

SISTEMA DE HABITAÇÃO E EQUI- PAMENTOS PÚBLICOS PARA O CENTRO DE SÃO PAULO

brenda faria ballastreire

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

BRENDA FARIA BALLASTREIRE

SISTEMA DE HABITAÇÃO E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS PARA O CENTRO DE SÃO PAULO

São Carlos
2023

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

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

F189s Faria Ballastreire, Brenda
Sistema de habitação e equipamentos públicos para o centro de São Paulo / Brenda Faria Ballastreire. - São Carlos, 2023.
144 p.

Trabalho de Graduação Integrado (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) -- Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2023.

1. Habitação. 2. Direito à cidade. 3. Centro de São Paulo. 4. Direito à moradia. 5. Equipamentos públicos. 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

SISTEMA DE HABITAÇÃO E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS PARA O CENTRO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO PERMANENTE (CAP)

Prof.^a Dr.^a Aline Coelho Sanches
Prof.^a Dr.^a Carolina Akemi Martins Morita Nakahara
Prof. Dr. Joubert Jose Lancha
Prof.^a Dr.^a Luciana Bongiovanni Martins Schenk
Prof.^a D^a Maisa Fonseca de Almeida

COORDENADOR DO GRUPO TEMÁTICO (GT)

Prof. Dr. Manoel Rodrigues Alves (TGI I)
Prof.^a Dr.^a Lucia Zanin Shimbo (TGI II)

BANCA EXAMINADORA

Prof.^a Dr.^a Luciana Bongiovanni Martins Schenk

Prof.^a Dr.^a Lucia Zanin Shimbo

Professor convidado

RESUMO

Este trabalho aborda a problemática da negação dos direitos à moradia digna e à cidade das classes sociais mais empobrecidas em consequência da segregação socioespacial observada nas cidades brasileiras. O número expressivo de ocupações verticais e cortiços em regiões centrais de grandes cidades evidencia a vontade da população de baixa renda de habitar essas regiões, pois são bem servidas de infraestrutura e serviços públicos e apresentam maior oferta de emprego. Entretanto, os programas de habitação de interesse social no Brasil ainda são majoritariamente realizados em áreas periféricas, contribuindo para a segregação e ao isolamento de seus moradores de seus direitos, muitas vezes expulsando favelas e ocupações consolidadas em áreas centrais para regiões distantes do centro. Desta forma, o projeto consiste em um sistema de habitação de interesse social associada a equipamentos públicos de saúde e educação, tendo como área de intervenção os distritos da Sé e da República do município de São Paulo, visando criar um sistema que possa ser replicado em áreas centrais de outras regiões, de modo a contribuir para a garantia dos direitos à cidade e à habitação da população de baixa renda.

Palavras-chave: Habitação. Direito à cidade. Centro de São Paulo. Direito à moradia. Equipamentos públicos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
O TEMA	11
O LUGAR	25
O PROJETO	67
CONSIDERAÇÕES FINAIS	139
REFERÊNCIAS	141

INTRODUÇÃO

Segundo David Harvey (2008), o direito à cidade ultrapassa o direito de acesso aos benefícios que a cidade proporciona, constituindo-se principalmente como o direito de mudar e criar a cidade. O processo de urbanização das cidades brasileiras, no entanto, esteve relacionado ao desenvolvimento econômico do país, beneficiando setores da população ligados ao setor imobiliário, e, em consequência, grupos minoritários foram e continuam sendo excluídos do processo de formação das cidades e do acesso aos espaços públicos. A valorização dos terrenos nos grandes centros urbanos, próximos aos serviços que a cidade dispõe (saúde, educação, lazer, trabalho, transporte, etc.), aliado ao elevado custo de vida nessas áreas, além de expulsar a população de baixa renda para regiões distantes do centro das cidades e sem infraestrutura adequada, a obriga a se concentrar em habitações precárias quando permanece perto das áreas centrais.

Historicamente, a classe trabalhadora de baixa renda prioriza a moradia em bairros centrais, devido à concentração de equipamentos e serviços públicos, além da proximidade com o trabalho, o que explica a grande concentração de cortiços e ocupações irregulares em regiões centrais de grandes cidades. Entretanto, a permanência de segmentos sociais mais pobres nessas áreas, bastante valorizadas, se coloca contra os interesses do setor imobiliário e, muitas vezes, do próprio setor público, que através de projetos de “revitalização” das áreas centrais expulsam a população de baixa renda, geralmente para regiões distantes e desprovidas de infraestrutura. Para Lefebvre, o direito à cidade é o direito à vida urbana, o que, atualmente, está diretamente relacionado ao direito ao centro.

O direito à cidade é direito fundamental de todo e qualquer cidadão, que garante não somente o acesso aos benefícios que a cidade oferece, mas sobretudo o poder de decidir sobre a cidade. Nesse sentido, as ocupações urbanas podem ser vistas como uma vontade coletiva de mudar o modelo de cidade imposto pelos interesses do setor imobiliário e do poder público, opondo-se à mercadorização da terra (NASCIMENTO, 2020). Assim, a remoção de favelas e assentamentos nos centros urbanos ou outras áreas valorizadas colocam-se como ações diretamente contrárias ao direito à cidade de seus moradores. Nessa linha, a construção de conjuntos habita-

cionais na localidade dessas ocupações, em contrapartida à sua remoção, pode ser uma forma de garantir que os direitos — tanto de moradia digna quanto do direito à cidade — dessa população sejam atendidos. Assim, este trabalho se propõe a pensar um sistema de habitação de interesse social associado a equipamentos públicos de saúde e educação nos distritos da Sé e da República do município de São Paulo, que abrigam o centro histórico da cidade, visando não solucionar o problema aqui levantado, mas explorar meios de mitigar a segregação sócio espacial observada nas cidades brasileiras e garantir o direito à cidade e à moradia da população de baixa renda.

O TEMA

O DIREITO À CIDADE E A SEGREGAÇÃO SÓCIO ESPACIAL

Além de constituir-se como direito fundamental, previsto pela Constituição Federal de 1988, o habitar deve responder às necessidades sociais das pessoas, as quais excedem a produção da “casa”. Dessa forma, o direito à moradia não pode ser dissociado de outro direito indispensável, porém muito negligenciado no Brasil: o direito à cidade. Além do usufruto de equipamentos públicos e da vida urbana, esse direito social é, sobretudo, o direito da participação ativa sobre a construção da cidade em que queremos viver e, portanto, dos tipos de laços, estilos de vida, relações e valores que buscamos formar (HARVEY, 2012).

A cidade, nas palavras do sociólogo Robert Park, é ‘a tentativa mais bem-sucedida do homem de reconstruir o mundo em que vive o mais próximo do seu desejo. Mas, se a cidade é o mundo que o homem criou, doravante ela é o mundo onde ele está condenado a viver. Assim, indiretamente, e sem qualquer percepção clara da natureza da sua tarefa, **ao construir a cidade o homem reconstruiu a si mesmo.**’ (1967: 3). (HARVEY, 2012, p. 73. Grifo da aluna).

Lefebvre, por sua vez, afirma ainda que a classe operária seria a única que poderia gerar um novo urbano que se desfizesse da sua própria exclusão a esse meio, ao seu proveito e à sua transformação. Nenhum técnico, do arquiteto ao economista, nem o político seria capaz de fazer o mesmo:

A estratégia urbana baseada na ciência da cidade tem necessidade de um suporte social [...]. Não pode deixar de se apoiar na presença e na ação da classe operária, a única capaz de pôr fim a uma segregação dirigida essencialmente contra ela. Apenas esta classe, enquanto classe, pode contribuir decisivamente para a reconstrução da centralidade destruída pela estratégia de segregação e reencontrada na forma ameaçadora dos “centros de decisão”. (LEFEBVRE, 2001, p. 113)

A produção da cidade guiada pelo setor imobiliário, continua a gerar diferentes situações de

segregação socioespacial nas cidades brasileiras, desde a segregação física de grandes conjuntos periurbanos à formação de bairros favelizados e, por fim, à situação de segregação de classes e suas vivências dentro de uma mesma centralidade na metrópole, como o caso do conjunto habitacional Jardim Edith, localizado no cruzamento entre as avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho (área que recentemente adquiriu grande importância para o setor financeiro e de serviços de São Paulo, passando a compor o “centro expandido”), e que substituiu a favela homônima que existia no local. Citando novamente David Harvey, “[...] *vivemos num mundo onde os direitos de propriedade privada e a taxa de lucro se sobrepõem a todas as outras noções de direito*” (2012, p. 73). Harvey aponta que, tendo as cidades surgido da concentração social e geográfica do excedente de produção, a urbanização desde sempre foi, portanto, um fenômeno de classe, gerando uma estreita conexão entre a urbanização e o desenvolvimento do capitalismo: “*A necessidade perpétua de encontrar terreno lucrativo para a produção e absorção de excedente de capital molda a política do capitalismo [...]*” (2012, p. 74), e a expansão urbana colocou-se como um dos principais agentes na absorção de capitais excedentes. Esse processo, contudo, privou a maior parte da população de seu direito à cidade.

No Brasil, a exclusão da população das decisões sobre a formação do espaço urbano ocorre desde antes de sua formação. O acesso à terra esteve, historicamente, restrito a poucos grupos sociais desde o início da ocupação das terras que hoje conformam o Brasil com o regime das capitâneas hereditárias e de sesmarias. Alguns autores discorrem, ainda, sobre a relação entre a propriedade privada da terra (e portanto do acesso à terra) e a libertação dos escravos, que se relaciona com a mão de obra (SILVA, MARICATO). “*O processo de urbanização será marcado fortemente por essa herança. [...] As raízes coloniais calcadas no patrimonialismo e nas relações de favor (mando coronelista) estão presentes nesse processo*” (MARICATO, 2013, p. 150). Citando Martins¹, Silva (2015) comenta o uso da expressão “mudar para manter” para se referir aos verdadeiros objetivos do processo de transição para o capitalismo no Brasil, o que se sustenta pela falta de resistência das classes dominantes da época perante a Lei Eusébio de Queirós, que

¹ MARTINS, José de Souza (2004). O cativo da terra. São Paulo: Hucitec.

que aboliu o tráfico negreiro, e a Lei de Terras, a partir da qual as terras passaram a ser adquiridas somente através da compra, uma vez que seu lugar no poder continuava garantido mesmo após a transição.

A generalização da liberdade humana aliada ao “cativeiro da terra”, serviu tanto como condição fundamental para transição ao capitalismo no Brasil como para a manutenção do poder econômico escravista. A capacidade de produção anteriormente ligada à propriedade de escravos, passa então a ser exercida por meio da manutenção e ampliação do monopólio da propriedade fundiária. (SILVA, 2015, p. 41)

Para Maricato (2013), o urbanismo brasileiro não se compromete com a realidade concreta do país, estando restrito a apenas uma parcela da população e baseando-se na importação de ideias estrangeiras do “primeiro mundo” sem uma adequação ao contexto brasileiro. Dessa forma, os planos e a ordem se restringem a uma parte da cidade, ignorando a cidade “informal”, que cresce às margens do urbanismo. Maricato denomina a cidade informal como um “lugar fora das ideias”, o qual, contraditoriamente, foi produzido pelo próprio processo de urbanização, bem como os cortiços nas regiões centrais (MARICATO, 2013). A exclusão da cidade ilegal do debate urbanístico também ocorre nas universidades de arquitetura e urbanismo, sendo pouco ou quase nunca abordado. Já o Legislativo mantém uma relação funcional com essa cidade “informal”, “já que as anistias periódicas visando a regularização de imóveis são alimento fecundo da relação clientelista. A ilegalidade é, portanto, funcional [...]” (MARICATO, 2013, p. 123) para as relações políticas e para o mercado imobiliário, porém se coloca como o oposto quando se tem em vista a preservação do meio ambiente, as relações democráticas e a qualidade de vida urbana. O que ocorre é a acentuação da segregação socioespacial, a qual sempre é acompanhada da falta de saneamento básico, riscos de desmoronamentos e enchentes, violência, entre outros.

A exclusão urbanística, representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano, é ignorada na representação da “cidade oficial”. Ela não cabe nas categorias do planejamento modernista/funcionalista, pois mostra semelhança com as formas urbanas pré-modernas. É possível reconhecer nas favelas semelhanças formais com os bairros



Edifício garagem abandonado na Rua do Carmo, próximo à Catedral.
Autor desconhecido. Disponível em:
<https://saopauloantiga.com.br/edificio-rua-do-carmo-93/>

medievais. Ela não cabe também no contexto do mercado imobiliário formal/legal, que corresponde ao urbanismo modernista. Ela não cabe ainda, de modo rigoroso, nos procedimentos dos levantamentos elaborados pela nossa maior agência de pesquisa de dados, o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). E, por incrível que pareça, os órgãos municipais de aprovação de projetos, as equipes de urbanistas dos governos municipais e o próprio controle urbanístico (serviço público de emissão de alvarás e habite-se de construções), frequentemente desconhecem esse universo. Mesmo nas representações cartográficas é de hábito sua ausência. (MARICATO, 2013, p.122)

Os investimentos públicos municipais, no geral, alimentam um mercado imobiliário restritivo e especulativo. No caso brasileiro, o planejamento urbano modernista constituiu-se como importante instrumento de dominação ideológica durante o processo de urbanização e desenvolvimento econômico, contribuindo para a exclusão da cidade real (a cidade “informal”) desse processo. Apesar do abundante e rigoroso aparato regulatório sobre as terras no Brasil, este parece não se aplicar à cidade ilegal, cuja formação e expansão se deu fora do planejamento urbano e da lei. Grande parte da população, sem alternativas para seu assentamento no meio urbano de forma a obedecer às normas públicas, teve que se contentar com as formas possíveis, ocupando muitas vezes áreas inadequadas e que apresentam risco para sua própria estadia no local. O resultado disso é conhecido: enchentes, desmoronamentos com mortes, epidemias, erosões e assoreamentos dos cursos d’água, poluição dos recursos hídricos etc. Dessa forma, cria-se também um confronto entre a preservação ambiental e a moradia pobre, ao que muitas vezes ocupa beira de córregos, áreas de preservação, várzeas, mangues, encostas íngremes, entre outros. (MARICATO, 2013).

Foi exatamente durante a implementação do primeiro e único sistema nacional de planejamento urbano e municipal e do crescimento da produção acadêmica sobre o assunto que as grandes cidades brasileiras mais cresceram... fora da lei. Boa parte do crescimento urbano se deu fora de qualquer lei ou de qualquer plano, com tal velocidade e independência que é possível constatar que cada metrópole brasileira abriga, nos anos 1990, outra, de moradores de favelas, em seu interior. Parte de nossas cidades

podem ser classificadas como não cidades: as periferias extensas, que além das casas autoconstruídas, contam apenas com o transporte precário, a luz e a água (esta não tem abrangência universal, nem mesmo em meio urbano). E é notável como essa atividade referida, de pensar a cidade e propor soluções para seus problemas, permaneceu alienada dessa realidade que estava sendo gestada. (MARICATO, 2013, p. 140)

Nem o poder público, através de políticas sociais, nem o mercado imobiliário responderam ou respondem atualmente à demanda por moradia no Brasil. O elevado número de moradias construídas fora da lei implica, portanto, uma ausência do Estado, porém não total, uma vez que se faz presente esporadicamente com obras de consolidação de ocupações ilegais, o que Maricato (2013) caracteriza como uma prática de clientelismo. A legislação urbanística brasileira, como dito anteriormente, desconsidera a situação de ilegalidade do assentamento de grande parte da população, de modo que *“a ineficácia dessa legislação é [...] apenas aparente, pois constitui um instrumento fundamental para o exercício arbitrário do poder, além de favorecer pequenos interesses corporativos.”* Assim, *“[...] a ilegalidade na provisão de grande parte das moradias urbanas (expediente de subsistência e não mercadoria capitalista) é funcional para a manutenção do baixo custo de reprodução da força de trabalho, como também para um mercado imobiliário especulativo [...] que se sustenta sobre a estrutura fundiária arcaica”* (idem, p. 147-148). Milton Santos, em seu livro “O espaço do cidadão”, também expressa opinião semelhante: *“[...] Nos últimos decênios, porém, o jogo dos fatores do mercado é ajudado por decisões de ordem pública, incluindo o planejamento, as operações de renovação urbana e de remoção de favelas, cortiços e outros tipos de habitação subnormal”* (2014, p. 110). O resultado é a ocupação diferenciada do espaço urbano em função da divisão das classes sociais.

Durante muitos anos no Brasil, a remoção de favelas foi vista como a forma correta de lidar com a situação de ilegalidade desses assentamentos e as consequências que ela acarreta, tanto do ponto de vista higienista quanto moral. Atualmente, a consolidação de ocupações e assentamentos irregulares já é bem aceita, apesar de não haver uma discussão em grande escala acerca da produção de moradia como medida preventiva ao surgimento de novas favelas. Dessa forma, coloca-se como fundamental que o planejamento urbano tenha como um dos principais eixos a política fundiá-

ária para habitação de interesse social. “A ampliação do mercado residencial, que deixa de fora, atualmente, até mesmo o trabalhador de classe média, [...] é absolutamente indispensável para a diminuição da injustiça no território urbano” (MARICATO, 2013, p. 18). O mercado imobiliário excludente e restrito e a ausência de políticas sociais efetivas, no Brasil, tornam, então, a invasão de terras em parte inerente ao processo de urbanização das cidades brasileiras. Não é a exceção, mas a regra para grande parte do território do país, deliberadamente permitida e estimulada tanto pelo setor privado quanto pelo setor público. (MARICATO, 2013).



Reintegração de posse de edifício no centro de São Paulo. Foto por Mario Ângelo, 2012. Disponível em: <https://g1.globo.com/sao-paulo/fotos/2012/02/pm-cumpre-reintegracao-de-posse-em-predio-do-centro-de-sp.html>

O DIREITO AO CENTRO

Parcela considerável da habitação de interesse social construída no Brasil é feita em áreas distantes dos centros urbanos, em regiões menos valorizadas e com pouca, ou nenhuma, infraestrutura; distante dos serviços e equipamentos disponibilizados pela cidade e das oportunidades de trabalho. Dessa forma, muitas pessoas decidem permanecer no centro das cidades mesmo que em habitações precárias, porém de modo que possam continuar próximas aos seus empregos, ao lazer, à saúde, à educação. Remover essas pessoas para regiões periféricas é privá-las do seu direito à cidade — e à moradia digna, bem localizada e servida de infraestrutura urbana e equipamentos públicos. Apesar da consolidação de favelas já ser aceito e realizado em contrapartida à remoção, o mesmo não ocorre para ocupações irregulares em áreas centrais, uma vez que contribuem para a desvalorização da região. A construção de habitação de interesse social nos centros urbanos, portanto, enfrenta muitos desafios, a começar pela oposição aos interesses do setor imobiliário. Além disso, a elevação dos custos de vida decorrente do investimento na região pode levar ao consequente afastamento dos moradores a quem o projeto foi originalmente destinado. Mas por que habitar os centros?

Milton Santos expõe como o valor de cada indivíduo varia conforme o local em que habita:

Cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando, incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço), independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo o mesmo salário têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais, ou menos, cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. Enquanto um lugar vem a ser condição de sua pobreza, um outro lugar poderia, no mesmo momento histórico, facilitar o acesso àqueles bens e serviços que lhe são teoricamente devidos, mas que, de fato, lhe faltam. (SANTOS, 2014, p. 107)

Apesar de cada indivíduo ser revestido de direitos (à educação, à saúde, à liberdade de expressão, à moradia digna, à cidade), em um país tão desigual quanto o Brasil, são poucos os que têm esses direitos de fato garantidos. Poucos são, de fato, cidadãos: “*Nos países subdesenvolvidos, de modo geral, há cidadãos de classes diversas; há os que são mais cidadãos, os que são menos cidadãos e os que nem mesmo ainda o são*” (SANTOS, 2014, p. 24). O território urbano é ocupado de maneira desigual, segregando física e socialmente as diferentes classes sociais, resultado de um processo, como já discutido anteriormente, guiado pelo mercado e pelo poder público. Como consequência, os equipamentos educacionais, de saúde e de lazer também são distribuídos de maneira desigual.

Não apenas isso, mas os direitos políticos também decaem com a distância:

A distância geográfica é duplicada pela distância política. Esta se manifesta em dois sentidos complementares. Estar na periferia significa dispor de menos meios efetivos para atingir as fontes e os agentes do poder, dos quais se está mal ou insuficientemente informado. [...] Quanto mais longe dos centros de poder, mais difícil é fazer ouvir a própria voz. (idem, p. 118)

Em todo o Brasil nas últimas décadas, bairros periféricos e cidades-dormitórios nas regiões metropolitanas apresentaram elevados índices de crescimento populacional, ao mesmo tempo que regiões centrais, munidos de boa infraestrutura, serviços públicos e ofertas de emprego tiveram redução da população. O processo de redução populacional das áreas centrais tem desacelerado nos anos recentes e, em algumas cidades, como São Paulo, apresentou uma reversão, com o crescimento do número de habitantes nessas regiões. No caso de São Paulo, tal crescimento foi acompanhado pelo crescimento do número de cortiços e de moradores em situação de rua, o que aponta para o estabelecimento de uma população mais empobrecida na região.

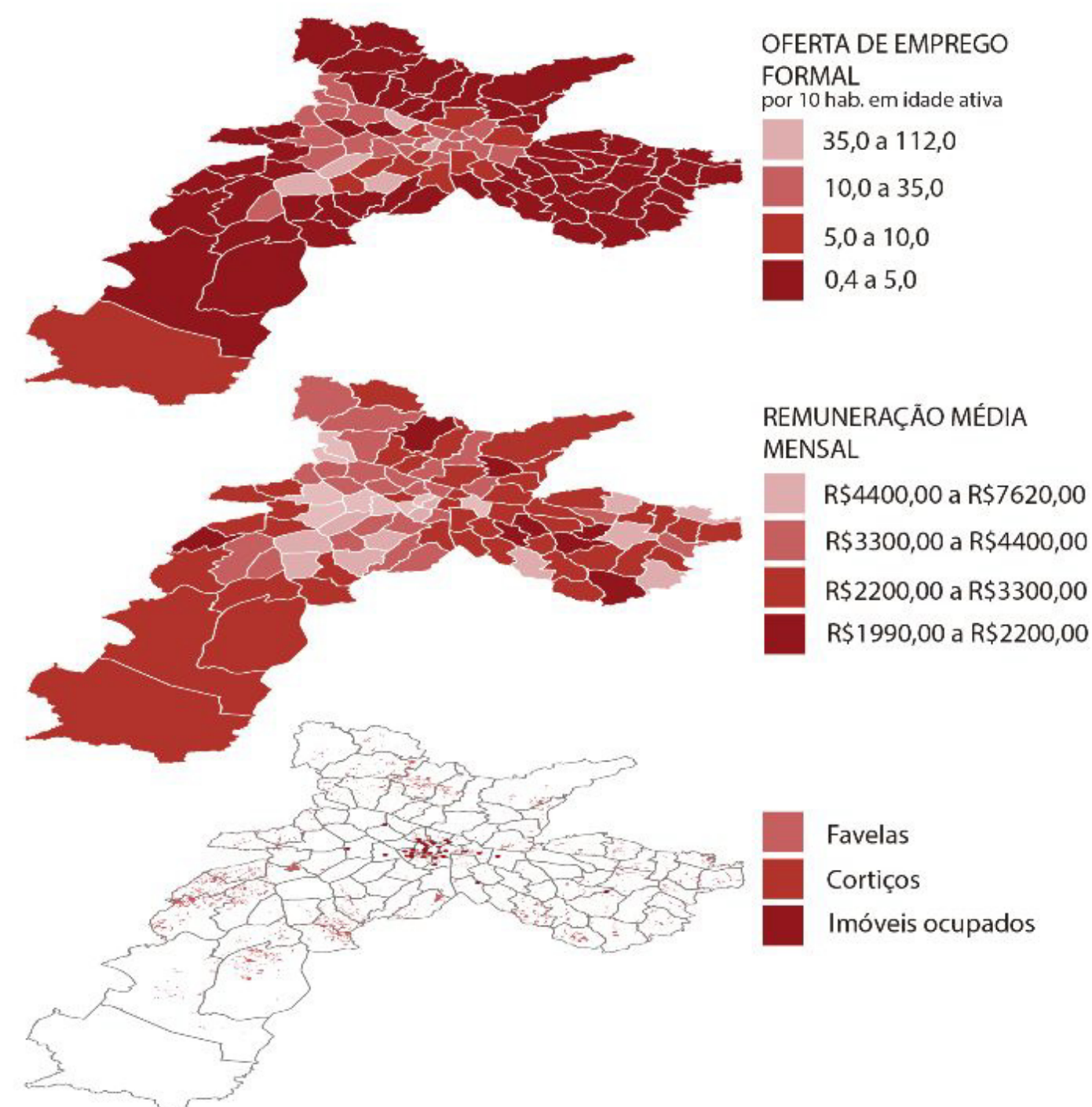
Além disso, a construção de habitação de interesse social em regiões centrais pode ser benéfica tanto para os segmentos sociais de baixa renda quanto para o Estado: como já dito anteriormen-

te, o centro das grandes cidades apresenta infraestrutura e serviços públicos melhor consolidados e em maior quantidade, de modo que, além de servir os moradores, faz com que o Estado não precise investir em novos serviços e obras de infraestrutura; maior disponibilidade de emprego formal e informal; maior concentração de transporte público em massa, favorecendo a locomoção; a redução de recursos e tempo gastos com locomoção entre trabalho e moradia proporciona maior disponibilidade para o desenvolvimento de atividades de lazer e convívio social. (Instituto Polis, 2012).

Dessa forma, é possível dizer que as ocupações urbanas em áreas centrais são, também, uma manifestação física da luta pela consolidação da cidadania desses indivíduos, pelos bens e serviços que são seus por direito, ao que configuram uma tentativa de ocupar regiões que garantem aos seus moradores maior status de cidadão, de ser político munido de direitos. Assim, a construção de habitação de interesse social nessas áreas constitui-se como instrumento fundamental para o estabelecimento desses direitos, o que não pode ser feito, porém, sem a realização de estratégias que garantam a permanência de seus moradores a longo prazo. “[...] *Como impedir a remoção da população hoje residente nos cortiços das áreas centrais, com a conseqüente valorização dos imóveis? Mais do que isso: como garantir um mix social atraindo parte da classe média e aumentando a própria oferta de moradia social para quem não reside ali?*” (MARICATO, 2013, p. 21). Para que isso funcione, é indispensável a atuação do poder público, como a própria Maricato aponta em seu texto “Habitação social em áreas centrais” (2013). É dever do Estado brasileiro, segundo a Constituição Brasileira, investir em habitação de interesse social, de modo a garantir o acesso da população de baixa à moradia digna. Entretanto, iremos nos ater às estratégias projetuais que podem ser adotadas pelos arquitetos no planejamento desses conjuntos habitacionais em áreas centrais.

O LUGAR

Segundo a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), o município possuía um déficit habitacional de 485.870 domicílios em 2016. Por outro lado, o Censo do IBGE de 2010 contabilizou 293.621 domicílios vagos na cidade. Entre 2014 e 2017, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) noticou 1.198 imóveis ociosos por meio do instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) por não atenderem sua função social. Desses, 860 estavam localizados nas Subprefeituras da Sé e Mooca. Somado a isso, os dados levantados pelo Mapa da Desigualdade de 2021 apontam o distrito da Sé como um dos distritos com maior oferta de emprego formal e remuneração média mensal. Dessa forma, não é coincidência que dos 51 imóveis ocupados identificados no município em 2018 pela PMSP, 37 encontram-se na Subprefeitura da Sé. Tendo em vista essas contradições presentes no centro histórico de São Paulo, essa foi a região escolhida para o desenvolvimento do trabalho, com destaque para os distritos da Sé e República.



FONTE: Mapa da desigualdade 2021, Mapa digital da cidade de São Paulo, Prefeitura Municipal de São Paulo.

SÃO PAULO: A EXPANSÃO DA CIDADE E A DISPUTA PELO CENTRO

A história da freguesia e bairro da Sé entrosou-se com a de São Paulo. De tal maneira que não se pode destrinçar onde começa uma rua e onde termina uma crônica. Até 1800 tudo foi uma coisa só. (FERREIRA, ANO, p. 16)

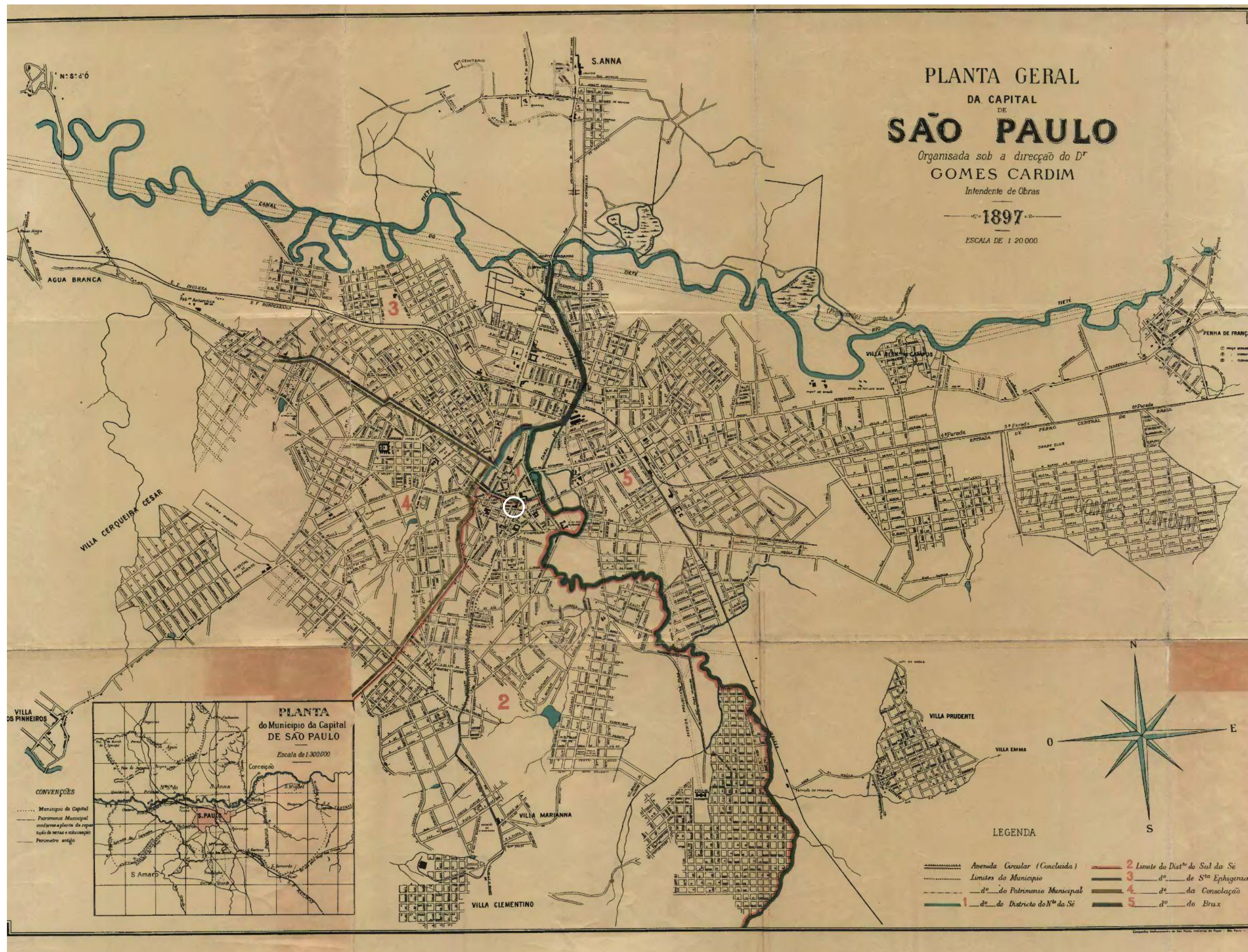
O bairro da Sé foi fundado ainda no século XVI onde hoje se localiza o Pátio do Colégio, e seu surgimento se mescla com o da própria cidade de São Paulo. A região por muito tempo foi a mais nobre da cidade, tanto por sua localização quanto pela sua história. Até os anos 1850, a malha urbana paulistana esteve basicamente restrita ao que hoje se conhece como Triângulo Histórico, formado pelas atuais Rua Direita, Rua XV de Novembro e Rua São Bento. Era no triângulo que se concentravam as atividades políticas, sociais e culturais de São Paulo: ali se encontrava o convento de São Bento, o convento e a Academia de São Francisco e o Pátio do Colégio, que então abrigava o Palácio do Governo, a Assembleia Provincial e o Correio.

Em 1867, a São Paulo Railway foi fundada fazendo a ligação entre Jundiaí e Santos, sendo uma das primeiras ferrovias paulistas construídas para o escoamento do café para outras regiões do país e a única a fazer ligação com o litoral. Com a expansão do comércio do café guiada pelas ferrovias, São Paulo começa a ganhar destaque econômico e a expandir sua malha urbana. Com isso, começa a se observar, também, a acentuação da segregação sócio espacial na cidade. Grande parte da burguesia cafeeira mudou-se para São Paulo, que passava por processos de embelezamento que objetivavam atrair essa população ao aproximar a cidade dos padrões culturais europeus.

Ao fim do século XIX e início do século XX, o Triângulo passou por um crescimento de sua atividade comercial e de serviços, bem como um desenvolvimento de atividades culturais e sociais; os palacetes e casarões foram ocupados por lojas, restaurantes, e outros; surgiram teatros, livrarias. Enquanto isso, a elite mudou-se para outras áreas periféricas que hoje conformam o centro novo. Também é nesse período que entra em cena o processo de industrialização da cidade de São Paulo, gerando outro período de acelerada expansão urbana e o surgimento de uma nova classe social: a classe operária, que traz consigo demandas por moradia, melhores salários e condições de trabalho, sobretudo no início do século XX.



Mapa da cidade de São Paulo em 1810, com destaque para a Catedral da Sé. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (Geosampa), modificações da aluna.



Mapa da cidade de São Paulo em 1897, com destaque para o Largo da Sé. Fonte: Mapa Digital da Cidade de São Paulo (Geosampa), modificações da aluna.

Enquanto a cidade cresceu ao longo do século XX, observou-se uma popularização do centro velho, acompanhado por um movimento de deslocamento das elites na segunda metade do século, fazendo surgir uma nova área central, o centro expandido, composto pela região da Av. Paulista, Faria Lima, Berrini e mais recentemente a Marginal Pinheiros. Segundo Diogo (2004), já na década de 1970 se falava em degradação do centro, relacionado à diminuição de sua população e ao aumento das atividades de comércio e serviços. Nesse período, a região central passou por diversas intervenções viárias, as quais impactaram negativamente a paisagem urbana (como o Minhocão e os viadutos cortando o Parque D. Pedro II). Tsukumo (2007), entretanto, aponta que o que teria causado maior impacto na ideia de degradação foi a presença de diferentes modais de transporte público em massa que, sobretudo após a construção do metrô, permitiu o aumento da circulação de pedestres, do comércio popular e da presença de vendedores ambulantes.

A priorização do transporte coletivo e da circulação de pedestres na área central não deveria ser fator de degradação, como não o é nas grandes metrópoles dos países ricos. A questão em São Paulo e no Brasil centra-se na intolerância das classes médias e altas ao uso do transporte coletivo e à convivência com as classes populares. Daí a forte associação da presença do transporte coletivo e das ruas com grande circulação de pessoas de classes diferentes à degradação urbana. (TSUKUMO, 2007, p. 29-30)

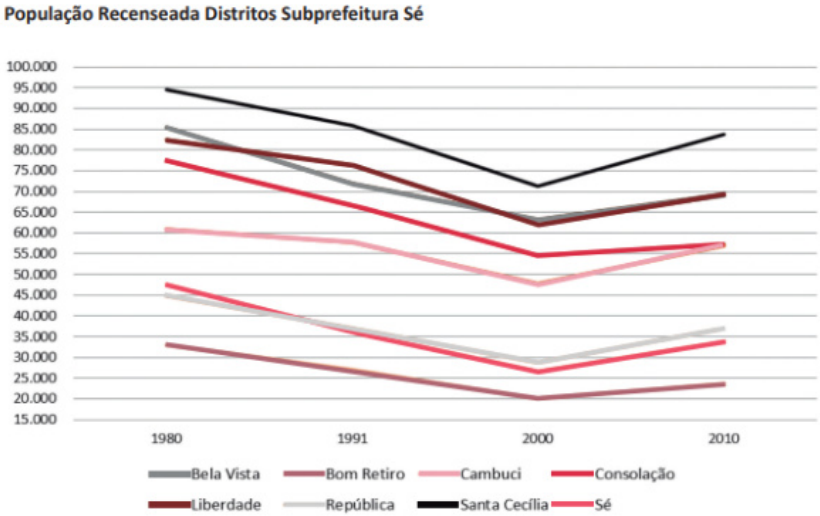
Para Villaça (1993), existe uma relação de causa e efeito entre o abandono da burguesia e do Estado do centro velho a partir da década de 1960 (causa) e sua consequente deterioração (efeito), e não o contrário, como o discurso difundido pela classe dominante dizia. Foi nessa época que deu-se início à difusão do automóvel nas cidades brasileiras, trazendo novos impactos no desenho urbano. Com a impulsão do automóvel, o centro não apenas expandiu-se como vinha acontecendo até então, mas deslocou-se para outra região, gerando uma cisão entre o antigo centro, deteriorado, e o centro novo.

O impacto do automóvel na parte "nobre" das cidades brasileiras se faz sentir com a proliferação de vias expressas ou semi expressas, viadutos e minhocões, [...] os túneis e novas avenidas [...]. Essas obras são de enorme interesse para o setor imobiliário, pois abrem novas frentes para incorporações, novos bairros e novas avenidas da moda. É

assim provocada a obsolescência dos bairros e avenidas anteriores, inclusive do próprio centro principal. (VILLAÇA, 1993, p. 5 - 6)

A noção de degradação do centro histórico ganha força na década de 1990 e possui forte cunho ideológico, estando relacionada à mudança de classe social que faz uso da região com o deslocamento das classes de alta renda e o crescimento do comércio popular. A presença de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços públicos, além das oportunidades de trabalho e a locomoção facilitada pela presença do transporte público reforça que a ideia de degradação está, na verdade, relacionada à popularização da área. Assim, passa a sustentar o interesse em projetos de "revitalização" da região, o que tem se concretizado com a expulsão de seus atuais moradores. Ao mesmo tempo, os movimentos por moradia no centro também ganharam força. Dessa forma, o centro histórico tem se tornado um campo de disputa entre os interesses do mercado imobiliário e, muitas vezes, do próprio do poder público de um lado, e os movimentos por moradia e organizações de assessoria técnica em habitação social do outro.

O gráfico abaixo demonstra que, apesar do discurso de esvaziamento do centro, todos os distritos da subprefeitura da Sé tiveram um acréscimo populacional a partir dos anos 2000, mesmo que em um ritmo menos acelerado que outras regiões do município. O importante é que esses dados evidenciam que o uso de termos como "degradação" e "esvaziamento" fazem parte da disputa, não somente física, mas também ideológica pelo centro histórico de São Paulo, área



Fonte: Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras, Prefeitura de São Paulo, 2016, p. 7

de grande valor simbólico para os paulistanos.

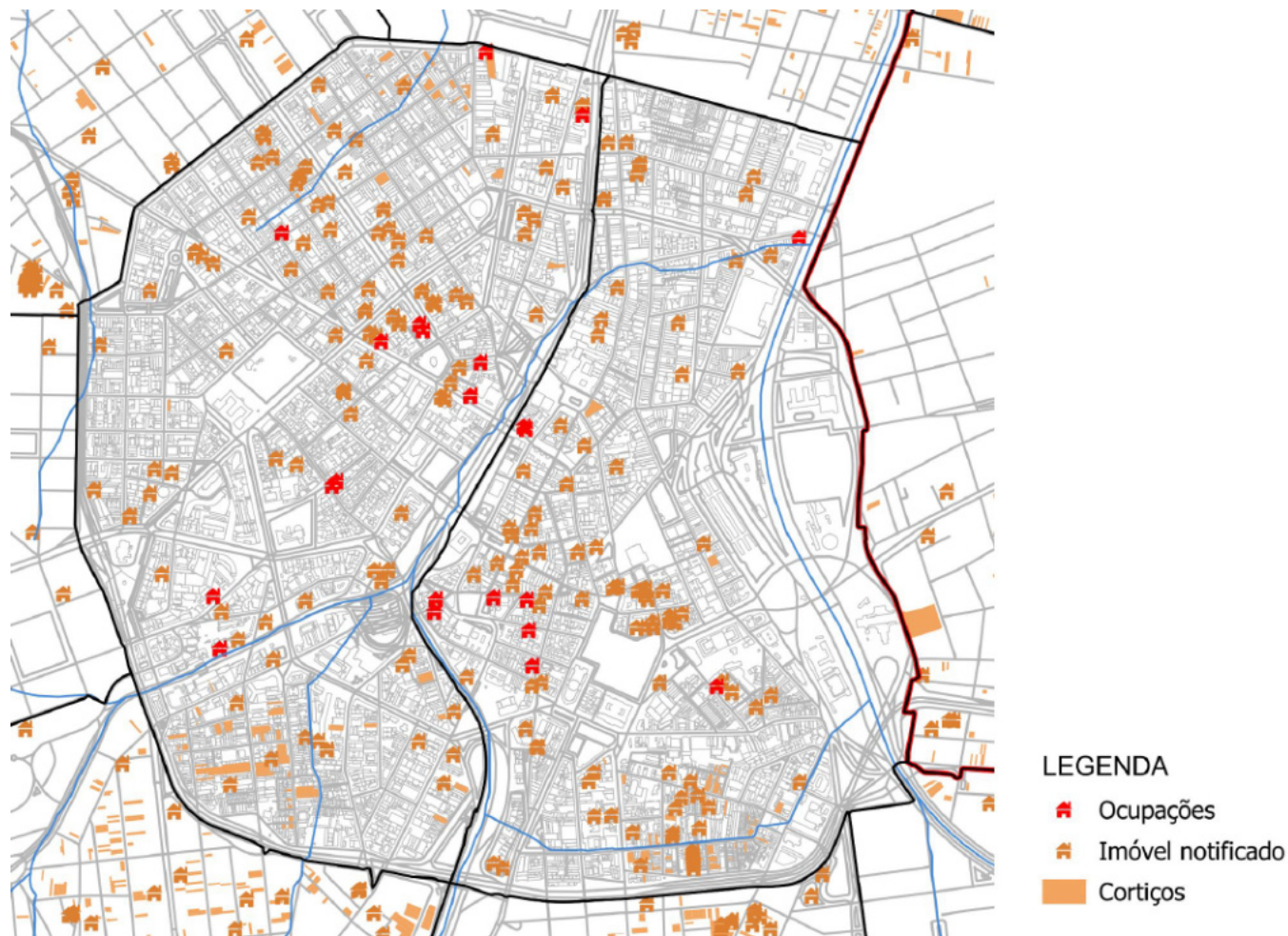
Em pesquisa recentemente realizada pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos com os moradores de cortiços da Área Central foram apontados as principais qualidades e pontos negativos em relação à moradia. [...] Os dados mostram que para esses moradores é fundamental morar no Centro, não tendo sido mencionado por ninguém a questão da degradação da área central. Os aspectos negativos mencionados estão relacionados às condições de habitabilidade nos cortiços e nas ruas. (TSUKUMO, 2007, p. 33)

A partir da década de 1990, observa-se o surgimento de diversas ações para buscar oferecer alternativas de habitação para as classes sociais mais baixas permanecerem na região central da cidade de São Paulo, tendo em vista a crescente valorização da área devido ao processo de renovação: o Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo (PHPRCSP - gestão municipal 1989-1992), o Morar no Centro (gestão municipal 2001-2004), o Programa de Atuação em Cortiços (PAC/CDHU - iniciativa estadual/1998) e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR - iniciativa federal/1999). O Morar no Centro criou quatro linhas de atuação: a Locação Social e a Bolsa Aluguel, que reverteram a solução da casa própria, os Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIHs) e o Programa de Cortiços.



Residencial Parque do Gato, empreendimento de locação social em São Paulo. Foto por Victor Moriyama. Disponível em: <https://darua.blogfolha.uol.com.br/2013/07/31/revivarte-parque-do-gato/>

SÃO PAULO: A EXPANSÃO DA CIDADE E A DISPUTA PELO CENTRO

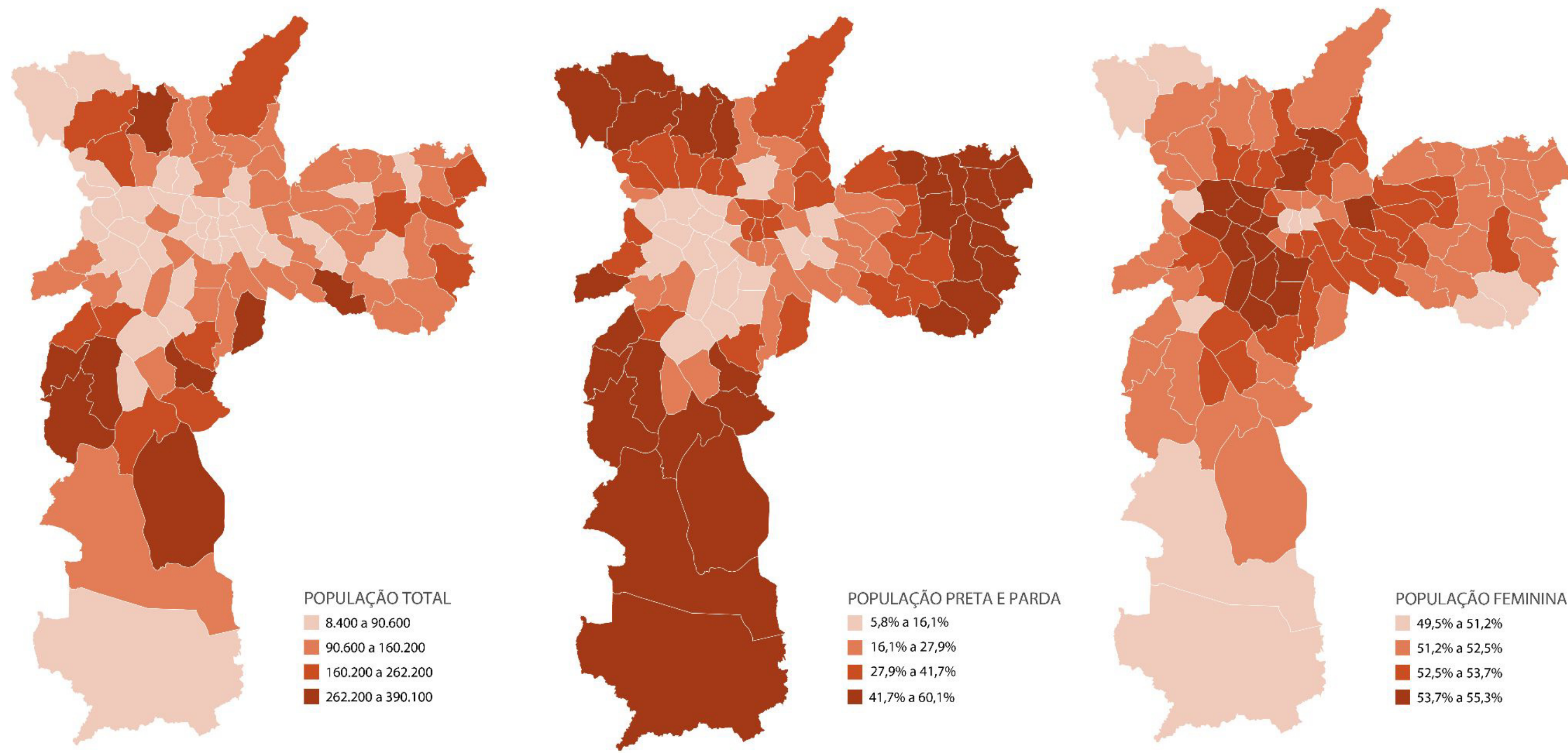


Fonte: Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa), elaboração própria.

O mapa acima evidencia a expressiva quantidade de imóveis não utilizados ou subutilizados na região da Sé e da República. Ao mesmo tempo, observa-se uma elevada concentração de ocupações irregulares e cortiços na mesma área. Essa contraposição demonstra a atual disputa pela região central da cidade de São Paulo, que coloca em lados opostos a luta por moradia digna da população de baixa renda e os interesses do mercado imobiliário. Demonstra, também, a demanda existente por moradia em uma área central, bem servida de equipamentos e serviços públicos e infraestrutura, e o potencial que o centro histórico de São Paulo apresenta para abrigar essa demanda na forma de imóveis ociosos, edificadas ou não.

LEITURA DO TERRITÓRIO

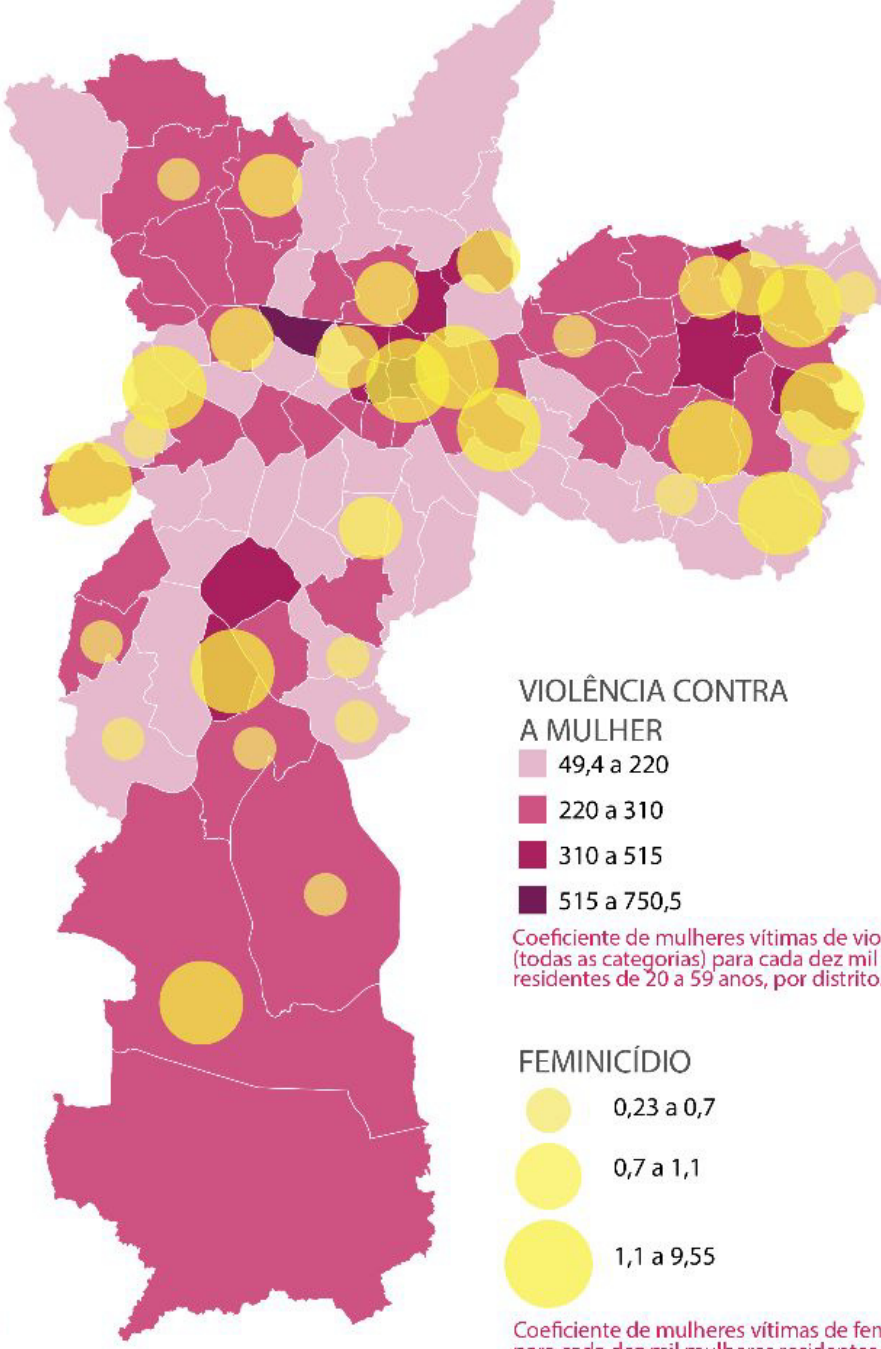
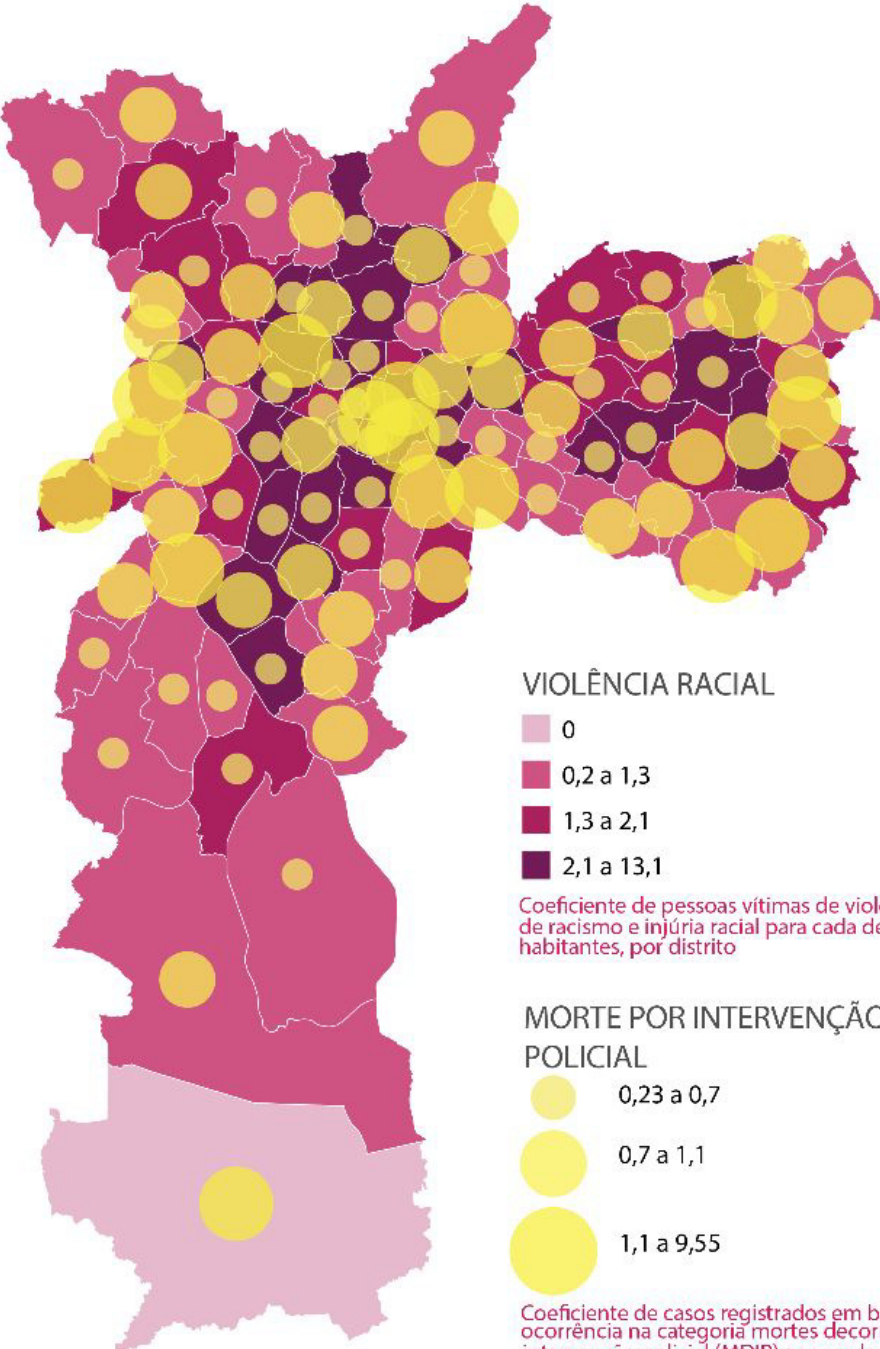
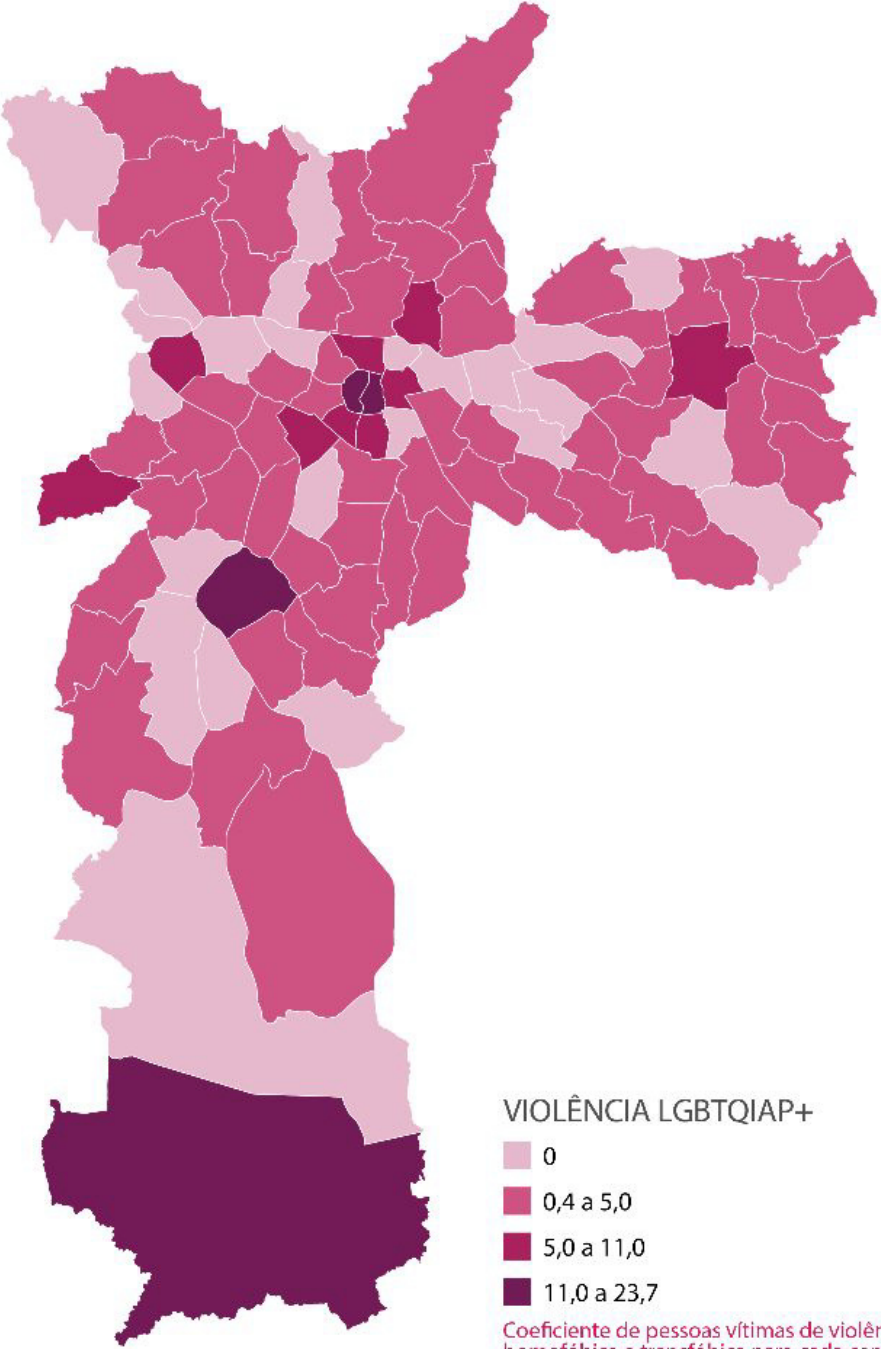
O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Fonte: Mapa da desigualdade 2021, Rede Nossa São Paulo.

LEITURA DO TERRITÓRIO

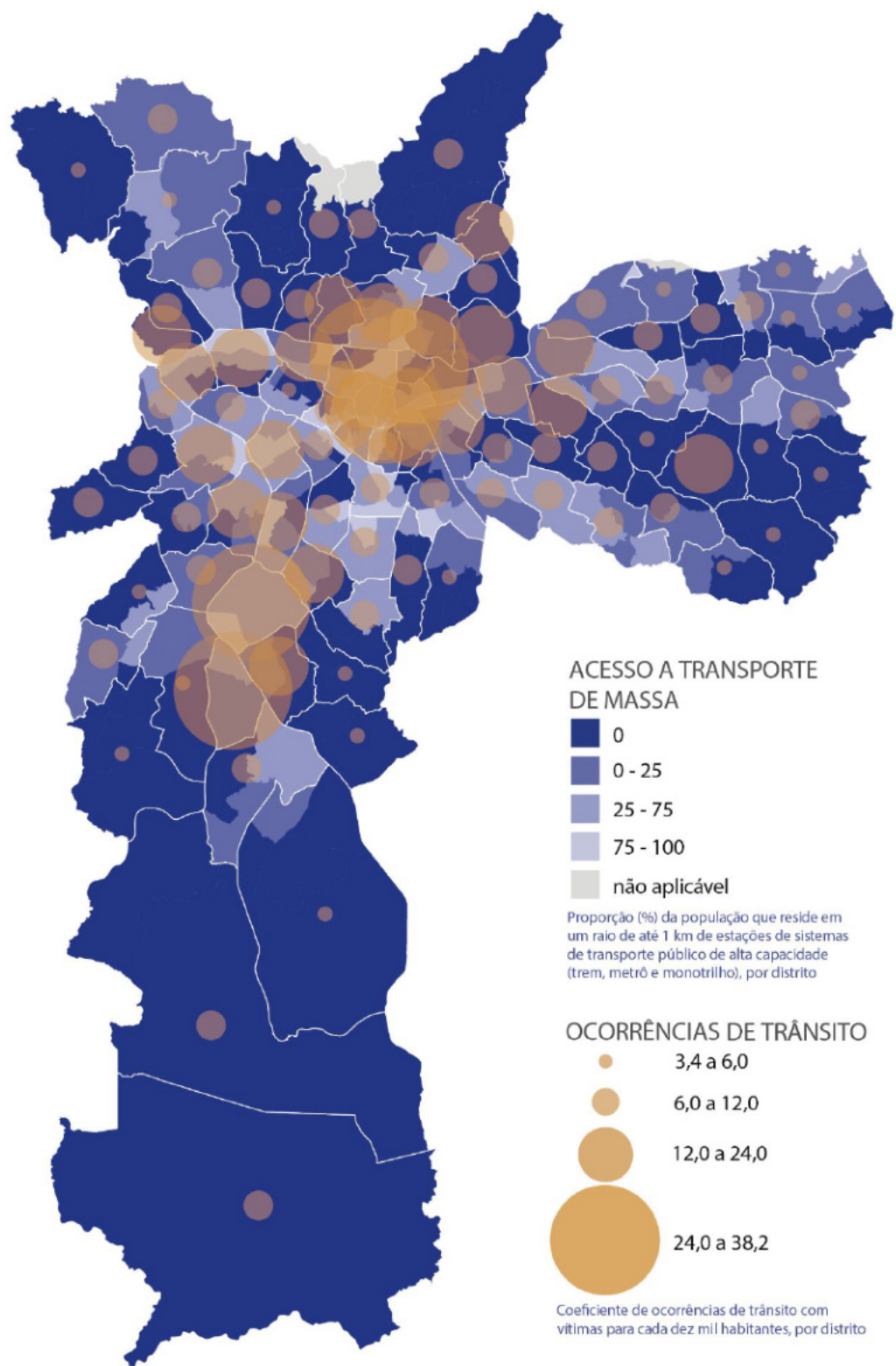
O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO



Fonte: Mapa da desigualdade 2021, Rede Nossa São Paulo, modificações da aluna.

LEITURA DO TERRITÓRIO

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

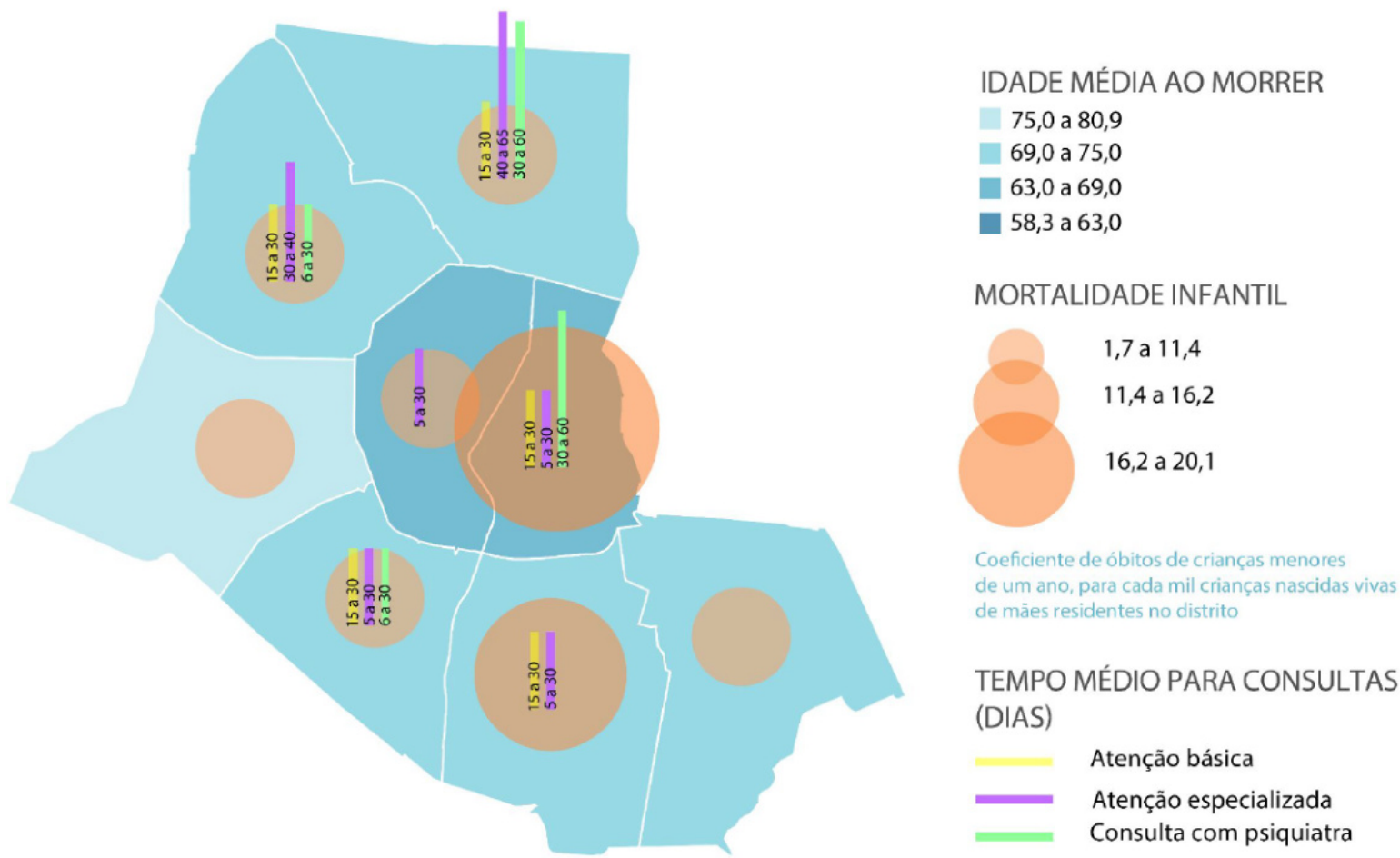


Fonte: Mapa da desigualdade 2021, Rede Nossa São Paulo, modificações da aluna.

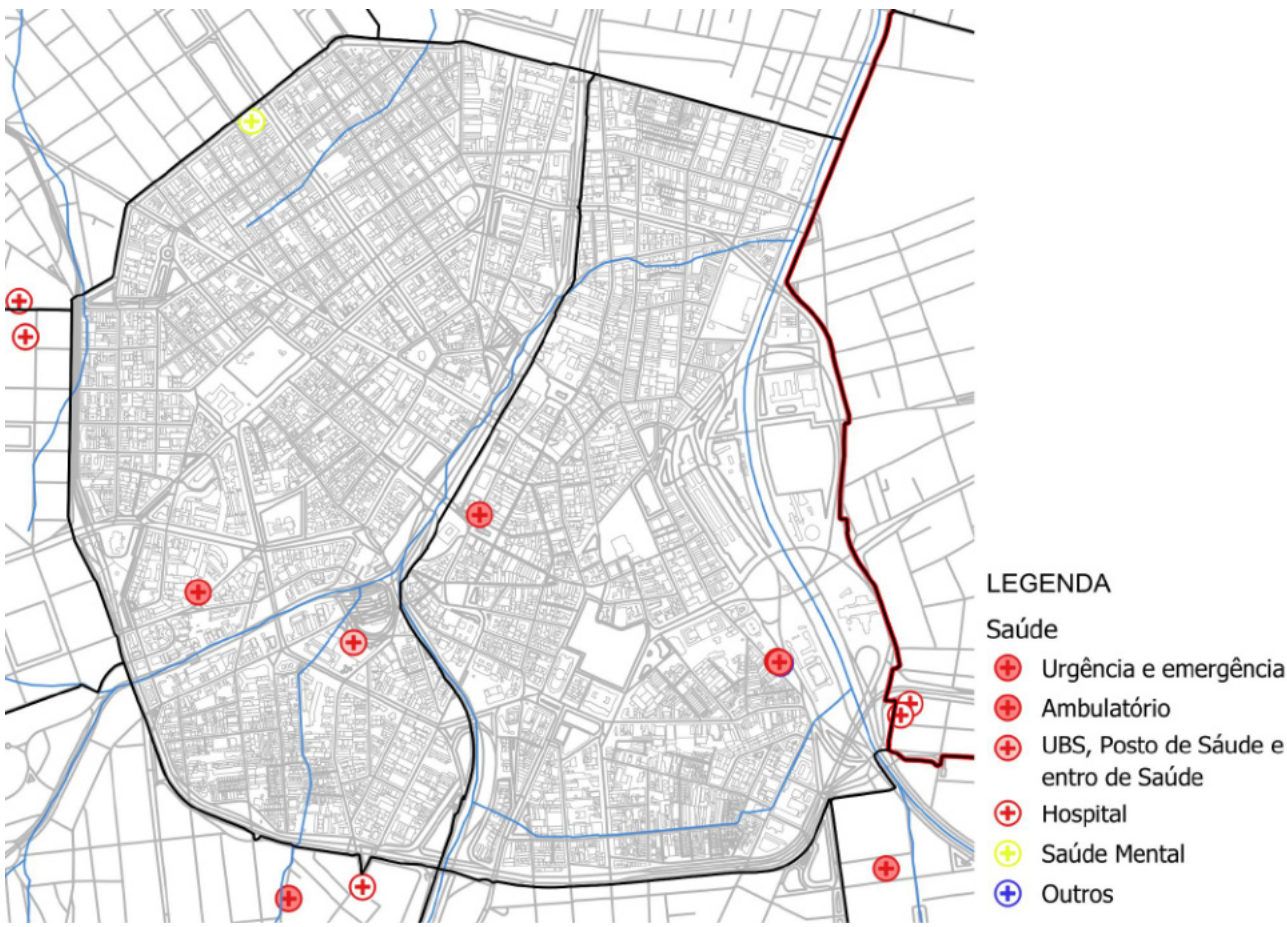
Apesar do discurso de esvaziamento e degradação do centro histórico, os dados dos Censos de 2000 e 2010 apontam um crescimento populacional de 1,4% na subprefeitura da Sé entre esse período de dez anos, enquanto a taxa no município foi de 0,74%. Em relação aos distritos dessa subprefeitura, as taxas foram: Cambuci com 2,6%, Bom Retiro com 2,5%, República com 1,8%, Santa Cecília e Sé com 1,6%, todos acima da média municipal. Além disso, outras regiões da cidade também apresentam baixa densidade demográfica, mas não são tão bem servidas de serviços como o transporte público em massa como a subprefeitura da Sé, o que pode ser visto no mapa ao lado. Ao mesmo tempo, a subprefeitura concentra elevados níveis de violência contra populações vulneráveis como a população LGBTQIAP+, negros e pardos e mulheres. Dessa forma, nota-se a complexidade que a região central de São Paulo apresenta, mas também suas potencialidades.

LEITURA DO TERRITÓRIO

SAÚDE



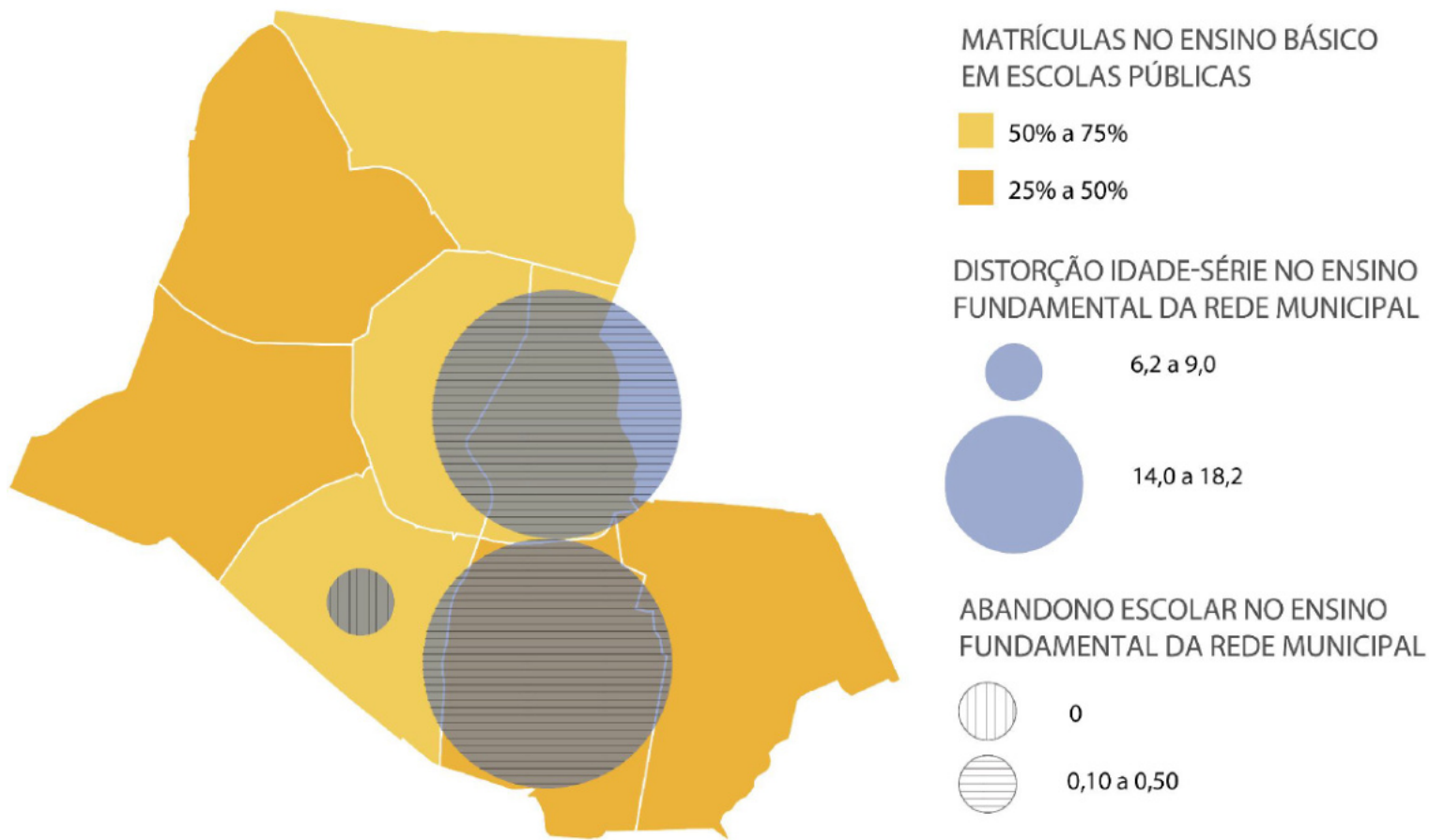
Fonte: Mapa da desigualdade 2021, Rede Nossa São Paulo, elaboração própria



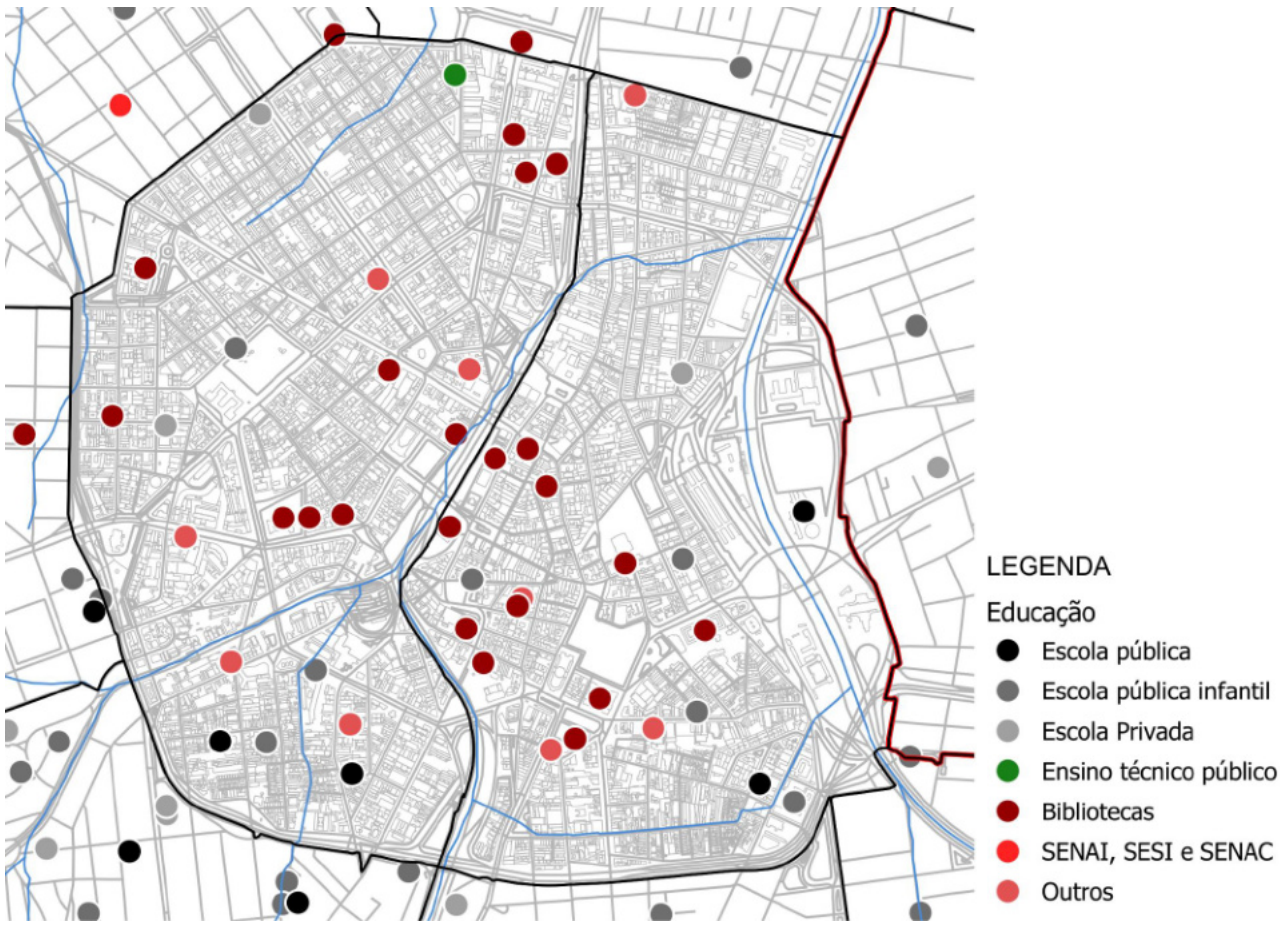
Fonte: Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa), elaboração própria

LEITURA DO TERRITÓRIO

EDUCAÇÃO



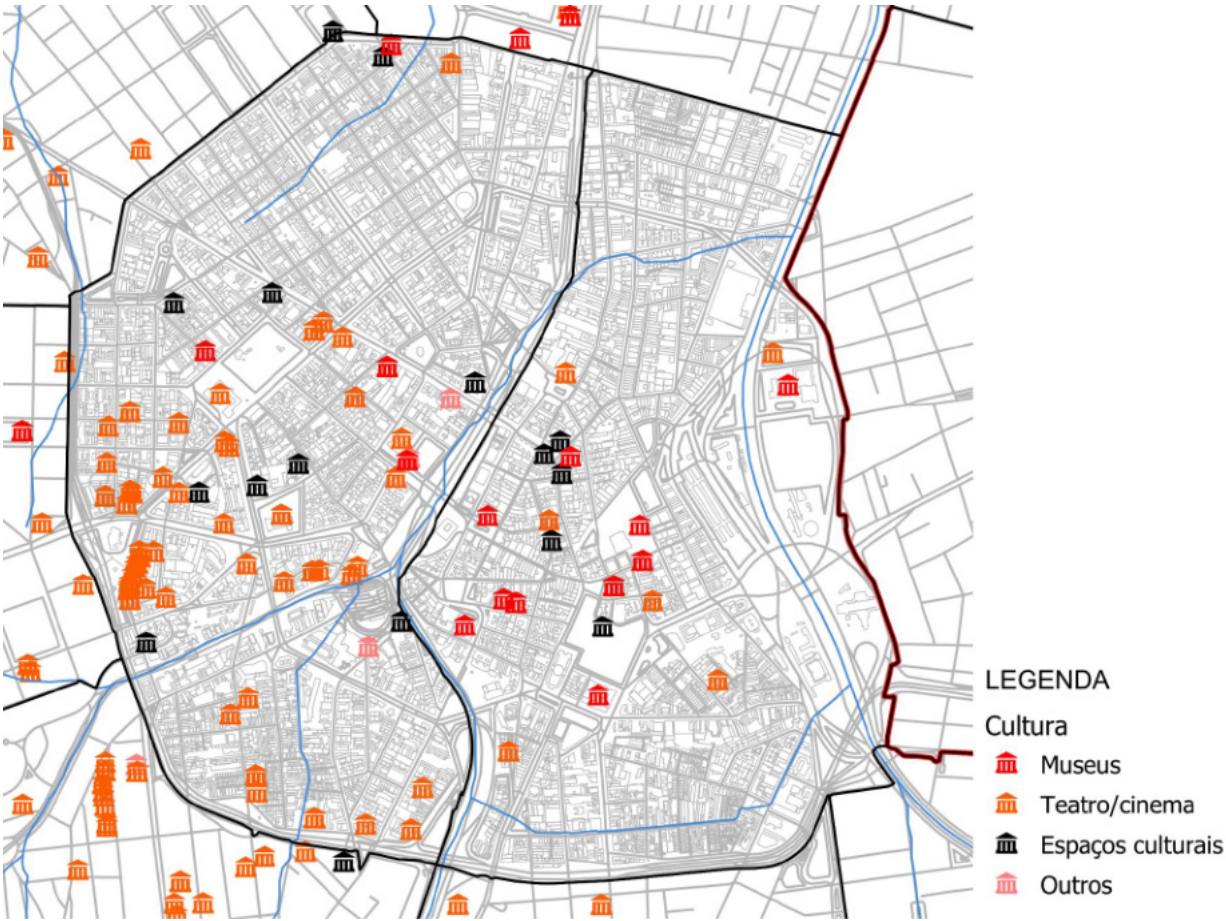
Fonte: Mapa da desigualdade 2021, Rede Nossa São Paulo, elaboração própria



Fonte: Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa), elaboração própria

LEITURA DO TERRITÓRIO

CULTURA



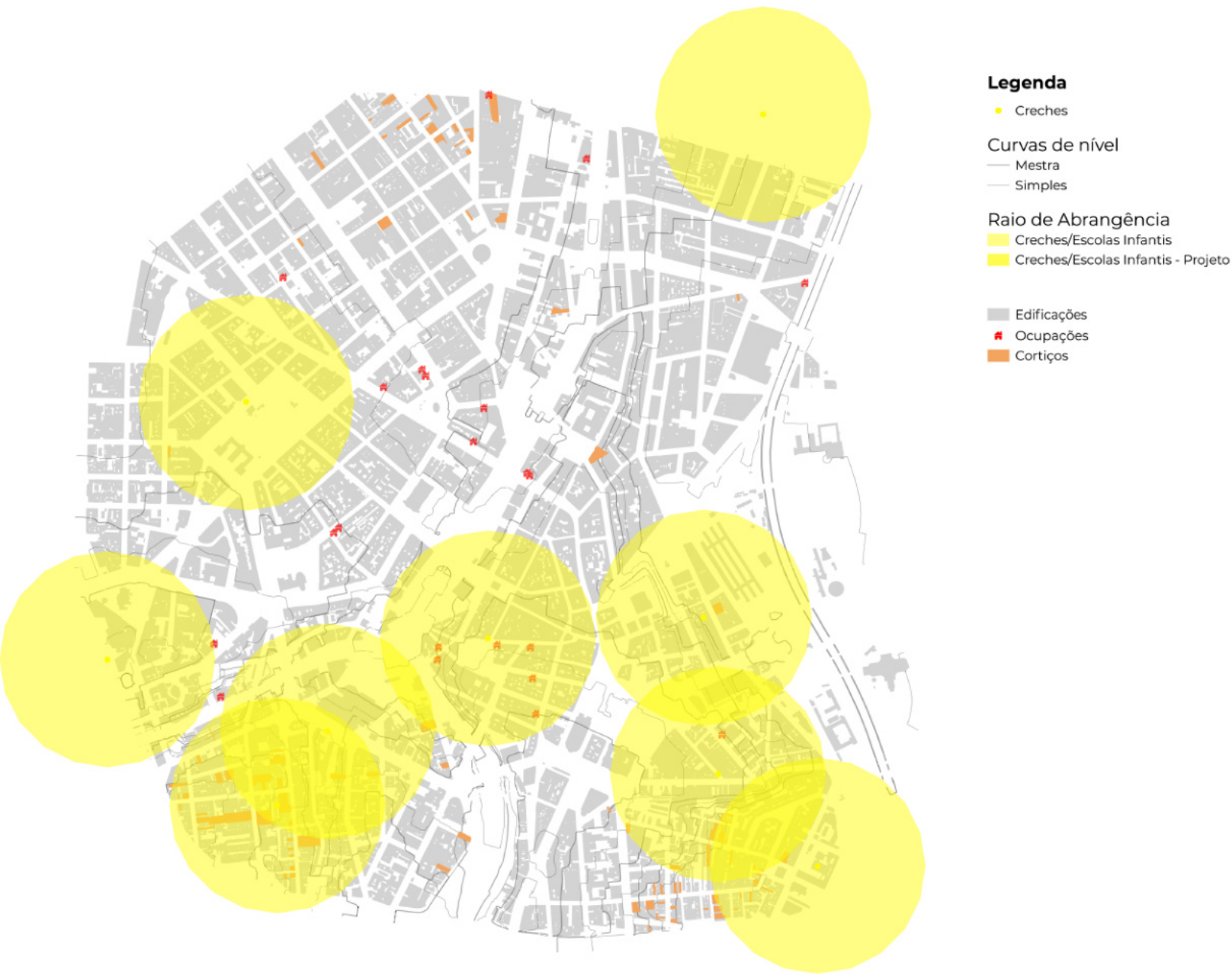
Fonte: Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa), elaboração própria

LEITURA DO TERRITÓRIO

A ÁREA DO PROJETO

A escolha dos terrenos para o desenvolvimento do projeto baseou-se no cruzamento das informações a respeito da localização dos equipamentos públicos existentes na região, de terrenos vazios e estacionamentos e do serviço de transporte público. Há uma perceptível escassez de equipamentos de saúde e de educação ao norte dos distritos da Sé e da República, região que também concentra uma quantidade considerável de estacionamentos e imóveis não edificadas. A proximidade com as estações de metrô e a alimentação por linhas de ônibus foram o que determinaram a localização dos terrenos para abrigarem o sistema de habitação de interesse social associada a equipamentos públicos que este trabalho propõe.

Para determinar as regiões de ausências de equipamentos públicos, levou-se em consideração os raios de abrangência dos equipamentos atualmente existentes. Para as creches e escolas de ensino fundamental e médio, foi utilizada como base a metodologia de Brau, Merce e Tarrago (1980)² para determinar os raios de abrangência. Já para as UBS, foram utilizados dados fornecidos pela Prefeitura de São Paulo (2022). Cruzando as três cartografias geradas, determinou-se uma mancha de ausência.

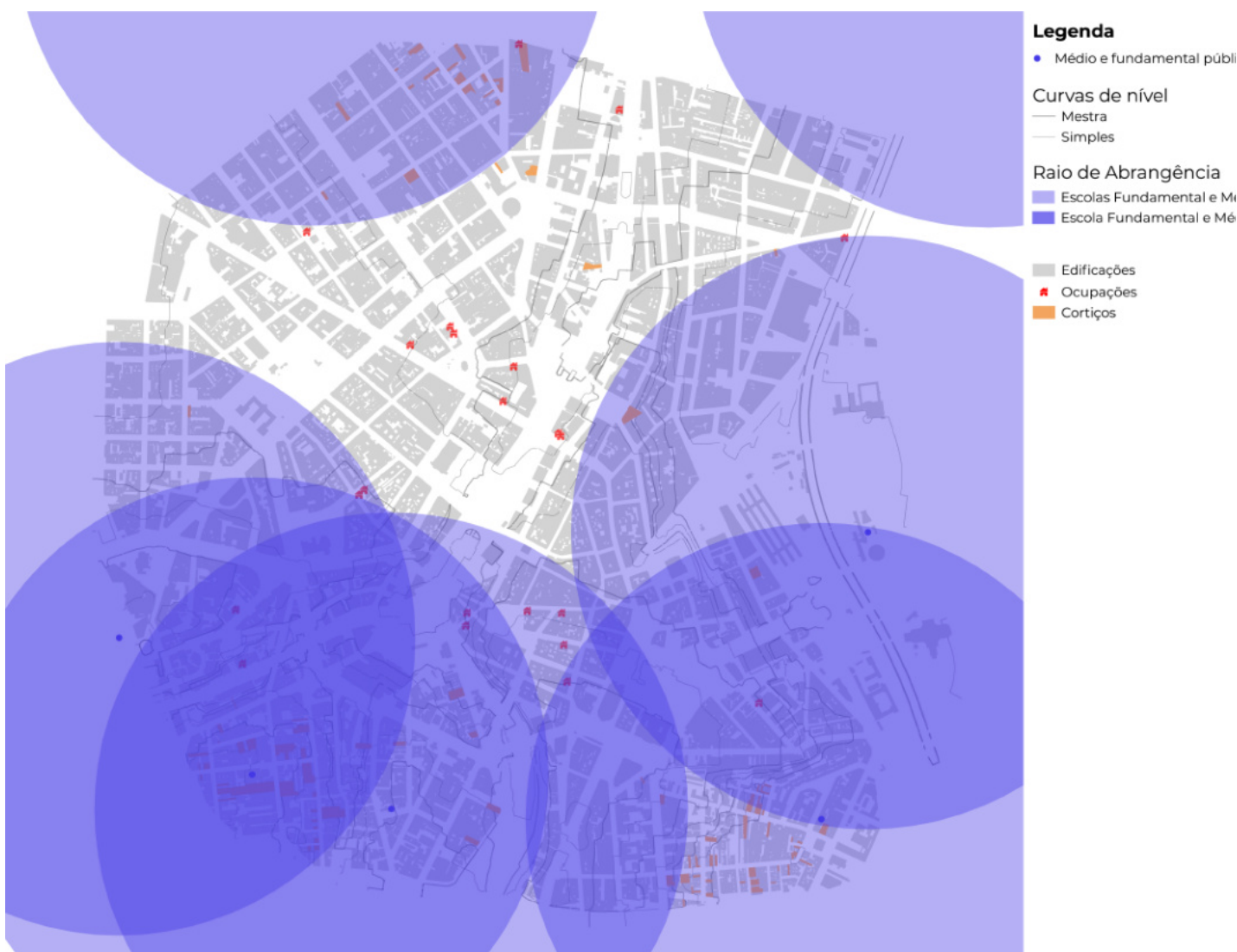


Área de abrangência das creches e escolas infantis existentes nos distritos da Sé e da República, considerando raio de 300 m. Elaboração própria.

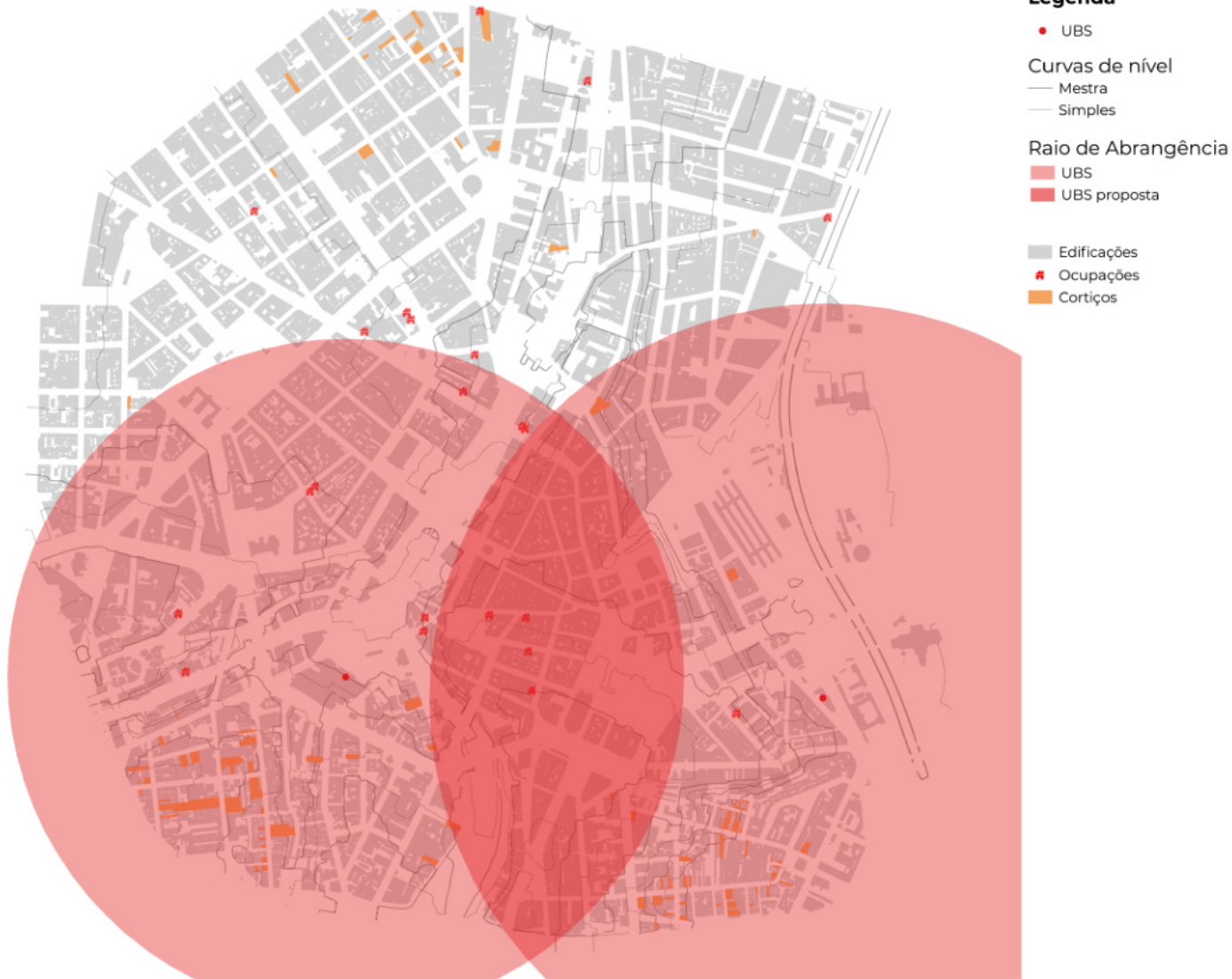
² BRAU, L.; MERCE, M.; TARRAGO, M. Manual de urbanismo. Barcelona, LEUMT, 1980.

LEITURA DO TERRITÓRIO

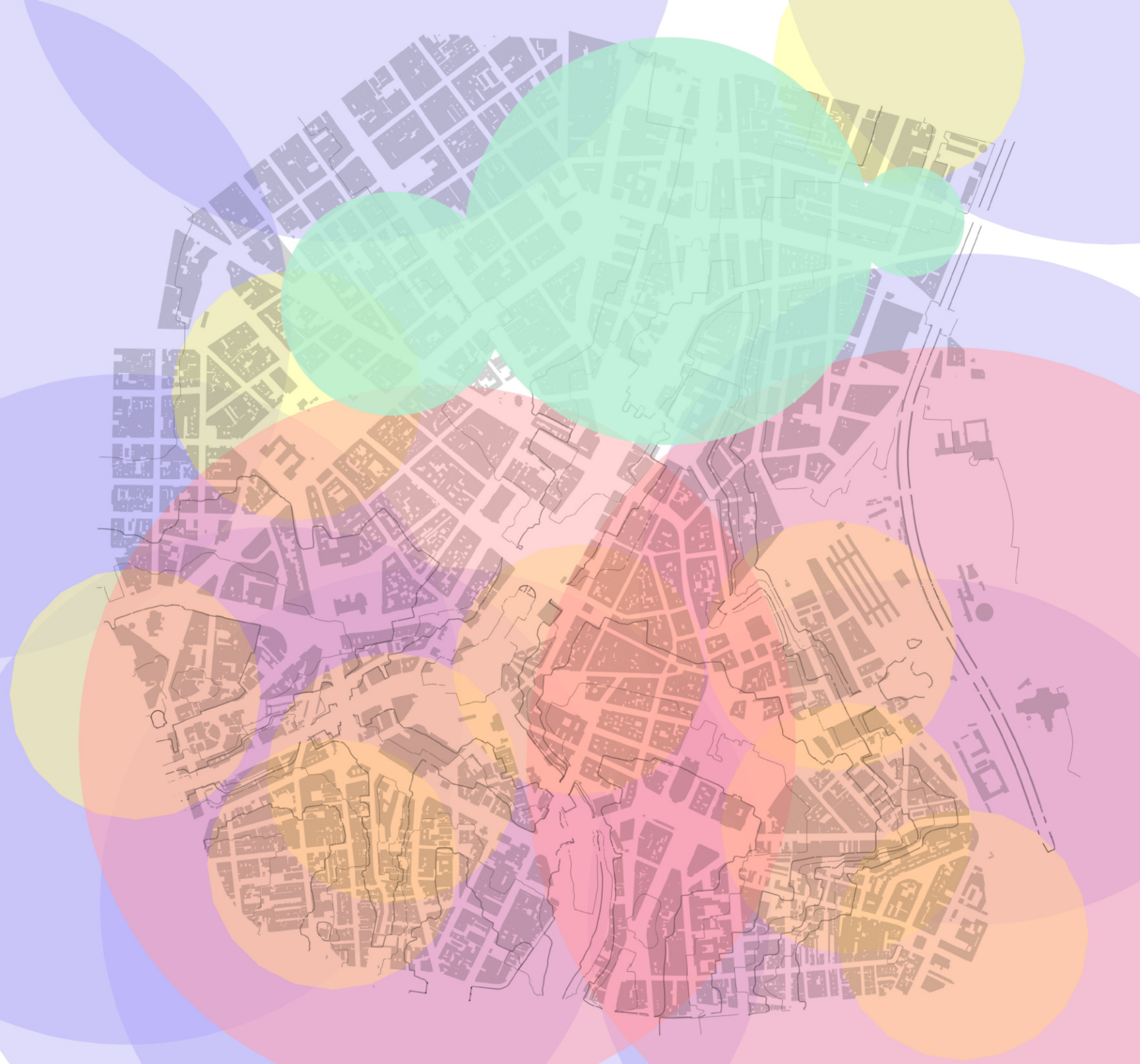
A ÁREA DO PROJETO



Área de abrangência das escolas de ensino fundamental e médio existentes nos distritos da Sé e da República, considerando raio de 800 m. Elaboração própria.



Área de abrangência das UBS existentes nos distritos da Sé e da República, considerando dados fornecidos pela Prefeitura de São Paulo (2022). Elaboração própria.



Legenda

Curvas de nível

- Mestra
- Simples

Raio de Abrangência

- UBS
- Creches/Escolas Infantis
- Escolas Fundamental e Médio

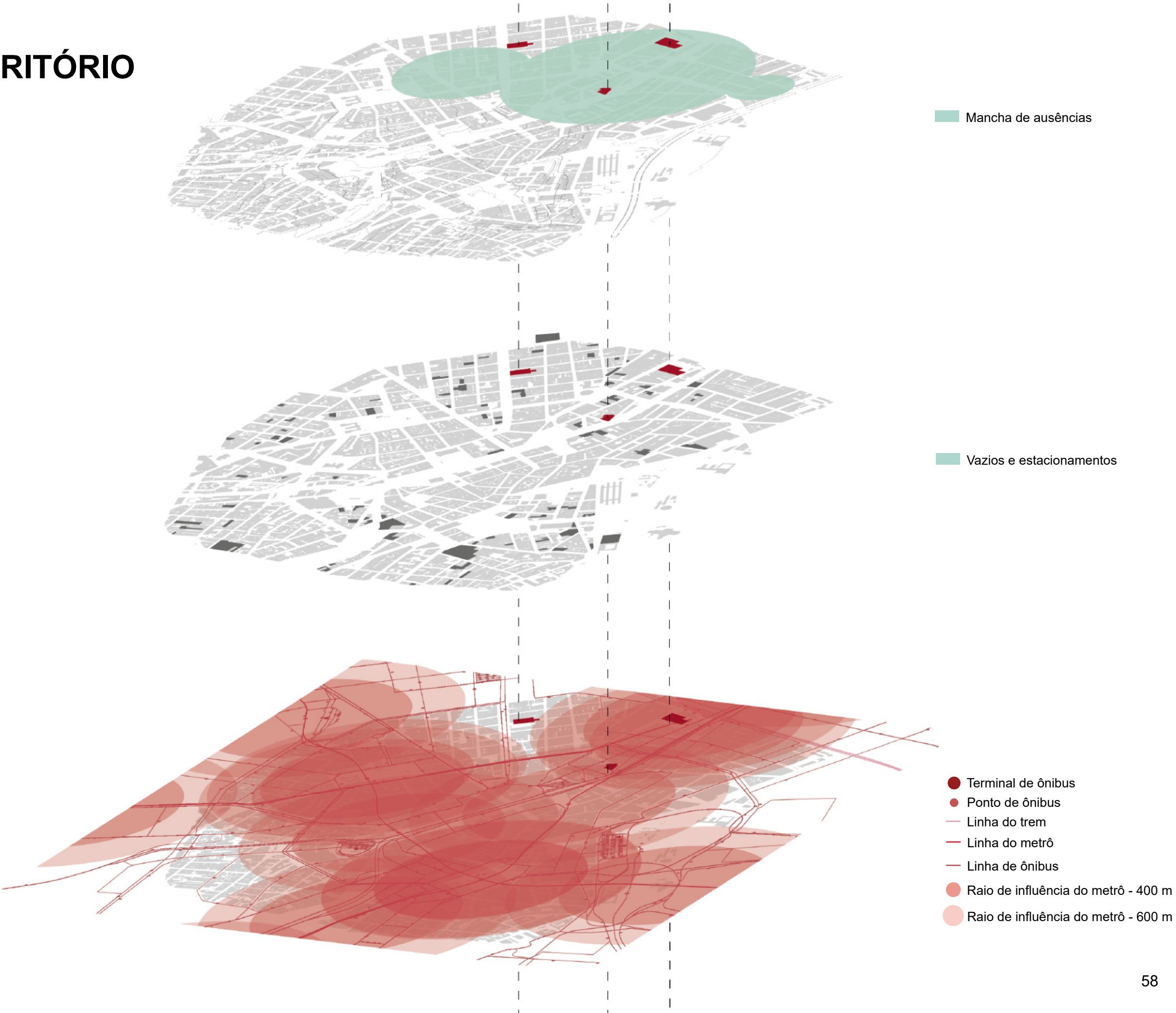
Edificações

Mancha de ausências. Elaboração própria.

56

LEITURA DO TERRITÓRIO

A ÁREA DO PROJETO



Para a área de abrangência das estações de metrô, foram considerados os raios de influência determinadas pelo Plano Diretor Estratégico de 2014.

LEITURA DO TERRITÓRIO

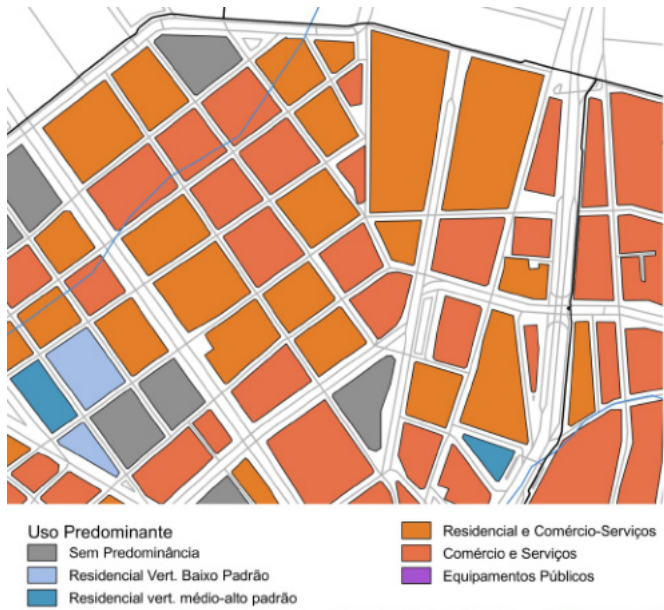
A ÁREA DO PROJETO



SÉ E REPÚBLICA COM OS TERRENOS ESCOLHIDOS EM DESTAQUE

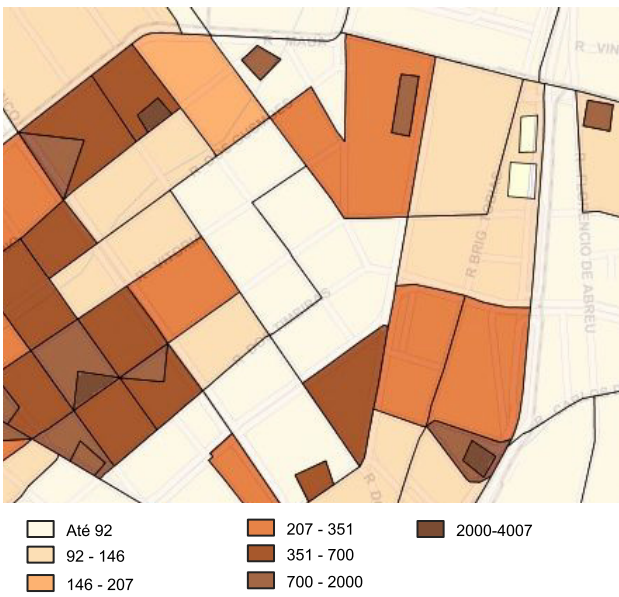


USO PREDOMINANTE



Fonte: Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa), elaboração própria.

DENSIDADE DEMOGRÁFICA

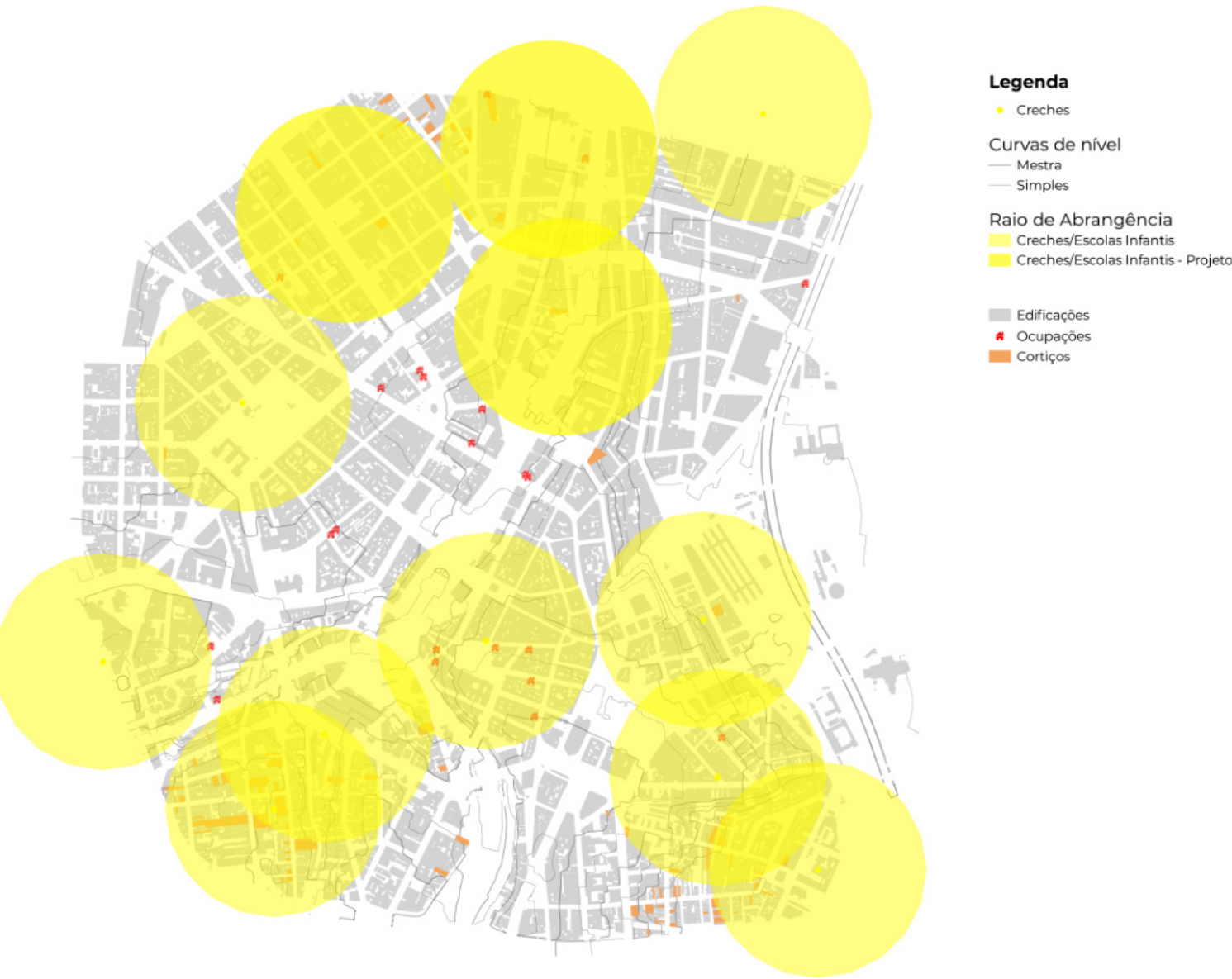


Fonte: Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa), modificações próprias.

Os terrenos escolhidos para composição do projeto encontram-se em quarteirões com uso predominante misto de comércio e serviços e residencial, usos que predominam por toda a região, sobretudo o comercial e de serviços. Em relação à população residente na área, observa-se uma baixa densidade por quase toda a região, com alguns focos de maior concentração onde há predominância do uso residencial vertical. No geral, a densidade demográfica varia entre 92 hab./ha e 207 hab./ha, sendo o maior valor na área de recorte 4007 hab./ha. Os gabaritos dos edifícios existentes variam consideravelmente, sendo mais altos entre os terrenos 1 e 3, onde pode chegar a mais de 30 andares, e mais baixos entre ambos e o terreno 2, onde predominam edifícios de até 10 andares. Outra distinta diferença entre o terreno 2 e os terrenos 1 e 3 é a presença de edifícios simbólicos de grande importância histórica próximos a estes dois últimos. O primeiro terreno encontra-se ao lado da Estação da Luz e próximo à Pinacoteca, enquanto o terceiro situa-se próximo ao Largo São Bento.

LEITURA DO TERRITÓRIO

A ÁREA DO PROJETO

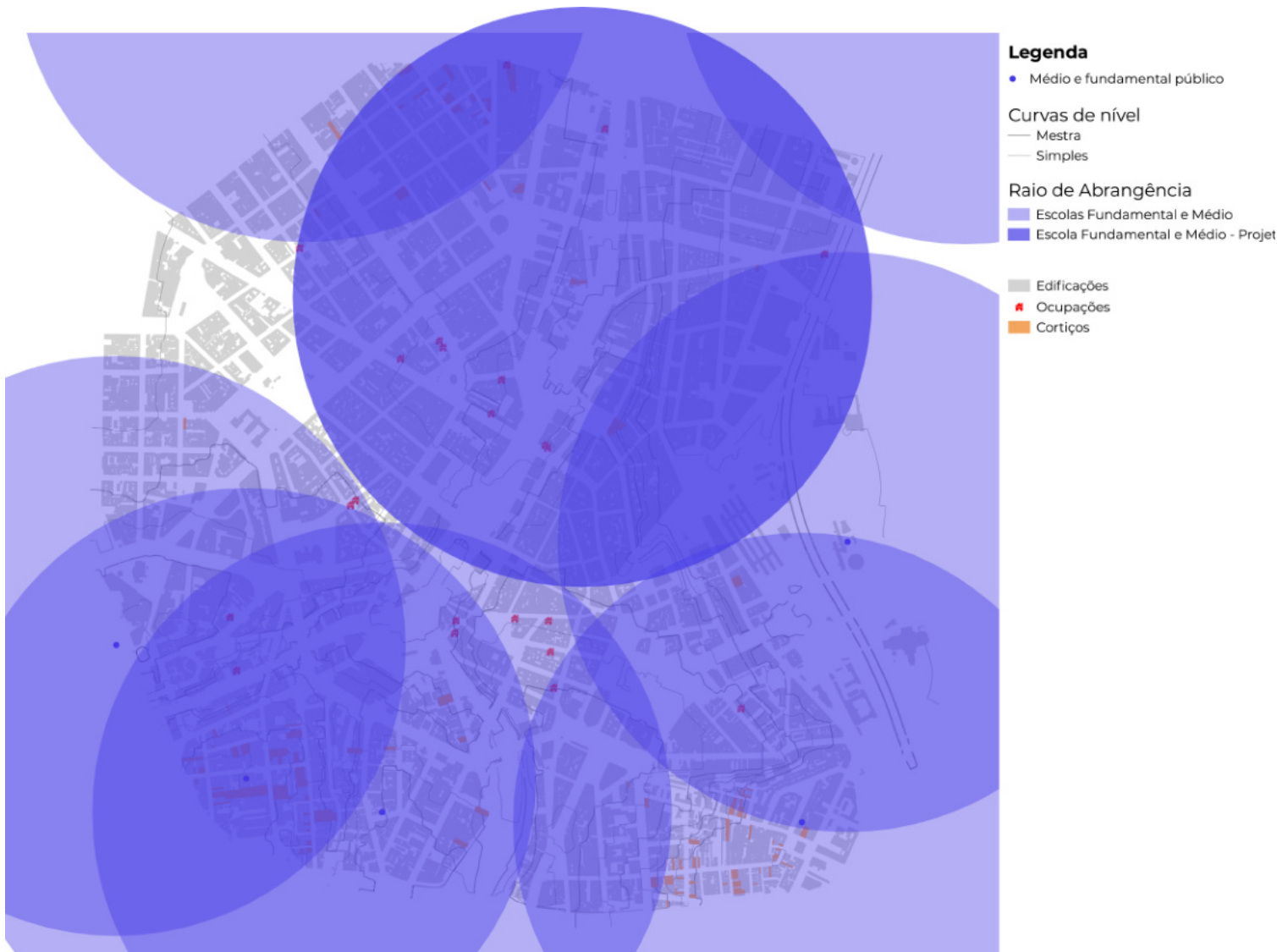


Com base na área de abrangência dos equipamentos públicos de saúde e educação presentes atualmente nos distritos da Sé e da República, somado aos dados levantados no processo de leitura do território e já expostos aqui anteriormente, foi possível definir os equipamentos que comporiam o sistema proposto e sua distribuição. Segundo o Mapa da Desigualdade de 2021, elaborado pela Rede Nossa São Paulo, o distrito da Sé possuía o pior índice de mortalidade infantil do município em 2020, com 20,1, número 12 vezes maior que o índice mais baixo. Desta forma, e levando em consideração o adensamento que se pretende criar na área para atender a população de baixa renda, prevê-se a construção de uma creche 24h com berçário para os três conjuntos propostos. Além disso, vê-se a necessidade de criação de mais uma Unidade Básica de Saúde para atender a região, assim como uma escola pública de ensino fundamental e médio.

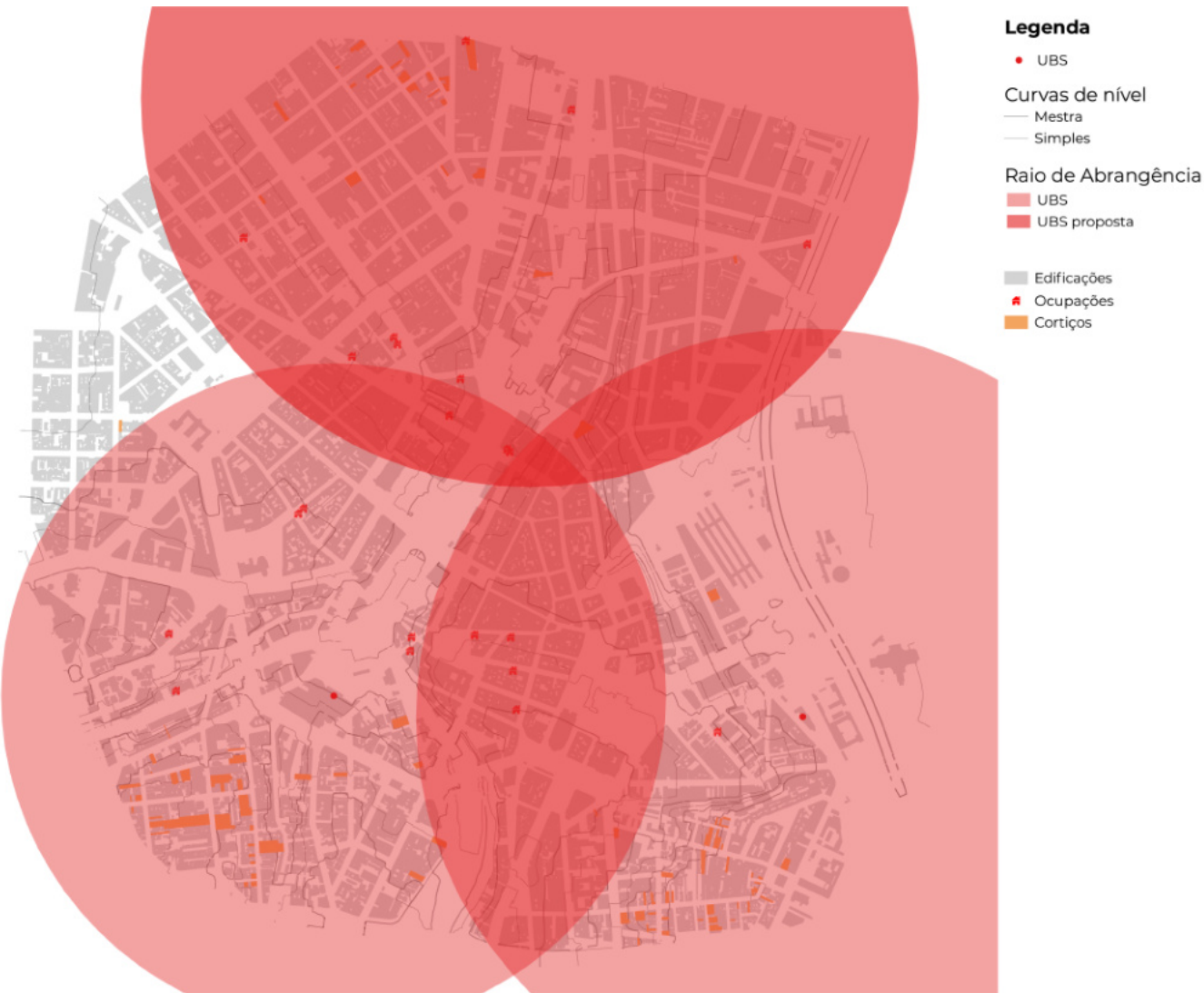
Área de abrangência das creches e escolas infantis existentes nos distritos da Sé e da República mais as propostas pelo projeto, considerando raio de 300 m. Elaboração própria.

LEITURA DO TERRITÓRIO

A ÁREA DO PROJETO



Área de abrangência das escolas de ensino fundamental e médio proposta pelo projeto, considerando o raio de 800 m. Elaboração própria.

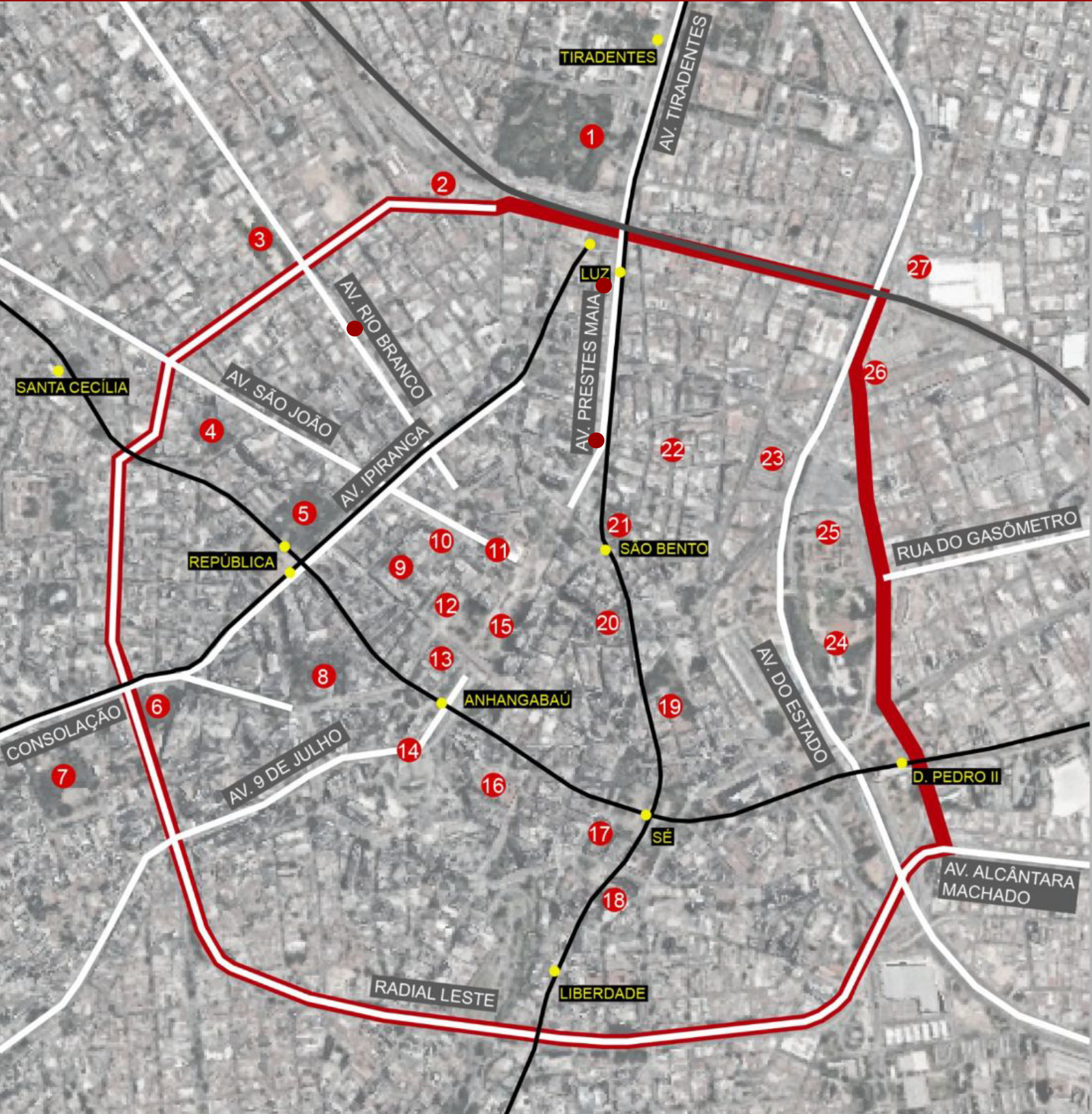


Área de abrangência das UBS proposta pelo projeto, considerando raio de 1000 m. Elaboração própria.

O Ministério da Saúde recomenda que uma UBS possua no máximo 5 Equipes de Saúde da Família (ESF), atendendo uma população de até 20 mil pessoas. Segundo a Prefeitura de São Paulo, a população atendida pelas UBS Sé e República eram, com base no Censo de 2010, respectivamente 41770 e 50917 pessoas, sem considerar moradores em situação de rua. Esse dado sustenta a decisão de propor uma nova unidade na região, uma vez que a população atendida atualmente é maior do que o dobro do recomendado.

LEITURA DO TERRITÓRIO

A ÁREA DO PROJETO

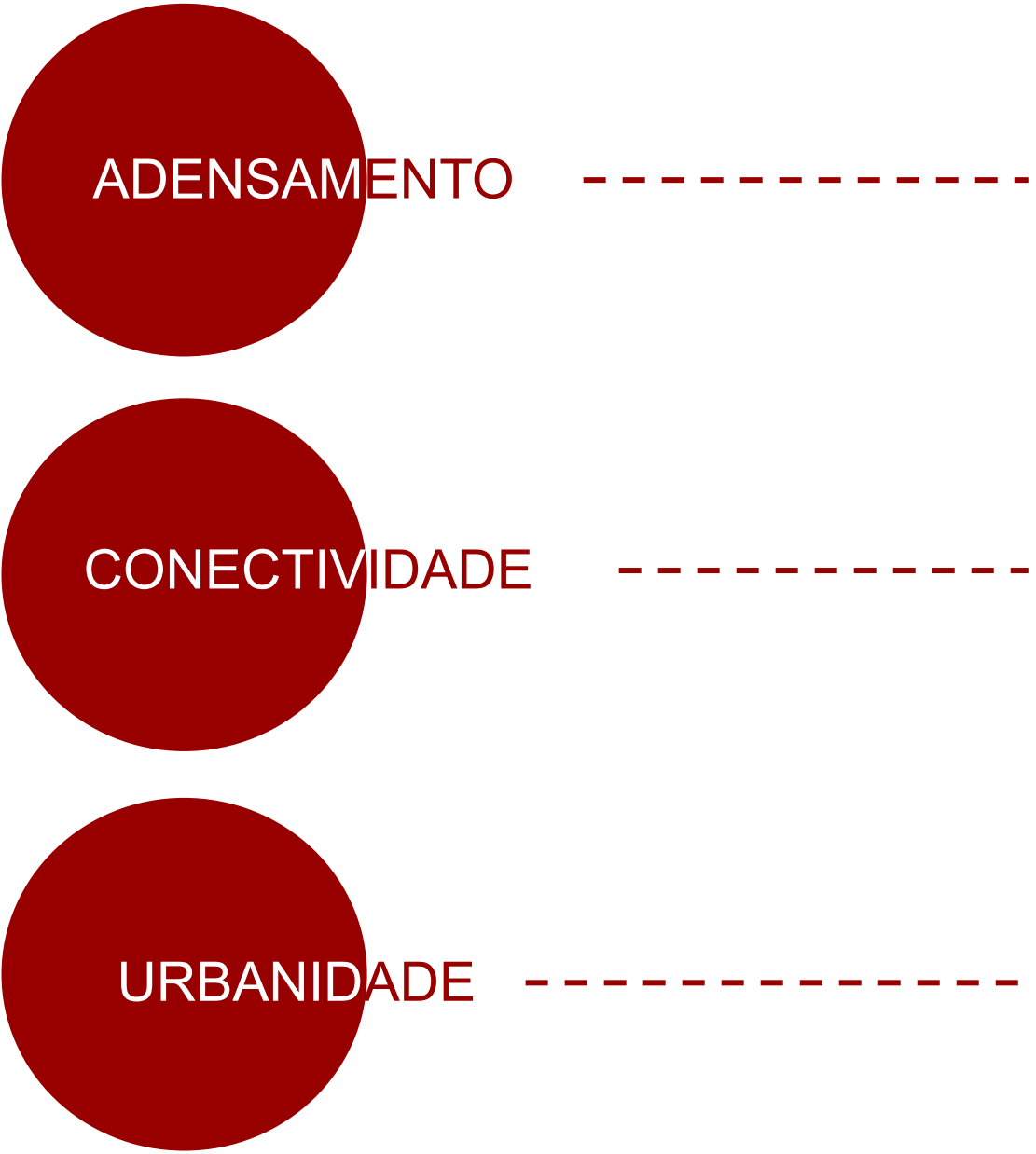


- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- LINHA DE METRÔ
- TREM METROPOLITANO
- PRINCIPAIS RUAS E AVENIDAS
- ESTAÇÃO DE METRÔ
- TERRENOS ESCOLHIDOS

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 PINACOTECA | 12 TEATRO MUNICIPAL | 23 MERCADO MUNICIPAL |
| 2 MUSEU DA RESISTÊNCIA | 13 SHOPPING LIGHT | 24 PARQUE D. PEDRO II |
| 3 PRAÇA PRCA. ISABEL | 14 PRAÇA DA BANDEIRA | 25 MUSEU CATAVENTO |
| 4 LARGO DO AROUCHE | 15 VALE DO ANHANGABAÚ | 26 ZONA CEREALISTA |
| 5 PRAÇA DA REPÚBLICA | 16 FACULDADE DE DIREITO | 27 FEIRA DA MADRUGADA |
| 6 PRAÇA F. ROOSEVELT | 17 CATEDRAL METROPOLITANA | |
| 7 PARQUE AUGUSTA | 18 FÓRUM | |
| 8 BIBLIOTECA MÁRIO DE ANDRADE | 19 PÁTEO DO COLÉGIO | |
| 9 SESC 24 DE MAIO | 20 ANTIGO PRÉDIO DO BANESPA | |
| 10 GALERIA DO ROCK | 21 LARGO SÃO BENTO | |
| 11 PRAÇA DAS ARTES | 22 R. 25 DE MARÇO | |

O PROJETO

DIRETRIZES



Tendo em vista a elevada demanda por moradia na região central de São Paulo, o projeto tem como uma de suas principais diretrizes o adensamento populacional da área, visando atender o maior número de pessoas possível e otimizar o uso da infraestrutura existente.

Os distritos da Sé e da República são uns dos mais bem atendidos pelo transporte público em massa, conectando-se facilmente a outras regiões da cidade. Além disso, possui elevada oferta de emprego e grande concentração de equipamentos culturais. Assim, ao gerar moradia para as classes de baixa renda na região, aproxima-se casa, trabalho e lazer, diminuindo o deslocamento dos moradores.

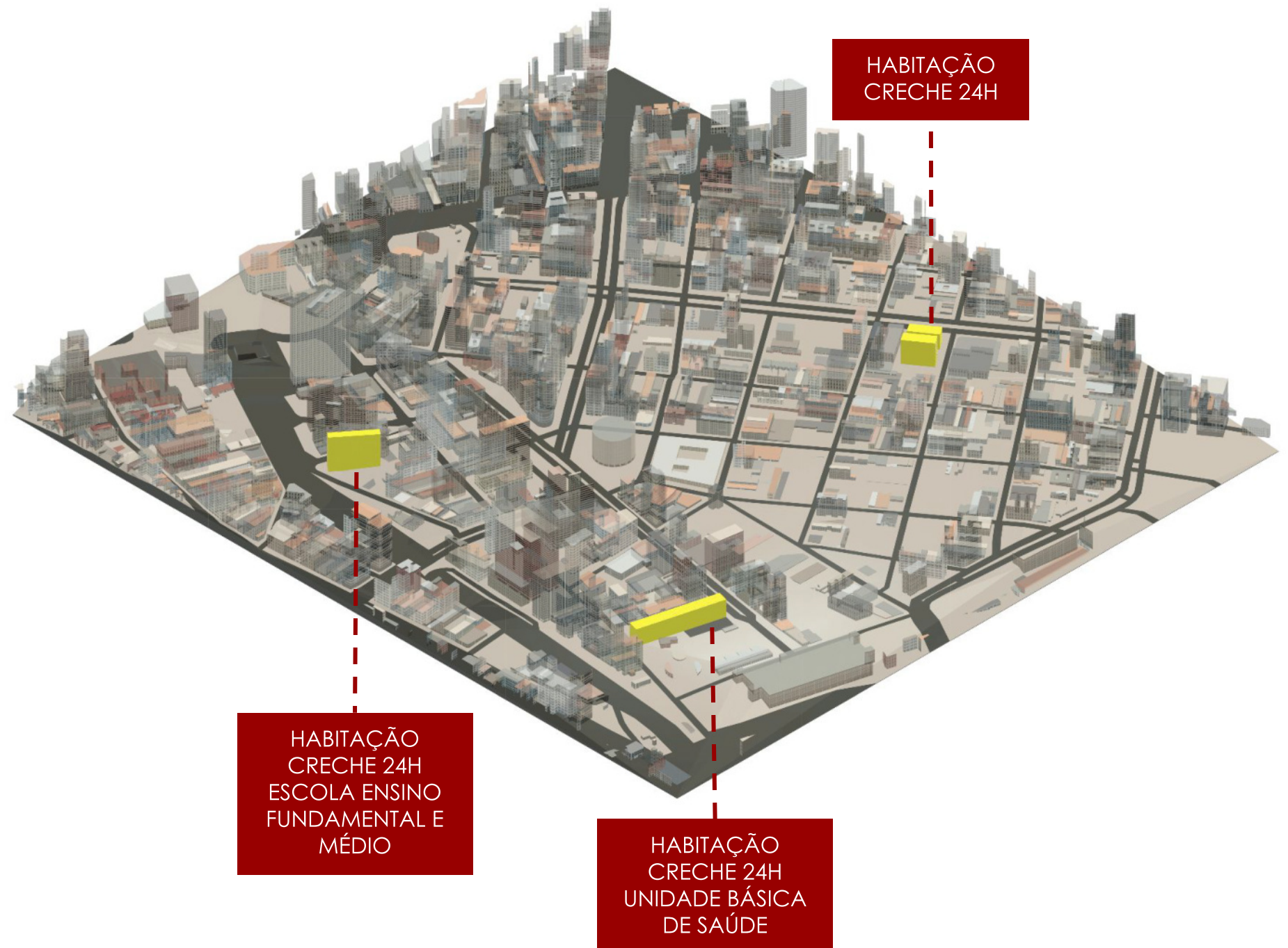
O centro histórico de São Paulo é uma região em disputa por diferentes segmentos da população paulistana. O projeto busca não a segregação desses segmentos, mas seu encontro através do espaço público de qualidade, capaz de abrigar a vida cotidiana das pessoas que se apropriam de seu espaço e que, além disso, proporcione essa apropriação.

SISTEMA DE HABITAÇÃO SOCIAL ASSOCIADA A EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

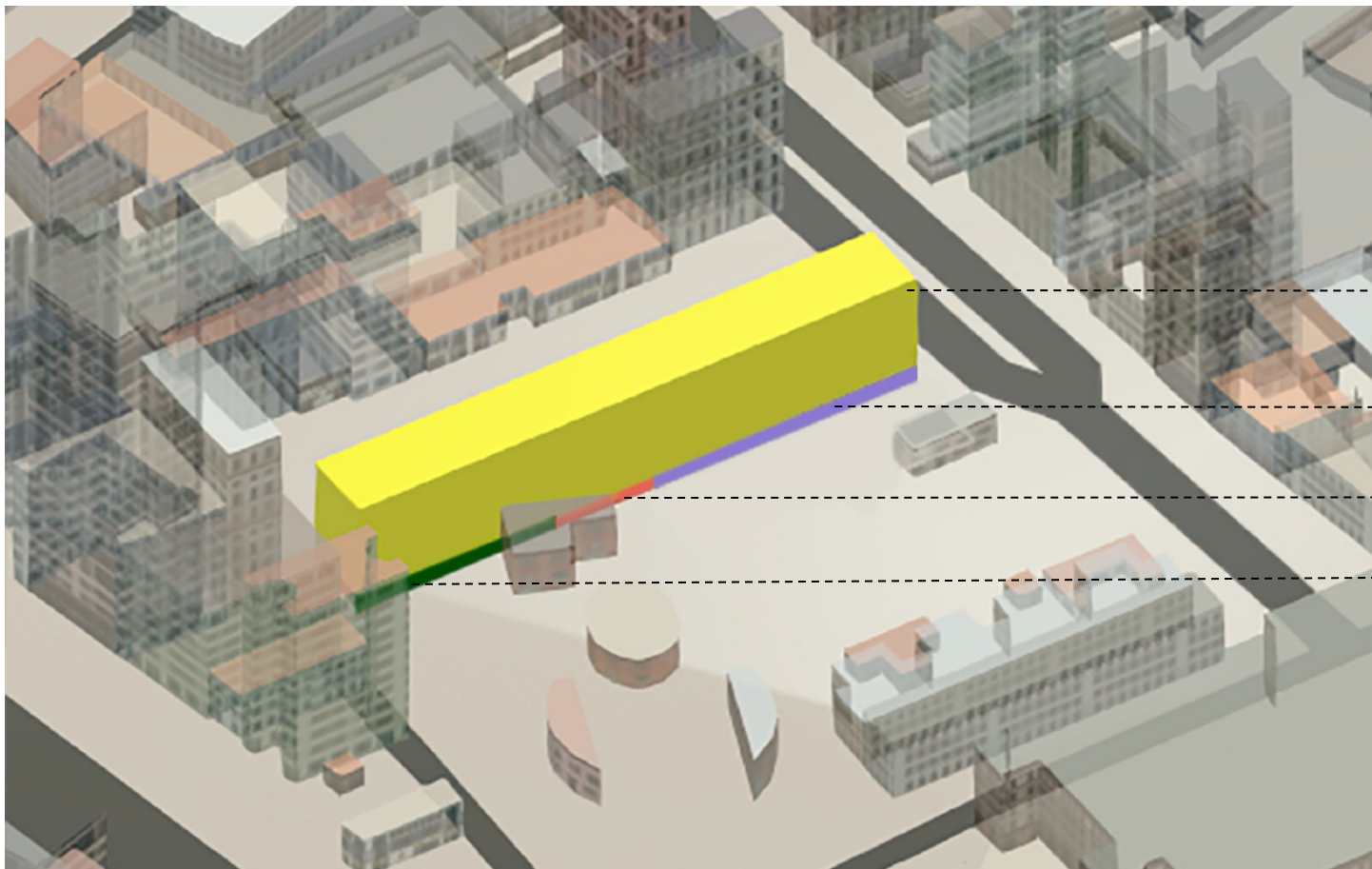
ESTUDO VOLUMÉTRICO

O sistema é composto por três conjuntos de habitação associada a equipamentos públicos de saúde e educação. Ao todo, propõe-se a criação de três novas creches, uma Unidade Básica de Saúde e uma escola de ensino fundamental e médio, além de um total de 328 unidades residenciais.

Ao lado, apresenta-se um estudo volumétrico da implantação desse sistema na malha urbana existente. Os volumes foram pensados para abrigar o maior número de unidades possível sem disputar o espaço com os edifícios de grande valor histórico em suas proximidades, criando ambientes coletivos de encontro e integração.



EDIFÍCIO 1



HABITAÇÃO

CRECHE 24H

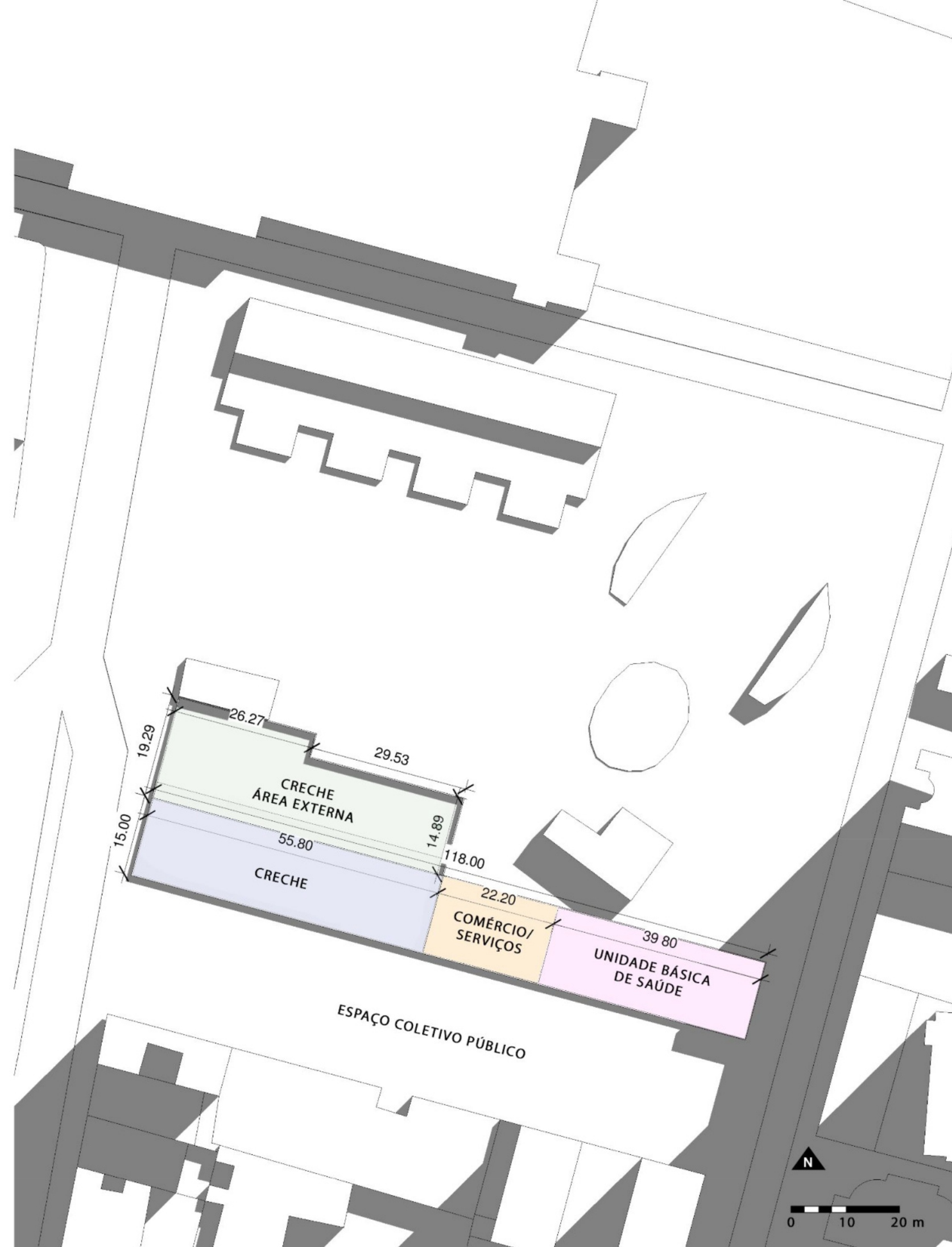
COMÉRCIO E SERVIÇOS

UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE

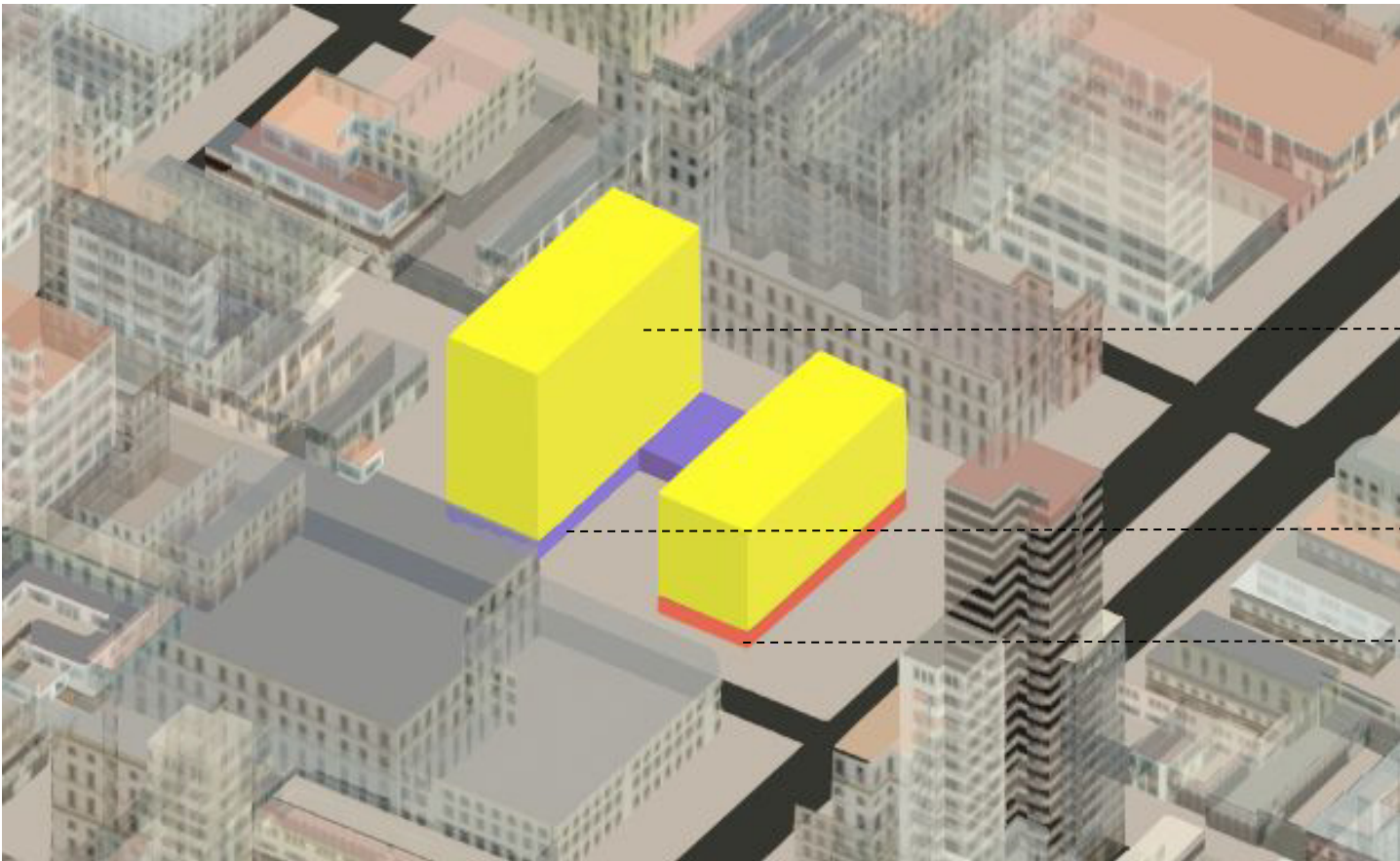
Área do terreno: 5993 m²
Área ocupada:
T.O.: 32,2%
C.A.: 1,8
T + 8



Situada ao lado da Estação da Estação da Luz, essa área é muito bem servida pelo transporte público em massa (metrô e trem). Por outro lado, levanta-se questões acerca do patrimônio arquitetônico de importante valor histórico para a cidade de São Paulo e da poluição sonora. O terreno é estreito e comprido, de forma que, para aproveitar ao máximo seu espaço, a implantação do edifício foi pensada em forma de uma lâmina de 9 pavimentos, conformando uma rua interna de fora a fora em frente a sua fachada sul. Essa rua interna estabelece a principal conexão do edifício com a cidade, dando acesso ao conjunto habitacional, à Unidade Básica de Saúde e à creche. O conjunto comporta 126 unidades residenciais.



EDIFÍCIO 2



HABITAÇÃO

CRECHE 24H

COMÉRCIO E SERVIÇOS

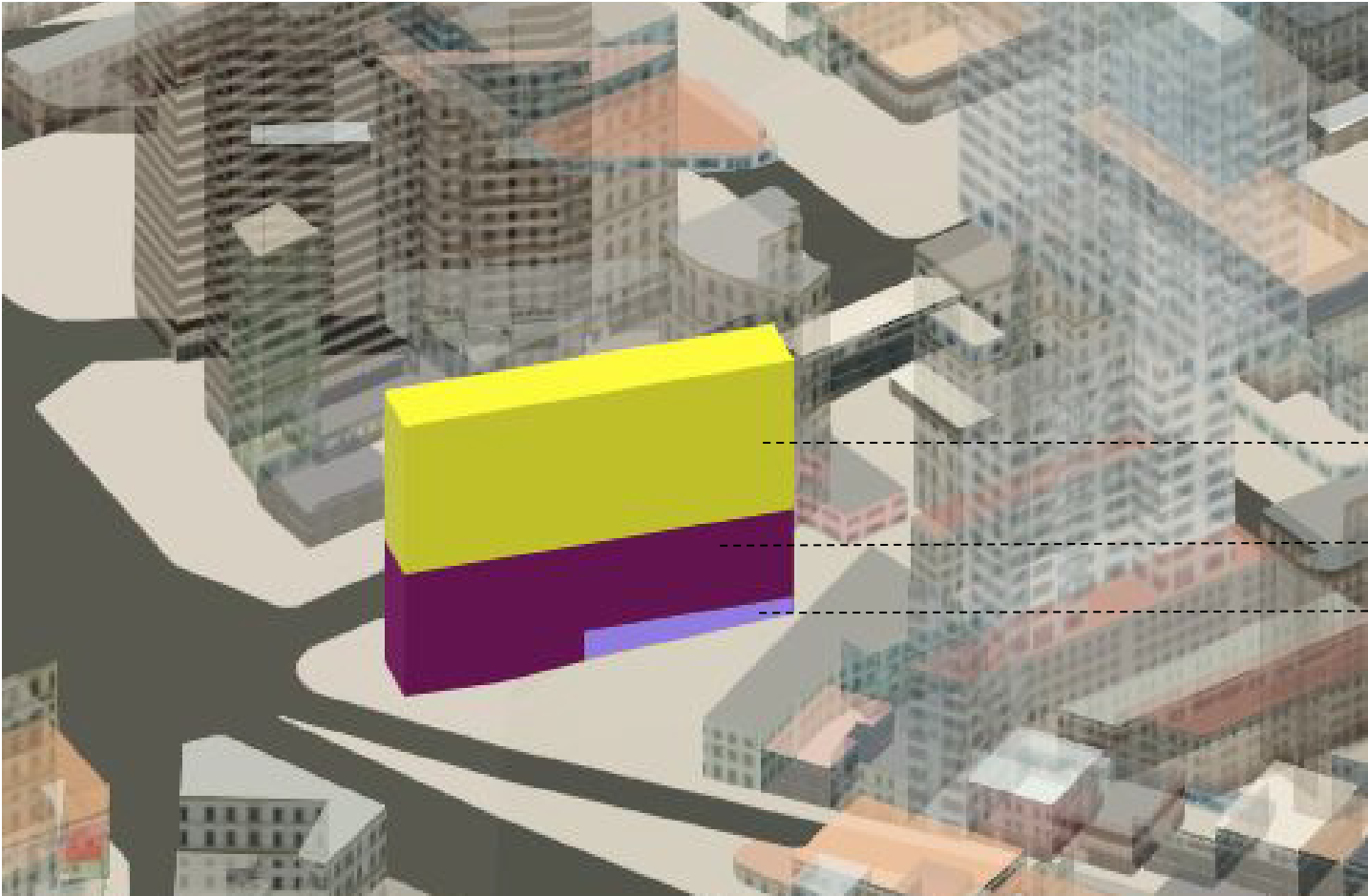
Área do terreno: 4678 m²
Área ocupada: 1380m²
T.O.: 29,5%
C.A.: 2,1
T + 8



Em relação ao segundo terreno escolhido, a região é bem servida por linhas de ônibus que fazem a ligação com outras áreas da cidade e estações de metrô próximas. Está inserido no Perímetro Santa Ifigênia, área de bens tombados ou em processo de tombamento, apesar de não terem o mesmo valor simbólico para o imaginário popular de São Paulo como a Estação da Luz, muitos não utilizados ou subutilizados. Devido ao formato do terreno, foi pensado a disposição do conjunto em duas pequenas lâminas paralelas, uma com 11 pavimentos e outra com 7, com um volume térreo que abriga a creche fazendo a ligação entre eles. Comporta um número estimado de 123 unidades residenciais.



EDIFÍCIO 3



HABITAÇÃO

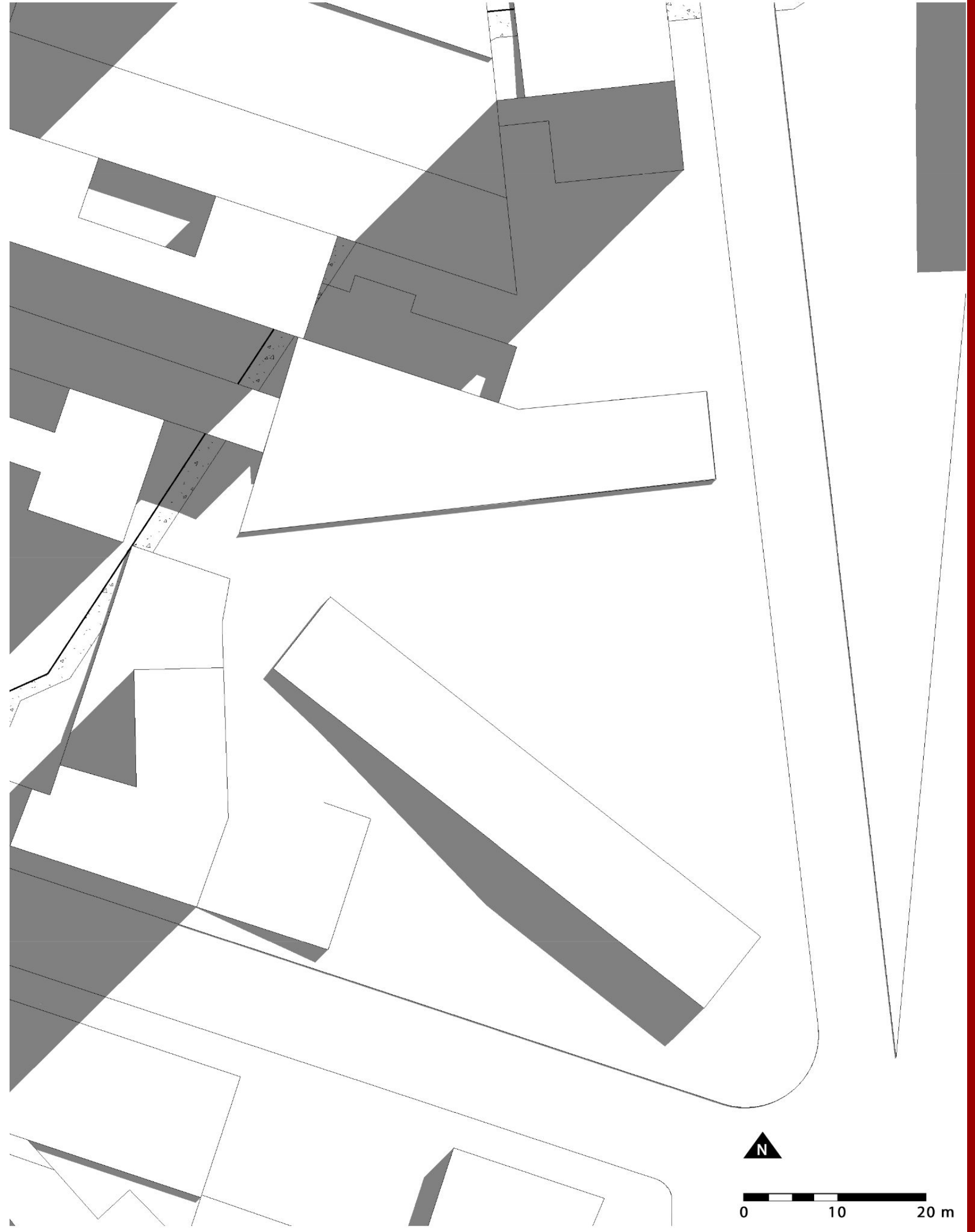
ESCOLA

CRECHE 24H



Área do terreno: 2733 m²
Área ocupada: 600m²
T.O.: 28%
C.A.: 3,6
T + 15

Próximo ao Largo do São Bento, na Av. Prestes Maia, o terceiro terreno também é bem servido pelo sistema de transporte público. A área é formada por edifícios de gabaritos mais altos e possui grande fluxo de automóvel. Para abrigar a escola, a creche e as unidades habitacionais, optou-se pela forma em lâmina com 16 pavimentos. A creche ocupa a maior parte do térreo, resguardada do intenso fluxo da avenida. A escola ocupa os seis primeiros pavimentos do edifício, contando com parte do térreo; e as unidades residenciais, os dez pavimentos restantes, com uma estimativa de 79 unidades.



O EDIFÍCIO

Para dar seguimento ao projeto, foi escolhido um dos 3 edifícios para maior detalhamento. A intenção foi explorar uma das possibilidades em que o sistema pode se apresentar, sintetizando suas diretrizes de projeto em um modelo que possa ser readequado para as outras situações.

O edifício escolhido para esta etapa do trabalho foi o edifício 1, localizado próximo à Estação da Luz. Foi necessária uma revisão da implantação previamente proposta pelo estudo volumétrico do sistema, buscando entender de maneira mais aprofundada as particularidades da área selecionada.

De maneira geral, o volume de fora à fora foi mantido, ligando a Av. Cásper Líbero à Rua Brg. Tobias. A lâmina foi partida ao meio, gerando dois volumes que foram deslocados entre si, mantendo-se um eixo estrutural em comum. As duas volumetrias são conectados por um bloco de concreto que abriga a caixa de escada e o elevador. No nível do térreo, o deslocamento das lâminas divide a creche e a Unidade Básica de Saúde.

A creche possui 785 m² de área construída, enquadrando-se no tipo 2 do Programa PROINFÂNCIA - Programa Nacional de Reestruturação e Aparentagem da Rede Escolar Pública de Educação Infantil, criado pelo governo federal. Pode atender até 188 crianças em dois turnos, vespertino e matutino. A UBS possui uma área construída de 407 m², contendo 3 ESF e podendo atender até 12 mil pessoas.



PRINCÍPIOS E DIRETRIZES PROJETOAIS

CONEXÃO COM A CIDADE

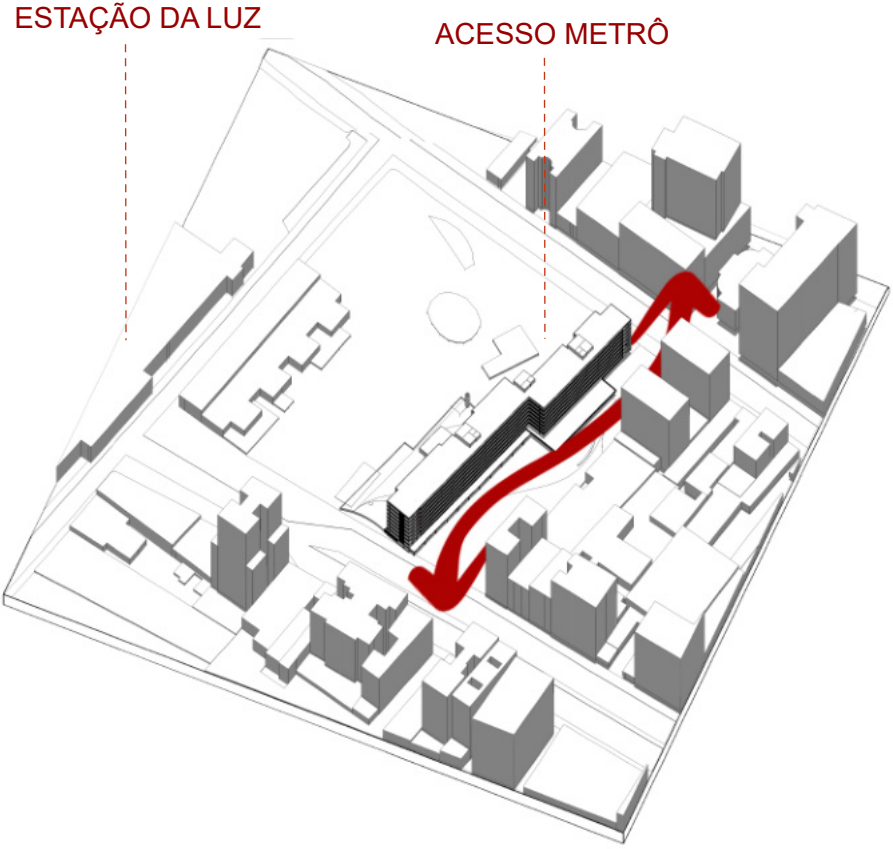
O projeto conecta a Av. Cásper Líbero e a Rua Brg. Tobias, facilitando o acesso à Estação da Luz e ao metrô. A proximidade com dois modais de transporte público em massa (trem e metrô) liga o edifício facilmente a outras regiões da cidade.

REPRODUTIBILIDADE

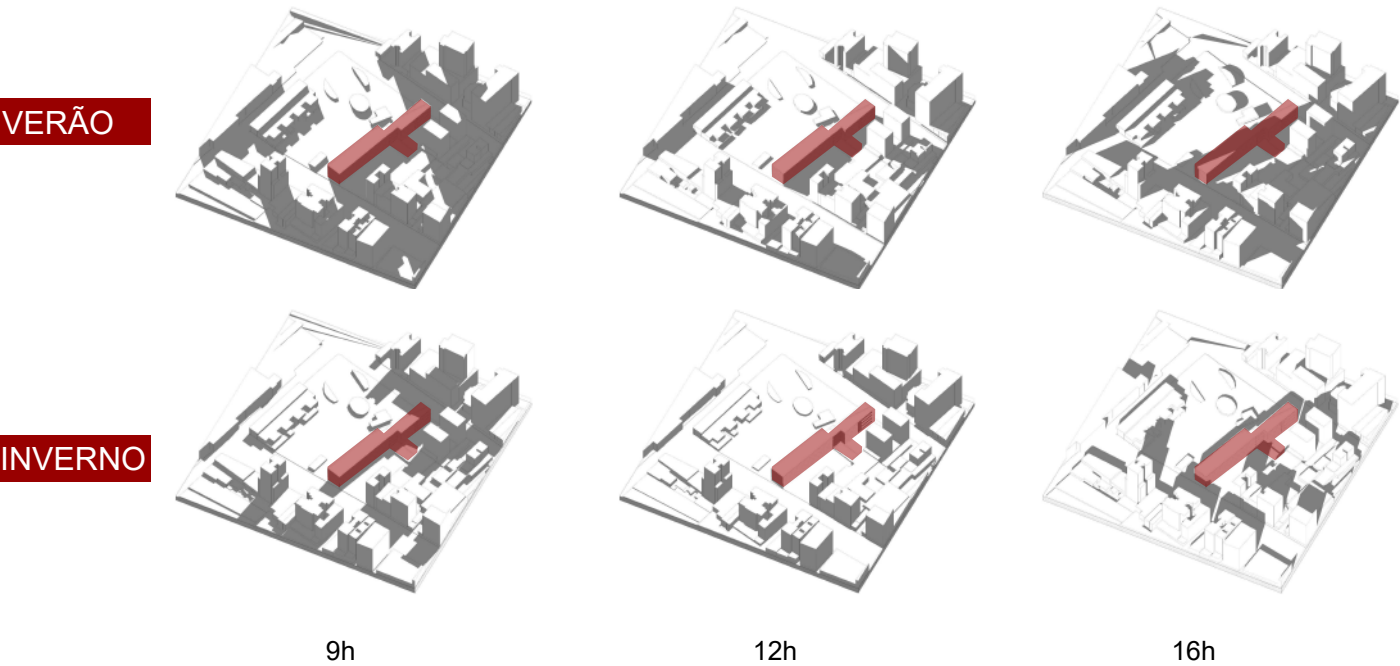
Compondo um sistema que prevê a possibilidade de aplicação em áreas centrais de outras grandes cidades, não apenas de São Paulo, a reprodutibilidade do edifício foi importante princípio projetual, que determinou os materiais utilizados e o sistema construtivo, priorizando componentes pré-fabricados.

REDUÇÃO DE CUSTOS

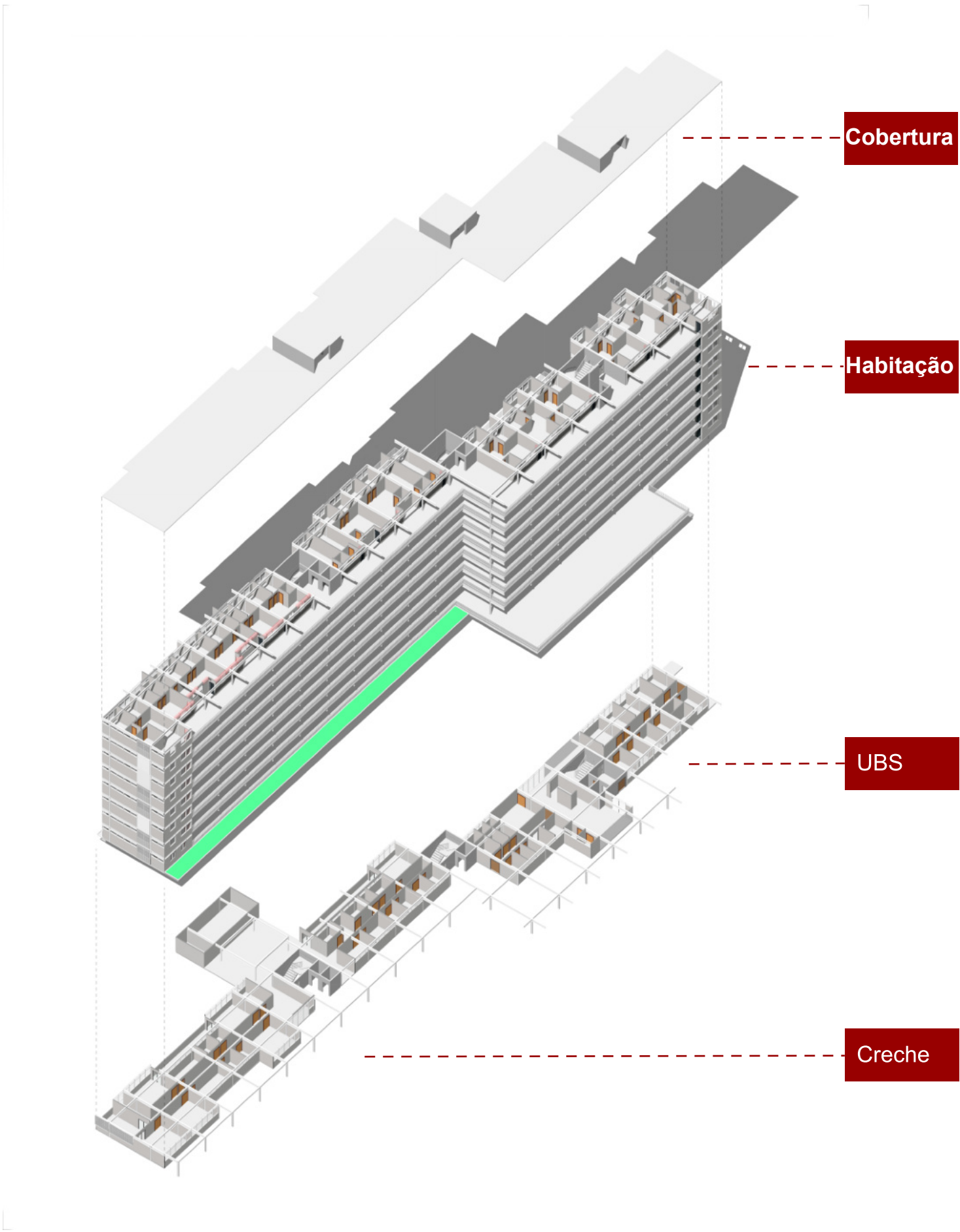
Visando possibilitar a obra, tendo em consideração que a área escolhida é bastante valorizada, foi adotado como forma de reduzir os custos do projeto o uso de componentes pré-fabricados e modulares, de modo a evitar desperdício de materiais e reduzir o tempo da obra.



ORIENTAÇÃO SOLAR



PROGRAMA



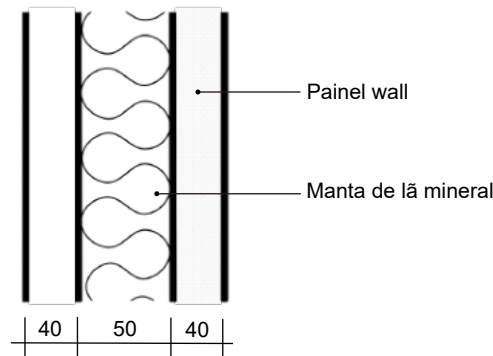
IMPLANTAÇÃO



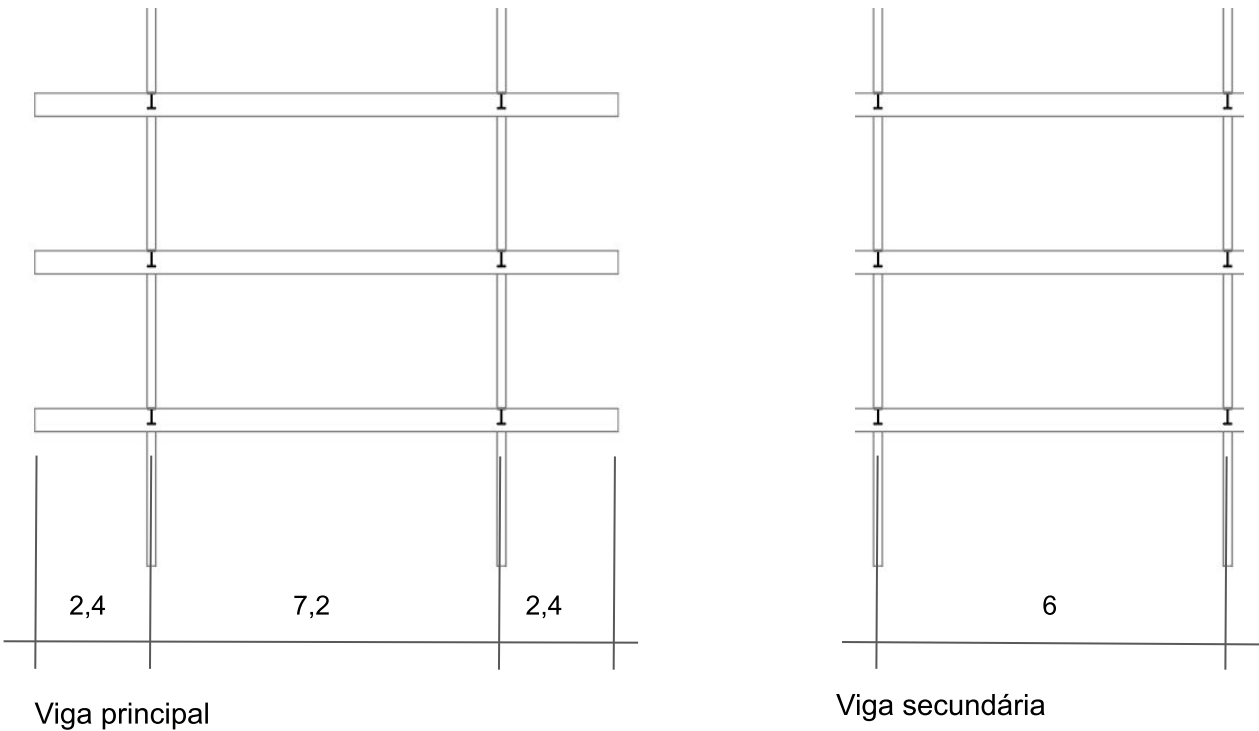
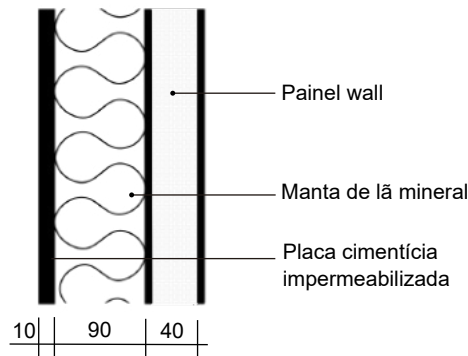
SISTEMA CONSTRUTIVO

Como dito anteriormente, para reduzir o desperdício de materiais e otimizar o tempo da obra e, assim, reduzir os custos, foi optado pelo uso de componentes pré-fabricados modulares. Para o sistema de vedação do edifício, foi utilizado o painel wall, composto por um miolo de madeira revestido por placa cimentícia. Sua dimensão padrão é de 1,20 m de largura e foi utilizada para definição da modulação do edifício. Assim, a modulação mínima adotada foi de 0,60 m X 0,60 m. O sistema estrutural escolhido foi o aço pré-fabricado, utilizando-se dos balanços para proveito máximo das propriedades do material e reduzir a seção das vigas e, em consequência, o custo.

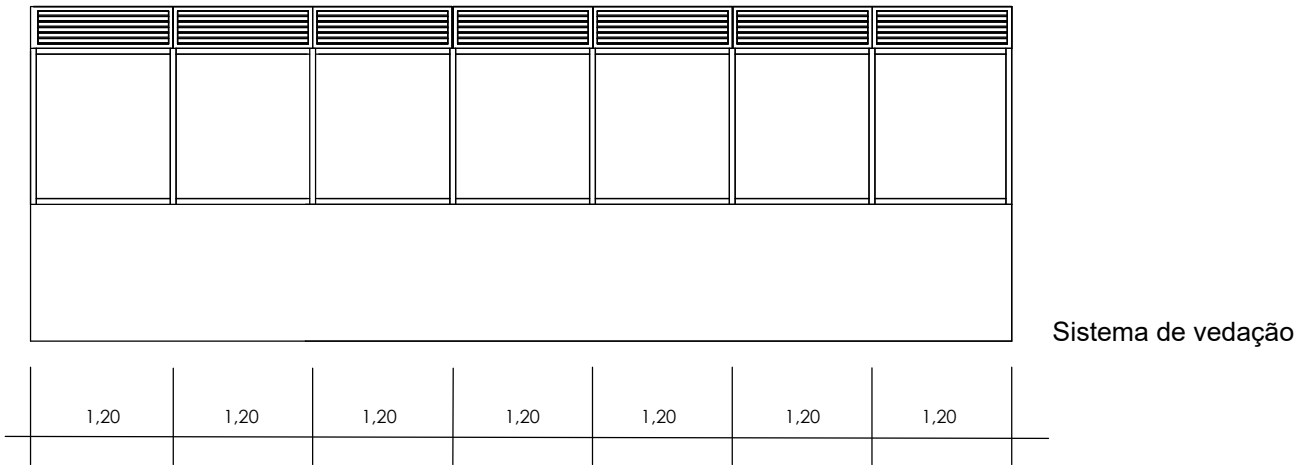
Para as divisórias internas, optou-se por paredes duplas compostas por dois painel wall de 40 mm espaçados 50 mm um do outro. O vão é preenchido por manta de lã mineral, fornecendo conforto acústico para as habitações.

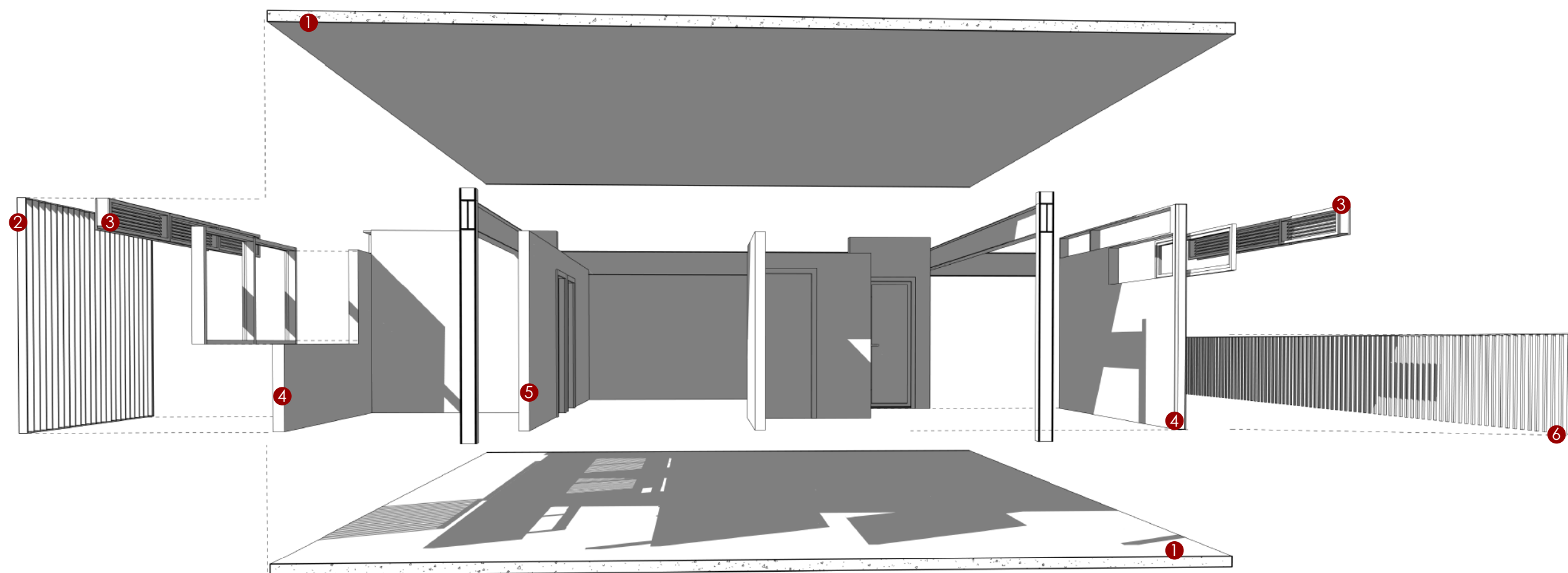


Para a vedação externa e divisórias de áreas molhadas foi adotado sistema semelhante, com a diferença da face externa da parede ser composta por uma placa cimentícia impermeabilizada de 10mm de espessura e um espaçamento interno de 90mm.



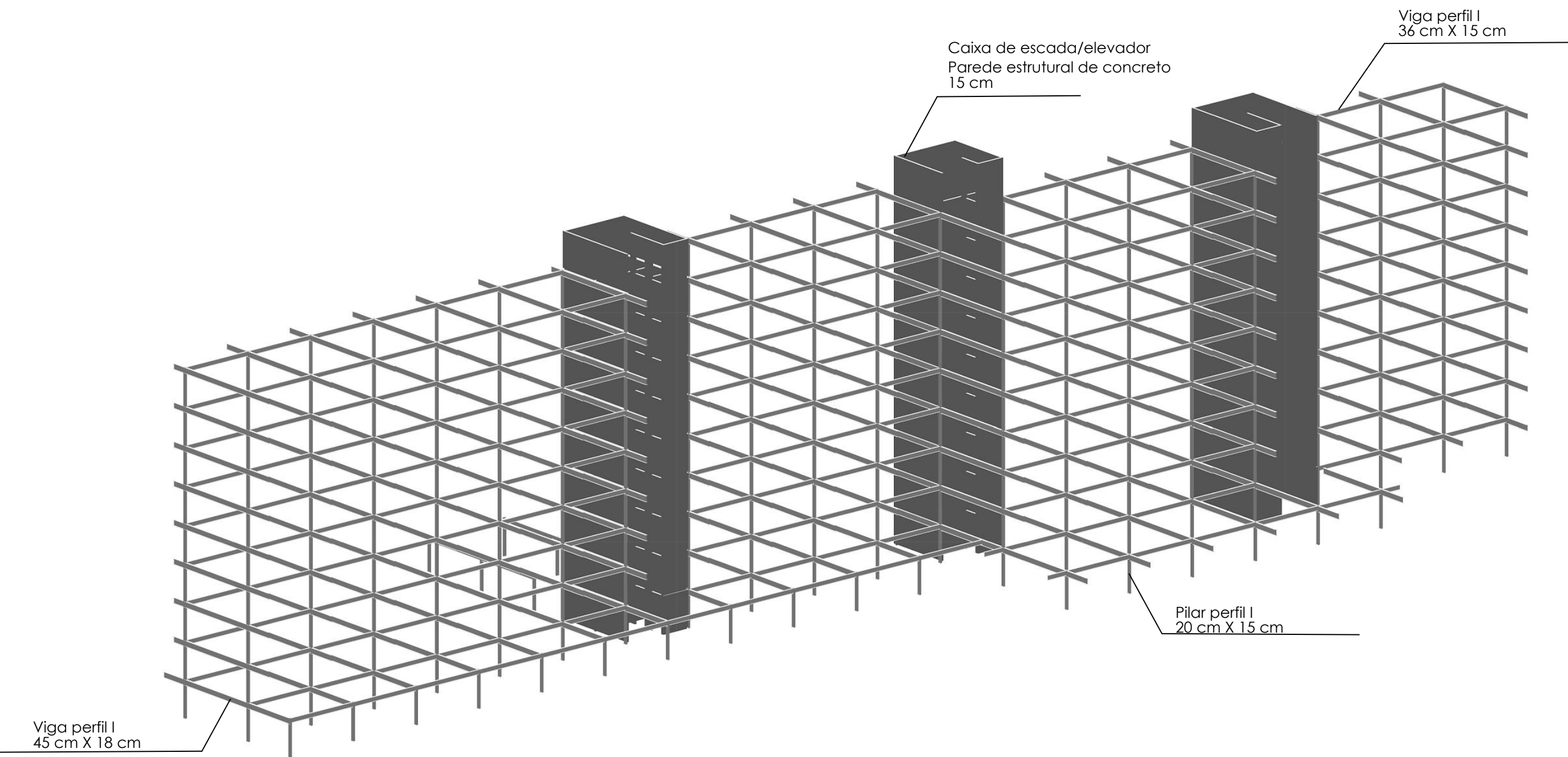
Seguindo a modulação mínima, a estrutura metálica possui modulação de 7,2 m X 6 m, com balanços de 2,4 m que de um lado conforma a circulação horizontal de uso comum, e, do outro, varandas para as unidades habitacionais. Três blocos de concreto (que abrigam a circulação vertical dos pavimentos de habitação) fazem o contraventamento da estrutura de aço, que se escora nesses blocos. Por fim, optou-se pelo uso de steel deck para composição das lajes.





- ① Laje steel deck
- ② Brise vertical articulado
- ③ Veneziana para ventilação
- ④ Parede dupla de painel wall e placa cimentícia impermeabilizada
- ⑤ Parede dupla de painel wall
- ⑥ Guarda-corpo de alumínio, 1,20 m

SISTEMA ESTRUTURAL

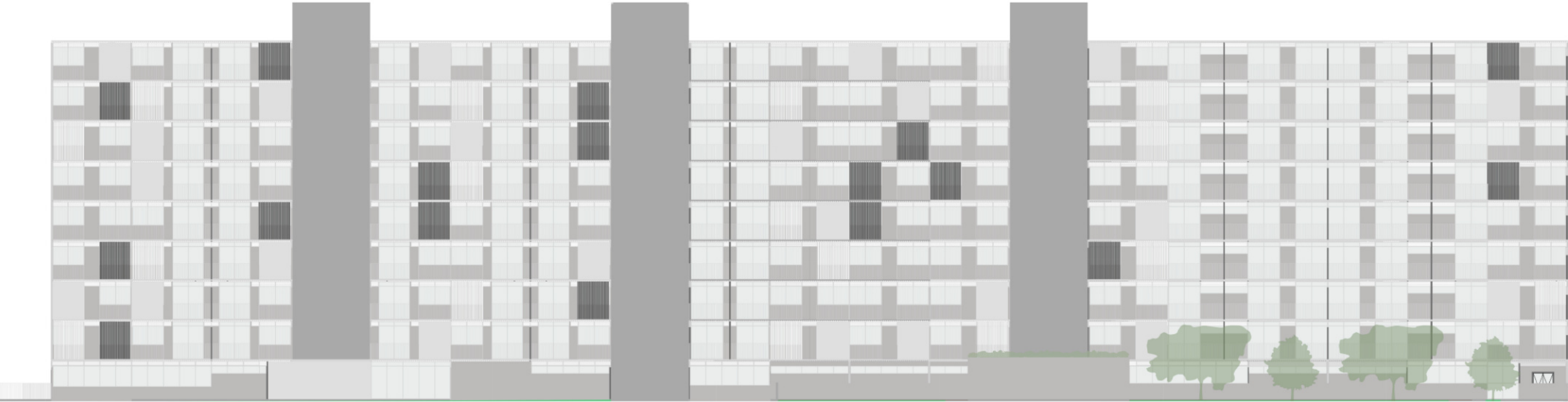




FACHADA SUL

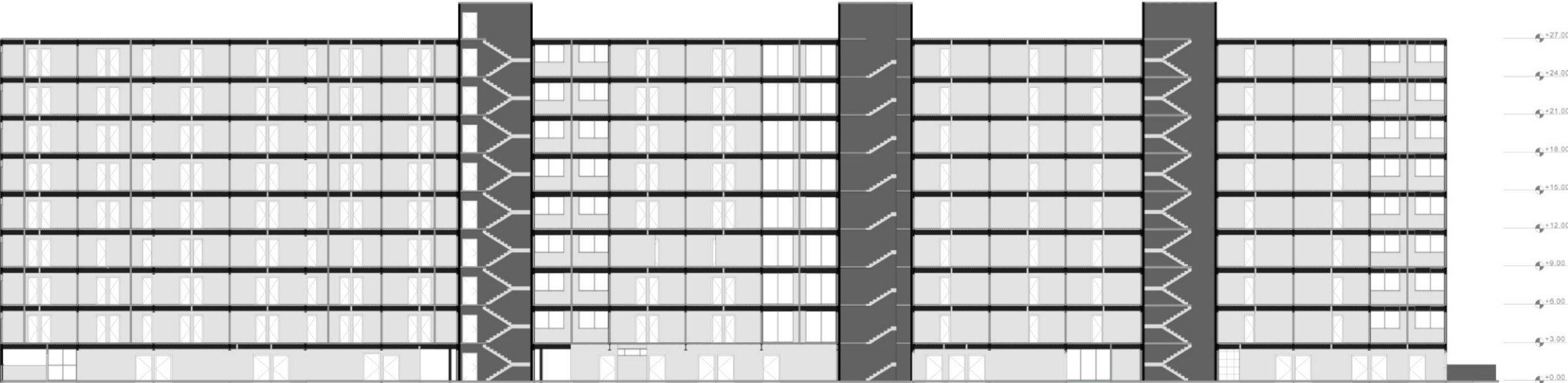
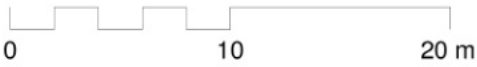


FACHADA NORTE

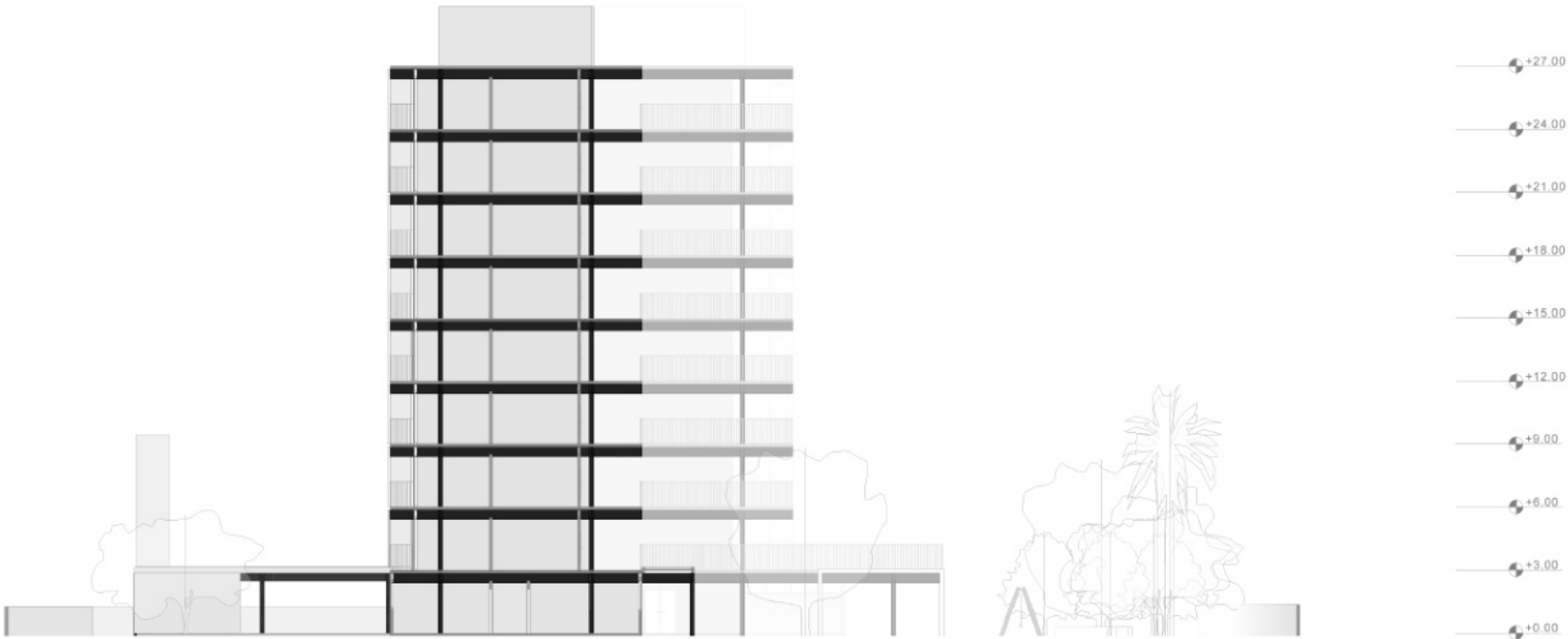
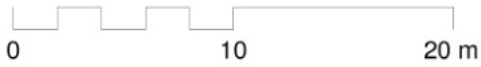




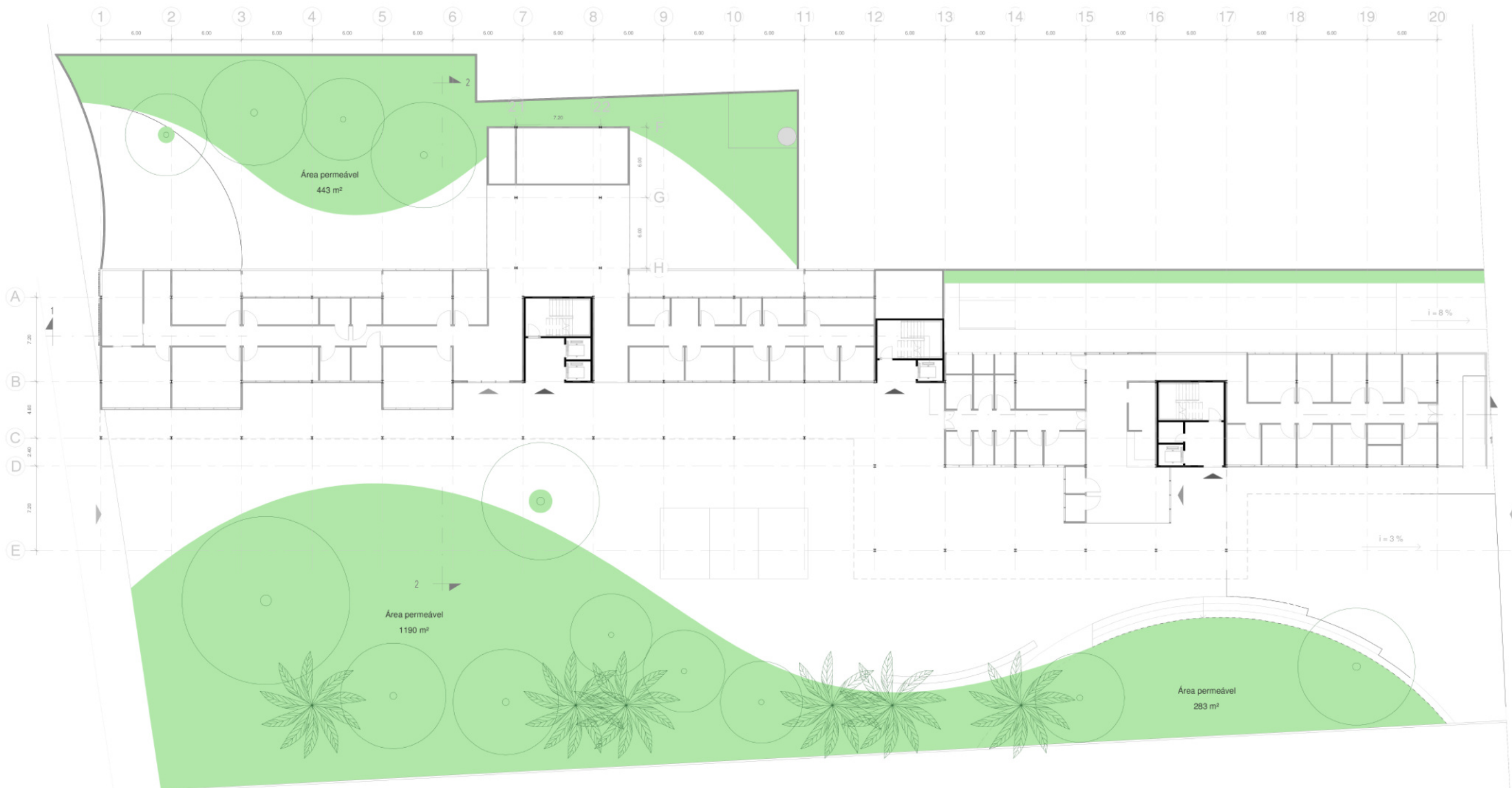
CORTE 1



CORTE 2

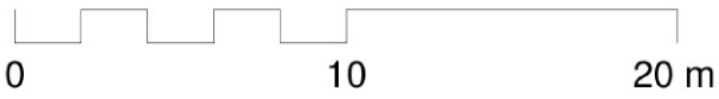


TÉRREO E ESPAÇOS LIVRES





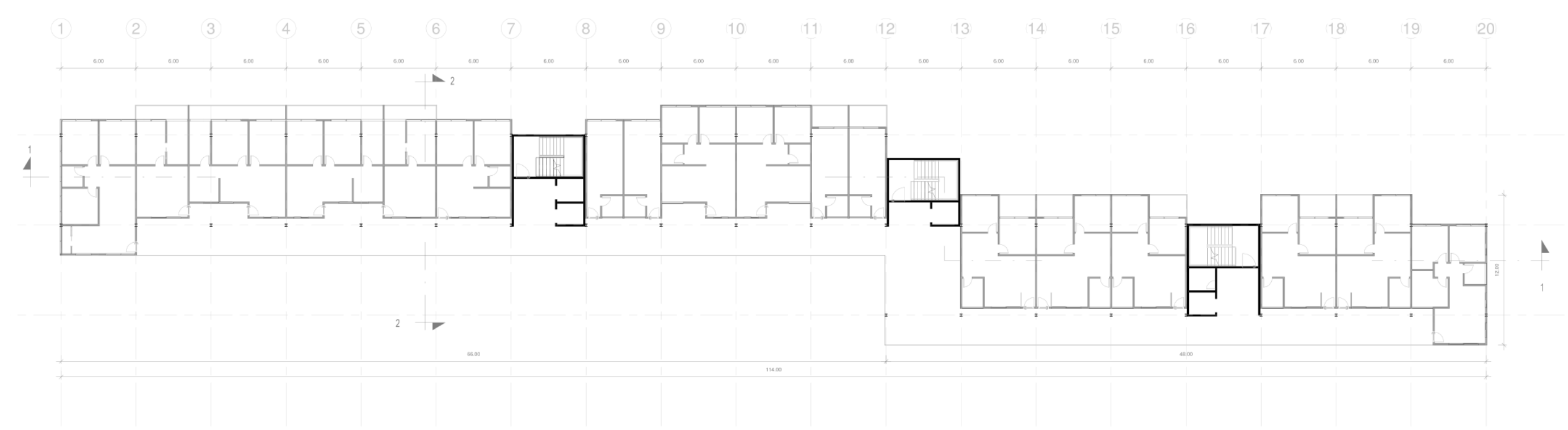
CRECHE



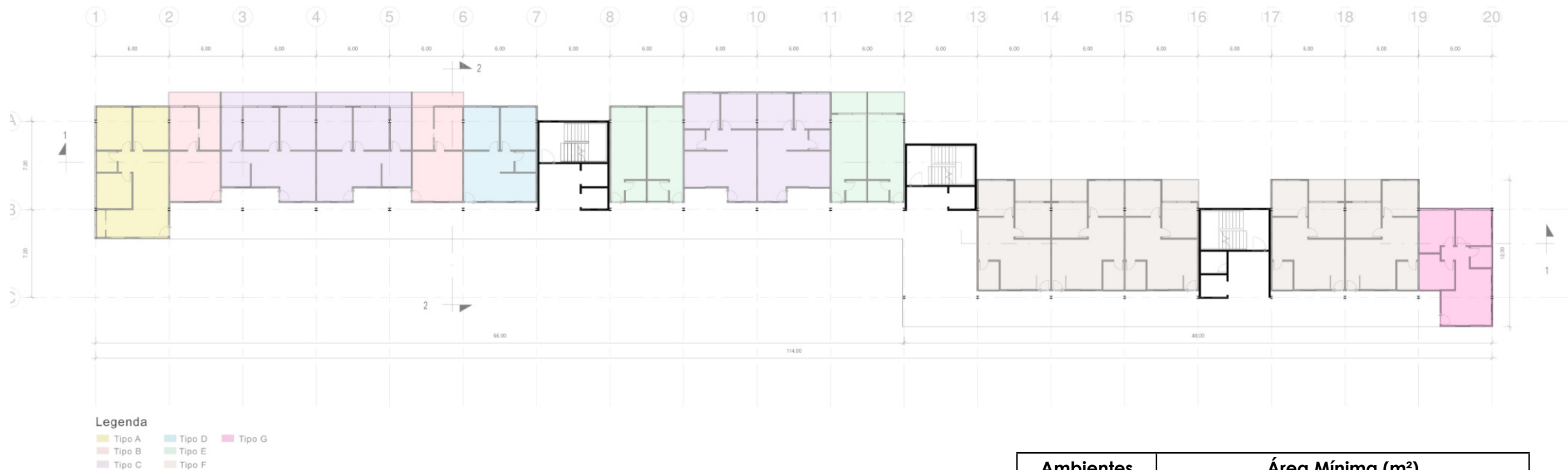
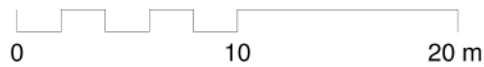




HABITAÇÃO



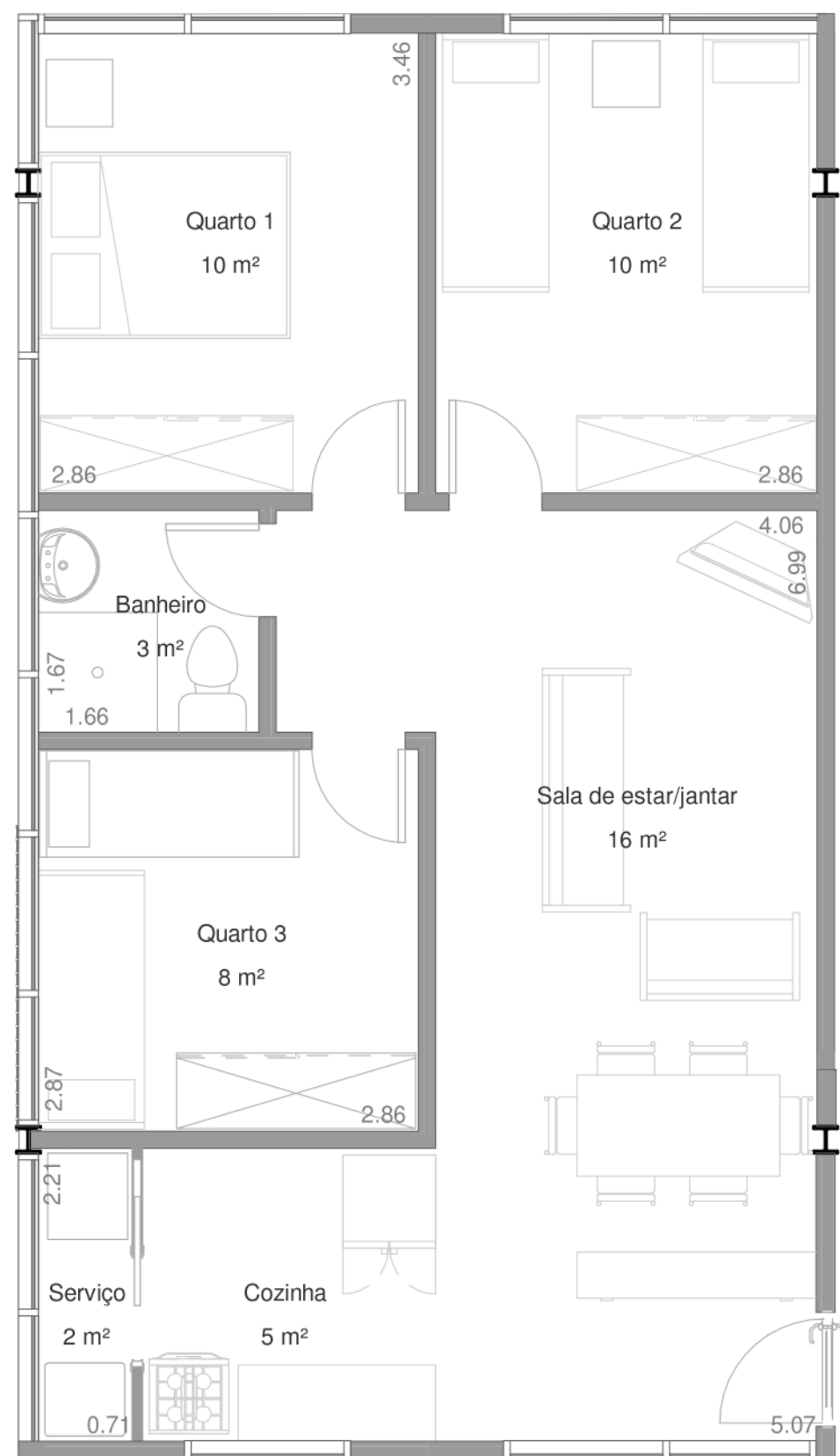
TIPOLOGIAS



As plantas das diferentes tipologias buscou sempre respeitar as dimensões mínimas exigidas pela Caixa Econômica Federal para as habitações dos empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida. As áreas mínimas dos cômodos utilizadas foi retirada de relatório de autoria coletiva do grupo de pesquisa HABIS, em fase de elaboração, e estão indicadas na tabela ao lado.

Ambientes	Área Mínima (m²)
Quarto 1	8,00
Quarto 2	6,00
Quarto 3	6,00
Sala	8,00
Cozinha	4,00
Banheiro	2,00
Lavanderia	-
Circulação	-

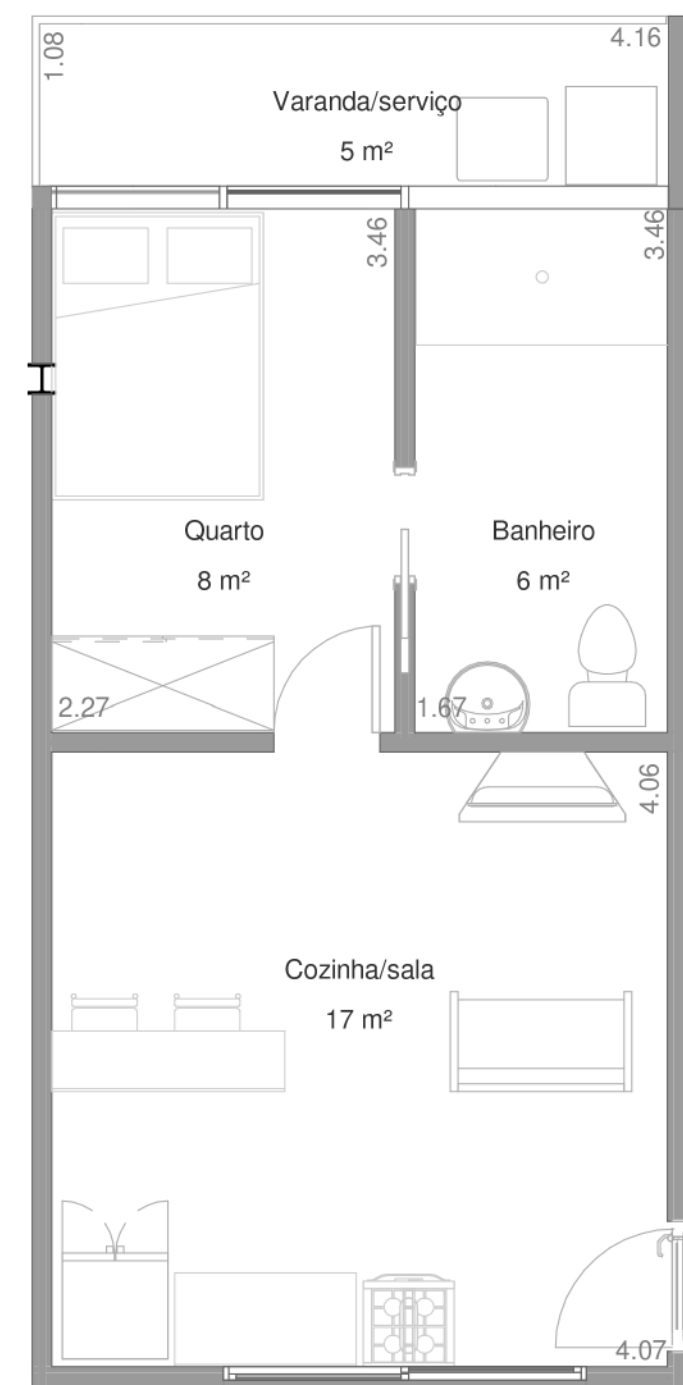
Fonte: Grupo de Pesquisa em Habitação e Sustentabilidade (HABIS).



Tipologia A

3 dormitórios

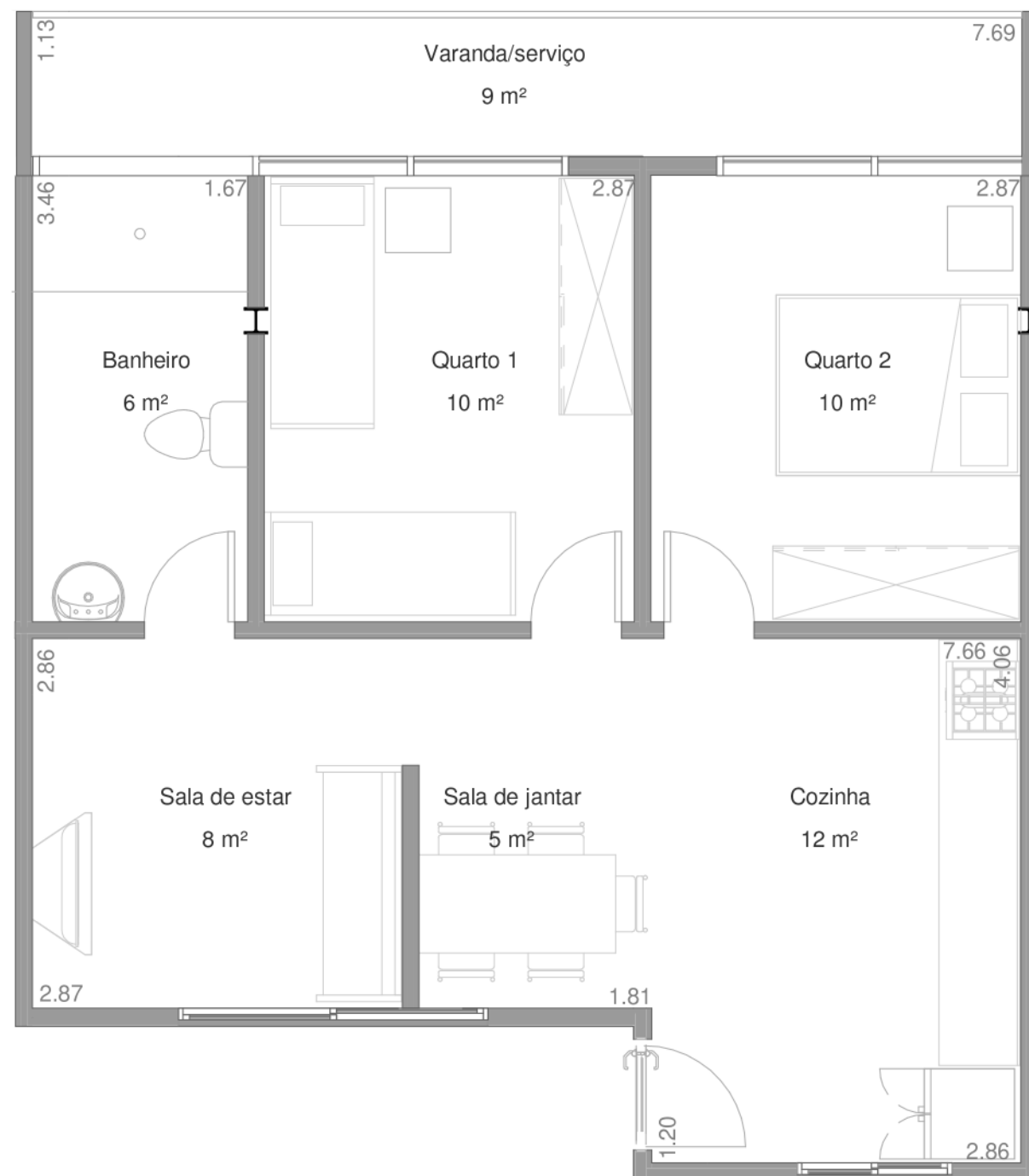
62 m²



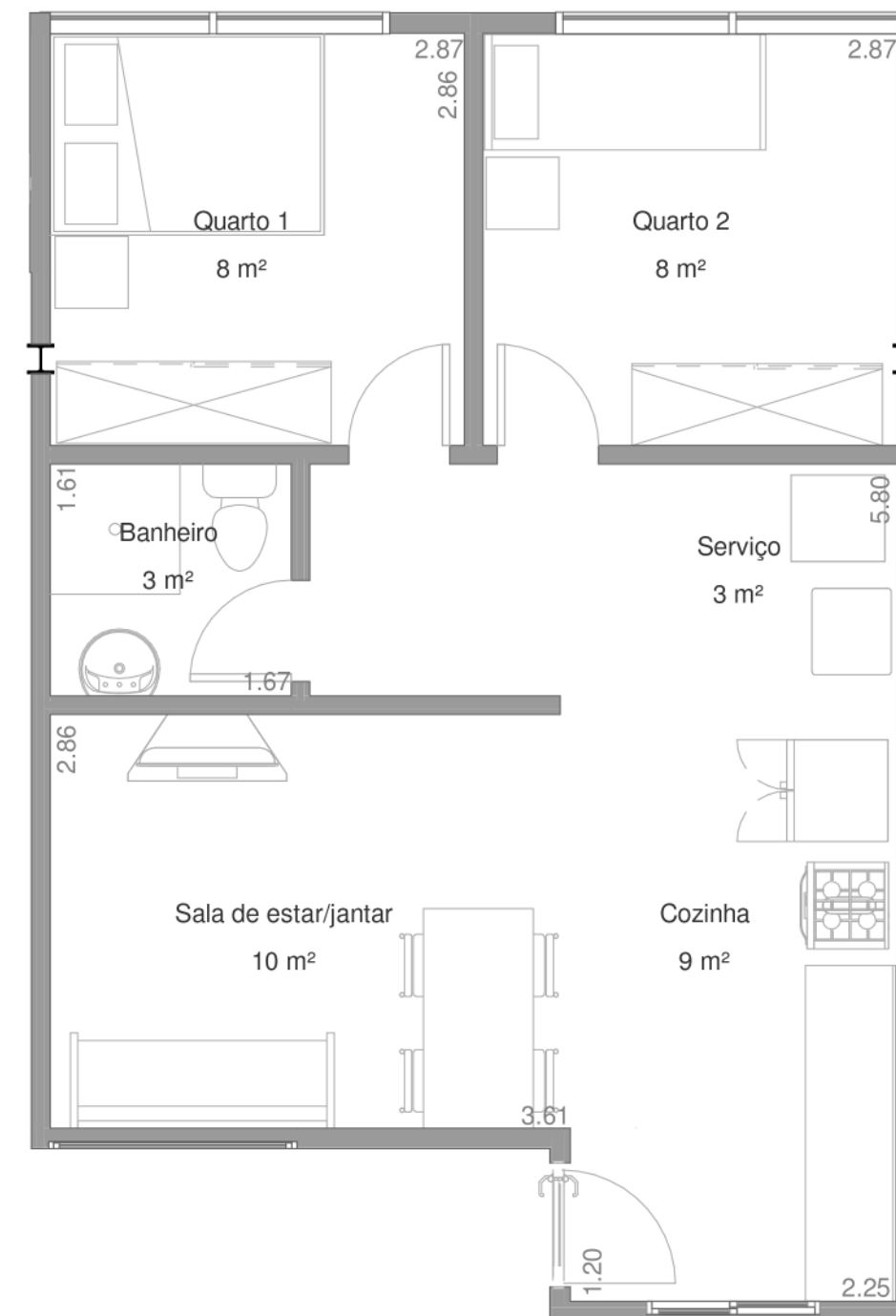
Tipologia B

1 dormitório

36,4 m²

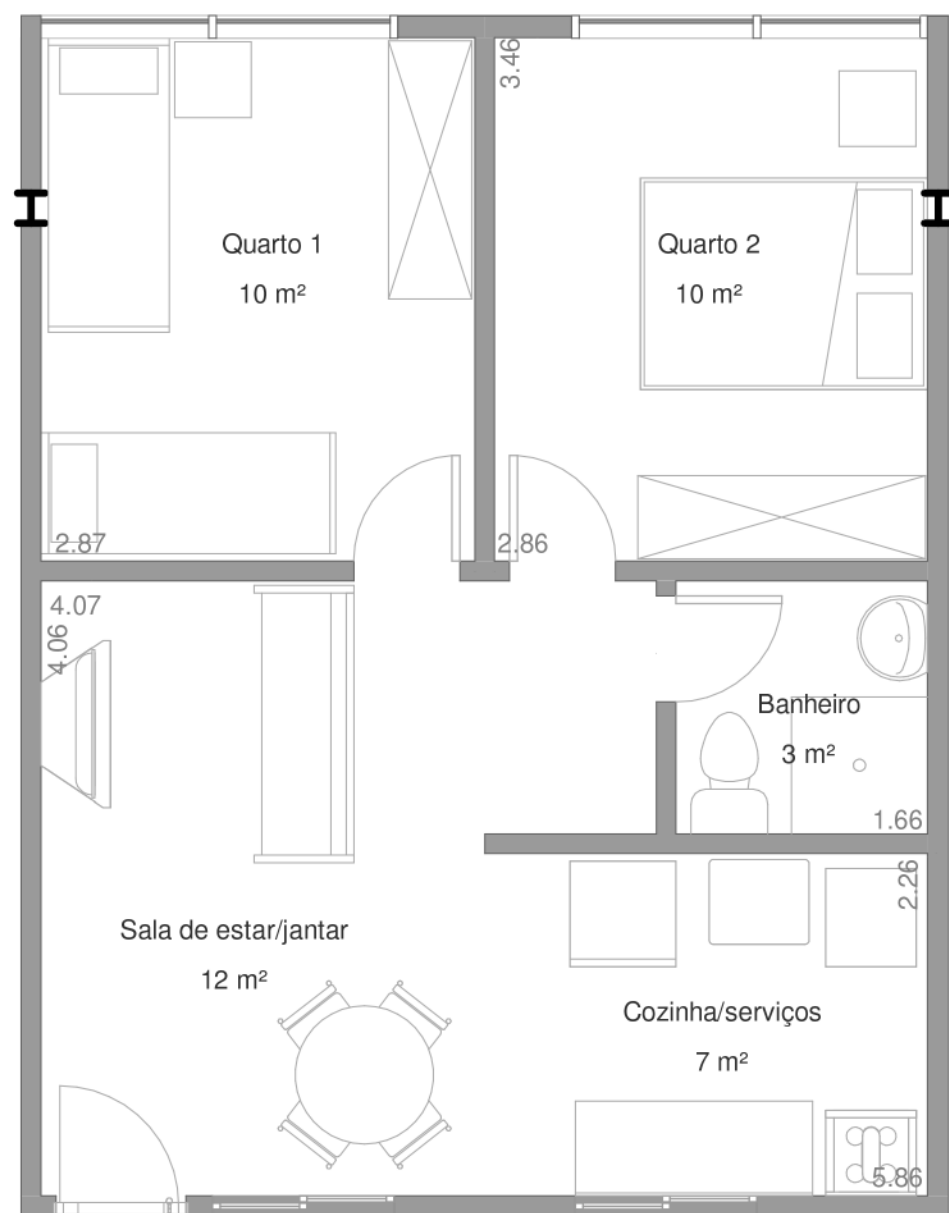


Tipologia C
2 dormitórios com varanda
62,8 m²



Tipologia C
2 dormitórios sem varanda
47 m²





Tipologia D
2 dormitórios
44,9 m²

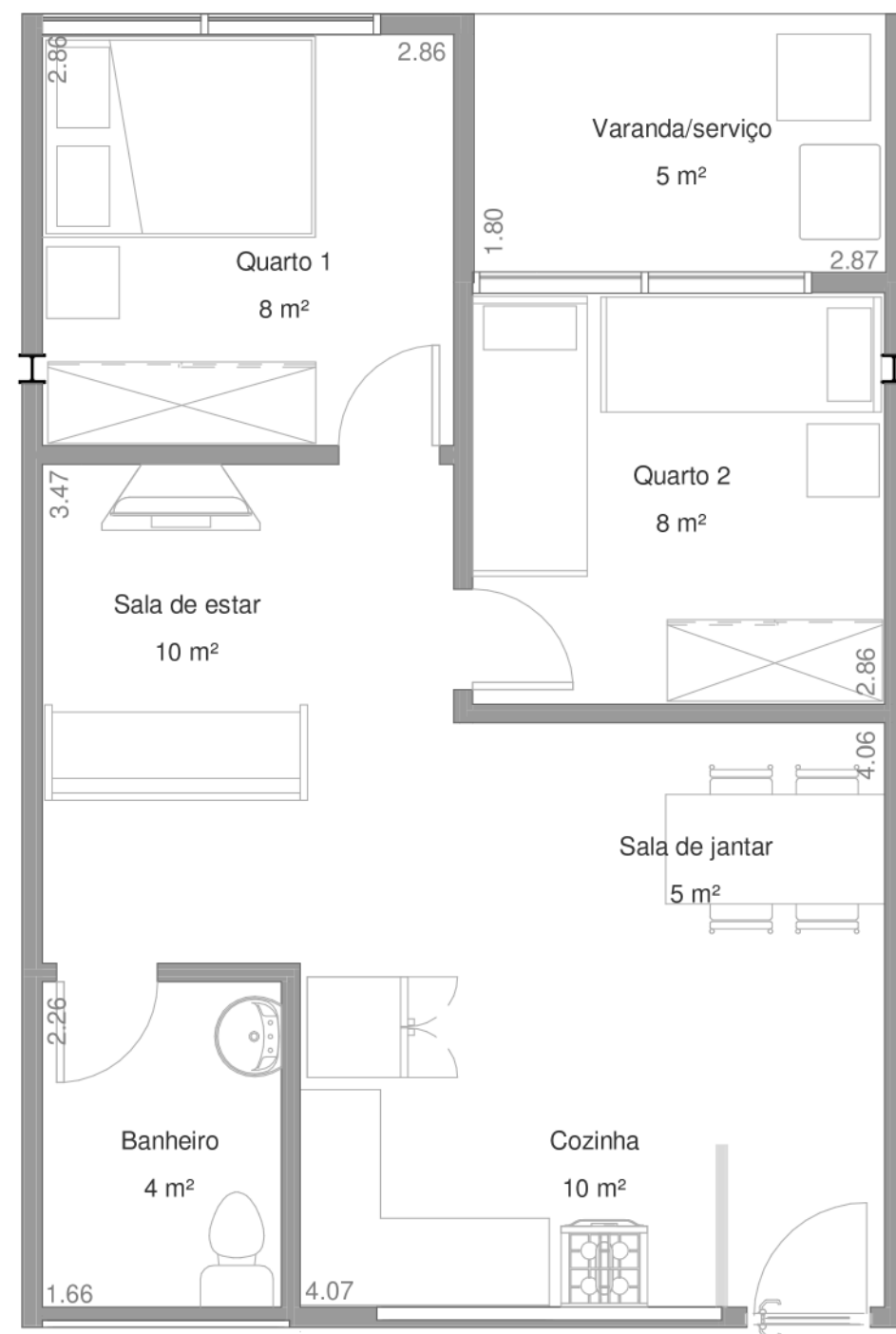




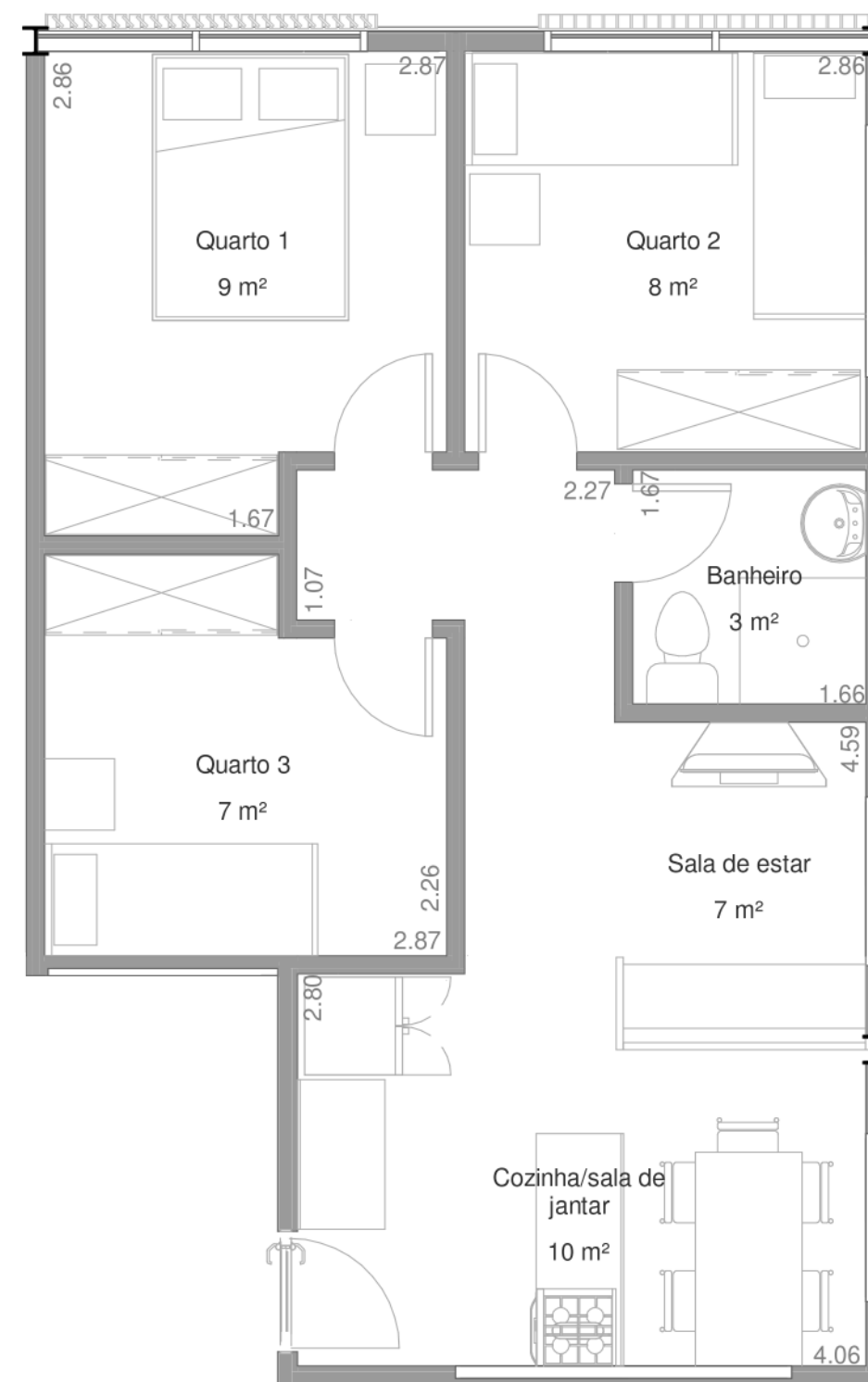
Tipologia E
Kitnet
25 m²



Tipologia E
Kitnet com varanda
28 m²



Tipologia F
2 quartos com varanda
52 m²



Tipologia G
3 dormitórios
50 m²

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O centro histórico de São Paulo é uma região de grande complexidade, e entender suas características e dinâmicas colocou-se como um dos principais desafios deste trabalho. Apesar disso, o projeto buscou atender a demanda por moradia na área e fornecer meios que possibilitassem a permanência da população de baixa renda no local através dos equipamentos públicos propostos. Espera-se contestar o discurso de degradação e esvaziamento do centro disseminado pela elite paulistana, bem como o argumento de que construir habitação de interesse social em regiões centrais não é viável devido ao alto custo. O projeto buscou defender o uso da habitação de interesse social em áreas centrais de grandes cidades como instrumento para a garantia do direito à cidade dos cidadãos, ao contribuir para a mitigação da segregação socioespacial e para a apropriação do centro pelas classes sociais de menor renda.



REFERÊNCIAS

FRANCISCON, A. **O Direito à cidade:** A função protagonista do espaço público. *Akrópolis Umuarama*, v. 28, n. 1, p. 85-94, jan./jun. 2020. DOI: 10.25110/akropolis.v28i1.7394

HARVEY, David. **O direito à cidade.** *Lutas Sociais*, São Paulo, n.29, p.73-89, jul./dez. 2012.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

Mapa da Desigualdade 2021. Rede Nossa São Paulo.

Mapa Digital da cidade de São Paulo (GeoSampa).

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. Tradução. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia. Habitação social em áreas centrais. **Oculum Ensaios**, [S. l.], n. 1, p. 13–24, 2013. Disponível em: <https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1744>. Acesso em: 3 jan. 2023.

NASCIMENTO, Morado Denise. **As políticas habitacionais e as ocupações urbanas:** dissenso nas cidades. In: Não são só quatro paredes e um teto: uma década de luta nas ocupações urbanas na Região Metropolitana de Belo Horizonte / organizado por Thiago Canettieri, Marina Sanders Pao-linelli, Clarissa Campos, Rita Velloso. - Belo Horizonte: Escola de Arquitetura da UFMG, 2020. (Cos-mópolis)

PEREIRA, Olivia 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.

Prefeitura Municipal de São Paulo.

Produção do Programa MCMV na região central do estado de São Paulo: inserção urbana e ava-liação arquitetônica, construtiva e tecnológica. Grupo de Pesquisa em Habitação e Sustentabilidade (HABIS). Em elaboração.

PUGLISI, Mariana De Carvalho. **Habitação e Cidade** – Espaços coletivos na Habitação de Interesse Social, Análise das obras do Arq. Hector Vigliecca em São Paulo de 1989 a 2016. Dissertação – Uni-versidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2017.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão.** 7. ed.. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo.

SILVA, Patrícia Cezario. **Transformação do capital imobiliário e manutenção da estrutura fundiá-ria:** reproduzindo a segregação territorial. São Paulo, 2015. Tese – FAUUSP.

TSUKUM, Isadora Tami Lemos. **Habitação social no centro de São Paulo:** legislação, produção, discurso. São Paulo, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **A produção e o uso da imagem do centro da cidade:** o caso de São Paulo. 1993. Texto de estudo. Não publicado. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/sinop93.pdf>.

