

# CONJUNTO DO TRIUNFO

## Uma proposta habitacional para Santa Ifigênia.

FELIPE GALIMBERTI DOS SANTOS



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
INSTITUTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

SÃO CARLOS 2022

**CONJUNTO DO TRIUNFO:**  
uma proposta habitacional para Santa Ifigênia

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

Universidade de São Paulo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo.  
Trabalho de Graduação Integrado II  
Felipe Galimberti dos Santos

Comissão de Acompanhamento Permanente (CAP)  
Prof. Doutora Aline Coelho Sanches  
Prof. Doutora Anja Pratschke  
Prof. Doutora Luciana Bongiovanni Martins Schenk  
Prof. Doutor Luciano Bernardino da Costa  
Prof. Doutor Joubert Jose Lancha

Coordenador de Grupo Temático (GT)  
Prof. Doutor João Marcos de Almeida Lopes

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

Santos, Felipe Galimberti dos  
SS237c Conjunto do Triunfo: uma proposta habitacional  
para Santa Ifigênia / Felipe Galimberti dos Santos.  
- São Carlos, 2022.  
105 p.

Trabalho de Graduação Integrado (Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo) -- Instituto de Arquitetura  
e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2022.

1. Habitação de interesse social. 2. Direito ao  
Centro. I. Título.

São Carlos, 2022.

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



Atribuição Não Comercial-Compartilha Igual-CC BY-NC-SA

# RESUMO

Se o sinhô não está lembrado  
Dá licença de contá  
Que aqui onde agora está  
Esse adifício arto  
Era uma casa velha  
Um palacete abandonado

Foi aqui seu moço  
Que eu, Mato Grosso e o Joca  
Construímos nossa maloca  
Mas um dia, eu nem quero me alebrá  
Veio os homis c'as ferramenta  
Que o dono mandô derrubá

Peguemos todas nossas coisas  
E fumos pro meio da rua  
Apreciar a demolição  
Que tristeza que eu sentia  
Cada táuba que caía  
Doía no coração

Mato Grosso quis gritá  
Mas em cima eu falei  
Os homis tão cá razão  
Nós arranja outro lugar  
Só se conformemos quando o Joca falou  
Deus dá o frio conforme o cobertor

E hoje nós pega páia nas gramas do jardim  
E pra esquecê, nós cantemos assim

Saudosa maloca, maloca querida  
Dim-dim donde nós passemos os dias feliz de nossas vidas  
Saudosa maloca, maloca querida  
Dim-dim donde nós passemos os dias feliz de nossas vidas

Saudosa Maloca, canção de Adoniran Barbosa, 1951.

Este Trabalho de Graduação Integrado propõe um conjunto de habitação de interesse social na região central da cidade de São Paulo. Este parte de uma investigação do conjunto de transformações urbanas ocorridas no centro da cidade nas últimas décadas. A migração de determinadas classes do centro para a região sudeste do município e a consequente popularização da área central levou a construção da narrativa de que o centro é um espaço abandonado e degradado, e consequentemente ao discurso de revitalização e reurbanização sob os quais se insere um processo de gentrificação desses espaços. Assim, esse projeto busca explorar uma possibilidade de permanência e qualificação da vida coletiva dessas populações que se inseriram na região central e constituíram um conjunto de relações com o território da Santa Ifigênia, região em um processo de disputa histórica que se vê atualmente ameaçado por remoções promovidas pelas próprias políticas habitacionais que surgem com a mercantilização desse espaço.

# SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	O Centro como Território em Disputa	12
2.1	As intervenções Culturais e Projetos Urbanos.	14
2.2	As políticas públicas habitacionais para a área central	24
2.3	PIU Setor Central e a política habitacional atual.	27
3	O LUGAR, o Bairro, a Quadra e a Rua do Triunfo	36
4	O PROJETO	64
5	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	104

# INTRODUÇÃO

Para compreender o cenário atual do centro de São Paulo é importante resgatar o histórico processo de segregação que se dá a partir da segunda metade do século XIX, com a expansão da economia cafeeira as camadas de alta renda que ocupavam a região central passam a migrar para além do Anhangabaú em bairros como Santa Cecília e Campos Elísios, para mais tarde se dirigirem em direção ao sudoeste até a avenida paulista que começa a ser loteada no começo do século XX. Essa alteração proporcionou a ocupação do centro por camadas mais populares, como colocou Villaça<sup>1</sup> ao descrever os casos das metrópoles brasileiras, as áreas centrais não foram abandonadas como os discursos de revitalização constroem, sua decadência ou degradação é na verdade um processo de popularização.

O abandono do centro pelas elites paulistas com a expansão da cidade, é acompanhada pelo interesse do mercado imobiliário, o que promove a decadência e abandono de inúmeros imóveis, espaços públicos passam a ser mal conservados e um desbalanço dos usos aparece, com a predominância de comércios e serviços a região central se torna um polo de empregos e oportunidades durante o dia, enquanto passa um aspecto de abandono e criminalidade durante as noites. Esse alto volume de empregos somado à oferta de transporte são fortes motivadores para as camadas populares se instalarem no centro, incentivam o surgimento de habitações irregulares em condições precárias como cortiços, poussadas ou pensões.

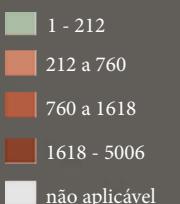
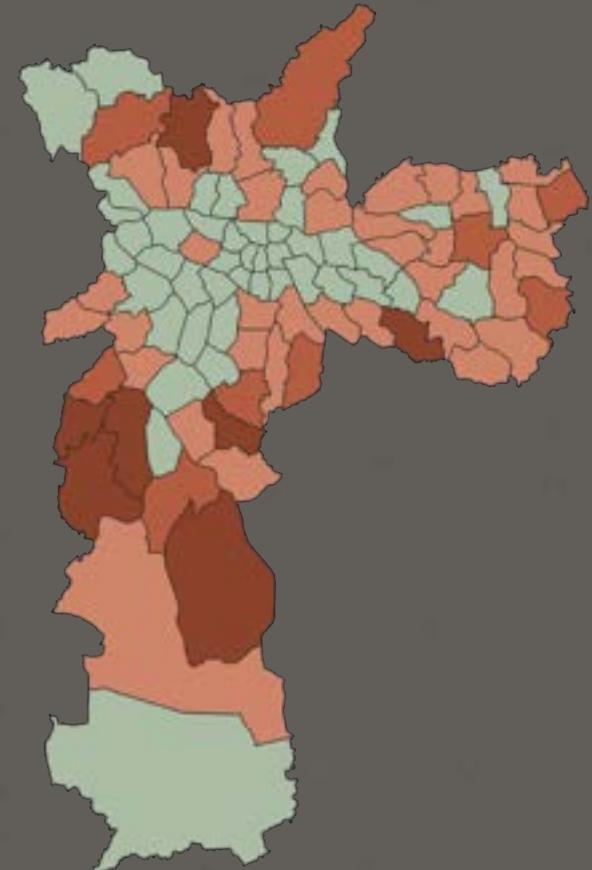
VILLAÇA, Flávio José Magalhães. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo, 2001. Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute. Acesso em: 28 jun. 2022.



MAPA 01 - POPULAÇÃO TOTAL

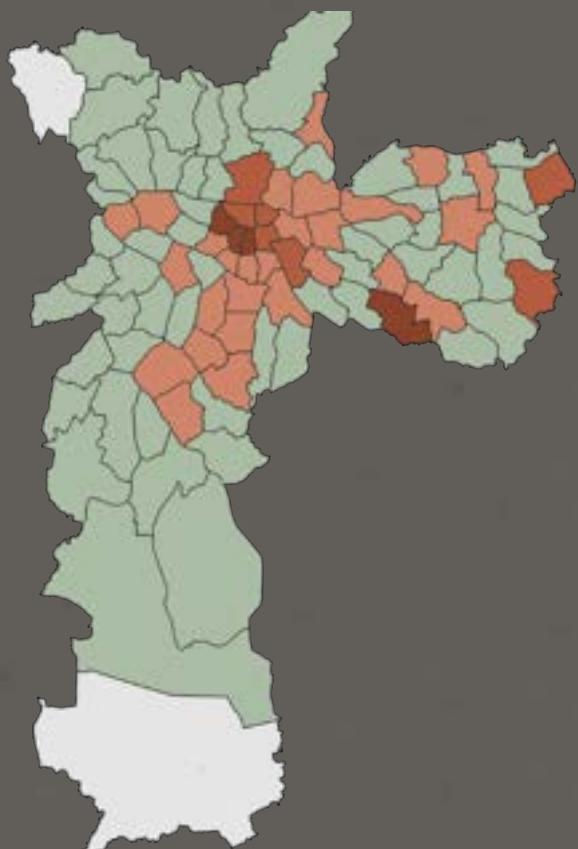
(Projeção da população total por distrito para 2021, com base no censo demográfico de 2010.)

Fonte(s): Sistema Seade de projeções populacionais.



MAPA 02 - POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA

Fonte(s): Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.





A partir da década de noventa passa então a ganhar força um conjunto de políticas que visavam a revitalização e reurbanização da área central, se apoiando em uma imagem negativa deste espaço divulgada por determinados setores como a mídia, que representa o empresariado e o próprio poder público.

As propostas de intervenção nestes espaços buscam não apenas promover estes a destinos turísticos, mas proporcionar transformações culturais, sociais e econômicas em seus entornos através de grandes projetos urbanos, equipamentos culturais e da recuperação de um patrimônio arquitetônico existente. Esse conjunto de intervenções e políticas no entanto têm abalado a vitalidade que se constituiu no centro, com as consecutivas tentativas de valorização da área central e com as remoções forçadas pelas parcerias público privadas de habitação ficam perceptíveis as intenções de determinados atores para devolver esses espaços as classes sociais que as habitavam no passado.

# O centro como território em disputa

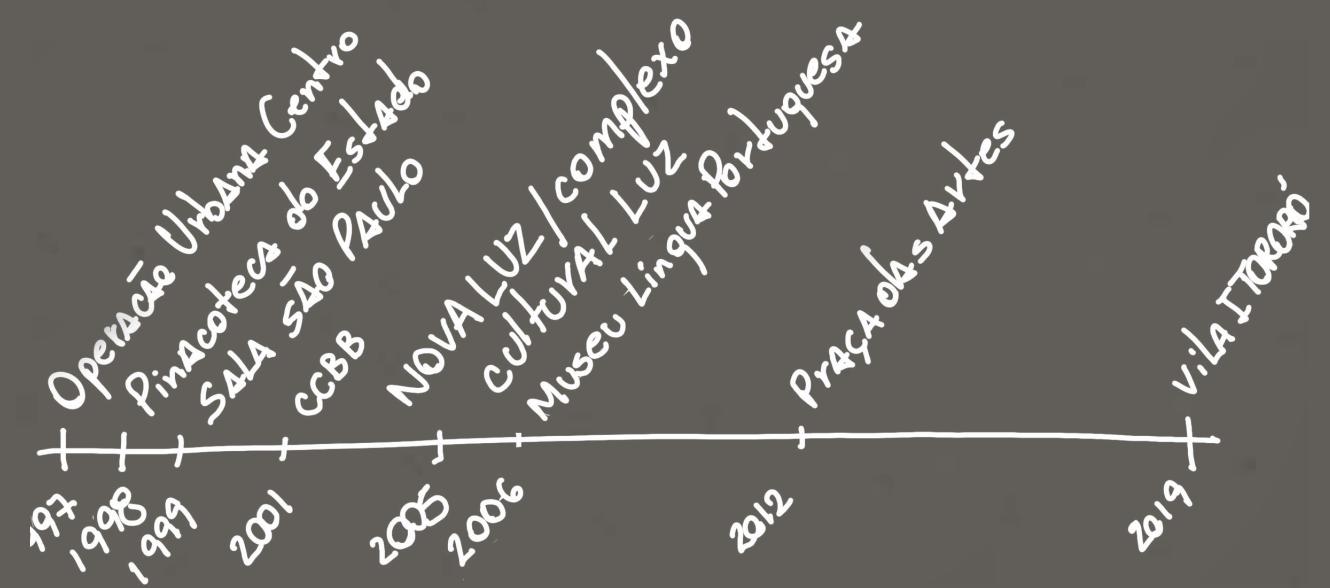


IMAGEM 01. Linha do tempo com intervenções e projetos localizados no centro de São Paulo.  
[Elaboração Própria]

## As intervenções culturais e os projetos urbanos

A partir da década de 70 surge interesse em recuperar o centro e atrair o mercado imobiliário para a região, o discurso de revitalização surge nesse contexto e utiliza de uma imagem negativa desse espaço, exaltando a violência, a sujeira e insegurança, tomam como negativo a presença de recolhedores de sucata e comerciantes informais, e colocam como causas o pouco movimento imobiliário e a presença dos edifícios deteriorados e abandonados, além da presença dos usuários de droga, principalmente o crack na região que ficou conhecida como cracolândia a partir da década de noventa. Nesse processo é importante citar a Associação Viva o Centro que surge em 1991 e concentra grande parte dos esforços de revitalização da região central de São Paulo, segundo Kara José, a AVC difundiu um grande nicho na mídia a difusão da ideia de recuperar a centralidade e revitalizar o centro a fim de criar uma imagem de São Paulo como metrópole mundial emergente, seu centro assim seria um palco para empresários estrangeiros que viriam fechar negócios e para a crescente presença de turistas.

No mesmo ano que a Associação Viva o Centro começa a atuar é lançada a operação Urbana Vale do Anhangabaú e anos mais tarde em 1997 a operação urbana centro, que buscavam reforçar a importância da área central para a metrópole de São Paulo, e criar condições para atrair investimentos imobiliários, turísticos e culturais, ambas insucessos que foram pouco procuradas por investidores privados, apesar dos estímulos que aplicavam em imóveis na região central os terrenos da marginal Pinheiros, Berrini e Faria Lima ainda se mostravam mais competitivos. As ideias fomentadas pela AVC buscavam catalisar as transformações no centro que vão se refletir nas intervenções da década de 1990 que se concentram no Polo Cultural Luz, alinhando a recuperação de patrimônios arquitetônicos associados a promoção de equipamentos culturais como catalisador do processo de revitalização do entorno. São desse período obras como a pinacoteca do estado de 1998, a Sala São Paulo de 1999 e o Museu da Língua Portuguesa de 2006 .

A pinacoteca do estado, projeto do escritório Ramos de Azevedo para o Liceu de Artes e ofício do final do século XIX, tombada pelo CONDEPHAAT em 1982, CONPRESP em 1991 e em 2000 pelo IPHAN, passa por um projeto de reforma do arquiteto Paulo Mendes da Rocha iniciado em 1992 e finalizado em 1998, incorpora mais tarde em 2004 o antigo edifício da delegacia de Ordem e política social (DOPS) que passa a ser a estação Pinacoteca. Segundo Kara José, em entrevista o Ministro da Cultura Francisco Weffort, este descreve a reforma da Pinacoteca como forma de atrair uma população ao centro que já não a frequenta mais além de inseri-la em um circuito de exposições de escala internacional.



IMAGEM 02. Interior da Pinacoteca restaurada.  
[archdaily]



IMAGEM 03. Pinacoteca reformada, projeto por Paulo Mendes da Rocha.  
[archdaily]

A sala São Paulo localizada no interior da estação Júlio Prestes, também tombada pelo CONDEPHAAT em 1999 e pelo CONPRESP em 2020 começa a ser restaurada em 1992, projeto do arquiteto Nelson Dupré, a sala de concertos que é inaugurada em 1999 conta com uma série de painéis móveis capazes de regular a acústica do espaço destinado como sede da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo. Segundo o Governador Mário Covas, o projeto da Sala São Paulo deveria irradiar uma onda de renovação urbana e integração cultural para o centro da cidade e recuperar o orgulho dos habitantes por um dos núcleos históricos da cidade (Covas, 1997, apud Kara José, 2010). A sala São Paulo se insere como ponto emblemático na região da cracolândia, se consolidando como ambiente glamoroso e ligado à cultura erudita enquanto seu entorno é ocupado por camadas em situações extremamente vulneráveis.

Nesse período há duas políticas de âmbito nacional que incentivam a produção cultural e devem ser mencionadas, que são a Lei Rouanet que incentiva a produção de cultura em troca de um abatimento no imposto de renda e o programa Monumenta que é lançado pelo banco interamericano de desenvolvimento (BID) que buscava aliar o restauro e preservação de patrimônios ar-

quitetônicos a um desenvolvimento econômico e social dessas regiões. O programa Monumenta ainda justifica a seleção da região da Luz pela concentração de bens públicos tombados pelo IPHAN e espaços culturais, assim como coloca os objetivos de revitalizar o bairro dando continuidade aos esforços da secretaria municipal da cultura com a renovação da pinacoteca e da Sala São Paulo.

Imagine um imenso espaço integrado a museus, sala de concertos e teatro, restaurantes e cafés. Um boulevard onde as pessoas podem caminhar tranqüilamente, visitar exposições, assistir a shows e respirar arte. Esta é idéia motriz de uma iniciativa que promete transformar a região ao redor da Estação Luz num pedaço europeu. É o Monumenta – Programa de Preservação do Patrimônio Cultural Urbano –, que prevê a criação e integração de todos estes espaços no bairro da Luz.

(Descrição do projeto para o bairro da Luz do programa monumental pelo portal do estado de São Paulo.)



IMAGEM 04. Estação Júlio Prestes. [foto de Francisco Brinco]



IMAGEM 05. Interior da Sala São Paulo. [Galeria da Arquitetura]

Em 2005 é lançado o projeto Nova Luz, apesar de não ter tido continuidade a partir de 2013 com a gestão de Fernando Haddad, o perímetro do projeto engloba o bairro da Santa Ifigênia e utiliza do modelo de concessão urbanística (Lei de concessão urbanística - Nova Luz 14.918/2009) e previa um modelo de âncoras, conexões e a setorização do território em funções claras. As chamadas âncoras consideraram as áreas públicas e equipamentos culturais do entorno e propuseram um polo de comércios e serviços na Avenida Rio Branco, dois pólos habitacionais nos interiores do bairro e um polo de cultura e entretenimento mais próximo da estação da Luz através dos quais se estabeleceram os fluxos principais. O projeto urbano apresentado desconsidera as camadas em situação de vulnerabilidade social e apresentou volumetrias que não procuram respeitar os patrimônios arquitetônicos e culturais da região, além de propor a alteração de mais de cinquenta por cento do território que não atingia os coeficientes de aproveitamento do solo, sem propor contrapartidas para as remoções que ocorreriam.



IMAGEM 07. Perspectiva Centro do Setor do Triunfo do Projeto Nova Luz. [Prefeitura de São Paulo]

IMAGEM 08. Esquema de âncoras e conexões Nova Luz. [Prefeitura de São Paulo]

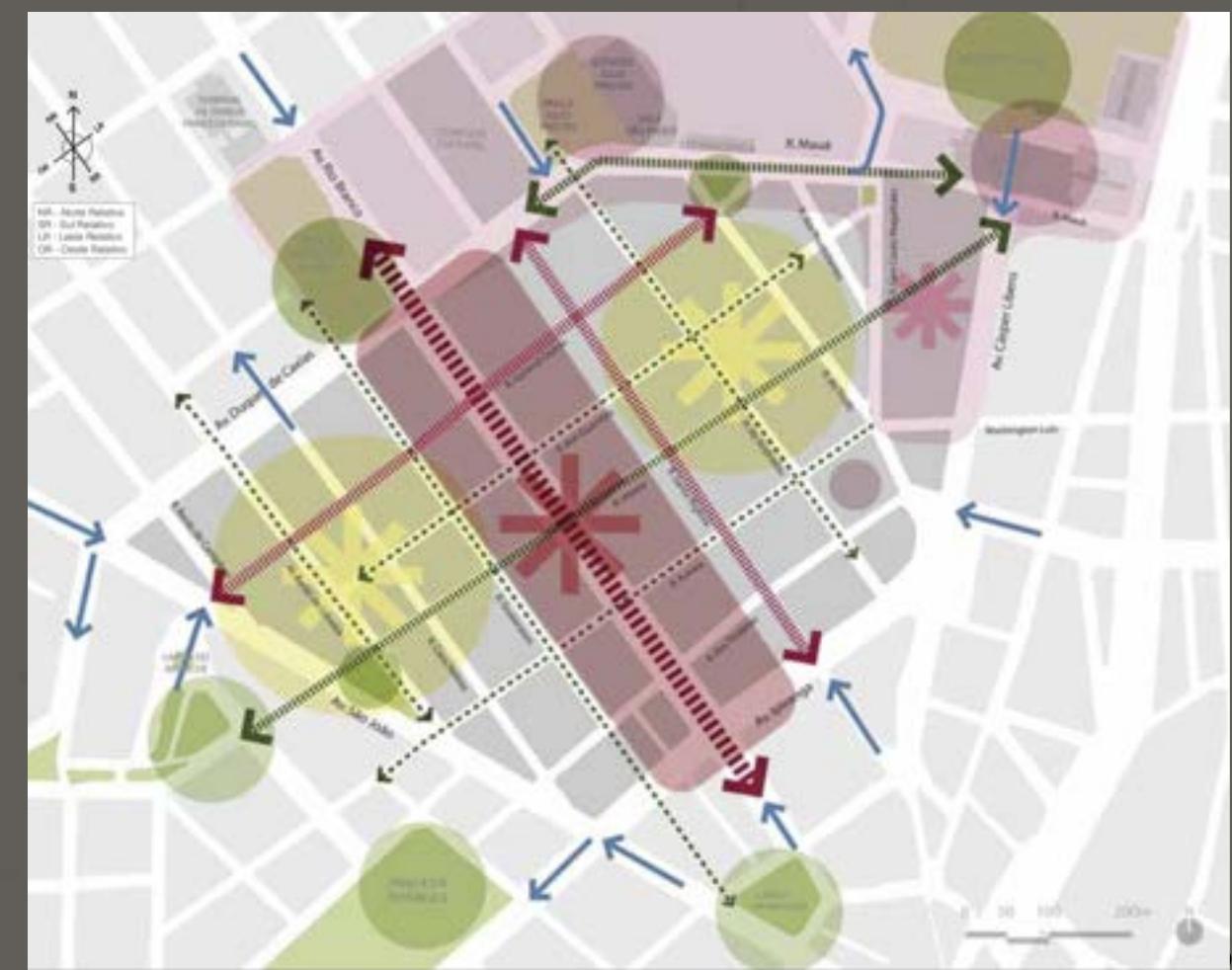




IMAGEM 09. Projeto Complexo Cultural Luz, vista noturna. [Herzog & Meuron]



IMAGEM 10. Perspectiva do projeto Complexo Cultural Luz. [Herzog & Meuron]

Além da nova Luz a prefeitura apresentou também o projeto para o Complexo Cultural Luz pelo escritório Herzog e Meuron, no terreno do antigo terminal rodoviário da luz ao lado da estação Júlio Prestes, o projeto consistia em três teatros, além de prever uma sede para a escola de música do Estado de São paulo Tom Jobim e para a São Paulo Companhia de Dança, constituindo um núcleo de espaços destinados a reunir expressões artísticas distintas. O projeto deveria servir como alavanca para a revitalização da Nova Luz, porém o projeto foi abandonado e o terreno foi destinado a Parceria Público Privada que resultou no complexo Júlio Prestes.

Outras obras se espalharam pela região central de São Paulo com programas culturais alinhadas a recuperação de patrimônios arquitetônicos como Centro Cultural Banco do Brasil (CCBB), o Centro Cultural dos Correios do Una arquitetos, a Praça das Artes e a Vila Itororó, além do surgimento ao longo da última década dos Projetos de Intervenção Urbana, planos elaborados pela prefeitura que partem de princípios do Plano Diretor Estratégico e tem por finalidade promover o ordenamento e reestruturação das áreas subutilizadas da região central, que também incidem diversas áreas do centro da cidade.





## As políticas públicas habitacionais na área central

Na década de 1990 também começam a ser fomentados pelo poder público uma série de programas habitacionais para a região central, que como já colocado, é o território de moradia e trabalho de classes populares que habitavam de forma precária, paralelo a isso vemos os movimentos de moradia se materializando no centro da cidade com a ocupação de edifícios ociosos e subutilizados. (Kara José, 2010, página 112)

A mudança de foco dos movimentos de moradia para a região Central, materializada através das ocupações dos edifícios vazios, foi decisiva para essa mudança. O centro já era local de moradia e trabalho das classes populares; o que acontecia naquele momento dos anos 90 é que estas classes entravam publicamente na disputa pela região, exigindo a elaboração de políticas públicas que combinasse o direito à cidade (contra a instalação das habitações de interesse social na periferia) e o aproveitamento dos imóveis ali construídos e subutilizados.

Kara José, 2010 página112



IMAGEM 12. Mutirão Celso Garcia, projeto concluído 2015.

Antes de abordar alguns programas relevantes é importante mencionar a gestão Luiza Erundina (1989-1992) na qual foi elaborado um documento intitulado “Cortiços, Programa de Habitações Populares na Região Central de São Paulo” que identificou um aumento no número de cortiços na década de 1980, principalmente na área central da cidade, a gestão Erundina aprovou a Lei Moura (Lei municipal 10.928/1991) que além da produção de Habitação de interesse social com prioridade para a região do centro expandido, também procurou atuar em cortiços em um programa de reformas e recuperação estipulando condições mínimas de habitabilidade. Além do Plano diretor elaborado em 1991 que não chegou a ser votado pela Câmara Municipal mas já previa a introdução das zonas especiais de interesse social e o coeficiente básico igual a 1 para toda a cidade, características que foram introduzidas no Plano Diretor da cidade posteriormente. Ao mesmo tempo as construções em mutirões como o caso do Casarão Celso Garcia localizado no Brás e Madre de Deus na Mooca foram fomentadas, deixando perceptível durante essa gestão a intenção de garantir o direito à cidade para as populações de baixa renda e defender sua permanência no centro da cidade .



IMAGEM 13. Parque do Gato. [Folha.uol]

## PIU Setor Central e a política habitacional atual

Entre os programas habitacionais elaborados para o centro de São Paulo, cabe destacar o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) de 1998, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) de 1999 e o Programa Morar no Centro de 2001. O PAC atuou em três frentes, reforma e readequação de habitações existentes incitadas pela Lei Moura, a produção de novas unidades ou a compra de imóveis do mercado por cartas de crédito. O PAR, lançado pela Caixa Econômica Federal consiste em um programa de arrendamento com a opção de compra no final do contrato, dele se originou o PAR Reforma, uma adequação do programa aos movimentos de moradia que atuavam na área central, negociado através de assessorias técnicas.

O Programa Morar no centro (Municipal), lançado em 2001, teve a atuação mais ampla e contemplava 13 distritos (Sé, República, Liberdade, Consolação, Bom Retiro, Belém, Brás, Mooca, Pari, Santa Cecília, Cambuci, Bela Vista e Barra Funda), parte da constatação de que o centro possui um potencial de adensamento populacional sendo uma área subutilizada com inúmeros imóveis ociosos, colocava como seu objetivos viabilizar moradias adequadas para pessoas que moram e trabalham na região e evitar um processo de expulsão da população destes, considera ainda que as propostas mais intensas de habitação social se davam nas periferias por conta da maior área livre a baixo custo, procurava-se produzir no sentido contrário enfatizando a infraestrutura e oferta de emprego já existente.

As atuações do Morar no centro se mantiveram em três linhas, projetos habitacionais em terrenos ou edifícios desocupados, que foram financiados pelo Fundo Municipal de Habitação (FMH) e por fundos do PAR. Surge nesse período o Programa de Locação Social (2002), que buscava ampliar as formas de acesso à moradia das populações de baixa renda, são exemplos dessa modalidade o Parque do Gato no distrito do Bom Retiro e o residencial Olarias no distrito da Mooca, nos anos seguintes ainda foram lançados outros conjuntos como o palacete dos artistas e a vila dos idosos.

Os projetos de intervenção urbana são originados a partir das premissas do plano diretor estratégico de 2014 (Lei municipal 16.050/14), e são estudos técnicos que buscam promover o ordenamento e reestruturação urbana de áreas consideradas subutilizadas e com potencial de transformação, estes se propõem a promover o adensamento construtivo e demográfico, a geração de emprego e desenvolvimento de atividades econômicas, habitação de interesse social e equipamentos públicos de interesse para a população.

O mecanismo passou a ser largamente utilizado de forma fragmentada nos últimos anos, mas cabe destacar o Projeto de lei do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central (PL 712/2020), o qual falha em reconhecer o quadro de vulnerabilidades e camadas populares que constituem seu perímetro de atuação, nem reconhece a necessidade de habitação desses grupos, apresentando como principal solução para a questão habitacional a produção desta pelo mercado através de parcerias público-privadas.



IMAGEM 14 Maquete eletrônica do estúdio de 26 metros quadrados do empreendimento BKS Santo Antônio. [Folha de São Paulo]

No caso da PPP Casa Paulista é lançado em 2012 o edital de Chamamento Público 004/2012, com finalidade de receber os estudos de HIS e HMP para famílias de até 10 salários mínimos de renda, o edital assim como as intervenções já apresentadas também aborda a transformação do entorno dos empreendimentos pelo incentivo a usos mistos e produção de equipamentos públicos e sociais, infraestrutura e mobilidade urbana apresentando a oferta de habitação como elemento de renovação do território.

Em 2014 é lançado o segundo edital para implantação de 14.124 unidades habitacionais em quatro lotes distribuídos no centro expandido da cidade, o modelo previa utilizar áreas vazias espalhadas pelos lotes demarcados, mas depois de uma revisão esse perímetro delimitado virou apenas referência, sendo permitido realizar obras dentro do centro expandido de São Paulo, o que vai concentrar obras e projetos previstos para regiões de Zeis 5, evitando as Zeis 3 e os coeficientes obrigatórios de HIS 1 que seriam voltados para núcleos familiares de até 3 salários mínimos.

Isso acarreta na produção de inúmeros empreendimentos com apartamentos estúdios de 20 a 30 metros quadrados voltados a um público específico, a população jovem, solteiros e casais, os próprios anúncios valorizam a área central pela proximidade de bares, restaurantes e baladas, e tratam as unidades como investimento para empresários interessados em adquiri-las para aluguéis de curta temporada como Airbnb e similares. Devido aos valores de metro quadrado adotados, estas unidades acabam sendo inacessíveis para as populações de baixa renda que habitam esses territórios. São exemplos desses empreendimentos como o BKS Santo Antônio próximo ao Vale do Anhangabaú que apesar de se localizar em uma Zeis 3 foi dispensado das destinações previstas e oferta apenas unidades estúdios de 26 metros quadrados, e o ZYZ Bela Vista (distrito Bela Vista) que apesar da predominância de plantas tipo studio ainda oferta uma tipologia de dois quartos com 39 metros quadrados voltada para HIS 2.



IMAGEM 15. Planta do estúdio de 26 metros quadrados do empreendimento BKS Santo Antônio. [Folha de São Paulo]



IMAGEM 16. Planta do apartamento de 39 metros quadrados do empreendimento ZYZ Bela Vista. [ZYZ Bela Vista]

Como comentado anteriormente, onde se daria o Complexo Cultural Luz, projeto encomendado escritório suíço herzog & de Meuron, terreno que foi ocupado pela rodoviária paulista da Luz entre a década de 1960 e 1980, demolida em 2010, com a não continuidade do projeto cultural foi cedido a PPP estadual que resultou no complexo Júlio Prestes. Projeto do escritório Biselli Katchborian Arquitetos, se propõe a assumir papel fundamental de recuperação da área através do oferecimento de Habitação de Interesse Social, prevendo 1130 unidades de HIS e 72 HMP, além de equipamentos culturais como a sede da Escola de Música do Estado de São Paulo Tom Jobim em frente a Sala São Paulo, tendo a praça Júlio Prestes entre os dois projetos culturais. Os arquitetos responsáveis ainda descrevem que as maiores virtudes do projeto se encontram na escala do pedestre, através dos espaços públicos, da permeabilidade dos térreos, aplicação de usos mistos e fachadas ativas, além da permeabilidade visual que se constituiu em relação ao patrimônio arquitetônico existente. O projeto procurava estender um boulevard até a Santa Ifigênia para revitalizar a área ocupada pelos usuários de droga conhecida como cracolândia, com a intenção de regenerar o entorno da intervenção, mas na realidade o projeto não se concretizou em sua totalidade, tendo seus limites murados e assegurados com arame farpado, para manter afastados as centenas de dependentes químicos que migraram para a região depois das políticas autoritárias das últimas gestões removerem os dependentes da praça Princesa Isabel.



IMAGEM 17. Implantação do Projeto Complexo Júlio Prestes da PPP de Habitação Paulista. [Arthur Katchborian e Mario Biseli]

As polêmicas da PPP se adensam quando consideramos as remoções de mais de 160 famílias e comerciantes ocorridas na quadra 36, onde está sendo construído o hospital Pérola Byington, dentro de um perímetro de Zeis onde qualquer alteração deve passar por um conselho gestor formado por moradores e membros do governo, além das remoções das quadras 37 e 38 onde mais de 400 famílias habitavam pensões foram alvos.

É perceptível portanto a utilização das Parcerias Público Privada de Habitação como ferramenta de substituição das classes que habitam o centro, considerando que as regiões dos Campos Elísios e da Luz estão inseridas em perímetros de outras políticas urbanas, ou seja são áreas de interesse tanto para o governo como para o mercado. As PPP Casa Paulista traz uma leitura socioterritorial muito frágil, ou a ausência desta, a flexibilização da escolha dos lotes dificulta a articulação da população residente previamente no território e podem ser observadas limitações nos empreendimentos concluídos como a não concretização da hipótese de cidade que o edital elaborava ou a distribuição de tipologias não adequadas a realidade do território.

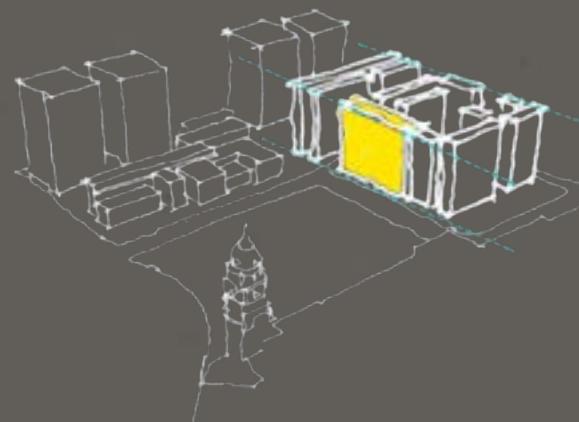


IMAGEM 18. Croqui em perspectiva do Projeto Complexo Júlio Prestes da PPP de Habitação Paulista. [Arthur Katchborian e Mario Biseli]

IMAGEM 19. Vista da Praça Júlio Prestes. [Mario Biseli e Arthur Katchborian]



IMAGEM 20. Protesto contra a PPP habitacional. [Labcidade: “PPP da prefeitura promove remoções em meio a pandemia e eleições”]

IMAGEM 21. Demolição da quadra 36 para construção do hospital Pérola Byington pela PPP. [Folha de S. Paulo]

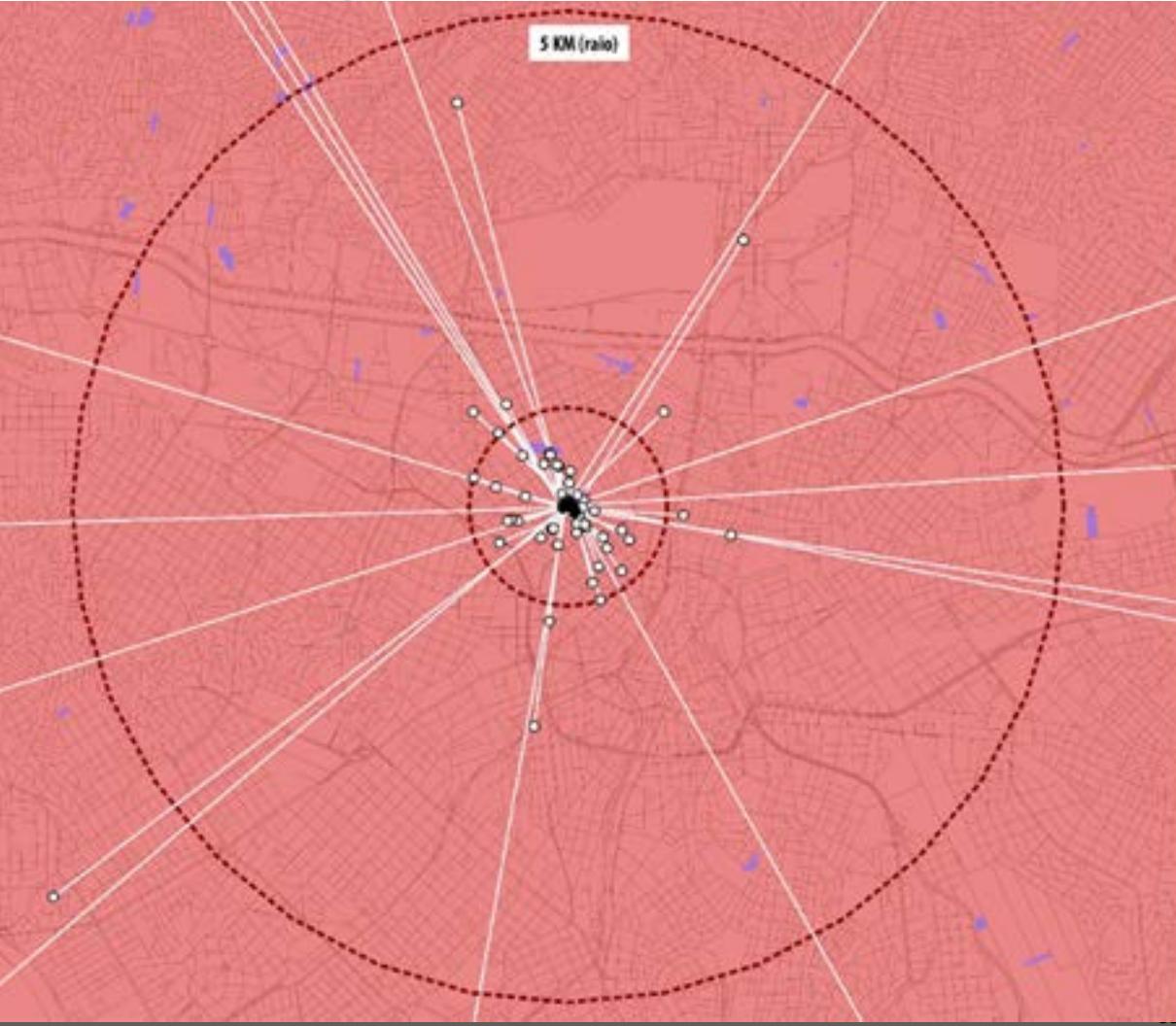


IMAGEM 22. Complexo Julio Prestes em 2018. Diferente do projeto original os fechamentos foram vedados. [Folha de S. Paulo]

IMAGEM 23. Recorte do Banner de conscientização sobre a remoção da quadra 36. [Mundareu da Luz]



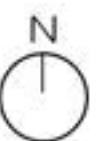
**PARA ONDE FORAM AS FAMÍLIAS REMOVIDAS DA ZEIS NA QUADRA 36 EM CAMPOS ELÍSEOS?**



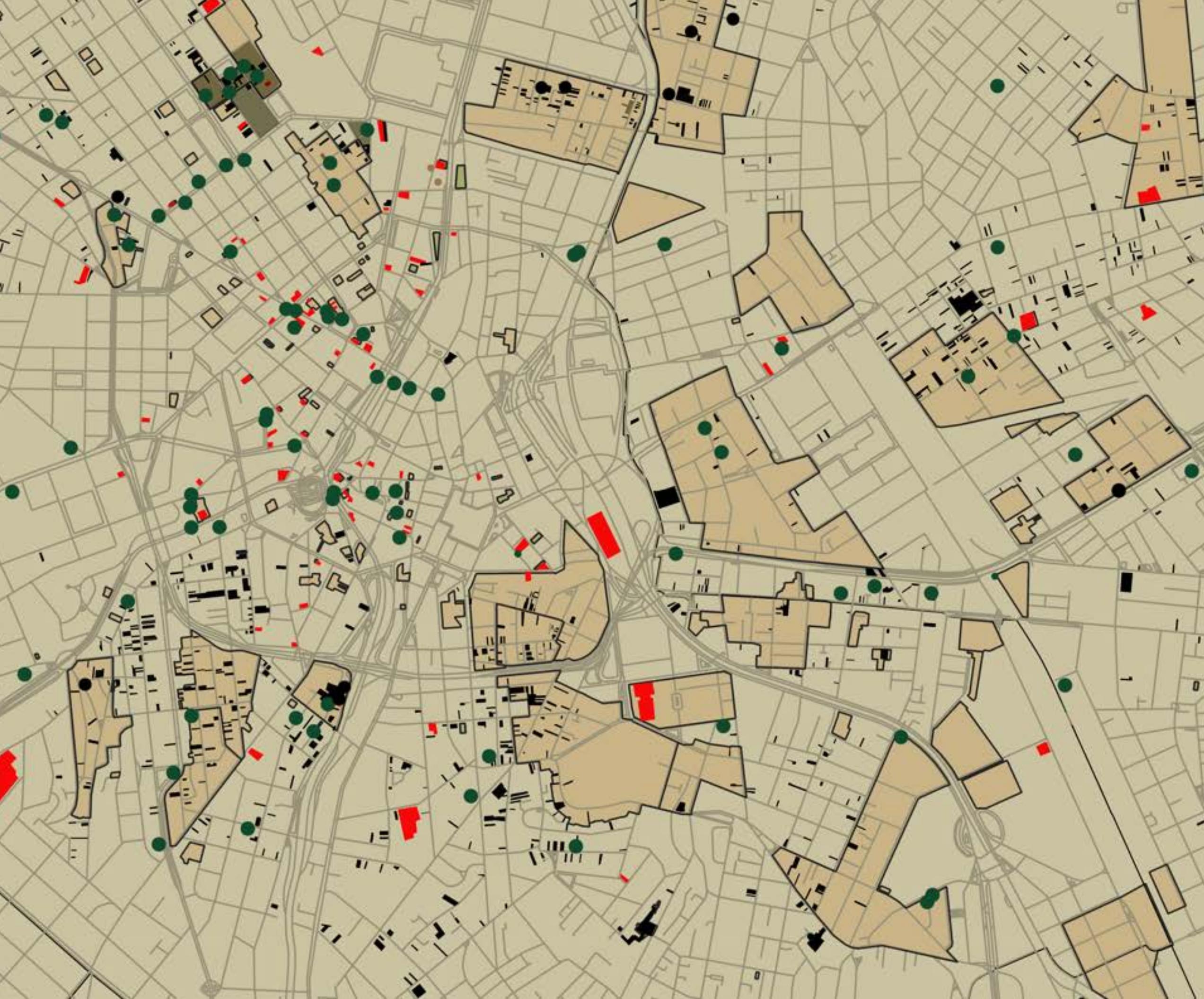
MAPA 6 - EMPREENDIMENTOS ENTREGUES  
PELA PAC-CDHU E PPP CASA PAULISTA

- CORTIÇOS
- ZEIS 3
- OCUPAÇÕES
- EMPREENDIMENTOS PPP CASA PAULISTA
- REMOÇÕES
- EMPREENDIMENTOS PAC- CDHU

0 0,25 0,5 km



FONTE: GEOSAMPA  
ELABORAÇÃO PRÓPRIA



# O Lugar,

o Bairro, a Quadra e a Rua do Triunfo



Através das leituras apresentadas, o bairro da Santa Ifigênia se apresentou como um espaço de interesse ao condensar um grande volume de intervenções e propostas relevantes para a região central de São Paulo. Ao se aproximar da escala do bairro, um conjunto de novas camadas se apresentam e afetam a forma como observamos o entorno do terreno selecionado para a intervenção, este capítulo se dispõe a apresentar estes elementos de leitura através de um conjunto de cartografias, levantamentos, fotografias e outros meios para a compreensão desse território.

O percurso para a definição do terreno considerou o que foi colocado referente as parcerias público privadas e priorizou um lote ocioso que se encontrasse dentro do perímetro de ZEIS 3 inserido no bairro, assim não acarretando nenhuma remoção forçada e valorizando a utilização da Zona especial para sua finalidade que é a promoção de habitação e aden-samento populacional dessa região central.

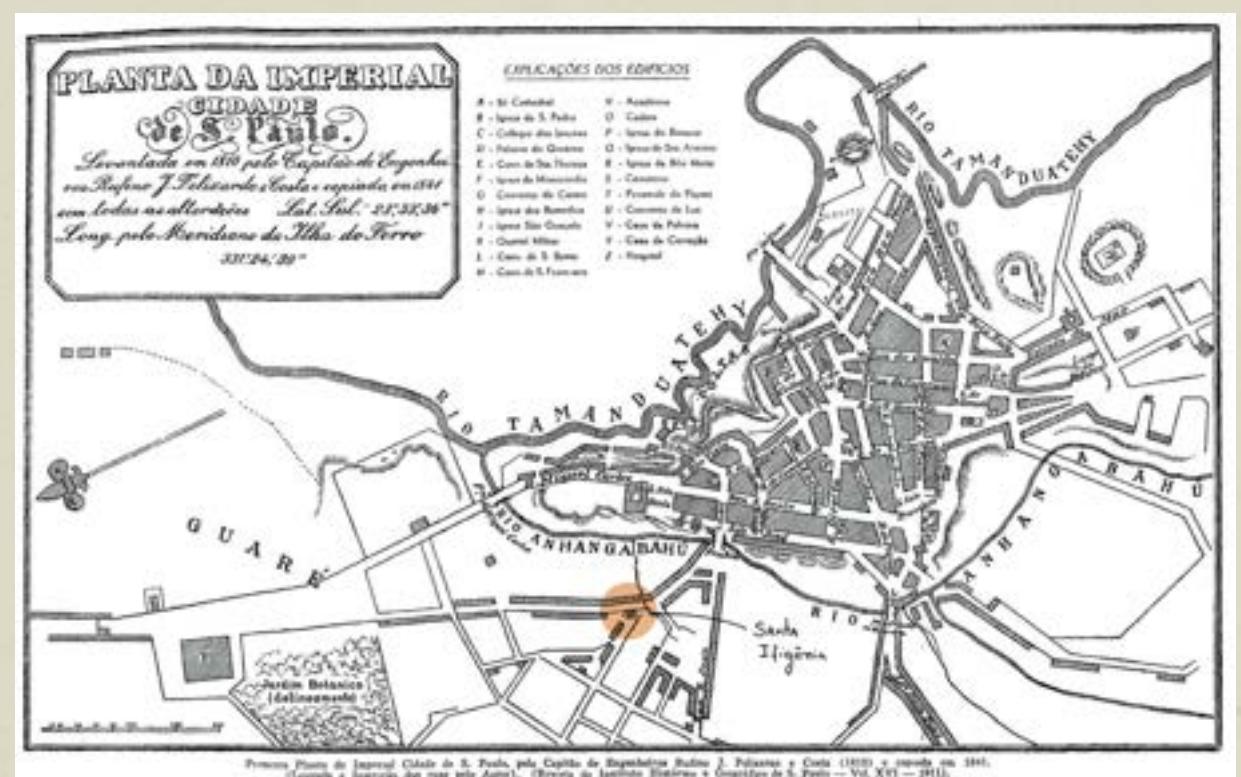
A Santa Ifigênia surge como primeiro eixo de expansão da cidade de São Paulo a partir do triângulo histórico, o nome da região tem sua origem com a primeira igreja além do anhangabaú que foi nomeada Paróquia de Nossa Senhora da Conceição e Santa Ifigênia em 1809. Nesse período a margem além do vale do rio era ocupado principalmente por chácaras e era conectado com a região da Sé por dois eixos apenas, é com a abertura da Rua São João, uma das principais avenidas da área atualmente, que as chácaras do lado esquerdo do Anhangabaú passam a ter uma ligação direta com a região da Sé, o que foi fundamental no início do século XIX para a urbanização da área.

Considerando que entre 1840 e 1860 se deu a transição para a economia cafeeira e a inauguração em 1867 da estrada de ferro Santos - Jundiaí pela São Paulo Railway, com sua principal estação no coração do bairro da Luz local da atual estação da luz e museu da Língua Portuguesa, observamos um adensamento do bairro com a expansão dos Campos Elísios para a elite paulista que começa a deixar a região central, e principalmente o loteamento das chácaras além do anhangabaú para atender ao fluxo de imigrantes que abordavam a capital paulista. Quase um século depois se inauguraram na região o terminal rodoviário da Luz que foi desativado em 1982, junto da Estação da Luz e da Estação Júlio Prestes consolidaram o bairro da Santa Ifigênia como um dos mais acessíveis no centro de São Paulo.

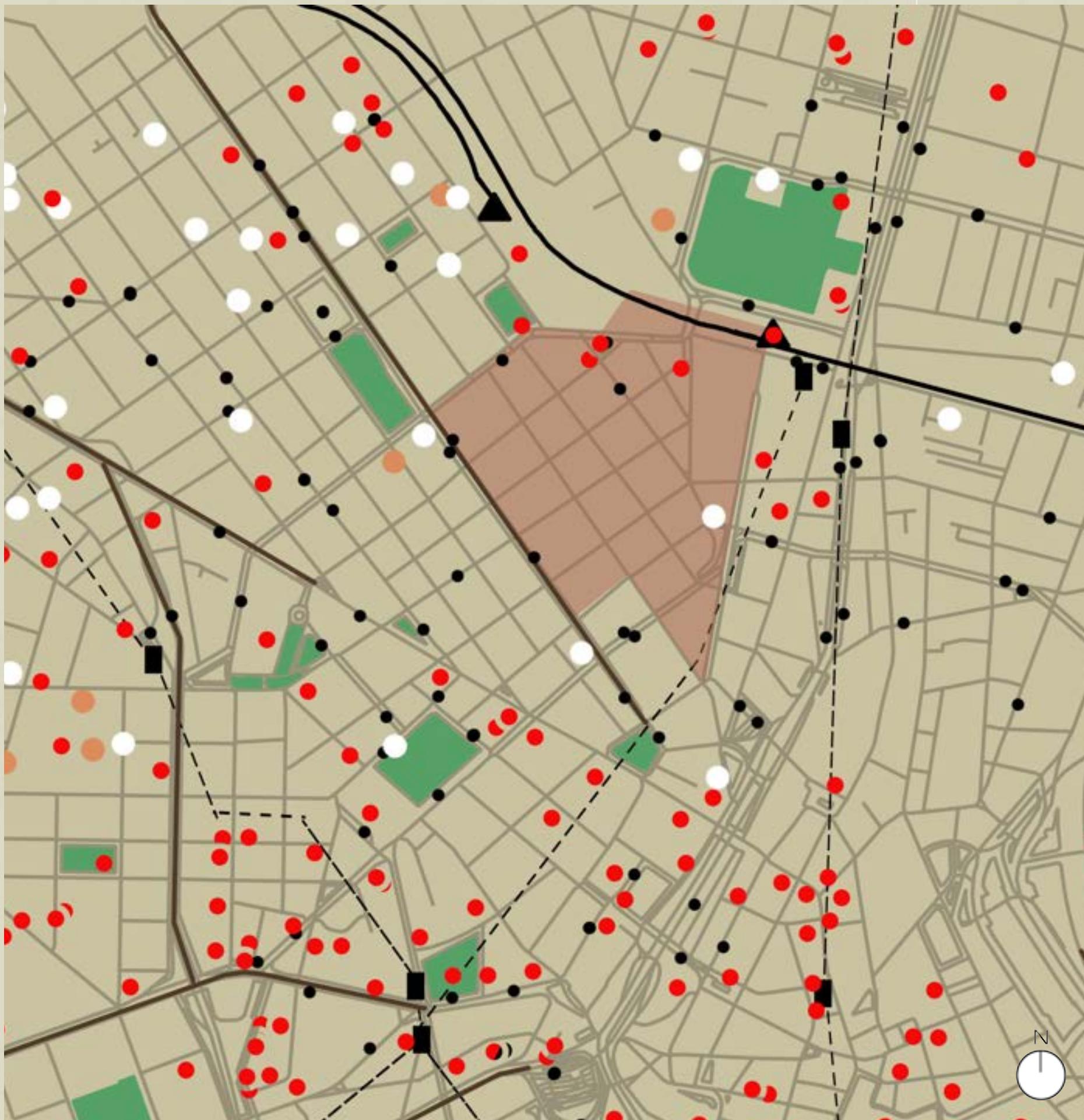


IMAGEM 24. Igreja de Santa Ifigênia na década de 1920.  
[São Paulo antiga]

IMAGEM 25. Mapa de São Paulo em 1810.  
[Geosampa]



Primer Planta de Imperial Cidade de S. Paulo, pelo Capitão de Engenheiros Radim J. Poldervaft e Costa (1810) e reproduzida em 1941.  
(Legenda e inscrição das ruas pelo Autor). (Revista do Instituto Histórico e Geográfico de S. Paulo — Vol. XVI — 1941).



A partir de 96 o governo realizou altos investimentos em infraestrutura na região, desenvolveu junto da companhia paulista de trens metropolitanos o projeto integração centro, que modernizou as ligações ferroviárias e as conexões com as linhas de metrô, buscou uma integração física dos sistemas de transporte coletivos que transformam a estação da Luz em um dos mais importantes nós do sistema de transporte público metropolitano. Além do acesso por corredores de ônibus da Avenida São João e Rio Branco, ambas importantes vias do plano que Prestes Maia viria a apresentar na década de 1930, assim como as avenidas Duque de Caxias e Mauá que seriam peças do anel concêntrico da área central.

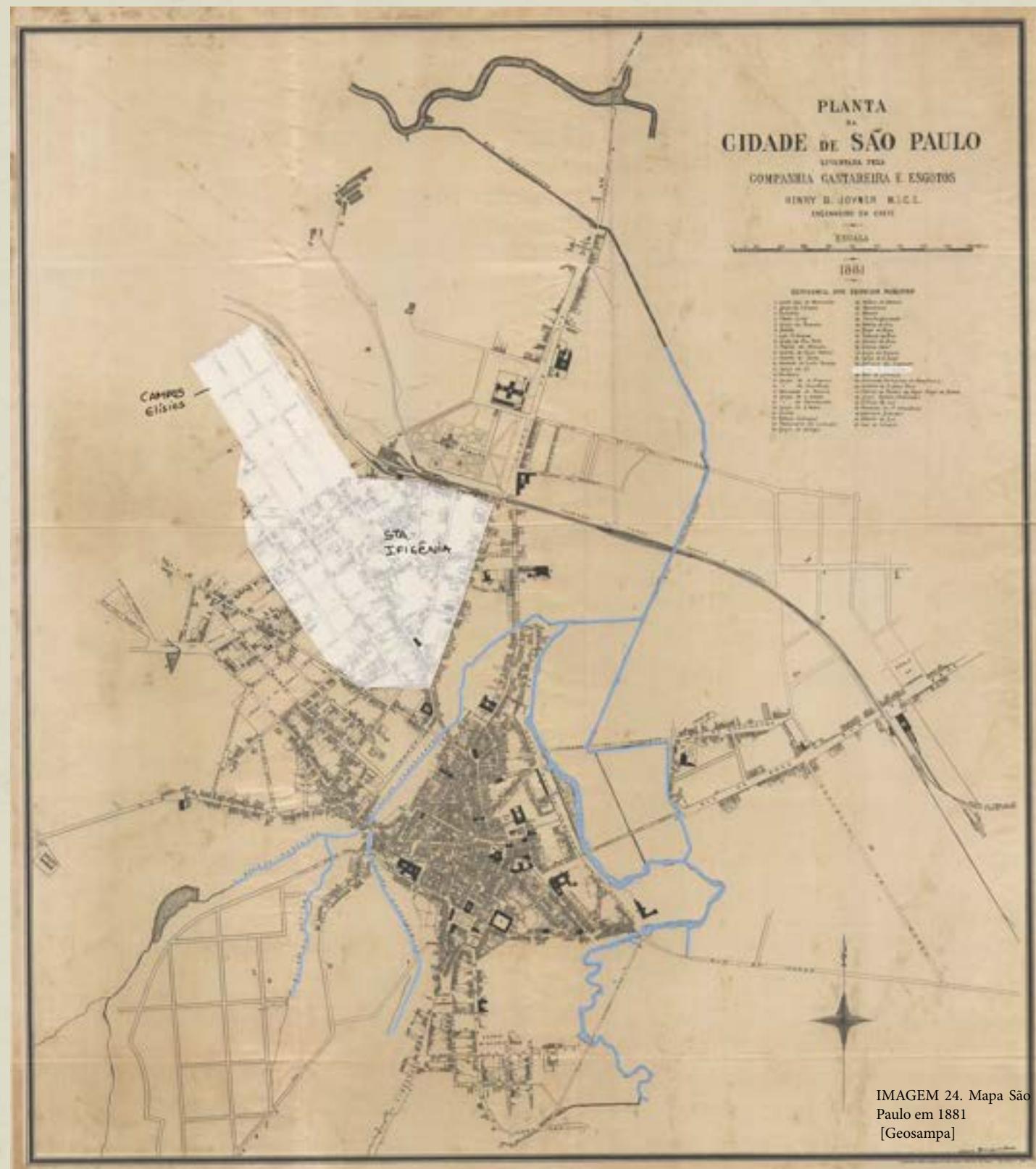
As áreas livres se concentram no exterior do perímetro do bairro ou nos entornos da região, mas são espaços verdes de lazer desarticulados. Com relação a equipamentos públicos, escolas, hospitais, pontos de saúde, museus, bibliotecas, não se fazem presentes dentro do bairro da Santa Ifigênia, mas se tratando de uma área inserida no centro da cidade, há um amplo serviço de equipamentos públicos próximos, o que reforça seu potencial para o adensamento populacional e o uso de habitação no espaço selecionado.

Voltando às grandes mudanças ao longo do século XIX, é perceptível ao compararmos duas cartografias históricas desse século, uma de 1810 e outra de 1881, a estrutura fundiária que se constituiu formada por lotes caracterizados por fachadas estreitas e que se estendiam ao miolo das quadras, estas já com ortogonalidade e ruas padronizadas, que contrastavam com a cidade do triângulo histórico. Atualmente há lotes que já perderam essa característica, como o próprio lote selecionado para o projeto, mas no entorno ainda há construções que mantêm esse forte traço, junto de uma ausência de recuos laterais e frontais que formam linhas contínuas nas fachadas das quadras.

MAPA 7 - TRANSPORTE E EQUIPAMENTOS DO BAIRRO SANTA IFIGÊNIA E ENTORNO.

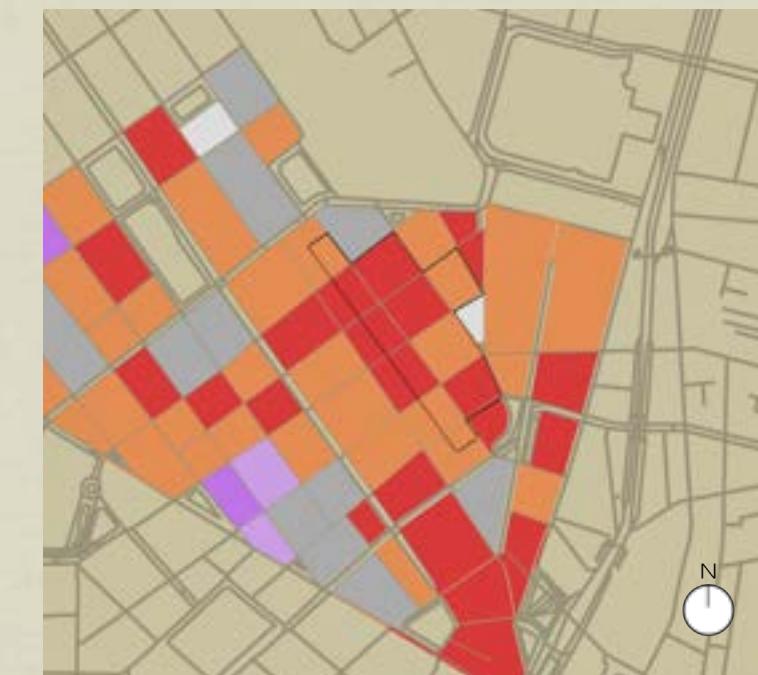
FONTE: GEOSAMPA  
ELABORAÇÃO PRÓPRIA.

0 100 500



42

Quanto aos usos da região, mesmo considerando as generalizações das leituras dos Projetos de intervenção urbana e suas tentativas de agrupá-los por predominância em cada quadra, é perceptível a direita da avenida Rio Branco em direção à rua do Triunfo a predominância do comércio de eletroeletrônicos que tem como núcleo central a rua Santa Ifigênia, atribuindo a todo o bairro um caráter comercial. Os sobrados ou andares superiores desse cluster de comércio, informática e eletrônicos também estão sendo ocupados por serviços de assistência técnica ou lojas, sendo apenas alguns casos de habitação. No encontro das ruas General Osório e Mauá, onde se encontra a escola de música estadual Tom Jobim, estabeleceu-se um nicho comercial de instrumentos e equipamentos musicais, mesmo com a escala não se comparando a da Santa Ifigênia.



MAPA 8 - PREDOMINÂNCIA DO USO DO SOLO  
FONTE: SÃO PAULO URBANISMO

- RES + COM/SERV
- COM / SERV
- SEM PREDOMINÂNCIA
- RES VERTICAL BAIXO PADRÃO
- RES VERTICAL MÉDIO/ALTO PADRÃO
- PERÍMETRO ZEIS 3

43



MAPA 9 - PROPOSTA DE TOMBAMENTO DO BAIRRO DE SANTA IFIGÊNIA

PROCESSO 30 24.507. XXX

FONTE: GEOSAMPA / ELABORAÇÃO PRÓPRIA

EDIFÍCIOS INSERIDOS NO  
PROCESSO DE TOMBAMENTO

PERÍMETRO ZEIS 3

Com relação aos patrimônios arquitetônicos, como citado anteriormente, são numerosos na região, principalmente concentrados ao longo da rua Santa Ifigênia e na rua do triunfo. Algumas tentativas ou políticas que cabem especificamente a Santa Ifigênia ainda são importantes de serem citadas, como a proposta de reurbanização que se projeta ainda na década de 1980, mais precisamente na gestão de Jânio Quadros, 1986 o bairro é alvo de uma proposta de reurbanização pela antiga Emurb (Empresa Municipal de Urbanismo da cidade de São Paulo) por ser a área mais deteriorada da área central da cidade, propondo a revitalização através de uma conexão entre duas vias de maior fluxo que apagaria parte das quadras da Santa Ifigênia e abrir uma área em frente a estação Júlio Prestes para contemplação de um monumento arquitetônico ferroviário e promove através de técnicos e acadêmicos grande veiculação nos periódicos da época.

É do mesmo período da proposta de reurbanização os primeiros estudos de tombamento por âmbito estadual do condephaat da região da Santa Ifigênia e campos elísios, territórios de características peculiares, os levantamentos são concluídos quatro anos depois com um conjunto de mais de 99 imóveis, entre edifícios da primeira expansão da cidade, a edifícios neoclássicos e primeiros edifícios de apartamentos. A proposta de tombamento não resultou em aprovação e os ajustes e revisões se estendem até atualmente, mas vale anotar que a partir do momento que um edifício está em processo de tombamento ele está sujeito à proteção da lei estadual de preservação.



IMAGEM 25. Proposta de reurbanização para Santa Ifigênia e Luz. [Folha de São Paulo]

IMAGEM 26. Santa Ifigênia, reurbanização ainda indefinida. [O ESTADO DE S. PAULO, 11 de maio de 1986.]



46

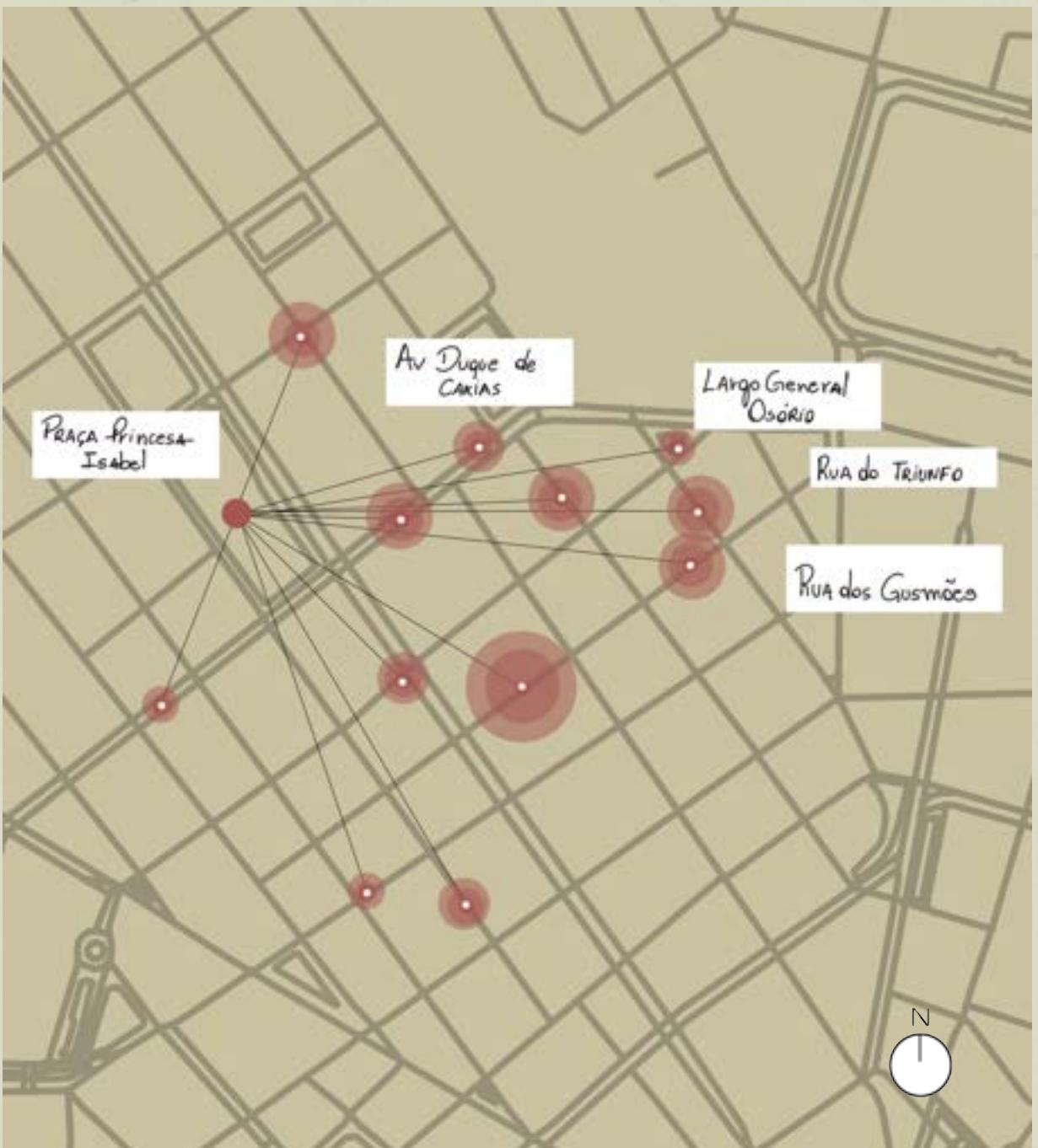


IMAGEM 28. Arquitetos propoem a revitalização da área. [O ESTADO DE S. PAULO, 26 de maio de 1986]



IMAGEM 29. Urbanistas  
rejeitam obras na Santa  
Ifigênia. [O ESTADO DE  
S. PAULO, 6 de maio de  
1986]

IMAGEM 30. Reurbanização tira 4 mil de Santa Ifigênia. [O ESTADO DE S. PAULO, 25 de abril de 1986]



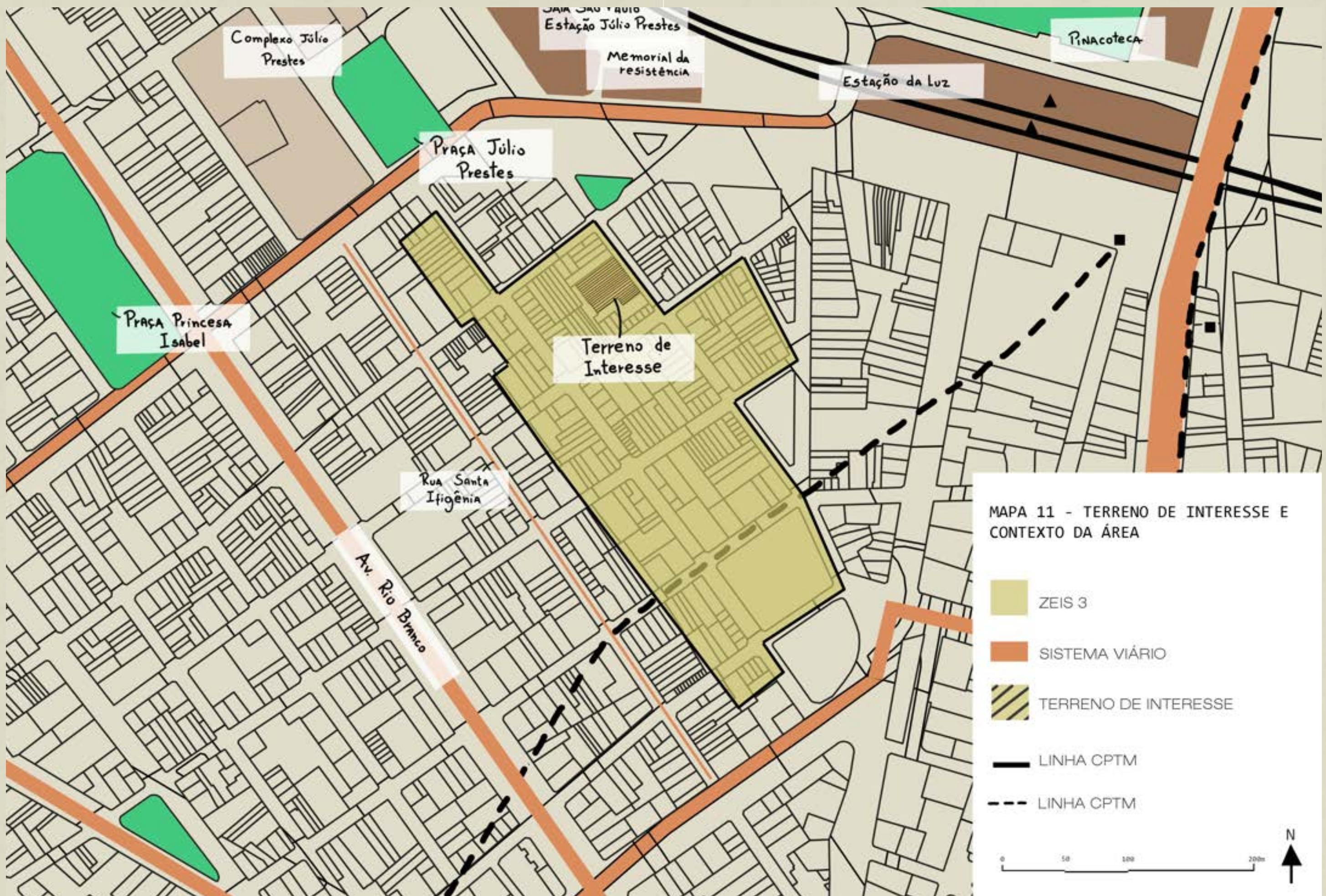
MAPA 10 - DESLOCAMENTO E ESTIMATIVA DE PESSOAS NOS FLUXOS DEPOIS DE AÇÕES DE REVITALIZAÇÃO NA PRAÇA PRINCESA ISABEL

FONTE: LABCIDADE. FAU USP SÃO PAULO



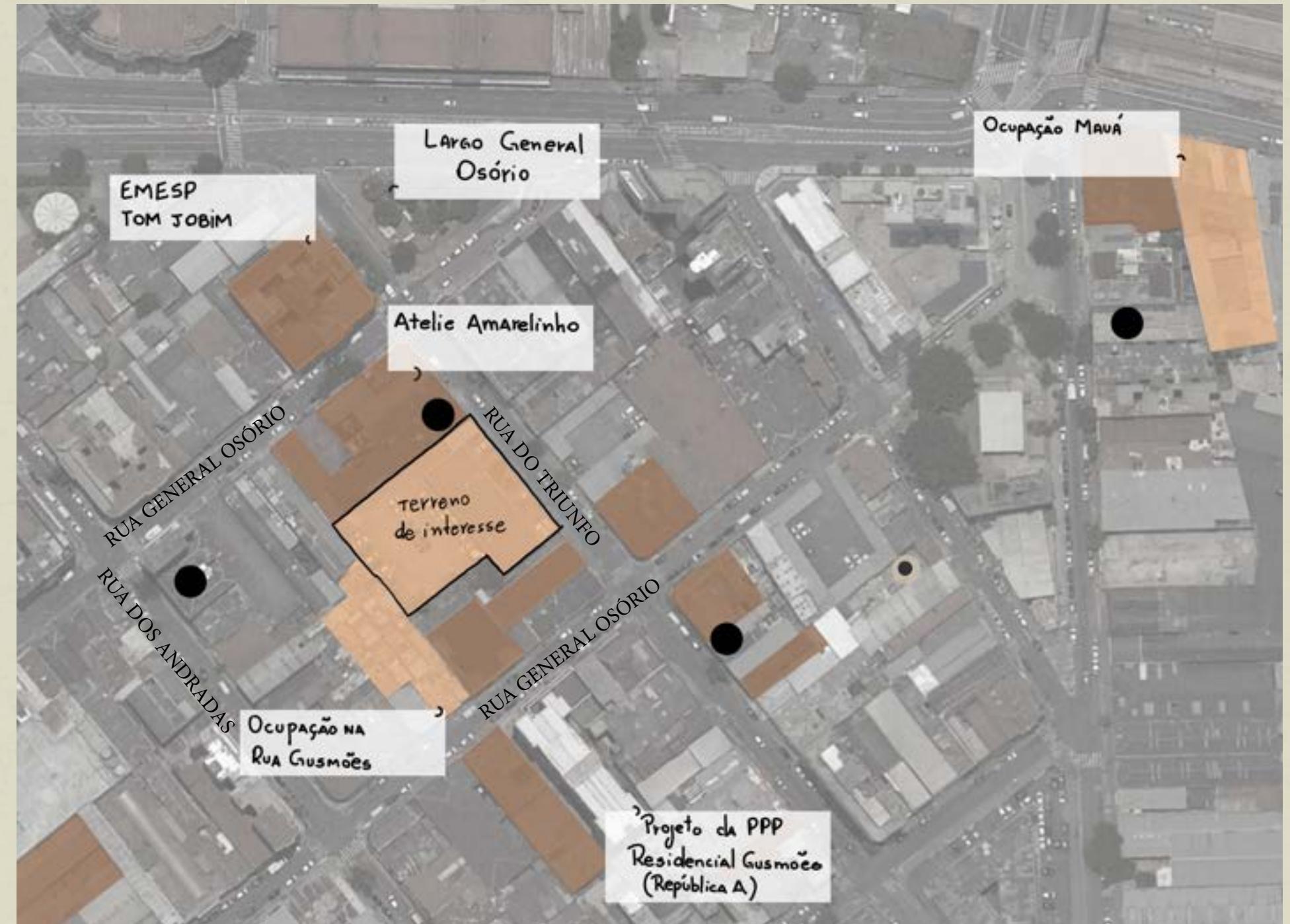
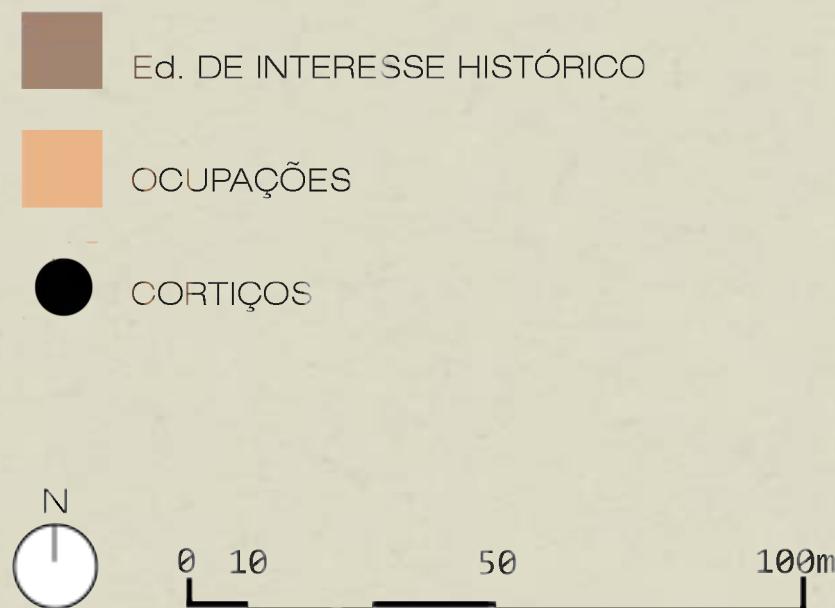
Conforme justifica a proposta de reurbanização de 1986, a área deteriorada da Santa Ifigênia está ligada à sua popularização, após a revolução constitucionalista de 1932 o bairro começo a mostrar um déficit de população e se multiplica nele a presença de prostíbulos. As pensões, cortiços, o intenso comércio, os botequins, se multiplicavam na década de cinquenta, alguns destes pontos ligados a prostituição formaram uma região de marginalização que ganha o nome de quadrilátero do pecado, delimitado pelas avenidas duque de caxias, sao joao, dos protestantes e dos timbiras. Essa dinâmica do bairro termina de afastar a classe média que ali residia.

Outro nome que a região vem a receber, este em especial na rua do triunfo é de “boca do lixo”, na década de 60 vai se desenvolver na região um pólo paulista de produção e distribuição de cinema, nos anos 20 e 30 empresas de distribuição estrangeiras haviam se instalado ali, e a partir da década de 1930, estudantes, amadores na arte, diretores e produtores nacionais buscam a mesma região na tentativa de criar um contato direto com tais exibidoras e distribuidoras. Transitaram em diferentes estilos, cinema marginal, pornochanchadas e filmes eróticos do final da década de 80 quando o declínio do centro levou as atividades econômicas da região para outros locais, inclusive as produtoras. Da antiga boca do lixo vai restar apenas a prostituição e as drogas. Com a decadência da indústria cinematográfica na década de 90 vem um novo fenômeno para a região, o crack, droga que vai se espalhar pelas ruas e constituir a cracolândia, inicialmente entre as ruas vitórias e guiana-ses e se estendem até a rua Mauá, após as políticas de “limpeza” da prefeitura de São Paulo se instalam na praça Princesa Isabel, e atualmente se espalham pelas regiões do entorno conforme a cartografia devido a um projeto de revitalização da praça.



Com a construção da estação ferroviária e a forte imigração para São Paulo, observamos a multiplicação dos cortiços, pensões e subdivisões de quartos, os quais ocuparam a Santa Ifigênia ao final do século XIX e se fazem presentes até hoje. Além de ser pertinente citar a relação dos movimentos de moradia e ocupação que ocorrem no centro de São Paulo, podemos observar um terreno ocupado na quadra da intervenção, com a fachada para a rua dos gusmões. Na rua Mauá, existe uma ocupação com 237 famílias em um edifício abandonado que já foi o hotel Santos Dumont, com quase quinze anos, hoje representa a luta da região pelo direito à moradia.

MAPA 12 - TERRENO DE INTERESSE COM ENTORNO



Quanto à morfologia das construções, é perceptível a presença de palacetes assobradados e construções de dois ou três pavimentos com térreos comerciais, assim como edificações verticalizadas. Até a proposta de zoneamento de 1952, a altura dos edifícios era diretamente proporcional à largura das vias, portanto os prédios mais altos do bairro anteriores a esse período estão implantados em frente a grandes avenidas como São João e Ipiranga e não são observados na rua do triunfo, apenas nas ruas do entorno do nosso terreno. Essa verticalização e adensamento cria um ambiente de contraste com o conjunto de palacetes e sobrados da região. A própria quadra na qual se insere o terreno de escolha apresenta um baixo adensamento construtivo, com a presença de edificações de interesse histórico de ambos os lados do terreno selecionado.

IMAGEM 31. Morfologia do entorno do terreno de interesse.

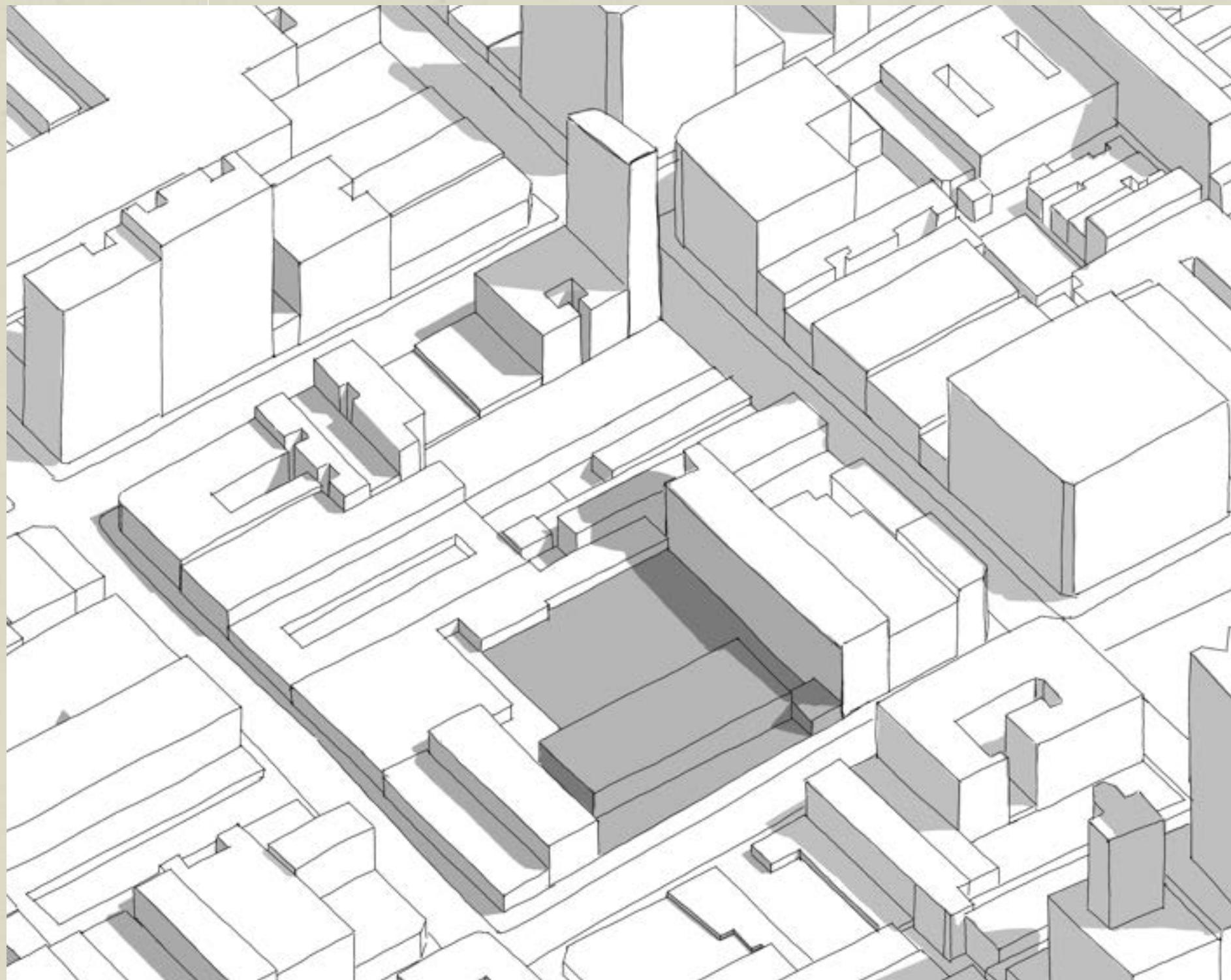




IMAGEM 33. Comércios da rua Andradas na quadra selecionada para intervenção.

IMAGEM 32. Edifício d  
interesse histórico uti  
lizado como estaciona  
mento da Rua Gusmões  
na quadra selecionada  
para intervenção.

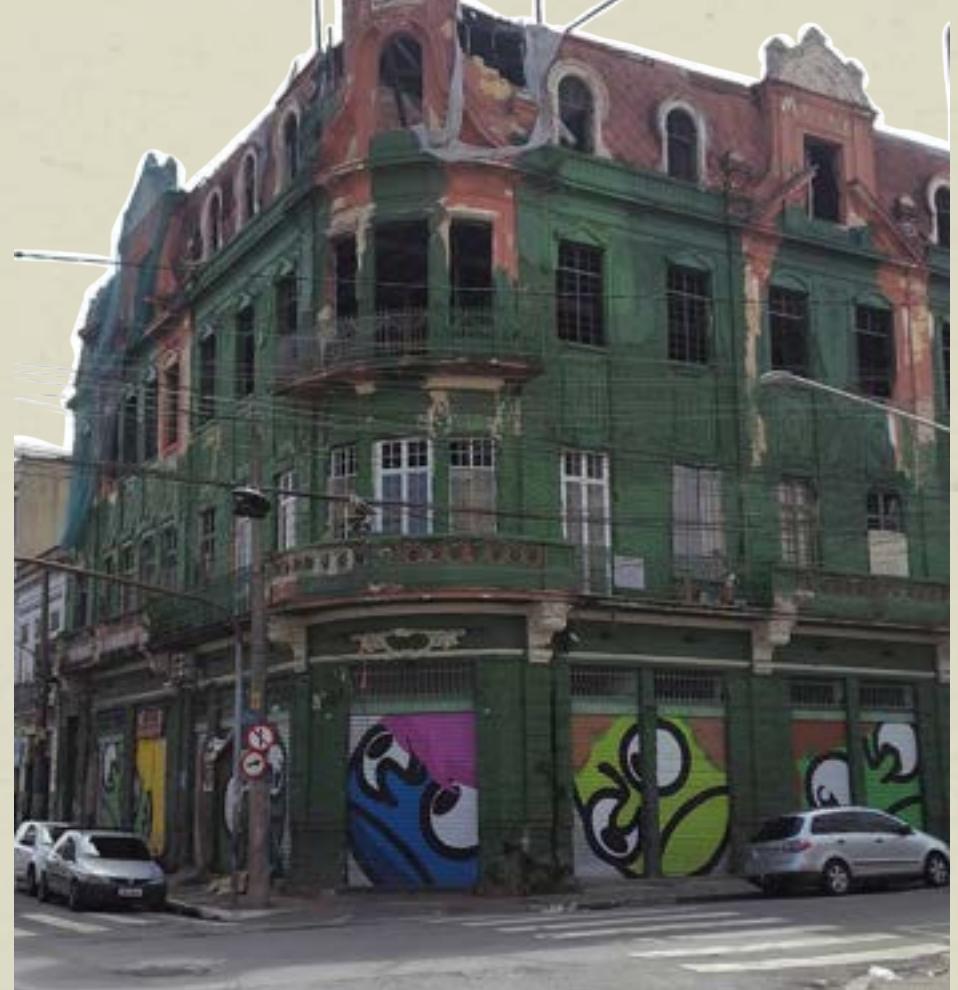
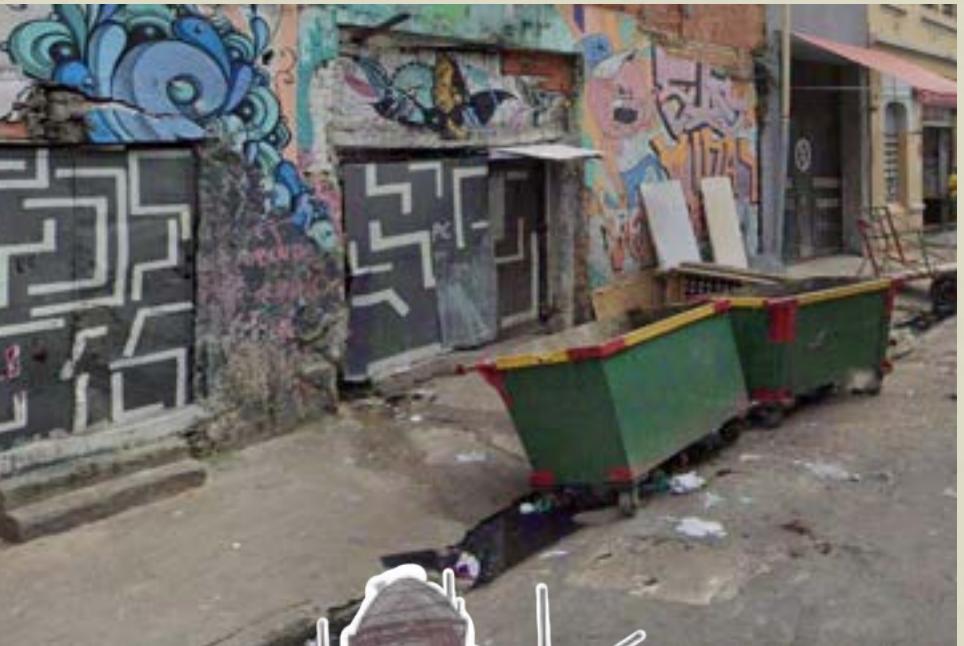


IMAGEM 34. Ocupação  
na rua dos Gusmões.

IMAGEM 35. Antigo  
Hotel Bristol na esquina  
da rua Gusmões com a  
Rua do Triunfo, atuali  
mente abandonado.

A rua do Triunfo foi aberta apenas em 1870, junto da rua Vitória, com o fim da guerra do Paraguai e em homenagem ao Corpo de Voluntários da Pátria Paulista, ela configura uma área de menor tráfego de veículos e pedestres assim como uma menor densidade populacional e construtiva, com um entorno constituído por estacionamentos, salas e galpões comerciais.

Aproveito para justificar a escolha do terreno como estacionamento, estes embora se constituam como elementos fundamentais em relação ao comércio de eletrônicos e informática que se estabeleceu na área, ainda são considerados vazios urbanos, uma vez que sua existência não precisa necessariamente estar atrelada a uma subutilização do lote, mas é possível pensá-los junto de uma verticalização ou até outros usos. Alinhada à política das PPP de remoções, o projeto procurou um terreno que se caracteriza-se como vazio ou desocupado.

Os edifícios desocupados são outro lado dessa subutilização da região que embora tenham uma presença construída na paisagem não apresentam uma utilização, e em alguns casos acabam sendo deixados à deterioração e degradação, inclusive em casos de patrimônios arquitetônicos como o edifício sede da CMISP que é adjacente ao terreno selecionado.

Na esquina da rua do triunfo com a general Osório, no conjunto de edifícios históricos há atualmente a sede da companhia de teatro “pessoal do faroeste”, com mais de 25 anos, a própria companhia coloca como objetivos promover o resgate das memórias da região central de São Paulo, e ao lado na esquina o “amarelinho”, antigo atelié da artista visual Maria Bonomi, que se encontra sob curadoria do grupo de teatro e é destinado a artistas e coletivos.

Sede da CIA  
“pessoal do Faroeste”  
e

Atelié Amarelinho

antigo Prédio da  
CMISP

IMAGEM 36. Vista da Rua do Triunfo apontando lote selecionado para a intervenção e edifícios do entorno. [Elaboração própria]





IMAGEM 37. Croqui da Rua do Triunfo a partir do Largo da General Osório.

Em 2018 inauguraram o Instituto Luz do faroeste, uma instituição sem fins lucrativos com objetivo de desenvolver atividades em defesa dos direitos humanos, trabalhando em colaboração com diversas outras iniciativas como o Fórum Mundaréu da Luz, coletivo que reúne diversas instituições e pessoas e surge em 2017 contra as ações de violência do poder público na região, entre estas as remoções provenientes das parcerias público privadas de habitação, tendo como seu principal objetivo propor alternativas para os moradores do bairro, como a proposta urbanística de 2018, alternativa em relação às PPP, chamada de Campos Elísios Vivo.

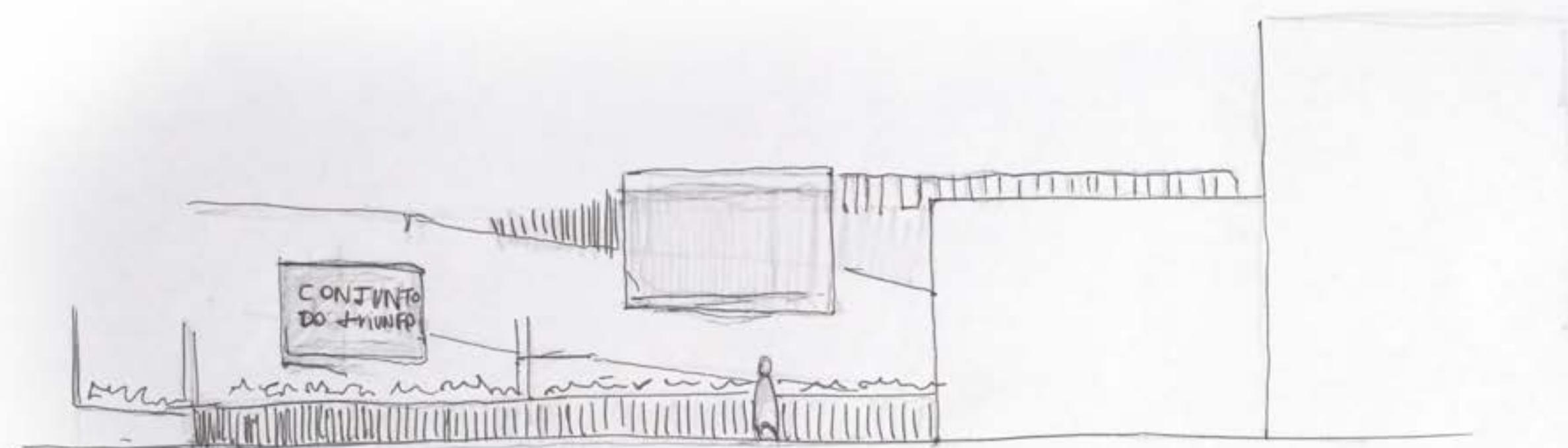


IMAGEM 38. Ateliê Amarelinho e Sede da Companhia Pessoal do Faroeste, ambos edifícios de interesse histórico na esquina entre a rua do Triunfo e general Osório. [Cia. Pessoal do Faroeste]



IMAGEM 39. Entrada de uma pensão na rua do triunfo com cartaz oferecendo quartos. [Street view, 2021]

# O PROJETO





Como colocado, o terreno selecionado se encontra dentro de um perímetro de ZEIS 3, tendo como coeficiente máximo de aproveitamento 4, porém como ele se insere dentro dos planos urbanísticos, o coeficiente de aproveitamento passa a ser de 6, há ainda incentivos para usos não residenciais segundo o plano diretor, não sendo computado para o coeficiente de aproveitamento até 20% do área total construída. O terreno também se insere dentro do polo de economia criativa Sé/República, o qual segundo o plano diretor é destinado ao fomento de atividades econômicas relacionadas ao ciclo de criação relacionado a bens culturais, artes e mídias.

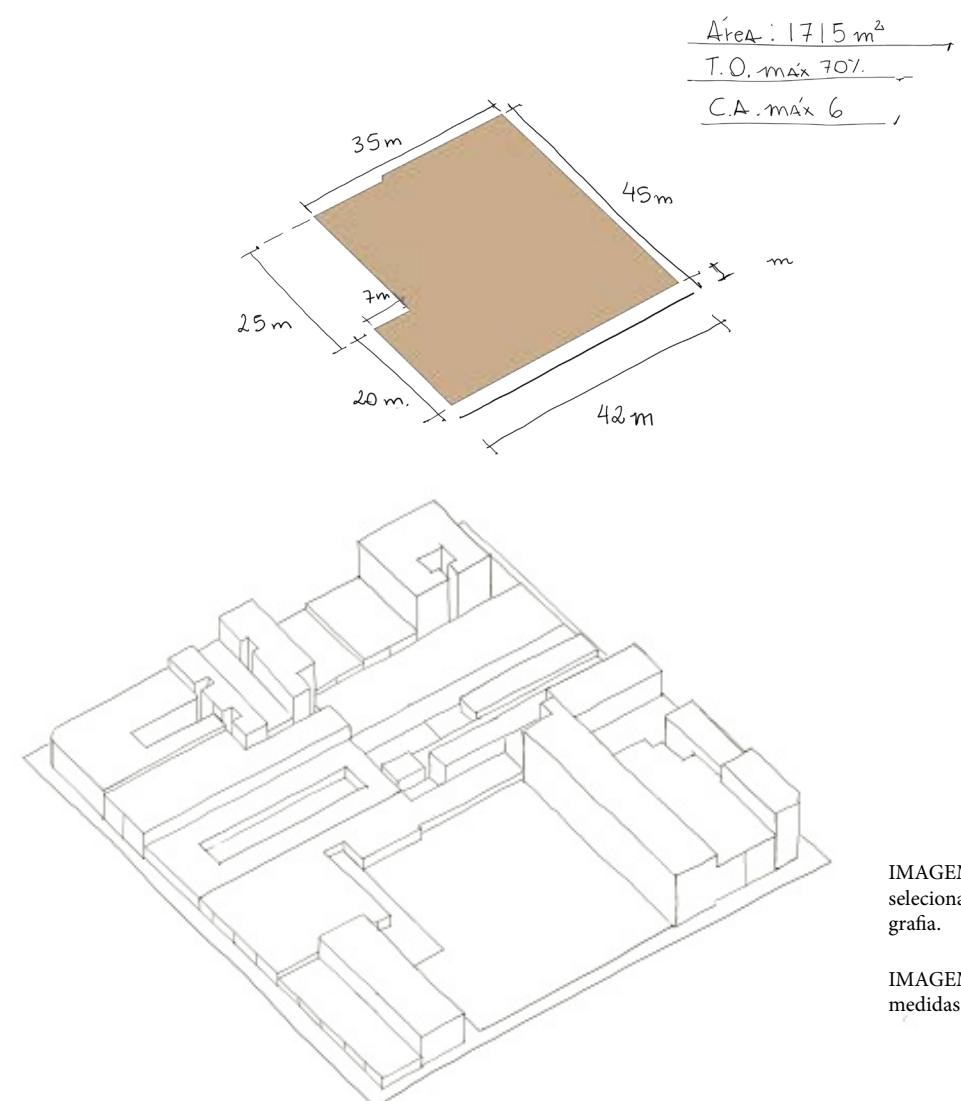


IMAGEM 40. Terreno selecionado com topografia.

IMAGEM 41. Lote com medidas e coeficientes.

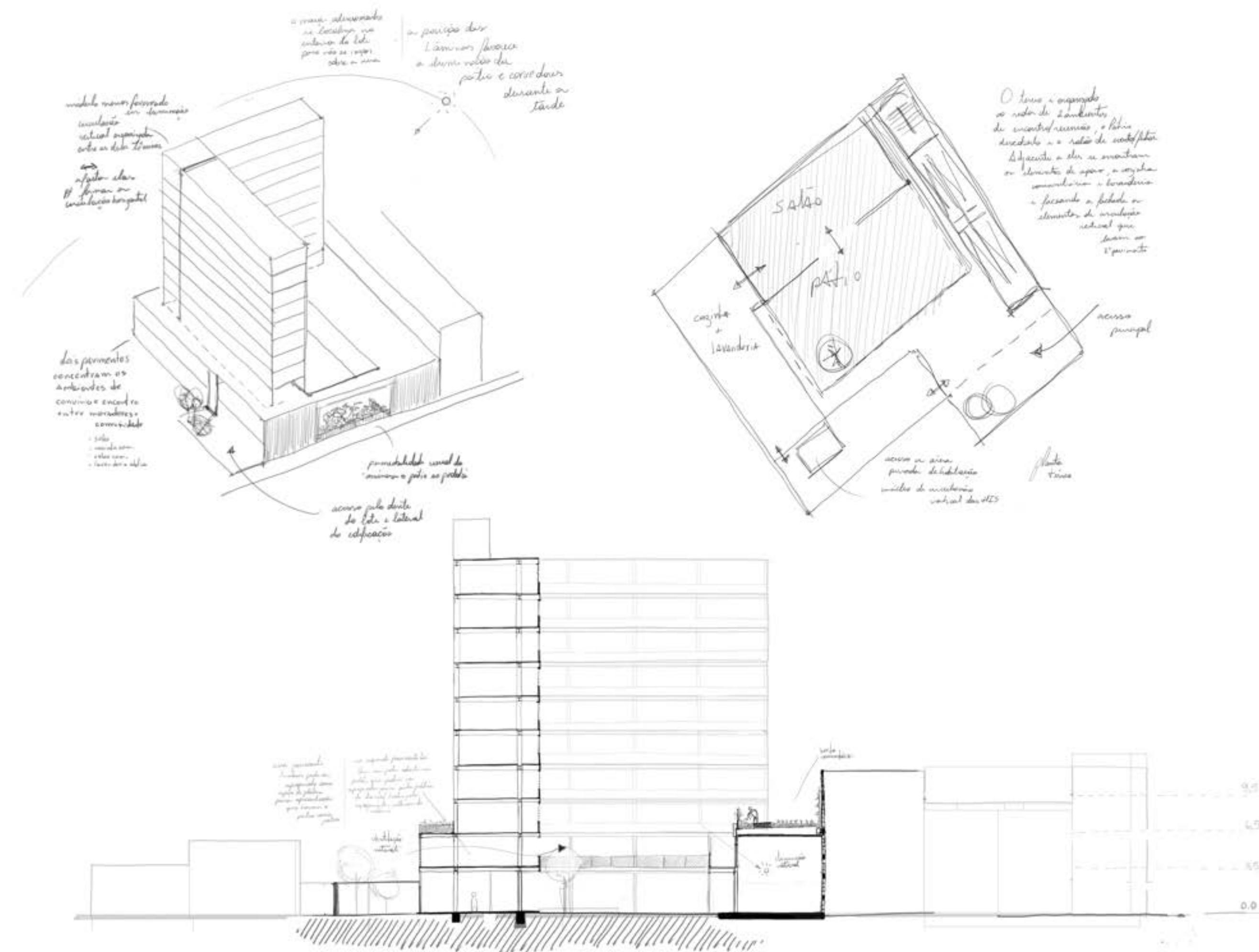


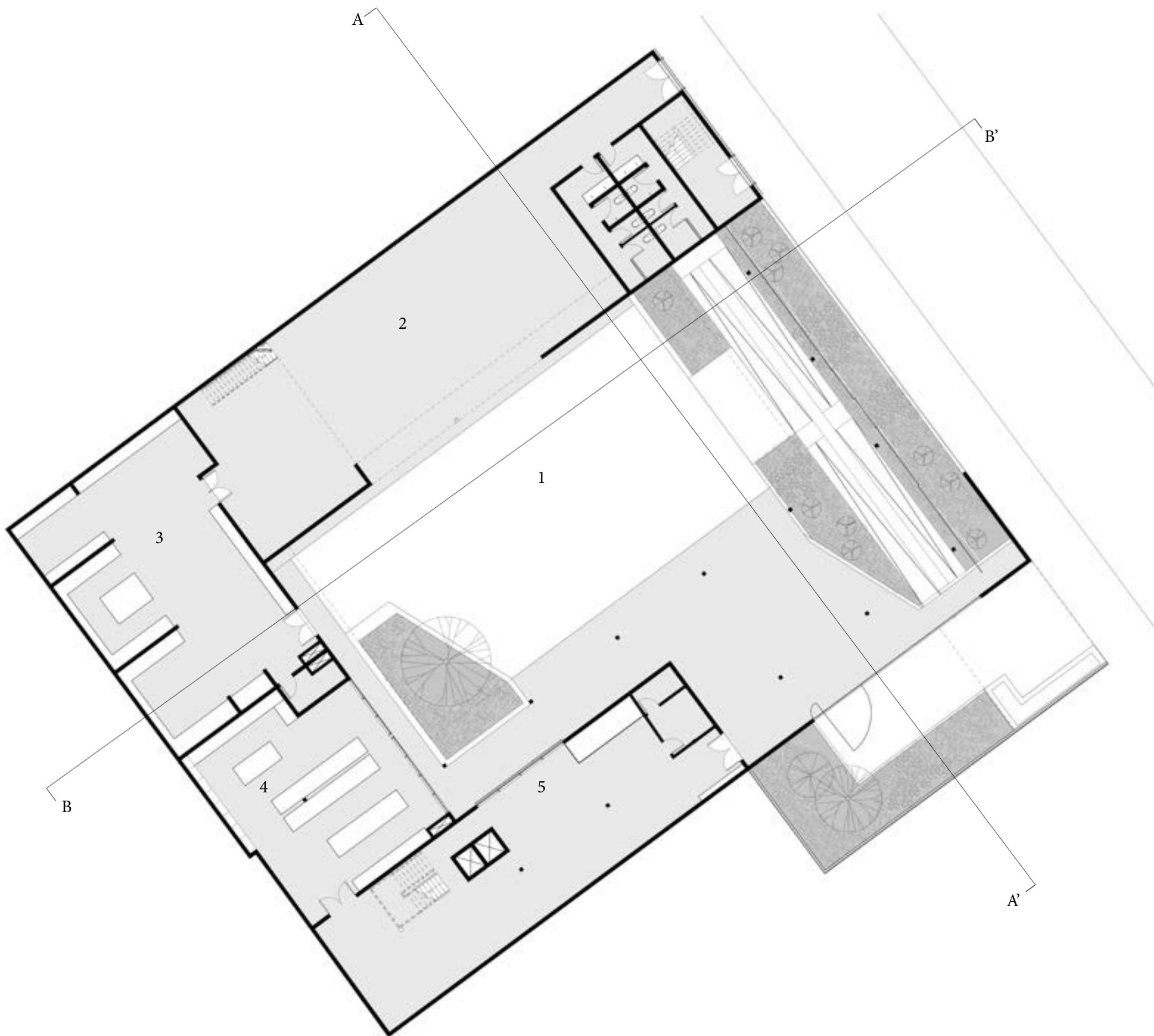
IMAGEM 42. Esquemas projetuais com anotações.



A implantação em L foi definida a partir de um conjunto de explorações, considerando a movimentação do sol diante do terreno e a dinâmica que o bloco constitui com o entorno, uma vez que o adensamento construtivo se volta ao interior do lote e cria uma dinâmica na fachada da quadra com um elemento vertical mais próximo do limite nordeste do lote. A movimentação do sol também acaba favorecendo o pátio central, o espaço principal do térreo da edificação que recebe o sol da tarde em qualquer estação do ano.

IMAGEM 43. Implantação do projeto.



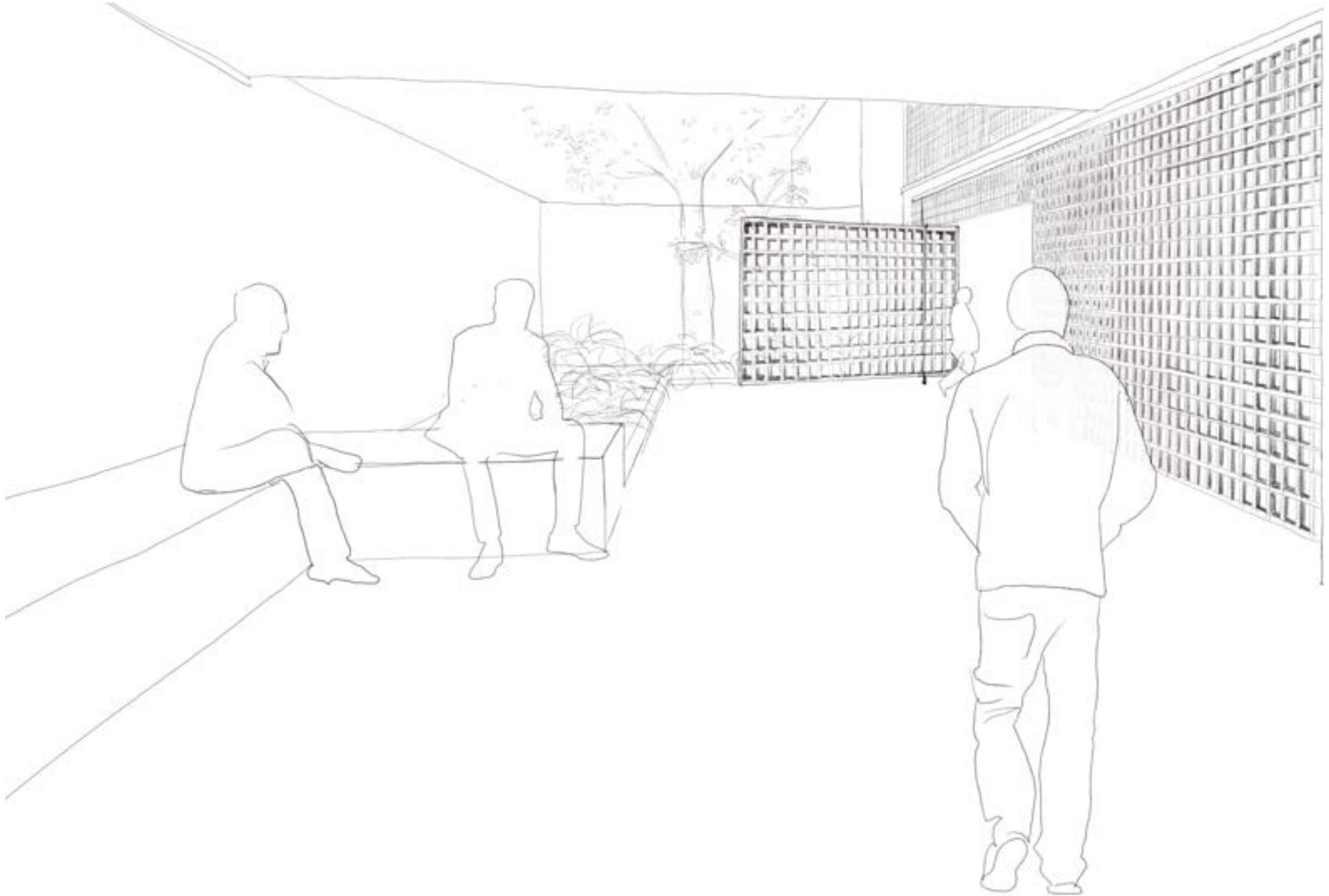


O programa estabelecido levou em consideração a possibilidade de apropriação dos espaços terreos e do segundo pavimento pelas comunidades e grupos locais, então se torna necessário considerar qual o grau de privacidade cada ambiente deveria apresentar e qual seria a relação que os moradores viriam a construir com estes. A fachada do edifício apresenta uma permeabilidade visual que introduz ao pedestre que passa pela rua ao pátio central depois da rampa e do jardim, porém o acesso a esse espaço se dá apenas pela entrada através da lateral do edifício, onde se encontra um espaço aberto ao público com um mobiliário e laje que funciona como ponto de ônibus da rua, este que era sinalizado apenas por uma placa no edifício vizinho da CMISP que está desocupado.

A partir desse espaço público o pátio e os espaços internos podem ser vistos através do fechamento em madeira no formato de muxarabi que demarca as duas faces de acesso da edificação. Através dela se chega em um espaço coberto por pilotis a partir do qual se tem acesso direto ao pátio, a rampa e a entrada das habitações que é mais recuada, esse espaço funciona como a grande soleira do conjunto, é o espaço de encontro de todos os fluxos, o espaço que define o limite entre o interior do conjunto e o exterior, entre o privado e o semi-público, é o espaço onde os pais se sentem confortáveis em deixar os filhos brincarem antes da rua ao mesmo tempo que garante às crianças aquela emoção de estar fora de casa.

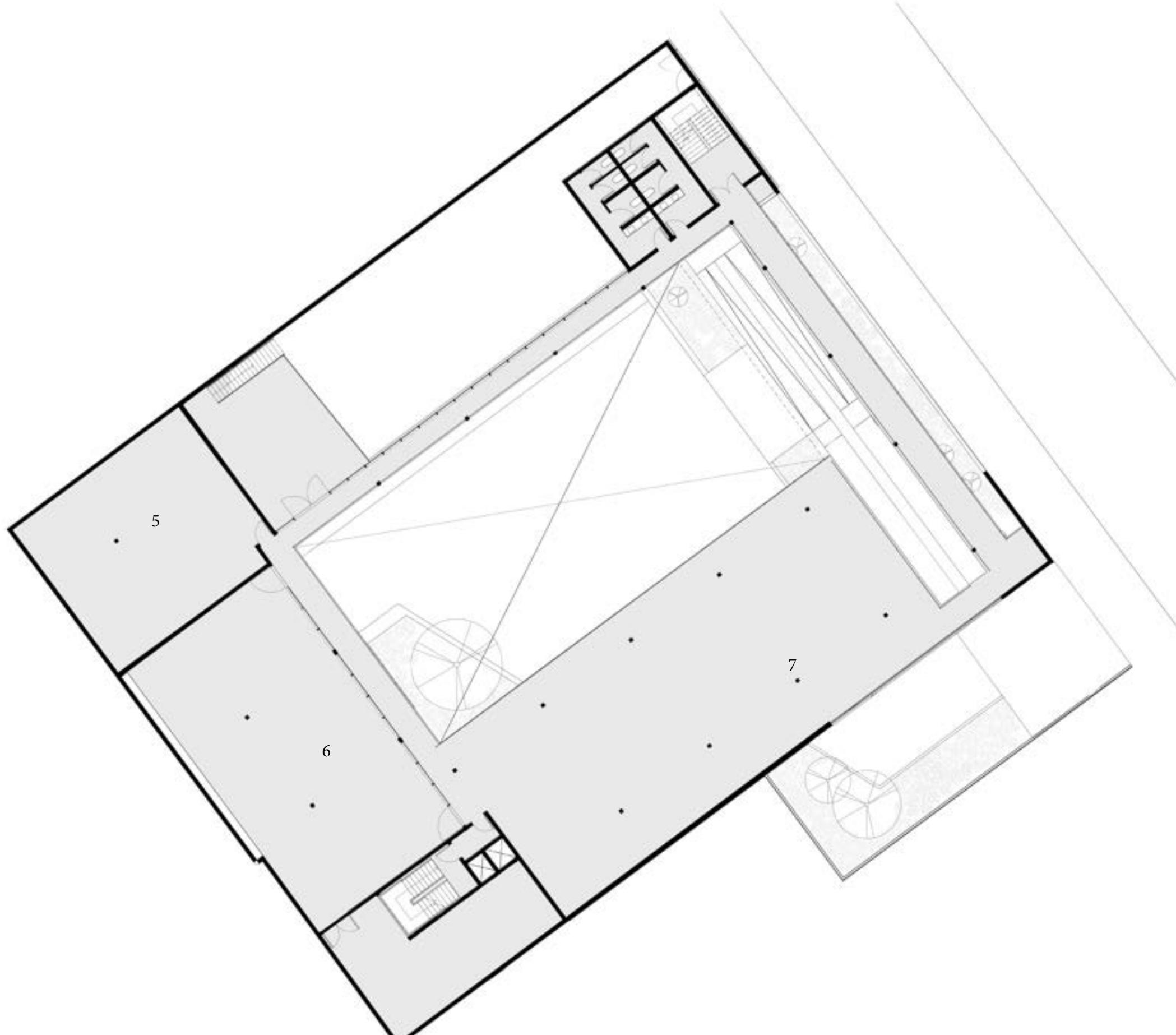
IMAGEM 44. Planta  
Térreo

- 1 - Pátio aberto  
2 - Salão de eventos.  
3 - Cozinha comunitária  
4- Lavanderia coletiva  
5- Acesso privado as unidades habitacionais



O pátio é acessado sem nenhum obstáculo, sendo o espaço democrático do projeto, que pode ser apropriado pelos moradores para atividades cotidianas ou para eventos comunitários, ele é equipado apenas com um palco elevado no interior do jardim e mobiliários de permanência, por ele se acessa o salão de eventos que juntos constituem os espaços de convivência principais, e servindo a eles ainda há a cozinha comunitária. O salão também possui um acesso direto do exterior do edifício para ocasiões em que não se deseje abrir o pátio.

IMAGEM 45. Croqui  
do espaço público que  
funciona como ponto  
de ônibus e acesso do  
edifício



A rampa é acessada pelo espaço coberto do pátio, porém por um espaço mais estreito que adiciona algum grau de privacidade em relação a área aberta do pátio, o que se dá pela natureza do segundo pavimento, este acessado além da rampa por uma escada que leva diretamente ao exterior, o espaço circula totalmente o pátio interno, e pode ser apropriada como arquibancada para apresentações que se deem no pátio, tanto musicais como artísticas relacionadas ao grupo de teatro e a escola Tom Jobim do entorno.

Nesse pavimento ainda se encontram a rádio comunitária, sala multiuso, e um acesso ao salão de eventos, estes se localizam nas regiões mais estreita da circulação. A parte mais larga que se localiza na saída da rampa é um pátio coberto que pode ser apropriado para aulas de dança ou teatro pelo ateliê amarelinho ou outro equipamento cultural da proximidade. A sala multiuso foi pensada de forma a permitir a sua subdivisão e apropriação pelos moradores conforme as necessidades, como espaço para trabalho destes, estudo ou até para aulas públicas e coletivas para a população local. A rádio comunitária visa dar continuidade ao projeto “rádio boca” que existe através do grupo de teatro companhia do faroeste como forma de resgatar a memória desse território.

IMAGEM 46. Planta 1º Pavimento

0 2 10



5 - Rádio Comunitária  
6 - Sala Multiuso  
7- Pátio coberto

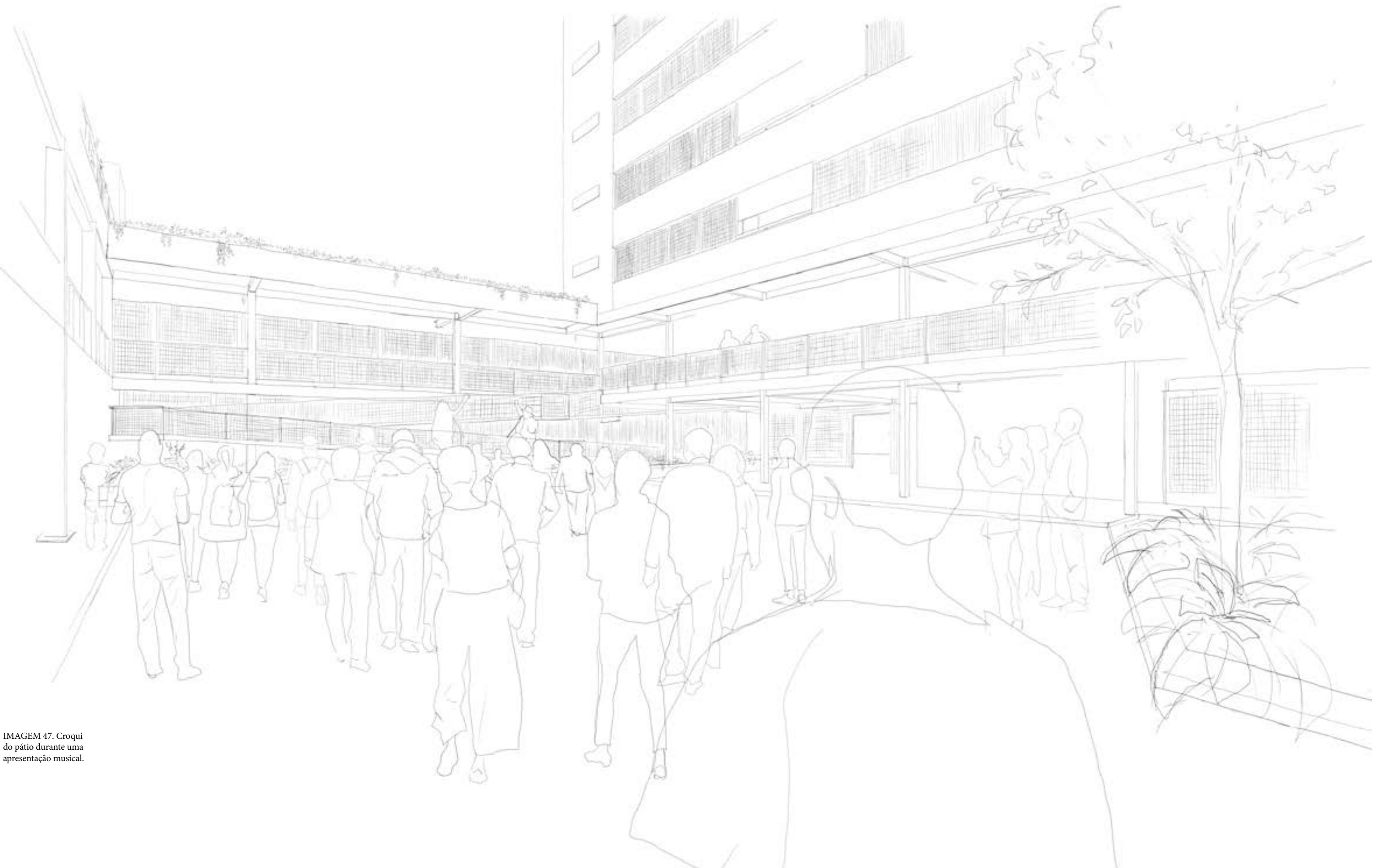
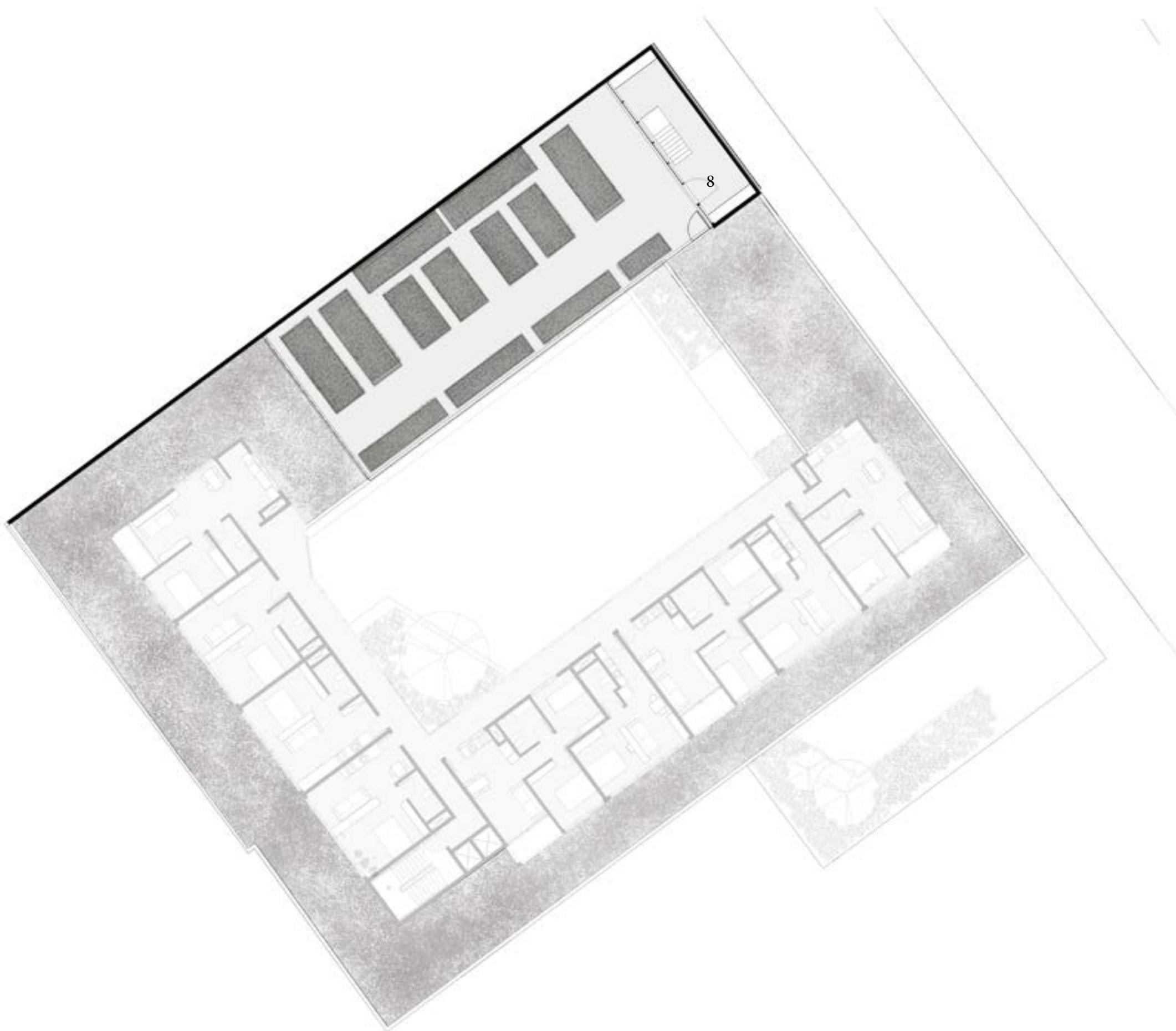


IMAGEM 47. Croqui  
do pátio durante uma  
apresentação musical.



No terceiro pavimento há uma horta comunitária que surge a partir da laje verde, decisão projetual sustentada pelo efeito da insolação diante da construção. A horta comunitária levanta a questão da segurança alimentar das populações em situação de vulnerabilidade no entorno, além de se relacionar com a cozinha comunitária e fomentar as relações entre os moradores do conjunto para manutenção e permanência da mesma.

IAMGEM 48. Planta 2º  
Pavimento

0 2 10

1 - Horta comunitária

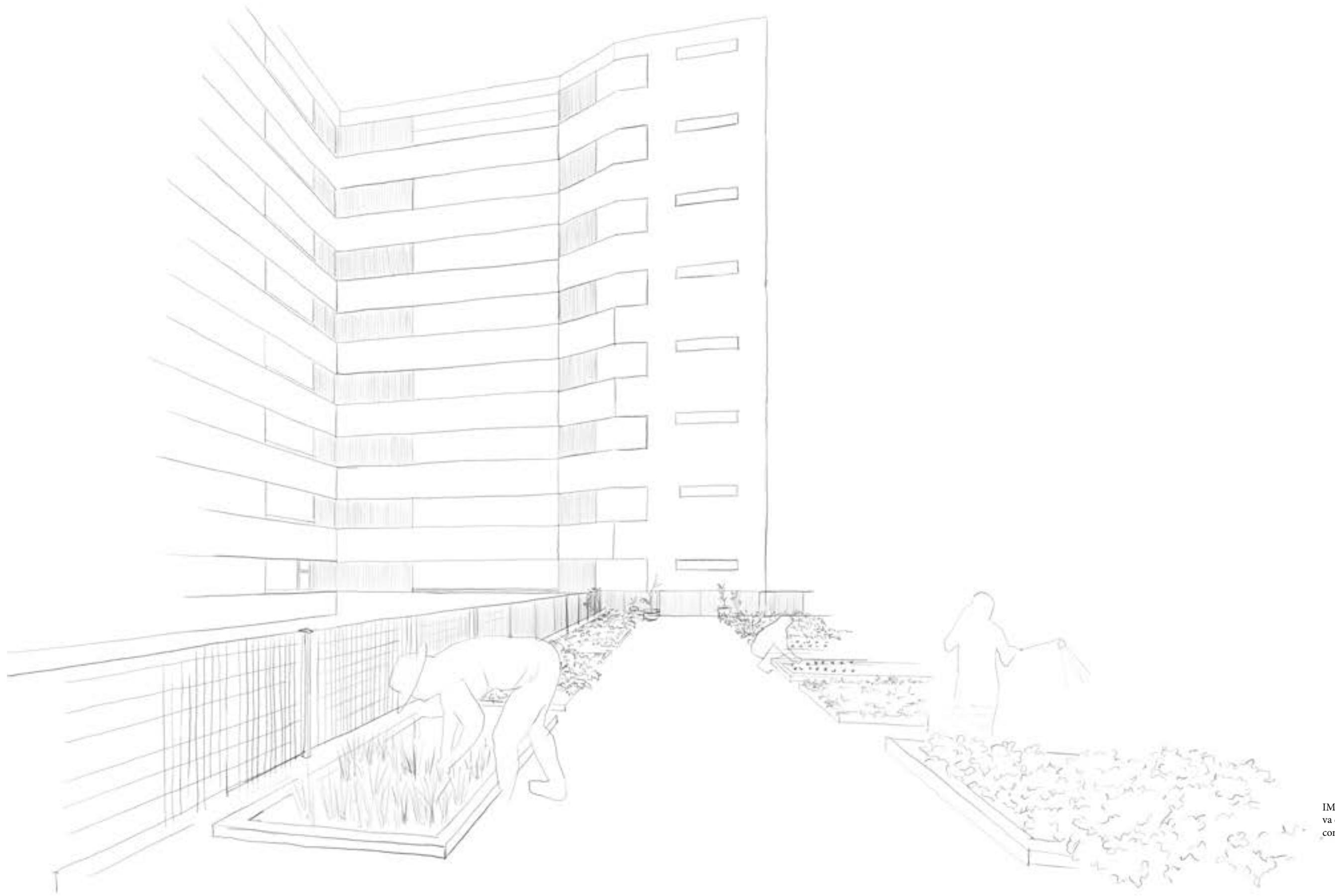


IMAGEM 49. Perspectiva da horta comunitária com vista do edifício.

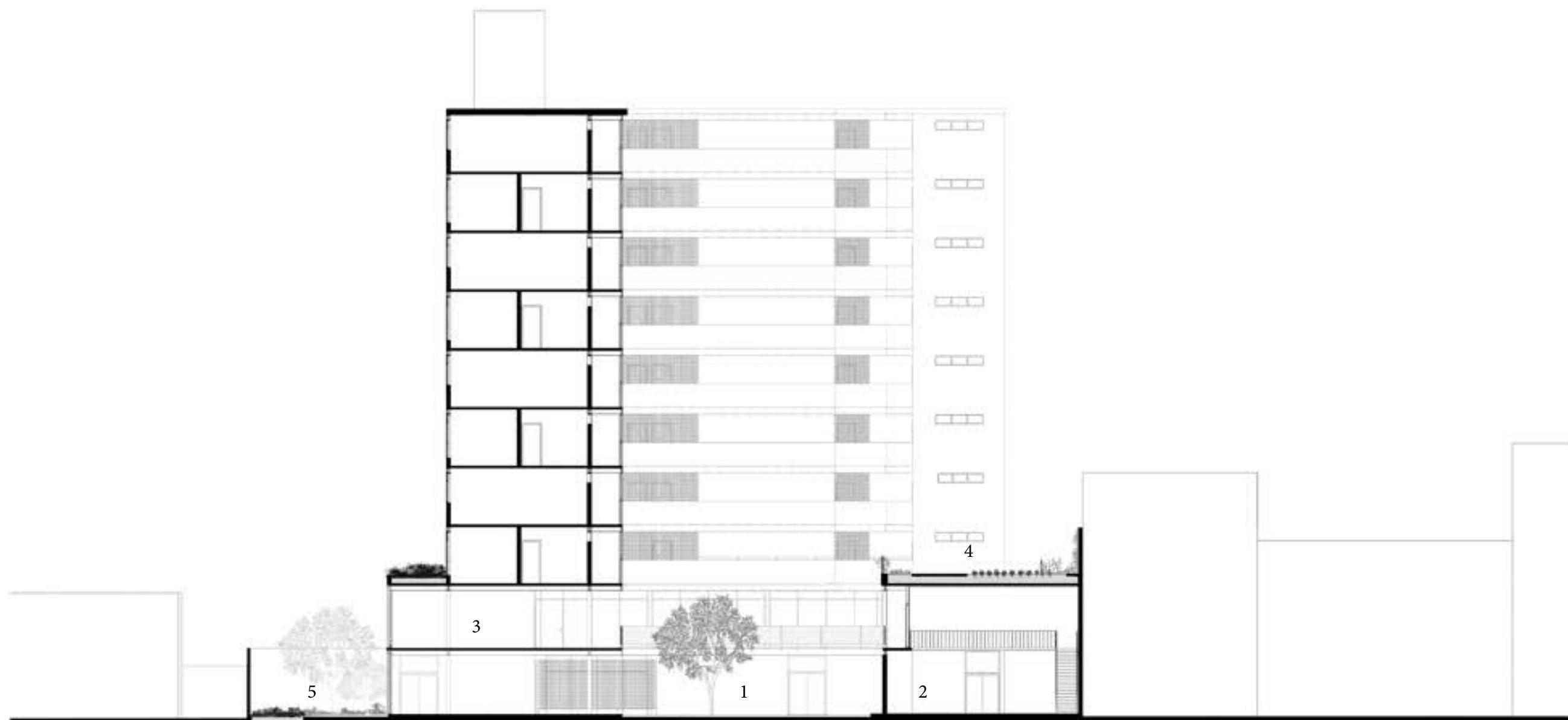


IMAGEM 50. Corte AA'

0 2 10

- 1 - Pátio Aberto.
- 2 - Salão de eventos
- 3- Pátio coberto
- 4- Horta comunitária
- 5-Acesso ao conjunto

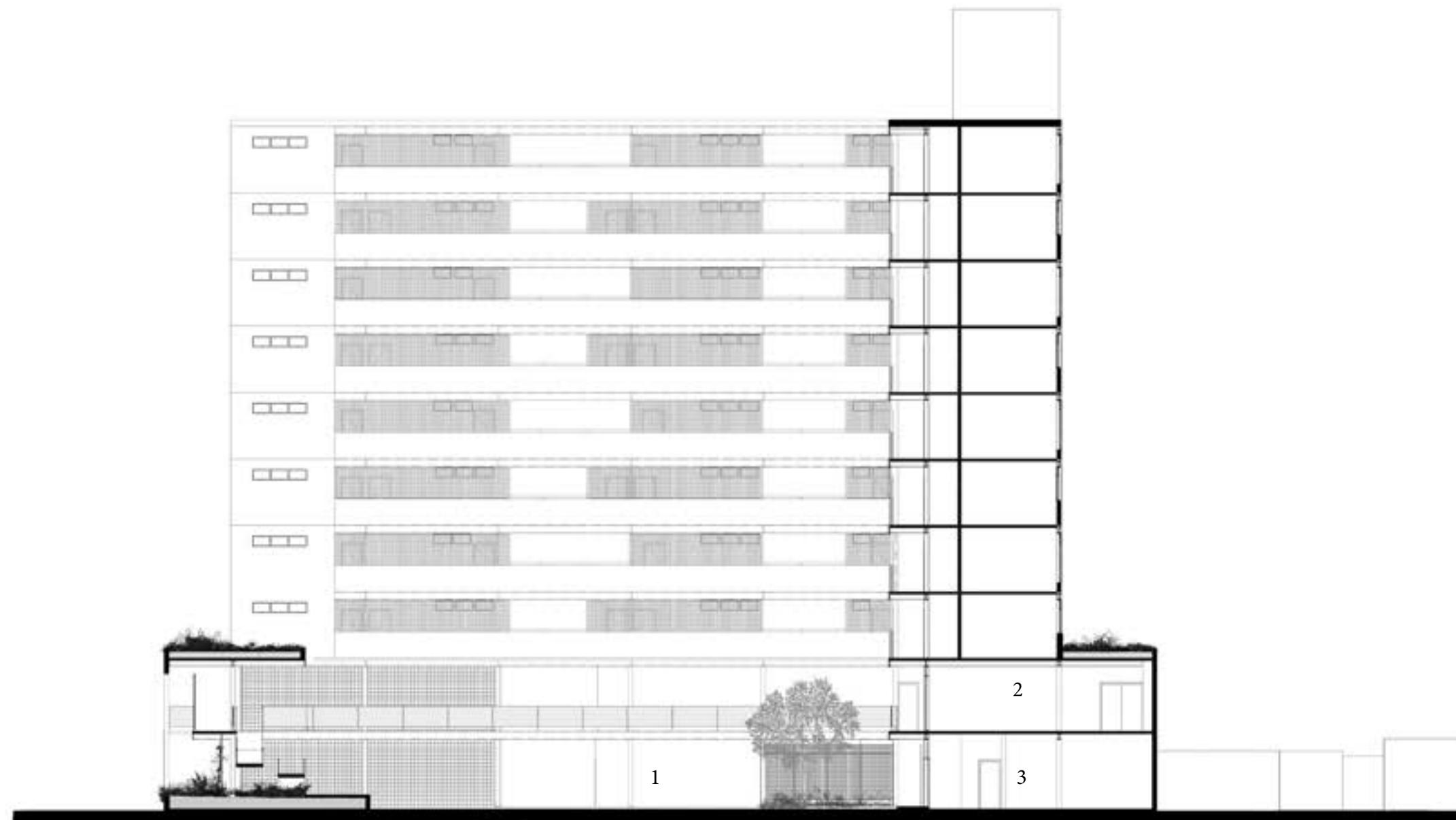


IMAGEM 51. Corte BB'

0 2 10

- 1 - Pátio Aberto.  
2 - Sala Multiuso  
3- Cozinha Comunitária



IMAGEM 52. Piso tipo A

N

As unidades foram pensadas considerando uma variedade de núcleos familiares, sendo no total de 68 unidades que são distribuídas em dois pavimentos tipos de respectivamente nove e oito unidades intercalados no conjunto, tendo em todo pavimento 4 unidades de 36 metros quadrados que comportam moradores individuais ou casais, e duas unidades com um quarto que arrematam as pontas das lâminas. As demais unidades variam, tendo em um pavimento duas unidades de dois quartos e duas unidades mais estreitas pensadas para acomodar apenas uma pessoa, estas unidades são as que mais se aproximam da produção das PPPs fora das zeis. O segundo pavimento tipo comporta três unidades sendo uma delas de 40 metros quadrados e duas unidades maiores com 3 quartos pensadas para as famílias maiores.

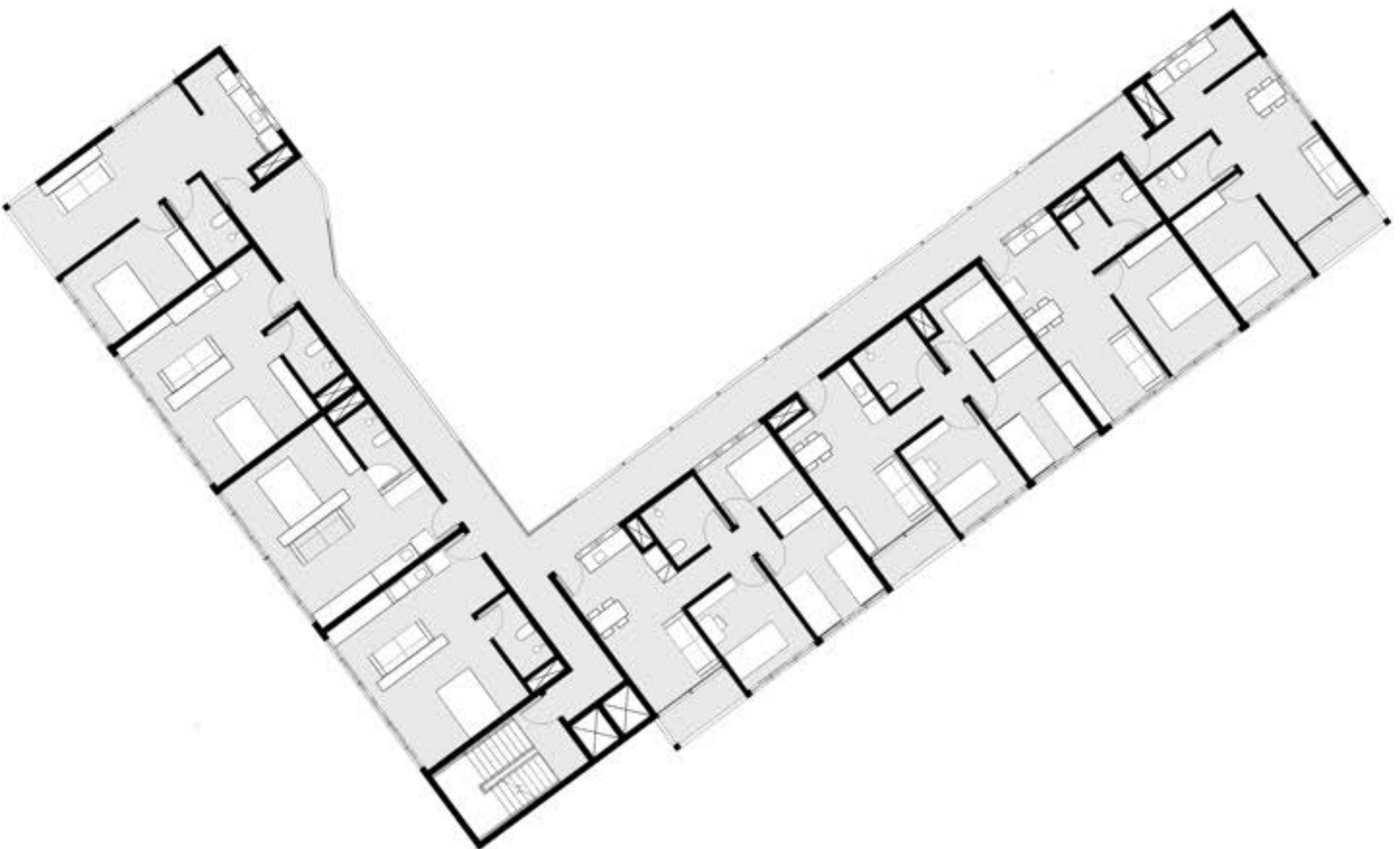


IMAGEM 53. Planta Tipo B

N

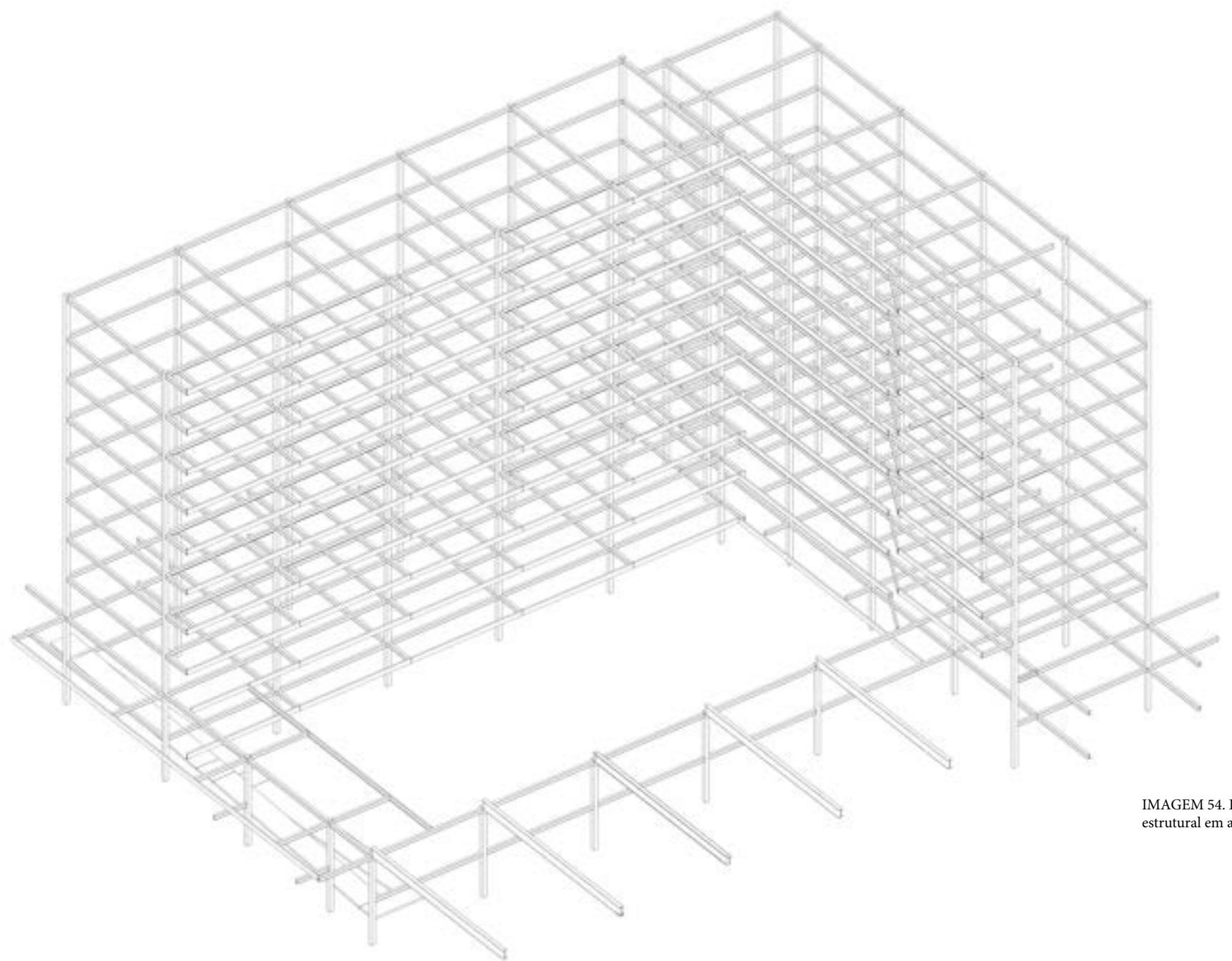


IMAGEM 54. Esqueleto estrutural em aço.

Considerando as críticas às unidades habitacionais produzidas pelas parcerias público privadas, a estrutura foi pensada para ser de forma independente, no caso a escolha do aço pela esbeltez que ele apresenta ao conjunto. Analisando as unidades de HIS construídas dentro do perímetro de zeis pelas parcerias público privadas foi construída a crítica em relação ao sistema construtivo de blocos estruturais devido a rigidez que eles impunham às unidades, não possibilitando a flexibilidade entre os ambientes ao pensar em núcleos familiares variados.

A modulação foi considerada a fim de manter o sistema estrutural em aço o mais padronizado possível, sendo de seis metros entre eixos, pilares quadrados de 20 por 20 cm, e as vigas de 35 cm foram pensadas para serem de 25 cm com uma laje de 10 cm que funcionam como vigas de 35 pelos conectores de cisalhamento. Os corredores foram pensados em balanço de 1,5 metros. No térreo os recuos de três metros são vencidos por vigas engastadas em paredes de blocos estruturais, e no salão de eventos a dimensão das vigas passa a ser de 45 cm, então tomou como decisão utilizar de vigas invertidas, uma vez que acima da cobertura há uma horta e laje jardim de 30 cm de terra com vegetação.

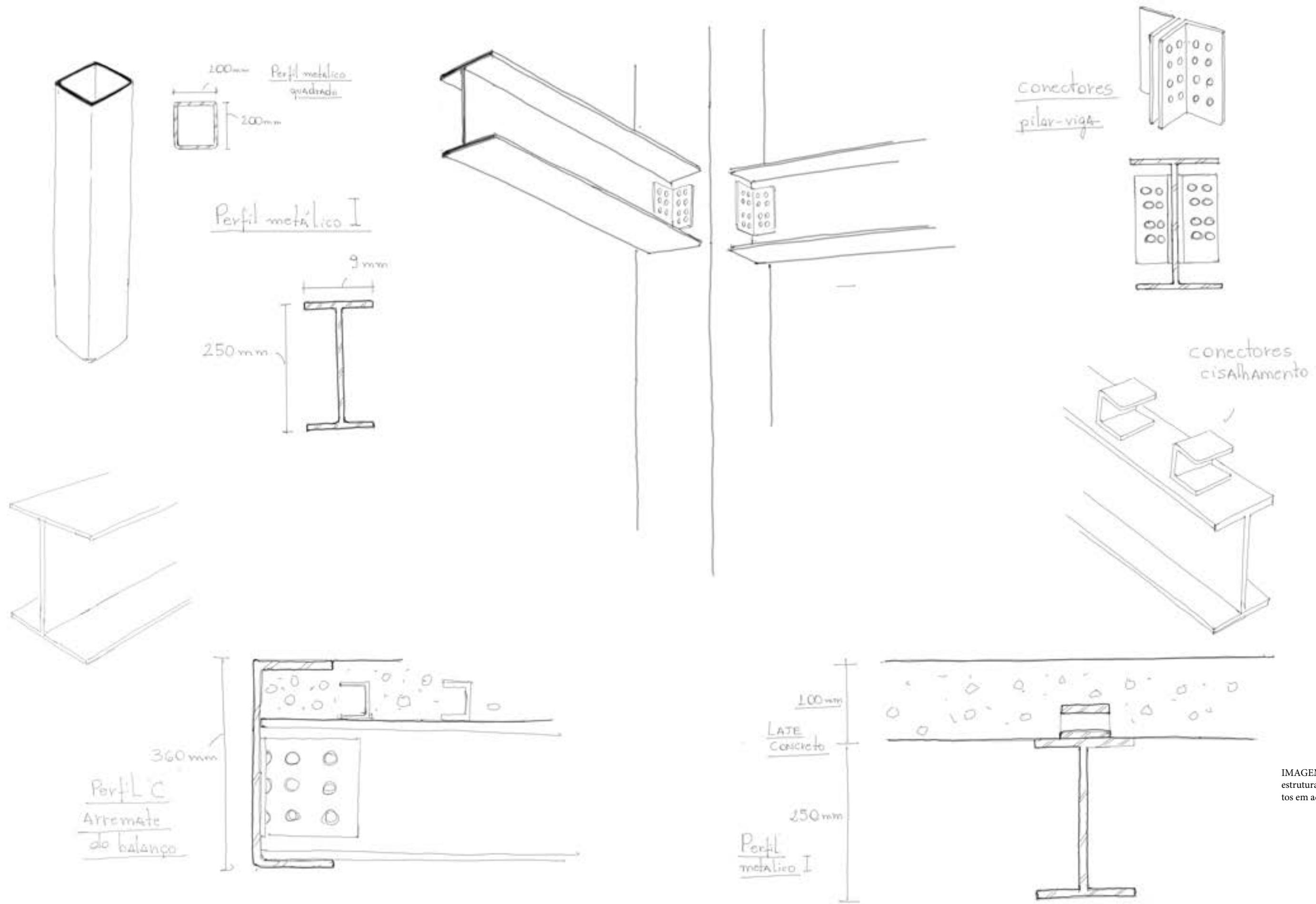




IMAGEM 56. Elevação Sudeste

0 2 10

Os dois acessos ao conjunto são revestido por madeira, com o tratamento de um muxarabi, a permeabilidade visual conversa com os demais elementos de vedação do conjunto mas permite diferenciar claramente onde estão os acessos pelo material, sem perder as características de diluir os limites entre exterior e interior e público e privado.

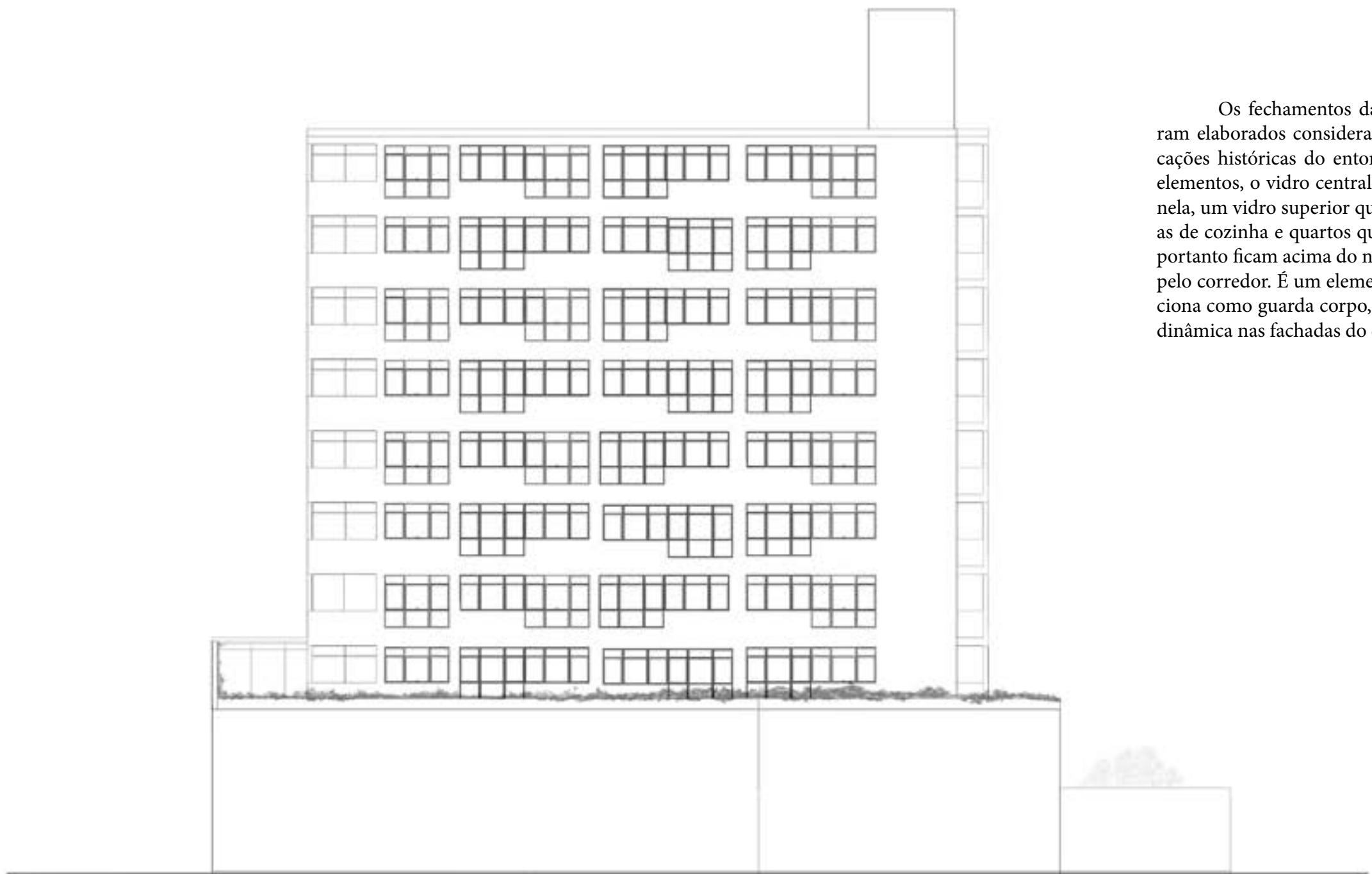


IMAGEM 57. Elevação Sudoeste

0 2 10

Os fechamentos das fachadas das unidades foram elaborados considerando as proporções das edificações históricas do entorno, sendo constituídos de 3 elementos, o vidro central que se refere a porção da janela, um vidro superior que também é aplicado em áreas de cozinha e quartos que se voltam aos corredores e portanto ficam acima do nível do olho de quem circular pelo corredor. É um elemento inferior à janela que funciona como guarda corpo, este é translúcido e cria uma dinâmica nas fachadas do conjunto junto das sacadas.



IMAGEM 58. Fachada / Elevação Nordeste

0 2 10



IMAGEM 59. Perspectiva da Fachada.

# Referências Bibliográficas

- ALMEIDA, I. et al. PPP's habitacionais em São Paulo: política habitacional que ameaça, remove e não atende os removidos. Cartografias da Produção, transitoriedade e despossessão dos territórios populares: observatório de remoções: relatório bianual 2019-2020. São Paulo, p. 182-193. 2020. Disponível em: [http://www.labcidade.fau.usp.br/wp-content/uploads/2021/01/OR\\_2020\\_completo-1-1.pdf](http://www.labcidade.fau.usp.br/wp-content/uploads/2021/01/OR_2020_completo-1-1.pdf). Acesso em: junho de 2022.
- BARTALINI, Vladimir. Paisagem e cultura em São Paulo. Arquitectos, São Paulo, ano 05, n. 049.01, Vitruvius, maio 2004. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/05.049/573>. Acesso em: junho de 2022.
- BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos. Brasília, Iphan, 2012.
- COELHO JR. Marcio Novaes. Processo de Intervenção Urbana: Bairro da Luz, São Paulo. Dissertação de Doutorado, FAUUSP, 2010. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16136/tde-24052010-104646/publico/Tese.pdf>. Acesso em: junho de 2022.
- FELDMAN, Sarah; LEME, Maria Cristina da Silva. Nova Luz: a concessão ilimitada. Minha Cidade, São Paulo, ano 09, n. 107.05, Vitruvius, jun. 2009 . Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/09.107/1846>. Acesso em: junho 2022
- KARA-JOSÉ, Beatriz. A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. 2010. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. doi:10.11606/T.16.2010.tde-19012011-105342. Acesso em: 2022-06-28.
- LABCIDADE (Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade). Região da Luz em Disputa: Mapeamento do processo em curso, São Paulo, FAUUSP, 2017.
- LABCIDADE (Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade. A Falácia da habitação social no PIU Setor Central, São Paulo. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/a-falacia-da-habitacao-social-no-piu-setor-central/>>. Acessado em Dezembro de 2022.
- SÃO PAULO (cidade)/ Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. Plano Diretor Estratégico 2002 - 2012. São Paulo, SEMPLA/PMSP, 2004.
- SP URBANISMO. Nova Luz: Projeto Urbanístico consolidado. São Paulo, setembro de 2011. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/ouc/96\\_ceouc\\_nl Consolidado\\_nov\\_2011.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/96_ceouc_nl Consolidado_nov_2011.pdf)>. Acessado em: junho de 2022.
- SP URBANISMO. Caderno Final Operação Urbana Centro. São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/operacao-urbana-centro/>>. Acesso em: junho. 2022.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. Espaço intra-urbano no Brasil. . São Paulo, 2001. Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute. . Acesso em: 28 junho. 2022.