



PUBLIC / RENTAL LOCAÇÃO HOUSING SOCIAL

a design exercise in são paulo | um exercício de projeto em são paulo



Trabalho Final de Graduação | Final Thesis

Trabalho Final de Graduação |
Autor | Author: Arthur de Paula
Orientadores | Supervisors: Barbara Bogoni & Francisco Spadoni
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo | Universidade de São Paulo
Scuola di Architettura e Ingegneria Costruzioni | Politecnico di Milano



ÍNDICE DOS CAPÍTULOS

CHAPTER'S INDEX

1. APRESENTAÇÃO

ABSTRACT

x.x resumo sobre o trabalho | summary about the work

pags. 6 - 7

5. O EXERCÍCIO DE PROJETO

THE DESIGN EXERCISE

x.x conjunto de imagens do projeto | set of images for the project

pags. 56 - 97

2. INTRODUÇÃO À HABITAÇÃO E LOCAÇÃO SOCIAL

INTRODUCTION ON SOCIAL HOUSING

2.1 um breve histórico sobre a habitação social | a brief history of social housing

pags. 8 - 12

2.2 locação social como política de habitação | public rental as housing policy

pags. 13 - 15

2.3 o caso francês e os HLM | the french case and the HLM

pags. 16 - 21

pag. 98

3. A POLÍTICA DE LOCAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO

PUBLIC RENTAL HOUSING IN SAO PAULO

3.1 a problemática da habitação em são paulo | the housing problem in são paulo

pags. 22 - 24

3.2 primeiras experiências de locação social | first public rental housing experiences

pags. 24 - 27

3.3 perspectivas frente ao déficit habitacional | perspectives regarding the housing deficit

pags. 27 - 31

pags. 99 - 102

7. BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAPHY

4. AS BASES DO PROJETO

FOUNDATIONS OF THE PROJECT

4.1 definição do público-alvo | definition of target users

pags. 32 - 41

4.2 programa de espaços e necessidades | program of spaces and needs

pags. 41 - 46

4.3 referências de projeto | design references

pags. 47 - 55

1. APRESENTAÇÃO

ABSTRACT

resumo sobre o trabalho | summary about the work

O presente trabalho foi desenvolvido no âmbito da parceria de duplo diploma entre a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU USP e a Politécnico de Milão – POLIMI, sob a coorientação dos professores Francisco Spadoni e Barbara Bogoni.

Este exercício de projeto busca explorar as possibilidades e desafios em tentar traduzir para o desenho parte das pesquisas teóricas acerca da modalidade de locação social como política pública habitacional. Apesar do engajamento de alguns acadêmicos acerca do tema e até mesmo da criação de diretrizes municipais que promovam essa política na cidade de São Paulo, ainda se tem pouca experiência prática de projeto sobre conjuntos ou edifícios para esse fim no município.

Sendo assim, esse trabalho se concentra na elaboração de um projeto para habitação coletiva na capital paulista, a ser concebido por um ente estatal e sublocado através da modalidade de locação pelo município, seguindo critérios de renda e recorte social também sugeridos.

This work was developed in the scope of the double degree partnership between Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU USP and Politecnico di Milano – POLIMI, under the co-supervision of professors Francisco Spadoni and Barbara Bogoni.

This project exercise aims to explore the possibilities and challenges in trying to translate into design part of the theoretical research on public rental housing as a government policy for dwellings. Despite the engagement of some academics on the subject and even the creation of municipal guidelines that promote this policy in the city of São Paulo, there is still little practical experience in designing buildings for this purpose in the city.

Therefore, this work is focused on the elaboration of a project for collective housing in São Paulo, to be conceived by a state entity and subleased by the municipality, following income and social criterias also suggested here.

Minha principal fonte bibliográfica para o seu desenvolvimento foi o trabalho final de graduação na FAU USP da colega arquiteta Giulia Patitucci, intitulado “A locação social como política habitacional no Brasil: desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana” e publicado em 2007. De grande profundidade teórica, o texto foi fundamental para minha aproximação com o tema da locação social e entendimento da trajetória e desenvolvimento dessa política pública no Brasil e no mundo.

A seguir, apresento um breve histórico sobre o desenvolvimento da habitação social nas últimas décadas, com foco no surgimento da modalidade de locação social como política habitacional para as massas, e tendo o sistema francês como principal exemplo da sustentabilidade dessa alternativa no enfrentamento da questão da moradia.

Após essa análise, apresento alguns dados relativos aos problemas da habitação e do mercado imobiliário na cidade de São Paulo e as primeiras tentativas de promoção da locação social no município.

Continuo, porém, com investigações teóricas para embasar a ação projetual, a partir da definição de um público-alvo que caracterize o trabalho, dê diretrizes para a construção de um programa de espaços e necessidades específicas e para a escolha de um terreno na cidade de São Paulo.

Por fim, concluo o trabalho com a proposta de um projeto de uso misto, composto por um equipamento público de uso comunitário no térreo e unidades residenciais para locação social.

My main bibliographic source for its development was Giulia Patitucci's final thesis at FAU USP, entitled "A locação social como política habitacional no Brasil: desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana", published in 2007. With great theoretical depth, the text was fundamental for my approach to the theme of public rental housing and understanding of the trajectory and development of this public policy in Brazil and in the world.

Next, I provide a brief history of the development of social housing in the past decades, focusing on the emergence of the public rental modality as a housing policy for the masses, and taking the French system as the main example of the sustainability of this alternative in tackling the housing issue.

After this analysis, I concentrate on the data concerning the housing problems, the real estate market in the city of São Paulo and the first attempts to promote public rental housing in the municipality.

I continue, however, with theoretical investigations to support the design action, from the definition of a target audience that characterizes the work, give guidelines for the construction of a program of spaces and specific needs and for the choice of a site in the city of São Paulo.

I will complete the work with a proposal for a mixed-use project, composed of a public facility for community use on the ground floor and residential units for social renting in the upper ones.

2. INTRODUÇÃO À HABITAÇÃO E LOCAÇÃO SOCIAL

INTRODUCTION ON SOCIAL HOUSING

2.1 um breve histórico sobre a habitação social | a brief history of social housing

Ainda durante o século XVIII tem início a Revolução Industrial na Inglaterra, a partir do desenvolvimento de novos processos técnicos que possibilitaram um aumento ilimitado da produção manufatureira. No que diz respeito a organização territorial dessa produção, os avanços tecnológicos permitiram também uma maior liberdade às indústrias no tocante a sua localização. As companhias agora não tinham mais a necessidade de estarem próximas aos rios e cursos d'água para o abastecimento e utilização de força hidráulica nas diferentes etapas de fabricação, podendo assim se concentrar nas cidades e centros urbanos.

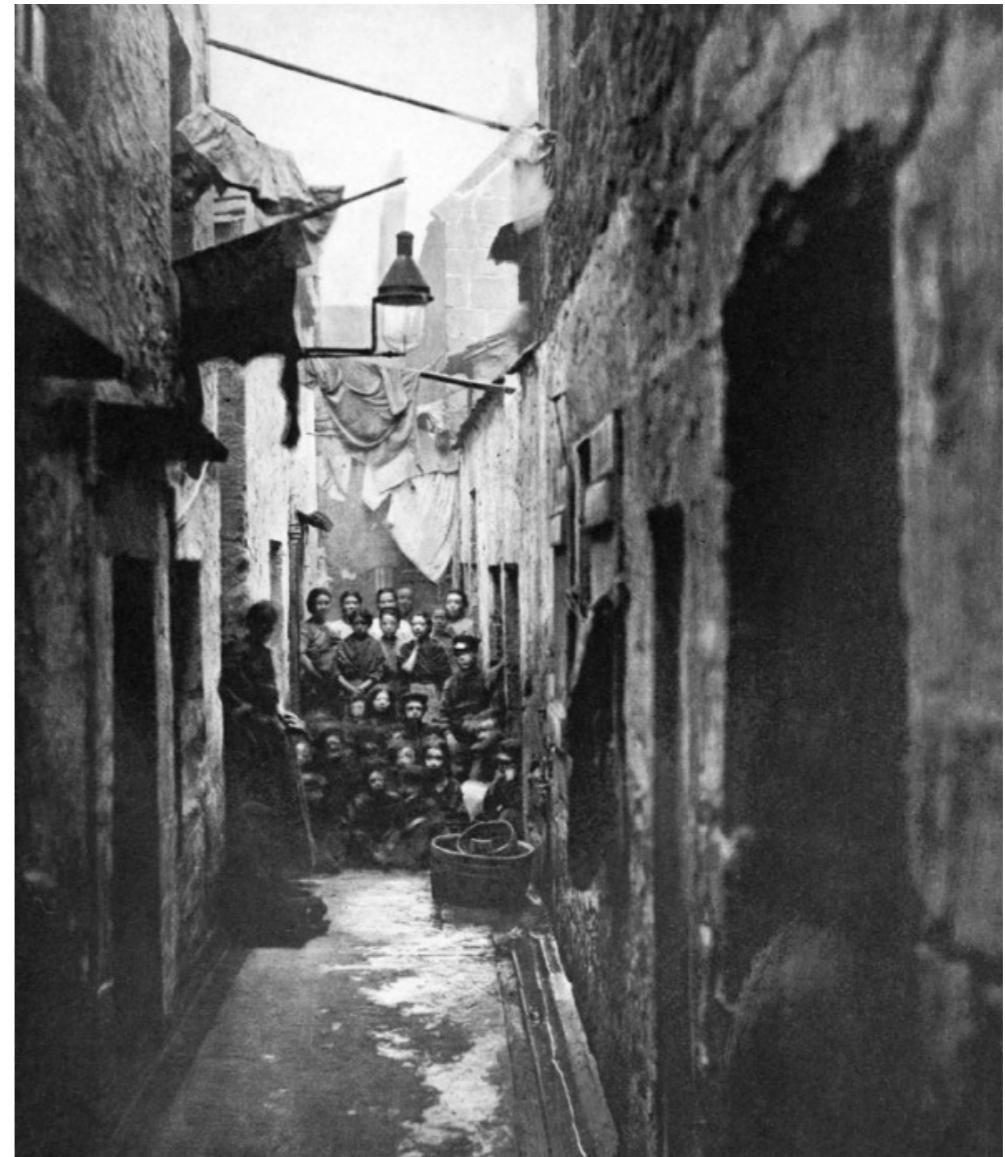
Complementarmente, para viabilizar o transporte da matéria-prima até os centros de produção e o escoamento das mercadorias, foram construídas estradas de rodagem, novos canais que conectassem os cursos dos rios navegáveis e, em um momento mais avançado, ferrovias.

Todas essas mudanças no espaço urbano, somadas ao movimento de êxodo rural observado no campo e provocado pela supressão do regime familiar de trabalho na agricultura, fez com que

Still during the 18th century, the Industrial Revolution began in England, with the development of new technical processes that enabled an unlimited increase in manufacturing production. With regard to the territorial organization of this production, the technological advances also allowed industries greater freedom to their locations. The companies no longer needed to be close to rivers and waterways to supply and use hydraulic power in the different stages of manufacturing, so they could concentrate in cities and urban centres.

Complementarily, to make the transportation of raw materials to the production centres and the outflow of goods viable, roads were built, new channels connecting the navigable river courses and, in a more advanced moment, railroads.

All these changes in the urban space, added to the rural exodus observed in the countryside and caused by the suppression of the family labour regime in agriculture, caused the main cities in



1 - Fotografia de Thomas Annan tiradas em Glasgow no sec XIX mostra as condições precárias dos bairros operários ingleses. | Photographs by Thomas Annan taken in Glasgow between 1868 and 1871 shows the precarious conditions of English working-class neighborhoods.

as principais cidades inglesas, e posteriormente de outros países europeus, cresceram consideravelmente em número de habitantes. Consequentemente, significativas mudanças no modo de vida e na moradia de grande parte da população foram observadas, resultando em mudanças no uso do solo e na paisagem dessas cidades.

As residências operárias construídas nas cidades eram extremamente precárias e o elevado número de novas construções, bem como a proximidade entre as unidades, exacerbaram suas carências higiênicas, tornando essas habitações focos de doença e, aos olhos da elite, locais de promiscuidade.

Nesse contexto desafiador de expansão das cidades, surgiram as primeiras teorias urbanísticas que objetivavam modificar o estado sanitário e solucionar o problema da falta de moradias nos centros urbanos. São os chamados “utópicos”, que elaboraram diversas concepções de “cidade-ideal” e dos quais pode-se citar, por exemplo, Ebenezer Howard e seu ideal de cidade-jardim, que posteriormente viria a orientar a construção de novos bairros de elite na Inglaterra e nos EUA.

Mesmo após o florescimento dessas novas teorias urbanísticas, o problema da habitação para a classe operária continuava sem uma solução de larga escala e, em muitos casos, era assumido pelas próprias empresas, através da construção de vilas operárias que pudessem abrigar seus trabalhadores e garantir um ambiente mais controlado e saudável para reprodução e repouso da mão-de-obra.

Só no início do século XX iniciou-se um processo de transferência desses custos habitacionais

England, and later in other European countries, to grow considerably in number of inhabitants. Consequently, significant changes in the way of life and housing of much of the population were observed, resulting in changes in land use and landscape of these cities.

The workers' housing built in the cities were extremely precarious and the high number of new buildings, as well as the proximity between the units, increased their hygienic deficiencies, making these dwellings hotbeds of disease and, in the eyes of the elite, places of promiscuity.

In this challenging context of urban expansion, emerged the first urbanistic theories that aimed to modify the sanitary state and solve the problem of the lack of housing in urban centres. They are the so-called “utopians”, who elaborated several conceptions of the “ideal city”, such as Ebenezer Howard and his ideal of the garden city, which would later guide the construction of new elite neighbourhoods in England and the US.

Even after the emergence of these new urbanistic theories, the problem of housing for the working class still remained without a large-scale solution, and in many cases it was taken on by the companies themselves, through the construction of workers' villages that could house their workers and guarantee a more controlled and healthy environment for the reproduction and rest of the labour force.

Only in the early 20th century a process of transferring these housing costs to the State began,

para o Estado, com destaque para algumas experiências na Áustria, Alemanha, URSS e, principalmente, na França, com a criação dos Offices Publics d'HBM, responsáveis pela produção e gestão de um estoque público de unidades residenciais.

É só após a Segunda Guerra Mundial, porém, com os grandes bombardeios urbanos e a destruição das cidades resultando em um cenário de extrema pobreza e desemprego, que o problema da moradia na Europa passa a ser enfrentado através da elaboração de políticas públicas de caráter universal e subsidiadas pelo Estado.

O processo de reconstrução dos centros urbanos europeus no âmbito da reestruturação econômica de caráter keynesiano e a necessidade do capitalismo de dar uma resposta aos avanços da URSS e do comunismo sobre as pautas populares é o contexto para a emergência da política de Bem-Estar Social. Apostava-se no fortalecimento do Estado para a reconstrução da sociedade de consumo de massa, através da estatização de setores estratégicos da economia, serviços e da implantação de políticas públicas universais e gratuitas. É nesse momento que a habitação passa a ser encarada pelos governos como um serviço de interesse comum, se convertendo assim em um importante pilar das políticas públicas do período e consolidando as bases do Estado de Bem-Estar Social.

Tem início uma série de investimentos dos Estados europeus na construção de unidades habitacionais para a população de baixa renda que se acumulava no centros urbanos. Os projetos são concebidos a partir de uma abordagem orçamentária e de projeto racional.

with some experiences in Austria, Germany, USSR and especially France, with the creation of the Offices Publics d'HBM, responsible for the production and management of a public stock of residential units.

It was only after the Second World War, however, with significant urban bombings and the destruction of the cities resulting in a scenario of extreme poverty and unemployment, that the housing problem in Europe started to be faced through the elaboration of public policies of universal character and subsidized by the State.

The process of reconstruction of European urban centres in the scope of Keynesian economic restructuring and the need for capitalism to respond to the advances of the USSR and communism on popular agendas is the context for the emergence of Social Welfare policies. It bet on the strengthening of the State for the reconstruction of the mass consumer society, through the nationalization of strategic sectors of the economy, services and the implementation of universal and free public policies. It was at this time that housing began to be seen by governments as a service of common interest, thus becoming an important pillar of public policy in the period and consolidating the foundations of the Welfare State.

A series of investments by European states in the construction of housing units for the low-income population concentrated in the urban centers began. The new residential buildings were conceived based on a rational design and budgetary approach.



2 - O distrito de Marzahn em Berlim Oriental e seu conjunto de grandes conjuntos habitacionais de interesse social construídos ao longo da década de 1970, exemplo do caráter funcional dessas habitações sociais. | The district of Marzahn in East Berlin and its set of large housing developments of social interest built during the 1970s, an example of the functional character of these social housing.

2.2 locação social como política de habitação | public rental as housing policy

Além da construção de unidades para aquisição, através da qual os Estados atuaram sobre o déficit habitacional pós-guerra, a locação social é também uma alternativa dos governos para intervir nessa questão. Nessa modalidade, o Estado viabiliza a produção física ou a oferta de moradia em localizações centrais, e as oferece à população de baixa renda de forma subsidiada.

Sendo a moradia um bem de consumo caro, a locação social se mostrou uma alternativa viável para o acesso a esse bem pelas classes mais carentes e vulneráveis, que não teriam como obtê-lo através da iniciativa privada. Ao mesmo tempo, a dinamização dos setores de produção e de serviços promovida pelo Estado na construção das unidades habitacionais, ajudou no processo de reestabelecimento da oferta de empregos para a população, sendo fundamental para os esforços de reestruturação econômica.

Segundo a arquiteta Giulia Patitucci, em sua tese “A locação social como política habitacional no Brasil: desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana”, essa modalidade de atendimento habitacional, a exemplo do que ocorre nos mercados europeus, funciona da seguinte forma:

[...] pode incluir uma lógica de funcionamento puramente pública, mas também pode funcionar com instrumentos de gestão mistos que envolvem a atividade privada. Assim, tanto a produção de unidades quanto a gestão da locação podem ser de responsabilidade total do poder público, mas, em muitos lugares, são parcialmente ou até transferidos para empresas públicas, empresas mistas público-privadas, autarquias ou até mesmo totalmente privadas.

In addition to the construction of units for acquisition, through which the State have acted on the post-war housing deficit, public rental housing is also an alternative for governments to intervene in this issue. In this modality, the State enables the physical production or supply of housing in central locations and offers it to the low-income population on a subsidized basis.

Since housing is an expensive good, public rental housing proved to be a viable alternative for the access to this good by the neediest and most vulnerable classes, who would not be able to obtain it through private initiative. At the same time, the dynamization of the production and service sectors promoted by the State in the construction of housing units helped in the process of re-establishing the supply of jobs for the population, being fundamental to the efforts of economic restructuring.

According to the architect Giulia Patitucci, in her thesis “A locação social como política habitacional no Brasil: desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana”, this modality of housing service, as occurs in European markets, works as follows:

[...] can include a purely public operating logic, but can also operate with mixed management instruments involving private activity. Thus, both the production of units and the management of the lease may be the full responsibility of the public authority, but in many places they are partially or even transferred to public companies, mixed public-private companies, municipalities, or even totally private. In all cases, the government may also subsidize the payment of

Em todos os casos, o Poder Públco pode ainda subsídiar o pagamento do aluguel.

Essas empresas podem ser responsáveis pela totalidade do processo, ou apenas pela produção, pela gestão da demanda, ou pela gestão edilícia. Porém, geralmente, trabalham todas sob a égide estatal, seguindo regras públicas e com financiamentos majoritariamente públicos também. Por isso, tratamos todos esses casos como variantes da política pública de locação social que pode compreender modalidades de gestão em parceria com o setor privado.

Ainda de acordo com Patitucci, além da construção de um banco público de habitações, o Estado pode intervir também regulando o mercado privado de aluguéis, a partir de incentivos e fixação de tetos, garantindo que parte das unidades habitacionais do parque privado se tornem acessíveis para a população de baixa renda. Em troca de incentivos, isenções fiscais ou empréstimos facilitados para reformas, os proprietários devem disponibilizar seus imóveis por preços abaixo do teto estipulado, contribuindo para a política geral de atendimento habitacional.

Patitucci afirma:

Indirectamente, as políticas públicas de locação social, se implantadas em larga escala, podem interferir nos preços dos aluguéis de mercado por estabelecer um patamar de preço mais baixo na oferta de moradia. Dessa forma, a política de locação ganha importância no âmbito das dinâmicas mais gerais de oferta de moradia: além de permitir o acesso pelos mais pobres, também serve como reguladora do mercado de aluguéis privados, dificultando processos gentrificados.

rent.

These companies may be responsible for the entire process, or only for production, demand management, or building management. However, generally, they all work under the aegis of the state, following public rules and with mostly public funding as well. Therefore, we treat all these cases as variants of the public policy of social renting that may include management modalities in partnership with the private sector. (Personal translation)

According to Patitucci, in addition to the construction of a public housing stock, the state can also intervene by regulating the private rental solutions, through subsidies and rent price-cap, ensuring that some of the housing units in the private market become affordable for the low-income population. In exchange for incentives, tax breaks, or facilitated loans for renovations, landlords must make their properties available for prices below the stipulated ceiling, contributing to the general policy of housing care.

Patitucci states:

Indirectly, public rental policies, if implemented on a large scale, can interfere with prices of the rent market by establishing a lower price level in the supply of housing. Thus, the rental policy gains importance in the context of the more general dynamics of housing supply: besides allowing access by the poorest, it also serves as a regulator of the private rental market, hindering gentrification processes. When part of a broad and complex housing policy, renting is a key in-

strument in the composition of housing solutions (which also includes the production of units for acquisition, the offer of housing for shelter, the urbanization of precarious settlements, the land regularization, among others).

Em suma, o objetivo da política de locação social é a oferta de unidades habitacionais para aluguel, com valor total ou parcialmente subsidiado, acessível para população com dificuldade em acessar o mercado privado de aluguéis. Além disso, a política abrange outras esferas além da habitacional, como a parte social, sendo o Estado (ou a instituição gestora) responsável por realizar o acompanhamento social das famílias, apoiando o seu desenvolvimento em busca de autonomia. Um dos grandes diferenciais da locação social é enxergar a moradia digna como uma inserção social do indivíduo, considerando também aspectos como o acesso a transporte público, emprego, lazer e serviços. Este é o caso, por exemplo, do atendimento às pessoas em condição de alta vulnerabilidade social, como a população em situação de rua, em que o acompanhamento social e o acesso a políticas públicas intersectoriais são essenciais.

A locação social se destaca principalmente porque não há a transferência do título de propriedade para a população beneficiária. Apesar das muitas vantagens advindas dessa dinâmica, outros reflexos merecem ser citados. Em especial, a responsabilidade do Estado em garantir ou viabilizar de forma perene a gestão do parque locativo e a necessidade de acompanhamento social de alguns moradores

In short, the purpose of the public rental policy is to offer housing units for rent, with total or partial subsidy, accessible to the population that has difficulty in accessing the private rental market. Moreover, the policy covers other spheres besides housing, such as the social sphere, where the State (or the managing institution) is responsible for providing social support to the families, supporting their development in search of autonomy. One of the great differentials of public renting is to see decent housing as a social insertion of the individual, also considering aspects such as access to public transportation, employment, leisure, and services. This is the case, for example, with people in highly vulnerable social conditions, such as the homeless, where social support and access to intersectoral public policies are essential. (Personal translation)

Public rental housing stands out mainly because there is no transfer of the property title to the benefited population. Despite the many advantages arising from this dynamic, some other aspects deserve to be mentioned. In particular, the State's responsibility to guarantee or make feasible the management of the rental park and the need for social monitoring of the residents when dealing with specific groups

2.3 o caso francês e os HLM | the french case and the HLM

Dentre as experiências de vários países com a política de locação social, o presente trabalho apresenta uma análise em especial sobre o caso francês, devido a sua experiência diversificada, a força que essa modalidade de habitação ainda mantém nos dias de hoje e os vários exemplos de projetos que podem ser encontrados pelas cidades do país.

A política de habitação social na França data do fim do século XIX, conhecida como *Habitation à Bon Marché*. Ainda durante os anos 1920, com o início da implementação de políticas públicas para habitação, a modalidade de locação já havia se destacado como a melhor solução para promover o uso das moradias de propriedade estatal. Com o fim da Segunda Guerra Mundial, a demanda habitacional atinge níveis alarmantes, aumentando a necessidade de mais interventionismo na área e consolidando o modelo de oferta de unidades residenciais públicas através da locação.

Atualmente, a política é denominada *Habitation à Loyer Modéré (HLM)* e conta com uma estrutura de gestão nacional, articulada às administrações locais. Há diferentes órgãos promotores da política habitacional, dentre instituições sem fins lucrativos, públicas e cooperativas, que dividem entre si a responsabilidade de administrar parte de um estoque público de residências, o qual conta hoje com um total de 5,5 mi de unidades habitacionais.

Inicialmente, a produção dessas unidades se deu em diferentes inserções urbanas nas cidades, tanto em áreas centrais como periféricas. A partir dos anos 1960, porém, foram construídos bairros isolados das regiões centrais por meio de uma

Among the many countries' experiences with public rental housing policy, this work presents a special analysis of the French case due to its diversified experience, the relevance that this housing modality still maintains today and the many examples of projects that can be found throughout the country's cities.

The social housing policy in France dates back to the end of the 19th century, known as *Habitation à Bon Marché*. Even during the 1920s, with the beginning of the implementation of public policies for housing, the rental modality had already stood out as the best solution to promote the use of state-owned housing. With the end of the Second World War, the housing demand reached alarming levels, increasing the need for more intervention in the area and consolidating the model of offering public housing units through rentals.

Currently, the policy is called *Habitation à Loyer Modéré (HLM)* and has a national management structure, articulated with local administrations. There are different entities that promote housing policy, among them non-profit, public and cooperative institutions, which share among themselves the responsibility of managing part of a public housing stock, which today totals 5.5 million housing units.

Initially, the production of these units took place in different urban insertions in the cities, both in central and peripheral areas. From the 1960s on, however, neighbourhoods isolated from the central regions were built through a policy articulated

política articulada com programas de renovação urbana e que ficou conhecida como a política das "villes nouvelles". Gradativamente, porém, a deficiência dos transportes públicos e a falta de integração dessas áreas com as cidades contribuiu para a paulatina transformação desses bairros em guetos, que geralmente apresentam uma homogeneidade de classes sociais desfavorecidas e imigrantes.

A política vigente de locação social francesa não é transitória, permite contratos por tempo ilimitado e não se destina apenas a famílias em situações de emergência ou despejo. Caso haja um aumento do poder aquisitivo dos beneficiários e a renda ultrapasse os parâmetros definidos para a categoria de aluguel ocupada, a família é transferida para outra modalidade da política e passa a pagar um valor proporcional à sua nova renda.

As modalidades de locação podem se referir tanto a imóveis públicos, através do aluguel subsidiado, quanto a imóveis privados. Nesse último o Estado geralmente oferece subsídios ou isenções de impostos ao proprietário que em contrapartida se compromete a atender aos parâmetros de renda estabelecidos pela política pública. Trata-se de uma modalidade complementar àquela de provisão física das unidades e que visa diminuir a pressão da demanda sobre a oferta limitada do estoque público existente.

O parque locativo francês é composto majoritariamente por conjuntos verticais (84%), mas também por casas (16%). A produção dessas habitações é de responsabilidade do Estado e de entidades administradoras, que tem a responsabilidade de garantir através de bancos públicos os financiamentos e empréstimos para a construção das

with urban renewal programs and that became known as the "villes nouvelles" policy. Gradually, however, the deficiency of public transportation and the lack of integration of these areas with the cities contributed to the gradual transformation of these neighborhoods into ghettos, which generally present a homogeneity of disadvantaged social classes and immigrants.

The current French public rental policy is not transitory, allows tenancies for an unlimited period of time, and is not only intended for families in situations of emergency or eviction. If the beneficiaries' purchasing power increases and their income exceeds the parameters defined for the rental category occupied, the family is transferred to another modality of the policy and starts paying an amount proportional to their new income.

The rental modalities can refer either to public properties, through subsidized rent, or to private properties. In the latter, the State generally offers subsidies or tax exemptions to the landlord, who in return undertakes to meet the income parameters established by the public policy. This is a complementary modality to that of the physical provision of units and aims to reduce the pressure of demand on the limited supply of the existing public stock.

The French rental stock is composed mostly of vertical housing units (84%), but also of houses (16%). The production of this housing is the responsibility of the State and the managing entities, which have the responsibility of guaranteeing through public banks the financing and loans for the construction of the units and also

unidades e também a função de definir o limite de renda para os inquilinos e o valor do aluguel. Por ser a principal política de habitação do país, a locação social atende um espectro amplo de cidadãos franceses, que são selecionados tendo a renda familiar como principal critério.

A política conta com recursos de fundos nacionais e municipais, e prevê financiamentos e auxílios tanto para as instituições e empresas responsáveis pela construção e manutenção dos conjuntos, quanto para os locatários. A manutenção do parque público é feita pelas entidades administradoras, que tem a função de manter as áreas comuns e áreas verdes e garantir os reparos diários. A gestão social também é de responsabilidade dessas entidades, ou de instituições terceiras contratadas, que devem auxiliar os moradores no acesso à serviços públicos, realizar visitas e acompanhamentos das famílias, bem como informar os locatários sobre suas obrigações, mediar conflitos e desenvolver projetos sociais.

Para o presente trabalho, a consolidada política francesa de locação social chama atenção pela sustentabilidade e extensa experiência na construção de habitações para aluguel, tanto no tocante aos conjuntos construídos no período pós-guerra, quanto à produção contemporânea que continua relevante nos dias de hoje. Um dos principais questionamentos que motivam a elaboração desse texto é se a finalidade da locação influencia ou não no desenho dessas habitações e de suas unidades.

A análise de projetos recentes do programa de HLM em diversas cidades do país nos leva a conclusão de que essas unidades residenciais se as

the responsibility of defining the income limit for the tenants and the rent. As the country's main housing policy, social and public renting caters to a broad spectrum of French citizens, who are selected on the basis of family income as the main criterion.

The policy is funded by national and municipal funds, that provides financing and aid both to the institutions and companies responsible for building and maintaining the complexes and to the tenants. The maintenance of the public stock is done by the administrators, who are in charge of maintaining the common and green areas and guaranteeing the daily repairs. Social management is also the responsibility of these entities, or contracted third-party institutions, which must help residents to access public services, conduct visits and follow-up on families, as well as inform tenants about their obligations, mediate conflicts, and develop social projects.

For the present work, the consolidated French policy of public and social renting draws attention for its sustainability and extensive experience in the construction of rental housing, both in terms of post-war developments and the contemporary production that is still relevant today. One of the main questions that motivate the elaboration of this text is whether or not the purpose of the rental influences the design of these residential units.

The analysis of recent projects of the HLM program in several cities of the country leads us to the conclusion that these apartments closely



3 - Projeto de edifício residencial pelo estúdio SANAA. Situa-se no 16º distrito de Paris, os quatro volumes de moradias transpassam um ao outro, criando uma sequência de pátios que conecta cidade e paisagem | Residential building project by SANAA studio. Located in the 16th arrondissement of Paris, the four volumes of houses cross each other, creating a sequence of courtyards that connect city and landscape.

semelham em muito aos conjuntos de habitação social construídos em outros países europeus. É verdade, porém, que a qualidade em muitos dos projetos, principalmente nas obras recentes, se destaca em relação a tantos outros edifícios para habitação social construídos em países como o Brasil. Normalmente, os apartamentos levam em consideração uma organização minimamente funcional para a planta e atendem ao conceito tradicional de núcleo familiar.

O principal ponto de interesse aqui é o desenho das unidades. Apesar de fazer parte do programa de habitação social francês e de ter suas unidades disponibilizadas às famílias através do regime de locação, a planta dos apartamentos não se diferencia de outras moradias para habitação de baixa renda que seguem a política de transferência da propriedade aos beneficiários. No geral, os apartamentos apresentam uma estrutura de layout sólida e definida.

Vale ressaltar que, devido ao caráter perene da política de locação social francesa, as famílias têm o direito de permanecer nas unidades por tempo indeterminado. Sendo assim, o senso de pertencimento e controle dos espaços se assemelha àquele presente no âmbito das famílias que possuem a casa própria.

resemble social housing developments built in other European countries. It is true, however, that the quality in many of the projects, especially in recent works, stands out in relation to so many other buildings for social housing built in other countries such as Brazil. Usually, the apartments take into account a minimally functional organization for the plant and meet the traditional concept of a family nucleus.

The main point of interest here is the design of the units. Despite being part of the French social housing program and having its units made available to families through rental arrangements, the floor plan of the apartments is no different from other low-income housing that follows the policy of transferring ownership to the beneficiaries. In general, the apartments have a solid and defined layout structure.

It is worth mentioning that due to the permanent character of the French public rental policy, families have the right to stay in the units indefinitely. Thus, the sense of belonging and control of the spaces is similar to that of families who own their own homes.



4 - O desenho é caracterizado por suas formas orgânicas, as fachadas curvas oferecem apartamentos com orientação para luz natural e ventilação | The design is characterized by its organic forms, the curved facades offer apartments with orientation for natural light and ventilation.



tt: studio | t2: 2 qtos/bedrooms | t3: 3 qtos/bedrooms | t4: 4 qtos/bedrooms

0 5 10 20

3 . A POLÍTICA DE LOCAÇÃO SOCIAL EM SÃO PAULO

PUBLIC RENTAL HOUSING POLICY IN SÃO PAULO

3.1 a problemática da habitação em são paulo | the housing problem in são paulo

O Plano Municipal de Habitação de São Paulo de 2016 apresenta o déficit habitacional do município em torno de 474 mil moradias. Um dos componentes de maior peso para o cálculo desse déficit é o ônus excessivo com aluguel urbano, ponto crítico principalmente para famílias com renda de até 3 salários-mínimos e que comparametem mais de 30% de seu orçamento mensal com o aluguel, como é o caso de aproximadamente 187 mil domicílios que compõem quase 40% do déficit.

Segundo dados da Cartilha para o Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias da Fundação João Pinheiro, esse componente voltou a crescer nos últimos anos em todo o país, resultado também da valorização da moradia enquanto mercadoria.

Tanto em São Paulo, como no resto do Brasil, as políticas de enfrentamento da questão habitacional seguiram a lógica neoliberal vigente nas últimas décadas. Se deram principalmente através do Estado viabilizando ou transferindo recursos para construtoras e empreiteiras privadas res-

The 2016 Plano Municipal de Habitação de São Paulo presents the city's housing deficit at around 474,000 dwellings. One of the most important components in the calculation of this deficit is the excessive burden of urban rent, a critical point especially for families with incomes of up to three minimum wages that commit more than 30% of their monthly budget to rent, as is the case of approximately 187,000 households that make up almost 40% of the deficit.

According to data from the Cartilha para o Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias by the João Pinheiro Foundation, this component has grown again in the last years all over the country, also as a result of the valorisation of housing as a commodity.

Both in São Paulo and in the rest of Brazil, the policies to face the housing issue followed the neoliberal logic in force in the last decades. They took place mainly through the State making feasible or transferring resources to private construction companies and contractors responsible

ponsáveis pela construção de unidades residenciais, posteriormente negociadas no mercado através de um processo de venda subsidiado, que permitiu à população o acesso à propriedade.

Essa política, em muitos casos, gerou dois cenários principais. O primeiro a partir da construção de unidades residenciais para habitação social em regiões de valorização imobiliária, que com os anos cederam à dinâmica de mercado e deixaram de atender os beneficiários originais, concretizando assim a transferência de elevados investimentos públicos para o mercado privado. O último, se deu com a construção de grandes conjuntos habitacionais em bairro distantes das regiões centrais das cidades, contribuindo para o espraiamento da mancha urbana e exclusão socioterritorial das famílias, como se observa em alguns dos empreendimentos do maior programa nacional de habitação social recente, o Minha Casa Minha Vida.

Vale ressaltar que a vigência por tantos anos dessa lógica mercadológica de aquisição da casa própria, além de outros fatores, contribui também por moldar a mentalidade de uma geração de brasileiros.

Tendo em vista a instabilidade político financeira observada no país nas últimas décadas, com a sucessão de diferentes regimes de governo, mudas e crises econômicas, o título de propriedade da moradia muitas vezes é sinônimo de estabilidade. Sendo assim, mesmo os programas de habitação social para os setores mais carentes da sociedade têm dificuldade em convencer os beneficiários de eventuais vantagens das diferentes soluções e modalidades de acesso à moradia.

for building residential units, later negotiated in the market through a subsidized sales process, which allowed the population to have access to property.

This policy, in many cases, generated two main scenarios. The first one started with the construction of residential units for social housing in areas where real-estate prices were increasing, which over the years gave in to the market dynamics and no longer served the original beneficiaries, thus materializing the transfer of high public investments to the private market. The last one was the construction of large housing developments in neighbourhoods far from the central regions of the cities, contributing to the sprawling of the urban stain and socio-territorial exclusion of families, as observed in some of the developments of the largest recent national social housing program, Minha Casa Minha Vida.

It is worth mentioning that the validity for so many years of this market logic of home ownership, besides other factors, has also contributed to shape the mentality of a generation of Brazilians.

Given the political and financial instability observed in the country during the last decades, with the succession of different government regimes, currencies, and economic crises, the title to a home is often synonymous with a minimum of stability. Thus, even social housing programs for the neediest sectors of society have difficulty in convincing beneficiaries of the eventual advantages of different solutions and modalities of access to housing.

Por último, um dos pontos centrais que ajudam a entender as principais políticas nacionais e municipais de enfrentamento do déficit habitacional é a visão da moradia enquanto mercadoria, tanto por parte dos governos, quanto por parte expressiva da sociedade e do mercado privado. De forma geral a moradia não é entendida como um serviço público de responsabilidade do Estado, mas como um objeto que tem fim em si mesmo e que segue as lógicas capitalistas de demanda, oferta, compra e venda.

Diferentemente das experiências europeias, os principais programas de moradia popular no Brasil se iniciaram sob uma lógica neoliberal de mercado e, portanto, sempre promoveram o domínio da propriedade privada sobre esse setor. Estando o Estado, quando muito, responsável apenas por viabilizar os recursos e financiamentos para que o setor privado assumisse a construção e comercialização das unidades, se isentando da provisão de uma necessária rede de atendimento público intersetorial, complementar à habitação, que consolidasse uma plena integração dos beneficiários à cidade.

3.2 primeiras experiências de locação social | first public rental housing experiences

Após algumas iniciativas de estudo e tentativas de viabilização de um programa de locação social para o município de São Paulo, é somente durante a gestão da prefeita Marta Suplicy (2001-2004), com a consolidação de um convênio com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento para a criação de um Programa de Reabilitação da Área Central, que os primeiros conjuntos residenciais públicos para locação social são construídos na cidade.

Finally, one of the key points that helps to understand the main national and municipal policies for addressing the housing deficit is the view of housing as a commodity, both by governments and by a relevant section of society and the private market. In general, housing is not understood as a public service that is a responsibility of the State, but rather as an object that has an end in itself and that follows the capitalist logics of demand, supply, purchase and sale.

Differently from the European experiences, the main popular housing programs in Brazil started under a neoliberal market logic and, therefore, have always promoted the dominion of private property over this sector. At most, the State was only responsible for providing resources and financing so that the private sector could take over the construction and marketing of the units, exempting itself from the provision of a necessary network of intersectoral public services, complementary to housing, which would consolidate a full integration of the beneficiaries to the city.

After some study initiatives and attempts to make a public rental program viable for the municipality of São Paulo, it was only during the administration of Mayor Marta Suplicy (2001-2004), with the consolidation of an agreement with the IADB - Inter-American Development Bank for the creation of a Rehabilitation Program of the Central Area, that the first public residential buildings for social rental were built in the city.

No que diz respeito à habitação, o programa objetivava contribuir para o repovoamento da área central, viabilizando moradia para as pessoas que trabalham no centro, reabilitando edifícios desocupados para uso habitacional e melhorando a qualidade de vida dos moradores da área central.

Apesar de haver resistência por parte dos técnicos do BID, que defendiam que a modalidade já havia sido superada na Europa, a locação social foi incluída no convênio como uma das alternativas de atendimento habitacional na proposta de intervenção na área central. A principal justificativa utilizada pela prefeitura foi a inexistência de linhas de financiamento compatíveis com a capacidade de pagamento de famílias com renda inferior a 3 salários-mínimos que já habitavam a região, como a população dos cortiços.

Dentro dos estudos produzidos pela prefeitura e pelo BID, foi aprovada a Resolução n. 23 de 2002, do Conselho do Fundo Municipal de Habitação, que criou o programa de locação social da cidade de São Paulo, o primeiro do país. Em termos gerais, o Programa aprovado tinha como objetivo ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda por meio da oferta em locação social de unidades habitacionais de propriedade pública.

O valor do aluguel pago pelas famílias devia ser vinculado à renda familiar e não ao valor de mercado do imóvel, garantindo sua acessibilidade à parcela mais vulnerável da população. Sendo assim, o aluguel comprometeria de 10 a 15% da renda familiar, podendo também ser subsidiado pelo poder público.

Havia, porém, uma intenção clara na criação do

As far as housing was concerned, the program aimed to contribute to the repopulation of the central area, providing housing for the people who work in the centre, rehabilitating unoccupied buildings for residential use, and improving the quality of life for the dwellings of the central area.

Despite resistance from IADB technicians, who argued that the modality had already been overcome in Europe, public rental housing was included in the agreement as one of the housing alternatives in the proposed intervention in the central area. The main justification used by the City Hall was the lack of financing lines compatible with the payment capacity of families with incomes below three minimum wages that already lived in the region, such as the population of the tenements.

Within the studies produced by the City Hall and the IADB, Resolution n. 23 of 2002 by the Municipal Housing Fund Council was approved, which created the public rental housing program of the city of São Paulo, the first in the country. In general terms, the approved program aimed to expand the forms of access to housing for the low-income population by offering social renting of publicly owned housing units.

The amount of rent paid by families should be linked to family income and not to the market value of the property, guaranteeing its accessibility to the most vulnerable part of the population. Thus, the rent would compromise 10 to 15% of the family income, and could also be subsidized by the government.

There was, however, a clear intention in the cre-

programa de que essa nova alternativa habitacional da locação deveria ser uma solução transitória, para que no final fosse possível à família entrar em um programa de atendimento habitacional definitivo, vinculado à aquisição da casa própria. Portanto a política seria de caráter transitório e secundário, encarada como um complemento às medidas de acesso à propriedade.

Em 2002 o Programa foi aprovado e em 2004, no último ano da gestão Marta Suplicy, foram inaugurados os dois primeiros empreendimentos do Programa de Locação Social: Parque do Gato e Olarias. Em 2007, já durante a gestão do prefeito Gilberto Kassab, é inaugurado o conjunto Vila dos Idosos, e em 2009, os conjuntos Asdrúbal do Nascimento e Senador Feijó.

Conforme apontou o BID na proposta original, o programa de locação social tinha o caráter de projeto piloto. Consequentemente já apresentava, desde o início, diversas fragilidades, sendo composto basicamente por ações pontuais e com alto risco de descontinuidade. Ao pouco o programa, que já não havia sido implantado em escala e estruturado institucionalmente, foi perdendo força. O trabalho social pré e pós ocupação, um dos aspectos essenciais para o bom funcionamento do programa, foi deixado de lado, contribuindo em alguns casos para a perda do controle estatal sobre os conjuntos e permanência irregular de famílias nas unidades.

Hoje o parque público para locação social do município conta com um novo edifício, o Palacete dos Artistas, somando no total 6 conjuntos, 903 unidades e 2544 moradores. Todos os empreendimentos estão localizados na região do centro expandido, cumprindo um dos requisitos da po-

lítica pública de viabilizar moradias próximas às áreas valorizadas e de concentração de emprego e renda na cidade.

The program was approved in 2002 and in 2004, the last year of Marta Suplicy's administration, the first two developments of the Social Rent Housing Program were inaugurated: Parque do Gato and Olarias. In 2007, during Mayor Gilberto Kassab's administration, the Vila dos Idosos complex was inaugurated, and in 2009, Asdrúbal do Nascimento and Senador Feijó buildings.

As pointed out by the IADB in the original proposal, the public rental program had the character of a pilot project. Consequently, it already presented, from the beginning, several weaknesses, being composed basically of punctual actions and with a high risk of discontinuity. Little by little the program, which had not been implemented in scale and institutionally structured, was losing strength. The pre- and post-occupation social work, one of the essential aspects for the good functioning of the program, was left aside, contributing in some cases to the loss of state control over the buildings and irregular permanence of families in the units.

Today the city's public rental stock has a new building, the Palacete dos Artistas, totalling 6 complexes, 903 units and 2544 residents. All the developments are located in the expanded downtown region, fulfilling one of the requirements of the public policy to make social housing

lítica pública de viabilizar moradias próximas às áreas valorizadas e de concentração de emprego e renda na cidade.

3.3 perspectivas frente ao déficit habitacional | perspectives regarding the housing deficit

Muitas são as potencialidades das políticas de locação social frente ao déficit habitacional municipal e à situação de uso e ocupação dos imóveis localizados na área central da cidade. Sendo assim, é um erro tratar essa modalidade de provisão habitacional como uma política secundária, como uma mera opção ao modelo de aquisição da casa própria. A viabilização da política de locação é fundamental para diversificar as formas de acesso à moradia no contexto das grandes cidades, principalmente, onde o déficit habitacional também é muito diverso.

Em São Paulo é grande a vulnerabilidade de famílias com renda de até 3 salários-mínimos, que respondem por mais de 55% do déficit habitacional da cidade. Sendo assim, é de extrema importância a possibilidade de atendimento habitacional que a política de locação social prevê, por priorizar justamente esses grupos com a oferta de aluguel acessível, regulado pelo Estado e menos suscetível às dinâmicas do mercado.

Complementarmente, a modalidade de locação social, ao desvincular o valor das unidades da capacidade de pagamento das famílias, também consegue viabilizar o acesso à moradia em áreas bem localizadas da cidade, com maior oferta de transporte público, trabalho, serviços e equipamentos públicos. Nesse sentido, essa solução dialoga diretamente com a noção do direito à cidade e da função social da propriedade.

feasible near the central areas and to the concentration of employment and income in the city.

Many are the potentialities of public rental housing policies in face of the municipal housing deficit and the situation of use and occupation of the properties located in the central area of the city. Therefore, it is a mistake to address this modality of housing provision as a secondary policy, as a mere option to the home ownership model. The viability of the rental policy is fundamental to diversify the forms of access to housing in the context of big cities, especially where the housing deficit is also very diverse.

In São Paulo, the vulnerability of families with incomes of up to three minimum wages, which account for more than 55% of the housing deficit in the city, is significant. Therefore, the possibility of housing assistance provided by the public rental housing policy is extremely important, as it prioritizes precisely these groups by offering affordable rent, regulated by the State and less susceptible to market dynamics.

Complementarily, the public rental housing modality, by decoupling the value of the units from the families' ability to pay, also makes it possible to have access to housing in well-located areas of the city, with a better offer of public transportation, jobs, services, and public facilities. In this sense, this solution dialogues directly with the notion of the right to the city and the social functionality of property.

A constituição de um parque de unidades habitacionais público que se mantenha à margem da lógica especulativa privada, garante assim a permanência da população de baixa renda em áreas centrais, permitindo o controle dos processos de gentrificação dessas áreas e também evitando o contínuo processo de desvirtuação dos investimentos públicos às dinâmicas de mercado, como se observa na política de aquisição da casa própria.

Vale ressaltar também que essa alternativa, por permitir ao Estado maior controle sobre a gestão das unidades e da política de atendimento à população, através da definição de preços e condições para alocação da demanda, também amplia a capacidade dos governos de regular indiretamente o preço dos aluguéis praticados no mercado privado, à medida que aumenta a oferta de imóveis baratos nas regiões atendidas.

Por viabilizar a oferta de moradia em áreas centrais e bem estruturadas, o programa de locação social, se implantado em larga escala, pode contribuir para o readensamento demográfico do centro e, ao mesmo tempo, para a diversidade de usos do território, visto que hoje a região é predominantemente utilizada para trabalho, comércio e serviços. Com isso, pode também controlar o espraiamento da mancha urbana sobre as áreas de preservação ambiental, oferecendo unidades às famílias de baixa renda que hoje não têm opção de moradia barata e acabam ocupando as áreas irregulares próximas aos mananciais.

Conforme a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, o direito à propriedade individual e privada não deve se sobrepor à sua função social, mas atender também aos interesses cole-

The constitution of a stock of public housing units that remains aside the logic of private speculation thus guarantees the permanence of the low-income population in central areas, allowing the control of gentrification processes in these areas and also avoiding the continuous process of distortion of public investments to market dynamics, as observed in the home ownership policy.

It is also worth mentioning that this alternative, by allowing the State to have more control over the management of the units and the policy of serving the population, through the definition of prices and conditions for allocation of demand, also increases the capacity of governments to indirectly regulate the price of rents in the private market, as it increases the supply of cheap properties in the regions served.

By enabling the supply of housing in central and well-structured areas, the public rental program, if implemented in large scale, can contribute to the repopulation of the centre and, at the same time, to the diversity of uses of the territory, since today the region is predominantly used for work, commerce and services. With this, it can also control the sprawl of the urban zones over environmental preservation areas, offering units to low-income families who today have no option for affordable housing and end up occupying the irregular areas near the springs.

According to the 1988 Constitution of the Federative Republic of Brazil, the right to individual and private property shouldn't override its social function, but should also serve society's col-

tivos da sociedade, incluindo as políticas públicas e diretrizes de ocupação e organização das cidades. A política de locação social opera sob esse entendimento e contribui para diminuir o sentido de mercadoria da moradia.

Ao assumir um valor de uso, cria-se um novo entendimento da questão habitacional, podendo encará-la como um dos serviços que compõem uma política sistêmica, integrada e intersetorial de atendimento às populações carentes. O conjunto de potencialidades presente no modelo de atendimento habitacional por locação social apresenta uma oportunidade de se encarar a questão da moradia sob a ótica mais ampla do direito à cidade.

Com capacidade de ser uma política interdisciplinar que por meio da articulação com outras secretarias, instituições sociais e população é capaz de olhar para as dinâmicas do território, enfrentar as desigualdades espaciais e apoiar o desenvolvimento da conquista de autonomia pela população atendida. Trata-se enfim de olhar para a questão da moradia como forma de inserção social.

Sendo assim, a política de locação social pode constituir uma nova opção de moradia para grupos que não se enquadram nas políticas públicas de atendimento habitacional existentes e que necessitam de uma atenção do Estado que vai além da mera provisão de moradia. Esses grupos são geralmente compostos por camadas sociais de extrema vulnerabilidade social, como moradores de rua, imigrantes, mulheres vítimas de violência doméstica, usuários de drogas etc.

Nesse momento, talvez uma das possibilidades

lective interests, including public policies and guidelines for the occupation and organization of cities. The public rental housing policy operates under this understanding and contributes to diminish the commodity sense of housing.

By assuming a use value, a new understanding of the housing issue is created, and it can be seen as one of the services that make up a systemic, integrated, and intersectoral policy to assist needy populations. The set of potentialities present in the model of housing assistance through social renting presents an opportunity to face the housing issue from the wider point of view of the right to the city.

This has the capacity of being an interdisciplinary policy that, by means of articulation with other departments, social institutions and the population, is able to look at the dynamics of the territory, face the spatial inequalities and support the development of the autonomy achievement by the assisted population. In short, it is about looking at the housing issue as a form of social insertion.

Thus, the public rental housing policy may constitute a new housing option for groups that do not fit into the existing social housing policies and that need attention from the State that goes beyond the mere provision of housing. These groups are usually composed of social classes of extreme social vulnerability, such as street dwellers, immigrants, women victims of domestic violence, substance abusers, etc.

At this moment, perhaps one of the possibilities

para convencer o setor público de retomar os investimentos em novas experiências de locação social seja justamente focar no atendimento a esses grupos específicos. A determinação desse recorte circunscreveria os empreendimentos a um universo mais restrito, específico para o atendimento de populações que demandam acompanhamento mais constante do Estado.

Ou seja, não ameaçariam a lógica vigente que rege o mercado imobiliário, talvez enfrentando menos resistência política para sua implementação.

Porém, mesmo que essa modalidade seja encarada como alternativa de política de habitação para um público reduzido e específico, ainda se faz necessário a institucionalização de um aparato administrativo municipal, que seja responsável pela gestão do parque locativo, com orçamento garantido e instrumentos legais de atuação, não sendo completamente sujeito às vontades do governo de ocasião.

to convince the public sector to resume investments in new public rental housing experiences is precisely to focus on serving these specific groups. The determination of this cut would circumscribe the enterprises to a more restricted universe, specific to the attendance of populations that demand more constant monitoring by the State.

In other words, they would not threaten the current logic that governs the real estate market, perhaps facing less political resistance for their implementation.

However, even if this modality is seen as an alternative housing policy for a reduced and specific public, it is still necessary to institutionalize a municipal administrative apparatus that is responsible for the management of the rental stock, with a guaranteed budget and legal instruments for action, not being completely subject to the whims of the occasional government.



5 - Edifício Palacete dos Artistas no centro de São Paulo. O imóvel desocupado foi convertido em habitação social por locação social. | Building Palacete dos Artistas in downtown São Paulo. The vacant property was converted into a social rent housing.

4. AS BASES DO PROJETO

FOUNDATIONS OF THE PROJECT

4.1 definição do público-alvo | definition of target users

Para o desenvolvimento do projeto, entende-se que a política de locação social enxerga a moradia digna como um instrumento de inserção (ou reinserção) social e que, portanto, deve estar articulada com outras políticas públicas voltadas para setores da sociedade de alta vulnerabilidade socioeconômica. Sendo assim, propõe-se aqui a definição de um público-alvo que esteja dentro desse espectro e que auxilie na caracterização do “problema”, indicando especificidades para a elaboração do programa e para algumas ações de projeto.

A – Mulheres e seus dependentes:

Dentre os grupos sociais de alta vulnerabilidade socioeconômica citados no capítulo anterior, as mulheres vítimas de violência doméstica e suas famílias constituem um grupo social que necessitam de assistência intersetorial por parte do Estado para interromper as situações de abuso, tratar seus reflexos sobre o núcleo familiar e possibilitar sua emancipação. Por isso, a provisão de abrigo ou moradia para esse grupo é apenas parte de uma rede de assistência, que deve en-

For the development of the project, it is understood that the public rental policy regards decent housing as a tool for social insertion (or reininsertion) and that, therefore, it must be articulated with other public policies aimed at sectors of society with high socioeconomic vulnerability. Therefore, we propose here the definition of a target audience that is within this spectrum and that helps in the characterization of the “problem”, indicating specificities for the elaboration of the program and for some design actions.

A – Women and their dependents:

Among the social groups of high socioeconomic vulnerability mentioned in the previous chapter, women victims of domestic violence and their families are a social group that require intersetorial assistance from the State to interrupt the situations of abuse, treat its consequences on the family nucleus, and enable their emancipation. Therefore, the provision of shelter or housing for this group is only part of an assistance network, which must involve several municipal

volver diversas secretarias municipais, a ser ativada no enfrentamento da sua condição.

A violência doméstica de gênero é um problema latente na sociedade brasileira e tem se intensificado com a crise econômica recente que assola o país e as dificuldades de convívio potencializadas pela pandemia do Corona Vírus. Ela acomete todos os extratos sociais, contudo as mulheres e famílias de camadas mais vulneráveis tem uma maior dependência de políticas públicas para o seu acareamento, tendo em vista a condição pré-existente das vítimas.

Muitas vezes essas mulheres têm pouca escolaridade e qualificação profissional, são dependentes financeiramente do parceiro e não tem recursos para acessar outra moradia além daquela do casal. O enfrentamento dessa questão é, portanto, de extrema complexidade e deve se dar através de diversas frentes, com políticas públicas de assistência social, saúde, educação, segurança pública, qualificação profissional e também de moradia.

No Brasil a principal regulação para a defesa e o atendimento às mulheres vítimas de violência doméstica é a Lei Maria da Penha, Nº 11.340/06, datada de 07/08/2006, e considerada pelo Fundo de Desenvolvimento das Nações Unidas para a Mulher “uma das três leis mais avançadas do mundo”.

Contudo, apesar dos avanços promovidos pela lei, dados do Fórum Brasileiro de Segurança Pública confirmam que uma em cada quatro mulheres brasileiras acima de 16 anos sofreu alguma forma de violência durante a pandemia do COVID 19, indicando a urgência da ampliação

departments, to be activated in the confrontation of their condition.

Domestic gender violence is a latent problem in Brazilian society and it has been intensified by the recent economic crisis that has plagued the country and the difficulties of coexistence made worse by the Corona Virus pandemic. It affects all social strata, but women and families from the most vulnerable strata of society are more dependent on public policies for its alleviation, in view of the pre-existing condition of the victims.

Many times, these women have little schooling and professional qualifications, are financially dependent on their partners, and do not have the resources to access other housing besides that of the couple. Facing this issue is, therefore, extremely complex and must be done through various fronts, with public policies on social assistance, health, education, public security, professional qualification, and also housing.

In Brazil, the main regulation for the defence and care of women victims of domestic violence is the Maria da Penha Law, No. 11.340/06, dated 08/07/2006, and considered by the United Nations Development Fund for Women “one of the three most advanced laws in the world.

However, despite the advances promoted by the law, data from the Brazilian Public Safety Forum confirm that one in every four Brazilian women over the age of 16 suffered some form of violence during COVID 19 pandemic, indicating the urgency of expanding programs to serve this

dos programas de atendimento a este público em todo o país.

Em São Paulo, dados divulgados pela Secretaria Especial de Comunicação, em 08/01/2021, apontam um total de 24.113 mulheres atendidas em 2020 nos 12 equipamentos da rede municipal de proteção. No início de 2021 foram implementadas ações de reforço ao atendimento, incluindo o canal de denúncia, Disque 156.

A rede atual, sob gestão da Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania (SMDHC) conta com 13 serviços, sendo:

- 04 centros de referência;
- 05 centros de cidadania da mulher (10h às 16h)
- Casa da Mulher Brasileira (24 h/dia)
- Casas de abrigo e acolhimento provisório
- Posto avançado Metrô Santa Cecília

No fluxo do atendimento, “*a mulher vítima de violência, seja psicológica, física, moral ou que tenha sofrido qualquer outro tipo de agressão, é atendida no local por uma equipe especializada, composta por assistente social e psicóloga, que faz uma escuta qualificada, a orientação e possível encaminhamento a um dos equipamentos da rede de proteção à violência contra a mulher.*”

Quanto à moradia, após a denúncia de violência, a mulher e os filhos devem ser retirados do convívio com o cônjuge e encaminhados para um abrigo temporário, que garanta a segurança física da vítima, enquanto os trâmites jurídicos para a instauração de medida protetiva contra o agressor e sua punição são processados. Após essa etapa, idealmente a mulher pode retornar à moradia conjugal em segurança, que é sua por

public in the whole country.

In São Paulo, data released by the Special Secretariat of Communication, on 08/01/2021, indicate a total of 24,113 women assisted in 2020 in the 12 units of the municipal protection network. In the beginning of 2021, actions were implemented to reinforce the service, including the complaint channel, Disque 156.

The current network, under the management of the Municipal Secretariat of Human Rights and Citizenship has 13 services, as follows:

- 04 reference centers;
- 05 women's citizenship centers (10 am to 4 pm)
- Casa da Mulher Brasileira (24 h/day)
- Shelters and temporary shelter
- Outpost Santa Cecília Station

In the flow of care, “*the woman victim of violence, whether psychological, physical, moral, or who has suffered any other type of aggression, is assisted on site by a specialized team, composed of a social worker and a psychologist, who performs a qualified listening, orientation, and possible referral to one of the equipments of the protection network against gender violence.*”

As for housing, after the complaint of violence, the woman and her children must be removed from living with the spouse and sent to a temporary shelter, which ensures the physical safety of the victim, while the legal procedures for the establishment of a protective measure against the aggressor and his punishment are processed. After this stage, ideally the woman can safely return to her rightful marital home without the presence

direito, e sem a presença do parceiro.

Em alguns casos, porém, a moradia conjugal não é de propriedade do casal e essas mulheres, dependentes da renda do parceiro, encontram-se em situação de desabrigado após a prisão do agressor. Esse estado de dependência, inclusive, muitas vezes pode ser um impedimento para o registro de queixas formais contra os agressores, mantendo as famílias em situação de risco.

É nesse contexto que o presente projeto enxerga o potencial para atendimento desse grupo por um empreendimento de locação social. Nos casos em que as famílias se encontram em situação de desabrigado, a equipe de assistência social do município as encaminharia para um conjunto residencial de propriedade do Estado, onde seriam alocadas em uma unidade residencial até que se criem bases para a sua reestruturação econômico-social.

Esse acolhimento, portanto, se daria em unidades geridas pela secretaria municipal de habitação, mas sob acompanhamento intersetorial, envolvendo as secretarias de segurança, assistência social, saúde e até educação, no caso da necessidade de remanejamento das crianças para outras escolas públicas próximas à nova moradia.

Essas unidades poderiam ser disponibilizadas próximas aos centros de acolhida e delegacias da mulher, contribuindo para a expansão da atual rede de atendimento às vítimas na cidade. Idealmente, essa deve ser uma solução de caráter temporário, onde a rede de assistência estatal auxilie principalmente na superação da condição de violência e seus reflexos sobre a família.

of her partner.

In some cases, however, the marital home is not owned by the couple and these women, dependent on their partner's income, find themselves in a situation of homelessness after the aggressor's arrest. This state of dependence can even be an impediment to filing formal complaints against the aggressors, keeping the families at risk.

It is in this context that the present project sees the potential for this group to be served by a public rental housing enterprise. In cases where families are homeless, the municipality's social assistance team would refer them to a state-owned housing complex, where they would be housed in a residential unit until the foundations for their economic and social restructuring are laid.

This reception, therefore, would take place in units managed by the municipal housing department, but under intersectoral monitoring, involving the departments of security, social assistance, health and even education, in case it is necessary to relocate the children to other public schools close to their new homes.

These units could be made available close to the reception centers and women's police stations, contributing to the expansion of the current service network for these victims in the city of São Paulo. Ideally, this should be a temporary solution, where the state assistance network helps mainly in overcoming the condition of violence and its reflexes on the family nucleus.

Tendo em vista uma provável situação de extremo desarranjo dos núcleos familiares a serem atendidos, propõe-se aqui que a taxa de aluguel correspondente às unidades seja integralmente custeada pela prefeitura. Será observada pelo poder público a progressão das famílias acolhidas no seu processo de emancipação para eventual encaminhamento a outras soluções habitacionais, mantendo um rodízio das unidades para o atendimento a outras famílias.

B - Idosos:

Além das mulheres em situação de violência doméstica, um outro segmento social que vem crescendo e demandando mais atenção do Estado são os idosos.

No Brasil, segundo o Estatuto do Idoso, Lei 10.741, datada de 1º/10/2003, é considerado idoso qualquer pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos.

O aumento da longevidade da população, resultante de avanços nas políticas públicas sociais, de saúde, qualidade de vida etc, traz consigo uma mudança de paradigma quanto ao processo de envelhecimento.

Na sua reunião anual, em 14/12/2020, a Assembleia Geral das Nações Unidas declarou o decênio 2021 a 2030 como Década do Envelhecimento Saudável, com o propósito de articular esforços dos governos, sociedade civil e setor privado para, além de adicionar anos de vida à população, elevar o nível de qualidade de vida dos idosos.

Em São Paulo este público, projetado para o ano

Considering a probable situation of extreme disarrangement of the family nuclei to be assisted, it is proposed here that the rental fee corresponding to the units be fully paid by the city hall. The public authority will observe the progression of the families received in their emancipation process for eventual referral to other housing solutions, maintaining a rotation of units to serve other families.

B - Senior citizens:

Besides women in situations of domestic violence, another social segment that has been increasing and demanding more attention from the State are the elderly.

In Brazil, according to the Statute of the Elderly, Law 10,741, dated October 1, 2003, any person aged 60 (sixty) or more is considered an elderly citizen.

The increase in the population's longevity, resulting from advances in social public policies, health, quality of life etc; brings with it a change in paradigm regarding the aging process.

In its annual meeting, on 12/14/2020, the United Nations General Assembly declared the decade 2021 to 2030 as the Decade of Healthy Aging, with the purpose of articulating the efforts of governments, civil society, and the private sector to, besides adding years of life to the population, raise the quality-of-life level of the elderly.

In São Paulo, this public, projected for the year

de 2017, representa 14,3% da população do município, conforme dados do Sistema SEADE de Projeções Populacionais.

São milhões de pessoas com direitos assegurados em lei mas, muitas vezes, com dificuldades de acesso aos mesmos. A perda do poder aquisitivo das pensões, as recentes reformas nos regimes de aposentadorias públicas e o aumento do custo de vida nas cidades tem tornado inviável para muitos o acesso a uma moradia adequada às suas limitações e em áreas centrais nas cidades, próximas dos centros de atendimento de saúde e também dos equipamentos públicos de cultura, lazer e esporte.

E o direito à moradia digna é ressaltado no Estatuto do Idoso:

“Art. 37: O idoso tem direito à moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou, ainda, em instituição pública ou privada.”

Propõe-se que, no caso dos idosos, o recorte para seleção daqueles a serem atendidos pelas unidades se dê principalmente através da renda e da inexistência ou incapacidade dos familiares de abrigá-lo. O atendimento seria reservado aos beneficiários do Regime Geral de Previdência Social (RGPS), com renda de até 3 salários-mínimos. Os moradores seriam selecionados pelas equipes de assistência social do município e integrariam uma fila de espera para o acesso a uma das unidades.

Tendo em vista a situação de menor vulnerabilidade e desarranjo comparado ao grupo social

2017, represents 14.3% of the city's population, according to data from the SEADE Population Projections System.

They are millions of people with rights guaranteed by law but, many times, with difficulties to access them. The loss of purchasing power of pensions, the recent reforms in the public retirement systems, and the increase in the cost of living in the cities have made it unfeasible for many people to have access to housing that is adequate to their limitations and in central areas in the cities, close to health care centres and also close to public equipment for culture, leisure, and sports.

And the right to decent housing is highlighted in the Statute of the Elderly:

“Art. 37: The elderly citizen has the right to decent housing, within the natural or substitute family, or unaccompanied by their relatives, when so desired, or, still, in a public or private institution.”

It is proposed that, in the case of the elderly, the selection of those to be assisted by the units be done mainly through income and the inexistence or inability of family members to provide shelter. The service would be reserved for beneficiaries of the General Regime of Social Security (RGPS), with an income of up to three minimum wages. The residents would be selected by the city's social assistance teams and would be part of a waiting list for access to one of the units.

Given the situation of less vulnerability and disarray compared to the social group mentioned

citado anteriormente, entende-se que a cobrança de uma taxa de aluguel correspondente a até 10% da renda do beneficiário possa ainda garantir o âmbito social da moradia, enquanto auxilia no levantamento de recursos para a manutenção do empreendimento. Nesse caso, a provisão de moradia não seria de caráter temporário, podendo acolher seus residentes até que eles deixem as unidades por vontade própria ou motivo de óbito.

Sendo assim, propõe-se aqui a elaboração de um conjunto residencial para um público misto, que conte com tanto as mulheres vítimas de violência doméstica e suas famílias, quanto os idosos de baixa renda. Uma das vantagens de se mesclar esses públicos é evitar a guetificação da localidade, que poderia se dar pela opção exclusiva por um grupo de beneficiários de perfil e desafios similares, muitas vezes estigmatizados pelo conjunto geral da sociedade. Um dos desafios, porém, é entender como distribuir esses diferentes grupos no terreno e propor uma organização espacial que respeite as especificidades de suas demandas.

C – Crianças em Idade escolar:

Além da definição por um projeto residencial que atenda esses grupos diversos, entende-se que a inclusão de um equipamento público na proposta, que receba também a comunidade do bairro, seja de grande contribuição para a integração do empreendimento e de seus moradores com o bairro e os vizinhos. É também uma forma de garantir a atenção e presença mais constante do Estado no espaço, evitando a situação de abandono e manutenção precária que se observou em outras experiências de locação social no município.

above, it is understood that the collection of a rental fee corresponding to up to 10% of the beneficiary's income can still guarantee the social scope of the housing, while helping to raise funds for the maintenance of the building. In this case, the housing provision would not be of a temporary nature, but could accommodate its residents until they leave the units by their own will or due to death.

Therefore, it is proposed here to develop a housing complex for a mixed public, which includes both women victims of domestic violence and their families, as well as low-income elderly citizens. One of the advantages of mixing these publics is to avoid the ghettoization of the locality, which could occur by opting exclusively for a group of beneficiaries with similar profiles and challenges, often stigmatized by the general set of society. One of the challenges, however, is to understand how to distribute these different groups on the terrain and propose a spatial organization that respects the specificities of their demands.

C – School-Aged children:

Besides the definition of a residential project that meets the needs of these diverse groups, the inclusion of a public facility in the proposal, which also welcomes the neighbourhood community, is considered to be a great contribution to the integration of the dwellings with the neighbourhood and previous residents. It is also a way to guarantee more constant attention and presence of the State in the space, avoiding the situation of abandonment and precarious maintenance that has been observed in other social rental experiences in the city.

A carência de vagas nos centros de educação públicos, em especial para atendimento à primeira infância, é um problema latente no Brasil. Segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios Contínua (PNAD) de 2019, publicada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2020, apenas 3,6mi de crianças de 0 a 3 anos, ou 35,6% do total desse grupo, são atendidas por creches. Dentre as outras faixas etárias os percentuais de atendimento são mais expressivos, atingindo 92,9% entre as crianças de 4 a 5 anos e quase 100% entre 6 e 14 anos.

No capítulo III da Constituição Federal de 1988, o artigo 205 determina:

“A educação, direito de todos e dever do Estado e da família, será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da cidadania e sua qualificação para o trabalho.”

Mais adiante, o artigo 208 detalha:

“O dever do Estado com a educação será efetivado mediante a garantia de:

IV - Educação infantil, em creche e pré-escola, às crianças até 5 (cinco) anos de idade; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006)”

Entende-se, portanto, que a provisão de vagas no ensino público para as crianças é um dever do Estado, apesar de muitas famílias optarem por matricular seus filhos em escolas privadas, quando há renda para tal.

Porém, a piora nos indicadores econômicos do-

The lack of vacancies in public education centres, especially for early childhood, is a latent problem in Brazilian cities. According to the 2019 National Continuous Household Sampling Survey (PNAD), published by the Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) in 2020, only 3.6m children between 0 and 3 years old, or 35.6% of this group, are enrolled in day-care centres. Among the other age groups, the attendance percentages are higher, reaching 92.9% among 4 to 5 year old children and almost 100% among 6 to 14 year olds.

In Chapter III of the 1988 Federal Constitution, Article 205 states:

“Education, a right of all and duty of the State and the family, will be promoted and encouraged with the collaboration of society, aiming at the full development of the person, his preparation for the exercise of citizenship and his qualification for work.” (Personal translation)

Further on, Article 208 details:

“The State's duty to education will be made effective through the guarantee of:

IV - Early childhood education, in day-care and preschool, to children up to five (5) years of age; (Redaction given by Constitutional Amendment No. 53, of 2006)” (Personal translation)

It is understood, therefore, that the provision of vacancies in public education centres for children is a duty of the State, although many families choose to enroll their children in private schools, when there is an income to do so.

However, the worsening of the country's eco-

país, que vem sendo observada já há seguidos anos, tem aumentado ainda mais a demanda por vagas nas escolas públicas, com muitas famílias optando por transferir seus filhos das instituições privadas para a rede pública, conforme descreve uma sucessão de matérias jornalísticas de anos distintos:

O Globo: "Com crise, pais buscam vagas em escolas públicas", publicada em 19/09/2015 por Daiane Costa

Folha de São Paulo: "Colégios tentam segurar estudantes com descontos e novos serviços", publicada em 11/09/2021 por Dante Ferrasoli

O tempo: "Com crise, pais estão tirando filhos das escolas particulares", publicada em 09/09/2018 por Ludmila Pizarro

Sendo assim, o equipamento público escolhido para compor o projeto foi um Centro de Educação Infantil (CEI), em conjunto com uma Escola Municipal de Educação Infantil (EMEI). Os CEIs atendem preferencialmente crianças de 6 meses a 3 anos de idade, enquanto as EMEIs recebem alunos entre 4 e 5 anos de idade.

Esse centro educacional, portanto, atenderia crianças de 6 meses a 5 anos de idade, funcionando como berçário/creche e pré-escola. As aulas seriam oferecidas em tempo integral, com atividades pedagógicas e recreativas, além de cuidados básicos em higiene e alimentação. Sendo assim, constituiria um importante equipamento socioeducativo que auxilie na conciliação da vida familiar e profissional, garantindo um espaço para o desenvolvimento integral das crianças enquanto seus responsáveis trabalham.

nomic indicators, which has been observed for several years, has further increased the demand for vacancies in public schools, with many families choosing to transfer their children from private institutions to the public system, as described by a succession of journalistic stories from different years:

O Globo: "Com crise, pais buscam vagas em escolas públicas", published in 19/09/2015 by Daiane Costa

Folha de São Paulo: "Colégios tentam segurar estudantes com descontos e novos serviços", published in 11/09/2021 by Dante Ferrasoli

O tempo: "Com crise, pais estão tirando filhos das escolas particulares", published in 09/09/2018 by Ludmila Pizarro

Thus, the public entity chosen to compose the project was a Child Education Center (CEI), together with a Municipal School of Child Education (EMEI). The CEIs cater preferentially to children between 6 months and 3 years old, while the EMEIs accommodate students between 4 and 5 years old.

This educational centre, therefore, would serve children from 6 months to 5 years of age, functioning as a nursery/day-care and pre-school. Classes would be offered full time, with pedagogical and recreational activities, as well as basic hygiene and food care. Thus, it would constitute an important socio-educational equipment to help conciliate family and professional life, guaranteeing a space for the integral development of the children while their guardians work.

O equipamento deverá, além das crianças que residem na região, receber também os filhos e dependentes das mulheres que sejam encaminhadas à uma das unidades residenciais. Hoje, no processo de suporte às vítimas de violência doméstica, já é de responsabilidade do Estado a provisão de vagas em instituições de ensino públicas para as crianças, no caso de uma necessária transferência das famílias para outra localidade diferente daquela da residência original.

The unit should, besides the children who live in the region, also accommodate the children and dependents of the women who are referred to one of the project's residential units. Today, in the process of supporting victims of domestic violence, it is already the responsibility of the state to provide vacancies in public schools for the kids, in the case of a necessary transfer of the families to another location different from that of the original residence.

4.2 programa de espaços e necessidades | program of spaces and needs

Com a definição do público-alvo, propõe-se a elaboração de um programa básico de funcionalidades e espaços que oriente os desenhos. Esse levantamento tem como referenciais principais as recomendações dos órgãos de governo na construção de projetos para atendimento aos grupos sociais mencionados, sendo eles as mulheres e suas famílias (A), os idosos (B) e as crianças em idade escolar (C).

Vale ressaltar que, caso dos dois primeiros grupos (A e B), o principal objeto de interesse e distinção desse trabalho são as unidades residenciais sob regime de locação social. Diferentemente das instituições asilares e dos abrigos coletivos, que frequentemente impõem uma lógica de atendimento coletiva e impersonal, os apartamentos preservam o núcleo familiar e a intimidade dos beneficiários, como uma residência propriamente dita deve garantir.

A - Mulheres e seus dependentes:

No que diz respeito ao setor residencial do projeto, uma das primeiras escolhas foi a decisão por

Having defined the target audience, it is proposed to develop a basic program of functionalities and spaces to guide the designs. This survey has as main references the recommendations of government agencies in the construction of projects to serve the social groups mentioned, which are women victims of domestic violence and their families (A), the elderly (B) and school-age children (C).

It is worth mentioning that, in the case of the first two groups (A and B), the main object of interest and distinction of this work are the residential units under public rental housing policy. Unlike nursing homes and collective shelters, which often impose a collective and impersonal logic of care, apartments preserve the family nucleus and the intimacy of the beneficiaries, as a proper residence should guarantee.

A - Women and their dependants:

Regarding the residential sector of the project, one of the first choices was to separate the two

separar em torres distintas os dois grupos sociais atendidos. Isso permitiu a criação de acessos independentes e a consolidação de desenhos para as plantas que seguissem as demandas específicas desses públicos.

Para as unidades residenciais voltadas ao acolhimento das mulheres vítimas de violência doméstica e seus dependentes, propõe-se a elaboração de três diferentes tipos de apartamentos.

Segundo dados do IBGE, a taxa de fecundidade média no Brasil em 2015, último ano em que foi medida, era de 1,72. Logo, atualmente as famílias brasileiras contam com uma média de um ou dois filhos por casal. É verdade, porém, que devido às dificuldades de acesso aos métodos contraceptivos, aspectos culturais e educacionais, observa-se ainda a ocorrência de casos em que o núcleo familiar tenha três filhos ou mais.

Levando em consideração essa possível multiplicidade de composições familiares, o projeto apresenta unidades de um, dois e três quartos. Em todas elas prevê-se que o quarto da mulher, aqui desacompanhada de eventuais parceiros conjugais, tenha não só sua cama, mas também um berço.

Diferentemente da torre reservada aos idosos, entende-se que esse edifício irá receber famílias em situações de violência que afetam de formas diversas e profundas a saúde mental e capacidade de socialização dos seus membros. O foco principal está no desenho das plantas dos apartamentos, como forma de oferecer um espaço residencial íntimo que auxilie na superação de eventuais traumas e na reestruturação das relações familiares.

social groups served by the residential units into distinct towers. This allowed the creation of independent entrances and the consolidation of designs for the floor plans that followed the specific demands of these groups.

For the residential units aimed at hosting women victims of domestic violence and their dependents, it is proposed to design three different types of apartments.

According to data from the IBGE, the average fertility rate in Brazil in 2015, the last year it was calculated, was 1.72. Therefore, Brazilian families currently have an average of one or two children per couple. It is true, however, that due to difficulties in access to contraceptive methods, cultural and educational aspects, it is still observed the occurrence of cases in which the family nucleus has three children or more.

Taking into consideration this possible multiplicity of family compositions, the project presents units with one, two and three bedrooms. All of them foresee that the bedroom of the woman, here unaccompanied by any marital partners, has not only her bed, but also a cradle.

Unlike the tower reserved for the elderly, it is understood that this building will receive families in situations of violence that affect in different and profound ways the mental health and socialization capacity of its members. The main focus is on the design of the floor plans of the apartments, as a way to offer an intimate residential space that helps to overcome eventual traumas and to restructure family relationships.

Sendo assim, além das unidades residenciais e dos espaços comuns de circulação, que podem promover encontros entre os moradores, o programa conta apenas com um espaço no térreo, que abriga uma recepção para o controle dos acessos e que pode receber eventuais visitas das equipes de atendimento e acompanhamento.

Não há outros espaços de uso condominial, por entender que cada uma dessas famílias passa por processos distintos de superação e que a convivência e reintegração social desses grupos deve se dar em outros espaços da cidade, como forma de estimular sua busca por emancipação.

B - Idosos:

Para as unidades residenciais reservadas aos idosos de baixa renda, a principal referência na definição dos espaços foi a Resolução da Diretoria Colegiada – RDC N 283 da Anvisa, publicada em 26/09/05. A norma traz especificações principalmente para entidades e instituições do tipo asilar, onde, diferentemente de um edifício para locação social, devem incluir serviços de acompanhamento geriátrico.

No presente projeto, as unidades seriam disponibilizadas aos beneficiários como uma habitação de uso individual ou unifamiliar. Não se prevê, portanto, a necessidade de provisão de acompanhamento constante de todos os moradores por enfermeiros ou cuidadores. Sendo assim, a contribuição do documento para o trabalho está principalmente na determinação das dimensões mínimas para os ambientes dos apartamentos e espaços de circulação.

O programa desta torre é composto principal-

As such, besides the residential units and the common circulation areas, which can promote meetings among the residents, the program has only one space on the first floor, which houses a reception area for access control and which can receive eventual visits from the teams that provide care and support to the families.

There are no other spaces for common use, as it is understood that each family goes through different overcoming processes and that the coexistence and social reintegration of these groups should take place in other spaces in the city, as a way to stimulate their search for emancipation.

B - Elderly citizens:

For the residential units reserved for low-income elderly citizens, the main reference in the definition of the spaces was Anvisa's RDC N. 283, published in September 26th, 2005. The norm brings specifications mainly for entities and institutions of the nursing home type, where, differently from a building for social rent housing, they must include geriatric follow-up services.

In the present project, the units would be made available to the beneficiaries as a dwelling for individual use. It is therefore not intended to provide constant monitoring of all residents by nurses or caregivers. Therefore, the contribution of the document to the work is mainly in determining the minimum dimensions for the rooms of the apartments and circulation spaces.

The program for this tower is mainly composed

mente por dois tipos de unidades residenciais, sendo elas de 1 e 2 quartos, mas também pelas áreas de circulação comum e alguns espaços de convivência condominial que promovam uma interação entre os moradores.

C - Crianças em idade escolar:

Como o Código de Obras da Cidade de São Paulo não traz diretrizes específicas para a construção de creches e pré-escolas, o presente trabalho utilizou como principais referências a Resolução SS-493 da Secretaria de Estado da Saúde, publicada em 08/09/94 e o padrão arquitetônico definido pelo Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE) para esses centros educacionais.

A resolução traz uma definição sobre as dimensões mínimas, condições de salubridade e relação de ambientes necessários na construção de escolas de 1º e 2º graus. Já o FNDE apresenta projetos modelos a serem seguidos pelas prefeituras na construção de centros de educação infantil com recursos do Programa Nacional de Reestruturação e Aquisição de Equipamentos da Rede Escolar Pública de Educação Infantil (Proinfância), esclarecendo algumas das possibilidades de organização do programa.

Para um dos projetos de referência disponibilizados pelo FNDE que atende até 120 crianças em horário integral, a prefeitura precisa dispor de uma área construída de aproximadamente 1400m². Do ponto de vista do programa, o espaço se divide em cinco blocos, distribuídos entre as funções administrativa, de serviços, blocos pedagógicos (creche e pré-escola), um pátio coberto e área externa para playground.

by two types of residential units, with 1 and 2 bedrooms, but also for common circulation areas and some condominium living spaces that promote interaction between residents.

C - School-aged children:

Since the City of São Paulo Building Code does not provide specific guidelines for the construction of kindergartens and preschools, the present work used as main references Resolution SS-493 of the Secretary of State for Health, published in September 8, 1994, and the architectural pattern defined by the National Fund for Education Development (FNDE) for these educational centres.

The resolution provides a definition of the minimum dimensions, health conditions, and the list of environments required in the construction of primary schools. The FNDE presents model projects to be followed by municipalities in the construction of early childhood education centres with resources from the National Program for the Restructuring and Acquisition of Equipment for the Public School Network for Early Childhood Education (Proinfância), explaining some of the possibilities of organizing the program.

For one of the reference projects made available by FNDE that serves up to 120 children on a full-time basis, the municipality needs to have a built area of approximately 1400m². From the program's point of view, the space is divided into five blocks, distributed among administrative functions, services, pedagogical blocks (day-care and preschool), a covered patio and outdoor playground area.

Além das orientações obtidas por esses documentos, o trabalho busca inspiração também nas bem-sucedidas experiências italianas com projetos para educação infantil. Durante os anos 1950 e 1960, pedagogos como Maria Montessori, as irmãs Agazzi, Bruno Ciari e Loris Malaguzzi desenvolveram métodos alternativos e inovadores para o ensino das crianças, contribuindo com o desenvolvimento de novos modelos de escolas, como os que se observa na região de Reggio Emilia.

A seguir, as tabelas apresentam os ambientes exigidos pelos documentos de referência na elaboração das propostas para a escola e as unidades residenciais:

torre para as mulheres | women's tower

área de recepção reception	apt de 1 qto 1 bedroom apt	apt de 2 qtos 2 bedroom apt	apt de 3 qtos 3 bedroom apt
hall balcão balcony lavabo toilet despensa depot	hall cozinha kitchen sala living room corredor interno circulation quarto bedroom lavanderia laundry room banheiro bathroom	hall cozinha kitchen sala living room corredor interno circulation quarto 1 bedroom 1 quarto 2 bedroom 2 lavanderia laundry room banheiro bathroom	hall cozinha kitchen sala living room corredor interno circulation quarto 1 bedroom 1 quarto 2 bedroom 2 quarto 3 bedroom 3 lavanderia laundry room lavabo toilet banheiro bathroom
total: aprox. 80m²	total: aprox. 45m²	total: aprox. 60m²	total: aprox. 78m²

torre para os idosos | seniors' tower

área de recepção reception	apt de 1 qto 1 bedroom apt	apt de 2 qtos 2 bedroom apt	terraço terrace
hall lavabo toilet despensa depot	zona dia day zone (sala e cozinha living room and kitchen) quarto 1 bedroom 1 banheiro bathroom	zona dia day zone (sala e cozinha living room and kitchen) quarto 1 bedroom 1 quarto 2 bedroom 2 banheiro bathroom	solarium lavanderia laundry room banheiros bathrooms
total: aprox. 35m²	total: aprox. 35m²	total: aprox. 45m²	total: aprox. 308m²

A torre destinada aos idosos de baixa renda e impossibilitados de serem abrigados pelos familiares conta, além das unidades residenciais, com espaços de convivência condominial no terraço. O desenho e a metragem quadrada dos apartamentos seguiram como referência principal o projeto para a Vila dos Idosos, de autoria do escritório Vigliecca & Associados. Além disso, a Resolução RDC 283-2005 da Anvisa aponta algumas exigências para a dimensão mínima de alguns ambientes e portas. I The tower for low-income seniors who are unable to be sheltered by their families has, in addition to the residential units, condominium living spaces on the terrace. The design and area of the apartments followed the project for Vila dos Idosos, designed by Vigliecca & Associados, as the main reference. In addition, Anvisa's Resolution RDC 283-2005 points to some requirements for the minimum area of some specific rooms and doors' sizes.

4.3 referências de projeto | design references

pré-escola e creche | day-care and kindergarten

bloco administrativo administrative block	bloco de serviços service block
secretaria secretary	cozinha kitchen
sala do diretor principal's room	balcão counter
sala do coordenador supervisors room	refeitório canteen
sala dos professores e copa teacher's room and scullery	despensas storage rooms
	banheiros bathrooms
	lavanderia laundry
	elevador de carga cargo lift
	depósito depot
	estacionamento e bicicletário parking
	lixéiras trash depot
total: aprox. 135m²	total: aprox. 520m²
bloco pedagógico teaching block	pátio coberto covered free areas
sala de aula 4 a 5 anos classroom 4 to 5 yrs old	biblioteca e briquedoteca secretary
sala de aula 3 a 4 anos classroom 3 to 4 yrs old	
sala de aula 2 a 3 anos classroom 2 to 3 yrs old	total: aprox. 80m²
salão para repouso resting room	
espaço de ninar lullaby room	
espaço de brincar da creche day-care's play room	
lactário scullery	
despensa storage room	
fraldário changing room	
espaço de brincar 1 a 2 anos play room 1 to 2 yrs old	
banheiros infantis children's toilets	
total: aprox. 580m²	total: aprox. 80m²
pátio externo open areas	
playground	
jardim da creche	
total: aprox. 80m²	

Para a organização dos espaços do centro educacional o trabalho seguiu parcialmente a sugestão do FNDE de divisão do programa em blocos. Todos os ambientes listados pelo fundo e necessários para o bom funcionamento diário da escola foram incluídos, mas a sua localização na planta não se restringiu a uma divisão setorial rígida. Alguns ambientes de blocos distintos acabaram por se conectar, mas ainda mantendo os devidos cuidados para o correto desempenho das atividades cotidianas e a separação entre os diferentes usuários, sendo eles as crianças, os profissionais da educação e os funcionários para limpeza, manutenção e nutrição.

A Resolução SS-493, da Secretaria de Estado da Saúde, deu indicações gerais sobre as dimensões mínimas e capacidade dos ambientes que compõe o programa da escola. As principais determinações são:

- Pé-direito mínimo geral: 3m
- Salas de aula: área mínima de 20m² ou 1m² por aluno
- Cozinha: área mínima de 20m²
- Refeitório: capacidade para de 1/3 do total de alunos da escola, seguindo 1m² por estudante.
- Pátio descoberto: área mínima correspondente a 1/3 da área total destinada às salas de aula
- Instalações sanitárias: 1 bacia sanitário/lavatório para cada 25 alunos

For the organization of spaces in the educational center, the work partially followed the FNDE suggestion of dividing the program into blocks. All environments listed by the fund and necessary for the proper daily functioning of the school were included, but their location in the plant was not restricted to a rigid sectorial division. Some environments of different blocks ended up connecting, but still maintaining due care for the correct performance of daily activities and the separation between the different users, namely children, education professionals and employees for cleaning, maintenance and nutrition.

Resolution SS-493, of the Secretary of State for Health, gave general indications on the minimum dimensions and capacity of the environments that make up the school's program. The main determinations are:

- Overall minimum ceiling height: 3m
- Classrooms: minimum area of 2m² or 1m² per student
- Kitchen: minimum area of 20m²
- Canteen: capacity for 1/3 of the total number of students in the school, following 1m² per student.
- Uncovered patio: minimum area corresponding to 1/3 of the total area for classrooms
- Sanitary facilities: 1 toilet/washbasin for every 25 students

C

A seguir, apresenta-se uma seleção de projetos de uso e temas diversos que serviram de referência no desenvolvimento dos desenhos para o presente trabalho. O conjunto de análises dos espaços e elementos compositivos de cada um desses projetos foram importantes na definição da linguagem arquitetônica adotada e das soluções encontradas para o programa escolhido.

Por unir em um mesmo programa usos e públicos distintos, o conjunto de referências do projeto é diverso. Cada uma das imagens mostradas aqui resume um ponto da obra escolhida que inspirou alguma tomada de decisão quanto ao trabalho.

Por ser um exercício hipotético, o projeto tomou a liberdade de considerar padrões construtivos e de acabamentos de qualidade, similares ao que podem ser observados em algumas obras referenciais localizadas em outros países. Infelizmente, a construção de projetos públicos no Brasil conta muitas vezes com orçamento limitado e, portanto, seguem frequentemente padrões mais econômicos de execução.

Vale ressaltar que, dentre todos as obras analisadas, o conjunto Vila dos Idosos, de autoria do escritório Vigliecca & Associados, é um dos projetos de maior influência sobre o trabalho.

O conjunto consiste em um empreendimento residencial para idosos, pertencente ao programa de locação social do município. É um dos principais casos de sucesso dessa política pública no município, tendo em vista a ocupação e manutenção que o desenhos das unidades residenciais permitem, bem como os espaços comuns para os moradores.

Next, it is presented a selection of projects of different uses and themes that served as references in the development of the drawings for this work. The set of analyzes of the spaces and compositional elements of each of these projects were important in defining the architectural language adopted and the solutions found for the chosen program.

By uniting different users in the same program, the project's set of references is diverse. Each of the images shown here summarizes a point of the chosen work that inspired some design decisions for the work.

As it is a hypothetical exercise, the project took the liberty of considering construction standards similar to what can be observed in some of the reference works, located in other countries. Unfortunately, the construction of public projects in Brazil often has a limited budget and, therefore, they often follow more economical execution patterns.

It is noteworthy that, among all the works analyzed, the Vila dos Idosos, designed by the Vigliecca & Associados office, is one of the projects with the greatest influence on the work.

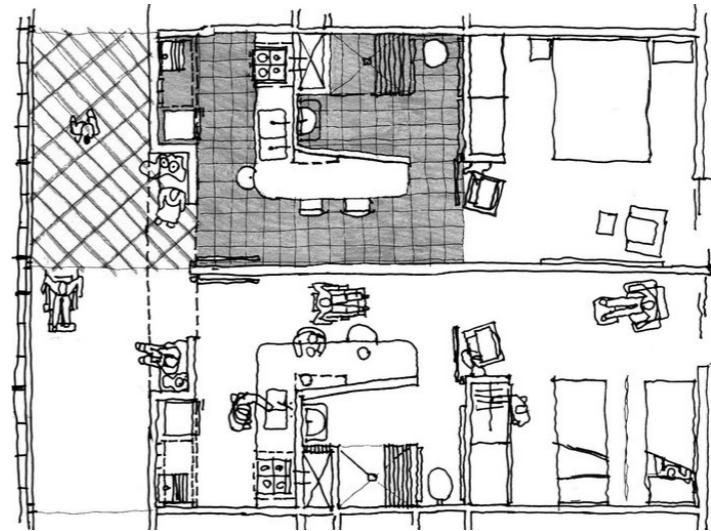
The complex consists of a residential development for the elderly, belonging to the municipality's social rent housing program. It is one of the main cases of success of this public policy in the city, considering the occupation and maintenance that the design of the residential units allows, as well as the common spaces for the residents.



Vila dos Idosos / Vigliecca & Associados

Um dos principais casos de sucesso na cartela de edifícios para locação social já existentes na cidade de São Paulo. O edifício é composto por apartamentos para idosos de baixa renda. O desenho das plantas ajudou a entender que tipo de unidade residencial poderia ser proposta para um programa público de moradia, mas ainda mantendo uma qualidade de projeto desejada.

6 - fachada do conjunto | 7 - planta das unidades | 8 - uso do corredor de circulação interno pelos moradores



One of the main success cases in the portfolio of buildings for social rental that already exist in the city of São Paulo. The building consists of apartments for low-income seniors. The design of the plans helped to understand what type of residential unit could be proposed for a public housing program, while still maintaining the desired design quality.

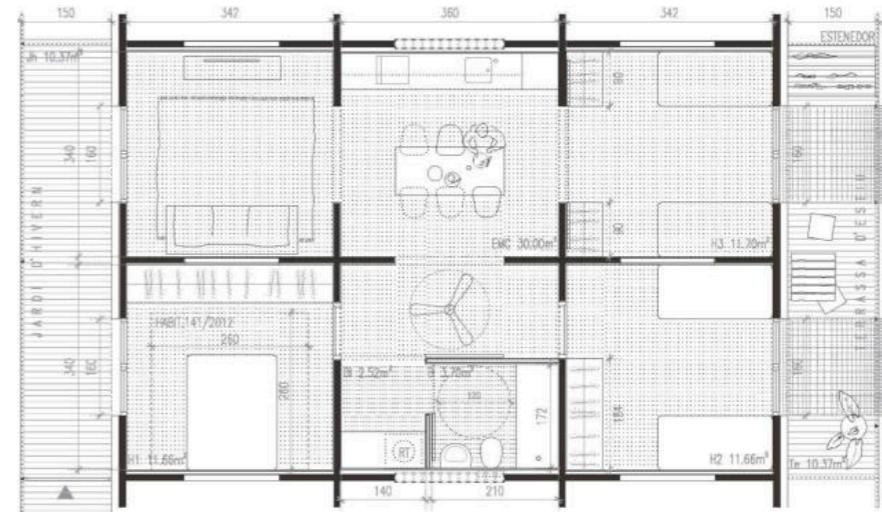
6- building facade | 7 - layout of the units | 8 - use of the internal circulation corridor by residents



Social Housing / Peris+Toral

O projeto ilustra as potencialidades na adoção da madeira como sistema construtivo, apontando uma tendência no setor construtivo e que vem ganhando espaço nos mercados europeus, devido ao caráter mais sustentável dessa modalidade. As soluções de fachada, com a combinação das varandas, elementos em madeira e placas metálicas também foram referências fundamentais para o desenvolvimento desse trabalho.

9 - vista do pátio interno | 10 - planta de uma das unidades | 11 - montagem da estrutura em madeira



The project illustrates the potential for adopting wood as a construction system, pointing to a trend in the construction sector that has been gaining ground in European markets, due to the more sustainable nature of this modality. The facade solutions, with the combination of balconies, wooden elements and metal plates were also fundamental references for the development of this work.

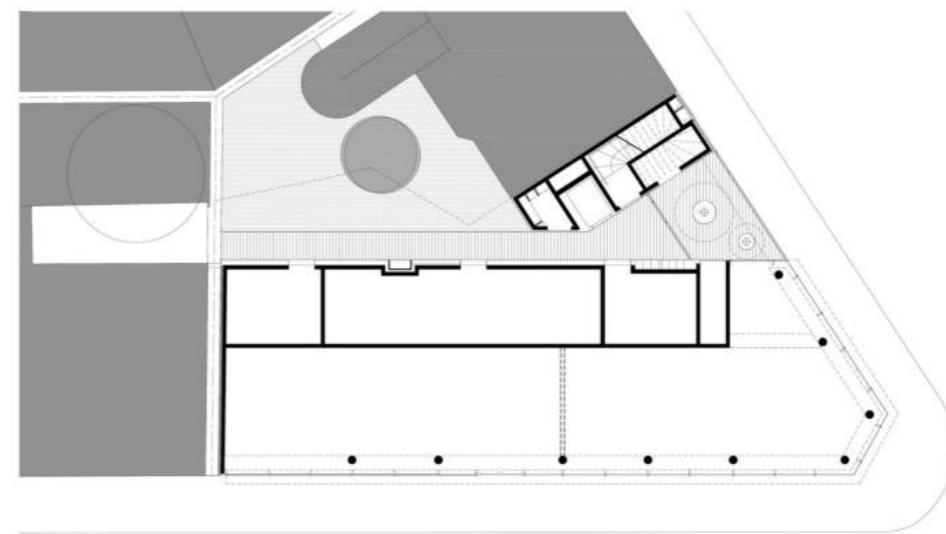
9 - view of the inner courtyard | 10 - layout of one of the units | 11 - assembly of the wooden structure



Aluminium Tip / Babin+Renaud

Apresenta desenho prático e racional das caixas de circulação vertical e solução interessante para os espaços de circulação comuns nos pavimentos tipo e sua conexão com as unidades residenciais. Além disso, os elementos compostivos das fachadas e disposição das aberturas e janelas também inspiraram nas escolhas de projeto para o presente trabalho.

12 - fachada lateral | 13 - planta do térreo | 14 - vista da esquina



It presents a practical and rational design of the vertical circulation core and an interesting solution for common circulation spaces on the typical floors and their connection with the residential units. In addition, the compositional elements of the façades and the arrangement of openings and windows also inspired the design choices for this work.

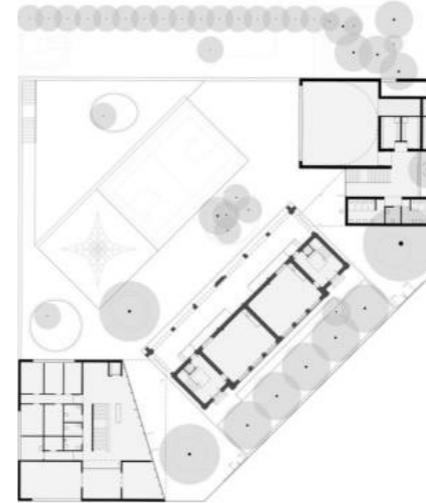
12 - side facade | 13 - ground floor plan | 14 - corner view



Escola Básica e Jardim Infantil de Caselas / Site Specific Arquitectura + Patrícia Marques e Paulo Costa

Projeto de pré-escola e creche de corrente pedagógica contrutivista e organizada em dois pavimentos, devido à falta de espaço para resolver todo o programa apenas no piso térreo, situação é similar à observada para o terreno escolhido por esse trabalho.

15 - foto da entrada da escola | 16- planta do térreo | 17 - foto de pátio interno em desnível



Project for a kindergarten and day-care centre with a constructivist pedagogical approach and organized in two floors, due to the lack of space to solve the entire program only on the ground floor, this situation is similar to that observed for the site chosen in for this work.

15 - school entrance photo | 16 - ground floor plan | 17 - photo of an uneven internal courtyard

5. O EXERCÍCIO DE PROJETO

THE DESIGN EXERCISE

conjunto de imagens do projeto | set of images for the project

O exercício começa com a definição do público alvo e do programa, mas a escolha do terreno é fundamental para o início dos desenhos.

A arquiteta Giulia Patitucci, funcionária da Prefeitura de São Paulo, em uma de nossas conversas para desenvolvimento desse trabalho, apresentou uma lista de edifícios e terrenos públicos no município, já listados pela Secretaria de Habitação desde a administração municipal do prefeito Fernando Haddad (2012-2016), para a provisão de unidades de habitação através do regime de locação social.

Para o presente trabalho, o imóvel escolhido para o desenvolvimento do projeto será o terreno da Rua Luís Gama.

O terreno tem formato retangular, com área de aproximadamente 2109m² e dimensões aproximadas de 80 m X 27 m, situando-se nas esquinas das ruas Luís Gama, Professor Demostenes Batista F. Marques e Justo Azambuja. A ausência de construções consolidadas no terreno permite a elaboração de um projeto mais independente,

The exercise starts with the definition of the target audience and the program, but choosing the site is fundamental to begin with the drawings.

The architect Giulia Patitucci, an employee of the São Paulo City Hall, in one of our conversations for the development of this work, presented a list of public buildings and land in the municipality, already listed by the Housing Secretariat since the municipal administration of Mayor Fernando Haddad (2012-2016), for the provision of housing units through the public rental regime.

For the present work, the property chosen for the development of the project will be the site at Rua Luís Gama.

The plot has a rectangular shape, with an area of approximately 2109 m² and dimensions of 80 m X 27 m, situated on the corners of Luís Gama, Professor Demostenes Batista F. Marques and Justo Azambuja streets. The absence of consolidated constructions on the site allows the elaboration of a more independent project, which

que explore com maior liberdade as potencialidades do programa e do partido arquitetônico. A área faz parte do distrito do Cambuci, na Subprefeitura da Sé, ocupando uma posição geográfica relativamente central no município, tendo fácil acesso às regiões de concentração de trabalho e renda na capital e sendo relativamente bem servida por equipamentos públicos.

A região integra originalmente uma porção menos consolidada do centro expandido, mas vem passando por um processo de transformação urbana com a expansão de investimentos imobiliários e a atração de novos moradores. Sendo assim, observa-se a transformação da paisagem do bairro com a recente construção de torres residenciais de médio padrão, alterando a conformação original do bairro de pequenos sobrados que ocupam quase a totalidade de seus terrenos.

Além disso, vale destacar que a área é vizinha à Casa da Mulher Brasileira, centro municipal de atenção à mulher em situação de violência doméstica e que já conta com serviços de acolhimento e escuta qualificada. A disponibilização de unidades residenciais na vizinhança que possam abrigar justamente essas mulheres e suas famílias, que se encontram em situação de desabrigado, se insere em um contexto de expansão da rede de suporte e combate à violência de gênero na capital.

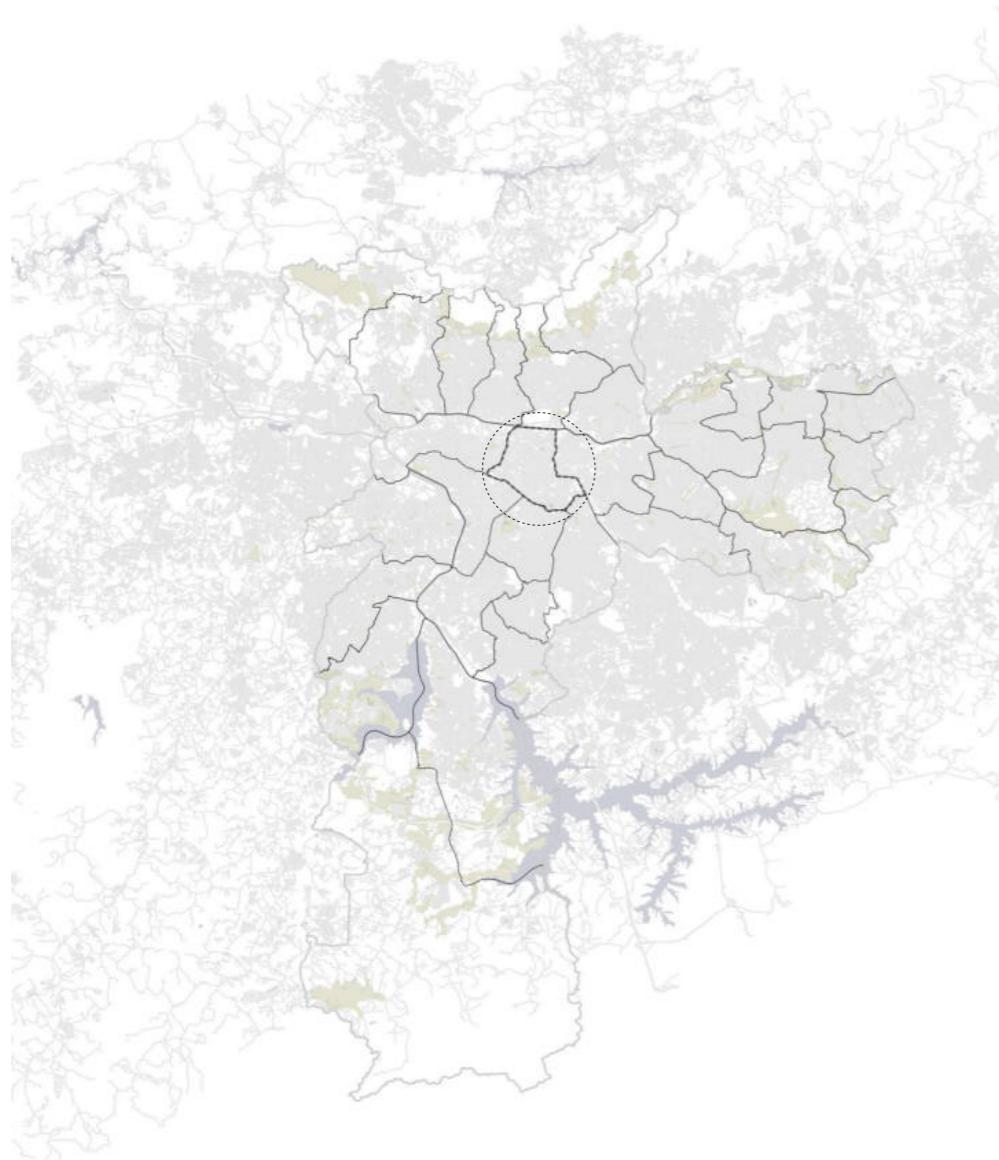
Nas próximas páginas, um conjunto de mapas e imagens buscam transformar a introdução teórica aqui apresentada em desenho, detalhando de forma mais aprofundada o contexto urbano e, mais importante, ilustrando todas as decisões de projeto tomadas na elaboração do trabalho e guiadas pelo escolha do público alvo.

explores with greater freedom the potentialities of the program and of the architectural concept. The area is part of the Cambuci district, in the Sé Submunicipality, occupying a relatively central geographical position in the municipality, with easy access to the regions of concentration of work and income in the capital and being relatively well served by public facilities.

The region was originally part of a less consolidated portion of the expanded centre, but has been undergoing an urban transformation process with the expansion of real estate investments and the attraction of new residents. Thus, the neighbourhood's landscape is being transformed by the recent construction of mid-range residential towers, changing the neighbourhood's original conformation of small houses that occupy almost all of its land.

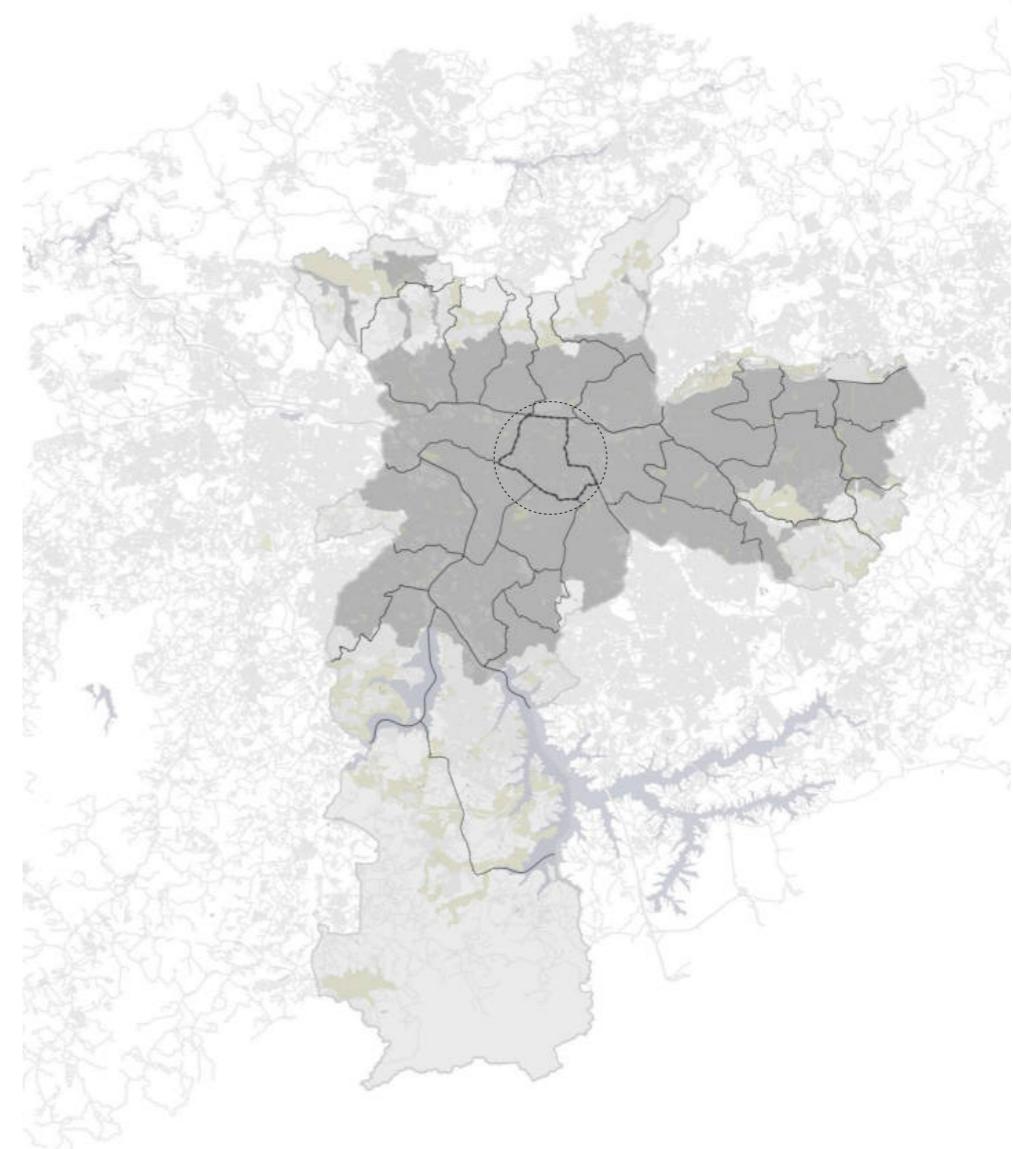
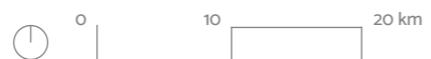
In addition, it is worth noting that the area neighbours the Casa da Mulher Brasileira, a municipal centre for women in situations of domestic violence, which already has support services and qualified listening. The availability of residential units in the neighbourhood that can house precisely these women and their families who find themselves in a situation of homelessness is part of a context of expansion of the network of support and combat against gender violence in the capital.

In the following pages, a set of maps and images seek to transform the theoretical introduction presented here into drawings, detailing in a more depth way the urban context and, more importantly, illustrating all the design decisions taken in the preparation of this work and guided by the choice of the target users.



Contexto Urbano | Urban Context

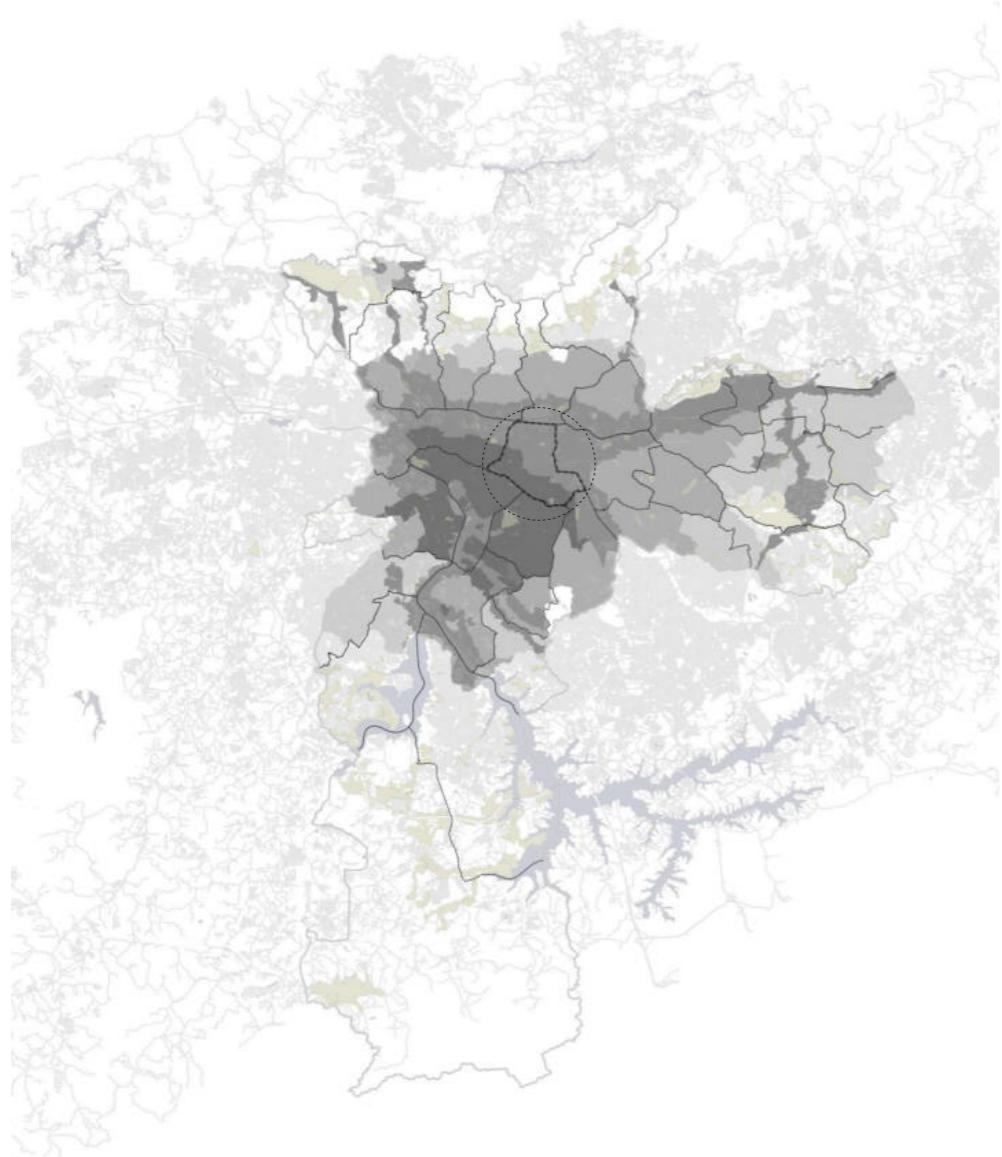
Os mapas a seguir ilustram a posição central da subprefeitura onde está o terreno escolhido para o projeto e sua conexão com as demais regiões da cidade de São Paulo. | The maps below illustrate the central position of the sub-prefecture where the land chosen for the project is located and its connection with other regions of the city of São Paulo.



Zona Urbana e Rural do município | Urban and Rural Area of the city

macrozona de proteção e recuperação ambiental
macrozone of environmental protection and recovery

macrozona de estruturação e qualificação da urbanização
macro-zone of urbanization structuring and qualification



Posição Central dentro da Área Urbana | Central Position within the Urban Area

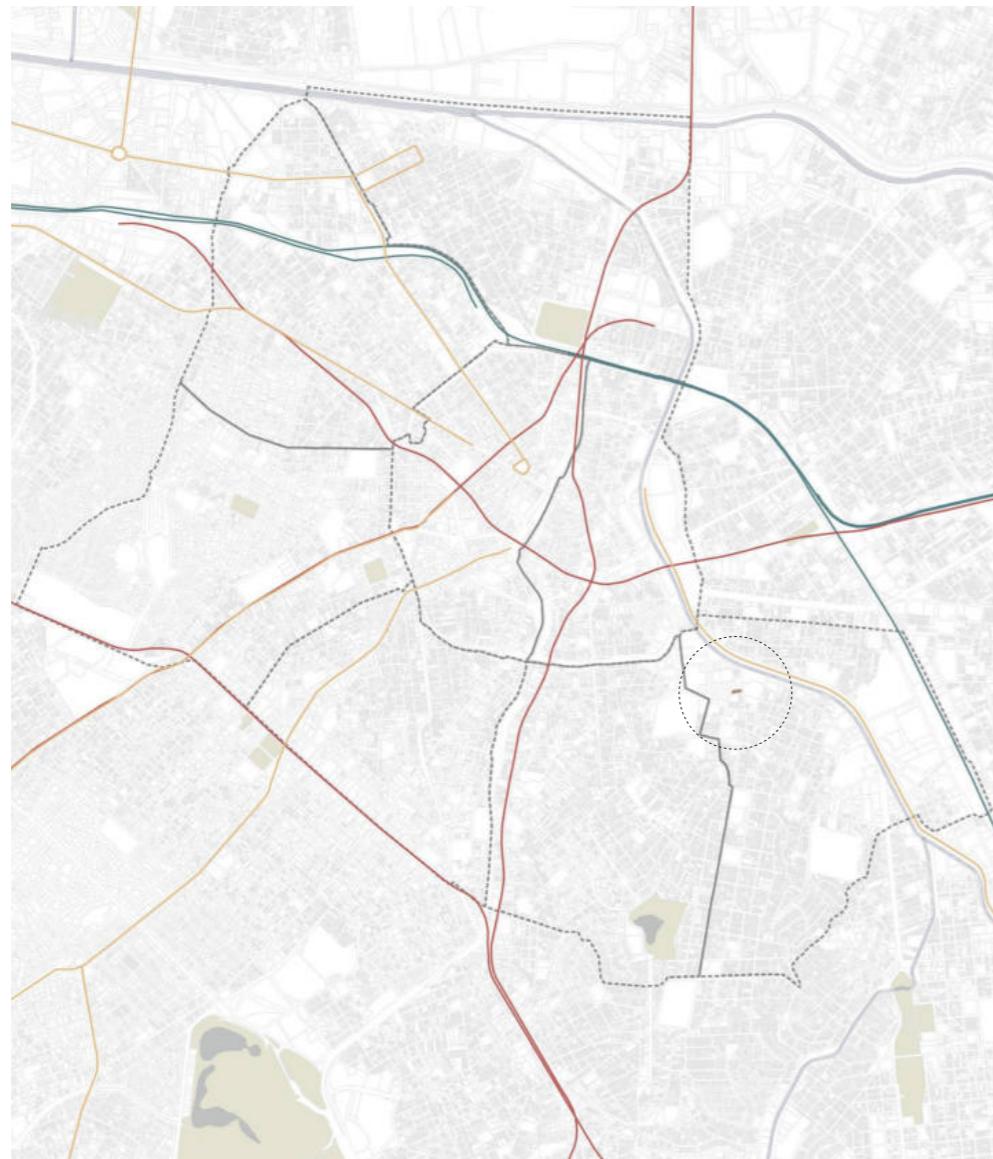
macroárea de qualificação da urbanização consolidada macro area of consolidated urbanization qualification	macroárea de redução da vulnerabilidade urbana macro area of urban vulnerability reduction
macroárea de estruturação metropolitana macro area of metropolitan structuring	macroárea de recuperação urbana e ambiental macro area of urban and environmental recover



Conexão com a Rede de Transportes | Connection to the Transport Network

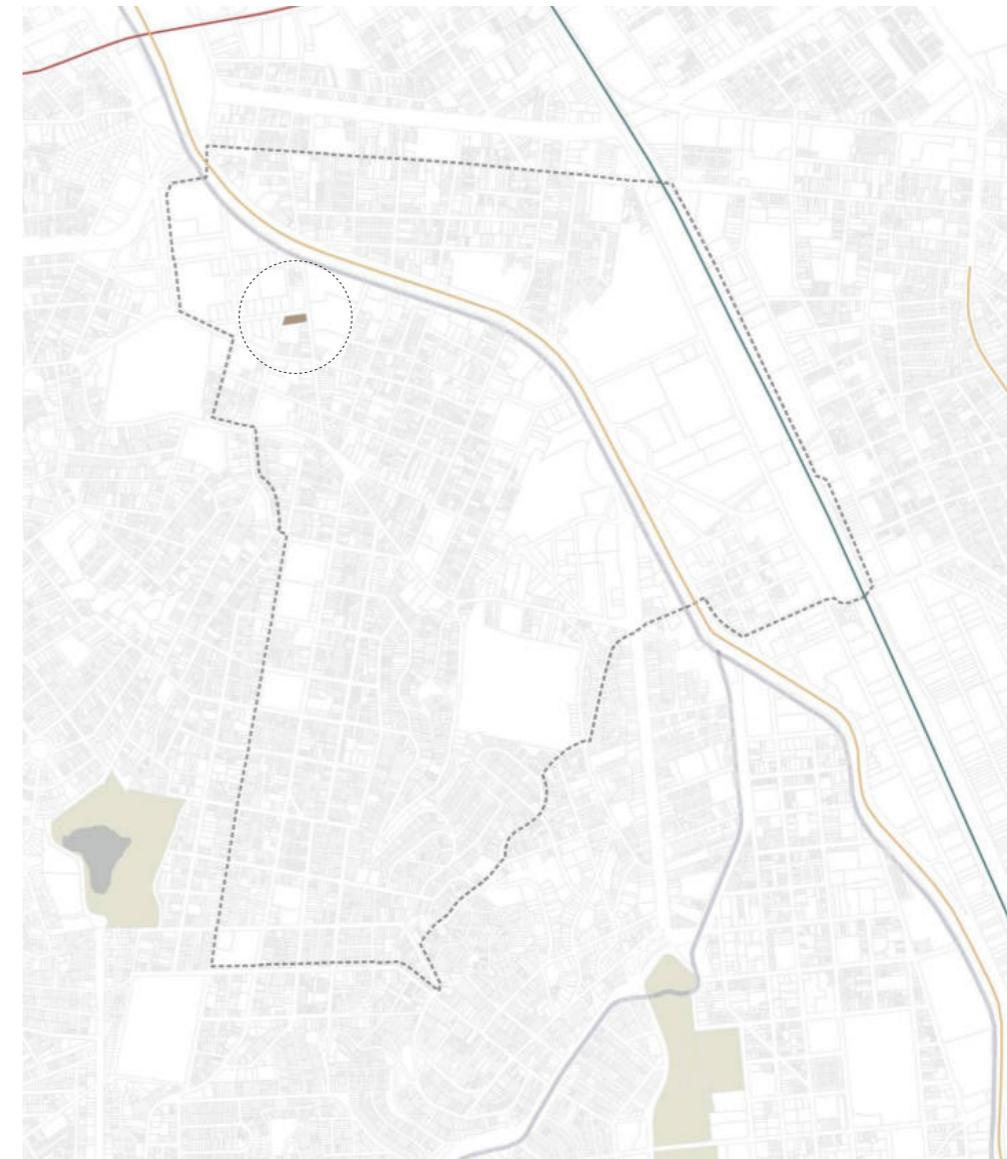
linhas de metrô subway lines	—
corredores de ônibus bus rapid transit system	—

linhas de trem urbano
train lines



Posição do terreno na Subprefeitura da Sé | Site position in the Sé Subprefecture

A área faz parte da Subprefeitura da Sé, ocupando uma posição geográfica central no município, tendo fácil acesso às regiões de concentração de trabalho e renda. | The area is part of the Subprefecture of Sé, occupying a central geographic position in the municipality, with easy access to regions with concentration of work and income.



Posição do terreno na Distrito do Cambuci | Site position in the Cambuci District

O lote está no distrito do Cambuci, área de menor valorização imobiliária mas que vem passando por transformações como novos lançamentos imobiliários. | The site is in the district of Cambuci, an area of lesser real estate value, but which has been undergoing transformations such as new real estate releases.





O Lote e a Vizinhança | Site View and Neighbors

O terreno tem aproximadamente 2100 m² e encontra-se na ponta do quarteirão, com frente para as ruas Luís Gama, Professor Demostenes Batista F. Marques e Justo Azambuja. | The site has approximately 2100 m² and is located at the end of the block, facing the streets Luís Gama, Professor Demostenes Batista F. Marques and Justo Azambuja streets.



1. O conjunto residencial vizinho ao terreno é um exemplo da nova tipologia edilica sendo construída na região nos últimos anos. Torres residenciais altas, com padrão de acabamento médio e, normalmente, implantação no terreno com pouca conexão ao espaço urbano, contribuindo para um esvaziamento das ruas do bairro. | The residential complex adjacent to the site is an example of the new building typology built in the region in recent years. Tall residential towers for medium income citizens, usually displace in the plot with poor connection to urban space, contributing to an emptying of the neighborhood's streets.



2. A rua Luís Gama e seu conjunto de fachadas tradicionais do bairro. Conjunto de sobrados de uso misto, com comércio no térreo e apartamentos nos andares superiores. É possível ver também parte da base de estacionamento das torres residenciais vizinhas e o muro de 9m na divisa com o terreno do projeto. | Rua Luís Gama and its set of traditional neighborhood façades. A mix of 2 storey mixed-use houses, with shops on the ground floor and single family apartments on the upper floors. It is also possible to see part of the parking base of the neighboring towers and the 9m height wall on the border with the project site

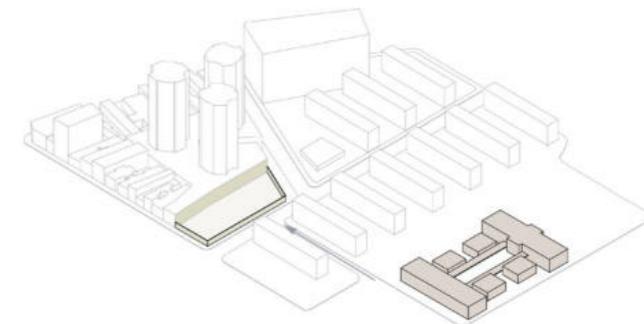




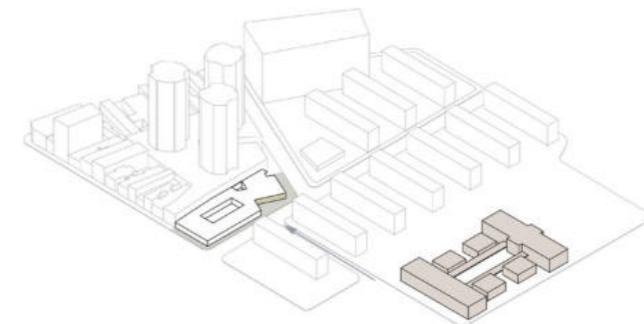
3. A frente mais larga do terreno na rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques e os prédios vizinhos. O edifício amarelo está abandonado e faz parte de um conjunto residencial do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS construído na década de 70 como solução para habitação social. As torres ao fundo são lançamentos residenciais mais recentes. | The widest side of the land on Rua Professor Demostenes Batista Figueira Marques and neighboring buildings. The yellow building is abandoned and is part of a residential complex of the National Social Security Institute - INSS built in the 70s as a solution for social housing. The towers in the background are newer residential launches.



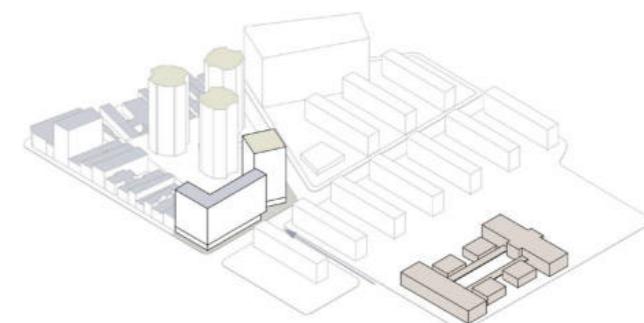
4. A Casa da Mulher Brasileira é vizinha ao terro e foi inaugurada em 2019. Ela possui 3.659 metros quadrados e funciona 24 horas por dia, prestando serviços humanizados para mulheres em situação de violência, garantindo seu fortalecimento e autonomia, bem como auxílio no estabelecimento de medidas protetivas contra os agressores. | The Casa da Mulher Brasileira is located next to the land and was inaugurated in 2019. It has 3,659 square meters and operates 24 hours a day, providing humanized services for women in situations of violence, ensuring their empowerment and autonomy, as well as helping to establish protective measures against aggressors.



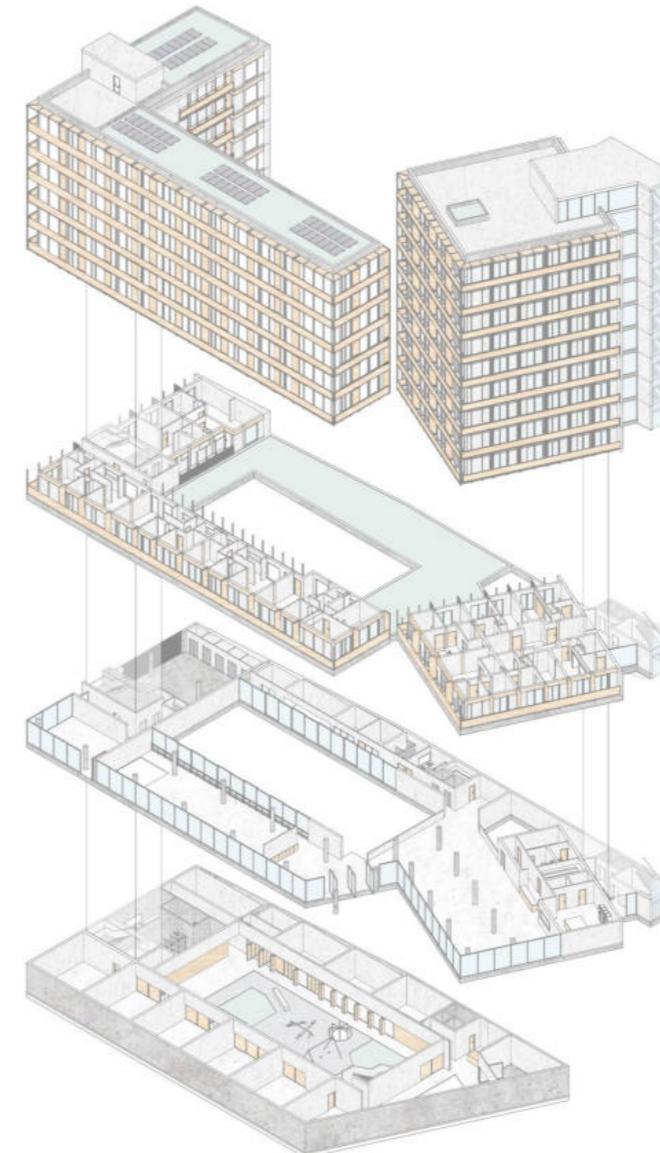
1. Esquema diagramático da situação atual do terreno e proximidade com a Casa da Mulher Brasileira.
1 Diagrammatic scheme of the site's current situation and proximity to the Casa da Mulher Brasileira.



2. Adoção de base única para as torres, com ambientes em torno de pátio central e alinhados ao muro de 9m pré-existente no limite do terreno com seu vizinho. I Adoption of a single base for the towers, with rooms organized around the central courtyard and aligned with the pre-existing 9m height wall on the boundary of the plot with its neighbor.



3. Divisão do público em duas torres independentes. Uma segue a lógica dos sobradinhos de implantação perimetral aos limites do lote, a segunda, mais alta, está alinhada à rua Justo Azambuja e rotacionada em relação ao conjunto, assim como as torres vizinhas. I Division of the dwellings into two independent towers. One follows the logic of the two-storey houses located on the perimeter of the plot, the second, higher, is aligned with Justo Azambuja street and rotated in relation to the complex, as well as the neighboring towers.



X. Área Construída Computável: 7750 m²
 CA = 3,7 / Taxa de Ocupação do lote: aprox.
 70% - 1470m² | Total Gross Area: 7750m²
 Land Occupancy Rate: aprox. 70%

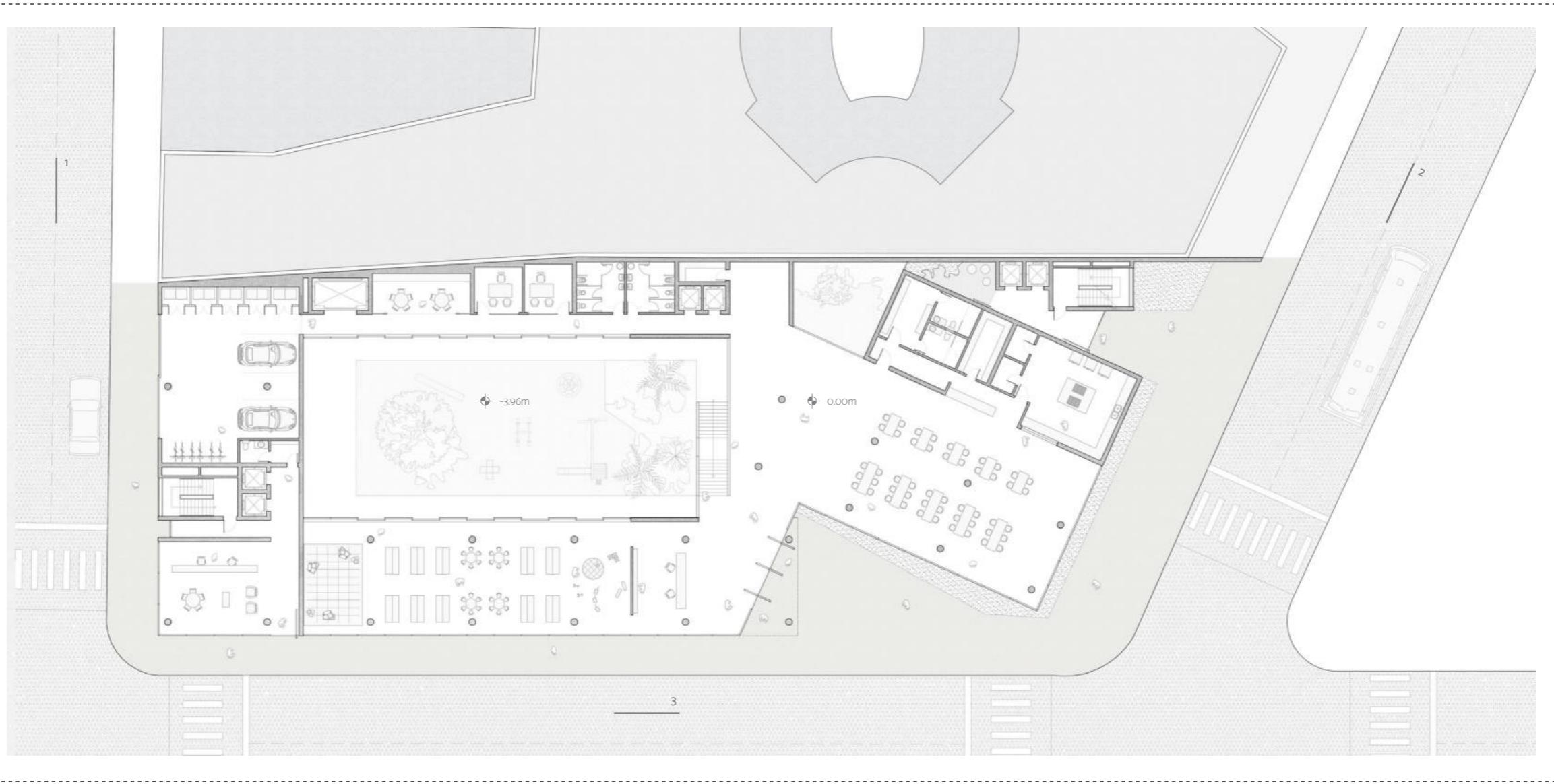
1. Os pavimentos tipo das torres não se conectam fisicamente, são independentes e tem caixas de circulação vertical distintas. | The typical floors of the towers are not physically connected, they are independent and have different vertical circulation cores.

O. No térreo encontram-se os principais acessos ao complexo, áreas de convivência e bloco de serviços da escola. | On the ground floor, the main accesses to the complex, the living areas and the school's services block.

-1. O subsolo contém todos os espaços pedagógicos da creche / pré-escola. | The underground floor contains all the pedagogical spaces of the daycare/ pre-school.

Perspectiva e organização do programa | Perspective and funnctions organization

Além da pré-escola/ creche nos primeiros dois pavimentos, há 6 unidades por andar em cada um dos edifícios, totalizando 42 unidades para as mulheres vítimas de violência doméstica e seus dependentes e 60 apartamentos para os idosos de baixa renda beneficiários do programa de locação social, sendo 102 apartamentos no total. | In addition to the preschool/day-care on the first two pavements, there are 6 units per floor in each of the buildings, totaling 42 units for women victims of domestic violence and their dependents and 60 apartments for low-income elderly beneficiaries of the public rental program, totaling 102 apartments.



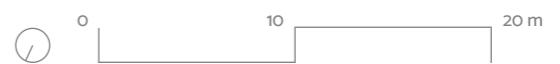
Planta do Andar Térreo / Ground Floor Plan

O andar térreo concentra os pontos de acesso aos edifícios residenciais. Apenas a torre com apartamentos destinadas à acolhida de mulheres vítimas de violência doméstica conta com recepção, para controle do acesso e garantia de segurança das moradoras. Os ambientes de serviços e àqueles de programa mais fluido na escola também ocupam o mesmo nível da rua. I The ground floor host the access points to the residential buildings. Only the tower dedicated to shelter women victims of domestic violence has a reception, to control access and guarantee the security of its residents. The servicing block and those spaces with a more fluid program at the school also occupies the level of the street.

1. Rua/ Street Luís Gama

2. Rua/ Street Justo Azambuja

3. Rua/ Street Prof. Demostenes Batista Figueira Marques





Planta do Subsolo / Underground Floor Plan

O subsolo contém todos os espaços pedagógicos da creche / pré-escola. Salas de aula, lactário, banheiros e playground, onde as crianças passarão a maior parte do tempo sob os cuidados da escola, evitando o uso constante de escadas e garantindo um espaço controlado e seguro no coração do complexo.

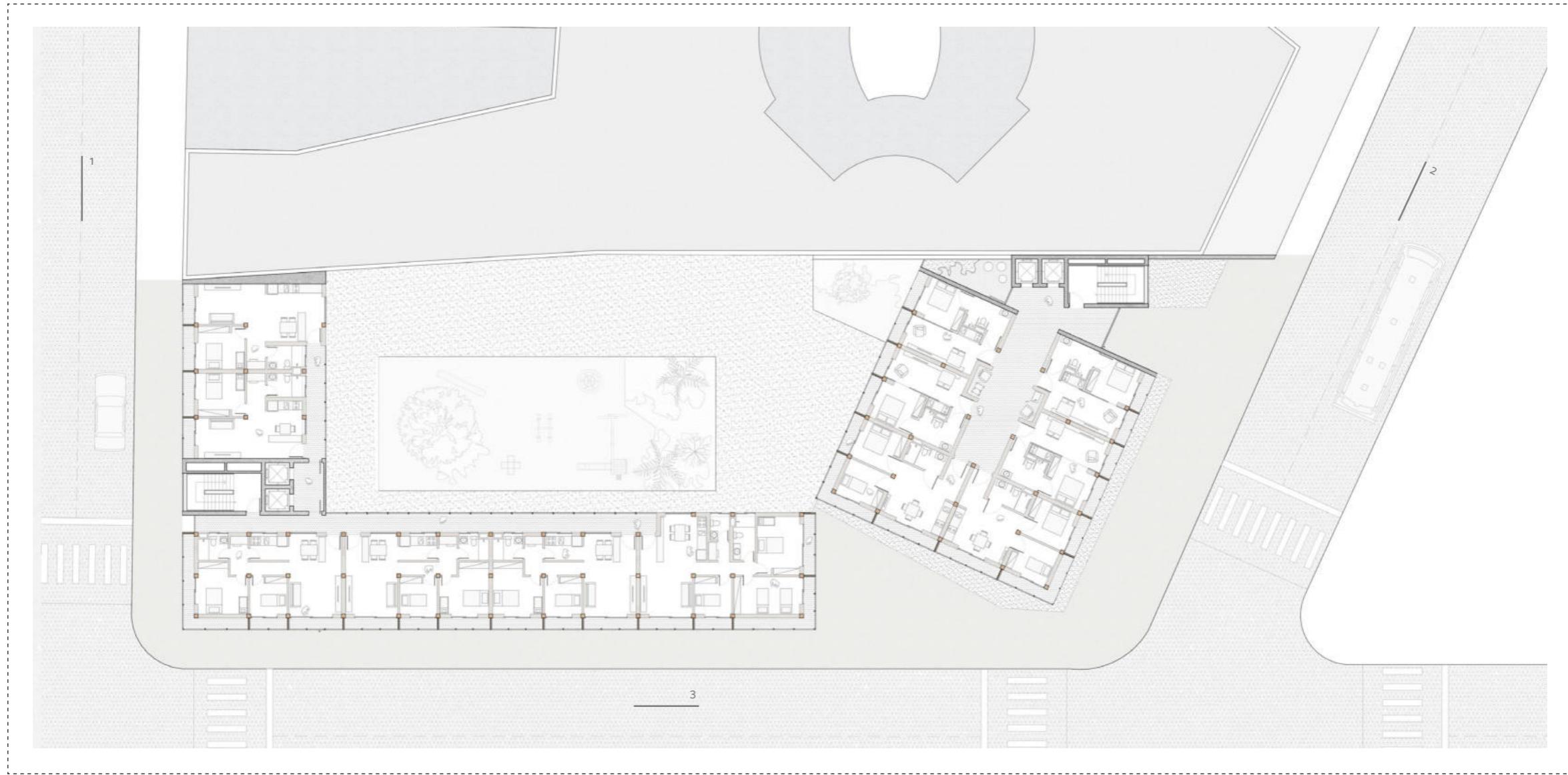
The underground floor contains all the pedagogical spaces of the daycare/ pre-school. Classrooms, scullery, toilets and playground, where children will spend most of their time while under the care of the school, avoiding constant use of stairs and assuring a controlled and safe space in the very heart of the complex.

1. Rua/ Street Luís Gama

2. Rua/ Street Justo Azambuja

3. Rua/ Street Prof. Demostenes Batista Figueira Marques





Planta do Andar Tipo / Typical Floor Plan

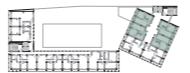
Cada pavimento tipo soma um total de 12 unidades, sendo 6 em cada edifício. A torre destinada às mulheres conta com três tipos distintos de apartamentos, para o caso de composições diversas dos núcleos familiares a serem abrigados. Já o edifício para os idosos apresenta duas tipologias, um estúdio e um apartamento de dois quartos para a necessidade de acompanhamento de cuidadores ou enfermeiros. | Each type floor has a total of 12 units, 6 in each building. The tower dedicated to women has three different types of apartments, in the case of different compositions of the family nuclei to be sheltered. The building for the elderly has two types, a studio and a two-bedroom apartment for the need to monitor caregivers or nurses.

1. Rua/ Street Luís Gama

2. Rua/ Street Justo Azambuja

3. Rua/ Street Prof. Demostenes Batista Figueira Marques





UN 1.
Apartamento de 1 qtos.
1 Bedroom Apt.

idosos I seniors - 35m²



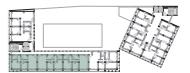
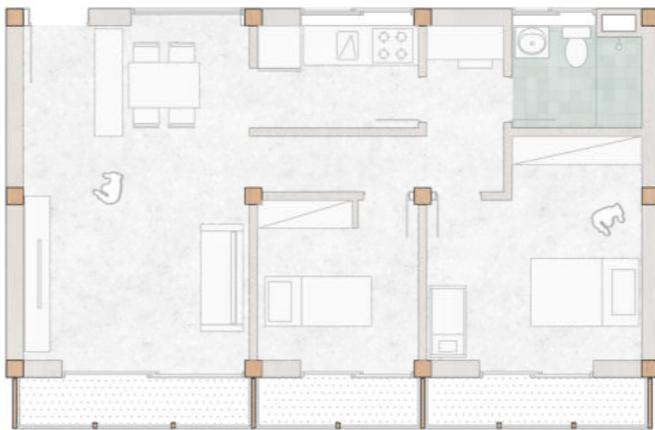
UN 2.
Apartamento de 2 qtos.
2 Bedroom Apt.

idosos I seniors - 45m²



UN 3.
Apartamento de 1 qtos.
1 Bedroom Apt.

mulheres I women - 45m²



UN 4.
Apartamento de 2 qtos.
2 Bedroom Apt.

mulheres I women - 60m²



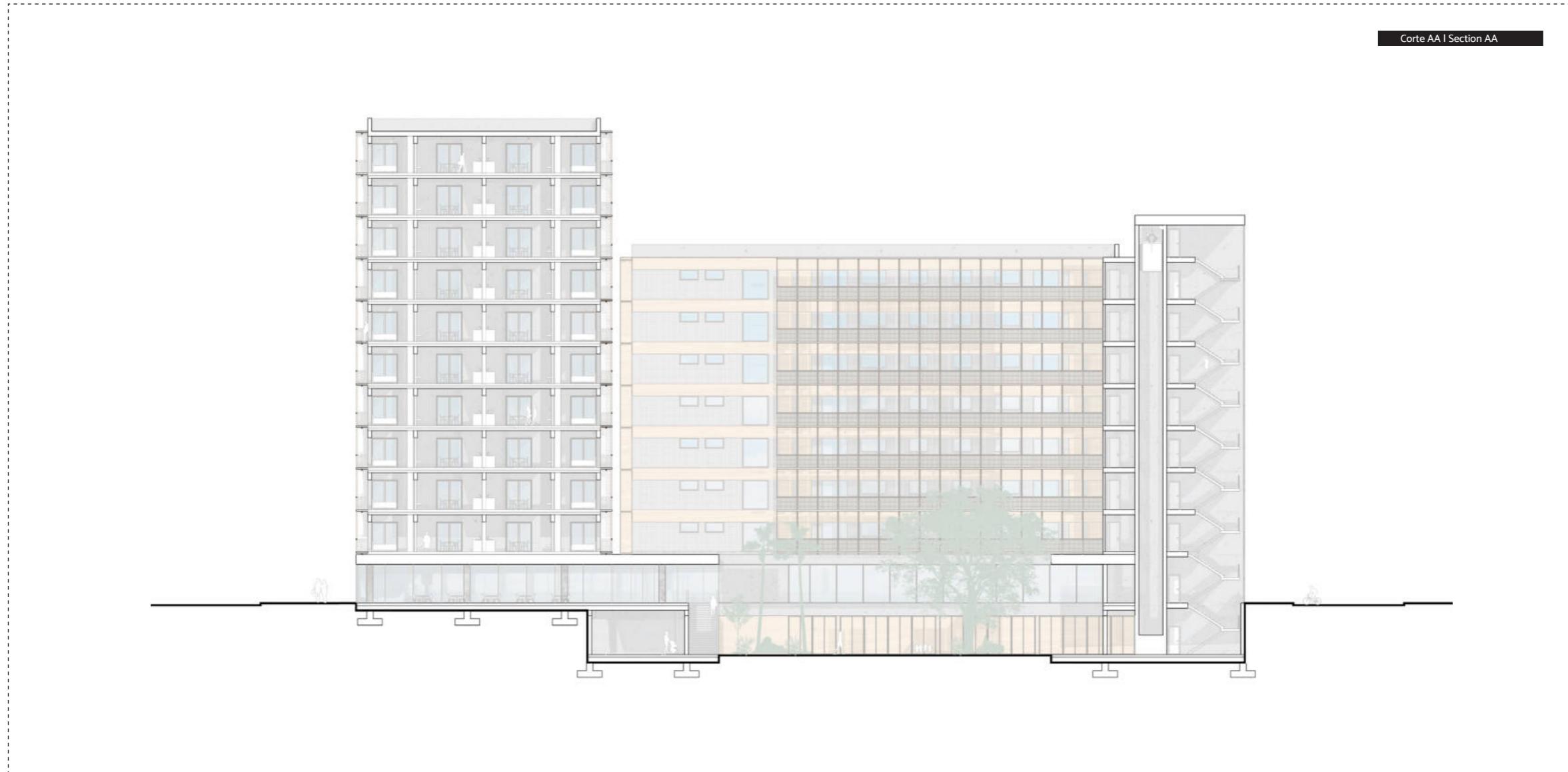
UN 5.
Apartamento de 3 qtos.
3 Bedroom Apt.

mulheres I women - 78m²

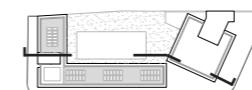
Tipos de Apartamento Propostos / Proposed Apartment Types

O projeto conta com 5 tipos de apartamentos, 3 na torre para as mulheres vítimas de violência doméstica e seus dependentes e 2 na torre para os idosos de baixa renda. I The project has 5 types of apartments, 3 in the tower for women victims of domestic violence and their families and 2 in the tower for low-income elderly people.





O ilustra a organização dos espaços da escola, sua divisão em dois níveis e o papel do pátio interno como garantidor não só das condições de salubridade como iluminação e ventilação, mas como instrumento para a criação de um ambiente reservado e protegido para a recreação das crianças e que promove uma conexão visual interessante entre os diferentes blocos do projeto. | The section illustrates the organization of the school's spaces, its division into two levels and the role of the inner courtyard as a guarantor not only of lighting and ventilation conditions, but as an instrument for creating a reserved and protected environment for children's recreation and that promotes an interesting visual connection between the different blocks of the project.



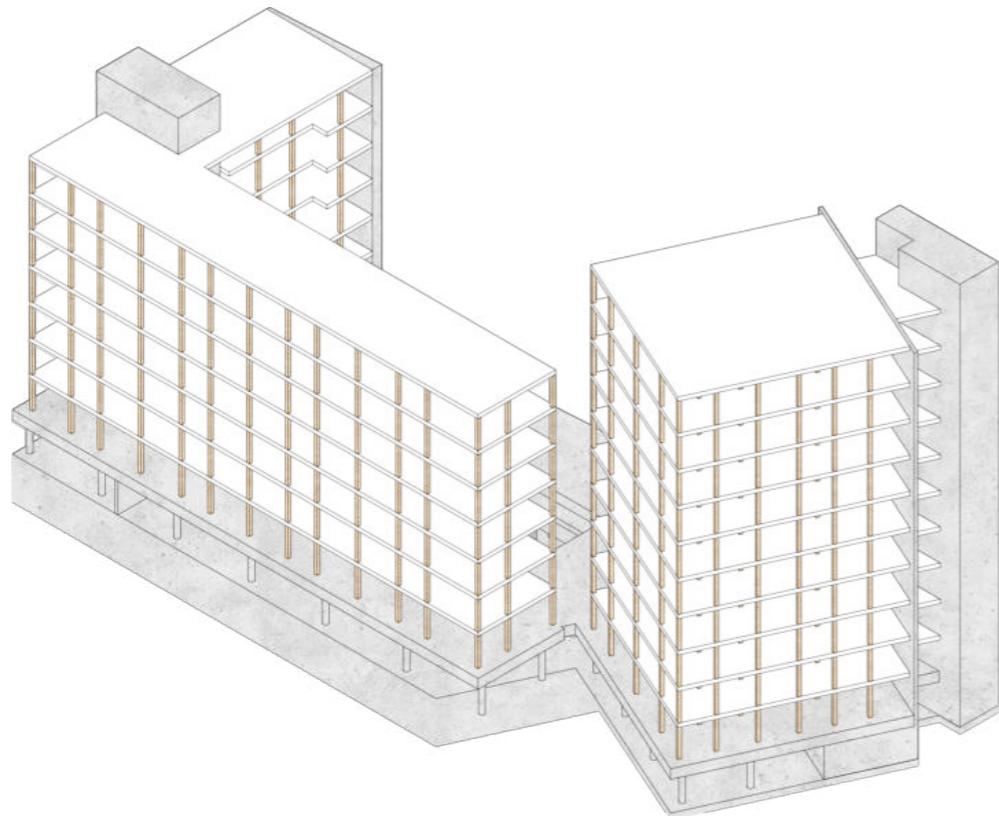
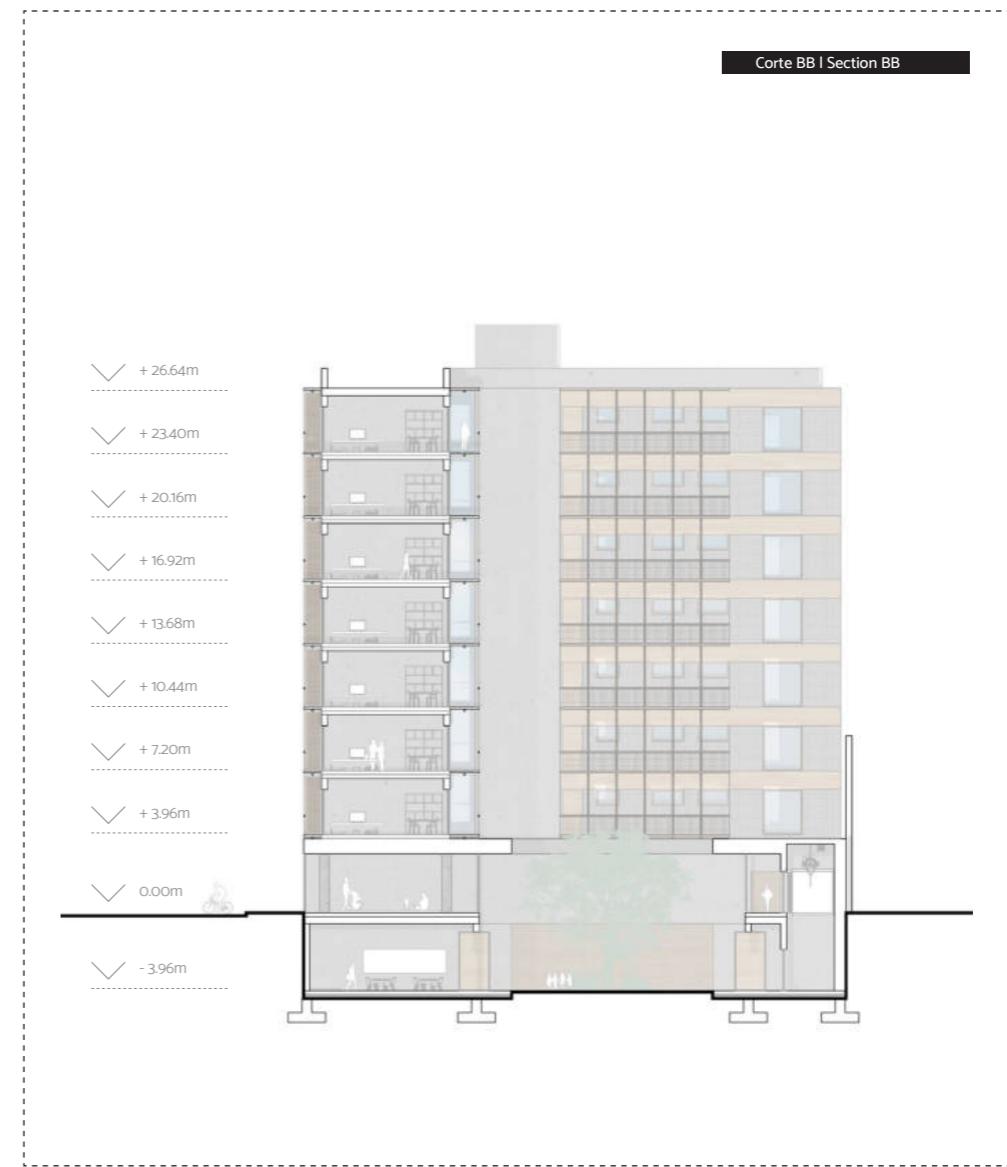
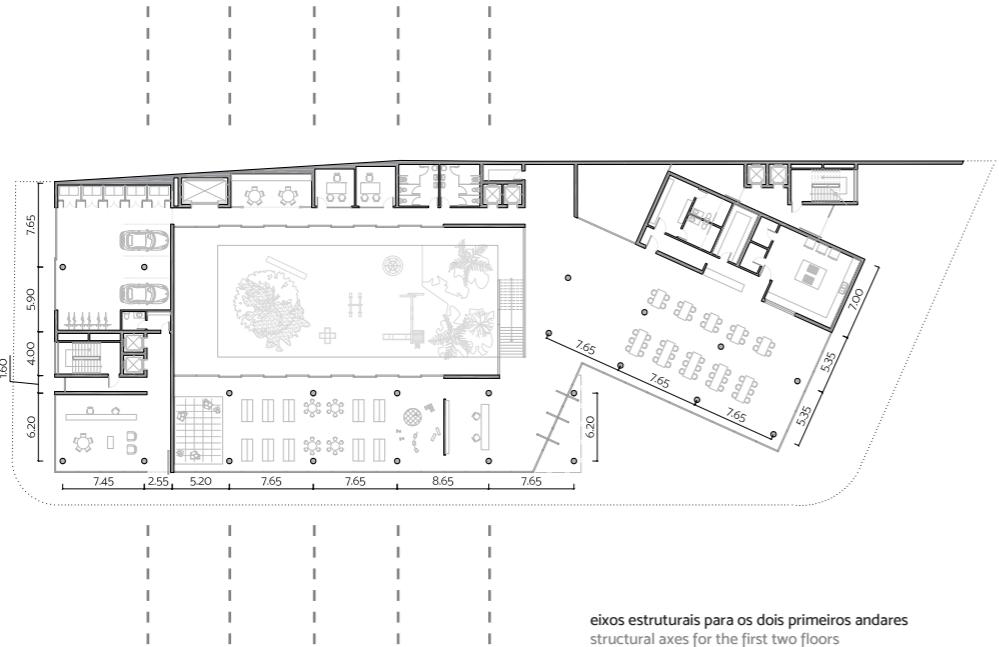
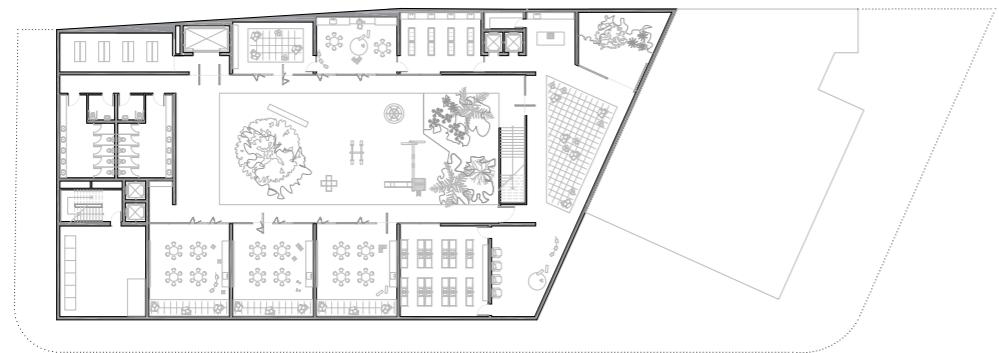


Diagrama de Elementos Estruturais | Structural Elements Diagram

Os dois primeiros andares são executados em concreto, assim como as caixas de circulação vertical e as paredes que dividem o lote com seu vizinho, devido à maior resistência desse material em casos de incêndios. Os pavimentos tipo tem estrutura em madeira e seguem modulação de pilares própria. Uma laje de transição em concreto divide essas duas "porções" do projeto. Os primeiros dois andares são de concreto, assim como as caixas de circulação vertical e as paredes que dividem o lote com seu vizinho, devido à maior resistência desse material em casos de incêndios. Os pavimentos tipo tem estrutura em madeira e seguem modulação de pilares própria. Uma laje de transição em concreto divide essas duas "porções" do projeto.

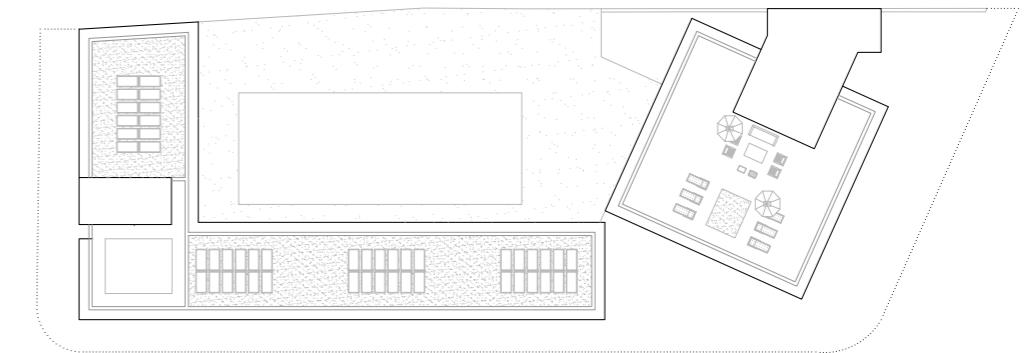
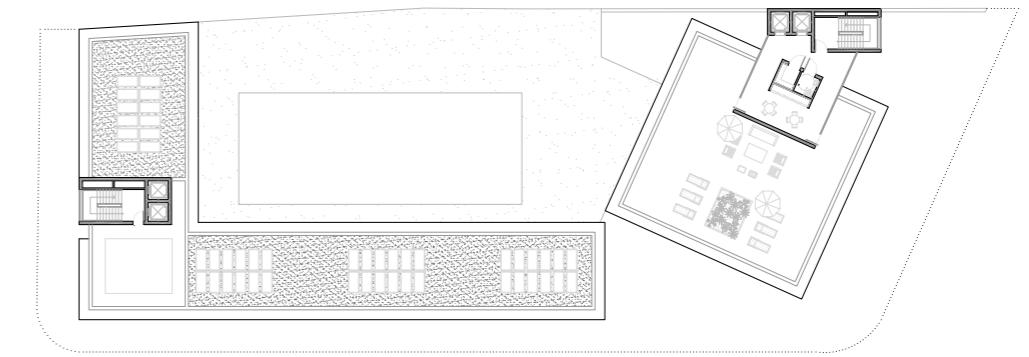
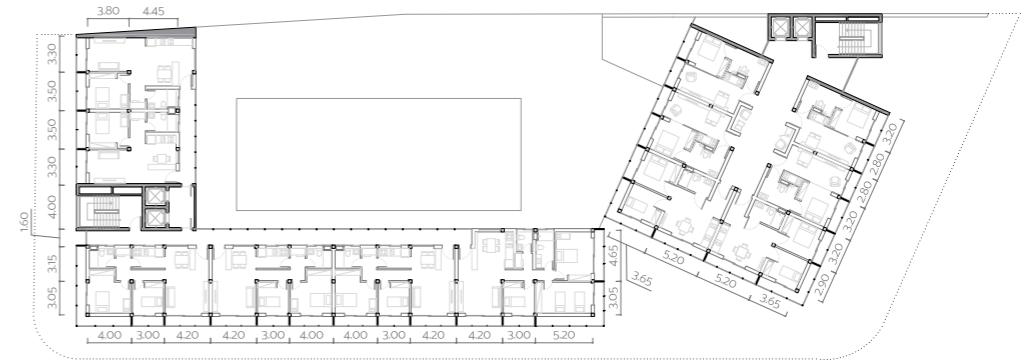




eixos estruturais para os dois primeiros andares
structural axes for the first two floors

Conjunto das Plantas | Plans Layout for all the floors

O conjunto das plantas ilustra a independência estrutural dos pavimentos tipo em madeira em relação a base com estrutura de concreto dos edifícios onde está a escola. I The set of plans illustrates the structural independence of the wooden-type floors in relation to the concrete structure base of the buildings where the school is located.



Varanda de 90cm com estrutura de madeira em balanço
90cm balcony with cantilevered wooden structure

Divisória das varandas em madeira
Balconies Division in wood

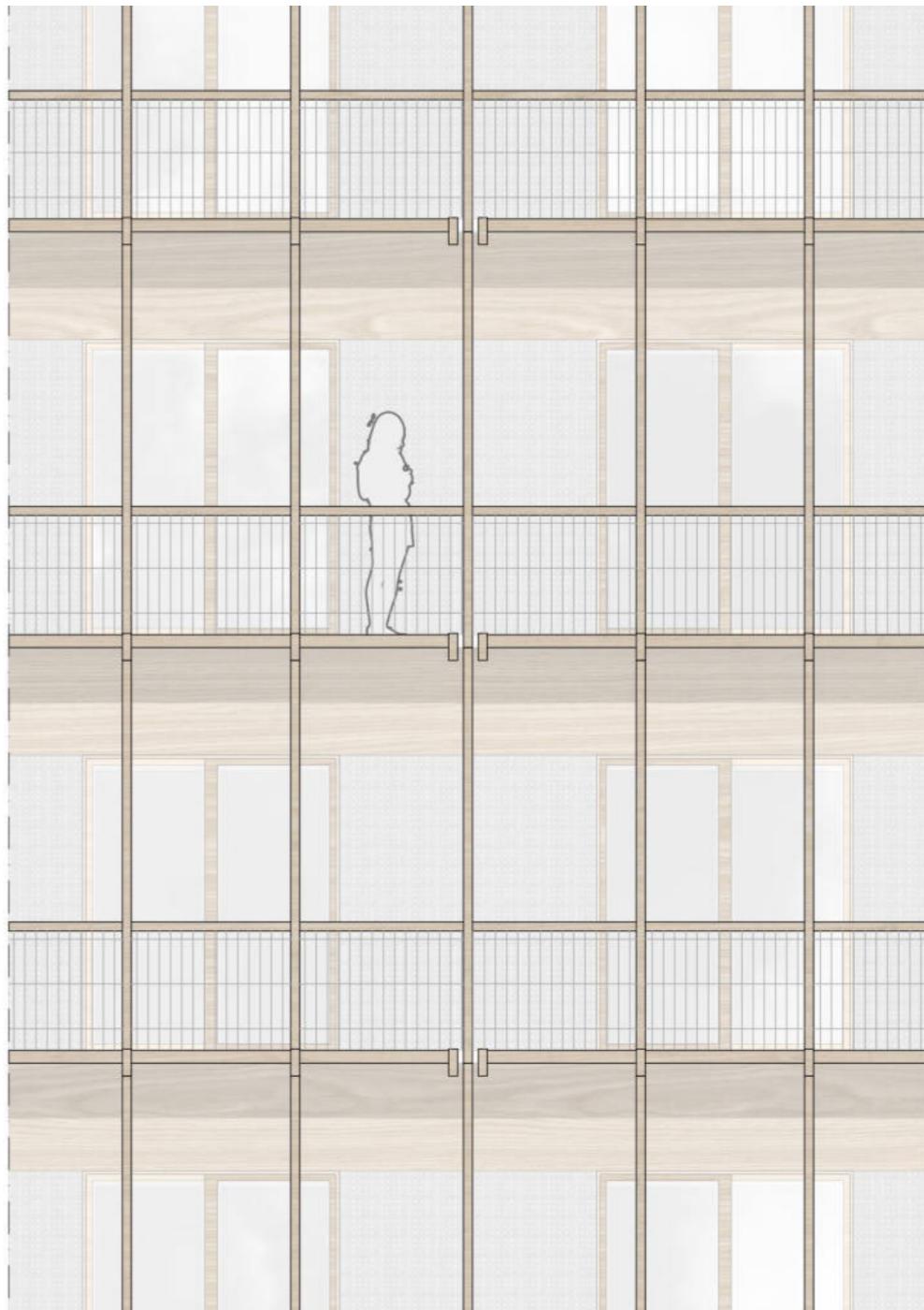
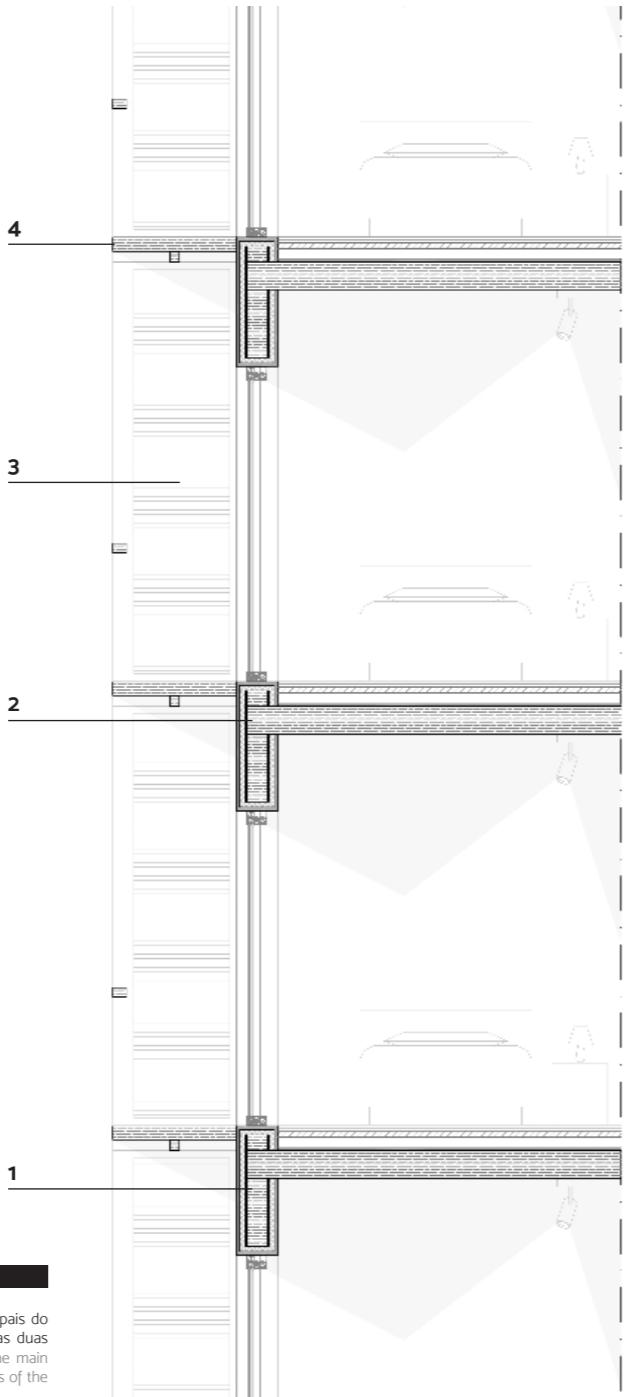
Laje Estrutural em MLC de 20cm
Laminated Timber Slab of 20cm

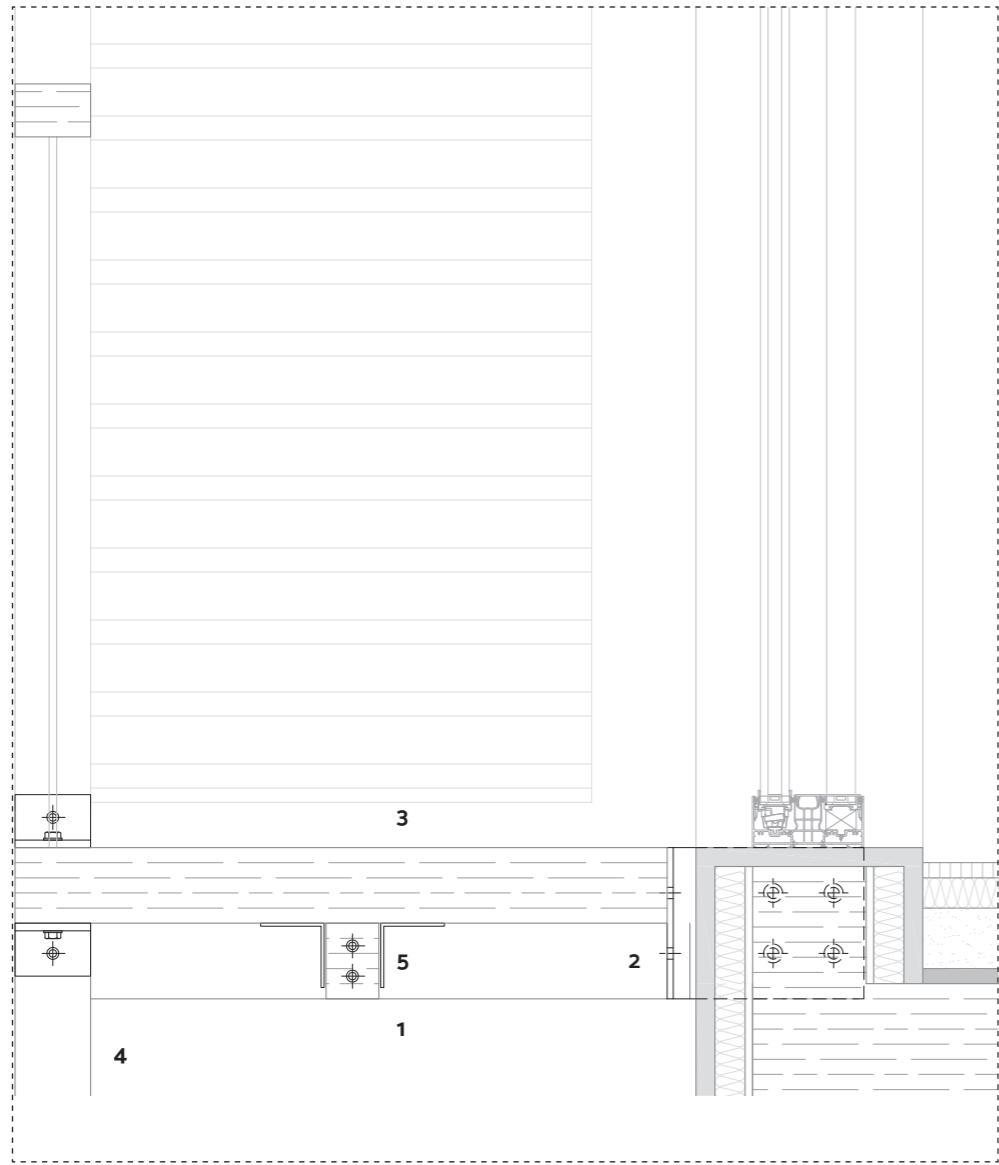
Parede em Madeira de 30 cm
(2.0cm chapa microperfurada ondulada + 4cm isolante térmico ou painel de madeira para acabamento + 1 cm camada de ar + 16 cm parede de madeira laminada colada + 1 cm camada de ar + 4 cm isolante térmico + 2.0cm drygypsum drywall)

Wooden Wall of 30cm
(2.0 corrugated perforated metal panel or wood finishing panel+ 4cm insulation + 1cm air layer + 16cm laminated timber wall +1cm air layer + 4cm insulation + 2.0cm gypsum drywall)

Composição da fachada | Façade Composition

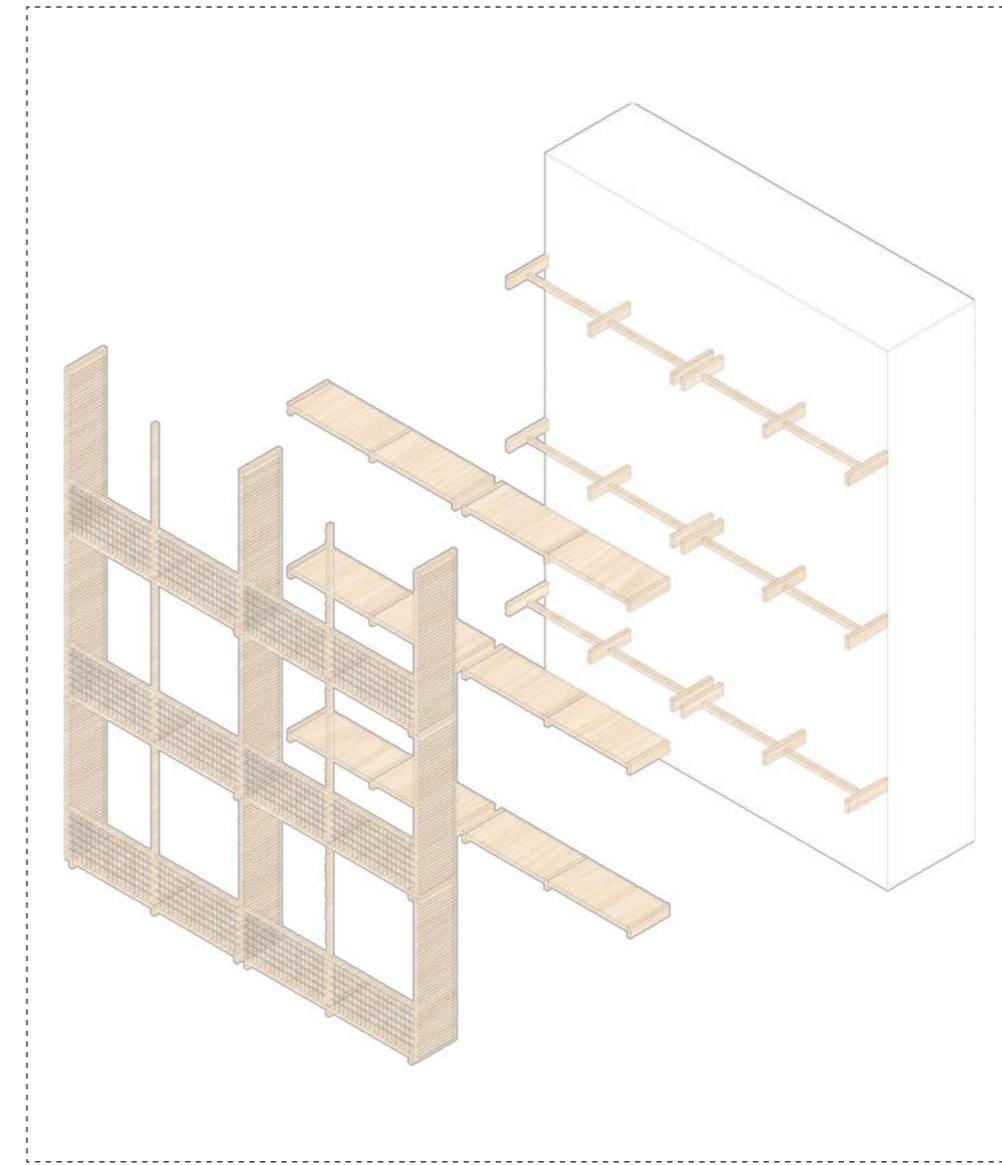
A composição estética e estrutural das fachadas principais do conjunto é a mesma em todos os pavimentos tipo das duas torres. I The aesthetic and structural composition of the main façades in the project is the same in all the typical floors of the two towers.



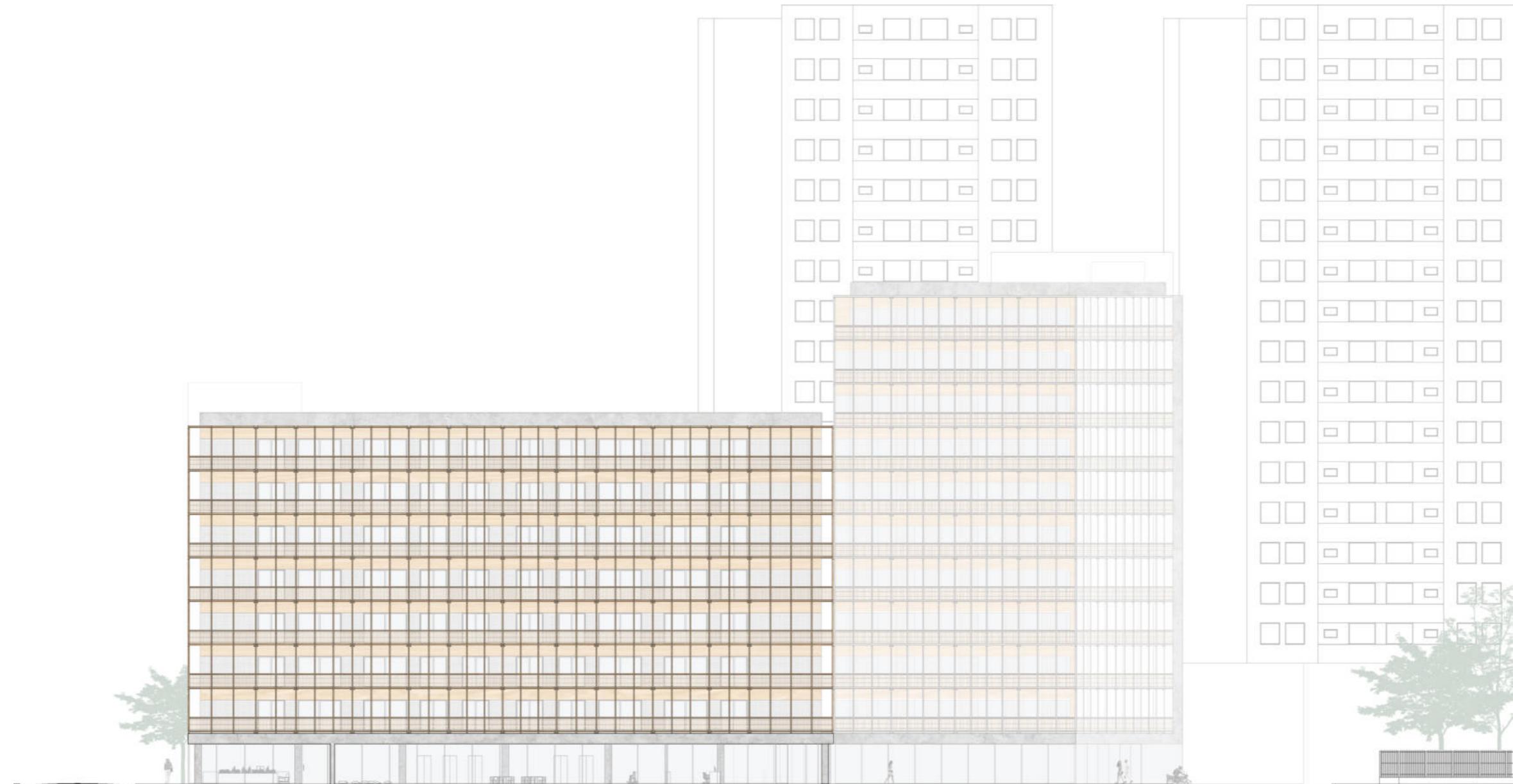


Detalhe Construtivo das Varandas | Constructive Detail of the Balconies

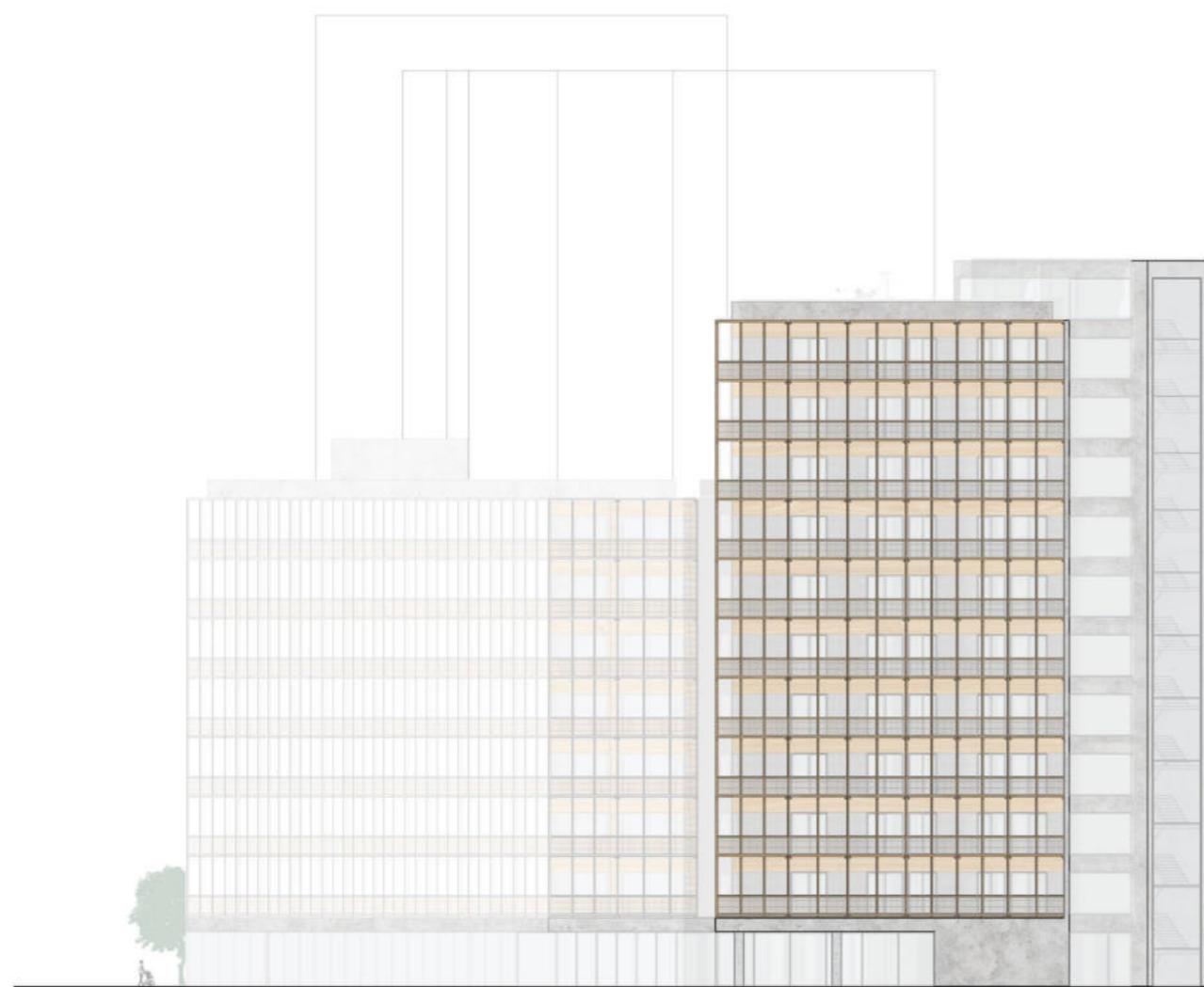
1. Viga de sustentação em madeira | Structural wood beam 200 X 70mm
2. Placa de aço para conexão entre viga e parede | Steel plate connecting beam and wall 8mm X 210mm X 200mm
3. Laje para varanda em madeira | Slab in wood composite panel th: 10mm
4. Pilar intermediário para escoramento | Intermediate column for support 100 X 70mm
5. Viga intermediária para sustentação da laje | Intermediate beam to support the slab 100 X 70mm



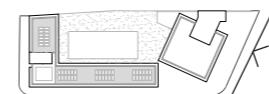
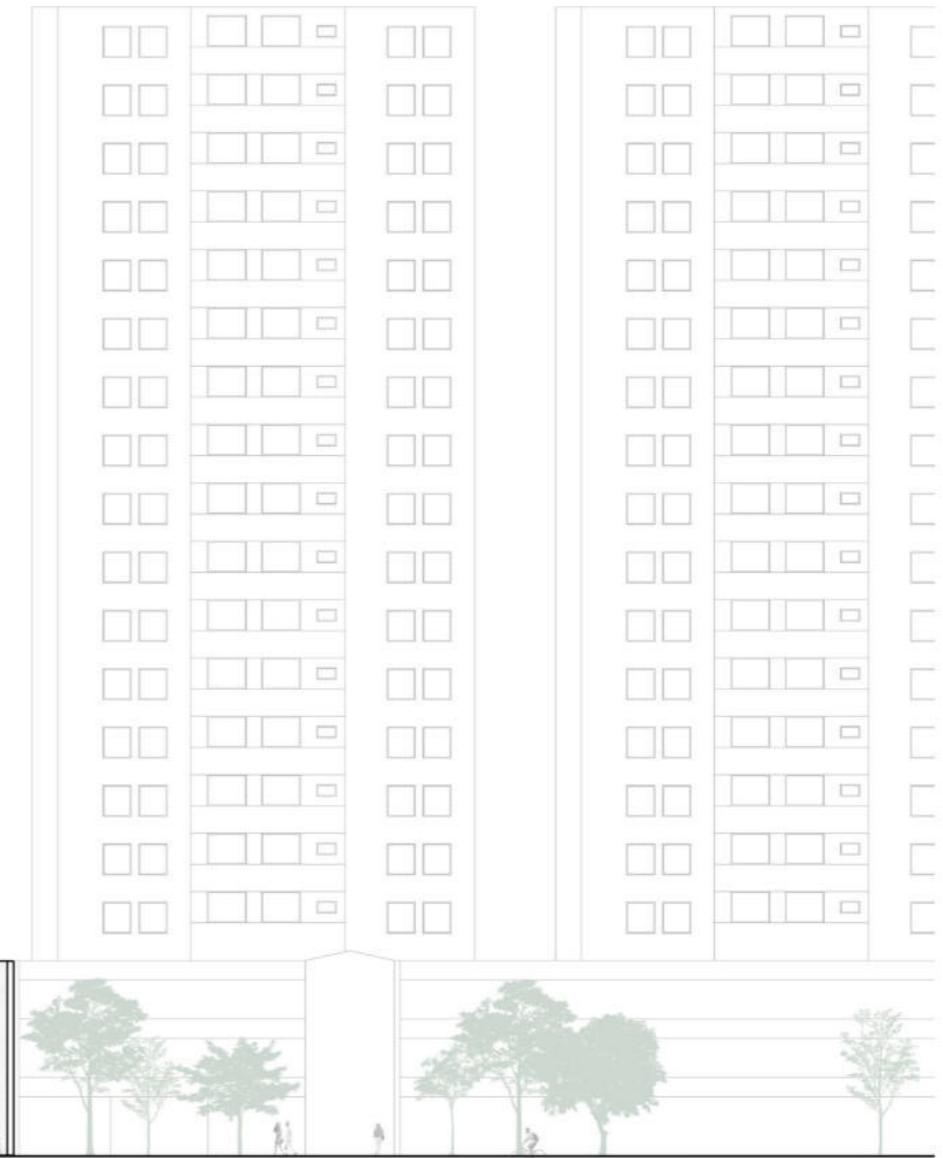
O conjunto de varandas que circula as principais fachadas das torres é o principal elemento compositivo do conjunto, explicitando a opção pelo uso da madeira como elemento estrutural nos pavimentos típico, mas também como recurso estético em todo o projeto. Sua estrutura delicada garante leveza para o conjunto e garante aberturas mais generosas para os ambientes dos apartamentos. | The set of balconies that surrounds the main facades of the towers is the main compositional element of the set, explaining the option to use wood as a structural element in the typical floors, but also as an aesthetic resource throughout the project. Its delicate structure ensures lightness to the set and ensures more generous openings for the rooms in the apartments.



Elevação I Elevation Prof. Demostenes Batista Figueira Marques



Elevação I Elevation Justo Azambuja



0 10 20 m





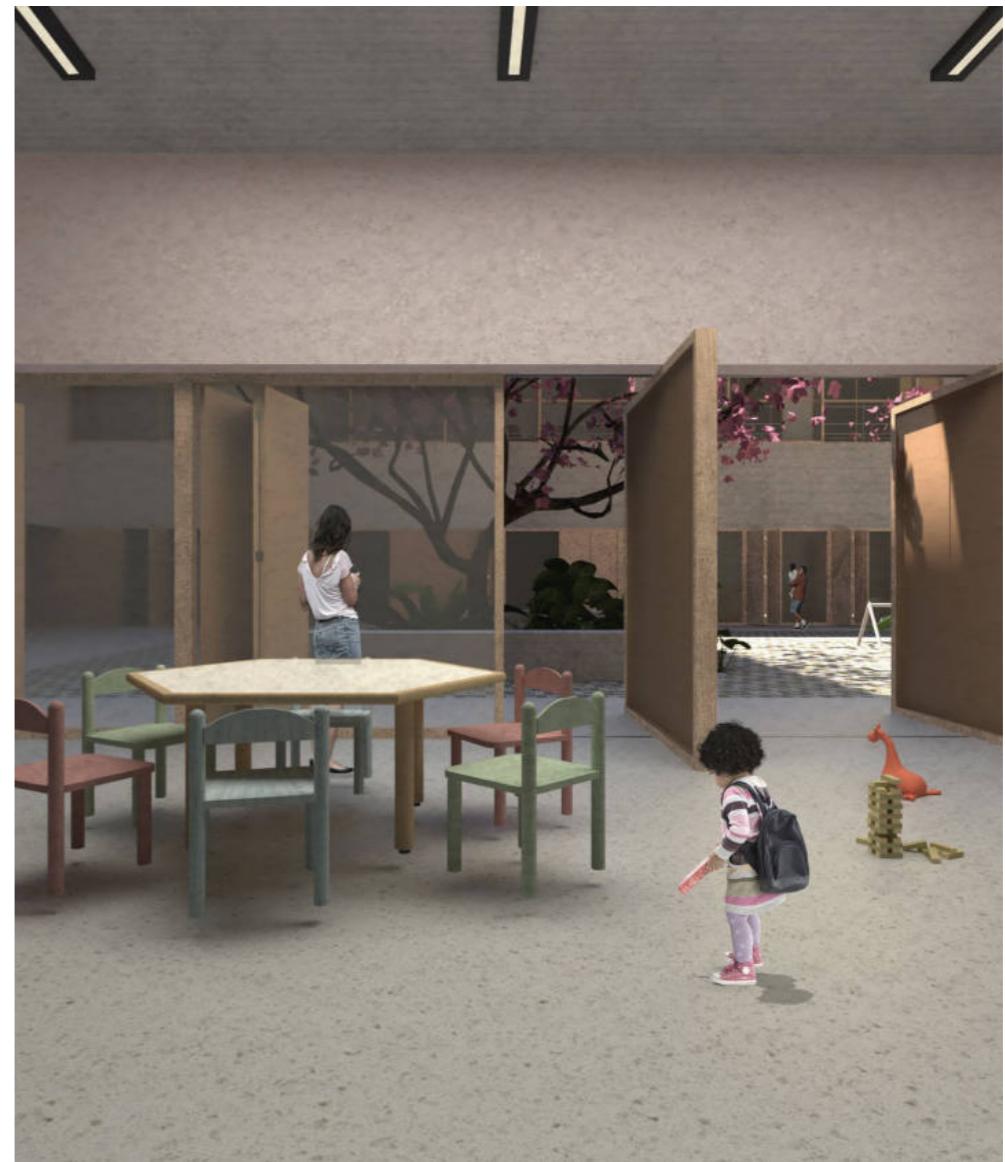
Ponto de acesso no térreo para unidades residenciais destinadas ao acolhimento de mulheres vítimas de violência doméstica e seus familiares. As equipes da Casa da Mulher Brasileira seriam as responsáveis pelo acompanhamento desses grupos, garantindo a readaptação do núcleo familiar e as condições de superação dos traumas causados pela violência. I Access point on the ground floor for residential units reserved for welcoming women victims of domestic violence and their families. The teams from the Casa da Mulher Brasileira would be responsible for monitoring these groups, ensuring the readaptation of the family nucleus and conditions for overcoming trauma caused by violence.



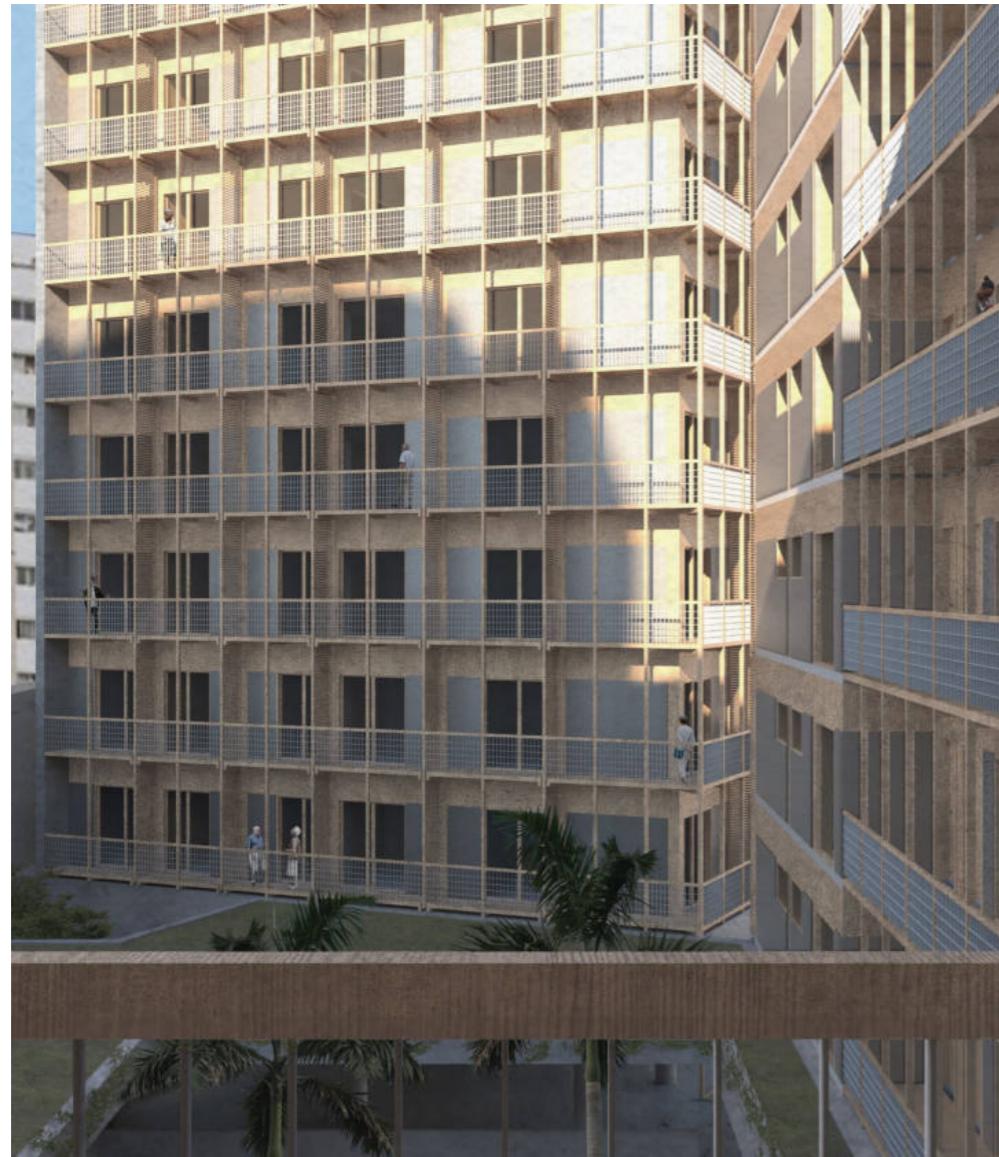
O térreo conta também com os espaços de programa mais fluidos da escola, como biblioteca e refeitório, além das zonas de apoio aos funcionários e professores, como secretaria, sala da direção, salas de reuniões etc. A planta está organizada em torno do pátio central, garantindo boa iluminação e ventilação constante nos ambientes. I The ground floor also host the school's most fluid spaces, such as a library and cafeteria, in addition to support areas for staff and teachers, such as a secretary, principal's room, meeting rooms etc. The floor plan is organized around the central courtyard, which ensures good lighting, filtering urban noise and constant ventilation of the space, important for a warm city like São Paulo.



O subsolo concentra os principais espaços educacionais, evitando que as crianças tenham que usar excessivamente as escadas e elevadores. O pátio central funciona como área de solário para recreação e confraternização dos alunos, além de garantir a iluminação e ventilação adequadas nos espaços no interior do lote. I The school's lower floor concentrates the main educational spaces, preventing children from having to use the stairs and elevators excessively. The central patio serves as a solarium area for the recreation and socializing of students, in addition to ensuring adequate lighting and ventilation in the interior spaces.



Além da creche e berçário, a escola tem quatro salas de aula para crianças de 2 a 5 anos. Por ser uma escola pública, a instituição segue a divisão etária de turmas recomendada pelo Ministério da Educação, mas propõe a criação de salas de aula com móveis flexíveis e interconectadas através do pátio aberto. I In addition to the baby care area, the school has four classrooms for children between 2 and 5 years old. As a public school, the institution must follow the division of classes recommended by the Ministry of Education of Brazil according to the age of students, but the project proposes the creation of classrooms with flexible furniture and wide open to the central courtyard, being an intersection point between all the students.



Apesar de serem torres independentes, as dimensões do terreno e a base única onde se situa a escola permitem a percepção dos edifícios como um conjunto interconectado. A vista interna do pátio ilustra a proximidade entre as unidades e o sentimento de vizinhança que o projeto tenta evocar. I
 Despite being independent towers, the dimensions of the terrain and the unique base where the school is located allow a perception of the buildings as an interconnected set. The internal view of the courtyard illustrates the proximity between the units and the feeling of neighborhood that the project tries to evoke.



A torre para idosos possui dois tipos diferentes de unidades residenciais, enquanto a torre para mulheres possui três tipos de apartamentos, proporcionando o alojamento de grupos com diferentes composições familiares. As unidades para idosos foram projetadas para garantir a boa circulação e aproveitamento otimizado da área interna. I
 The tower for the elderly has two different types of residential units, while the tower for women has three types of apartments, providing for the accommodation of families of different composition. The units for the elderly were designed to ensure good internal circulation and use of the units' gloss floor area.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

FINAL CONSIDERATIONS

conclusão do trabalho | conclusion of the work

A ideia deste trabalho surgiu de um interesse pessoal em investigar mais profundamente o tema da locação social e suas potencialidades no enfrentamento da questão da moradia nas cidades brasileiras.

Sabe-se que essa política de provisão habitacional enfrenta grande resistência para sua implementação no país, bem como a sustentabilidade de programas já existentes em outras partes do globo.

O projeto foi pensado como um “edifício modelo”, assumindo-se uma disposição ideal de recursos financeiros e de capacidade de articulação de diferentes agentes públicos na concepção de uma modalidade de habitação que não segue a lógica de mercado, mas sim uma visão de moradia enquanto direito coletivo.

Sendo assim, esse trabalho entende que a habitação pode ser encarada como um serviço público e não necessariamente como uma propriedade privada que tem fim em si mesma e está sob responsabilidade individual de seu usuário.

The idea for this work arose from a personal interest in investigating more deeply the theme of public rental housing and its potential in dealing with the housing issue in Brazilian cities.

It is known that this housing provision policy faces great resistance to its implementation in the country, as well as the sustainability of programs that already exist in other parts of the world.

The project was designed as a “model building”, assuming an ideal disposition of financial resources and the ability to articulate with different public agents in the proposal of a housing modality that does not follow the market logic, but rather a housing vision as a collective right.

Therefore, this work understands that housing can be seen as a public service and not necessarily as a private property that has an end in itself and is only under the individual responsibility of its own user.

7. BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAPHY

livros e publicações | books and publications

BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

SACHS, Céline. *São Paulo: políticas públicas e habitação popular*. São Paulo: Edusp, 1999.

DEGENSZAJN, R., OLIVEIRA, I., WANDERLEY, M., & PAZ, R.; *Relatório Final: apresentação da metodologia. Programa de Locação Social – PLS*. Instituto de Estudos Especiais. São Paulo: PUC, 2006.

SILVA, H. M. B. *Locação social: uma forma de atendimento à população de baixa renda em São Paulo?* São Paulo, 2007 (não publicado).

UNION SOCIALE POUR L'HABITAT. *Dix ans d'évolution du parc locatif social - Une offre en croissance et plus diffuse*. Habitat et Société – França, p. 35, n. 62. junho de 2011.

BONDUKI, N. G. *Os Pioneiros da Habitação Social - Cem anos de Política Pública no Brasil*. São Paulo: Editora UNESP, 2014.

COMARU, F., FERRO, M. C., & KOHARA, L. *Locação social como alternativa ao problema de habitação popular na região central de São Paulo*. In: GARCÍA, Ariel (Org.). *Espacio y poder en las políticas de desarollo del siglo XXI*. Buenos Aires, 2014, cap.7.

BALBIM, R. *Serviço de Moradia Social ou Locação Social: alternativas à política habitacional*. 1. ed. – Brasília: Ipea, 2015.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS. *Habitação social e o déficit habitacional*. São Paulo, 2017.

PATITUCCI, G. A locação social como política habitacional no Brasil: desafios e possibilidades a partir da experiência paulistana. São Paulo, 2017.

LOPES, G. Centro de Referência em Educação Infantil em Bananeiras – PB. João Pessoa, 2018.

IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil: principais resultados para o período de 2016 a 2019. Belo Horizonte, 2020.

legislação federal | federal legislation

- RDC Nº 283 da Anvisa, publicada em 26/09/05

(<https://sbgg.org.br/wp-content/uploads/2014/10/rdc-283-2005.pdf> – Acesso em 15/08/2021)

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, publicada em 05/10/88 (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constitucional/constitucional.htm – Acesso em 30/09/2021)

- Estatuto do Idoso - Lei 10.741, publicada em 01/10/2003 (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/10.741.htm – Acesso em 02/10/2021)

- Lei Maria da Penha - Lei nº 11.340/06, publicada em 07/08/2006

(http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11340.htm – Acesso em 15/10/2021)

legislação estadual | state legislation

- Norma Técnica para Elaboração de Projetos de Escolas de 1º e 2º Graus - Resolução SS-493 da Secretaria de Estado da Saúde.

(http://siau.edunet.sp.gov.br/ItemLise/arquivos/ss493_94.htm – Acesso em 20/05/2021)

legislação municipal | municipal legislation

- Plano Diretor Municipal de São Paulo - Lei n. 16.050/14, publicado em 31/07/2014.

(https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/chamadas/2014-07-31_-_lei_16050_-_plano_diretor_estratégico_1428507821.pdf – Acesso em 01/07/2021)

- Plano Municipal de Habitação de São Paulo - Projeto de Lei n. 619/16, publicado em 02/02/17. ([https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/PMH_2016\(1\).pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/PMH_2016(1).pdf) – Acesso em 01/09/21)

- Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo - LEI Nº 16.642, 09/05/2017. (https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo_de_oberas_ilustrado.pdf – Acesso em 10/08/2021)

sites consultados | sites consulted

<https://www.fnde.gov.br/programas/proinfancia/eixos-de-atuacao/projetos-arquitetonicos-para-construcao> - Acesso em 05/08/2021

<https://www.theguardian.com/cities/gallery/2015/dec/28/london-pilgrimage-gustave-dore-historic-visions-capital-city> - Acesso em 31/10/2021

<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/08/06/nos-15-anos-da-lei-maria-da-penha-combate-a-violencia-ainda-exige-avancos> - Acesso em 02/11/2021

<http://www.capital.sp.gov.br/noticia/sao-paulo-registra-24-mil-atendimentos-a-mulheres-vitimas-de-violencia-em-2020-1> - Acesso em 02/11/2021

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/saude/vigilancia_em_saude/index.php?p=258324 - Acesso em 02/11/2021

<https://oglobo.globo.com/economia/com-crise-pais-buscam-vagas-em-escolas-publicas-17547629> - Acesso 02/11/2021

<https://www1.folha.uol.com.br/educacao/2021/09/colégios-tentam-segurar-estudantes-com-descontos-e-novos-serviços.shtml> - Acesso em 02/11/2021

<https://www.otempo.com.br/economia/com-crise-pais-estão-tirando-filhos-das-escolas-particulares-1.2028636> - Acesso em 02/11/2021

<https://www.thescottishsun.co.uk/news/4353523/glasgow-slum-victorian-history-photos-children-bare-foot-poverty-pictures/> - Acesso em 15/07/2021 (IMG 1)

https://second.wiki/wiki/bezirk_marzahn - Acesso em 10/05/2021 (IMG 2)

<https://www.archdaily.com.br/936697/apartamentos-em-ave-marechal-fayolle-sanaa> - Acesssp e

15/07/2021 (IMGS 3 & 4)

<https://formasdemorar.escoladacidade.edu.br/2021/04/09/palacete-dos-artistas-uma-experiencia-exitosa-do-programa-locacao-social-em-sao-paulo/> - Acesso em 10/06/2021 (IMG 5)

<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing> - Acesso em 20/06/2021 (IMGS 6, 7 & 8)

<https://www.architecturalrecord.com/articles/15301-social-housing-by-peristoral> - Acesso em 20/08/2021 (IMGS 9, 10 & 11)

https://www.archdaily.com/779274/aluminium-tip-babin-plus-renaud?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects - Acesso em 20/08/2021 (IMGS 12, 13 & 14)

<https://www.archdaily.com.br/br/940154/escola-basica-e-jardim-infantil-de-caselas-site-specific-arquitectura-plus-patricia-marques-e-paulo-costa> - Acesso em 20/08/2021 (IMGS 15, 16 & 17)

