, fotografias e mapas históricos, a intervenção resgata o formato original da quadra com a construção de um novo edifício e dialoga com o pré-existente ao mesmo tempo que demarcar o novo e antigo. O programa é contemplado por habitações de diferentes plantas, áreas coletivas, espaço para comércio, serviço, escritório, creche, assistência social e restaurante. Há um esforço de explorar ao máximo o potencial do espaço e respeitar sua história e a paisagem urbana.

Palavras-chaves: Habitação. Centro de São Paulo. Sé. Palacete do Carmo. Edifícios Vazios.

À Onaides, Rosane, Priscila e Davi



CICLOS

O desenvolvimento desse trabalho foi uma lembrança recorrente de experiências vividas no decorrer do primeiro ano de graduação, e que de algum modo, acompanharam minha trajetória acadêmica. O primeiro foi de quando conheci São Paulo em uma visita ao CCBB e ao MASP em abril de 2016. Desembarquei diretamente na Sé, rumo à rua Direita, e ainda naquele dia conheci a praça que estive comigo ao longo de 2021. Inúmeras pessoas, correria e contrastes assustadores para mim. Depois disso, as visitas à paulicéia se tornaram frequentes.

O segundo acontecimento foi uma visita ao Hotel Cambridge durante um encontro da Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura e Urbanismo (FENEA). Toda construção imagética do que seria uma ocupação vertical foi desconstruída rapidamente. Jamais me esqueci das famílias que conversei e da Carmen Silva, líder do Movimento Sem-Teto no Centro (MSTC), e que felizmente foi o nosso primeiro, mas não o último encontro. Esse fato fez com que me dedicasse a entender melhor a questão da moradia no Brasil, assim como possuir uma maior aproximação com o tema das ocupações em centros urbanos.

Por fim, em uma viagem didática promovida pela universidade, em um dia dedicado à visita técnica em edifícios de habitação de interesse social, o professor Marcelo Suzuki sentou ao meu lado no ônibus e começou a falar sobre arquitetura e dar opiniões sobre o que se passava pela janela. Foram comentários que eu escutei atento na ingenuidade de decifrar a selva de pedra que tanto me chamava atenção. Encontrar o Suzuki nesse ano foi uma surpresa e ser orientado por ele se mostrou um privilégio. Com todo respeito aos demais professores do Instituto, mas não consigo imaginar outra pessoa para me acompanhar e encorajar nessa empreitada.

Com esses ciclos se encerrando, percebo o quanto este trabalho é reflexo, e de alguma forma a despedida, do aluno de graduação que se dedicou a defender o pensamento por uma cidade mais justa e amistosa. Ideais que com certeza vão continuar me acompanhando, mas em uma nova etapa. Agradeço à minha família, mestres, amigos e colegas de grupo que estiveram comigo nesses anos.

sumário

habitar	15
aproximar	21
identificar	37
projetar	79
considerar	155

habitar

CORTIÇOS, OCUPAÇÕES E A VACÂNCIA IMOBILIÁRIA

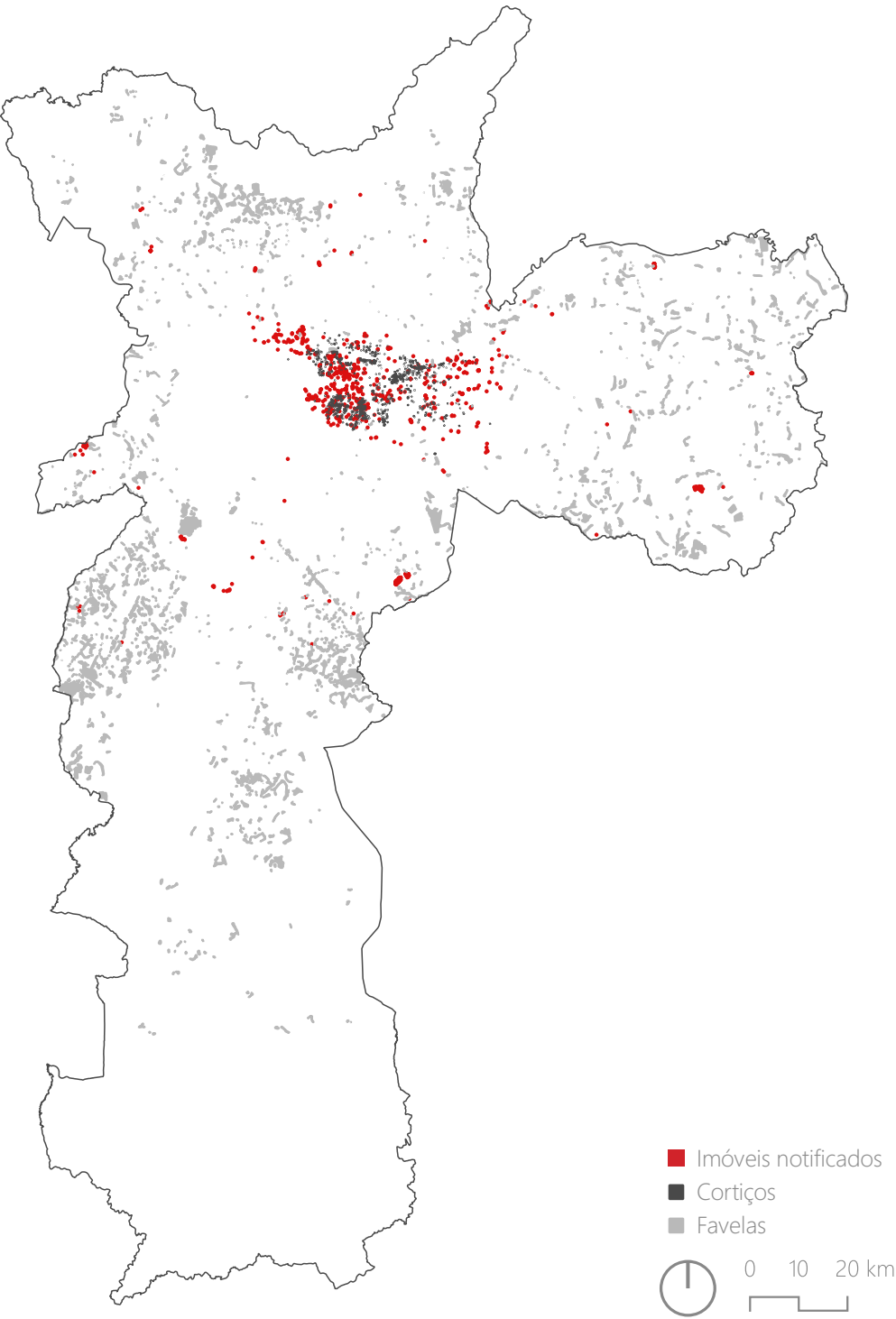
A cidade de São Paulo, assim como outras metrópoles brasileiras, cresceu vertiginosamente no século passado e se espalhou pela área do seu município. Essa expansão, segundo Burgos (2009), foi sistematizada pelo binômio loteamento-rodovia, e como um dos produtos apresenta a periferização da população mais empobrecida em áreas sub equipadas que depende de grandes deslocamentos diários para trabalhar. O valor da terra é essencial para esse cenário.

A situação descrita acima se verifica ao observar o mapa de áreas favelizadas e identificar sua concentração nas bordas do município. Contudo, quando se analisa a precarização da moradia em São Paulo há um grupo no centro: os cortiços. A presença deles começou há mais de um século com o crescimento exponencial da população na cidade e se tornou solução predominante para as camadas de baixa renda que optam por morar próximo ao trabalho e equipamentos urbanos (BONFIM, 2004). Dessa forma, clarifica-se uma distinção da precarização da forma do habitar entre as margens e o centro da cidade

Outro fenômeno que surgiu no final do século XX e possui forte presença no centro é o de ocupações verticais em edifícios vazios por grupos ligados a movimentos de sem teto (PEREIRA, 2012). Segundo a Secretaria Municipal de Habitação, a região central é a que possui o maior número de ocupações da capital, totalizava 53 em 2018. De acordo com Bonfim (2004), essa população se apropria de prédios sem uso, tensionando o debate de direito à moradia, à propriedade, à função social da propriedade prevista na constituição, e a prioridade do Estado na destinação de recursos públicos.

Na contramão da dinâmica que o Centro de São Paulo possui, o número de edifícios não utilizados ou subutilizados na região se destaca. De acordo com o Mapa da Cidade de São Paulo de 2017, há 1500 imóveis notificados em toda a cidade, com grande concentração na área Central. Somente nos distritos da Sé e da República são 61 e 69, respectivamente. A maioria desses imóveis são de grande metragem, possuem um único dono e eram usados como comércio e serviço. Eles ficaram

[01] Mapa de imóveis notificados, cortiços e favelas. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria).



em desuso devido a migração de funções para outras áreas da cidade e não encontram interessados dispostos a pagar seus altos valores, uma vez que o Centro foi tomado pelo comércio popular. Além disso, grandes proprietários lucram com imóveis em outras localidades absorvendo a demanda que se mudou da área. É importante entender que a vacância no Centro acontece em função de interesses que envolvem o capital imobiliário (BONFIM, 2004).

Atualmente há um descompasso entre oferta e demanda no que diz respeito aos edifícios do Centro Histórico. Segundo Bomfim (2004), o perfil da renda não atende ao que é ofertado pelo mercado imobiliário gerando o cenário acima. Nesse sentido, o paradoxo “Há mais casas sem gente do que gente sem casa” se propagou em debates que descortinam os números que envolvem a questão da habitação nas cidades brasileiras. Segundo os movimentos de moradia da cidade de São Paulo, considerando prédios abandonados com potencial de reforma, o número de novas unidades habitacionais somente no centro de seria de 800 mil e, de acordo com o Plano Municipal de Habitação (PMH) de 2010, haveria 809.419 famílias em situação de inadequação habitacional (PEREIRA, 2012). Embora esses números possam ser contestados dependendo da fonte ou da metodologia utilizada, eles revelam o potencial que o Centro oferece.

É nesse panorama que o trabalho presente propõe explorar as potencialidades de edifícios que atualmente se encontram vazios na área central de São Paulo. É expor edificações que estão descumprindo sua função social estabelecida na Constituição enquanto poderiam ser palco de outras formas de habitar e experimentar a cidade como ocorre hoje. Utiliza-se do desenho como objeto de luta por uma cidade mais democrática e que concorda que a moradia é um direito social e deve continuar sendo garantido por lei.

aproximar

FINAL DO SÉCULO XIX

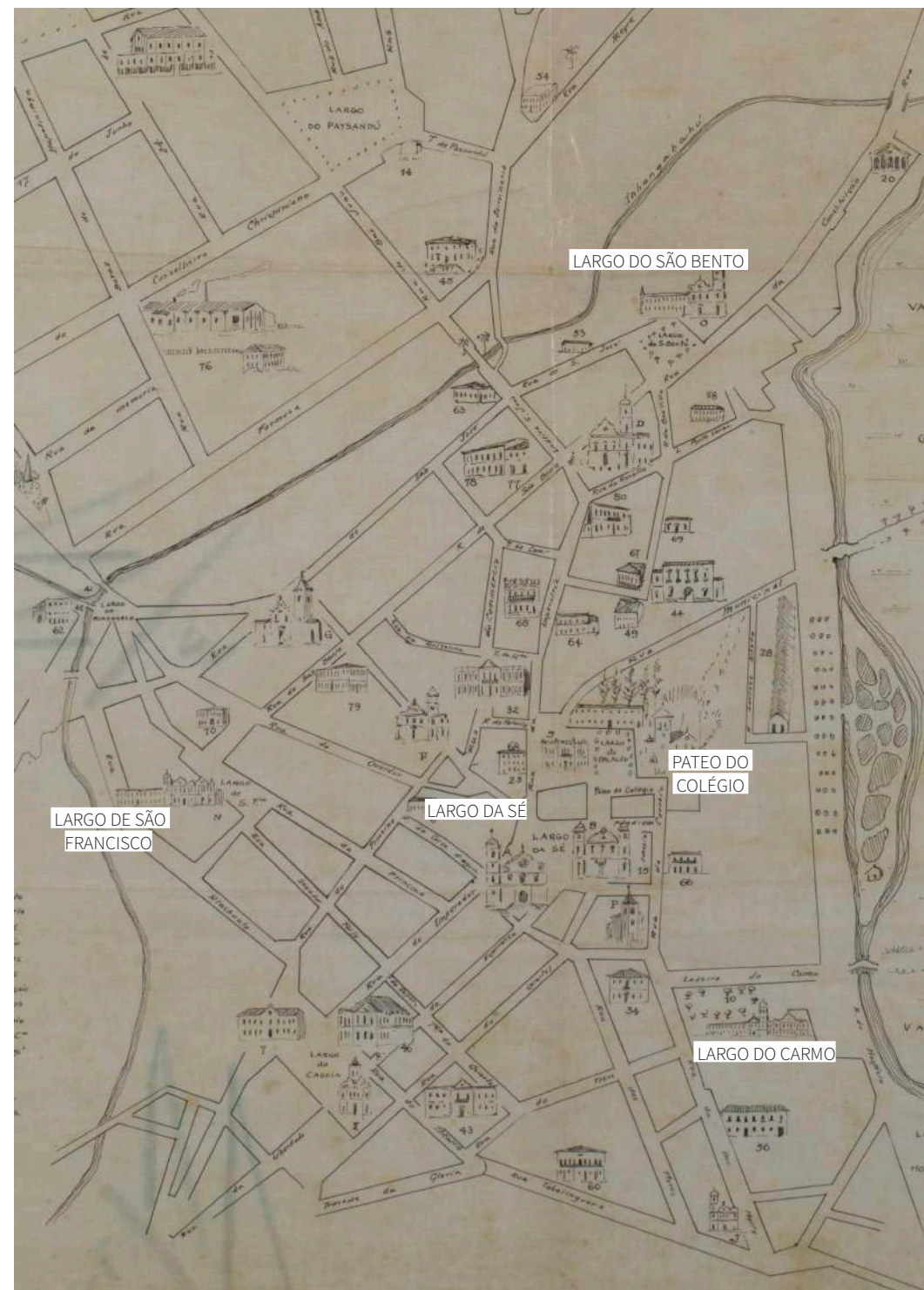
A atual cidade de São Paulo teve origem da ocupação da colina localizada entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú em 1553 por missionários jesuítas que procuravam um local seguro para se estabelecerem após embates com indígenas na região de Santo André. É desse período o que hoje compreende-se como Pateo do Colégio, lugar onde as pessoas se reuniam, assistiam à missa, realizavam procissões e enterravam seus mortos. Segundo Ferreira (1971), o Pateo do Colégio centralizou a vida de São Paulo de Piratininga durante seus primeiros séculos.

Quase contemporâneo ao Pateo do Colégio, o Pátio da Sé, mais ao norte da atual Praça da Sé, abrigou a Igreja Matriz da vila a partir de 1612. Sua história é marcada por reformas, ampliações e mudanças de lugar até a construção definitiva da catedral em 1911. Esse fato, é explicado pela busca em melhorar o templo da cidade, especialmente após seu enriquecimento pelo café. (FERREIRA, 1971)

No século XVII os limites da colina já eram ocupados por Beneditinos, Carmelitas e Franciscanos com seus respectivos largos em frente a seus conventos. A localização deles formava a figura de um triângulo em que cada um correspondia a um dos vértices e a maior parte da vida cotidiana acontecia entre eles. De acordo com a Divisão do Arquivo Histórico do Departamento do Patrimônio Histórico da Cidade de São Paulo, nesse momento viviam cerca de 3000 pessoas na região.

Até o século XIX a expansão da área ocupada foi tímida, mas com a elevação de São Paulo à capital da Província ainda no período imperial e a riqueza do ciclo cafeeiro, fez com que ela passasse a ganhar maior destaque e profundas modificações urbanas. Em 1828 foi fundada a Academia do Direito e em 1872 a implantação dos primeiros bondes puxados por burros. Além disso, benfeitorias como esgoto, energia elétrica, água encanada, obras de “embelezamento” da cidade e outros serviços foram realizadas. A cidade de barro colonial foi aos poucos sendo substituída por uma de tijolos ecléticos. São Paulo adquiriu ares europeus e atraiu as famílias mais abastadas.

[02] Mapa da Capital da Província de S. Paulo, 1877 (Museu Paulista).



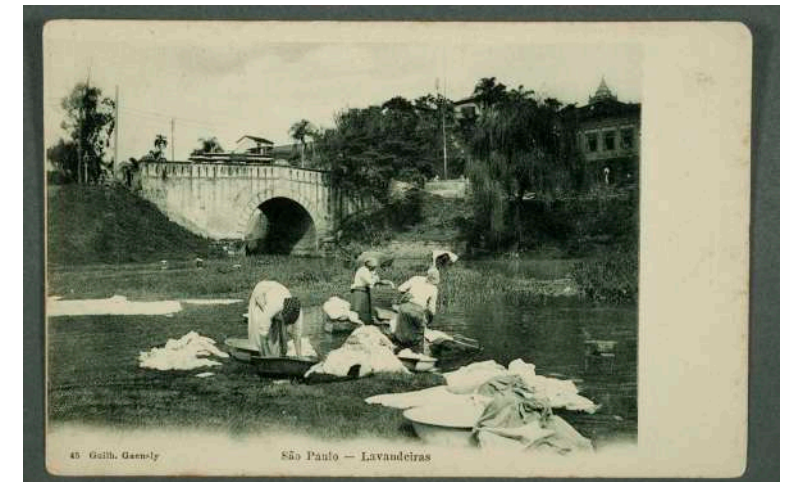


[03] Pateo do Colégio.
Foto: Militão Augutos de
Azevedo, 1860 (Museu da
Cidade de São Paulo).

[04] Pateo da Sé. Foto:
Militão Augutos de
Azevedo, 1862 (Museu da
Cidade de São Paulo).

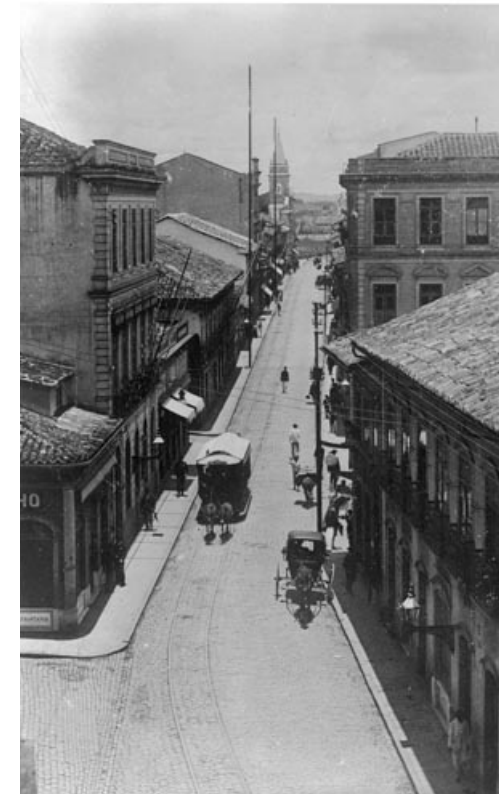
[05] Ladeira do Carmo.
Foto: desconhecido, 1860
- 1870 (Museu da Cidade
de São Paulo).

[06] Lavadeiras a beira
do rio Tamanduateí. Foto:
Guilherme Gaensly (Museu
Paulista).



Observa-se transformações perceptíveis na dinâmica do centro de São Paulo na segunda metade do século XIX. De acordo com VILLAÇA (2001) as principais ruas de comércio eram do São Bento e da Imperatriz (atual XV de Novembro). Esta última concentrava os comércios voltados para as camadas de alta renda e em seus extremos - Praça da Sé e Largo do Rosário - irradiavam as linhas de bondes. A rua Direita conquistou maior relevância a partir da inauguração do Viaduto do Chá em 1891 facilitando a conexão com o além do Anhangabaú. Curiosamente, as três ruas também conformam um triângulo entre elas.

As mudanças econômicas e sociais provenientes desse ciclo fizeram a população de São Paulo crescer acentuadamente. Em 1840 eram cerca de 20000 habitantes. Cinquenta anos mais tarde esse número chegou a 70000 e até a virada daquele século, 240000. Uma fatia representativa desse número eram os imigrantes europeus que desembarcaram no Brasil no mesmo período. Segundo Vilaça (2001), em 1897 a proporção era de dois italianos para cada brasileiro na cidade. No século XX iniciou uma contínua expansão territorial da cidade de São Paulo até à configuração atual. Dessa forma, seus primeiros 350 anos se concentraram na região do Triângulo equivalendo a 75% de toda a sua história.



[07] Rua XV de Novembro.
Foto: desconhecido, 1896
-1900 (Museu da Cidade
de São Paulo).

[08] Rua XV de Novembro.
Foto: desconhecido, 1892-
1900 (Museu da Cidade de
São Paulo).

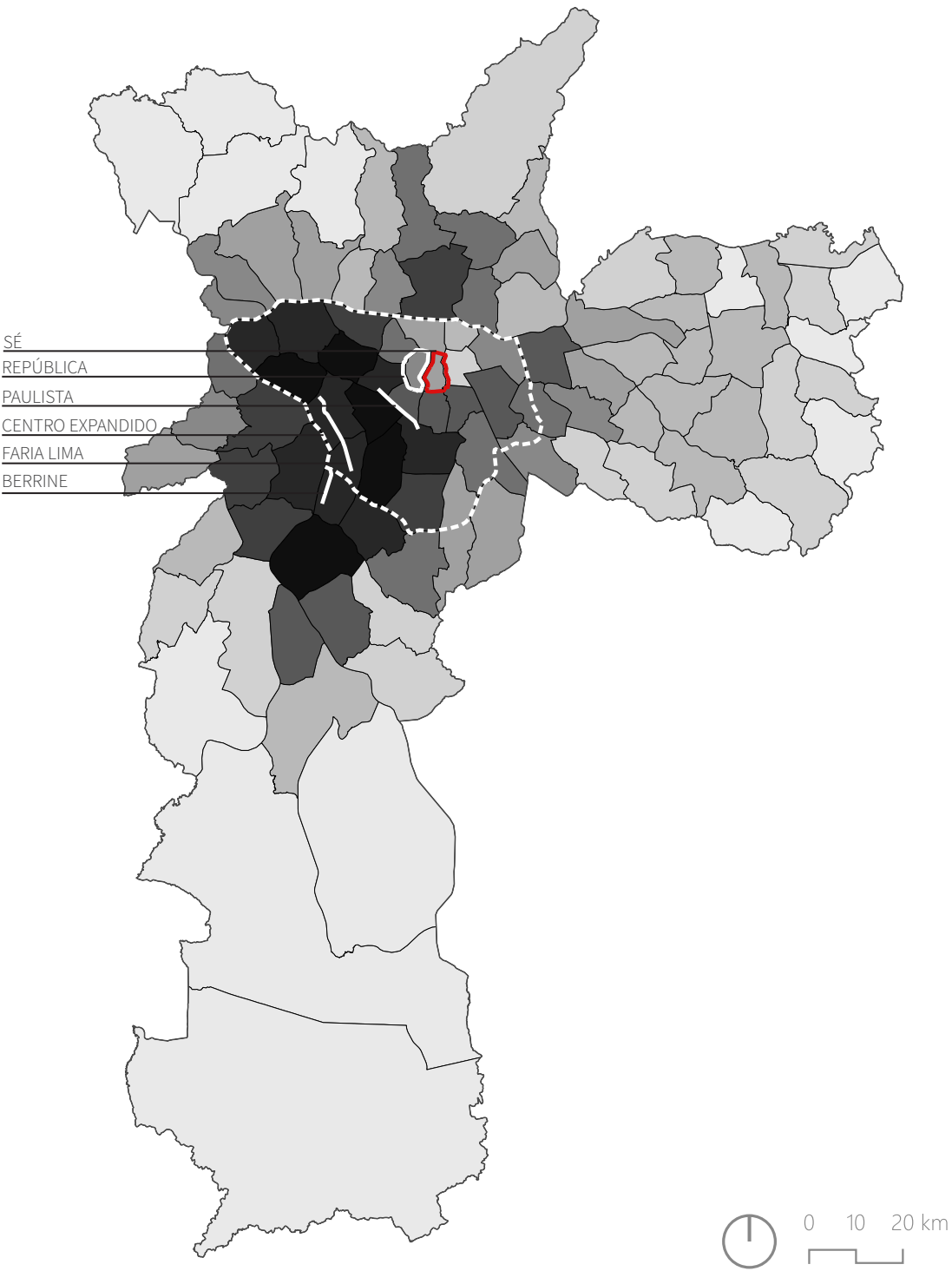
VELHO, NOVO, EXPANDIDO

O século XX se caracterizou por um crescimento acelerado da área urbana de São Paulo e da sua população. Mas além disso, houve um movimento específico dentro de seu território: o deslocamento do que se convém chamar de centro. A região do triângulo configurou-se como o “centro principal” da capital paulista até o início do século XX. É desse período o Plano de Avenidas de Preste Maia e grandes investimentos na região que hoje compreende a República. No final dos anos 50 havia uma clara divisão entre essas duas partes que foram chamadas de Centro Velho e Centro Novo.

Esse mesmo movimento continuou se repetindo. A partir de 1960, a região da Paulista começou a ser chamada de Novo Centro. Posteriormente, foi a Faria Lima, seguida pela Berrini e, recentemente, a Nações Unidas, na marginal Pinheiros. Esse gesto fez com que surgisse o termo centro expandido, que segundo Villaça é uma “enorme região mesclada” (2001, pág. 265) com habitação, hotéis, profissionais liberais, restaurantes, boutiques, escritórios, sedes de grandes empresas e shoppings centers.

Não é apenas o centro que foi deslocado. As camadas de alta renda também. Inicialmente elas estavam espalhadas no entorno do Triângulo em locais que, segundo Villaça (2001), sequer poderiam ser chamados de bairros . No final do século XIX elas começaram a se segregar em bairros afastados, como Campos Elíseos e Santa Cecília. Posteriormente, houve um direcionamento para o quadrante do setor sudoeste da cidade que também é onde se encontra essa nova centralidade. Desse modo, o autor demonstra como na cidade de São Paulo as elites e o que se chama de centro caminham juntos.

Todavia, mais do que uma questão geográfica, destaca-se a construção de uma ideia coletiva de centro velho, centro novo e centro expandido. Há uma naturalização desses termos e divisões, mas que de acordo com Pereira possuem uma “forte carga simbólica” (2012, pág. 42). Ao centro velho foram atribuídos adjetivos de deteriorado, decadente, congestionado, poluído, entre outros. Já ao centro novo, moderno, próspero, dinâmico e limpo. Deve-se ressaltar que este ficou para os ricos, e aquele, aos pobres.



[09] Mapa de renda da cidade de São Paulo sobreposto com as centralidades do município. Fonte: Mapa da Desigualdade 2020. Elaboração própria.

Desse modo, há um discurso propagado em que há uma personificação do centro em que ele se desloca ou se multiplica naturalmente enquanto na verdade, há o deslocamento das elites e não do centro como se faz parecer. É de interesse da classe dominante que suas expansões sejam o centro e que a maior parte da população aceite essas mudanças (PEREIRA 2012). Isso ocorre, segundo Villaça (2001) pela herança simbólica e poder ideológico que os centros urbanos adquiriram ao longo da história, especialmente nas cidades pré-capitalistas. Além disso, é nele que a infraestrutura urbana é dotada de uma qualidade superior em relação ao restante da cidade.

Assim, a narrativa de que a região do triângulo e o seu entorno foram abandonados é uma inverdade. O seu abandono foi por parte da elite e do Estado paulista. À medida que houve a fuga das classes dominantes para bairros afastados e consigo a busca por essa nova centralidade, o comércio popular predominou na região remanescente, parte da sua estrutura foi readaptada e novas dinâmicas surgiram no local.

A reviravolta é que o mesmo discurso que legitimou as classes dominantes a saírem do centro ganhou nova roupagem para justificar seu retorno, ainda que simbólico (PEREIRA, 2012). A partir da década de 1990, frente a uma crescente neoliberal, aumento nas desigualdades sociais e a fortificação de um mercado de construções de cidades globais, o argumento de se intervir no Centro ganhou força. É desse período o projeto para o Vale do Anhangabaú de Rosa Kliass e Jorge Wilhelm e o programa Ação Centro (1996). Embora possa parecer contraditório, é a máxima “expande-mas-não-abandona”, (PEREIRA, 2012, pág. 47), que se tornou a nova tônica com o Centro de São Paulo no auge da sua popularização marcando os novos contornos da disputa no território.



[10] Vista do Vale do Anhangabaú em direção à República. Foto: Sebastião de Assis Ferreira, 1950 (MCSP).

VIVACIDADE DO “CENTRO VELHO”

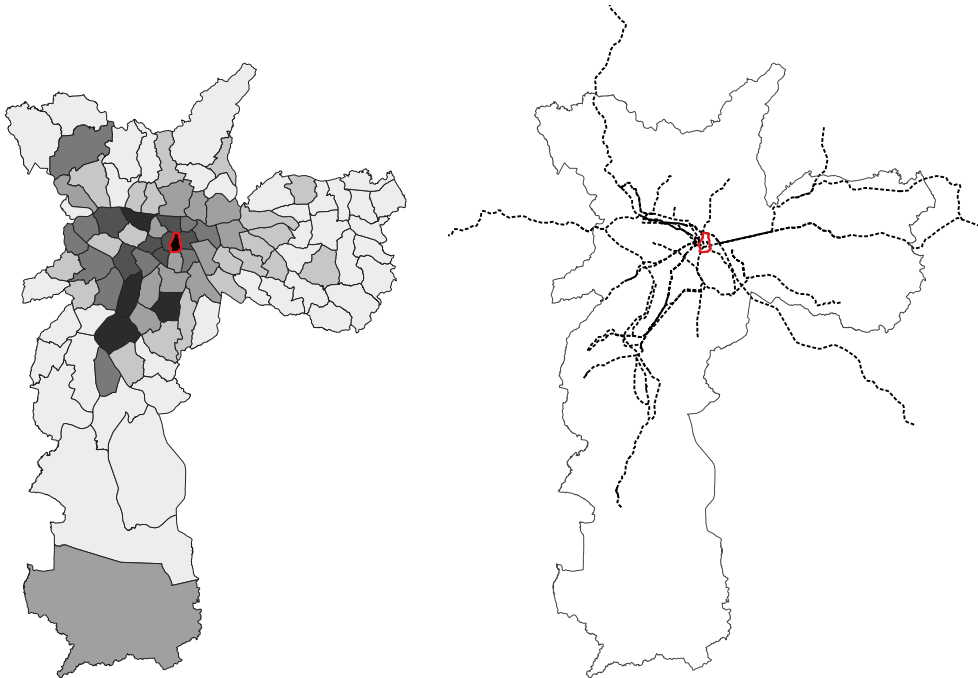
Como já dito, o discurso de abandono do Centro apresenta problemas. Entretanto, ele foi endossado por alguns dados e estáticas. Entre eles, o de que o número populacional diminuiu entre 1980 a 2000 na região. Contudo, na década seguinte sua população voltou a crescer em todos seus distritos. Somente no distrito da Sé houve um aumento de 17%, de acordo com o IBGE. As pesquisas apontam que esse incremento na região é de uma população empobrecida, com destaque para classe média-baixa, encortiçados, ambulantes e moradores em situação de rua (PEREIRA, 2012).

Outro dado que contradiz a ideia do Centro decadente é o de emprego. Segundo o Mapa da Desigualdade de 2020, o distrito da Sé ocupa o primeiro lugar da taxa de emprego formal na cidade de São Paulo. O valor é mais que o dobro do segundo colocado, a Barra Funda. Segundo Pereira (2012), esses serviços são predominantes do setor terciário com crescimento daqueles de menores salários.

Mais um Índice que chama atenção é a concentração de equipamentos culturais na região central de modo geral. De acordo com o Mapa da Desigualdade de 2020, o distrito da Sé é o segundo do município de São Paulo com a maior quantidade de equipamentos públicos de cultura para cada 100 mil habitantes. Completando o pódio, aparecem o Bom Retiro e a República, respectivamente, distritos vizinhos à Sé.

Por fim, o dinamismo na área é reforçado pelas milhares de pessoas que circulam todos os dias na região central. De acordo com a Secretaria dos Transportes Metropolitanos, em 2017, a estação da Sé foi a mais movimentada de toda capital paulista, com uma média diária de quase 537 mil pessoas. Além disso, a região é servida por dois terminais de ônibus de grande porte, o da Bandeira e o Dom Pedro II, fazendo com que o número total de pessoas que passam pelo Centro seja ainda maior.

Evidencia-se, portanto, que o centro ainda é um aglutinador na cidade, possuindo grande relevância na economia. Os dados, sobretudo de habitação e trabalho, explicitam que um perfil representativo das pessoas que utilizam o espaço se mostra mais popular do que foi no seu passado. O Centro, definitivamente, não está abandonado.

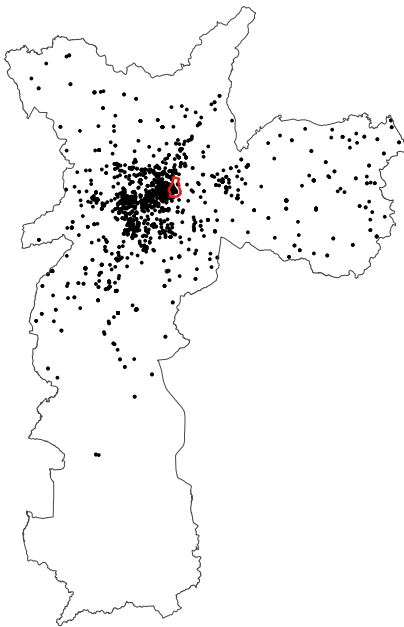


[11] Mapa de concentração de empregos. Fonte: Mapa da Desigualdade 2020 (elaboração própria).

[12] Mapa de linha do Metro, CPTM e corredores de ônibus. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria).

[13] Mapa de equipamentos culturais. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria).

Em todos mapas o destaque em vermelho represnta o distrito da Sé.





identificar

ENTRE O PATEO DO COLEGIO E A PRAÇA DA SÉ

O projeto tem o propósito de contestar a lógica que infelizmente se formou de alocar conjuntos de habitação popular afastados do centro e em regiões carentes de equipamentos, serviços e empregos para uma área que representa justamente o oposto disso. Tal premissa é uma oportunidade de requalificar espaços públicos que são carentes de manutenção e oferecer moradia não precária em uma região com abundância de infraestrutura. Além disso, dar uso a edifícios que não cumprem sua função social e estabelecer um novo tipo de relação com edifícios históricos. Desse modo, busca-se condições de habitar o centro e não apenas consumi-lo.

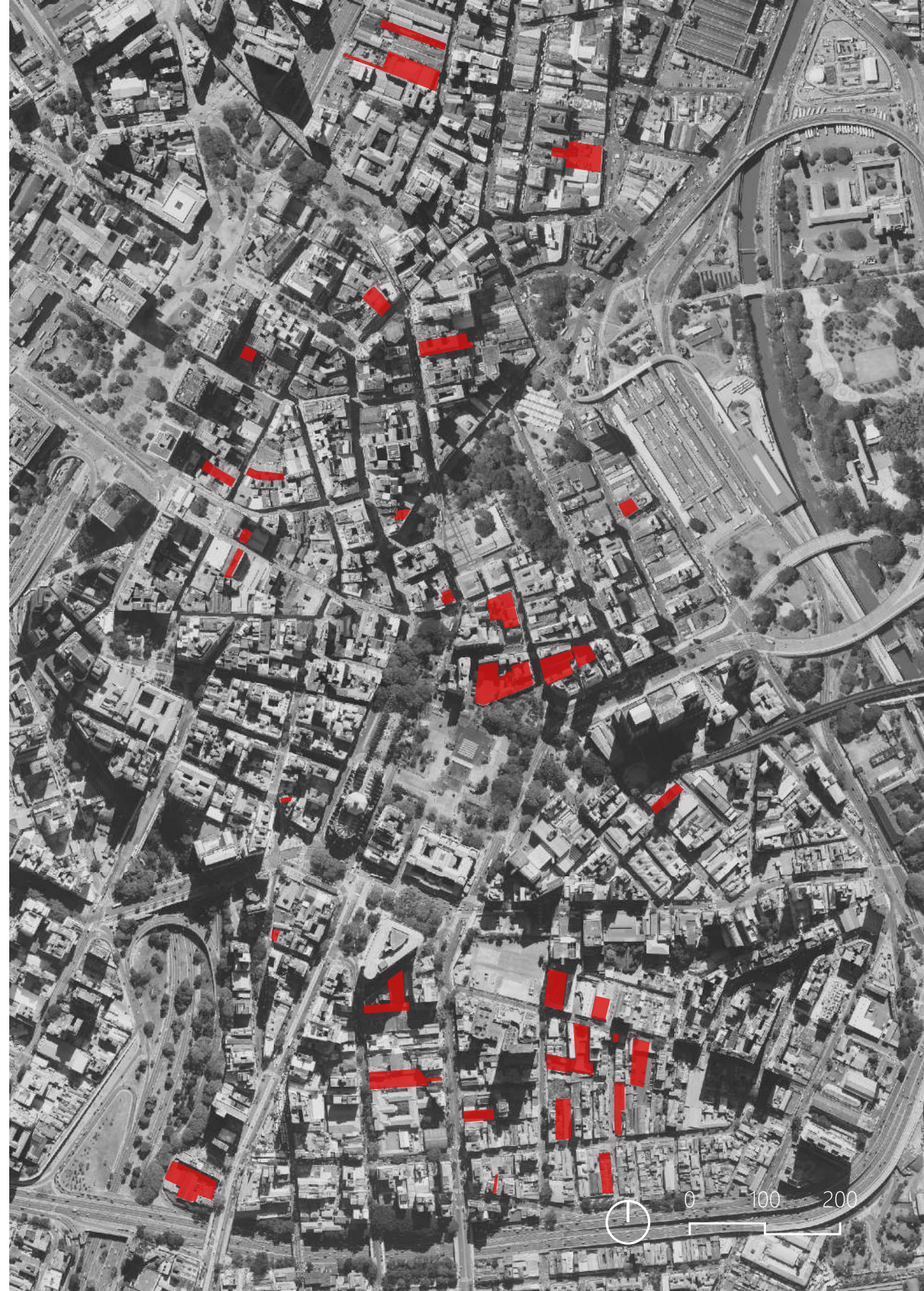
Após sobrepor as complexas camadas que compõem a área central de São Paulo, sobretudo dos distritos da Sé e da República, a área do projeto se apresenta na quadra que se liga diretamente ao conjunto da Praça da Sé e Praça Clóvis Beviláqua e rodeada pelas ruas Roberto Simonsen, Venceslau Brás e Irmã Simpliciana. Trata-se de uma quadra inteiramente composta por edifícios e áreas abertas vazias ou subutilizadas entre a Sé e o Pateo do Colégio, região da fundação de São Paulo. No total, o conjunto apresenta quatro prédios tombados construídos no primeiro quarto do século XX e um terreno hoje utilizado como estacionamento. O polígono tem área aproximada de 3900 m² e apresenta no entorno imóveis e lotes nas mesmas condições.

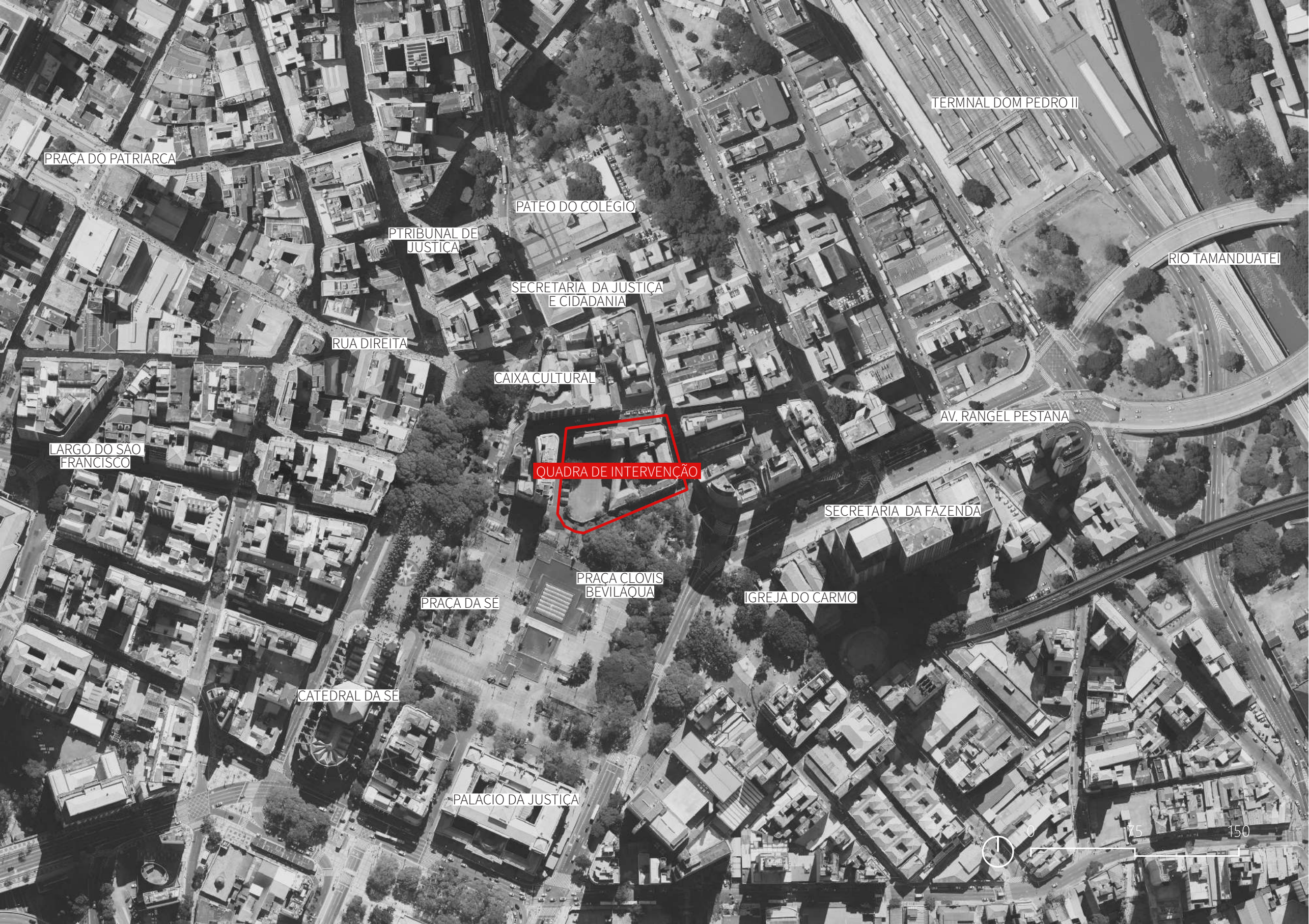
Analisando a área do projeto foi identificada uma variedade de acontecimentos urbanos como era de esperar do lugar que originou a cidade de São Paulo. Para citar alguns que se apresentam na paisagem no entorno próximo, destacam-se a Praça da Sé, a Catedral da Sé, a Praça Clóvis Beviláqua, o Palácio da Justiça, a Igreja da Ordem Terceira do Carmo, o Edifício de escritórios Clóvis Beviláqua, o enorme prédio que abriga a Secretaria da Fazenda e o Poupatempo, a Caixa Cultural, o Solar da Marquesa, O Pateo do Colégio, o conjunto de prédios que abrigam a Secretaria da Justiça e Cidadania, e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Do ponto de vista do transporte, há a estação de metrô da Sé, o terminal Dom Pedro II e a avenida Roger Pestana que cruza o rio Tamanduateí.

[14/ **pág. anterior**] Vista aérea da Sé. Foto: Werner Haberkor (Museu Paulista)

[15] Imagem de satélite do distrito da Sé (2017) e mapeamento de edifícios e áreas não utilizados e sub-utilizados. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria).

[16/ **pág. seguinte**] Imagem de satélite do distrito da Sé (2017) com acontecimentos urbanos e quadra de intervenção destacados. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria).





PRACA DO PATRIARCA

PATEO DO COLEGIO

TERMNAL DOM PEDRO II

PTRIBUNAL DE JUSTICA

RIO TAMANDUATEI

SECRETARIA DA JUSTIÇA E CIDADANIA

RUA DIREITA

CAIXA CULTURAL

AV. RANGEL PESTANA

LARGO DO SAO FRANCISCO

QUADRA DE INTERVENÇÃO

SECRETARIA DA FAZENDA

PRACA CLOVIS BEVILAQUA

IGREJA DO CARMO

PRACA DA SE

CATEDRAL DA SE

PALACIO DA JUSTICA



RUA VENCESLAU BRÁS

RUA IRMÃ SIMPLICIANA

RUA ROBERTO SIMONSEN

PRAÇA CLOVIS BEVILAQUA

Um aspecto nos edifícios descritos é a quantidade deles ligados ao setor jurídico. Nesse sentido, fazendo um levantamento para entender melhor o que acontece no térreo do Triângulo Histórico, verificou-se a forte presença deles na região, estando concentrados no Largo de São Francisco, na Praça da Sé e no Pátio do Colégio. Ainda explorando a área, há uma concentração de prédios ligados à administração pública na rua Líbero Badaró, como a sede da prefeitura e secretarias municipais. Percebe-se, que esses dois setores estão espalhados, sobretudo, em vias com acesso do carro. Outro setor presente na área e na história do Triângulo é o bancário. A rua XV de Novembro é repleta de edifícios do setor financeiro que mesmo possuindo outro uso atualmente, a arquitetura revela seu passado.

Ainda na perspectiva de compreender as dinâmicas da área do Triângulo, há algumas particularidades em relação aos comércios e serviços na área do calçadão. Por exemplo, a concentração de farmácias de medicamentos naturais ao lado da Catedral da Sé e o considerável número de livrarias e sebos nas ruas próximas ao Largo do São Bento. Além disso, as joalherias estão próximas umas às outras na Quintino Bocaiúva, que quando se torna a Álvares Penteado apresenta centros educacionais e universidades privadas. Na rua Direita, quando se aproxima da Sé, há uma sequência de lojas especializadas em bolsas e malas. Essas especializações ainda se repetem em áreas de associações, óticas, lojas de crédito e perucas. Para completar, o comércio alimentício, como restaurantes, lanchonetes, padarias, supermercados e mercearias, está espalhado de maneira mais homogênea.

No que diz respeito à quadra de intervenção, os estacionamentos ganham força. Somente na rua Roberto Simonsen, metade de seus lotes oferecem a possibilidade de estacionar automóveis em seu interior, seja em terrenos, edifícios garagem ou de uso misto. Composto as outras ruas que conformam o quarteirão, na Irmã Simpliciana o jogo de aposta e o serviço de motoboys ganham espaço, e na Venceslau Brás, bares e lanchonetes são intercalados por estacionamentos entre suas extremidades, a Caixa Cultural e o Tribunal de Contas do Estado.

[17/página anterior]
Imagem aérea da área de intervenção, 2011. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo.

[18] Localização de edifícios ligados ao setor jurídico do distrito da Sé. (levantamento do autor e elaboração própria).

[19] Localização de edifícios ligados ao setor bancário no distrito da Sé (levantamento do autor e elaboração própria).

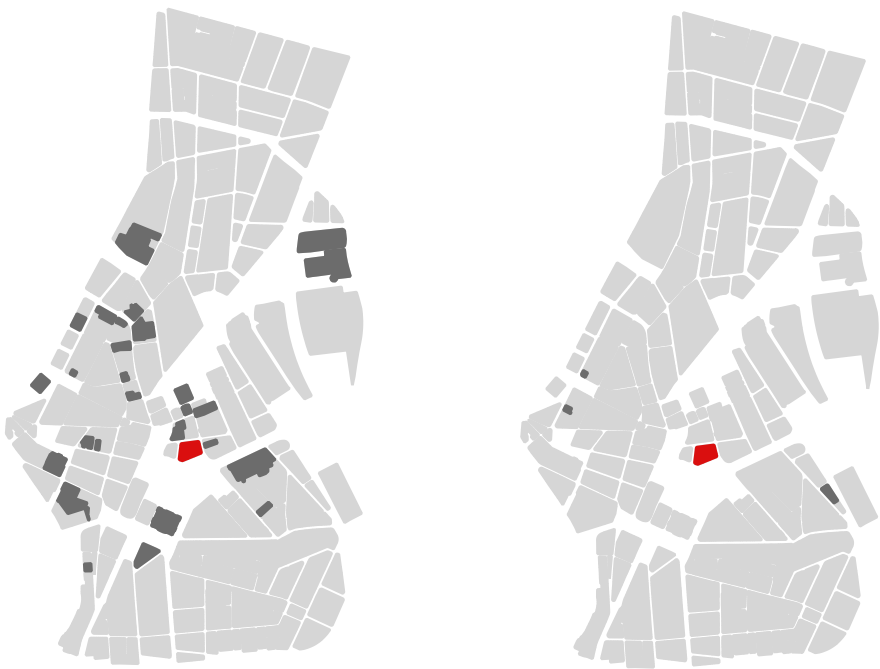
[20] Localização de edifícios ligados à administração pública no distrito da Sé (levantamento do autor e elaboração própria).

[21] Predominância de comércios e serviços no uso do solo no distrito da Sé. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria).

Em vermelho, a quadra de intervenção do trabalho.



Como já dito anteriormente, a região é bem equipada no que diz respeito à infraestrutura com a expressiva quantidade de comércio, serviços e equipamentos de cultura. Mas além disso, na saúde há presença de dois ambulatórios, emergência, unidade básica de saúde e Centro de Testagem e Acolhimento, de acordo com o Mapa Digital da Cidade de São Paulo. Na educação, a Sé possui escolas públicas do ensino infantil ao médio e técnico. Contudo, o tempo médio para uma criança conseguir vaga na creche é de 90 dias, de acordo com o mapa da desigualdade de 2020. No Ipiranga, por exemplo, o tempo de espera reduz para um terço. De toda forma, a potencialidade da área é enorme para implementação de moradias é reafirmada.

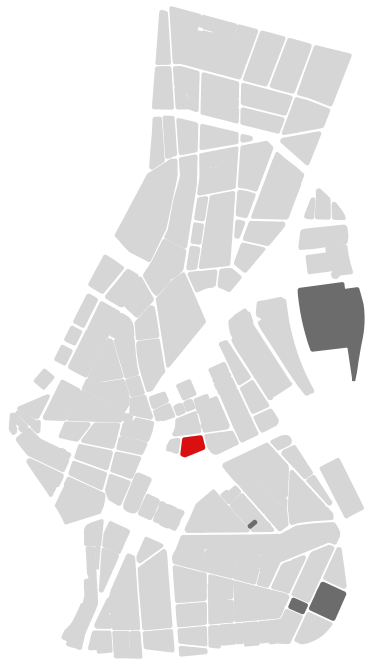


[22] Localização de equipamentos de cultura (bibliotecas, cinemas, museus e espaços culturais).Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria)

[23] Localização de equipamentos públicos de saúde (ambulatórios, emergência, UBS e CTA). Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria)

[24] Localização de equipamentos públicos de educação (infantil, fundamental e médio). Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (elaboração própria)

Em vermelho, a quadra de intervenção do trabalho.



A QUADRA

A quadra da intervenção foi majoritariamente ocupada pelo Recolhimento de Santa Teresa, que funcionou no local de 1685 a 1917. A história do antigo prédio se mistura com a da cidade, ao passo que o construtor da sua torre foi o escravo alforriado Joaquim Pinto de Oliveira, popularmente conhecido como Tebas, responsável por realizar obras importantes em São Paulo como o Chafariz da Misericórdia (1792), a Torre da antiga Igreja da Sé (1755) e ornamentos de pedra para as fachadas das principais igrejas paulistanas da época. A construção foi completamente demolida após a mudança das internas e em seu lugar novos edifícios foram construídos que persistiram, em sua maioria, as inúmeras transformações urbanas que o Centro sofreu.

Os quatro edifícios presentes hoje na quadra são da década de 1920 e sua implantação já é vista no mapa SARA de 1930. Não possuem recuos frontais e laterais seguindo uma lógica urbana observado no entorno. No terreno que hoje funciona como estacionamento, havia duas edificações que foram demolidas em 1974 para serem parte do canteiro de obras de implantação da linha azul do metrô em São Paulo. Uma dessas construções abrigava a Cúria Metropolitana. É desse período a demolição do quarteirão que ficava entre as praças da Sé e Clóvis Beviláqua que resultou na união delas e na incorporação da rua Santa Teresa fazendo com que a quadra do projeto fosse conectada diretamente ao conjunto.



[25] Recolhimento de Santa Teresa visto da rua Roberto Simonsen. Foto: desconhecido, 915-1925 (MCSP).

[26] Vista da quadra de intervenção voltada para a rua Santa Teresa. Foto: desconhecido, 1908 (MCSP)

[27] Vista da quadra de intervenção voltada para a rua Santa Teresa. Em primeiro plano, os dois edifícios demolidos. Foto: Benedito Junqueira Duarte, 1938 (MCSP).





1881

Ao centro do mapa, o Acolhimento de Santa Tereza com implantação em “F” e em tom mais escuro junto com demais pontos de importância na cidade. Fechando a quadra, há outras construções menores e um grande pátio central. À esquerda a antiga Matriz da Sé.

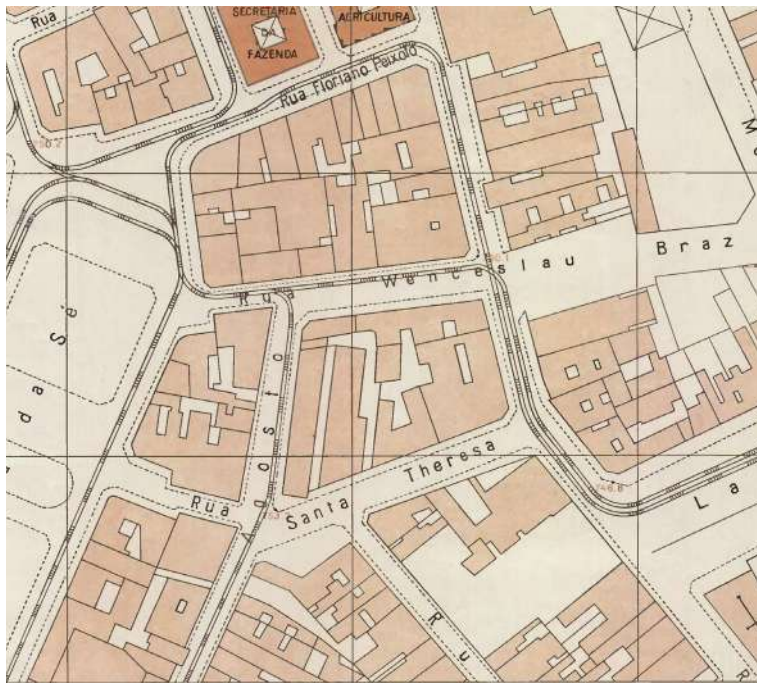
[28] Planta da Cidade de São Paulo, 1881 (Museu Paulista).



1954

Destaca-se a alteração no entorno com uma série de demolições, que entre as mudanças, deram lugar à praça Clóvis Beviláqua

[30] Mapa VASP Cruzeiro, 1954 (Mapa Digital da Cidade de São Paulo).



1930

Percebe-se a implantação completamente diferente do mapa anterior, e próxima da existente. Também há alteração do desenho da quadra e das ruas com seus alargamentos. À esquerda, a Praça da Sé que levava a nova Catedral (não aparece no mapa).

[29] Mapa SARA Brasil, 1930 (Mapa Digital da Cidade de São Paulo).



2017

Novas demolições são evidenciadas pela ausência de duas construções na quadra de intervenção e a união das praças da Sé e Clóvis Beviláqua na década de 1970 que gerou o atual desenho.

Imagem aérea 2017 (Mapa Digital da Cidade de São Paulo)

[31] Imagem aérea, 2017 (Mapa Digital da Cidade de São Paulo).



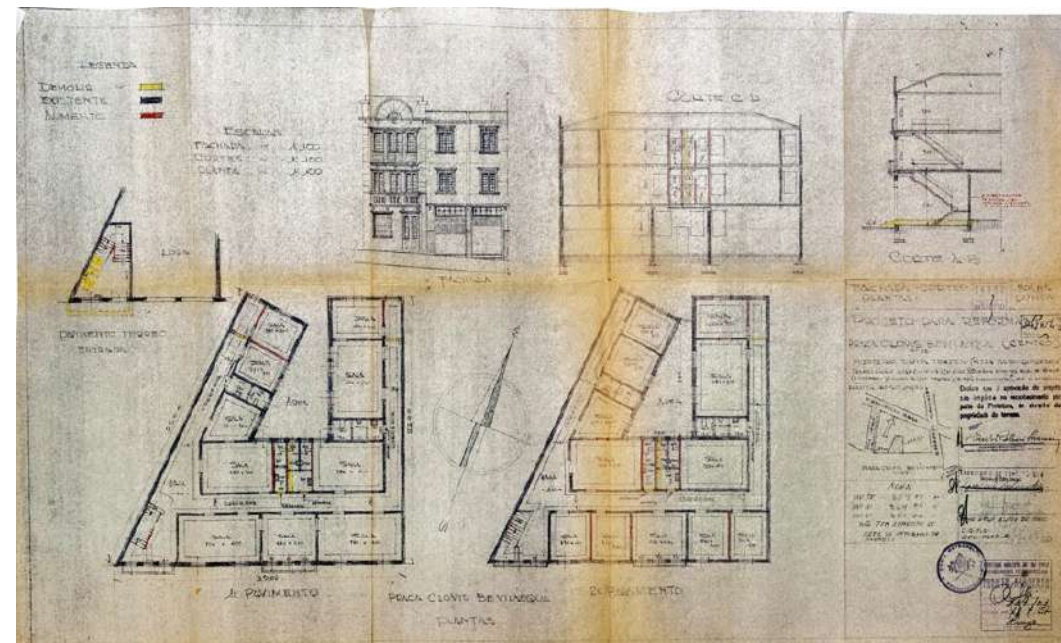
ANTIGA SEDE DA CURIA

O edifício de três andares e planta em U foi sede da Cúria Metropolitana. Projeto de Alexandre Albuquerque, sua construção data da década de 1920 e em documentos de 1957 há solicitação para reforma no interior do edifício, com demolições e construções de paredes, substituição da antiga escada de madeira por uma de concreto e execução de banheiros. Ele está voltado para a praça Clóvis Beviláqua, que um dia foi a rua de Santa Teresa. Ele é um dos edifícios mais deteriorados atualmente do conjunto.

[32] Montagem sobre imagem digital. Fonte: Google Earth (elaboração própria).

[33] Fotografia do prédio ao lado da Cúria. Foto: desconhecido, 1934 (MCSP).

[34] Prancha digitalizada com plantas, cortes e elevação de reforma da antiga sede da Cúria, 1957. (Arquivo Histórico Municipal).





[35] Situação atual da antiga sede da Cúria.
Foto: desconhecido (DHM).

[36] Montagem sobre imagem digital. Fonte: Google Earth (elaboração própria).



HOTEL SANTA TERESA

O hotel de Santa Teresa foi o edifício com o menor número de informações encontradas durante a pesquisa. Sabe-se que antes dele ser construído, em seu lugar era a capela do Acolhimento que ocupava parte da quadra. Comparando fotografias, percebe-se adição de degraus para acessar o prédio, provavelmente oriundo das diversas reformas que a região sofreu ao longo dos anos. Ele e a antiga sede da Cúria são as edificações de menor gabarito na quadra com três pavimentos no total. Além disso, são os que se encontram em maior estado de má conservação de todo o complexo.

[37] Inauguração da estação do Metro. Foto: desconhecido, 1978 (MCSP).

[38] Situação atual do prédio que abrigou hotel Santa Teresa. Foto: desconhecido (São Paulo Antiga).

[39] Montagem sobre imagem digital. Fonte: Google Earth (elaboração própria).





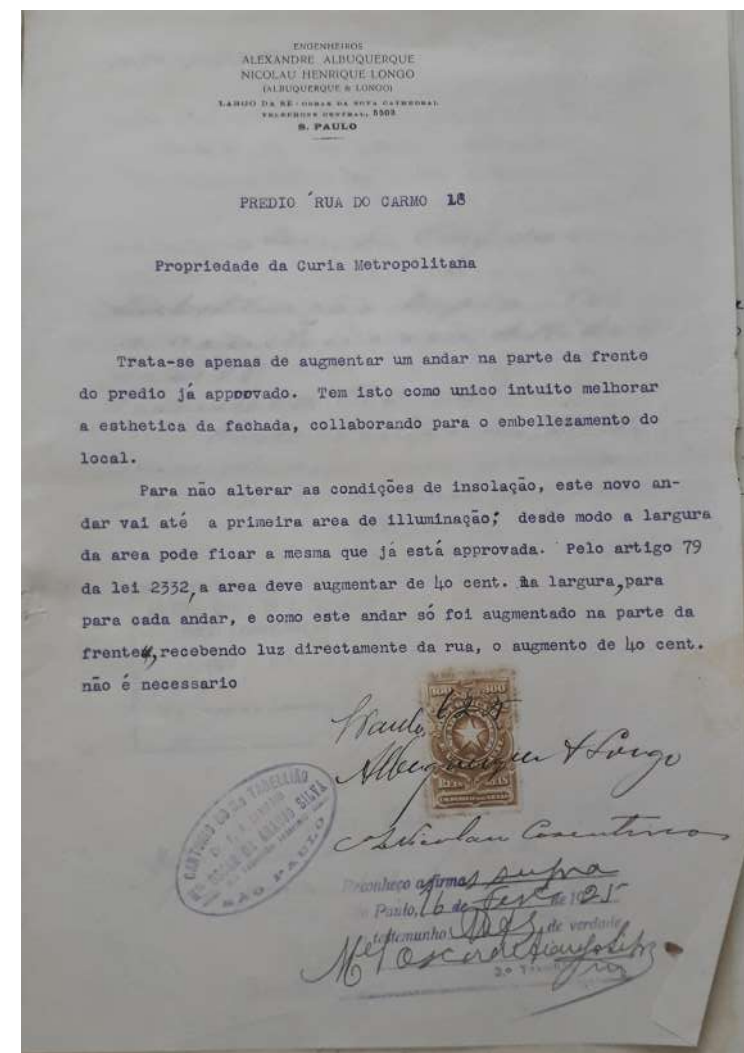
PRÉDIO DE ESCRITÓRIOS DA CÚRIA

O edifício encomendado pela Cúria Metropolitana é projeto dos engenheiros Alexandre Albuquerque e Nicolau Henrique Longo. Um pedido de alteração do projeto antes da sua construção foi registrado em 1925. O documento é requerer adição de um andar no volume voltado para a rua Roberto Simonsen do edifício de salas de escritórios. O prédio possui no total seis pavimentos e há um fosso de ventilação em seu interior. Sua forma, faz uma mediação entre os gabaritos de menor e maior altura da quadra, de certa forma, escalonando a volumetria total do conjunto presente. A pesquisa encontrou no Arquivo Histórico da Municipal da Cidade de São Paulo um processo com um volume de desenhos técnicos originais que não estavam registrados em nenhum sistema dos órgãos responsáveis, colaborando, dessa forma, com a manutenção desses documentos e memória da cidade.

De acordo com o Relatório de Bens Protegidos, o edifício foi desocupado em julho de 1986. Atualmente o térreo do prédio é usado como passagem de carro para o estacionamento que será falado adiante.

[40] Montagem sobre imagem digital. Fonte: Google Earth (elaboração própria).

[41] Fotografia do processo de alteração de projeto do edifício de escritório da Cúria. Foto: autoria própria, 2021. (Arquivo Histórico Municipal).





[42] Fotografia de desenho técnico original da elevação frontal do edifício de escritório da Cúria (primeira versão). Foto: autoria própria, 2021. (Arquivo Histórico Municipal).

[43] Fotografia de desenho técnico original da elevação frontal do edifício de escritório da Cúria (versão final). Foto: autoria própria, 2021. (Arquivo Histórico Municipal).

[44] Fotografia dos desenhos técnicos originais da planta do andar tipo do edifício de escritório da Cúria. Foto: autoria própria, 2021. (Arquivo Histórico Municipal).





[45] Situação atual do Edifício na rua Roberto Simonsen. Foto: desconhecido (São Paulo Antiga).

[46] Fotografia da fachada posterior do edifício de escritório da Cúria tomado pela vegetação e sem suas esquadrias. Foto: autoria própria, 2021.



PALACETE DO CARMO

O edifício com maior gabarito da quadra (sete pavimentos) ocupa toda a testada voltada para a rua Venceslau Brás. Ele é o único que não aparece no Mapa Digital da Cidade de São Paulo como notificado, mas após pesquisas, verificou-se que apenas seu térreo é utilizado para comércio. Chamado de Palacete do Carmo, o edifício de salas comerciais foi projetado pelo engenheiro-arquiteto Alexandre Albuquerque na década de 1920. Segundo o São Paulo Antiga, o prédio abrigou a sede do Partido Nacionalista, a Liga do Professorado Católico e a Rádio 9 de Julho - pertencente a Cúria. Seu processo de esvaziamento teria começado na década de 1970. Através de seus desenhos técnicos, é possível identificar dois anexos que ocupam o interior da quadra. Um deles, inclusive, possui uma sala intitulada como “redação”.

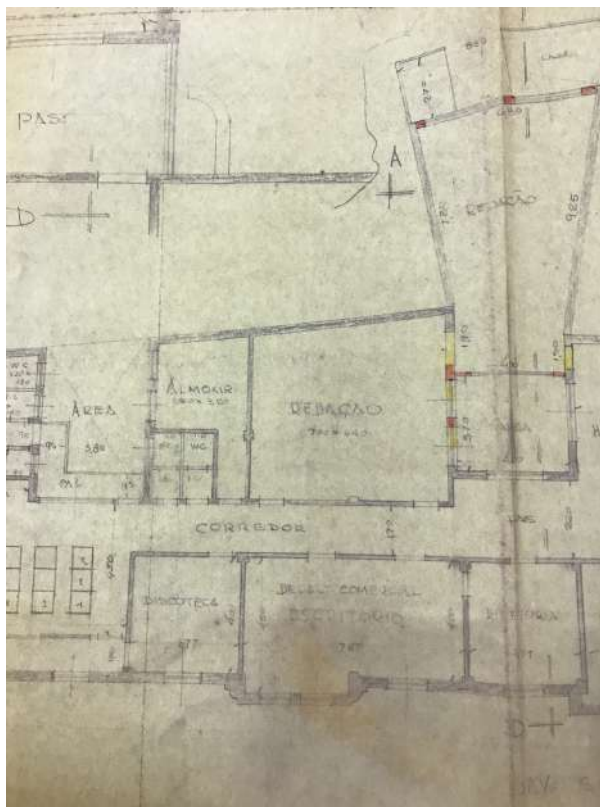
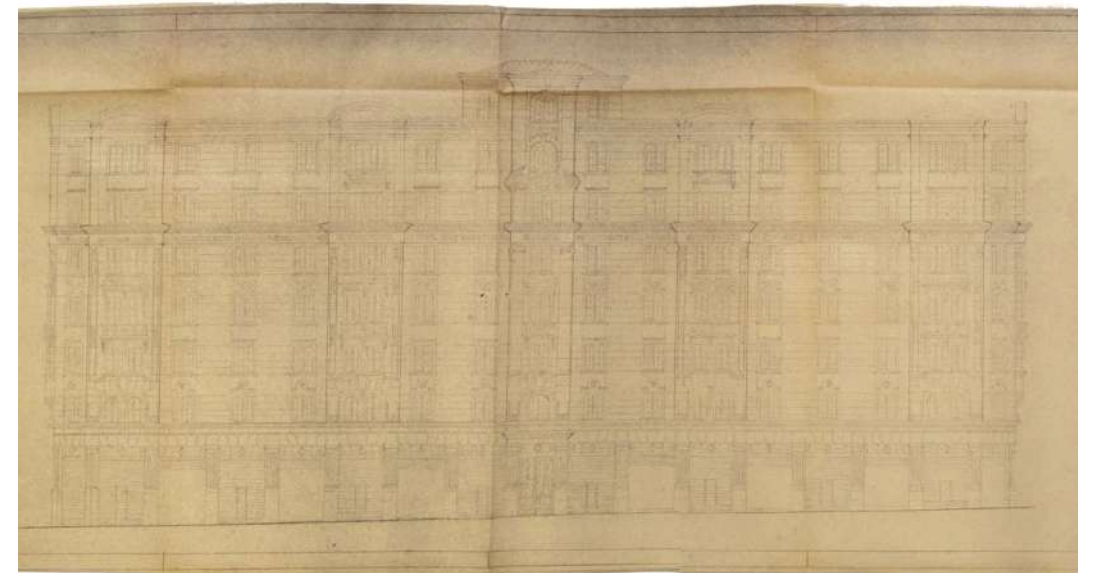
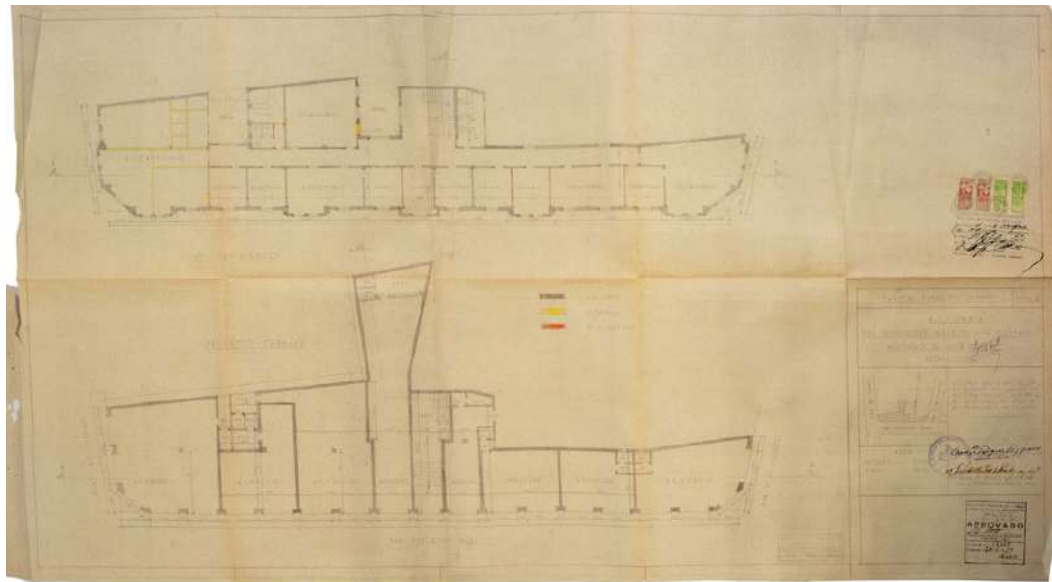
O edifício também já foi palco de ocupações. Em uma reportagem da Rádio Bandeirantes, em 2014, cerca de 300 imigrantes haitianos que ocupavam o prédio foram despejados.

[47] Montagem sobre imagem digital. Fonte: Google Earth (elaboração própria).

[48] Fotografia do Palacete do Carmo visto da rua Roberto Simonsen. Foto: Cláudia Alcôve. Duarte, 2002 (MCSP).

[49] Fotografia do Palacete do Carmo visto da rua Venceslau Brás. Foto: Benedito Junqueira Duarte, 1938 (MCSP).



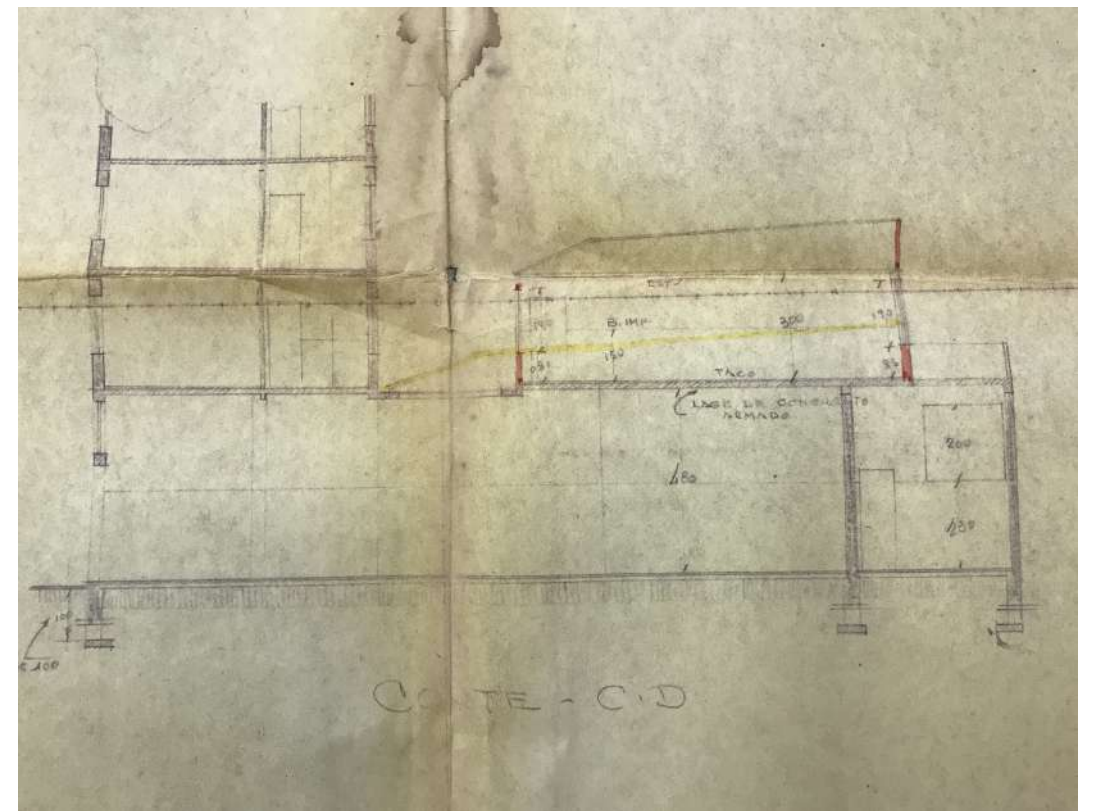


[50] Prancha digitalizada com plantas demolir/construir do Palacete do Carmo. (Arquivo Histórico Municipal).

[51] Fotografia de planta de desenho técnico demolir/construir do Palacete do Carmo. Foto: Cassia Joia de Resende, 2019. (Arquivo Municipal de Processos).

[52] Prancha digitalizada de elevação frontal do Palacete do Carmo. (Arquivo Histórico Municipal).

[53] Fotografia de prancha com desenho técnico de corte demolir/construir do Palacete do Carmo. Foto: Cassia Joia de Resende, 2019. (Arquivo Municipal de Processos).



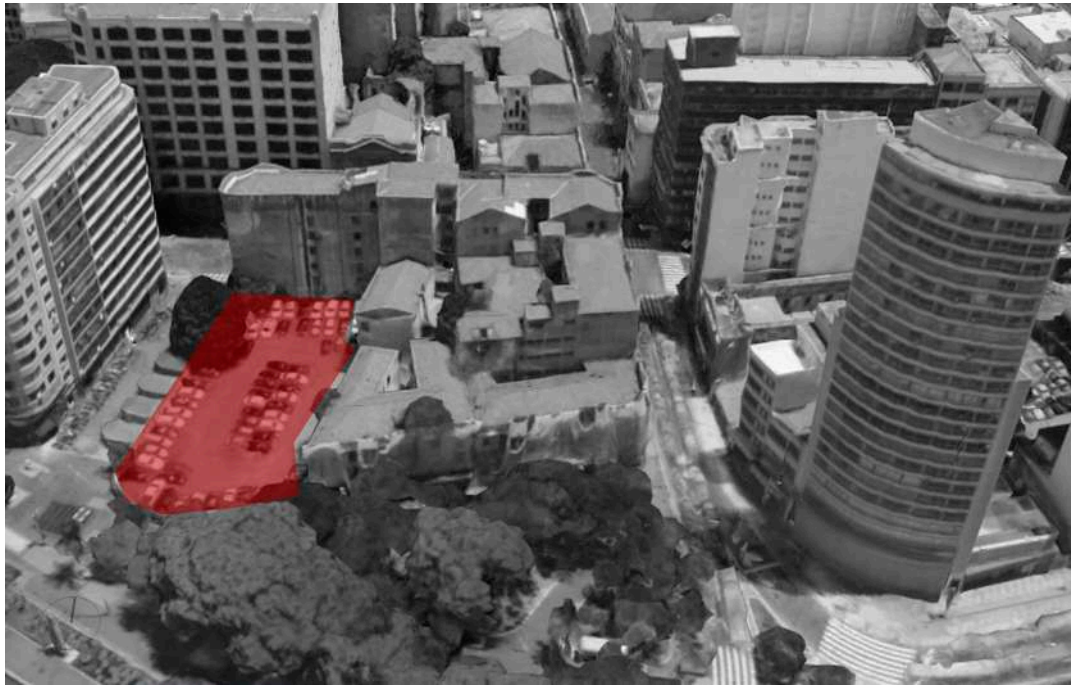


[54] Fotografia do Palacete do Carmo visto da rua Venceslau Brás com a rua Irmã Simpliciana. Foto: Desconhecida (São Paulo Antiga).

[55] Fotografia do Palacete do Carmo visto da rua Roberto Simonsen. Foto: Desconhecido (São Paulo Antiga).

[56] Fotografia do Palacete do Carmo, Foto: Eduardo Kannap, 2017 (Folhapress).





ESTACIONAMENTO

Completando o conjunto, o terreno que também abrigou a sede da Cúria e outra uma construção que não se possui informações, possui aproximadamente 1500 m².

Ele conforma a esquina entre a rua Irmã Simpliciana e o conjunto da Praça Clóvis Beviláqua e Praça da Sé. Desde a demolição dos dois edifícios para ser usado como canteiro de obra da implantação da linha azul do metrô na década de 1970 ficou sem uso até ser utilizado como estacionamento. Atualmente é completamente murado e para acessá-lo utiliza-se o prédio de escritórios voltado a rua Roberto Simonsen.

[57] Montagem sobre imagem digital. Fonte: Google Earth (elaboração própria).

[58] Fotografia do prédio da Cúria Metropolitana rua de Santa Teresa. No lugar hoje funiona um estacionamento. Foto: desconhecido, 1934 (MCSP).





[59] Captura de tela do muro que cerca o estacionamento para automóveis, 2021 (Google Street View).

[60] Fotografia do estacionamento que funciona na quadra de intervenção. Destaque para a fachada posterior do Palacete do Carmo e um dos seus anexos. Foto: autoria própria (2021).

[61] Fotografia do estacionamento que funciona na quadra de intervenção. Foto: autoria própria (2021).

[62] Fotografia do estacionamento que funciona na quadra de intervenção. No enquadramento a passagem construída pelo edifício de escritórios da Cúria. Foto: autoria própria (2021).



UM CONTRAPONTO

O histórico da quadra do trabalho ainda é marcado por pelo menos dois projetos de intervenção. O primeiro data de 1975, do escritório Rino Levi Arquitetos Associados. Nele era previsto um espigão de 25 andares no local para abrigar a nova sede da Cúria Metropolitana. O segundo, de 2020, foi anunciado por um grupo de investimentos que deseja fazer um acordo com a Igreja para transformar o lugar em um complexo de escritórios, de acordo com a Veja São Paulo.

Desse modo, os primeiros traços deste trabalho buscaram pensar em uma outra alternativa. Trazer para essa área o debate da moradia social como forma de explorar as potencialidades do espaço. Todos os edifícios que conformam a quadra são tombados pelo CONPRESP devendo haver a preservação de suas fachadas, mas com a possibilidade de alteração de seu interior. Eles estão envoltos em uma região de interesse histórico com uma série de outros edifícios e áreas tombadas, como o Pateo do Collegio e as praças da Sé e Clóvis Beviláqua. Desse modo, a intervenção não só pretendeu aproveitar a estrutura construída, mas também fazer um diálogo coerente entre pré-existência e o novo.

A área do estacionamento e do Palacete do Carmo foram destacados dos demais edifícios nos estudos do primeiro semestre devido ao volume de material obtido e a possibilidades de uma nova construção. No percorrer da pesquisa, novas informações em relação as demais construções foram incorporadas e no final de setembro, após uma visita ao Acervo Histórico Municipal em São Paulo, mais desenhos técnicos foram encontrados sendo possível realizar o projeto apresentado a seguir.



[63] Maquete da proposta do sede da Cúria, Rino Levi Arquitetos Associados, 1975 (Revista Projeto Ed. 111, 1988)

[64] Proposta de investidores para a mesma quadra da intervenção do trabalho. Fonte: Veja São Paulo.

[65/ pág. seguinte] Vista aérea da Praça Clóvis Bevilacqua. Foto: Werner Haberkor (Museu Paulista)



projeta

O PROGRAMA

O escopo do projeto é a proposição de habitação em edifícios e áreas não utilizados e subutilizados. Dessa forma, há a destinação da maior parte da área construída dos prédios (existentes e novos) para esse fim e com apartamentos de diferentes tamanhos e programas, buscando atender uma diversidade maior de núcleos familiares e de pessoas que poderiam morar no local. São previstas quitinetes, apartamento de um à três dormitórios, áreas fechadas e abertas de uso comum e de permanência dos moradores

Além disso, outro ponto no projeto, até por compreender que esta presente na dinâmica do Centro, é a multifuncionalidade do edifício. Por isso, no projeto haverá áreas de comércio e serviço, principalmente, no térreo da quadra. Soma-se ao projeto uma creche e um prédio destinado à assistência à população em situação de rua uma vez que a subprefeitura da Sé possui metade dos moradores sem teto da cidade de São Paulo. Ainda faz parte do projeto, a melhor maneira de inserir os novos usos aos prédios e ao entorno.

O PROCESSO

Os primeiros esboços indicaram diretrizes gerais para a quadra e a sua relação com o entorno, como a destinação do térreo para serviços e comércio. Também há a destinação do edifício de esquina entre a praça Clovis Beviláqua e a rua Roberto Simonsen para abrigar o equipamento público por não haver contato com o miolo da quadra como os demais prédios. Além disso, a supressão da rua Irma Simpliciana, hoje ocupada por barracas de jogo e loteria, para uma maior integração com o comércio em frente. Outro objetivo desse último gesto é destacar um dos acessos à Caixa Cultural e, no seu sentido oposto, o enquadramento do Palácio da Justiça no outro lado da praça.

Ainda há a retirada do anexo do Palacete do Carmo para propiciar uma melhor conexão dos demais edifícios ao miolo da quadra já que o trabalho busca resgatar e formatar esse lugar ao conjunto. Para finalizar, maior contato visual das praças com os prédios que hoje são escondido pela vegetação em frente.

DIRETRIZES DA PAISAGEM

restauração e preservação das fachadas voltadas para a rua;

redução de volume arbóreo para maior visualização dos prédios;

conexão e valorização visual da entrada lateral à caixa cultural e ao tribunal de justiça;

comércio, serviços e equipamentos voltados para fora da quadra.

DIRETRIZES DOS EDIFÍCIOS

possível novo volume não ultrapassar a altura dos demais edifícios da quadra;

conexão de circulação entre o(s) novo(s) edifício(s) com os atuais;

retirada de anexo do palacete do Carmo para maior integração ao miolo;

prédio da esquina entre a praça Clôvis Beviláqua e rua Roberto Simonsen destinado inteiramente para ser equipamento público;

priorizar equipamentos voltados para a praça Clôvis Beviláqua (edifícios atuais com pé-direito alto);

moradia a partir do primeiro pavimento;

térreos com uso de comércio, serviços e equipamento público.

PROGRAMA

quitinetes;

apartamentos de um à três dormitórios;

áreas comuns em locais abertos e fechados;

miolo de quadra com possibilidade de eventual uso externo;

áreas de lazer;

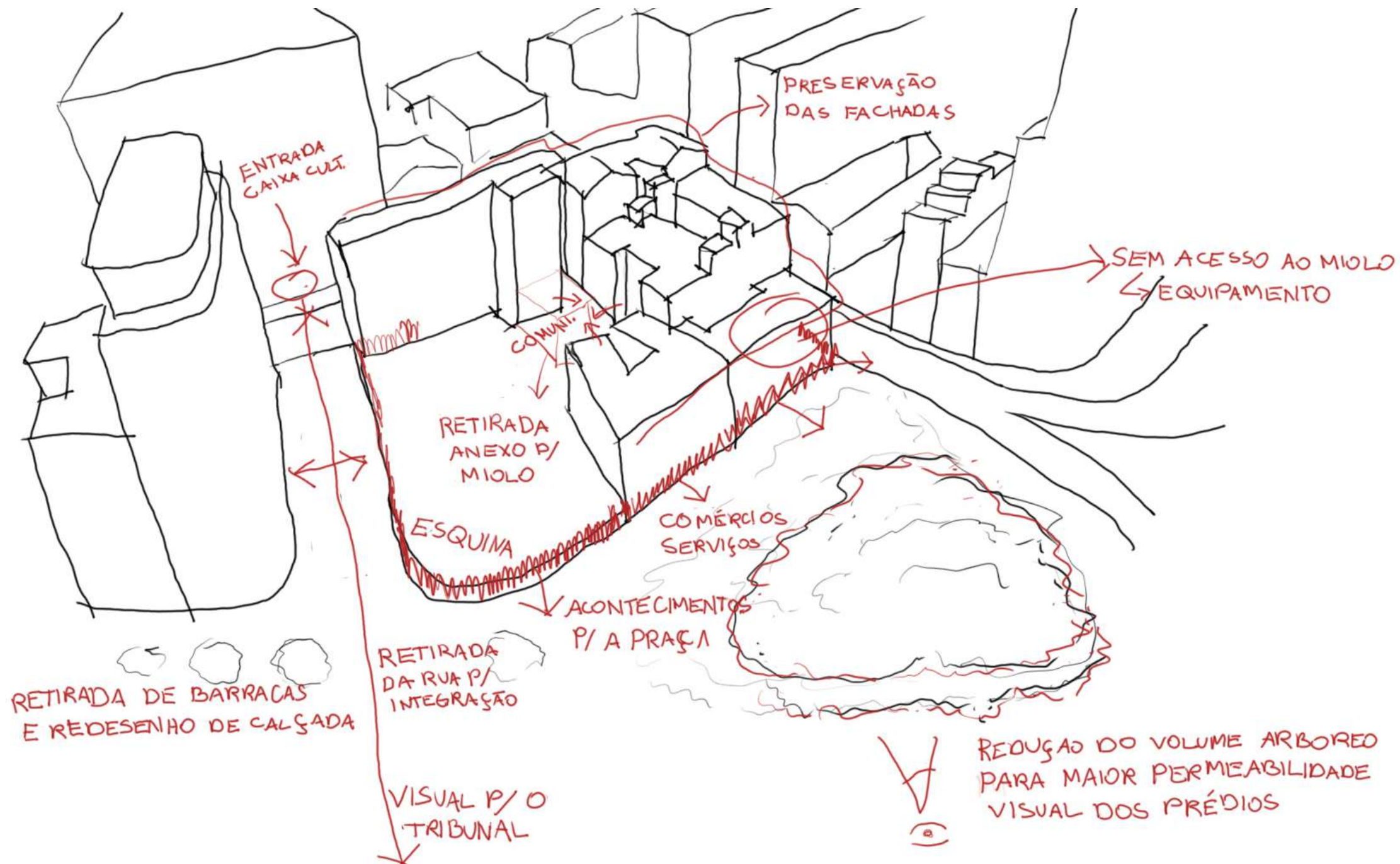
comércio;

serviços;

equipamento público infantil (creche);

equipamento público com assistência social ;

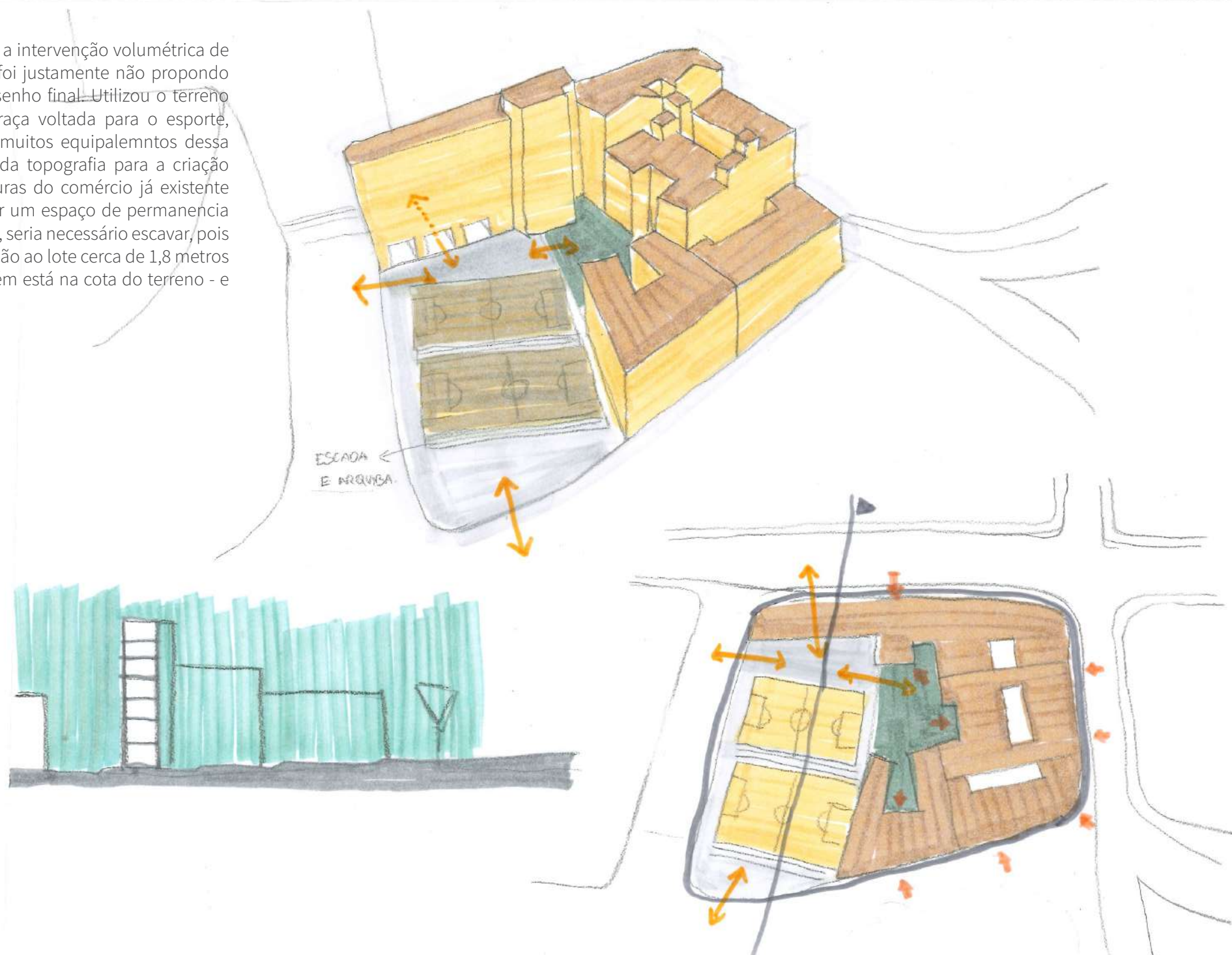
bicicletário com oficina.-



[66] Croqui de diretrizes da quadra de intervenção e entorno (elaboração própria).

PRIMEIRO ESTUDO

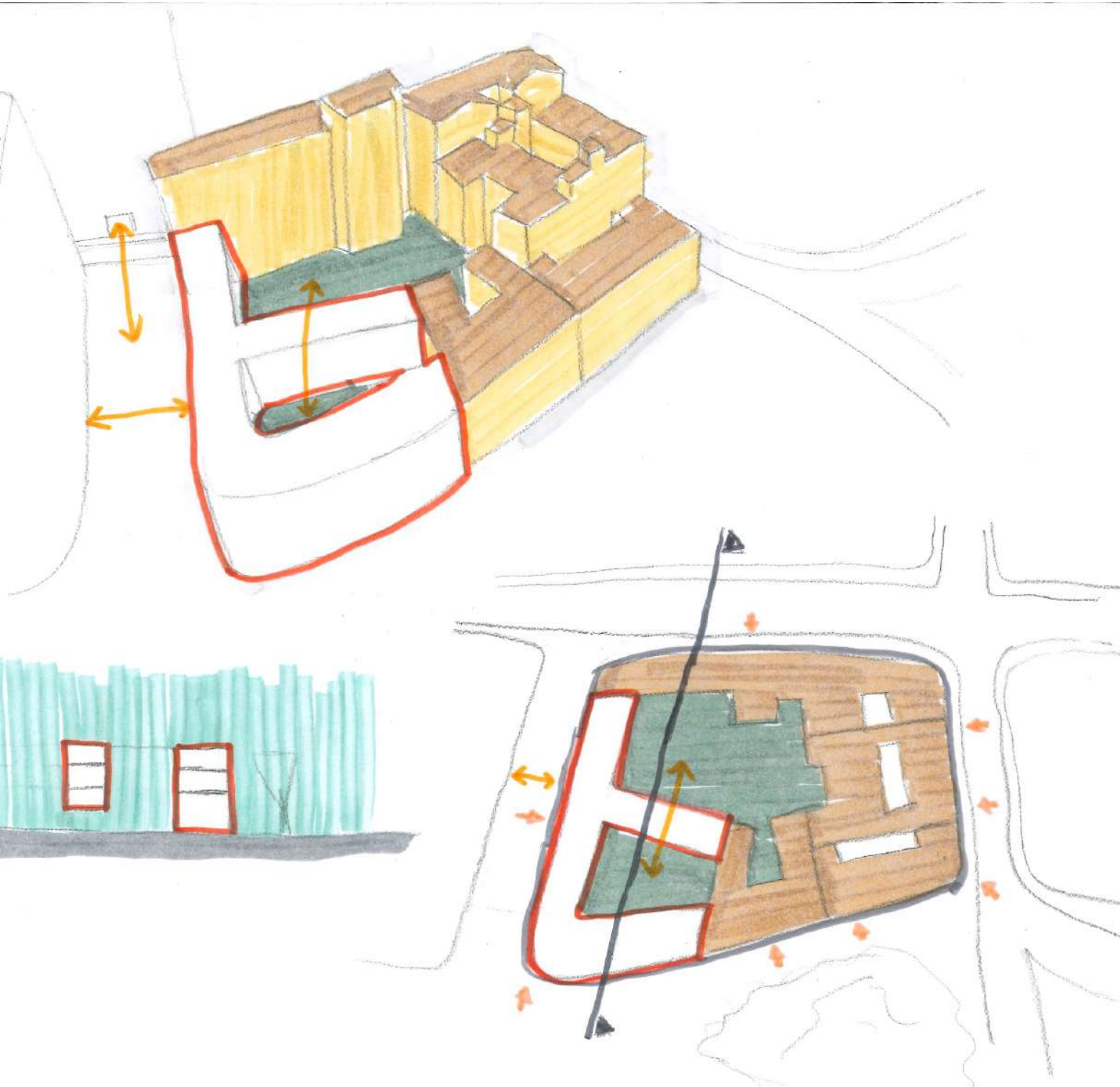
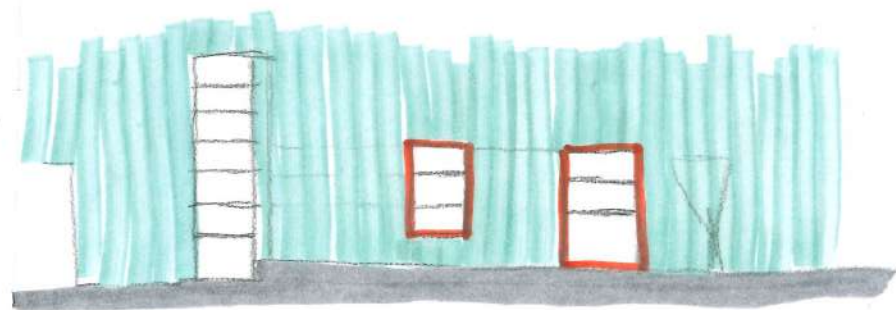
A premissa do primeiro estudo foi a intervenção volumétrica de menor impacto ao contexto que foi justamente não propondo nenhum novo edifício no seu desenho final. Utilizou o terreno vazio como uma extensão da praça voltada para o esporte, uma vez que no Centro não há muitos equipalemtos dessa natureza. Também tirou partido da topografia para a criação de arquibancadas e novas aberturas do comércio já existente para o interior da praça para fazer um espaço de permanência mediação entre eles. Para este fim, seria necessário escavar, pois o palacete está enterrado em relação ao lote cerca de 1,8 metros e o acesso ao seu elevador também está na cota do terreno - e não da sua rua de acesso.



[67] Desenhos à mão do primeiro estudo (elaboração própria).

SEGUNDO ESTUDO

O segundo estudo propõe a construção de um novo volume na quadra como esforço de ter um desenho que se relacione com o seu entorno. O princípio foi o resgate no modo de implantação das quadras no Centro, com o edifício desenhando a rua e criando pátios. Dessa forma, a construção não possui recuos frontais e laterais. Internamente, através do desenho, se obtém dois pátios interligados por um pilotis. Além disso, seu gabaito é alinhado com os dos prédios mais baixos como forma de não competir na paisagem.

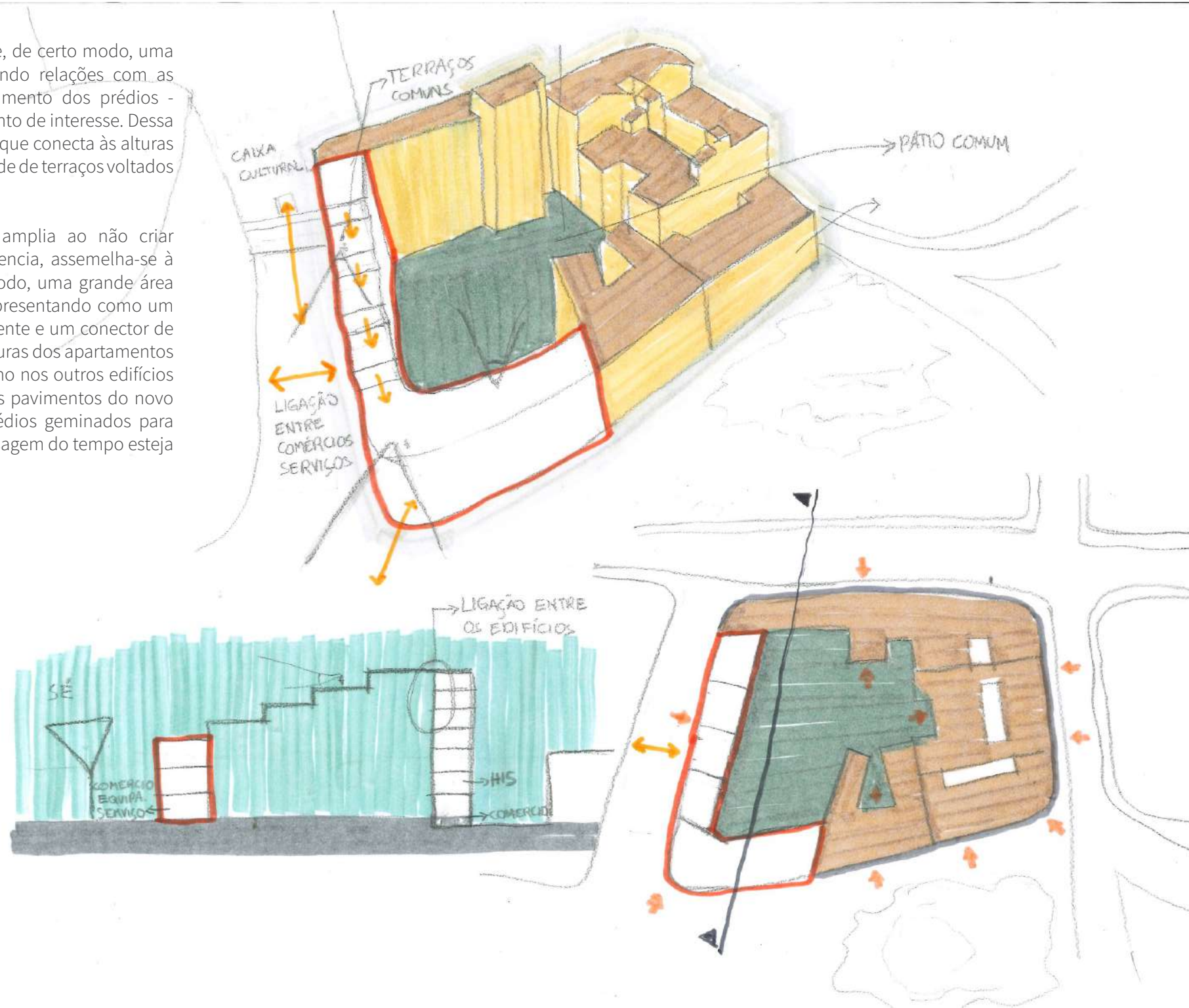


[68] Desenhos à mão do segundo estudo (elaboração própria).

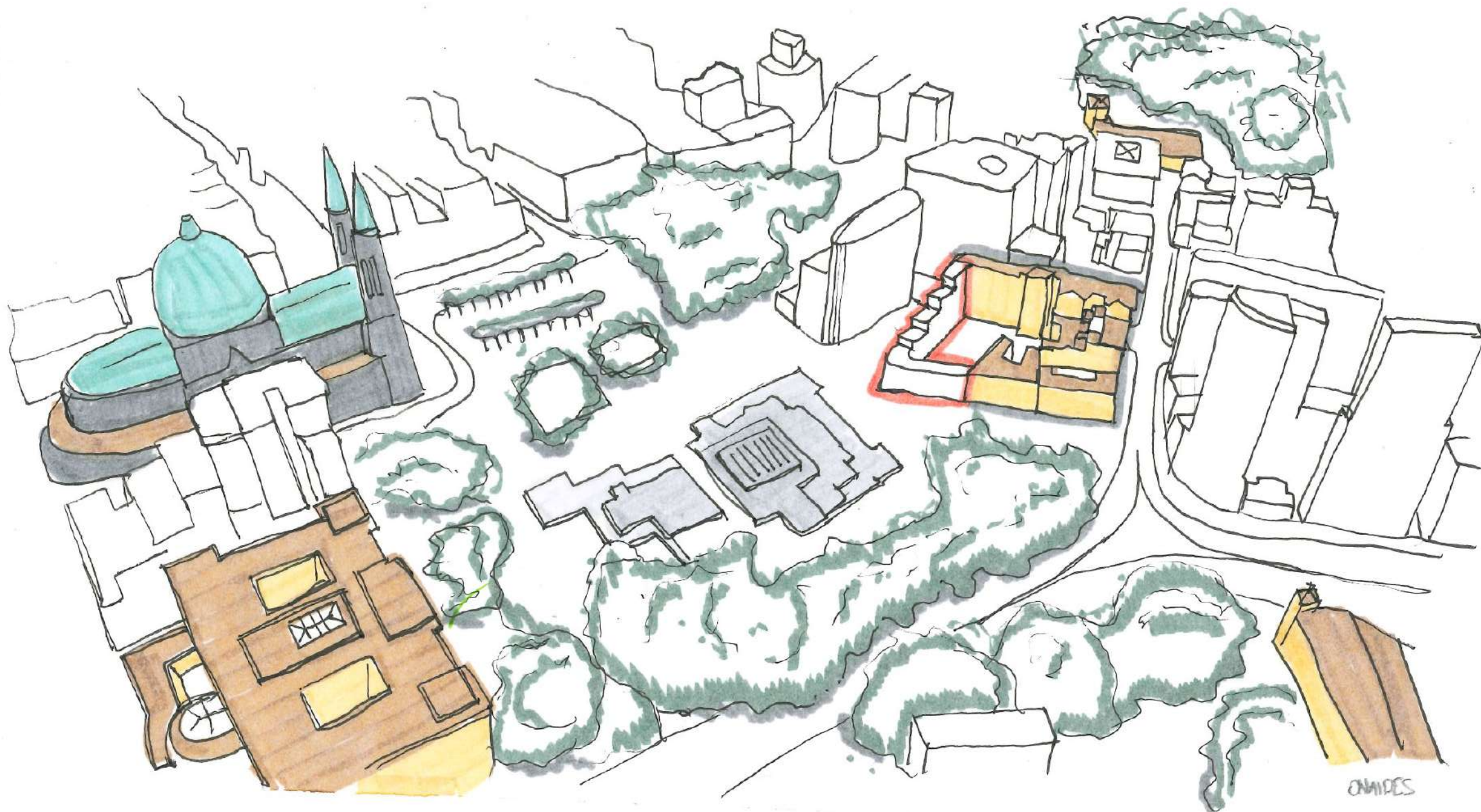
TERCEIRO ESTUDO E UMA PROPOSTA

O terceiro estudo é um aprimoramento e, de certo modo, uma radicalização do segundo. Ainda buscando relações com as demais quadras do Centro, o escalonamento dos prédios - inclusive da própria quadra - torna-se ponto de interesse. Dessa forma, o volume aqui proposto propõe que conecte às alturas dos edifícios existentes e cria a possibilidade de terraços voltados para as praças e edifícios próximos.

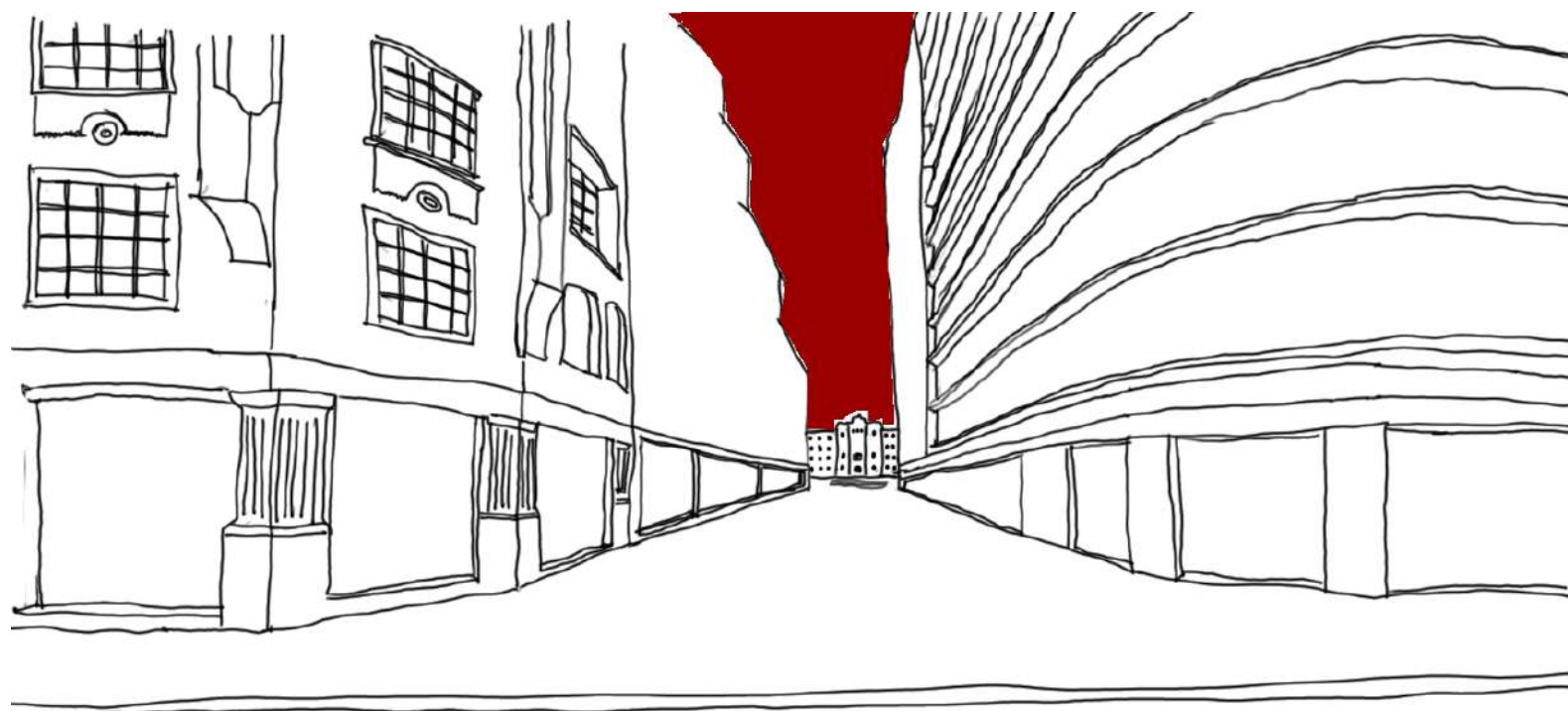
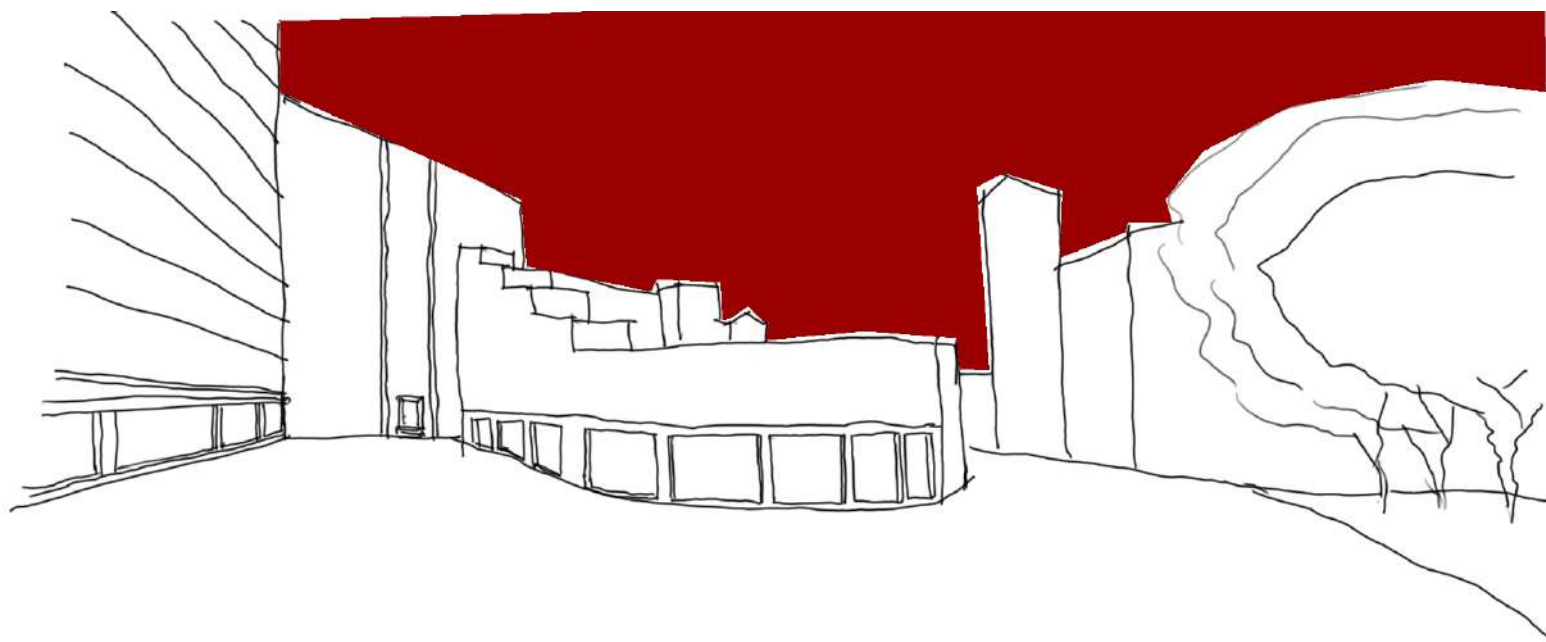
Internamente, o miolo da quadra se amplia ao não criar nenhum outro volume, que por coincidência, assemelha-se à implantação do Recolhimento. Desse modo, uma grande área livre e de caráter íntimo é formada se apresentando como um contraponto à agitação das praças em frente e um conector de todos os edifícios habitacionais. As aberturas dos apartamentos se voltam para fora da quadra assim como nos outros edifícios em diálogo com a cidade. Além disso, os pavimentos do novo edifício estão nivelados com os dos prédios geminados para aumentar a fluidez entre eles e que a passagem do tempo esteja no percurso do usuário.



[69] Desenhos à mão do terceiro estudo (elaboração própria).



[70] Perspectiva à mão do projeto em relação ao entorno (elaboração própria).



[71][72] Perspectivas à
mão do terceiro estudo
(elaboração própria).

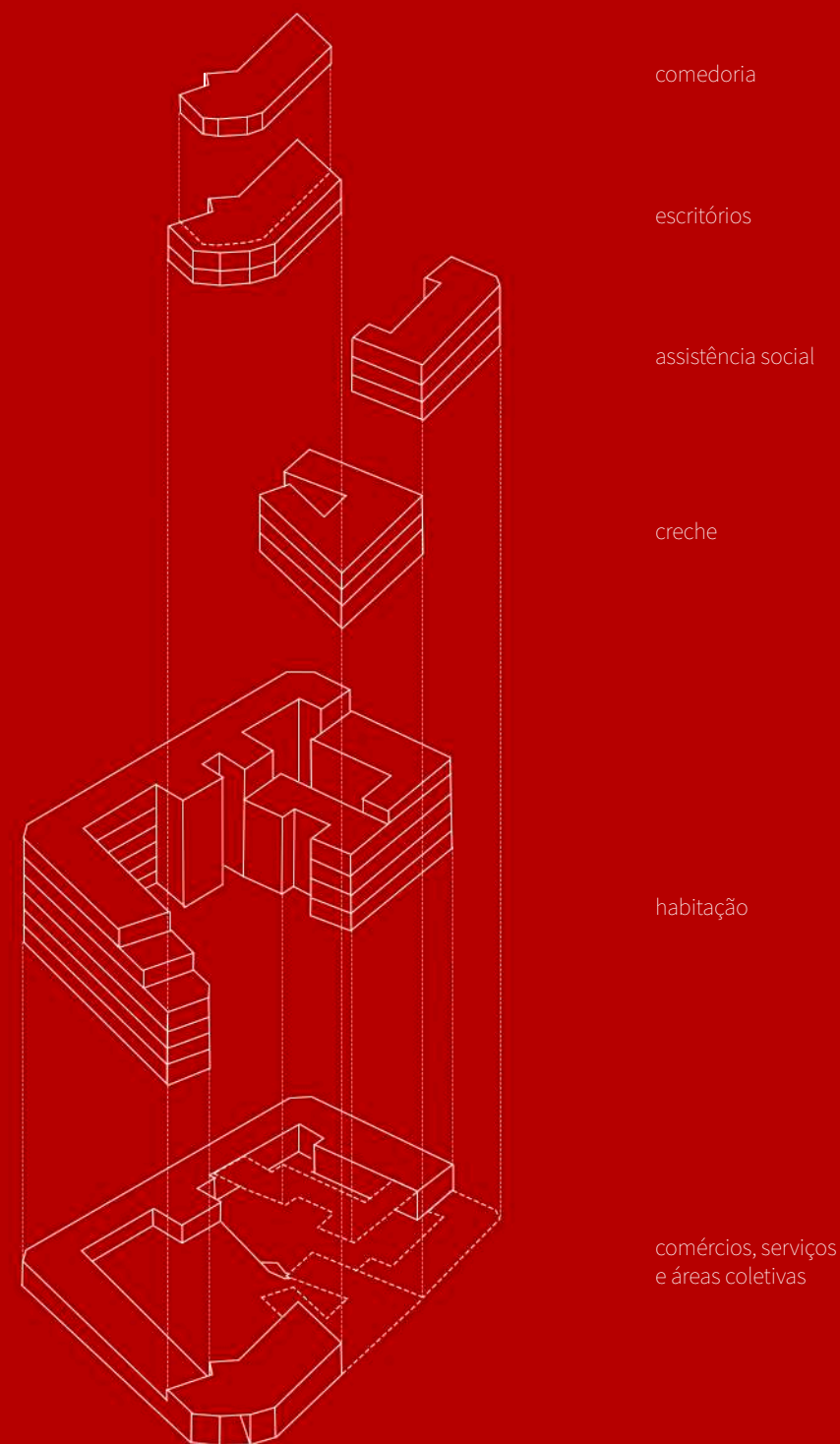
O PROJETO

O conjunto busca dialogar com a lógica urbana encontrada na Sé com edifícios sem recuos frontais e laterais, conformando, ao mesmo tempo, o desenho de quadra e rua. Além disso, a maior parte do térreo é destinado à **comércios e serviços**, com lojas de diferentes tamanhos que podem apresentar sobreloja e mezanino. Voltadas para o interior da quadra, a maior parte das **áreas comuns** destinada aos moradores também estão no térreo: bicicletário com oficina, cozinha coletiva, banheiros, salas multiuso e um piloti. Todos eles são mediados pelo pátio central que é destinado à apropriação dos moradores para diferentes usos, como assembleias, festas, eventos culturais e outros, podendo ser acessado pelo público quando necessário através de um generoso acesso localizado na esquina voltada para a Praça da Sé.

Também localizado no térreo, estão os acessos aos escritórios, comedoria, creche e prédio de assistência social em frente a Praça Clóvis Beviláqua. Os **escritórios**, uso bastante presente na área, ocupam dois andares do edifício novo. Sobre eles, e recuado em relação à fachada frontal para manter o alinhamento com os prédios pré-existentes está a **comedoria**. Inspirada no funcionamento dos restaurantes das unidades do Serviço Social do Comércio (SESC), ela possui vista direta para a catedral da Sé e sua laje de cobertura se transforma em um espaço para os habitantes do conjunto. Ao lado, na antiga sede da Cúria, está uma **creche** com capacidade de receber até 70 crianças de 0 a 5 anos. Seu último pavimento foi inteiramente transformado em um pátio ora coberto, ora descoberto, e suas aberturas preservadas contendo uma esquadria de segurança. Soma-se ainda o edifício de **assistência social** no antigo hotel Santa Teresa, devido à vulnerabilidade social infelizmente encontrada hoje no Centro. Antes da sua construção, ali funcionava a capela e a torre do Recolhimento. Dessa forma, o espaço volta a desempenhar a função de acolher. O seu projeto foi o único não desenvolvido pelo trabalho devido ao baixo material levantado sobre ele.

As **unidades habitacionais** estão distribuídas em três edifícios que compartilham de uma mesma circulação horizontal em cada pavimento, sendo possível percorrê-los em um percurso

DIAGRAMA DE USOS



sem barreiras. A solução projetual para essas conexões foi a construção do novo edifício com o piso alinhado com o piso do Palacete do Carmo e o uso de rampas metálicas entre o Palacete e o edifício de escritórios da Cúria fixadas sobre a estrutura pré-existente para vencer o desnível dos prédios. Houve uma setorização dos tipos de plantas em cada um dos edifícios. No prédio de escritórios da Cúria, estão as quitinetes; no Palacete do Carmo apartamentos de um a dois dormitórios e quitinetes acessíveis; e no edifício novo, dois e três quartos. Totalizando 59 kitnets, 24 unidades com um dormitório, 41 apartamentos com dois quartos e 4 plantas maiores. Deve ressaltar, que estas são plantas padrão, mas como as novas divisórias são em drywall, a premissa é que cada morador tenha a possibilidade de reorganizar o layout para seu modo de vida e de sua família. Ainda há lavanderias coletivas, uma ampla cozinha coletiva próxima as quitinetes e terraços de uso comunitário para que todos possam tirar proveito da vista para a praça da Sé.

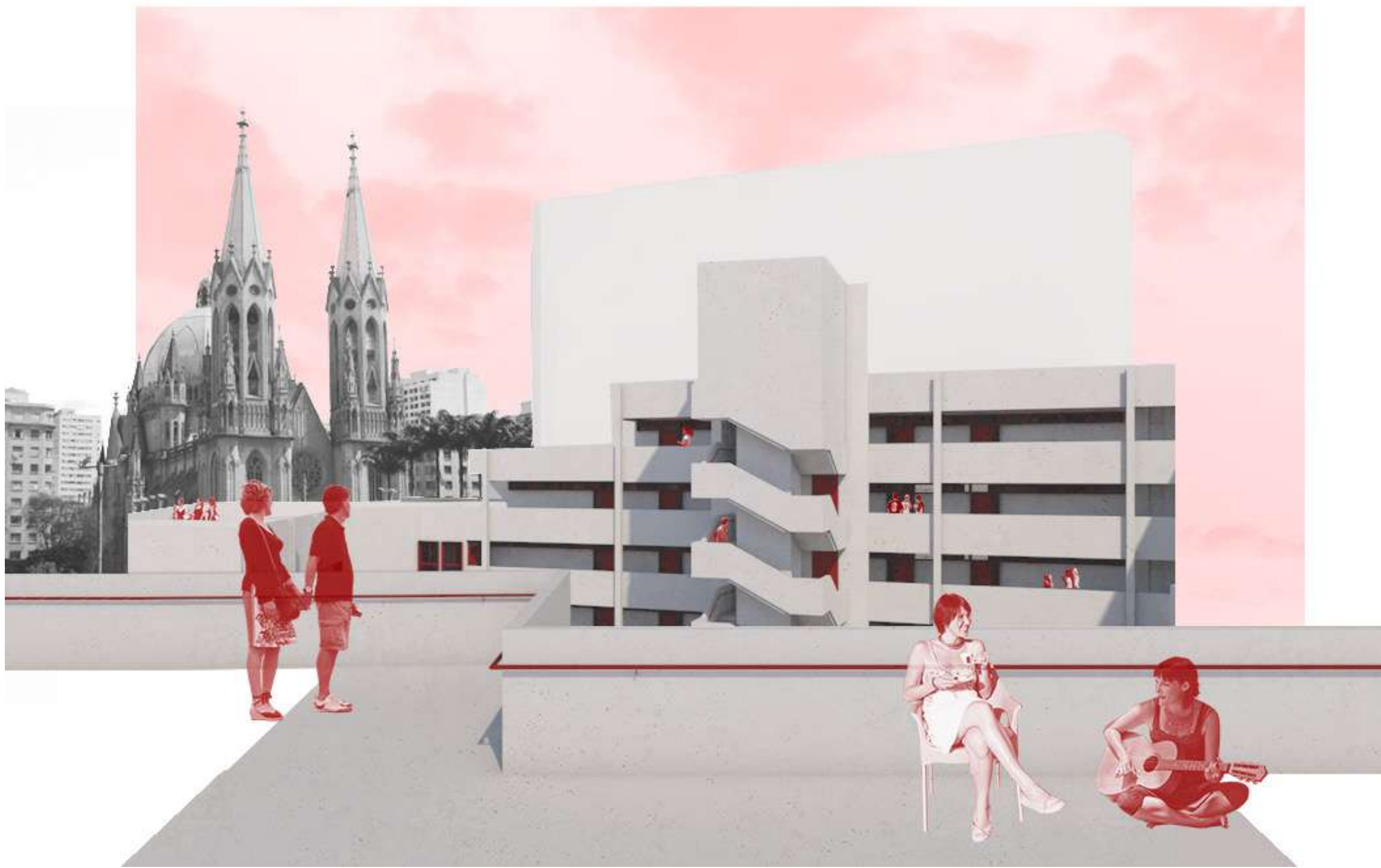
PRÉ EXISTÊNCIA, INTERVENÇÃO E O NOVO

A intervenção nos edifícios históricos preservou desenho das fachadas voltadas para a rua com a manutenção dos elementos decorativos das construção que resistiram ao tempo, mas sem a adição e reprodução de características do eclético que estivessem desgastadas, sobretudo nos edifícios da creche e assistência social. Há um esforço do projeto em demarcar o novo e o existente pela forma e materialidade. O desenho do edifício novo faz alusão às pré-existências ao deixar seus pilares sobrepostos a face externa das paredes como as colunas desenhadas nos demais prédios. As novas esquadrias estão alinhadas às vizinha e suas molduras atribuem relevo à fachada no lugar dos elementos decorativos.

As novas instalações hidráulicas estão localizadas junto a circulação horizontal para facilitar seu acesso e manutenção. Do ponto de vista estrutural, aberturas nas lajes são necessárias e utiliza-se de vigas metálicas em C apoiadas nas em vigas de concreto existentes para receber a nova laje das áreas molhadas e shafts.

O VERMELHO E A LUTA

Projeta-se todo o conjunto na cor branca com esquadrias vermelhas e detalhes metálicos na mesma cor. A cor vermelha existente em todas as esquadrias dos edifícios é empregada como artifício unificador do conjunto, mas também como forma de atribuir identidade à quadra. Busca-se respeitar a paisagem do entorno sem competir com ela ao mesmo tempo que acredita-se que marcar seu espaço na praça seja necessário. Por compreender que o projeto proposto - uma quadra destinada a habitação de interesse social em prédios históricos de propriedade da Igreja que se encontram vazios em frente a praça da Sé - carrega um discurso de questionamentos e afirmações a respeito de diferentes agentes sociais, é desejável que tal feito seja notado e demarcado. Nesse sentido, a opção pela cor vermelha deve-se ao caráter revolucionário atribuído a ela ao longo da história. Outrossim, a cor está presente na maior parte das bandeiras de movimentos de luta por moradia no Centro de São Paulo.



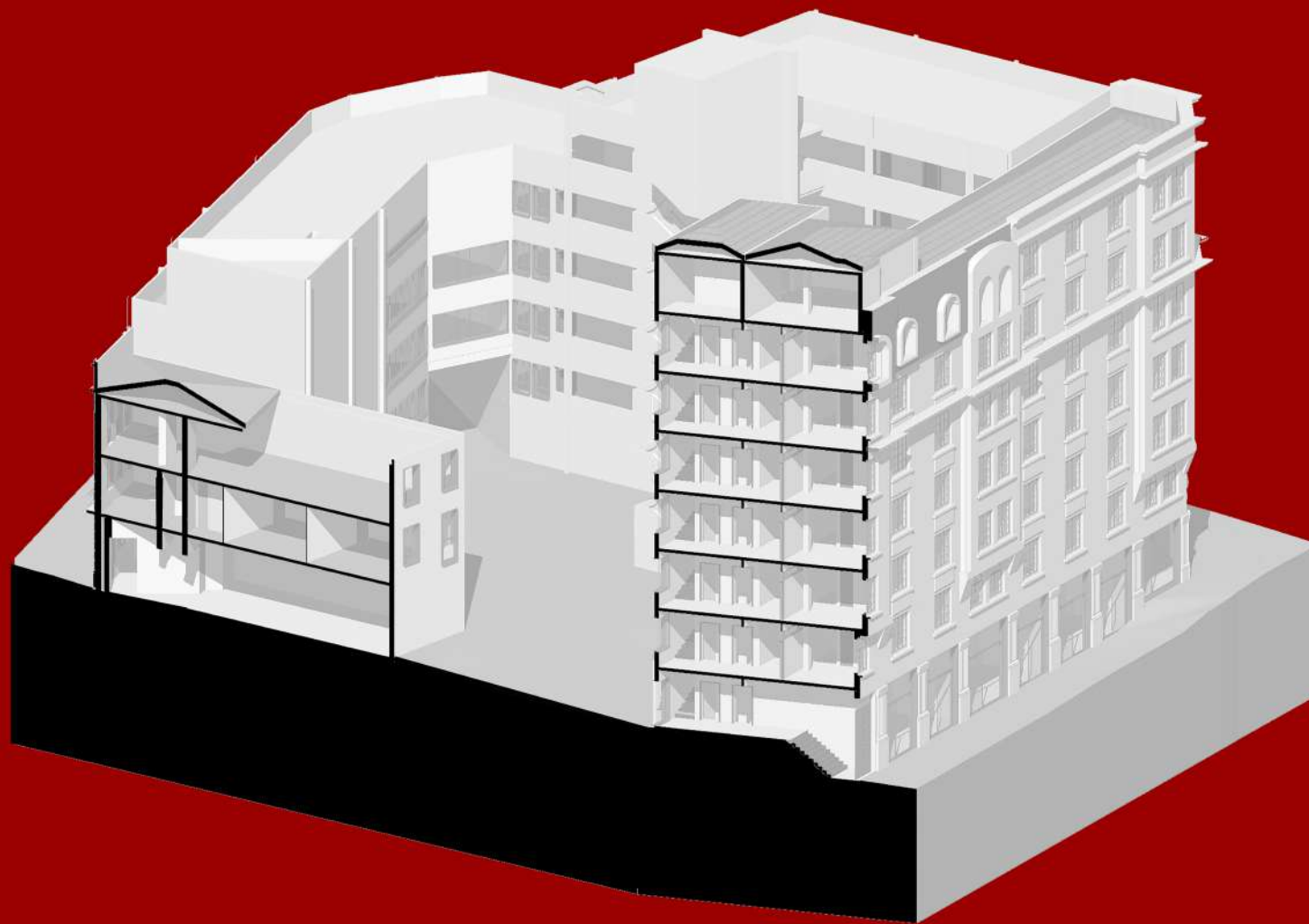




ISOMÉTRICA APÓS A
INTERVENÇÃO PROPOSTA



CORTE A



CORTE B



IMPLANTAÇÃO



RUA VENCESLAU BRÁS

RUA IRMÃ SIMPLICIANA

PRAÇA CLÓVIS BEVILÁQUA

DEMOLIR/CONSTRUIR
TÉRREO
1:250



RUA VENCESLAU BRÁS

RUA IRMÃ SIMPLICIANA

PRAÇA CLÓVIS BEVILÁQUA

DEMOLIR/CONSTRUIR
PAVIMENTO TIPO
1:250





1 HABITAÇÃO

- 1.1 acesso
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário

2 LOJAS

- 2.1 lojas
- 2.2 mezanino

3 ESCRITÓRIO

- 3.1 acesso
- 3.2 banheiro

4 CRECHE

- 4.1 acesso
- 4.2 secretaria
- 4.3 diretoria
- 4.4 cozinha
- 4.5 copa
- 4.6 sala dos professores
- 4.7 banheiro
- 4.8 lavanderia
- 4.9 refeitório
- 4.10 pátio descoberto

5 ASSISTÊNCIA SOCIAL

TÉRREO
1:250





1 HABITAÇÃO

- 1.1 acesso
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm

2 LOJAS

- 2.1 lojas
- 2.2 mezanino

3 ESCRITÓRIO

- 3.1 acesso
- 3.2 banheiro
- 3.3 área técnica

4 CRECHE

- 4.1 acesso
- 4.2 secretaria
- 4.3 diretoria
- 4.4 cozinha
- 4.5 copa
- 4.6 sala dos professores
- 4.7 banheiro
- 4.8 lavanderia
- 4.9 refeitório
- 4.10 pátio descoberto
- 4.11 sala de aula
- 4.12 berçário
- 4.13 fraudário

5 ASSISTÊNCIA SOCIAL

PAVIMENTO 01
1:250





1 HABITAÇÃO

- 1.1 acesso
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm
- 1.12 lavanderia coletiva
- 1.13 depósito

3 ESCRITÓRIO

- 3.1 acesso
- 3.2 banheiro
- 3.3 área técnica
- 3.4 salas

4 CRECHE

- 4.1 acesso
- 4.2 secretaria
- 4.3 diretoria
- 4.4 cozinha
- 4.5 copa
- 4.6 sala dos professores
- 4.7 banheiro
- 4.8 lavanderia
- 4.9 refeitório
- 4.10 pátio descoberto
- 4.11 sala de aula
- 4.12 berçário
- 4.13 fraudário
- 4.14 pátio coberto

5 ASSISTÊNCIA SOCIAL

PAVIMENTO 02
1:250





1 HABITAÇÃO

- 1.1 acesso
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm
- 1.12 lavanderia coletiva
- 1.13 depósito

3 ESCRITÓRIO

- 3.1 acesso
- 3.2 banheiro
- 3.3 área técnica
- 3.4 salas

PAVIMENTO 03
1:250





1 HABITAÇÃO

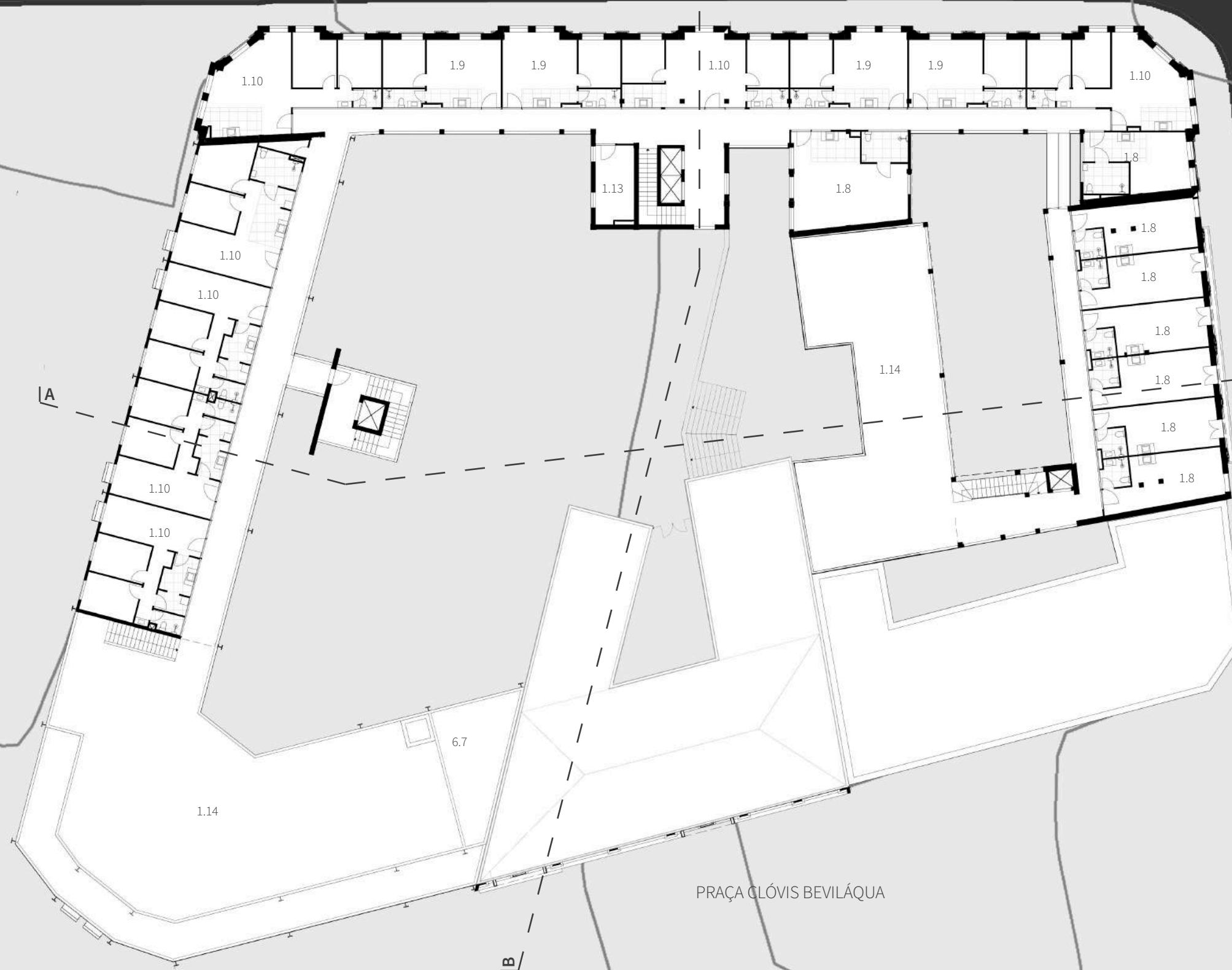
- 1.1 entrada
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm
- 1.12 lavanderia coletiva
- 1.13 depósito

6 COMEDORIA

- 6.1 salão
- 6.2 cozinha
- 6.3 lava-louça
- 6.4 banheiro
- 6.5 vestiário
- 6.6 terraço

PAVIMENTO 04
1:250





1 HABITAÇÃO

- 1.1 entrada
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm
- 1.12 lavanderia coletiva
- 1.13 depósito
- 1.14 terraço

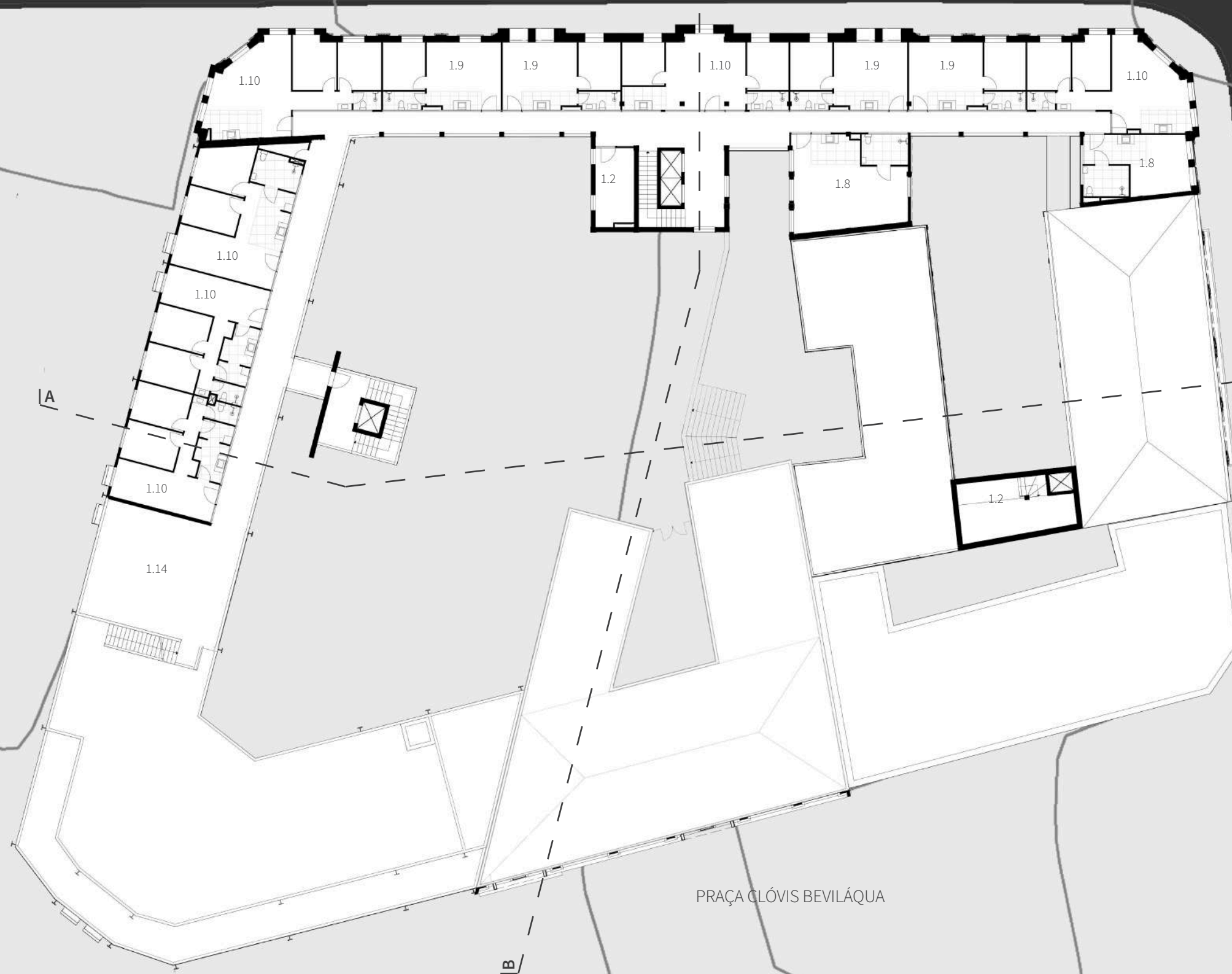
6 COMEDORIA

- 6.1 salão
- 6.2 cozinha
- 6.3 lava-louça
- 6.4 banheiro
- 6.5 vestiário
- 6.6 terraço
- 6.7 terraço técnico

PAVIMENTO 05
1:250



RUA VENCESLAU BRÁS



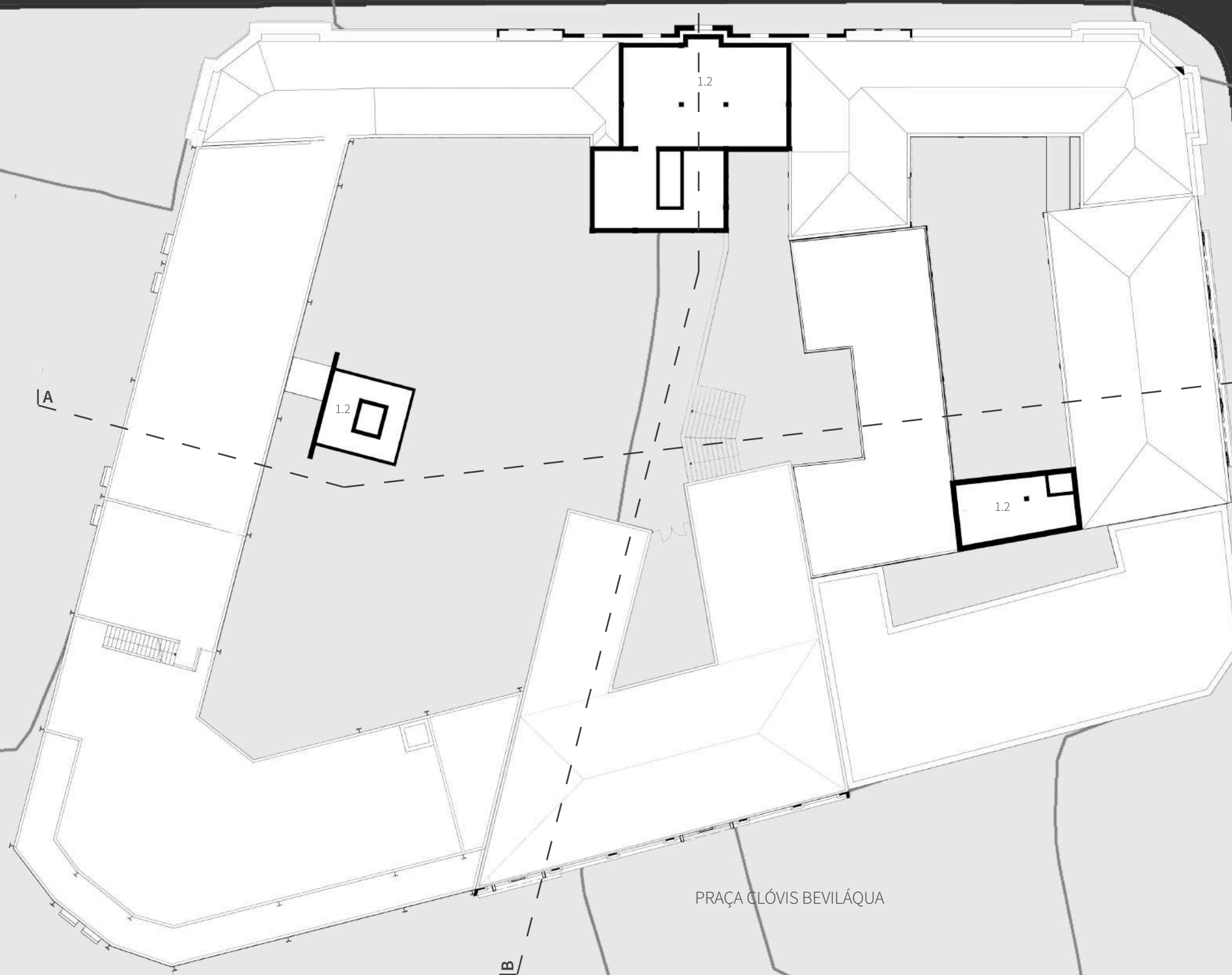
1 HABITAÇÃO

- 1.1 entrada
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm
- 1.12 lavanderia coletiva
- 1.13 depósito
- 1.14 terraço

PAVIMENTO 06
1:250



RUA VENCESLAU BRÁS

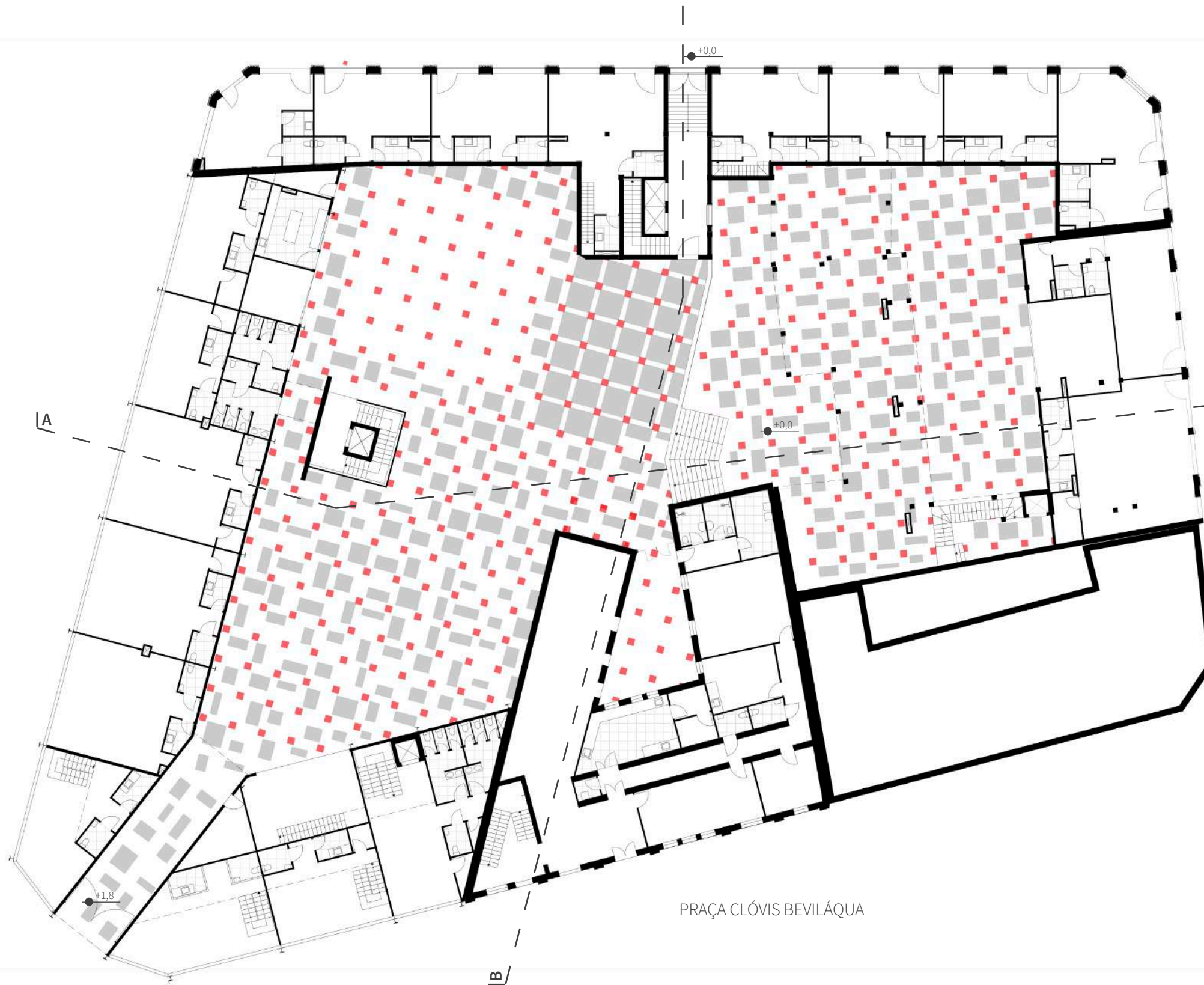


1 HABITAÇÃO

- 1.1 entrada
- 1.2 área técnica
- 1.3 piloti
- 1.4 cozinha coletiva
- 1.5 sala multiuso
- 1.6 banheiro
- 1.7 bicicletário
- 1.8 kitnet
- 1.9 apto 1 dorm
- 1.10 apto 2 dorm
- 1.11 apto 3 dorm
- 1.12 lavanderia coletiva
- 1.13 depósito
- 1.14 terraço

PAVIMENTO 07
1:250



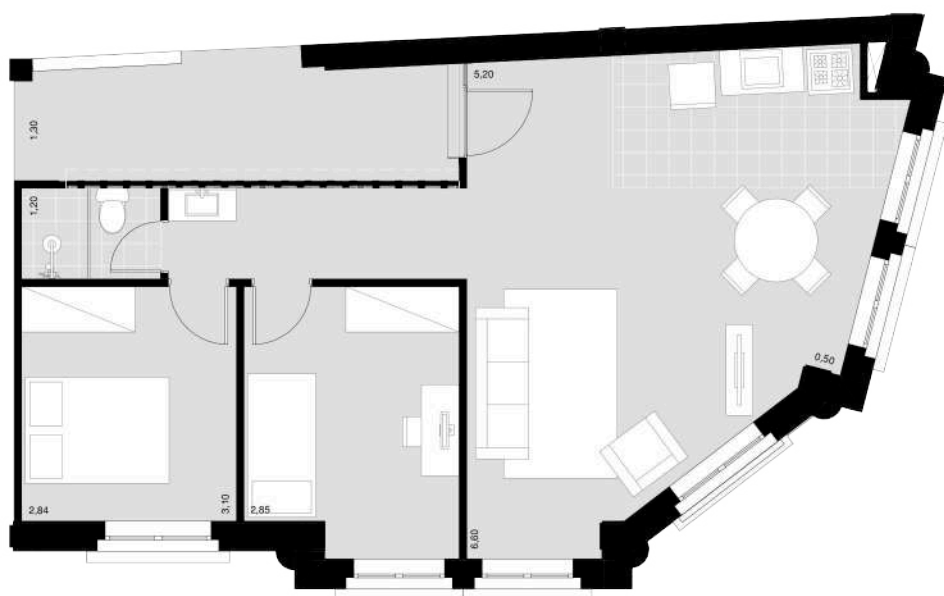


PRAÇA CLÓVIS BEVILÁQUA

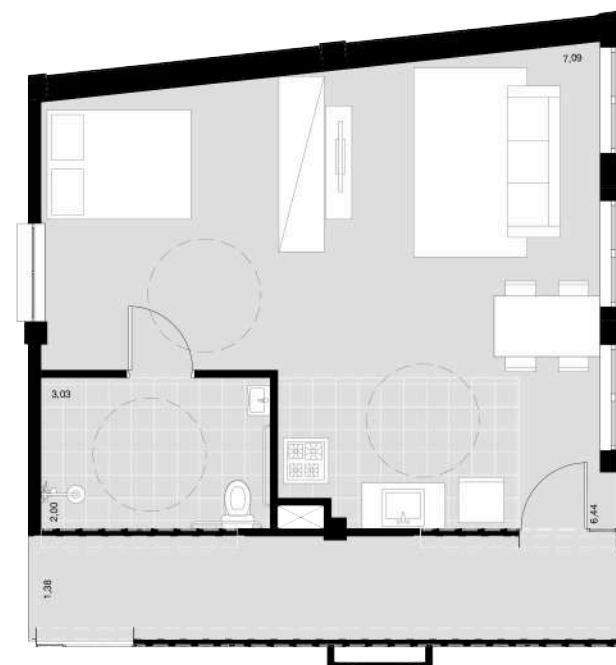
PLANTA DE PISO
PÁTIO
1:250







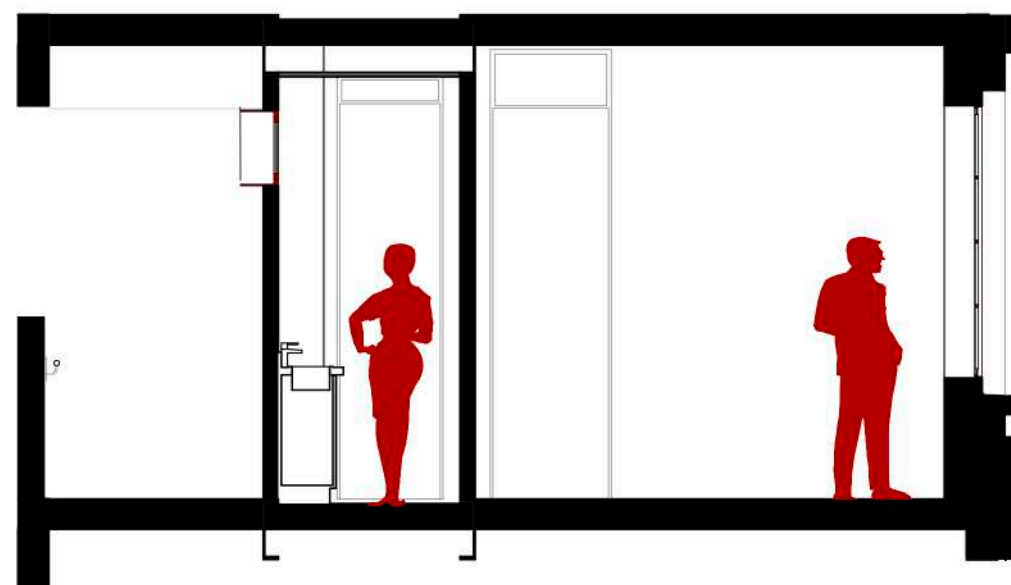
UNIDADE COM DOIS DORMITÓRIOS - 67M²
1:100



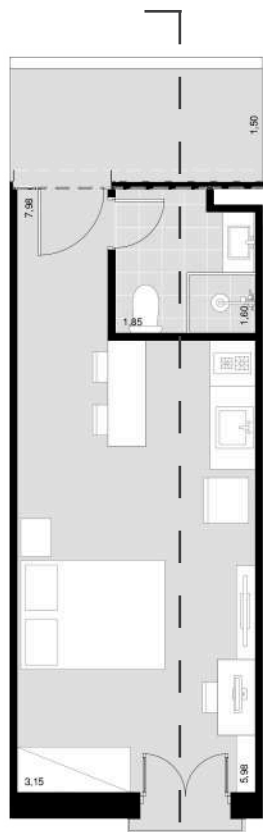
QUITINETE ACESSÍVEL - 50M²
1:100



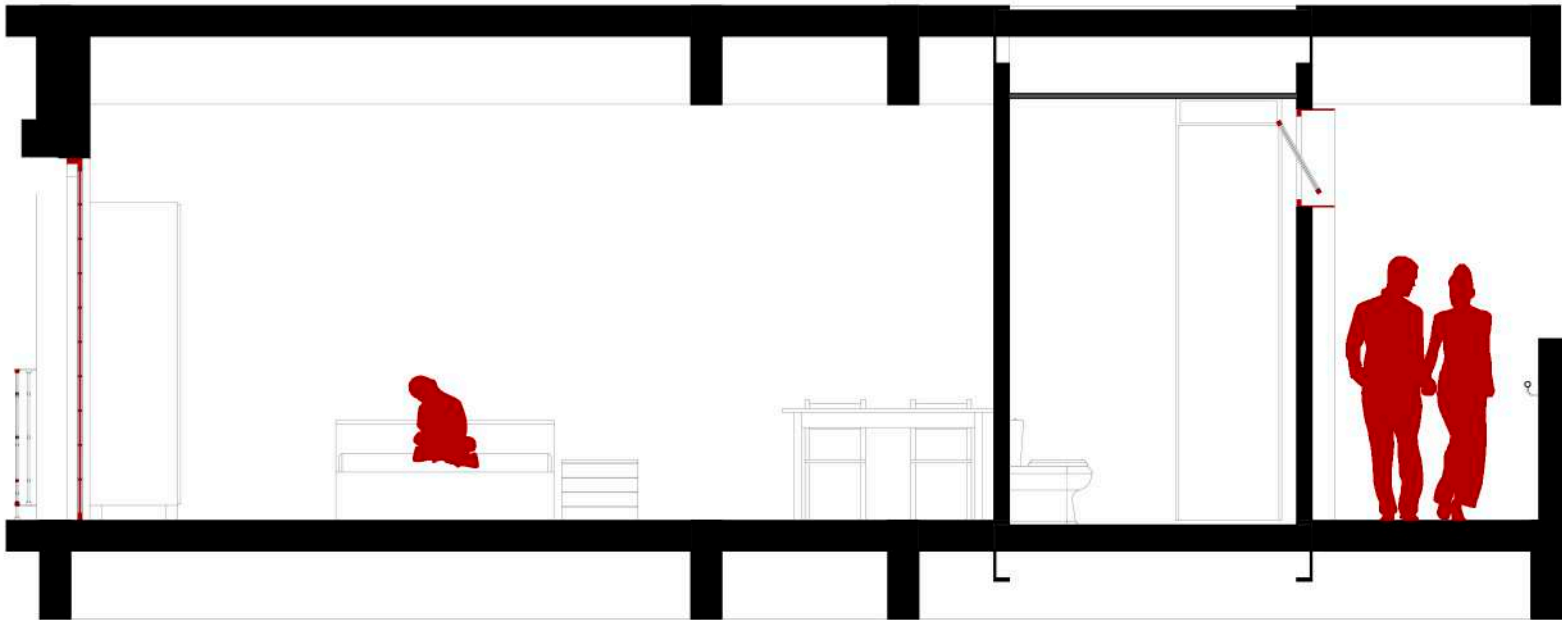
UNIDADE COM UM DOMITÓRIO - 40M²
1:100



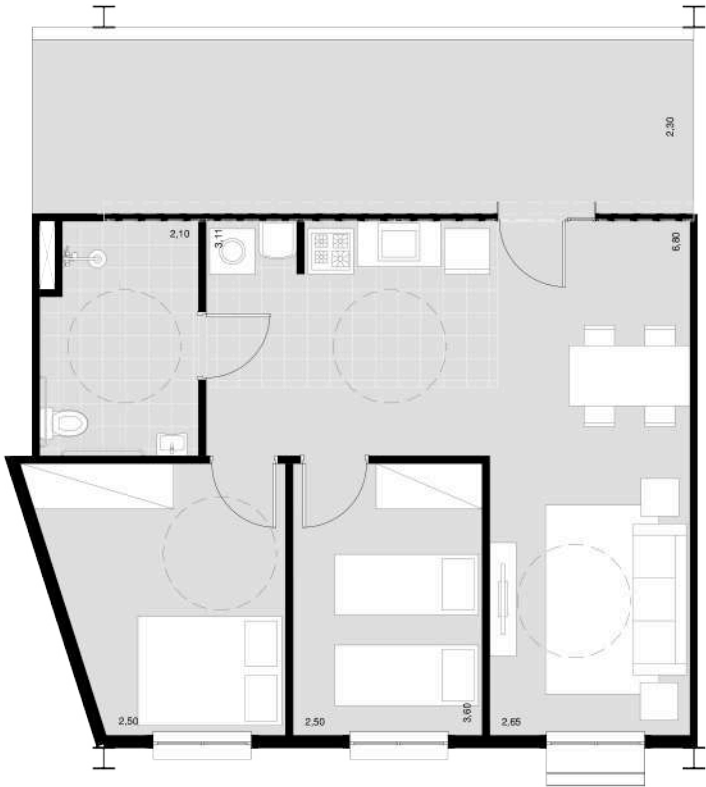
CORTE
1:50



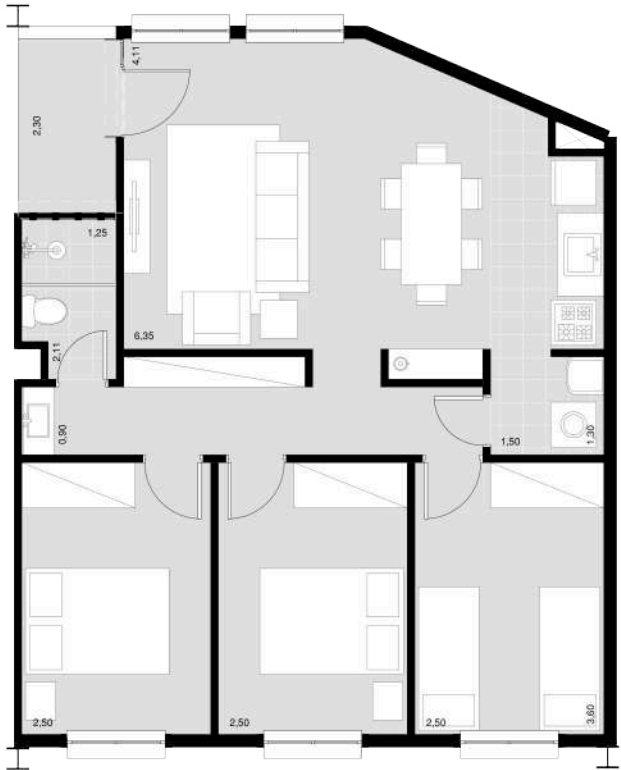
UNIDADE TIPO - 28M²
1:100



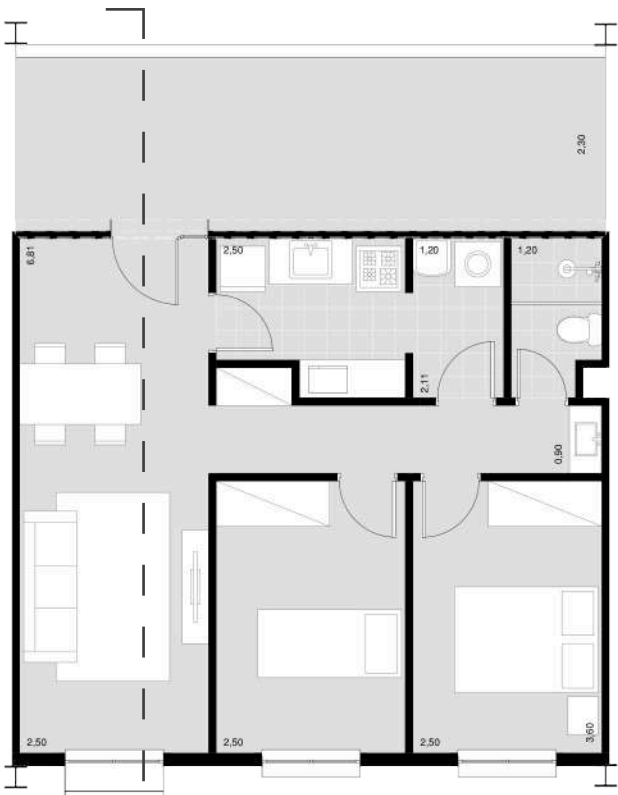
CORTE
1:50



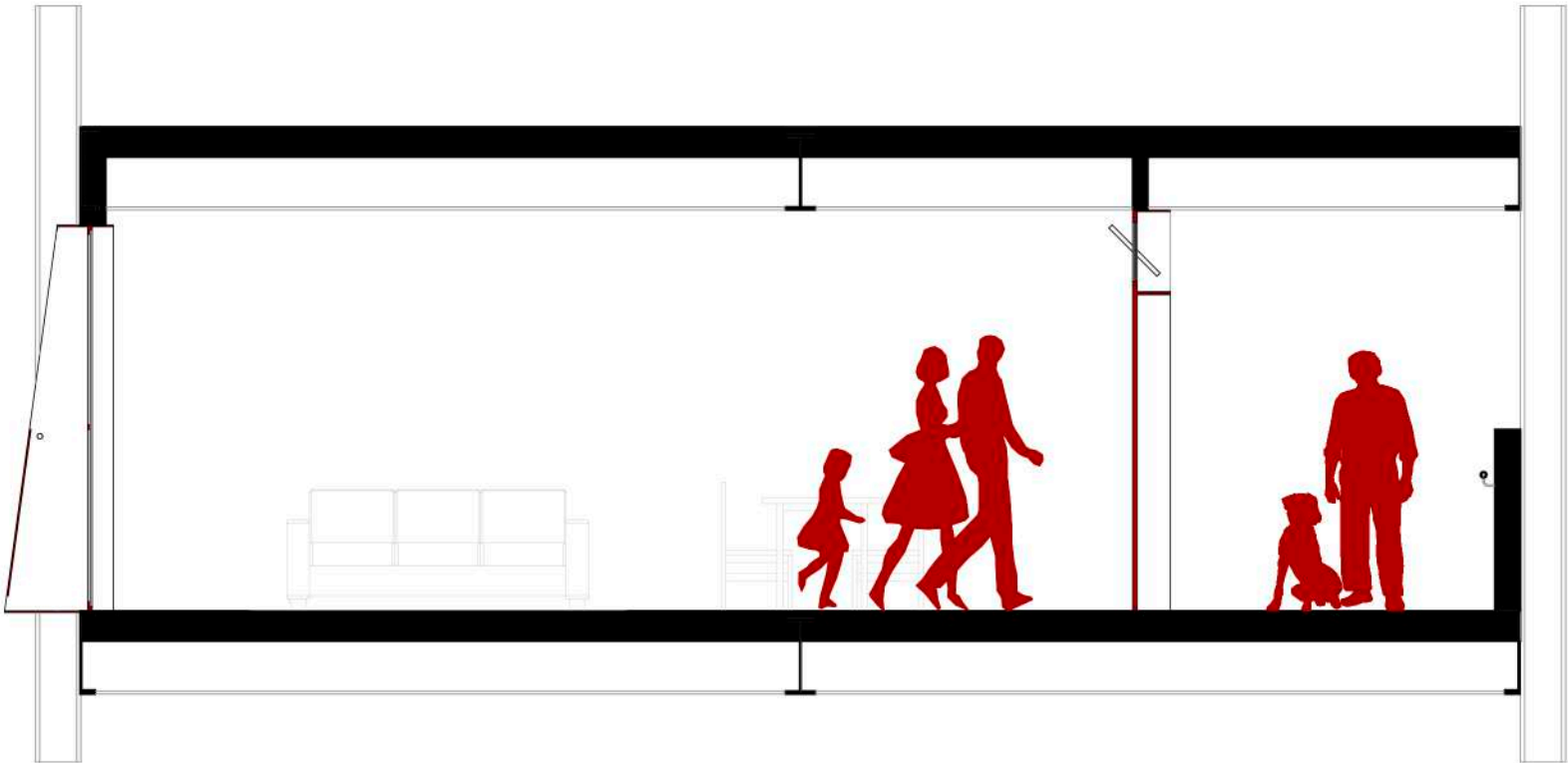
UNIDADE ACESSÍVEL COM DOIS DORMITÓRIOS - 61M²
1:100



UNIDADE COM TRÊS DORMITÓRIOS - 70M²
1:100



UNIDADE COM DOIS DORMITÓRIOS - 56M²
1:100



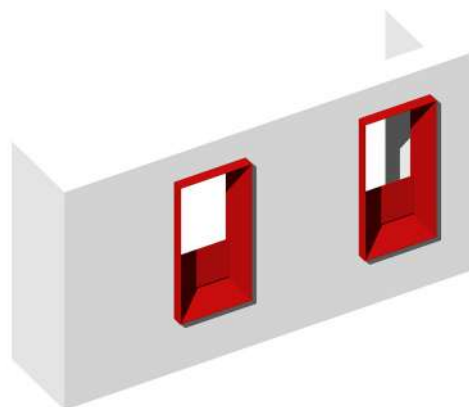
CORTE
1:50

ESQUADRIAS

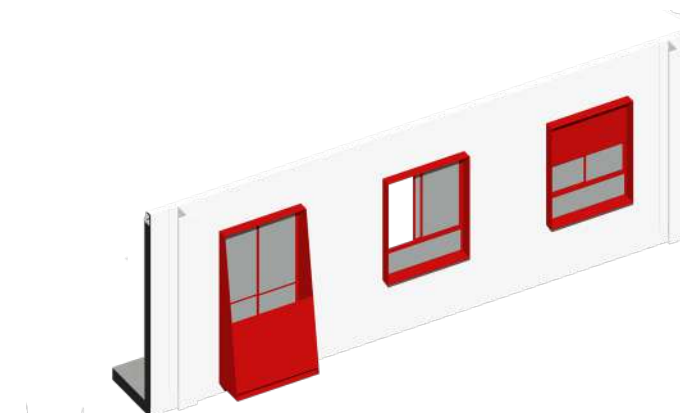
Todas as novas esquadrias foram desenhadas utilizando as proporção das portas e janelas existentes. Dessa maneira, utiliza-se da generosidade da iluminação natural que as janelas dos edifícios históricos possuem e a construção de um diálogo entre pré-existente e novo.

Todas elas possuem uma mesma linguagem, utilizando de esbeltos perfis metálicos em serralheria e uma esbelta moldura que avança 15cm em relação a superfície da parede na sua face externa e 5cm na sua parte interna em portas, janelas e demais aberturas. A moldura funciona para proteção contra a chuva e é uma espécie de “negativo” das molduras encontradas nas janelas da fachada do Palacete do Carmo.

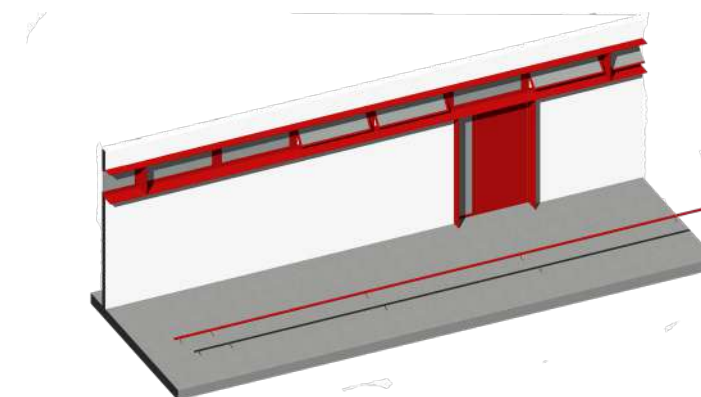
Voltadas para a circulação, janelas altas em fitas moduladas em 1,3m com abertura basculante garantem ventilação nas áreas molhadas e cruzada nas áreas sociais. Além disso, é mais um artifício que visa a unidade do conjunto enquanto plasticidade. Nas esquadrias novas utilizadas nos dormitórios há o uso de uma bandeira inferior de 40cm para criação de um peitoril dentro das atuais normas de segurança e uma persiana embutida na parede. Nas portas-balcão nas áreas sociais, a moldura ganha um novo desenho para ser utilizada como guarda corpo.



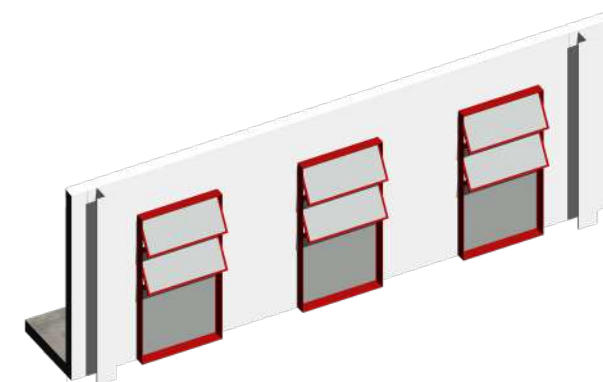
JANELA DO PÁTIO DA CRECHE



PORTA BALCÃO E JANELAS COM PERSIANA DOS APARTAMENTOS



JANELA EM FITA E PORTA DE ACESSO DOS APARTAMENTOS



JANELA DOS ESCRITÓRIOS



COEFICIENTES

	área construída (m²)	área coberta (m²)	taxa de ocupação (%)	coeficiente de aproveitamento
ANTES				
palacete do carmo	4856	807	21,7	1,3
escritórios da cúria	2893	543	14,6	0,8
cúria (creche)	1155	385	10,4	0,3
hotel santa teresa (assistência social)	900	300	8,1	0,2
total da quadra	9804	2035	54,8	2,6

DEPOIS				
palacete do carmo	4484	553	14,9	1,2
escritórios da cúria	2400 + 177*	418	11,3	0,6
cúria (creche)	1155	385	10,4	0,3
hotel santa teresa (assistência social)	900	800	8,1	0,2
edifício novo	4560 + 525*	2035	21,6	1,2
total da quadra	13499	2456	66,2	3,6

área da quadra = 3712 m²

*área de terraço (não computado nos cálculos)

UNIDADES HABITACIONAIS

	quitinete	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	
palacete do carmo	12	24	18	-	
escritórios da cúria	47	-	-	-	
edifício novo	-	-	23	4	
total de unidades	59	24	41	4	128

população total = 354 pessoas*

hab/ha = 953**

*considerando o máximo de 2 pessoas por dormitórios incluindo quitinetes

** considerando o números de 354 pessoas





considerar



CONSIDERAÇÕES

O trabalho desenvolvido trouxe camadas conhecidas e desconhecidas para o autor sobre o Centro de São Paulo e a questão habitacional. Sabe-se que a lógica de habitar onde não está sendo utilizado não é simples e que o objeto de estudo envolve uma série de complexos atores sociais em uma área carregada de simbologia. Para tanto, o projeto buscou não encontrar um fator limitante em alguns instrumentos urbanísticos, como as zonas de interesse especial (ZEI's), o Plano Diretor ou código de obras da cidade, embora reconheça suas formas de atuação e importância. Há um esforço de sensibilizar os agentes envolvidos na produção da cidade ao tentar explorar ao máximo o potencial do espaço e ao mesmo tempo respeitar sua história e a paisagem urbana.

[73] Fotografia do
Palacete do Carmo, Foto:
Eduardo Kannap, 2017
(Folhapress)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LIVROS

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Editora Centauro, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Versão traduzida de Jorge Hajime Oseki. São Paulo, 1974.

PEREIRA, Barros. **Onobreeantigo bairro da Sé**. São Paulo: Desconhecida, 1971. 158 p. (História dos bairros de São Paulo, X).

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil**. [S.l.: s.n.], 2001.

TESES

BURGOS, Rosalina. **Periferias urbanas da metrópole de São Paulo: territórios da base da indústria da reciclagem no urbano periférico**. 2009. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

PEREIRA, Olívia de Campos Maia. **Lutas urbanas por moradia: o centro de São Paulo**. 2012. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.

PERIÓDICOS

BOMFIM, Valéria Cusinato. O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana. **Cadernos Metrópole**, [s. l.], v. 1, n. 12, p. 27-45, out. 2004. Semestral.

INTERNET

CARVALHO, Pedro. **Investidores negociam reforma em Palacete do Carmo, abandonado no Centro. 2020**. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/blog/terrace-paulistano/investidores->

[negociam-reforma-em-palacete-do-carmo-abandonado-no-centro/](#). Acesso em: 22 maio 2021.

NASCIMENTO, Douglas. **Prédio Abandonado – Praça Clóvis Bevilacqua**. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/predio-mitra/>. Acesso em: 4 maio 2021.

NASCIMENTO, Douglas. **Prédio Abandonado – Rua Roberto Simonsen**. 2011. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/predio-abandonado-rua-roberto-simonsen/>. Acesso em: 4 maio 2021.

NASCIMENTO, Douglas. **Palacete do Carmo**. 2012. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/palacete-do-carmo/>. Acesso em: 20 maio 2020.

SP: imigrantes haitianos são retirados de prédio. 2014. Disponível em: <https://bandrio.band.uol.com.br/noticias/100000719748/spimigranteshaitianossoaretiradosdepredio.html.html.html>. Acesso em: 22 maio 2021.

OUTROS

O CENTRO DE SÃO PAULO H Á 100 ANOS. São Paulo, 30 abr. 2021.

