

Habitação Social no Centro de São Paulo

Revitalização de edifícios como alternativa para o déficit habitacional

Social Housing in São Paulo's central area

Revitalization of buildings as an alternative to housing deficit

Daniella Gomes Kallajian, Valeria Fialho

Centro Universitário Senac - CAS

Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo

danikallajian@gmail.com; valeria.sfialho@sp.senac.br

Resumo.

Apresenta-se neste trabalho um levantamento histórico da evolução das formas de habitar e dos programas de habitação na cidade de São Paulo, desde 1880 até os dias de hoje, os deslocamentos de centralidades, relatos e estudos sobre o cotidiano dos moradores das ocupações centrais e a consolidação de um projeto de revitalização no Edifício Cine Marrocos para habitação social.

Palavras-chave: Centro de São Paulo, ocupação, movimentos por moradia, segregação urbana, política pública de habitação, habitação social, revitalização.

Abstract.

This work presents a historical survey about the evolution of the ways to dwell and the habitation programs in São Paulo since 1880 until nowadays, centrality shifts, reports and studies about the everyday of central occupation's dwellers and consolidation of a revitalization Project in Cine Marrocos Building to be a social housing.

Keywords: *São Paulo's central area, occupation, housing movement, urban segregation, housing public politic, social housing, revitalization.*

**Iniciação - Revista de Iniciação Científica, Tecnológica e Artística
Edição Temática em Comunicação, Arquitetura e Design**

Vol. 6 nº 2 – novembro de 2016, São Paulo: Centro Universitário Senac
ISSN 2179-474X

Portal da revista: <http://www1.sp.senac.br/hotsites/blogs/revistainiciacao/>

E-mail: revistaic@sp.senac.br

Esta obra está licenciada com uma Licença [Creative Commons Atribuição-Não Comercial-SemDerivações 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/) 

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo estudar as maneiras informais de habitação desde a consolidação da cidade de São Paulo, as políticas e programas de habitação criados, a realidade do cotidiano de moradores de ocupações e exibir como produto final um projeto de revitalização no Edifício Cine Marrocos, seguindo uma linha de estratégias de viabilidade da ação.

A provisão de moradia para o segmento de baixa renda é uma problemática a ser discutida pois segue sem soluções efetivas dentro de uma política pública há muitos anos. Apesar de existirem alguns programas que tratam do tema, o número de unidades habitacionais produzidas ainda é insuficiente e diversos obstáculos o tornam longe do ideal, tais como localização e obrigatoriedade de compra do imóvel, dificultando a aquisição pelos setores com renda de 0 a 3 salários mínimos, entre outros.

A partir dos opostos insuficiência habitacional e grande contingente de imóveis desocupados no centro de São Paulo, surge a oportunidade da criação de programas de aproveitamento destes para reorganização em habitação social.

Assim, os capítulos 1 e 2 do trabalho tratam da viabilidade de estruturação de tal programa diferindo de programas e ações anteriores, explicitas sempre a partir de contextos históricos. Os capítulos 3 e 4 explicam a expansão horizontal da cidade e o que acarretou o esvaziamento do Centro de São Paulo, seguido dos estudos das ocupações visitadas e do início dos planos incentivadores de ocupação do centro. A partir dos estudos de caso, seguem os capítulos de estruturação do projeto, partido e considerações finais.

1. AS FORMAS DE MORAR DO TRABALHADOR NO FIM SÉCULO XIX E INÍCIO DO SÉCULO XX

Com o crescimento da economia em São Paulo no final do século XIX, a cidade tornou-se atrativa para imigrantes em busca de trabalho. Com a vinda exacerbada, estes muitas vezes ficavam mal alojados. A população passou de 23.243 em 1872 para 239.820 em 1900 e desencadeou uma crise habitacional, expandindo-se para todas as direções e abrindo novos bairros.

Com o rápido crescimento da metrópole entre 1880 e 1900, a grande massa de imigrantes e trabalhadores passou a morar em diferentes tipos de estalagens, tais como cortiços, vilas operárias e, menos frequentemente, em casas autoconstruídas.

- Cortiços: casas cujos cômodos são alugados, servindo cada um deles como habitação para uma família e com instalações sanitárias comuns. Os cortiços se caracterizam pela má qualidade e impropriedade das construções, pela má qualidade de distribuição dos aposentos - que muitas vezes não possuem ventilação ou luz naturais - e pela carência de saneamento e higiene. Os banheiros são coletivos, há presença de ratos e baratas e falta de privacidade. Porém, existiam algumas vantagens de habitar em cortiços no começo do século, como cita Kowarick no livro *Viver em Risco*:

Habitar em cortiços apresenta vantagens. A maior delas é estar "perto de tudo", pois quase metade dos seus habitantes vai a pé, e três quartos gastam menos de trinta minutos para chegar ao local de trabalho. (KOWARICK, 2009, p. 116)

- Vilas operárias: grandes indústrias possuíam vilas em suas proximidades ocupadas pelos próprios trabalhadores. Algumas possuíam equipamentos complementares como igrejas, creches, área de lazer, armazém, entre outros. Negociavam com os trabalhadores salários menores em troca de aluguéis mais baixos.
- Casas autoconstruídas: ainda em menor quantidade, alguns trabalhadores adquiriam terrenos em áreas mais afastadas do centro e construíam suas próprias casas. Além de ser feitas de forma precária, sem garantias de segurança, sem rede de saneamento e pavimentação das ruas, o percurso até o trabalho era extremamente demorado pela falta de transporte coletivo nas áreas afastadas.

É importante ressaltar a diferença entre casas autoconstruídas e a autogestão por mutirões, que surgiu na década de 70 e é utilizada até os dias, sendo adotada por diversas prefeituras. Neste tipo de construção, o trabalho em equipe é notório, visto que determinada comunidade participa do processo de provisão de suas casas em determinado programa desde o desenvolvimento do projeto até a própria construção. A participação é também obtida através do fornecimento da mão de obra - voluntária ou remunerada, com auxílio do governo no que diz respeito à provisão de terreno e também recursos e equipamentos.

2. A INTERVENÇÃO ESTATAL

Somente na década de 1890 o Estado interviu na situação por conta da deterioração das condições da cidade provocada pelo mal alojamento dos trabalhadores. A prioridade na intervenção se deu, portanto, por conta das questões sanitárias clamada por higienistas, médicos e engenheiros, justificando seu controle sobre o espaço urbano. Todas as formas de intervenção estatal da época tinham claramente um cunho higienista, tendo como objetivo principal o embelezamento da cidade e a

erradicação dos cortiços (a menos que estes estivessem de acordo com as leis sanitárias em vigência).

A situação prevaleceu até a Era Vargas, quando a moradia passou a ser provida não pela iniciativa privada e sim pelo Estado. Durante a ditadura Vargas (1930-1945) o tema da habitação recebeu atenção nunca antes tida e o foco na questão sanitária passou para segundo plano. A habitação social era vista agora como condição básica da reprodução da força de trabalho e elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador. Entre vários, os objetivos giravam em torno de promover debates sobre os modelos de moradia, a busca da racionalização e economia na provisão de habitações, além de pesquisas quantitativas para formar quadros das condições de vida do trabalhador e entender melhor a realidade vivida por este segmento da sociedade. As ações influenciaram não só o governo e o tema se tornou multidisciplinar atingindo aspectos físicos, urbanísticos, sociais, políticos e econômicos.

É neste momento que o governo começa a trabalhar com o incentivo para a aquisição da casa própria, porém os Institutos agora fortemente ligados à provisão de moradia (Institutos de Aposentadoria e Pensões e Fundação da Casa Popular) trabalharam com a construção de moradias para locação. Os aluguéis ainda acompanhavam o valor do mercado e era necessário, portanto, encontrar formas de racionalizar e baratear a construção até mesmo para a futura viabilização da aquisição da casa própria pelos trabalhadores que ainda não tinham como pagá-la pelos meios normais de mercado. A estratégia era fazer com que os trabalhadores desejassem o modelo de habitação da elite e transformá-los posteriormente em proprietários e, para isso, era necessário que o trabalhador aprendesse a economizar.

Os IAPs, apesar de terem sido as primeiras instituições a tratar da questão habitacional, não tinham a provisão de moradias como primeiro plano, e sim proporcionar benefícios de aposentadoria, pensão e assistência médica. Apesar dos planos, o método de provisão de moradia pelos IAPs não configurava uma política pública em si.

Financiar ou alugar moradias abaixo do custo, sem dispor de recursos para dar continuidade à ação, não configurava uma política social e sim populismo, com objetivos políticos de curto prazo. Uma política de habitação social deveria estabelecer critérios de investimento que dirigissem os subsídios para quem de fato tinha necessidade, definindo a origem dos recursos necessários para cobri-los. E, por outro lado, garantir o retorno dos recursos a serem financiados para que não houvesse depreciação de seus fundos. (BONDUKI, 2013, P. 108)

A influência da arquitetura moderna foi de grande importância para modernizar a habitação enquanto arquitetura, inserção urbana, processo construtivo (através da racionalização e industrialização do sistema de produção) e modo de morar. Uma das maiores mudanças foi a implantação de equipamentos coletivos nos conjuntos residenciais, inspirada nas aplicações nas unités d'habitation de Le Corbusier. Estas têm como principais características a verticalização, presença de pilotis, planta livre da estrutura, terraço-jardim, fachada livre e equipamentos coletivos como creche, solário, biblioteca, etc.

3. A CRISE HABITACIONAL DOS ANOS 40

Foi criada na década de 40 a Lei do Inquilinato, que congelou o valor dos alugueis e foi considerada instrumento de defesa da economia popular, além de estratégia de

destruição da classe improdutiva dos rentistas, diminuição do custo da reprodução da força de trabalho, instrumento para direcionar os investimentos para o setor industrial e defesa do inquilino por conta do aumento do custo de vida. No primeiro momento, a ação foi benéfica para os inquilinos e prejudicial para os proprietários, que antes viam na construção das casas de aluguel um excelente investimento. Não era mais interessante para o investidor construir para locação, direcionando os imóveis para venda. Tal ação prejudicaria a quantidade de habitações disponíveis para o trabalhador, cuja quantidade só aumentava, mas favoreceria apenas classes que pudessem pagar a compra ou alugueis mais elevados.

Acrescentado ao déficit ocasionado pelo desestímulo da iniciativa privada de produzir novas moradias, ainda começaram a haver despejos ilegais com a justificativa de inadimplência do morador, necessidade do imóvel para outros fins ou até mesmo expulsões por meio da violência física.

Tais problemas desencadearam uma crise habitacional e como fruto, começaram a surgir as favelas. Esta nova realidade na vida dos paulistanos era totalmente contrastante com os acontecimentos recentes, já que a cidade estava recebendo novas avenidas, arranha céus e diversas renovações urbanísticas.

Em face à grave situação habitacional, houve o surgimento de novas formas de habitar de modo a reduzir ou eliminar os gastos com o custo de moradia:

- Favelas: apesar de ser a forma mais barata de se morar, é também uma das mais danosas. São locais que quase sempre não possuem rede de água e esgoto, avenidas pavimentadas ou infraestrutura urbana. Além disso, seus moradores sofrem grande preconceito mesmo sendo em sua maior parte trabalhadores.
- Auto empreendimento da moradia popular: não se deu sem a perda de qualidade de vida dos segmentos sociais envolvidos. Estes adquirem um lote por meio de financiamento, afastado do centro, sem transporte e infraestrutura urbana. O processo é longo e desgastante, mas representa finalmente uma segurança ao trabalhador: a de possuir casa própria e não sofrer riscos de aumentos de alugueis e despejos.

4. O PROCESSO DE Esvaziamento do Centro de São Paulo

Durante as décadas de 70 e 80, o Centro passou por um acelerado processo de esvaziamento propiciado pelo próprio Estado, ao concentrar grandes investimentos públicos no setor sudoeste da cidade, tais como expansão viária, intervenções urbanísticas e zoneamentos especiais. A região central passou a disputar com as novas centralidades os investimentos imobiliários, especialmente de habitações de médio e alto padrão e sedes de escritórios.

Dessa forma, no extremo da organização espacial estão os segmentos populares e a mão de obra trabalhadora, constantemente empurrados para os perímetros periféricos da cidade sob acusações de reproduzirem um estilo de vida bem distante do que é considerado aceitável, higiênico, belo (e rentável) aos padrões urbanos da elite paulista. (RAMOS, São Paulo, pg. 27)

O núcleo central da cidade se deu entre os centros velho e novo até 1968, quando este passou a instalar-se na Avenida Paulista. Nela, construíram-se obras de alargamento de vias e modernização das construções e o local passou a abrigar empresas do setor terciário como bancos e grandes escritórios, além de abrigar o setor residencial de alta renda.

Novas obras viárias foram implantadas e na década de 90, as novas centralidades deslocaram-se para a Avenida Faria Lima e imediações da Marginal Pinheiros, mesmo tendo grandes carências em relação à acessibilidade e transporte público. O centro de São Paulo, apesar de possuir maior metragem útil em relação às outras centralidades, possuía também o maior número de edifícios desocupados.

Outra razão do esvaziamento do Centro foi a obsolescência dos edifícios, que não possuem as condições necessárias para novas tecnologias de escritório e segurança. Poucos imóveis possuíam lajes superiores a 600m², sistemas de refrigeração, suporte para aumento de consumo elétrico, entre outros. A desvalorização ainda se deu pela crescente presença do comércio ambulante que tomava as ruas e pela insegurança.

5. OS MOVIMENTOS POR MORADIA

As primeiras ocupações ocorreram na década de 70 quando os movimentos sociais cresceram contra o regime militar. Surgiram as primeiras ocupações de terras ociosas e os primeiros movimentos pela urbanização e regularização fundiária de favelas. Já as ocupações em edifícios abandonados começaram na década de 80 com o agravamento da crise econômica e, conseqüentemente, aumento de impostos e da taxa de desemprego. Segundo Vera Lucia Neuhold, estima-se que até 2007 haviam cerca de 70 ocupações na área central da cidade.

Ainda nas décadas de 80 e 90, era muito presente a provisão de moradias através da autoconstrução vista como possibilidade de democratização da arquitetura e da moradia digna e altamente discutida entre o poder o público. Porém, a luta dos moradores de cortiços para melhores condições ainda tinha pouca visibilidade por encontrar-se desarticulada e desorganizada. Para sanar este problema, é criado o primeiro movimento para identificar e articular as reivindicações e necessidades: a Unificação das Lutas de Cortiços.

Como mostrado anteriormente, as condições de moradia dos cortiços e das favelas são extremamente anti-higiênicos, sem privacidade e precárias para os moradores. As ocupações passam a ocorrer tanto nas áreas da periferia em glebas vazias quanto nas áreas centrais que disputam áreas já consolidadas e com extensa rede de infraestrutura, entrando em disputa com a especulação imobiliária e proprietários capitalistas. As ocupações centrais, além de funcionarem como uma reivindicação de direitos e necessidades básicas do cidadão à moradia digna, também expõe para a sociedade a precariedade de políticas públicas dentro do tema e explicitam os problemas do capitalismo, ressaltando o desperdício de infraestrutura.

As filiações nas quais cada movimento se associa têm como objetivo firmar convênios com o poder público para viabilizar a inserção dos integrantes nos programas habitacionais e repassar as reivindicações dos movimentos.

Portanto, foi a partir do estoque imobiliário abandonado e vazio do centro da cidade que a população de baixa renda participante dos movimentos de moradia utilizou como principal estratégia de pressão. São nestes imóveis que se instalam os moradores despejados de cortiços e com renda insuficiente para pagar alugueis na cidade, constituindo nestes locais moradias provisórias até que sejam atendidos pelos programas habitacionais (que chegam a demorar mais de 15 anos em alguns casos). Demandavam, portanto, o cumprimento da função social da propriedade urbana e garantia do setor de mais baixa renda na inserção dos programas habitacionais do governo.

Dois importantes programas criados por Marta Suplicy durante a gestão de 2001-2004 são o Bolsa Aluguel e Locação Social. O primeiro, oferece auxílio para famílias situadas em áreas de risco ou sem condições de pagamento de aluguel, que então é pago pelo governo ao proprietário por um determinado tempo até que a condição de vida do inquilino melhore. Já o segundo (que considero até hoje o programa mais adequado como modelo de acesso à moradia na região central) é aplicado em prédios construídos pela Prefeitura de São Paulo em terrenos públicos em que não há a obrigação de compra pelo morador e sim a locação, onde há maior flexibilidade no pagamento dos aluguéis.

Nos anos de 2005 e 2006, houve paralisação destes programas e aumento no número de despejos, ratificando e engrandecendo os problemas habitacionais na cidade. Em meio a lentidão do poder público no atendimento e implantação dos programas de moradia, os movimentos crescem e se dividem. Dentro das ocupações, algumas características são homogêneas, tais como classes sociais, buscas por alternativas habitacionais e modos de habitar antecedentes à ocupação. Porém, a principal e mais essencial é a maneira de organização que prioriza a solidariedade e a coletividade.

6. RECORTE ANALÍTICO DAS OCUPAÇÕES ESTUDADAS

As ocupações visitadas e estudadas para a formulação deste trabalho foram o Hotel Cambridge, o Cine Marrocos, o Hotel Columbia Palace e a ocupação Avenida Rio Branco, 24.

As quatro possuem algumas características organizacionais em comum. A primeira delas se dá pela criação de "ruas" nas áreas de circulação dos andares por conta da organização dos barracos (termo utilizado pelos próprios moradores para designar a área de vivência de cada indivíduo ou família) e nestas ruas, as pessoas se cruzam, se conhecem. A segunda diz respeito à configuração dos andares em similaridades de relações sociais. Por exemplo, em um mesmo andar se dão todas as famílias, em outro andar casais sem filhos, em outro, indivíduos que moram sozinhos e em outro, imigrantes do mesmo local. A terceira se dá pela presença de áreas que funcionam para a reunião dos moradores para assembleias e também presença de áreas de recreação e lazer para as crianças. A quarta se refere à presença de portarias com horários específicos de funcionamento e a quinta semelhança diz respeito ao pagamento mensal de uma taxa dos moradores para auxiliar na manutenção do edifício.

Dentro das ocupações, diversas são as regras comportamentais dos moradores: obrigatoriedade de presença nas reuniões, proibido uso de drogas no local, horário de saída do edifício e de visitas restrito, proibido enfrentamentos físicos, silêncio após às 22hrs, descarte de lixo nos locais adequados, em alguns casos proibição de entrada com mulheres que não sejam as respectivas esposas e de homens que não sejam os respectivos maridos, entre outras.

▪ HOTEL COLUMBIA PALACE

O edifício localizado na Avenida São João, 588 construído na década de 40 no bairro da República estava abandonado há quase 20 anos quando cerca de 80 famílias da Frente de Luta por Moradia ocuparam o edifício. O prédio possui térreo + 6 andares, sem elevador. Há áreas de lazer e recreação infantil e também sessões de filmes, já que o movimento recebeu doação de retroprojektor e telão, possibilitando sessões semanais. Desde a ocupação no ano de 2011, não houve reintegração de posse e a coordenação é feita pela Nazaré Brasil, vinda de Salvador. As pessoas moram nos

antigos quartos do hotel com cozinha adaptada e lavanderia coletiva. Quanto às atividades na ocupação, há conto de histórias, sessão de filmes, culto, capoeira, disponibilização de biblioteca e reuniões para discutir temas do cotidiano.



Figura 1 Fachada do Hotel Columbia Palace. Fotografia de autoria própria



Figura 2 Área de recreação. Fotografia de autoria própria



Figura 3 Área de reuniões e recreação. Fotografia de autoria própria

• OCUPAÇÃO AVENIDA RIO BRANCO, 24

Ocupação mais recente com aproximadamente 3 meses, o edifício pertence à prefeitura e não se tem muitas informações sobre a construção em si. Localizado na Avenida Rio Branco, 24 já sofreu cerca de 3 ocupações e a mais recente está instalada há aproximadamente 3 meses com cerca de 200 pessoas do Movimento de Luta Social por Moradia. O edifício, que ainda está em processo de ocupação por conta do andamento da limpeza de entulho dos andares, possui térreo + 22 andares, grande parte de sua superfície envidraçada e conta com a construção de barracos por todo o andar pela presença da planta livre. A cozinha é comunitária e a única atividade exercida dentro do local é a reunião de moradores, já que a ocupação é recente.



Figura 4 Fachada da ocupação. Fotografia de autoria própria. *Figura 5 Área de circulação. Fotografia de autoria própria.*



Figura 6 Quarto da ocupação. Fotografia de autoria própria.

• HOTEL CAMBRIDGE

O edifício localizado na Avenida 9 de Julho, construído na década de 50 no bairro da República, estava abandonado há cerca de 3 anos e hoje abriga aproximadamente 200 famílias, integrantes do Frente de Luta por Moradia. Antigo hotel renomado, já recebeu ícones como Nat King Cole. O edifício possui térreo + 11 andares e foi ocupado em 2012.

No dia da ocupação, o edifício encontrava-se tão imundo que foram necessários 25 caminhões para retirar todo o lixo e entulho. Além disso, anteriormente estava sendo utilizado por usuários de drogas e o local era foco de dengue já que o subsolo estava completamente inundado. Diferente das ocupações visitadas, esta possui diversos recursos, frutos de doações de instituições como o Senac e a Uninove. O Senac promove diversas ações educativas para as crianças como passeios pela cidade, aulas de computação, entre outros. A Uninove doou grande parte dos itens da área de lazer infantil e estudos, que inclui computadores, livros e brinquedos. O local estava em constante uso desde o momento que adentrei o local até a saída, com diversas crianças usufruindo dos diversos brinquedos espalhados pela sala.

Ao adentrar o edifício, vê-se um saguão bastante agradável, apesar de escuro. Assentos com pneus foram montados, artes foram feitas nas paredes e equipamentos esportivos como sacos de boxe estão dispostos.



*Figura 7 Fachada do Hotel Cambridge
Fotografia de autoria própria*



*Figura 8 Lobby de entrada
Fotografia de autoria própria*



Figura 8 Biblioteca e área de recreação. Fotografia de autoria própria

▪ **CINE MARROCOS**

O edifício localizado na Rua Conselheiro Crispiniano, 344 construído na década de 50 pela Brasília Construtora S.A no bairro da Bela Vista, estava abandonado há cerca de 10 anos e hoje abriga 475 famílias, quase 2 mil pessoas, integrantes do Movimento Sem Teto do Sacomã. Antigo Cine Marrocos, juntamente com ele foram ocupados os 12 andares do edifício superior. Diferente das ocupações visitadas, esta possui elevador em funcionamento. Há áreas de lazer e recreação infantil no salão que antecede a entrada da antiga sala do cinema (que hoje é usada para reuniões dos moradores). Já no térreo é possível avistar os barracos das famílias e também uma escadaria com diversas bicicletas, motos e outros objetos utilizados para trabalho, como carrinho de hot dog e pipoca. A ocupação ocorreu em novembro de 2013 e lá as famílias residem até hoje. O prédio, pertencente ao poder público, não será oficialmente voltado para habitação social e as famílias lá residentes poderão se inscrever nos programas habitacionais da Secretaria Municipal de Habitação e aguardar.

Quem me recebeu na visita foi Edimilson, um dos diversos coordenadores do edifício, que enquanto me acompanhava pelas áreas comuns do edifício falava sobre o funcionamento do local. Explica primeiramente que para residir, os moradores pagam uma taxa de R\$200,00 mensais para o auxílio de manutenção do edifício e pagamento dos funcionários internos como porteiros, faxineiras e cozinheiros. Conta que o processo de ocupação foi pacífico e apesar das tentativas de reintegração de posse, não saíram do local desde a ocupação. Explica também que grande parte dos moradores é estrangeiro (haitianos, angolanos), famílias e também integrantes da comunidade LGBT. Como nas outras ocupações, a situação do prédio durante a ocupação estava bastante degradada, com muito entulhos, ratos e insetos, porém diversos dos ornamentos do edifício estão bem conservados. Além disso, objetos da época de funcionamento do Cine Marrocos ainda se encontram lá, como quadros, rolos de filmes e projetores. Edimilson relata ainda sobre as funções do coordenador que são as de remediar brigas internas, ajudar na cobrança mensal, organizar mutirões de limpeza, delegar tarefas, entre outros.



Figura 9 Fachada do Cine Marrocos. Fotografia de autoria própria.

Figura 10 Corredor com os "barracos" dispostos. Fotografia de autoria própria

Os recortes analíticos sobre as habitações são de extrema importância, pois mostram a realidade do cotidiano dos moradores das ocupações e é um passo para quebrar o preconceito em relação às atividades exercidas pelos moradores no dia a dia e também àquelas exercidas dentro das ocupações.

Para abordar o tema, é essencial ter conhecimento específico no contexto histórico, de interesses comuns, legislativo, quadro social e responsabilidade do Estado na provisão de moradias para o setor de baixa renda. Como mostrado, os integrantes não são meros invasores, bandidos ou drogados. Muito pelo contrário, são trabalhadores que estão em constante guerra contra a especulação imobiliária e que não possuem condições de pagar alugueis ao passo que necessitam sustentar suas famílias. Também ao contrário de muitas ideias tendenciosas, não querem nada de graça: exigem mecanismos eficientes e condizentes com a renda e necessidades dos setores de baixíssima renda, já que conhecem seus direitos básicos e a moradia digna está entre eles.

7. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

De acordo com pesquisa feita em 2008 pela Rede Nossa São Paulo, havia aproximadamente 400 edifícios desocupados no Centro de São Paulo. Apesar de certa valorização da área ter ocorrido nos últimos anos, o índice de vacância dos imóveis ainda é alto e frente ao déficit de 700 mil moradias que a cidade possui, é cada vez mais comum nos depararmos com ocupações: no Centro, são cerca de 70.

A situação atual da habitação é consequência de ausências de políticas públicas e também de políticas que sempre estiveram voltadas aos interesses individuais. É evidente que, para o direito de moradia ser concretizado, é estritamente necessário que o governo tenha uma atuação positiva e eficiente, com a criação de programas que visem sua efetivação, em especial a cidadãos menos favorecidos.

O que precisa ser compreendido é que "esconder" o problema não traz benefícios para qualquer que seja o setor social. Acabar com a desigualdade é a melhor maneira de fazer o país crescer social e economicamente. A melhoria no padrão de vida da classe baixa tem impacto no cotidiano ao passo que os níveis de educação e consequentemente renda melhoram e há instantaneamente benefícios no aumento

de produtividade, desenvolvimento de consciência educativa, cultural e política e queda na criminalidade.

8. PROJETO – PROGRAMA E PARTIDO ARQUITETÔNICO

Dentre os edifícios visitados e estudados, caracterizados no capítulo de recorte analítico, o edifício escolhido para realizar a revitalização é o Cine Marrocos.

O entorno do edifício é de suma importância e visibilidade, já que conta com a Praça das Artes, Teatro Municipal, Galeria do Rock, Vale do Anhangabaú e diversos comércios e órgãos públicos. O transporte público é denso, contando com diversas linhas de ônibus e as estações de metrô Anhangabaú há 500 metros, República há 600 metros e São Bento há 600 metros.



Figura 11 Localização do edifício

A área do cinema do edifício em questão é tombado pelo CONDEPHAAT e possui nível 2 de preservação. Assim, possui preservação parcial onde todas as características arquitetônicas externas devem ser preservadas e também algumas partes internas, a serem definidas na resolução. O edifício em cima do Cine Marrocos, não tombado e utilizado anteriormente para salas de escritório, é a área selecionada para implantar o projeto de reorganização para habitação social. Portanto, determinei não realizar intervenções no cinema, apenas no que diz respeito à área de circulação que dá acesso ao edifício residencial.



Figura 12 Sala do cinema

Fotografia por Juliana Ketendjian



Figura 13 Área do salão com organização dos barracos. Fotografia por Juliana Ketendjian

Atualmente, o principal objetivo para o futuro do Cine Marrocos é integrá-lo à Praça das Artes, localizada ao lado do edifício. Dentre as premissas, estão o novo uso do hall para um restaurante, remodelação da sala de projeção, revisão da profundidade da área da tela e inclinação da plateia para transformá-lo em teatro e corredor de ligação direta entre a Praça e o cinema.

O partido arquitetônico adotado na concepção da reorganização do edifício para Habitação de Interesse Social tem como premissa a criação de procedimentos de projeto que visem promover a permanência dos habitantes atuais, implementação de usos coletivos em áreas comuns dos edifícios e criação de unidades habitacionais diversas de modo a atender famílias, casais ou residentes individuais. Além disso, os corredores de circulação horizontal, com aproximadamente 5 metros de largura, funcionam como área de convívio e lazer, como uma rua. Luz e ventilação natural adentram o local por meio de cobogós, dispostos ao longo dos corredores de 44 metros de comprimento.

A fachada frontal do edifício conta com janelas padronizadas de piso a teto e contém brises de madeira, que além de serem utilizados para controle de luz e ventilação nos apartamentos, torna a fachada única e nunca ritmada, já que estará sempre disposta de formas diferentes. Além disso, os caixilhos das janelas possuem a mesma coloração dos presentes no teatro e seguem um padrão de tamanhos dependendo do cômodo.



Figura 14 Corredor de circulação. Fotografia da autora.



Figura 15 Levantamento. Desenho realizado a partir de levantamento in loco.

A estruturação do projeto se dará da seguinte maneira:

- Reorganização dos pavimentos, de modo a possuírem 14 unidades habitacionais em cada: 4 flats com metragens entre 32 e 40m²; 9 apartamentos com metragens entre 46 e 63m² e um apartamento adaptado para cadeirantes com metragem de 79m².
- Garantir ventilação e insolação naturais que favoreçam melhor desempenho de conforto térmico e lumínico, tanto nos apartamentos como nas áreas de circulação horizontal que contam com cobogós.
- Espaços complementares a moradia compõem uma vasta possibilidade de usos e atividades nos dois últimos pavimentos do edifício como biblioteca,

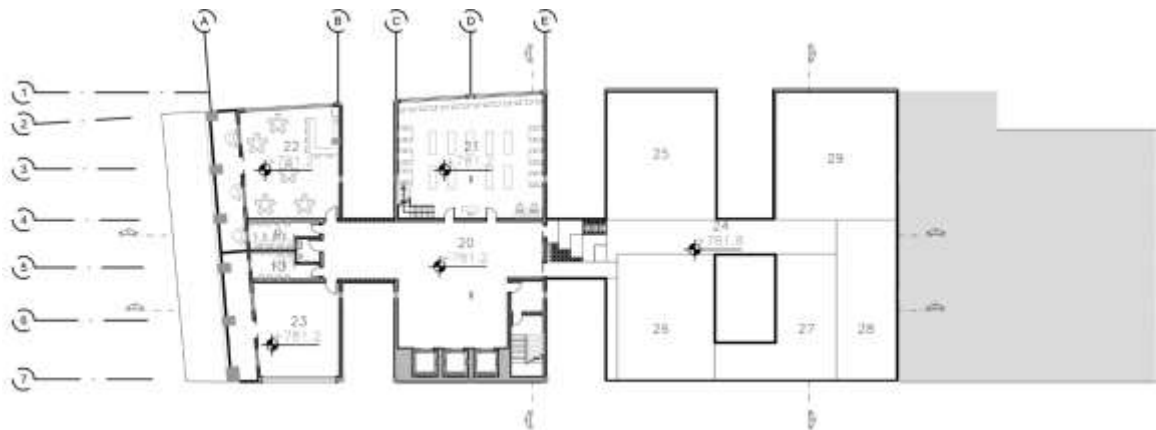
salão de festas, área de recreação infantil, administração e área externa com deck, jardim, área de piquenique, horta comunitária e mesas de jogos.

Os revestimentos internos giram em torno de baixo custo, qualidade e agradabilidade estética.

- Nas áreas de circulação horizontal, piso cerâmico antiderrapante por ser uma área de convívio e lazer para crianças. O piso possui baixo custo de compra e instalação além de ser resistente a riscos e manchas.
- Os apartamentos possuem em comum o fato de a cozinha localizar-se sempre logo na entrada. Assim, o piso da área de circulação dará continuidade até a cozinha. As áreas da sala de estar e quartos contam com piso laminado e banheiro com piso de azulejo.
- Áreas externas contam com piso fulget, que além de resistente é fácil de limpar, não exige manutenção específica, é antiderrapante e não atinge temperaturas altas.

A seguir, plantas do projeto:





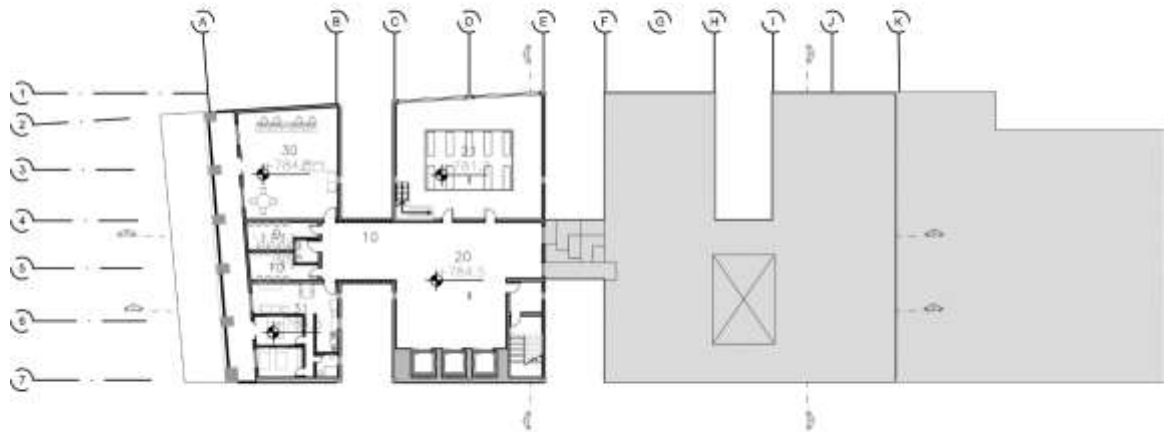
PLANTA 11º ANDAR

esc 1:500



LEGENDA

- 20. CORREDOR; ÁREA DE CONVÍVIO
- 21. BIBLIOTECA
- 22. SALÃO DE FESTAS
- 23. ÁREA DE RECREAÇÃO INFANTIL
- 24. ÁREA SOCIAL
- 25. DECK
- 26. JARDIM
- 27. MESA DE JOGOS
- 28. ÁREA DE PIQUEENQUE
- 29. HORTA COMUNITÁRIA



PLANTA 12º ANDAR

esc 1:500



LEGENDA

- 9. SANITÁRIO MASCULINO
- 10. SANITÁRIO FEMININO
- 20. CORREDOR; ÁREA DE CONVÍVIO
- 21. BIBLIOTECA
- 30. ADMINISTRAÇÃO
- 31. APARTAMENTO SINDICAL

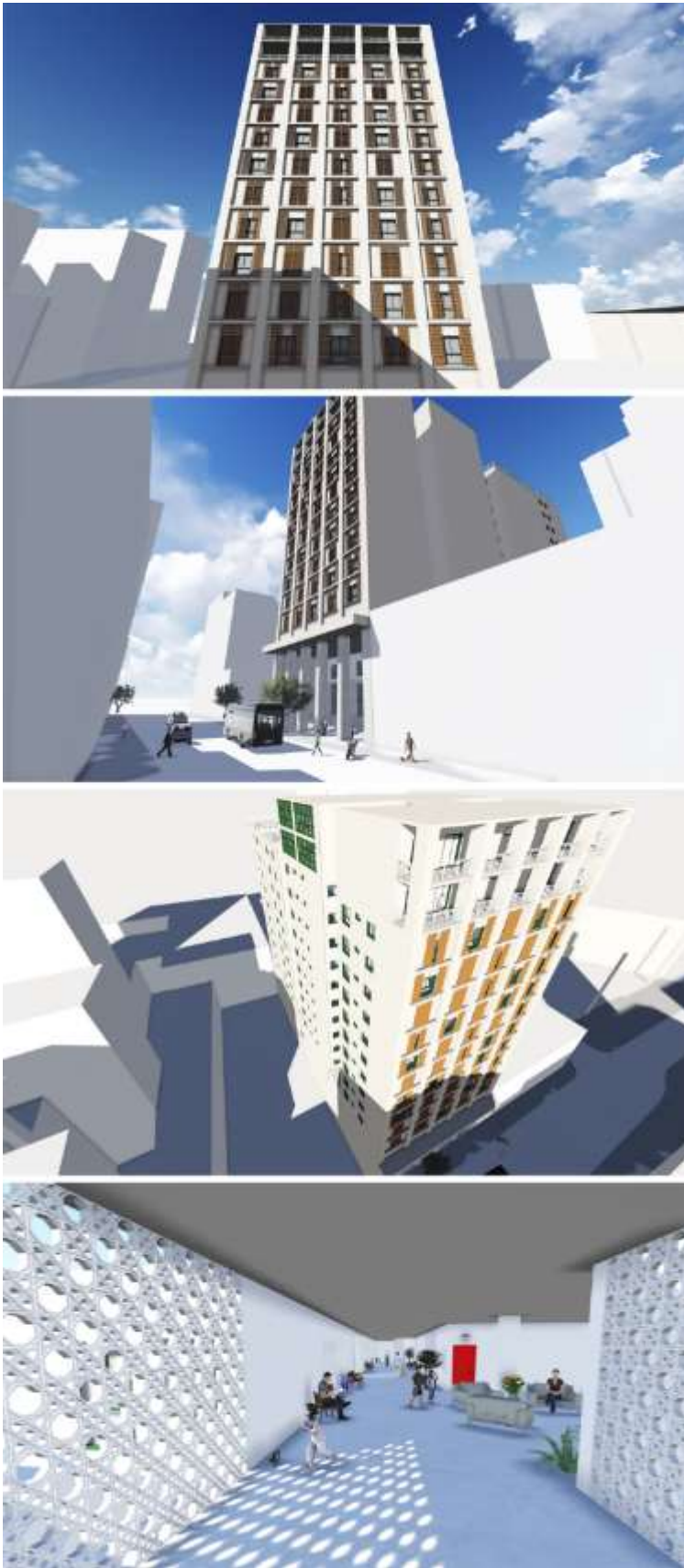


Figura 16: simulações tridimensionais do projeto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho procurou compreender como as classes populares se organizam no espaço urbano e em áreas abandonadas da capital. Nestes locais, os grupos articulam seus problemas e experiências sociais àquele espaço esquecido, estabelecendo sentimentos de pertencimento e dando uma função social ao local.

As ocupações, sendo situadas em sua grande maioria na área central de São Paulo, acarretam guerra de lugares com a especulação imobiliária e com a elite. Assim, os ocupantes encontram-se numa linha tênue entre as fronteiras da legalidade e ilegalidade, visto que possuem direito à moradia como dita a Constituição Federal, porém ao não serem amparados pelo estado, recorrem à "ilegalidade" das ocupações para adquirirem seus benefícios.

Visto que a ampliação de propostas para morar no centro ao longo dos anos não passou do plano de discurso, o presente trabalho buscou situar os principais planos de moradia desde a consolidação da cidade e também a realidade dos moradores de ocupações para realizar um projeto como produto final condizente com as reais necessidades sociais e urbanísticas.

BIBLIOGRAFIA

- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo, Editora Estação Liberdade, 2013.
- DIOGO, Érica Cristina Castilho. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central.** Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo, Editora Martins Fontes, 2007.
- KOWARICK, Lúcio. **Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil.** São Paulo, Editora 34, 2009.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Regularização fundiária urbana no Brasil.** São Paulo, 2009.
- NEUHOLD, Roberta dos Reis. **Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo.** São Paulo, 2009. Dissertação do programa de pós-graduação em Sociologia pela Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.
- RAMOS, Diana Helena. **A guerra dos lugares nas ocupações de edifício abandonados do centro de São Paulo.** Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo da linha de pesquisa "Economia, Sociedade e Território" da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.