

Autor **Felipe Anitelli**

HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCIOSOS E DETERIORADOS



HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCIOSOS E DETERIORADOS

Autor **Felipe Anitelli**





**UNIVERSIDADE FEDERAL
DE MATO GROSSO DO SUL**

Reitor

Marcelo Augusto Santos Turine

Vice-Reitora

Camila Celeste Brandão Ferreira Ítavo

Obra aprovada pelo

CONSELHO EDITORIAL DA UFMS
RESOLUÇÃO Nº 56-COED/AGECOM/UFMS,
DE 08 DE JULHO DE 2021.

Conselho Editorial

Rose Mara Pinheiro (presidente)
Ana Rita Coimbra Mota-Castro
Além-Mar Bernardes Gonçalves
Alessandra Regina Borgo
Antonio Conceição Paranhos Filho
Antonio Hilario Aguilera Urquiza
Cristiano Costa Argemon Vieira
Delasniewe Miranda Daspert de Souza
Elisângela de Souza Loureiro
Elizabeth Aparecida Marques
Geraldo Alves Damasceno Junior
Marcelo Fernandes Pereira
Maria Ligia Rodrigues Macedo
Rosana Cristina Zanelatto Santos
Vladimir Oliveira da Silveira

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Diretoria de Bibliotecas – UFMS, Campo Grande, MS, Brasil)

Anitelli, Felipe.

Habitação social na região central [recurso eletrônico] : reabilitação de edifícios ociosos e deteriorados / autor: Felipe Anitelli. – Campo Grande, MS : Ed. UFMS, 2021.

Dados de acesso: <https://repositorio.ufms.br>

Bibliografia: p. 155-166.

ISBN 978-65-86943-68-9

1. Política habitacional – Brasil. 2. Habitação. 3. Edifícios – Deterioração. 4. Arquitetura e urbanismo. I. Título.

CDD (23) 363.50981

Autor **Felipe Anitelli**

HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO CENTRAL

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCIOSOS E DETERIORADOS

Campo Grande/MS
2021

 **editora
UFMS**

© do autor:
Felipe Anitelli

Projeto Gráfico, Editoração Eletrônica
TIS Publicidade e Propaganda

Revisão
A revisão linguística e ortográfica
é de responsabilidade dos autores

A grafia desta obra foi atualizada conforme o Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa, de 1990, que entrou em vigor no Brasil em 1º de janeiro de 2009.

Direitos exclusivos
para esta edição



Secretaria da Editora UFMS - SEDIT/AGECOM/UFMS

Av. Costa e Silva, s/no - Bairro Universitário, Campo Grande - MS, 79070-900
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Fone: (67) 3345-7203
e-mail: sedit.agecom@ufms.br

Editora associada à



ISBN: 978 65 86943 68 9
Versão digital: julho de 2021

DEDICATÓRIA

*Aos meus pais, Amauri Anitelli e
Elza Maria Gama Anitelli,
ao meu irmão, André Anitelli.*

AGRADECIMENTOS

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP),

*Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo (FAU-USP),*

Prof. Assoc. Dr. João Sette Whitaker Ferreira,

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS)

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	08
Uma nova agenda da política habitacional de interesse social	
2. NOTAS SOBRE DINÂMICAS URBANAS E TERRITORIAIS.....	12
3. DIMENSÃO SOCIAL	21
O programa de locação social versus a lógica proprietária	
4. DIMENSÃO ARQUITETÔNICA	56
O programa de necessidades e os arranjos espaciais	
5. DIMENSÃO CONSTRUTIVA	85
Excentricidades da reabilitação edilícia	
6. INTERMITÊNCIAS POLÍTICAS E OPORTUNIDADES PERDIDAS	120
Edifício 9 de julho	
7. SUPLEMENTO.....	140
Entrevista com Celso Aparecido Sampaio	
8. REFERÊNCIAS	155

1. INTRODUÇÃO

UMA NOVA AGENDA DA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

A reabilitação de edifícios ociosos e deteriorados e sua conversão em moradia de interesse social é uma política habitacional que altera os termos de uma provisão hegemônica nas últimas décadas, que foi implementada através da construção de conjuntos habitacionais, grandes e padronizados, localizados em periferias pobres. Por outro lado, no contexto da experiência aqui estudada, há uma inversão: reabilitação de edificações já existentes ao invés de construção de novas. Esses imóveis estão deteriorados pela ação do tempo, mas também por ociosidade ou abandono dos respectivos proprietários e estão localizados em regiões centrais consolidadas. Foram identificadas três principais dimensões que fundamentam essa reabilitação e estabelecem parâmetros para programas governamentais. O sucesso de uma política pública do gênero seria obtido quando os gestores envolvidos formularem ações a partir dessas dimensões: (1) **SOCIAL**; (2) **ARQUITETÔNICA**; (3) **CONSTRUTIVA**. Esses três aspectos dimensionam a complexidade do tema. Ressalte-se que a pretensão aqui não é esgotar essas questões, mas apresentá-las, relacioná-las e aproximá-las às reabilitações.

O fato desse trabalho elencar três dimensões não significa que elas devem ser tratadas de maneira estanque pelo Poder Público. Essa separação apenas ajuda a situar de forma didática os principais componentes identificados, que influenciam essa política habitacional. É evidente que existem traços de dimensões territoriais, sociais, arquitetônicas e construtivas, reciprocamente, em todas as dimensões.

As questões apresentadas nesse estudo e a maneira como ele foi estruturado configuram-se numa contribuição aos estudos que abordam o tema, já que são poucos os casos concretos de reabilitação de edifícios

no Brasil, parte deles concentrado na cidade de São Paulo. No geral, a administração pública das metrópoles brasileiras sequer cogita ou mesmo desconhece os termos da reabilitação apresentada aqui e essa ausência repercute, em parte, na produção acadêmica, já que não são numerosos os estudos sobre o tema. Por outro lado, autores consultados afirmam que a reabilitação é uma prática consolidada na Europa (ARANTES, 2001; REABILITA, 2007; CLAPER, 2008; CROITOR, 2008; JESUS, 2008; DEVECCHI, 2010; GALVÃO, 2012), constituindo-se em alternativa à construção de edificações novas. Isso mostra que as alternativas adotadas no panorama brasileiro não contemplam todas as frentes.

Esse estudo apoia-se em uma extensa revisão bibliográfica. O recorte temático dos trabalhos consultados é proporcional à abrangência das três dimensões mencionadas e mostram a complexidade das reabilitações. É importante mencionar que essa abordagem sistêmica do assunto foi inspirada em Maricato (2009), que propõe um novo enfoque para pesquisas sobre habitação. A identificação de questões pontuais contribui para resolver problemas específicos, mas sem uma abordagem abrangente e estrutural, como se propõe aqui, não é possível constituir uma política pública ampla, capaz de superar desafios complexos e enfrentar assuntos de disciplinas variadas. Por exemplo, desenvolver técnicas construtivas mais adequadas ao suporte edificado existente pode contribuir para racionalizar o canteiro de obras, mas não altera os problemas da regulação pública sobre a base fundiária, da mesma forma que a inclusão da população beneficiada na gestão da política habitacional pode dar mais legitimidade ao processo político, mas não muda os problemas domésticos das famílias que moram em região periféricas desestruturadas, entre tantas outras contradições que poderiam ser mencionadas. O que se propõe é que uma interpretação unidimensional seja contornada com a visão panorâmica.

Por fim, nesse período de crise aguda da atividade política, época em que instituições públicas são desacreditadas ou desestruturadas,

torna-se fundamental reestabelecer os termos democráticos de uma gestão pública, popular e progressista. No instante em que grandes parcelas da população desvalorizam a política, é fundamental ressignificar a administração pública. É preciso lembrar que não é a política que deve ser criminalizada, mas sim os termos ilícitos e excludentes que agentes públicos e privados impuseram nas últimas décadas. Os mais pobres devem ter acesso pleno à moradia e à cidade e esse trabalho propõe-se como uma gota no oceano das mudanças e das revoluções esperadas. Portanto, uma das pretensões é valorizar a política pública, pois governos menos atuantes e menos influentes não contribuem para o combate da desigualdade social, talvez o principal drama da história brasileira. Segundo Hobsbawm (1995, p. 397), no breve século XX, o Brasil, esse “monumento de injustiça social”, foi candidato a campeão mundial de desigualdade econômica no que toca a distribuição de renda.

Figura 1: Edifício Riskallah Jorge, reabilitação realizada em 2003 por Helena Saia Arquitetos Associados, com recursos do Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal (PAR-CEF), na modalidade Reforma. O projeto de reabilitação previu unidades habitacionais pequenas, 167 quitinetes ou apartamentos com um dormitório. O uso original era hotel, inaugurado nos anos 1940. A fachada é tombada pelo CONDEPHAAT. Localização: rua Riskallah Jorge esquina avenida Prestes Maia.





Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, dia 30 de setembro de 2016.

2. NOTAS SOBRE DINÂMICAS URBANAS E TERRITORIAIS¹

Casos concretos de reabilitação de edifícios na área central e sua conversão em moradias de interesse social contrapõem um consenso da política brasileira consolidado há décadas, consenso esse que quase coincide com a própria história da intervenção estatal sobre a provisão da moradia: a construção extensiva de conjuntos habitacionais, grandes e padronizados, localizados em periferias pobres de metrópoles e desconectados das principais benesses das materialidades urbanas. Dois casos notórios da periferação das construções, adotada como política de Estado, ilustram e dimensionam essa intervenção: o Banco Nacional de Habitação (BNH) a partir de 1964 e o Programa Minha Casa Minha Vida (PM-CMV) a partir de 2009. Nos termos colocados por Nascimento (2016, p. 160-161): “pobres no lugar de pobres”, ou seja, aos perfis socioeconômicos com menos recursos econômicos e menos opções de acesso à moradia, sobra a periferia deficiente em termos de urbanidade. A periferação das construções, nesse caso, significa também a periferação da pobreza.

Curioso como os dois casos mencionados, BNH e MCMV, podem ser contextualizados em duas rupturas políticas. O primeiro, como um dos desdobramentos do golpe militar de 1964 e a interrupção do governo de João Goulart, o segundo, desestruturado a partir de 2016 com a retirada da então presidente Dilma Rousseff da presidência da república. BNH e MCMV foram concebidos por matizes políticas opostas: um governo autoritário e conservador, outro governo democrático e progressista. Po-

¹ O autor tem outras publicações sobre as questões expostas neste tópico, mas com outros recortes e abordagens. Por exemplo, AUTOR e COAUTOR (2016a), que expôs o arcabouço jurídico-legislativo, o estabelecimento de espaços institucionais e a estruturação de políticas habitacionais; ou AUTOR e COAUTOR (2016), que apresentou movimento sociais que reivindicam moradia na região central e o ativismo de político articulado através de ocupações de imóveis deteriorados e ociosos. Os nomes foram omitidos para revisão cega.

rém, mesmo com resultados quantitativos expressivos, eles apresentam a mesma contradição: “pobres no lugar de pobres”.

Essa situação torna-se mais dramática quando a administração pública tem contornos neoliberais². Lefebvre (2001), em um livro cujo título poderia resumir as pretensões desse tópico, “O direito à cidade”, estabelece uma diferenciação essencial que presta-se à identificação da localização dos mais pobres: o valor de uso e o valor de troca³. É óbvio que, sem interferência e regulação do Estado, o usufruto das melhores regiões da cidade é monopolizado por aqueles que têm condições de pagar os preços (valor de troca) estipulados pelos agentes privados do mercado imobiliário. Nesse ambiente de supervalorização da mercadoria, os mais pobres, quando desassistidos pela Poder público, sem possibilidades de arcar eles próprios com esses custos, são tacitamente excluídos: “O mundo da mercadoria tem sua lógica imanente, a do dinheiro e do valor de troca generalizado sem limites” (LEFEBVRE, 2001, p. 87).

É importante lembrar que BNH e MCMV, embora com objetivos iniciais de atender populações mais pobres, na prática, redirecionaram boa parte dos recursos – públicos – para incluir outros perfis socioeconômicos e parcelas de classe média. Por isso, nesses exemplos brasileiros, mesmo quando o Estado se faz presente e estrutura políticas públicas, as condicionantes dos programas habitacionais são influenciadas pelo mercado e por suas organizações patronais, muitas vezes com interesses não coincidentes com as demandas do déficit habitacional do país. Os legítimos objetivos econômicos dos empresários tornam-se um problema quando restringem a moradia ao valor de troca. Dessa forma, existe

² Os impactos da prática políticoeconômica neoliberal e sua influência sobre gestões públicas na América Latina podem ser aprofundados na coletânea organizada por SADER & GENTILI (2010). Já Hobsbawm (1995, p. 398), no ambiente europeu de crise pós 1973, rotula economistas ultraliberais e defensores do livre mercado irrestrito como “teólogos”.

³ Essa questão também é desenvolvida por outros autores que estudam as repercussões da produção capitalista e suas contradições no espaço urbano, como Harvey (2016).

preferência para implementação de empreendimentos imobiliários mais lucrativos. Shimbo (2010) elaborou um estudo de caso e expôs a forma de atuação de grandes empresas do ramo e seus interesses na formulação de políticas do gênero. Esse quadro mostra que muitas políticas neoliberais não são realizadas com a diminuição do Estado, mas pelo contrário, com sua ativa participação.

Nesse contexto, demandas domésticas e urbanas são resolvidas de acordo com a estabilidade de trabalho e com os rendimentos mensais de cada um, já que aos cidadãos, como lembra Bauman (2013), é cobrado que resolvam de forma individual problemas que são gerados de forma coletiva. A conclusão é que, se a resolução dos problemas cotidianos é individual e a família não tem recursos próprios, seus problemas não são resolvidos e a consequência é que o grupo doméstico vai se acomodar de forma precária e inadequada. Aos excluídos dos produtos imobiliários oferecidos, sobram favelas e cortiços, coabitações e improvisos, além de áreas passíveis de inundações ou soterramentos, quase sempre desconexas das materialidades urbanas mais qualificadas. Além disso, pessoas desprotegidas de uma assistência social mais ampla estão mais expostas à exploração, a alugueis abusivos, a chantagens, ao crime organizado, à milícia, etc..

No contexto do planejamento urbano brasileiro, segundo exaustivo trabalho de Villaça (2001), as ações oriundas da gestão pública são enviesadas por interesses de elites econômicas mais influentes. É curioso como as parcelas populacionais com mais recursos são as mais bem atendidas pelos governantes e, como contraponto, as pessoas com menos recursos econômicos são menos ou quase não são atendidas por esses entes públicos. O resultado disso é uma inexorável segregação urbana, social e espacial⁴. Por isso, o ativismo de movimentos que reivindicam moradia

⁴ Manifestações concretas das segregações social e territorial na cidade de São Paulo são encontradas em Caldeira (2000).

adequada, associado a uma administração pública mais aberta e democrática e a existência de espaços institucionais mais inclusivos como os conselhos populares, tornam-se importantes para reequilibrar a correlação de forças políticas e econômicas.

Quando é mencionado que, no geral, os pobres são acomodados nas periferias, a questão não é apenas geográfica, pois também há muita riqueza nos subúrbios. Os condomínios fechados Alphaville, na região oeste da grande metrópole paulista, ilustram a questão. O problema não é localizar moradias nas franjas metropolitanas, mas concentrar os mais pobres em periferias desprovidas de infraestruturas urbanas e equipamentos públicos básicos, enquanto outras centralidades, ocupadas por pessoas com rendimentos mais altos, têm concentrações de tais infraestruturas e serviços. O diagnóstico é a distribuição desigual de pessoas e benesses sobre o território da cidade, sendo que o termo mais influente da equação são os rendimentos individuais dos cidadãos e não suas demandas básicas.

A partir desse diagnóstico, a reabilitação de edifícios localizados em regiões centrais consolidadas e sua conversão em habitação de interesse social se colocam como alternativas para a reversão do quadro de desigualdade. Mesmo que minoritária, uma parcela da provisão pública não seria mais localizada em periferias e, por causa disso, a intensidade do crescimento territorial da metrópole poderia diminuir na proporção em que essa política de reabilitação fosse popularizada. Além disso, a pressão pela construção de novos equipamentos e infraestruturas também seria reduzida pois, em regiões centrais consolidadas, os serviços básicos de educação, de saúde, etc., já estão, em parte, estabelecidos. Os próprios deslocamentos da população atendida poderiam ser minimizados, já que eles estariam mais próximos de áreas com disponibilidade, concentração e diversidade de postos de trabalho, evitando, com isso, movimentos pendulares periferia-centro-periferia. Desnecessário prolongar os sabidos benefícios de morar na região central. O importante é compreender as economias geradas aos mutuários beneficia-

dos: economia de tempo com deslocamentos para o trabalho dos pais e para o estudo dos filhos, economia de dinheiro com transporte urbano, economia de energia em corpos humanos agora mais descansados. O benefício aos empresários também é visível, já que deve aumentar a produtividade de funcionários que moram mais próximo do trabalho, ocorrida em função das economias mencionadas.

Nesse cenário, é fundamental que Poder Público medeie eventuais conflitos. A história mostra que a segregação é o cerne da constituição do território no Brasil. Por isso, caso elites econômicas percam monopólio sobre o usufruto do espaço e haja pressão para reverter os encaminhamentos da política habitacional, será necessária a proteção dos interesses desses novos moradores pobres. A polêmica da construção da estação de metrô Higienópolis-Mackenzie e a influência dos moradores das imediações, postergando o empreendimento, ilustram como essa pressão pode se materializar. À época, uma moradora escancarou os termos da segregação: contra a construção da estação no bairro para evitar que “gente diferenciada” frequentasse Higienópolis.

Uma questão mais é apontada por Kowarick (2007): a disponibilidade e a concentração de trabalho informal no centro de São Paulo. Boa parte da remuneração de faixas de renda menores que 3 salários mínimos (S.M.), muitas vezes menores que 1 S.M., advém do trabalho informal. Essa é uma situação consolidada no centro paulistano há anos e envolve empregos instáveis, efêmeros no espaço (como os camelôs), baixíssima renda e famílias muito pobres que, sem interesse do mercado formal em acolhê-las, têm na informalidade sua fonte de sobrevivência. Usar o espaço público do centro como suporte para trabalhar significa construir relações sociais que, caso esse morador seja contemplado com uma unidade habitacional na periferia, podem ser desestabilizadas ou inviabilizadas. Um camelô e sua barraca de conveniências alimentícias ao lado de um ponto de ônibus no cruzamento das avenidas Rebouças e Faria Lima exemplifica as possibilidades de rendimentos informais existentes na re-

gião mais central. Portanto, as questões apontadas nesse tópico mostram que a política de reabilitação de edifícios também se enquadra no direito à cidade ou, nos termos de Lefebvre (2001), direito à vida urbana.

O espaço público da região central é parte da vida de cidadãos pobres que transitam nas imediações. Ele não é apenas o local onde essas pessoas se deslocam por causa de suas atividades econômicas. O espaço público qualifica sua própria vida. Um edifício deteriorado e ocioso, localizado na rua do Ouvidor n. 63, próximo da estação Anhangabaú, foi ocupado em grande parte por artistas populares, brasileiros e latino-americanos. Como o proprietário não faz manutenção adequada há anos, as instalações prediais estão comprometidas e o fornecimento de água está prejudicado. Um dos atuais moradores, entrevistado pelo autor⁵, mencionou que eles costumavam buscar água nas fontes das imediações, como no Largo da Memória, ambiente reformado no começo do século XX por Victor Dubugras, mas fonte d'água existente desde a época da colônia. Essa atividade cessou-se quando os agentes públicos responsáveis decidiram secar a fonte por questão de economia. O espaço público de regiões centrais consolidadas, portanto, é vital para o cotidiano dessas pessoas.

A calçada do edifício da rua do Ouvidor é ocupada por mesas que apresentam pequenos produtos realizados pelos atuais moradores, ocupantes do prédio. Artesanato, por exemplo. Como eles não têm acesso aos circuitos comerciais tradicionais da cidade, não podem oferecer seu trabalho em lojas, mas o espaço público pode concretizar essa venda e gerar um mínimo de renda para a sobrevivência. Confirma a questão outro edifício deteriorado e ocioso, também ocupado nos dias de hoje por movimentos sociais que reivindicam moradia no centro, localizado na rua Barão de Itapetininga esquina rua Marconi: edifício São Manoel,

⁵ Como a ocupação está sendo questionada na justiça, o nome do morador não será mencionado aqui. A visita do autor à Ocupação Ouvidor ocorreu no dia 11 de novembro de 2016. Segundo o entrevistado, seriam cerca de 110 pessoas que ocupam o edifício.

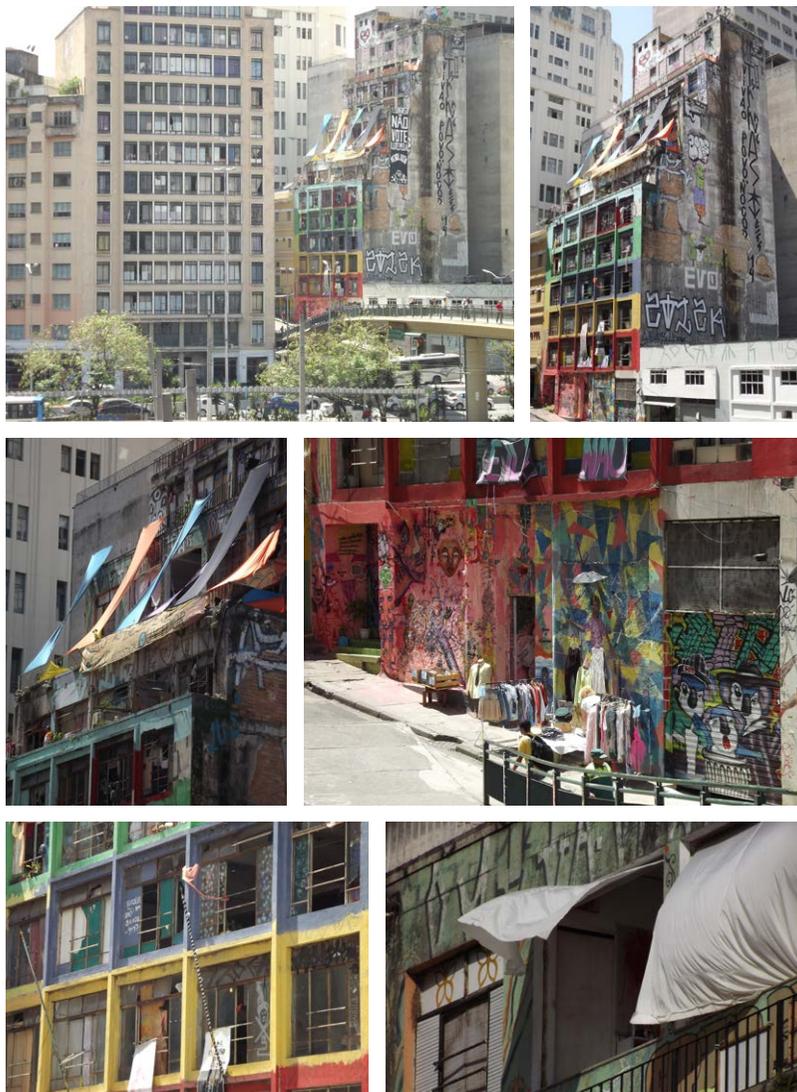
nomeado “Ocupação Marconi”. No dia 6 de dezembro de 2016, na esquina da edificação, parado no calçadão, o autor observou um morador saindo do edifício com bandejas de comida caseira (pão de queijo, bolo, café, etc.) e acomodando os quitutes em uma barraca à frente do prédio, apresentados à venda. Manuel Moruzzi, liderança do MMPT⁶ e antigo morador da Ocupação Marconi⁷, entrevistado pelo autor⁸, afirma que são 100 famílias moradoras, cerca de 400 pessoas acomodadas em pequenos ambientes convertidos em apartamentos improvisados, quinze unidade habitacionais por andar.

⁶ Movimento de Moradia para Todos.

⁷ Atualmente, ele mora em outra ocupação, em um edifício localizado na rua Conselheiro Carrão n. 202, bairro Bexiga. A edificação foi comprada pela COHAB e o objetivo, em 2016, era reabilitá-lo e convertê-lo em moradia popular.

⁸ MORUZZI, Manuel. **Depoimento**. Entrevistador: Autor. São Paulo: Ocupação Conselheiro Carrão, 2016. O nome foi omitido para revisão cega.

Figura 2: Edifício deteriorado e ocioso, ocupado atualmente por movimentos sociais que reivindicam moradia no centro. Localização: rua do Ouvidor n. 63.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, dia 28 de setembro de 2016.

É evidente que a reabilitação edilícia na região central não deve substituir a política habitacional que provisiona moradia em outras localidades da cidade. É fundamental que existam programas públicos em periferias pobres que alterem dinâmicas urbanas, melhorem a urbanidade, aumentem a disponibilidade de infraestrutura e de equipamentos urbanos, além da ampliar a oferta de trabalho formal e de transporte coletivo de massa: ônibus, metrô, trem, etc. Moradores pobres em Brasilândia, Jardim Ângela, Cidade Tiradentes, entre tantos outros lugares precários e problemáticos, merecem investimentos públicos na mesma proporção que os moradores pobres que orbitam a região central. A municipalidade deve organizar a distribuição equilibrada de pessoas e benesses das materialidades urbanas, incluindo, sempre, populações pobres nas porções mais qualificadas. As intervenções devem ser variadas: urbanização de favelas, regularização fundiária, disponibilização de crédito imobiliário, construção de novos conjuntos habitacionais, etc. Diversas experiências recentes já foram catalogadas (MINGHINI, 2019; CORADIN, 2014). O que não invalida a constatação de que há centenas de imóveis localizados no centro que descumprem a função social da propriedade como determina a legislação brasileira, estão ociosos e deteriorados. Portanto, é correto intervir neles também.

3. DIMENSÃO SOCIAL: O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL VERSUS A LÓGICA PROPRIETÁRIA

Alguns edifícios reabilitados e convertidos em moradia popular no centro de São Paulo foram incluídos na Locação Social da prefeitura. Em um programa habitacional, construir ou reabilitar edificações é tão relevante quanto instituir formas para facilitar o acesso ao bem imóvel. O diagnóstico indica que parte dos possíveis beneficiários não tem condições econômicas de arcar com os custos de financiamento para a compra, mesmo que as mensalidades sejam subsidiadas por aportes estatais. Por isso, no texto que segue, antes de descrever aspectos arquitetônicos e construtivos, alternativas de acesso à moradia serão investigadas, em especial, a locação social.

A locação social nunca foi prioridade entre na administração pública brasileira. O acesso à moradia quase sempre ocorreu através do acesso à propriedade, da compra do imóvel, do financiamento da “casa própria” no linguajar popular. Essa talvez seja uma dificuldade inicial, imposta pelas próprias políticas do gênero, ao excluírem a locação de seus principais objetivos. Nascimento (2016) menciona o MCMV, cuja hegemonia interferiu na provisão imobiliária voltada para baixa renda e limitou outros caminhos e alternativas. Por um lado, esse bem é adquirido através da compra do imóvel. Por outro lado, o desenvolvimento das históricas relações político-econômicas brasileiras aponta para enormes contradições no acesso à propriedade (FERREIRA, 2005). Por isso, a terra urbana quase sempre foi inacessível aos estratos populacionais com menos recursos, ou seja, os pobres tiveram dificuldades intransponíveis de acesso à moradia, ao menos acesso à moradia provisionada pelo mercado imobiliário formal ou pelas políticas públicas habitacionais. Isso contribui para explicar as dezenas de milhões de famílias que constroem, de forma precária, elas próprias, suas moradias, em favelas, por exemplo.

Esse predomínio da compra da moradia influencia a opinião de boa parte dos envolvidos, mesmo entre militantes de movimentos sociais⁹, favoráveis ao acesso à moradia através do acesso à propriedade. A precariedade material é abrangente, as condições sanitárias são terríveis, existe um ônus excessivo de aluguel, o que inclui abusos e violência, quadro somado a dificuldade de empregos formais e estáveis, que geram instabilidade de renda mensal e falta de recursos financeiros para as contas básicas, entre muitas outras mazelas, que explicam a resistência de parte das famílias pobres e miseráveis à locação social. Não é simples explicar a uma família oriunda da miséria material que, após ser beneficiada pela política pública, continuará pagando aluguel para o Estado.

Por isso, mencionar a locação social é especular sobre algo que quase não existe no Brasil e que encontra resistência para sua implementação. Muitos aspectos da habitação social paulistana já foram estudados, como panoramas históricos, provisão pública e privada, aspectos arquitetônicos dos empreendimentos, dinâmicas territoriais, atuação profissional de arquitetos, canteiro de obras, participação popular e ativismo político, legislações edilícias e urbanísticas, políticas públicas, crédito imobiliário, renda fundiária, entre tantos outros. Porém, a locação social, talvez por não ser contemplada em boa parte da história da cidade, não tem estudos aprofundados na mesma proporção, como o de D’Ottaviano (2014). As reflexões que se seguem, portanto, estão circunscritas na singular experiência ocorrida na prefeitura de São Paulo a partir dos anos 2000, com vinculação entre a promoção de habitações de interesse social no âmbito da Secretaria de Habitação (SEHAB) e a estruturação de um programa de locação social para a destinação das unidades. Trata-se de um esforço para sistematizar estudos acadêmicos realizados sobre a questão e reconstituir essa recente história.

⁹ O autor entrevistou uma liderança da Frente de Luta por Moradia, movimento social que reivindica moradia adequada e que ocupa, atualmente, diversos edifícios ociosos e deteriorados. A entrevista ocorreu no dia 9 de dezembro de 2016, na sede do FLM. Seu nome não será divulgado.

A locação social estudada, implementada pela prefeitura de São Paulo, não tem a pretensão de substituir a provisão habitacional cujo objetivo seja a aquisição das unidades através de financiamento. Trata-se de um programa que abrange perfis socioeconômicos específicos, atendendo, por exemplo, pessoas que não se enquadram nas exigências do crédito imobiliário e não conseguem financiar a compra de sua moradia, moradores de rua ou de cortiços, além de idosos com mais de 60 anos de idade (COLVERO, 2010; MALERONKA, 2005). A renda máxima entre os beneficiados é de 3 salários mínimos (SM) e o valor do aluguel nunca é superior a 10% da renda mensal. Ele é direcionado para famílias que têm maior vulnerabilidade social, menos opções de geração de renda, pouca ou nenhuma estabilidade de emprego e, portanto, menos condições financeiras de obter uma moradia adequada entre as unidades públicas ou privadas disponibilizadas. Públicos diferentes podem acessar moradia adequada de outras formas, podem, inclusive, comprar financiado. Ressalta-se que a política de crédito imobiliário para comprar moradia, por exemplo, é um instrumento potente de acesso ao bem imóvel. Portanto, são políticas complementares. Cabe ao Poder Público distinguir particularidades das famílias e enquadrá-las em diferentes programas. É necessário reconhecer a diversidade social e econômica da população de renda baixa e média e instituir políticas adequadas para cada grupo.

O déficit habitacional indica que a política pública deveria ter como foco famílias com rendimentos menores que 3 SM, já que, no caso da região metropolitana de São Paulo (RMSP), 80,2% do déficit se concentra nessa faixa, apenas 12,5% entre 3 e 5 SM, 6,7% entre 5 e 10 SM, 0,7% mais de 10 SM, segundo dados de 2014 (CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO, 2021). Nesse estudo, não há dados estratificados para a cidade de São Paulo, mas se a RMSP é uma referência para a situação da capital, a imensa maioria desse déficit¹⁰

¹⁰ Pessoas que moram em habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo de aluguel e adensamento excessivo.

tem rendimentos equivalentes aos das famílias atendidas pelo programa Locação Social. Esses dados também insinuam que ações governamentais do gênero, mas também regulamentações e legislações que tratam da questão, deveriam priorizar essa faixa de renda. A locação social parece mais adequada para essas famílias. Por um lado, políticas habitacionais de aquisição de imóvel via financiamento bancário tendem a excluir pessoas mais pobres pois esses perfis não teriam renda para custear as mensalidades por décadas e, por outro lado, a locação social tendo como foco atender, justamente, essas pessoas mais pobres, marginais aos circuitos imobiliários que emprestam capitais para comprar moradia a prestações.

Schor e Paiva (2011, p. 9), cujo estudo indica procedimentos para estimar a capacidade de pagamento das famílias em programas sociais, confirmam que políticas de aquisição da moradia através de financiamento não são adequados para grupos domésticos com rendimentos muito reduzidos e indicam a pertinência da locação social: “Dada a capacidade de pagamento dos integrantes desse segmento, programas de locação social se tornam uma possibilidade promissora, pois a aquisição da propriedade do imóvel e sua manutenção tornam-se inviável para essas famílias”. Diante desse quadro, infere-se, aqui, que a provisão imobiliária pública deveria postular a moradia como um direito, manifestação de uma previdência social mais ampla, aos moldes do Estado de Bem-Estar Social de tantos países europeus, aplicado de maneira extensiva a partir do segundo pós-Guerra. Oferecer a moradia como uma mercadoria e procurar consumidores adequados, nesse contexto, não é a solução mais apropriada. Apropria-se das definições “valor de uso” e “valor de troca”, colocadas Lefebvre (2001), mas também por Harvey (2016), já que, ao público da locação social, o acesso à moradia adequada se viabiliza pelo valor de uso do imóvel. Além disso, enquadrar a moradia (popular) como valor de troca, ou seja, como mercadoria passível de ser precificada e comercializada, inclusive especulada, é algo comum quando tornam-se hegemônicos ambientes político-econômicos neoliberais. A conceitu-

ação teórica desse quadro, que extrapola os limites aqui estabelecidos, poderia advir de diversas matizes (BAUMAN, 2013; SADER, GENTILI, 2010; CHOMSKY, 2002; ARANTES, VAINER, MARICATO, 2002).

A lógica proprietária pode ocasionar várias contradições. Caso o edifício esteja localizado em região com materialidades urbanas consolidadas, no futuro, os imóveis podem valorizar e oscilar o valor de venda de acordo com flutuações do mercado. O morador beneficiado, agora proprietário, pode resolver, sozinho, vender seu apartamento. Nesse caso, a municipalidade não tem controle sobre a transação comercial e as unidades vendidas podem ser compradas por grupos sociais de renda média ou alta, fora da demanda prioritária, invalidando a política habitacional. Esse assunto ainda será abordado com mais detalhes neste livro, mas antecipa-se a discussão e mencionam-se dois conjuntos habitacionais recentes, construídos nas imediações da ponte estaiada, prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho. Há habitação social nos dois lados do rio Pinheiros (CORADIN, 2014), realizações do Programa de Urbanização de Favelas da SEHAB: o Jardim Edith, projetado em 2008 por MMBB, construído em 2013, sendo 252 unidades habitacionais oferecidas; o Real Parque, projetado em 2009 por Geni Sugai e Jeferson Diniz, construído em parte 2012, sendo 1.251 unidades habitacionais oferecidas.

Existem vários bairros de elite na região: Moema, Indianópolis, Brooklin, Campo Belo, Morumbi, etc. As imediações talvez tenham a principal concentração de trabalho formal da cidade: avenida Berrini, avenida Faria Lima, marginal Pinheiros, etc. Essa base fundiária valiosíssima pode ser precificada. Por exemplo, um apartamento localizado na avenida Roque Petroni Junior, com 105 m², é vendido por R\$ 1.199.000¹¹, cerca de 11 mil reais por metro quadrado. Como comparação, o Jardim Edith, distante cerca de 1,2 quilômetro, tem apartamentos com 45m². Se

¹¹ Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS1199000-id-2482689602/?__vt=il:a. Acesso em: 26 maio 2017.

o valor unitário pode ser transposto, essa moradia popular vale 495 mil reais, quase meio milhão. Não existe nenhum mecanismo jurídico que impeça o processo de gentrificação, a retirada da população beneficiada e a mudança do público morador, mas a locação social altera essa lógica.

Os altos valores podem seduzir famílias mais pobres. Como já mencionado, uma das proveniências da locação social são moradores de cortiço. Diversos autores têm estudado as terríveis condições dos cortiços localizados na região central de São Paulo e alternativas de moradia (GATTI, 2015; PEREIRA, 2012; NEUHOLD, 2009; KOWARICK, 2007). Para ilustrar a questão, contrapõem-se benefícios da locação social a diversos problemas encontrados em cortiços: contratos estáveis de aluguel *versus* despejo iminente e sem aviso prévio, valores subsidiados do aluguel *versus* cobranças mensais abusivas e acrescidas sem respaldo legal, inclusão de perfis populacionais mais pobres como beneficiários *versus* informalidade de renda como impeditivo para atender as exigências do mercado formal de locação (por exclusão, o que restam são moradias precárias, como os cortiços), atendimento de demandas cotidianas variadas realizado por assistentes sociais *versus* relações violentas com intermediários funcionários dos proprietários dos cortiços, uma unidade habitacional projetada para cada família *versus* adensamento excessivo de pessoas nos cômodos, condições adequadas de habitabilidade *versus* insalubridade, ausência de parâmetros mínimos de ventilação, iluminação, etc. Caso a locação social seja popularizada na região central, é provável que ela interfira nos preços dos aluguéis de imóveis próximos, inclusive nos preços abusivos praticados, sem regulação, pelos proprietários de cortiços.

Figura 3: Edifício Asdrubal do Nascimento, reabilitado entre 2003 e 2009 por Cronacon, hoje propriedade da COHAB-SP, imóvel incluído no Programa de Locação Social: são 40 apartamentos disponibilizados e alugados. Localização: rua Asdrubal do Nascimento n. 282.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, dia 11 de outubro de 2016.

Índices econômicos mostram a relevância de uma política que contemple alugueis subsidiados. As três tabelas abaixo mostram variações a partir de 2009, ano da implementação do Minha Casa Minha Vida. É conveniente lembrar que estabelecer uma provisão imobiliária e construir milhões de unidades nem sempre influem de forma positiva sobre a população mais necessitada, em especial, quando as condições macroeconômicas estão desalinhadas de suas expectativas. O Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)¹², por exemplo, a principal referência para reajustes de aluguel, teve um reajuste de 64,7% entre 2009 e 2019. Valor acima da inflação do mesmo período, avaliada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)¹³: 62,5%. Essa diferença, mesmo que pequena, indica a pressão inflacionária desproporcional sobre os alugueis. Porém, essa desigualdade é brutal quando contraposta ao aumento real do salário mínimo: apenas 24,9%.

Figura 4: Índice IGMP-FGV, IPCA-IBGE, salário mínimo

ÍNDICE IGMP-FGV (ADVFN, [20--?])	
ANO	VARIAÇÃO ANUAL
janeiro / 2009	8,1%
janeiro / 2010	- 0,6%
janeiro / 2011	11,5%
janeiro / 2012	4,5%
janeiro / 2013	7,9%
janeiro / 2014	5,6%
janeiro / 2015	3,9%
janeiro / 2016	10,9%
janeiro / 2017	6,6%
janeiro / 2018	- 0,4%
janeiro / 2019	6,7%
TOTAL 2009-2019	64,7%

¹² Índice elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

¹³ Índice elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE).

IPCA-IBGE (IBGE, [20--?])	
ANO	VARIAÇÃO ANUAL
2009	4,3%
2010	5,9%
2011	6,5%
2012	5,8%
2013	5,9%
2014	6,4%
2015	10,6%
2016	6,2%
2017	2,9%
2018	3,7%
2019	4,3%
2009-2019	62,5%

SALÁRIO MÍNIMO (GI, 2019)	
ANO	AUMENTO REAL
2009	5,7%
2010	6,0%
2011	0,3%
2012	5,7%
2013	2,6%
2014	1,1%
2015	2,4%
2016	0,3%
2017	- 0,1%
2018	- 0,2%
2019	1,1%
2009-2019	24,9%

Fonte: As tabelas da figura 4 foram elaboradas pelo autor, a partir de dados extraídos em fontes variadas.

Portanto, aos muitos que não foram contemplados pelo MCMV por terem rendimentos insuficientes, além da crônica falta de moradia adequada, houve um aumento contínuo e progressivo sobre dispêndios

do aluguel. Nesse contexto, é previsível que a qualidade de vida da família tenha sido depreciada. Paralelo a isso, há limitação do Poder Público para implementar políticas sociais, há precarização das condições de trabalho na iniciativa privada, há diminuição de direitos previdenciários do trabalhador, entre tantas medidas que descalibram a tão delicada relação capital-trabalho. Essas questões podem ser ilustradas pela Proposta de Emenda à Constituição n. 55/2016, conhecida como PEC do teto dos gastos públicos; pela Reforma Trabalhista, lei n. 13.467/2017, que alterou a Consolidação das Leis Trabalhistas (CLT); a Emenda Constitucional n. 103/2019, da reforma da previdência social. Por isso, é fundamental resgatar a implementação do Programa de Locação Social concebido pela prefeitura de São Paulo e valorizar políticas públicas que atendam direitos constitucionais e que ressignifiquem o acesso à moradia.

A locação social não é a única política habitacional adotada pela prefeitura de São Paulo em que o acesso à moradia não está atrelado à aquisição da propriedade. Há outras ações, mesmo que efêmeras, cujos objetivos são o assentamento temporário de famílias, enquanto a moradia definitiva não é oferecida. Na gestão 2001-2004, por exemplo, foi criada a “*Moradia Transitória*”, que locava imóveis para pessoas provenientes de áreas de risco ou insalubres, incluindo populações que viviam em cortiços ou edifícios ocupados por movimento de moradia, além de moradores de rua. Os beneficiados poderiam alugar um imóvel pelo prazo de um ano, renovável por mais um ano, com recursos provenientes do Fundo Municipal da Habitação (FMH). O programa também incluía pessoas que aguardariam nesses imóveis alugados enquanto edifícios eram reabilitados na região central para recebê-los (MALERONKA, 2005).

O “*Bolsa Aluguel*” é outra modalidade de atendimento implementada na mesma época, vinculado a um programa chamado “*Morar no Centro*”. Ele consistia em um valor mensal pago pela prefeitura aos beneficiados, com duração entre seis meses e dois anos (PEREIRA, 2012). Novamente, tal como o “*Moradia Transitória*”, trata-se de um auxílio emergencial,

efetuado enquanto a moradia definitiva não era encaminhada pelo Poder Público. Está inserido em uma política habitacional mais ampla, que tenta minimizar, em curtíssimo prazo, carências básicas de grupos com alta vulnerabilidade social, ao mesmo tempo em que planeja, projeta, constrói ou reforma a moradia definitiva. Um exemplo da aplicação desse instrumento foram os ocupantes do São Vito¹⁴, que se retiraram de forma voluntária do edifício, receberam o “*Bolsa Aluguel*”, mudaram por tempo determinado, durante o período em que a obra iria ser realizada e aguardaram a prefeitura reabilitá-lo, como ela havia prometido. Porém, essa reabilitação não foi concretizada e o edifício foi demolido.

“*Moradia Transitória*” e “*Bolsa Aluguel*” são programas paliativos, que atendem pessoas cujas demandas por moradia adequada são mais urgentes do que a capacidade e a velocidade do Poder Público em provisionar unidades habitacionais de baixa renda. São pessoas provenientes de favelas cujos barracos foram derrubados por chuvas torrenciais de verão, moravam em áreas de várzea inundadas por rios e córregos em época de cheia, que perderam quase todos os bens materiais domésticos, entre tantas outras tragédias que acometem metrópoles latino-americanas, como o drama dos já mencionados moradores de rua. Esses programas, além de qualificar melhor demandas locais e atender públicos específicos de forma pontual, indicam que a provisão pública de habitação popular tem uma dimensão social muito maior do que os restritos interesses econômicos e mercadológicos da venda financiada da moradia. Nesse contexto, resgata-se a distinção realizada por Harvey (2016) pois pouco importa a essas pessoas precificar o valor de troca do imóvel, mas sim consolidar um valor de uso.

Nos dias de hoje, a prefeitura mantém um programa chamado “Auxílio Aluguel” (SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO

¹⁴ O edifício estava localizado nas vizinhanças do mercado municipal, projetado e construído por Aron Kogan e Waldomiro Zarzur, inaugurado em 1959, desocupado em 2004, demolido em 2010.

DA PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2019) e existem casos específicos em que o beneficiário pode se enquadrar: famílias removidas por causa de obras públicas ou famílias removidas por causa de desastres ambientais. Em outubro de 2019, eram cerca de 27 mil famílias cadastradas na capital paulista, o que pode abranger cerca de 81 mil pessoas¹⁵, número equivalente à população de uma pequena cidade. O valor da mensalidade é 400 reais. O baixo valor pago expõe certos limites. Em muitos casos, a moradia original dessas pessoas localizava-se em regiões centrais com infraestrutura consolidada, nas proximidades de concentrações de empregos, inclusive informais. Nota-se a presença massiva de vendedores ambulantes em regiões com trânsito intenso de trabalhadores em deslocamento: uma esquina movimentada ou a saída de uma estação de metrô, por exemplo. Resgata-se, aqui, a importância do espaço público para a sobrevivência dos mais pobres.

Porém, é pouco provável que eles consigam alugar um imóvel, em condições mínimas adequadas, por esse valor disponibilizado no auxílio mensal. Por exemplo, uma pesquisa do SECOVI-SP¹⁶, publicada em fevereiro de 2020, aponta, para apartamentos com dois dormitórios, um preço mínimo de 23,29 reais por metro quadrado na região central e um preço mínimo de 27,54 reais por metro quadrado na zona oeste, duas regiões com intensa concentração de trabalho. Propõe-se o exemplo hipotético de um apartamento compacto com 45m². Nessas condições, o aluguel custaria 1.048 reais no Centro e 1.235 reais na zona Oeste. Na prática, os valores são muito superiores caso sejam incluídos bairros valorizados, como Consolação, Santa Cecília, Pinheiros, etc.. A conclusão é que o preço do aluguel nas principais áreas com concentração de trabalho é superior ao ofertado pelos auxílios da prefeitura. Aventam-se duas alternativas: (1) a pessoa escolhe morar em regiões periféricas mais distan-

¹⁵ Em 2013, a estimativa do IBGE era de 3 pessoas por domicílio, na média. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 29 abril 2020.

¹⁶ Disponível em: https://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/pml/2020/arquivos/locacao-2020_02_versao-1.pdf. Acesso em: 29 abril 2020.

tes, pagar aluguéis mais baratos, mas fica distante de eventuais trabalhos e aumenta gastos com deslocamento, (2) a pessoa continua morar próximo do trabalho em regiões com infraestrutura consolidada, mas em condições precárias, como cortiços. Nessa segunda opção, mesmo que de forma involuntária, a prefeitura estaria incentivando a especulação imobiliária.

Caso essa faixa mensal de 27 mil famílias seja mantida com auxílio de 400 reais, em apenas uma década, a prefeitura terá gasto mais de um bilhão de reais. Em 2018, por exemplo, foram gastos R\$ 118.447.050,00¹⁷. O Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices para a Construção Civil apontava, em 2017, um custo de 1.483,70 reais por metro quadrado de uma “residência unifamiliar térrea padrão baixo”¹⁸ Nesses termos, uma unidade habitacional com 45m² custaria 66.766,50 reais. A partir dessa referência, em dez anos, seria possível construir quase 18 mil residências com esse valor de referência 2018 do Auxílio Aluguel, ou seja, apenas com os recursos destinados para aluguel de moradias provisórias¹⁹. Como comparação, em 2018, o CDHU construiu 7.138 unidades (ABECIP, 2019) no estado de São Paulo inteiro. Em três anos, entre 2016 e 2018, o CDHU construiu 19.227 unidades, com a mesma abrangência estadual. Por isso, em função de centenas de milhões gastos todo ano com aluguel social para moradia temporária, os órgãos públicos responsáveis deveriam avaliar a pertinência e a abrangência desses programas, eliminando gastos desnecessários, evitando aportes que poderiam ser encaminhados de outras formas e, direcionando, quando possível, os investimentos para a moradia definitiva, seja ela alugada ou vendida. É fundamental definir critérios objetivos e monitorar todo mês as condições e o enquadramento da família beneficiada.

¹⁷ Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/aceso_a_informacao/index.php?p=178762. Acesso em: 27 maio 2020.

¹⁸ Disponível em: http://www.caixa.gov.br/Downloads/sinapi-demonstracoes-de-uso-fichas-tecnicas/Ficha_Tecnica_13105.pdf. Acesso em: 26 maio 2020.

¹⁹ Essa comparação não inclui a compra do terreno, apenas gastos com construção.

Discussões sobre o assunto são antigas. Segundo Gatti (2015), desde as décadas de 1980 e 1990, já havia estudos sobre provisão habitacional para baixa renda vinculada à locação social. Porém, a questão foi retomada apenas em 2001, com a criação do “*Programa de Locação Social*”, oficializado pela Resolução n. 23 do Conselho Municipal de Habitação (CMH), que delibera, desde então, assuntos sobre o formato e as demandas desse programa. No início, ele também estava vinculado ao “*Morar no Centro*”, cujos objetivos principais eram, segundo a autora: 1. Melhorar as condições de moradia na região central; 2. Viabilizar moradia adequada para moradores e trabalhadores dessa região; 3. Combater a expulsão da população mais pobre residente nesse local. Esses três pontos são circunscritos ao território do centro. Portanto, o acesso à moradia no âmbito da locação social, no caso paulistano, está atrelado ao acesso ao centro da cidade. Os dois primeiros edifícios reabilitados, destinados à moradia popular e incluídos no programa de Locação Social, foram o Asdrúbal do Nascimento²⁰ e o Senador Feijó²¹, que abrigam, respectivamente, 40 e 45 famílias²². Existe outro caso de reabilitação cujo destino das unidades habitacionais foi o programa de Locação Social, finalizada na gestão 2013-2016: o Palacete dos Artistas²³, que abriga 50 famílias. Portanto, atualmente, seriam 135 famílias habitantes de edifícios reabilitados, que pagariam aluguel para a prefeitura, moradoras do parque público de unidades habitacionais constituído a partir dos anos 2000.

Parte dos recursos da política habitacional paulistana é proveniente do FMH e é utilizado, por exemplo, para desapropriação de imóveis,

²⁰ Reabilitado entre 2006 e 2009 pela COHAB, com projeto de CRONACRON, localizado na rua Asdrúbal do Nascimento n. 274, Bela Vista.

²¹ Reabilitado entre 2006 e 2009 pela COHAB, com projeto de Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados, localizado na rua Senador Feijó n. 126, Sé.

²² Há casos anteriores, mas que não são reabilitação e sim construção de conjuntos habitacionais, como o Parque do Gato, a Vila dos Idosos e o Residencial Olarias.

²³ Reabilitado pela COHAB, com projeto de Andrade & Scroback Arquitetos, localizado na avenida São João n. 605, República.

sejam terrenos vazios para a construção de conjuntos habitacionais ou edifícios deteriorados e ociosos para a reabilitação. Uma fonte dos recursos do FMH advém da cobrança de outorga onerosa (OO) em empreendimentos imobiliários privados, aprovados pela prefeitura em condições especiais mediante pagamento. Em 2019, foram arrecadados mais de 741 milhões de reais com OO²⁴. Portanto, existe um complexo arcabouço jurídico e institucional que mantém ativa a provisão habitacional pública na cidade. Nesse contexto, recursos do FMH são determinantes na viabilidade do parque público de moradias, imóveis inscritos no programa de Locação Social. Esses investimentos, porém, poderiam retornar ao próprio FMH? A resposta seria positiva quando parcelas da arrecadação dos aluguéis forem devolvidas ao fundo. No cenário mais promissor, caso esses recursos não onerosos se concretizem, o investimento inicial não seria a fundo perdido. Em termos hipotéticos, se o retorno dos aluguéis for equivalente aos custos da reabilitação, é possível concluir que esses empreendimentos se pagam, ou seja, haveria sustentabilidade financeira nessa política. É evidente que essa hipótese desconsidera o perfil socioeconômico das famílias beneficiadas.

Por isso, outras fórmulas de financiamento podem ser aventadas. Aqui, infere-se que o capital para custear a política habitacional não deve vir, de forma exclusiva, dos aluguéis pagos pelos moradores pois, muitos deles, quase não têm rendimentos e a composição do valor do aluguel contempla grandes subsídios. O retorno do investimento, nesse caso, é social. Deveria haver desvinculação entre os investimentos necessários para a reabilitação/manutenção das moradias e o pagamento dos aluguéis pelos moradores. Exemplos em outras áreas ilustram essa desvinculação: construir um hospital não depende dos recursos financeiros dos pacientes, ampliar uma creche não depende dos recursos financeiros dos pais da criança, reformar uma delegacia não depende dos recursos

²⁴ Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/fundos/fundurb/index.php?p=202443. Acesso em: 26 maio 2020.

financeiros das vítimas de crimes, manter uma praça não depende dos recursos financeiros dos usuários, etc. O orçamento dessas pessoas não arca com tais investimentos e, por isso, em circunstâncias muito variadas, depende-se de recursos públicos, para construir, reformar, ampliar ou manter imóveis onde esses serviços são prestados. De forma análoga, a reabilitação ou a manutenção de moradias não precisam ter recursos exclusivos da locação social, recursos oriundos apenas dos próprios moradores pagantes do aluguel.

Além disso, populações muito pobres precisam de subsídios e as políticas públicas associadas devem ser formatadas também a fundo perdido. Programas sociais de transferência de renda e de combate à fome, como o Bolsa Família, ilustram políticas direcionadas a parcelas muito pobres que não têm condições alguma de oferecer contrapartidas. São pessoas que, por períodos estabelecidos, precisam ser subsidiadas para sobreviver. Também é o caso da locação social, ou seja, respeitado o limite máximo de 10% da renda para o aluguel, o restante precisa ser subsídio sem contrapartidas dos moradores, sem expectativa de retorno financeiro através dos poucos recursos dessas pessoas.

Outra questão, ligada aos pontos discutidos nos últimos dois parágrafos, é que o programa de Locação Social funciona de forma adequada apenas quando os administradores públicos mantêm ininterruptas uma série de atividades, independente de perspectivas eleitorais ou filiações partidárias. Por um lado, selecionar a demanda beneficiada de acordo com objetivos estabelecidos em um plano municipal de habitação e de acordo com o perfil socioeconômico das parcelas populacionais mais pobres, estabelecer os termos do contrato de locação de acordo com a capacidade financeira da família e renová-lo com a conveniência das partes ao longo dos anos, desenvolver um acompanhamento socioeducativo e identificar eventuais problemas familiares ou condominiais, avaliar de forma periódica a situação socioeconômica dos moradores e atualizar as opções de geração de renda, checar a capacidade de pagamento dos

aluguéis e do condomínio, identificar os custos de manutenção da edificação, verificar os recursos disponíveis para o programa conforme ele se amplia e assegurar as fontes de eventuais subsídios. Por outro lado, desapropriar novos imóveis na região central, reabilitar edificações deterioradas e ociosas ou construir novas edificações em terrenos vazios, ampliar o parque público de moradias e o número de pessoas atendidas, criar mais habitações populares vinculadas ao programa de Locação Social, assegurar a manutenção e eventuais reformas dos imóveis já habitados, administrar o condomínio dos empreendimentos e mediar possíveis conflitos entre condôminos.

O sucesso ou o fracasso da Locação Social, a abrangência, os limites, os desafios, os problemas, os custos, o superávit ou o déficit desse programa dependem da correlação desses fatores, além do interesse, do envolvimento e do empenho de diversas secretarias, como Secretaria do Governo Municipal, Secretaria de Saúde, Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social, Secretaria de Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria de Habitação, Secretaria de Serviços e Obras, Secretaria de Trabalho e Empreendedorismo, Secretaria de Justiça, entre outras, mais a COHAB-SP. Além dos agentes públicos, considera-se fundamental a participação da sociedade civil organizada na elaboração, na implementação e nas alterações desse programa, apoiada ou não, pelo CMH. Considera-se, inclusive, a pertinência da participação dos próprios moradores dos edifícios de apartamentos da locação social na gestão do programa e na administração do condomínio.

Contudo, várias deficiências do programa de Locação Social foram apontadas por Gatti (2015), prejudicando-o de alcançar seus objetivos: uma gestão inadequada ou inexistente do condomínio e dos mutuários, a falta de estrutura administrativa interna para realizar a gestão condominial e a assistência social, um número insuficiente de funcionários da prefeitura vinculados ao programa, o grande porte de alguns empreendimentos, a ausência de renda de parcelas dos moradores para arcar com

responsabilidades financeiras mínimas, ausência de programas de capacitação profissional e de geração de renda aos desempregados, prazos muito longos para atualização cadastral das famílias atendidas e para revisão dos subsídios, etc. Questões que podem ser resumidas em dois pontos: administração ineficiente do Poder Público e assistência inadequada aos moradores. As demandas de manutenção do condomínio, incluindo a própria edificação, além dos pleitos sociais dos moradores, foram prejudicados ou desatendidos por causa de uma gestão ruim e isso comprometeu os resultados. Uma consequência desse descontrole são as ocupações irregulares e as sublocações de unidades habitacionais do programa. Aqui, conclui-se que, na experiência paulistana, os problemas não são estruturais, de formatação do programa, mas tão somente conjunturais, de administração. Portanto, críticas que ocorrem sobre eventuais resultados negativos não deveriam ser realizadas sobre o programa, em si, mas direcionadas à incapacidade ou ao desinteresse desses gestores.

Figura 5: Edifício Palacete dos Artistas, reabilitado em 2014 por Andrade & Scroback Arquitetos, hoje propriedade da COHAB-SP, imóvel incluído no Programa de Locação Social: são 50 apartamentos disponibilizados e alugados. Localização: avenida São João n. 605.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, dia 24 de agosto de 2016.

Diante dessas considerações, será apresentada a implementação de uma gerência específica para encaminhar demandas da área. A locação social tem especificidades distintas do modelo hegemônico que constrói e vende financiado apartamentos em conjuntos habitacionais, grandes e padronizados, localizados em longínquas periferias. Nele, não há serviço de manutenção das unidades habitacionais pois, após vendê-las, o Poder Público não é mais proprietário desse imóvel e o responsável por eventuais reparos é o próprio morador que comprou financiado a unidade. Como contraponto, na Locação Social, se o apartamento não tiver a manutenção adequada e se deteriorar, é o patrimônio público que se deteriora e perde valor porque a municipalidade, nesse caso, é dona dos imóveis. Talvez parte dos agentes públicos não tenha a expertise necessária sobre administração e manutenção condominial, já que seu papel costuma se extinguir no exato momento em que a moradia é vendida. Aponta-se uma contradição: no modelo hegemônico, o Estado se retira, quando, em tese, começa o trabalho da locação.

Ao longo de décadas, na provisão voltada para venda da moradia, instaurou-se uma lógica proprietária, ou seja, a gestão condominial, a mediação dos interesses e dos conflitos dos condôminos, a manutenção e a reforma das edificações são responsabilidades dos próprios proprietários. Por isso, a COHAB pouca ou nenhuma interferência tem sobre o empreendimento imobiliário cuja propriedade já foi transferida aos beneficiados. Nessas circunstâncias, ela nem teria competência legal para uma intervenção. Essas contradições são superadas com a gestão do parque público de moradias, vinculado ao programa de Locação Social, no âmbito da Gerência que foi criada. A COHAB passa a prestar um serviço e a oferecer moradia ao invés de apenas vender um produto imobiliário.

A força política neoliberal, a ideologia de um Estado minorado, a criminalização da atividade política, a precarização do funcionalismo estatal, a redução de investimentos públicos e a ausência de recursos para custeio de programas sociais podem dificultar a administração de um

parque público de moradias. Bauman (2013, p. 73) expõe um panorama internacional que se perpetua há décadas e contextualiza essas considerações: “Instituições do ‘Estado Previdenciário’ são aos poucos reduzidas em tamanho, desmontadas ou progressivamente eliminadas, enquanto se removem restrições antes impostas às atividades empresariais e ao livre jogo de concorrência de mercado e suas consequências”.

Essas dificuldades valorizam a experiência que será apresentada na sequência. Até 2016, não havia nenhuma instância específica na prefeitura de São Paulo cuja competência era resolver as demandas do parque público de moradias e do programa de Locação Social. A gestão era realizada de forma dispersa por diferentes departamentos ou diretorias, nem sempre alocadas sob uma mesma estrutura. Não foram identificadas publicações acadêmicas sobre a implementação da Gerência de Locação Social, oficializada em julho de 2016. Por isso, torna-se pertinente o relato pessoal do primeiro gerente, Roberto Fontes de Souza, que gentilmente concedeu uma entrevista ao autor²⁵. As considerações a seguir, portanto, foram estruturadas a partir de seus argumentos. Além disso, trata-se de uma oportunidade de contextualizar questões mais abrangentes pontuadas pela bibliografia

Questões apresentadas por ele corroboram com uma conclusão desse trabalho: problemas no parque público de moradias foram criados, potencializados ou amplificados por causa de uma gestão pública inadequada, insuficiente ou ausente. Ele relatou problemas com serviços básicos, típicos de condomínios em qualquer edifício de apartamentos, como o de zeladoria, de vigilância e de limpeza. O quadro foi agravado porque os regulamentos internos condominiais para tipificar procedimentos, ocorrências e punições foram pouco aplicados e boa parte dos moradores desconhecia os seus termos. Nos últimos anos, também não houve a manutenção adequada nas unidades habitacionais, o que gerou deterioração do acabamento, desvalorização do valor do imóvel, prejuízo financeiro ao

²⁵ A entrevista foi realizada no dia 14 de março de 2017.

órgão público e grandes custos para a restituição do apartamento nos termos da reabilitação. Essas questões teriam ocorrido por causa do afastamento do Poder Público em relação aos moradores e ao próprio conjunto. O afastamento dos gestores responsáveis da gestão do programa é reflexo de deficiências já apontadas por Gatti (2015).

Segundo Souza, a gestão dos contratos não era adequada pois desconsiderava especificidades da locação social. O arranjo, segundo ele, seguia as mesmas diretrizes de contratos de aquisição de moradias, sem os devidos ajustes. Isso prejudicou o monitoramento das famílias nos apartamentos, dificultou identificar quem eram os atuais moradores, se eles ainda tinham o perfil socioeconômico adequado ou mesmo se essas pessoas eram as mesmas que haviam sido beneficiadas no início, se elas foram parte da demanda atendida pela COHAB ou se elas moravam no apartamento sem o consentimento do Poder Público. A conclusão é que, em muitos casos, os apartamentos foram sublocados a terceiros sem a autorização da municipalidade. Outro agravante é que, sem a devida amarração contratual, fica prejudicada a adimplência do aluguel e do condomínio. Além disso, sem o conhecimento dos cidadãos que atende, a COHAB não consegue auferir a capacidade de sua política pública em resolver demandas habitacionais, pois diagnósticos sobre o funcionamento do programa ficam comprometidos. É evidente que esse descaso do Poder Público gerou reações recíprocas, ou seja, parte dos moradores também deixou de cumprir os termos acordados e acumulou dívidas.

Essas condições se refletem no estado de conservação do parque público de moradias, em parte deteriorado e com necessidade de reformas urgentes, o que prejudica ou inviabiliza seu uso. Um elevador quebrado é exemplo de problema que inviabiliza a circulação interna, em especial, pessoas com dificuldade de locomoção que moram em pavimentos superiores. Maricato (2002, p. 170) afirma que “O ambiente construído não existe independentemente das relações sociais”. Os vínculos incipientes entre o gestor público e os mutuários beneficiados, além do aparente redireciona-

mento da política habitacional praticada na cidade durante alguns anos, não priorizando mais a locação social, influenciaram essa deterioração.

Futuras ampliações no número de famílias incluídas, como se prenunciava no Plano Municipal de Habitação, à época, em discussão na Câmara de Vereadores, dependem desses diagnósticos. Por exemplo, com o cadastramento dessas pessoas, realizado pela nova Gerência, foi possível iniciar um planejamento intersetorial, que envolve diferentes instâncias, departamentos e secretarias da prefeitura, de acordo com as demandas específicas de cada família. Nesse contexto, o trabalho de assistentes sociais e o acompanhamento periódico desses grupos domésticos tornam-se relevante. Assistir indivíduos com problemas variados, como famílias desestruturadas, usuários de drogas ou incapacidade de geração de renda, é fundamental para reduzir a inadimplência.

Em seus primeiros meses de funcionamento, segundo Souza, um papel importante dessa Gerência foi compreender-se, ou seja, elaborar diagnósticos sobre as principais demandas do programa de locação, da população atendida e do parque edificado. O planejamento seria esboçado em função dessa caracterização inicial. Por exemplo, levantaram-se quais as solicitações mais comuns que os moradores fazem à COHAB, qual a frequência dessas solicitações e em quais empreendimentos elas estão mais presentes. Com isso, o quadro técnico que faz a manutenção do parque público pôde ser direcionado para otimizar tempo e recursos disponíveis. Catalogar a existência, a característica, a frequência e a localização dessas demandas também possibilitou antever eventuais problemas futuros e reduzir o número de imprevistos. Por fim, como é sabido, a manutenção preventiva de qualquer edificação evita maiores gastos para recuperar aspectos deteriorados do conjunto habitacional. Ao mesmo tempo em que identificou e qualificou essas demandas, a Gerência aproximou-se das famílias moradoras dos apartamentos e criou uma rotina de comunicação entre essas pessoas e a prefeitura, esclarecendo, aos envolvidos, a partir desse contato cada vez mais contínuo, direitos e deveres de ambos. Além

disso, houve uma vistoria interna em cada uma das unidades habitacionais do programa para conferir se há reformas ou modificações no projeto original, se existe algum indício de deterioração e se os subsistemas hidráulico, elétrico, etc., funcionam de forma adequada.

As atividades ligadas à Gerência de Locação Social, descritas nesse tópico, têm o objetivo de gerar indicadores sobre o funcionamento do programa, sobre as demandas dos moradores, dos condomínios e das edificações, sobre a capacidade do Poder Público em atendê-las, sobre as competências de cada ente público e sobre as características dessa população. Com isso, seria possível produzir sistemas de acompanhamento e de monitoramento, propor alterações, melhorias ou mesmo a ampliação do programa, verificando sua sustentabilidade administrativa, jurídica, técnica, social e financeira.

Uma última ponderação desse tópico aborda a manutenção do edifício. Qualquer edificação tem cuidados cotidianos que geram custos periódicos, mas essas solicitações se complexizam em habitações coletivas, como os edifícios de apartamentos. As circulações verticais e horizontais, por exemplo, dependem do correto funcionamento das instâncias coletivas, como elevador, extintores e iluminação. Alguns pontos podem comprometer a integridade material do imóvel e abreviar sua vida útil, como pinturas e revestimentos das fachadas. Portanto, estabelecer competências e identificar recursos para tais despesas condicionam o sucesso do empreendimento. Caso as unidades habitacionais sejam vendidas, a responsabilidade de resolver esses problemas são dos futuros moradores. Porém, se houver desorganização administrativa ou inadimplência condominial, a própria sustentabilidade da política habitacional estará em risco pois, o Poder Público, não pode interferir em propriedade de outrem.

A existência de um parque público de moradias aponta outros caminhos, desde que o arranjo burocrático-administrativo seja eficiente, como sugerido nos parágrafos anteriores. Órgãos municipais devem criar rotinas e visitas aos empreendimentos, identificar problemas, catalogar

patologias, estabelecer diagnósticos, treinar técnicos, padronizar procedimentos, antever demandas e aperfeiçoar trabalhos. Equipes de manutenção predial devem somar-se a outros funcionários públicos que prestam assistência social, psicológica, médica, etc., em especial, quando um mapeamento mostra vulnerabilidade econômica e social entre os moradores.

Figura 6: Edifício Senador Feijó, reabilitado entre 2006 e 2009 por Barbosa & Corbucci Arquitetos, hoje propriedade da COHAB-SP, imóvel incluído no Programa de Locação Social: são 45 apartamentos disponibilizados e alugados. Localização: rua Senador Feijó n. 126.



Fontes: Registros fotográficos realizados pelo autor, entre outubro de 2016 e fevereiro de 2017.

Cinco exemplos serão mencionados e contrapostos. O primeiro é o Senador Feijó, pérola *art déco*, localizado nas imediações da catedral da Sé, edifício reabilitado entre 2006 e 2009, incluído, na sequência, no Programa de Locação Social, hoje propriedade da COHAB-SP. O autor realizou duas visitas, entre outubro de 2016 e fevereiro de 2017. As fotografias registraram uma alteração na fachada frontal: a parede, antes amarela, foi pintada de branco. Fora a questionável escolha estética da cor, a nova pintura confirma o trabalho continuado da prefeitura, mesmo quase uma década após a entrega dos apartamentos aos beneficiários. Essa atividade de manutenção só é possível porque o imóvel é parte integrante do parque público de moradias. As características estilísticas indicam a complexidade – e os custos – desse trabalho: revestimentos de pedra, ornamentos cimentícios, parapeitos metálicos, etc..

O segundo exemplo é o edifício Fernão Salles, localizado no mesmo distrito da Sé, distante cerca de 800 metros do Senador Feijó. Esse é um dos primeiros edifícios reabilitados em São Paulo, finalizado em 2001. O imóvel não compõe o parque público de moradias, nem está incluído no Programa de Locação Social. Ele foi provisionado através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal (CEF)²⁶, na modalidade Reforma (NEUHOLD, 2009). Após quinze anos de prestações pagas, os moradores teriam a opção de comprar o imóvel. Não foram encontrados estudos bibliográficos sobre a administração do Fernão Salles após a reabilitação, tampouco se os beneficiados escolheram comprar os respectivos apartamentos. Porém, realizou-se uma análise minuciosa da conservação da fachada do edifício em uma visita realizada pelo autor em outubro de 2016, exatos quinze anos após sua reinauguração.

Os problemas são graves e visíveis: argamassa de revestimento desprendida, argamassa de assentamento comprometida, alvenaria de fechamento em ruína, bordas de lajes quebradas, ferragens de armaduras

²⁶ O PAR-CEF foi criado pela medida provisória n. 1.823-1 de 1999 e convertido na lei n. 10.188 em 2001.

estruturais expostas, pintura descascada ou inexistente, guarnições das janelas danificadas, caixilhos das janelas quebrados, além de exposição a eventuais infiltrações e subsequente danificação nos pisos, no sistema estrutural, etc. Esse nível de precariedade foi encontrado em edifício que recebeu recursos públicos para combater o déficit habitacional, mas que, nos dias de hoje, não tem condições materiais melhores do que tantos outros imóveis deteriorados e ociosos da região central da cidade. Esses problemas poderiam ser evitados com intervenções pontuais e constantes, caso a municipalidade fosse responsável por ele. Resgata-se algo já discutido na introdução deste tópico: a diferença entre acesso à moradia e o acesso à propriedade da moradia. A lógica proprietária, entre outras consequências negativas, exige que moradores pobres, quase sempre sem recursos adequados, arquem, eles próprios, com a manutenção da edificação. Os beneficiários foram provenientes do Movimento de Moradia no Centro (MMC), ou seja, pessoas pobres, com vulnerabilidade econômica e social altíssimas. O diagnóstico atual é que o edifício Fernão Salles precisa de uma nova reabilitação.

Figura 7: Edifício Fernão Salles, reabilitado em 2001 por Helena Saia Arquitetos Associados, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 54 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Fernão Salles n. 24.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 11 de outubro de 2016.

Figura 8: Edifício Maria Paula, reabilitado em 2003 por Assessoria Técnica Fábrica Urbana (Juan Gonzalez), realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 75 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Maria Paula n. 171.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 11 de outubro de 2016.

O terceiro exemplo mencionado contrapõe-se ao anterior, trata-se do Maria Paula, antigo edifício construído nos anos 1940 e reabilitado em 2003. Ele se localiza em rua de mesmo nome, na região do bairro Bela Vista, na extensão da São Luís, avenida conhecida por abrigar apartamentos grandes e luxuosos, como nos famosos edifícios projetados por Artacho Jurado, em meados do século XX. Registros fotográficos recentes sugerem que há manutenção adequada na fachada do edifício Maria Paula. Segundo o arquiteto autor da reabilitação, Juan Gonzalez, entrevistado pelo autor²⁷, os moradores beneficiados são oriundos do movimento social Fórum de Cortiços. Após concluída a reabilitação, permanece a dúvida sobre a capacidade financeira dos moradores beneficiados, nesse caso, não apenas de custear a manutenção, mas de recusarem ofertas para vender suas respectivas unidades. A área é bastante valorizada, uma simples caminhada pelas imediações já mostra um perfil socioeconômico diferente dos mutuários. Prevalecendo a lógica proprietária, questões muito variadas podem justificar a venda do apartamento para famílias de renda média ou alta. O que se coloca aqui é o risco de gentrificação desestruturar, em médio prazo, efeitos da política de reabilitações.

O quarto exemplo é o Labor, edifício reabilitado em 2005, localizado na rua Brigadeiro Tobias n. 298. Poucos metros adiante, no número 478, há um edifício chamado AMPM Paulicéia, construído poucos anos atrás pelo mercado imobiliário²⁸. Ele possui 183 apartamentos, no total. Uma pequena unidade de 33m², com um dormitório, está à venda por 400 mil reais²⁹, o que significa mais de 12 mil reais por metro quadrado. O condomínio do prédio é anunciado em 300 reais. Esses va-

²⁷ GONZALEZ, Juan. **Depoimento**. Entrevistador: Autor. São Paulo: Fábrica Urbana, 2016. O nome foi omitido para revisão cega.

²⁸ Incorporadora TPA Empreendimentos. Disponível em: <https://tpaempreendimentos.com.br/imoveis-a-venda/ampm-pauliceia.html>. Acesso em: 30 abril 2020.

²⁹ Disponível em: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-33m2-venda-RS400000-id-1915325476>. Acesso em: 30 abril 2020.

lores indicam um público com renda mais alta do que os beneficiados por programas sociais. Notam-se outros edifícios com características e porte parecidos, localizados nas proximidades do Largo do Arouche ou no início da avenida São João, inaugurados ou em construção. Caso o ritmo de construções residenciais do mercado se intensificar na região, um processo de gentrificação deve ser considerado. Por isso, é possível que moradores do edifício Labor se sintam pressionados ou incentivados a vender seus apartamentos, de novo, fragilizando os eventuais impactos positivos que a política habitacional poderia gerar.

Figura 9: Edifício Labor, reabilitado em 2005 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 84 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Brigadeiro Tobias n. 298.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 30 de setembro de 2016.

Figura 10: Edifício desapropriado pela prefeitura para reabilitar e converter em moradia popular. Localização: rua Conselheiro Carrão n. 202.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 7 de fevereiro de 2017.

O último exemplo é um edifício localizado na rua Conselheiro Carrão n. 202, bairro Bexiga. Ele foi desapropriado pela prefeitura em

2016 e o objetivo era reabilitar e convertê-lo em moradia popular. O valor pago teria sido cerca de 4,3 milhões de reais³⁰. À época, havia um estudo preliminar e a previsão de 30 apartamentos disponibilizados após a reabilitação. Ele integraria o programa de Locação Social, por isso, dinâmicas urbanas potencializadas pelo mercado imobiliário, eventuais oscilações dos valores de imóveis na vizinhança, aumento excessivo de preço de alugueis, processo de gentrificação, especulação imobiliária, etc., são fatores que não interferem no futuro dos moradores desse prédio. O imóvel é enquadrado como Zona Especial de Interesse Social e foi rotulado com um Decreto de Interesse Social (DIS). Com essas ressalvas, a municipalidade sempre terá prerrogativa de escolher os moradores de acordo com demandas sociais. Essa condição parece adequada para salvaguardar os resultados da política habitacional, pois a região em que o imóvel se encontra é bastante valorizada. Ele fica quase vizinho da avenida Brigadeiro Luís Antônio, cerca de 700 metros da estação de metrô São Joaquim, cerca de um quilômetro da avenida Paulista. É possível deslocar-se até a região da Sé e da República com uma caminhada a pé. Bela Vista, Consolação e Jardins também não estão distantes. Essa lista indica proximidade de transporte coletivo e de massa, além de grande concentração de postos de trabalho e de equipamentos culturais e de lazer. Indica, da mesma forma, que o valor do imóvel tende a se valorizar na proporção das qualidades das materialidades urbanas existentes.

A conclusão é que, por razões diferentes, a política habitacional voltada para reabilitações em regiões centrais pode ser prejudicada ou inviabilizada, incluindo casos em que os imóveis recém reinaugurados estão em boas ou em más condições materiais. Esse quadro reitera a importância de investimentos no Programa de Locação Social. É fundamental ressignificar a política habitacional, ampliar sua abrangência e redefinir os termos dos serviços que serão ofertados aos cidadãos.

³⁰ Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/habitacao/VOTOCECMH_N_15_2016AnuenciaFMH.pdf. Acesso em: 28 maio 2020.

4. DIMENSÃO ARQUITETÔNICA: O PROGRAMA DE NECESSIDADES E OS ARRANJOS ESPACIAIS

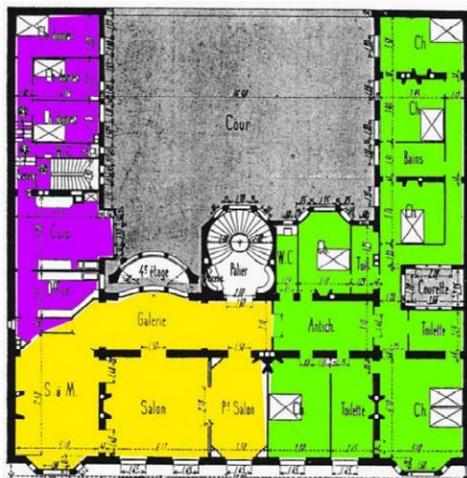
Esse capítulo estuda as soluções projetuais e traz uma análise arquitetônica, a partir de categorias definidas. O texto é dividido em duas instâncias: (1) panorama histórico sobre os termos e a origem de um modelo de planta hegemônico, chamado aqui de “burguês”, cujas características foram identificadas em todos os exemplares expostos. Nesse contexto, mesmo que de forma sucinta, a adoção e a adaptação desse modelo em edifícios de apartamentos paulistanos, desde os primeiros exemplares construídos na cidade em princípios de século XX, também serão contempladas; (2) apresentação de soluções arquitetônicas e especificidades projetuais adotadas em edifícios reabilitados no centro de São Paulo nas últimas duas décadas, em especial o programa de necessidades, os ambientes e os usos previstos no imóvel, inclusive os situados na esfera coletiva, além dos arranjos espaciais domésticos.

Nos últimos vinte anos, muitos estudos acadêmicos analisaram unidades habitacionais de edifícios de apartamentos construídos em São Paulo ao longo do último século, em contextos variados de provisão privada ou pública (ANITELLI, 2015; ANITELLI, 2010; QUEIROZ, 2008; SOUZA, 2007; NOMADS.USP, 2007; TRAMONTANO, 2004; PINHO, 2004; NOMADS.USP, 2003; VILLA, 2002; TRAMONTANO, 1998). Uma das conclusões é o inexorável processo de padronização de soluções espaciais e de simplificação do programa habitacional, presente desde os primeiros exemplares, mas que intensificou-se na segunda metade do século, influenciado por diversos aspectos: profissionalização dos promotores imobiliários e aumento da competitividade entre as principais empresas atuantes nesse mercado, massificação da provisão habitacional com recursos públicos e aumento do crédito imobiliário para construção e consumo, diminuição da influência dos autores na definição dos pa-

râmetros projetuais, precarização da prática profissional dos arquitetos, aumento intenso na escala e nos ritmos de construção, nos investimentos realizados e nos lucros esperados, na quantidade e na dimensão dos empreendimentos imobiliários, entre outros. Uma das consequências dessa difícil conjuntura é a incapacidade de boa parte dos arquitetos em explorar seu processo criativo e experimentar soluções inovadoras. A definição das características do projeto torna-se cada vez mais enviesada por opiniões de especialistas de outras áreas, por exemplo, dos departamentos de marketing e comercial das incorporadoras. O profissional do projeto trabalha cada vez menos ensimesmado, influenciado por questões quantitativas e mercadológicas, de venda, de consumo.

Essa padronização poderia ser classificada nos seguintes termos: estanqueidade funcional dos cômodos e vinculação de atividades específicas a determinados ambientes; hierarquia na distribuição e agenciamento dos usos, dos cômodos, dos setores e da(s) entrada(s) do apartamento; articulação dos cômodos – estanques – por meio de corredores de circulação; além do mais notável, o agrupamento das funções afins em três setores apartados: social, íntimo, serviço. Entre os autores acima mencionados, há unanimidade sobre a origem desse modelo de planta: europeu, especificamente francês, consolidado nos edifícios de apartamentos burgueses, construídos em boulevares parisienses, abertos na segunda metade do século XIX, no bojo das reformas urbanas centralizadas por Haussmann, no governo de Napoleão III (TRAMONTANO, 1998). Reformas nesses termos são verificáveis em diversas cidades do mundo nos anos subsequentes e esse arranjo doméstico burguês foi identificado, estudado, transposto e adaptado em diferentes circunstâncias.

Figura 11: Planta de apartamento que ilustra a configuração espacial exposta no último parágrafo. Localização: boulevard des Capucins, Paris, 1898.



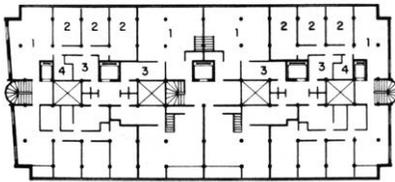
Fonte: TRAMONTANO, 2006.

Esse modelo, que foi difundido em boa parte do mundo ocidental onde o progresso material esteve presente, consta em apartamentos paulistanos a partir das décadas de 1920 e 1930, consolidando-se em meados de século, predominando mesmo em projetos de autoria de arquitetos modernistas influenciados pelas vanguardas europeias. Ele difundiu-se entre as décadas de 1960 e 1970 por causa do volume de capital imobiliário e pela grande provisão habitacional – pública e privada – estruturada pelo Banco Nacional de Habitação (VILLA, 2002). Com raríssimas exceções, esse modelo anacrônico de matriz burguesa ainda condiciona os apartamentos contemporâneos, quase de forma incontestada e inconsciente, inclusive na provisão com aporte de recursos públicos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Por um lado, alterações progressivas são identificáveis ao longo das décadas: nas técnicas construtivas, nos pressupostos estéticos, no programa de necessidades, na legislação edilícia, na inserção urbana, na im-

plantação, entre outras. Por outro lado, talvez por conservadorismo local dos clientes e como forma de garantir a venda das unidades, como sugere Villa (2002), a configuração espacial das plantas dos apartamentos permaneceu influenciada por essa matriz burguesa, com raras exceções. Essa padronização aproxima as resultantes projetuais de autores tão distintos, como os ecléticos Ramos de Azevedo e Christiano Stocker das Neves e os modernos Gregori Warchavchik e Rino Levi. Nota-se um tácito consenso nesse ponto. Mesmo em casos que exploram as potencialidades da planta-livre e da dissociação entre fechamento e estrutura, há unidades habitacionais com soluções padronizadas nesses termos. Menciona-se um apartamento do 10º andar do edifício Esther, projetado em 1935 por Álvaro Vital Brazil e Adhemar Marinho. Apesar de programa de necessidades mais enxuto, ambientes com outras nomenclaturas e público-alvo diferente, seu agenciamento espacial pode ser comparado ao apartamento parisiense oitocentista do boulevard des Capucins, mostrado acima.

Figura 12: Planta de apartamento, 10º andar, edifício Esther, projetado em 193 por Álvaro Vital Brazil e Adhemar Marinho. Localização: avenida Ipiranga esquina rua 7 de Abril.



PLANTA 10.º ANDAR



Fonte: XAVIER; LEMOS; CORONA, 1983. In: banco de dados apartamentos paulistanos, Nomads.usp, IAU-USP.

A partir da estruturação do BNH após 1964, os níveis de provisão habitacional aumentaram de forma proporcional ao massivo aporte financeiro do banco. Seus objetivos econômicos influenciaram no pro-

cesso de criação do arquiteto e na atividade comercial de incorporadores imobiliários, intensificando a padronização de matriz burguesa, acrescentada, à época, pela simplificação do programa de necessidades e pela diminuição das áreas dos cômodos. Como os encaminhamentos do BNH tornaram-se hegemônicos nos anos subsequentes, esse quadro não se alterou, à parte raras exceções, nem em conjuntos habitacionais direcionados a perfis populacionais de baixa renda. Ainda nos anos 2000, esse diagnóstico continuava predominante, quando as primeiras experiências com reabilitação foram viabilizadas.

Entre os edifícios reabilitados estudados, nenhum exemplar tem aspectos que destoam dessa padronização, o que deve comprometer, em alguma medida, a adequação ao uso, já que parece certa a incompatibilidade entre esse antigo modelo de planta e novos arranjos familiares, perfis comportamentais variados e modos de vida contemporâneos de boa parte da população. Em 2015, por exemplo, o IBGE apontava 19,9% de domicílios ocupados por casais sem filhos e 14,4% de domicílios ocupados por um único morador. Somados, próximo de um terço não mais se configurava como a tradicional família nuclear, composta por pais e filho(s). A mesma pesquisa afirma que apenas 42,3% do total era composto por famílias nucleares, ou seja, menos da metade (NETO, 2017).

Outro componente dessa análise é o programa de necessidades. Nas instâncias coletivas, peças gráficas de edifícios reabilitados têm cômodos nomeados como *'salão de festas'*³¹. Reservar parte do térreo para atividades de lazer é frequente em edifícios de apartamentos, em especial, nos empreendimentos destinados a rendas média e alta, como estratégia para agilizar a venda e como contraponto de ambientes domésticos cada vez menores (VILLA, 2002). No discurso dos agentes do *marketing*, decerto inapropriado, cômodos diminutos seriam, em

³¹ Por exemplo, os edifícios Asdrubal do Nascimento e Riachuelo.

parte, compensados pela criação de áreas externas extras, disponíveis aos moradores na instância coletiva do imóvel.

Importante mencionar que, nos desenhos dos edifícios reabilitados, não há indicação de como esses ambientes seriam ocupados, nem previsão de qual mobília seria utilizada. Complementar a isso, se o Poder Público não equipá-los com recursos financeiros próprios e não prever sua constante manutenção, é certo que eles terão outros usos, não previstos em projeto, improvisados, de acordo com as conveniências dos moradores ou, como parece mais provável, serão fechados e inutilizados. Por fim, dependendo de sua configuração, eles também podem tornar-se um problema quando crescem demasiados custos mensais condominiais. O que se entrevê nesse parágrafo é a possível impertinência desses espaços aos mutuários, já que apenas grafar ‘*salão de festas*’ em um desenho não garante que, na prática, tal cômodo receba tal uso³².

Por outro lado, há ambientes coletivos que parecem ter usos mais urgentes e frequentes. Diversos deles têm lavanderia coletiva³³, por exemplo. A coletivização de tarefas domésticas foi um expediente testado desde os anos 1920 em projetos de habitação social de autoria de arquitetos de vanguarda, realizados em países europeus como Alemanha e Rússia (KOPP, 1990). Isso também não é novidade no cenário paulistano. Nos anos 2000, existem casos de edifícios de apartamentos construídos em São Paulo cujos programas incluem lavanderia coletiva, mas são empreendimentos imobiliários privados sem interesse social e ofertados a outros públicos (ANITELLI, 2015). De certo, esse ambiente acresce custos condominiais, como a manutenção das máquinas de lavar ou a conta de água. Por isso, disponibilizar esse ambiente na esfera coletiva parece mais

³² Em alguns casos, o nome vago pode indefinir ainda mais o uso desses cômodos (“*multiuso*”, “*área comum*”, “*lazer*”, “*salão*”, etc., como o edifício Olga Benário, por exemplo).

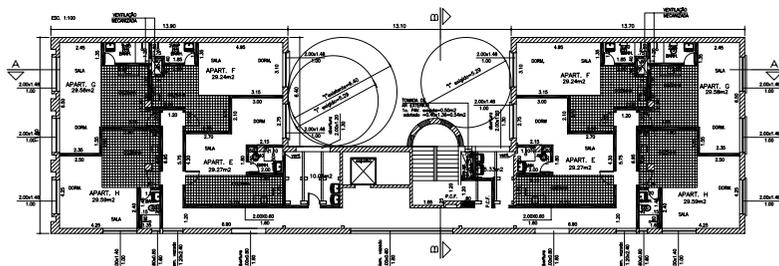
³³ Edifícios Palacete dos Artistas, Labor, Olga Benário, por exemplo. Por outro lado, há apartamentos que não têm área de serviço. Trata-se do edifício Labor. Nesse caso, o morador sempre precisará utilizar a lavanderia coletiva.

adequado aos edifícios que pertencem ao programa de Locação Social, pois nesses casos, a municipalidade continua proprietária do imóvel e participa da administração e dos custos mensais do condomínio. Aos autores de projetos de reabilitação, seria conveniente interpretar como o programa habitacional tradicional foi ressignificado com a transferência de usos privados para a esfera coletiva e que impacto isso teria na configuração espacial e nas circulações da edificação, ou seja, quais mudanças seriam pertinentes na concepção arquitetônica³⁴.

No edifício Labor, por exemplo, existem dois ambientes no térreo nomeados como “lavanderia”, próximos do corredor de entrada, situação repetida em pavimentos superiores. A peça gráfica indica apenas dois tanques em cada cômodo. Não há máquina de lavar representada. Os espaços não são grandes, talvez insuficientes para as 84 moradias projetadas, mesmo imaginando que nem todos os moradores optem lavar suas roupas em ambientes coletivos. Em alguns apartamentos, não há área de serviço delimitada, apenas um tanque desenhado no banheiro, o que pode dificultar o trabalho, já que as áreas são reduzidas, 1.20 x 2.65 metros, por exemplo, dividindo o espaço com outras peças sanitárias, chuveiro e vaso. As lavanderias coletivas e os apartamentos também não têm demarcado área para secar a roupa (interna ou aberta), o que pode gerar varais improvisados nas janelas ou nas fachadas da edificação.

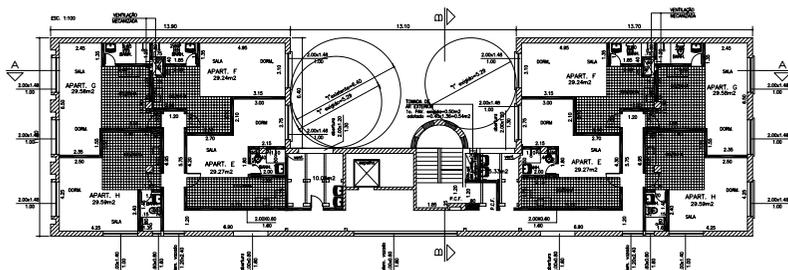
³⁴No caso do edifício Palacete dos Artistas, em função do público alvo atendido, composto exclusivamente por idosos, há ainda ambientes para assistência médica, como odontologia, fisioterapia e enfermagem.

Figura 13: Planta-tipo do edifício Labor, reabilitado em 2005 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 84 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Brigadeiro Tobias n. 298.



Fonte: Arquivo disponibilizado por Integra Assessoria Técnica.

Figura 14: Detalhe de planta-tipo do edifício Labor, reabilitado em 2005 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEf-Reforma: são 84 apartamentos disponibilizados. Notar a entrada dos apartamentos através das cozinhas. Localização: rua Brigadeiro Tobias n. 298.

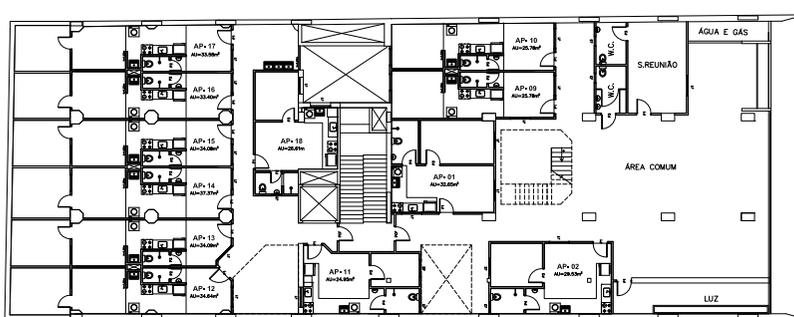


Fonte: Arquivo disponibilizado por Integra Assessoria Técnica.

O Edifício Olga Benário também prevê uma lavanderia coletiva no pavimento térreo, arranjo repetido nos pavimentos subsequentes. Não foram desenhadas máquinas de lavar, apenas três tanques. Somados todos os andares, são quinze tanques, disponíveis às 84 famílias, média de um tanque para 5,6 famílias. Como os apartamentos têm uma pequena área de serviço no prolongamento da cozinha, deduz-se que lavar roupa

na instância coletiva é uma opção da pessoa. Ele não é um ambiente fechado, os tanques estão localizados no final de um corredor de circulação que acessa unidades habitacionais. Eles estão defronte o apartamento 17, dispostos na mesma parede do quarto do apartamento 18, o que deve gerar barulho excessivo quando o espaço for utilizado. A janela da sala de vários apartamentos vizinhos está voltada para esse corredor, o que pode comprometer ainda mais o conforto sonoro. Por outro lado, esses mesmos apartamentos têm quintais privativos, com área correspondente ao dormitório. Eles devem facilitar a secagem das roupas em dias ensolarados. Contudo, estender varais nessa área pode comprometer outros usos do quintal, como descanso ou diversão. Curioso é a posição da máquina de lavar e do tanque de roupa, vizinhos do dormitório, sem separação, sem parede. Essa solução parece mais uma contingência de projeto do que uma proposta experimental para reposicionar usos na moradia e estimular outros arranjos comportamentais. Esses apartamentos parecem mais adaptados para indivíduos que moram sozinhos.

Figura 15: ACIMA: planta do pavimento térreo do edifício Olga Benário (e detalhe), reabilitado em 2004 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 84 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida Celso Garcia n. 787. ABAIXO: ampliação da área em que se localiza a lavanderia coletiva.



Fonte: Arquivo disponibilizado por Integra Assessoria Técnica.

Outro detalhe que reconfigura a área de serviço é localizar a entrada da unidade na cozinha. Essa é uma estratégia conhecida em habitações de interesse social há quase cem anos. As chamadas *Siedlungens* alemãs, construídas nos anos 1920 na república de Weimar, introduziram essa mudança: a cozinha torna-se o centro social da moradia. Nesses casos, não são empregados que executam as tarefas domésticas, como na habitação burguesa, por isso, não há serviçais para esconder ou distanciar das salas de prestígio. Aqui, o próprio morador cozinha suas refeições junto à família. Essa conjuntura é reconhecida no edifício Labor. Nos casos em que a cozinha é projetada junta da área de serviço, realoca-la para a entrada do apartamento significa mudar a posição da lavanderia também.

As questões extrapolam hábitos e usos, pois decisões de projeto podem influenciar o custo da reabilitação. Considere-se um exemplo hipotético em que nenhum apartamento tem lavanderia. Em contrapartida, são concebidos espaço generosos e bem equipados com tanques e máquinas, contíguos a áreas externas com varais para secar a roupa. Su-

ponha-se também que esses ambientes são considerados na qualidade e na quantidade adequada e que o modo de vida dos habitantes não tenha obstáculo cultural em lavar roupa em áreas públicas. Por fim, a municipalidade se responsabiliza pela administração do espaço e manutenção dos equipamentos. Nesse quadro, o Poder Público poderia economizar com as respectivas instalações hidráulicas em todas as unidades.

Tal como a lavanderia coletiva, existem outros ambientes localizados na esfera condominial que podem estimular o encontro dos moradores, como horta comunitária³⁵ ou área ajardinada³⁶. Eles são prédios antigos, boa parte deles construída até meados do século XX, por isso, reportam-se a outras legislações edilícia e urbanística. Muitos não têm recuos frontal ou laterais e o pavimento térreo costuma ser ocupado quase inteiro com construção. Nessas condições, sobra pouco (ou nenhum) espaço para vegetação. É difícil reproduzir essas exceções ou estabelecer diretrizes de projeto para as próximas reabilitações, pois tudo depende da relação construção X terreno. As coberturas também costumam ser ocupadas com telhas e sua substituição por áreas ajardinadas acarretaria custos de manutenção talvez inviáveis.

O Palacete dos Artistas tem uma horta em um pátio descoberto no fundo do terreno. São dois espaços com as medidas 0.39 x 2.90 metros, 2.26m² no total. Essa singela área pode beneficiar os moradores de formas variadas. Como o público alvo é composto por idosos, a horta pode suscitar afazeres prazíveis, horas de lazer e de aprendizado. Há um precedente no próprio parque público de moradias de São Paulo: a horta comunitária instalada na Vila dos Idosos, edifício projetado por Hector Vigliecca, inaugurado em 2007, também direcionado para pessoas acima de 60 anos. Além disso, dependendo do formato e da gestão, a horta pode ser direcionada para a produção de alimentos aos próprios

³⁵ Encontrada no edifício Palacete dos Artistas.

³⁶ Encontrada nos edifícios Labor e Mário de Andrade.

moradores, o que contribui para aliviar rendimentos mensais parcos, diminuir compras em mercados e adotar uma dieta mais saudável, que inclui legumes e verduras. Em uma época de tendências individualistas, trabalhar na horta, pelo contrário, pode ser uma atividade realizada de forma colaborativa, estimulando a coexistência, a interação e a cooperação dos moradores. Dessa forma, a noção de direito à moradia é ampliada, enquadrando-a em uma assistência social mais ampla, que prevê a segurança alimentar das famílias. De novo, resgata-se a experiência das Siedlungen alemães, pois era comum ocupar jardins do entorno com hortas, como vê-se na imagem abaixo, Bruchfeldstrasse, projetada em 1927 por Ernest May, na cidade de Frankfurt.

Figura 16: Hortas nos jardins da Siedlungen Bruchfeldstrasse, projetada em 1927 por Ernest May, Frankfurt.



Fonte: Disponível em: www.kunst.uni-frankfurt.de/files/veranstaltungen/Zick_Zackhausen.jpg. Acesso em: 6 maio 2020.

Às vezes, são previstos usos não-residenciais no térreo. O Hotel São Paulo é um caso paradigmático das potencialidades. Esse edifício

foi reabilitado em 2006 por Juan Gonzalez, Fábrica Urbana. Depoimento do autor esclarece o contexto do processo de criação e da aprovação do projeto³⁷. A proposta inicial era construir um posto de saúde e uma creche no térreo, que poderiam atender não apenas os novos moradores do prédio, cerca de 152 famílias, mas vizinhos que moram nas imediações, pessoas que trabalham nas proximidades ou transeuntes da região central. A reabilitação foi financiada com recursos de um programa da Caixa Econômica Federal já mencionado, o PAR, que previa aportes financeiros apenas para as moradias. Por isso, de acordo com as regras, usos não-residenciais não poderiam ser contemplados. Na prática, construiu-se apenas o posto de saúde³⁸.

Algo parecido foi implementado no Palacete dos Artistas. Foi prevista uma série de espaços destinados a atendimento médico mas, aqui, localizados em andar superior e destinados apenas aos moradores, idosos. No caso do Hotel São Paulo, a entrada do posto de saúde foi projetada na calçada, na vizinhança da Praça da Bandeira, quase defronte uma das estações de metrô Anhangabaú. Nesses casos, a política habitacional deveria estar concatenada com a política de saúde, ambas alinhadas pela secretaria de governo. Um mapeamento do uso do solo da região do prédio reabilitado pode diagnosticar deficiências e, dependendo das demandas identificadas, outras secretarias podem ser incluídas: Saúde, Assistência e Desenvolvimento Social, Cultura, Direitos Humanos e Cidadania, Educação, Esportes e Lazer, Segurança Urbana, Desenvolvimento Econômico e Trabalho, Verde e Meio Ambiente, Justiça, Mobilidade e Transporte, entre outras. Podem ser previstos não apenas postos avançados de administração e atendimento aos cidadãos, mas também

³⁷ GONZALEZ, Juan. **Depoimento**. Entrevistador: Autor. São Paulo: Fábrica Urbana, 2016. O nome foi omitido para revisão cega.

³⁸ Uma imagem capturada em 2019 mostra que há um Centro Temporário de Atendimento da prefeitura funcionando no local. Disponível em: www.maps.google.com.br. Acesso em: 7 maio 2020.

oferecer serviços públicos. Por exemplo, o Circuito SP Cine, uma rede de cinemas com ingressos populares e cuidadosa curadoria sobre filmes, mantido pela prefeitura, poderia abrir uma unidade no térreo de algum edifício reabilitado. Até 2020, apenas a Galeria Olido abrigava um cinema dessa rede no centro, o restante estava distribuído em outras regiões da cidade, em especial nas periferias, em CEUs, por exemplo.

Uma conjuntura será detalhada para ilustrar a questão. Não há nenhum cinema no bairro da Mooca, localizado a leste do centro, região em boa parte ocupada por famílias de classe média ou baixa, desde o século XIX, história ligada, no início, aos primórdios do processo de industrialização. Uma imagem capturada pelo Google Maps, disponível dia 7 de maio de 2020, indica um cinema vizinho da estação Tatuapé, alguns quilômetros de distância, no Shopping Metrô Boulevard Tatuapé. O website da empresa responsável pelo cinema indicava, no dia 7 de maio de 2020, que o valor do ingresso de uma sessão no sábado à noite era 31 reais. Como contraponto, há um cinema do Circuito SP Cine na zona Sul, no bairro Ipiranga, também alguns quilômetros de distância, na biblioteca Roberto Santos. O valor do ingresso é 2 reais. Menciona-se também um edifício desapropriado pela prefeitura em 2016, localizado na rua da Mooca n. 406-418-424, bairro da Mooca, em frente à escola Antônio Firmino de Proença. O objetivo, à época, era reabilitar o imóvel, convertê-lo em habitação de interesse social e inclui-lo no programa de Locação Social. Já existe um estudo preliminar que prevê 39 apartamentos disponibilizados após a reabilitação. O terreno tem 319m² e é quase inteiro ocupado com construção. Comparando com outras unidades, é possível instalar um pequeno cinema no térreo, administrado pela SP Cine. Portanto, a reabilitação edilícia é uma oportunidade de interferir no uso do solo, recalibrar a variedade de estabelecimentos disponíveis e oferecer serviços públicos à população, ações essas interligadas à política habitacional.

Figura 17: Edifício Hotel São Paulo, reabilitado em 2006 por Juan Gonzalez, Fábrica Urbana, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 152 apartamentos disponibilizados. Destaque para o pavimento térreo e a previsão do projeto em instalar um posto de saúde. Localização: rua São Francisco esquina avenida 23 de Maio.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 23 de setembro de 2016.

Figura 18: Edifício desapropriado pela prefeitura, estudo preliminar indica a disponibilização de 9 apartamentos após a reabilitação. Localização: rua da Mooca n. 406-418-424.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 25 de novembro de 2016.

Porém, entre os edifícios reabilitados, a principal recorrência de usos não-residenciais localizados no âmbito coletivo, sempre no térreo, são espaços comerciais³⁹, alugados para entes privados instalarem lojas, por exemplo. Até meados do século XX, o uso misto, que inclui apartamentos mais atividades não-residenciais, como comércio e serviço, organizados ou não através de galerias internas, era bastante comum em São Paulo, principalmente entre os edifícios localizados na região central da cidade (NOMADS.USP, s. d.)⁴⁰, local onde hoje concentram-se todas as experiências realizadas de reabilitações.

Na primeira metade do século XX, o conceito de zoneamento funcional e a divisão estanque das atividades não influenciaram usos e edificações projetadas na região central de São Paulo. Quase todos os edifícios verticalizados em bairros que compõem os distritos da Sé e da República, por exemplo, previam usos misturados. Em alguns casos, havia muita complexidade no programa de necessidades, como pode ser verificado nos edifícios Racy⁴¹, Copan⁴², Conjunto Nacional⁴³, entre outros. Há exemplares com comércio no térreo, escritórios e consultórios nos segundo e terceiro pavimentos, mais apartamentos nos andares superiores. Além de curiosas atividades culturais, como um salão de baile no Racy, um cinema no Copan e um teatro no Conjunto Nacional. Essa riqueza de atividades, associada a presença de moradias ocupadas por perfis populacionais com faixas de renda diferentes, mais

³⁹ Encontradas nos edifícios Joaquim Carlos, Asdrubal do Nascimento e Palacete dos Artistas.

⁴⁰ Trata-se de um banco de dados que contém exemplares de edifícios de apartamentos paulistanos construídos em todas as décadas do século XX e início do século XXI, criado e ampliado constantemente pelo Nomads.usp – Núcleo de Estudos de Habitares Interativos, do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Diversos estudos acadêmicos utilizados nesse artigo, como Queiroz (2008) e Tramontano (2004), reportam parte de suas reflexões ao conteúdo desse banco de dados.

⁴¹ Projetado em 1955 por Aron Kogan e Waldomiro Zarzur, localizado na avenida São João.

⁴² Projetado em 1951 por Oscar Niemeyer, localizado na avenida Ipiranga.

⁴³ Projetado em 1955 por David Libeskind, localizado na avenida Paulista.

uma variedade de trabalho disponível, como afirma Jacobs (2011), aumentam a urbanidade da região.

Entre os edifícios reabilitados, reitera-se uma conclusão já exposta em outro contexto: nomear '*lojas comerciais*' no desenho não significa que as intenções de quem projetou sejam materializadas na prática, caso não haja a devida gestão do Poder Público. Há casos em que esses espaços encontram-se fechados e indisponíveis. Por isso, é provável que seus ambientes internos sejam mais suscetíveis à deterioração. Inferem-se dois benefícios sobre as lojas abertas ao público: (1) o aluguel arrecadado com a locação do espaço a terceiros pode gerar renda extra para custear gastos mensais do condomínio e diminuir as responsabilidades financeiras das famílias; (2) caso as lojas sejam ocupadas por negócios comerciais dos próprios moradores, cria-se uma oportunidade de gerar trabalho aos envolvidos pois, como é sabido, a renda insuficiente ou instável, além de imprevidências variadas, são motivos de inadimplência do aluguel e do condomínio.

No tópico "*Notas sobre dinâmicas urbanas e territoriais*" foi mencionado a conveniência de uma família pobre morar na região central, pois ela estaria próxima de grande variedade de trabalhos formais e informais, de baixa remuneração, mas que exigem pouca qualificação ou experiência. Ela estaria disponível para vender sua força de trabalho e voltar caminhando para casa no final do dia. Implementar espaços comerciais nos térreos de edifícios reabilitados apresenta outras possibilidades. Aqui, de novo, a correlação entre as diferentes instâncias de governo torna-se fundamental para validar propostas abrangentes e objetivos transversais. Por exemplo, as secretarias de Assistência e Desenvolvimento Social e de Desenvolvimento Econômico e Trabalho poderiam instrumentalizar os moradores envolvidos, oferecer capacitação profissional, disponibilizar linhas de crédito para compra de equipamentos e produtos, ambientar os espaços internos de acordo com o ramo de negócio, estabelecer parcerias com empresas já estabelecidas, etc. A prefeitura também poderia estimular trabalhos colaborativos e organização empresarial através de cooperativas, criando laços trabalhistas e afetivos entre os moradores envolvidos.

Mesmo que os espaços comerciais do térreo não sejam ocupados pelos novos moradores do edifício, alugá-los para terceiros ajuda a custear gastos mensais do condomínio. Esses custos já foram identificados aqui quando o programa de Locação Social foi apresentado. Nesses casos, a administração das lojas seria realizada pela COHAB. Esses recursos também poderiam ser convertidos em subsídios e contribuir para diminuir ainda mais os valores do aluguel social.

Coradin (2014) afirma que a prefeitura não possui instrumentos adequados para efetivar a administração de áreas comerciais, localizadas em conjuntos habitacionais. As repercussões de um trabalho ineficiente sobre os resultados da política habitacional já foram expostas nesse livro, no tópico que aborda a locação social. Sucessivas administrações, inadequadas ou inexistentes, intensificaram problemas de manutenção dos edifícios e aumentaram os custos de intervenção. O raciocínio pode ser transposto aqui. Da mesma forma que a municipalidade estruturou uma Gerência específica para atender demandas da locação social, ela precisa aparelhar instâncias responsáveis para solicitações dessas áreas comerciais. Caso contrário, não funcionará de forma correta essa diversidade de usos alternativos ao residencial.

De qualquer forma, seria possível ocupar esses espaços apenas quando a prefeitura, no ato de desapropriação do imóvel, comprar o térreo também. Muitos desses imóveis estão deteriorados e ociosos, fechados e abandonados. Porém, por causa da vivacidade do centro, já descritas aqui, ainda há muita demanda comercial na região e o térreo costuma ser alugado a terceiros pelo proprietário do prédio, mesmo que os andares acima permaneçam fechados e se deteriorem ao longo do tempo. Há casos em que áreas do térreo não foram vendidas, por desinteresse da prefeitura ou do proprietário. Por isso, a matrícula do imóvel é desmembrada, o valor pago pela prefeitura é menor e o proprietário continua com seus espaços comerciais do térreo.

Outro problema ocorre quando o governo estabelece regras aos seus programas habitacionais que proíbem a destinação de recursos pú-

blicos para usos não-residenciais, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) (COSTA, 2009), hoje extinto, mas que, durante anos, viabilizou a reabilitação de diversos edifícios em São Paulo, como Olga Benário e Labor. Por isso, os benefícios mencionados nos parágrafos anteriores não existiriam aqui, ao menos através de recursos do governo federal. Para alterar esse quadro é preciso ressignificar a política habitacional e superar experiências equivocadas anteriores, pois o direito à moradia deve ser conferido junto ao direito à cidade. Nesse contexto, várias questões deveriam ser formuladas de forma sistêmica: os objetivos e a compatibilidade das políticas habitacionais nos três entes federativos, as regras do acesso ao crédito imobiliário para construir ou reabilitar moradias populares, o programa de necessidades da edificação e o estímulo à diversidade de uso, a capacidade dos arranjos espaciais adotados em acomodar funções variadas, o interesse do Poder Público de interferir em dinâmicas urbanas, a geração de renda e de trabalho a famílias pobres, a sustentabilidade financeira do programa de locação social, entre outros aspectos que podem fortalecer ou desestimular um bem-estar social mais ampliado que tenha a potência de combater as desigualdades brasileiras.

Menciona-se outro exemplo da relação entre o desenho da política e o desenho de arquitetura, com impactos positivos ou negativos sobre as (in)adequações ao uso. Nas reabilitações estudadas, entre os novos apartamentos projetados, a grande maioria é composta por quitinetes, com variações para um dormitório⁴⁴, raramente para dois⁴⁵. Além de número de quartos reduzido (ou inexistente), os apartamentos costumam ser pequenos, raras são as unidades acima de quarenta metros quadrados⁴⁶. Isso inviabiliza o acesso de famílias mais numero-

⁴⁴ Os edifícios Dandara e Olga Benário, entre outros, têm apartamentos com um dormitório.

⁴⁵ Os edifícios Asdrubal do Nascimento e Riachuelo têm alguns apartamentos com dois dormitórios.

⁴⁶ O edifício Joaquim Carlos, por exemplo, tem um apartamento com 48,61m².

sas e prejudica atividades domésticas variadas. Estudos sobre o crescimento proporcional de novos grupos domésticos ou de novas tendências comportamentais, como os de Tramontano (1998) e Berquó (1989), reforçam certas incompatibilidades entre o que é projetado e a demanda de parcelas populacionais contemporâneas.

O depoimento de um militante do Movimento de Moradia para Todos (MMPT)⁴⁷ ilustra a situação. Ele ocupa um edifício localizado na rua Conselheiro Carrão⁴⁸, imóvel desapropriado pela prefeitura para ser convertido em moradia popular. O entrevistado relata o caso de uma família conhecida que morava no edifício Riskallah Jorge, reabilitado em 2003⁴⁹: o número de membros aumentou por causa do nascimento dos filhos, a demanda por espaço tornou-se maior e o ambiente doméstico projetado tornou-se inadequado. Essa família precisou mudar-se do apartamento que havia recebido do Poder Público e, à época, continuava sem moradia adequada e inscrita, de novo, em programas governamentais.

Apartamentos com áreas diminutas seguem a mesma lógica. Um prédio reabilitado tem uma área útil definida que é disponibilizada para os ambientes domésticos. Por exemplo, caso haja 1.000m² no total e cada apartamento tiver generosos 100m², serão apenas 10 unidades habitacionais disponibilizadas. Pela mesma lógica, caso sejam pequenas quitinetes com 25m², é possível ofertar 40 unidades habitacionais. Quando o Executivo da administração pública municipal presta constas de suas políticas, por exemplo, nas apressadas propagandas de campanhas eleitorais, provisionar 40 unidades parece muito mais eficiente do que provisionar 10 unidades, apesar de que, nos dois casos hipotéticos, trata-se da reabilitação do mesmo imóvel.

⁴⁷ Como envolve uma família que abdicou da moradia recebida, o nome dos envolvidos não serão mencionados.

⁴⁸ Número 202, Bexiga.

⁴⁹ Localizado na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, República. A autoria da reabilitação é de Helena Saia.

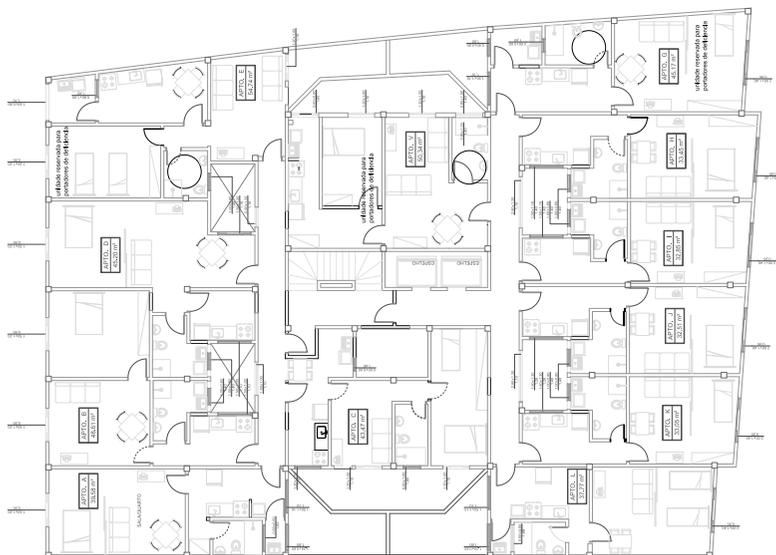
O que os últimos dois parágrafos descrevem são as intrincadas circunstâncias da política habitacional e consequências de seu formato, nem sempre visíveis ou imediatas. Por um lado, as repercussões, inclusive financeiras, de construir apartamentos maiores, não podem ser negligenciadas. Por outro lado, o conforto material e doméstico de parte da população depende disso. Um terceiro ou quarto dormitório, um segundo banheiro, uma área de serviço mais ampla, uma sala maior, etc., podem acomodar melhor demandas de famílias numerosas. Os problemas de morar em apartamentos inadequados em São Paulo é um assunto estudado por diversos autores (QUEIROZ, 2008; CAMARGO, 2003; VILLA 2002); já o processo sistemático de diminuição de áreas, intensificado a partir das décadas de 1960 e 1970, também já foi identificado (ANITELLI, 2010; NOMADS.USP, 2007; TRAMONTANO, 2004). É preciso acolher essas famílias de acordo com suas prioridades e adaptar os programas habitacionais. A pós-modernidade refuta soluções padronizadas para um sujeito universal, portanto, é preciso relacionar de forma harmônica demandas familiares, ambientes domésticos, arranjos espaciais, modos de vida, concepção arquitetônica e política pública.

Essas questões se refletem também na organização dos pavimentos-tipo. No geral, é disposto grande número de apartamentos por andar⁵⁰. Como o capital aportado pelo governo para a reabilitação é calculado em função do número de unidades habitacionais projetadas, quanto mais apartamentos previstos, mais recursos disponíveis. Em hipótese, caso a superfície habitável do pavimento tenha 100m², projetar cinco apartamentos de 20m² recebe mais crédito imobiliário do que projetar quatro apartamentos de 25m², que por sua vez, recebe mais recursos do que projetar dois apartamentos de 50m² e assim sucessivamente. É possível dobrar, triplicar, etc., a quantidade de recursos recebidos para reabilitar a mesma metragem quadrada. Isso ajuda a explicar a grande quantidade

⁵⁰ Por exemplo, o edifício Dandara tem um andar com nove apartamentos.

de de unidades por pavimento, da mesma forma que elucida o tamanho diminuto das unidades e a origem de sua inadequação. Por isso, infere-se que a definição das qualidades arquitetônicas dos apartamentos reabilitados é resultante, em grande medida, das regras de crédito imobiliário e não das demandas das famílias beneficiadas. Esse dado pode comprometer análises projetuais e acadêmicas que estão restritas ao campo da arquitetura, desprovidas de uma contextualização político-econômica.

Figura 19: Planta-tipo do edifício Joaquim Carlos, reabilitado em 2006 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 93 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Joaquim Carlos n. 94.



Fonte: arquivo disponibilizado por Integra Assessoria Técnica.

Figura 20: Edifício Joaquim Carlos, reabilitado em 2006 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 93 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Joaquim Carlos n. 94.



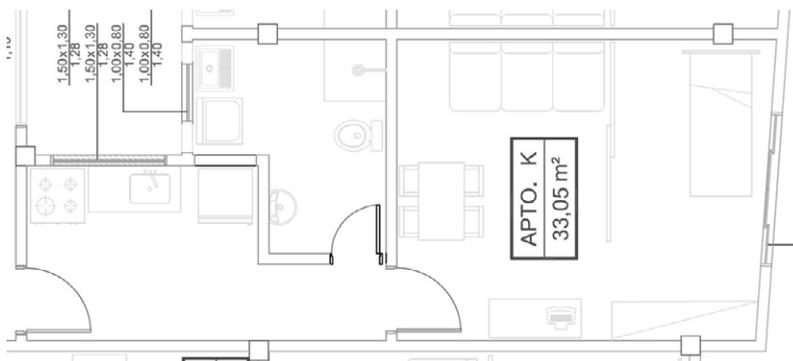
Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 22 de setembro de 2016.

O projeto de reabilitação do edifício Joaquim Carlos demonstra a questão. Foram acomodados 12 apartamentos no pavimento-tipo, todos pequenos, quitinetes sala-quarto ou unidades com um dormitório separado da sala. A área varia entre 32m² e 45m², com exceção de dois apartamentos maiores destinados a portadores de deficiência. A unidade “K”, por exemplo, tem apenas 33,05m². Os equipamentos da cozinha – pia, fogão, geladeira - foram acomodados em um nicho localizado no corredor de entrada. A atividade de cozinhar parece sobreposta à circular. Não foi previsto um cômodo apartado de lavanderia, mas tanque e máquina foram representados dentro do banheiro. Uma pequena sala divide espaço com o dormitório, uma única janela ilumina/ventila os dois ambientes. Caso o morador queira isolamento total e resolva instalar uma divisória até a laje, a sala não terá ventilação/iluminação natural. A cama desenhada é de solteiro, o espaço talvez não seja suficiente para acomodar uma peça maior. Presume-se que a unidade é ocupada por uma única pessoa.

Uma pesquisa realizada em 2015 pelo IBGE aponta que apenas 14,4% das residências são ocupadas por pessoas sozinhas (NETO, 2017). Nessa contagem, o apartamento parece inadequado para 85,6% do total. Além disso, um indivíduo sozinho pode, ao longo da vida, reenquadrar-se em outro grupo familiar: casamento, nascimento de filho, coabitação, abrigo de agregados, etc. Mesmo um celibatário convicto, que decida morar sozinho pelo restante de sua vida, pode ter dificuldades de uso. Nos dias de hoje, é comum pessoas que trabalham em casa, parte do tempo ou integral, em períodos intermitentes ou de forma definitiva, por imposições do mercado ou por escolha própria. Apenas uma mesa foi desenhada e é provável que ela seja utilizada para as refeições. A unidade não parece adequada para o *home office*. A própria sociabilidade do morador é comprometida, pois há poucas formas possíveis de receber e acomodar visitas, amigos, parentes, namoradas(os) etc. É difícil estabelecer laços afetivos cotidianos nesse ambiente doméstico. Por isso, é preciso considerar tam-

bém possíveis efeitos psicológicos sobre a vida da pessoa, mesmo que relações do gênero sejam algo subjetivo e de difícil mensuração.

Figura 21: Planta do apartamento “K”, o edifício Joaquim Carlos, reabilitado em 2006 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 93 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Joaquim Carlos n. 94.



Fonte: arquivo disponibilizado por Integra Assessoria Técnica.

Reitera-se que essas contradições derivam das regras da política habitacional e sua influência sobre o processo de criação dos arquitetos. As condições para acessar o crédito imobiliário enviam as resultantes arquitetônicas adotadas. Mesmo arquitetos criativos e virtuosos têm dificuldades talvez intransponíveis para realizar sua concepção de forma plena. É evidente que a arquitetura nunca tem autonomia da sociedade. Porém, compreendendo a arquitetura como um registro material da sociedade, é preciso reconhecer que certas incongruências da política se refletem na arquitetura. Um caminho possível seria a politização dos profissionais de projeto, a participação de arquitetos na formulação de políticas públicas, pois eles, mais do que quaisquer outros especialistas, conseguem inferir desdobramentos em sua obra.

Equipar o ambiente doméstico com móveis seria uma alternativa para otimizar usos em pequenos apartamentos. Hoje, as unidades são entregues quase sempre vazias, com exceção das peças hidráulicas fixas

em banheiro, cozinha e lavanderia, pias e vasos, por exemplo. O restante da ocupação é responsabilidade do novo morador. Mesmo que grandes lojas de varejo ofereçam condições de crédito, permitam o pagamento de mensalidades e viabilizem o acesso dos móveis básicos aos mais pobres, o valor total, acrescido de juros abusivos, é bastante significativo. Além disso, trabalhadores informais têm dificuldade de obter crédito e não têm dinheiro para comprar à vista quando seus rendimentos não estão acima do salário mínimo. Além disso, mesmo que o morador adquira móveis novos, os critérios da compra quase sempre estão restritos ao custo, ou seja, compram-se as opções mais baratas e não os exemplares mais adequados ao uso, os melhores, os mais bonitos ou os mais compatíveis com o ambiente. São dois objetos projetados de forma isolada: o *design* dos móveis e a arquitetura dos cômodos. Em tantos casos, é previsível que haverá incompatibilidades e improvisos.

Por outro lado, como as unidades são propriedade da prefeitura, os gestores públicos poderiam projetar e construir móveis adequados, prevendo, inclusive, eventuais reparos ou trocas futuras. A compatibilidade de móveis e ambientes poderia ser aventada através da modulação dos elementos construtivos. Nesse contexto, todos os componentes deveriam ser concebidos por módulos padronizados. Há precedentes paradigmáticos relatados por Kopp (1990), em livro com pertinente título: “Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa”. Aqui, no presente tópico, reportou-se algumas vezes às experiências das Siedlungen alemães pois, de fato, elas são referências muito estudadas pela historiografia (COHEN, 2013; BENEVOLO, 2011; FRAMPTON, 2003; entre outros).

simplicação das tarefas domésticas. (...) se aplicará a tudo que deve existir (e ser indispensável) numa residência: móveis, aquecedores, luminárias, equipamentos sanitários, instrumentos domésticos, louças, etc. Todos esses objetos são estudados – frequentemente por arquitetos – de maneira a se integrarem nas novas residências tanto do ponto de vista do conforto, quanto da facilidade da manutenção. O

objetivo é desenvolver ‘tipos’ de móveis em número limitado, sendo que a redução do número de modelos deve permitir sua produção industrial e a redução de seu custo (KOPP, 1990, p. 56).

Móveis eram concebidos de acordo com demandas da classe trabalhadora alemã da época, mas também projetados para se adaptarem aos ambientes domésticos das habitações sociais. Existe uma integração entre o modelo dos móveis e o ambiente construído em que eles são acomodados. Aqui, o campo de atuação do arquiteto parece mais amplo. Quem se muda para a unidade disponibilizada é apenas a família. Mesmo que ela não tenha bens materiais, vive-se de forma adequada com as peças oferecidas. Alguns deles são retráteis e têm articulações que viabilizam reconfigurar o espaço ao longo do dia. Por exemplo, um dormitório cuja cama foi embutida no armário ou recuada sob a mesa pode ser convertido, por algumas horas, em um cômodo de estar e atender outras solicitações. Um exemplo são as unidades projetadas em 1927 por Le Corbusier, na exposição de Weissenhof, organizada pela Werkbund, localizada na cidade de Stuttgart. Há registros de fabricação de peças em diversas escalas, desde luminárias até armários.

Figura 22: Exposição Weissenhof, organizada pela Werkbund, Stuttgart, Alemanha, 1927. Habitação social projetada por Le Corbusier. A primeira foto mostra as camas retráteis que são embutidas na parte de baixo do armário.



Fonte: Disponível em: www.internationale-bauausstellungen.de/en/history/1927-weissenhofsiedlung-stuttgart-a-testimony-to-neues-bauen. Acesso em: 11 maio 2020.

Figura 23: Móveis projetados por Bruno Taut, Alemanha, anos 1920.



Fonte: Disponível em: <http://www.tauts-heim.de>. Acesso em: 11 maio 2020.

Dessa forma, é composta uma política habitacional estruturante que coordena reivindicações variadas do cidadão: locação social se contrapõe a aluguéis reajustados segundo a lógica mercadológica, a moradia adequada se contrapõe a condições precárias de habitabilidade, a localização central dos empreendimentos se contrapõe a regiões sem infraestrutura consolidada, terrenos ocupados com usos não-residenciais se contrapõem ao zoneamento funcional e, por fim, projeto, fabricação e ambientação dos apartamentos com móveis domésticos suscitariam usos mais racionais dos espaços arquitetônicos rehabilitados, da mesma forma que diminuiria a pressão mensal por crediários e juros impróprios. Essa conjuntura permite ao beneficiado direcionar seu salário para outras solicitações.

5. DIMENSÃO CONSTRUTIVA: EXCENTRICIDADES DA REABILITAÇÃO EDILÍCIA

Esse capítulo compreende especificidades construtivas da reabilitação de edifícios ociosos e deteriorados, nos termos estudados neste livro. Serão apresentados desafios e entraves a partir de experiências já realizadas. Trata-se de uma política habitacional implementada a partir dos anos 2000 pela prefeitura paulistana, por diferentes gestões. Porém, como se trata de uma experiência peculiar e pequena, a imprevisibilidade parece grande no processo de criação e no detalhamento do projeto, na definição de estratégias e na administração da obra, na gestão dos agentes públicos envolvidos e no aporte dos agentes privados contratados, na antecipação de problemas, etc. À época em que essa pesquisa foi desenvolvida, entre 2016 e 2018, quase todas as experiências concretas com reabilitações já haviam sido finalizadas e os apartamentos entregues aos moradores. Por isso, não foi possível acompanhar o canteiro de obras de quase nenhuma delas. A estratégia utilizada para compreender aspectos construtivos das reabilitações foi identificar trabalhos acadêmicos desenvolvidos a partir de estudos de caso, de visitas técnicas e de entrevistas com envolvidos. Isso viabilizou identificar características e sistematizar parâmetros mais recorrentes.

O fato de existirem poucos edifícios reabilitados não significa que o tema seja irrelevante. Muitos autores consultados, como Galvão (2012), Devecchi (2010), Jesus (2008), Capler (2008), Croitor (2008), Reabilita (2007) e Arantes (2001) apontam o destaque das reabilitações no panorama europeu e expõem a pertinência de adotá-las no Brasil. Isso indica a necessidade da Administração Pública redefinir a abrangência de seus programas habitacionais e mostra novas oportunidades comerciais para empresas do setor da construção civil. Reconhece-se que, no Velho Continente, já se estabeleceu um amplo mercado de reabilitações, amparado por detalhadas regulamentações e incentivos estatais. Isso se reflete

na qualidade das intervenções, no alto padrão construtivo, na previsibilidade dos canteiros de obra e no grande interesse dos agentes privados ou públicos. A expertise acumulada viabiliza catalogar vasto acervo de dados e os termos das reabilitações se tornaram cada vez mais previsíveis. Essas condições inexistem no cenário paulistano estudado e é por isso que a questão da imprevisibilidade é assunto que será revisitado de maneira recorrente aqui, pois ela compromete os resultados e ajuda a caracterizar os casos existentes.

Uma dificuldade inicial para executar a reabilitação é o alto investimento na compra do imóvel pois, nesse caso, não é apenas o terreno, mas o prédio inteiro que será adquirido e pago na primeira fase da operação. Além disso, como eles localizam-se na região central, o preço costuma ser mais alto pois trata-se de um ponto com infraestrutura consolidada, com razoável disponibilidade de serviços básicos, com relativa presença de instituições públicas, com grande variedade de postos de trabalhos, além de muita oferta de transporte coletivo, todas questões já apresentadas neste livro. Esses benefícios se refletem nos maiores valores, quando comparados com imóveis comprados em longínquas periferias, desprovidas das qualidades mencionadas. O alto custo de edifícios na região central como entrave para a reabilitação é identificado por diversos autores (CLAPER, 2008; REABILITA, 2007; MALERONKA, 2005).

Por exemplo, a venda de um apartamento de 42m² no número 1.277 da avenida São João é anunciada por 450 mil reais⁵¹, mais de dez mil reais por metro quadrado. Acrescente-se o valor mensal de 486 reais de condomínio, correspondente a quase metade de um salário mínimo. A unidade tem apenas um dormitório. Trata-se de um empreendimento chamado Uptown Arouche, realizado pelo mercado imobiliário. Outro apartamento do mesmo edifício é oferecido para alugar: valor 2.700

⁵¹ Disponível em: www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-republica-centro-sao-paulo-sp-42m2-id-2445111307/?__zt=ldpvarpr%3Aa. Acesso em: 11 maio 2020.

reais⁵². Por outro lado, adiante um quarteirão na mesma avenida, no número 1.492, localiza-se um edifício cujo processo de desapropriação pela prefeitura estava na etapa final em 2016⁵³. O valor da indenização era de R\$ 2.020.379,80 e já havia um estudo preliminar que indicava 18 apartamentos disponibilizados após a reabilitação. A intenção publicizada pela prefeitura era reformar o imóvel e convertê-lo em habitação social.

As cifras e a proximidade geográfica de empreendimentos realizados pela iniciativa privada e pelo Poder Público revelam um risco grande de imóveis reabilitados sofrerem efeitos do processo de gentrificação, caso a construção de edifícios, como o *Uptown Arouche*, se popularize nas imediações. Por razões variadas, o morador beneficiado pode decidir vender a unidade adquirida, caso ele seja seu proprietário. Esse quadro expõe-se uma eventual insustentabilidade da política habitacional, já que as moradias, em médio prazo, podem ser renegociadas com terceiros, ter seu valor flutuado de acordo com oscilações do mercado e terminar sob a posse de famílias com outros perfis econômicos, desvirtuando os pressupostos da política. Por essas contradições, reitera-se a relevância do Programa de Locação Social, já detalhado neste trabalho. Nele, o morador tem acesso à moradia adequada, mas não é proprietário da unidade adquirida.

Outro edifício que ilustra a questão é o Santa Cecília C, localizado quase vizinho dos edifícios mencionados antes, na esquina entre a rua Ana Cintra e a avenida São João. Esse antigo edifício foi construído em 1941 e reabilitado em 2006 pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), através do Programa de Atuação em Cortiços (PAC). Foram disponibilizados 70 apartamentos após a reforma. Eles foram oferecidos ao Movimento dos Sem-Teto do Centro

⁵² Disponível em: www.quintoandar.com.br/condominio/uptown-arouche-republica-sao-paulo-wdw2s930od. Acesso em: 11 maio 2020.

⁵³ Disponível em: www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2016-03/CE_OUCentro_131a_RO_Apresentacao_2016_05_25.pdf. Acesso em: 11 maio 2020.

(MSTC) e ao Fórum de Cortiços. Essa é uma questão que os responsáveis pela implementação da política deveriam averiguar: após quatorze anos da reinauguração, quantos dos atuais moradores ainda têm faixas de renda que oscilam entre 0 e 3 salários mínimos? Um apartamento do edifício Racy, do outro lado da rua, ajudar a precisar o ativo financeiro que os moradores detêm. Uma unidade de dois dormitórios é vendida por 450 mil reais⁵⁴, mais custos futuros de condomínio, apontados em 740 reais. Moradores sem-teto ou oriundos de cortiços, como os beneficiados do Santa Cecília C, é evidente, são mais suscetíveis a pressões do mercado.

Comparações com imóveis localizados na periferia reforçam essas contradições. Um edifício chamado Alvorada, ainda em construção, tem unidades vendidas por 169 mil reais⁵⁵. Ele se localiza na avenida Jacu Pêssogo n. 5340, Vila Jacuí, nas imediações de Itaquera e de muitos conjuntos habitacionais construídos nas últimas décadas, região bastante populosa da cidade, reconhecida pela concentração de famílias com baixa renda. Menciona-se um exemplo hipotético: uma pessoa pobre foi contemplada com apartamento de um edifício localizado na região central e, na sequência, após quitá-lo em condições que só a política habitacional permite, descobre que seu imóvel vale por volta de meio milhão de reais. Ao mesmo tempo, identifica um apartamento com a mesma metragem quadrada e com o mesmo programa de necessidades em Itaquera ou qualquer outra periferia pobre, mas com valor menor que duzentos mil reais. Não é complicado descobrir que, na troca de um imóvel pelo outro, sobraria mais de trezentos mil reais no bolso da pessoa. Trezentos mil reais significam cerca de trezentos salários mínimos, ou seja, o equivalente a 25 anos de renda mensal nessa faixa de valor. Portanto, a

⁵⁴ Disponível em: www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-republica-centro-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS450000-id-2462884809. Acesso em: 11 maio 2020.

⁵⁵ Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/alvorada-2437050276/?__vt=ctaw:h. Acesso em: 11 maio 2020.

formação de um parque público de moradias e um programa de locação social são fundamentais para o sucesso da política habitacional.

Uma das fotos abaixo mostra dois prédios mencionados. Na esquina, o Santa Cecília C. Ao fundo, pintado de vermelho, o edifício em processo de desapropriação.

Figura 24: Edifício Santa Cecília C, rehabilitado em 2006, realizado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, através do Programa de Atuação em Cortiços: são 70 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida São João esquina rua Ana Cintra.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 19 de outubro de 2016.

Figura 25: Três edifícios são vistos: em primeiro plano, pintado de vermelho, um edifício em processo de desapropriação em 2016. O objetivo, à época, era reabilitar e converter em moradia popular; em segundo plano, em verde desbotado, o edifício Santa Cecília C, edifício construído em 1941 e reabilitado em 2006 pela CDHU através do programa PAC; em terceiro plano, envidraçado e curvo, o edifício Racy, projetado em 1955 por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan. Os três edifícios estão localizados na avenida São João.



Fonte: Registro fotográfico realizado pelo autor, em 19 de outubro de 2016.

Na região central, apenas uma parte desses altos valores se justifica por causa das vantagens socioespaciais da região. Também é preciso creditar esse valor à especulação imobiliária, alavancada pelos proprietários dos imóveis e por empresas do mercado. A arbitragem do processo torna-se fundamental. Quando a prefeitura publiciza seu interesse em comprar determinado imóvel e contacta o proprietário, é previsível que ele tenda a aumentar seu preço de venda. Há casos em que essa precificação é realizada em valores acima dos praticados na vizinhança. Quando um impasse se transforma em litígio, o Poder Judiciário é chamado para mediar a desapropriação. Outro agente que participa é o especialista em emitir laudos de avaliação de imóveis. Nesse quadro, as condições materiais precárias e o índice de deterioração do prédio influenciam no valor. Nessa complicada equação, é importante que a prefeitura não pague va-

lores acima do mercado, ou seja, é necessário certificar-se se a municipalidade não está remunerando especulação.

O edifício Prestes Maia⁵⁶ ajuda a aprofundar a questão. Segundo reportagem jornalística (REDE BRASIL ATUAL, 2015), o proprietário do imóvel não pagou o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) entre 1986 e 2015, quase trinta anos de inadimplência, acumulando uma dívida cerca de 9,1 milhões de reais. Como comparação, o valor venal do imóvel, que inclusive define o cálculo do IPTU, era apenas 6,5 milhões de reais. Mesmo que o valor venal não seja referência para a transação comercial, as contradições intrínsecas ficam expostas. O edifício ficou ocioso durante muitos anos e se deteriorou. Nesse período, ele não cumpriu a função social da propriedade urbana, como determina a legislação brasileira. Em 2015, o custo da desapropriação foi acertado: 22 milhões de reais. Como a negociação se baseia em valores de mercado, não é simples confirmar se o proprietário pagou os impostos devidos antes de vender sua propriedade. Existe um estudo preliminar que prevê 278 apartamentos disponibilizados após a reabilitação.

A política habitacional vinculada à provisão pública de moradia popular deveria prevenir-se de disfunções do mercado e identificar situações em que os preços são descabidos e abusivos. Uma política de terras, amparada no vasto arcabouço jurídico estabelecido desde a Constituição Federal de 1988 e leis complementares, seria uma forma de viabilizar essas reabilitações do ponto de vista econômico. Existem diversos instrumentos: IPTU progressivo no tempo, dação em pagamento de dívida pública, decreto de interesse social, zonas especiais de interesse social (ZEIS), etc. Recursos oriundos de fontes públicas não devem ser utilizados para remunerar especulação imobiliária, em nenhuma hipótese.

A ociosidade e a deterioração dos imóveis geram disfunções urbanas variadas, vinculadas, por exemplo, a subutilização de serviços e

⁵⁶ Localizado na avenida Prestes Maia n. 911, bairro Luz.

equipamentos ofertados no centro. “Sé e República compõem uma das regiões mais bem servidas da cidade em infra-estrutura, mobiliário e equipamentos urbanos, bem como de redes de transportes públicos” (BONFIM, 2004, p. 7). As benfeitorias materiais foram sendo implementadas pela municipalidade ao longo de gerações e financiadas com recursos públicos. Essas melhorias tendem a aumentar a qualidade do centro, ainda que outros fatores possam comprometer sua valorização. A construção de uma estação de metrô ou a instalação de um museu, por exemplo, podem melhorar os atributos da área. Nota-se isso nas imediações do edifício Prestes Maia, com a construção da estação de metrô Luz e a instalação da Pinacoteca do Estado, vizinhos do parque da Luz. Essa melhora pode ser precificada e aumentar o valor comercial do imóvel. Com isso, intervenções alheias ao proprietário e oriundas de políticas governamentais ampliam os lucros em investimentos privados, caso o edifício seja considerado um ativo financeiro. Em outras palavras, existe uma apropriação privada de investimentos coletivos.

Os dois casos citados, estação de metrô e pinacoteca do estado, foram viabilizadas, respectivamente, em 1975⁵⁷ e em 1998⁵⁸. Esse período quase coincide com a desocupação do imóvel pela antiga Companhia Nacional de Tecidos, sua proprietária original. Também é síncrono da ociosidade e da subsequente e progressiva deterioração. O Código Civil brasileiro utiliza a palavra “abandono” quando um imóvel urbano não tem a manutenção adequada. Portanto, o proprietário abandonou sua propriedade, fechou o imóvel, gerou danos materiais à edificação e ampliou gastos futuros com a reabilitação, mas ao mesmo tempo, apesar da inanição, foi beneficiado por investimentos públicos e aumentou seu ativo financeiro. De certo, essas benesses estão embutidas no valor de

⁵⁷ Disponível em: <http://50anos.metrosp.com.br/index.php/linha-do-tempo>. Acesso em: 12 maio 2020.

⁵⁸ Disponível em: <https://pinacoteca.org.br/a-pina/cronologia>. Acesso em: 12 maio 2020.

venda pago pela prefeitura. Nota-se uma duplicidade. O Estado faz investimentos, que são apropriados de forma privada pelo dono do imóvel. Anos depois, o Estado compra o imóvel e paga, inclusive, pela valorização que ele próprio originou.

Introduz-se o conceito de “gestão social da valorização da terra”: regulação que o Poder Público opera para recuperar à coletividade parte da valorização obtida por ações, como obras públicas, alterações de normas urbanísticas, etc., que são absorvidas de forma privada (SANTORO, 2004). Esse princípio redistributivo também seria uma forma de controlar as receitas municipais e vinculá-las aos investimentos públicos necessários. Tem-se implícito uma distribuição mais justa dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização. Essas condições seriam uma interpretação das diretrizes do Estatuto da Cidade:

A idéia central é fundamentar aqui uma interpretação de mão dupla: por um lado, (...) é dever do Estado promover a justa distribuição de ônus e benefícios da urbanização e recuperar, para toda a sociedade, a valorização resultante de obras públicas (...); por outro lado, a de interpretação segundo a qual a recuperação social da valorização do solo obtida como resultado de investimentos públicos deve ser operada com vistas à efetivação da função social da propriedade (SANTORO, 2004, p. 15)⁵⁹.

⁵⁹ Texto escrito por Mariana Levy Piza, Paula Santoro e Renato Cymbalista.

Figura 26: Edifício Prestes Maia, desapropriado pela prefeitura para reabilitar e converter em moradia popular. Localização: avenida Prestes Maia n. 911.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 19 de outubro de 2016.

Desapropriar o imóvel é um processo bastante complexo. Na prática, por razões variadas, a compra de muitos edifícios é descartada, mesmo havendo recursos disponíveis e viabilidade técnica para reabilitar e converter em moradia popular. Algumas questões que dificultam a

comercialização do edifício são enumeradas na sequência: documentação do imóvel não regulamentada no cartório de registro; dificuldade para negociar com o(s) proprietário(s), em especial, quando ele é objeto de herança e não pertence a uma única pessoa; desinteresse do proprietário em vender o imóvel, não porque pretende utilizá-lo, mas por achar conveniente mantê-lo como investimento; dívidas do proprietário a terceiros e alienação do imóvel para pagamento dos passivos; Poder Judiciário lento no julgamento de processos de desapropriações e de litígios que definem o preço dos imóveis; desmembramento do imóvel em várias matrículas e diferentes donos; imóvel que pertence a diferentes pessoas, que têm opiniões divergentes sobre a venda ou o preço negociado; imóveis que são espólios ou pertencem a empresas falidas e estão vinculados a processos litigiosos; metragem construída que não corresponde ao definido na escritura; entre outras. Por outro lado, dívidas do proprietário com o município, como a inadimplência do IPTU, podem facilitar a transferência desse bem ao erário público. Inclusive, há legislações que estabelecem esse trâmite, como a Dação em Pagamento de Bens Imóveis e a Remissão de Dívida. Por causa dessas variáveis, a identificação dos edifícios potenciais para reabilitação, a qualificação da assessoria jurídica envolvida e a definição de critérios para a compra dos imóveis são condicionantes para o sucesso do negócio.

Além da transação comercial do imóvel, o principal fator que determina a viabilidade da reabilitação é o estado de conservação do edifício. O nível de intervenção, as técnicas construtivas utilizadas e a mão-de-obra adequada, o cronograma de obra e os custos são condicionados pela deterioração. Por isso, o diagnóstico prévio é fundamental, etapa anterior à desapropriação do imóvel, aos investimentos públicos e ao detalhamento dos projetos relacionados. A própria definição de critérios de projeto e do programa de necessidades depende desse diagnóstico. Caso as características e o funcionamento dos subsistemas construtivos originais não forem qualificados de forma deta-

lhada, é provável que o projeto arquitetônico da reabilitação não seja elaborado nos termos mais adequados e essa imprecisão pode ocasionar imprevistos na obra, retrabalhos relacionados e aumento do custo global previsto. O diagnóstico do estado de conservação é uma recomendação de diversos autores (GALVÃO, 2012; MORETTINI, 2012; CROITOR, 2008; JESUS, 2008; ARANTES, 2001). Esse diagnóstico é um insumo definidor das principais diretrizes de projeto. Por exemplo, definir quais ou onde paredes de vedações serão construídas ou demolidas depende do levantamento cadastral e da verificação das condições atuais dos principais subsistemas construtivos existentes.

Quando o diagnóstico adequado não é realizado, imprevistos e complicações em obra são tão básicos que parecem anedóticos. Croitor (2008) relata o caso do edifício Santa Cecília C, já apresentado aqui. O projeto de reabilitação previa que a laje de cobertura do último pavimento fosse convertida em área de convivência para os moradores. Com o projeto elaborado, a reabilitação aprovada, o financiamento liberado, a construtora contratada e a obra iniciada, descobriu-se que essa laje da cobertura não era de concreto, nem estrutural, mas apenas um forro de estuque. Nesses casos, as soluções precisam ser refeitas e o projeto inicial deve ser descartado, mudanças que ocorrem com a obra em andamento. O que se coloca é a quantidade de retrabalho, o desperdício de mão-de-obra, os custos adicionais não previstos e a desorganização entre a criação arquitetônica, o detalhamento do projeto e a execução da obra.

Um funcionário da prefeitura⁶⁰ relatou imprevisto semelhante na reabilitação do edifício Palacete dos Artistas⁶¹. Um trecho da laje existente, que seria utilizado para acomodar demandas dos novos moradores, era de tijolo de vidro e servia apenas como iluminação zenital do pavimento inferior. O problema é que tal situação foi descoberta quando a

⁶⁰ O funcionário foi entrevistado pelo autor dia 30 de março de 2017, mas não terá seu nome divulgado.

⁶¹ Localizado na avenida São João n. 605, República.

obra já estava em andamento. Há uma cronologia equivocada no processo de reabilitação dessas edificações: a prefeitura desapropria o imóvel e faz o pagamento ao proprietário sem conhecer, no detalhe, o que está comprando. A surpresa com a laje envidraçada comprova a compra de um objeto, em parte, desconhecido. Isso compromete o orçamento da obra e pode inviabilizar a reabilitação, ao mesmo tempo em que desqualifica a política habitacional e atrapalha o trabalho do arquiteto.

Os itens mínimos para avaliar são:

- **FUNDAÇÃO e ESTRUTURA:** verificar as condições materiais do sistema estrutural; apurar eventual manutenção e respectivas implicações construtivas e financeiras; calcular a necessidade de possíveis reforços e seus custos; investigar se o projeto de reabilitação não gera sobrecargas à estrutura, ou seja, checar se o sistema estrutural original atende as novas demandas domésticas projetadas.
- **LAJES:** identificar as condições materiais de lajes de todos os pavimentos; distinguir planos horizontais que são forros ou lajes estruturais; mapear a localização exata de paredes projetadas na reabilitação e verificar se as lajes existentes atendem as novas solicitações estruturais; calcular implicações construtivas e financeiras de eventuais rasgos na laje para criar novas áreas de iluminação e ventilação.
- **PAREDES:** mapear a localização das paredes internas; identificar as condições materiais desses planos verticais; distinguir paredes estruturais e de fechamento; calcular entre paredes demolidas e construídas se haverá carga adicional na estrutura; comparar o arranjo espacial original e a nova configuração doméstica proposta; detalhar o estado da argamassa (assentamento e revestimento).
- **PORTAS E JANELAS:** catalogar todas as portas e janelas; verificar se o tamanho das janelas originais atende as solicitações sanitárias dos novos cômodos domésticos; apurar as condições materiais e verificar custo/benefício para restaurar ou substituir portas e janelas; em caso de troca, conferir se o tamanho das novas peças compradas coincide com os vãos originais.

■ **ACABAMENTOS:** identificar a existência e o estado de conservação de pisos, rodapés, soleiras, pinturas, texturas, forros, azulejos, pastilhas, guarnições, corrimãos, parapeitos, pias, torneiras, peças sanitárias, etc.; verificar alternativas para executar manutenção, restauração ou substituição dos elementos.

O exposto acima é apenas uma lista preliminar do que diagnosticar. Porém, na prática, a equipe técnica envolvida deve desenvolver métodos sobre como catalogar cada item, como compará-los aos novos parâmetros projetuais da reabilitação, devendo inclusive, desenvolver programas de computador para processar os dados e gerar conclusões sobre a viabilidade construtiva e financeira. A soma dos diagnósticos dos exemplares pode gerar um banco de dados, sistematizando a expertise desenvolvida nos empreendimentos. Essa tarefa não é apenas da municipalidade, mas também de empresas construtoras que tenham interesse em atuar nesse mercado. Estabelecer rotinas e protocolos é fundamental para o sucesso dessa política.

Existem diversos entraves que podem comprometer a elaboração desse diagnóstico: o proprietário não autorizar que técnicos indicados pela municipalidade adentrem nas dependências do imóvel enquanto o processo de desapropriação está sub judice e o preço da edificação é disputado; o proprietário não permitir que corpos de prova sejam extraídos ou que paredes sejam descascadas para identificar as características, as condições e a localização do sistema estrutural, inviabilizando ensaios laboratoriais; a provisão habitacional não disponibilizar recursos financeiros para contratar especialistas, inviabilizando a emissão de relatórios e laudos técnicos; altos custos para prospecção estrutural; extravio do projeto original e desconhecimento dos termos da concepção e da execução; construção ou posteriores reformas, descaracterizando as especificações iniciais do projeto aprovado na prefeitura; entre outros. Por isso, deve-se estabelecer diretrizes, estimar custos e providenciar recursos para o diagnóstico. Nesse contexto, reforça-se o papel do Poder Público em estimular a sistematiza-

ção de métodos para averiguar o estado de conservação do edifício, como *softwares* para identificar, catalogar e qualificar as patologias ou a criação de um banco de dados sobre as principais recorrências.

Com diagnósticos e projetos desenvolvidos de forma adequada, é importante distinguir especificidades do canteiro de obras de uma reabilitação. Nesse contexto, como se tratam de operações distintas, não é possível reproduzir as mesmas estratégias utilizadas na construção de edificações novas de terrenos vazios, tampouco é simples emular soluções entre diferentes reabilitações. Essa questão pode definir o (des)interesse de empresas privadas em negócios que envolvam a reabilitação, pois não se trata de construir edificações com soluções projetuais padronizadas, repetidas ou adaptadas de forma intensiva e extensiva, procurando terrenos adequadas para novas intervenções. Na reabilitação, pelo contrário, a escala de produção é menor e os parâmetros de projeto são únicos para cada edifício: a dificuldade da conversão é proporcional à diferença entre os arranjos espaciais, original e proposto. Entre as principais incorporadoras paulistanas, a padronização de procedimentos e propostas é hegemônica (ANITELLI, 2015).

Nas reabilitações, pelo contrário, a edificação original e seu imprevisível estado de conservação tendem a impedir soluções padronizadas e, por isso, a reprodução e a consciência ficam comprometidas. Portanto, experiências adquiridas em uma reabilitação podem ser transpostas apenas parcialmente a outras reabilitações, pois se tratam de demandas diferentes. Jesus (2008) menciona valores de duas reabilitações. O edifício Hotel São Paulo, que custou R\$ 689,89m²; o edifício Joaquim Carlos, que custou 386,84m². Apesar de reformados na mesma época (2006) e na mesma cidade, há uma variação de 43,93%. Os riscos e os desafios são maiores⁶². Particularidades e excentricidades da reabilitação são reconhecidas por diversos autores (JESUS, 2008; YOLLE NETO, 2006; MALERONKA,

⁶² Maleronka (2005) menciona o caso de três construtoras, Cury, Tarraf, 3RD, que reabilitaram edifícios no centro de São Paulo nos anos 2000, mas alegaram prejuízo.

2005; ARANTES, 2001), sugerindo que são diferentes o processo de criação arquitetônica, o detalhamento e a compatibilização dos projetos complementares, a administração do canteiro de obras e as idiosincrasias das técnicas construtivas. Croitor (2008) confirma esse panorama:

A expectativa de resultado das intervenções em empreendimentos de reabilitação não pode ser a mesma associada a empreendimentos novos. Nestes últimos, as variáveis envolvidas são amplamente conhecidas e estudadas e há domínio da padronização de procedimentos e técnicas executivas que reduzem substancialmente os riscos. Em empreendimentos de reabilitação, por sua vez, a padronização e o detalhamento dos processos muitas vezes são bastante complexos (CROITOR, 2008, p. 38-39).

Infere-se que essa imprevisibilidade do canteiro de obras pode ser minimizada, em grande medida, com um diagnóstico adequado e prévio das condições de conservação da edificação. Além disso, o Poder Público poderia criar condições que estimulem o interesse das construtoras em participar, ao mesmo tempo em que regulamenta o acesso ao crédito imobiliário para a intervenção, estabelece parâmetros mínimos de qualidade construtiva, estipula diretrizes para o projeto arquitetônico, escolhe a demanda que será beneficiada e concatena essas questões aos objetivos sociais dessa política habitacional. A administração pública precisa regular os termos desse mercado de reabilitações. Em outras palavras, a política é fundamental para superar desafios e entraves técnicos.

O governo pode instituir uma política habitacional que contenha benefícios à iniciativa privada, mas que também preveja contrapartidas dos interessados. O MCMV exemplifica essa formulação. Em poucos anos, as principais incorporadoras imobiliárias paulistanas ampliaram muitíssimo sua provisão a partir desses recursos estatais: lançaram mais empreendimentos, construíram mais edifícios e venderam mais apartamentos, em centenas de cidades brasileiras, em dezenas de estados, em todas as regiões geopolíticas e aumentaram de forma brutal seus lucros.

Várias delas abriram capital na Bolsa de Valores de São Paulo e capitaram recursos bilionários para investimentos e alavancagens. Tirante qualidades arquitetônicas e urbanísticas questionáveis, em termos quantitativos, a provisão habitacional foi extraordinária. Nesse novo contexto, as empresas participantes aumentaram seu patamar no mercado e seus produtos se tornaram hegemônicos mesmo em outras regiões brasileiras. Essas são conclusões de uma extensa pesquisa de campo de um trabalho anterior do autor (AUTOR, 2015) ⁶³.

Administração pública estabeleceu uma série de facilidades para o acesso do crédito imobiliário, tanto ao cidadão financiar sua moradia como à empresa construir sua edificação. Como o MCMV oferecia, à vista, o dinheiro da compra dos apartamentos para os consumidores, a venda das unidades tornou-se certa e o retorno financeiro das incorporadoras tornou-se garantido. Nesse contexto, infere-se, em especial entre as empresas mais beneficiadas, que o Estado deveria estabelecer contrapartidas, exigindo que uma parcela mínima dos recursos recebidos fosse investida em empreendimentos relevantes do ponto de vista social, mas que não interessam à iniciativa privada por serem menos lucrativos. A reabilitação edilícia em regiões centrais e sua conversão em moradia popular, por exemplo. Nesse contexto, o viés desenvolvimentista da política habitacional deve compatibilizar geração de trabalho e renda aos que vendem sua força de trabalho, aumento de trabalho e lucro aos que dispõem de meios de produção, porém, ambos, consolidados na medida em que ratifiquem os objetivos sociais iniciais. Portanto, aos empresários que desejem aumentar seus lucros com aportes de recursos estatais, torna-se requisito participar de empreendimentos heterodoxos do ponto de vista comercial, mas que são fundamentais à política habitacional e ao combate à desigualdade social, como a reabilitação estudada.

Existem experiências do gênero na iniciativa privada, mas essas reabilitações são direcionadas a outros públicos e usos: escritórios de pro-

⁶³ Omitido para avaliação cega.

fissionais liberais ou sedes de empresas, escolas ou centros universitários, apartamentos direcionados para a classe média, entre outros. O edifício Martinelli, por exemplo, ícone da primeira verticalização paulistana, sofreu reformas significativas e, nos dias de hoje, recebe parte das demandas administrativas das secretarias da prefeitura. Cabe ao Poder Público formular propostas e parcerias entre entes privados e governamentais para estabelecer um mercado de reabilitações na região central de São Paulo.

Como contraponto aos desafios e entraves, há um aspecto da reabilitação que costuma ser bastante vantajoso para os investidores e que deveria estimular essas operações: os edifícios estão localizados na região central e foram construídos décadas atrás, por isso, o coeficiente de aproveitamento do terreno (CA) costuma ser muito superior aos índices estabelecidos pela legislação atual. É o caso do edifício Santa Victória, atualmente em processo de desapropriação pela prefeitura para ser convertido em habitação de interesse social: a área do terreno é 520m², a área construída é 4.500m², o CA é cerca de 8. O edifício foi construído em 1939, de acordo com parâmetros edilícios e urbanísticos estabelecidos pela legislação da época. Um estudo preliminar aponta 101 apartamentos disponibilizados após a reabilitação. Nos dias de hoje, de acordo com o Plano Diretor vigente desde 2013, o CA básico é de apenas 1⁶⁴. Caso um prédio fosse construído hoje nesse mesmo terreno, sua metragem quadrada seria apenas 520m², no máximo, cerca de 8 vezes menos do que a edificação original existente. Como a base fundiária na região central é bastante cara, não haveria viabilidade econômica no empreendimento, pois seriam disponibilizadas poucas unidades habitacionais.

Outro exemplo é o Iracema Eusébio⁶⁵, edifício construído em 1959 e reabilitado pela prefeitura em 2016, que tem 323m² de terreno e 4.400m² de construção original, o que constitui um CA de cerca de 13.

⁶⁴ Disponível em: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-coeficiente-de-aproveitamento/. Acesso em: 19 maio 2017.

⁶⁵ Localizado na rua Conselheiro Crispiniano n. 119-125-131, República.

Por isso, com a reabilitação, é possível disponibilizar mais apartamentos por unidade de produção, mais metragem construída e ambientes domésticos por terreno. Um estudo encomendado pela prefeitura de São Paulo (FUPAM, 2009) identificou dezenas de edifícios com potencial de reabilitação, quase todos, com CA muito superior do que a lei atual prevê. Já Devecchi (2010) afirma que, entre os edifícios por ela identificados na mesma área, a grande maioria tem CA superior a 5. A ausência de recuos frontal e lateral em muitos desses prédios e a maior taxa de ocupação do terreno contribuem para a ampliação desse CA. Essa pode ser outra compensação, ao comparar reabilitação de edifícios antigos e construção de edifícios novos. No Iracema Eusébio, por exemplo, seria necessário comprar uma porção de terreno maior para acomodar as 72 famílias beneficiadas, caso um novo edifício fosse construído. A área do terreno do edifício reabilitado – 323m² - é um pouco menor que três terrenos individuais padrão que a COHAB costuma utilizar para construir casas unifamiliares (5x25 metros cada).

Figura 27: Edifício Santa Victória, localizado na rua José de Barros esquina avenida São João.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 25 de novembro de 2016.

Figura 28: Edifício Iracema Eusébio, reabilitado em 2016 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo MCMV-Entidades: são 72 apartamentos disponibilizados. Localização: rua Conselheiro Crispiniano.



Fonte: Registros fotográficos realizados pelo autor, em 30 de setembro de 2016.

A construção de edifícios novos em terrenos vazios é viável em áreas maiores. Alguns exemplos recentes de conjuntos habitacionais dimensionam a diferença (CORADIN, 2014): Comandante Taylor, projetado em 2008 por Piratininga Arquitetos Associados, CA 2.2; Jardim Edite, projetado em 2008 por MMBB, CA 1.35; Parque Novo Santo Amaro V, projetado em 2009 por Hector Vigliecca, CA 0.81; Real Parque, projetado em 2009 por Geni Sugai e Jeferson Diniz, ambos da SEHAB, CA 2.47. A situação mais dramática se concretiza quando as moradias são construídas em periferias pobres, nas bordas da metrópole, como o Jardim São Francisco, no limite Sudeste do município, vizinho de Mauá, nas imediações de grandes áreas verdes de proteção ambiental. Há décadas o Poder Público vem construindo moradia popular no bairro. Localização periférica da habitação mais baixa densidade construtiva intensificam o espraiamento horizontal da cidade. No geral, prédios de conjuntos habitacionais não excedem cinco pavimentos de altura pois, acima desse patamar, exige-se a construção de elevador e os custos de manutenção desse equipamento desestimulam sua instalação. Menos pavimentos habitados significam menos apartamentos construídos, o que implica na construção de outros edifícios, implantados em áreas contíguas, aumentando o tamanho do terreno. Torna-se conveniente, portanto, sempre que possível, aproveitar o parque construído subutilizado do centro e distribuir, de forma equilibrada, as demandas residenciais sobre o território.

Dentro do imóvel, outra particularidade da reabilitação é a demolição de parte das paredes internas originais, desde que não sejam estruturais, por causa de novas demandas domésticas projetadas. O arranjo espacial dos apartamentos pode não coincidir com a localização das paredes existentes. Ressalte-se que demolições devem ser evitadas o máximo possível pois a construção de novas paredes acarreta custos extras. Porém, em circunstâncias variadas, pode ser necessário demolir paredes e isso gera um volume de entulho: a administração da obra precisa prever uma logística para coletar o material demolido, transportá-lo pelas

circulações horizontais e verticais da edificação, estocá-lo em caçambas no térreo, retirá-lo do canteiro e, por fim, assegurar que o destino do entulho seja adequado do ponto de vista ambiental. A trituração desse entulho pode facilitar seu transporte ou seu reaproveitamento como agregado de argamassas sem exigências estruturais e de baixo desempenho. Como esses antigos edifícios costumam ocupar quase todo o terreno e a organização do canteiro de obras fica comprometida, essas rotas para processar, deslocar e estocar o entulho devem ser estudadas de maneira pormenorizada para não atrapalhar outras atividades e equipes.

Jesus (2008) menciona que gastos imprevistos com demolição – ocorridos por causa de um diagnóstico inicial inadequado - cresceram o orçamento da obra em cinco reabilitações estudadas por ele: Riskallah Jorge⁶⁶, Maria Paula⁶⁷, Labor⁶⁸, Joaquim Carlos⁶⁹ e Hotel São Paulo⁷⁰. Ele atribui isso a dois possíveis problemas: quantificação errada do volume de entulho previsto e o empolamento, ou seja, o aumento do volume de entulho após a sua demolição. No caso do Hotel São Paulo, o serviço de demolição teve uma participação aproximada de 8% do total dos custos diretos da obra. Já no Joaquim Carlos, segundo Yolle Neto (2006), somente a remoção de tacos de madeiras que não foram reaproveitados gerou um volume de 60m³. O volume total de entulho de alguns deles não é desprezível: 210m³ no Joaquim Carlos e 230m³ no Labor. Dentro do canteiro de obras, a metade do tempo seria gasto com a demolição, a outra metade seria gasta com o transporte até a calçada.

A relação entre adição de paredes novas e remoção de paredes antigas é determinante para um eventual reforço estrutural, caso a carga

⁶⁶ Localizado na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, República.

⁶⁷ Localizado na rua Maria Paula n. 171, Bela Vista.

⁶⁸ Localizado na rua Brigadeiro Tobias n. 298, Luz.

⁶⁹ Localizado na rua Joaquim Carlos n. 94, Brás.

⁷⁰ Localizado na rua São Francisco n. 113, esquina avenida 23 de Maio, praça da Bandeira, Sé.

total será aumentada, diminuída ou fique estável. Por outro lado, a adoção de materiais mais leves para fechamento, como blocos de concreto celular ou painéis de gesso acartonado, pode atenuar solicitações estruturais extras. Divisórias leves facilitam não apenas questões estruturais, mas também ampliam as opções de projeto nas unidades habitacionais. Nesse caso, o interior de um apartamento não seria construído, mas montado, de acordo com particularidades familiares. Mesmo após a mudança, a espacialidade pode ser readequada de acordo com alterações na configuração dos grupos domésticos.

A Locação Social, já detalhada, permitiria soluções inovadoras, caso os parâmetros construtivos sejam alterados. A edificação é propriedade da prefeitura e os apartamentos são alugados aos mutuários. Nesse contexto, a municipalidade poderia ressignificar o conceito de unidade habitacional e alugar não mais um apartamento padrão, mas uma metragem quadrada ou um volume cúbico, área definida em função do tamanho e das características da família. Uma mesma família poderia ter sua moradia ampliada ou diminuída, de acordo com eventual aumento ou redução no número de membros. Porém, essas questões dependem de uma renovação completa dos termos habitacionais e sujeitam-se aos interesses do Poder Público em alterar sua política, mas também necessitam de uma revisão sistêmica dos materiais utilizados, dos elementos arquitetônicos, das técnicas construtivas, da mão-de-obra, dos custos, entre outras questões, que alterariam um saber construtivo tradicional arraigado em tantos canteiros-de-obra, há gerações.

Os painéis *drywall*, por exemplo, de materiais variados, pesam menos do que uma parede de alvenaria tradicional, são mais rápidos de executar, têm produção flexível e sob medida, dispensam camadas de regularização ou de acabamento, facilitam embutir as instalações elétricas e hidráulicas, permitem fácil manutenção futura e viabilizam reformas mais práticas. Yolle Neto (2006) afirma que a definição do material utilizado como elemento divisória não deve ser pautada apenas por custo, mas

por quatro outros fatores: velocidade de execução, compatibilidade com os elementos originais do edifício, sobrecarga e logística interna. Eventuais pertinências da utilização de paredes de gesso acartonado em obras de reabilitações vêm sendo estudadas por diversos autores (Morettini, 2012; REABILITA, 2007). Porém, na prática, em diversas reabilitações, como os edifícios Riskallah Jorge, Maria Paula, Labor, Joaquim Carlos e Hotel São Paulo, não foi cogitado adotar vedações leves (JESUS, 2008).

O arquiteto holandês John Habraken apresenta um arcabouço conceitual que separa níveis de intervenção para diferentes ciclos de vida. Essa proposta altera o processo de criação do arquiteto ao dividir a edificação em três partes principais: (1) suporte, envolvendo o sistema estrutural: ciclo de vida entre 100 e 200 anos; (2) recheio, envolvendo os sistemas mecânicos e as divisórias: ciclo de vida entre 25 e 50 anos; (3) layout, envolvendo os móveis: ciclo de vida entre 2 e 10 anos. “Estas três esferas de intervenção respondem a lógicas diferentes de organização espacial e tem que se adaptar aos diferentes ciclos de vida permitindo o máximo aproveitamento dos sistemas de suporte possibilitando a troca dos sistemas de recheio e layout de acordo com as necessidades” (DEVECCHI, 2010, p. 275). Porém, esse método é viável se a indústria da construção civil oferecer materiais e elementos com especificações adequadas, que permitam flexibilidade espacial, facilidade para instalar ou alterar o arranjo inicial, simplicidade em futura manutenção, padronização modular das peças e industrialização dos produtos oferecidos.

Outro componente determinante na reabilitação é o sistema estrutural. A deterioração de pilares e vigas pode exigir um reforço, mesmo que não sejam previstas cargas adicionais. Associada a adição/remoção de paredes, a necessidade de reabilitação dos componentes estruturais complexiza a operação. Dependendo da quantidade de reforço na estrutura ou na fundação, o custo pode encarecer demasiado o empreendimento e desestimular os agentes públicos responsáveis. Nesse caso, uma opção é identificar outro imóvel com características parecidas, mas cuja estrutura

não solicite reforços. Quando essa verificação das condições da estrutura não é minuciosa, compromete-se a sustentabilidade econômica, a reabilitação do edifício Baronesa de Porto Carrero⁷¹, cujo valor de obra sofreu acréscimos não previstos de cerca de 40%⁷². Segundo Devecchi (2010, p. 252), sobrecargas adicionais superiores a 7% em edificações com fundações profundas ou 0,5% em edificações com fundações rasas demonstrariam a inaptidão do sistema estrutural para suportar a reabilitação proposta. “A quantificação da sobrecarga total adicional envolvida na intervenção é um indicador sintético adequado da complexidade da intervenção”.

Ilustra a questão um documento elaborado pelo setor de Gerenciamento e Assessoria da COHAB São Paulo. Trata-se de um Relatório Técnico Estrutural do antigo Hotel Lord. São duas conclusões principais apontadas: (1) a edificação não apresenta problemas estruturais; (2) a reabilitação pode ser encaminhada, desde que as cargas não sejam alteradas: “Considerando que atualmente o Edifício não apresenta recalques ou patologias estruturais, uma reforma que não altere a situação atual de cargas pode ser feita sem que seja necessário um procedimento de análise estrutural mais complexo” (MARTIN *et al*, 2017).

Há uma questão que extrapola os desafios construtivos e econômicos de intervir na estrutura. Em um caso hipotético, a prefeitura desiste de reabilitar um edifício porque a intervenção na estrutura seria muito onerosa. Essa é uma decisão prudente do ponto de vista do aporte de recursos públicos na política habitacional. Quanto menor a complexidade da reforma, menos dinheiro investido em cada unidade e mais capital sobra para alocar em outros edifícios. Porém, desistindo do imóvel, a edificação continuará deteriorada e, dependendo da manutenção, quase sempre inexistente, a degeneração edilícia aumentará e, com ela, a inviabilidade de uso e a ociosidade correspondente. Nesse caso, ele continuará descumprindo

⁷¹ Localizado na rua Baronesa de Porto Carrero n. 169, esquina rua Cruzeiro, Barra Funda.

⁷² Em outros casos, não houve necessidade de nenhum reforço estrutural, como nos edifícios Hotel São Paulo e Joaquim Carlos (JESUS, 2008).

a função social da propriedade urbana. Se os agentes públicos responsáveis desistiram de intervir, é pouquíssimo provável que o dono do imóvel invista recursos próprios. Os problemas materiais do centro da cidade aumentam cada vez que a prefeitura desiste de reabilitar um prédio.

Um edifício do antigo INSS, no número 584 da avenida 9 de Julho, ilustra a questão. As linhas *art déco* originais da fachada não escondem um alto grau de deterioração, amplificada por abandono, incêndio, entre outros descasos. Em 2016, a edificação estava ocupada pela Frente de Luta por Moradia (FLM), mas já existia uma década antes, em 2006, um projeto de reabilitação realizado pelo escritório Ambiente Arquitetura, que previa disponibilizar 253 apartamentos após a reforma. Os beneficiados seriam oriundos do Fórum dos Cortiços. É certo que, quatorze anos⁷³ após esse estudo para convertê-lo em moradia popular, novas análises construtivas e estruturais precisam ser realizadas. É provável que a deterioração do período tenha comprometido ainda mais a integridade material do imóvel e, por causa disso, os projetos de reabilitação necessitem ser ajustados. O pior cenário pode indicar inviabilidade econômica e impossibilidade técnica da intervenção. Nesse caso, abdicando de resolver o problema, as autoridades públicas responsáveis devem explicar à sociedade qual o futuro do prédio, já que não se optou em reabilitar.

Esse pode ser o interstício de duas instâncias de reabilitações: edilícia e urbana. A soma de decisões individuais sobre imóveis particulares pode influenciar dinâmicas urbanas mais amplas, melhorando ou piorando a qualidade socioespacial da área. Advoga-se, aqui, por uma política urbana que contemple a reabilitação edilícia, pois reconhece-se que os problemas do centro não estão restritos aos prédios ociosos e deteriorados e sua conversão em moradia popular.

⁷³ Reportagem jornalística afirma que o edifício está “abandonado” desde 1976, ou seja, faz 44 anos que o edifício vem se deteriorando. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/blog/sao-paulo-nas-alturas/predio-do-inss-na-nove-de-julho-esta-abandonado-ha-42-anos>. Acesso em: 15 maio 2020.

Uma alternativa para melhorar a viabilidade econômica é a construção de novos pavimentos acima do imóvel existente, mas isso gera adversidades proporcionais ao desafio técnico. No edifício Labor, por exemplo, já mencionado aqui, o projeto de reabilitação previu o acréscimo de dois novos pisos, o que ocasionou a construção de novas sapatas de fundação, vigas de travamento e o engrossamento de alguns pilares cerca de 10 ou 15 centímetros, dependendo o local (YOLLE NETO, 2006). Acrescentados dois andares habitados acima e acrescida a densidade construtiva, foi possível ofertar 16 apartamentos a mais do que o previsto, ou seja, 16 outras famílias beneficiadas. É preciso lembrar que os recursos públicos disponibilizados para uma reabilitação dependem da quantidade de apartamentos projetados. Nesse caso, houve um acréscimo de 16 vezes o valor unitário disponível.

O que se coloca nos últimos parágrafos é uma das principais atividades da reabilitação, ou seja, identificar, catalogar, qualificar e dimensionar obsolescência e deterioração da edificação original e elaborar estudos técnicos e financeiros para recuperar ou substituir, parcial ou integral. O sucesso da reabilitação depende da correlação entre obsolescência/deterioração e recuperação/substituição, mas depende também da capacidade e da sensibilidade do autor do novo projeto em remediar essas contradições. Isso se aplica nas paredes de vedação, na estrutura do edifício ou em qualquer outra parte. As janelas, por exemplo, também podem ser removidas e trocadas dependendo do estado em que elas se encontram, o que aumenta ainda mais o entulho e eventuais problemas ambientais de destino desses resíduos.

Uma alternativa é restaurar as janelas existentes ao invés de comprar novas, o que implica algumas dificuldades. A restauração dessa janela pode ser demorada e demandar um tempo superior ao da troca por uma nova, podendo influenciar o cronograma da obra, já que o financiamento é disponibilizado por etapas realizadas. Além disso, o trabalho de reconstituir janelas danificadas necessita de mão-de-obra especializada, o que pode aumentar os custos com caixilhos dependendo dos profissionais que

ofertam esse serviço. Por outro lado, a troca por uma nova pode ser inviabilizada caso o vão não tenha a mesma medida de algum modelo de janela disponibilizado no mercado. Nesse caso, apesar de cara, uma alternativa seria fabricar janelas, sob medida, para vãos específicos. Nos edifícios Hotel São Paulo⁷⁴, Olga Benário e Labor⁷⁵, por exemplo, todas as janelas foram trocadas devidos ao avançado grau de deterioração em que estavam as originais. No entanto, segundo Jesus (2008, p. 94), “é mais caro assentar novas janelas do que recuperá-las, uma vez que o custo de mão-de-obra associado ao serviço de recuperação é menos relevante que o custo de aquisição de novas janelas”. Essas variáveis, desafios enfrentados a cada nova obra, ajudam a explicar porque boa parte das construtoras não se interessam por reabilitações, em especial as empresas de maior porte, que costumam ter escala e ritmo de produção alto e padronizado. Essas especificidades geram protocolos e lucros variados em cada operação.

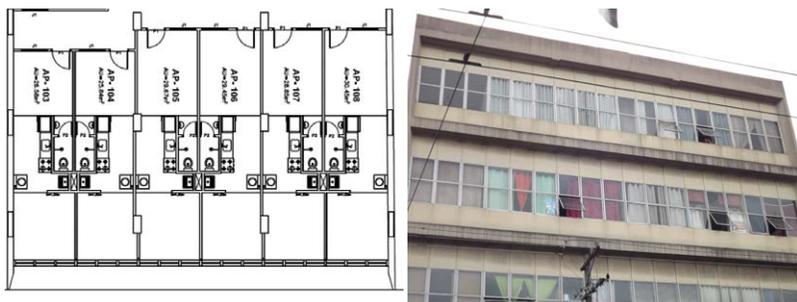
Para ilustrar esse desinteresse, menciona-se que as principais empresas costumam comprar materiais e elementos construtivos em grande quantidade, que são destinados, em casos extremos, à construção de centenas de novos edifícios. Esse é o caso das principais incorporadoras/construtoras com sede na cidade de São Paulo, mas que atuam em todas as regiões geopolíticas brasileiras (ANITELLI, 2015). Esse quadro só é possível por conta da inexorável padronização dos projetos. Apesar do discurso de diversidade, encampado pelo marketing imobiliário e direcionado aos consumidores, as soluções projetuais são repetidas de forma exaustiva. Isso é bastante conveniente para a empresa, pois com os investimentos adequados, permite comprar grandes quantidades do mesmo material/elemento, por preços inferiores. Nas reabilitações, pelo contrário, essa é uma estratégia impossível de ser praticada por causa das especificidades e da imprevisibilidade já relatadas. Com isso, reforça-se que o modelo é bastante diferente do tradicional.

⁷⁴ Informação levantada em Jesus (2008).

⁷⁵ Informações sobre os edifícios Olga Benário e Labor foram levantadas em Yolle Neto (2006).

O edifício Olga Benário confirma essa questão. Ele foi construído nos anos 1950 e reabilitado em 2004. Há um único caixilho que ocupa toda a extensão do pavimento, configuração que é repetida em todos os andares habitados. Quatro pilares recuados tornam a fachada livre, esquadrias metálicas organizam o fechamento envidraçado. Seu uso original não era residencial e as janelas colocadas, portanto, não atendiam usos domésticos, tendo formato e tamanho incomum, inexistentes, nos dias de hoje, em lojas de material de construção. Esses apontamentos insinuam que não há modelo igual disponível no mercado e as únicas soluções possíveis eram a recuperação das peças originais ou a fabricação de novas.

Figura 29: ESQUERDA: trecho da planta do segundo pavimento do edifício Olga Benário, reabilitado em 2004 por Integra Assessoria Técnica, realizado pelo PAR-CEF-Reforma: são 84 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida Celso Garcia n. 787. Fonte: arquivo disponibilizado por Integra Assessoria Técnica.



Fonte: DIREITA: foto do edifício Olga Benário. Registro fotográfico realizado pelo autor, em 22 de setembro de 2016.

Em uma reabilitação, muitos elementos podem ilustrar esse panorama, pois são substituídos por novos ou reaproveitados mediante restauração, caso-a-caso, como tacos de madeira, batentes e guarnições, portas e janelas, entre outros. No caso da pintura, interna ou externa, ela é sempre refeita. Na prática, há uma mistura de soluções. Por exemplo,

na reabilitação do edifício Dandara⁷⁶, o piso de alguns cômodos, taco de madeira, foi restaurado e reutilizado. Já pisos de outros cômodos estavam muito deteriorados e houve dificuldade em restaurá-los. Nesses casos, foi preciso utilizar acabamento novo. Em tantos elementos construtivos existentes, *a priori*, é impossível prever quais serão substituídos ou reutilizados, nem a porcentagem para uma ou outra solução, tampouco o tempo para eventuais restauros, a dificuldade desse trabalho e os custos correspondentes. O diagnóstico do estado de conservação do edifício e o levantamento cadastral do imóvel devem apontar as alternativas possíveis, mais adequadas e mais baratas.

É preciso lembrar da relação entre a função social da propriedade urbana, o abandono dos imóveis por parte dos proprietários, a deterioração gradativa das edificações e o custo das reabilitações. Os gastos para reabilitar uma edificação são proporcionais ao estado de deterioração do imóvel. As condições materiais dele dependem do tempo de abandono da edificação e de uma ocupação inadequada. Por isso, a política pública se torna mais cara quanto maior é a irresponsabilidade social e fiscal do proprietário. Social quando desconsidera uma função apropriada, fiscal quando não paga os tributos devidos. A prefeitura deveria reconhecer a manutenção dos imóveis da região central, catalogar os casos de abandono e conseqüente deterioração, notificar os proprietários e, nos casos apropriados, aplicar as punições cabíveis, IPTU Progressivo, por exemplo. Na seqüência, os recursos arrecadados deveriam ser convertidos em capital da política habitacional, em especial, da reabilitação edilícia e conversão em moradia popular.

De qualquer forma, há exceções. Nas reabilitações, existem elementos construtivos que devem ser substituídos sempre. Isso independente do quadro apresentado acima. As instalações hidráulica e elétrica, por exemplo, costumam ser refeitas. Essa é uma conclusão unânime entre

⁷⁶ Localizado na avenida Ipiranga n. 1225, Santa Ifigênia.

autores consultados (DEVECCHI, 2010; JESUS, 2008; YOLLE NETO, 2006). Muitos condutores de água utilizavam canos de ferro ou de cobre, em boa medida corroídos ao longo das décadas. Nesses casos, não há mais instalação hidráulica, apenas o espaço original, agora vazio; já os fios elétricos não têm a mesma capacidade de transmissão de energia demandada pelos eletrodomésticos atuais. Uma simples quantificação de computadores, televisores, equipamentos da cozinha, etc., aponta um consumo muito maior, incompatível com a fiação inicial. Além disso, a localização original dessas instalações pode não coincidir com o projeto hidráulico e elétrico da reabilitação, ou seja, mesmo que elas estivessem em estado de conservação adequado e não fossem obsoletas, sua posição inviabilizaria o reaproveitamento. Por fim, muitos desses edifícios tinham, na origem, um uso distinto do residencial (institucional, escritório, banco, indústria, etc.), tendo instalações incompatíveis com usos residenciais.

As características das instalações também dependem das técnicas construtivas adotadas. Painéis *dry-wall* ou paredes de alvenaria geram interfaces diferentes com os respectivos subsistemas elétrico e hidráulico. Os custos, os materiais, a execução, a mão-de-obra, os fornecedores, a utilização, a manutenção, os reparos e eventuais reformas têm especificidades distintas. Os respectivos fabricantes de materiais de construção deveriam especular alternativas mais pertinentes às particularidades da reabilitação edilícia, diferentes, de certo, da rotina de construção de uma edificação nova. Nesse contexto, decisões empresariais podem ser estimuladas por incentivos fiscais, mas isso depende da maneira como a política habitacional é formulada. A prefeitura, associada a entes de outras instâncias governamentais, deveria mapear os setores privados que interferem na viabilidade econômica e técnica das reabilitações que têm interesse social, estipulando termos favoráveis à sua participação. Esse estímulo inicial pode ter um efeito multiplicador na atividade das empresas, em investimentos sobre máquinas e equipamentos, na diversificação dos produtos oferecidos, na geração de

empregos, etc. Os termos desse parágrafo foram elaborados de forma conceitual e abstrata, pois não existe uma conjuntura específica e casos em que as questões foram implementadas dessa forma.

Uma alternativa é a abertura de *shafts*, através de rasgos na laje ou de instalação de dutos externos à edificação, nas fachadas ou nos poços de iluminação. O rasgo da laje pode comprometer a integridade do edifício, implicar reforços estruturais e encarecer a operação. Além disso, tem dificuldades técnicas: a espessura mais grossa de antigas lajes pode exigir equipamentos especiais para perfuração, o que significa mais tempo, maior custo e mão-de-obra especializada. Rasgos nos planos horizontais também podem ser dimensionados para atender outros propósitos, como a criação de áreas externas adequadas para iluminar e ventilar ambientes localizados no interior da edificação, distantes do perímetro das fachadas. O volume de resíduos de demolição, a logística de retirada do material, o processamento e a eventual reciclagem desse descarte também devem ser considerados. Dutos externos podem evitar esse lixo. Porém, desde que localizados na fachada da frente ou nos fundos, pois a volumetria dessas edificações, construídas em outras épocas, foi definida a partir de parâmetros de outras legislações. O resultado são edificações que avançam até o limite do terreno nas laterais, sobre os vizinhos.

Dependendo da formulação do autor do projeto, dutos externos podem ser desconsiderados porque comprometem os resultados estéticos. Contudo, é conveniente recordar que arquitetos de outras gerações já optaram em expor elementos técnicos para qualificar atributos estéticos. Diversas obras paradigmáticas da segunda metade do século XX podem indicar procedimentos para conciliar questões técnicas e estéticas, como o Brutalismo inglês de Peter e Alison Smithson ou a Arquitetura Nova de Sérgio Ferro, Rodrigo Lefebvre e Flávio Império, atuantes na cidade de São Paulo nas décadas de 1960 e 1970. Montaner (2015) acrescenta atualizações estilísticas posteriores, mas que ainda guardavam resquícios da estratégia brutalista, como o Centro Pompidou, projetado

em 1977 por Renzo Piano e Richard Rogers. Portanto, existem precedentes para incorporar as instalações de formas heterodoxas e qualificar a beleza da fachada. Cabem aos arquitetos contemporâneos, dentro de seus interesses formais, verificar como esses princípios ainda podem ser pertinentes. Além disso, pode ser mais simples e barato sobrepor elétrica e hidráulica ao invés de embuti-las.

A trama estrutural original de pilares e vigas também pode dificultar o trajeto dessas novas instalações ou a colocação de forros. Novamente, a viabilidade da solução depende das especificidades da reabilitação, das características arquitetônicas ou volumétricas, da legislação, dos custos, etc.

Por fim, esses edifícios foram construídos em décadas diferentes, por promotores imobiliários que tinham objetivos distintos, que definiam projetos arquitetônicos com soluções variadas e com métodos construtivos de outras épocas. Portanto, na reabilitação, pode ser mais complexa a compatibilização entre elementos construtivos existentes e novos, prejudicando a reprodução de soluções técnicas, ou seja, as interfaces entre a reabilitação pretendida e a edificação existente são mais difíceis.

As peculiaridades apontadas nesse tópico geram desafios e entraves variados, que somente serão identificados, estudados, compreendidos, catalogados, contextualizados, problematizados, previstos e minimizados quando a gestão pública estabelecer parâmetros suficientes para contemplar as ações e as demandas de todos os agentes públicos ou privados envolvidos e todas as atividades relacionadas ao processo de reabilitar uma edificação. Portanto, a elaboração da política de reabilitações, a administração pública e as eventuais alterações em seus termos condicionam o sucesso da operação do ponto de vista técnico. Reitera-se, o sucesso técnico depende da política.

6. INTERMITÊNCIAS POLÍTICAS E OPORTUNIDADES PERDIDAS: EDIFÍCIO 9 DE JULHO

Em 2006, época em que o projeto de reabilitação 9 de Julho foi concluído, os recursos financeiros da operação seriam oriundos da Caixa Econômica Federal e a política habitacional seria implementada através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR). A reabilitação não foi concretizada e o PAR foi extinto. Quatorze anos após a elaboração do projeto de reabilitação, o abandono do imóvel permanece. Enquanto isso, décadas de ociosidade e de deterioração precarizaram as condições materiais do imóvel, quadro que complexiza uma futura intervenção. No limite, a operação pode se tornar tão custosa que inviabiliza o investimento: as dificuldades construtivas são proporcionais ao abandono do edifício. É conveniente lembrar que, nesse caso, a transação seria menos difícil, pois o imóvel não é propriedade privada. Por isso, a sua desapropriação não seria necessária, nem o pagamento por sua compra, tampouco litígios judiciais e disputas pelo valor de venda. Ele pertence ao Instituto Nacional de Seguro Social (INSS). Uma simples observação empírica da calçada confirma o abandono da edificação e o desinteresse da União. Parece mais grave quando o próprio Poder Público desrespeita a legislação vigente e descumpra a função social da propriedade urbana. Por isso, basta um trâmite burocrático para transferi-lo à prefeitura de São Paulo.

Outros edifícios públicos da região central confirmam essas contradições, como o edifício Wilton Paes de Almeida, até 2018 localizado no largo do Paissandu, mas que desabou por causa de um incêndio. Esse imóvel pertencia ao governo federal e encontrava-se abandonado. Além de tragédia humana, o prejuízo também é financeiro, pois ele tinha sido avaliado em 25 milhões de reais em 2015 (MURARO, 2018). Como comparação, no mesmo ano, a prefeitura comprou o edifício Prestes Maia, cerca de 900 metros de distância. O valor pago foi 22 milhões de

reais (BARBOSA, 2015). Um estudo preliminar sugere disponibilizar 278 unidades habitacionais após a reabilitação. Sete mortos, dezenas de milhões de prejuízo e centenas de apartamentos desperdiçados. No caso do edifício na avenida 9 de Julho, foram 117 moradias projetadas.

Contradições da política habitacional não serão aprofundadas neste tópico, pois o objetivo é qualificar a proposta arquitetônica dessa reabilitação. As análises realizadas no tópico “Dimensão arquitetônica” são a base para as leituras que seguem, mas aqui, será detalhado um estudo de caso. Especificidades projetuais do edifício 9 de Julho serão compreendidas, com foco no programa de necessidades e no arranjo espacial. A redação do texto incorpora dois procedimentos metodológicos: descrição e crítica sobre o que é, mais inferências sobre o que poderia ser, ou seja, além de analisar a proposta de reabilitação, algumas diretrizes projetuais também serão especuladas.

Uma prática adotada por órgãos públicos é evitar construir, sempre que possível, edificações que contenham mais de cinco pavimentos pois torna-se necessário instalar elevador para a circulação vertical. Os altos gastos mensais com manutenção desse equipamento são conhecidos e oneram demasiado os valores condominiais. Dentro da lógica proprietária, essa responsabilidade financeira é do morador do imóvel. Isso sempre é um problema quando as demandas atendidas são grupos socioeconômicos de baixa renda. Um mal funcionamento do elevador pode inviabilizar o trânsito de pessoas com dificuldade de locomoção, portadores de deficiência física ou idosos, por exemplo. Por isso, é comum observar conjuntos habitacionais de prédios com perfis mais alongados e menos altos, ou seja, muitas vezes, o partido arquitetônico adotado é a barra, evitam-se torres altas.

No caso da reabilitação edilícia de imóveis localizados na região central, essa prática é quase desconsiderada, pois pouquíssimos deles têm limite de altura para viabilizar circulações apenas por escadas. Pode-se deduzir o problema financeiro enfrentado por famílias do edifício

Riskallah Jorge e seus dezoito pavimentos, por exemplo, caso os moradores tenham optado por comprar os apartamentos disponibilizados no PAR-CEF. Como contraponto, se o edifício pertencer ao parque público de moradias, for incluído no programa de Locação Social e ser propriedade da prefeitura, essa manutenção e os custos correspondentes podem ser compartilhados com a municipalidade. Na reabilitação do edifício localizado no número 584 da avenida 9 de Julho, analisado neste tópico, foram previstos dois elevadores, que atenderiam quinze pavimentos. A circulação eficiente dos moradores depende do enquadramento do imóvel e da competência para administrá-lo: lógica proprietária ou locação social.

Ainda no térreo, à esquerda do hall de entrada, foi concebido o “salão 01 (uso condominial)”, com 168m² da área; à direita do mesmo hall, existe o “salão 02 (uso condominial)”, com metragem equivalente. Somados, os dois salões têm cerca de 336m². Ambos são equipados com uma copa e dois banheiros, masculino e feminino. Ao fundo, há um terceiro ambiente nomeado como “convívio (uso condominial)”. Em comum entre todos, a ausência de mobiliário e de detalhamento dos ambientes e a nomenclatura sempre vaga, que não esclarece, de forma objetiva, como esses espaços serão utilizados. Caberia à prefeitura especificar o programa de necessidades do térreo e, definindo os usos em função das prioridades dos novos moradores, equipar os salões com recursos financeiros próprios e se responsabilizar por sua manutenção.

Outro ambiente do térreo que ilustra a mesma questão: “informática”. Apesar do nome intuitivo indicar que o uso é previsível, o espaço está vazio. De novo, cabe aos responsáveis detalhar e quantificar os equipamentos: mesas, cadeiras, computadores, softwares, teclados, mouses, impressoras, cabos, conexões, roteadores, servidores, projetores, etc., além do projeto elétrico adequado, dos técnicos da instalação e posterior manutenção, incluindo possíveis trocas e reposições futuras. Tão relevante como conceber e equipar a sala, é a assistência prestada pela prefeitura para uso dos computadores. O ambiente está relacionado a quais ativida-

des? Diversão, descanso, trabalho, educação, comunicação, arte? Como o potencial da cultura digital será explorado? Como o usuário será educado para identificar o potencial da cultura digital? Esse uso está relacionado com políticas de outras secretarias de governo? Programas educacionais ou de geração de renda poderiam direcionar as atividades dessa sala? As respostas dessas perguntas dimensionam a importância da “informática”.

Espaços condominiais desse porte não são tão comuns em projetos de habitação social recentes (CORADIN, 2014). O térreo, quando não recebe unidades habitacionais, é ocupado por comércio ou instituições públicas, como creches. Cabe a prefeitura certificar-se que essas áreas não serão residuais, subutilizadas ou descaracterizadas.

Outro ambiente do térreo aponta novas conotações. Um salão com 139,70m² e chamado “auditório / salão de festas”. Como são dois nomes, é possível separar a análise em duas partes. É comum disponibilizar apartamentos de reabilitações a demandas de movimentos sociais que reivindicam moradia na região central. Unidades habitacionais do edifício na avenida 9 de Julho, por exemplo, seriam destinadas ao Fórum dos Cortiços. Outras realizações demonstram essas ofertas, como o edifício Fernão Salles, ocupado por pessoas oriundas do Movimento de Moradia do Centro (MMC). Heloisa Silva⁷⁷, representante da Frente de Luta por Moradia (FLM), delimita a atuação desses grupos:

A Frente [de Luta por Moradia] sempre assumiu uma postura de negociar. A Frente, originalmente, nasceu como uma articulação para a luta direta, para a organização das famílias para a luta direta, mas com uma característica de que, independente do governo ou da gestão ou do partido que estiver fazendo essa gestão, deveria manter o diálogo, tentando fazer o atendimento das famílias na política habitacional. (...) O papel dos movimentos sempre

⁷⁷ SILVA, Heloisa. **Depoimento**. Entrevistador: Autor. São Paulo: FLM, 2016. O nome foi omitido para revisão cega.

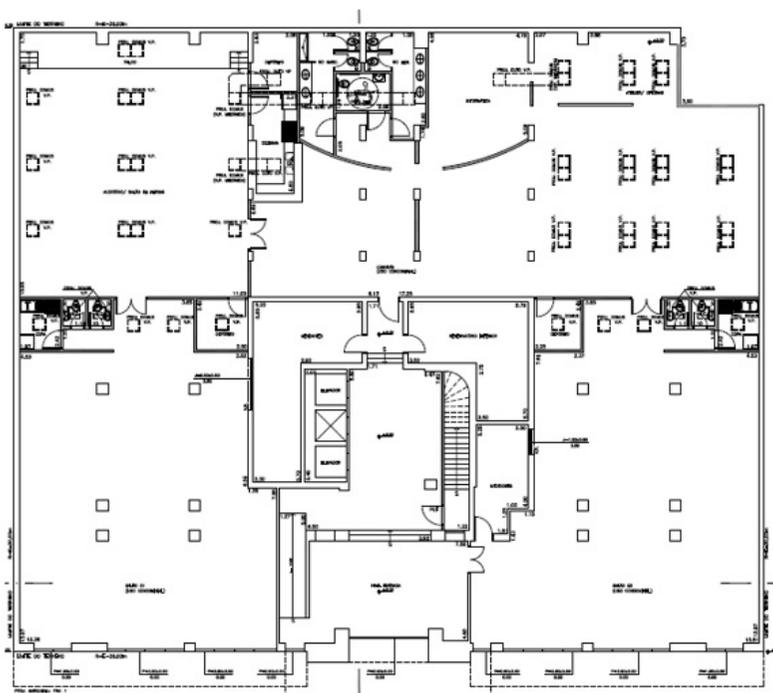
foi papel de pressionar, de organizar as famílias, mas tendo uma compreensão de que o direito à moradia é um dever do Estado. (...) A Frente não é uma articulação que faz gestão de política pública, esse nunca foi o nosso olhar. A gente sempre teve um olhar de que a política pública é um dever do Estado. O atendimento às famílias é um dever do Estado. Então, o nosso papel sempre foi o de questionar.

Seus líderes mais esclarecidos têm um papel relevante na mobilização social, na organização coletiva, na reivindicação política e na conscientização sobre os direitos à moradia e à cidade. Esse ativismo se manifesta de várias formas, assunto estudado por diversos autores (PEREIRA, 2012; NEUHOLD, 2009; BLOCH, 2007). A ação mais radical desses movimentos é a ocupação de edifícios ociosos e deteriorados, assumida como uma forma de pressionar o Poder Público que o imóvel não vinha sendo utilizado de forma adequada. Muitos trabalhos são realizados de forma colaborativa e democrática. Nesses casos, o formato de reuniões e assembleias viabiliza as discussões. Às vezes, são dezenas ou centenas de participantes. Nesse contexto, o ambiente concebido como “auditório” parece atender essas solicitações.

Por outro lado, esse ambiente também é nomeado como “salão de festas”. Pessoas muito pobres, que vivem em condições materiais precárias, não costumam ter áreas domésticas confortáveis para lazer. Cortiços e favelas aclaram esse quadro. É legítimo, portanto, além de conveniente, que esses moradores possam participar de festas, divertir com amigos e ter instantes de uma leveza que a vida cotidiana quase não oferece. Porém, seguindo o raciocínio já apresentado aqui, seria necessário a prefeitura ambientar o cômodo, dispondo mobiliários e equipamentos. Caso o palco do fundo seja utilizado para apresentações musicais, por exemplo, ele irá funcionar de forma correta se houver caixas de som, instrumentos musicais, microfones, etc., além de uma infinidade de cabos e assessórios. Nomear um espaço geográfico como “palco” não significa

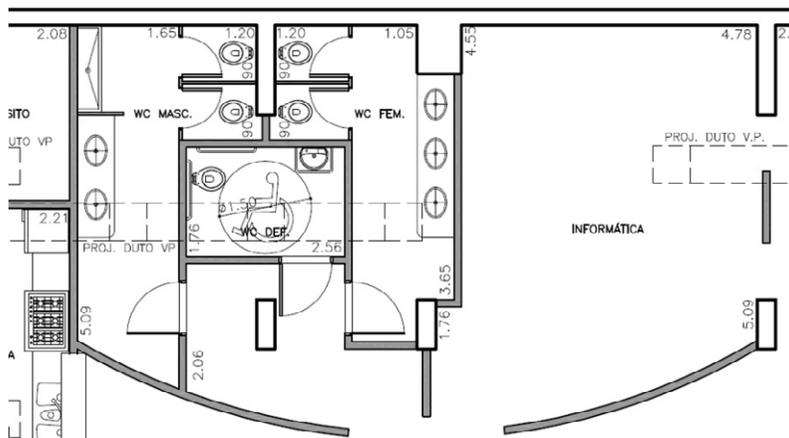
que ele irá funcionar de tal maneira. Isso depende de condições prévias e de apropriações posteriores.

Figura 30: Planta do térreo, edifício 9 de Julho, projeto de reabilitação realizado em 2006 por Maria Isabel Nobre de Sousa Cabral, Ambiente Arquitetura. À época, o empreendimento seria viabilizado através do PAR-Reforma da CEF: seriam 253 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida 9 de Julho n. 584.



Fonte: Ambiente Arquitetura.

Figura 32: Planta do térreo, detalhe sala de informática, edifício 9 de Julho.



Fonte: Ambiente Arquitetura.

Descontadas as circulações horizontais e verticais que conduzem aos andares habitados, o pavimento térreo inteiro foi concebido como espaço condominial. São 36 metros de frente e 30 metros na lateral, que somam mais de mil metros quadrados de área. Outros edifícios cujas reabilitações já foram concretizadas sugerem alternativas. Lojas comerciais, por exemplo. A longa cultura rodoviarista brasileira, o privilégio do transporte individual e a precariedade do transporte coletivo é uma conjuntura visível nas imediações do prédio na avenida 9 de Julho. Eles desestimulam o trânsito e a permanência de pedestres na região, entrecortada por eixos viários perimetrais e radiais, avenidas e ruas, viadutos e passarelas, muros de arrimos e taludes, altíssimos desníveis topográficos, etc. O resultado é um espaço pouco agradável, muito barulhento e perigoso a transeuntes desprevenidos. É notável que a paisagem foi formada em função do transporte motorizado. Apesar do desestímulo desse cenário, notam-se vários estabelecimentos comerciais na vizinhança, como mercados, oficinas, restaurantes, entre outros. Eles podem indicar usos possíveis para o térreo do edifício.

Além disso, caso a política habitacional se relacione com programas públicos de geração de renda e trabalho, moradores dos andares acima poderiam propor atividades comerciais nesse espaço. Da mesma forma que o indivíduo tem subsídios estatais para custear o aluguel de seu apartamento, poderia se prever uma locação social para espaços comerciais do térreo.

Nos catorze andares habitados acima, são raras as unidades com dois dormitórios. A zona íntima de nenhum apartamento contém três dormitórios. A grande maioria tem apenas um quarto, alguns são apenas quitinetes. Grupos domésticos numerosos não terão conforto material e atividades domésticas básicas serão prejudicadas. Em grande medida, a intimidade e a privacidade dos membros da família serão inviabilizadas. Como criar um filho adolescente em uma unidade habitacional com apenas um quarto? Como estudar ou trabalhar em casa sem isolamento adequado? As moradias parecem destinadas a arranjos familiares específicos: pessoas que moram sozinhas e casais sem filhos. Porém, como é previsível, quando essa composição se altera ao longo dos anos, por exemplo, após o nascimento do primeiro filho, o apartamento adquirido pode se tornar incompatível diante das novas expectativas. As implicações de morar em apartamentos menores na metrópole paulistana e a diminuição progressiva das áreas construídas foram estudadas por Villa (2002), questões intensificadas a partir das décadas de 1960 e 1970, em especial, por causa da influência das ações do mercado imobiliário.

No caso da habitação social, tão previsível quanto as mudanças familiares, são os motivos que justificam a concepção de apartamentos pequenos: menos metragem por unidade, mais unidades construídas, mais famílias atendidas. O arquiteto é o profissional mais capaz de relacionar ambiente construído e modos de vida, ou seja, estudar as implicações do primeiro sobre as demandas do segundo (TRAMONTANO, 2004). A quem elabora a política habitacional, é requerida a capacidade de calibrar uma complexa equação que inclui questões construtivas e econômicas,

mais especificidades do campo arquitetônico e demandas domésticas familiares. Torna-se conveniente entender a abrangência do termo “moradia adequada”. Segundo a Relatoria Especial do Conselho de Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas, há sete pontos que constituem esse conceito: segurança da posse; disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; custo acessível; habitabilidade; não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; localização adequada; adequação cultural⁷⁸. O item habitabilidade descreve:

A moradia adequada tem que apresentar boas condições de proteção contra o frio, calor, chuva, vento, umidade e, também, contra ameaças de incêndio, desmoronamento, inundação e qualquer outro fator que ponha em risco a saúde e a vida das pessoas. Além disso, *o tamanho da moradia e a quantidade de cômodos (quartos e banheiros, principalmente) devem ser condizentes com o número de moradores* [grifo nosso]. Espaços adequados para lavar roupa, armazenar e cozinhar alimentos também são importantes.

Um documento intitulado “*Direito à moradia adequada*” (SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS, 2013), elaborado em 2013 pela Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, corrobora e reproduz essa listagem da ONU, mas acrescenta liberdades, garantias e proteções: direito de ser livre de interferências na sua casa, direito à privacidade e à família; direito de escolher a própria residência; acesso igualitário e não discriminatório à moradia adequada; participação em níveis internacional e comunitário na tomada de decisões referentes à moradia. O estudo ainda afirma que habitações “apertadas, lotadas, barulhentas ou precárias prejudicam gravemente o desenvolvimento e a saúde das crianças, bem como a sua capacidade de aprender e brincar”. Esses pressupostos deveriam constituir parâmetros para definir um programa

⁷⁸ Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt. Acesso em: 22 maio 2020.

de necessidades mais inclusivo e apropriado. A qualidade arquitetônica não deve ser avaliada apenas pelos atributos do arranjo espacial, mas pelo tamanho da moradia disponibilizada. Em 2009, no Brasil, cerca de 65% dos domicílios tinham três ou mais moradores. Cerca de um terço dos domicílios, 32,5%, tinha quatro ou cinco moradores. Por isso, a grande maioria dessas famílias não consideraria o edifício reabilitado na avenida 9 de Julho como moradia adequada. Apesar da queda progressiva, o gráfico abaixo apontava em 2009 um número médio de 3,27 pessoas por domicílio. Quase nenhum apartamento do edifício 9 de Julho seria adequado para famílias com essa quantidade de membros.

Figura 33: Número de domicílios X número de moradores por domicílio.

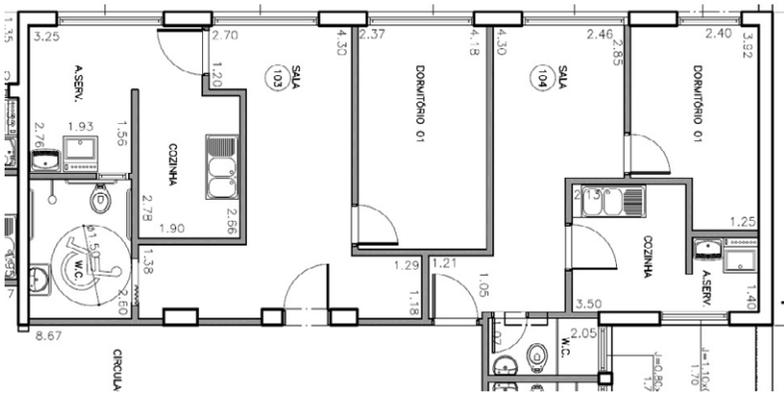


Fonte: Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf. Acesso em: 22 maio 2020.

Outros atributos também enviesam as atividades previstas nos apartamentos. Por exemplo, o arranjo espacial adotado, a geometria delimitada pelos cômodos, a conexão entre os ambientes e os fluxos de circulação. Nesse quesito, serão avaliados dois apartamentos. Na sala da unidade 103, à direita da porta de entrada, há um nicho inusual. O avanço da parede do dormitório forma um pequeno espaço com cerca de 1,50m², talvez residual, isolado do restante da moradia. Além dele,

as circulações que transcorrem na direção das portas - banheiro, dormitório, cozinha - inutilizam boa parte da área disponível na sala, que é o único ambiente social da residência. Esses limites também são verificados na unidade vizinha, número 104. O diminuto espaço da sala se dilui ainda mais conforme se subtrai o trajeto de circulação entre a entrada, a cozinha e o dormitório. Ambos apartamentos, apesar de pequenos, são bastante compartimentados. Não há integração espacial, tampouco continuidade visual, pois as novas paredes, todas de alvenaria, isolam os cômodos. Compartimentos segregados acessados por portas direcionam fluxos de circulação e condicionam a posição dos móveis.

Figura 34: Plantas dos apartamentos 103 e 104, edifício 9 de Julho, projeto de reabilitação realizado em 2006 por Maria Isabel Nobre de Sousa Cabral, Ambiente Arquitetura. À época, o empreendimento seria viabilizado através do PAR-Reforma da CEF: seriam 253 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida 9 de Julho n. 584.



Fonte: Ambiente Arquitetura.

Uma forma de conferir a adequação ao uso e o conforto do ambiente é desenhar os móveis e ambientar o cômodo. A prefeitura poderia definir quantidades e modelos padronizados de mobília, além de comprar

ou fabricar as peças, já que a demanda é de locação social e a edificação pertence ao parque público de moradias e continua propriedade da municipalidade, mesmo após a reabilitação e a mudança das famílias. Com essas referências, o autor do projeto iria validar espaços adequados na medida em que eles conseguem acomodar os móveis e distribuir os fluxos de circulação. O inverso também é verdadeiro: móveis poderiam ser concebidos e fabricados de acordo com especificidades espaciais dos apartamentos. Contudo, é impossível projetar nesses termos diante das regras estabelecidas por uma política habitacional hegemônica e nas condições vigentes para acesso ao crédito imobiliário. Diante da priorização de objetivos econômicos e quantitativos, a singela inferência deste parágrafo parece ingênua, mas radicalidade das formulações deve revelar a relevância dos arquitetos como agentes definidores do espaço doméstico da classe trabalhadora. Na atual conjuntura, o arquiteto é apenas um tradutor, na medida em que transfere uma miríade de regras da provisão imobiliária em arquitetura. Propostas sobre um ambiente doméstico inovador e um processo criativo exploratório não estão na base para a formulação das políticas habitacionais. Os arquitetos autores de projetos de reabilitação edilícia são vítimas de um sistema cuja concepção exclui sua contribuição.

Portanto, as inadequações mencionadas nos últimos parágrafos não são direcionadas ao desenho do arquiteto, mas sim ao desenho da política. Por isso, em termos hipotéticos, uma proposta correta poderia não ser aprovada, ainda que tal formulação seja trivial, como a concepção de um apartamento grande com três dormitórios, destinado a uma família numerosa. Desde o final da ditadura militar, a constituição de um ambiente político plural e a criação de um arcabouço jurídico democrático, é requisitado que a implementação de programas habitacionais seja realizada de forma inclusiva e que representantes da população atingida tenham direito de participar e se tornarem agentes ativos do processo. Aqui é compartilhada a ideia de Maricato (2002, p. 180), pois sem participação social, a ação do Poder Público é descabida. Os cidadãos

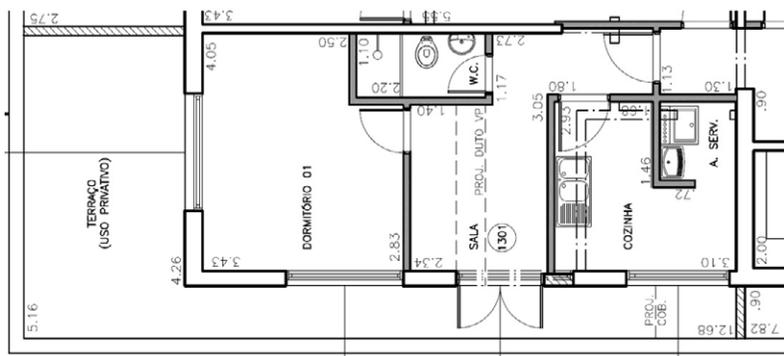
devem ser entendidos como sujeitos e não como objetos: “Partimos do pressuposto de que o plano urbano deve ser a expressão democrática da sociedade, se se pretende combater a desigualdade”. Essa equação deveria englobar os arquitetos autores dos projetos.

O que se apresenta é a pertinência de uma política habitacional que inclua e equilibre aportes de especialistas variados, como designers, arquitetos, urbanistas, engenheiros, sociólogos, economistas, administradores, industriais, etc., mas também agentes do Poder Público e da iniciativa privada, articulando o projeto arquitetônico em todos os níveis e escalas, verificando a adequação das soluções utilizadas, desde a maçaneta da porta até a estrutura da edificação. Desde que implementada pela administração municipal e definida de acordo com interesse público, esse modelo pode dinamizar o setor da construção civil, o que inclui fábricas e oficinas para produzir parte dos móveis. Há precedentes históricos para conjugar uma profusão de recursos humanos e materiais, como a *Deutscher Werkbund*, fundada na primeira década do século XX (BENEVOLO, 2011). Nesse contexto, interesses econômicos, sociais, políticos, construtivos, arquitetônicos, artísticos, etc., podem ser concatenados e salvaguardados. É nesse caminho que o conceito de “moradia adequada” deve ser identificado.

A situação piora nos cômodos com metragens e dimensões pequenas. Por exemplo, o único dormitório da unidade 608 tem apenas dois metros de largura; a única sala da unidade 610 tem apenas dois metros de largura. Essas medidas reduzidas prejudicam a ocupação do espaço. A unidade 1301 talvez seja o limite dessa dificuldade. Antes de ambientar o espaço com móveis, é preciso descontar as áreas de circulação: entre a entrada do apartamento, o acesso ao terraço, à sala, ao dormitório, ao banheiro e à cozinha. Além disso, há uma porta-balcão com duas folhas, mais a porta do quarto, impedindo que móveis sejam acomodados nessa região. É quase impossível ao morador dispor mesas, cadeiras, poltronas, sofás, prateleiras, etc., para amparar usos de descanso, diversão, trabalho, estudo, etc.

Reitera-se uma descalibragem de projeto já mencionada: mitos problemas seriam resolvidos na reabilitação, como questões sanitárias, de salubridade, de integridade estrutural da edificação, de solidez dos materiais utilizados, da segurança familiar, da privacidade dos moradores, entre tantos outros pontos, inexistentes em moradias precárias. Porém, além desses, é preciso certificar-se que os novos apartamentos são sustentáveis do ponto de vista da adequação aos usos e aos modos de vida contemporâneos.

Figura 35: Planta do apartamento 1301, edifício 9 de Julho, projeto de reabilitação realizado em 2006 por Maria Isabel Nobre de Sousa Cabral, Ambiente Arquitetura. À época, o empreendimento seria viabilizado através do PAR-Reforma da CEF: seriam 253 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida 9 de Julho n. 584.

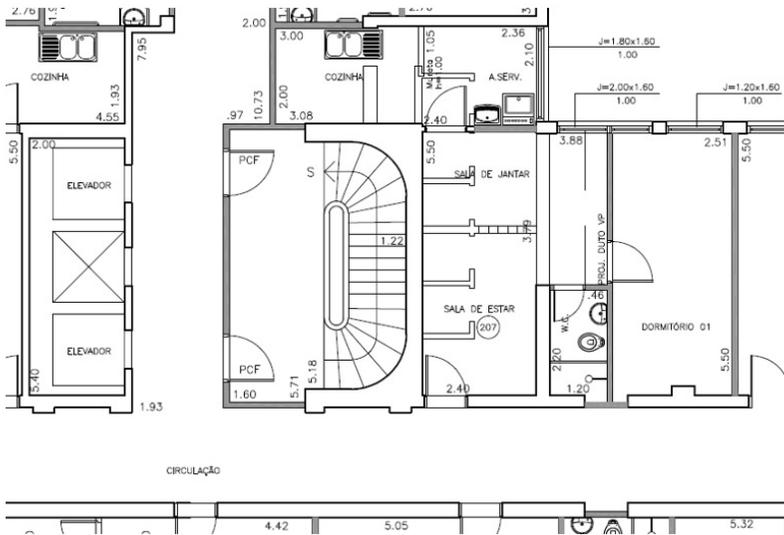


Fonte: Ambiente Arquitetura.

Não apenas os cômodos, mas algumas janelas também são pequenas e podem prejudicar a luminosidade, a insolação, a ventilação e, por fim, a salubridade dos ambientes. No caso de uma reabilitação, o formato, a área e a localização das janelas costumam permanecer inalteradas, pois mudanças implicariam descaracterizações nas fachadas e custos extras desnecessários. Além disso, seria uma operação proibida quando o imóvel tem valor histórico ou é tombado pelos órgãos do patrimônio. Ao mesmo tempo que reabilitações são uma oportunidade de

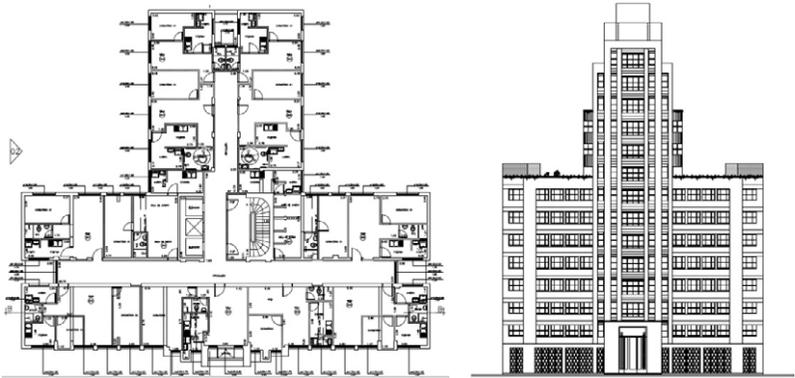
A configuração original do edifício também condiciona dispor novas unidades no pavimento-tipo. Por exemplo, os apartamentos voltados para a rua têm duas paredes que limitam sua posição: abaixo a fachada frontal, acima a parede de um corredor longitudinal que acessa as moradias. Nas laterais, as divisas são os apartamentos vizinhos. Isso se repete por todo o prédio. Por isso, em boa parte deles, existe apenas uma parede externa, ou seja, há um único plano vertical localizado no perímetro capaz de receber aberturas. Menciona-se a unidade 207. À esquerda, divisa com a caixa de escada, acima e à direita, divisa com apartamentos vizinhos, abaixo, divisa com o corredor de circulação. Sobram pouquíssimas opções para abrir janelas. Como observa-se na fachada frontal, fora a torre central mais alta, cada ala lateral tem cinco janelas, que variam entre 1,75x1,60 e 2,00x1,60 metros. Essa é uma metragem suficiente para iluminar/ventilar cômodos domésticos comuns, não fossem as excentricidades descritas acima: a geometria irregular que conforma os espaços, o arranjo espacial adotado, a compartimentação excessiva, a segregação entre os ambientes, entre outros fatores. Consoante com essas dificuldades, torna-se difícil alterar a hierarquia entre os cômodos, que é repetida em grande parte dos apartamentos.

Figura 37: Planta do apartamento 207, edifício 9 de Julho, projeto de reabilitação realizado em 2006 por Maria Isabel Nobre de Sousa Cabral, Ambiente Arquitetura. À época, o empreendimento seria viabilizado através do PAR-Reforma da CEF: seriam 253 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida 9 de Julho n. 584.



Fonte: Ambiente Arquitetura.

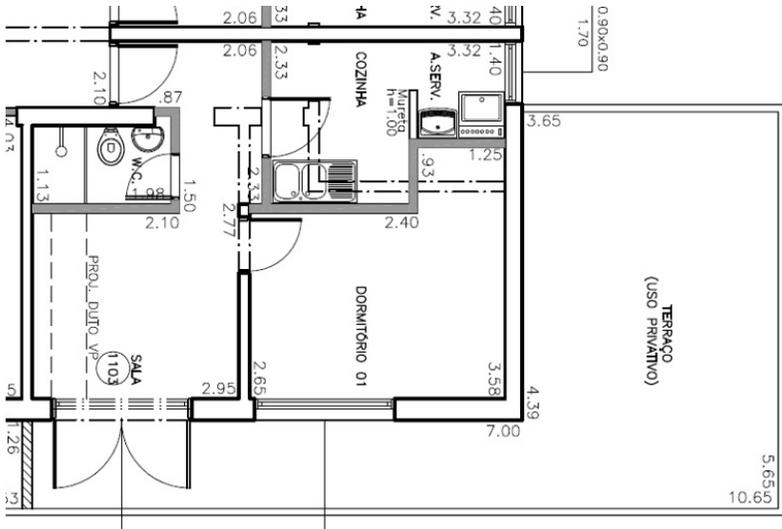
Figura 38: Planta do segundo pavimento e fachada frontal, edifício 9 de Julho, projeto de reabilitação realizado em 2006 por Maria Isabel Nobre de Sousa Cabral, Ambiente Arquitetura. À época, o empreendimento seria viabilizado através do PAR-Reforma da CEF: seriam 253 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida 9 de Julho n. 584.



Fonte: Ambiente Arquitetura.

Os pavimentos superiores são recuados, seguindo a lógica de que, quanto mais altura ele tem, mais recuado ele é. Os resultados formais são característicos do art déco, estilo do prédio. Por isso, vários andares não estão sobrepostos no plano vertical, o que cria uma laje desocupada no andar recuado. Esses espaços foram convertidos em terraços de uso privativo. Alguns deles têm área bastante generosa, como na unidade 1103 que, ao fundo, cria um ambiente 3,65x5,65 metros, ou seja, cerca de 20 metros quadrados configurando-se como um quintal, algo incomum em apartamentos, um ambiente externo e descoberto que qualifica a moradia. Curioso que o terraço tem uma metragem maior que qualquer cômodo interno da unidade.

Figura 39: Planta do apartamento 1103, edifício 9 de Julho, projeto de reabilitação realizado em 2006 por Maria Isabel Nobre de Sousa Cabral, Ambiente Arquitetura. À época, o empreendimento seria viabilizado através do PAR-Reforma da CEF: seriam 253 apartamentos disponibilizados. Localização: avenida 9 de Julho n. 584.



Fonte: Ambiente Arquitetura.

Foi realizada uma análise das soluções arquitetônicas da reabilitação do edifício do antigo INSS, localizado na avenida 9 de Julho. Foram descritas suas principais características e expostas certas contradições, em especial, sobre o programa de necessidades e a adequação ao uso. Particularidades identificadas aqui também são desafios para autores de projetos de outras reabilitações do gênero. Portanto, além de descritivo e analítico, o presente texto fez inferências para suscitar diretrizes projetuais que seriam sistematizadas e aplicadas quando os termos da política habitacional forem flexibilizados e ao arquiteto for permitido explorar seu processo de criação e experimentar novas formulações.

7. SUPLEMENTO: ENTREVISTA COM CELSO APARECIDO SAMPAIO

Celso Aparecido Sampaio é arquiteto graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo (EESC-USP); foi Diretor Técnico da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB), em São Paulo, entre 2015 e 2016, época em que foi entrevistado pelo autor; foi membro titular do Conselho Municipal de Habitação nas gestões 2013-2015 e 2016-2018; foi membro titular do Conselho Municipal de Política Urbana na gestão 2017-2019; presta Assistência Técnica ao Frente de Luta por Moradia desde 2017; foi diretor do escritório CAS Arquitetura entre 2009 e 2019; é professor Assistente do Mackenzie, desde 2017.

Em 2016, a prefeitura elaborava os termos de uma parceria público-privada para reabilitar edifícios na região central e convertê-los em moradia popular, chamada PPP para moradia social.

“A ideia da PPP era disponibilizar no mercado esses imóveis, vazios ou ociosos, para a iniciativa privada viabilizar a reforma ou a construção de unidade habitacional, que deveria ser destinada a população que é demanda do município. A gente cogitou muito atender as famílias de maior vulnerabilidade. Esses edifícios poderiam se prestar ao serviço de moradia social. Mais do que a locação, seria um serviço social porque atenderia famílias em situação de mais suscetibilidade. Ela era uma PPP de reforma, uma PPP de *retrofit*, uma PPP para a produção habitacional. O município destinaria as unidades conforme a sua demanda, conforme elas estivessem prontas. O município disponibilizaria o imóvel e ofereceria uma contrapartida aos empresários. Essa contrapartida seria o próprio prédio, em fiança. A gente já estudava um fundo garantidor através dos recebíveis da COHAB para que o empresário se sentisse confiante e

tivesse liquidez. A prefeitura indicaria as famílias, o proprietário faria o gerenciamento do imóvel, cuidando do imóvel. Portanto, o empresário deveria fazer a reforma e gerir o empreendimento já em uso, com os moradores. Como seria esse gerenciamento? Imaginávamos que o empresário deveria oferecer todos os serviços condominiais, como zeladoria, manutenção, portaria e trabalho social. Essas famílias seriam oriundas de programas os mais diversos possíveis. Como estaríamos tratando com famílias em situação de suscetibilidade, nós poderíamos trabalhar com famílias, por exemplo, de idosos, que poderiam vir através da Secretaria de Assistência Social. Poderíamos trabalhar com mulheres em situação de violência, que poderiam vir da Secretaria de Mulheres. Poderíamos trabalhar com pessoas que estavam saindo do Programa de Braços Abertos, etc. O município, de sua parte, garantiria, ao empresário, o pagamento, na integridade, mensalmente, das custas de aluguel. Caberia, aos moradores, o pagamento das taxas condominiais. As taxas condominiais nós estudávamos que deveriam ser de consumos: água, luz, gás, etc., conforme a divisão disso no âmbito do consumo comum. Cada um pagaria os seus consumos diretos e imediatos. As áreas comuns seriam repartidas na forma de taxas condominiais. As custas com a zeladoria e manutenção deveriam ser amortecidas dentro da contrapartida municipal, que o município deveria pagar para o empreendedor. Além do aluguel, existem outros custos. Por exemplo, os custos de manutenção do prédio. Esses custos deveriam ser absorvidos pelo empresário no âmbito dos valores que ele receberia para o aluguel. O aluguel já tinha um cálculo, o aluguel foi calculado conforme o cálculo de aluguel do mercado. O que faria com que as famílias tivessem um subsídio ou uma diminuição desse valor em função da sua condição social e econômica. Quem está na faixa de 0 a 3 salários mínimos, teria um desconto de 90% do aluguel. Isso seria gradativo até as famílias com 6 salários mínimos, que é o perfil de família que o programa deveria atender. Foi feito um contrato entre a Secretaria de Habitação, através da COHAB, e a SP Negócios, para que se desenvol-

vesse esse modelo, essa modelagem de PPP. Essa solicitação nasceu direta do gabinete do prefeito, foi uma solicitação do prefeito, foi uma encomenda do Fernando Haddad à SP Negócios e à SEHAB/COHAB, que realizassem esse desenho. Em função dos imóveis que a prefeitura tinha adquirido de desapropriação ou de cessão de parcerias com o INSS, por exemplo. Desenvolvemos esse modelo, fizemos uma primeira etapa do processo, que foi uma apresentação pública. Nós fizemos um encontro técnico de apresentação, convidamos vários especialistas da universidade, convidamos especialistas de dentro do governo e convidamos o mercado, inclusive o SECOVI, para que participasse desse debate, dessa discussão. O SECOVI, inclusive, na ocasião, apresentou o modelo de PPP que eles propõem, que é o LAR [Locação Acessível Residencial], que é a proposta de locação social no âmbito das famílias de renda média”.

Reformulações e aperfeiçoamentos do Programa de Locação Social, ocorridas em 2016, na gestão do prefeito Fernando Haddad, inclusive, a instituição de uma gerência específica no âmbito da COHAB.

“O programa de Locação Social começou a ser implantado no município de São Paulo na gestão de 2001 a 2004, quando a gestão, na ocasião, contratou vários projetos cuja fonte de recurso era de fundo perdido. Portanto, o município não poderia comercializar essas unidades. Isso fez que o município se sentisse muito à vontade de produzir as unidades para locação, uma vez que o próprio recurso não previa a comercialização futura. A gestão construiu, na ocasião, por volta de 700 a 800 unidades habitacionais, no Parque do Gato, no conjunto Olarias, no Vila dos Idosos, no Senador Feijó e no Asdrubal do Nascimento 1. Esses são os cinco primeiros conjuntos. Depois, nos doze anos que seguiram a partir da implantação do programa, a gestão municipal construiu o Palacete dos Artistas, com 50 unidades habitacionais. Eu participei da gestão 2001-2004 como Gerente de Projetos da COHAB de São Paulo e, portanto, foi através da Gerência de Projetos que nós contratamos os

projetos. Através da Diretoria Técnica, que eu estava ligado, é que foram construídos os conjuntos. Agora, quando nós assumimos no final de 2015, a encomenda que nós recebemos, tanto do prefeito Fernando Haddad, quando do secretário João Sette Whitaker Ferreira, é que a gente retomasse o conjunto de locação social, procurasse verificar o status de cada um dos conjuntos e retomar, então, as atividades importantes para a locação, para o programa. Uma das coisas que a gente notou era a falta da presença do Estado. Em todos os conjuntos, a falta da presença do Estado denotou vários problemas. Por exemplo, famílias fora do perfil porque as famílias anteriores saíram, cederam seu lugar para outras famílias, sem que houvesse a comunicação à COHAB. Então, você tem um conjunto de famílias fora do perfil. Outro problema foi que os moradores não tiveram um trabalho social continuado. Alguns consumos, por exemplo, como gás, por volta de 40% dos moradores, aonde existe gás encanado, que é a totalidade dos conjuntos, os moradores passaram a deixar de usar o gás encanado. Felizmente, ainda encontramos 60% dos moradores ainda usando o gás encanado. Outro problema, no Parque do Gato e no Olarias, o controle do pagamento das contas de água sempre foi muito mais difícil dado o tamanho do conjunto e pelo motivo da SABESP não fazer medição individualizada. Mesmo os conjuntos tendo medição individualizada, através de recurso próprio, instalado pela COHAB, que são pequenos relógios que fazem as medições individuais, a SABESP não faz, faz apenas a medição da entrada do relógio principal. A COHAB, no início da implantação do conjunto, lá nos anos 2000, começou a fazer essa divisão e emitir boletos em separado. A partir de um dado momento, nós não sabemos por que e não descobrimos dentro da administração, a COHAB parou de fazer essa cobrança e passou a arcar com os custos diretos desses consumos. Até 2016, o que nós procuramos fazer foi uma campanha dentro do conjunto, eliminando todos os furtos de água que existiam. Toda uma campanha para retirar os usos impróprios, então, no Parque do Gato, a gente tem um conjunto muito grande de ocupações

na área da praça, uma pequena favela se formando numa área de reciclagem. Essas pequenas ocupações começaram a furtar a água regular dos condomínios. A gente começou um trabalho de eliminação desses furtos, retirada dessas ocupações, mas esse trabalho também se interrompeu em dezembro de 2016. O que a gente espera é que a nova gestão dê continuidade porque, ainda em 2016, para que a gente pudesse institucionalizar o programa de locação para além do que ele já estava, nós criamos uma área própria, uma Gerência própria de Locação Social, dentro da Diretoria Técnica da COHAB, onde nós chegamos a compor uma equipe de até 8 técnicos, entre arquitetos, engenheiros, assistente social e estagiário dessas três áreas, para que pudessem atuar junto com a Secretaria de Habitação, que desenvolve o trabalho social nos conjuntos. Então, nós deixamos isso tudo aparelhado para que a gestão seguinte, que assumiu, desse continuidade. Também identificamos, entre as preocupações dos primeiros cem dias, que a gestão tomasse pé dessa situação do programa de Locação e pudesse continuar o trabalho que nós começamos porque nós deixamos, inclusive, algumas notificações no final do ano para que alguns usos impróprios saíssem. Então, era importante que a gestão que assumiu desse continuidade ao programa. Se não houver continuidade do programa, a possibilidade de retrocesso é muito grande porque o tempo que nós tivemos foi muito exíguo, muito pequeno em relação a toda necessidade que a gente precisava para reformar todo o programa” (SAMPAIO, 2017).

O Programa de Locação Social tem especificidades sobre a provisão habitacional tradicional. Uma questão relevante é criar, ampliar e administrar um parque público de moradias. A municipalidade é responsável pela manutenção desse conjunto.

“Nós começamos a desenhar rotinas, protocolos para várias situações como, por exemplo, imóveis ocupados por famílias fora do perfil. Criamos uma rotina de notificação, em diálogo com as assistentes sociais, um prazo para que essa pessoa comparecesse à COHAB e pudesse resolver o seu problema. Nós procuramos estabelecer uma programação

para cada um dos problemas, criando rotinas próprias e específicas, que ficou no âmbito da Gerência de Locação Social. Algumas delas, inclusive, em processo de desenho, em processo de pensar como fazer porque são problemas inusitados. Por exemplo, na Vila dos Idosos, dez anos depois de implantar a Vila dos Idosos, os idosos que entraram lá com 70 e 80 anos de idade começam a perder autonomia. Qual é o procedimento que você adota em relação a um idoso que perdeu autonomia? Talvez, removê-lo para uma unidade onde ele pudesse ter um atendimento mais específico, mais dirigido, ligado à Secretaria de Assistência Social mas, como o programa não estava *linkado* com as demais políticas municipais era sempre um problema muito grande porque você tinha que ficar pedindo ao outro programa, à outra secretaria, que nos atendesse e abrisse uma vaga para a nossa demanda. O problema do programa de Locação é que ele ainda é um programa não de governo, mas um programa da Secretaria de Habitação. A exemplo do que fez o Braços Abertos durante toda a gestão, era ligar as diversas secretarias que atuam no âmbito do serviço de moradia social e da locação social para que a gente tivesse institucionalizado, então, um programa de governo. Com isso, a gente pudesse ter um fluxo de atendimento, por exemplo, com relação aos idosos, que a gente pudesse, tranquilamente, remover um idoso que perdeu autonomia para um programa específico, a liberação da unidade e a entrada de um novo morador. Um outro problema que se mostrou difícil de resolver e também estávamos desenhando protocolo para isso foi, na própria Vila dos Idosos, quando um idoso falece. Como nós não tínhamos o controle ligado à Secretaria de Saúde, não tínhamos a origem do problema do falecimento do idoso. Então, precisamos de uma autópsia, de um laudo da unidade para saber se a unidade poderia ser reocupada ou, eventualmente, o idoso estava com algum problema que [poderia] interferir e afetar a saúde do novo morador. Isso tudo não estava organizado, não existia um protocolo e nós estávamos desenhando isso conforme eles apareciam. No Senador Feijó, por exemplo, nós tivemos

morador que saiu da unidade de locação porque obteve uma unidade definitiva da CDHU e, ao invés dessa unidade ser disponibilizada para a COHAB, esse morador colocou uma outra pessoa lá dentro. Essa outra pessoa que entrou na unidade sem ser comunicado à COHAB passou a ser uma pessoa irregular porque ela também não pagava, mas pior, ela começou a alugar a unidade, que não pertencia a ela, para um rodízio de pessoas que permaneciam muito pouco tempo no conjunto. Com isso, o controle era muito menor num equipamento onde você tem um saneamento completo dos custos porque o condomínio paga aquele empreendimento. Ele paga todas as custas daquele empreendimento porque as pessoas são adimplentes, existe o pagamento regular. No entanto, quatro unidades ficaram vulneráveis por conta dessa saída e, uma específica, a gente teve que ter uma retomada através de um instrumento de poder da COHAB, por ser proprietária. Felizmente, conseguimos retirar o morador sem que precisássemos entrar com uma ação judicial de despejo porque ele não morava lá. Então, como proprietários, pudemos acessar a unidade, eliminar o problema. Só neste momento, quando a Gerência [de Locação Social] foi criada, é que a gente conseguiu começar a pensar nesses problemas. Até então, os problemas eram muito setorizados: obra cuidava de obra, o trabalho social era feito estanke pela secretaria de Habitação, muitas vezes, sem uma comunicação com a COHAB, a Diretoria Comercial e Social da COHAB fazia um trabalho estritamente comercial, não fazia um trabalho social. Então, você tinha um problema muito grande de fluxo e, ao mesmo tempo, de competências. Você tinha sobreposição de competências em alguns momentos e, em outros momentos, você tinha hiato de competência porque não tinha quem resolvesse um problema porque ninguém desses agentes se sentia com autonomia para resolver o problema”.

“Quando eu assumi o programa de Locação, ainda sem a Gerência, eu propus duas estratégias para a entrada nos conjuntos. Uma delas era um *checklist* de problemas imediatos. Precisava colocar uma dupla

dentro da casa de cada morador da locação, uma dupla que se identificasse como Poder Público e, ao mesmo tempo, fosse lá se preocupar com as menores coisas que você poderia ter na sua casa: o vazamento da pia da cozinha, a válvula do tanque, a sujeira no ralo, a infiltração de um ralo para um outro apartamento. Então, a primeira coisa que nós fizemos, antes até da institucionalização da Gerência, foi criar um grupo de assistente social e mais um arquiteto ou um engenheiro, que entrasse na casa de cada morador, se apresentasse como sendo do Poder Público e fosse verificar cada situação dessa para que a gente pudesse ter uma aproximação com esse morador. Que ele percebesse que a nossa preocupação não era exclusivamente uma chegada lá para mostrar a cara do governo, mas sim, era uma preocupação com os moradores que lá moram e os seus problemas imediatos. Essa foi a primeira ação dentro do conjunto. A segunda ação: tinha uma ficha de anotações, foi perguntado duas coisas estratégicas. Uma, como era a relação do morador com a COHAB. Portanto, a gente perguntava: você sabe onde fica a COHAB? Você recebe correspondência da COHAB? Aonde você recebe o boleto do condomínio? Você paga condomínio? A primeira coisa era saber como é que ele se relacionava com a COHAB. Segundo, era saber como é que ele se relacionava dentro do conjunto com possíveis lideranças que nós desconhecíamos, ou seja, a pergunta era: quando você precisa de ajuda para qualquer coisa aqui, para trocar lâmpada do corredor ou para ir até a COHAB, você tem alguém dentro do seu prédio que você procura? Tem alguém dentro do seu conjunto que você procura? Essa foi uma estratégia que a gente procurou montar, logo no início, não só para se aproximar, como para poder entender um pouco a dinâmica que estava colocada lá dentro e que, as gestões anteriores, não tinham tido essa preocupação porque parecia que elas estavam fugindo. Elas colocavam um segurança na porta que substituía o porteiro. Recebia como segurança, mas funcionava como porteiro. Esse segurança sequer distribuía os boletos de consumos para os moradores. Os boletos ficavam amontoados na

portaria e o morador só recebia se ele fosse lá buscar. Você não tinha um trabalho efetivo de cuidar, de zelar pelos conjuntos. Então, a primeira atitude nossa, ao entrar no conjunto, foi essa. A aproximação é importante e a gente procurou fazer isso”.

Uma das principais tarefas do programa de Locação Social é a administração dos respectivos condomínios e a manutenção das edificações, além da definição dos respectivos recursos financeiros e técnicos. O subsídio aos mais pobres é fundamental.

“As famílias de mais baixa renda não têm autonomia para morarem em regiões mais consolidadas da cidade, ou seja, é preciso ter gestão e é preciso ter subsídio. Se não houver subsídio e se não houver uma gestão eficiente, o programa não funciona. O programa não se paga autonomamente porque, se ele pagasse, as pessoas não precisariam do Poder Público pagar um programa de locação. Elas iriam no mercado e alugariam seus imóveis. Então, o programa de Locação Social é gestão e subsídio. O Poder Público tem que aplicar subsídio para as famílias com mais baixa renda para morarem em zonas estruturadas da cidade porque, essa aplicação de subsídio significa, no âmbito maior do programa, a prefeitura economizar com custos de infraestrutura onde essas famílias vão morar, se elas morarem na cidade consolidada. Então, não é só gestão. Tem que ter recursos para que a prefeitura não faça novos CEUs, para que a prefeitura não faça novas UBSs, para que a prefeitura não faça novas escolas, não faça novas AMAs porque, em áreas estruturadas, elas já têm isso disponível. Não adiante a gente se enganar que não tem subsídio, que não tem investimento público. Tem que ter investimento público sim, mas isso é um interesse e uma vocação da administração. Você não vai encontrar esse interesse e essa vocação em toda e qualquer administração. Esses subsídios podem vir diretamente do Fundo Municipal de Habitação, que já tem ou deveria ter o retorno de outros empreendimentos viabilizados. Um dos grandes problemas que a gente tem é o desinteresse de gerir esses equipamentos e deixá-los abandonados. É mais fácil deixar

um Parque do Gato abandonado dez anos, sem manutenção. Dez anos depois, ele precisa de 4,7 milhões para poder reformar, mas se você diluir isso ao longo dos dez anos, a prefeitura podia ter aplicado apenas 400 mil por ano para poder viabilizar isso. Ela não aplicou 400 mil por ano e precisou aplicar 4 milhões. É muito claro, muito simples, é uma conta matemática. Tem um outro problema. A administração deixa esse parque abandonado porque não faz manutenção, deixa abandonado porque não tem um trabalho social efetivo, deixa abandonado porque não tem a presença efetiva do Estado naquele lugar e, onde há ausência do Estado, estabelece um novo poder. Moradores que, infelizmente, não se organizam autogestionariamente porque não entraram lá com essa perspectiva. Se tivessem entrado [com essa perspectiva de autogestão], talvez, fosse diferente. É só ver os resultados dos mutirões feitos por autogestão desde os anos 1980, como eles funcionam. Talvez, se a autogestão tivesse sido implantada naquele lugar e você tivesse um movimento ou uma entidade organizada responsável por aquele conjunto talvez o resultado fosse outro. Um dos desenhos que o Plano Municipal de Habitação, que foi para a Câmara, na forma de um projeto de lei, no final de 2016, previa era a participação de entidades organizadas também nas gestões dos equipamentos de locação social. Essa é uma outra modalidade importante que eu acho que a gente tem que pensar”.

Participação das três instâncias governamentais na política habitacional que reabilita edifícios ociosos e deteriorados e os converte em moradia popular, os aportes técnico e financeiro de cada ente federativo.

“Eu acho que o programa MCMV Entidades tinha esse desenho para envolver os três entes federativos. Eu acho que o programa MCMV Entidades já anunciava isso, na medida em que os governos do Estado e do município de São Paulo pensaram ou estruturaram a Casa Paulista e a Casa Paulistana, que deveriam complementar com os recursos necessários. Eu acho que a gente tinha uma grande oportunidade de fechamento

de equação. Eu lembro muito bem, entre 2011 e 2014, eu fiz um projeto para a Associação 26 de Julho, que é uma associação ligada à Frente de Luta por Moradia, que é o conjunto Parque São Lucas, lá na região da Vila Prudente. O conjunto Parque São Lucas tem 164 unidades habitacionais, em um terreno de, aproximadamente, 6.700 metros quadrados, onde eu não cheguei a atingir o máximo da ocupação, mas eu acho que a ocupação foi muito satisfatória. Esse empreendimento contou com o apoio do governo do estado na aquisição do terreno e foi uma boa negociação porque o movimento de moradia começou a batalhar por aquele terreno e ele foi intermediador do governo do estado na desapropriação daquele terreno. O estado adquiriu aquele terreno e acabou, num chamamento do governo do estado, destinando à Associação 26 de Julho. Inicialmente, o projeto deveria ser de gestão compartilhada. Era o programa do governo do estado de gestão compartilhada. Esse programa não conseguiu atingir um número satisfatório de unidades construídas até que o programa Minha Casa Minha Vida começou a tomar corpo. Quando o programa MCMV começa a tomar corpo, o estado retirou esse empreendimento da gestão compartilhada e sugeriu à associação que buscasse recursos no MCMV Entidades. O estado entraria, então, com o terreno como contrapartida. Foi nesse momento que eu entrei. O movimento pediu para que eu fizesse um estudo para que conseguisse um melhor aproveitamento. A CDHU tinha, na gestão compartilhada, conseguido um aproveitamento de 114 unidades habitacionais. Quando eu fiz o projeto, eu já fiz com elevador e, portanto, nós conseguimos chegar a 164 unidades habitacionais. Isso melhorou a situação e quando fechou a negociação com o estado, o custo avaliado de obra estava em torno de 106 mil reais. Esse valor não seria possível de ser viabilizado naquela ocasião com 76 mil do MCMV. Ele precisaria 20 mil do estado, 20 mil da prefeitura, precisaria dos 40 mil de complementação. Com o aumento do MCMV, passando a 96, a gente passou a precisar apenas do recurso municipal porque o terreno da CDHU já era como contrapartida

e a CDHU disse que não forneceria mais nenhum recurso financeiro, exceto para o terreno. Então, o que a gente percebeu naquele momento é que, se a gente tivesse um casamento onde o município entra com o terreno, como aconteceu com os chamamentos [se refere aos chamamentos que a prefeitura fez em 2016], o estado entra com uma complementação através do Casa Paulista e o MCMV entra com recursos que é padrão para as regiões metropolitanas, então, nós conseguiríamos fechar a equação. Eu sei que algumas assessorias técnicas conseguem fechar a equação até abrindo mão de parte desse recurso, pegando apenas o recurso federal, mais uma contrapartida, que seria os 20 mil de um dos órgãos, estadual ou municipal. Eu acho que a estratégia para você viabilizar esses empreendimentos em regiões metropolitanas é você entrar com a contribuição de cada um dos entes federativos”.

Uma das primeiras etapas da política habitacional com foco na reabilitação edilícia é estabelecer critérios para identificar e selecionar imóveis com características adequadas para desapropriar e converter em moradia popular.

“Isso é um trabalho que não se iniciou na gestão Haddad, ele não se iniciou com a nossa presença de um ano na administração municipal. Esse é um trabalho que se chama Renova Centro. Ele foi um trabalho contratado pela administração municipal no governo Kassab, que quem desenvolveu foi a FUPAM e o LABHAB, coordenado pelo professor Fábio Mariz Gonçalves, que fez uma análise de mais de 100 edifícios na região central de São Paulo, verificando as condições da estrutura do prédio, a viabilidade para transformação para habitação, a idade do edifício, as características de transformação, as condições de segurança de cada um dos prédios. Depois, iniciou-se um trabalho de verificação de custos. Teve uma metodologia. Foi um trabalho muito grande e o que nós fizemos, fruto de um trabalho que é muito característico dessas gestões progressistas ligadas ao Partido dos Trabalhadores: nós não jogamos fora, nós não somos contra a ideologia de ninguém, nós aproveitamos

aquilo que é bom. Aquilo que é bom deve ser continuado, independente de ele ter sido iniciado por qualquer gestão, por qualquer cor partidária. Então, esse trabalho do Renova Centro foi um trabalho elaborado na gestão Kassab que a gente continuou e a gente espera, sinceramente, eu falo como arquiteto, como gestor público, eu espero que a atual gestão entenda a importância desse trabalho e continue porque ela já passou três gestões e espero que ele continue porque é um trabalho muito bom. É um trabalho que ainda pode render muitos resultados para a administração. Tem todo um campo de análise técnica envolvendo a questão edilícia, todo um campo de análise da legislação, verificando se o imóvel tem condições de ser transformado em habitação, todo o campo jurídico, verificando se o imóvel não tem um imbróglho de espólio ou qualquer outro tipo de situação. Então, teve um trabalho muito intenso. Esse conjunto de mais de 100 prédios foi peneirado e transformou-se em, aproximadamente, cinquenta e poucos prédios. Ainda existem prédios que já foram dispensados em função de ter um custo muito alto porque, quando você fez a primeira avaliação, você não contou com a avaliação dos peritos. O que a gente tem, hoje, em São Paulo, é uma especialização de peritos que conseguem demonstrar um custo para o imóvel para além daquilo que o mercado, efetivamente, comprova. Então, você tem, por exemplo, o edifício Mauá, defronte à estação da Luz, onde um perito avalia aquele imóvel em 25 milhões. Se você pegar 25 milhões, que é o que ele avalia, dividir para o número de unidades que você pode construir naquele local, o imóvel, no osso, como ele está, ele custa 300 mil reais por unidade habitacional. Se você vier 200 metros para trás, você encontra um empreendimento na rua Antônio de Godoi com Santa Efigênia, onde você vai encontrar unidades habitacionais do mesmo tamanho, prontas para morar, por 240, 260, 280 mil. Então, qualquer pessoa interessada em pagar 300 mil por aquele imóvel, que não vale, pode muito bem adquirir um imóvel pronto para morar, sem precisar de um *retrofit*. O que a gente percebeu é que existe uma certa especialização.

Eu não vou ser leviano para fazer qualquer outra afirmação para além dessa, mas a especialização dos peritos na região de São Paulo, que têm elaborado laudos para além daqueles que o mercado oferta por imóvel na região, imóveis prontos, inclusive. Por que essa fórmula, por que esse cálculo, eu não sei, eu não sou perito. A única coisa que eu sei é, como qualquer cidadão, é comparar o imóvel que está sendo avaliado para ser desapropriado, para ser reformado, num custo muito mais alto de um imóvel pronto para morar a 200 metros desse mesmo imóvel”

Investimentos e ações da COHAB, em 2016, na região central de São Paulo. Não apenas na reabilitação edilícia, mas também na relação com outras políticas públicas na área social.

“A COHAB não tem esse papel de tratar um território específico da cidade. A COHAB gere alguns conjuntos habitacionais que são heranças do BNH. Por ser gestora do Fundo Municipal de Habitação, ela também deve gerir alguns empreendimentos ligados ao FMH. Ela recebe para isso, ela é gestora do fundo. A COHAB tem uma preocupação com todos esses conjuntos. Para isso, por exemplo, instalou, na Cidade Tiradentes, um posto avançado de atendimento às famílias que moram na Cidade Tiradentes que, até então, tinham que se dirigir ao posto de atendimento da avenida São João, retirar uma senha e retornar no dia especificado. Com a criação de um escritório avançado na Cidade Tiradentes, todo esse serviço passou a ser feito na Cidade Tiradentes e as pessoas passaram não mais ter que se deslocar até o centro. Então, para mim, isso é muito mais significativo do ponto de vista de uma atuação para com os moradores da cidade de São Paulo, de maneira geral. Com relação ao centro, especificamente, a COHAB teve uma ação no programa de Locação Social porque todos os empreendimentos de locação social estão no centro. Houve um grande investimento de recurso público, da secretaria de Habitação, para reformar esses empreendimentos de locação social. Outro investimento importante foi a criação da Gerência de Locação Social, que pôde cuidar com mais atenção dos empreendi-

mentos de locação social, que estão localizados no centro. Outra questão importante foram os diversos chamamentos, foram 4 chamamentos que a COHAB fez como gestora do FMH, portanto, colocando à disposição dos movimentos de moradia ou das entidades organizadas, na gestão Haddad, aproximadamente, 12 mil unidades habitacionais espalhadas por toda a cidade, inclusive, no centro, com imóveis para *retrofit*, terrenos como, por exemplo, o terreno recebido do INSS, que fica lá do lado da praça princesa Isabel, na rua General Rondon, ou ainda os edifícios, como Cambridge, Prestes Maia, Hotel Lord, que ficam na região central e também foram disponibilizados nos chamamentos habitacionais organizados pela COHAB São Paulo e pela Secretaria de Habitação. Outra participação que a gente começou a desenhar, eu e mais alguns profissionais da diretoria nos envolvemos, mas ela só se efetivaria na continuidade da gestão, era no programa de Braços Abertos e no programa específico para morador de rua que está saindo da sua condição de rua e entrando numa ressocialização, que se chamava '*Autonomia em Foco*'. Então, nós começamos a trabalhar com a Secretaria de Assistência Social e com o conjunto de secretarias que estavam em volta do Braços Abertos, com a escolha de imóveis para o Braços Abertos, aqui no centro. A escolha de imóveis e a discussão sobre a organização do programa Autonomia em Foco para que criasse subsídio para o nosso programa de locação social. Ao mesmo tempo, a Secretaria de Habitação começou várias oficinas com as secretarias que estariam envolvidas com o serviço de moradia social, fundamentalmente, na região central, para que a gente começasse a desenhar também um serviço de moradia social. Então, o nosso investimento foi muito do planejamento porque isso é o que estava na ordem do dia para que a gente pudesse retomar o programa de locação social por um lado, implantar um serviço de moradia social por outro e efetivar Plano Municipal de Habitação, que a gente esperava ser transformado em lei agora no início de 2017".

REFERÊNCIAS

ABECIP. **São Paulo reduziu em 44% número de moradias entregues pela CDHU.** [s.l.]: ABECIP, 2019. Disponível em: <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/sao-paulo-reduziu-em-44-numero-de-moradias-entregues-pela-cdhu>. Acesso em: 20 abril 2021.

ADVFN. **IGPM.** São Paulo: ADVFN, [20--?]. Disponível em: <https://br.advfn.com/indicadores/igpm>. Acesso em: 20 abril 2021.

ALEIXO, Cynthia Augusta Poletto. **Edifícios e galerias comerciais:** arquitetura e comércio na cidade de São Paulo, anos 50 e 60. 2005. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2005.

ANITELLI, Felipe. TRAMONTANO, Marcelo. Abandonados por uns, ocupados por outros: edifícios de apartamentos no centro paulistano. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Recife, v. 18, n. 1, p. 77-91, 2016.

ANITELLI, Felipe. TRAMONTANO, Marcelo. Abordagens inco-muns na política habitacional brasileira: reabilitação de edifícios ociosos e sua conversão em habitação de interesse social. **Cidades, Comunidades e Territórios**, Lisboa, v. 32, p. 40-50, 2016.

ANITELLI, Felipe. **Como nasce um modelo:** o projeto de apartamen-to na cidade de São Paulo. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

ANITELLI, Felipe. **[Re]produção?:** repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistano em projetos empreen-didos no Brasil. 2015. Tese (doutorado em Ciências) – Instituto de Ar-quitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2015.

ARANTES, Edmur Caniato. **Diretrizes para reabilitação de edifícios, uso residencial em áreas centrais:** o bairro de Santa Cecília. 2001. Dissertação (Mestrado em Habitação) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2001.

ARANTES, Otília Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (org). **A cidade do pensamento único:** desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2002.

BARBOSA, Anne. **Prefeitura de SP compra edifício Prestes Maia.** São Paulo: G1, 2015. Disponível em: <http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2015/10/prefeitura-de-sp-compra-edificio-prestes-maia-por-r-22-milhoes.html>. Acesso em: 20 maio 2020.

BAUMAN, Zigmunt. **Danos colaterais:** desigualdades sociais numa era global. Rio de Janeiro: Zahar, 2013.

BENEVOLO, Leonardo. **História da arquitetura moderna.** São Paulo: Perspectiva, 2011.

BERQUÓ, Elza. A família no século XXI: um enfoque demográfico. **Revista Brasileira de Estudos de População**, v. 6, n. 2, p. 1-16, 1989.

BLOCH, Janaina Aliano. **O direito à moradia:** um estudo dos movimentos de luta pela moradia no centro de São Paulo. 2007. Dissertação (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

BOMFIM, Valéria Cusinato. **Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana.** 2004. Dissertação (mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Demonstrações de uso**. [s.l.]: Caixa Econômica Federal, [20--?]. Disponível em: https://www.caixa.gov.br/Downloads/sinapi-demonstracoes-de-uso-fichas-tecnicas/Ficha_Tecnica_13105.pdf. Acesso em: 20 abril 2021.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 2000.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: CBIC, 2021. Disponível em: www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil. Acesso em: 20 abril 2021.

CAMARGO, Érica Negreiros de. **Desenho e uso do espaço habitável do apartamento metropolitano na virada do século XXI: um olhar sobre o tipo `dois-dormitórios ´na cidade de São Paulo**. 2003. Dissertação (mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

CASTELLO BRANCO, Ilda Helena Diniz. **Arquitetura no centro da cidade, edifícios de uso coletivo, São Paulo, 1930-1950**. 1988. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Consensos e dissensos no centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção**. 2008. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

CHOMSKY, Noam. **O lucro ou as pessoas? Neoliberalismo e ordem global**. São Paulo: Bertrand Brasil, 2002.

CLAPER, Jeanine Ribeiro. **Reabilitação de edifícios para a habitação social: uma abordagem da gestão do conhecimento no processo de projeto**. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2008.

COHEN, Jean Louis. **O futuro da arquitetura desde 1889**. São Paulo: Cosac & Naify, 2013.

CONSELHO DE DIREITOS HUMANOS. **O que é direito à moradia?** Genebra: ONU, [20--?]. Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt. Acesso em: 22 maio 2020.

COLVERO, Adriana de Almeida. **A requalificação do centro antigo da cidade de São Paulo: políticas públicas, planejamento participativo e gestão, no período de 2001-2004**. 2010. Tese (doutorado em Ciências, Análise Ambiental e Dinâmica Territorial) – Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2010.

CORADIN, Renata Fragoso. **Habitar social: a produção contemporânea na cidade de São Paulo**. 2014. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. **Gestão pós-ocupação em edifícios reabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo**. 2009. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

CROITOR, Eduardo Pessoa Nocetti. **A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra**. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir, a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

DIANA, Tatiana Borgonovi. **O desenho do projeto de arquitetura e sua produção atual**. 2012. Dissertação (mestrado em Tecnologia da Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

D'OTAVIANO, Camila. Política habitacional no Brasil e Programa de Locação Social paulistano. **Cadernos CRH**, Salvador, v. 27, n. 71, p. 255-266, 2014.

FRAMPTON, Kenneth. **História crítica da arquitetura moderna**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

FERREIRA, João Sette Whitaker. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In: SIMPÓSIO INTERFACES DAS REPRESENTAÇÕES URBANAS EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO, 2005, Bauru. **Anais (...)**. Bauru: UNESP, 1994. Disponível em: www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/propurbcred.doc. Acesso em: 15 setembro 2017.

FUPAM. **Estudo para implantação de unidades habitacionais no centro de São Paulo**. São Paulo: COHAB, SEHAB, 2009.

GALVÃO, Walter José Ferreira. **Roteiro para diagnóstico do potencial de reabilitação para edifícios de apartamentos antigos**. 2012. Tese (Doutorado em Tecnologia da Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

GATTI, Simone Ferreira. **Entre a permanência e o deslocamento. ZEIS 3 como instrumento para a manutenção da população de baixa renda em áreas centrais. O caso da ZEIS 3 C 016 (Sé) inserida no perímetro do Projeto Nova Luz**. 2015. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

GESTÃO URBANA SP. **Coefficiente de aproveitamento**. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, [20--]. Disponível em: gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-coeficiente-de-aproveitamento. Acesso em: 19 maio 2017.

G1. **Veja histórico dos últimos reajustes do salário mínimo**. [s. l.]: G1, 2019. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/noticia/2019/04/15/veja-historico-dos-ultimos-reajustes-do-salario-minimo.ghtml>. Acesso em: 20 abril 2021.

HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2016.

HOBSBAWM, Eric. **A era dos extremos: o breve século XX, 1914-1991**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

IBGE. **Índice nacional de preços ao consumidor amplo - IPCA**. Brasília: IBGE, [20--?]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=series-historicas>. Acesso em: 20 abril 2021.

JACOBS, Jane. **Morte e vida das grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2011.

JESUS, Christiano Romanholo Marques de. **Análise de custos para reabilitação de edifícios para habitação**. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

KOPP, Anatole. **Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa**. São Paulo: Nobel, EDUSP, 1990.

KOWARICK, Lúcio. Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas. **Lua Nova**, São Paulo, n. 70, p. 171-211, 2007.

LE CORBUSIER. **Por uma arquitetura**. São Paulo: Perspectiva, 2011.

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

MALERONKA, Camila. **PAR-Reforma: Quem se habilita?** A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento Residencial Modalidade Reforma, 1999-2003. 2005. Dissertação (Mestrado em Habitação) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas, São Paulo, 2005.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias. *In*: ARANTES, Otília Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002, p. 121-192.

MARICATO, Ermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 21, p. 33-52, 2009.

MARTIN, Anderson *et al.* **Reabilitação de edifício com mudança de uso**. Trabalho de Formatura. São Paulo: POLI-USP, 2017.

METRO SP. **Linha do tempo**. São Paulo: Metrô São Paulo, [20--?]. Disponível em: <http://50anos.metrosp.com.br/index.php/linha-do-tempo>. Acesso em: 12 maio 2020.

MINGHINI, Victor Martins. **A dimensão urbana nos projetos habitacionais de Hector Vigliecca**. 2019. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

MONTANER, Josep Maria. **Depois do movimento moderno: arquitetura da segunda metade do século XX**. São Paulo: Gustavo Gili, 2015.

MORETTINI, Renato. **Tecnologias construtivas para a reabilitação de edifícios: tomada de decisão para uma reabilitação sustentável**. 2012. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

MOTISUKE, Daniela. **Reabilitação de áreas centrais**: antagonismos e ambiguidades do programa paulistano Ação Centro. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MURARO, Cauê. **Edifício Wilton Paes de Almeida: prédio que desabou em SP foi projetado na década de 1960 e era patrimônio histórico**. São Paulo: G1, 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/edificio-wilton-paes-de-almeida-predio-que-desabou-em-sp-foi-projetado-na-decada-de-1960-e-era-patrimonio-historico.ghtml>. Acesso em: 20 maio 2020.

NASCIMENTO, Denise Morado. As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 145-164, abril 2016.

NETO, João. **Novos Arranjos familiares**. Brasília: IBGE, 2017. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/3ee63778c4cfdbcbe4684937273d15e2.pdf. Acesso em: 22 abril 2021.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. **Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupa es de imóveis ociosos**: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo. 2009. Disserta o (Mestrado em Sociologia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

NOMADS.USP. **E-pesquisa comportamentos e espaços de morar: resultados gerais, primeira leitura**. São Carlos: Nomads.usp, 2003.

NOMADS.USP. **97_07: dez anos de morar urbano no Brasil**. São Carlos:

IAU-USP, 2007. Disponível em: http://www.eesc.usp.br/nomads/SAP5846/97_07final.pdf. Acesso em: 24 setembro 2014.

OKANO, Tais Lie. **Verticalização e modernidade, São Paulo, 1940-1957**. 2007. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2007.

PEREIRA, Olívia de Campos Maia. **Lutas urbanas por moradia: o centro de São Paulo**. 2012. Tese (Doutorado em Ciências) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.

PINACOTECA. **Cronologia**. São Paulo: Pinacoteca, [20--?]. Disponível em: <https://pinacoteca.org.br/a-pina/cronologia>. Acesso em: 12 maio 2020.

PINHO, Ângela. **Conexão: apartamentos e mídias em Belo Horizonte**. 2005. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2005.

QUEIROZ, Fábio Abreu de. **Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo**. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

REABILITA. **Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS: as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro**. Relatório de pesquisa. São Paulo: EP-USP, 2007. Disponível em: www.reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO_FINAL-REABILITA.pdf. Acesso em: 8 junho 2016.

REDE BRASIL ATUAL. **Haddad desapropria edifício Prestes Maia e vai destiná-lo à moradia popular**. São Paulo: Rede Brasil Atual, 2015. Disponível em: <https://www.redebrasilatual.com.br/cidadania/2015/10/haddad-desapropria-edificio-prestes-maia-e-vai-destina-lo-a-moradia-popular-5496>. Acesso em: 12 maio 2020.

SADER, Emir; GENTILI, Pablo (org). **Pós-neoliberalismo: as políticas sociais e o Estado democrático**. São Paulo: Paz e Terra, 2010.

SANTORO, Paula (org.). **Gestão social da valorização da terra**. São Paulo: Instituto Polis, 2004. Disponível em: www.polis.org.br/uploads/838/838.pdf. Acesso em: 12 junho 2017.

SECRETARIA DE DIREITOS HUMANOS. **Direito à moradia adequada**. Brasília: Presidência da República, 2013. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf. Acesso em: 22 maio 2020.

SECRETARIA ESPECIAL DE COMUNICAÇÃO DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Prefeitura começa atualização cadastral do auxílio moradia**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2019. Disponível em: <http://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-comeca-atualizacao-cadastral-do-auxilio-aluguel>. Acesso em: 20 abril 2021.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Perguntas frequentes**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2021. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/acesso_a_informacao/index.php?p=178762. Acesso em: 20 abril 2021.

SCHOR, Silvia Maria; PAIVA, Henrique Bottura. Novos procedimentos para estimar a capacidade de pagamento das famílias em programas de habitação de interesse social. *In*: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY, 11., 2011, São Paulo. **Anais** (...). São Paulo: LARES, 2011.

SEGNINI JUNIOR, Francisco. Considerações sobre a prática profissional do arquiteto. **Revista da Pós**, São Paulo, n. 15, p. 32-41, 2004.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. 2010. Tese (doutorado em Ciências) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, Helena Menna Barreto (coord). **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007. Disponível em: www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_oportlimites_prodhabsocial.pdf. Acesso em: 12 junho 2017.

SOUZA, Mayara Dias de. **[Des]interesse social: procedimentos metodológicos para análise de peças gráficas de apartamentos**. 2007. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

TPA. **AMPM Paulicéia**. São Paulo: TPA, [20--?]. Disponível em: <https://tpaempreendimentos.com.br/imoveis-a-venda/ampm-pauliceia.html>. Acesso em: 20 abril 2021.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. **Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso**. 2007. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

TRAMONTANO, Marcelo. Apartamentos, arquitetura e mercado: estado das coisas. In: Oficina Verticalização das cidades brasileiras, 2006, São Paulo. **Anais** (...). São Paulo, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acesso em: 6 maio 2020.

TRAMONTANO, Marcelo. **Novos modos de vida, novos espaços de morar, Paris, São Paulo, Tokyo: uma reflexão sobre a habitação contemporânea**. 1998. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

TRAMONTANO, Marcelo. **SQCB: apartamentos e vida privada na cidade de São Paulo**. 2004. Tese (Livre-Docência em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2004.

VILLA, Simone. **Apartamento metropolitano**: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo. 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, FAPESP, 2001.

VIVA REAL. **Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 105 m² por R\$ 1.359.000**. São Paulo: Vila Real, [20--?]. Disponível em: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS-1359000-id-2482689602/?__vt=il%3Aa. Acesso em: 20 abril 2021.

YOLLE NETO, José. **Diretrizes para o estudo de viabilidade da reabilitação de edifícios antigos na região central de São Paulo visando a produção de HIS**: estudo de casos inseridos no Programa de Arrendamento Residencial (PAR-Reforma), edifícios Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos. 2006. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

XAVIER, Alberto; LEMOS, Carlos; CORONA, Eduardo. **Arquitetura moderna paulistana**. São Paulo: Editora Pini, 1983.

ZAP IMÓVEIS. Apto no. 81, no 8o. andar, com visão desobstruída, nunca habitado, em.... **São Paulo: Zap Imóveis, [20--?]. Disponível em:** https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-republica-centro-sao-paulo-sp-42m2-id-2445111307/?__zt=ldpvarpr%3Aa. Acesso em: 22 abril 2021.

AUTOR

Felipe Anitelli, Professor Adjunto no curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), realizou estágio Pós-Doutoral na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), Doutorado pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU) da USP, Mestrado pela Escola de Engenharia de São Carlos (EESC) da USP, graduado em Arquitetura e Urbanismo pelo Centro Universitário Barão de Mauá. Estuda características projetuais de edifícios de apartamentos brasileiros, recentes e antigos, provisionados pelo mercado imobiliário ou por políticas públicas.

Este livro foi editorado com as fontes Crimson Text e Nexa.
Publicado on-line em: <https://repositorio.ufms.br>



ISBN 978-65-86943-68-9



9 786586 943689

 editora
UFMS

