

FLORA BELLO
MILANEZ

PROPOSTAS PARA
REATIVAÇÃO DE
EDIFÍCIOS NÃO
OCUPADOS

TFG
FAU USP
2018

vaga



VAGA

Propostas para

reativação de

edifícios não

ocupados

Flora Bello Milanez

Trabalho Final de Graduação
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

2018

Orientadora
Prof.ª Dr.ª Helena Aparecida Ayoub Silva
Orientadores Metodológicos
Prof.ª Dr.ª Karina Oliveira Leitão
Prof. Dr. João Sette Whittaker

Dedicado a
Luiz Fernando,
Ludmilla,
Juliana e
em memória de
Maria.





Durante a elaboração deste trabalho, no dia 1º de Maio de 2018, o edifício Wilton Paes foi acometido por um trágico incêndio que culminou em sua destruição. Localizado na região do Largo do Paissandu, o imóvel de propriedade federal estava abandonado desde 2003 e encontrava-se ocupado por famílias em situação vulnerável. O registro oficial marca 7 vítimas fatais do incêndio. O desastre evidencia a urgência de debater meios de lidar com a existência de edifícios abandonados no centro da cidade e incentivar a implementação de função social nesses imóveis.

Foto: Marcelo Justo,
UOL Press, 2018.

Índice

9	Resumo
11	Preâmbulo
12	Reabilitar a arquitetura vaga
18	São Paulo
20	Centro
28	Perfil da vacância
40	Referência de projetos
54	Políticas públicas e vacância
58	Proposta - Uso temporário
60	Referências
66	Uso temporário em São Paulo
70	Tipologia
72	Uso Original
74	Desenho de projeto
107	Considerações Finais
109	Agradecimentos
110	Referências Bibliográficas

Resumo

⁹ Summary

Este Trabalho Final de Graduação tem como objeto de estudo o extenso estoque de edifícios vagos e subutilizados no centro de São Paulo, compreendendo-o como um recurso de enorme potencial para a cidade em contraste à sua atual condição de abandono que configura não cumprimento de função social e dispêndio de infraestrutura urbana. A partir de leitura de bibliografia, pesquisas em campo e estudos de referências, é elaborada uma abordagem propositiva para estimular a implementação de função social nesses imóveis ociosos, explorando a possibilidade de uso temporário de edifícios vagos através da articulação de políticas públicas com desenho de projeto. O recorte do trabalho desenvolvido tem foco nos edifícios não utilizados ou subutilizados contidos no perímetro dos bairros Sé e República no centro de São Paulo mas aspira promover reflexões aplicáveis para outros contextos urbanos e, principalmente, levantar questões que possam acrescentar ao debate quanto à modos de lidar com a vacância urbana.

This Final Graduation Project aims to study the extensive stock of vacant and underutilized buildings in the center of São Paulo, understanding it as a resource of valuable potential to the city in contrast to its current condition of abandonment that configures non-fulfillment of social function and expenditure of urban infrastructure. Based on the reading of publications, field research and precedents studies, a propositional approach is elaborated with the aim to stimulate the implementation of social function in such idle real estate, exploring the possibility of temporary use through the articulation of public policies with architectural project design. The scope of the work comprises the unused or underutilized buildings within in the perimeter of the Sé and República neighborhoods in the center of São Paulo, yet it strives to promote reflections applicable to other urban contexts and, most importantly, raise questions that might add to the debate regarding approaches on dealing with urban vacancy.

Preâmbulo

Este trabalho, como não poderia deixar de ser, é produto de inquietações sobre a cidade contemporânea e a arquitetura. A arquitetura carrega em si o potencial de ser um transformador social e, assim como a cidade, possui uma natureza intrinsecamente política. Minha intenção é investigar a arquitetura que procura desenvolver, embasada por análise e teoria, uma postura alternativa para a resolução de conflitos urbanos, explorando também a potência do desenho dentro dessa constante renegociação do espaço.

Neste Trabalho Final de Graduação debruçou-me sobre o tema da requalificação de edifícios vagos do centro de São Paulo, lidando crítica e propositivamente com o tema pela chave do desenvolvimento sustentável da cidade. É possível atravessar a graduação na FAU sem desenvolver projeto algum intervindo sobre o já edificado, consequência de uma visão geral do projeto de arquitetura como criação que se ergue sobre tábula rasa. A cidade, no entanto, é pré-existência, e é importante que o arquiteto procure saber como agir sobre essa materialidade.

Há uma coleção de momentos na minha trajetória acadêmica e pessoal recente que tem me direcionado ao tema sobre o qual optei estudar pelo período de um ano. Durante a graduação tive a oportunidade de realizar intercâmbio acadêmico na faculdade de arquitetura de T.U. Delft, na Holanda, onde cursei o estúdio de projeto Heritage durante o segundo semestre do programa. A disciplina propunha desenhar um projeto sobre uma construção de arquitetura industrial em um complexo mineralógico na Grécia.

Durante o estúdio pudemos nos aprofundar na discussão sobre metodologias de análise de objetos arquitetônicos, sobre a sensibilidade de reconhecer o ambiente construído dentro de sua relevância histórica e tipológica e sobre os entraves e possibilidades de projetar sobre uma pré-existência. Ainda durante o período de estudos em T.U. Delft, pude participar de um workshop realizado por Anne Lacaton (do escritório Lacaton & Vassal), arquiteta francesa renomada pela qualidade de seus projetos de retrofit de edifícios habitacionais obsoletos. Assistir Lacaton palestrar sobre os projetos que desenvolveu em anos recentes também foi de grande importância para despertar meu interesse sobre o tema.

Outro momento foi durante o estágio realizado no Núcleo de Conteúdo da 11ª Bienal de Arquitetura de São Paulo, onde pude auxiliar na coordenação das atividades no espaço parceiro Ocupação 9 de Julho, do MSTC. A aproximação ao movimento por moradia me permitiu testemunhar o trabalho de transformação dos prédios negligenciados do centro realizado pelo movimento e a reativação desses edifícios para suprir demandas sociais. O contato com o MSTC também me possibilitou perceber a dimensão da vacância no centro e compreender melhor qual a dinâmica política desse conflito urbano, percebendo a urgência da questão em uma cidade como São Paulo, que falha em possibilitar o acesso equânime aos serviços públicos e habitação a todos seus cidadãos.

Reabilitar a arquitetura vaga



“Durante a próxima década a massiva escala de vacância implica que a tarefa espacial será invertida: programa busca prédio se tornará prédio busca programa.”¹

Requalificar arquiteturas existentes é um esforço que pode ser defendido por múltiplas frentes, visto que é de relevância energética, econômica, social, histórica e urbana. A escolha deste tema parte da vontade de explorar as possibilidades de requalificar os prédios desocupados do centro de São Paulo investigando o potencial de transformação que eles oferecem para a cidade, enxergando a vacância urbana enquanto recurso e examinando como a reabilitação por reuso adaptativo pode libertar o ambiente construído de sua posição de produto de dinâmicas guiadas pela especulação financeira para que o mesmo passe a contribuir para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Foto: Exibição Vacant NL por RAAAF, Bienal de Arquitetura de Veneza de 2010. Cada maquete representa um edifício vago na Holanda.

1. RIETVELD, Ronald et al. Vacancy Studies: Experiments & Strategic Interventions in Architecture. Roterdã, Holanda: nai010 Publishers, 2014. p.13. Tradução livre da autora.

A **vacância** (ou vacatura) urbana, principal objeto deste trabalho, é a condição ou estado do que não se encontra ocupado ou preenchido, no caso da arquitetura pressupondo uma construção que não cumpre sua função, estando abandonada ou inativa. O uso do termo "vacância" neste trabalho aparece primeiramente como tradução literal da palavra inglês "vacancy", amplamente utilizada na literatura estrangeira sobre o tema e portadora do mesmo significado. Mas ao contrário do abandonado, desocupado, desativado, a vacância me parece trazer um tom mais esperançoso - como se expressasse o potencial latente da arquitetura, que estaria vaga quase como se à espera de ser ocupada. Aqui a vacância será utilizada como termo que inclui também a subutilização, comumente encontrada no centro de São Paulo na forma de edifícios onde somente o andar térreo é utilizado (geralmente como estacionamento ou comércio) enquanto os andares superiores permanecem desocupados.

A vacância é diferente do vazio urbano, que configura o não construído. O não construído não integra o escopo desta pesquisa, apesar de também poder representar a negligência da função social da propriedade quando presente em áreas consolidadas; este trabalho se atém unicamente ao patrimônio construído vago e suas possibilidades. Aqui não uso a palavra patrimônio exclusivamente como a arquitetura reconhecida como bem de interesse cultural ou histórico pelas instâncias públicas responsáveis pela preservação, e sim com um sentido mais amplo enquanto materialidade arquitetônica pré-existente à intervenção e como parte da memória coletiva da cidade.

Este tema não foi definido por uma postura precisamente nostálgica, porém é evidente que, ao tratar de requalificação, invariavelmente o arquiteto

se depara com o viés da memória. A arquitetura que compõe cidade é, entre tantas coisas, uma narrativa contemporânea da história através da sobreposição de seus elementos, feito palimpsesto onde o passado e o presente se encontram através da reescrita. A memória coletiva delineia o modo como a sociedade lida com os resquícios tangíveis e intangíveis de seu passado - priorizar a requalificação de estruturas sobre sua demolição é portanto também um modo de zelar por essa memória coletiva mesmo quando o objeto não é patrimônio tombado.

Para além do patrimonial, a requalificação é uma alternativa superior à demolição em relação à gastos de energia. A reutilização de um edifício conserva recursos naturais e poupa a energia necessária para extrair, processar e transportar materiais de construção; somente a estrutura e envelope de uma edificação contêm em média 49% da energia inicial incorporada em um prédio.²

No caso de São Paulo, ainda na pauta energética, é possível encontrar outras justificativas a favor da reforma. Devido à maior espessura das paredes e lajes dos edifícios paulistanos do início do século XX, a inércia térmica e isolamento acústico entre salas e pisos encontradas nesses imóveis apresentam resultados de desempenho superiores à grande parte das edificações mais recentes, conforme conclui o estudo de Tsuda e Duarte.³ O mesmo estudo indica ainda que, apesar de geralmente os níveis de iluminância nos ambientes internos dos prédios estudados não serem ótimos, mesmo nas situações consideradas críticas o aproveitamento da luz natural pode ser ajustado "adequando-se os edifícios através da reabilitação para um novo uso, considerando-se o desempenho ambiental."

O menor consumo energético se traduz economicamente, mas além desta há ainda outras vantagens econômicas oferecidas pela requalificação. No centro de São Paulo, edificações construídas há algumas décadas possuem coeficiente de aproveitamento maior do que o permitido pelo Plano Diretor para a área em que se situam, tornando sua requalificação consideravelmente mais interessante economicamente do que sua demolição para construção de um novo edifício circunscrito à legislação vigente. Alejandra Devecchi afirma em sua tese de doutorado que a maioria dos edifícios da área central de São Paulo apresenta área construída superior a cinco vezes a área do terreno, "transformando qualquer empreendimento de reforma ou reabilitação num investimento muito produtivo, já que hoje a legislação vigente não permite exceder um coeficiente de aproveitamento superior a quatro."⁴

Naturalmente que não são todas as edificações que devem ser salvas somente pelo gesto de serem submetidas à requalificação. É necessário realizar uma avaliação das qualidades, condições e situação do edifício. Por vezes de fato a melhor opção é a demolição e reconstrução. A requalificação não é indicada, por exemplo, quando elementos estruturais apresentam um grau de degradação tão acentuado que representam perigo ou falta de estabilidade à construção. Há diversas metodologias para realizar tais análises, considerando principalmente o estado da construção, a complexidade da intervenção, o valor patrimonial, a qualidade do produto, os custos do projeto, processos burocráticos, entre outros fatores. Este trabalho, entretanto, não pretende entrar no mérito destas avaliações e sim pensar na reativação dos edifícios quando já optou-se pela mesma.

2. FUERTES, Pere. Embodied Energy Policies to Reuse Existing Buildings. Espanha: Elsevier, Fevereiro de 2017. pp. 431-439. Tradução livre da autora.

4. DEVECCCHI, Alejandra Maria. Reformar não é Construir: A reabilitação de Edifícios Verticais: Novas formas de morar em São Paulo no século XXI. Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 2010. p. 269.

3. TSUDA, Fernanda Panontin; DUARTE, Denise Helena Silva. Reabilitação de Edifícios Residenciais: Estudos de Adequação Ambiental. Arquitectos, São Paulo, Vitruvius, Julho de 2018. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/19.218/7024>>. Acesso Outubro 2018.

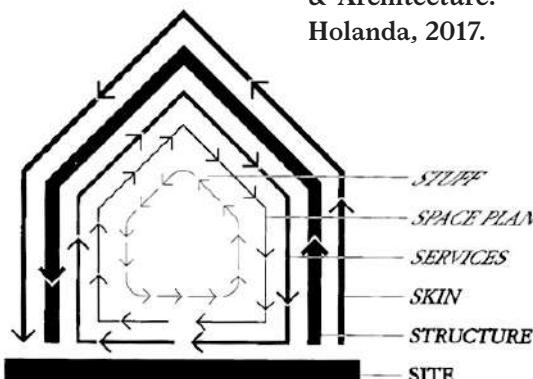
Como os prédios aprendem e o que acontece depois que são construídos?

16

Em seu livro "How Buildings Learn: What Happens After They're Built", Stewart Brand realiza um estudo sobre a mutabilidade e impermanência da arquitetura. Ele defende que "um prédio não é algo que se conclui - um prédio é algo que se inicia". Brand afirma que todo edifício está fadado à transformação, visto que intrinsecamente "todos os prédios são previsões e todas as previsões mostram-se erradas".⁶ Ao lado, os 6S de uma construção, elencados por Brand, referentes às "shearing layers" de um edifício - segundo ele, os edifícios mudam e desenvolvem-se constantemente, mas partes de edifícios envelhecem e são alteradas em intervalos temporais diferentes. Releituras mais recentes⁷ ainda incluem três outras camadas além das seis originais de Brand: Surfaces (superfícies, especificamente interiores), Surroundings (entorno) e Spirit of the Place (espírito do lugar).

6.
BRAND, Stewart. How Buildings Learn: What happens after they're built. Nova Iorque: Penguin Books, 1994. p. 188. Tradução livre da autora.

7.
KUIPERS, Marieke; DE JONGE, Wessel. Designing from Heritage: Strategies for Conservation and Conversion. TU Delft Heritage & Architecture. Holanda, 2017.



Site

(Local): Localização de um edifício. O local é de grande influência no processo de construção em termos do contexto geográfico, climático, topográfico, político, influenciando desde os materiais e formas até disponibilidades de financiamento.

Structure

(Estrutura): A estrutura de um edifício é definida pelo seu plano de fundação e, como nota Brand, não é suscetível de ser significativamente modificada, visto que as alterações são arriscadas e caras. É possível que a mesma receba adições e extensões, tanto formal quanto informalmente.

Skin

(Pele): É a superfície do edifício, com o propósito funcional de proteger a estrutura e fornecer isolamento, segurança e proteção, tendo freqüentemente também fins estéticos.

Services

(Serviços): Os serviços incluem aquecimento, fiação elétrica, equipamentos para gás, encanamento ou outras utilidades e serviços dentro e ao redor de um edifício. Geralmente há um esforço para esconder a maioria dos serviços por trás da pele do edifício, com exceção dos pontos de acesso, como tomadas.

Space Plan

(Espaço): O "plano espacial" inclui as paredes não estruturais que delineiam como o espaço é usado dentro da estrutura, bem como elementos como tetos, portas e janelas.

Stuff

(Coisas): São as "coisas" que são colocadas em uma casa e removidas quando o morador se muda; móveis, eletrodomésticos, objetos e itens pessoais se enquadram nessa categoria. Brand diz que, geralmente, "coisas" não está incluído no que consideramos como o edifício, mas que quase nunca alguém verá um edifício que está sendo utilizado sem elas.

Escalas de intervenção sobre o construído

17

A intervenção sobre a arquitetura construída pode ser dividida em sete escalas, segundo Roders.⁸ Este trabalho pauta-se na quinta escala: Reabilitação.

Abstenção

passiva: abandono
ativa: vandalismo

Presevação
passiva: inventário
ativa: prevenção

Conservação
passiva: manutenção
ativa: salvaguarda

Restauração
passiva: restituição
ativa: reconstituição

Reabilitação
passiva: reuso
ativa: adaptação

Reconstrução
passiva: reconstrução
ativa: nova construção

Demolição
passiva: redução
ativa: desperdício

1. Abstenção 2. Preservação 3. Conservação 4. Restauração 5. Reabilitação 6. Reconstrução 7. Demolição

8.
RODERS, A. P. Re-architecture: Lifespan rehabilitation of built heritage. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven, 2006. Tradução livre da autora.

São Paulo



São Paulo é a maior cidade do hemisfério Sul com uma população de 20 milhões em sua região metropolitana. Historicamente, a produção de seu espaço urbano tem sido produto de políticas orientadas ao mercado e circunscritas à lógica neoliberal, resultando em um contexto urbano excludente onde a população de baixa renda é afastada para as margens da cidade por serem as únicas regiões onde a habitação lhes é financeiramente acessível. Esse “exílio” às áreas periféricas faz com que essa população seja privada também das infraestruturas de mobilidade, saúde, educação, trabalho e cultura reunidas no centro da cidade - como resultado, os residentes de São Paulo gastam em média mais de 2,5 horas em trânsito diariamente.¹ A própria Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano reconhece que “por razões históricas, econômicas e políticas, a propriedade individual sempre teve maior acolhimento e desenvolvimento nas instituições brasileiras, o que gerou consequências graves à medida que mudavam as bases do Estado e da sociedade. No caso das cidades, a ferida mais exposta desse processo são as enormes desigualdades no acesso à terra urbanizada e à moradia adequada.”²

Foto: Imagem de Satélite, mancha urbana de São Paulo. Foto: NASA, Abril de 2010.

1.
IBOPE 2015,
Pesquisa Mobilidade Urbana. Disponível em: <<http://www.nossasaopaulo.org.br/pesquisas/mobilidadeurbana2015.pdf>>

2.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/guia_1414616315.pdf>

Centro



Como prelúdio ao tema é importante pontuar que a vacância não é de todo prejudicial - é necessário para a dinâmica do mercado imobiliário que a taxa de vacância mantenha-se entre 5 a 7%, garantindo que existam imóveis disponíveis para aluguel e compra, quaisquer a tipologia.¹ Em 2000, entretanto, o IBGE registrou taxa de vacância residencial de 26.77% na Sé e 22.7% na República. A partir de pesquisa em campo, Bomfim (2014) estima que 18% de toda a área construída do centro de São Paulo estaria não ocupada, sendo 21% dessa área originalmente destinada para habitação e 77% para comércio e serviços.² Fica claro portanto que a vacância na área central excede a taxa estabelecida nos modelos de equilíbrio a partir da relação entre oferta e demanda.

Delimitar como o foco deste trabalho os bairros Sé e República, que em conjunto constituem o centro histórico de São Paulo, se dá pela concentração de centenas de edifícios ociosos na região; essa elevada taxa de vacância urbana é prejudicial à cidade por diversos fatores, mas há alguns deles que ganham maior relevância tratando-se do centro. A presença de edifícios negligenciados configura dispêndio de infraestrutura urbana na área de sua adjacência: rua pavimentada, coleta de lixo, luz, água e saneamento que foram subsidiados pelo investimento público e são agora subutilizados. Os vários imóveis abandonados, muitos dos quais históricos, configuram um cenário absurdo dada a relevância do centro como a região que comprehende a maior oferta e variedade de serviços públicos, equipamentos, mobilidade e atividade comercial na cidade.

Breve histórico da vacância

Anteriormente lar da elite paulista, o centro de São Paulo testemunhou o início do processo de vacância de suas edificações na segunda metade do século XX, acompanhando a criação de novas centralidades econômicas e bairros exclusivamente residenciais no eixo Sul-Oeste da cidade, para onde as famílias abastadas que habitavam a região migraram em meados da década de 1970. Nesse processo de expansão territorial pautado pela presença do automóvel, novas infraestruturas urbanas foram produzidas pelo capital público e privado, passando pela Paulista e em direção à Marginal Pinheiros e Faria Lima, gerando deslocamento de demanda. Apoiada pela Lei de Zoneamento de 1972, a produção e comercialização imobiliária nessas novas centralidades foi financiada, produzindo terras urbanas de menor valor e com maior possibilidade de verticalização do que no centro da cidade, apresentando assim oportunidade de maior lucro que a aplicação de capital para recuperação e manutenção dos edifícios no centro histórico.³

Foto: Centro de São Paulo, por Ana Paula Hirama.

1. BOMFIM, Valéria Cusinato. [Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana.](#) Tese de mestrado, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

3. BOMFIM, 2014.

Grandes obras viárias como o elevado Presidente João Goulart (Minhocão), via expressa elevada inaugurada em 1970, reforçaram a ideia do centro como local de trânsito e impermanência. A imagem de abandono atribuída à região é gravemente acentuada pelo estado físico em que as edificações ociosas se encontram, muitas das quais trancadas e em situação degradada de conservação ou até ruína. É comum que se coloque a insegurança e sujeira como origens da evasão do bairro quando, no entanto, é possível defender que o processo de degradação é produto da deserção e não o contrário.⁴

Mesmo com o abandono das edificações na região, é equivocado ler o centro como esvaziado ou despovoado - a região passa por períodos alternados de deserção diariamente. O deslocamento populacional oriundo do processo de evasão do centro implica na falta de residentes frequentando o bairro no período noturno, condição catalisadora de insegurança e falta de vivacidade à noite. Durante o dia o centro se preenche de vida, sendo ocupado principalmente em suas ruas, praças e calçadas, onde a demanda se utiliza do espaço público para implementação de atividades de geração de renda, ainda que informalmente.

A permanência do vago

Uma questão que contribui para a presença e permanência de edifícios ociosos em São Paulo é a consolidação da construção de novas estruturas e edificações como prática hegemônica durante o desenvolvimento da cidade. O setor imobiliário brasileiro realiza grande parte da produção e comercialização de imóveis novos com apoio do capital financiado por bancos e estatais, em um modelo que torna a construção de novos empreendimentos imobiliários mais atraente que requalificação de edifícios ociosos, em conjunto com a falta de políticas de investimentos e finan-

cimentos que incentivem a reforma dos mesmos. Deste modo, a formação técnica dos profissionais do ramo têm se adaptado exclusivamente à esse contexto de grande demanda por novas construções, resultando na falta de experiência e técnicas necessárias para esta área de atuação específica. Um fator importante que contribui para a requalificação como opção comum no contexto europeu é justamente a presença de mão de obra muito especializada no mercado, capaz de oferecer serviços a custos que viabilizam a reforma.

Muitas vezes os prédios permanecem abandonados por entraves jurídicos ou processos de herança mal resolvidos; processos judiciais envolvendo a posse de edificações não são específicos à área central, mas são bastante comuns na região devido à idade dos edifícios. Outro motivo mais comum é abordado por Valéria Bomfim em sua tese de doutorado, onde afirma que *“a maioria dos grandes proprietários mantém seus imóveis fechados aguardando uma política forte de revalorização da região central, que permitiria recuperar, por meio de locações ou vendas, o investimento necessário para a recuperação das edificações e sua reocupação. Na situação atual, configura-se a resistência em manter o imóvel vago, mesmo gerando despesas, pois é evidente que a demanda não dará o retorno de renda sobre o capital investido.”*⁵

É importante ressaltar também que, em São Paulo assim como no resto do Brasil, além dos edifícios vagos de propriedade privada, há também diversos edifícios públicos, sob administração do governo, que encontram-se desocupados em estado de irregularidade. Entre edifícios comerciais, residências, galpões e terrenos, a União é proprietária de 18.091 imóveis desocupados em território nacional. Muitas vezes, são propriedades cuja manutenção depende de verba pública, que poderia ser utilizada para outros fins ou até para financiar a ocupação experimental de tais imóveis.

O centro ocupado

Dos imóveis vagos do centro, dezenas encontram-se ocupados por movimentos por moradia que, desde os anos 1980, atuam na mobilização de centenas de famílias sem-teto na luta por habitação digna e por qualidade de vida. As ocupações ocorrem em edifícios da região central que estejam inteiramente vagos há anos (e que são portanto imóveis em situação de irregularidade segundo o Estatuto da Cidade de 2001⁶), tendo o objetivo de, além de suprir o direito básico à moradia, denunciar a vacância urbana, a especulação imobiliária e a irresponsabilidade do Estado. Apesar de estarem atribuindo função social à imóveis irregulares, as famílias que moram em ocupações vivem em estado de instabilidade, dada a possibilidade de reintegração de posse do imóvel e condições muitas vezes precárias de habitabilidade. Os movimentos por moradia lutam pela responsabilização do Estado quanto à regularização de energia elétrica, saneamento e prevenção de riscos em ocupações, investimento público na viabilização de moradias

dignas, enfrentamento à especulação imobiliária, políticas de mediação de conflitos fundiários com participação popular, conversão dos edifícios ociosos em moradia popular e regularização fundiária de ocupações, conforme declara o manifesto assinado por diversos movimentos, coletivos e defensorias em resposta ao incêndio do edifício ocupado Wilton Paes em Maio de 2018.⁷

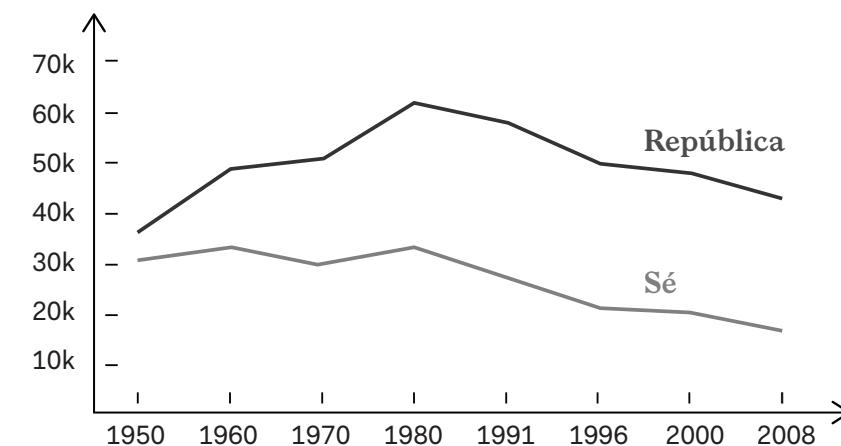
4. Aqui é importante pontuar que delatar a degradação do centro não parte de uma postura nostálgica em relação ao centro pré-1970, excludente e povoado pela elite: o intuito da discussão é propor restituir a vivacidade ao centro enquanto espaço democrático e inclusivo.

5. BOMFIM, 2014. p. 98.

6. Mais sobre o Estatuto da Cidade no capítulo de Políticas Públicas.

7. Mais sobre o movimento por moradia MSTC no capítulo de Referências.

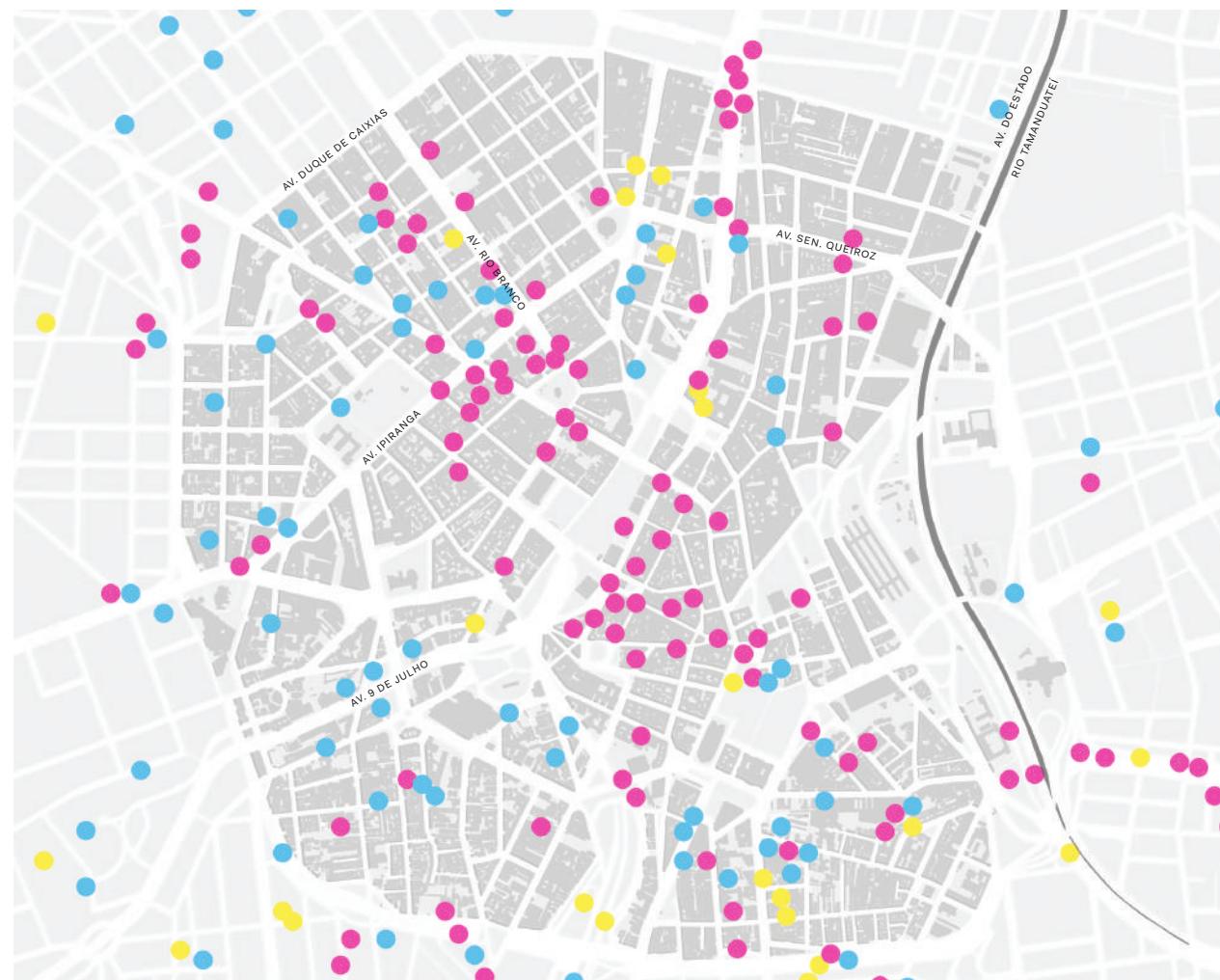
Tabela 1.
População no centro de São Paulo 1950-2008



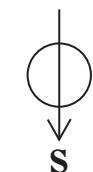
Fonte: IBGE 1950-2008



Mapa 1. Vacância no centro de São Paulo (Sé e República)



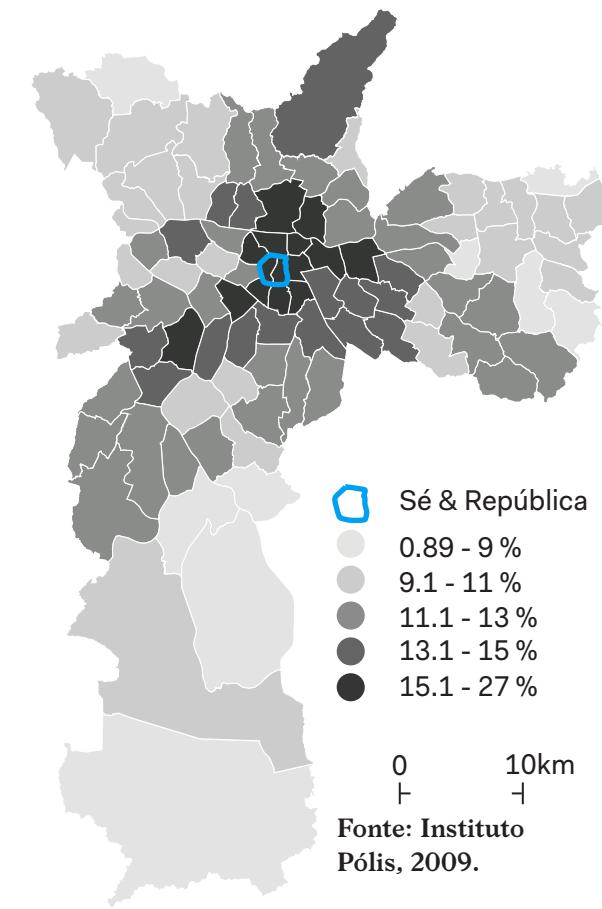
0 250 500 750m
+ + +
● imóvel vago
● imóvel subutilizado
● não construído



Edifícios notificados pela Prefeitura de São Paulo através do PEUC entre 2014-2017. Fonte: LabCidade, dados do Geosampa e Prefeitura de São Paulo, 2017.

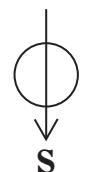
O centro da cidade tem um número elevado de imóveis notificados; o mapa deixa perceptível a presença de dois focos principais de concentração de imóveis irregulares no centro histórico: na região do Largo do Paissandu (República), e na região da Praça da Sé.

Mapa 2. Vacância (%) na cidade de São Paulo por bairro



■ Sé & República
0.89 - 9 %
9.1 - 11 %
11.1 - 13 %
13.1 - 15 %
15.1 - 27 %

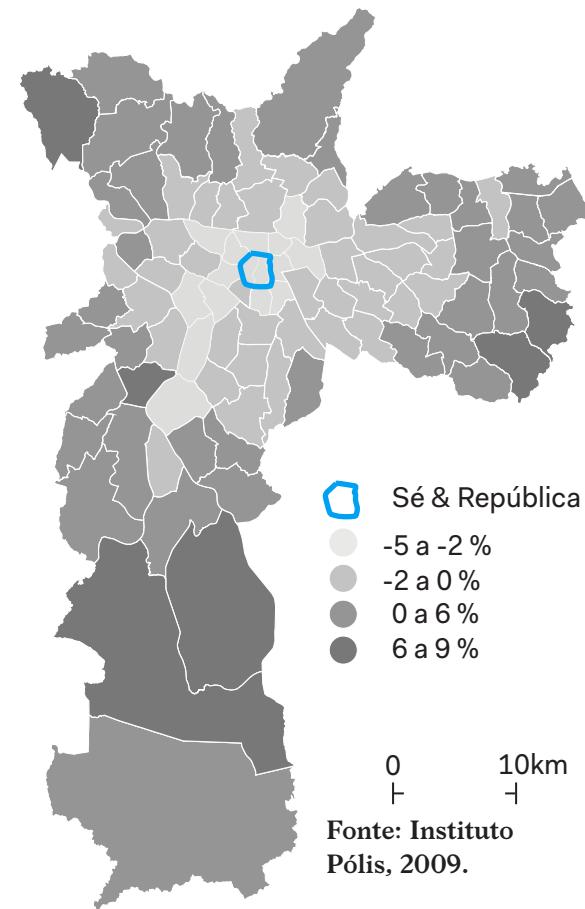
0 10km
Fonte: Instituto Pólis, 2009.



0 10km
Fonte: Instituto Pólis, 2009.

Quando comparamos os dados dos bairros da cidade, é visível como a taxa de vacância é mais elevada na região central, diminuindo a distância do centro. O dado é inversamente proporcional à variação populacional, que é negativa no centro e aumenta em direção ao perímetro da cidade.

Mapa 3. Variação populacional por bairro de 1991 a 2000

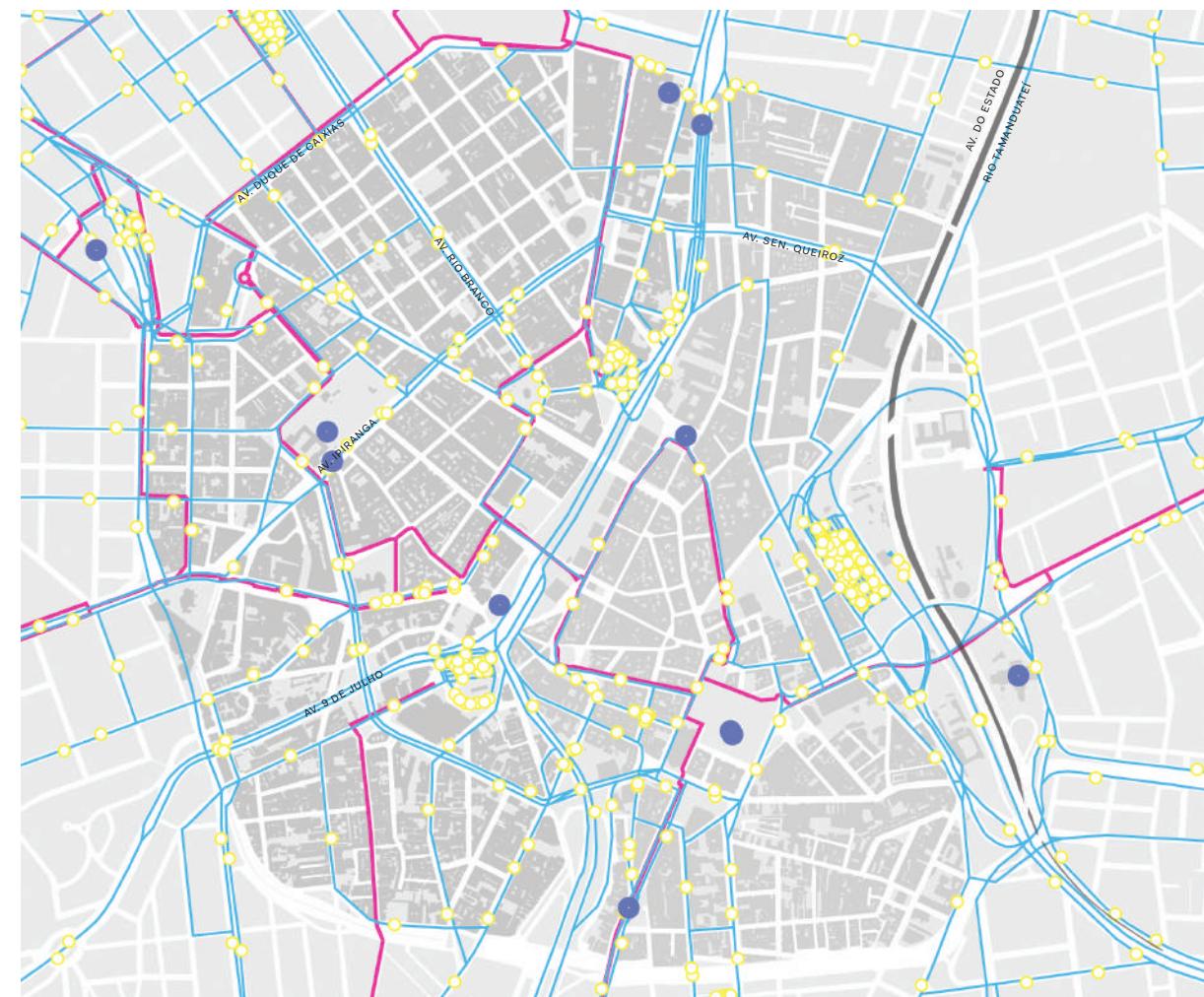


Mapa 4. Uso predominante do solo (Sé e República)



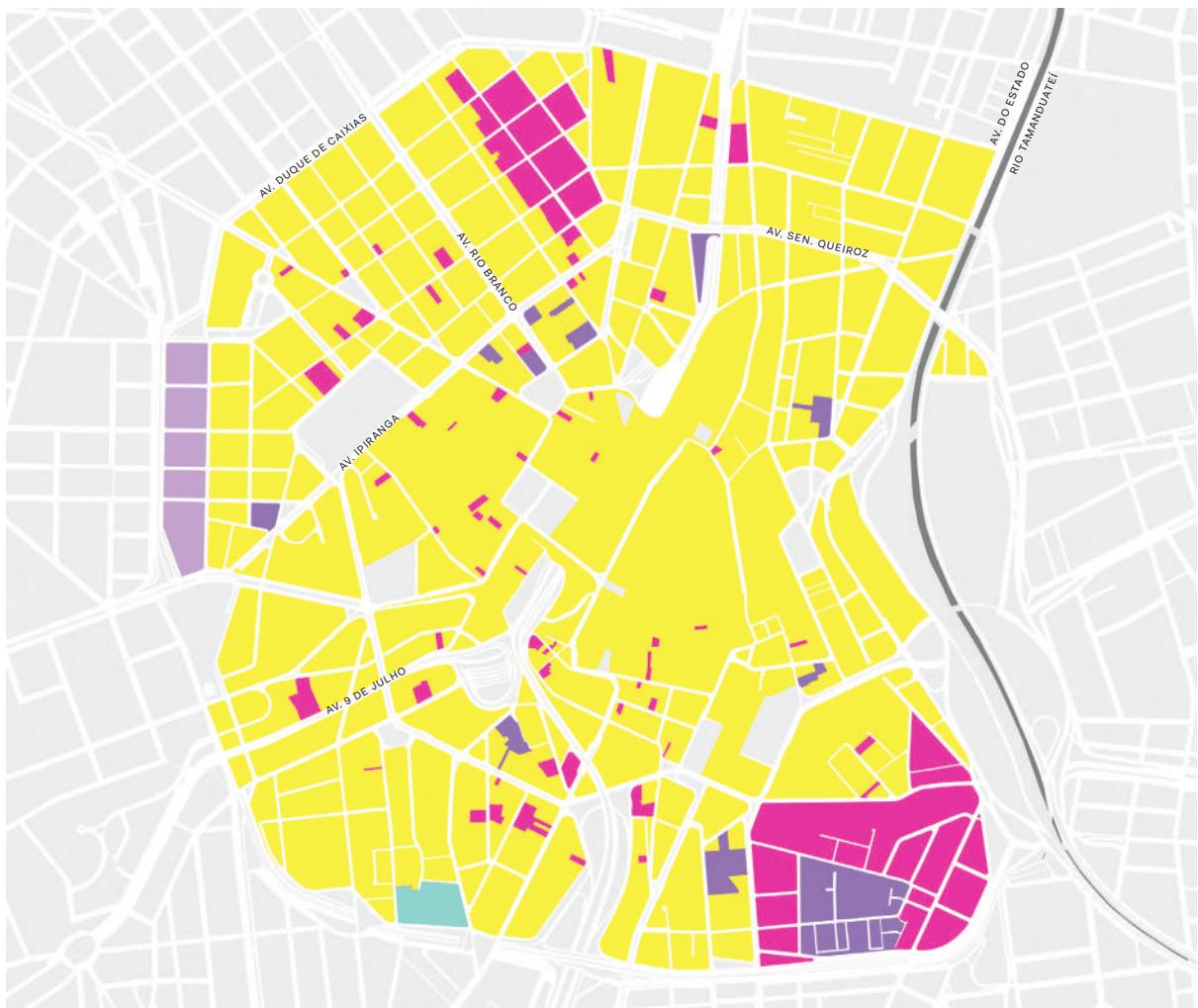
O centro histórico é predominantemente comercial, em sua maioria em imóveis exclusivamente comerciais mas também com presença de uso misto em edificações com habitação nos andares superiores. Nota-se também a grande oferta de equipamentos públicos.

Mapa 5. Mobilidade (Sé e República)



O sistema de transporte de São Paulo é bastante radial, sendo o centro a área onde os eixos convergem. É a região mais bem equipada quanto à mobilidade em toda a cidade, contando com grande oferta de linhas de ônibus, metrô e trem.

Mapa 6. Zoneamento, Sé e República



0 250 500 750m
+ + + +

- Zona Centralidade
- Zona Especial de Interesse Social 3
- Zona Especial de Interesse Social 5
- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
- Zona de Ocupação Especial



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SDMU).

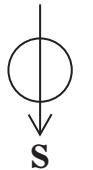
ZC: Área localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais / ZEIS 3: Áreas com imóveis ociosos, subutilizados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas / ZEIS 5: Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados / ZEETU: Áreas em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo / ZOE: Abriga atividades que necessitem disciplina especial de uso e ocupação do solo.

Mapa 7. Educação, Sé e República



0 250 500 750m
+ + + +

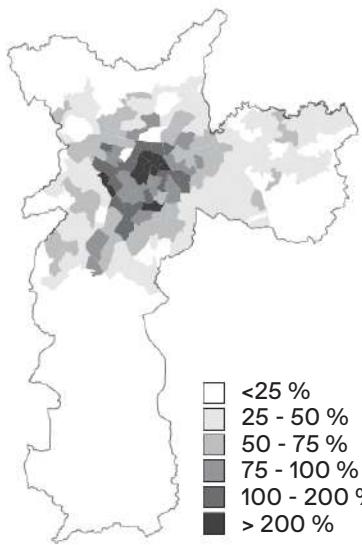
- Ensino Superior
- SENAI/SESI/SENAC
- ETEC



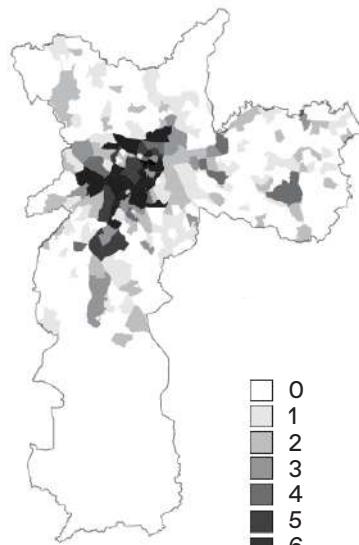
Fonte: Geosampa e Google Maps.

A região tem grande fluxo de estudantes, contando com 15 instituições de ensino superior. Este levantamento não mapeia as instituições de ensino primário, fundamental e médio, considerando principalmente as unidades que geram demanda direta de moradia.

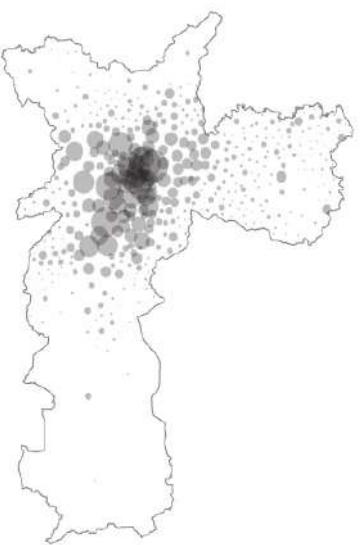
Mapa 8.
Índice de oferta
de empregos por
habitantes



Mapa 9.
Quantidade
de atividades
culturais



Mapa 10.
Concentração
de serviços
urbanos



Quão mais central o bairro maior a concentração de serviços urbanos e atividades culturais, sendo o centro histórico a região com maior oferta. A área central da cidade é também a que reúne maior número de empregos por habitantes: a taxa é maior que o dobro.

0 10 20km
 ↑ + ←
 S

Fonte: STEVENS, 2015.







Perfil da Vacância



Com o intuito de compreender o perfil e situação da gama de edifícios vagos do centro de São Paulo, em Abril de 2018 foram realizadas diversas visitas de campo aos distritos da República e Sé em colaboração com a colega Julia Guibu Vannucchi, durante as quais realizamos registros fotográficos e avaliação da situação dos imóveis ociosos na região. O roteiro do trajeto foi baseado no levantamento realizado pela iniciação científica de um grupo de estudantes da FAU USP através do LABHAB¹. A pesquisa, concluída em 2018, compila a relação mais recente de imóveis notificados pelo PEUC² por estarem vagos, subutilizados ou não-construídos.

Nos casos onde o edifício não estava trançado, era comum que proprietário contratasse um funcionário para guardar o andar térreo do imóvel desocupado, vigiando as entradas para que não ocorresse nenhuma ocupação ou invasão. Por vezes, conversando com essa pessoa, pudemos entrar no andar térreo e avaliar a situação interna do edifício. Tomando o cuidado de não mencionar que o escopo do trabalho se limitava aos edifícios abandonados para evitar que esse funcionário nos negasse informações dada a situação irregular do prédio, perguntávamos sobre o edifício, se ele(a) sabia se haviam planos para requalificação do prédio, por quanto tempo o mesmo estava vago e quais os motivos.

A maioria dos imóveis estava desocupado já há alguns. O nível de conservação dos edifícios variava muito de caso a caso, desde imóveis muito bem conservados, com equipamentos e revestimentos intactos (como o Ed. Independência) até construções bastante danificadas e descaracterizadas. Alguns dos edifícios notificados estavam sendo utilizados, alugando salas comerciais, embora por várias vezes não fosse

possível constatar quantos andares estavam sendo utilizados; muito provavelmente essa situação ou ainda configura subutilização ou ocorre de maneira irregular, justificando a notificação através do PEUC, dado que os usos não estariam registrados. Foi possível também testemunhar, ainda dentro do perímetro do centro histórico, a existência de diversos edifícios abandonados e ociosos que não se encontravam listados nas notificações do PEUC. Um destes era o edifício Wilton Paes (foto) que, por ser propriedade federal, não está sujeito à legislação do PEUC; era provável, entretanto, que o restante dos imóveis fosse de propriedade privada.

Além do trabalho realizado pelo LABHAB, outra pesquisa utilizada como bibliografia para este trabalho é a tese de doutorado de Alejandra Devecchi³, um estudo realizado em 2010 com foco nas tecnologias de reforma para a reabilitação de edifícios verticais. A pesquisa de Devecchi é circunscrita à um recorte específico: apenas edifícios verticais construídos até 1945. Ambas pesquisas (LABHAB e Devecchi) restringem-se ao centro de São Paulo; Devecchi, como no escopo deste TFG, tem foco nos distritos Sé e República, enquanto a pesquisa do LABHAB aborda toda a área dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, incluindo o Brás além dos dois distritos foco deste trabalho.

Ao revisar a bibliografia para esta pesquisa, foi realizada a sobreposição dos 176 edifícios mapeados pelo LABHAB na Sé e República (sendo este número o resultado dos 203 edifícios notificados na área da Operação Urbana subtraídos dos 27 localizados no Brás) com a lista de Devecchi. Constatou-se que, dos 175 edifícios estudados por Devecchi (sendo estes 64 totalmente vazios, 36 com grau de subutilização e 75 edifícios ocupados com alguma manifestação de subutilização),

apenas 6 encontram-se atualmente notificados pelo PEUC em 2018. São eles: Avenida Cásper Líbero, 459; Praça Clóvis Beviláqua, 45; Rua Dom José de Barros, 158; Rua Roberto Simonsen, 13; Rua Roberto Simonsen, 22 e Rua Floriano Peixoto, 40-44; não foram encontradas outras intersecções. Apesar dos números totais serem similares poderia-se considerar, dentro da limitação da exclusiva comparação entre ambas pesquisas, que houve uma melhora de cenário, dado que o levantamento do LABHAB conta com lotes não construídos e edifícios vagos construídos após 1945, não computados no mapeamento de Devecchi. Evidentemente que ainda assim a situação de ociosidade do espaço edificado no centro permanece alarmante, com centenas de casos identificados.

Quanto ao perfil dos edifícios vagos, a pesquisa de campo realizada por Bomfim em 2014 indicou que os espaços edificados vazios na área central eram compostos, em sua maioria, por edifícios destinados ao setor de serviços e comércio, com grandes áreas construídas, muitas das quais eram anteriormente para uso residencial, e encontram-se em estado médio de conservação. O mapeamento realizado pelo LABHAB em 2018 reitera que esse cenário permanece, constatando que a maioria dos edifícios notificados pelo PEUC tem como função original uso comercial (63, sendo destes 51 exclusivamente comerciais e 12 com estacionamento no térreo), seguido por estacionamentos (51, sendo 3 destes comerciais e o restante térreos) e por fim 39 edifícios com uso habitacional (destes 22 com térreo comercial e 3 com estacionamento no térreo. Ademais, ainda segundo Devecchi, a maioria dos espaços edificados vazios no centro é encontrada em imóveis verticalizados (65%), com um único proprietário para cada imóvel e com um período de desocupação superior a um ano.

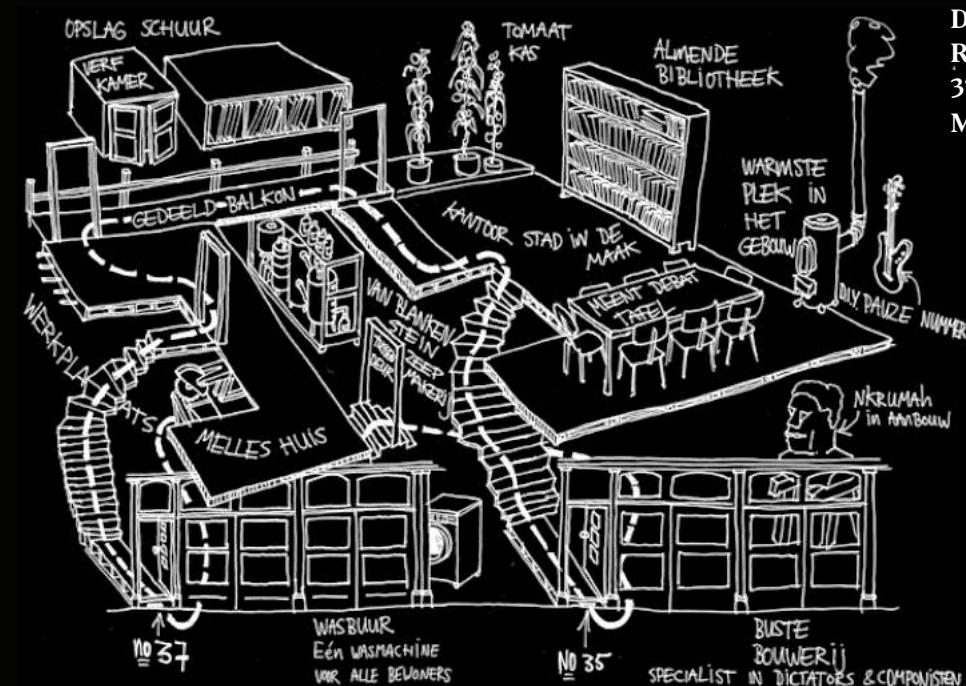
1. FURTADO, Martim Ferraz Costa. Parcelamento, edificação e utilização com-pulsória: Características de imóveis notificados na área central de São Paulo e a viabilidade de conversão para habitação de interesse social. 2018. Relatório Final de Iniciação Científica, FAU-USP, São Paulo, 2018.

2. PEUC, sigla para “Parcelamento, Edificação e Uso Com-pulsório”, é um instrumento urbanístico municipal discutido no capítulo “Políticas Públicas e Vacância”. Seu objetivo é incentivar a implementação de uso social em imóveis vagos.

3. DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir: A Reabilitação de edifícios verticais: Novas formas de morar em São Paulo no século XXI. Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 2010.

Referências de Projeto

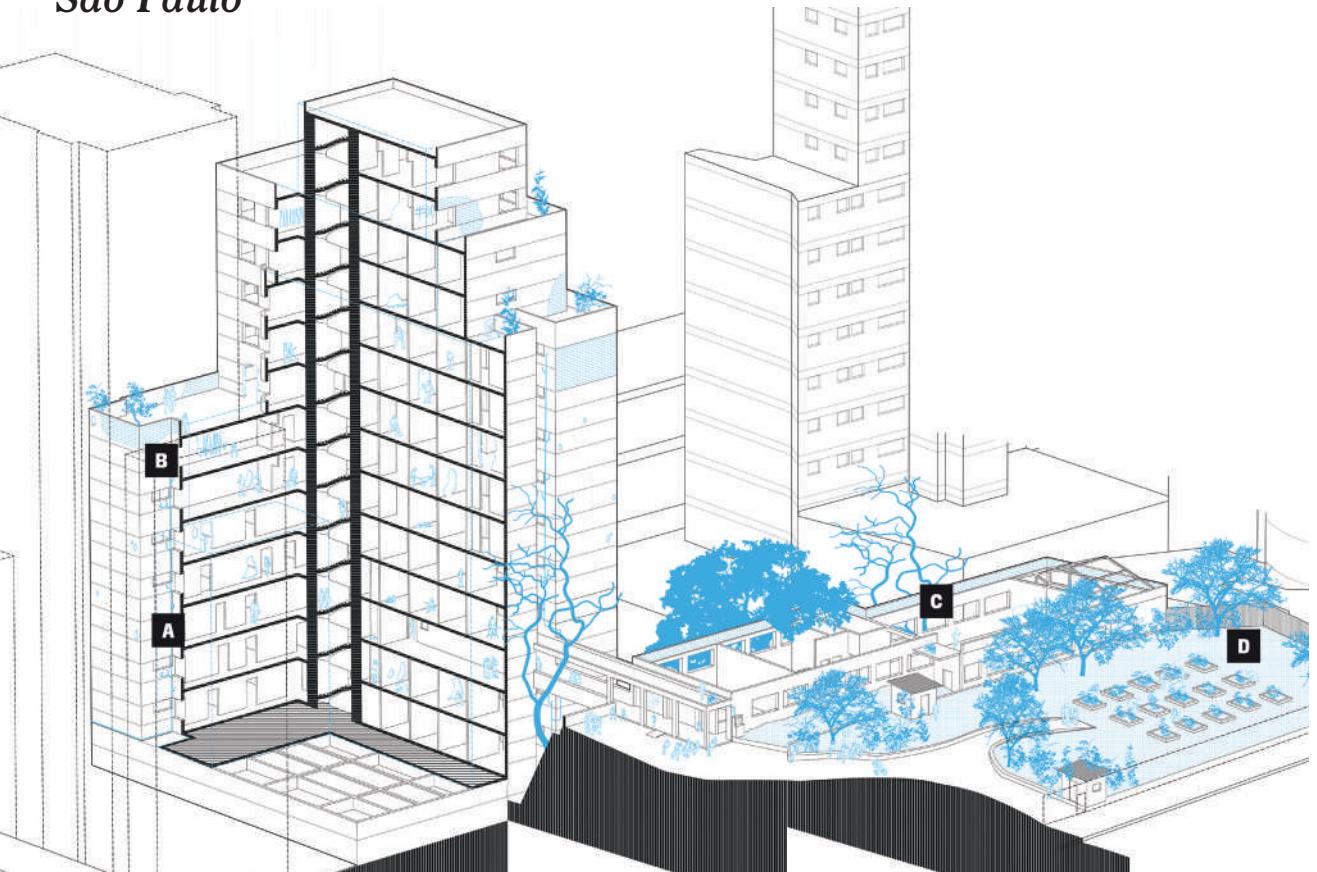
Como primeira aproximação, foram elencadas referências de projetos que lidam com os temas principais da vacância e requalificação; os exemplos selecionados são intervenções que aproveitam estruturas existentes ao mesmo tempo que podem ser examinados como potência de transformação urbana.



Desenho Pieter de Raadtstraat 35 & 37. Fonte: Stad in de Maak.

Movimento Sem Teto do Centro

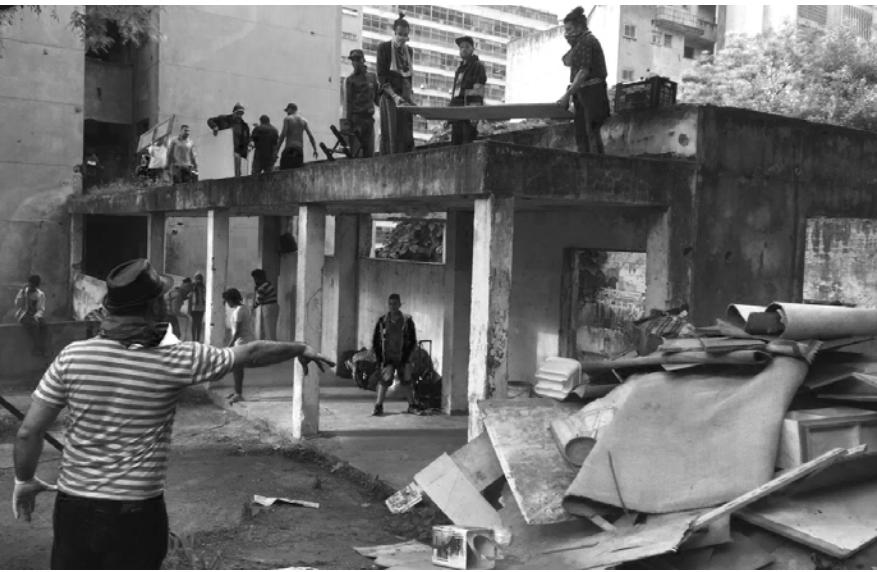
São Paulo



"A luta por moradia é uma luta por direitos. É a luta pela garantia de direitos à moradia, à educação, à saúde, ao lazer, à cultura, à mobilidade, à qualidade de vida. [...] Não adianta um movimento ocupar só pra denunciar, o movimento tem que ocupar para zelar, para transformar."

Carmen Silva,
coordenadora do MSTC.¹

44



Desenho axonométrico da Ocupação 9 de Julho. Studio X Rio, Columbia GSAPP, Tablóide Lutar, Ocupar, Resistir, 2017.

- A. Espaços coletivos e atividades culturais
- B. Biblioteca e Creche
- C. Quadra Poliesportiva
- D. Horta comunitária, gazebo e churrasqueira

Fundado em 2001, o Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) atua na mobilização e organização de famílias sem teto que lutam por moradia digna. O movimento por moradia ocupa prédios que estão irregulares, requalificando-os para que ofereçam residência a trabalhadores de baixa renda, crianças, jovens, adultos e idosos, incluindo imigrantes e refugiados, que transformam os locais abandonados, depredados e sem função social em conjuntos residenciais autogeridos.

A ocupação 9 de Julho existe no edifício da antiga sede do INSS, propriedade do Município ociosa desde 1976, período em que passou por diversas ocupações e reintegrações de posse. O prédio de 14 andares reunia escritórios de atendimento ao público, administração, berçário,

playground, consultórios para os segurados e 67 apartamentos para locação, além de terraços. Atualmente, foi convertido em habitação pelo movimento através de mutirões com auxílio de assistências técnicas. Seu 3º andar, nivelado com a rua Álvaro de Carvalho, oferece usos comunitários, como a marcenaria, quadra de esportes, sala de assembleia, brechó, cozinha comunitária e espaços administrativos do movimento.

Os movimentos sociais por moradia buscam colocar em prática o direito à cidade, lutando pela validade dos direitos dos excluídos e marginalizados em participar da produção da cidade e pelo atendimento de suas necessidades e aspirações, contra a produção urbana que é exclusivamente produto das dinâmicas de mercado.

45

Fotos: O pátio e passarela de entrada da Ocupação 9 de Julho. Em mutirão de limpeza logo após a ocupação e durante a celebração de natal. Fotos por Virgínia de Medeiros.

1.

SILVA, Carmen in Studio X Rio, Columbia GSAPP, 2017.

Druot, Lacaton & Vassal

Paris, França

46



Varanda/jardim de inverno da Tour Bois-le-Prêtre. Foto: Lacaton & Vassal

Transformação ao invés da demolição

Com base em Paris, a dupla francesa Anne Lacaton e Jean-Philippe Vassal se fez conhecida por seus projetos de retrofit (renovação), em especial por suas intervenções em conjuntos residenciais modernistas negligenciados nos subúrbios Parisienses. Apesar de seus projetos não situarem-se em centros urbanos de grande densidade construtiva como o que é foco deste trabalho, há muito a ser observado tanto em sua postura em relação à requalificação quanto às técnicas que utilizam.

Através de seu trabalho a dupla apresenta uma abordagem alternativa para o redesenvolvimento físico e social da habitação pós-guerra em regiões suburbanas, discutindo o papel arquiteto como reabilitador das promessas do modernismo. São principalmente defensores da estratégia de, sem

pre que possível, renunciar a demolição em prol do aproveitamento da estrutura existente - muitas vezes optam pela intervenção mínima, afirmando reconhecer que o local geralmente já apresenta e possui muito do que necessita.

A dupla é defensora da metodologia de sempre incluir o morador no processo do desenho, com especial atenção à seu conforto e bem estar, priorizando espaço sobre estética.² Lacaton diz que a dupla vê seu trabalho como um ponto de partida para um maior desenvolvimento, onde o primeiro passo é melhorar a condição da moradia e tornar as pessoas mais abertas à vida social e à sustentabilidade. A arquiteta também ressalta como crucial garantir que os moradores contribuam, sendo incluídos como parceiros reais no projeto. Prioriza-se assim a qualidade da habitação, sempre realizando-a de modo a permitir a apropriação por parte do morador, possibilitando a liberdade de



"Aqui dentro estava a energia. aqui dentro estava o trabalho das pessoas."

Jean-Philippe Vassal sobre o projeto FRAC Dunkerque, de 2013¹

usos. "Conforme a transformação avança, vemos que as pessoas se sentem melhor sobre sua situação".³

Tour Bois-le-Prêtre é um projeto que sintetiza e exemplifica a atuação do escritório. Realizado em 2011 em colaboração com Frederic Druot (arquiteto francês que também advoga pela requalificação)⁴, consistiu na renovação de um bloco de habitação construído em 1962 no norte de Paris, com 96 apartamentos distribuídos em 16 andares. Completada à metade do custo da demolição e reconstrução, a intervenção propôs-se a expandir a área de cada apartamento. O projeto incluiu abrir a fachada existente utilizando vidro do chão ao teto, aumentando a entrada de luz natural em cada unidade. Os arquitetos adicionaram varandas autoportantes que extendem o espaço das salas e criam um jardim de inverno de transição climática, reduzindo o consumo energético das unidades. O uso de varandas pré-fabricadas como adição à estrutura existente permite que a obra seja realizada sem que os residentes precisem sair do edifício.



47

Processo da intervenção. Foto: Lacaton & Vassal

1. The Harvard Gazette. [They Build, but Modestly](#). 2015. Disponível em: <<https://news.harvard.edu/gazette/story/2015/04/they-build-but-modestly/>>

2. Esse é um ponto que surge com frequência nos exemplos elencados. Entretanto, creio também que é necessário reconhecer a importância da dimensão formal da arquitetura, reparando que todos os projetos possuem sim uma qualidade estética que se revela não estar restrita à soluções caras.

3. LACATON, Anne, em entrevista à revista ICON 164, março de 2017.

4. Druot defende que "a ideia de nunca recorrer à demolição não nasceu de um exagerado respeito à história ou de uma ideia nostálgica sobre patrimônio. De agora em diante, não demolir constitui a criação de uma nova estratégia." DRUOT, Frédéric. [Not Tearing Down is a Strategy](#). Architecture d'Aujourd'hui, Paris, Volume 394, pp. 65-74, Novembro de 2009.

Programa Novas Alternativas

Rio de Janeiro

48

O Novas Alternativas é um programa municipal que faz parte da política habitacional definida pela Prefeitura do Rio de Janeiro em 1994. Desde 1996, atua na reabilitação de antigos sobrados deteriorados¹, subutilizados ou abandonados, na recuperação de ruínas e cortiços e construção de novas unidades em lotes vazios existentes na área central da cidade, dotada de redes de infra-estrutura urbana e serviços.

Através de ações que visam promover o desenvolvimento econômico e social, o Novas Alternativas opera principalmente através da construção de moradias de uso misto, com prédios associados a comércios e serviços. Segundo a prefeitura, após décadas de proibição ao uso habitacional², o restabelecimento do centro do Rio de Janeiro como local de moradia para as diversas camadas da população assume caráter estratégico para a sustentabilidade das iniciativas de reabilitação da área. Entre os objetivos principais do programa estão a renovação de áreas urbanas degradadas, a melhoria das condições de moradia para a população de baixa renda, a redução do déficit habitacional e a preservação do patrimônio arquitetônico.

Os imóveis que estão sendo projetados pelo Novas Alternativas serão comercializados pelo Programa Morando no Centro da Secretaria Municipal de Habitação, em parceria com a Caixa Econômica Federal. O Novas Alternativas também busca a parceria de proprietários, construtores e empreendedores interessados em vender, reabilitar ou construir imóveis no Centro. Apesar de promover o aproveitamento de sobrados antigos, o desenvolvimento de novas soluções arquitetônicas para moradia e a valorização do patrimônio arquitetônico e cultural, há aspectos do programa que podem ser questionados. Embora as edificações sejam adquiridas pela Caixa Econômica Federal

e tombadas pelo patrimônio histórico da cidade, a manutenção do espaço é de inteira responsabilidade dos habitantes. Além disso, a maioria das habitações é destinada a famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos, pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial) - seria benéfico para redução do déficit habitacional que se destinasse uma parcela das habitações para famílias de renda menor que 3 salários mínimos.

Lidar com móveis subutilizados e vagos geralmente envolve situação fundiária complexa, além de questões de legislação restritiva em casos de patrimônio. Implementar um programa municipal que promova a transformação de edifícios ociosos em habitação para população de baixa renda, especialmente tratando-se de centros urbanos, é um modo de garantir que esses prédios tenham uma destinação que sirva à cidade, atendendo o desenvolvimento urbano através da habitação digna, preservação do patrimônio e ativação do centro.

Antes e depois, Rua Francisco Muratori 38 - Santa Teresa, Rio de Janeiro. Foto: EFArquitetos.



Rua senador Pompeu, 35. Acima: depois da reforma realizada pelo Programa Novas Alternativas. Foto: Washington Fajardo. Ao lado: cortiço antes da reforma. Foto: Gerência do Programa Novas Alternativas.

1. A elite carioca abandonou os sobrados do início do século passado na região central para habitar os novos bairros mais ao Sul.

2. Nos antigos Planos Diretores, a legislação era restritiva para o uso habitacional em parte do Centro do Rio de Janeiro; a partir de 1935 o uso residencial era tolerado, em 1970 tornou-se proibido (em parte da região central) e em 1990 é permitido pela legislação.

Pierre Mermelstein

São Paulo

Esse texto foi elaborado a partir de entrevista com Pierre Mermelstein realizada pela autora em colaboração com Julia Guibu Vannucchi em Maio de 2018. A entevista ocorreu no escritório de Mermelstein no edifício Germaine Burchard, reformado por ele. Pierre Mermelstein é um arquiteto que trabalha com a requalificação de edifícios no centro de São Paulo - atua comprando prédios não utilizados a partir de investimento próprio (ou em parceria com investidores, no caso de edificações de maior porte), os reformando e revendendo. Em muitos casos, há reconversão de uso para residencial.

Em meados de 2006 seu escritório (Arco Arquitetura Planejamento e Construção) realizou seu primeiro projeto de requalificação - um edifício no Ipiranga cujas salas de escritório foram convertidas em unidades habitacionais. Ao início do projeto sua equipe se deparou com um prédio degradado, invadido, a porta de entrada fechada com bloco. Pierre diz sentir satisfação em perceber como a transformação trazida pelo projeto de arquitetura interfere também na vizinhança - "o entorno se mobiliza, a farmáciazinha melhora, o boteco troca azulejo, pinta, vai melhorando. Isso sentimos em todos os prédios que reformamos."

Perguntamos a Pierre como ele mantém o baixo preço de venda dos empreendimentos: o valor de uma unidade habitacional é próximo ao valor de produção de uma unidade de habitação social - em torno de 6 mil reais por metro quadrado. Pierre credita o baixo preço ao sistema construtivo eficiente, ao tamanho pequeno da empresa, experiência na área, marcenaria própria, equipamento próprio de perfuração de concreto e contratação de pessoal especializado. Em projetos de reformas como estes, reutiliza-se o que é possível, mas há casos em que praticamente só se aproveita a

estrutura, especialmente quando há conversão de uso e portanto é necessária adequação à um código de obras diferente - novos sistemas de elétrica, hidráulica e shafts são feitos. Segundo ele, o importante para viabilizar o projeto é adquirir o edifício por um preço bom ou fazer uma parceria com a prefeitura.

O empreendimento mais recente realizado por seu escritório é um edifício próximo ao largo do Paissandu que estava vago há 30 anos. O imóvel seria desapropriado então foi feito um acordo com a prefeitura, uma parceria público-privada onde 20% do prédio (40 unidades habitacionais no caso) seriam destinadas à COHAB. Apesar de tratar-se de um acordo onde a prefeitura não investe dinheiro, o escritório encontrou muitas dificuldades na aprovação do projeto, alegando que a prefeitura não está preparada para executar esse tipo de parceria. Há falta de colaboração, falta de um interlocutor único e muitas exigências e processos burocráticos. Segundo Pierre, existem muita possibilidades para resolver o problema da vacância e déficit de habitação no centro, mas há falta de interesse.

"Desde 1972 que é quando eu me formei que escuto essa conversa, 'é necessário revitalizar o centro'. Enquanto o pessoal discute por 40 anos, eu já fiz 15 prédios. Se eu consegui fazer imagina o poder público a capacidade que teria que fazer? Nos prédios que estão devendo IPTU. Vai lá e negocia com o cara: 'quanto você deve? quanto vale o prédio?' Vai lá e paga a diferença. Chama a construtora, diz, vocês fazem as obras e ficam com 5% de unidade habitacional. Que seja viável para todos. É um ganha-ganha, a cidade ganha, o construtor ganha, você resolve um problema social. Mas não acontece."



Fotos da autora em visita à obra de reforma de Pierre Mermelstein em prédio na Av. Ipiranga, Maio de 2018.

Edifício Germaine Burchard (1942), projeto original de Enrico Brand, reforma Pierre Mermelstein. Foto: Carl Pop, 2016.

Stad in de Maak

Roterdã, Holanda



52

Foto: Pieter de
Raadtstraat 35 & 37.
Fonte: Stad in de Maak.

Criado em Roterdã após a crise econômica em 2013, o coletivo holandês cujo nome traduz-se “Cidade em Formação” atua exclusivamente em edifícios vagos, propondo seu uso temporário.

Avaliando os efeitos da crise econômica no mercado imobiliário, Havensteder, uma incorporadora holandesa com foco em habitação acessível, comissionou um estudo de seu portfólio de imóveis que revelou a impossibilidade, em tempos de crise, de investir em seus imóveis que encontravam-se vagos. Segundo os estudos, se Havensteder quisesse manter os edifícios, eles teriam que aceitar uma perda de 60.000 euros durante os 8 a 10 anos seguintes. Um dos profissionais envolvidos no estudo comissionado, o artista Erik Jutten, sugeriu uma proposta não convencional: se Havensteder estaria disposto a levar a perda de 60.000 euros no período de 10 anos para manter os imóveis, este valor poderia ser entregue como um orçamento de investimento para um grupo de pessoas que cuidaria dos edifícios e se responsabilizaria por quaisquer problemas remanescentes. De certa forma, isso

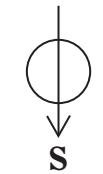
permitiria a esse coletivo ativar os edifícios por uma década, após a qual o imóvel seria devolvido ao proprietário.

A ideia da iniciativa é que cada prédio seja auto-sustentável e pertença a uma rede desenhada para que o prejuízo de um edifício não seja uma ameaça à viabilidade da rede como um todo. Economicamente, isto significa que cada prédio deve gerar recursos suficientes para cobrir seus próprios custos. Para isso, os espaços são alugados a preços acessíveis. Socialmente, cada prédio deve ser responsável por sua administração e uso. Ambientalmente, os prédios devem tentar ser o mais neutros possíveis na questão de fluxo de recursos como água e energia. A iniciativa baseia-se em investimentos minimalistas, colocando preocupações funcionais como prioridade sobre funções estéticas.

Em suma, estes imóveis são um campo de testes para uma rede de edifícios em Roterdã onde se pode viver e trabalhar de uma forma alternativa, acessível e sustentável junto com a comunidade local por um período de dez anos.

53

Mapa 11. Rede do Stad in de Maak, Roterdã



0 100 200 300m
+ + + -

01. Pieter de Raadtstraat 35 & 37

2014, 440m2. Stad in de Maak teve início neste edifício geminado. Na antiga fábrica de sabão e na unidade de abastecimento de água, foi realizada uma oficina, enquanto parte do espaço é designado para debate e troca. Os andares superiores abrigam espaços de trabalho e habitação.

02. Banierstraat 62

2014, 228 m2. Este edifício havia sido usado como uma plantação de maconha e como resultado seu interior foi destruído e inutilizado para uso habitacional. Ele foi então reformado para transformar-se em espaço de trabalho para artistas.

03. Zegwaardstraat 9

2017, 120 m2. Este edifício está sendo reformado para ser usado como apartamento.

04. Bloklandstraat 190

2015, 186 m2. Este edifício funcionou até recentemente como teste de habitação para outrora desabrigados. Foi convertido por um período de no mínimo três anos em habitação, com uma área de trabalho conjunta com comércio no piso térreo.

05. Noordplein 197

2016, 70 m2. Esta marcenaria equipada profissionalmente será reaberta como oficina de carpintaria cooperativa.

06. Zwaanshals 288 B

2016, ca. 208 m2. Os dois andares superiores e o sótão serão o local de experimentação de áreas comuns com compartilhamento de tempo (“time-shared”); ou seja, o espaço estará disponível para a comunidade da Stad in de Maak por 1/3 do tempo, enquanto estará à disposição dos principais ocupantes pelos 2/3 restantes do tempo.

Políticas Públicas & Vacância

“Art. 2º.
A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:
(...)
Art. 39.
A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.”

Estatuto da Cidade,
Lei n. 10.257, 10 de Julho de 2001.

A política municipal que trata da vacância urbana é o PEUC (“Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório”), através da qual opera o IPTU Progressivo no tempo e a desapropriação a títulos de dívidas públicas. O IPTU Progressivo no Tempo é uma modalidade especial do Imposto Predial e Territorial Urbano (baseado na estimativa de valor de mercado do imóvel, sua localização e uso) cuja regulação é delegada às administrações municipais. O IPTU Progressivo é um instrumento que prevê o aumento progressivo do valor da alíquota do IPTU de um imóvel, caso o mesmo esteja desocupado, subutilizado¹ ou não cumprindo função social, conforme regulamenta o Estatuto da Cidade de 2001.^{2 3} **A função social, presente na Constituição Federal de 1988⁴, é princípio norteador do direito de propriedade no Brasil.** De acordo com ela, todo bem, seja móvel ou imóvel, rural ou urbano, deve ter um uso condizente com os interesses da sociedade, e não apenas aqueles dos proprietários. Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, simultaneamente colaborando para a segurança, bem estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo. Enquanto a propriedade privada responde a direitos inviduais, a função social da propriedade diz respeito ao interesse do coletivo.

A legislação atual estabelece como prioridade a notificação dos imóveis situados no perímetro da Operação Urbana Centro e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) 2 e 3. Os proprietários dos imóveis são notificados, sendo necessário que estes implementem algum uso para o edifício no período de um ano. Descumpridos os prazos determinados para o Parcelamento, Edificação e

Utilização Compulsória, a Prefeitura deverá aplicar sobre esses imóveis alíquotas progressivas de IPTU, dobradas anualmente em relação à alíquota do ano anterior até ser atingido 15% do valor venal do imóvel. Caso o imóvel não seja ocupado passados 5 anos, a Prefeitura poderá desapropriá-lo com pagamento em títulos da dívida pública. Imóveis sob administração direta da União tem imunidade tributária, não estando sujeitos à cobrança de IPTU, enquanto imóveis de estatais, como Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil ou Metrô estão sujeitos à cobrança de tributos, inclusive IPTU e IPTU progressivo.

Caso o proprietário não tenha recursos financeiros para atribuir função social ao imóvel a municipalidade oferece como alternativa o consórcio imobiliário, um acordo possível do proprietário com o poder público municipal, onde este pode

1.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico, são considerados não utilizados terrenos com mais de 250m² sem nenhum aproveitamento e como subutilizados terrenos com aproveitamento inferior ao coeficiente mínimo de cada

2.

SÃO PAULO, Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257, 10 de Julho de 2001.

3.

O IPTU Progressivo também age sobre lotes não-construídos, que não integram o escopo deste trabalho.

4.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, Art. 182.

receber o terreno e executar as obras (loteamento ou edificação) necessárias. Após a conclusão, algumas unidades (lotes, apartamentos, etc.) assim geradas permanecem com o antigo proprietário para saldar o valor do terreno.

*"No contexto da política urbana municipal espera-se que o PEUC obrigue os proprietários de imóveis atualmente ociosos a dar-lhes um uso compatível com as estratégias do novo Plano Diretor Estratégico aumentando, assim, a oferta de unidades residenciais (especialmente nas ZEIS) ou não residenciais, bem como que se torne uma atividade permanente e sustentável, evitando a degradação de novas áreas na cidade."*⁵

Após 30 anos da aprovação da Constituição de 1988, a implementação do IPTU progressivo ainda é bastante limitada e apenas recentemente iniciada. De 1988 a 2018 o programa resultou em apenas 29 edifícios convertendo seu uso no centro da cidade (nenhum dos quais se tornou habitacional), um pequeno número contra as centenas de edifícios notificados e atualmente catalogados como vagos ou subutilizados na região. A ineficiência do PEUC se dá por uma variedade de fatores, a começar pelas dificuldades na identificação dos imóveis que não cumprem a função social da propriedade, notificação de seus proprietários e acompanhamento das obrigações estabelecidas.⁶ A Secretaria de Desenvolvimento Urbano esclarece que o objetivo final do PEUC não é a punição, e sim a adequação do exercício da propriedade, sendo portanto um instrumento extrafiscal; entretanto, a alíquota cobrada pelo IPTU Progressivo é valor que por vezes não representa poder de coerção suficiente para motivar uma implementação de

uso no imóvel. Além disso existem outras questões críticas como processos burocráticos regulares, limitações contextuais e vontade política do partido em cargo na municipalidade;⁷ o número de notificações pelo PEUC em São Paulo diminuiu 88% de 2016 e 2017, período de troca de gestões na prefeitura.⁸

Vale, contudo, ressaltar os méritos do instrumento, a começar pelo próprio levantamento dos imóveis irregulares vagos, subutilizados e lotes não construídos, em um processo que baseia-se desde indícios como o uso de serviços públicos (fornecimento de água, energia elétrica e GLP), e até reclamações de vizinhos. A própria existência e operação de um instrumento cujo propósito

é incentivar a implementação de função social em imóveis vagos e subutilizados já é de grande relevância como esforço de desenvolvimento da cidade. Entretanto, como conclui a pesquisa do LABHAB, "o PEUC como instrumento urbanístico não tem força para coagir os proprietários a dar uso a seus imóveis"⁹; argumenta-se necessário que o PEUC seja articulado à outras políticas habitacionais e urbanísticas democráticas bem estruturadas para que tenha efetividade e poder de coerção. O resultado aquém do propósito da medida instituída pode abrir margem para a elaboração de novas abordagens para lidar com a vacância urbana de São Paulo.

5.

SÃO PAULO,
Prefeitura Municipal.
Relatório Anual
de 2015 e Plano
de Trabalho de
2016 de aplicação
dos Instrumentos
Indutores da Função
Social da Propriedade.
p. 14.

2016. Tradução livre
da autora.

8.

CUBAS, Marina
Gama. Notificação de
imóveis desocupados
cai 88% na gestão
Doria. Carta Capital,
10 de Maio de
2018. Disponível
em: <<http://bit.ly/notificacaoespeuc>>.

Acesso em Novembro
de 2018.

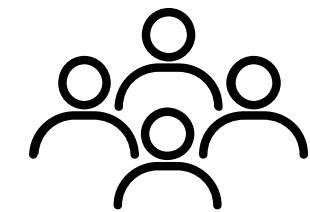
6.

SÃO PAULO, 2014.

7.

TORRES, Sophia.
IPTU Progressivo
in São Paulo: the
potentials and limits
of urban legislation.
Sciences Po, Paris,

9.
FURTADO, 2018.



Propriedade Privada
Interesse individual

Função Social da Propriedade
Interesse coletivo

Proposta

Como poderia ser articulada uma abordagem propositiva para promover mais rapidamente a implementação de uma função social nos imóveis vagos do centro da cidade? Como é possível garantir a reativação dos recursos ociosos contidos no vasto estoque de edifícios vagos em São Paulo e facilitar esse processo?

Uso Temporário

Propõe-se como um dos produtos deste projeto a formulação de uma abordagem para lidar com a vacância urbana explorando o uso temporário como estratégia propositiva para o contexto do centro histórico de São Paulo, com base na revisão bibliográfica, pesquisas em campo e estudo de referências. O termo “uso temporário” é utilizado por ser a tradução literal de “temporary use”, termo em inglês que designa a prática do uso experimental de edifícios vagos por variados intervalos de tempo recentemente explorada na Europa, a ser discutida. A palavra “temporário” pretende descrever o caráter temporal inicialmente contido em um intervalo, aqui um período que varia entre semestres e anos, em detrimento da duração brevíssima geralmente atribuída ao termo “temporário”. “Uso” diz respeito à atribuição de função social ao edifício vago durante esse período intersticial; a metodologia para definição dessas funções, a partir da tipologia e uso original do edifício, será discutida posteriormente.

As estratégias sendo desenvolvidas e testadas para reduzir a vacância urbana em diversas cidades europeias nos anos recentes constituem uma gama de iniciativas que vem sido lideradas por administrações públicas, empresas privadas, grupos auto-organizados ou parcerias entre esses diferentes agentes. Evidentemente que é arriscado comparar experiências urbanas europeias com as sul-americanas, devido às diferenças nos contextos sociais, situações econômicas, configurações urbanas, estoque imobiliário, demografia, entre outros tantos fatores. Ainda assim, creio que pode ser proveitoso observar como tais experiências e práticas vêm sido desenvolvidas e pensar em como os conceitos pelos quais operam podem ser adaptados e aproveitados para atuar sobre as questões urbanas de São Paulo.

No geral, as abordagens europeias tendem a seguir um modelo de “soft urbanism”, um movimento que promove a experimentação com ênfase à dimensão temporal, trabalhando com usos temporários e fases sucessivas do processo de desenvolvimento espacial, permitindo assim explorar possíveis funções para locais-teste antes de fixá-las através de grandes investimentos. É comum que haja um esforço para guiar as ações com a participação da comunidade, respondendo a demandas locais ao invés de investimentos conduzidos pela especulação financeira.¹

Uma das iniciativas que discutem as possibilidades do uso temporário de vazios construídos é o projeto 2nd Chance desenvolvido pelo UrbACT², um programa europeu de promoção do desenvolvimento urbano sustentável, financiado pela União Europeia e seus Estados Membros e envolvendo mais de 200 cidades. Em um documento recente produzido pelo projeto 2nd Chance, são listadas

as doze políticas, programas, estruturas e ações consideradas mais efetivas para que seja possível reativar edifícios vagos. Os doze pontos eleitos, que podem servir também como referência para se pensar no contexto brasileiro, estão compilados na próxima página, em tradução livre da autora.

1. KÉK - Hungarian Contemporary Architecture Centre. VACANT CITY. Budapest, 2015. Disponível em: <<https://cooperativecity.org/product/vacant-city/>>. Acesso em Agosto de 2018.

2. URBACT III Action Planning Network. 2nd Chance – Waking up the “sleeping giants” - Policies, instruments, structures for the reactivation of vacant properties. Thematic Meeting Report, Bruxelas, Bélgica, 29-30 de Novembro de 2017.

Políticas e Programas

1. Estrutura legal que facilite usos temporários dentro de condições específicas para espaços vagos.
2. Coordenação e simplificação de regulamentações e políticas de diferentes departamentos para reativação de edifícios vagos identificados.
3. Regulamentação para desapropriação/gestão pública de edifícios privados abandonados.
4. Regulamentações para sancionar os proprietários que negligenciam seus edifícios ou os deixam vagos por um longo período de tempo.

Instrumentos Financeiros

1. Multas sobre os impostos em relação à edifícios vagos.
2. Subsídios (para usuários ou proprietários) para a reutilização de edifícios vagos abandonados.

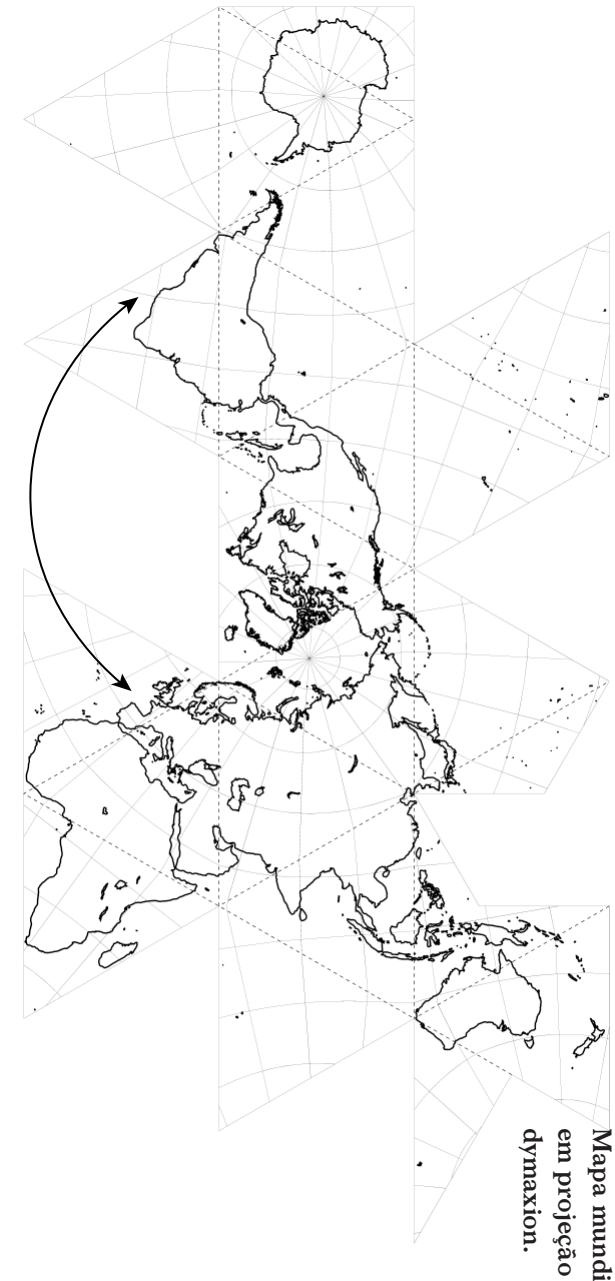
Ações e Atividades

1. Campanhas de conscientização sobre a reutilização de prédios vazios e apoio à prática.
2. Capacitação de pessoal da administração pública em estratégias para reativar edifícios vagos.

Estruturas e Procedimentos

1. Unidade de reativação na administração municipal ou empresa privada de propriedade pública encarregada da reativação de prédios abandonados vazios.
2. Equipe pública de assistência apoiando proprietários privados na reativação de seus edifícios vagos.
3. Coordenação contínua de departamentos relevantes (como departamento de finanças e planejamento estratégico) para gerenciar ações e ferramentas para a reativação de prédios vazios.
4. Equipe no local para facilitar a reutilização temporária de edificações vagas por parte de cidadãos e iniciativas.

Em São Paulo, os instrumentos urbanísticos que tratam da vacância se enquadram nas categorias de instrumentos financeiros (multas sobre impostos: IPTU Progressivo) e políticas e programas (regulamentação para desapropriação de edifícios privados abandonados após 5 anos de notificação do PEUC e consórcio imobiliário). As estratégias elencadas na página anterior podem servir como referência para se pensar em novas possibilidades a serem implementadas no contexto brasileiro. Aqui são exemplificados como alguns desses mecanismos são colocados em práticas em casos específicos de cidades europeias.



Programas de Cessão Temporária Roma, Itália

Na Itália, a prefeitura de Roma também lidava com a crescente desocupação de imóveis e terrenos devido à medidas de austeridade e a crise econômica. Após pressão pública demandando melhores serviços e acesso à propriedades ociosas que estavam sob administração do governo, departamentos municipais desenvolveram uma série de programas para prover às comunidades estruturas que as possibilitassem acesso à essas propriedades e terras. Em 2014 foi iniciado o programa “Terre Pubbliche”, onde através de um concurso foram selecionadas jovens cooperativas de agricultores a quem a municipalidade concedeu, por um período de 15 anos, lotes de terras públicas abandonadas. Também “Delibera per spazi Verdi”, do Departamento de Meio Ambiente, tem como objetivo alocar terrenos verdes abandonados em Roma a associações de moradores locais para criação de playgrounds e jardins. O Departamento de Imóveis promoveu tanto o “Delibera Patrimonio di idee”, dando às associações de bairro acesso a propriedades públicas abandonadas para associações de bairro, como o “Patrimonio Bene Comune”, oferecendo espaços residuais para usos culturais ou empreendedores inovadores.

Zwischen-ZeitZentrale Bremen, Alemanha

Na Alemanha, no final dos anos 2000, a cidade de Bremen criou uma agência de uso temporário para toda a cidade, considerando o uso temporário em primeiro lugar como uma estratégia de regeneração econômica. O município selecionou um grupo de arquitetos para administrar a agência, batizada ZwischenZeitZentrale, cuja função básica é conectar os proprietários, a administração e os jovens empreendedores e atuar na mediação processo de ocupação, “traduzindo” dos processos burocráticos para isso.

Meanwhile Space *Londres, Reino Unido*

A Meanwhile Space (“Espaço do Por Enquanto”), em Londres, é uma empresa de interesse coletivo que partiu de uma iniciativa nacional com o objetivo de promover o uso comunitário de propriedades vazias. O projeto, além de desenvolver uma ferramenta para uso temporário, também compôs redes de proprietários, potenciais usuários e autoridades locais interessadas em criar espaços acessíveis para empreendedores, iniciativas sociais e grupos comunitários, atuando como facilitador. Seu trabalho tem suporte de uma legislação nacional de 2007 que garante isenções fiscais para proprietários de imóveis que acomodam instituições de caridade ou organizações sem fins lucrativos.

ANNA Real State & Culture

Amsterdã, Holanda

Na Holanda, além da iniciativa Stad in de Maak, comentada anteriormente, há o exemplo do empreendimento social ANNA Real Estate & Culture, que opera fazendo a ponte entre proprietário e locatário: nesse caso o proprietário empresta o edifício gratuitamente e grupos ou indivíduos podem locá-lo por um valor simbólico de 150 euros por mês, muitíssimo abaixo do mercado. Os locatários ficam responsáveis pela manutenção e limpeza do edifício, além de indiretamente garantir que o prédio não será ocupado por terceiros. Além de beneficiar o proprietário e o locatário, essa ativação do edifício é benéfica para o bairro, por motivos já discutidos aqui. O período de ocupação é indefinido, podendo durar de meses a anos, porém os locatários ficam cientes de que terão um mês de aviso para se mudarem caso surjam planos de reativar o imóvel.

CityDev *Bruxelas, Bélgica*

Desde os anos 1990, a cidade belga de Bruxelas tem considerado prédios desocupados e abandonados uma ameaça à segurança pública e à dinâmica comercial e econômica do centro da cidade. Em anos recentes, a prefeitura de Bruxelas vem realizando ações de incentivo, propondo diferentes ferramentas para assistir aos proprietários na ocupação dos seus edifícios. Tais ferramentas incluem, por exemplo, subsídios para renovação ou para a criação de um acesso independente a andares acima de lojas para serem convertidas em habitação, além da provisão de uma equipe de especialistas em renovação de edifícios protegidos ou um mediador em projetos de ocupações temporárias. Bruxelas também tem uma ferramenta chamada Projeto X, que é uma organização que luta contra edifícios ociosos dentro da cidade. Sua metodologia consiste em negociar com os proprietários para obter aprovação para reformar seu prédio e alugá-lo posteriormente para um locatário com um “apoio de renda” do estado. O proprietário contribui com o custo dos materiais para a renovação, recebendo apenas uma parte do aluguel. Nessa abordagem, indivíduos em situações precárias são empregados como trabalhadores e aprendem uma nova habilidade como primeiro passo para a integração no mercado de trabalho.

Requalificação de Cortiços *Paris, França*

Paris possui medidas para lidar com a requalificação de imóveis irregulares que envolvem reforma subsidiada; nesse caso, uma política pública desenvolvida para lidar com a questão dos cortiços. A prefeitura propõe uma negociação com o proprietário do cortiço, que recebe uma linha de crédito para reformar o edifício e deixá-lo em condições mais habitáveis e salutares, o que inclui reduzir o número de famílias residentes. Através de acordo firmado com a municipalidade, 80% das unidades são então alugadas para a prefeitura por um valor social enquanto 20% permanecem com o proprietário, que tem o direito de alugá-las a seu critério. Durante essa etapa o proprietário fica isento do imposto sobre o imóvel (equivalente ao IPTU). Após um período de 10 anos, o proprietário fica liberado do acordo. Ele pode, entretanto, optar por continuar alugando as unidades para a prefeitura, com valor recalculado escalonado e isenção de IPTU proporcional ao número de unidades alugadas.

Uso Temporário⁶⁶ em São Paulo

A Política Pública

Como citado anteriormente, propõe-se aqui então, através de abordagens que operam a partir de intervalos temporais pré-acordados durante o ínterim (denominado período entre o momento em que os prédios se tornam vagos até o momento de sua demolição ou reconversão permanente, muitas vezes de duração imprevisível), restituir a função social aos vazios edificados, priorizando a permanência e atividade de famílias de baixa renda na área consolidada do centro. A proposta do uso temporário intenciona possibilitar a rápida reativação desses imóveis a partir de usos que, apesar de inicialmente circunscritos a um intervalo de tempo pré-acordado, possam gerar efeitos de longo prazo e encaminhar a futura requalificação dessa vacância urbana.

Acredita-se que esse projeto possa ser aplicável para o contexto do centro de São Paulo devido aos extensos períodos em que os edifícios permanecem ociosos, por vezes ultrapassando décadas. Na pesquisa em que realizou junto ao Lincoln Institute, “Tributos Imobiliários e Imóveis Vazios no Centro de São Paulo”¹, Helena Menna Barreto Silva diagnostica motivos da permanência dos edifícios ociosos na região central da cidade. Destacam-se os seguintes: falta de incentivos fiscais; processo de aquisição do edifício demorado por necessidade de regularizar a documentação; processos de dívidas trabalhistas; concentração de propriedades na mão de alguns investidores; descompasso entre o custo da reforma e o valor de venda de unidades de apartamentos. Muitas dessas questões são burocráticas e demandam tempo para serem solucionadas, período em que os edifícios permanecem desativados.

Propõe-se uma possível política pública, dentro da qual, assim que o edifício for reconhecido como ocioso e notificado, a prefeitura propõe ao proprietário a possibilidade de ceder o uso do imóvel por um período definido de tempo. A princípio sugere-se ser definida como duração padrão desse intervalo os cinco anos já adotados pelo PEUC anteriormente à desapropriação, havendo margem para negociação da duração do período segundo especificidades do edifício.

É importante que a proposta seja sustentável. Como incentivo aos proprietários, a participação no programa subsidia a reforma do edifício e garante isenção do IPTU Progressivo. Como mecanismo para ajudar a subsidiar financeiramente a requalificação e manutenção do edifício, pode-se promover o aluguel do pavimento térreo para uso comercial, comum no centro, reduzindo o capital investido pela prefeitura e ajudando a tornar a intervenção economicamente viável. Não necessariamente todas edificações ociosas qualificam-se elegíveis para participação do programa. A requalificação de espaços que se encontram em estado de conservação muito precário, por exemplo, pode ser demasiado custosa; o investimento muito alto poderia comprometer a viabilidade da intervenção em relação à sustentabilidade do programa.

A participação no programa proposto não isentaria o proprietário da necessidade de prover um uso definitivo ao imóvel ao fim do acordo de cessão. Ao fim do período pré-acordado, assim como no programa do PEUC, o mesmo pode optar por vender o edifício à prefeitura para conversão em habitação social ou mantê-lo e garantir que a função social seja cumprida, seja através da manutenção do uso recentemente implementado ou através de novo uso.

Em resumo, procura-se produzir como vantagem dessa estratégia, a partir do diálogo entre os proprietários e a prefeitura, um benefício mútuo tanto à cidade quanto ao proprietário, visto que o esforço de atribuição de função social ao imóvel é um ganho para o coletivo e a vida urbana e o imóvel é reformado, encaminhando-se um possível uso futuro do edifício.

A partir do estudo de exemplos de experiências europeias em lidar com a vacância urbana, elenca-se também outros instrumentos que, caso implementadas em São Paulo, poderiam, individualmente ou em combinação, promover e facilitar a ocupação de edifícios vagos. Por exemplo, a capacitação de pessoal em estratégias para prestar assistência e incentivar a reativação de edifícios vagos, assim como incentivar a capacitação de arquitetos com foco na reativação de edifícios ociosos. Até agora a proposta desenvolvida pauta-se prioritariamente na iniciativa da administração pública, atribuindo a responsabilidade da gestão do edifício à prefeitura; porém coloca-se também a possibilidade alternativa de oferecer a cessão do edifício para coletivos que disponham-se a assumir responsabilidade pela manutenção do edifício em troca da permissão para ocupar o espaço, em uma abordagem que abre margem para usos colaborativos a partir de processos participativos. Para isso poderiam ser criadas agências para fazer a ponte entre proprietários e indivíduos ou grupos com interesse em ocupar o espaço através do uso temporário. Além de pôr os proprietários em contato com os coletivos e grupos, as agências poderiam também promover a articulação entre proprietários e arquitetos com experiência em reabilitação. Alternativamente, a gestão pública poderia facilitar a criação de tais agências de modo privado, tal como as que existem na Europa.

Natureza da Intervenção

Devido à natureza temporária do uso proposto, a intenção inicial foi pensar em intervenções espaciais de fácil reversibilidade, para que se pudesse restituir ao proprietário o edifício em seu estado original após a conclusão do período pré-acordado. Entretanto, durante o desenvolvimento do trabalho e estudo do cenário de São Paulo, notou-se a relevância de compreender a intervenção em duas esferas distintas.

Assim, ao invés de limitar-se às intervenções mínimas, menos invasivas e mais reversíveis, a ideia é trabalhar em dois níveis de intervenção para todos os edifícios. No primeiro, o foco é no encaminhamento de uso do imóvel, não apenas para lhe introduzir a função temporária mas para incentivar sua reativação no futuro próximo dentro de uma ação mais duradoura que considere o desenvolvimento do edifício a longo prazo. Devecchi¹ estabelece que nos distritos da Sé e República aproximadamente 45% da área construída data até os anos 1960 e portanto têm mais de 50 anos; são no geral edifícios que necessitam de reformas para se adequarem a novos equipamentos e tecnologias, ou seja, precisam aplicação de capital para se tornarem operacionais. Essa etapa concerne a reforma, abarcando: conserto de elevadores, reparo de instalações elétricas e hidráulicas, requalificação de fachada e estruturas, instalação de extintores, adequação às normas atuais, entre outros. Edifícios antigos cujas tecnologias e regulamentos seguidos se circunscrevem à época de sua construção devem ter o atendimento das questões legais e normativas atuais verificadas e possibilidades de atualização dos sistemas e equipamentos a serem reabilitados. Esses são investimentos que, por habilitarem o prédio, estimulam e facilitam a sua ocupação posterior e são necessários independentemente da função da edificação.

O suporte financeiro da prefeitura nessa fase é especialmente importante como incentivo a participar do programa proposto por essa política pública, visto que o capital despendido pelo proprietário representaria risco de aplicação devido à falta de demanda que garantisse o retorno do investimento.²

Já o segundo nível de intervenção é de fato mais reversível e é definido pela função a ser assumida pelo edifício vago. É sobre essa intervenção que as próximas seções discorrem.

Novas Funções

Após estudo de bibliografias e aprofundamento no tema, foi adotada a premissa que a conversão dos edifícios vagos do centro de São Paulo deve sempre que possível ter como efeito a oferta de habitação social. Um estudo do município em 2016 estimou o déficit habitacional em São Paulo em mais de 369.000 famílias, enquanto 1.415.163 famílias foram consideradas em situação de vulnerabilidade.³ A falta de acesso a moradias populares no centro se reflete na mobilização de movimentos sociais organizados para ocupação de diversas edificações negligenciadas e portanto irregulares, amparando uma demanda não suprida pelo poder público e implementando função social nessa arquitetura abandonada.

A reabilitação de prédios vagos no centro da cidade e sua conversão em habitação social é uma estratégia para amenizar o déficit habitacional e a segregação espacial, aproximando a população de baixa renda da infra-estrutura urbana existente do centro da cidade e garantindo-lhes, além de puramente abrigo, uma melhor qualidade de vida. Em sua pesquisa sobre o tema, Felipe Anitelli⁴ delineia cinco justificativas para políticas de repovoamento de regiões centrais, com inclusão de populações pobres entre os beneficiários, a partir de reabilitações habitacionais e urbanas:

1. *Diminuição do movimento pendular periferia-centro-periferia entre os beneficiados que, antes da reabilitação, moravam em regiões longínquas desprovidas de infraestrutura básica e deficitárias de serviços públicos básicos;*

2. *Nesses casos, entre os usuários de carro ou ônibus, diminuição da poluição atmosférica e da emissão de gases do efeito estufa, já que haveria diminuição no número de viagens motorizadas;*

3. *Provável economia de tempo, dinheiro e energia nos deslocamentos urbanos, já que a região central é a maior concentração de postos de trabalho da cidade;*

4. *No caso de popularização de políticas habitacionais de ocupação de áreas já consolidadas, inclusive a região central, diminuição da periferização e do crescimento horizontal da metrópole paulistana;*

5. *Com o refreamento dessa periferização, diminuição dos gastos públicos com serviços básicos nessas regiões periféricas não-consolidadas e direcionamento dos investimentos estatais para melhorias de outras regiões.*

1.
DEVECCCHI, 2010.

2.
SILVA, Helena M.
Menna Barreto
(coord). Tributos
imobiliários e imóveis
vazios no Centro de
São Paulo. LAB HAB,
São Paulo, 2009.

3.
SÃO PAULO,
Plano Municipal de
Habitação, 2016.

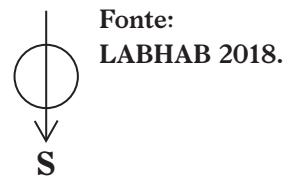
4.
ANITELLI, Felipe.
100 Vezes Habitação
Social: Edifícios
reabilitados ou
com potencial de
reabilitação na região
central de São Paulo.
São Paulo, 2017. pg.
63.

Mapa 12. Função dos imóveis notificados pelo PEUC



0 250 500 750m
+ + + +

- Comercial e Hoteis (51)
- Estacionamento (48)
- Estacionamento + Comercial (12)
- Habitação (14)
- Estacionamento + Habitação (3)
- T. Comercial + Habitação (22)
- Não edificado (20)



Fonte:
LABHAB 2018.

Como otimizar o uso temporário a partir das características tipológicas de cada edifício? Ao considerar o uso original da edificação ao definir sua nova função, aspira-se possibilitar que a intervenção seja o mais viável, rápida e econômica possível.

A partir do estudo das tipologias, detalhado a seguir, desenha-se um projeto de provisão de habitação social para população de baixa renda conforme premissa elaborada anteriormente. O conceito da habitação é aqui ampliado para abranger, além de unidades que atendam à famílias ou indivíduos de baixa renda a médio e longo prazo, também residências estudantis, acolhimento temporário de refugiados ou famílias que sofreram desapropriação e residências para população sem condições de habitabilidade autônoma, como dependentes químicos em recuperação, a depender do edifício e do período de cessão.

Foi considerado que se eventualmente o período acordado for menor que 5 anos, é preferível que sejam alocados, ainda que em rotação de usuários, populações em transição, para evitar que famílias tenham períodos de permanências muito curtos em uma situação habitacional. Em casos onde não for viável implementar uso habitacional, optou-se por priorizar, cuidando da contenção de processos de gentrificação, a permanência e atividade de famílias de baixa renda em áreas no centro, pensando em funções que promovam difusão de conhecimento, capacitação profissional, geração de renda e suporte e apoio às funções habitacionais, a serem detalhados neste documento. Seria desejável também a articulação com coletivos e população para entender as demandas dentro de um processo de ocupação participativa, além de oferecer espaços a iniciativas locais e organizações sociais.

O uso original da edificação é uma variável determinante da reforma pois define as configurações internas do espaço e as instalações disponíveis. Dado que nesta proposta a intenção é que a intervenção ocorra inicialmente em um período limitado de tempo e com rápida implementação, propõe-se desenvolver uma estrutura mapeando para cada tipologia de edifício as possibilidades de menor complexidade de projeto, com um número mínimo de intervenções. Isso implica, por exemplo, manter a posição das colunas d'água e alocar as áreas molhadas em sua proximidade ao invés de criar novos shafts, quando possível. Além de servir aos propósitos citados, a intervenção mínima também tende a preservar muitas das características arquitetônicas originais, tendo portanto maior facilidade em acatar com os regulamentos de atuação sobre patrimônios tombados que compõem grande parte da arquitetura do centro histórico da cidade.

Apesar da estrutura desenvolvida, cabe ressaltar que cada edifício é um caso individual; o que se propõe é uma abordagem geral dentro da qual o projeto de requalificação deve ser sempre delineado de modo a ajustar-se às especificidades de cada construção e contexto.

Época Construtiva

Edifícios construídos no início do século XX seguem o modelo de espaços hierarquizados, compartmentalizados e sem sobreposição de funções. As paredes são de alvenaria de tijolos, acarretando em grande carga sobre as vigas e tornando difícil a alteração das plantas. A partir de 1930 há difusão do concreto armado como método construtivo; nos espaços pode-se observar ambientes mais integrados e torna-se mais comum a ausência de áreas de serviço. Até essa época, a maioria dos edifícios apresentam estruturas com vão típico entre 3,00 a 4,00 m para uso residencial e de hotel e 5,00m para uso comercial. Na década de 1940 as ideias do modernismo internacional começam a ser integradas a projetos nacionais, que passam a apresentar a articulação da tipologia de habitação com outras funções, como restaurantes, lavanderias, espaços coletivos. Os avanços no cálculo concreto promovem aumento dos vãos e as fachadas tornam-se mais envidraçadas. O modernismo é amplamente explorado nas edificações da década de 1950; arquitetos exploram diferentes formas e agenciamentos espaciais dentro do ideal moderno, utilizando concreto armado e estruturas pré moldadas. O arranha-céu torna-se o grande símbolo da São Paulo moderna de 1950. Devecchi estabelece que nos distritos da Sé e República aproximadamente 45% da área construída do centro de São Paulo data até essa época. A produção de edifícios modernistas continua durante a década de 1960 com o uso de componentes pré fabricados e com o processo de industrialização dos

métodos construtivos. Os edifícios Itália, Prestes Maia e Wilton Paes de Almeida são dessa década. Os vãos se alargam e os edifícios comerciais apresentam plantas livres, sem recortes. A planta livre e o modelo de industrialização seguem na década de 1970 de 1980, com desenvolvimento de novas tecnologias em relação à economia energética e conforto e introdução do uso de módulos metálicos pré moldados.¹

1.

Resumo desenvolvido com base nas pesquisas de Anitelli, Felipe & Tramontano, Marcelo (2012), Edifícios de apartamentos, São Paulo, anos 1950: mercado imobiliário e (um pouco de) arquitetura. Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da

FAUUSP; Devecchi (2000) e a pesquisa do grupo do CNPq MOM - Morar de Outras Maneiras da UFMG: A História da Habitação Brasileira Contada nas Revistas Especializadas (1920-2000). Disponível em:<<http://bit.ly/historiadahabitacao>> Acesso em Setembro de 2018.

1. Residencial

A tipologia residencial é, naturalmente, a tipologia onde há maior facilidade para abrigar uso habitacional. A princípio, nesses casos os espaços já apresentam as instalações necessárias e provisão suficiente de iluminação e ventilação. Neste caso não há demanda de reconversão, apenas reforma com poucas intervenções de demolição e construção, se necessárias.

Devecchi determina que edifícios residenciais com vários apartamentos por andar, em tipologia de esquina, são os mais adequados para a viabilização de uma reconversão, dada a disponibilidade de demolições e adições; neste caso a intervenção pode se restringir a uma reforma de instalações sem mudanças no layout.

2. Hotel

Alguns edifícios de Hotel, como os de luxo construídos nas décadas de 40 e 50, possuem quartos confortáveis de no mínimo 20m² e com dependências de serviço como banheiro privado e toucador.¹ Nesses casos a conversão para habitação é mais fácil, visto que podem ser planejadas pequenas cozinhas que possibilitem o uso dos dormitórios como kitnets individuais.

Outra tipologia hoteleira encontrada no centro é comum nos edifícios de hotel do começo de século (anos 1930), que apresentam plantas com grande compartimentação do espaço e contam com uma seqüência de pequenos quartos com uma única instalação hidráulica por andar, conforme indica a pesquisa de Devecchi. Caso essa coluna hidráulica única seja aproveitada para instalar uma cozinha coletiva por andar, é possível estabelecer a função de residência estudantil ao imóvel. Dentro dessa configuração espacial com cozinha coletiva é também possível alocar habitação para população

em reabilitação de dependência química, seguindo os moldes do programa "Autonomia em Foco" da gestão Haddad, que atuava em hotéis do centro. O programa assistia população de rua em recuperação de dependência química - ou seja, um grupo que não está habilitado a viver em habitação autônoma mas encontra-se preparado para assumir responsabilidades, com relação a sua alimentação, organização do espaço individual e coletivo e gestão de suas próprias economias. Através do programa a prefeitura alugava hotéis a serem gerenciados pela Assistência Social. Fazia-se um banheiro coletivo por andar e um andar de cozinha coletiva. A ideia era construir com os moradores um espaço que não fosse ainda uma solução habitacional e nem atendimento regular da Assistência Social; era um espaço de construção de uma autonomia maior para as famílias.

3. Serviço (comércio e escritórios)

A tipologia de serviço apresenta no geral uma única coluna d'água por pavimento, por vezes duas, impossibilitando a alocação de diferentes unidades habitacionais autônomas por pavimento sem que se faça necessária a instalação de novas instalações hidráulicas. A exceção são os casos onde os pavimentos são pequenos o suficiente para comportar uma única unidade habitacional, como é o caso dos edifícios vagos da rua Floriano Peixoto (nesse caso, pela testada reduzida e consequente limitada entrada de luz solar, seria possível produzir kitnets de planta livre).

Deve-se avaliar a configuração interna original do edifício; segundo Devecchi "os empreendimentos mais antigos, décadas de 40 e 50,

caracterizam-se por uma grande compartimentação de espaços com instalações sanitárias coletivas, apresentando geralmente altura de pé-direito inferior a 3,00."² A possibilidade para uso habitacional com intervenção mínima no caso de serviço é utilizar a coluna d'água única existente para criar um banheiro e cozinha coletiva por andar, ou um banheiro coletivo por andar e um andar de cozinha, caso a área seja pequena. Se nessas configurações o espaço for dividido em dormitórios individuais ou coletivos, o edifício pode oferecer residência estudantil ou hostel. As tipologias de serviço cujo distribuição da planta é em "H" são mais propícias para serem convertidas em habitação - segundo Devecchi, a planta com dois blocos unidos pelo bloco de circulação vertical facilita a readaptação para uso residencial. Edifícios comerciais mais recentes apresentam a planta livre e sem recortes de laje, com construções ultrapassando os 20 andares, tipologia comum a partir dos anos 1960. A configuração de planta livre pede subdivisão espacial caso a reconversão seja para os usos citados acima; essa adição de divisórias e outros componentes construtivos espaciais traz um aumento do custo de obra, além de maior peso. Além disso, é possível que a subdivisão da planta livre não seja viável em certos casos, especialmente em áreas de laje mais extensas ou sem recuo, devido à impossibilidade de penetração de luz solar em todos os ambientes. Em casos como esse é também possível pensar em usos alternativos não-habitacionais, de rápida implementação e menor custo. De qualquer modo, nas tipologias de uso originalmente comercial geralmente se fazem portanto necessárias novas instalações e infraestrutura, que apesar de não serem de grande complexidade dentro da abordagem adotada, representam um maior custo.

Pavimentos Térreo e Intermediário

No centro histórico, pavimentos térreos e intermediários de edifícios vagos são geralmente ou vazios e lacrados ou ocupados por estacionamentos e comércio.

Esses espaços podem receber funções complementares aos usos habitacionais e até servir a ocupações próximas, operando como centros de capacitação para os moradores ou como funções geradoras de renda. Dentre as possibilidades estão: marcenarias, laboratórios de computação, escola de cabeleireiro, centros de costura, fablabs, cursinho popular, cursos modulares, atendimento psicológico ou de saúde. Podem também ser cedidos a organizações e coletivos locais.

Conforme discutido antes, como mecanismo para ajudar a subsidiar financeiramente a requalificação e manutenção do edifício, pode-se também promover o aluguel do pavimento térreo para uso comercial, reduzindo o capital investido pela prefeitura e ajudando a tornar a intervenção economicamente viável.

1. DEVECHI, 2010. p. 240.

2. DEVECHI, 2010. p. 248.

Desenho de Projeto



Incluir a etapa de desenho neste TFG tem como propósito ilustrar a abordagem desenvolvida, examinando as relações entre tipologia e função em arquiteturas pré-existentes dentro da intervenção proposta.

Durante os estudos nos bairros Sé e República, foram identificadas algumas regiões mais críticas quanto à presença de edifícios ociosos. Optou-se por definir um desses núcleos como foco da proposta de intervenção de projeto: a região entre a Praça da República e o Largo do Anhangabaú, próxima ao Largo do Paissandu. A área, dentro de um raio de apenas 250 metros, compreende seis imóveis selecionados por sua situação de vacância, localização, proximidade entre cada um, estado de conservação e potencial visualizado. A proximidade física dos imóveis permite atribuição das funções explorando a possibilidade de operar em rede. É válido pontuar que o perímetro da área de intervenção encontra-se também o terreno do antigo edifício Wilton Paes, abandonado por anos e acometido por incêndio em maio de 2018, evidenciando o estado crítico da vacância na região.

É evidente que para realizar intervenção sobre o construído é necessário realizar amplos e cuidadosos estudos e análises da arquitetura sobre a qual se irá projetar. Dada a impossibilidade de visitar os imóveis, a duração deste trabalho e o número de edifícios que serão trabalhados, os projetos aqui desenvolvidos constituem estudos preliminares realizados sobre as plantas dos edifícios selecionados.

As plantas originais dos imóveis selecionados foram obtidas através da solicitação de desarquivamento do processo de cada imóvel na Coordenação de Gestão Documental (CGDOC), uma divisão da Secretaria Municipal de Gestão (SMG) do município de São Paulo, sob pretexto da

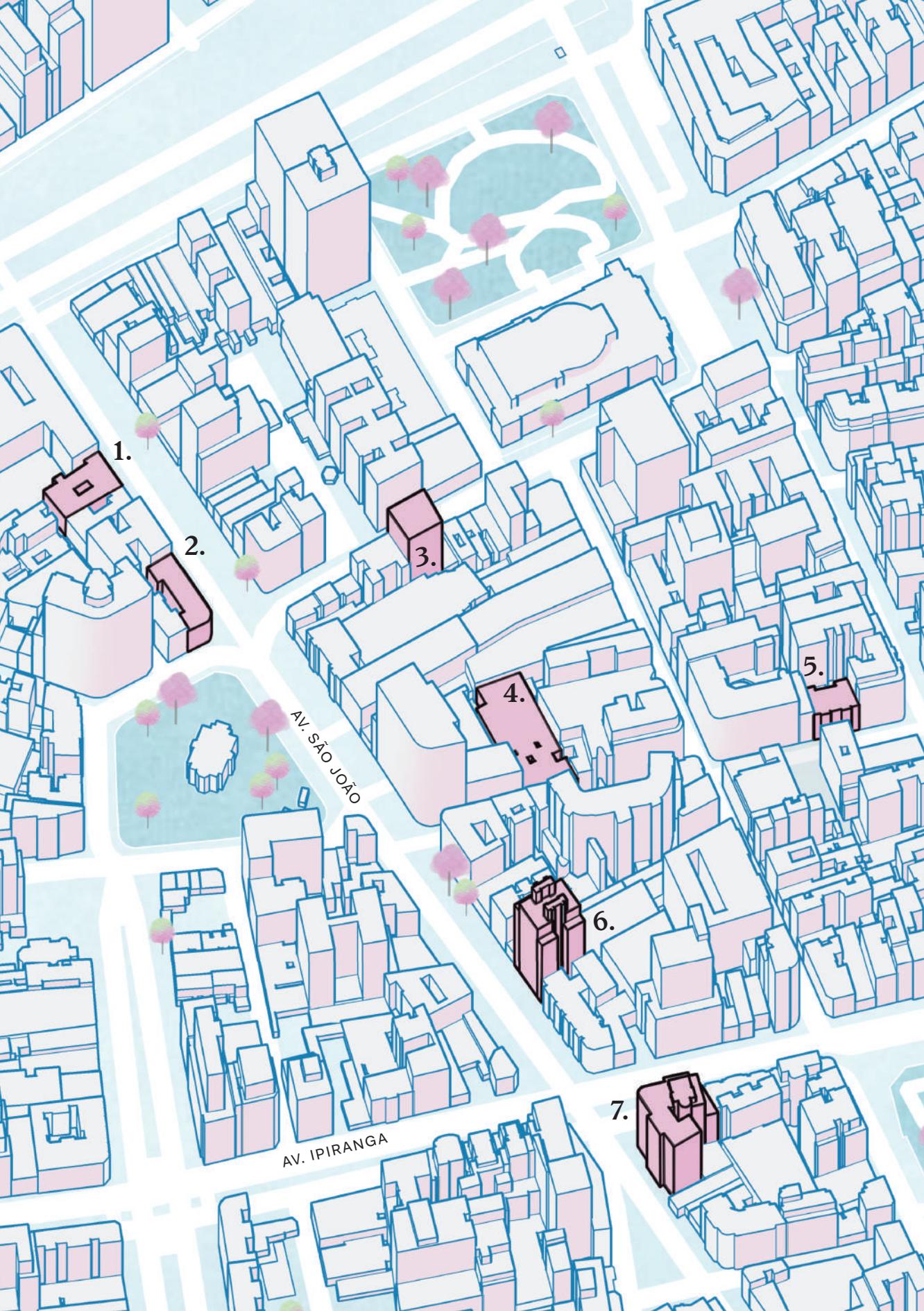
realização de pesquisa acadêmica. A exceção são as plantas do Hotel Central e Edifício Independência, compartilhadas pela colega de curso Gabriela Xavier.

Na proposta desenvolvida, juntamente com a readaptação de uso é realizada a reforma do edifício, com atenção à reabilitação de suas instalações, reparo de fachadas e estruturas, adequação à normas atuais, entre outros. Conforme a premissa discutida anteriormente pavimentos tipo foram convertidos em habitação, seja unifamiliar, estudantil, de acolhimento ou outra configuração. Para maximizar o potencial construtivo e aumentar a oferta de unidades habitacionais, foi alocado em cada pavimento o maior número de apartamentos que fosse possível criar sem comprometer o conforto e qualidade espacial. Todos os quartos e salas de estar recebem luz solar direta e ventilação. Como requisitos mínimos de habitabilidade todos os quartos possuem cama e armário, as cozinhas pia, geladeira e fogão, os banheiros chuveiro, pia e bacia sanitária, e as salas, sofá e mesa. Apesar de terem sido designados novos usos para todos os pavimentos dos edifícios selecionados, os focos dos desenho de projeto foram os pavimentos tipos.

Foto: Imóveis selecionados identificados com marcador sobre imagem de Satélite, Google 2018.

Edifícios Selecionados

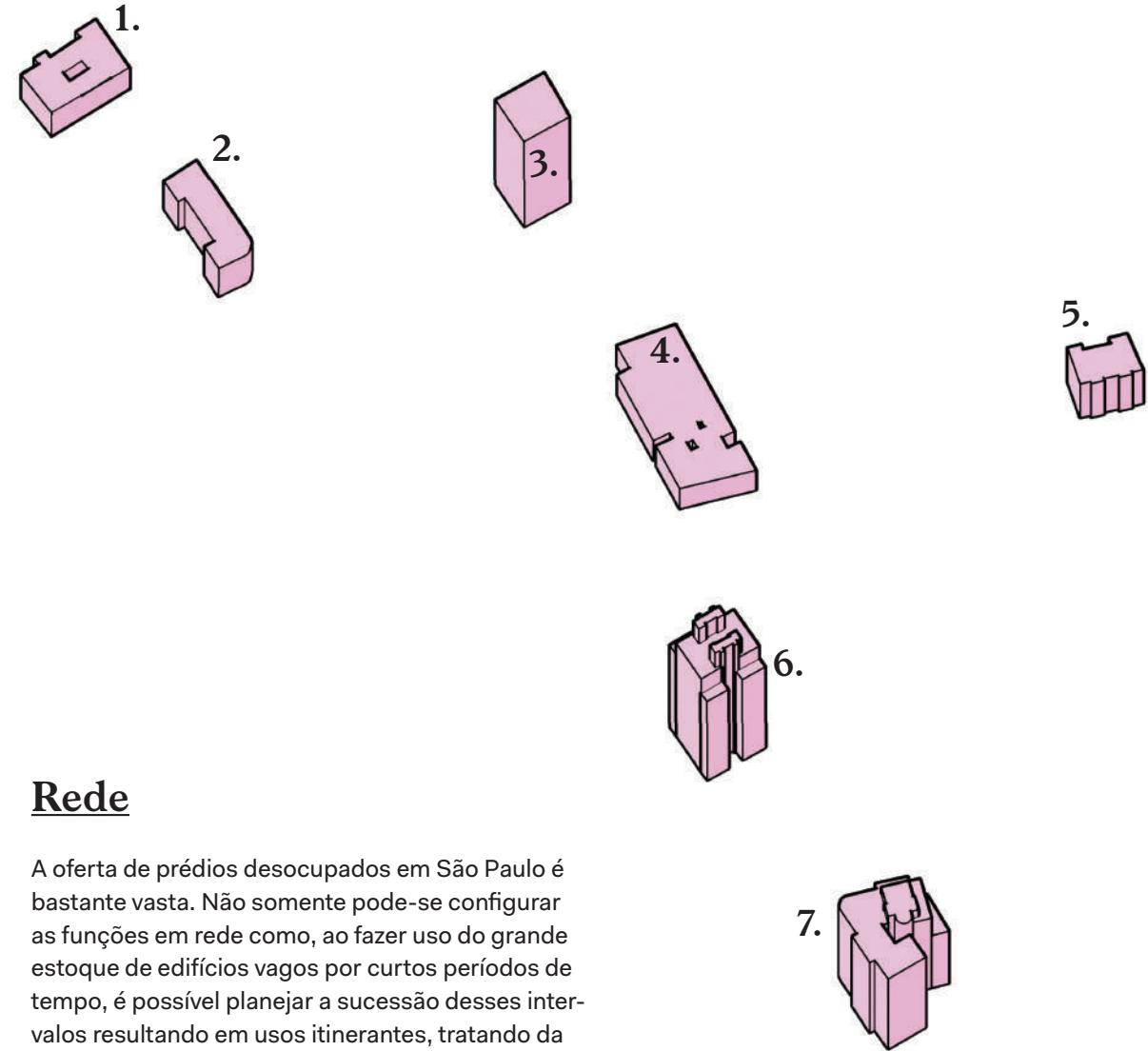
76



1. Hotel Central
2. Hotel Municipal
3. Edifício S. Marino
4. Cine D. José
5. Edifício Broggi
6. Hotel Aquarius
7. Edifício Independência

EndereçoPropostoExistente

- 1. Hotel Central**
Térreo: Comércio (Bomboniere, salão, sebo)
Tipo: Hotel ocupado pela FLM
- 2. Hotel Municipal**
Térreo: Padaria
Tipo: Hotel desocupado
- 3. Ed. S. Marino**
Térreo: Comércio (loja de sapatos)
Tipo: Serviço desocupado
- 4. Cine D. José**
Térreo: Cinema Privê
Tipo: Ensaios de teatro
- 5. Ed. Broggi**
Térreo: Comércio
Tipo: Serviço subutilizado
- 6. Hotel Aquarius**
Térreo: Estacionamento
Tipo: Hotel desocupado
- 7. Ed. Independência**
Térreo: Bar Brahma
Tipo: Serviço desocupado

Rede

A oferta de prédios desocupados em São Paulo é bastante vasta. Não somente pode-se configurar as funções em rede como, ao fazer uso do grande estoque de edifícios vagos por curtos períodos de tempo, é possível planejar a sucessão desses intervalos resultando em usos itinerantes, tratando da ocupação sequencial de diferentes arquiteturas.

Ed. Independência⁸⁰

Avenida Ipiranga 785



Localizado na famosa esquina da Avenida Ipiranga com a Avenida São João, o Edifício Independência é conhecido por abrigar o Bar Brahma em seu andar térreo. Os 13 andares superiores, entretanto, encontram-se não ocupados.

Na Avenida Ipiranga há um portão para o saguão de entrada que dá acesso aos andares superiores. O saguão encontra-se em estado ótimo de conservação, com os revestimentos originais intactos. O edifício, segundo o funcionário que guardava seu térreo, está desocupado há 10 anos. Ele atribui a ociosidade ao fato do edifício ser tombado, tornando difícil a aprovação de projetos de requalificação.

O bar em seu térreo é histórico - desde 1948 é o ponto de encontro de músicos, poetas, intelectuais, políticos e empresários. Por lá circularam políticos como Ademar de Barros, Jânio Quadros e Fernando Henrique Cardoso e músicos como Adoniran Barbosa, Orlando Silva, Ari Barroso e Vicente Celestino. Entre as décadas de 1950 e 1960, a repressão política fez com que o Bar fosse palco de debates entre os estudantes da Faculdade de Direito do Largo São Francisco; o estabelecimento fechou e reabriu duas vezes, a mais recente em 2001.

De todos os edifícios do centro notificados pelo PEUC, o Edifício Independência foi ranqueado pelo LABHAB (2018) como o imóvel de maior viabilidade econômica, de reforma e de projeto para conversão em habitação.

Tipologia:

Torre de esquina

Uso original:

Comercial

Ano de construção:

1950

Número de pavimentos:

15

Altura:

57,25

Status atual:

Desocupado

Proprietário:

Lucio Salomone,
Hugo Eneas
Salomone

Área do terreno:

923 m²

Área construída:

9470 m²

Área ocupada:

630 m²

Valor do m² do terreno:

R\$ 5322

Valor do m² da construção:

R\$ 2007

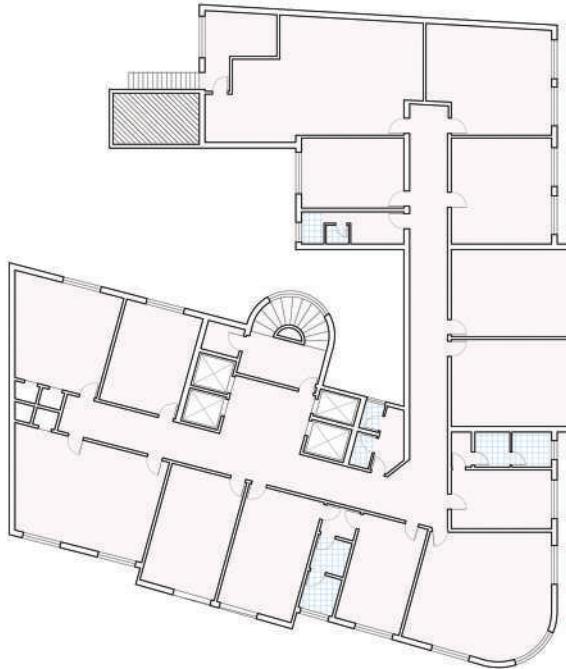
Fonte:

LABHAB 2018.



Fotos da autora,
Abril de 2018. Edifício Independência, vistas exteriores e do saguão de entrada no térreo.

Pavimento Tipo Original



Existente

Térreo: Bar Brahma
Tipo: Serviço desocupado

Proposto

Térreo: Bar Brahma
Tipo: Residência estudantil

Pavimento Tipo Proposto



0 1 2 5 10 m 1:200

N
S

1, 2. Banheiros	5. Sala de estar e convivência	Dormitórios	h. 13.5 m ² (1)
3. Banheiro acessibilidade universal	6. Lavanderia	Área (nº leitos)	i, j. 26.5 m ² (2)
4. Cozinha	7, 8. Depósito	a, b, c, d. 14 m ² (1)	k, m. 23 m ² (2)
	9. Depósito	e, f. 28 m ² (2)	n. 31 m ² (2)
		g. 15.5 m ² (1)	o. 20 m ² (1)

Ed. Broggi

Rua Dom José de Barros 158

84



Localizado diretamente ao lado do SESC 24 de Maio, o edifício Broggi tem a fachada bastante degradada, porém conserva um interior bem conservado no andar térreo. Apesar de estar notificado pelo PEUC, oferece aluguel de salas comerciais (conjuntos de 12 a 205 m² a 22m²). A informação obtida em campo é que o edifício tem alugado salas por 30, 40 anos; o número de salas alugadas não foi informado. O edifício é tombado pelo Conpresp.

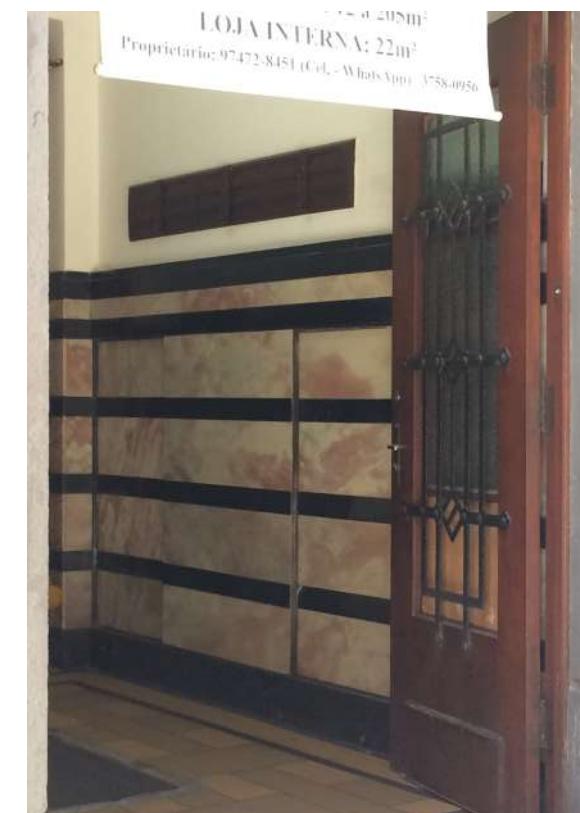


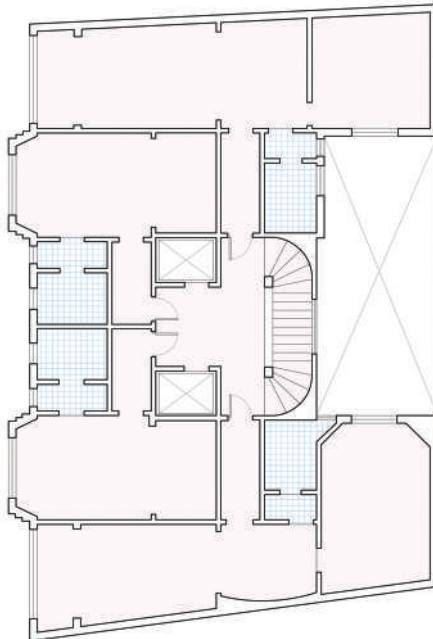
Foto: Saguão de entrada do Ed. Broggi. Foto da autora, Abril 2018.

85

Tipologia:
Torre, planta quadrada
Uso original:
Comercial
Ano de construção:
1935
Número de pavimentos:
8
Altura:
57,25
Status atual:
Desocupado
Proprietário:
Carlos Broggi
Área do terreno:
268 m²
Área construída:
1865 m²
Área ocupada:
268 m²
Valor do m² do terreno:
R\$ 5294
Valor do m² da construção:
R\$ 2425

Fonte: LABHAB 2018.

Pavimento Tipo Original



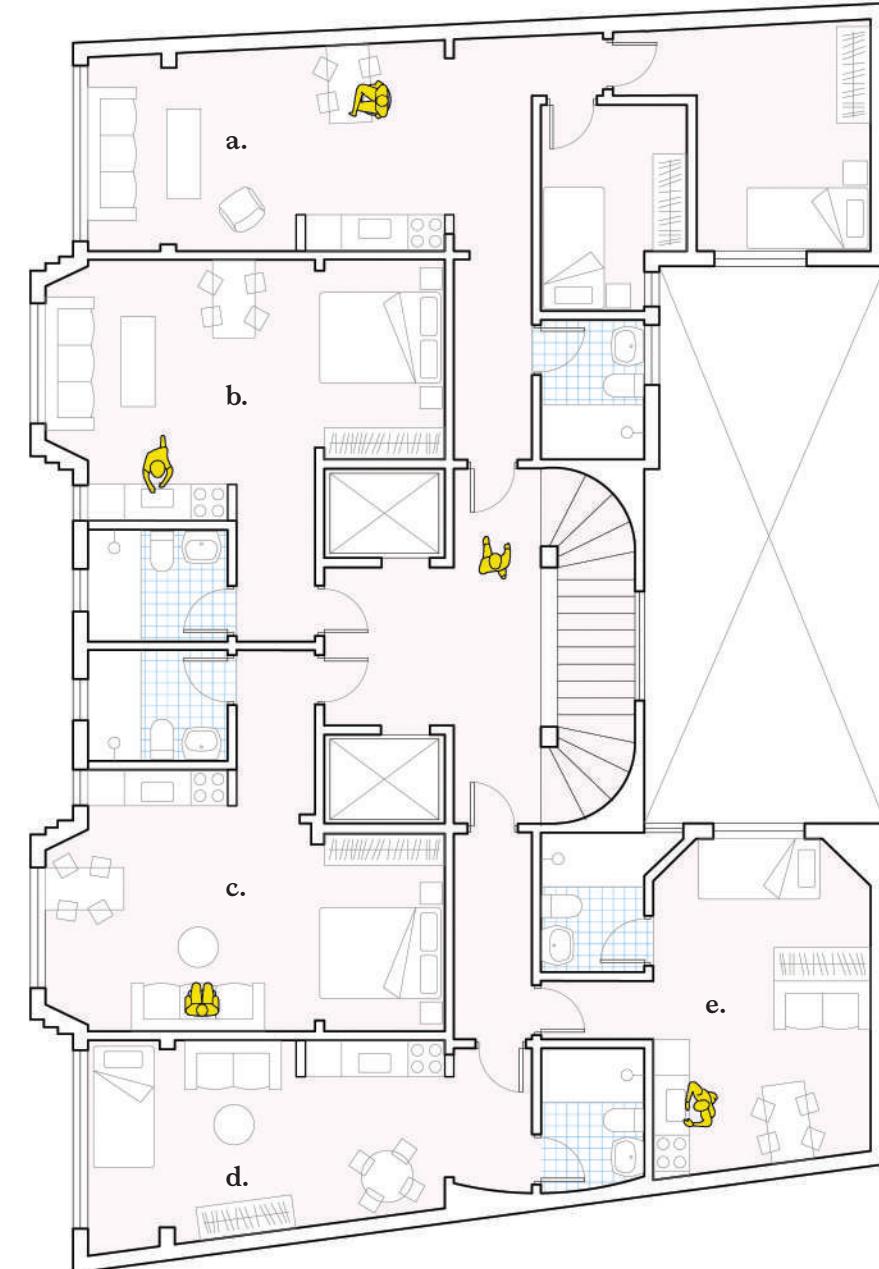
Existente

Térreo: Comércio
Tipo: Serviço subutilizado

Proposto

Térreo: Comércio
Tipo: Habitação
Locação Social

Pavimento Tipo Proposto



0 1 2 5 10 m 1:125

N
S

Quitinetes
a. 55 m²
b, c. 33 m²
d, e. 25 m²

Propõe-se a criação de apartamentos para locação social no Edifício Broggi, mantendo o uso comercial do térreo. A intervenção no pavimento tipo propõe algumas alterações mas mantém a localização dos banheiros tal qual na planta original. Somente as cozinhas dos apartamentos *a* e *d* necessitam de novas instalações hidráulicas.

Ed. S. Marino

Rua Conselheiro Crispiniano 379

88



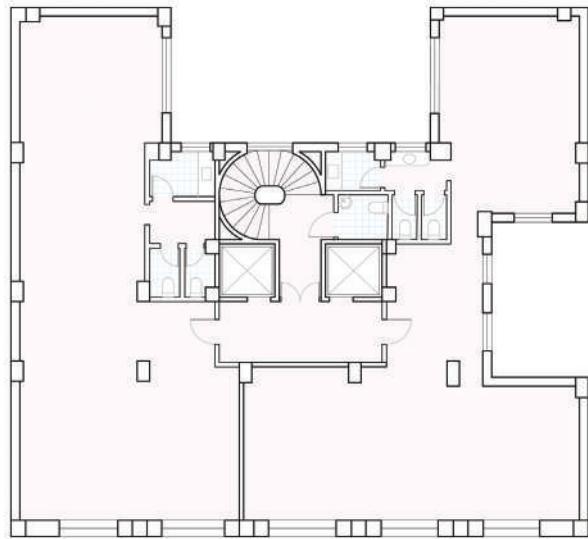
Localizado em frente à Praça das Artes, o Edifício S. Marino encontra-se desocupado com exceção de seu andar térreo, que abriga uma loja de sapatos. A porta de entrada do edifício fica bloqueada, escondida por estantes de sapato na calçada. Da década de 1940 e com tipologia original de serviço, o imóvel é tombado pelo Conpresp por área de envoltória. Chegou a ser desapropriado pela prefeitura em 1946 para ser sede de uma companhia no plano de unificação dos transportes urbanos. De todos os edifícios elencados, S. Marino é o qual obteve-se o menor número de informações.



Foto: Matéria de jornal encontrada no arquivo do imóvel no CGDOC, sem data, sobre a desapropriação do edifício. Foto da autora, Junho de 2018.

89

Pavimento Tipo Original



Existente

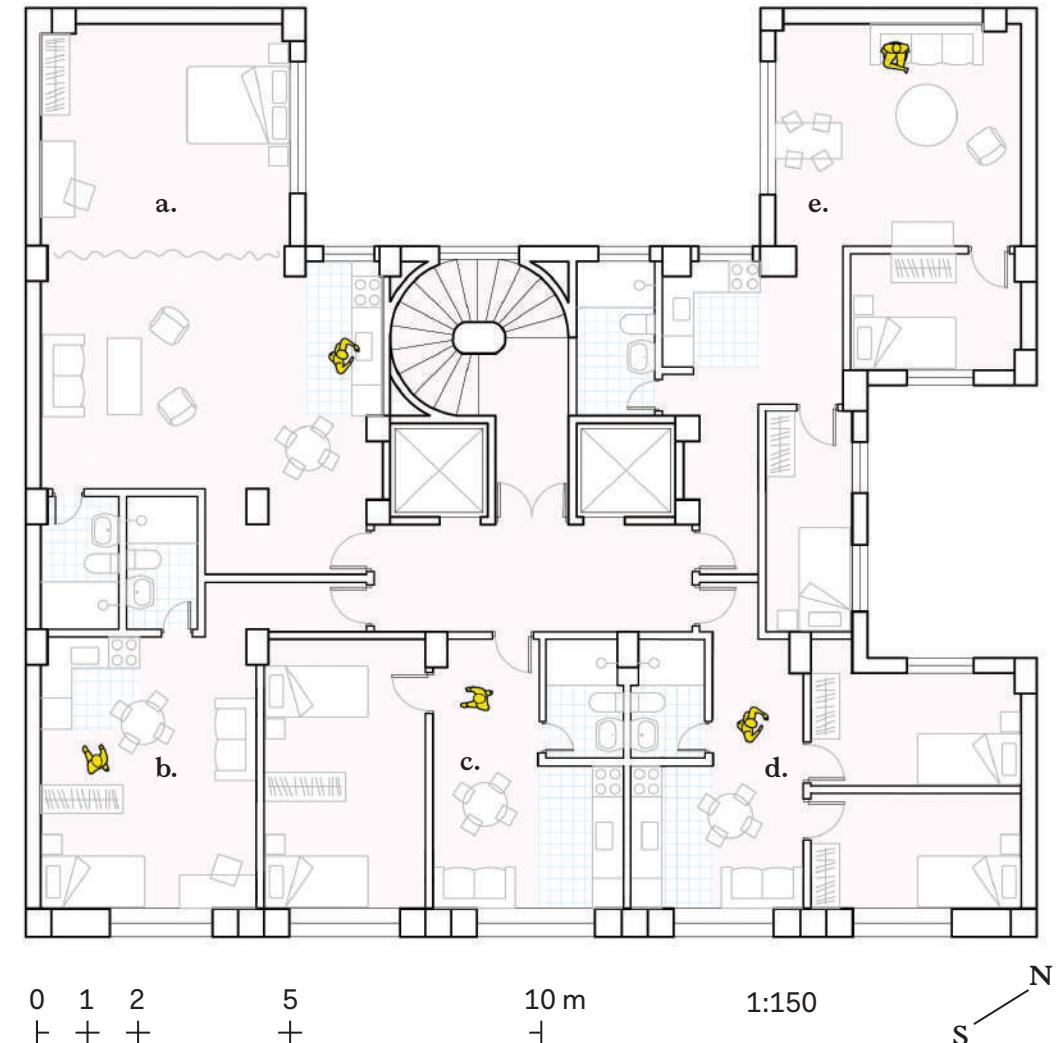
Térreo: Comércio (loja de sapatos)
Tipo: Serviço desocupado

Proposto

Térreo: FABLAB, cursos capacitantes, marcenaria, informática, sala de aula.

Tipo: Habitação Locação Social

Pavimento Tipo Proposto



De todas as propostas desenhadas para pavimentos tipo, o Edifício S. Marino foi o que recebeu maiores intervenções. A configuração de sua planta, cujo uso original é serviço, possui dois núcleos hidráulicos ao centro. Nos primeiros estudos ensaiou-se a conversão do espaço em residência estudantil, mas não foi encontrada uma boa solução espacial. Optou-se então pela criação de novas colunas hidráulicas para atender unidades habitacionais autônomas, de quitinetes a apartamentos de dois quartos. A ideia é que as residências sejam oferecidas por locação social e parte delas receba os ocupantes do Hotel Central. Planeja-se que o pavimento térreo possa receber um FABLAB, com cursos capacitantes, marcenaria, informática, sala de aula.

Apartamentos

- a. 40 m² (quitinete)
- b. 30 m² (quitinete)
- c. 35 m² (1 quarto)
- d. 38 m² (2 quartos)
- e. 55 m² (2 quartos)

Hotel Aquarius⁹²

Avenida São João 601



92

93

Inacabado, o Hotel Aquarius não cumpre função social desde 1979, quando sua inauguração foi cancelada pelos proprietários logo antes da conclusão de sua construção. O edifício, de planta em formato “H” e poços de ventilação interna, conta com 188 suítes de 21 a 25 m². Nunca chegou a ser utilizado como hotel, no entanto seu térreo foi utilizado como cinema: Cine Ritz, mais tarde Cine Rivoli. O estacionamento 24h que atualmente ocupa o andar térreo aluga o prédio há cerca de 15 anos. O edifício foi ocupado diversas vezes por movimentos por moradia. Estima-se que em 2014 220 famílias chegaram a morar no imóvel durante ocupação do MSTC, antes da Polícia Militar reintegração de posse do hotel.

Foto da autora, Abril de 2018.

Projeto:

Croce, Aflalo & Gasperini Arquitetos Ltda

Engenharia:

Ramos de Azevedo e Severo & Vilares S/A

Número

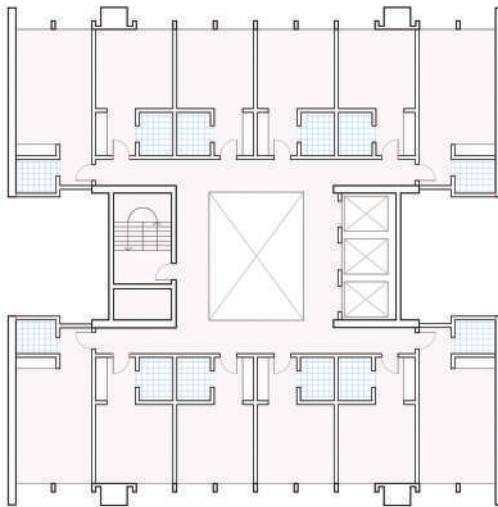
depavimentos:
22 andares e 3 subsolos.

Perspectiva interna do saguão de entrada do hotel. BRAVO, Aline Soares. Reabilitar para Habitar.

Trabalho Final de Graduação, FAU USP. São Paulo, 2014.



Pavimento Tipo Original*



Existente

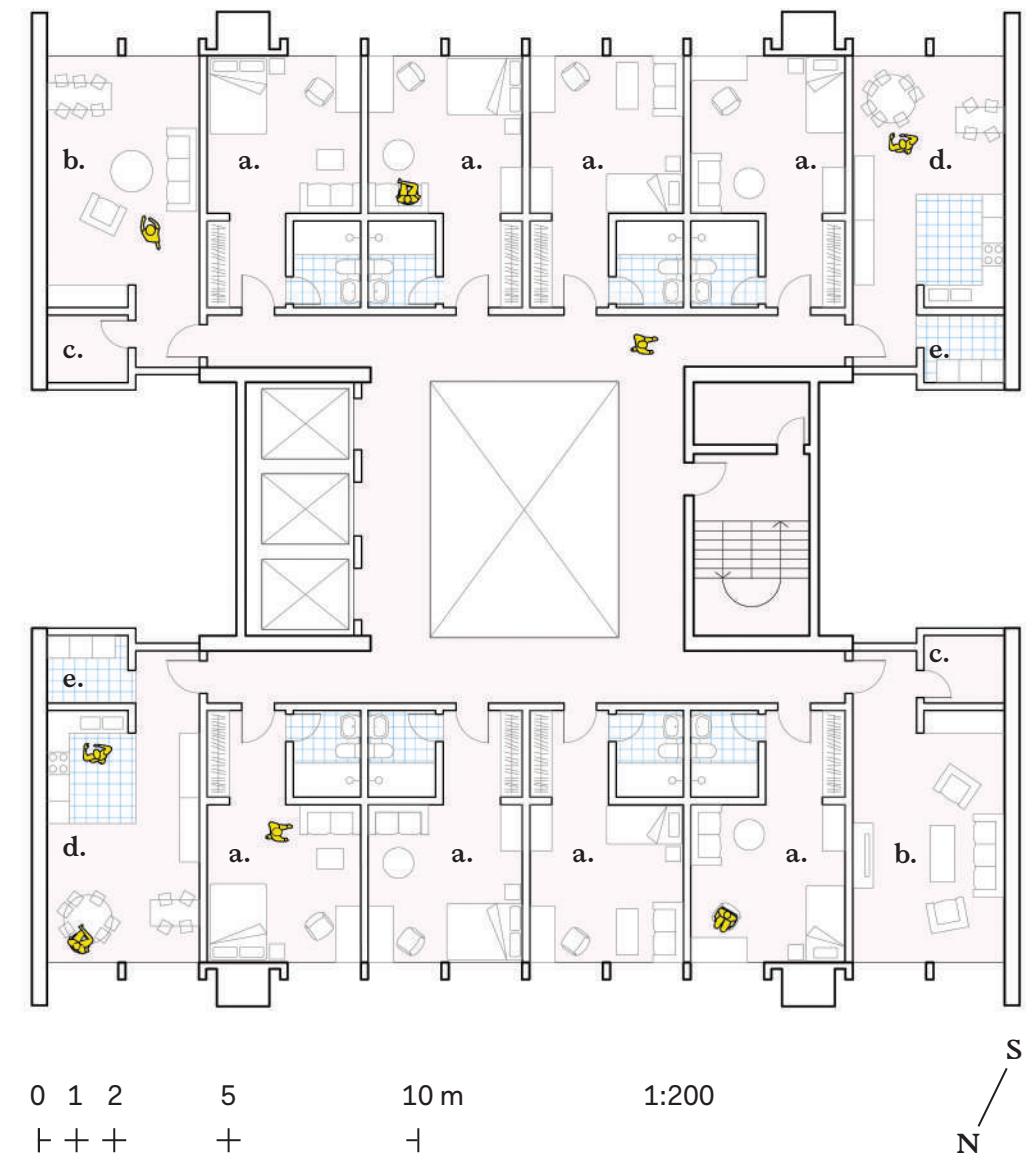
Térreo: Estacionamento
Tipo: Hotel desocupado

Proposto

Térreo: Comércio
Intermediário: Cursinho popular
Tipo: Residência estudantil

*Pavimento tipo do
3º ao 12º andar

Pavimento Tipo Proposto



- a. Dormitório individual 27 m² com banheiro
- b. Sala de convivência
- c. Depósito
- d. Cozinha
- e. Lavanderia

Converter a planta do Hotel Aquarius em residência estudantil possibilitou uma intervenção de poucas alterações na planta. O formato em "H" da planta possibilita boa ventilação e iluminação natural. Os quartos de hotel existentes, todos suítes, foram transformados em dormitórios com banheiros individuais. Dos quatro quartos maiores nos cantos do edifício, dois são convertidos em cozinhas coletivas com lavanderias e dois em salas comunitárias com depósito. No térreo, propõe-se alocar comércio e, no andar intermediário, um cursinho popular onde os estudantes universitários residentes nos andares superiores e no Ed. Independência possam prestar assistência aos alunos em troca de redução no aluguel.

Hotel Central

Avenida São João 288

96



Localizado na Avenida São João, adjacente ao Palácio dos Correios, o Hotel Central representou um marco na hotelaria de São Paulo no início do século passado. Inaugurado na década de 1920, o Central destacava-se dos demais por ser o primeiro da cidade a ter quatro pavimentos e contar com elevador. Sua estrutura é de paredes autoportantes de alvenaria de tijolos de barro revestidos de argamassa de cimento e areia com pintura a base de cal.

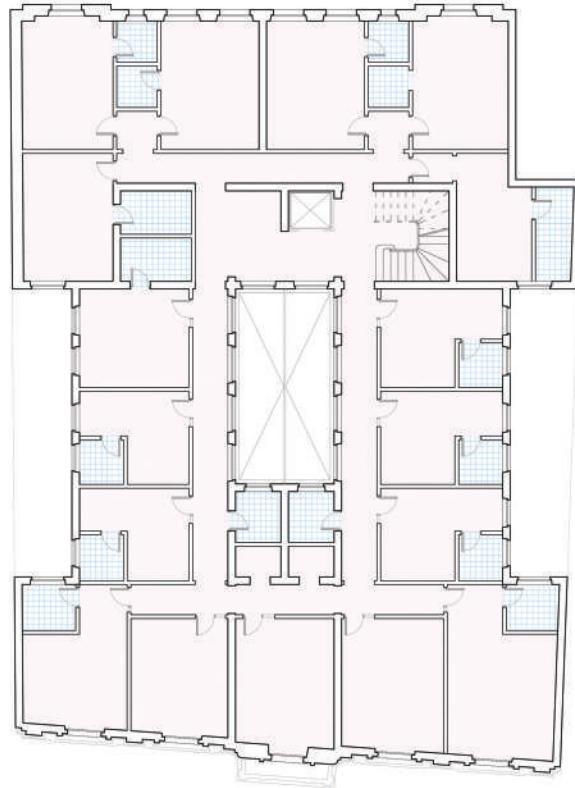
Após o Hotel Central estabelecer-se na Av. São João, outros hoteis foram inaugurados naquele trecho, como o Hotel São Bento (Prédio Martinelli), Hotel Britânnia e o Hotel Municipal. O esvaziamento do centro foi um dos principais fatores para que o Hotel Central perdesse clientela num período inicial. Os viajantes passaram a optar por hotéis mais modernos do centro, como o Othon Palace, Hilton e Excelsior, forçando que estabelecimentos mais antigos como o Central fosse baixando os preços e a qualidade de seus serviços até sua desativação na década de 90.

Ano de construção:
1915
Área do terreno:
682m²
Área construída:
2343m²
Testada:
42,9m
Tombamento:
Conpresp (Res. 37/92)
Proprietário:
Mario Antonio
Fernandes de Almeida



Ao lado: O Hotel Central em 2015. Acima: Avenida São João e hotéis Britânnia e Central, em 1953. Fonte: Blog São Paulo Antiga.

Pavimento Tipo Original



Existente

Térreo: Comércio (Bombariere, salão, sebo)

Tipo e intermediário: Hotel ocupado pela FLM convertido em habitação

Proposto

Térreo: Comércio

Intermediário: Creche

Tipo: Habitação pra famílias em situação de transição

Apartamentos

a, b, c, d, e. 22 m² (quitinetes)

f. 23 m² (quitinete)

g. 44 m² (2 quartos)

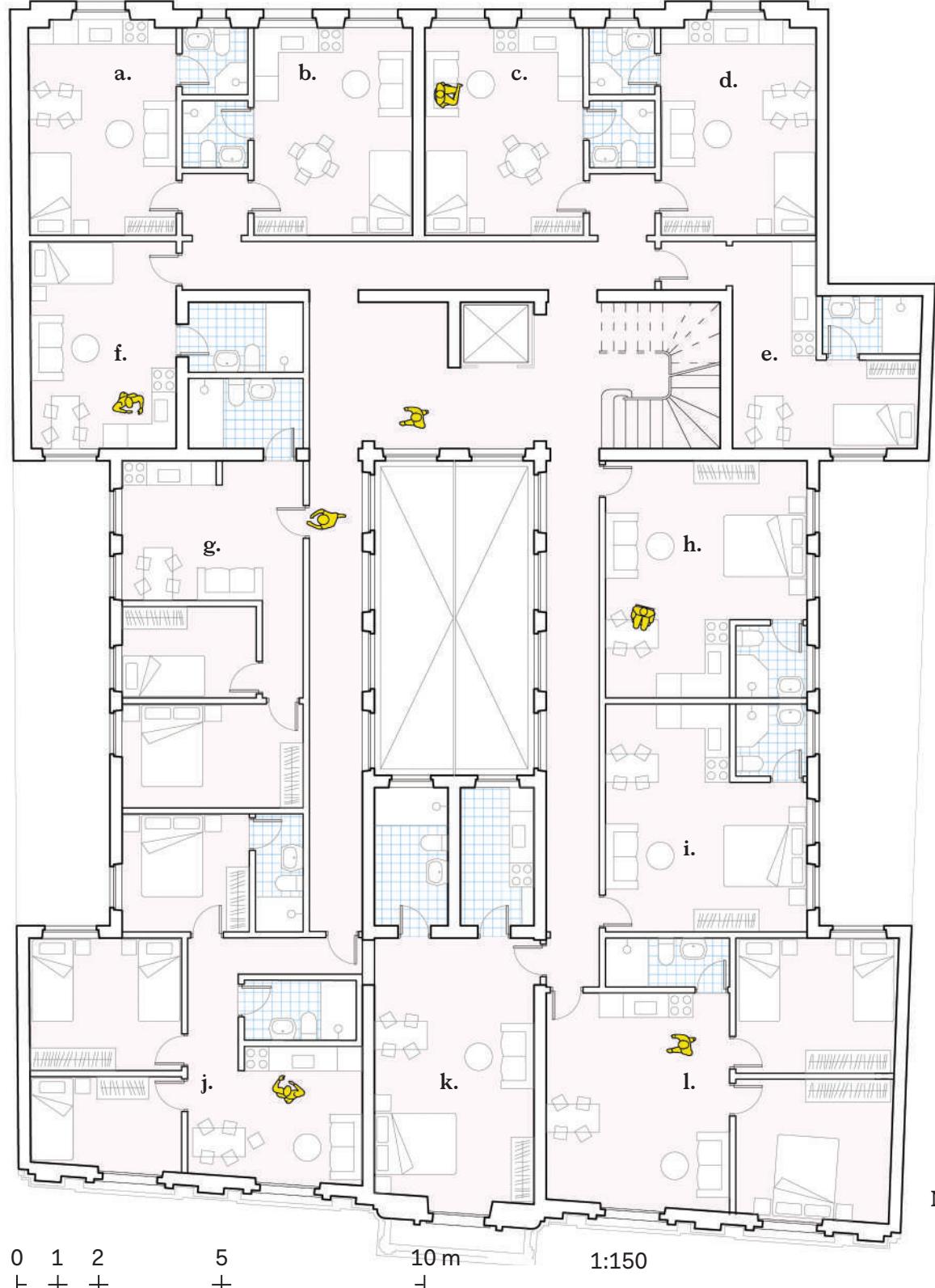
h, i. 27 m² (quitinete)

j. 60 m² (2 quartos)

k. 40 m² (quitinete)

l. 55 m² (2 quartos)

Pavimento Tipo Proposto



Ao invés das plantas encontradas no arquivo municipal, considerou-se como pré-existência no Hotel Central a configuração espacial da ocupação realizada pela Frente de Luta por Moradia (FLM), levantada por XAVIER (2015). Pretende-se realocar as famílias que ocupam o prédio para o Edifício S. Marino, de maior área e onde é possível abrigá-las com maior conforto. Propõe-se requalificar o Hotel Central como centro de acolhimento para famílias em situação de transição - que tenham sofrido remoção, que estejam em espera para serem realocadas ou que venham de ocupações em situação de emergência. São criadas unidades independentes, de quitinetes a apartamentos de dois quartos. No térreo, o comércio é mantido.

Cine Dom José

Rua D. José de Barros, 306



Sede Central do Clube Pinheiros, data desconhecida.
Fonte: Blog Salas de Cinema de São Paulo.



O Cine D. José atualmente.
Foto da autora, Abril de 2018.

O edifício de concreto armado na rua D. José de Barros originalmente era Sede Central do Clube Pinheiros. Na década de 50 foi inaugurado no imóvel o Cine Jussara, cinema especializado na exibição de produções francesas mais ousadas, recebeu o apelido de "cinema dos tarados". Lançou a "Nouvelle Vague" em São Paulo, exibindo "Nas garras do Vício", de Claude Chabrol. Em 1967, foi inaugurado no edifício o Cine Bruni, que fechou e reabriu após um período de decadência com o nome de Cine Dom José, inaugurado em março de 1976. O Cine Dom José opera até hoje como cinema privê, exibindo filmes nacionais e americanos. O segundo andar da construção abriga atualmente um espaço onde ensaiam duas troupes de teatro, Cia Les Commediens Tropicales e Cia Defeitos. Em entrevista¹ para o Estadão em 2014 seu proprietário sentencia o fim de uma era: "Acho que este lugar dura mais um ano, no máximo."

O Cine D. José não é um edifício vago nem passível de conversão em habitação. O imóvel encontra-se em estado degradado mas reconheceu-se nele um potencial para requalificação, sendo interessante incluí-lo nessa rede como mais um elemento potencial de transformação urbana após requalificação.

100

Existente

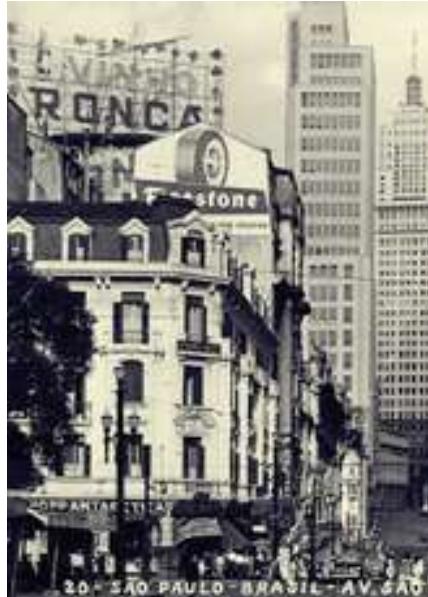
Térreo: Cinema Privê
Tipo: Ensaios de teatro

Proposto

Térreo: Cinema de rua
Tipo: Ensaios de teatro

Hotel Municipal¹⁰¹

Av. São João x Largo do Paissandu



O Hotel Municipal ainda em operação em 1961. Fonte: Site São Paulo Antiga.



O Hotel Municipal atualmente.
Foto da autora, Abril de 2018.

101

Existente

Térreo: Padaria
Tipo: Hotel desocupado

Proposto

Térreo: Padaria
Tipo: Habitação para famílias em reabilitação

1.

Estadão, O templo do sexo na telona em SP. Janeiro de 2014. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/blogs/edison-veiga/sexo-na-telona-tem-seu-templo-em-sp/>>

Representante da arquitetura francesa típica do século XIX, o Hotel Municipal foi construído nos anos 20 no período imediatamente após o alargamento da velha rua de São João, que viria a tornar-se a Avenida São João, sendo um dos muitos hoteis nesse trecho da avenida. Atualmente está fechado e ocupado apenas em seu nível térreo, onde operam serviços como uma padaria. Ainda assim, continua mantendo-se razoavelmente conservado.

Apesar de diversas tentativas de localizar as plantas originais do edifício na Coordenação de Gestão Documental do município, o arquivo do imóvel não foi encontrado. Por tratar-se de um edifício pequeno, propõe-se transformar os quartos de hotel em habitações não autônomas e criar áreas coletivas de serviço, aos moldes do programa do Autonomia em Foco¹, para receber população em situação de reabilitação de dependência química. A padaria é mantida no térreo.



1.

Discutido na página 72.

Mapa de Térreos

102

Funções propostas

103



0
+ 50
+ 100
+ 200m
+

1:500

Mapa de térreos incluindo outros edifícios da região, como a Praça das Artes, a agência Central dos Correios e diversas galerias, com o intuito de ressaltar a proximidade dos edifícios e a possibilidade de interação de seus usos. Todos os imóveis elencados para intervenção encontram-se dentro de um raio de 250m.



Mapa de Térreos

104

Permeabilidade no
recorte da intervenção

105



0
+
50
+
100
+
200m
+
● Permeável ao pedestre

1:500

A área da intervenção tem alta permeabilidade devido ao grande número de galerias que permitem a travessia da quadra pelo seu térreo, bem como ruas de circulação exclusiva de pedestres (como a R. D. José de Barros e R. Barão de Itapetininga). Aqui novamente a intenção é ressaltar a proximidade dos edifícios indicando a facilidade de transpor as distâncias entre eles a pé.



Considerações Finais



Este Trabalho Final de Graduação procurou trazer atenção à grave e urgente questão da vacância urbana. Possibilitou uma maior compreensão da complexa situação das edificações abandonadas no centro de São Paulo, estudando possibilidades de atuação sobre esse cenário através de uma pesquisa que constantemente levantou novas reflexões e questões ao longo de seu desenvolvimento. Buscou levantar ideias sobre como aproveitar a infraestrutura e recursos existentes na arquitetura não ocupada com intuito de contribuir para o desenvolvimento sustentável da cidade através de sua requalificação para provisão de maior qualidade de vida à populações vulneráveis.

A partir de pesquisa bibliográfica, visitas em campo e estudos de referências, foi elaborada uma abordagem propositiva para estimular a implementação de função social em edificações ociosas através da articulação de políticas públicas com desenho de projeto. O trabalho realizado investigou o potencial da implementação da cessão de uso temporário (estratégia já explorada em cidades europeias) em São Paulo, levantando também como possibilidade abordagens complementares. Era importante que a aproximação adotada fosse

diferente dos instrumentos urbanísticos vigentes na cidade, contribuindo para diversificação da discussão sobre o tema.

O trabalho também possibilitou refletir sobre a relevância do papel do arquiteto e urbanista na negociação do espaço urbano, assim como na potência do projeto e dos instrumentos públicos dentro dessa dinâmica. Fica evidente como é importante que o arquiteto aprenda a projetar sobre a arquitetura pré-existente, prática ainda pouco comum no contexto brasileiro.

Penso que, mesmo com o caderno impresso e a banca apresentada, o trabalho nunca está verdadeiramente finalizado. As propostas apresentadas no decorrer deste caderno não foram desenvolvidas com a pretensão de constituir um projeto fechado, concluído. O verdadeiro intuito é que este projeto, ao apresentar novas possibilidades a serem estudadas, investigando uma abordagem ainda não explorada no contexto brasileiro e pensando como esta poderia responder aos conflitos urbanos no centro de São Paulo, possa de algum modo contribuir para aprofundar e ampliar a discussão sobre estratégias para minimização da vacância urbana.

Agradecimentos



Agradeço primeiramente à minha família pelo constante apoio. Ao meu pai, por me inspirar a curiosidade pelo mundo não só como catalisadora do aprendizado mas como um modo de amar a vida. À minha mãe, por me mostrar a beleza em todas as coisas, pela inteligência emocional, por me ensinar a cuidar, dos outros e de mim, através do exemplo. À minha irmã, tão cheia de talento, pelo carinho. À minha avó, pelo amor sempre presente e pelo riso mais bonito.

Agradeço à professora Helena Aparecida Ayoub pela orientação e incentivo, aos professores Karina Leitão e João Sette Whitaker pela orientação metodológica e comentários e a Marcos L. Rosa e João por aceitarem participar da banca. Agradeço a todos que contribuíram de algum modo para este TFG; a Pierre Mermelstein pela conversa, a Gustavo Kerr, Gabriel Grossi e Gabriela Xavier pelas plantas compartilhadas e a Júlia Vannucchi pela colaboração e companhia desde o início deste trabalho.

Agradeço à FAU USP e todos que de algum modo contribuíram com a minha formação, em especial aos professores e funcionários da faculdade por

possibilitarem a educação de qualidade que recebi. Agradeço pela oportunidade de realizar intercâmbio em T.U. Delft e todo o crescimento naquele período, assim como pelo valioso aprendizado nos estágios na Bienal de Arquitetura de São Paulo, Het Nieuwe Instituut e RADDAR.

Agradeço pelo amor dos meus amigos durante os seis anos de FAU, sempre me fortalecendo, acolhendo e inspirando. Aos que acrescentaram à esse trabalho e se fizeram presentes durante o processo do TFG, em especial Alina Paias, João Pedro Nogueira, Julia Storch, Julia Vannucchi, Laisa Brianti, Mateus de Oliveira, Paula Pécora e Vitória Dahara. Aos amigos queridos que me acompanharam durante a graduação e que estiveram junto a mim com carinho e conversa, Alaide Andrade, Alessandro Fauth, Arthur Vernacci, Bruno Laginhas, Caroline de Paula, Cynthia Marques, Eduardo Puertes, Júlia Camargo, Júlia Peres, Letícia de Mattei, Letícia Sousa, Lisa Pacheco, Liz Cappelletto, Luciana Evans, Lydia Giokari, Maiara Emer, Mariana Montag, Marina Tófili, Maurício Shimao, Nayara Une, Rafael Raiser, Renato Arantes, Samara Favoretto, entre tantos muitos outros que participaram desse período da minha vida.

Por fim, na esperança que este possa lhe ser útil ou inspirá-lo, agradeço ao leitor deste trabalho.

Referências Bibliográficas

110

ANITELLI, Felipe. 100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. São Paulo, 2017.

ANITELLI, Felipe e TRAMONTANO, Marcelo. Edifícios de apartamentos, São Paulo, anos 1950: mercado imobiliário e (um pouco de) arquitetura. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP. São Paulo, 2012.

BOMFIM, Valéria Cusinato. Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana. Tese de mestrado, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

BOMFIM, Valéria Cusinato. O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana. Cadernos Metrópole, N. 12, pp. 27-48, São Paulo, 2º sem. 2004.

BRAND, Stewart. How Buildings Learn: What happens after they're built. Nova Iorque: Penguin Books, 1994.

BRAVO, Aline Soares. Reabilitar para Habitar. Trabalho Final de Graduação, FAU USP. São Paulo, 2014.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

CUBAS, Marina Gama. Notificação de imóveis desocupados cai 88% na gestão Doria. Carta Capital, 10 de Maio de 2018. Disponível em: <<http://bit.ly/notificacoespeuc>>. Acesso em Novembro de 2018.

DEVECCCHI, Alejandra Maria. Reformar não é Construir: A reabilitação de Edifícios Verticais: Novas formas de morar em São Paulo no século XXI. Tese de Doutorado, FAU-USP, São Paulo, 2010.

DRUOT, Frédéric. Not Tearing Down is a Strategy. Architecture d'Aujourd'hui, Paris, Volume 394, pp. 65-74, Novembro de 2009.

THE HARVARD GAZETTE. They Build, but Modestly. 2015. Disponível em: <<https://news.harvard.edu/gazette/story/2015/04/they-build-but-modestly/>>. Acesso em Maio 2018.

HELOU, Tania Nascimento. Ocupa Centro, Ocupa São João. Trabalho Final de Graduação, FAU USP. São Paulo, 2012.

STEVENS, Jeroen. SÃO PAULO OCUPADA. Copenhague, 2016.

KUIPERS, Marieke; DE JONGE, Wessel. Designing from Heritage: Strategies for Conservation and Conversion. TU Delft Heritage & Architecture. Holanda, 2017.

FUERTES, Pere. Embodied Energy Policies to Reuse Existing Buildings. Espanha: Elsevier, Fevereiro de 2017.

FURTADO, Martim Ferraz Costa. Parcelamento, edificação e utilização compulsória: Características de imóveis notificados na área central de São Paulo e a viabilidade de conversão para habitação de interesse social. 2018. Relatório Final de Iniciação Científica, FAU-USP, São Paulo, 2018.

IBOPE 2015, Pesquisa Mobilidade Urbana. Disponível em: <<http://www.nossasaopaulo.org.br/pesquisas/mobilidadeurbana2015.pdf>>. Acesso Março 2018.

MEURS, Paul; STEENHUIS, Marinke. Reuse, Redefine and Design: How the Dutch Deal With Heritage. Roterdã, Holanda: nai010 Publishers, 2017.

MOM - Morar de Outras Maneiras: A História da Habitação Brasileira Contada nas Revistas Especializadas (1920-2000). UFMG. Disponível em: <<http://bit.ly/historiadahabitacao>> Acesso em Setembro de 2018.

KÉK - Hungarian Contemporary Architecture Centre. VACANT CITY. Budapeste, 2015. Disponível em: <<https://cooperativecity.org/product/vacant-city/>>. Acesso em Agosto de 2018.

RIETVELD, Ronald et al. Vacancy Studies: Experiments & Strategic Interventions in Architecture. Roterdã, Holanda: nai010 Publishers, 2014.

SÃO PAULO, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/guia_1414616315.pdf>. Acesso Março 2018.

SÃO PAULO, Plano Municipal de Habitação, 2016.

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal. Relatório Anual de 2015 e Plano de Trabalho de 2016 de aplicação dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade. São Paulo, 2016.

SÃO PAULO, Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Lei no 16.050, de 31 de julho de 2014. Texto da lei ilustrado.

SÃO PAULO, Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257. 10 de Julho de 2001.

SILVA, Helena M. Menna Barreto (coord). Tributos imobiliários e imóveis vazios no Centro de São Paulo. LAB HAB, São Paulo, 2009.

STUDIO X RIO, Columbia GSAPP, Tablóide Lutar, Ocupar, Resistir, 2017.

TORRES, Sophia. IPTU Progressivo in São Paulo: the potentials and limits of urban legislation. Sciences Po, Paris, 2016.

TSUDA, Fernanda Panontin; DUARTE, Denise Helena Silva. Reabilitação de Edifícios Residenciais: Estudos de Adequação Ambiental. Arquitextos, São Paulo, Vitruvius, Julho de 2018. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.218/7024>>. Acesso Outubro 2018.

URBACT III Action Planning Network. 2nd Chance – Waking up the “sleeping giants” - Policies, instruments, structures for the reactivation of vacant properties. Thematic Meeting Report, Bruxelas, Bélgica, 29-30 de Novembro de 2017.

Sites utilizados:

<https://cadmapper.com/>
<https://www.lacatonvassal.com/>
<http://www.saopauloantiga.com.br/>
<https://thenounproject.com/>
<http://urbact.eu/abandoned-spaces>

Tipografias: Larish Neue e Fakt

Papel: Alta Alvura 120g/m²

Impressão e encadernação: Inprima

Tiragem: 4 exemplares

Dezembro de 2018

