

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

**Paulo Duarte Simões**

**Habitação Coletiva na Área Central de São Paulo:  
Políticas Urbanas e o “Concurso Habita Sampa 2004”**

Dissertação apresentada à Universidade Presbiteriana  
Mackenzie como requisito para a obtenção do título  
de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Orientadora: Eunice Helena Sguizzardi Abascal

São Paulo

2010

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

---

S593h Simões, Paulo Duarte

Habitação Coletiva na Área Central de São Paulo:  
políticas Urbanas e o Concurso Habita Sampa 2004.

/ Paulo Duarte Simões 2010.

224 f. : il. ; 30cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)

- Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo

2010.

Bibliografia: p.185-188.

1.Políticas urbanas, 2.Programa Morar no Centro,  
3.Locação Social, 4.Concurso Habita Sampa 2004,  
5.Habitação de Interesse Social. I Título.

CDD 728.3

---

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

**Paulo Duarte Simões**

**Habitação Coletiva na Área Central de São Paulo:  
Políticas Urbanas e o “Concurso Habita Sampa 2004”**

Dissertação apresentada à Universidade Presbiteriana  
Mackenzie como requisito para a obtenção do título  
de Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em \_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

---

**Profa. Dra. Eunice Helena Sguizzardi Abascal**

Universidade Presbiteriana Mackenzie

---

**Profa. Dra. Lizete Maria Rubano**

Universidade Presbiteriana Mackenzie

---

**Prof. Dra Maria Cristina da Silva Schicchi**

Pontfícia Universidade Católica de Campinas



## **Agradecimentos**

À minha mãe Cecília, ao meu pai Paulo, pelo constante apoio, companhia, incentivo e por tudo que fizeram por mim;

Ao meu avô José, minha avó Lucia, minha irmã Karen e toda minha família e amigos que compreenderam minha ausência em muitos momentos e sempre me incentivaram;

À professora e orientadora Eunice Helena S. Abascal, que com constante acompanhamento e competência, me ajudou a concluir esta empreitada;

Às professoras Lizete Maria Rubano e Maria Cristina da Silva Schicchi pelas sugestões apresentadas no exame de qualificação;

Aos professores Nádia Somekh, Carlos Leite, Maria Isabel Villac e Angélica Alvim pelas aulas ministradas e exemplo profissional;

À Fernanda Morais pelo trabalho na organização das tarefas da pós-graduação.

À Helena Menna Barreto Silva, coordenadora do programa "Morar no Centro" durante a gestão 2001-2004, pela atenção e conhecimentos compartilhados na entrevista concedida.

Aos arquitetos e urbanistas César Shundi, Moracy Amaral, Vinicius Andrade e Cristiane Muniz, vencedores do concurso Habita Sampa 2004, pela atenção e conhecimentos compartilhados nas entrevistas e pelo material fornecido;

Aos colegas de classe pelo apoio e discussões sobre o trabalho, em especial ao Pedro Miraldo e Fábio Giannini.

Aos colegas de trabalho do escritório Borelli&Merigo, José Borelli, Hércules Merigo, Tiago Borelli, Marcos Costa, Paula Mastrocola, Patrícia Truzzi, Luiz Spitaletti, Geraldo José Pérez, Silvana Tavares e Juciara Cabral pelo apoio, discussões e exemplo profissional.

Aos colegas de profissão do escritório Arquiteto Paulo Bastos e Associados, ao próprio Paulo Bastos, Luciane Shoyama, Nelson Xavier, Pedro Rodrigues, aos novos colegas de profissão que lá trabalham, pelo conhecimento e exemplos de formação profissional e ética, e especialmente à Mirian Félix pelas transcrições das entrevistas.

Ao Eng. Coietti Maeda pelo exemplo profissional, pela ética e por sempre ter incentivado o meu trabalho.

Aos professores e funcionários da Pós-Graduação Mackenzie pela realização deste trabalho.

Ao Mack Pesquisa pelo apoio financeiro para a produção da pesquisa.

À Gabriella Hasson pela ajuda no início e também diagramação final.

À professora Maria Luiza Mattos Cattani, pelo auxílio na revisão dos textos deste trabalho.



## **RESUMO**

O presente trabalho apresenta o Programa Morar no Centro, cujo foco é a promoção de habitação de interesse social na área central de São Paulo, durante a gestão municipal ocorrida de 2001 a 2004. Aborda a importância dos concursos de arquitetura como forma de divulgação de uma postura relativa à habitação dessa natureza, ao incentivar a elaboração de diversas propostas que buscam uma política urbana com inclusão social. Analisa criticamente os três projetos primeiros colocados no concurso Habita Sampa 2004, propostos para o Conjunto Assembléia, dirimindo sobre como aquelas soluções atendem às diversas solicitações e determinantes projetuais que o Edital do Concurso e a política habitacional enunciada à época estabeleciam.

Palavras-chave: políticas urbanas, programa "Morar no Centro", locação social, concurso Habita Sampa 2004 e habitação de interesse social.

## **ABSTRACT**

This work presents "Morar no Centro" program, focusing social habitation promotion in São Paulo's downtown area, in public municipal administration since 2001 until 2004. It approaches architectures' competition importance, like proposal divulgation form of this nature habitation case, to encourage different proposals related to an inclusion social policy. It also analyzes the three best placed architectural projects on the competition Habita Sampa 2004, proposed to "Conjunto Assembléia ", deciding about how that solutions attend to several asks and architectural project determinants, that this competition and habitation politics expect.

KEY words: urban politics, program "Morar no Centro", social leasing, Habita Sampa competition, low-incoming housing.



## **RESUMÉN**

Este trabajo presenta el "Programa Morar no Centro", cuya perspectiva es promocionar la habitación social en la zona central de Sao Paulo, en el curso de la gestión municipal desde el año 2001 hasta 2004. Enfoca la importancia de los concursos de arquitectura como medio de divulgación de una posición relativa a las propuestas habitacionales de esa naturaleza, al incentivar su elaboración de par con una política urbana con inclusión social. Analiza críticamente los tres proyectos primeros colocados en el concurso Habita Sampa 2004, propuestos para el nombrado "Conjunto Assembléia", dirimiendo sobre como aquellas soluciones atienden a las diversas exigencias y determinantes proyectuales que el Edital del Concurso y la política habitacional enunciada en la época establecían.

Palabras clave: políticas urbanas, Programa Morar no Centro, alquiler social, concurso Habita Sampa, viviendas de protección estatal.

## Sumário

Introdução.....	11
<b>1. Propostas de revitalização por meio de habitação para a área central de São Paulo: um breve histórico.....</b>	<b>15</b>
<b>1.1 Antecedentes/Problematização.....</b>	<b>15</b>
<b>1.2 Análise espacial e a dinâmica populacional do Centro de São Paulo...</b>	<b>20</b>
<b>2. Práticas, instrumentos e dispositivos das políticas urbanas municipais de Habitação de Interesse Social para a área central, na gestão 2001-2004: O “Programa Morar no Centro” .....</b>	<b>25</b>
<b>2.1 A Gestão 2001-2004.....</b>	<b>25</b>
<b>2.2 PAR - Programa de Arrendamento Residencial.....</b>	<b>28</b>
<b>2.3 Locação Social.....</b>	<b>31</b>
<b>2.3.1 Origem do Programa Morar no Centro e o surgimento do Programa de “Locação Social” .....</b>	<b>34</b>
<b>2.4 Reabilitação de Cortiços.....</b>	<b>37</b>
<b>2.5 Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH.....</b>	<b>39</b>
<b>2.6 Conclusões sobre a Gestão 2001-2004 e as atividades do “Programa Morar no Centro” .....</b>	<b>40</b>
<b>3. O Concurso Habita Sampa e os três primeiros classificados: análise crítica dos projetos.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1 Breve histórico dos Concursos para Habitação em São Paulo.....</b>	<b>45</b>
<b>3.2 Concursos de Arquitetura e Gestão Pública.....</b>	<b>50</b>
<b>3.3 O Terreno Assembléia - levantamento e informações.....</b>	<b>52</b>
<b>3.4 O Estudo da Forma Arquitetônica.....</b>	<b>63</b>
<b>3.4.1 – Forma Volumétrica.....</b>	<b>64</b>
<b>3.4.2 - Forma Espacial.....</b>	<b>79</b>
<b>4. Considerações Finais.....</b>	<b>181</b>
<b>5. Bibliografia.....</b>	<b>185</b>
<b>6. Anexos.....</b>	<b>191</b>



## Introdução

O esvaziamento e degradação do ambiente construído e social nas áreas centrais urbanas constituem fenômeno reconhecido, resultado de causas complexas. A progressiva desqualificação da área central paulistana, fenômeno verificado desde há três décadas, desencadeou, entre outros efeitos, apropriação de imóveis para uso habitacional por população de baixa renda, geralmente na forma de cortiços.

A situação de precariedade a que muitos imóveis chegaram, como se verifica, por exemplo, no “Edifício São Vito”, situado à Avenida Mercúrio, cujas condições inabitáveis desencadearam seu esvaziamento, exige intervenções urbanísticas capazes de reverter essa degradação bem como de recuperar a qualidade da ambiência pública na área central da cidade. A revitalização do centro histórico ou tradicional e sua importância para a sociedade devem ser enfatizados. Para Borja (2003), evidencia-se o direito de acesso às centralidades, que por preservarem a passagem do tempo na forma de memória urbana, revelam sua natureza simbólica. A preservação do capital simbólico está relacionada à valorização do sentimento de pertencer ao lugar, contribuindo para o exercício da cidadania. O direito à cidadania e à cidade (de que tratou Lefèvre, 1969) vincula-se não somente à habitação, mas à acessibilidade e mobilidade, ao criar oportunidades de ocupar o espaço urbano e aceder às suas ofertas (BORJA: 2003).

Borja (2003) menciona os direitos à mobilidade e à permeabilidade urbanas, enfatizando a necessidade de que, em uma gestão democrática, sejam enfrentados desequilíbrios territoriais, como “luzes” acesas em zonas de obscuridade. Esse discurso se refere ao equilíbrio democrático que se deve buscar no território, materializado na difusão de centralidades, na qualidade do ambiente urbano e na justa distribuição de usos e acesso a equipamentos e serviços, assegurando o enfrentamento de áreas e imóveis em degradação.

A existência de políticas urbanas voltadas à habitação de interesse social em áreas centrais, respeitando a diversidade de usos e ofertas urbanas, é desafio para gestores, cuja meta seja transformar o ambiente urbano, assegurando o

desenvolvimento sustentável e socialmente justo.

Durante a administração pública municipal de São Paulo, no período de 2001 a 2004 procurou-se enfrentar uma questão urbana crucial, relacionada inevitavelmente ao problema social e polêmico da habitação de interesse social em área central, como parte de uma política de inclusão. Com o **Programa Morar no Centro**, a gestão em tela incentivou diversos projetos habitacionais para a região central, sendo a maioria voltados para a recuperação de edifícios vazios 24 (vinte e quatro), além de 2 (dois) <sup>1</sup> projetos especiais, alvo do “**Concurso Habita Sampa**”, promovido no final de 2003 e início de 2004. O “Concurso Habita Sampa” constou de iniciativa promovida pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) em 2004, junto com o IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil). O Concurso integra um conjunto de ações, fruto da gestão municipal vigente no período assinalado. Procurou atender famílias de baixa renda, com soluções arquitetônicas de qualidade aliadas à pesquisa de tecnologias empregáveis na construção de moradias populares localizadas no centro da cidade, bem como na reabilitação e reconversão habitacional de edifícios existentes. O Concurso não somente apostava na apresentação de projetos, mas também articulava, por meio do Programa Morar no Centro, apoiado nas conquistas representadas pelo Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Estratégico de São Paulo, a arquitetura à aplicação de instrumentos urbanísticos e diretrizes estratégicas, tais como a delimitação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social).

O mencionado Concurso contou com a participação de 88 (oitenta e oito) trabalhos, sendo 55 (cinquenta e cinco) propostas apresentadas para o “Conjunto Assembléia”, e outras 33 (trinta e três) para o “Conjunto Cônego Vicente Marinho”.

A presente pesquisa procura compreender a relação entre a política urbana municipal adotada em São Paulo pela gestão de 2001 a 2004 (Governo Marta Suplicy) e as formas como nesta política o tema da habitação de interesse social na área central é abordado. Detendo-se sobre a questão da relação entre

---

<sup>1</sup> Fonte: Programa Morar no Centro. São Paulo: Sehab, 2004. 76 p.

os objetivos estratégicos para esse setor, presentes no Plano Diretor Estratégico Municipal de 2002, procura contribuir ao compreender como esses objetivos foram articulados por um conjunto de propostas arquitetônicas e urbanísticas reunidas sob o “Programa Morar no Centro” e expressas pelo “Concurso Habita Sampa”, de acordo com o enfoque adotado pela política urbana municipal e os instrumentos urbanísticos disponíveis, enunciados e previstos em lei.

O trabalho realiza análise crítica da relação entre o desenho da política urbana de habitação de interesse social nesse período e sua materialização, urbanística e arquitetônica, por meio de projetos, objeto do concurso. O objeto estudado são os projetos três primeiros classificados no “Concurso Habita Sampa”, almejando-se o objetivo específico de compreender se e como a expressão e a linguagem arquitetônicas podem articular e dar existência espacial aos pressupostos da política urbana. Trata-se de compreender os pressupostos e partidos arquitetônicos adotados nesses projetos classificados, entendendo esse conjunto de determinações como intencionalidades materializáveis pela arquitetura.

A compreensão da política pública habitacional, no período da gestão 2001-2004, relaciona-se inevitavelmente ao estudo do “Programa Morar no Centro”, síntese do olhar público às questões e problemas prementes, identificados por aquela gestão e relativas à área central de São Paulo.

As soluções para esses problemas previam a construção de HIS (Habitação de Interesse Social), para concretizar a política urbana de realização da cidade compacta, que pudesse evitar a significativa e perversa dispersão urbana e extensão das áreas de periferia.

O conhecimento desse complexo de pressupostos e visões, articulado à política urbana pública é fundamental à condução de um trabalho que considera como hipótese a relação da política urbana e respectivo enunciado de princípios à arquitetura. Considera ainda, de maneira hipotética, que a arquitetura é objeto de materialização desse corpo ideológico, considerando *ideologia* o complexo rol de posturas e decisões da política urbana que dirigiram a decisão de realizar o Concurso e orientaram sua conduta.

Essa hipótese orientadora da pesquisa implica em três opções

metodológicas. A primeira, o conhecimento do processo de enunciado e prática da política urbana, na gestão 2001 a 2004, e do “Programa Morar no Centro”. A segunda, a análise projetual, fundamentada em categorias capazes de observar de maneira crítica relações entre forma, volume, espaço, implantação, relação com a paisagem e fluidez espacial, funcionalidade e planta, materialidade e construção, e determinantes de conforto ambiental. Trata-se de compreender como as soluções arquitetônicas que entrelaçam esses aspectos que valorizaram pressupostos de política urbana e princípios orientadores, traduzidos em valores. Esses valores se evidenciaram no discurso dos arquitetos participantes do Concurso e que foram entrevistados. Por exemplo, de que maneira determinado projeto procurou atender prioritariamente a questões ideológicas, tratando a arquitetura como marco ou símbolo, não apenas de qualificação da paisagem, mas de um período da gestão da cidade, e como o atendimento de intenções, em uma ordem hierárquica de importância, pode prejudicar outros aspectos importantes da arquitetura. O terceiro passo metodológico é considerar os três projetos comparativamente, para ponderar sobre os resultados do Concurso: qual é realmente o melhor projeto? A pesquisa pode contribuir ainda para futuros debates, sobre a importância e limites dos concursos de arquitetura, como meio de concretizar intenções e princípios, mote das políticas urbanas.





## 1.1 Antecedentes / Problematização

Nos dias de hoje a área central de São Paulo apresenta um quadro crítico, caracterizado pela **deterioração de espaços, públicos e privados, perda de população e atratividade imobiliária, e aguçamento da prática de comércio informal** (CAMPOS: 2003), como fruto da própria transformação da dinâmica econômico-social e urbanística da cidade, ao longo do século XX. Num primeiro momento, obras e políticas públicas transformaram o centro paulistano, modificando expressivamente o ambiente construído. Mais tarde, contribuíram para sua popularização - trazendo um **novo perfil social e outro dinamismo econômico** - contribuindo para a degradação de muitas áreas, ao mesmo tempo em que incentivavam o desenvolvimento de **centralidades que** privilegiaram o vetor sudoeste. Segundo Villaça (2003), quando teve início o explosivo crescimento da cidade no final do século XIX, as classes favorecidas ocuparam progressivamente o quadrante sudoeste, configurando tendência de segregação. Nesta região se desenvolvem centralidades, induzidas por forças de mercado e interesses imobiliários localizados, por exemplo, ao longo da calha do Rio Pinheiros e que têm sido fortemente amparadas pela atuação do poder público e de políticas urbanas. Campos (2003) afirma que a exacerbação dessa tendência, além de agravar o cenário de desigualdade, segregação e deterioração dos espaços urbanos em geral, hoje ameaça comprometer a integridade urbanística e o papel social da área central.

A problemática habitacional na área central de São Paulo foi inicialmente enfrentada tomando por foco a questão dos cortiços. Desde os anos de 1970 surgiram programas municipais, apoiados inclusive por ONGS (Organizações Não Governamentais), que contribuíram em mutirões para encortiçados, tanto na área central como nas áreas periféricas (SILVA, 2007). Ao final desta década, as formas tradicionais de financiamento da habitação com recursos federais, tais como o BNH e posteriormente da CEF (Caixa Econômica Federal), estavam exauridas (CANTERO: 2007). A exaustão daquele modelo indicou os caminhos para a criação do FMH (Fundo Municipal de Habitação) para a cidade de São

Paulo, no intuito de captar recursos orçamentários, especialmente obtidos através das operações urbanas, que envolveriam contrapartidas para alavancar a produção de habitação de interesse social.

Contudo, esta medida não se revelaria suficiente. Durante a década de 1980 a persistente escassez de recursos orçamentários e a impossibilidade de ampliar os financiamentos devido às restrições da Lei de Responsabilidade Fiscal (artigo 163 da CF/88), limitaram em muito a viabilização de empreendimentos habitacionais. Ainda nessa década, foram produzidas habitações, que embora em menor quantidade, apresentaram soluções diferenciadas se comparadas à produção dos grandes conjuntos monofuncionais, com tipologias padronizadas, implantados em áreas afastadas, na periferia da cidade (CANTERO, 2007: 194).

Somente na década de 1990, durante a gestão de Luiza Erundina (1989-1992), surgiram programas de apoio aos encortiçados na área central da cidade de São Paulo. Durante essa administração, iniciou-se a construção de dois conjuntos habitacionais, dos cinco inicialmente propostos, utilizando o sistema de mutirão: o Conjunto Madre de Deus (48 unidades), na Mooca, e o Conjunto Celso Garcia (192 unidades), no Brás. Estas iniciativas foram realizadas no âmbito do subprograma de cortiços. Foram adquiridas ainda com recursos municipais, cinco outras edificações encortiçadas, alvo de projetos de recuperação voltados para cerca de 120 (cento e vinte) famílias (SILVA 2000: 3). Estas edificações vieram a ser finalizadas na gestão Marta Suplicy (2001-2004): Vilha 25 de Janeiro, Imoroty, Eiras Garcia e Casarão do Carmo, (Relatório IV, pp6, 2007)<sup>1</sup>. Ainda no período desta gestão, foram criadas as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) na área central, entretanto o programa teve vida curta, tendo sido interrompido pelas gestões Paulo Maluf e seu sucessor Celso Pitta, que segundo Nobre (2000), logo fizeram voltar a administração do modo como era antes da gestão de Luiza Erundina, com algumas exceções.

---

<sup>1</sup> Este Relatório foi uma parceria entre o Instituto Pólis e a Care Brasil e teve como objetivo monitorar o Programa de Reabilitação do Centro de São Paulo, desenvolvido com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID. Iniciou-se em março de 2007 e teve duração de um ano.

Segundo Silva (2007), a partir de 1993, surgiram instrumentos urbanísticos enunciados e sacramentados em lei<sup>2</sup> que visavam atrair investimentos para o centro e promover o desenvolvimento do mercado habitacional naquela região. Para tanto foi instituída a Comissão do PROCENTRO (Programa de Requalificação Urbana Funcional do Centro) que logo em 1994, em relatório distribuído, revelou intenções para com a habitação de interesse social:

*"Há edificações localizadas no Centro que têm indiscutível valor histórico, arquitetônico e cultural ocupados por habitação suburbana (sic). A adequação do espaço arquitetônico, na maior parte dos casos, implica em recursos muito superiores aos custos das habitações construídas pela SEHAB. Assim, deve-se equacionar a habitação dos encortiçados em locais contemplados pelos programas habitacionais da prefeitura e restaurar as edificações adaptando-as para usos compatíveis". (SILVA, 2000: p.3).*

Na visão de Teixeira (2003), durante esta gestão, a política de defesa do patrimônio se ateve basicamente à preservação de monumentos e conjuntos arquitetônicos sem prever a reabilitação manutenção, e inclusão de propostas "necessárias" para a utilização residencial.

No que dizia respeito à habitação, de acordo com Nobre (2000), o foco da atenção se voltou ao Programa Guarapiranga, com exceção dos conjuntos habitacionais do programa Cingapura. Nobre (2000) destaca ainda que os conjuntos do Cingapura foram guiados por uma política de resultados, realizada em sua primeira etapa por conjuntos com tipologia de dois dormitórios disponibilizando área máxima de 44m<sup>2</sup> por unidade habitacional e optando por terraplanagem ao estilo "terra arrasada" para a implantação. A construção destes edifícios se deu especialmente em locais que propiciavam grande visibilidade aos conjuntos, em geral ao longo de grandes avenidas, sem submeter

---

<sup>2</sup> Destacam-se o **Estatuto da Cidade**, LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da **Constituição Federal de 1988** (CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL, Atualizada até a Emenda Constitucional nº 47, de 5.7.2005), a **Medida Provisória** Nº 2.220, DE 4 DE SETEMBRO DE 2001, o **Plano Diretor Estratégico** aprovado e sancionado no final de 2001, Lei nº13.430/2002.

essa decisão a qualquer debate público e sem seguir os próprios critérios de localização da Secretaria Municipal de Habitação. Somente no período entre 1997 e 1999 foram experimentadas tipologias de um, dois e três dormitórios sem, entretanto, modificar a “embalagem-imagem” do Cingapura. As tipologias de um dormitório se mostrariam pouco eficientes e foram logo abolidas. Nesta etapa em que debates com a população foram iniciados, ao escassear novamente os recursos municipais, a Prefeitura recorreu a negociações com o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) para financiamento e obtenção de recursos. Estas negociações continuaram na gestão de Marta Suplicy (2001-2004), período em que se abriram novas possibilidades de investimento, cujo foco e destinação de recursos se voltaram para planos e projetos de habitação na área central de São Paulo.

O encaminhamento de recursos para este fim surgiu do reconhecimento da necessidade pelas gestões petistas, ao ganharem força, principalmente no final dos anos de 1990, período em que a demanda por moradias no centro deu origem a movimentos populares. As ocupações de imóveis por populações desassistidas obtiveram destaque quando trinta prédios foram invadidos em operação envolvendo cerca três mil seiscentos e setenta e três famílias. A partir dessas ocupações, os movimentos sociais, juntamente com assessorias técnicas do poder público iniciaram negociações com a Caixa Econômica Federal, o Governo Estadual e o Município buscando a viabilização de empreendimentos passíveis de reformas e financiamentos (SILVA, 2007).

A partir de 2001 iniciou-se uma gestão mais voltada às demandas da região central de São Paulo, coincidindo com o momento de transformação dos fundamentos do Poder Público e que contou com a aprovação do Estatuto da Cidade, em julho de 2001 e implementação do Plano Diretor Estratégico, em 2003. Essas diretrizes possibilitaram mudanças na forma de intervenção pública no espaço urbano, com ênfase nos aspectos da função social da propriedade, agora enunciados no arcabouço jurídico da produção de habitação de interesse social e consolidada pela criação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) (CANTERO, 2007: 195-6).

A fim de viabilizar o desenvolvimento habitacional na área central de São

Paulo, instituiu-se o “Programa Morar no Centro”, elaborado entre 2001 e 2004. Esse Programa envolvia a realização de planejamento participativo que pretendia conhecer a demanda e a partir desse conhecimento, traçar metas e escolher caminhos de intervenção. Para atingir essa finalidade, a Prefeitura de São Paulo e a SEHAB promoveram um concurso de arquitetura para a apresentação de projetos de habitações, quer novas quer de reconversão de imóveis existentes.<sup>3</sup>

Em 2005, entretanto, surgiu uma visão radicalmente oposta à anterior e a política habitacional se torna objeto de embates e revisão, o que levou a paralisar projetos e iniciativas, tais como o processo de locação social em andamento, que deveria ser aplicado em projetos da Cohab/SP e cedidos por outros órgãos da administração municipal (SILVA: 2007). A mudança de orientação atingiu as propostas realizadas para os terrenos das Ruas Carlos Gomes, Vieira de Carvalho, Cônego Vicente Marino e Assembléia. As duas últimas localizações (Cônego e Assembléia) foram objeto para a elaboração das propostas do Concurso Habita Sampa.

A prioridade da administração iniciada em 2005 era o Projeto Nova Luz, onde a Prefeitura desapropriava centenas de imóveis para reforma, construção e posterior revenda. O local de intervenção fora definido na gestão 2001-2004, constando do Plano Diretor, como ZEIS-3 (Zona Especial de Interesse Social-3) (SILVA: 2007).

Apesar do consenso e reconhecimento das gestões mencionadas em relação à importância e necessidade de um plano de Revalorização para o Centro Histórico, cada uma procurou a seu modo formas de assegurar essa recuperação, vinculando-a a propostas de uso habitacional deste espaço. Entretanto, a gestão de Marta Suplicy teve marcadamente enfoque na ocupação residencial dessa região, priorizando baixa renda e articulando diálogo com os movimentos de moradia popular.

---

<sup>3</sup> Os elementos que constituíram o Programa Morar no Centro serão discutidos mais profundamente no segundo capítulo, onde serão evidenciadas as propostas citadas nesse parágrafo e o número de unidades obtidas para a região central.

## 1.2-Análise espacial e a dinâmica populacional do Centro de São Paulo

Para maior compreensão da área central de São Paulo, devem-se mencionar as informações apresentadas por Álvaro A. Comin<sup>4</sup> (2004). Estas nos auxiliam a fundamentar futuras discussões e, por meio delas, o autor caracteriza e classifica o centro em três áreas. Ao entender o centro como os treze distritos que formam a região da Sub-Prefeitura da Sé, inclui-se o Centro Histórico, o Centro Novo e distritos industriais do Brás e Pari. Em bairros tais como Bom Retiro, Brás, Pari e Barra Funda, traços da histórica industrialização paulistana podem ser observados. Esta área é caracterizada por um perfil sócio econômico de baixa renda e vêm apresentando tendência ao esvaziamento quanto à ocupação residencial. Há também áreas predominantemente residenciais e de alto padrão, tais como os bairros de Pacaembu, Higienópolis e algumas partes da Bela Vista, Santa Cecília e Consolação, onde são encontrados inúmeros cortiços e habitações populares (COMIN: 2004). Na parte mais central, encontram-se os distritos da Sé e República, formando o núcleo histórico, onde se desenvolvem atividades do setor terciário, relacionadas ao sistema financeiro, serviços públicos (especialmente os jurídicos) e comércio varejista e de atacado, além de outros serviços. A região central tem sofrido impactos negativos, graças à migração das atividades terciárias para novas áreas de expansão imobiliária ou centralidades, tais como a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e o bairro de Vila Nova Conceição. (COMIN, 2004).

As migrações de população são intensas e explicitam a problemática habitacional da cidade (SILVA 2007). Este autor identifica que, a partir dos anos sessenta do século passado, verificou-se um deslocamento da classe média, ocorrido possivelmente pela busca de casa própria em bairros residenciais, cuja aquisição seria facilitada por financiamentos do BNH. Atribui-se essa migração também aos incômodos gerados pela poluição ambiental em bairros mais centrais e tendência ao isolamento destes estratos, evitando morar em áreas com

---

<sup>4</sup> Professor do Departamento de Sociologia da FFLCH-USP e Diretor Científico do Cebrap.

heterogeneidade social e mescla de usos. Neste mesmo período, especificamente entre as décadas de 1960 e 1980, verificou-se um provável crescimento dos cortiços acompanhando a saída dos residentes de classe média. Nos anos subseqüentes, entre 1980 e 2000, a população encortiçada se reduziu drasticamente, cerca de 30%, coincidindo com o enorme crescimento da população em direção às áreas periféricas e favelas (Ver tabela e imagem a seguir).

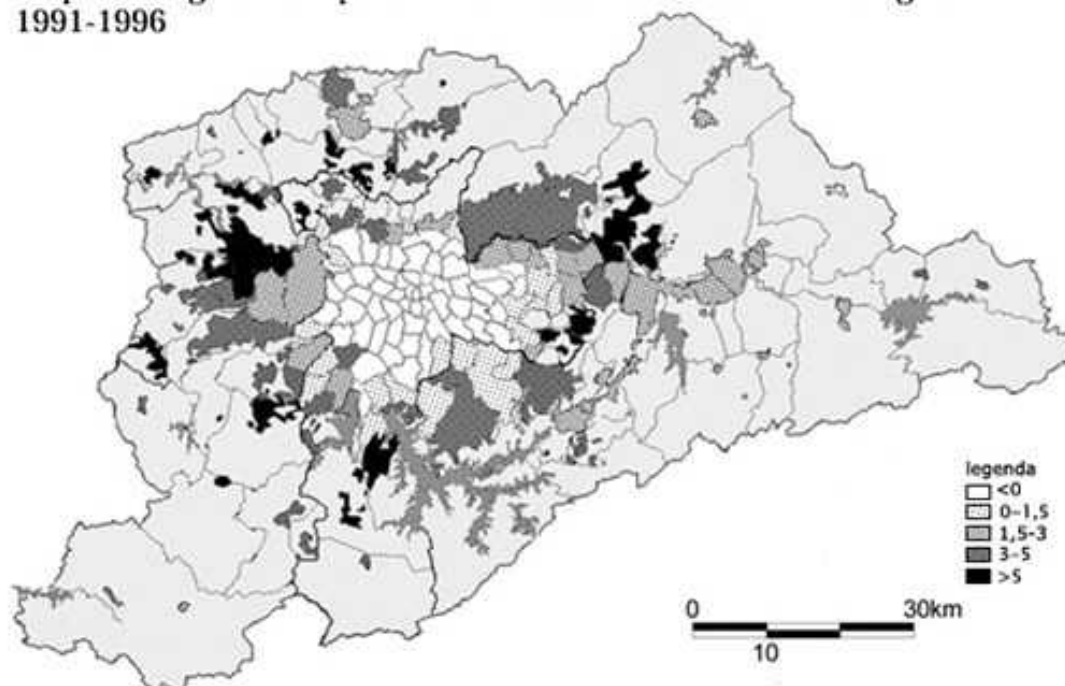
**Tabela 1: Evolução da população residente (1980, 1991 e 2000) e densidade dos distritos centrais**

Distrito	Sub-Prefeitura	População residente			População perdida	Habitantes /ha
		Censo de 1980 (1)	Censo de 1991	Censo de 2000	perda % entre 1980 e 2000	
Bela Vista	Sé	85.333	71.825	63.143	26%	242,9
República	Sé	60.940	57.797	47.459	22%	206,3
Santa Cecília	Sé	94.451	85.829	71.111	25%	182,3
Liberdade	Sé	82.392	76.245	61.850	25%	167,2
Consolação	Sé	77.264	66.590	54.301	30%	146,8
Sé	Sé	32.933	27.186	20.106	39%	95,7
Mooca	Mooca	84.501	71.999	63.211	25%	82,1
Cambuci	Sé	44.807	37.069	28.620	36%	73,4
Brás	Sé	38.592	33.536	24.505	37%	70
Bom Retiro	Sé	47.542	36.136	26.569	44%	66,4
Belém	Mooca	58.300	49.697	38.268	34%	63,8
Pari	Mooca	26.942	21.299	14.521	46%	50,1
Barra Funda	Lapa	17.877	15.977	12.936	28%	23,1
<b>Total 13 Distritos Centrais</b>		<b>751.874</b>	<b>651.185</b>	<b>526.600</b>	<b>30%</b>	<b>101,5</b>
<b>Município de São Paulo</b>		<b>8.493.226</b>	<b>9.646.185</b>	<b>10 405 867</b>		<b>69,0</b>

Fonte dos dados básicos: FIBGE

(1) adaptação da EMPLASA para os distritos de 1991

Mapa 3 – Região Metropolitana de São Paulo. Crescimento demográfico 1991-1996



Fonte do mapa base: Relatório de Pesquisa. *RMSP: Globalização da economia e impacto na estrutura urbana*. Coord. Sueli Schieffer. FAU-USP, 1998.

Fonte dos dados: Seade, informação dos municípios paulistas. Consulta eletrônica, abril 2008.



# Práticas, instrumentos e dispositivos das políticas urbanas municipais de Habitação de Interesse Social para a área central, na gestão 2001-2004: O “Programa Morar no Centro”

# 2



<http://plantasonline.prefeitura.sp.gov.br/>

### Projeto Plantas On-Line

COMEÇA O PROJETO | APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIO | ORÇAMENTO | LAJES E TERRAÇOS

**Estou plugado ajudando São Paulo**

Requerimento de licitação para a obra e instalação de ar-condicionado em unidades residenciais.  
A emissão de requerimento de documentos para Licitação de Obras e de inspeção para de aprovação para a contratação de processos de aprovação de edificações agora podem ser feitas on-line.

Plantas On-Line resulta mercado imobiliário de maior qualidade.  
Projeto informatizado e processo de análise e aprovação de plantas on-line. Previsão e controle de obra, acompanhamento de obra, engenharia e construção.

**Plantas on line**

Plantas On-Line não cobra de 500 milhões investido em projetos de P.O.U. e Habitação Social.  
Resumo: investimento: R\$ 500 milhões

**GUA DE APROVAÇÃO DE PLANTAS**

Se você vai construir ou reformar, consulte a Guia de Orientação, assim você evita qualquer problema futuro, que possa atrasar o desenvolvimento de sua obra.  
CLIQUE AQUI



Este capítulo visa à compreensão das origens e desenvolvimento das políticas urbanas municipais para habitação de interesse social durante a gestão 2001-2004, para a área central. A partir de breve panorama dessa gestão é possível compreender que o **Programa Morar no Centro**, amplo plano de ação, foi peça-chave para subprogramas que se propuseram atender, de maneira específica e complementar, a famílias que apresentavam péssimas ou nenhuma condição de adquirir moradia em São Paulo.

Dentre os subprogramas apresentados se destaca o de **Locação Social**, pelos seguintes motivos: por ser este parte de iniciativa inovadora na política urbana brasileira, mas bastante conhecida dos europeus desde o pós-guerra; pelos resultados obtidos com essa experiência europeia, evidenciados em muitos seminários e palestras que vieram e vêm ocorrendo em todo o país; por tratar-se de problema considerado por muitos como "sem solução", do provimento e gestão habitacional para população de baixa ou nenhuma renda, e por ter obtido especial destaque com a promoção do **Concurso Habita Sampa**, analisado no terceiro capítulo deste trabalho.

## 2.1 A Gestão 2001-2004

A partir de 2001, empossada a gestão Suplicy, tem início o Plano "Reconstruir o Centro", sob coordenação da Administração Regional da Sé, e da Arquiteta Clara Ant. O projeto articulava o então Procentro (e a SEHAB) em que já havia uma estrutura e recursos dotados para a realização do plano. Alterava-se também o Decreto que instituiu o Procentro, fazendo com que o perímetro de abrangência deste coincidissem com o da AR-Sé. A participação do arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm foi decisiva, participando de reuniões que visavam integrar as Secretarias para definir um projeto em comum de intervenção e reabilitação do centro.

Embora fosse discutida a transposição de modelos pautados por operações de embelezamento, logo os debates travados alcançaram o consenso de que a solução de problemas sociais e habitacionais deveria ser contemplada, bem como o resgate da condição pública do espaço e

desenvolvimento da habitação se tornariam importantes motes.

Assim, o Plano “Reconstruir o Centro” deveria se desmembrar em outros oito: Andar no Centro, Morar no Centro, Trabalhar no Centro, Descobrir o Centro, Investir no Centro, Preservar o Centro, Cuidar do Centro e Governar o Centro (SILVA, 2007).

Os recursos específicos deveriam ser obtidos com a articulação de diferentes níveis de administração, a partir da responsabilidade compartilhada por diferentes órgãos de administração municipal e de contrapartidas obtidas de intervenções em grandes extensões desocupadas ou ocupadas por usos inadequados (SILVA, 2007).

Entre esses programas, o Morar no Centro, elaborado pela SEHAB, foi elaborado com base na plataforma de governo petista e nos resultados do seminário “Habitação no Centro: como viabilizar essa idéia?”. Priorizando as reformas de imóveis vazios, visavam ainda à combinação de habitação com processos de geração de renda e promoção da diversidade nos bairros centrais. O Programa buscou modalidades de atendimento à habitação com formas específicas de financiamento e provisão de recursos, entre estes, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos federais, a Locação Social, com recursos municipais do Fundo Municipal de Habitação, as Cartas de Crédito Municipais e o Subprograma de Cortiços e Moradia Transitória. Procurou também estabelecer convênios internacionais; com o governo japonês, a Urbal e o Banco Mundial, por meio de seu programa Cities Alliance, a Comissão Econômica para a América Latina – CEPAL, da ONU, o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID e a Comunidade Européia. (SÃO PAULO, 2004).

Ao final da gestão ficaram claras as intenções do Programa:

*“O Programa Morar no Centro foi criado com o objetivo de articular os agentes públicos, privados e comunitários, envolvidos ou interessados em desenvolver ações ligadas à reabilitação e à inclusão social no centro, promovendo o resgate histórico arquitetônico da cidade. Ele é direcionado à melhoria das condições de vida de quem já reside na área central e à atração de novos moradores para a região, de todas as classes sociais, priorizando a reciclagem de prédios vazios e de valor arquitetônico e*

*combinando soluções habitacionais com ações de geração de renda.” (SÃO PAULO, 2004).*

O Programa Morar no Centro mostrou-se flexível ao propor uma série de ações simultâneas e diversificadas estimulando a formação de parcerias com agentes diversos, procurando ser participativo em todos os níveis. Através do diálogo obteve conquistas significativas e respeito, ao procurar compreender as necessidades, ouvindo e discutindo com as associações populares (tal como o FCV, criado em 2001) e buscando articulação com agentes financeiros de grande porte, tais como o BID. Este Banco, identificado como um dos principais parceiros, realizou um investimento da ordem de 83 milhões entre 2001 e 2003 (SILVA, 2007). As ações de revitalização do patrimônio ocorreriam sob este programa de forma interessante, algo que para muitos era inviável, como anteriormente citado pela antiga comissão do PROCENTRO, surge como iniciativa e propostas inovadoras, quando apresentados os projetos pelas secretarias e órgãos municipais.

O poder público desenvolveu diferentes modalidades de atendimento habitacional sob o Programa “Morar no Centro”, detalhadas a seguir. São elas o **“Programa de Locação Social”** – com subsídio à locação de unidades habitacionais por famílias com renda mensal de até três salários mínimos, destinadas, portanto a famílias impossibilitadas de adquirir um imóvel, adotando sistemática capaz de evitar a rotatividade de moradores. Este programa terá atenção especial e será mais detalhado, pois através dele pode-se compreender o contexto onde se insere o Concurso Habita Sampa; o **“Programa de Arrendamento Residencial” (PAR)** – *“que constitui a primeira e única linha de financiamento possibilitada para fazer a recuperação e reforma de edifícios existentes”* (MALERONKA, apud VALADARES, 2007: 6), para famílias com renda entre quatro e seis salários mínimos; o **Programa Bolsa Aluguel** – que permitiu a concessão de subsídios financeiros às famílias com renda entre um e dez salários mínimos, complementando assim o valor do aluguel em imóveis do mercado privado; o **“Programa de Intervenção em Cortiços”** – visando melhorar as condições habitacionais, restabelecendo o cumprimento das leis existentes e

fiscalização dos agentes públicos; o “**Programa de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH**”, intervenções em conjuntos de quadras caracterizadas pela degradação do espaço urbano, existência de moradias precárias através da coordenação de um escritório-antena terceirizado; “**Moradia Transitória**” – apoio financeiro para locação de imóveis ou hotéis pelas famílias provenientes de áreas de risco ou insalubres (SÃO PAULO, 2004).

Os itens a seguir destacam essas iniciativas, sendo que não serão analisadas as modalidades cuja função é dar subsídios provisórios, ou seja, de caráter emergencial, tais como o “Bolsa Aluguel” e o “Moradia Transitória” citados no parágrafo anterior.

## **2.2 PAR - Programa de Arrendamento Residencial**

O PAR foi criado pelo Governo Federal a partir de medida provisória de 1999 e torna-se lei federal com um convênio assinado com a Caixa Econômica Federal, em maio de 2001. Através deste, a PMSP se obrigava a facilitar a obtenção de imóveis, à redução de custos e prazos de licenciamento, melhoria de qualidade dos projetos e seleção de famílias para ocupar os empreendimentos viabilizados. Os edifícios deveriam ser selecionados pela SEHAB ou pelos movimentos populares (PREFEITURA DE SÃO PAULO PREFEITURA, 2004).

O PAR deveria atender a famílias entre quatro e seis salários mínimos por meio de financiamento de 180 meses, com a opção de compra no final deste período. Entretanto, para suprir a demanda de atender a população de renda inferior, a SEHAB negociou com o Governo Federal recursos específicos para certo subsídio, além de incentivos fiscais diversos e, também, em alguns casos, financiar parcial ou totalmente o custo do imóvel (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004).

Esta iniciativa é interessante por lidar com um tema complexo, a reciclagem<sup>5</sup> ou reabilitação de prédios que não despertam muito o interesse de

---

<sup>5</sup> O termo reciclagem refere-se a edificações submetidas a mudança de uso, enquanto que reabilitação implica na preservação do uso original, podendo haver ou não transformação nas plantas das unidades. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004 –Programa Morar no Centro).

empreendedores e empresas construtoras. A área central tornar-se-ia grande oportunidade para que o poder público pudesse intervir em ambientes física e comercialmente estagnados, dada a expressiva presença de edificações comerciais e residenciais vazias ou semi-ocupadas. Ter-se-ia, portanto, um pretexto para estimular o pagamento das dívidas fiscais, perdão das multas e juros acumulados durante muitos anos pelos proprietários.

Os movimentos sociais foram pioneiros, viabilizando a reforma de edifícios com recursos do PAR. Exemplos disso são os edifícios Rizkallah Jorge (167 UHs), Celso Garcia (84 UHs), Fernão Salles (54 UHs), Maria Paula (75 UHs) e Brigadeiro Tobias (84 UHs). De acordo com Maleronka (2005), a negociação envolvendo essas cinco edificações foi firmada, antes da gestão de Marta Suplicy em 1999, com o Governo Federal, um fato provável ao observarmos, por exemplo, o ocorrido entre 1997 e 2000, quando trinta prédios foram invadidos (SILVA, 2007). Estas edificações, num total de 464 UHs, foram computadas em publicações tais como “Balanço Qualitativo da Gestão 2001-2004” e “Programa Morar no Centro”, ambos de 2004, pois a gestão compreendeu que as execuções foram contempladas entre 2000 e 2003.

Outras seis edificações<sup>6</sup> foram desapropriadas pela Cohab-SP e destinadas ao PAR-Reforma. As quatro primeiros foram realizadas por haver acordo com o Ministério das Cidades, o que pode garantir sua conclusão. São elas: o antigo Hotel São Paulo<sup>7</sup> (152 UHs - projeto Fábrica Urbana), os edifícios Riachuelo N°275 (100 UHs – projeto de Paulo Bruna), Senador Feijó (45 UHs - projeto de Barbosa & Corbucci, localizado à R. Brigadeiro Tobias 700) Asdrúbal do Nascimento 282. (36 UHs – projeto desenvolvido por Autografics Arquitetura e Planejamento Gráfico).

Para esses projetos foram contratados escritórios de renome e que, com auxílio da Cohab-SP, adotaram como premissa a diversidade das tipologias das unidades habitacionais, havendo desde quitinetes até apartamentos de dois

---

<sup>6</sup> Caixa Econômica Federal 31/10/2006

<sup>7</sup> Foi o último a ser entregue, em dezembro de 2006, fora da gestão Suplicy (fonte: Agência Brasil).

dormitórios, todos com sistemas de medição individualizada de água, gás e energia elétrica (CANTERO, 2007). Todos dispunham de elevadores, acessibilidade e unidades adaptadas para deficientes físicos. Estavam previstas também áreas condominiais de uso coletivo, caracterizadas por salões para usos diversos.

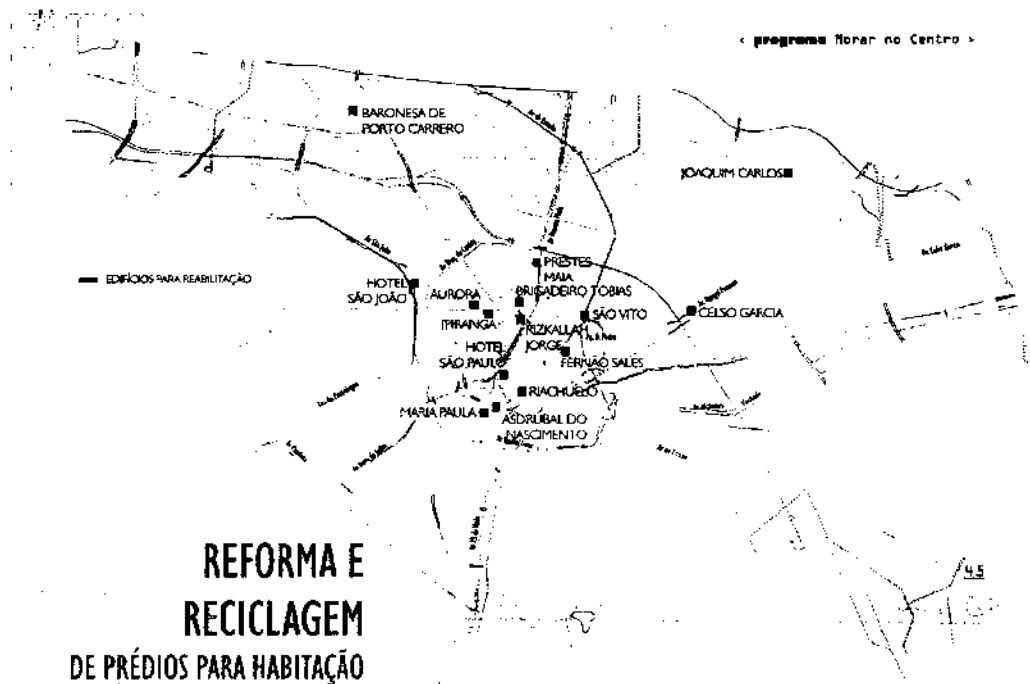
No caso dos edifícios Riachuelo, Senador Feijó e Asdrúbal Nascimento, houve continuidade das obras na gestão posterior a cargo do Ministério das Cidades, que repassou recursos do programa Crédito Solidário (FGTS), para garantir a entrega das unidades concluídas para famílias com renda de até 3 salários mínimos. Outros dois casos divulgados pela PMSP não sofreram alterações até hoje; trata-se de casos complexos que geraram séria discussão sobre o futuro dos edifícios, trata-se dos edifícios **Prestes Maia**<sup>8</sup> (conhecido como Treme-treme) e do **São Vito**<sup>9</sup>.

Há também menção a edificações que poderiam ter sido viabilizadas diretamente por empresas construtoras, a partir de estudos e assessorias técnicas da SEHAB, como prédios da Av. Ipiranga 1248 e Joaquim Carlos, 64. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004)

---

<sup>8</sup> Reportagem do dia 16-06-2007 sob o título: Vazio, Edifício Prestes Maia é lacrado - Após saída de famílias, prédio foi lacrado pela prefeitura com muro. Intenção é evitar que novas ocupações ocorram no prédio, que permanece vazio <http://g1.globo.com/Noticias/SaoPaulo/0,,MUL53408-5605,00.html>. Acesso em : 10-06-09.

<sup>9</sup> Grande edificação localizada na Avenida do Estado, nº 3179, na região do Parque D. Pedro II, em frente ao Mercado Municipal Paulistano. Esta edificação ainda gera discussões polêmicas, oscilando as opiniões entre demolição e reabilitação. Em 2008, a Prefeitura de São Paulo expôs que sua intenção seria demolir o São Vito, juntamente com a edificação geminada, o Edifício Mercúrio e também o Viaduto Diário Popular, até o fim do ano de 2008, em reportagem de fevereiro do mesmo ano. Fonte: [www.pauloteixeira13.com.br](http://www.pauloteixeira13.com.br). Acesso em: 10-06-09.



Fonte: SÃO PAULO (cidade). Concurso Habita Sampa para projetos de habitação de interesse social na área central de São Paulo, 2004. COHAB/SEHAB, 2004.

### 2.3 Locação Social

A modalidade Locação Social contempla a produção de unidades habitacionais novas ou compra e reforma de edifícios, para alugar a famílias de baixa renda, por valor em grande parte subsidiado, compatível com os rendimentos do morador. Podem ser atendidas pessoas com renda familiar de até 2 salários mínimos e prioriza-se o atendimento a pessoas com mais de 60 anos em situação mais crítica, em situação de rua, portadores de necessidades especiais, moradores de área de risco e insalubres. Esta modalidade foi aprovada pela Comissão do Fundo Municipal de Habitação<sup>10</sup> em 2002 (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004).

Há vários anos tem sido discutida a proposta da viabilização, pela

<sup>10</sup> Resolução CFMH nº23 de 12 de junho de 2002, e Instrução Normativa, que regulamenta o Programa, em 07 de maio de 2003.



Prefeitura e movimentos de moradia; para tanto, foram realizados seminários com profissionais da França e Itália, além de visitas de técnicos da SEHAB e COHAB/SP a outros países. A Locação de Interesse Social, segundo a PMSP, na época, poderia ser desenvolvida por toda a cidade, mas preferiu-se começar pelo centro, uma vez que os percentuais de domicílios alugados se encontravam em maior número nos distritos centrais e, também, pela reivindicação desse sistema pelos movimentos organizados por moradia da área central (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004).

Treze empreendimentos integram esta modalidade do programa, destes, três já foram citados – Senador Feijó, Asdrúbal do Nascimento e Riachuelo – sob o Programa PAR; outros quatro pertencem a outro programa – Projetos Especiais; são Parque do Gato e Conjunto Olarias, ambos já construídos, Cônego Vicente Marinho e Assembléia<sup>11</sup>, não construídos. Os demais, se localizam de forma geral no centro (entendendo centro como o conjunto dos treze distritos que formam a região da Sub-Prefeitura da Sé), que incluem o Centro Histórico, o Centro Novo e distritos industriais do Brás e Pari). Localizam-se em distritos próximos de áreas como Bom Retiro, Brás, Pari e Barra Funda, onde são identificados traços da histórica industrialização paulistana, e estão próximos de barreiras, tais como o Rio Tietê ou bordejam ferrovias. São eles: Baronesa de Porto Carrero, Foz do Tamanduateí, Pari 1, Hotel São João, Bresser XIV e Metrô Belém<sup>12</sup>.

Estas áreas, apresentadas por Comin (2004), são tradicionalmente caracterizadas por perfil sócio-econômico baixo e vinham apresentando tendência ao esvaziamento quanto à ocupação residencial; entretanto nas duas últimas décadas, têm despertado atenção especial do mercado imobiliário. Um exemplo disso pode ser observado na figura abaixo. Nesta imagem extraída do Programa Google Earth (acessado em 2008), observa-se no perímetro em

---

<sup>11</sup> Estes dois empreendimentos citados foram alvos do “Concurso Habita Sampa”, e serão analisados em maior profundidade no último capítulo.

<sup>12</sup> Incluem-se identificadas nestas áreas também as edificações, já citadas, Cj. Olarias, Cj. Parque do Gato e Cj. Cônego Vicente Marino.

destaque vermelho a construção de novos empreendimentos localizados em frente a uma das áreas-alvo do Concurso Habita Sampa e, em destaque azul, o conjunto Cônego Vicente Marinho.



Fonte: Imagem extraída do Programa Google Earth em 10-08-09.

De acordo com dados da PMSP (2004), o sistema de locação é amplamente difundido na Europa, tendo sido o pilar das políticas habitacionais em especial a partir do fim da 2ª Guerra Mundial. França e Itália desempenharam papel muito importante para o desenvolvimento do programa brasileiro, pois possibilitaram o aperfeiçoamento dos quadros da SEHAB e Cohab/SP no exterior, colaborando assim para sua capacitação técnica e apoio aos programas de produção e gestão de unidades para aluguel. A França exerceria influência mais decisiva, promovendo uma série de eventos organizados sobre os temas da

política urbana e política de habitação, com o intuito de capacitação técnica de agentes da Prefeitura, CEF, e escritórios que apoiavam movimentos sociais e empresas. Contribuiu também para a difusão de idéias em diversos eventos abertos ao público; a participação de consultores franceses foi também de grande utilidade para o desenvolvimento dos métodos de avaliação e viabilização do PAR-Reforma.

### **2.3.1 Origem do Programa Morar no Centro e o surgimento do Programa de Locação Social.**

A entrevista concedida no dia 07-09-09, por Helena Maria Menna Barreto Silva, coordenadora do Programa “Morar no Centro”, possibilitou compreender melhor a visão de importante agente do processo sobre o surgimento, desenvolvimento das iniciativas e evolução das discussões que moldaram esse programa.

Nas palavras de Silva, a idéia de se fazer um programa de habitação para área central, surgiu primeiramente da intenção de utilizar imóveis vazios, ou seja, *fazer reforma*. Ao final do ano de 2000, antes da posse da Prefeita Marta Suplicy, discutiu-se bastante os rumos e premissas do Programa num seminário muito importante, a que se denominou “Habitação no Centro: como viabilizar essa idéia?”.

Naquela época se discutia principalmente a possibilidade de reformas em edifícios ociosos; além disso, uma fonte de recursos muito interessante se evidenciava, o Programa PAR da Caixa Econômica Federal. O Programa Morar no Centro, procurou se beneficiar dessa possibilidade, pensando ser possível utilizar os recursos da CEF pelo Programa PAR, para atender famílias de modo específico, gerando habitações para os que percebem entre um (1) e seis (6) salários mínimos, tanto para reformas quanto para construções novas.

Durante a gestão de 2001-2004 surgiu uma outra discussão iniciada pela Prefeita Marta Suplicy, sobre as possibilidades de moldar um Programa de Reabilitação para o centro. Este termo “Reabilitação” vinha das gestões anteriores de Paulo Maluf e Celso Pitta, os quais fizeram as primeiras tentativas e

inclusive já teriam entregado a primeira proposta para adquirir recursos do BID. Contudo, apesar dessas discussões pré-estabelecidas, nas gestões anteriores a questão da habitação não era prioritária, e não havia nenhum recurso previsto para habitação de interesse social. A gestão de 2001-2004 priorizou habitação no centro, defendendo os objetivos de repovoar e manter a população que residia nas áreas centrais naquele momento.

O primeiro programa foi o PAR (cuja definição mais detalhada será dada adiante), espécie de leasing (aluguel) em que as pessoas pagam durante quinze anos e depois têm a opção de comprar. Este programa, embora tenha atendido algumas famílias com até três (3) salários mínimos nos primeiros projetos, tinha potencial para oferecer maiores possibilidades a famílias com salários entre quatro e meio (4,5) e seis (6) salários mínimos. Segundo uma nova percepção que surgia.

Foram aprovados novos instrumentos e normativas durante o período da gestão 2001-2004, entre estes o Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo (2002) <sup>13</sup> e as normas complementares que trouxeram consigo definição e classificação da população mais carente conforme a renda, em duas categorias, a saber: HIS, com renda de até 6 salários mínimos e HMP, com renda de 7 a 14 salários mínimos; entretanto, nenhum deles atendia adequadamente a população de até 4 salários mínimos. A CDHU estava trabalhando no programa de cortiços, o que seria uma possibilidade para atender essa faixa de renda, no entanto, o ritmo se revelava muito aquém do esperado. Neste contexto surge o Programa de Locação Social, incluído no Programa Morar no Centro para

---

<sup>13</sup> LEI Nº 13.885, DE 25 DE AGOSTO DE 2004. Art. 2ºXXVI. Habitação de Interesse Social - HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos ou com capacidade de pagamento a ser definido, promoção pública ou conveniada com o Poder Público, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias;XXVII. Habitação de Mercado Popular - HMP é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 (dezesesseis) salários mínimos ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica, de promoção pública ou privada, com padrão de unidade habitacional com até dois sanitários, até uma vaga de garagem e área útil de, no máximo, 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados);

preencher essa lacuna. Essa novidade adquiriu visibilidade com o Concurso Habita Sampa, promovido no final de 2003.

Nas palavras de Silva, “[...] o Programa de Locação Social prevê inicialmente que as pessoas não morem nesses apartamentos a vida inteira, mas até que tenham condições de morar num apartamento maior, porque ela está alugando, ela não é proprietária. É um pouco a idéia de vincular a necessidade da família em um determinado momento à área do apartamento, algo que não era trabalhado na idéia de compra e venda e até mesmo no Leasing<sup>14</sup> da CEF”.

Silva observa que a política habitacional brasileira sempre procedeu assim, priorizando a percepção de um produto único, sempre de uma sala e dois quartos, sem importar-se com o tamanho da família e sem qualquer distinção de renda, ou seja, todos pagando sempre a mesma parcela. O Programa de Locação Social pretendeu equilibrar o preço de aluguel de acordo com a renda de cada família, sendo a parte faltante subsidiada.

Procurou, a partir da ação da Prefeitura, por prédios e terrenos vazios de que a própria instituição dispunha naquele momento. Esta atitude gerou muitas discussões internas por muitas destas áreas se destinarem a outros usos, como se verificou no caso do terreno do Conjunto Cônego Vicente Marino à Rua da Assembléia, pertencente à Secretaria de Negócios Jurídicos e, também, para o Parque do Gato. Se observarmos a relação de terrenos destinados ao Programa de Locação Social, exceto aqueles que já pertenciam a Cohab-SP, para aquisição de outros, foi necessária a negociação da Cohab de São Paulo com outros órgãos da Prefeitura para que os terrenos fossem destinados ao Programa.

---

<sup>14</sup> **Locação financeira** (português europeu) ou **arrendamento mercantil** (português brasileiro) (em inglês: *leasing*) é um contrato através do qual a *arrendadora* ou *locadora* (a empresa que se dedica à exploração de *leasing*) adquire um bem escolhido por seu cliente (o *arrendatário*, ou *locatário*) para, em seguida, alugá-lo a este último, por um prazo determinado. Ao término do contrato o arrendatário pode optar por renová-lo por mais um período, por devolver o bem arrendado à arrendadora (que pode exigir do arrendatário, no contrato, a garantia de um valor residual) ou dela adquirir o bem, pelo valor de mercado ou por um valor residual previamente definido no contrato. Fonte:<http://pt.wikipedia.org/wiki/Leasing>.

A Cohab-SP já contava com um conjunto de terrenos vazios e também com a desapropriação de alguns prédios para os projetos de reforma que seriam destinados à habitação social. Alguns desses prédios inclusive já foram reformados e estão sendo utilizados. Este programa social optou tanto por reformas como construção nova para o Programa de Locação Social.

## 2.4 Reabilitação de Cortiços

*“O cortiço é uma ‘solução’ de mercado, é um produto da iniciativa privada. Em seus diversos tipos, foi a primeira forma física de habitação oferecida ao ‘homem livre’ brasileiro da mesma maneira que o aluguel foi a primeira forma econômica”* (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004, apud VILLAÇA: 1986).

O Instituto Franciscano de Antropologia, em pesquisa coordenada por Bolan (1989), caracterizou o cortiço da seguinte maneira:

- Por um conjunto de edificações que podem se apresentar em forma de casarões, porões, meias águas;
- Pelo uso de mesma habitação por mais de uma família;
- Pela superlotação de pessoas no mesmo ambiente;
- Por cômodos com reduzidas dimensões, subdivididos com material muitas vezes improvisado ou inadequado, tais como madeira e papelão, etc.;
- Por ausência de privacidade;
- Por precárias condições de higiene, determinadas pelo uso comum de tanques, pias e instalações sanitárias;
- Por condições insalubres como ausência de iluminação natural, falta de ventilação e presença de umidade nos cômodos.

A mais antiga modalidade de habitação de baixa renda em São Paulo torna-se, nos dias de hoje, um exemplo significativo das estratégias de sobrevivência das classes populares nas grandes cidades. As características apresentadas salientam a carência de condições de habitação neste tipo de moradia, explicitada pela falta de privacidade dos moradores, ambiente propício

a doenças e risco de incêndio. Além disso, os valores de locação chegam a ultrapassar 3% do valor dos imóveis e correspondem geralmente a mais de 50% da renda familiar (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004 – Programa Morar no Centro).

A gestão municipal em estudo procurou elaborar uma modalidade de locação capaz de atender aos antigos moradores do centro. Essas famílias poderiam ser atendidas pelas outras modalidades do Programa “Morar no Centro”, destacadas anteriormente, fazendo-se cumprir a lei, em especial a Lei Moura (LM 10.928/91), que garantia as condições de habitação exigida aos proprietários.

Dos projetos específicos, tais como os que foram apresentados em publicação do “Programa Morar no Centro, 2004” ; Imoroty (8UHs), Casarão do Carmo(25 UHs), Vila 25 de Janeiro (33 UHs), Eiras Garcia(15 UHs) e Pedro Fachini (12 UHs), excetuando-se o último projeto, todas as outras moradias foram iniciativas da gestão de Luiza Erundina, na gestão petista de 1989 a 1992 (Relatório IV, 2007: 6,)<sup>15</sup>. Esse programa estava ainda em fase de elaboração e teria como principais alvos as áreas delimitadas pelas PRIHs.

A intenção da gestão 2001-2004 não foi a de recuperar grande quantidade de cortiços com projetos específicos, mas sim melhorar as condições de vida daqueles moradores, que não queriam ou não tinham condições de mudar, por meio de instrumentos que pudessem contribuir para solucionar o problema.

Tais instrumentos eram:

- a) Fiscalização** – esperava-se a melhoria das condições dos cortiços através da CIRC (Comissão de Intervenção e Cortiços), conforme previsto pela Lei 10.928/91 e Decreto 33.189/93. Deveria haver emissão de certificados de uso ou de irregularidades do imóvel. Para este último caso, previam-se processos judiciais constatadas as inadequações e falta de condições de

---

<sup>15</sup> Este Relatório foi o resultado de uma parceria entre o Instituto Pólis e a Care Brasil e teve como objetivo monitorar o Programa de Reabilitação do Centro de São Paulo (PRHI), desenvolvido com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID. Iniciou-se em março de 2007 e teve duração de um ano.

habitação.

- b) Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar – Lei 13.297/02** – A SEHAB se encarregaria de emitir certificado para que moradores obtivessem as denominadas "tarifas sociais", descontos nas taxas de consumo de água e eletricidade;
- c) Capacitação** – Informar os cidadãos encortiçados e locatários sobre os direitos e deveres de cada um, para garantir melhorias na manutenção dos imóveis e na gestão condominial.
- d) Mapeamentos de cortiços** – para facilitar a fiscalização.

## 2.5 Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH

De acordo com Silva em entrevista concedida em 07-09-09, o PRIH não era um programa de construção, propriamente, mas propunha assinalar locais na área central onde houvesse concentração de cortiços ou área com más condições de habitação e melhorá-las. Ações tais como a melhoria de infra estrutura, instalação de equipamentos, questões ambientais, educação, melhorias da edificação encortiçada e em alguns casos, até mesmo, construções novas.

O objetivo do PRIH, segundo a Prefeitura de São Paulo (pp37, 2004), seria o de desenvolver, de forma participativa, um Plano Integrado de Intervenções (PII) e implantar uma nova forma de gestão para esta área escolhida, por meio de escritórios-antena, que agiriam como interlocutores sociais responsáveis pela mobilização dos atores locais, e também de agentes públicos via subprefeituras.

O único PRIH implantado até hoje é o da Luz, cuja área de destaque refere-se principalmente a um terreno de 11.000 m<sup>2</sup>, de propriedade da Cúria Metropolitana de São Paulo, onde foi desenvolvido o projeto denominado **Vinte e Cinco de Janeiro** (Prefeitura de São Paulo, 2004). De acordo com Silva, muito poucas pessoas que moravam na área, encortiçados principalmente, tiveram acesso às unidades e o projeto elaborado pela iniciativa privada, mesmo em conformidade com as regras das ZEIS, atendeu ocupantes com renda aproximada de seis salários mínimos.



## 2.6 Conclusões sobre a Gestão 2001-2004 e as atividades do “Programa Morar no Centro”.

Os trabalhos realizados pela gestão em estudo sobre as diversas modalidades de habitação para a área central não geraram impactos significativos e, muitos projetos, apesar do enorme esforço despendido e importância, como ensaio para solucionar problemas de relevo, tiveram pouca visibilidade. Os edifícios recuperados pelo PAR ocorreram em quantidade pouco expressiva, dada as dificuldades iniciais encontradas e inexperiência de empresas especializadas neste tipo de empreendimento (Silva,2000); parte expressiva da negociação para recuperação de edifícios em áreas centrais (6 edificações), foi firmada com o Governo Federal em 1999 e superou a quantidade de edificações produzidas durante a gestão, cerca de quatro (4 ), identificadas neste estudo. Considerando então a existência de quantidade expressiva de edifícios vazios ou semi ocupados e a quantidade de projetos levada adiante, pode-se constatar que muito ainda precisa ser feito para um melhor enfrentamento do problema habitacional.

Outro problema identificado é o excesso de investimentos pela Prefeitura em soluções emergenciais, comparativamente à produção de projetos e obras no período. Estes investimentos emergenciais foram o Bolsa Aluguel, a Moradia Transitória, além do programa de “taxas sociais”, descontos para tarifas de água e luz. Observando esses resultados, parece-me desconhecido aqui o dito popular: “Não basta dar o peixe é preciso ensinar a pescar!”.

O resultado dessa prática, em meio a tantas modalidades e recursos interessantes foi o desgaste para a gestão. O Bolsa Aluguel, por exemplo, só beneficiou 0,01% dos sem-teto, enquanto Marta Suplicy foi Prefeita (Whitaker, 2008).

Nesta gestão, observa-se ainda que grande parte dos empreendimentos, apesar de localizada em áreas centrais, foi constituída, em sua maioria, de propostas em áreas do centro atualmente desvalorizadas. Considero, entretanto essa opção correta, reforçada pelo Concurso Habita Sampa, em especial para a

área do Conjunto Assembléia. Neste caso, o conjunto habitacional previsto integrar-se-ia à cidade e poderia proporcionar situação favorável à melhoria das condições de habitação das famílias beneficiadas. Pelo motivo explicitado, as propostas vencedoras para o Conjunto Assembléia serão estudadas mais adiante.

Implementar habitações deste tipo, em áreas de reconhecido valor histórico e simbólico pode minimizar custo social e econômico futuro, não sendo necessária assim a reprodução do modelo de segregação, próprio da cidade dispersa. Evitar-se-iam também problemas de introversão do edifício em relação ao espaço urbano, tal como se observa em muitos casos praticados. Esse princípio de reverter a segregação e a dispersão urbana é evidenciado pela delimitação de PRIHs (Perímetros de Reabilitação Integrada) e ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), gerando preocupações para com a escala desses perímetros; em muitos casos o perímetro demarca glebas exageradamente grandes e/ou isoladas, tornando assim difícil estabelecer relações com a cidade.

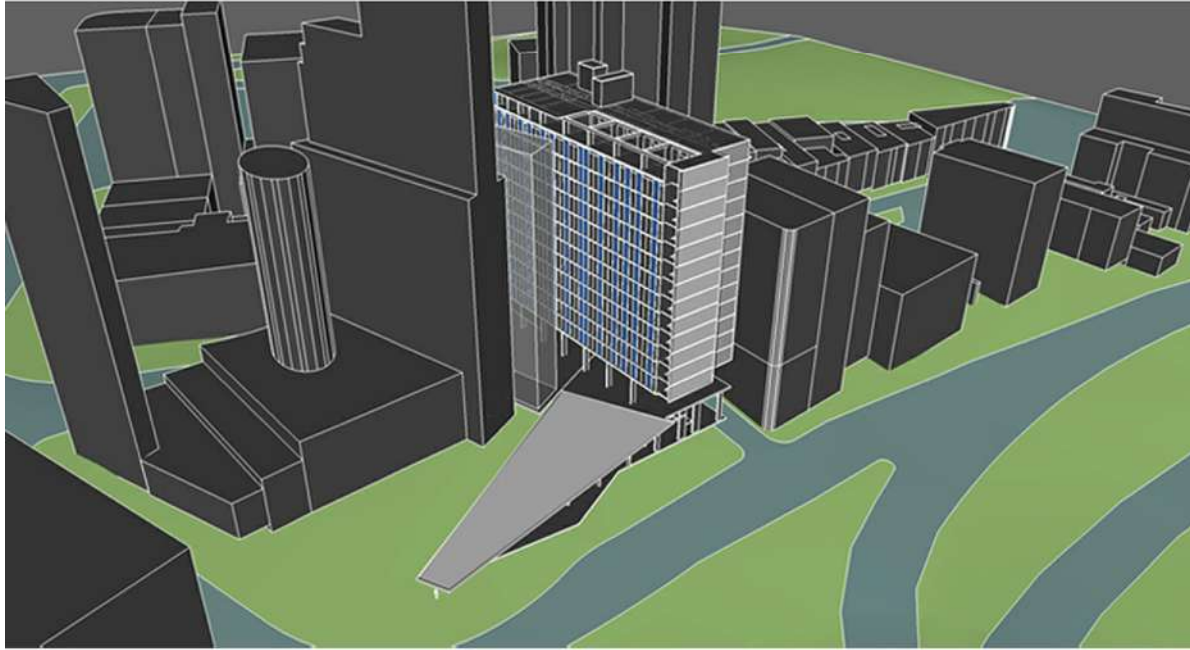
*"Cidade é a expressão palpável da necessidade humana de contato, comunicação, organização e troca, — numa determinada circunstância físico-social e num contexto histórico."* (COSTA, 1995: 277).

É necessário relativizar o alcance dos efeitos sociais dos programas e das modalidades de enfrentamento dos problemas habitacionais efetivadas na gestão Marta Suplicy, mas sem deixar de reconhecer que neste governo houve consideráveis avanços políticos e sociais em ambiente propício à formulação de inúmeras idéias discutidas em conjunto com movimentos populares e abertas a experiências estrangeiras, capacitando profissionais atuantes na cidade de São Paulo.



O Concurso Habita Sampa e os três primeiros classificados:  
análise crítica dos projetos.

3



### 3- O Concurso Habita Sampa e os três primeiros classificados: análise crítica dos projetos

#### 3.1 Breve histórico dos Concursos para Habitação em São Paulo

A Secretaria de Habitação (SEHAB)<sup>16</sup> é responsável pela execução da política habitacional e desenvolvimento urbano, atuando na implementação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no mecanismo de outorga onerosa, na concessão de uso para fins de moradia, dentre outros instrumentos vinculados à implementação dos Planos Diretores Regionais. Estão vinculados a SEHAB, algumas companhias, departamentos e comissões<sup>17</sup>, dentre elas, a Cohab<sup>18</sup>.

A COHAB<sup>19</sup> é uma companhia de economia mista, responsável pelo desenvolvimento, planejamento e execução de soluções habitacionais em coordenação com órgãos públicos e privados. Seu objetivo é tornar a moradia acessível às classes de menor renda.

A função da COHAB/SP é executar os programas habitacionais definidos pelas diretrizes da política habitacional da SEHAB, promovendo a construção de novas unidades para a população de menor renda, com recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação, de convênios com agentes financeiros, com a

---

<sup>16</sup> Secretaria de Habitação SEHAB - Decreto Nº 14.451, de 24/03/77

<sup>17</sup> Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab), Superintendência de Habitação Popular (Habi), Programa de Valorização do Centro (Procentro), Programa Mananciais, Departamento de Aprovação de Edificações (Aprov), Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas (Parsolo), Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo (Resolo), Departamento de Controle do Uso de Imóveis (Contru), Departamento de Cadastro Setorial (Case), Comissão de Edificações e Uso do Solo (Ceuso), Comissão Integrada de Fiscalização (CIF) e Comissão de Proteção à Paisagem Urbana (CPPU).

<sup>18</sup> Lei Municipal Nº 6.738, de 16/11/65

<sup>19</sup> <http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/habitacao> - acesso: 04-05-2009.

CEF<sup>20</sup> ou outras entidades governamentais.

Juntas, a SEHAB e a COHAB/SP, com a participação do IAB/SP e o Sindicato dos Arquitetos, promoveram concursos para habitação de interesse social, sendo o primeiro destes em 1990 (Revista Projeto nº130, pp110-111,1990). O 1º Concurso Nacional de Projetos de Habitação Popular abrangeu dois terrenos, sendo um deles na Zona Leste, no Jardim São Francisco, de propriedade da SEHAB e outro na área central, no bairro do Brás, de propriedade da COHAB/SP.

Este concurso surgiu da necessidade de criar projetos com qualidade para habitação popular. Em entrevista à revista Projeto (nº130, pp110-111, 1990), Carlos Sant'Anna Jr., à época Diretor Técnico da Cohab de São Paulo e membro da comissão julgadora, salienta o fato de haver se tornado regra projetos que envolvessem gestão sintética, isto é, que, de modo geral, devessem ser contratados com a própria empreiteira, encarregada da execução da obra, o que acarretaria minimizar despesas.

Foram duzentas e oitenta e nove (289) equipes inscritas e, inicialmente selecionados cinquenta e um (51) trabalhos relativos ao Brás e vinte e nove (29) referentes ao Jardim São Francisco. Demonstrou-se maior interesse pela primeira área, o que é verificável pela quantidade de prêmios aos projetos realizados para este terreno e, pela escassez de qualidade técnica observada pelo júri para o segundo. Relativamente ao último, a comissão julgadora concluiu que até mesmo os três primeiros trabalhos escolhidos para o Jardim São Francisco teriam que ser aperfeiçoados para que respondessem adequadamente às diretrizes projetuais, como se observa na crítica de Sant'Anna:

*"Embora parte dos estudos tenha apresentado boas soluções para alterar a legislação ou melhorar a qualidade das unidades habitacionais, deixaram muito a desejar nas respostas relacionadas ao parcelamento do solo."* (Revista Projeto pp110-111,1990).

Este concurso era para ser o primeiro de uma série o que certamente não ocorreu. Segundo seus organizadores, visava também oferecer subsídios para

---

<sup>20</sup> Caixa Econômica Federal

aperfeiçoar a legislação relativa à habitação de interesse social e o código de obras. Estas normativas impunham exigências que impediam a criatividade e até dificultavam o aproveitamento mais econômico do terreno. A SEHAB se encarregaria, posteriormente, de utilizar os subsídios oferecidos pelos projetos inscritos nos concursos para alterar a legislação, reduzindo ao mínimo suas restrições.

Alguns aspectos interessantes puderam ser observados no concurso, em especial para a área do Brás, como por exemplo, a hipótese de trabalharem com o sistema de **locação social** e a idéia de implantar sistema de compensação interna, mediante a utilização de **áreas comerciais no térreo e subsolo** dos edifícios, para subsidiar o valor do aluguel. Interessante também a comparação possível entre a solução de torres de significativo gabarito de altura, em projeto realizado pela própria Cohab-SP, ao lado do terreno alvo do concurso para a área do Brás. O Arquiteto Sylvio de Podestá, o vencedor do concurso para esta área, realizou estudo demonstrando que as edificações propostas pelo projeto de sua autoria teriam gabarito baixo, contando com altura de até cinco pavimentos e com a mesma densidade das altas torres existentes. A simulação do autor segue na página seguinte juntamente com outras imagens do projeto, cedidas pelo autor em março de 2009.

HABITAÇÃO PÓPULAR - A VILA DO BRÁS  
São Paulo, SP - 1990



Fonte: Arq. Sylvio de Podestá, 2009.



Outro concurso semelhante, promovido pela SEHAB, Cohab-SP e IAB-SP ocorreu no final de 2003, durante a gestão de 2001-2004, o Concurso Habita Sampa.

Observando-se os exemplos citados, até o momento, e as opções selecionadas pelos concursos da SEHAB/Cohab-SP, propõe-se que os projetos para a área designada para o Conjunto Assembléia apresentem intenções projetuais que propunham o estabelecimento de relações entre espaço público e privativo, de modo que pudessem revelar gestos que expressassem uma ação espacialmente inclusiva.

A justificativa para projetos que priorizassem essas relações recaía na presença, na área, de infra estrutura de transporte disponível, na tônica do possível e desejável percurso pedestre e no fato da edificação poder incluir-se e relacionar-se ao tecido urbano, motivando esse percurso. Os edifícios deveriam ser propostos, não como elemento à parte da cidade ou edifícios introvertidos, cuja tônica recaísse na massa edificada e na concepção do terreno como fato isolado da cidade, tal como ocorre muitas vezes em propostas para moradias populares. Por essa razão, a fim de mostrar essas conexões entre público e privado, analisar-se-á a proposta vencedora para o **Conjunto Assembléia**. O Conjunto Cônego Vicente Marino, a outra proposta para este concurso, apresenta situação de inserção semelhante à área selecionada para o Brás, por isso não será analisada de forma mais aprofundada.

A proposta para o Conjunto Assembléia contou com nove projetos premiados, dentre os quais seis receberam menções honrosas e três, os prêmios. O resultado foi divulgado em 2 de abril de 2004. Serão analisados em detalhe os três (3) primeiros projetos premiados para o Conjunto Assembléia (1º colocado: Escritório Andrade Morettin; 2º colocado: Una Arquitetos e 3º colocado, parceria entre arquitetos de diferentes escritórios).

A comissão julgadora foi integrada pelos Arquitetos Antônio Carlos Sant'Anna Jr., Eduardo de Almeida, Helena Menna Barreto, Joan Villà e João Filgueiras Lima. Cinquenta e cinco trabalhos foram analisados, observando-se pontos tais como inserção urbana e relação com o entorno imediato, inter-

relação entre os dois edifícios, o da Secretaria de Negócios Jurídicos (existente) e a nova implantação do bloco habitacional e área de estacionamento; proporcionalidade entre os três tipos de unidades; quitinetes (30%), apartamentos de um dormitório (40%) e dois dormitórios (30%).

Apesar da breve justificativa apresentada, em Ata, para a escolha do vencedor, verificou-se que alguns dos profissionais que participaram do concurso deram continuidade à discussão sobre este tema. Exemplo disso foi a participação de Luiz Recaman e Leandro Medrano, que receberam menção honrosa, divulgando suas idéias no Docomomo realizado em Istambul em 2005. Leandro Medrano coordenou também pesquisa cujo tema é o Concurso Habita Sampa 2004, realizada entre 2006 e 2007.

Com a análise dos três primeiros colocados neste concurso, propõe-se que seja possível compreender as relações entre discurso e intenções dos gestores e sua materialização no desenho. Para tanto, são estabelecidos critérios e categorias de análise, os quais devem nortear a metodologia de abordagem dos três primeiros projetos colocados, aspectos abordados neste capítulo.

### **3.2 Concursos de Arquitetura e Gestão Pública**

As gestões petistas incentivaram a prática dos concursos, com apoio da SEHAB e da Cohab-SP já em 1990 e também em 2004. Entretanto as gestões posteriores desconsideraram a importância e a visão desta prática, que culminou em um abafamento na maioria dos casos, exceto apenas o para o Jardim São Francisco, de autoria de Demetre Anastassakis. O que se tem observado, a partir de então, nas gestões Serra/Kassab, é o grande investimento em áreas periféricas e relocação de parte da população de baixa renda da área central para outros pontos da cidade. SILVA (2007) salienta os casos das edificações que não passaram pelas reformas previstas, (Edifício Prestes Maia, Edifício São Vito e Ed. Mercúrio) e o desvio da aplicação de recursos obtidos pelo BID de HIS para programas tais como a Nova Luz que valoriza a especulação imobiliária e a substituição dos moradores de renda mais baixa do centro.

Oportunidades como os concursos de arquitetura são raros em São Paulo.

O que deveria ser algo intrínseco à conduta pública da cidade se revela, então, uma prática limitada. A expressiva quantidade de projetos de habitação produzidos a partir de concursos no estrangeiro, entre os quais se destaca a produção do Escritório Herzog & De Meuron, em sua cidade natal, Basileia, na Suíça e, em países europeus, por exemplo, identificam essa carência entre os brasileiros. Entretanto, é notável que o mesmo escritório suíço fosse recentemente contratado pela atual gestão pública para a realização de um projeto para um teatro na área da Luz, sem que qualquer concurso tenha sido realizado ou sequer aventado. (OLIVEIRA; AMPARO, 2008).

Não sou contra a contratação de escritórios do exterior, inclusive concordo bastante com a postura<sup>21</sup> de Héctor Vigliecca<sup>22</sup>. Segundo o autor, esta contratação traz também outras sensíveis vantagens indiretas à classe de arquitetos. Dá-se importância política e valor cultural a uma contratação de arquitetos, um fato público divulgado nos jornais! O poder público pagará o que corresponde a um projeto de grande complexidade e o valor é notório! (entre 19,5 e 25,5 milhões) Os arquitetos contratados, os suíços Jacques Herzog e Pierre de Meuron, declaram coisas que os professores estão cansados de repetir e de ensinar nas escolas; os arquitetos seus pensamentos e obras serão alvos de notícias em jornais que os publicarão como uma grande novidade!

O Governo de São Paulo se mostrou bem disposto a olhar para diferentes escritórios de arquitetura no exterior, foram preteridos para a elaboração deste projeto, escritórios de renome como o OMA, responsável pelo Nederlands Dans Theater em Haia; o Foster + Partners, que assinou o City Hall de Londres e o Pelli Architects do Carnival Center for the Performing Arts, em Miami. Interessante seria

---

<sup>21</sup> *Jornal Folha de São Paulo*, terça-feira, 04 de novembro de 2008.

[http://www.vitruvius.com.br/drops/drops26\\_04.asp](http://www.vitruvius.com.br/drops/drops26_04.asp) março 2009.

<sup>22</sup> Héctor Vigliecca, arquiteto (Escola de Arquitetura de Montevideu, 1968), está radicado em São Paulo desde 1975. Participou de mais de 70 concursos nacionais e internacionais, recebendo 41 prêmios. Associado à arquiteta Luciene Quel, é titular de Vigliecca & Associados. Professor da cadeira de projeto na Escola de Arquitetura da Universidade Mackenzie desde 1992, é membro da atual diretoria do IAB/SP.

também se reparassem nas exposições que têm ocorrido afora tais como a ocorrida no dia 10 de fevereiro de 2008, em Paris, no Pavillon de L'arsenal, envolvendo nove concursos de habitação coletiva, ocorridos em 2007 na França. São “**899 unidades habitacionais**”<sup>23</sup>, título da exposição para edificações de 12 a 350 unidades em diversas tipologias: mistas, habitações estudantis, albergues temporários, habitação social etc. (Ver Anexo 10).

Cabe salientar que a gestão Marta Suplicy foi muito criativa em relação ao exterior para a elaboração de um concurso. Como observado em capítulo anterior, a gestão procurou assessorias e capacitação técnica na Itália e especialmente na França para se fazer um programa, no caso o Locação Social. A partir deste ponto, obtivemos técnicos capacitados na Cohab/SP e SEHAB, que em parceria com o IAB/SP, promoveram o Habita Sampa que contou com um júri composto por arquitetos e urbanistas reconhecidos, dispostos a avaliar projetos que se revelaram de altíssimo nível, como observamos neste capítulo, focados em um problema real da nação, ou seja, a habitação a um custo relativamente baixo!

### 3.3 O Terreno Assembléia - levantamento e informações

O terreno escolhido para o concurso se localiza no perímetro denominado de Assembléia, no centro histórico, Distrito Sé. Esse local fora escolhido pois projetos realizados nele representariam impacto urbano significativo, principalmente pela concentração existente de edificações, complexidade viária e contiguidade aos espaços públicos do centro. Era também uma premissa consideração e cuidados que se mostravam necessários para com os bens tombados, presentes na área central.

O terreno está localizado próximo às estações de Metrô Sé e Liberdade e Avenidas Brigadeiro Luís Antônio e Liberdade, Rua Maria Paula, Praça da Sé e Praça Dr. João Mendes. Está inserido em área classificada no PDE como **ZEIS 3**

---

<sup>23</sup> 899 LOGEMENTS, do original em Francês. [http://www.pavillon-arsenal.com/expositions/thema\\_modele.php?id\\_exposition=200](http://www.pavillon-arsenal.com/expositions/thema_modele.php?id_exposition=200) (acesso 01-02-2009)

**(Zona Especial de Interesse Social)** e encontra-se próximo à Igreja de São Gonçalo, tombada pelo COMPRESP / CONDEPHAAT.

Quanto aos aspectos físicos, segundo os dados técnicos fornecidas pela Cohab/SP(2003), tem-se que este terreno possui superfície de 2.341,06m<sup>2</sup>, formato irregular, em “L” e é utilizado parcialmente pela Secretaria de Negócios Jurídicos.

Ainda sobre a descrição fornecida pela Cohab/SP, este terreno ...“apresenta dois platôs com desnível de aproximadamente 5,0 m entre eles. O platô superior tem acesso pela Rua Dr. Rodrigo Silva, encontra-se pavimentado, com vagas de estacionamento demarcadas. Neste platô há uma pequena construção, utilizada como portaria e uma escadaria de acesso ao platô inferior. À esquerda de quem olha o terreno a partir da Rua Dr. Rodrigo Silva, há uma rampa que garante o acesso de veículos ao platô inferior. No platô inferior, com acesso também pela Rua da Assembléia, está construído um galpão utilizado para manutenção dos veículos da Secretaria dos Negócios Jurídicos.

O terreno tem como confrontantes: ao sul, escadaria da Praça Carlos Gomes; ao norte, lote com prédio comercial e Viaduto D. Paulina; à leste, Rua Dr. Rodrigo Silva e à oeste, talude da alça de acesso da Av. 23 de Maio. No platô inferior existem algumas árvores de grande porte, principalmente junto ao talude da alça de acesso à Av. 23 de Maio. Segundo informações da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana - Superintendência de Projetos Viários (PROJ) para o local indicado consta o melhoramento viário aprovado pela Lei 7.245/69. Verifica-se que o melhoramento viário foi executado. Concluindo, não há restrições físicas ao aproveitamento do terreno para implantação de empreendimentos habitacionais. “(Cohab/SP,2003).

Seguem nas páginas seguintes informações do terreno que não foram fornecidas diretamente, mas trabalhadas no intuito de gerar uma base que complemente os dados fornecidos facilitando-se assim a análise do contexto e também a inserção dos projetos três primeiros classificados no Concurso Habita Sampa 2004.

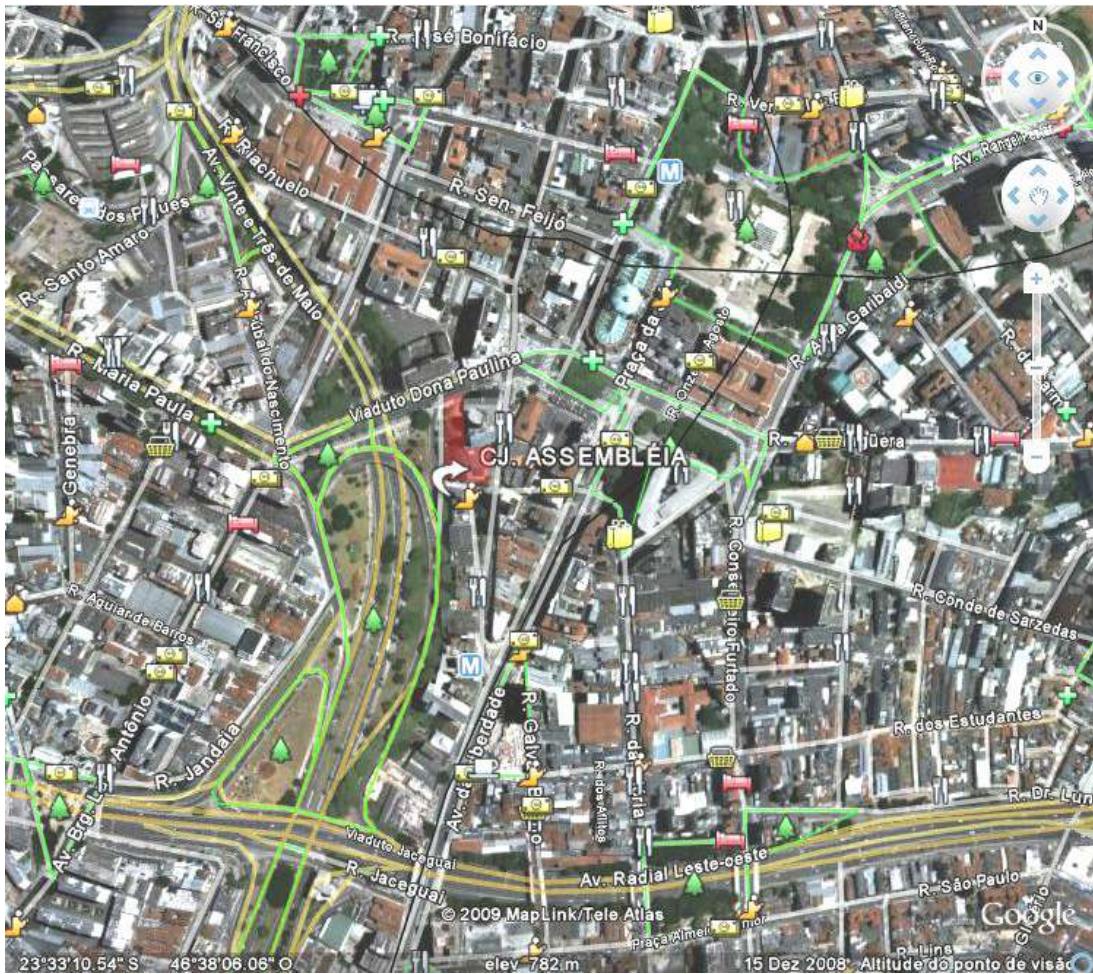
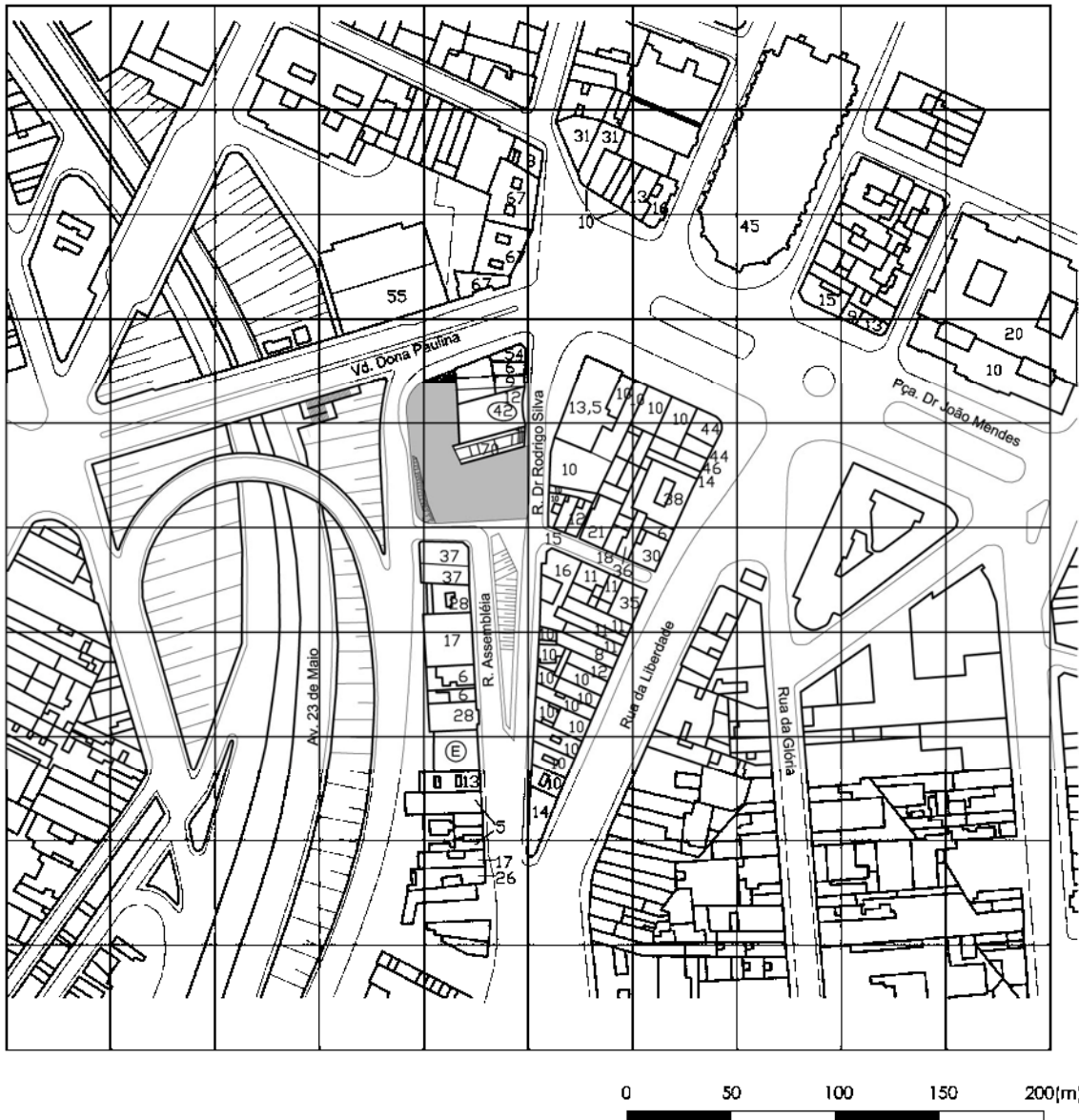


Foto aérea em com destaque em vermelho para o terreno da Rua Assembléia

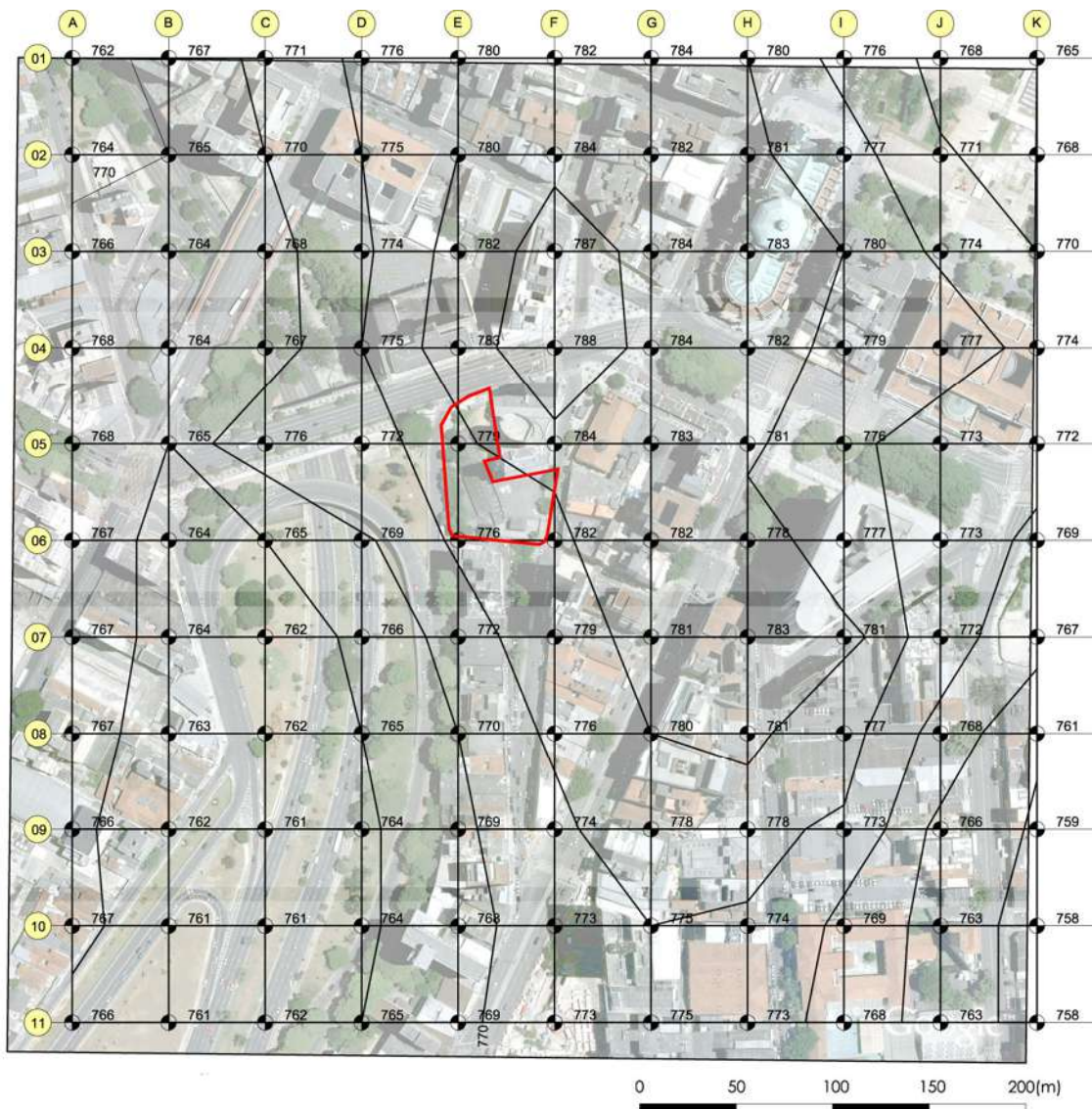
Fonte: Programa Google Earth em março de 2009.



Gabarito das edificações

Fonte: elaborado pelo autor

Fonte base: Emplasa

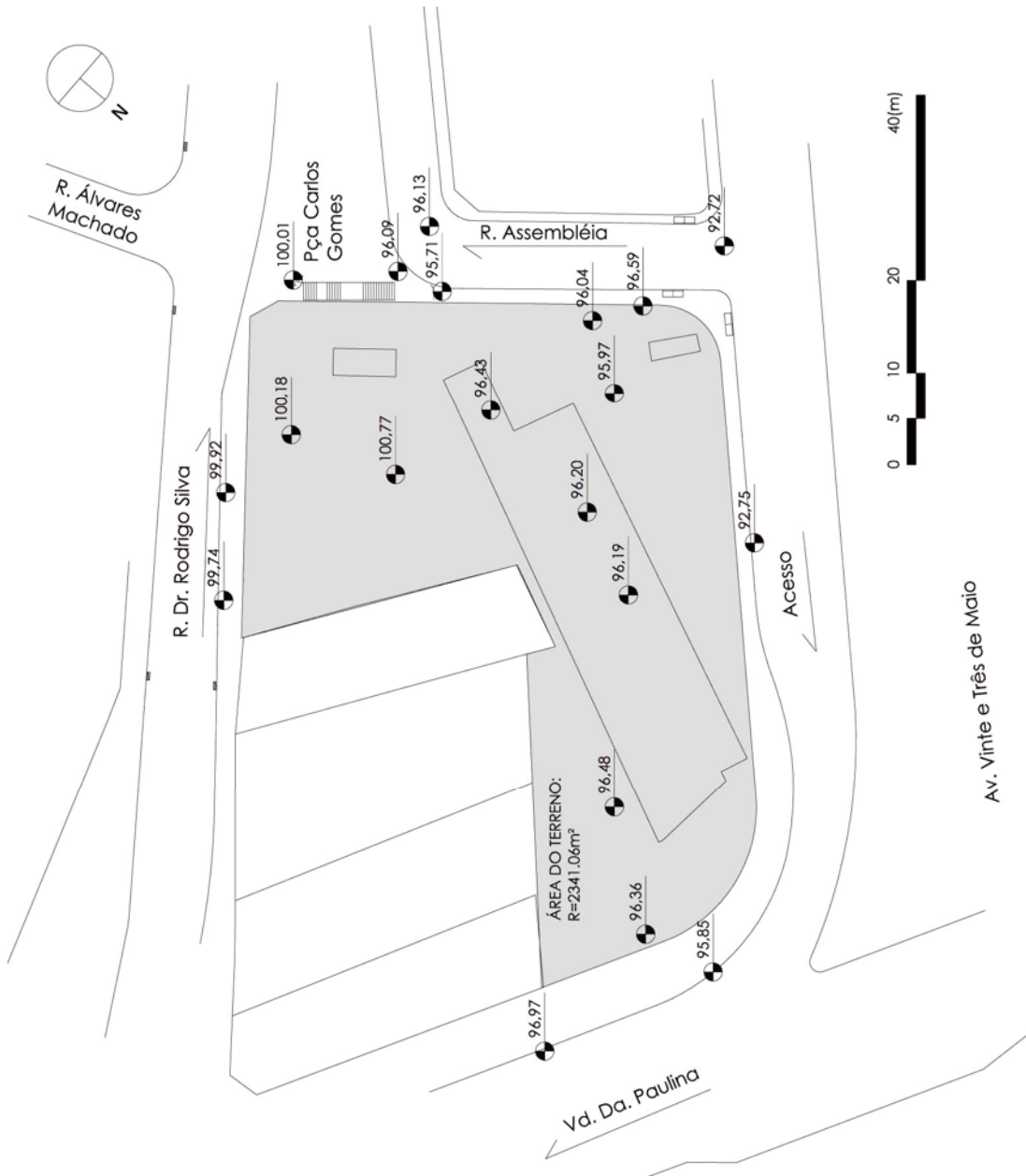


### Topografia

Base topográfica elaborada com base no programa Google Earth V.2009 e geometrização de malha utilizando-se o programa AutoCad V. 2008.

Fonte: elaborado pelo autor





Levantamento topográfico simplificado.

Fonte: elaborado pelo autor

Fonte base: IAB/SP



Vista Av. 23 Maio  
fonte: autor



Vista Pça Dr. Joao Mendes  
fonte: autor



Vista Pça Dr. Joao Mendes  
fonte: autor



Vista Av. Liberdade (parte01)  
fonte: autor



Vista Av. Liberdade (parte02)  
fonte: autor



Vista R. Dr. Rodrigo Silva (lado ímpar)  
fonte: autor



Vista R. Dr. Rodrigo Silva (lado par)  
fonte: autor



Vista Vd. Dona Paulina  
*fonte: autor*

### 3.4 O ESTUDO DA FORMA ARQUITETÔNICA

Este capítulo tem por finalidade expor e verificar os projetos dos três primeiros classificados; propõe-se que seja possível compreender as relações entre o discurso e as intenções dos gestores e sua materialização no desenho. Foram estabelecidos critérios e categorias de análise inspirados principalmente em Colin e observando-se principalmente o pensamento dos autores dos projetos, bem como, Rivera de Castro, De Bem, Giansanti e Silva.

Segundo Colin(2000), a palavra “**forma**” admite significados diferentes, quer se fale de filosofia, matemática ou artes. Ao tratar da arquitetura o autor utiliza a sua acepção como a das artes plásticas em geral.

O conceito de forma está ligado a outros dois termos próximos e opostos: à **matéria** e ao **conteúdo**, em relação ao primeiro, “[...] *forma é a configuração dada à matéria com a finalidade de obter um objeto individualizado. Em oposição ao segundo, o conteúdo, a forma de um objeto é aquilo que se apresenta aos nossos sentidos imediatamente, antes de qualquer reflexão que possamos ter sobre este objeto; aquilo que podemos ver, tocar, ouvir. A forma de um edifício é, pois, sua silhueta, sua massa, sua cor e textura, seu jogo de luzes e sombras, a relação e disposição de seus cheios e vazios e vazios*” (COLIN, 2000: pp: 51).

Para a apreensão do estudo da forma arquitetônica o autor propõe utilizar uma abordagem que possibilita discernir e analisar os principais elementos constituintes da forma, **o volume, o espaço e a superfície**, a serem apresentadas a seguir.

#### **Volume, Espaço e Superfície**

Em relação a esta categoria, salientam-se as relações da massa construída e o exterior, como entorno urbano. Busca-se como o volume e o espaço são potencialmente percebidos a partir do movimento do observador no espaço. Esta análise implica na observação do objeto a partir de múltiplos pontos de vista, procurando na paisagem, não apenas aquilo que é visto por um observador

passivo, mas procurando investigar o que se percebe e se vive, em termos de possibilidades de fluxos e de permanências, na condição de um possível usuário. A esta condição de espaço vivencial da arquitetura se refere Colin (2000: pp. 52).

*“ Podemos ver o objeto arquitetônico sob ângulos diferentes, inclusive vê-lo de fora, observando as relações que estabelece com o meio ambiente, sua silhueta, sua composição de massa, quando o fazemos consideramos sua **forma volumétrica**. Em seguida, estando em seu interior, desaparecem as relações exteriores e somente poderemos considerar o edifício e seus elementos entre si, e relacionados com a nossa própria pessoa; neste momento estaremos voltados para a **forma espacial**. Finalmente, poderemos dirigir nossa atenção para aquilo que separa o interior do exterior e que organiza e divide os ambientes interiores, o muro divisório; estamos considerando neste caso **forma mural ou superficial**.*

*Em uma mesma obra, raramente estes três elementos têm igual peso; o mais comum é dar-se relevo a um deles em detrimento dos outros (COLIN, PP52, 2000) ”.*

### 3.4.1 FORMA VOLUMÉTRICA

#### Volume Real ou Virtual

Nas palavras de Colin, “A forma volumétrica considera a aparência externa do edifício em seu conjunto, em sua totalidade. É o primeiro contato que temos com o objeto arquitetônico”. (COLIN, 2000: pp 63). Para facilitar a compreensão do volume de uma edificação o autor sugere a consideração do uso de dois termos: Volume Real e Volume Virtual. O primeiro define-se completamente pelo envoltório de paredes do edifício, o que gera um sólido, e na segunda acepção, os detalhes relativos às aberturas, às relações entre cheios e vazios, desenho do volume a partir dos elementos do plano (recortes) são mais bem definidos. Para melhor exemplificar os dois termos, a seguir são apresentadas elaborações experimentais utilizando-se como base, os projetos dos três primeiros colocados.



VOLUME REAL

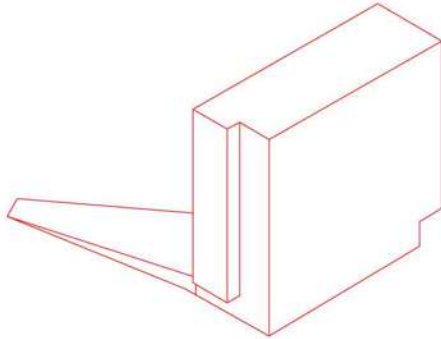


FIGURA 01  
PRIMEIRO COLOCADO

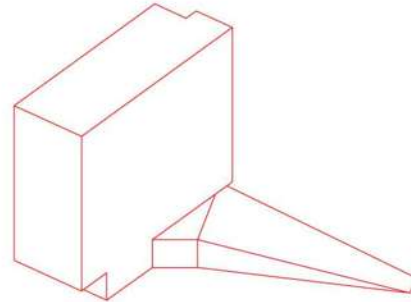


FIGURA 02  
PRIMEIRO COLOCADO

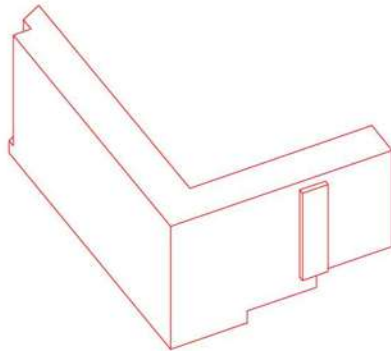


FIGURA 03  
SEGUNDO COLOCADO

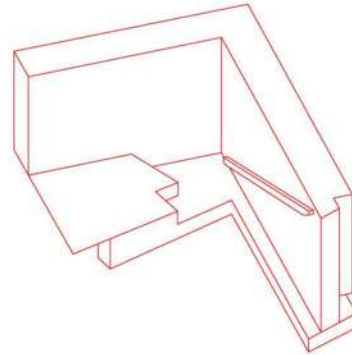


FIGURA 04  
SEGUNDO COLOCADO

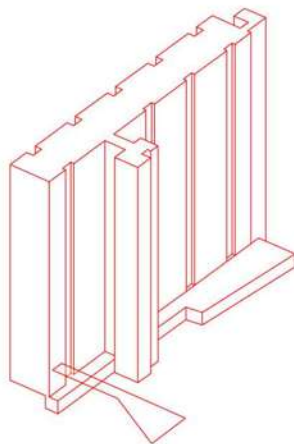


FIGURA 05  
TERCEIRO COLOCADO

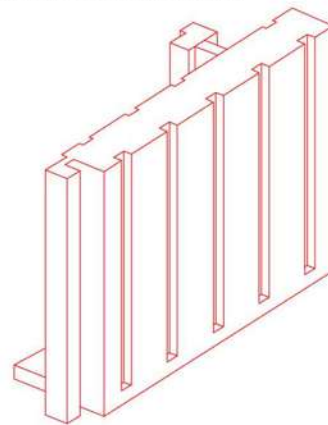


FIGURA 06  
TERCEIRO COLOCADO

fonte: elaborado pelo autor

VOLUME VIRTUAL

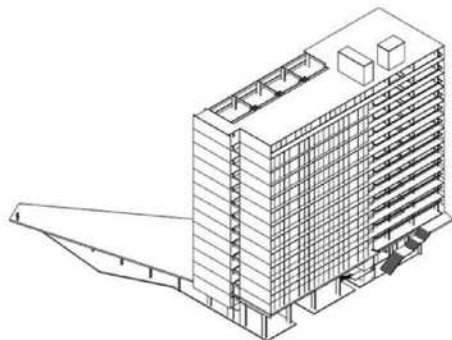


FIGURA 07  
PRIMEIRO COLOCADO

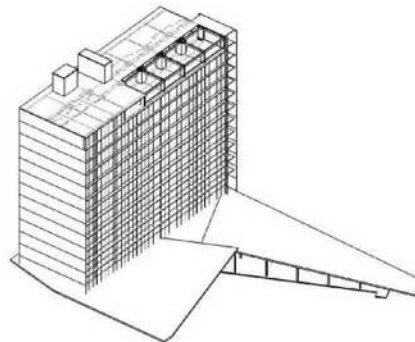


FIGURA 08  
PRIMEIRO COLOCADO

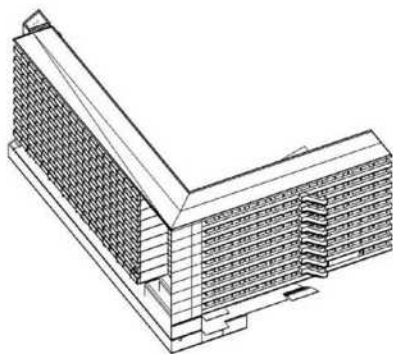


FIGURA 09  
SEGUNDO COLOCADO

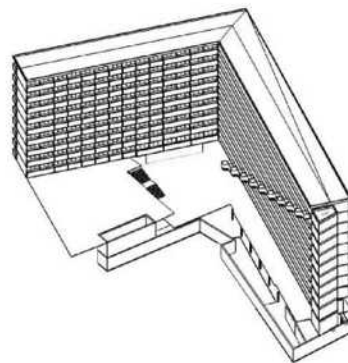


FIGURA 10  
SEGUNDO COLOCADO

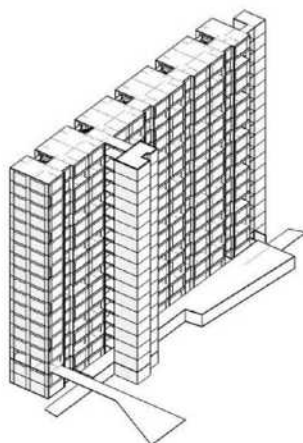


FIGURA 11  
TERCEIRO COLOCADO

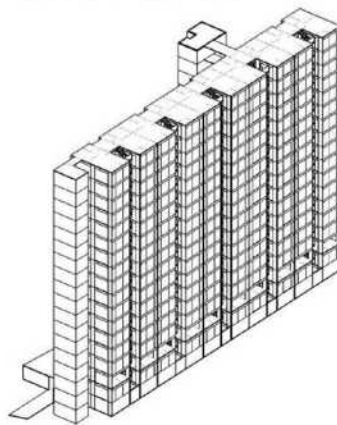


FIGURA 12  
TERCEIRO COLOCADO

fonte: elaborado pelo autor

VOLUME VIRTUAL E REAL (sobreposição)

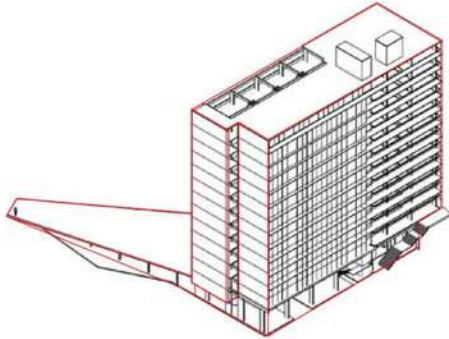


FIGURA 13  
PRIMEIRO COLOCADO

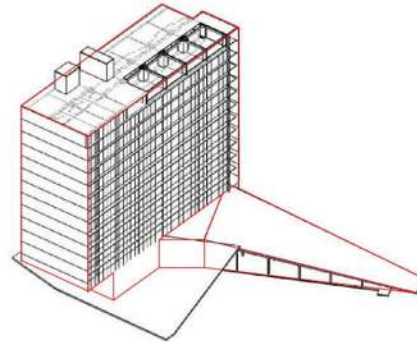


FIGURA 14  
PRIMEIRO COLOCADO

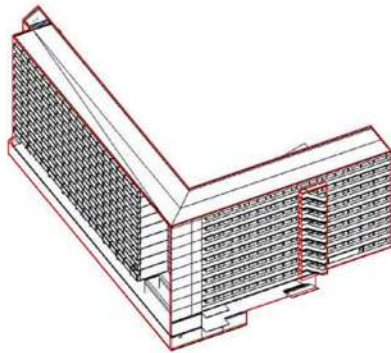


FIGURA 15  
SEGUNDO COLOCADO

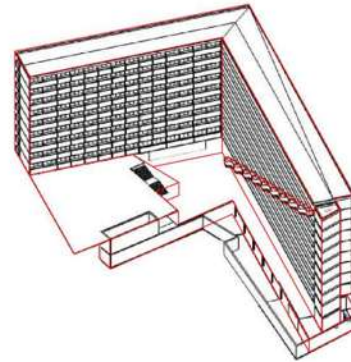


FIGURA 16  
SEGUNDO COLOCADO

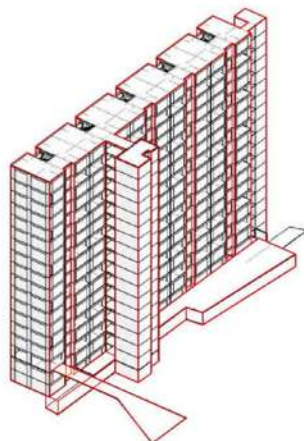


FIGURA 17  
TERCEIRO COLOCADO

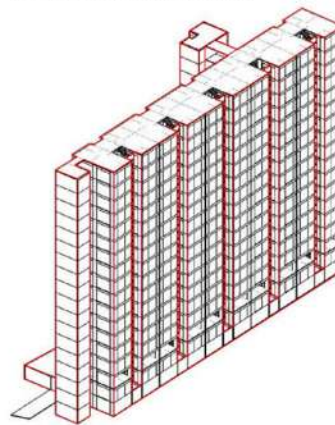


FIGURA 18  
TERCEIRO COLOCADO

fonte: elaborado pelo autor

A sobreposição de volumes real e virtual permite compreender a massa volumétrica em seus desdobramentos espaciais, quer as relações de espaço criadas nas superfícies ou elevações, através de jogos de cheios e vazios, luz e sombra, quer, as relações com o entorno urbano através de seus espaços articuladores (rampas, pátios e acessos).

### Volume Simples ou Composto

Segundo Colin, os volumes podem ser **geométricos simples**, tais como um cubo, um paralelepípedo, um cilindro, entre outros, ou ser **composto** pela associação desses volumes simples. Esta associação pode ocorrer de três formas, por **justaposição, articulação e interseção**.

Para o caso dos objetos do Concurso Habita Sampa, o primeiro colocado possui dois **volumes simples** e conjugados, o bloco principal e a rampa. No segundo caso, temos uma composição de **articulação** bem clara entre as duas lâminas. Na situação do terceiro colocado observa-se um grande **volume simples** e **pequenas articulações** por adição e subtração com as caixas de escada (sugiro ver figuras de 01 a 06, que mostram os volumes reais das edificações e podem ser úteis para se visualizar esta primeira interpretação).

Colin (2000) destaca também que, no caso de conjuntos arquitetônicos, os volumes podem relacionar-se de maneira virtual, sem a utilização de elementos físicos. Ou seja, as relações podem ocorrer por meio de **formas semelhantes**, utilização do mesmo **material de revestimento** ou mesmo **tratamento mural**, ou ainda a mesma **relação entre elementos** pode criar uma familiaridade entre os dois ou mais volumes de modo a integrá-los na mesma composição.

### Importância da Forma Volumétrica

Segundo Colin(2000), as edificações podem ter um destaque diferenciado na cidade e assumir diferentes níveis de importância, seja pela sua **forma** ou pela ênfase que esta pode adquirir se inserida em um **contexto fraco**. No caso do

terreno alvo, para a implantação do Conjunto Assembléia, a situação do terreno, no topo do vale, torna as formas propostas para o concurso muito fortes, muito visíveis.

Em entrevista aos três primeiros classificados no concurso Habita Sampa, os arquitetos ressaltaram a importância de se produzir habitação na área central de São Paulo. A chegada de habitação no centro de São Paulo, além de atender às prementes demandas por habitação e revitalização daquela área, é também uma oportunidade de requalificar esse ambiente, trazendo-lhe renovação arquitetônica e contemporaneidade. Por esta razão, o concurso se revelaria guiado não somente por imperativos funcionais e de atendimento às necessidades habitacionais, mas pelo mote da requalificação da área central.

Sob este olhar inicial, propõe-se num primeiro momento, analisar as diferentes posturas adotadas no concurso Habita Sampa pelos três primeiros colocados, tomando-se por base, principalmente as entrevistas e palestras fornecidas pelos autores dos projetos. Em seguida, uma breve explanação sobre algumas das atividades do Programa Morar no Centro, que poderão nos ajudar a eleger a melhor solução.

Na análise dos projetos, o júri se depara com o impasse relativo às possíveis inserções da forma volumétrica no terreno, de maneira a ocupar o eixo mais extenso e estreito, de frente para o vale, ou o eixo mais largo e curto, o que permitiria uma ocupação mais discreta.

O **primeiro colocado** adota um partido volumétrico relativamente discreto em relação aos outros dois premiados, uma lâmina paralela aos edifícios vizinhos e perpendicular ao vale.

O Arquiteto Andrade(2009)<sup>24</sup>, assinala críticas recebidas, relacionadas ao aspecto ordinário da edificação proposta, e de que esta deveria impor-se na paisagem. No entanto, os autores do projeto primeiro colocado, argumentaram que **o volume simplesmente se insere** no contexto, acompanhando a disposição das edificações vizinhas sem contudo deixar de apresentar características

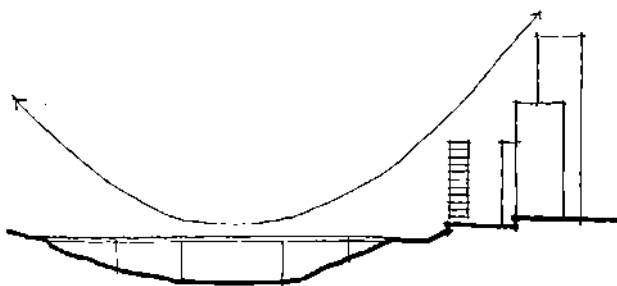
---

<sup>24</sup> Vinicius Andrade, primeiro colocado, arquiteto sócio do escritório ANDRADE & MORETTIN ARQUITETOS, em entrevista concedida em 23/10/2009.

contemporâneas, diferentemente da maioria absoluta dos projetos, onde houve a opção de ocupar o eixo de maior destaque, com a face voltada para a Avenida Vinte e Três de Maio, os quais poderiam representar um bloqueio, um “paredão”, na expressão do autor às edificações adjacentes.

Os autores do projeto argumentaram que não quiseram criar uma situação de impacto no entorno, mas uma inserção conservadora, que não gerasse expressivas mudanças na paisagem urbana. Argumentaram ainda que a referência para este partido pudesse ser as ocupações de vazios urbanos em Barcelona, exemplo de cidade em que este tipo de ação requalificadora acontece de forma significativa.

O **segundo colocado** propõe um volume que ocupa o terreno de forma mais distribuída e homogênea, acompanhando seu formato em “L”, resultando assim na edificação mais baixa dentre os três primeiros colocados. A altura deste edifício o equipara ao vizinho (Ver Fig. XX) e de forma escalonada em gradação com relação às edificações existentes e ao vale, conforme croqui explicativo.



Croqui explicativo dos autores segundos colocados.

fonte: UNA ARQUITETOS ASSOCIADOS.

Para a definição do partido arquitetônico, a equipe assumiu que a quadra não apresentava unidade arquitetônica. As edificações que a compõem se encontravam em mau estado de conservação, inclusive apresentando uma edificação de grande porte, ainda hoje inacabada. Seria necessário, portanto, dotar a quadra de unidade, o que gerou a partir desta observação um volume composto por dois blocos conectados por passarelas, cuja intenção seria a de

“**envolver a quadra**”, na expressão de Muniz<sup>25</sup>, de forma a completá-la.

Os arquitetos **terceiros colocados** adotaram um partido volumétrico único, que ocuparia a face voltada para a Avenida Vinte e Três de Maio, no eixo mais estreito e extenso da forma em “L”, e na parte mais baixa do terreno. Assumiriam como partido a nítida contraposição com os edifícios vizinhos que seguem perpendiculares ao vale, além de uma altura expressiva, comparável a de outros edifícios de mesmo porte localizados no entorno. Propunha-se um edifício bem mais alto em comparação aos outros dois concorrentes. Além disso, conta com o impacto proporcionado pela posição privilegiada no topo do vale.



Vista a partir da Avenida 23 de Maio com a inserção do objeto do terceiro colocado e destaque para as edificações de maior porte.

*fonte: elaborado pelo autor.*

---

<sup>25</sup> Cristiane Muniz, integrante da equipe segundo colocada no concurso, em palestra na Fau-Usp no dia 21/09/2009.

Para os arquitetos terceiros colocados havia a premissa de que a edificação deveria ser marcante, pois se tratava de uma iniciativa que não ocorria há muito tempo em São Paulo, ou seja, habitação popular na área central. Na visão de Shundi e Moracy (2009), este edifício deveria se impor como **presença urbana**, ser **percebido**, assumindo o significado de um acontecimento urbano, a saber, a inserção de habitação popular em local tão significativo para a cidade.

*“Daí a idéia de não tratar ele como um prédio qualquer [...] .prédio muito visível de longe pelas milhares de pessoas que passam pelos viadutos, pelas vias, a idéia de tentar inserir esse prédio na malha da cidade ou simplesmente colocar ele no ponto mais evidente, no local que você já tem prédios, com uma escola considerável, aquela escala dos viadutos, aquele prédio ao lado do viaduto que é enorme, a escala do centro da cidade, não daria pra ficar preocupado em fazer uma intervenção tímida nesse sentido. A idéia era mostrar pra pessoas que estava sendo feito um projeto com essas características, numa área muito nobre, era preciso valorizar essa iniciativa.” (SHUNDI/AMARAL, 2009) <sup>26</sup>.*

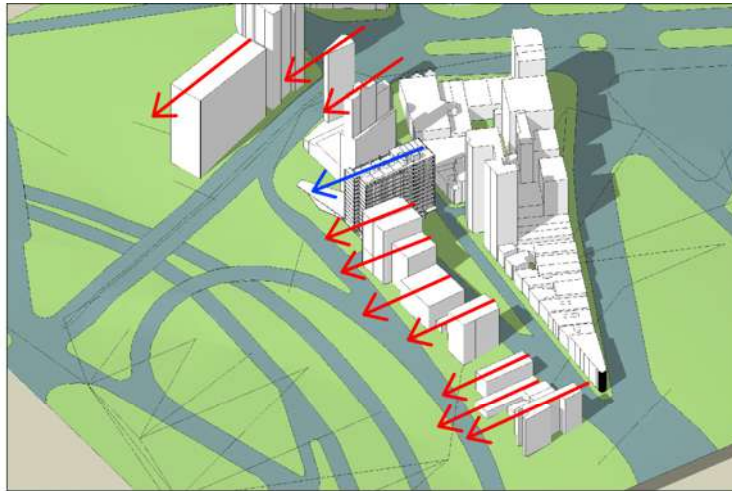
Nas páginas seguintes observaremos algumas simulações contendo as três situações propostas pelos três primeiros colocados; nessas imagens podemos verificar e confrontar as características apresentadas acima.

Nas figuras a seguir, as setas vermelhas indicam o sentido das edificações existentes em relação ao vale e, as setas azuis, o sentido proposto pelos concorrentes.

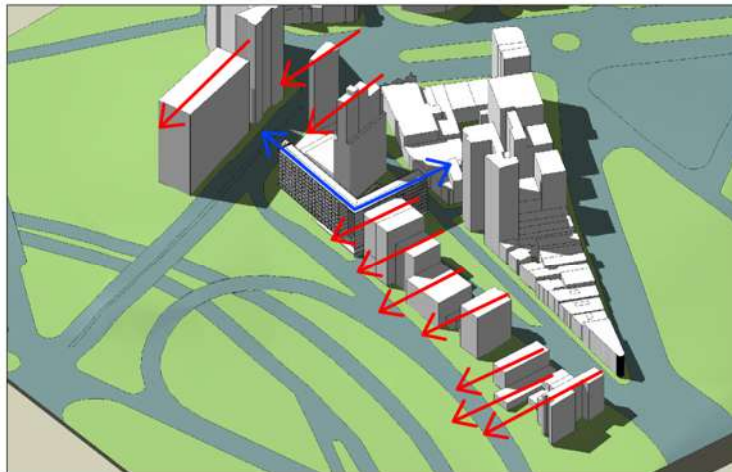
---

<sup>26</sup> César Shundi e Moracy Amaral, integrantes da equipe terceiro colocada no concurso, em entrevista concedida em 01/10/2009.

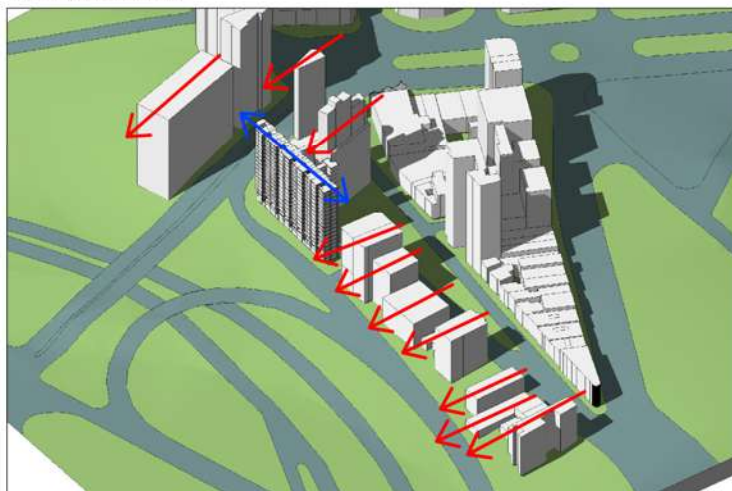




PRIMEIRO COLOCADO  
*fonte: elaborado pelo autor*



SEGUNDO COLOCADO  
*fonte: elaborado pelo autor*



TERCEIRO COLOCADO  
*fonte: elaborado pelo autor*

Nos parágrafos seguintes, relacionam-se algumas questões relativas ao tratamento conferido à habitação social, assinaladas no “Programa Morar no Centro”, cuja discussão é importante para fundamentar a análise dos objetos acima apresentados, propiciando extrair conclusões relativas a como a forma volumétrica poderia receber o melhor tratamento quanto à inserção urbana, no caso do Conjunto Assembléia.

A origem do “Programa Morar no Centro” é o Par-Reforma<sup>27</sup>, cuja função foi selecionar, analisar e recuperar edificações na área central. Outra iniciativa do Programa Par-Reforma foi conferir prioridade aos cortiços, que não haviam sido concretizados na gestão petista de 1992. Estas iniciativas resultaram na produção de habitações, cuja premissa ultrapassava questões puramente formalistas, de se tornarem instrumento de propaganda política explícita, através da arquitetura destinada à baixa renda. Tratava-se principalmente de atender a uma demanda importante, intervindo em edifícios inadequados à apropriação para moradia.

Uma postura diferente assumida pelo mesmo programa previa a reabilitação de edifícios que haviam se convertido em marcos simbólicos de habitação social na cidade, tal como o Edifício São Vito<sup>28</sup>, integrado ao Programa Morar no Centro, na categoria Projetos Especiais e que até hoje, em

---

<sup>27</sup> Ao final do ano 2000 havia a preocupação com as possibilidades para a habitação na área fiscal, inicialmente com a idéia de utilizar imóveis vazios, “fazer reforma”, conforme discussões compreendidas no seminário chamado: “Habitação no Centro, como viabilizar essa idéia?” Na época, havia também o Programa PAR da Caixa Econômica Federal, uma referência à formação do Programa “Morar no Centro” e que atendia famílias de modo específico, de 1 (um) a 6 (seis) salários mínimos subsidiando tanto reformas como novas construções sendo uma referência importante neste momento (SILVA, coordenadora do Programa Morar no Centro, em entrevista concedida em setembro de 2009).

<sup>28</sup> Edifício construído na década de 50, dos grandes conjuntos habitacionais, mais especificamente em 1959, pela Zarzur % Kogan numa incorporação com as indústrias Matarazzo.

2010, após uma série de embates entre a população e as gestões posteriores, mantém-se inutilizável.



Edifício São Vito - Foto da situação atual à esquerda e ao lado direito simulação de projeto de restauro e adaptação pelos arquitetos Roberto Loeb e Helena Saia divulgados em dezembro de 2003 pela folha de São Paulo.

fonte: [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)

Outro exemplo marcante seriam as edificações recentes, do Conjunto Parque do Gato, situado na região central, na foz do rio Tamandateí, inaugurado em 2007. Seu simbolismo, neste caso não decorreria da singularidade da forma, mas principalmente da disponibilização e inserção em uma grande área urbana exclusiva, embora esta postura tenha acarretado uma segregação espacial do conjunto, relativamente ao bairro.

Em ambos os casos, as edificações emblemáticas acima citadas dos casos São Vito e Parque do Gato, tiveram problemas de conservação e manutenção, inviabilizando o papel desempenhado historicamente por uma edificação que acrescenta qualidade ao entorno e assim edifica não só a materialidade da paisagem, mas sua dimensão simbólica. O descaso para com essas construções atesta ainda que o papel de moradia revitalizadora da área central, trazendo-lhe usos variados e o convívio de diferentes classes e públicos, não se realizou. O que nos levaria a uma série de questionamentos relacionados ao futuro da habitação

proposta no Concurso. Seria esta assolada também pelo descaso, padecendo dos mesmos problemas e meios de manutenção?

Como pode ser esclarecido, em entrevista com o primeiro colocado, para o caso específico do concurso Habita Sampa, a própria contratante, a Cohab-SP, deverá ter participação no desenvolvimento do projeto (tarefa já cumprida segundo os arquitetos), na realização da construção e na manutenção do empreendimento. Tal atitude evidencia uma postura importante, necessária e corajosa, pois uma vez definido o responsável direto pelo sucesso do empreendimento, os cidadãos saberão a quem cobrar ou dar a devida credibilidade.

No entanto, a solução para a habitação na cidade talvez deva ter um caráter como aplicado nos casos do PAR-Reforma e na recuperação de cortiços, ou seja, um caráter de transformação que parece garantir uma inclusão quase imperceptível aos olhos dos cidadãos. Pode também, constituir uma inserção mais cuidadosa que respeite a cidade como um todo, sem vincular-se a um condomínio com regras e costumes próprios, simplesmente inserindo-se na cidade, não evidenciando uma situação de segregação como se costuma fazer muito por aqui.

Para justificar esta impressão, tem-se como base a opinião de Castro, De Bem e Giansanti (2006), ao discutirem visões sobre a questão da habitação social e sua inserção no espaço da cidade de São Paulo, quando do Concurso para o Bairro Novo, em 2003.

Em concurso promovido pela Prefeitura de São Paulo para a criação do denominado “Bairro Novo”, na Barra Funda, estes autores enfatizaram a importância do uso misto e acreditaram ser possível trabalhar com um cenário oposto à criação de guetos de moradia, em São Paulo. Elaboraram para tanto uma proposta eliminando a concentração segregadora de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMPs (Habitação de Mercado Popular), incluídas no Plano Diretor Estratégico da cidade e solicitadas também pelo edital do concurso. A visão destes profissionais incorporava a idéia de eliminar espaços delimitados exclusivamente para a classe social mais baixa ou qualquer outro estrato,

propondo assim espaços arquitetônica e socialmente mais heterogêneos, o que contrapõe criticamente a idéia da forma arquitetônica como marco simbólico a expressar a atuação de determinada gestão política.

Colin (2000), ao enfatizar a questão do marco arquitetônico assumindo papel simbólico, não inclui o edifício voltado à habitação como elemento cuja prioridade projetual incida em suas qualidades emblemáticas.

Assim, referindo-se às arquiteturas que têm prioritariamente essa missão, refere-se:

*Em determinadas circunstâncias, a forma volumétrica assume papel de maior relevância em comparação com outros sistemas da arquitetura tomados em conta no projeto. É o mais importante, quando se trata de marcos arquitetônicos, edifícios de grande função na sociedade, tais como edifícios institucionais (prefeituras, foros), marcos comemorativos (monumentos e memoriais), etc. (COLIN, , 2000: pp. 55).*

A partir das observações e exemplos, tem-se como questão crítica relevante que o projeto do edifício de habitação não pode ser concebido exclusivamente a partir de categorias estético-formais, e quando voltado à solução primeira como “marco” arquitetônico pode materializar características reducionistas, tornando-se muitas vezes a expressão de uma arquitetura inadequada ao uso a que se destina. O que não significa que os aspectos simbólicos e de expressão da arquitetura não devam ser contemplados em projetos habitacionais; adotá-los como premissa fundamental e excludente em relação às demais necessidades é atitude que carece de necessária ação crítica.

A solução para problemas habitacionais em áreas centrais envolve uma ação de maior espectro crítico, abrangendo várias situações conforme os problemas identificados, como sob as condições assumidas pelo PAR-Reforma com a recuperação de cortiços. Ou seja, envolvendo ações de transformação que garantem a inclusão discreta de intervenções. Devem garantir também inserções mais cuidadosas que atendam às condições do tecido urbano e à cidade como um todo, sem concentrar-se exclusivamente no edifício isolado, o que evitaria a situação de segregação, como ocorre em muitos casos.

Lynch(2006), ao tratar da questão dos "marcos" na cidade, destaca que a principal característica dessa classe, é a singularidade, algum aspecto que seja único e memorável no contexto que o tornem mais passíveis de se identificar e de serem escolhidos, por exemplo, quando estes possuem uma forma clara, que pode ser destacada pelo plano de fundo ou através de alguma proeminência em sua localização espacial. As pessoas ainda podem selecionar os marcos por sua limpeza numa cidade, ou por serem elementos novos numa cidade velha.

Para Lynch, ainda, o predomínio espacial pode fixar os elementos como marcos de duas maneiras distintas: tornando o elemento visível a partir de muitos outros lugares, tal como ocorre nas situações propostas pelo segundo e terceiro colocados no concurso Habita Sampa, ou criando um contraste local com os elementos vizinhos, que se assemelha ao caso do primeiro colocado seguindo-se uma certa discrição, de acordo com os preceitos enunciados no exemplo da edificação abaixo no exemplo do autor.

*" Em Los Angeles, na esquina da Rua 7 com a Rua Flower, há um velho edifício de dois andares, cinzento e de madeira, com um recuo de mais ou menos três metros em relação à linha dos outros prédios, e abrigando algumas lojas pouco importantes. Isso mexeu com a fantasia de um número surpreendente de pessoas. Uma delas, inclusive, recorreu ao antropomorfismo para descrevê-lo, chamando-o de "pequena senhora cinzenta. O recuo espacial e a escala acolhedora são uma característica notável e agradável, em contraste com os grandes volumes que ocupam o resto da fachada."(LYNCH,2006,pp89).*

Este exemplo é bem interessante por enfatizar o destaque à qualidade do espaço vazio e não à ocupação necessária para a configuração de um elemento simbólico.

A volumetria utilizada pelo primeiro colocado no concurso Habita Sampa, com a disposição do bloco acima descrito em relação ao terreno foi uma opção rara entre os participantes, entretanto parece atender melhor a forma de pensar de autores aqui neste item. Agrada-me o fato da edificação acompanhar a lógica urbana, respeitando as disposições em relação ao vale, sem contudo limitar-se somente a isto; seu volume, mais longo que as edificações vizinhas, permite que este objeto proposto não fique completamente oculto, inclusive

destaca-se de certa forma pelo trabalho das fachadas, que podem ser vislumbradas a partir de diferentes pontos, a partir da Av. Liberdade, do Viaduto Dona Paulina e também da Av. Vinte e Três de Maio. Além disso, os autores evitam deixar empenas cegas, tais como fazem muitos de seus vizinhos, ou seja, conta com soluções que o “marcam” pela sua contemporaneidade, qualidade arquitetônica e espaços livres proporcionados pela rampa, como área de recuo e o platô no nível da Rua Assembléia.

### **3.4.2 FORMA ESPACIAL**

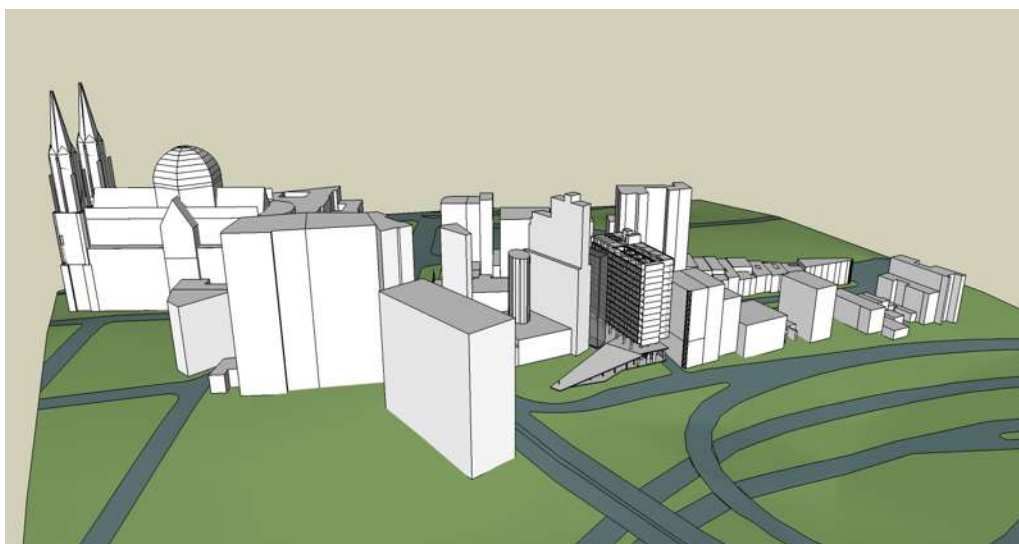
#### **A RELAÇÃO ENTRE AS EDIFICAÇÕES PROPOSTAS E O SEU ENTORNO IMEDIATO**

Neste tópico são analisados os edifícios propostos pelos projetos três primeiros projetos classificados no Concurso Habita Sampa 2004 e sua relação com o entorno imediato, em uma perspectiva de aproximação: as visuais a partir de pontos estratégicos, por meio de fotos, simulações com maquetes eletrônicas e material fornecido pelos autores dos mencionados projetos três primeiros colocados.

As simulações com os elementos tridimensionais foram elaboradas a partir do software SKETCH-UP 7.0 PRO, da empresa Google que permitiu também um ensaio de insolação. As datas para a simulação do ensaio de insolação correspondem aos solstícios em 22 de dezembro e 22 de junho e aos equinócios de 23 de setembro e 21 de março, em dois horários distintos, nove e meia (9:30 A. M.) para manhã e três e meia (15:30 P. M.) para o período da tarde, datas e horários onde são possíveis captar as situações extremas e interessantes.

**PRIMEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 40****Equipe: Andrade Morettin Arquitetos Associados***Arquitetos: Marcelo H. Morettin, Vinicius Andrade e Renata de Azevedo*

O partido arquitetônico implantado compõe-se de uma lâmina comprida e estreita, inserida perpendicularmente ao vale do Itooró e uma rampa paralela a este vale de forma a completar a ocupação de toda a área do terreno. A implantação do bloco habitacional permite visuais a partir dos dois lados da lâmina; uma delas olhando-se para a Avenida Liberdade, onde estão dispostas as áreas sociais abertas e uma parte das unidades habitacionais, para o outro lado é possível visualizar a Praça João Mendes, a enorme empena cega do edifício branco vizinho e a extensão do vale do Itooró interrompida por uma grande edificação, pertencente ao Fórum Hely Lopes Meirelles; nesta face estão concentradas a maior parte das unidades habitacionais. Há também a rampa, como uma praça, que permite vista livre e aberta em direção ao vale num ângulo de cento e oitenta graus.



*Perspectiva - Inserção da volumetria proposta pelo primeiro colocado no contexto existente.*

*Fonte: elaborado pelo autor*





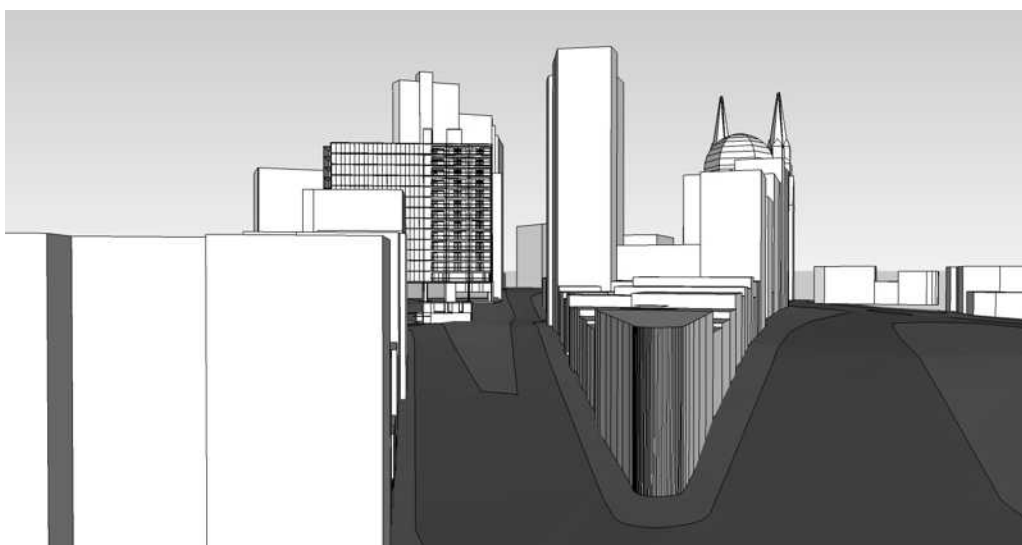
Foto a partir da Rua Assembléia para o Vale do Itororó. Podemos observar a vista livre e aberta em direção ao vale. À direita nesta foto temos o Viaduto Dona Paulina.

Fonte: Foto do autor, em setembro de 2009.



Perspectiva - Lâmina mais comprida que as edificações vizinhas, inserida perpendicularmente ao vale do Itororó.

Fonte: elaborado pelo autor



Perspectiva - Vista a partir da Av. Liberdade onde estão em maior evidência as áreas comuns e abertas aos moradores. A quadra é, deste ponto de vista, complementada pela edificação proposta de forma a ocultar a empena cega do alto edifício existente que faz divisa com o terreno destinado ao Conjunto Assembléia.

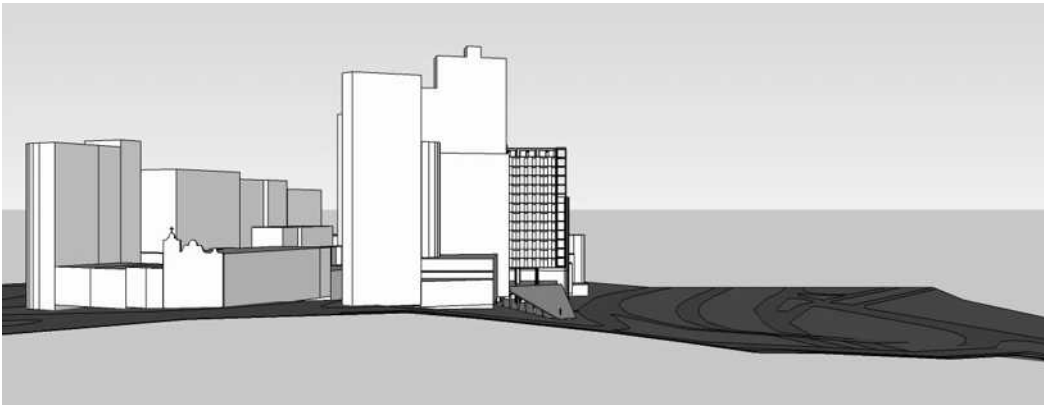
Fonte: elaborado pelo autor.



À esquerda, vista da empena cega a ser ocultada pela edificação proposta pelo primeiro colocado a partir de foto tirada da R. Dr. Rodrigo Silva.

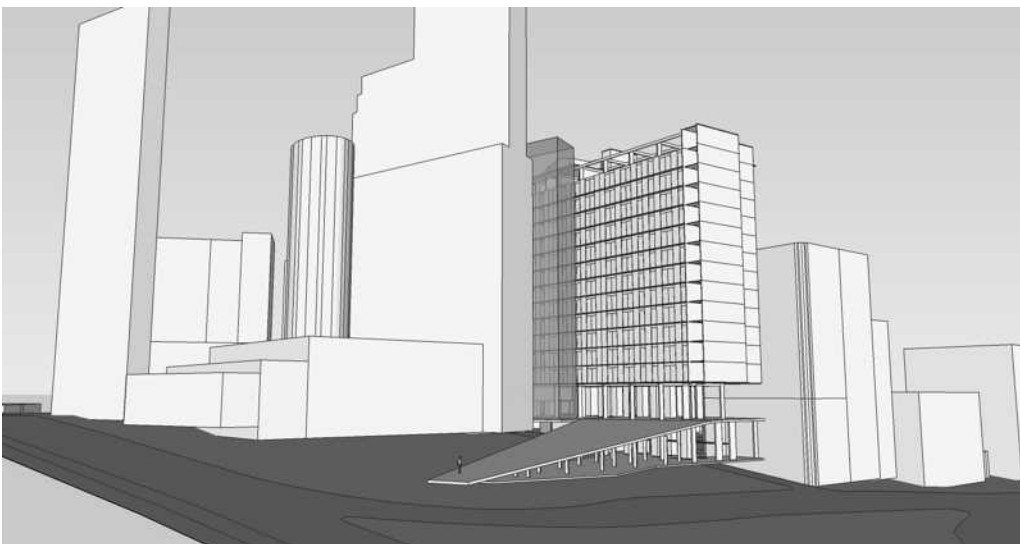
À direita, vista a partir da Av. Liberdade, olhando-se para a Rua Dr. Rodrigo Silva em simulação que comprova a preocupação dos arquitetos com a implantação do edifício neste espaço.

Fonte: À direita, foto do autor, de setembro de 2009. À esquerda, simulação elaborada pelo escritório Andrade & Morettin Arquitetos, para o concurso.



Vista a partir do Viaduto Dona Paulina, onde se pode observar a edificação proposta pelo primeiro colocado parcialmente visível, ao fundo.

Fonte: elaborado pelo autor.



Vista a partir do Viaduto Dona Paulina. A partir do observador, verifica-se o espaçamento entre a edificação existente e o bloco proposto o que permite um respiro maior às unidades, retirando-se um pouco a impressão de confinamento da imagem anterior.

Em tom de cinza e com aspecto translúcido temos a SNJ (Secretaria de Negócios Jurídicos) junto à empena cega do edifício branco vizinho a ser retirada nas próximas fases de desenvolvimento do projeto.



Fonte: foto do autor em setembro de 2009.

Vista a partir da alça de acesso para o Viaduto Dona Paulina olhando-se para a orla vegetal que acompanha linearmente este lado do terreno, e o Fórum Hely Lopes Meirelles, edificação de porte que obstrui parcialmente a vista para o outro lado do vale.



Vista a partir da R. Dr. Rodrigo Silva. Percebe-se por este ângulo a abertura propiciada pelo alargamento gradativo do terreno neste eixo mais curto.

A simulação nos permite verificar a seguir a incidência solar nas faces ocupadas por unidades habitacionais; o contorno em vermelho destaca o terreno e o recorte da implantação está com a orientação geográfica do norte para cima. Cabe destacar também que nesta simulação foi excluído o prédio de escritórios da Secretaria de Negócios Jurídicos por dois motivos, primeiro por não se saber o seu dimensionamento preciso e segundo pelo fato deste ter sido excluído logo no início do desenvolvimento das outras etapas do projeto.

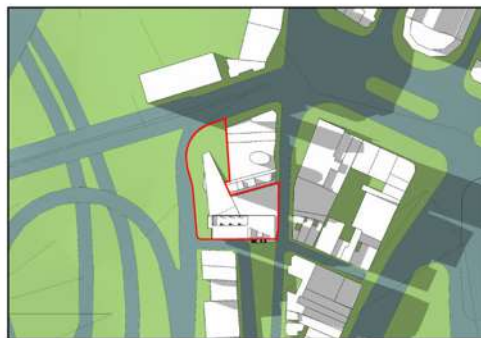
Ao atentarmos para as imagens observamos a incidência de iluminação direta durante todo o ano na face voltada para o Viaduto Dona Paulina, onde se concentra a maior parte das unidades habitacionais. A iluminação da outra face, onde se localiza o restante das unidades habitacionais recebe iluminação direta somente no verão.

Pode-se notar também que a edificação proposta não obstrui a iluminação direta da edificação localizada no outro lado da Rua Assembléia, apesar da proximidade dos dois edifícios. A edificação vizinha captará iluminação direta praticamente ao longo de todo o ano, exceto durante o verão.

ESTUDO DE INSOLAÇÃO DO PRIMEIRO COLOCADO NO CONCURSO HABITA SAMPÁ 2004.



IMPLANTAÇÃO - 21 março às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 21 março às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 21 junho às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 junho às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 23 setembro às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 23 setembro às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 dezembro às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 dezembro às 15:30 p.m.

Fonte: elaborado pelo autor

## SEGUNDO COLOCADO - PROJETO Nº 28

**Equipe:** Una Arquitetos

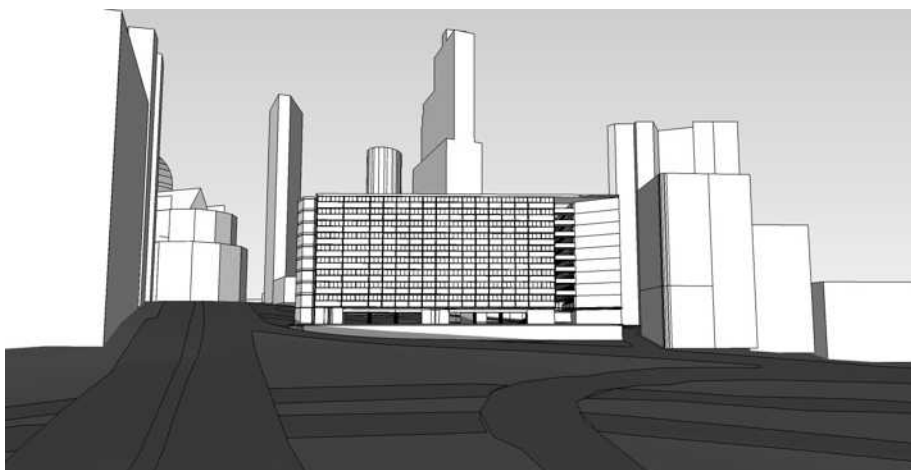
*Arquitetos:* Fernanda Barbara, Cristiane Muniz, Fabio Valentim e Fernando Viégas.

O partido arquitetônico implantado é composto por duas lâminas interrompidas por uma fresta, e a orientação destes blocos faz com que sempre sejam vistas em faces opostas, criando certa tensão considerada importante pelos arquitetos, apontada no desenho do interior da quadra, e evitando uma ambiência monótona.



Perspectiva - o volume abraça ("envelopa") a quadra, procurando contê-la e assim segregá-la em relação às edificações vizinhas em mau estado de conservação.

Fonte: elaborado pelo autor.



Vista a partir da Av. Vinte e Três de Maio, face para onde esta voltada a maior parte das unidades habitacionais.

Fonte: elaborado pelo autor.



Vista a partir do Viaduto Dona Paulina, para onde os arquitetos segundos colocados propõem a inserção da lâmina maior. No primeiro plano, na divisa com o terreno da Rua Assembléia, há três edifícios delgados, da esquerda para a direita; o edifício de cor marrom com significativa empena cega, um edifício inacabado e o edifício branco, com empenas cegas em duas faces. Ainda mais ao fundo, verificam-se edifícios de grande porte localizados em outras quadras voltados para a Av. Liberdade. Os mais baixos, em especial, apresentam-se em mau estado de conservação, com empenas cegas e sujidades nas faces voltadas para a Av. Vinte e Três de Maio.

Fonte: Foto do autor, setembro de 2009.





Nesta simulação elaborada pelos segundos colocados, pode-se observar o ocultamento das edificações voltadas para a Avenida Vinte e Três de Maio. O espaço entre a lâmina proposta e as edificações vizinhas varia de seis a oito metros, aproximadamente, distância relativamente pequena que certamente prejudicaria a iluminação e as visuais para o vale em razão das edificações existentes.

Fonte: UNA Arquitetos.



À esquerda Vista a partir da Praça João Mendes. À direita, vista a partir da Rua Dr. Rodrigo Silva.

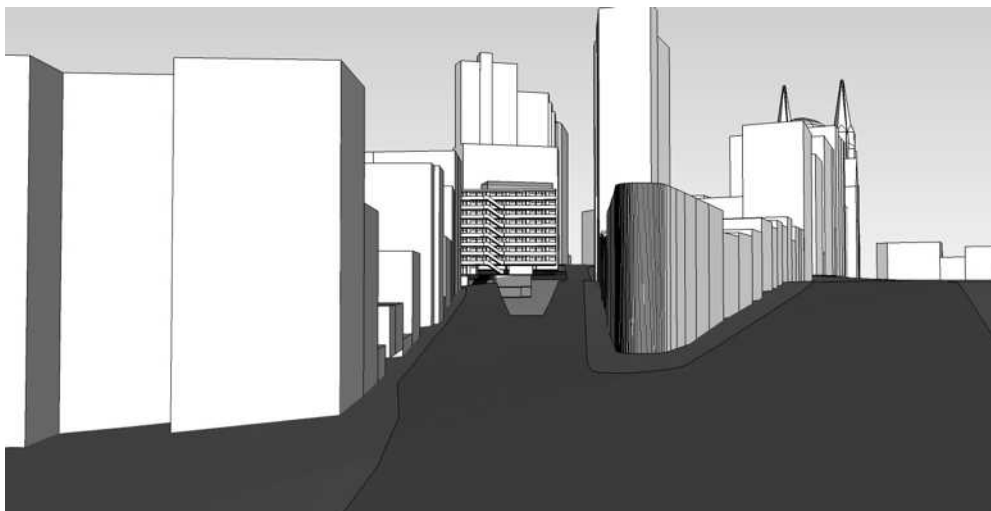
As edificações que compõem a quadra foram alvo de críticas pelos arquitetos segundos colocados, críticas que colaboraram para a definição do partido. Nestas fotos pode-se observar a ausência de unidade das edificações na quadra. Apresentam diferentes alturas, empenas cegas e uma expressiva edificação inacabada ainda hoje, em 2010, e um térreo que parece ser composto por pequenas unidades que não guardam qualquer relação com os edifícios às quais pertencem.

Fonte: foto do autor setembro de 2009.



Vista do terreno, a partir do Viaduto Dona Paulina. À esquerda as edificações em mau estado de conservação e à direita a franja vegetal que acompanha linearmente a face voltada para a via de acesso que capta o fluxo da Avenida Vinte e Três de Maio e conduz os automóveis à Praça João Mendes.

Fonte: foto do autor, setembro de 2009.



Vista a partir da Avenida Liberdade, olhando-se para o edifício proposto pelo segundo colocado. Assim como o primeiro colocado, os autores tiram proveito da situação. Neste caso observamos as circulações cuja função é também a de proporcionar vistas para a cidade, como se fossem extensos e generosos balcões<sup>29</sup>.

Fonte: elaborado pelo autor.

A simulação a seguir permite verificar a incidência solar sobre as faces ocupadas por unidades habitacionais; o contorno em vermelho destaca o terreno e o recorte da implantação está com a orientação geográfica do norte para cima.

Neste ensaio é possível observar a incidência de iluminação direta durante todo o ano para todas as unidades tanto na face voltada para a Avenida Vinte e Três de Maio quanto na face interna da lâmina menor; no entanto, este volume proposto obstrui a iluminação e visuais diretas às unidades do alto edifício branco e da construção inacabada, caso esta venha a ser finalizada.

<sup>29</sup> Na definição de CHING (2000: 83), balcão se define como plataforma elevada projetando-se da parede de um edifício e delimitada por um corrimão ou parapeito.

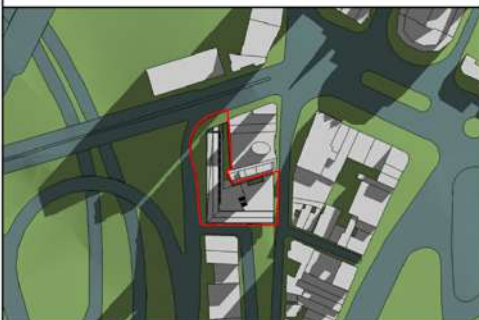
ESTUDO DE INSOLAÇÃO DO SEGUNDO COLOCADO NO CONCURSO HABITA SAMPA 2004.



IMPLANTAÇÃO - 21 março às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 21 março às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 21 junho às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 junho às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 23 setembro às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 23 setembro às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 dezembro às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 dezembro às 15:30 p.m.

Fonte: elaborado pelo autor

### TERCEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 42

Equipe: Arquitetos de vários escritórios

*Arquitetos:* Ricardo Bellio, Alexandre Mirandez, Carlos Ferrata, Cássia Buitoni, César Shundi, Daniel Pollara, Luciana Yamamura, Marcelo Pontes de Carvalho, Mariana Viegas e Moracy Amaral.

Uma lâmina paralela à Avenida Vinte e Três de Maio, no topo da encosta do vale do Itooró evidencia o bloco principal. A intenção dos arquitetos com este partido é preencher o vazio entre as edificações existentes ao seu lado e compor a paisagem a partir das vistas da Vinte e Três de Maio e do Viaduto Dona Paulina. O prédio de escritórios previsto para a SNJ (Secretaria de Negócios Jurídicos) acompanha a empena do edifício vizinho e segue seu alinhamento e gabarito, ocupando a face voltada para a R. Dr. Rodrigo Silva.



*Perspectiva - Inserção da volumetria proposta pelo terceiro colocado no tecido urbano existente.*

*Fonte: elaborado pelo autor*



*Perspectiva - lâmina comprida e delgada voltada para a Avenida Vinte e Três de Maio. Deste ponto de vista é possível observar todas as unidades habitacionais.*  
*Fonte: elaborado pelo autor*



*Perspectiva - Pode-se observar o espaço destinado à SNJ, representado pelo elemento translúcido em cinza, cujo acesso se dá pela R. Dr. Rodrigo Silva e rampa, elemento triangular que permite acesso ao bloco habitacional pela mesma via.*  
*Fonte: elaborado pelo autor*



Vista da Rua Jandaia, uma bifurcação da Avenida Vinte e Três de Maio em direção ao terreno; daqui se pode observar o porte significativo dos edifícios do entorno.

A simulação a seguir nos permite verificar a incidência solar sobre as faces ocupadas por habitação, o contorno em vermelho destaca o terreno e o recorte da implantação está com a orientação geográfica do norte para cima.

Neste modelo é possível observar a incidência de iluminação direta durante todo o ano em todas as unidades, voltadas a uma única face; no entanto há dormitórios voltados para o centro da quadra que não usufruem de condição tão privilegiada, além disso esta inserção bloqueia a iluminação das edificações vizinhas que estão voltadas para o vale, casos do alto edifício branco e da construção ainda hoje inacabada.



ESTUDO DE INSOLAÇÃO DO TERCEIRO COLOCADO NO CONCURSO HABITA SAMPA 2004.



IMPLANTAÇÃO - 21 março às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 21 março às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 21 junho às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 junho às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 23 setembro às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 23 setembro às 15:30 p.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 dezembro às 9:30 a.m.



IMPLANTAÇÃO - 22 dezembro às 15:30 p.m.

Fonte: elaborado pelo autor

**FORMA ESPACIAL DAS ÁREAS SOCIAIS E COMUNS AO NÍVEL DO TÉRREO E SUBSOLO.****PRIMEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 40****Equipe: Andrade Morettin Arquitetos Associados***Arquitetos: Marcelo H. Morettin, Vinicius Andrade e Renata de Azevedo*

No nível do térreo os autores do projeto **primeiro colocado** propuseram um espaço, que poderia receber a designação de **externo, público, descoberto, aberto, livre e amplo.**

O arquiteto Andrade, um dos arquitetos do projeto primeiro colocado, em entrevista concedida ao autor em 3 de outubro de 2009, ressaltou que a primeira consideração para a elaboração do projeto se relacionou às características das edificações próximas. Estas se caracterizam por multifuncionalidade, apresentando comércio e serviços bastante diversificados no nível do térreo, geralmente cercadas por gradis e outras formas de fechamento. Destaca também o caráter inóspito da área, enfatizando principalmente a face voltada para a Avenida Vinte e Três de Maio. Segundo o arquiteto entrevistado, seria necessária uma solução que propusesse uma área aberta que integrasse a pequena Praça Carlos Gomes a Rua Dr. Rodrigo Silva, e que pudesse tirar proveito do intenso fluxo de pedestres do Viaduto Dona Paulina.

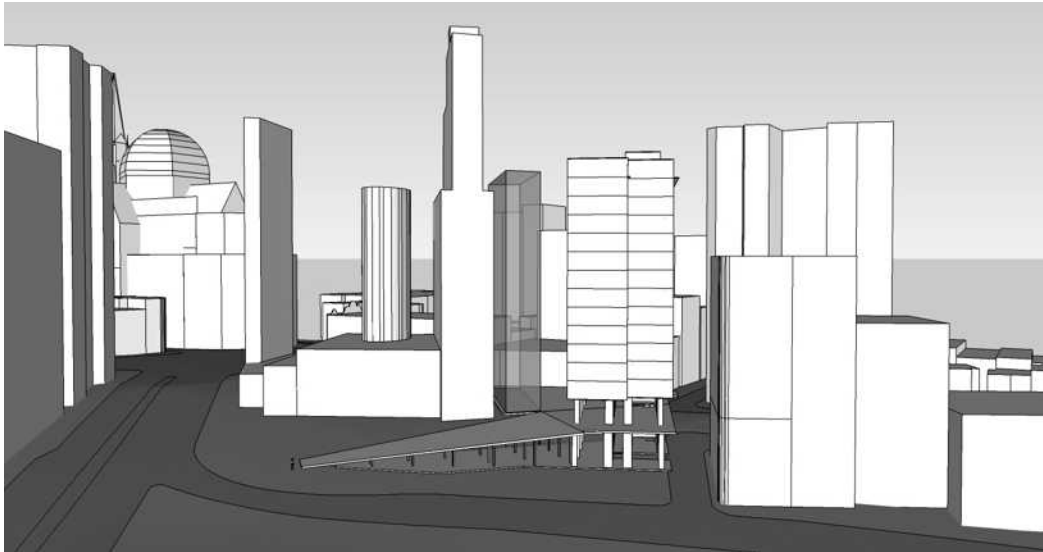
Havia a preocupação de integrar o lote à cidade com o efeito de costura e não de ruptura com o tecido urbano, utilizando-se a expressão de Andrade. Para este, o espaço criado permitiria a circulação pelo centro da quadra estabelecendo uma conexão entre duas vias, o Viaduto Dona Paulina e a Rua Dr. Rodrigo Silva, além de proporcionar aos transeuntes uma experiência diferenciada ao atravessar um percurso orientado, mais calmo em relação às vias por onde passam os automóveis e que valorizaria o espaço público. Pode-se também observar que o volume ao nível do térreo propõe espaços livres contando inclusive com pé-direito generoso.



Foto aérea com destaque em vermelho para o espaço gerador de percurso, pretendido pelos arquitetos.

Fonte : Andrade & Morettin, Arquitetos.

A continuidade do percurso conforme sugere a imagem anterior foi possível, segundo os arquitetos, pela solução de projeto, que propunha muito pouca intervenção no terreno, aproveitando o platô superior existente, atualmente utilizado como estacionamento e também pela criação de uma suave rampa, necessária a fluidez do espaço.



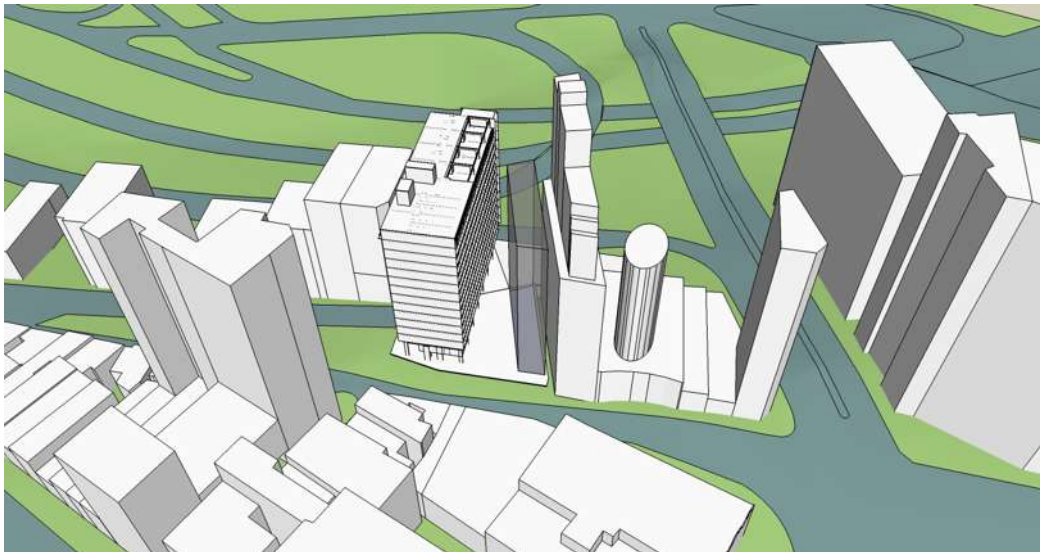
Vista a partir da Avenida Vinte e Três de Maio.

Fonte: elaborado pelo autor



Vista a partir do Viaduto Dona Paulina.

Fonte: elaborado pelo autor

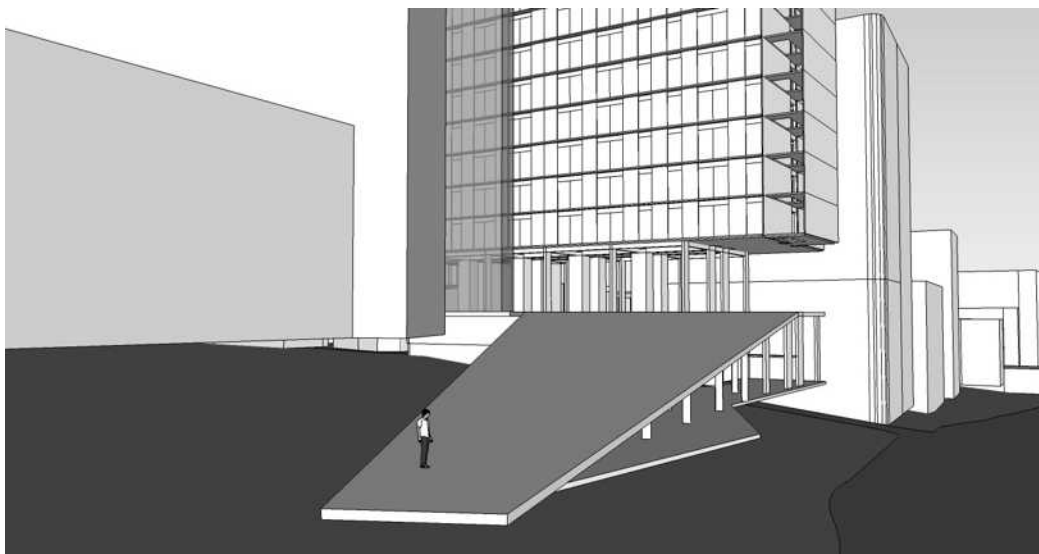


Vista aérea a partir da Rua Dr. Rodrigo Silva. É possível a partir deste ponto, visualizar a abertura criada entre o prédio de habitação proposto, o platô superior preservado e a SNJ (Secretaria de Negócios Jurídicos), representado por um volume translúcido.

Fonte: elaborado pelo autor.

Entretanto, para verificar as expectativas em relação a essa *promenade*, faz-se a seguir simulação mais aproximada, utilizando primeiro o material do concurso e depois a solução final a ser implementada, aplicada ao projeto executivo.

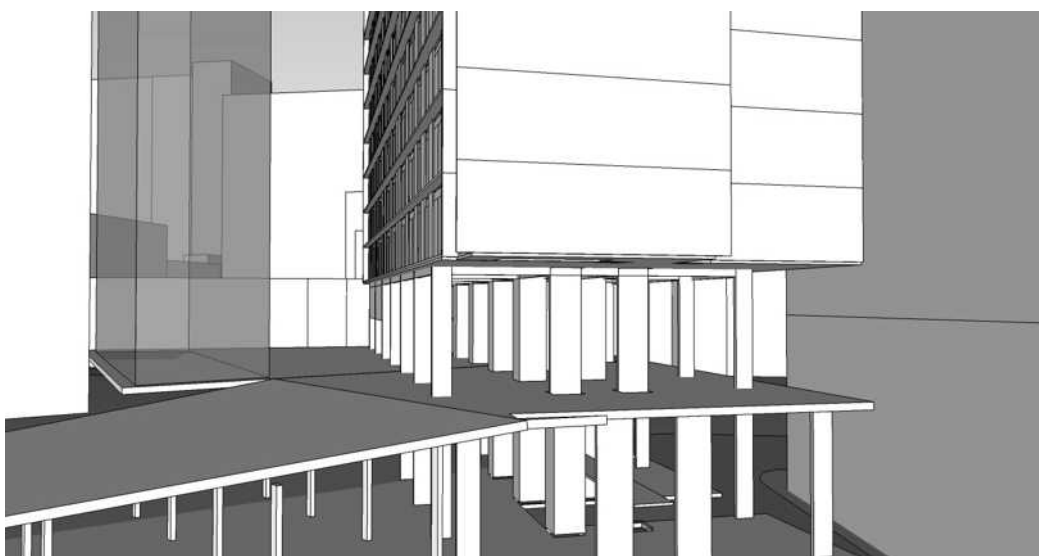
Um ponto importante a ser destacado refere-se à entrada pelo Viaduto Dona Paulina, quanto ao aspecto convidativo proporcionado pela rampa. A vista a partir desta via pode não se apresentar como um convite ao transeunte pelo fato deste elemento conduzir o pedestre a um nível de três metros e quarenta centímetros (3,40m) acima do nível do passeio público, remetendo a uma situação de hierarquia, o que contradiz a intenção social proposta pelos arquitetos.



Vista a partir do Viaduto Dona Paulina, de onde se pode questionar a impressão quanto ao aspecto convidativo da rampa.

Fonte: elaborado pelo autor.

A área do térreo é generosa por permitir visuais para o vale do Itororó, permeabilidade entre os pilares e dispor de altura de pé direito de sorte a transmitir a sensação de espaço aberto.



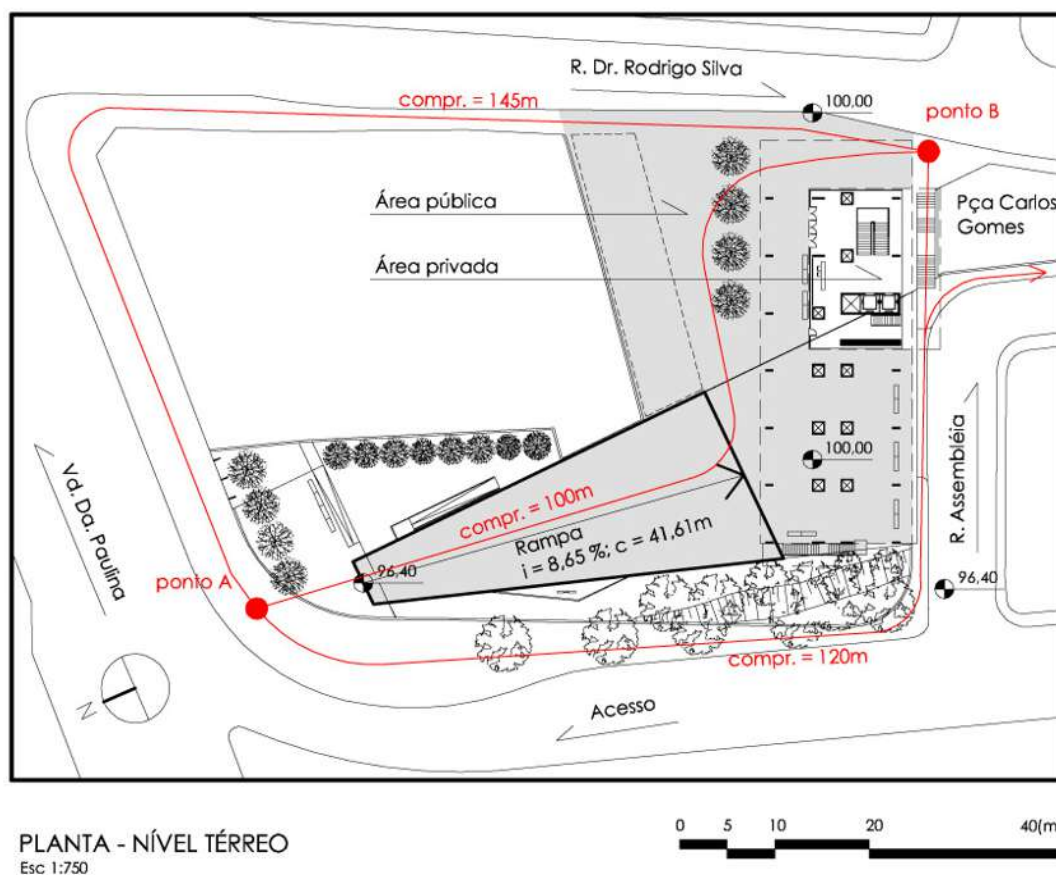
Vista a partir da Via de Acesso ao Viaduto Dona Paulina pela Avenida Vinte e Três de Maio.



Maquetes eletrônicas utilizadas pelos autores para o concurso. A primeira exibe a rampa qualificada como convidativa de que se falou anteriormente, vista a partir do Viaduto Dona Paulina. A segunda imagem exibe a visual a partir da Rua Dr. Rodrigo Silva, sendo possível ainda observar o vale do Itororó ao fundo.

fonte: Andrade & Morettin, Arquitetos.

Na simulação a seguir, observando-se a planta do térreo do primeiro colocado, destaca-se, em um tom de cinza, a área pública concebida pelos arquitetos; em vermelho, as distâncias percorridas e também as cotas de nível. Apesar de se verificar menor distância no percurso proposto, é discutível que esta solução realmente obtivesse a eficiência, a ambiência e uso previstos pelos arquitetos.



fonte: Elaborado pelo autor / fonte base: Andrade & Morettin Arquitetos.

Tomando-se a ABNT NBR 9050:2004 como referência para qualificar a solução adotada e sabendo-se também que esses padrões sugeridos pela norma brasileira foram estabelecidos posteriormente ao concurso, destacam-se os seguintes pontos:

Conforme a regra estabelecida pela NBR 9050:2004, a rampa para ser confortável deve ter patamares de descanso mais próximos quanto maior a inclinação. No caso do objeto fornecido para o concurso observamos que a rampa de 8,65% deveria ter no mínimo quatro patamares intermediários, e ainda assim se produziria uma subida íngreme.

Ao atentarmos para a solução do projeto executivo, é possível constatar conflitos gerados pelo enfrentamento necessário da acentuada declividade do terreno, ao se observar, como solução da característica íngreme do sítio, a



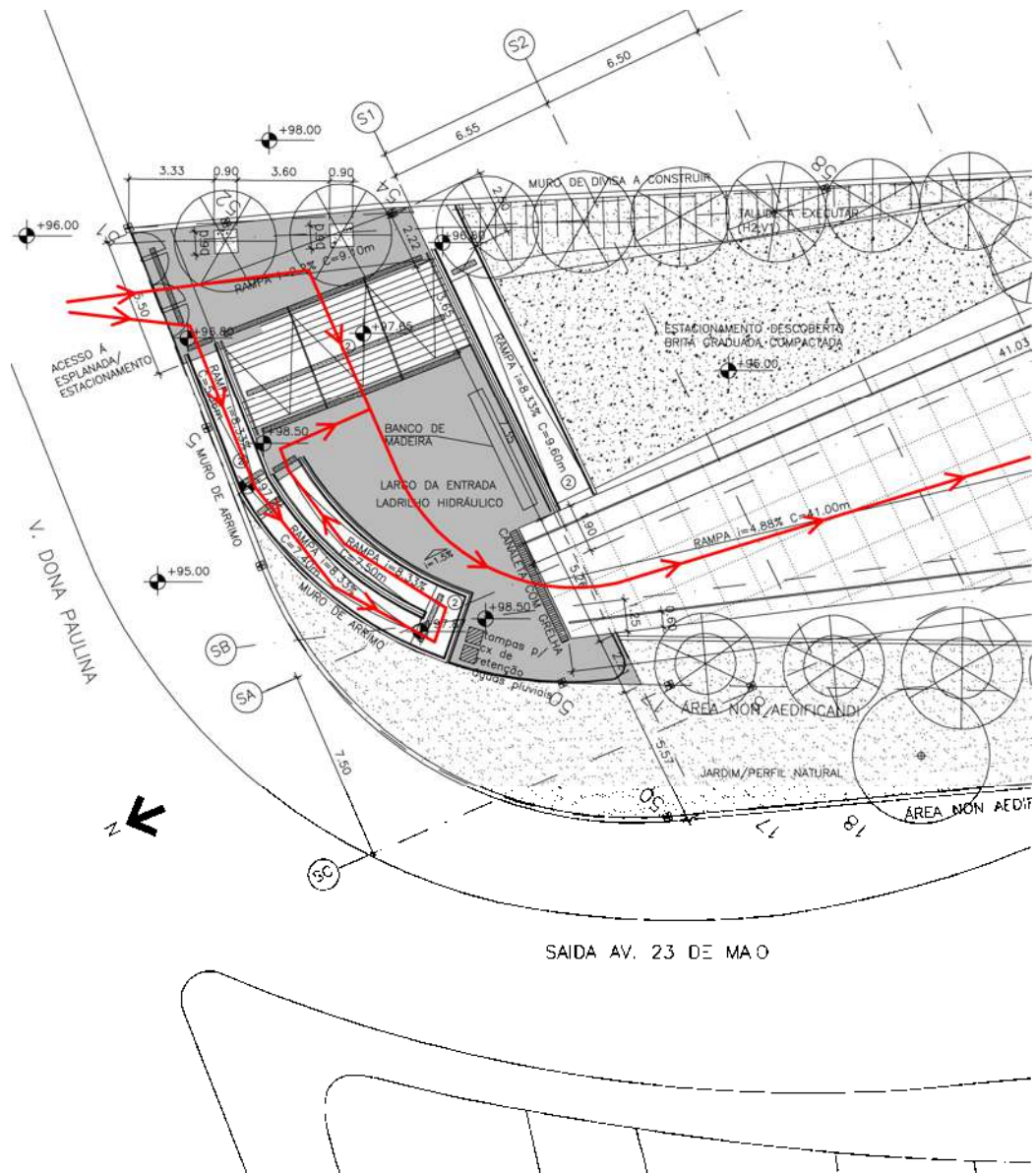
utilização de duas novas rampas, com comprimentos de 7,50m e 7,40m, e inclinação de 8,33%. Estas duas outras rampas desempenham o papel de ligações com a extensa rampa proposta, cuja inclinação final é de 4,88%, solução que interfere na pretensa fluidez e permeabilidade propostas inicialmente em discurso.

#### 6.4 Áreas de descanso

*“Recomenda-se prever uma área de descanso, fora da faixa de circulação, a cada 50 m, para piso com até 3% de inclinação, ou a cada 30 m, para piso de 3% a 5% de inclinação. Para inclinações superiores a 5%, ver 6.5. Estas áreas devem estar dimensionadas para permitir também a manobra de cadeiras de rodas. Sempre que possível, nestas áreas devem ser previstos bancos com encosto” (NBR 9050: 2004, p. 41).*

Inclinação admissível em cada segmento de rampa $i$ %	Desníveis máximos de cada segmento de rampa $h$ m	Número máximo de segmentos de rampa
5,00 (1:20)	1,50	Sem limite
$5,00 (1:20) < i \leq 6,25 (1:16)$	1,00	Sem limite
$6,25 (1:16) < i \leq 8,33 (1:12)$	0,80	15

Fonte: NBR9050/2004, página 42.



Projeto Executivo com detalhe das rampas voltadas para o Viaduto Dona Paulina.  
Fonte: elaborado pelo autor / fonte base: Andrade & Morettin, Arquitetos.

### **Conclusões: a forma espacial proposta pelo primeiro colocado**

No discurso inicial de Andrade podemos notar evidencia para a relação de fluidez entre **interior/externo**, enfatizada no projeto ao abolir muros e gradis no térreo, reforçando a solução e a preocupação dos autores para com a *estética espacial*. *É possível observar, entretanto, que se trata de um **espaço isotrópico*** (COLIN,2000), onde a fluidez e percurso propostos não permitem identificar tensões nem direcionamentos, e que é parte de um **sistema aberto** pela continuidade do passeio público, com piso único. Apresentam-se áreas livres cobertas e bem **iluminadas**, que aumentam a sensação de amplitude do espaço. No projeto executivo, observamos, no entanto, que esta fluidez ao nível do térreo foi prejudicada pelo excesso de rampas bastante íngremes. Esta situação não fora prevista anteriormente, cujo enfrentamento projetual acarretou em obstáculos (as rampas mencionadas), que interferem na isotropia.

**SEGUNDO COLOCADO - PROJETO Nº 28****Equipe:** Una Arquitetos**Arquitetos:** Fernanda Barbara, Cristiane Muniz, Fabio Valentim e Fernando Viégas.O **segundo colocado** procurou,

*“[...] conferir unidade à quadra, torná-la permeável e criar espaços livres de qualidade, potencializando as virtudes urbanas dessa privilegiada região da cidade[...]” (Barbara, Muniz, Valentim e Viégas em texto publicado no site dos arquitetos [WWW.unaarquitetos.com.br](http://WWW.unaarquitetos.com.br), acessado em 2009)<sup>30</sup>.*

Os arquitetos procuraram explorar possíveis conexões pelo centro da quadra, compreendida pela área envolvida pelas duas lâminas verticais, preservando dessa maneira o passeio pedestre ao nível das vias adjacentes, e criando um subsolo para estacionamento da Secretaria de Negócios Jurídicos, cujo edifício era solicitado no edital do concurso.

No térreo tem-se a divisão da área de circulação interna em dois platôs, determinados por um muro e escadaria, esta o único elemento de ligação entre eles e que vence um desnível de três metros e vinte centímetros. O primeiro plano, mais baixo e localizado no nível noventa e sete (+97,00), determina a área utilizada pelos futuros moradores. Os acessos a este nível se dão pelo Viaduto Dona Paulina e pela Rua Assembléia, que possuem conexão funcional entre si. O que torna possível atravessar a quadra, dotada de programas complementares, da forma mais direta possível em direção ao pólo comercial da Avenida Liberdade. O programa complementar sugerido para este platô compreende creche e salão de festas, localizados sob a lâmina voltada para a Avenida Vinte e Três de Maio.

---

<sup>30</sup> <http://unaarquitectos.com.br/vp/inicial.htm> texto sobre o concurso para a área da Assembléia, no site dos autores, acesso em dezembro 2009. Palestra de Cristiane Muniz realizada em 21-09-2009, na Fau-Usp.

*“O espaço livre se desenvolve linearmente na cota inferior, como uma ruela de ligação entre a Rua da Assembléia e o viaduto Dona Paulina. Ao longo desse passeio, espaço resguardado do ritmo da área central, acomodou-se um amplo salão para festas e reuniões, além de uma creche”<sup>31</sup>.*

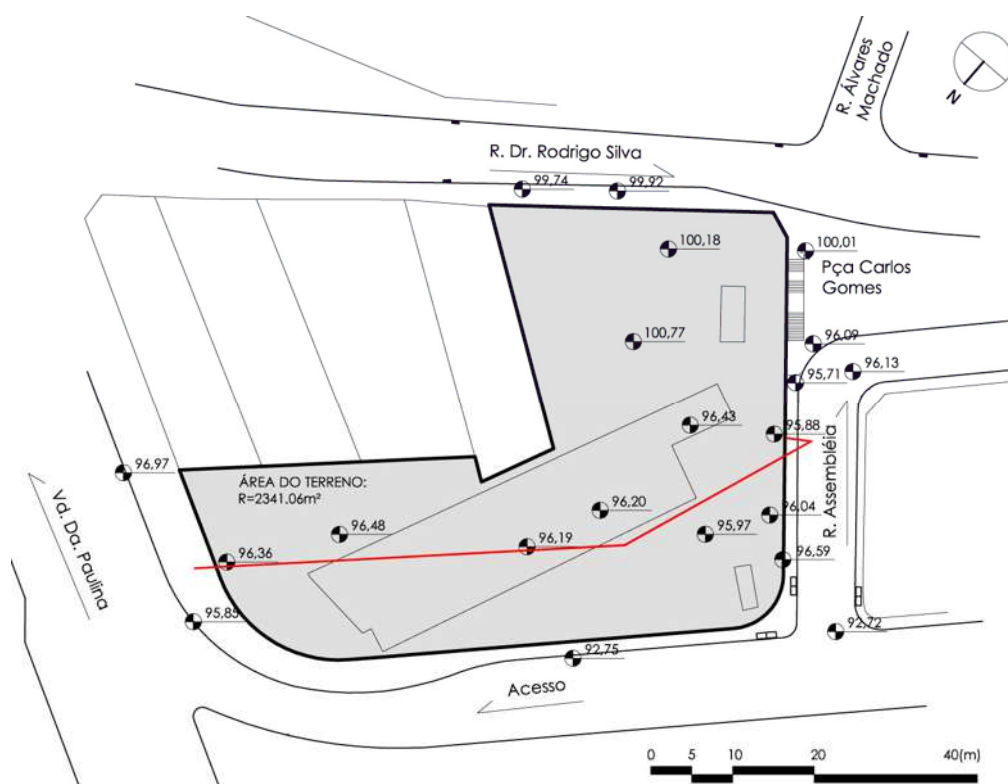
De acordo com a NBR 9059, elaborada no mesmo ano do concurso, há exigências de acessibilidade, dentre estas destaca-se, quanto aos acessos e suas condições gerais:

*“Nas edificações e equipamentos urbanos todas as entradas devem ser acessíveis, bem como as rotas de interligação às principais funções do edifício” (NBR 9059:2004, p. 40).*

No projeto proposto pelos arquitetos para o platô inferior, há uma pequena escadaria de acesso ao terreno. Esta, de acordo com a simulação abaixo e os dados de topografia fornecidos pelos organizadores do concurso, deveria ter aproximadamente meio metro de altura. O desnível é bem pequeno se comparado ao desenho dos arquitetos, sendo possível neste caso, esta solução sem problemas.

---

<sup>31</sup> <http://unaarquitetos.com.br/vp/inicial.htm> site do escritório, que inclui texto sobre o concurso para a área da Assembléia.

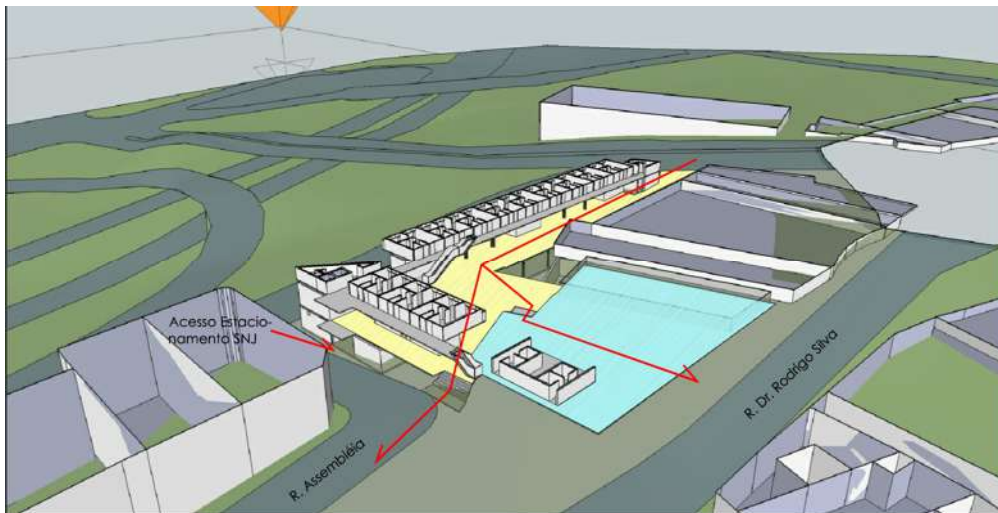
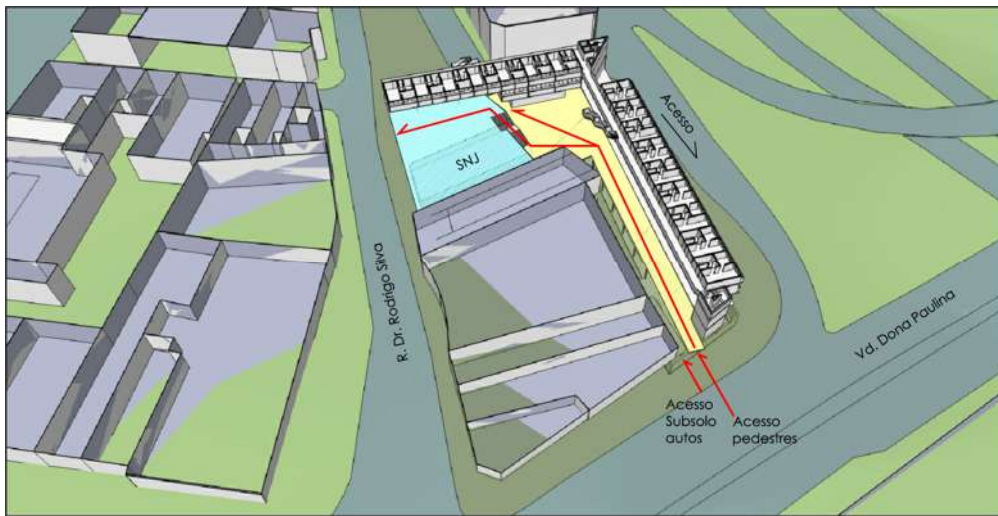


Levantamento simplificado do terreno, com destaque para algumas cotas e o percurso proposto pelo segundo colocado, destaque em vermelho.

Fonte: elaborado pelo autor

Fonte base: IAB-SP, 2004.

O segundo platô sugere uma praça convidativa e espaço para o edifício de escritórios da Secretaria de Negócios Jurídicos (SNJ), e está localizado no nível cento e vinte (+100,20), ou seja, a três metros e vinte centímetros acima do patamar inferior. Este segundo platô conta também com soluções que propiciam atividades coletivas, propondo ocupação comercial voltada a Rua Dr. Rodrigo Silva, em nível.



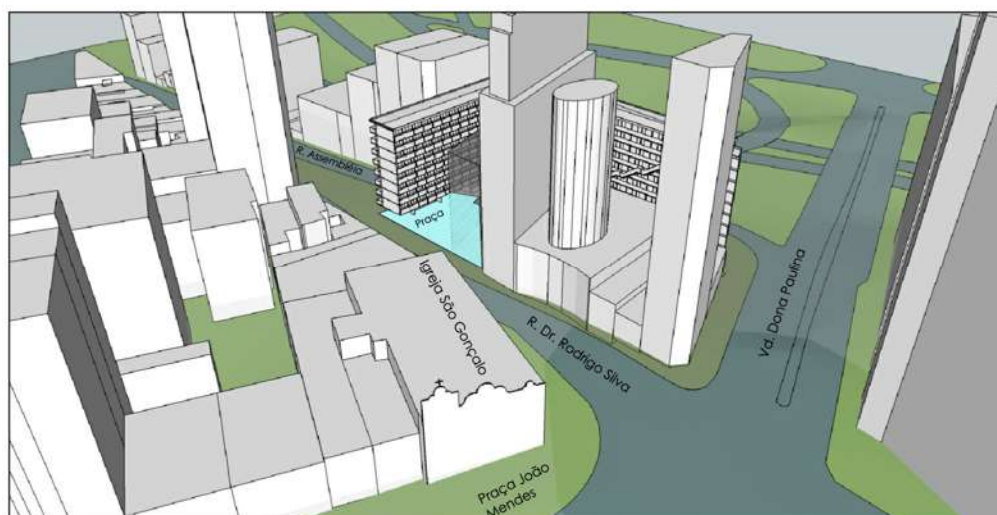
Nas duas imagens acima se destacam o platô superior, na cor azul claro, o platô inferior, na cor amarela, e os principais percursos possíveis pelo centro da quadra.

Fonte: elaborado pelo autor.

Segundo os arquitetos<sup>32</sup>, houve preocupação de criar uma praça no patamar superior, no intuito de valorizar a R. Dr. Rodrigo Silva, a qual possui outros elementos importantes, como a Igreja de São Gonçalo, um dos poucos exemplares remanescentes do patrimônio histórico colonial em São Paulo. Este

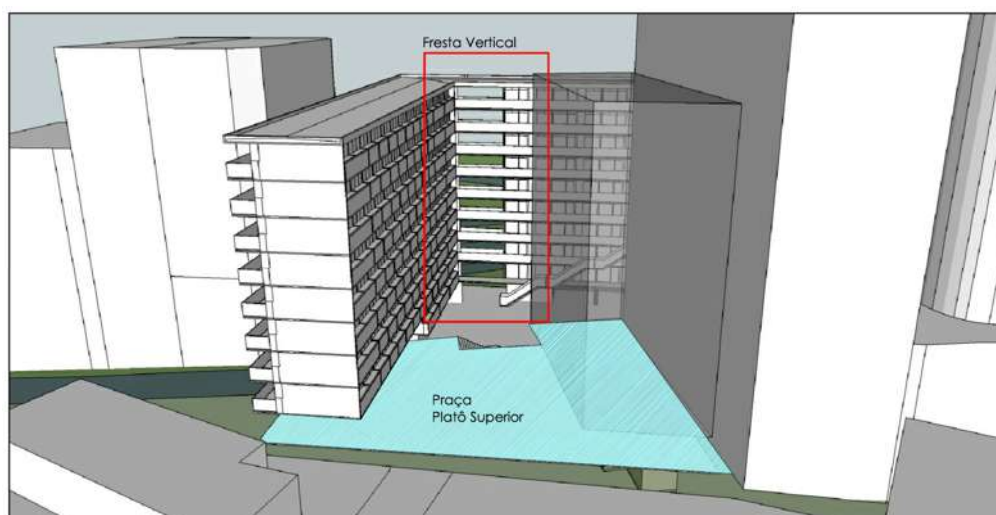
<sup>32</sup> <http://unaarquitectos.com.br/vp/inicial.htm> site do escritório, que inclui texto sobre o concurso para a área da Assembléa.

platô possibilita ainda a visual para a Avenida Vinte e Três de Maio, aproveitando a fresta entre os dois volumes verticais, aproximando-os do contato com o vale. Possui também áreas sugeridas para os espaços comerciais e acesso em nível as unidades térreas.



Praça proposta no platô superior, em azul e a Igreja de São Gonçalo, no primeiro plano, com a qual esta praça poderia se articular, segundo os arquitetos segundos colocados.

Fonte: elaborado pelo autor

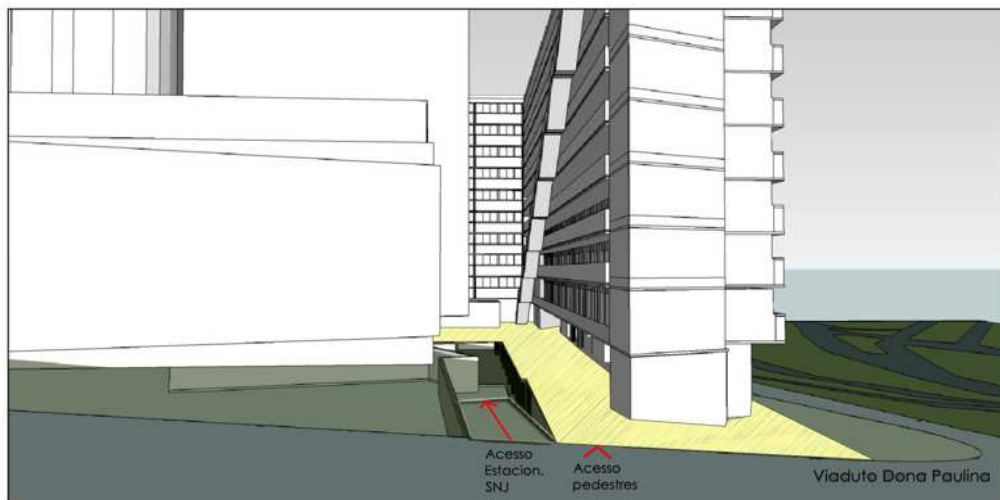


Praça proposta no platô superior em azul e a fresta vertical que permite ao transeunte observar o vale a partir da R. Dr. Rodrigo Silva.

Fonte: elaborado pelo autor

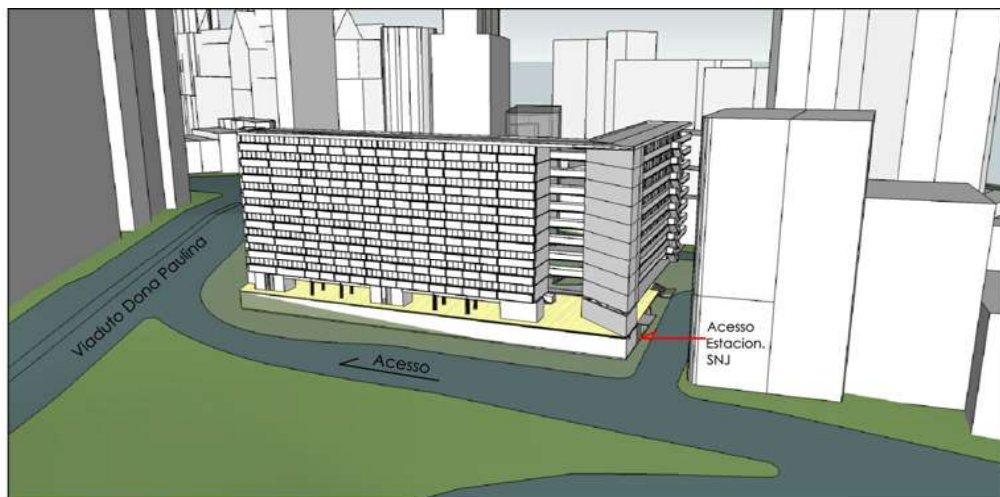


O acesso ao estacionamento previsto para uso da Secretaria de Negócios Jurídicos (SNJ) ocorre sob o platô inferior, por uma rampa a partir do Viaduto Dona Paulina e também pela Rua Assembléia, em acesso no mesmo nível da via, conforme as imagens a seguir.



O aspecto reforçado pelo estreitamento dos volumes verticais vizinhos e da lâmina proposta parecem não tornar o acesso ao platô convidativo.

Fonte; elaborado pelo autor



Acessos possíveis ao estacionamento previsto para a SNJ. Note que o estacionamento é parcialmente “enterrado”.

Fonte: elaborado pelo autor.

### **Conclusões: a forma espacial proposta pelo segundo colocado**

No caso do segundo colocado, observam-se os platôs em níveis bem próximos aos pedestres facilitando a comunicação com as vias públicas adjacentes. A relação **interior/externo** ocorre de duas formas distintas; no platô superior, identifica-se um espaço **aberto e isotrópico**, mesmo com a presença da SNJ e da área comercial sob a lâmina habitacional. No platô inferior observamos uma solução que priorizou a circulação, de natureza **funcionalista**, caracterizado por um corredor que faz a distribuição das áreas sociais e conexão mais direta possível e em nível com a Rua Assembléia, em direção ao pólo comercial da Liberdade. No entanto, a percepção de espaço confinado, aspecto reforçado pelo estreitamento dos volumes verticais vizinhos e da lâmina proposta parecem não tornar o acesso ao platô inferior convidativo.

O subsolo, volume parcialmente enterrado, desempenha papel discreto e fundamental para qualificar o espaço, pois conta com pouca movimentação de terra, provavelmente necessária ao recordarmos os problemas apresentados na análise do primeiro colocado. Além disso, contribui também para a fluidez e valorização do percurso pedestre.

O estacionamento possui ainda uma circulação clara para autos e dois possíveis acessos, um pelo viaduto Dona Paulina e outro pela Rua Assembléia, o que não ocorre no projeto apresentado pelo primeiro colocado, o qual prevê acesso exclusivo pela Rua da Assembléia.

### TERCEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 42

Equipe: Arquitetos de vários escritórios

*Arquitetos:* Ricardo Bellio, Alexandre Mirandez, Carlos Ferrata, Cássia Buitoni, César Shundi, Daniel Pollara, Luciana Yamamura, Marcelo Pontes de Carvalho, Mariana Viegas e Moracy Amaral.

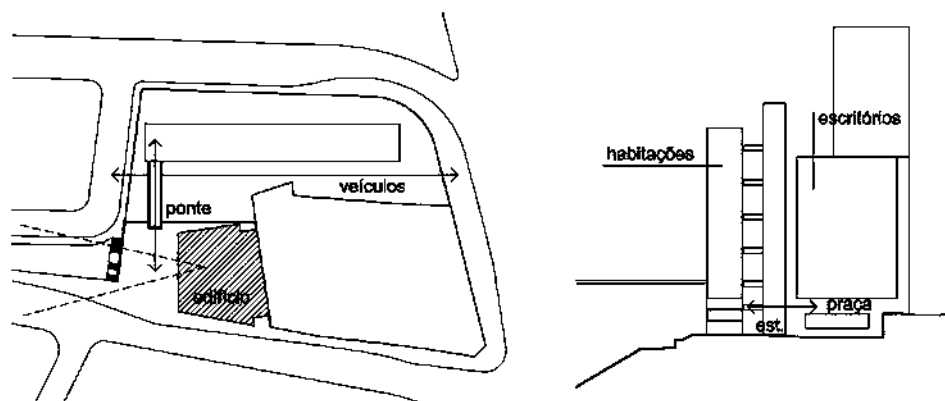
Os arquitetos adotaram uma postura diferente ao tratar dos espaços ao nível do térreo, ao contrário dos outros dois premiados analisados. Optou-se, neste projeto, por espaços mais reservados para os futuros moradores do bloco habitacional e para os ocupantes do escritório destinado à Secretaria de Negócios Jurídicos (SNJ). Para os autores, este espaço da quadra deveria ter um caráter de maior privacidade, ao se destinar quase que exclusivamente aos futuros habitantes, a saber, às cento e sessenta famílias do bloco habitacional que se somariam aos funcionários dos escritórios da SNJ.

*"[...] por mais que a gente quisesse criar recursos e relações urbanísticas, no sentido de desenvolver um senso de comunidade, aquele espaço pertenceria às pessoas que moram lá, não seria uma terra de ninguém [...]"* (Shundi e Amaral em entrevista concedida em outubro de 2009).

Para tornar mais clara e evidente a diferença entre os projetos participantes, pode-se destacar, conforme classificação de Colin (2000) as características deste espaço ao nível do térreo: interno, privado, coberto, fechado, restrito e confinado<sup>33</sup>, ou seja situação oposta sugerida pelo primeiro e segundo colocados.

---

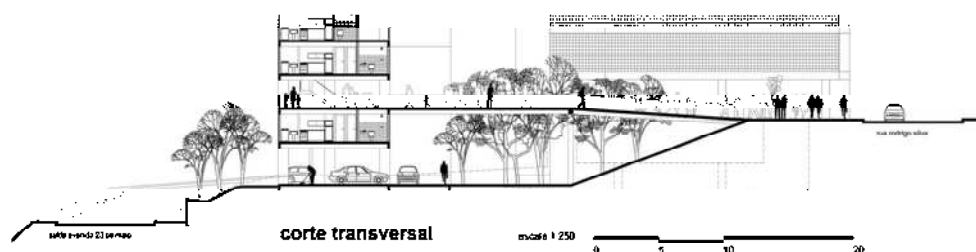
<sup>33</sup> O primeiro colocado apresentou uma solução oposta cujas características são externo, público, descoberto, aberto, livre e amplo.



Situação 01- Nesta hipótese é possível observar o prédio de escritórios proposto para a utilização pela SNJ e a passarela de pedestres no patamar superior, e a circulação de veículos no patamar inferior. Neste modelo há a ausência de área comum aberta.

Fonte: Shundi e Amaral (integrantes da equipe terceiro colocada)

Haveria, no entanto, segundo Shundi e Amaral<sup>34</sup>, gradação entre público e privado, representada em primeiro lugar pela rampa aberta, que possibilitaria o acesso ao bloco habitacional pela Rua Dr. Rodrigo Silva. Em segundo lugar, pelo "belvedere", um mirante que representa a área comum coberta do bloco habitacional, de uso exclusivo dos moradores, e por último pela passagem de iluminação e aeração proporcionada pelos vazios da fachada.



Ampliação de trecho do corte transversal passando pela rampa de acesso pela R. Dr. Rodrigo Silva e pelo "belvedere", espaços de transição entre público e privado.

Fonte: Shundi e Amaral (integrantes da equipe terceiro colocada)

<sup>34</sup> César Shundi e Moracy Amaral, integrantes da equipe terceiro colocada.



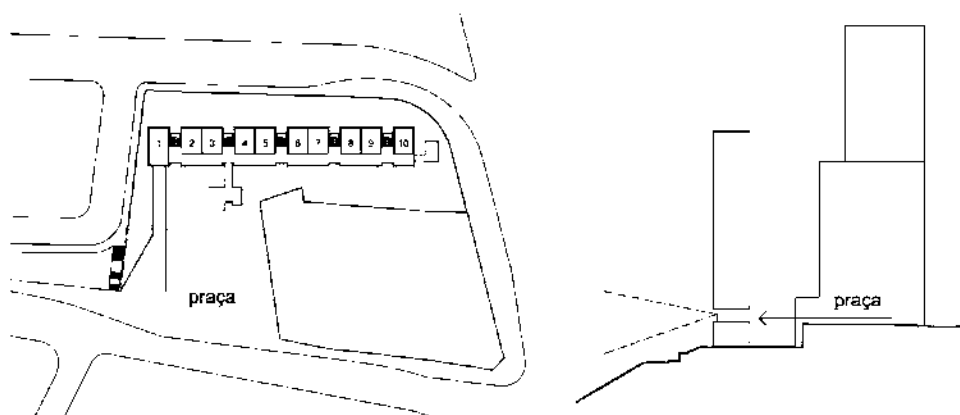
*Seção pela área do “belvedere” no nível da Rua Dr. Rodrigo Silva. Nesta simulação é possível observar a rampa que poderia conduzir os moradores ao “belvedere” e neste última as escadas e caixas de circulação vertical.*

*Fonte: elaborado pelo autor*

No entanto, em outra hipótese sugerida pelos autores terceiros colocados, a relação da comunidade com a quadra poderia ocorrer de forma mais aberta caso o prédio de escritórios fosse retirado, o que de fato ocorreu, segundo Andrade<sup>35</sup>. Para esta alternativa foi prevista uma praça aberta no lugar da SNJ voltada para a R. Dr. Rodrigo Silva conforme croqui abaixo utilizado nas pranchas do concurso.

---

<sup>35</sup> Vinicius Andrade, um dos autores do projeto primeiro colocado, em entrevista concedida em outubro de 2009.



Situação 02 - Para esta hipótese há uma praça aberta no platô superior no lugar dos escritórios da SNJ e uma relação maior desta com o outro lado da quadra, contendo visuais possíveis para o vale.

fonte: Shundi e Amaral (integrantes da equipe terceiro colocada)



Vista a partir da rua Dr. Rodrigo Silva olhando-se para a rampa e o “belvedere”, sem a edificação da SNJ. Os autores ressaltam que seria possível a partir deste ponto uma permeabilidade visual garantida pelo belvedere e vazados da fachada, entretanto verifica-se um volume bem sólido a partir do nível térreo.

Fonte: elaborado pelo autor

### Conclusões sobre a forma espacial sugerida pelos terceiros colocados

A intervenção no terreno é bem pequena, as áreas comuns destinadas aos moradores surgiriam com a retirada da SNJ. No entanto, são inexistentes espaços para atividades comunitárias, comércio e serviços. Na parte mais baixa do terreno concentra-se o estacionamento da SNJ; no platô superior, a área de escritórios e a passarela como elemento de transição entre **público e privado**. A visibilidade a partir do mirante, local de uso **coletivo, coberto, fechado e restrito**, permite um contato visual do platô superior com o vale do Iitororó; entretanto, os vazios do prédio parecem insuficientes para transmitir a transparência sugerida pelos arquitetos, como pôde ser observado na simulação.

### Considerações sobre a forma espacial

As premissas do Programa Morar no Centro prezaram para os projetos arquitetônicos elementos de apoio aos moradores que visavam garantir a sociabilidade para essa população. A presença de área comercial e de serviços em projetos de habitação de interesse social ajudaria a promover a integração de moradores e vem sendo atualmente bastante discutida em estudos elaborados, por exemplo, pela Cohab-SP, tal como se pode observar nas publicações de Canteiro<sup>36</sup>.

Durante o desenvolvimento do projeto executivo junto à Cohab-SP, os primeiros colocados no concurso Habita Sampa 2004 tiveram de integrar ao seu projeto uma padaria, um café e uma unidade de atendimento à mulher, sem maiores problemas, pois havia uma área prevista para este fim. O segundo colocado também previra esses espaços; contudo, os arquitetos terceiros

---

<sup>36</sup> "Evolução da produção de habitações de Interesse Social em São Paulo". (Cantero, 2008). Site: [WWW.infohabitar.blogspot.com/2007\\_11\\_01\\_archive](http://WWW.infohabitar.blogspot.com/2007_11_01_archive). HTML (acesso fev 2010). "O Conjunto Habitacional "Parque do Gato" do Programa de Locação Social." (Cantero, 2008). Artigo para a ELAUS 2008. Site: [www.usp.br/fau/cursos/graduacao/arq\\_urbanismo/disciplinas](http://www.usp.br/fau/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas) (acesso em fev. 2010).

colocados não incorporaram este pensamento ao projeto. A propósito, o edital do concurso não previa nenhum outro uso além do estacionamento e o prédio de escritórios da Secretaria de Negócios Jurídicos; no entanto, esta idéia parece se impor como uma condição necessária para este tipo de empreendimento para habitação de interesse social, ao considerar a visão da gestão Suplicy e as premissas do Programa Morar no Centro, bem como os projetos desenvolvidos pela própria Cohab-SP.

### **ANÁLISE COMPARATIVA DAS ÁREAS PRIVATIVAS E COMUNS.**

Neste tópico analisam-se de forma comparada as áreas privativas, comuns e de circulação propostas pelos projetos três primeiros classificados, baseadas em análises e metodologia de cálculos estabelecidos pela ABNT 12721 de 2006.

Foram consideradas para a análise dos objetos propostos pelos três primeiros colocados, então a **área privativa**, como sendo aquela referente às unidades habitacionais e a **área de uso comum**, sendo esta última subdividida em três partes; área de circulação, área de uso comum coberta e área de uso comum aberta.

As áreas com a denominação de “**uso comum aberta**” correspondem aos espaços livres, sem cobertura, localizados nos térreos das edificações e “**uso comum coberta**” referem-se às áreas destinadas aos espaços comerciais, equipamentos sociais, salão de festas e locais que privilegiem o convívio entre os moradores. A nomenclatura destes termos surge dos termos utilizados por Colin(2000: pp. 59). As áreas de **circulação**, que complementam essas áreas de uso comum, surgem da necessidade de verificar a otimização dos espaços do bloco habitacional, e incluir em pauta a questão levantada pelos arquitetos terceiros colocados no concurso em entrevista concedida em 01-10-09 por Shundi e Amaral, criticados pelo Júri na época do concurso pelo excesso desse tipo de área.



**Área comum**

*Área de um condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores, como os corredores, o hall de entrada, a portaria, o salão de festas e os locais de lazer. Também chamada área de uso comum.*

**Área privativa**

*Área de um imóvel sobre a qual o proprietário tem domínio total, delimitada pela superfície externa das paredes.*

Fonte: ABNT 12.721/2006, pp.3-4.

**PRIMEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 40****Equipe: Andrade Morettin Arquitetos Associados**

Arquitetos: Marcelo H. Morettin, Vinicius Andrade e Renata de Azevedo

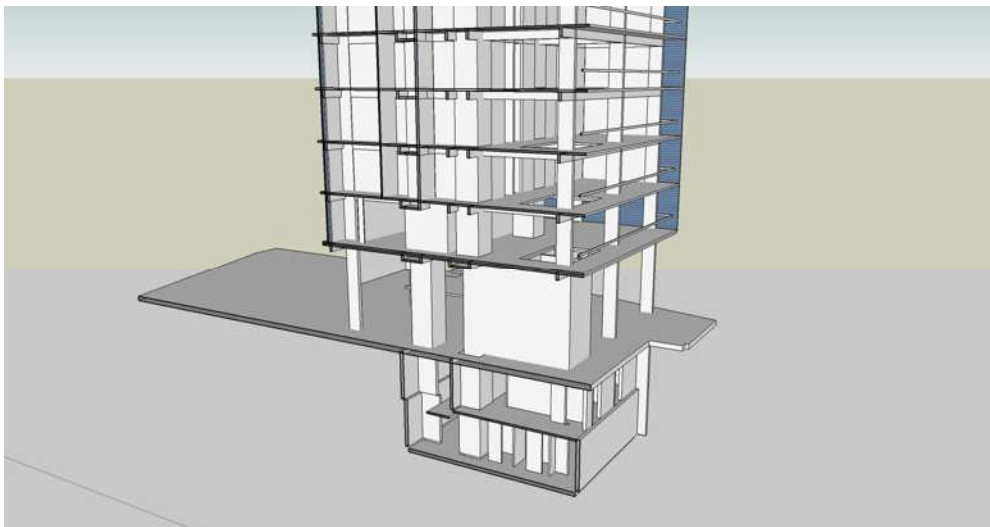
Este projeto dispõe das maiores áreas de uso comum dentre os três primeiros colocados, não somente pelo espaço livre ao nível do térreo, como visto anteriormente, mas pela disponibilidade de áreas abertas e cobertas, como balcões localizados à frente dos pavimentos tipo, nas tipologias quitinetes.

Quando do concurso, os arquitetos previram balcão em todos os pavimentos; no entanto, durante o desenvolvimento do projeto, optou-se por diminuir essas áreas comuns e cobertas, por orientação da Cohab-SP, que, segundo o Arquiteto Andrade, em entrevista concedida em outubro de 2009, constatou nelas um excesso, relativamente às demais propostas para essas áreas de uso comum, que correspondiam a 3.181m<sup>2</sup> (três mil cento e oitenta e um metros quadrados). Este excesso pode ser justificado ao compararmos às áreas destinadas para uso comum pelo segundo colocado, de 2.524m<sup>2</sup>, (dois mil quinhentos e vinte e quatro metros quadrados), e pelo terceiro colocado, de 870m<sup>2</sup>, (oitocentos e setenta metros quadrados) e pelo aumento das áreas abertas com a eliminação do edifício para a Secretaria de Negócios Jurídicos, no curso dos acontecimentos.



À esquerda, proposta do concurso, onde se pode visualizar um balcão por pavimento. À direita, maquete utilizada no desenvolvimento do projeto, onde se observa a eliminação das lajes que representam as áreas comuns abertas e cobertas do bloco habitacional.

Fonte: à esquerda, elaborado pelo autor; à direita, Andrade & Morettin Arquitetos.



Corte passando pela unidade de tipo quitinete e áreas de estar de uso comum. Desta perspectiva, podem-se observar também os dutos horizontais que influenciaram no aumento do pé-direito da edificação e conseqüentemente no aumento de área vertical.  
Fonte: elaborado pelo autor.

Um corredor central permite acesso às unidades localizadas em suas

laterais, o que otimiza os espaços destinados exclusivamente à circulação. O acesso vertical ocorre por dois elevadores, com paradas em todos os andares e duas escadas que percorrem todo o edifício. Verificou-se, entretanto, durante o desenvolvimento do projeto, que apenas uma escada seria suficiente para atender às demandas do corpo de bombeiros e código de obras, o que confirma a eficiência da solução adotada.

A área de circulação proposta pelo projeto primeiro colocado e apresentada no concurso corresponde a 1.380 m<sup>2</sup> (mil trezentos e oitenta metros quadrados); se eliminarmos a área correspondente a escada como no projeto executivo, tem-se 1.120 (mil cento e vinte metros quadrados), área menor se comparada àquela do projeto apresentado em concurso pelo terceiro colocado, cuja área correspondente a 1.170 m<sup>2</sup> tinha intenção de propor acesso diferenciado e menor área de circulação.

As áreas privativas apresentadas neste projeto são as menores entre os três primeiros colocados, sobretudo devido à otimização de espaços internos e de áreas de circulação no interior das unidades, conforme é possível observar detalhadamente no tópico que analisa as tipologias. Na ocasião do concurso o primeiro colocado dispôs 5.622 m<sup>2</sup> (cinco mil seiscentos e vinte e dois metros quadrados) de área privativa, enquanto que o segundo, 5.768 m<sup>2</sup> (cinco mil setecentos e sessenta e oito metros quadrados) e o terceiro colocado, 5.989 m<sup>2</sup> (cinco mil novecentos e oitenta e nove metros quadrados).



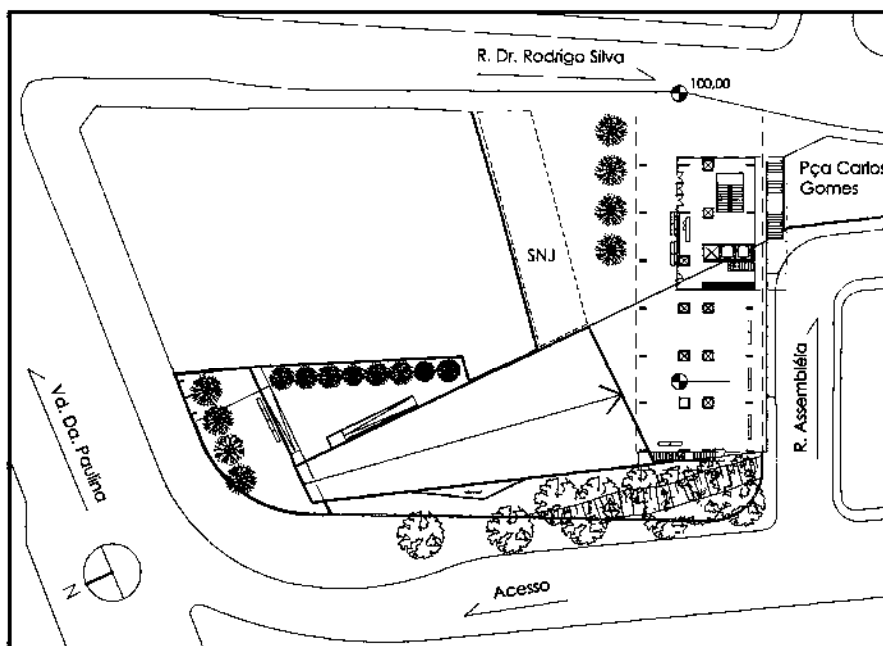
Volumetria e corte horizontal pelo pavimento tipo com destaque para a circulação vertical, em amarelo e os dutos ou shafts que percorrem verticalmente a edificação (em vermelho), espaços livres a serem descontados da área construída total.

Fonte: elaborado pelo autor.

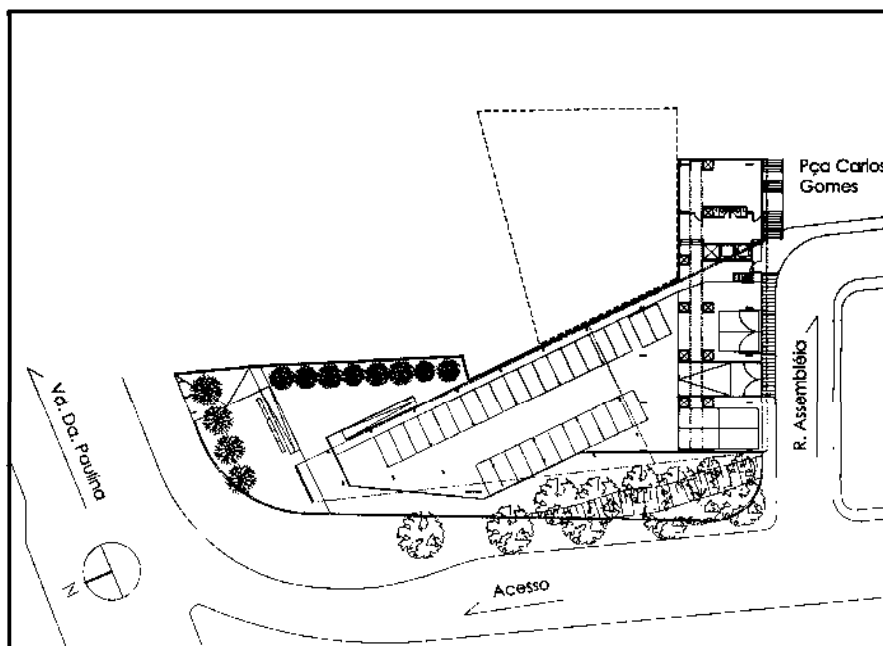
A seguir são apresentadas simulações evidenciando as áreas dispostas na ABNT 12.721/2006 no projeto primeiro colocado no concurso, de onde foram obtidas as informações que compuseram as análises anteriores, e que serviram de base comparativa entre os outros dois projetos analisados.

Considerações em relação às áreas comuns e privativas obtidas na simulação a seguir:

No cálculo da soma de áreas foram previstas duas situações, a primeira com a Secretaria de Negócios Jurídicos e a segunda sem a mesma o que influência no aumento ou diminuição da área comum.

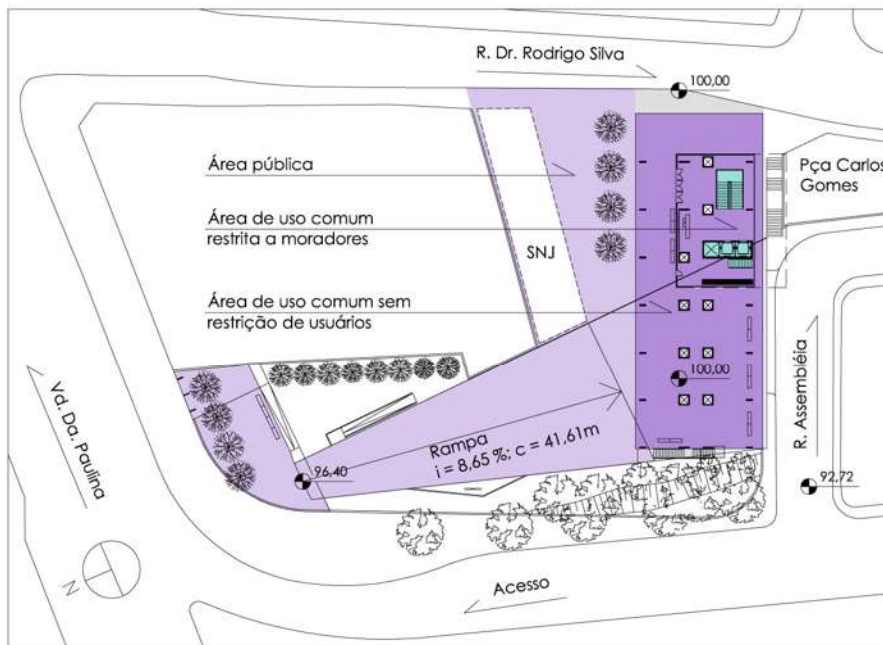


PLANTA - NÍVEL TÉRREO  
PRIMEIRO COLOCADO

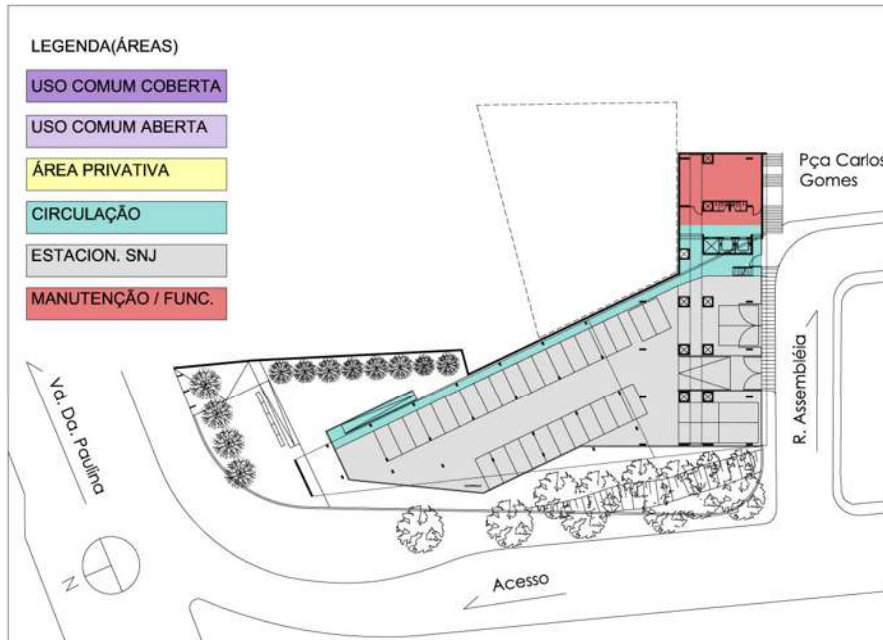


PLANTA - ESTACIONAMENTO DA SNJ  
PRIMEIRO COLOCADO

fonte: Andrade & Morettin Arquitetos

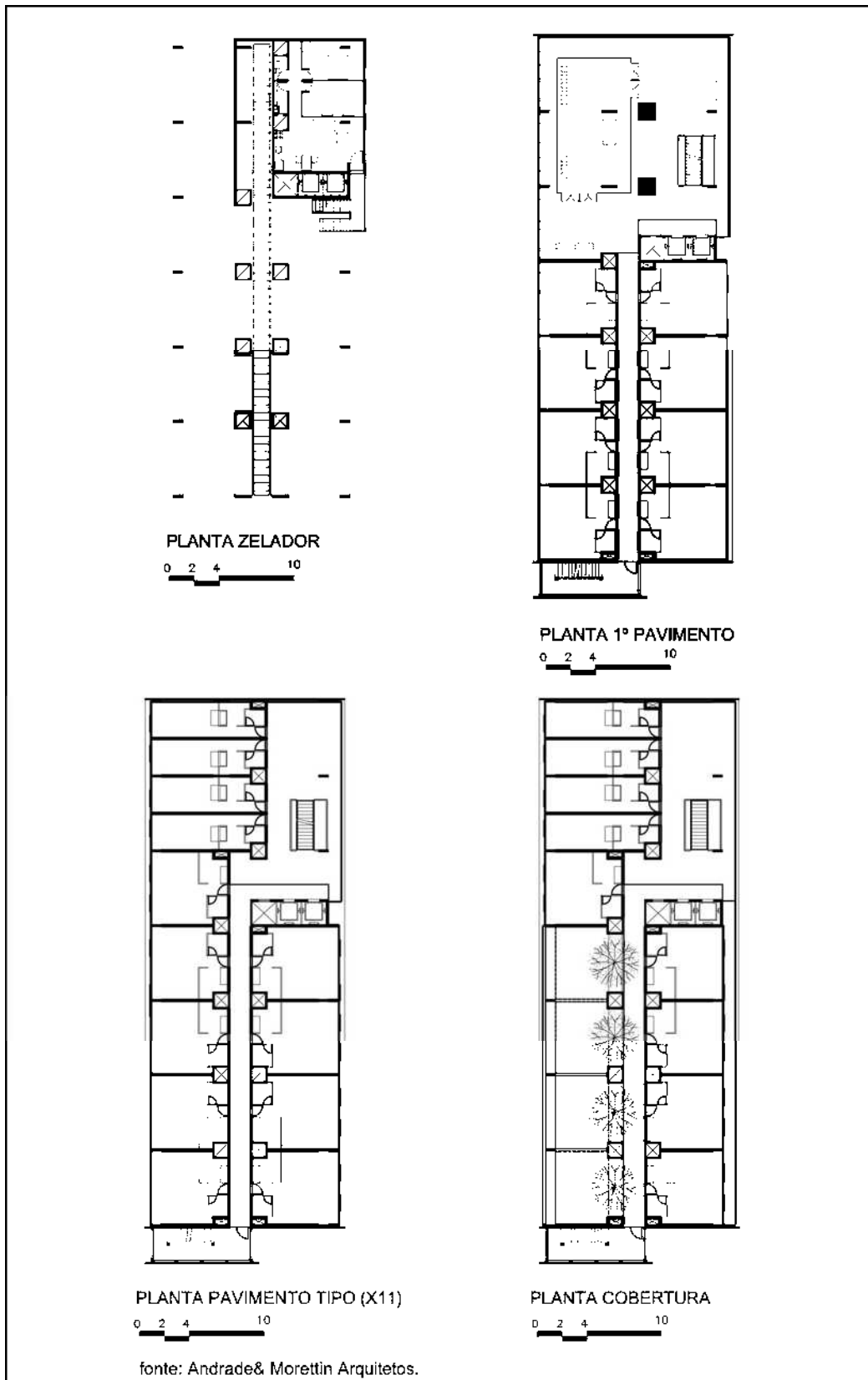


PLANTA - NÍVEL TÉRREO  
PRIMEIRO COLOCADO



PLANTA - ESTACIONAMENTO DA SNJ  
PRIMEIRO COLOCADO

fonte: elaborado pelo autor  
fonte base: Andrade&Morettin Arquitetos





**TABELA DE ÁREAS**

**ÁREA DE USO COMUM (m²)**

TÉRREO(COBERTO).....	636
TÉRREO DESCOBERTO COM SNJ (OPÇÃO 01A).....	1083
TÉRREO DESCOBERTO SEM SNJ(OPÇÃO 01B).....	1272
PLANTA 1ºPAV.....	238
PLANTA PAV. TIPO(x11)	
90 x 11 =.....	990
PLANTA COBERTURA.....	234
TOTAL 01A.....	3181
TOTAL 01B.....	3370

**ÁREA PRIVATIVA(m²)**  
(161 unidades)

PLANTA ZELADOR.....	73
PLANTA 1ºPAV.....	309
PLANTA PAV. TIPO(x11)	
450 x 11 =.....	4950
PLANTA COBERTURA.....	290
TOTAL 02.....	5622

**CIRCULAÇÃO(m²)**

SUBSOLO.....	130
TÉRREO(COBERTO).....	35
PLANTA ZELADOR.....	23
PLANTA 1ºPAV.....	88
PLANTA PAV. TIPO(x11)	
92 X 11 =.....	1012
PLANTA COBERTURA.....	92
TOTAL 03.....	1380

**ESTACIONAMENTO SNJ**

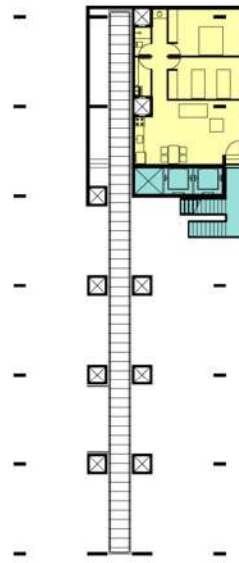
34 VAGAS.....	773
---------------	-----

**MANUTENÇÃO/FUNCIÓNÁRIOS**

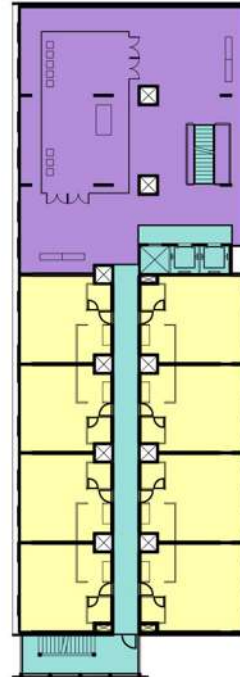
SUBSOLO.....	91
--------------	----

**LEGENDA(ÁREAS)**

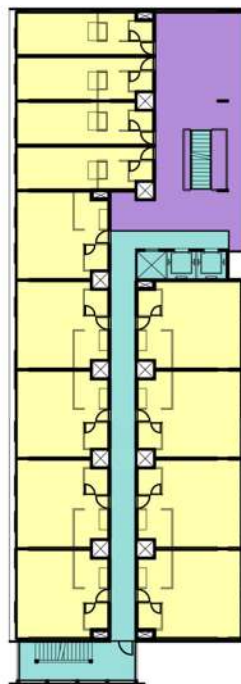
- USO COMUM COBERTA
- USO COMUM ABERTA
- ÁREA PRIVATIVA
- CIRCULAÇÃO
- ESTACION. SNJ
- MANUTENÇÃO / FUNC.



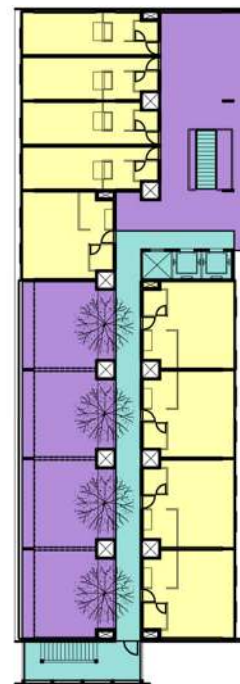
PLANTA ZELADOR  
0 2 4 10



PLANTA 1º PAVIMENTO  
0 2 4 10



PLANTA PAVIMENTO TIPO (X11)  
0 2 4 10



PLANTA COBERTURA  
0 2 4 10

fonte: elaborado pelo autor / fonte base: Andrade & Morettin Arquitetos.

## SEGUNDO COLOCADO - PROJETO Nº 28

**Equipe:** Una Arquitetos

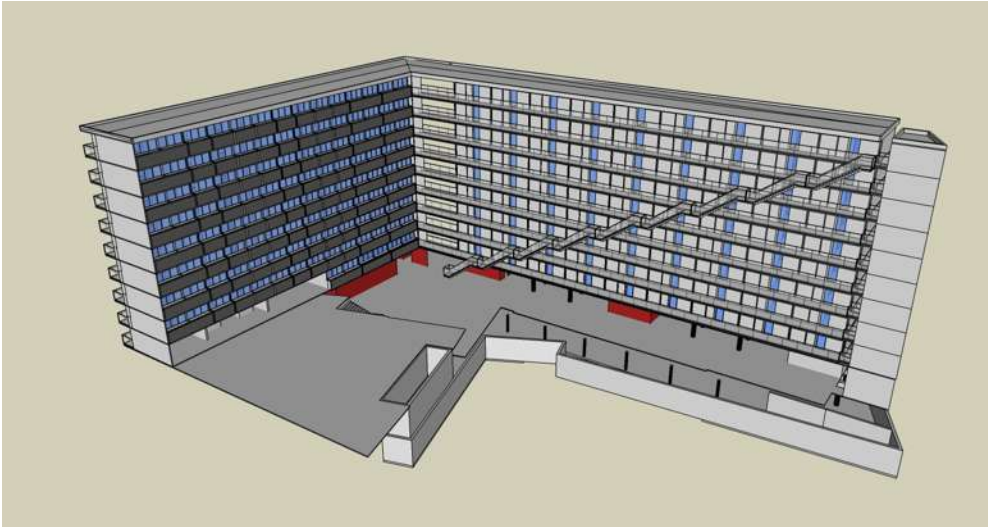
*Arquitetos:* Fernanda Barbara, Cristiane Muniz, Fabio Valentim e Fernando Viégas.

Este projeto propõe generosas áreas de uso comum, abertas e cobertas no nível térreo. Como visto anteriormente, os balcões, além de cumprirem função de acesso às unidades atuam como elemento que permite visuais em direção do centro da quadra, espaço que constitui área de convívio social. Uma referência internacional pode ter sido o projeto reconhecido e de autoria dos japoneses Ryue Nishizawa e Kazuyo Sejima, a edificação habitacional Gifu Kitagata, de 1994/1998 em Motosu, na cidade de Gifu.



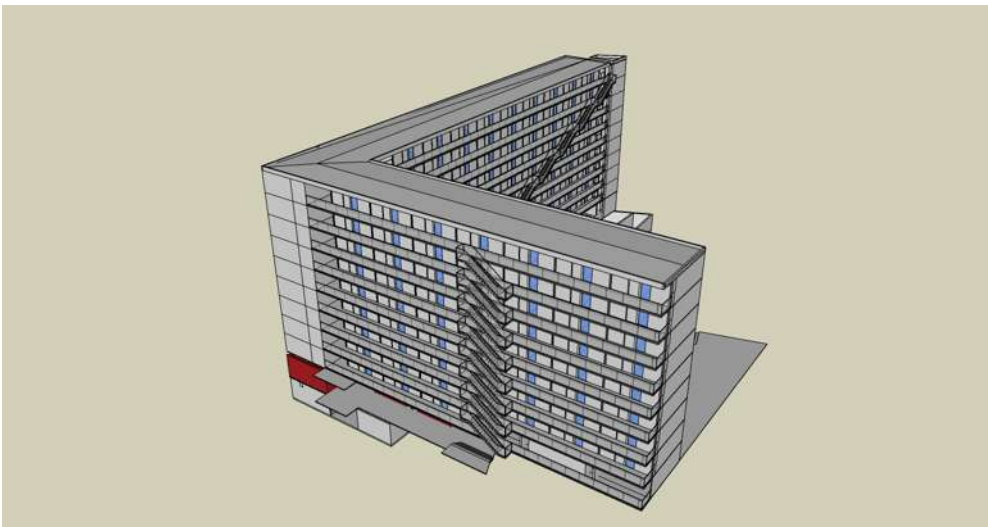
Gifu Kitagata, 1994/1998, arquitetos Ryue Nishizawa e Kazuyo Sejima.

Fonte: Revista El Croquis nº 99 (2001: pp.36)



Vista interna da quadra sem as edificações do entorno existente. Pode-se observar a escada que percorre a fachada voltada para a quadra interna, desempenhando papel de elemento escultórico e funcional e por detrás desta, os corredores de circulação que funcionariam como acesso e balcões, onde poderiam ocorrer interações entre os usuários.

Fonte: elaborado pelo autor



Volumetria em que se pode observar a escada externa, que confere um ritmo vertical a esta face.

Fonte: elaborado pelo autor.

Dentre os três primeiros colocados, este bloco habitacional é o que apresenta mais área de circulação<sup>37</sup>, com 1.413m<sup>2</sup> (mil quatrocentos e treze metros quadrados), sendo que parte desta foi computada como área de uso comum. Este conceito pode ser demonstrado na simulação que segue ao final deste item, por tratar-se de área que permite interação entre moradores.



Corte que evidencia os corredores que percorrem a face da edificação.

Fonte: elaborado pelo autor.

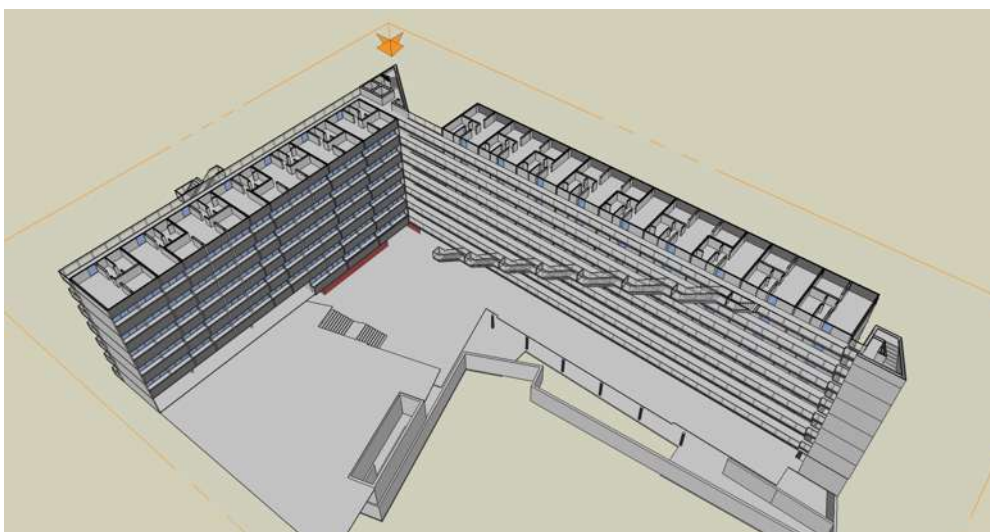
---

<sup>37</sup> A circulação do projeto terceiro colocado é de 1.171 m<sup>2</sup> (mil cento e setenta e um metros quadrados) e a área de circulação do primeiro colocado 1.380 m<sup>2</sup> (mil trezentos e oitenta metros quadrados).



Nesta face voltada para a Av. Vinte e Três de Maio é possível observar o vazio que determina uma descontinuidade do volume, marcada pela fresta vertical e também pelas diferentes fachadas. A implantação faz com que as elevações sejam vistas sempre como jogo de diferenças, e os balcões funcionam como passarelas de onde é possível observar o vale.

Fonte: elaborado pelo autor.



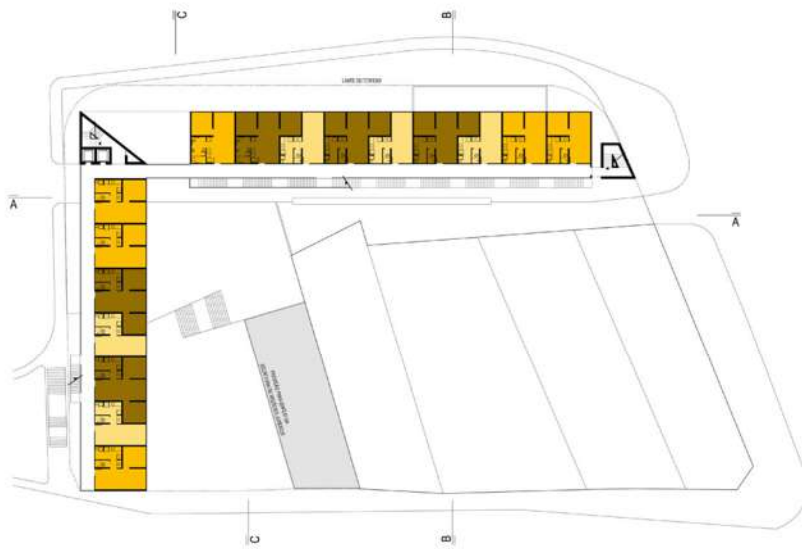
Volume mostrando a distribuição interna das unidades habitacionais; é possível observar a repetição seriada das unidades, ditada pelo ritmo de marcação da estrutura, visível na forma de "H" (que percorre o perímetro da planta, como corte horizontal). São também perceptíveis os corredores de acesso, tais como balcões, que representam áreas de acesso e são também áreas de uso comum e convívio social.

Fonte: elaborado pelo autor.

A seguir, apresentam-se simulações das áreas do projeto segundo colocado, de onde foram obtidas as informações que colaboraram para as análises acima, e que serviram de base comparativa entre os projetos analisados neste item.

Considerações em relação às áreas da simulação:

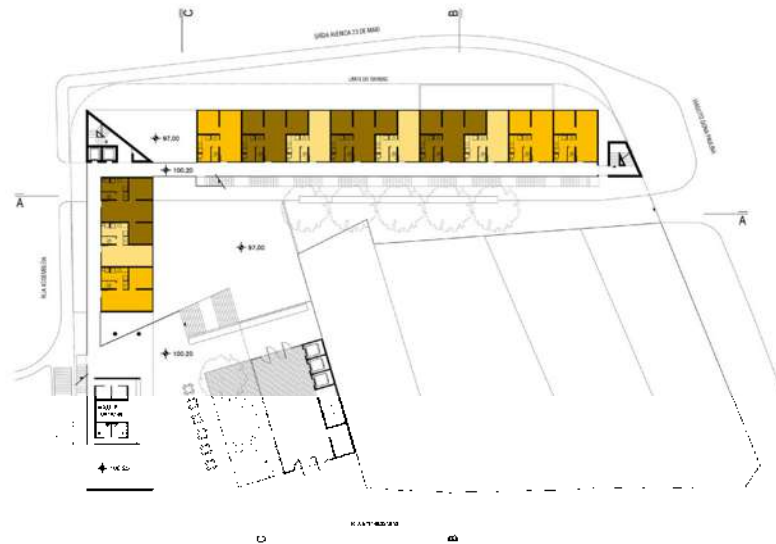
Para o cálculo de somatória das áreas foram consideradas duas somas totais, em dois casos diferentes: a primeira se refere à inclusão (ou não) da Secretaria de Negócios Jurídicos. A segunda decorre do fato de os competidores terem alocado menos unidades habitacionais do que as solicitadas em edital; para tanto, no cálculo de áreas privativas foram considerados duas somas totais, uma sem e outra com estas unidades faltantes, necessárias para comparação entre os três projetos.



PLANTA - PAVIMENTO TIPO (x9)

0 2 5 10 20

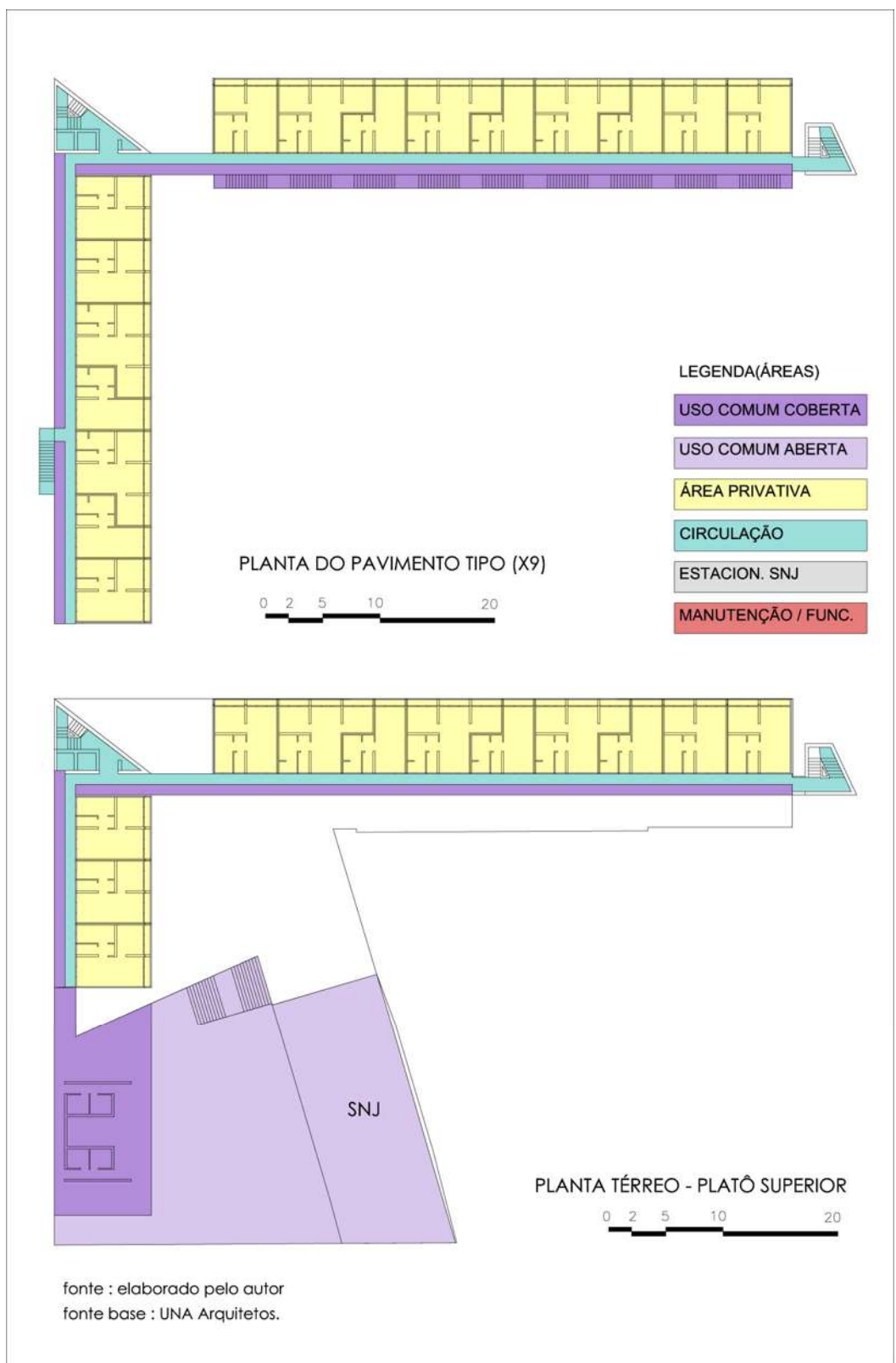
fonte: UNA Arquitetos.



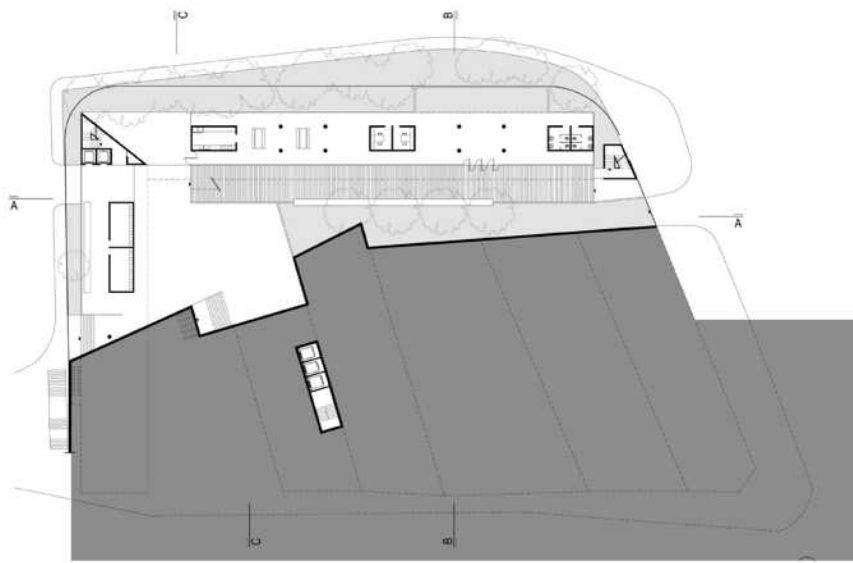
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO - PLATÔ SUPERIOR

0 2 5 10 20

fonte: UNA Arquitetos.



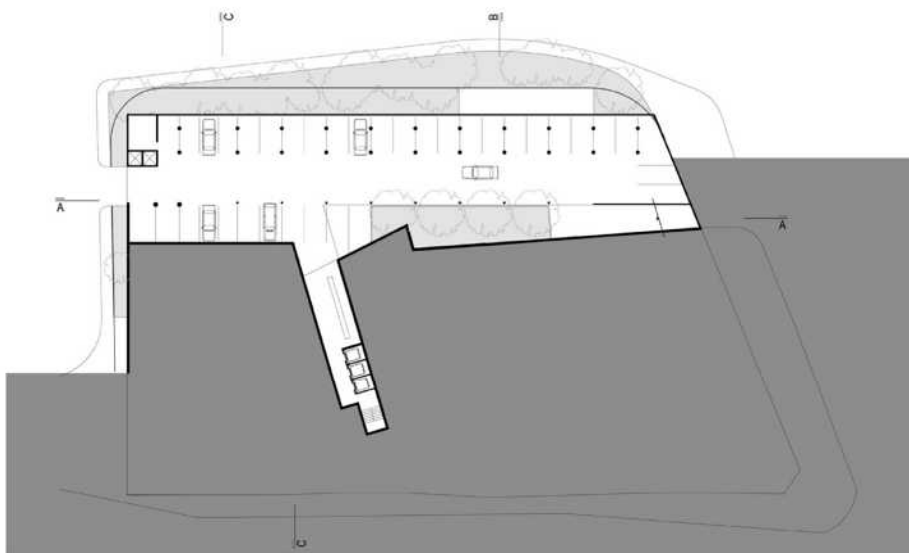




PLANTA PAVIMENTO TÉRREO - PLATÔ INFERIOR

0 2 5 10 20

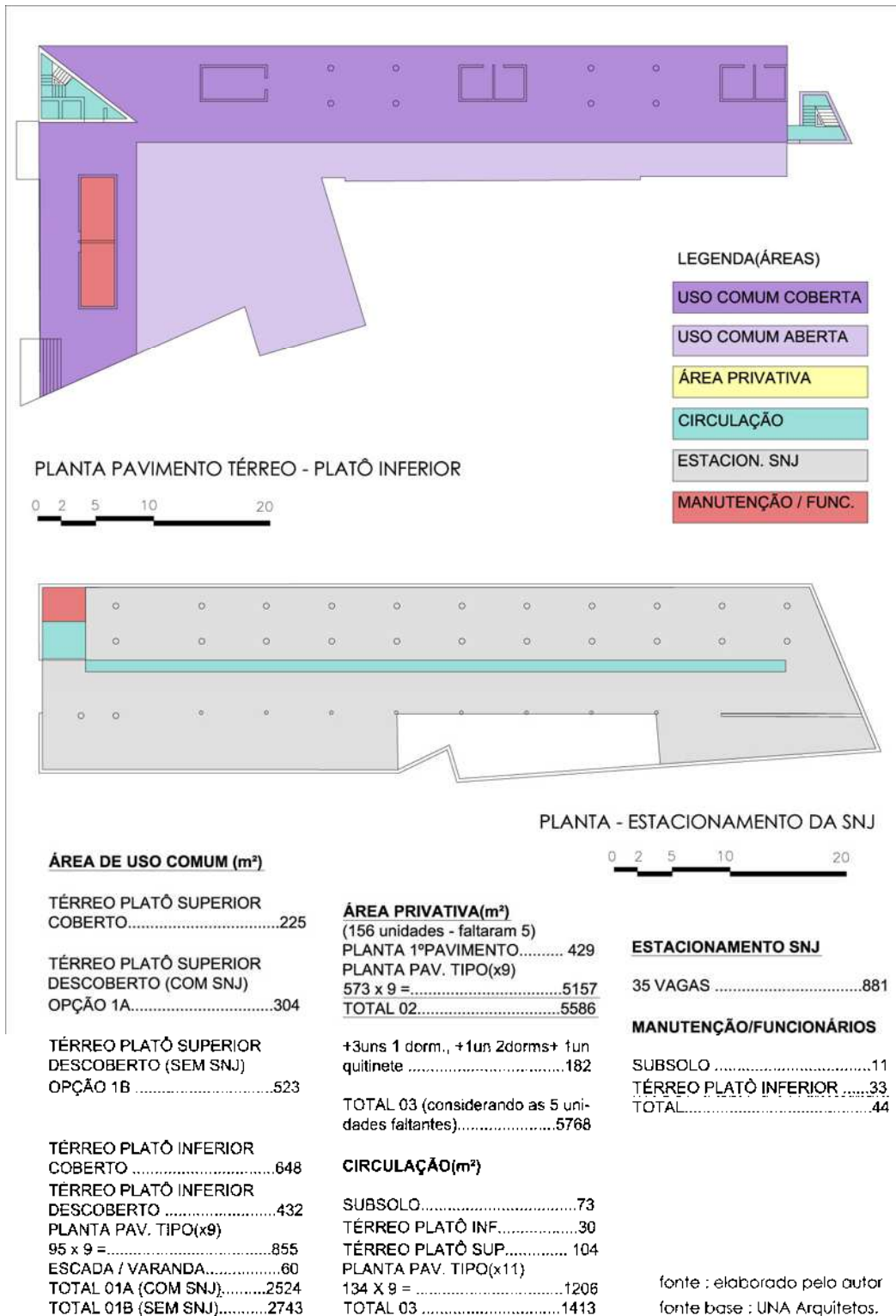
fonte: UNA Arquitetos.



PLANTA - ESTACIONAMENTO DA SNJ

0 2 5 10 20

fonte: UNA Arquitetos.



### TERCEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 42

Equipe: Arquitetos de vários escritórios

*Arquitetos:* Ricardo Bellio, Alexandre Mirandez, Carlos Ferrata, Cássia Buitoni, César Shundi, Daniel Pollara, Luciana Yamamura, Marcelo Pontes de Carvalho, Mariana Viegas e Moracy Amaral.

Nesta edificação proposta pelos terceiros colocados, nota-se que o acesso principal de pedestres ocorre por uma rampa seguida de passarela fina e delgada, ao nível da Rua Dr. Rodrigo Silva, que conduz a um espaço aberto com escadas. Este espaço particulariza os acessos às unidades habitacionais em sub-blocos, cinco torres verticais que possuem conexão horizontal entre si a cada dois pavimentos, marcada por extenso corredor que as integra.

Este sistema proporciona menor circulação, o que exige menos material em relação aos outros dois competidores, como pode ser observado ao compararmos as tabelas de áreas que acompanham cada projeto no que diz respeito a este quesito. Entretanto, tal corredor exigiria esforço do morador por dois motivos; primeiro, por tornar necessário subir ou descer um pavimento por escada, o que ocorreria em onze dos dezessete pavimentos que constituem o bloco habitacional; em segundo, haveria exposição dos moradores a escadas abertas voltadas para o vale, sem proteção ou obstrução para o vento, em épocas mais frias do ano.

Esta solução de circulação não é comum em São Paulo; com poucas experiências ou referências que atestem o funcionamento e aceitação deste modelo; entretanto, recentemente um projeto com esta característica foi proposto por Pablo Hereno, proposta apresentada em palestra proferida em outubro de 2009 na FAU-USP, para área do Jardim Edith, localizado próximo à ponte Octavio Frias (Ponte Estaiada) à Av. Jornalista Roberto Marinho, que permitirá talvez compreender futuramente a eficácia deste sistema.



Corte Transversal passando pela unidade habitacional, onde é possível observar os corredores de circulação intermediários.

Fonte: elaborado pelo autor.



Volumetria exibindo o interior das unidades, onde é possível observar o corredor de circulação e as unidades recuadas em relação aos pilares.

Fonte: elaborado pelo autor.



Corte em um nível que mostra a concentração de áreas privadas no andar-tipo, e a economia de espaços de circulação que ocorre em onze dos dezessete pavimentos.

Fonte: elaborado pelo autor.

Outra premissa importante para a elaboração do projeto, segundo os autores do projeto Shundi e Amaral, em entrevista concedida em 2 de outubro de 2009, refere-se às áreas das unidades habitacionais. Como pode ser observado, ao compararmos as tabelas de áreas dos projetos concorrentes, as áreas deste projeto correspondem às maiores dentre os três primeiros colocados. Será possível uma maior área privada, em grande parte, pela redução das áreas de circulação supracitadas.

A disposição destas unidades ocorrerá de modo que os diferentes tipos se mesquem, segundo explicação dos arquitetos, como num jogo ou equação, de acordo com o esquema a seguir:

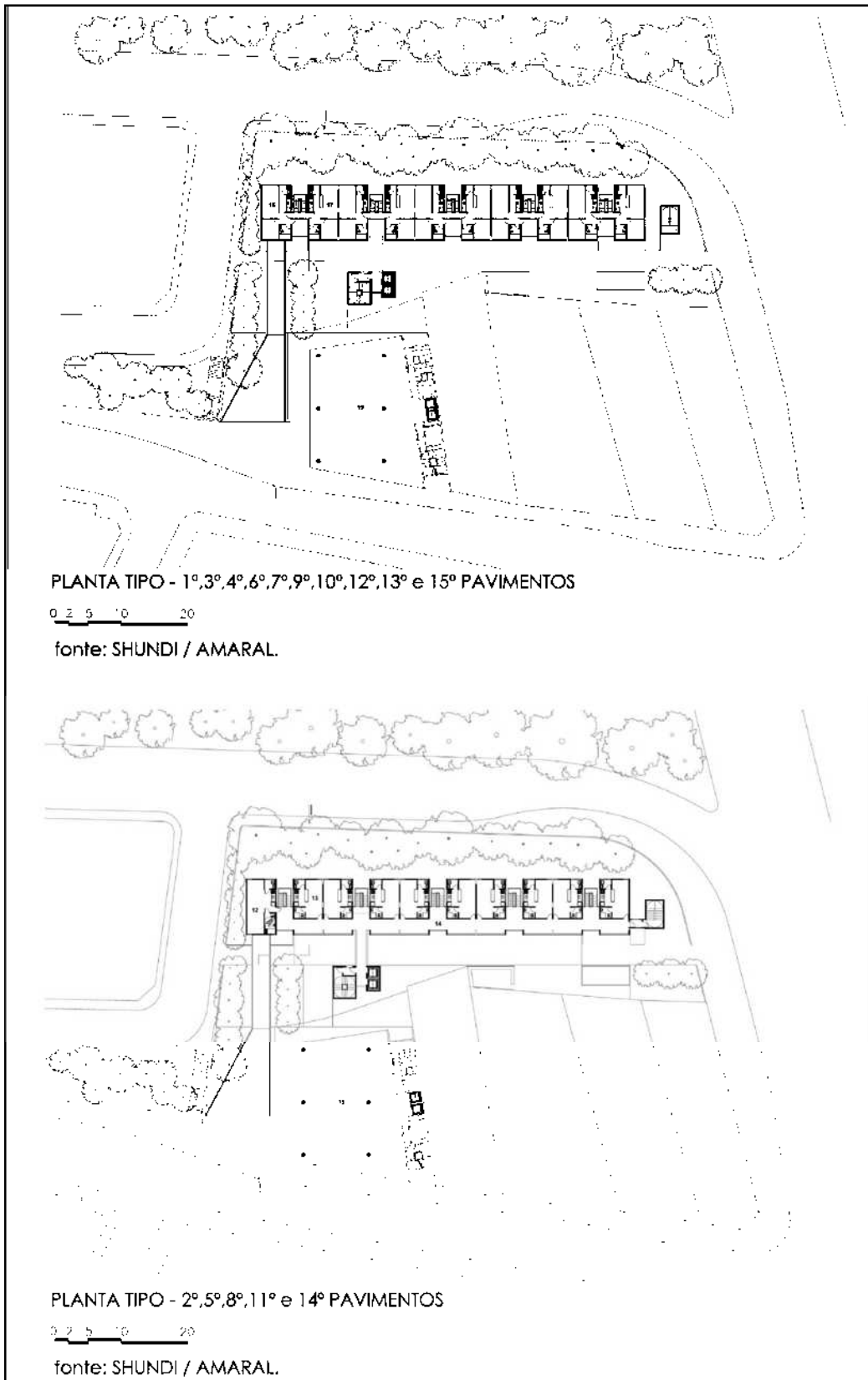
15º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
14º Pav	quit *	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit
13º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
12º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
11º Pav	quit *	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit
10º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
9º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
8º Pav	quit *	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit
7º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
6º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
5º Pav	quit *	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit
4º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
3º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
2º Pav	quit *	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit	quit
1º Pav	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
Pav. Térreo	salão		belvedere							
Pav. Inferior	2d	1d	1d	1d	2d	1d	2d	1d	2d	1d
	limp	estacionamento								zel

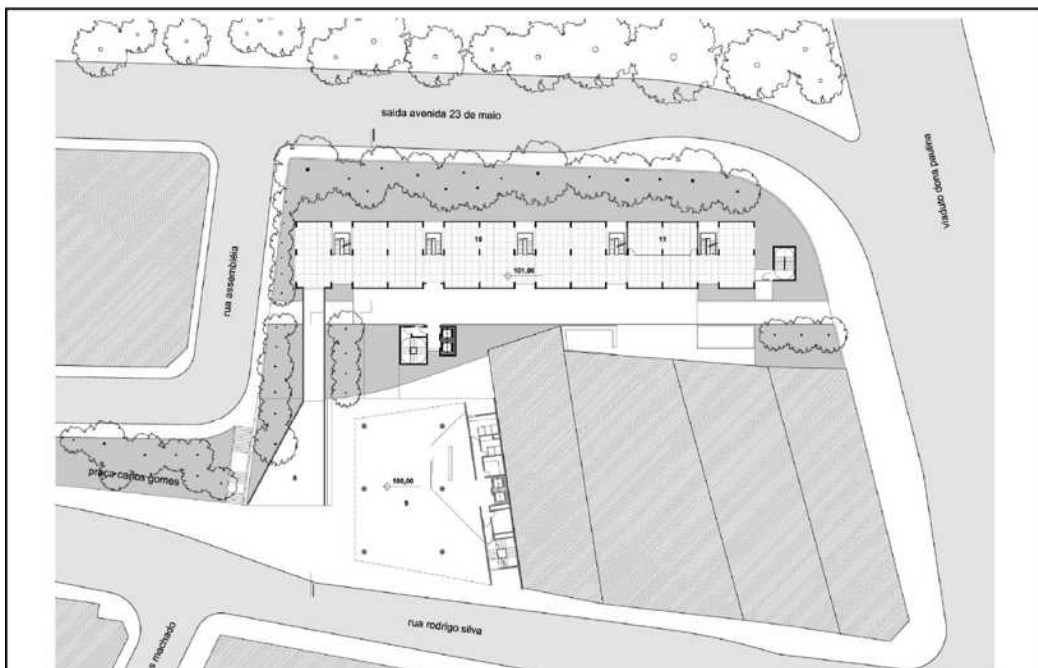
Fonte: César Shundi e Moracy Amaral.

A seguir, são apresentadas simulações envolvendo as áreas do projeto terceiro colocado, de onde foram obtidas informações que propiciaram as análises acima relacionadas, e que serviram de base comparativa entre os outros dois projetos analisados.

Considerações em relação às áreas obtidas na simulação a seguir:

No cálculo da soma de áreas foram previstas duas situações, a primeira com a Secretaria de Negócios Jurídicos e a segunda sem a mesma.

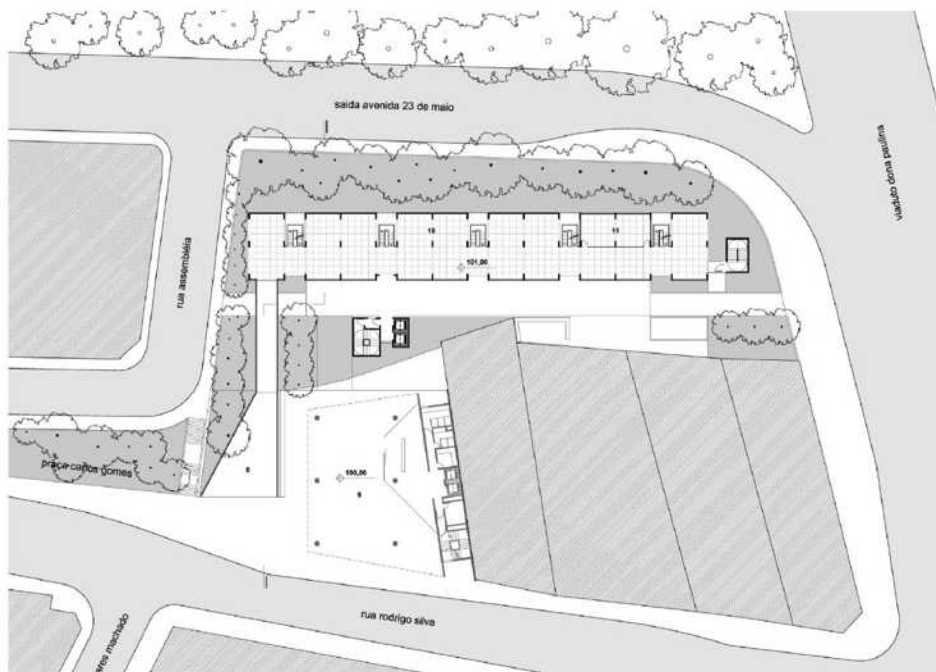




PLANTA PAVIMENTO TÉRREO - PLATÔ SUPERIOR

0 2 5 10 20

fonte: SHUNDI / AMARAL.

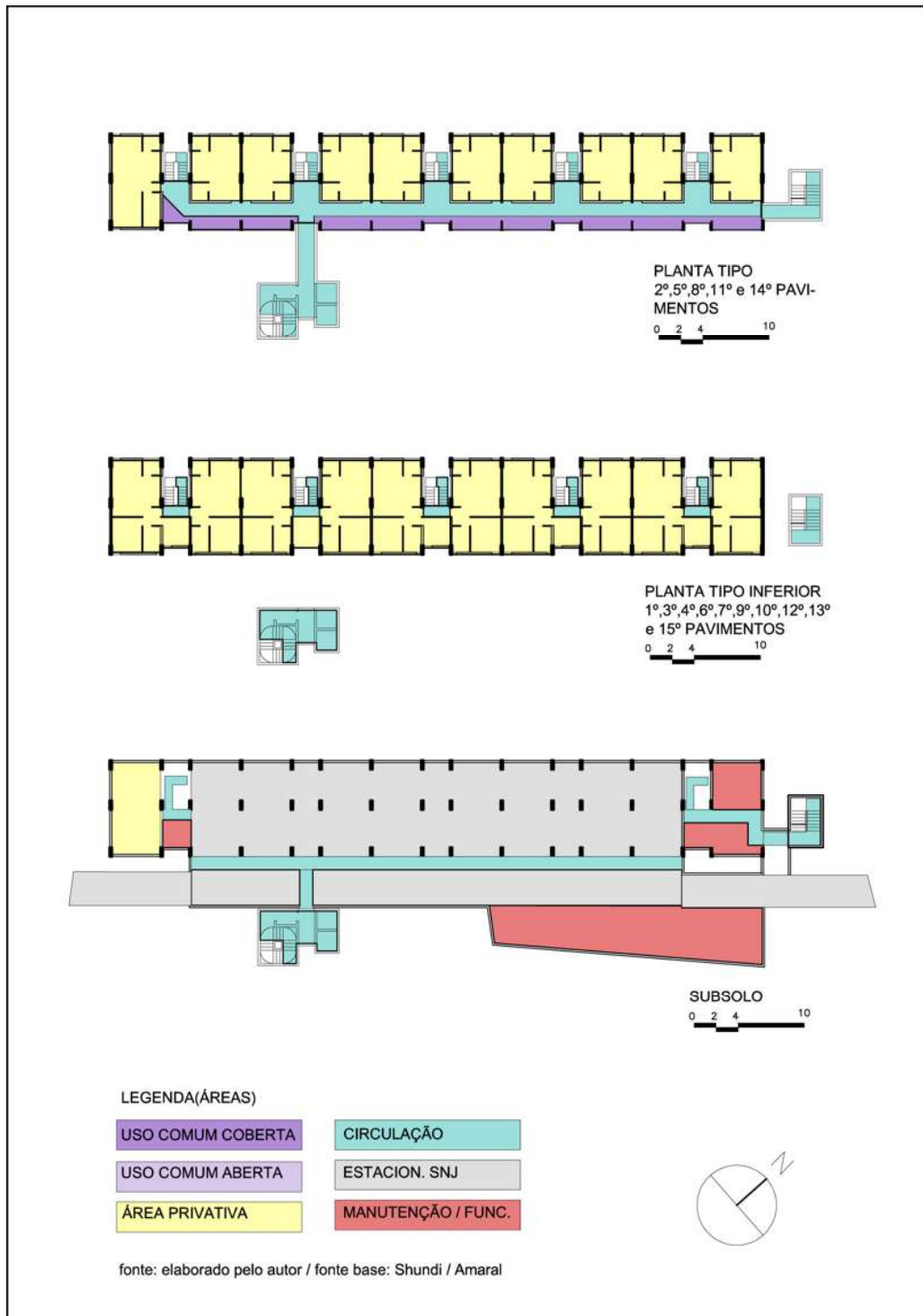


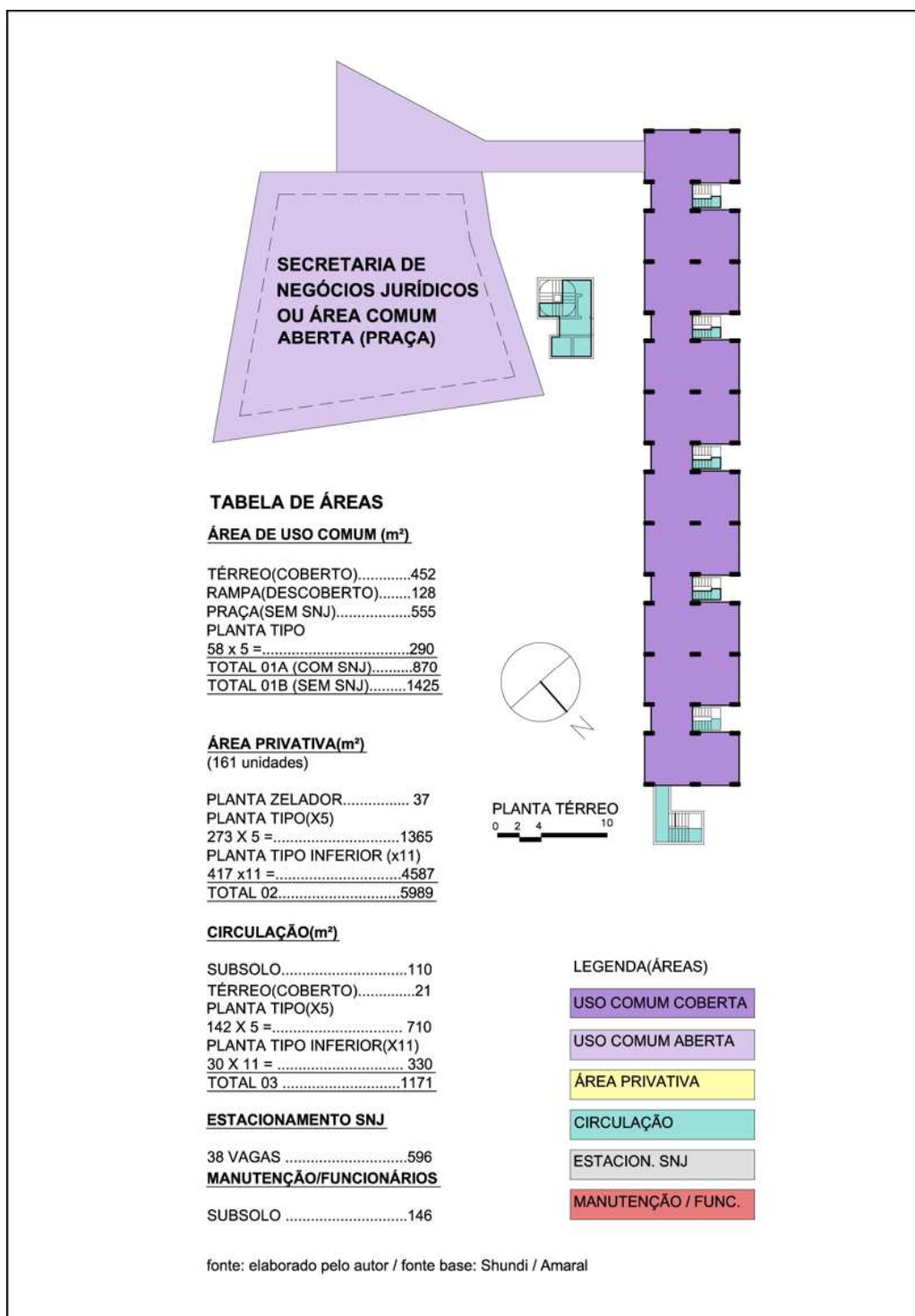
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO - PLATÔ INFERIOR

0 2 5 10 20

fonte: SHUNDI / AMARAL.







## As Unidades Habitacionais

Neste tópico pretende-se analisar as dimensões das unidades propostas pelos três primeiros colocados no Concurso Habita Sampa 2004, para tanto foram realizados experimentos fundamentados em autores que abordam a questão habitacional de baixa renda.

Em estudo elaborado em 2002 por Fernando O. R. Pereira, Alice T. Cybis Pereira, Carolina P. Szücs, Lino Fernando B. Peres e Luís Roberto M. da Silveira<sup>38</sup>, os autores promovem categorias de análise para casos de habitações populares em Santa Catarina, no item “A casa passo-a-passo”. A partir da publicação desses autores é possível determinar parâmetros quanto às dimensões necessárias para a utilização confortável de cada peça de mobiliário e equipamentos sanitários geralmente utilizados nas moradias. Estuda-se o dimensionamento dos ambientes propostos pelos três primeiros classificados no Concurso Habita Sampa 2004 sobrepondo os modelos sugeridos; para tanto foram elaborados desenhos ou fichas de análise que permitem visualizar graficamente possíveis interferências, ou seja, marcações em vermelho que identificam eventual incompatibilidade entre os modelos e os espaços propostos.

### **Considerações em relação à análise da aplicação dos modelos nos projetos dos três primeiros colocados:**

A análise é complementada pela informação constante na NBR 9050 de 2004; em especial, no que se refere às dimensões necessárias para sanitários por portadores de necessidades especiais.

Este tópico permite também questionar as dimensões mínimas propostas pela legislação municipal fornecida aos participantes à época do concurso pelo IAB/SP (Instituto de Arquitetos do Brasil), as quais se revelarão muitas vezes, pequenas e insuficientes.

---

<sup>38</sup> Ver ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila. Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social / 2002. São Paulo: EDUSP, 2002.

Abaixo segue a tabela da legislação municipal fornecida à época do concurso.

### **Dimensões Mínimas dos Compartimentos (Legislação Municipal)**

#### **Habitação de Interesse Social**

Quarto – 4 m<sup>2</sup>

Cozinha – 4 m<sup>2</sup>

Banheiro – 1,20m<sup>2</sup> com lavatório externo

Salas 4,00m<sup>2</sup> – mínimo circ. 1,50m. diâmetro

Dormitórios – mínimo circ. 1,50m. diâmetro

Sala-Dormitório – 16,00m<sup>2</sup> – circ. 2,50m. diâmetro

Cozinha 4,00m<sup>2</sup> - circ. 1,50m. diâmetro

Sala/Dorm./Cozinha – 19,00 m<sup>2</sup> – circ. 3,50m. diâmetro

Instalação sanitária – 2,00m<sup>2</sup> – 0,90 diâmetro

- 1,50 m<sup>2</sup> c/ lavatório externo – 0,90m diâmetro

Corredores internos – largura 0,80 m.

Escadas internas – largura 0,80 m.

Corredores e escadas coletivas – largura mínima 1,20m. Devem ainda observar as seguintes normas de segurança:

- para habitação considerar um habitante para cada 15,00m<sup>2</sup>
  - os espaços para circulação coletiva serão constituídos por módulos de 0,30m considerando o escoamento de 30 pessoas por módulo
- deverão dispor de pelo menos uma escada protegida com antecâmara, os edifícios de habitação com altura superior a 12,00m.

#### **Pés Direitos Mínimos:**

Salas, dormitórios, copas, cozinhas – 2,40m.

Banheiro – circulação 2,20m

Sala, dormitórios, copas, cozinha – 2,50m

Banheiros, corredores, hall – 2,30m

Garagens, estacionamentos – 2,10m

Rampas para veículos – 2,30m

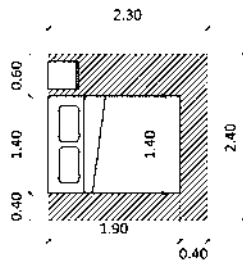
Salas de aula – 3,00m

Sanitários – (masculino e feminino) para uso em espaços coletivos.

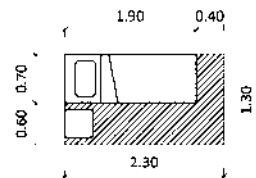
A seguir, apresenta-se o modelo de mobiliário sugerido na pesquisa dos autores Fernando O.R. Pereira, Alice T. Cybis Pereira, Carolina P. Szücs, Lino Fernando B. Peres e Luís Roberto M. da Silveira :

## DORMITÓRIO

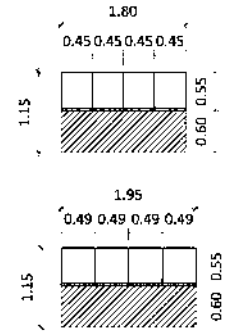
**Cama casal**



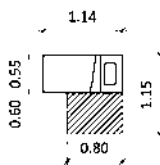
**Cama solteiro**



**Guarda-roupa casal**



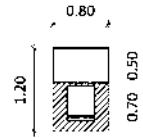
**Berço**



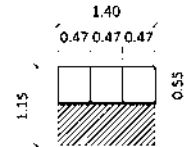
**Estante livros**



**Penteadeira**

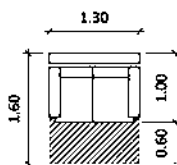


**Guarda-roupa solteiro**

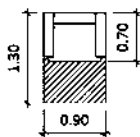


## SALA

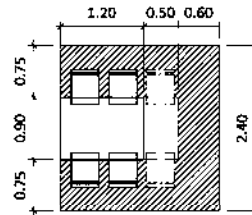
**Sofá-cama**



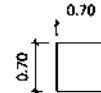
**Estante livros**



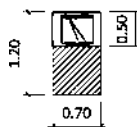
**Mesa de Refeições**



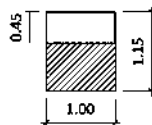
**Mesa de Centro**



**Mesa Tv**



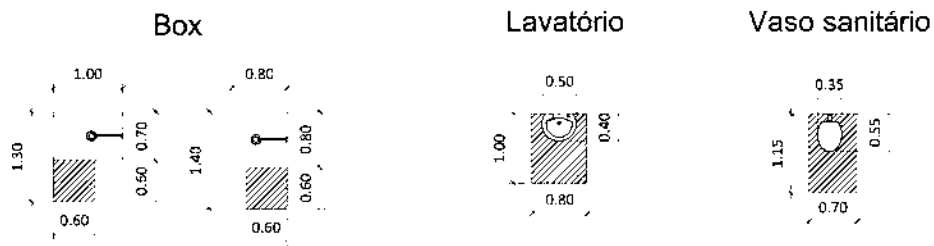
**Estante**



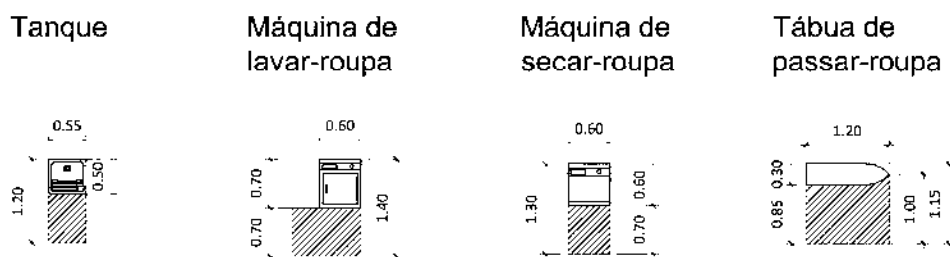
Fonte: redesenho do autor

Fonte base: Fernando O.R. Pereira, Alice T. Cybis Pereira, Carolina P. Szücs, Lino Fernando B. Peres e Luís Roberto M. da Silveira

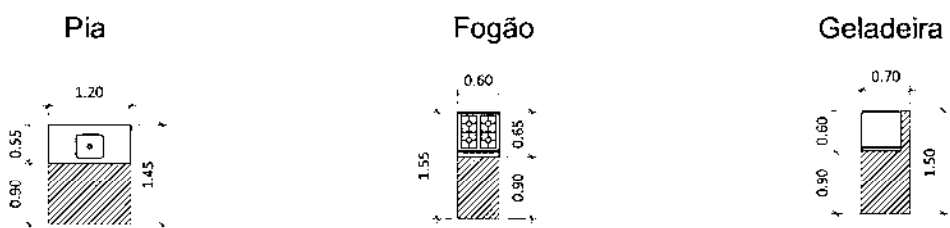
### BANHEIRO



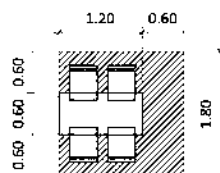
### LAVANDERIA



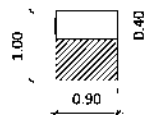
### COZINHA



Mesa de refeições



Estante ou armário suspenso



Fonte: redesenho do autor

Fonte base: Fernando O.R. Pereira, Alice T. Cybis Pereira, Carolina P. Szűcs, Lino Fernando B. Peres e Luís Roberto M. da Silveira

## PRIMEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 40

### **Equipe: Andrade Morettin Arquitetos Associados**

*Arquitetos: Marcelo H. Morettin, Vinicius Andrade e Renata de Azevedo*

### **As unidades habitacionais**

Abordaremos inicialmente o estudo preliminar apresentado pelo primeiro colocado no concurso e depois o produto final, o projeto executivo desenvolvido sob coordenação e orientação da Cohab-SP.

No objeto apresentado em concurso, pode-se observar quantidade expressiva de estudos exploratórios realizados pelos arquitetos a fim de encontrar diferentes possibilidades e modos de ocupação, considerando variáveis como diferentes tipos de famílias.

As áreas de circulação identificadas como "hall", localizadas nas entradas das unidades, possuem dimensões expressivas; considerando-se a premissa necessária aos projetos de habitação popular, da necessidade de proporcionar o máximo possível de área útil, em muitas situações verificam-se excessos nas tipologias. Nas unidades quitinetes por exemplo tem-se a situação mais crítica, o hall de 3,57m<sup>2</sup> (três metros e cinquenta e sete centímetros), nessa corresponde à 13% (treze por cento) da área total da unidade.

No entanto, áreas de cozinha e serviços integradas permitem a justaposição das áreas de circulação necessárias à utilização dos respectivos equipamentos.

Outra solução favorável, visando à otimização de espaços, surge da relação entre as salas e alguns dormitórios propostos. Segundo Colin (2000), arquitetos modernistas, de que é exemplo Wright, teriam se inspirado na casa oriental, em que espaços cerrados e compartimentados são substituídos por uma espacialidade integrada, pelo menos durante algumas horas do dia. Para este mesmo autor, esta atitude implica uma mudança de significado deste espaço em relação ao restante da moradia. Essa otimização espacial qualifica o projeto ao otimizar a circulação e ampliar as possibilidades de iluminação entre os



ambientes, uma vez que não há mais barreiras fixas, ou seja, alvenarias ou fechamentos.

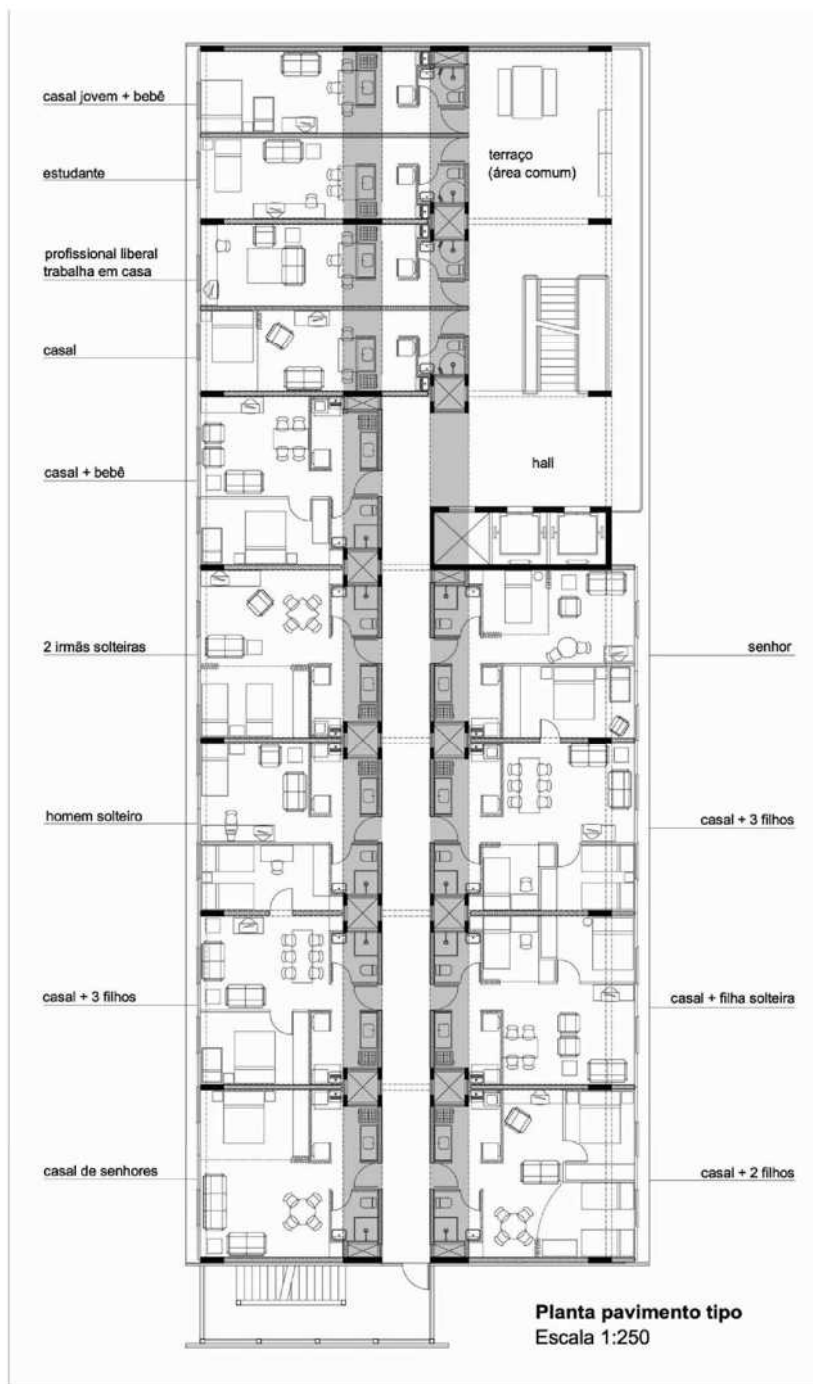
Ao aplicarmos os modelos de mobiliário sugeridos, é possível, além de confirmar as justaposições e ampliações de circulação descritas, identificar interferências<sup>39</sup>. A primeira se relaciona ao tamanho da área de serviço, uma alteração que neste caso não é difícil, mas necessária para que caibam uma máquina de lavar e um tanque, um ao lado do outro. A outra situação se refere a um recorte ou nicho, que obriga o usuário a utilizar um espaço que não foi bem dimensionado e inspira à crítica, por sua eventual inadequação.

Nas páginas seguintes é possível observar as fichas técnicas de análise referente às plantas das unidades habitacionais do modelo proposto no concurso Habita Sampa 2004 pelo escritório Andrade&Morettin Arquitetos:

---

<sup>39</sup> **interferências** são representadas por marcações em vermelho nas fichas técnicas e sua função é identificar eventuais incompatibilidades na interação dos modelos com os espaços propostos pelos arquitetos.

Plantas das Unidades do Primeiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004



0 2 4 10

fonte: Andrade & Morettin Arquitetos

Plantas das Unidades do Primeiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004



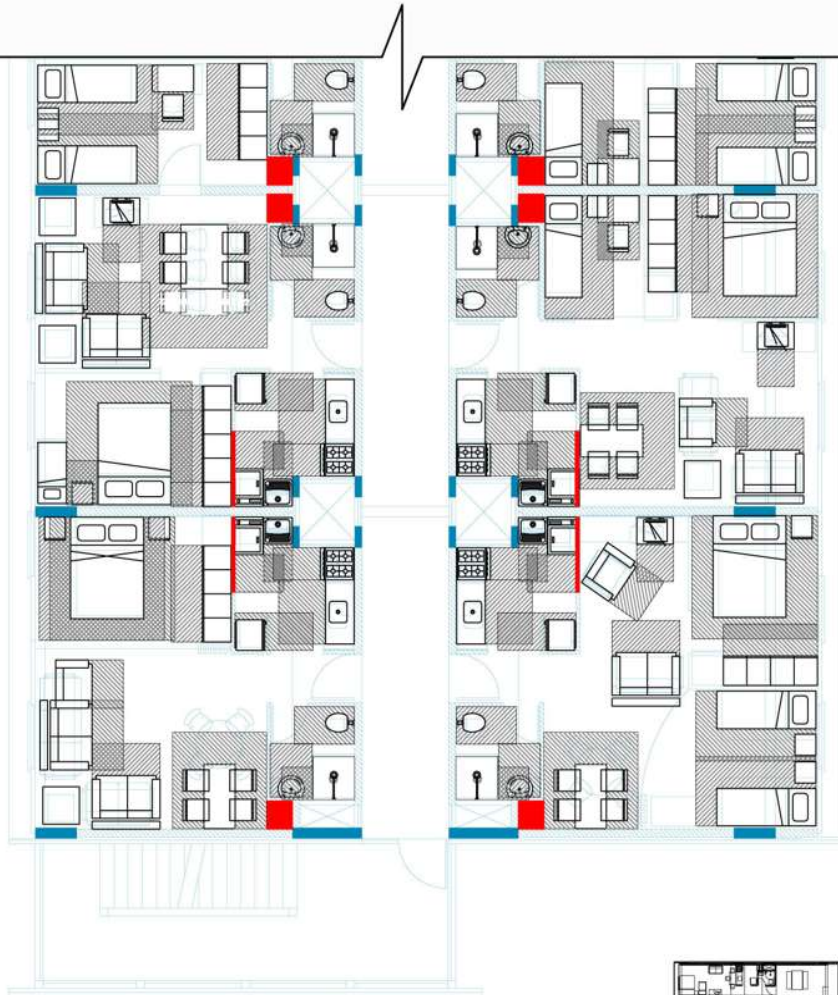
fonte: elaborado pelo autor  
fonte base: Andrade & Morettin Arquitetos

Tabela de Áreas das tipologias do Primeiro Colocado.

<b>01 Dormitório (Tipo A)</b>		<b>02 Dormitórios (Tipo B)</b>		<b>Quitinete (Tipo C)</b>	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Alvenaria.....	3.48	Alvenaria.....	4.07	Alvenaria.....	2.44
Sala.....	15.17	Sala.....	14.84	Sala.....	12.99
Banheiro.....	2.71	Banheiro.....	2.71	Banheiro.....	2.71
Cozinha/Á. Serviço.....	5.02	Cozinha/Á. Serviço.....	5.02	Cozinha/Á. Serviço.....	5.02
Dormitório .....	9.21	Dormitório 1.....	9.39	Hall .....	2.33
Hall .....	1.77	Dormitório 2.....	10.39	Total Geral .....	25.49
Total Geral .....	37.36	Hall .....	1.77		
		Total Geral .....	48.19		
<b>1 Dormitório (Tipo D)</b>		<b>Quitinete (Tipo E)</b>		<b>02 Dormitórios (Tipo F)</b>	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Alvenaria.....	3.38	Alvenaria.....	2.65	Alvenaria.....	4.07
Sala.....	13.05	Sala.....	15.17	Sala.....	13.48
Banheiro.....	2.71	Banheiro.....	2.07	Banheiro.....	2.75
Cozinha/Á. Serviço.....	5.02	Cozinha/Á. Serviço.....	3.97	Cozinha/Á. Serviço.....	5.06
Dormitório .....	10.35	Hall .....	3.57	Dormitório 1.....	7.63
Hall .....	2.29	Total Geral .....	27.43	Dormitório 2.....	7.58
Total Geral .....	36.80			Hall .....	1.71
				Total Geral .....	42.28
<b>02 Dormitórios (Tipo G)</b>		<b>03 Dormitórios (Tipo H)</b>		<b>Quitinete (Tipo I)</b>	
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Alvenaria.....	3.52	Alvenaria.....	4.21	Alvenaria.....	2.68
Sala.....	15.83	Sala.....	15.92	Sala.....	11.94
Banheiro.....	2.75	Banheiro.....	2.75	Banheiro.....	2.71
Cozinha/Á. Serviço.....	5.06	Cozinha/Á. Serviço.....	5.06	Cozinha/Á. Serviço.....	5.06
Dormitório 1.....	5.22	Dormitório 1.....	5.22	Hall .....	1.71
Dormitório 2.....	6.70	Dormitório 2.....	6.70	Total Geral .....	24.10
Hall .....	2.33	Dormitório 3 .....	11.52		
Total Geral .....	41.41	Hall .....	2.33		
		Total Geral .....	53.71		

Fonte: elaborado pelo autor

Plantas das Unidades do Primeiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004



Plantas Tipo - Trecho "A"



Legenda

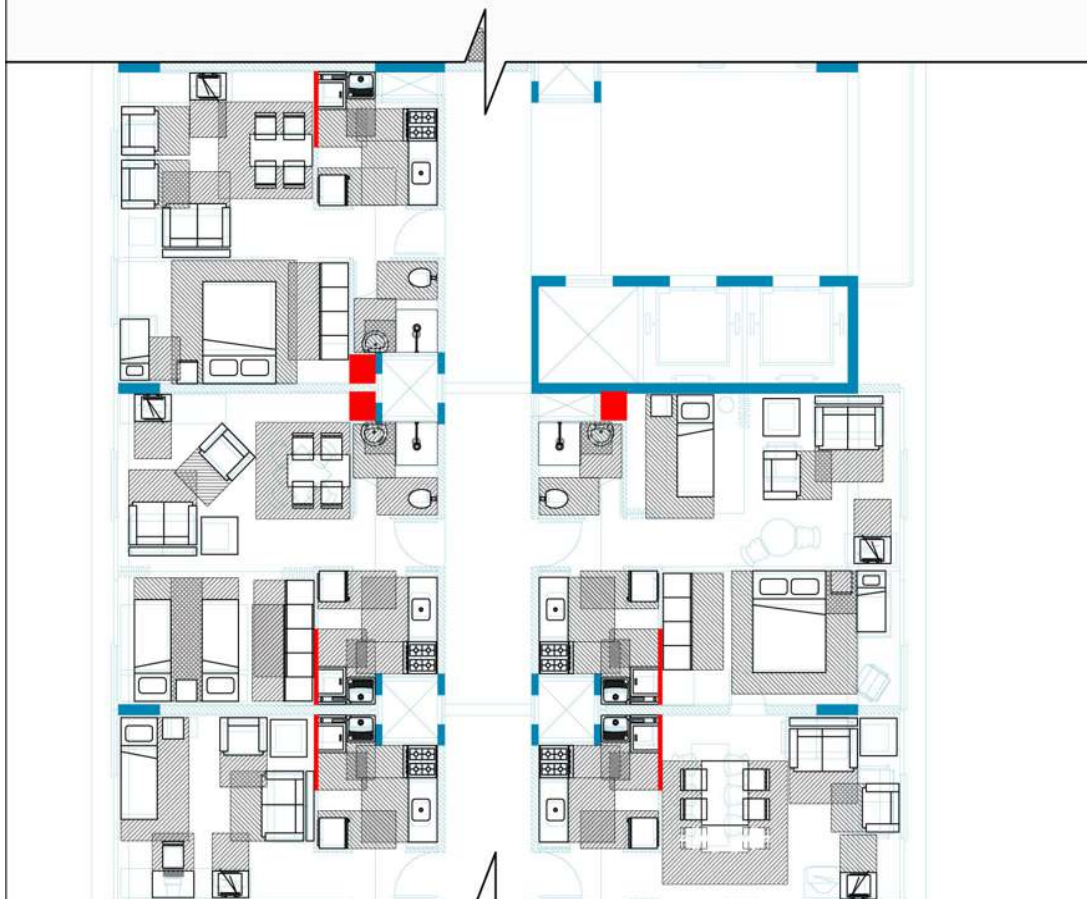
- Proposta Original do Concurso
- Modelo de Mobiliário
- ▨ Circulação necessária para móveis ou equipamentos
- Interferências

fonte: elaborado pelo autor  
fonte base: Andrade & Morettin Arquitetos



Planta Esquemática

Plantas das Unidades do Primeiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004



Plantas Tipo - Trecho "B"

0 2 4 10

Legenda

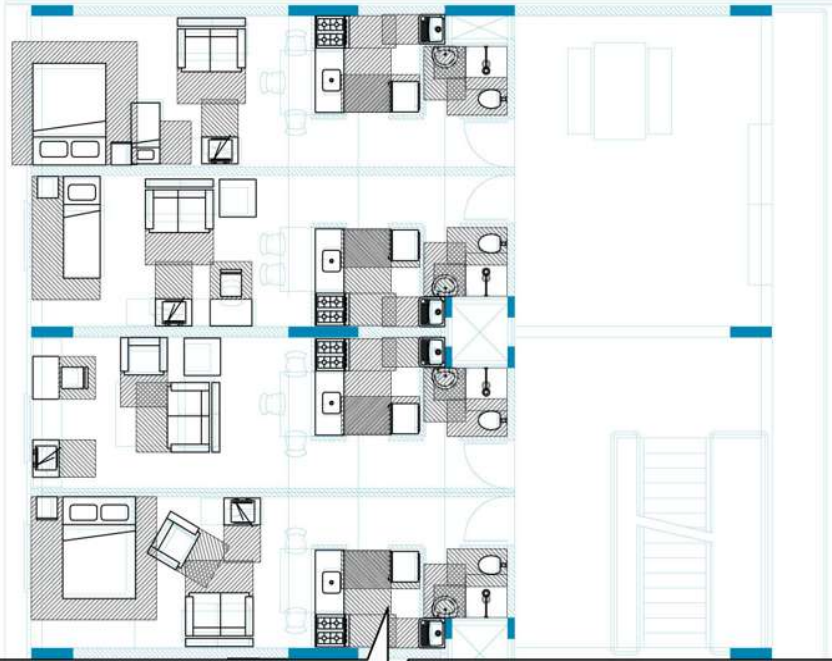
- Proposta Original do Concurso
- Modelo de Mobiliário
- ▨ Circulação necessária para móveis ou equipamentos
- Interferências

fonte: elaborado pelo autor  
fonte base: Andrade & Morettin Arquitetos



Planta Esquemática

Plantas das Unidades do Primeiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004



Plantas Tipo - Trecho "B"

0 2 4 10

Legenda

— Proposta Original do Concurso

— Modelo de Mobiliário

▨ Circulação necessária para móveis ou equipamentos

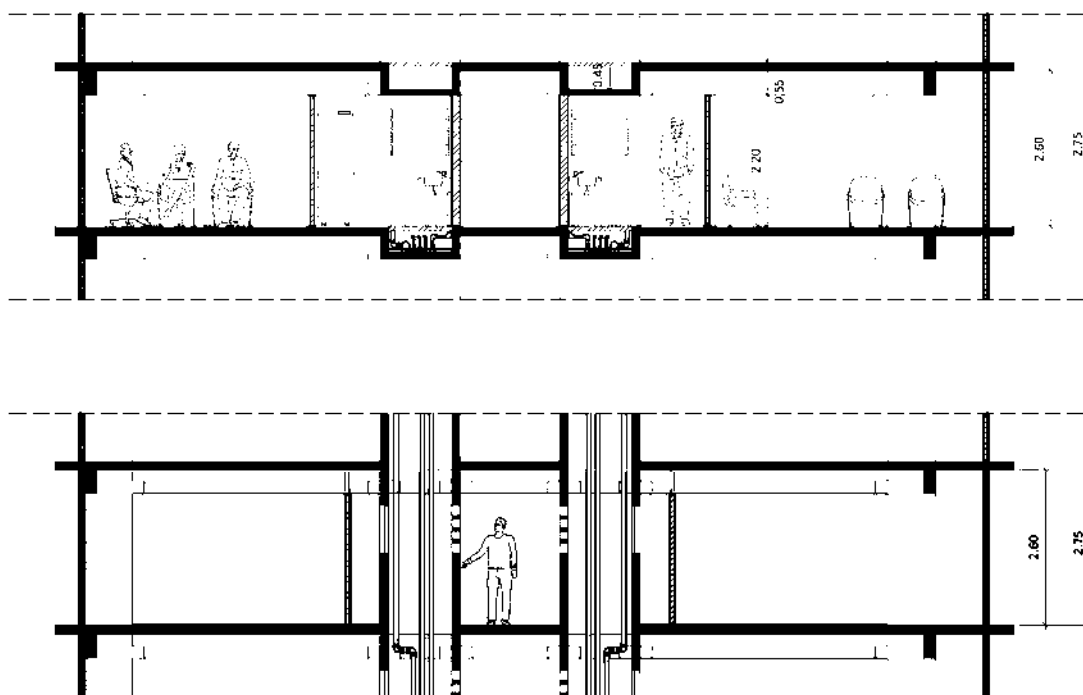
■ Interferências

fonte: elaborado pelo autor

fonte base: Andrade & Morettin Arquitetos



Planta Esquemática



Cortes Típicos das Unidades do Primeiro Colocado

0 2 4 10

fonte : Andrade & Morettin Arquitetos

Outro ponto importante a destacar diz respeito às possíveis trocas de odores e iluminação dos ambientes da unidade habitacional. Ao examinar os cortes típicos apresentados, e que foram realizados para uma mesma tipologia, no desenho do corte superior se mostra a esquadria utilizada para eliminação dos odores da cozinha e o desenho inferior exhibe um corte que passa pelo shaft vertical com a solução para eliminar trocas de ventilação com o corredor central de circulação e acesso às unidades.

Os autores desse projeto propuseram um pé direito livre de dois metros e sessenta, o maior dentre os três primeiros classificados em função de uma solução



técnica adotada, um corredor técnico <sup>40</sup> sob as áreas molhadas, que também pode ser observado no desenho acima. Este recurso aumenta a sensação de amplitude do ambiente interno. Os corredores técnicos verticais ou shafts permitem um fluxo de ar exclusivo às áreas molhadas e dão liberdade aos projetistas para posicionar áreas que necessitam de maior quantidade de iluminação, tais como as salas e dormitórios, voltando-os para a face externa.

### **As unidades habitacionais do Projeto Executivo.**

Na solução final do objeto elaborado sob a coordenação e orientação da Cohab - SP, observamos a diminuição das possibilidades tipológicas apresentadas inicialmente à época do concurso pelos primeiros colocados; nesta nova síntese, foram elencados três tipos habitacionais que sofreram alterações significativas em relação aos modelos originais.

As principais mudanças realizadas no projeto das três tipologias elencadas (quitinete, um e dois dormitórios) estão relacionadas à eliminação do hall de entrada, modificações das dimensões dos dormitórios e agrupamento funcional dos ambientes das áreas molhadas.

O banheiro agora compartilha o espaço fechado com a área de serviço, e a cozinha compõe um espaço integrado à sala de jantar. Os dormitórios e a sala de estar continuam sendo os ambientes de maior permanência e por essa razão recebem iluminação direta.

Ao serem aplicados os critérios de análise, observam-se outras interferências<sup>41</sup>, tais como medidas insuficientes que impedem a acomodação eficiente dos equipamentos sanitários, como no caso do núcleo que concentra o banheiro e a área de serviço, e o mobiliário da tipologia "B". Neste último caso,

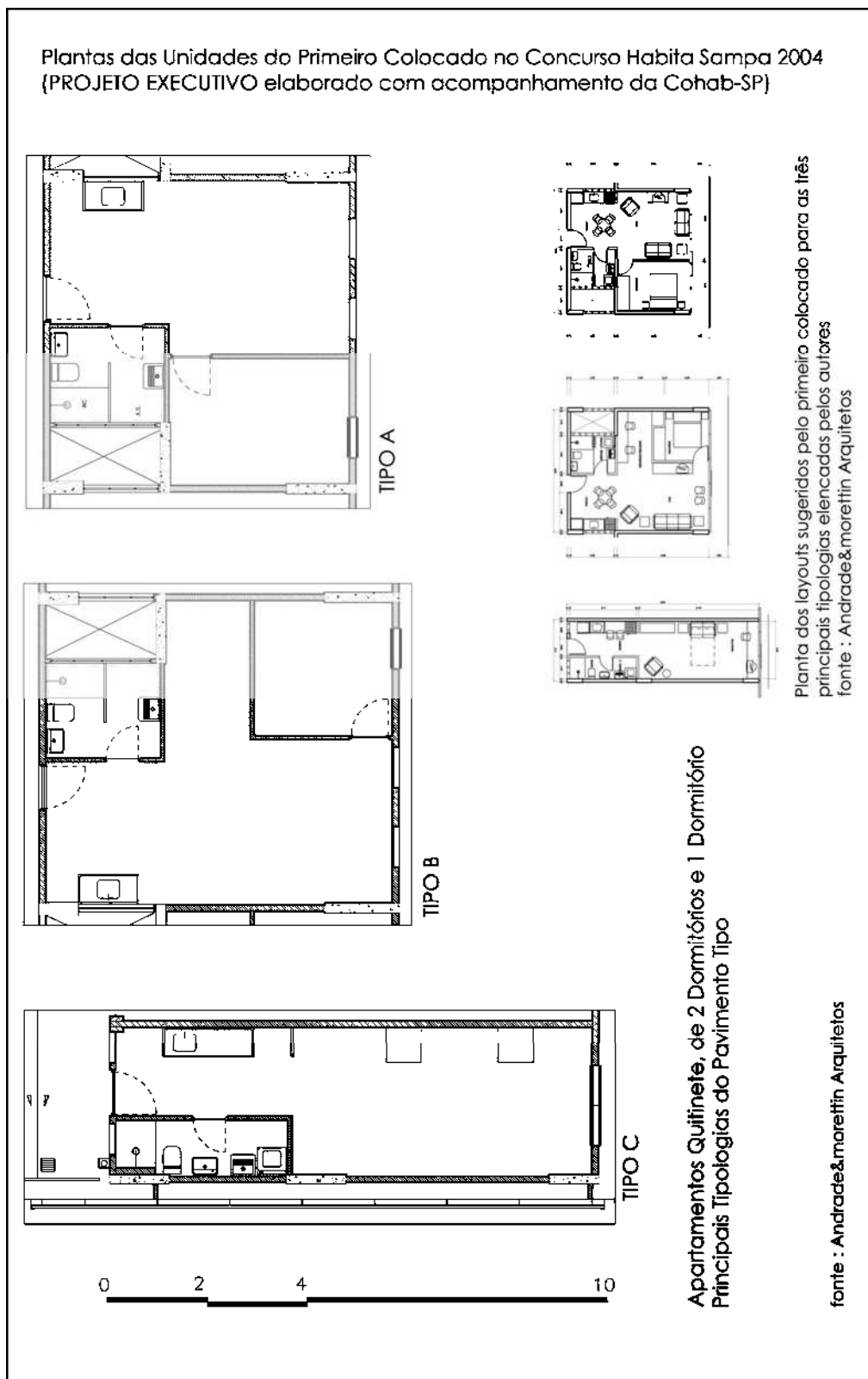
---

<sup>40</sup> O corredor técnico que percorre a edificação **no sentido horizontal**, responsável por este aumento de pé-direito, teria sido excluído durante o desenvolvimento do projeto, entretanto esta altura prevaleceu também no projeto executivo.

<sup>41</sup> As interferências são representadas por marcações em vermelho nas fichas técnicas e sua função é identificar eventuais incompatibilidades na interação dos modelos com os espaços propostos pelos arquitetos.

pode-se observar uma situação incômoda quanto à distância entre a cama de casal e o armário.

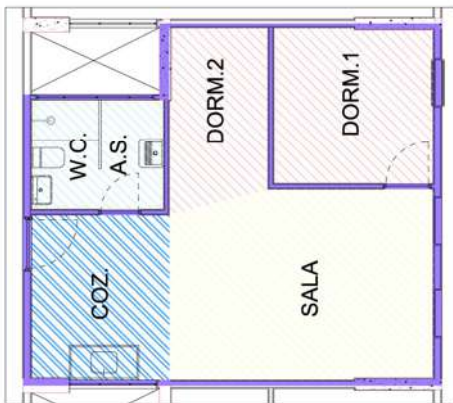




Áreas dos ambientes do Primeiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004 (PROJETO EXECUTIVO elaborado com acompanhamento da Cohab-SP)



TIPO A



TIPO B



TIPO C

Apartamentos Quinete, de 2 Dormitórios e 1 Dormitório Principais Tipologias A B e C.

fonte; elaborado pelo autor  
fonte base : Andrade&morettin Arquitetos



**01 Dormitório - Tipo A**

	(m <sup>2</sup> )
Alvenaria.....	3.69
Sala.....	12.45
Banheiro/Á.Serviço.....	4.32
Cozinha.....	6.75
Dormitório 1 .....	9.00
<b>Total Geral .....</b>	<b>36.21</b>

**02 Dormitórios - Tipo B**

	(m <sup>2</sup> )
Alvenaria.....	4.24
Sala.....	14.60
Banheiro/Á.Serviço.....	4.32
Cozinha.....	6.75
Dormitório 1 .....	7.39
Dormitório 2 .....	5.14
<b>Total Geral .....</b>	<b>42.44</b>

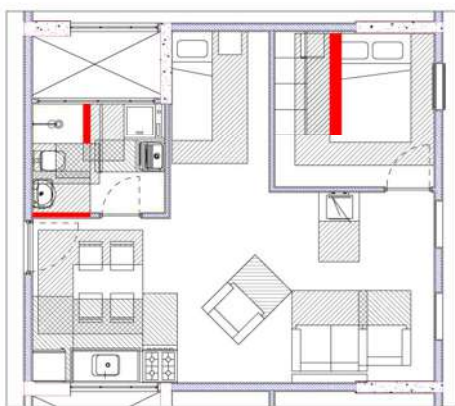
**Quinete - Tipo C**

	(m <sup>2</sup> )
Alvenaria.....	2.85
Sala.....	17.78
Banheiro/Á.Serviço.....	3.66
Cozinha.....	6.26
<b>Total Geral .....</b>	<b>30.55</b>

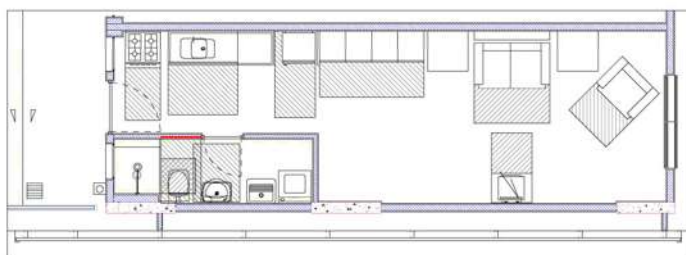
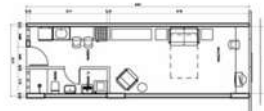
Aplicação do modelo de mobiliário/equipamentos para verificação do dimensionamento dos ambientes do 1º Colocado no Concurso Habita Sampa 2004. (PROJETO EXECUTIVO elaborado com acompanhamento da Cohab-SP)



TIPO A



TIPO B



TIPO C



Planta dos layouts sugeridos pelo primeiro colocado para as três principais tipologias elencadas pelos autores  
 fonte : Andrade&morettin Arquitetos

Apartamentos Quinete, de 2 Dormitórios e 1 Dormitório  
 Principais Tipologias do Pavimento Tipo

Interferências  
 Circulação necessária para móveis ou equipamentos

fonte: elaborado pelo autor  
 fonte base : Andrade&morettin Arquitetos

### **Conclusões sobre os modelos propostos pelo primeiro colocado.**

No modelo apresentado à época do concurso, adota-se um sistema aberto, segundo a classificação de Colin (2000), representado pelos espaços da sala e dormitórios, que não são rigidamente separados e se comunicam. Sua ocupação pode então ocorrer beneficiando-se de maior amplitude espacial, permitindo integrar os ambientes das áreas íntima e social em algumas horas do dia. Ao se atentar para a solução do hall de entrada, o corredor de distribuição, este, no entanto, revela-se uma solução que poderia ter sido melhor equacionada, utilizando essa quantidade de área destinada somente à circulação.

Em relação ao modelo final apresentado, as unidades apresentariam soluções melhores para o hall de entrada ao eliminar o corredor e ao reorganizar os equipamentos das áreas molhadas; entretanto, verifica-se diminuição dos espaços, tanto os que se referem às áreas molhadas quanto aos dos dormitórios.

## SEGUNDO COLOCADO - PROJETO Nº 28

**Equipe:** Una Arquitetos

*Arquitetos:* Fernanda Barbara, Cristiane Muniz, Fabio Valentim e Fernando Viégas.

### As unidades habitacionais

Nas unidades habitacionais do projeto segundo colocado, paredes de alvenaria estrutural em blocos de concreto definem uma malha rígida e seriada, constituída de várias peças distanciadas a cada 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) e com travamento no sentido transversal, a cada dois módulos.

Esta solução destaca-se por ser a única dentre os três primeiros colocados a evitar áreas de circulação na entrada e no acesso aos ambientes das áreas molhadas (banheiro, cozinha e área de serviço), otimizando e aumentando a área útil das unidades.

Ao aplicarmos o modelo de mobiliário sugerido<sup>42</sup> à planta das unidades notamos interferências<sup>43</sup> significativas nas áreas molhadas, e em um dos dormitórios enquanto que os outros ambientes atendem de forma adequada as necessidades.

A sala de jantar é o espaço de recepção da moradia em continuidade à sala de estar, mantendo-se com a mesma largura daquela, e dispondo de espaço suficiente para até seis (6) pessoas à mesa, para onde se prevê uma média de quatro.

Na cozinha há pequena interferência da geladeira com a circulação livre necessária para a utilização confortável da pia. Na área de serviço, a dimensão

---

<sup>42</sup> Pesquisa de Fernando O.R. Pereira, Alice T. Cybis Pereira, Carolina P. Szücs, Lino Fernando B. Peres e Luís Roberto M. da Silveira.

<sup>43</sup> As interferências são representadas por marcações em vermelho nas fichas técnicas e sua função é identificar eventuais incompatibilidades na interação dos modelos com os espaços propostos pelos arquitetos.



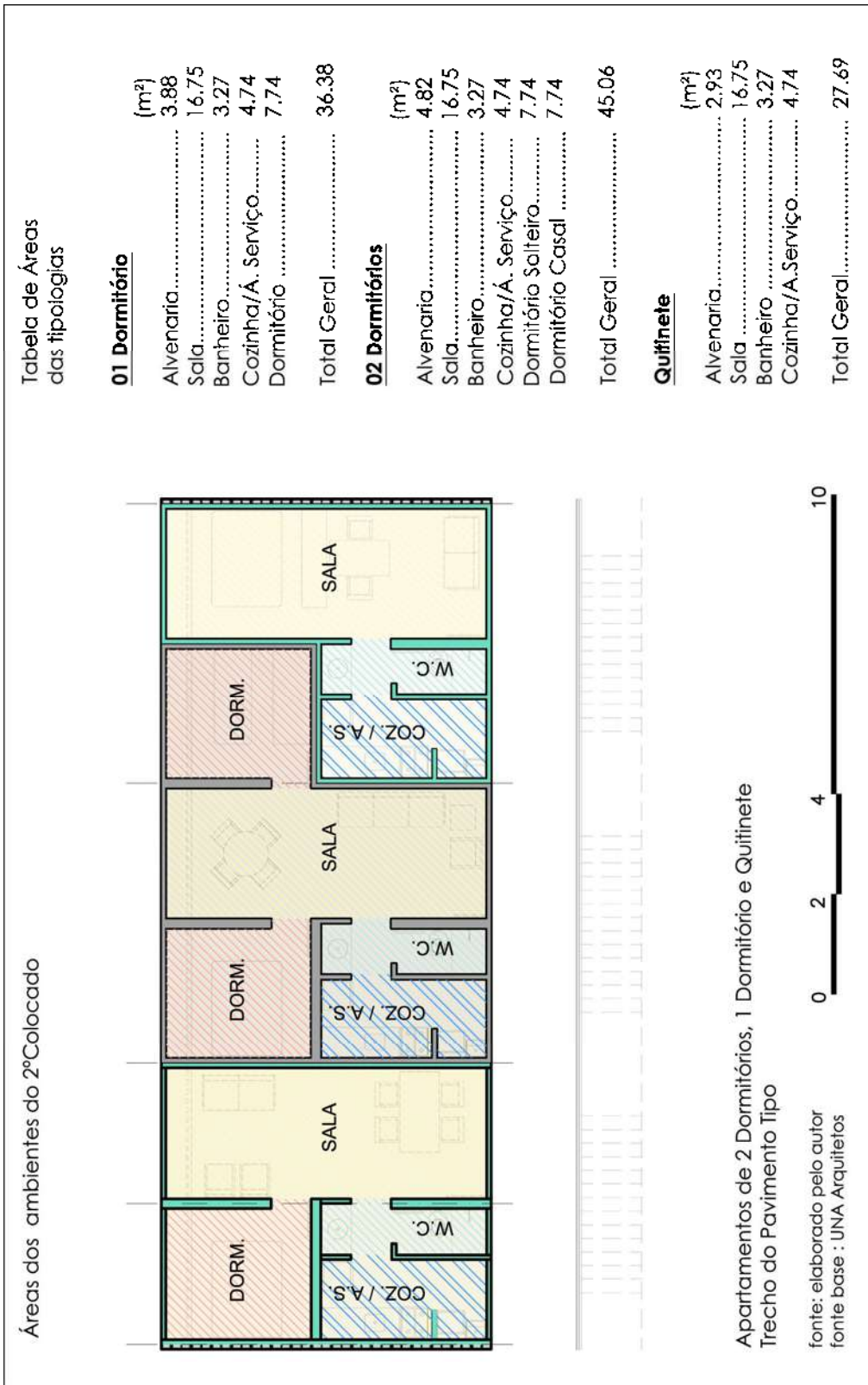
modelo utilizada para avaliação do tanque é maior do que o que se apresenta no projeto; entretanto, as dimensões sugeridas pelos arquitetos são adequadas nas tipologias de um dormitório e quitinete por dois motivos, primeiro, em função da quantidade de usuários esperada e segundo, por haver equipamentos e peças deste tipo facilmente disponíveis no mercado. As dimensões seriam inadequadas para tipologia unidade de dois dormitórios.

No banheiro, o box necessita de maior largura, e o vaso sanitário mais espaço à sua frente, enquanto que a solução para o lavatório é adequada por resolver o problema funcional e de circulação, simultaneamente.

No dormitório do casal, pelo modelo seria necessário cinco (5.0) centímetros a mais no sentido longitudinal, diferença pequena e que poderia ser facilmente suprida.

Nas páginas seguintes podemos observar as fichas técnicas de análise referentes às plantas das unidades habitacionais do modelo proposto no concurso Habita Sampa 2004 pelo escritório UNA Arquitetos:

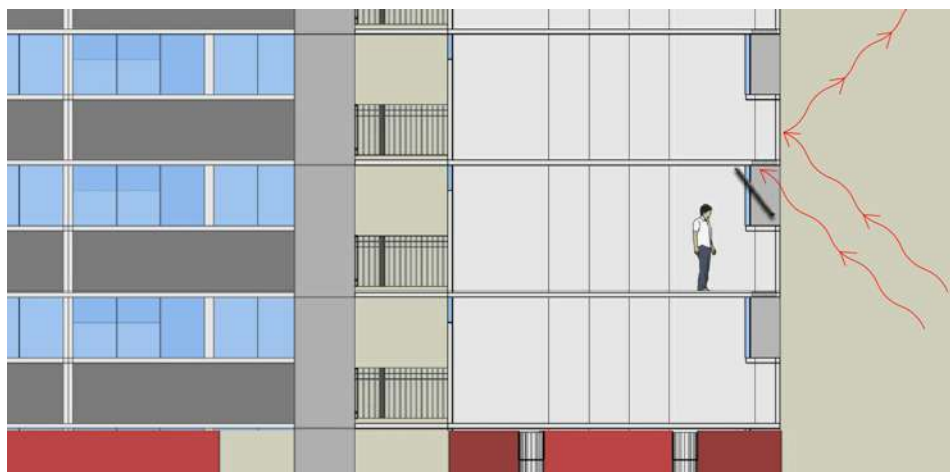




Ao atentarmos para o corte da unidade habitacional destacam-se os armários internos e caixilhos localizados sobre estes, resultando externamente em características de composição das fachadas.

As faixas de armários percorrem toda a extensão das fachadas em duas das faces do bloco. Além de comporem as fachadas, funcionam como beirais de proteção aos caixilhos, além de possuírem painéis atenuadores de ruído, de fibra plástica, nas faces voltadas para a Avenida Vinte e Três de Maio. Apresentam-se em bom número para as unidades e contam com altura entre 1,20 e 1,35 m, o suficiente para abrigarem roupas dispostas em cabides.

Os caixilhos sobre as portas dos armários se beneficiam de sistema estrutural sem vigas, solução que permitiu qualidades importantes aos ambientes de aeração e iluminação naturais diretas. Há ventilação cruzada nas salas de jantar e estar e aberturas acima dos níveis de visão dos usuários que percorrem os corredores do edifício, para onde se voltam às áreas de cozinha, serviços e banheiro.



Corte pela lâmina mais comprida, por onde é possível observar também parte da elevação da outra lâmina. Na simulação as setas vermelhas representam o comportamento dos ruídos provenientes da Avenida Vinte e Três de Maio, a seta inferior representa o som sendo absorvido pelos painéis de fibras plásticas e a seta superior o som sendo refletido.

Fonte: elaborado pelo autor / Fonte base: UNA Arquitetos.

### **Conclusões sobre os modelos propostos e sua relação com o projeto segundo colocado.**

No modelo apresentado podem ser observados cuidados importantes em relação à otimização e aproveitamento eficiente das circulações internas, entretanto, apesar dessas qualidades, são identificadas interferências significativas que poderiam eventualmente comprometer o funcionamento mais adequado das unidades em especial nas áreas molhadas onde averiguou-se que espaço é sub dimensionado.

#### **TERCEIRO COLOCADO - PROJETO Nº 42**

Equipe: Arquitetos de vários escritórios

*Arquitetos:* Ricardo Bellio, Alexandre Mirandez, Carlos Ferrata, Cássia Buitoni, César Shundi, Daniel Pollara, Luciana Yamamura, Marcelo Pontes de Carvalho, Mariana Viegas e Moracy Amaral.

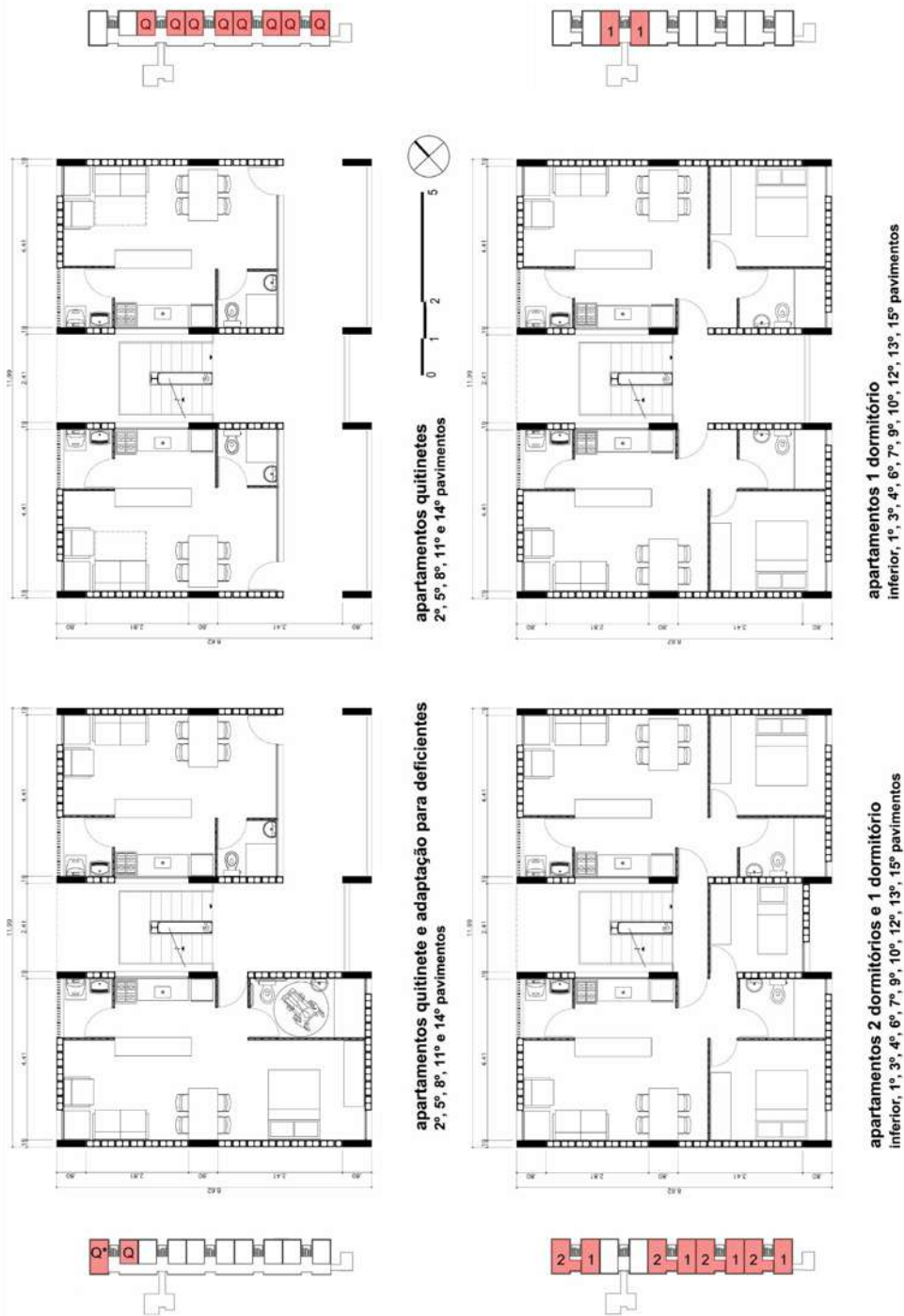
No objeto apresentado em concurso podem ser observados cuidados relativos aos espaços destinados a cada um dos compartimentos, o que faz com que no 3º colocado não se verifique nenhuma interferência capaz de prejudicar o funcionamento da unidade. Segundo Shundi e Amaral, em entrevista concedida ao autor em dois de outubro de 2009, os arquitetos autores deste projeto procuraram obter o máximo possível de área utilizando o orçamento máximo previsto, que corresponde ao valor de trinta mil reais (R\$ 30.000).

Ao fazer uma análise rígida para eventuais cortes orçamentários, caso esta se revelasse uma prática necessária, os arquitetos poderiam:

- 1 - Diminuir a área da cozinha em 24 cm, no sentido longitudinal.
- 2 - Diminuir a área de serviço em 15 cm no sentido longitudinal e 20 cm no sentido transversal.
- 3 - diminuir o banheiro em 45 cm, no sentido transversal.
- 4 - diminuir o dormitório de solteiro em 5 cm no sentido transversal.

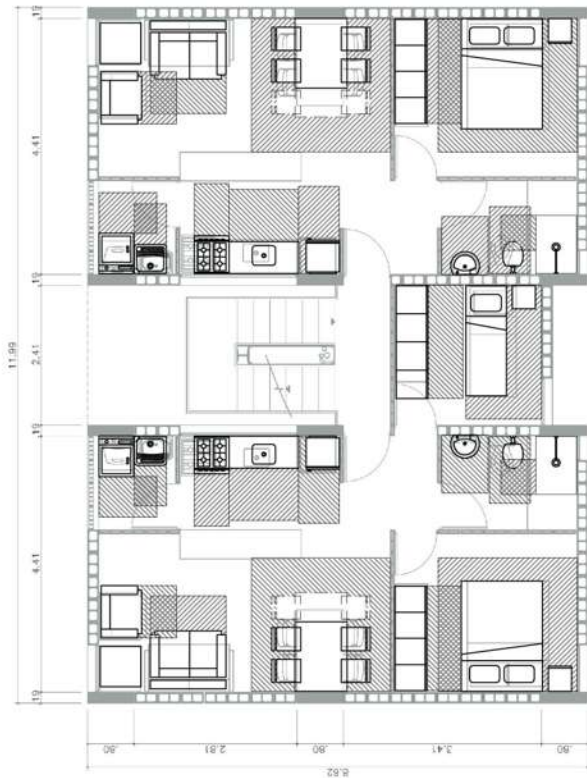
Pela imagem do corte observamos ventilação direta em todos os ambientes, tirando-se proveito dos recortes das aberturas e esquadrias da cozinha e dos corredores de circulação, quanto à ventilação dos banheiros.

Plantas das Unidades do Terceiro Colocado no Concurso Habita Sampa 2004  
 01 Dormitório / 02 Dormitórios / Quitinete / Quitinete Def. Físico





fonte: César Shundi / Moracy Amaral (integrantes da equipe terceiro colocada)

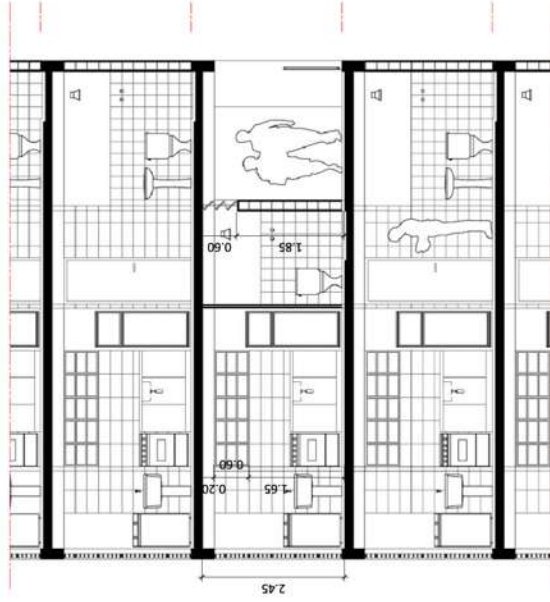
Aplicação do modelo de mobiliário sobre tipologia do 3º Colocado



Apartamentos de 2 Dormitórios e 1 Dormitório  
1º, 3º, 4º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º, 13º e 15º Pavimentos

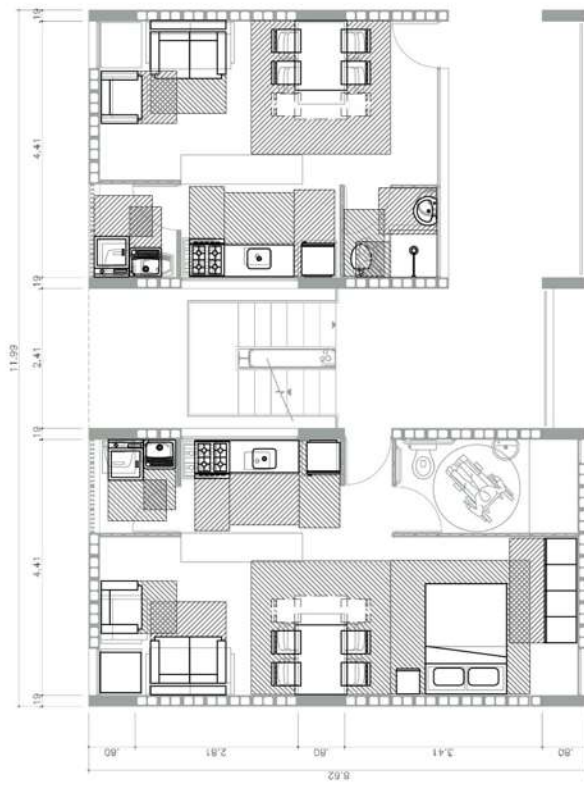
 Interferências  Circulação necessária para móveis ou equipamentos

fonte: elaborado pelo autor  
fonte base 01 : César Shundi / Moracy Amaral



Corte transversal das unidades

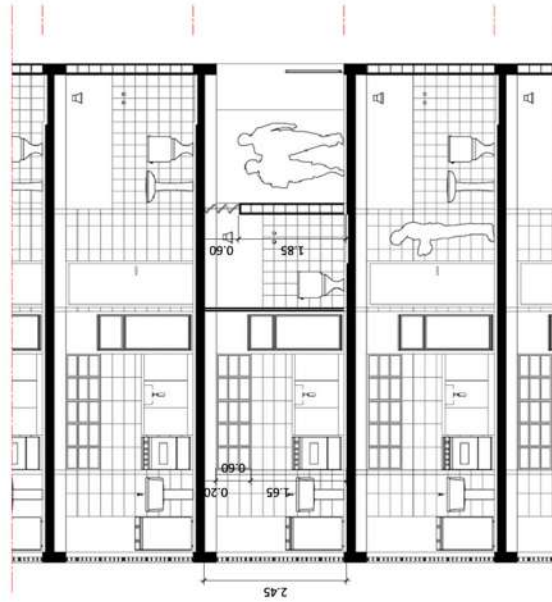
Aplicação do modelo de mobiliário sobre tipologia do 3º Colocado



Apartamentos Quintete e Adaptação para Deficientes  
2º, 5º, 11º e 14º Pavimentos

 Interferências  Circulação necessária para móveis ou equipamentos

fonte: elaborado pelo autor  
fonte base : César Shundi / Moracy Amaral



Corte transversal das unidades

Observações:  
O banheiro para deficientes possui:  
- área de manobra para rotação de 180º  
- área de transferência ao lado do vaso e box de tamanho adequados.



Áreas dos ambientes do 3º Colocado



Apartamentos de 2 Dormitórios e 1 Dormitório  
1º, 3º, 4º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º, 13º e 15º Pavimentos

fonte: elaborado pelo autor  
fonte base : César Shundi / Moracy Amaral (integrantes da equipe terceiro colocada)

Tabela de Áreas das tipologias

01 Dormitório		02 Dormitórios	
Alvenaria.....	(m²) 4.53	Alvenaria.....	(m²) 5.59
Sala.....	13.74	Sala.....	13.74
Banheiro.....	3.70	Banheiro.....	3.70
Cozinha/Á. Serviço.....	6.78	Cozinha/Á. Serviço.....	6.78
Dormitório .....	8.51	Dormitório Solteiro.....	6.07
Hall .....	2.91	Dormitório Casal .....	8.51
		Hall entrada .....	2.91
Total Geral .....	40.17	Total Geral .....	47.30

Áreas dos ambientes do 3º Colocado

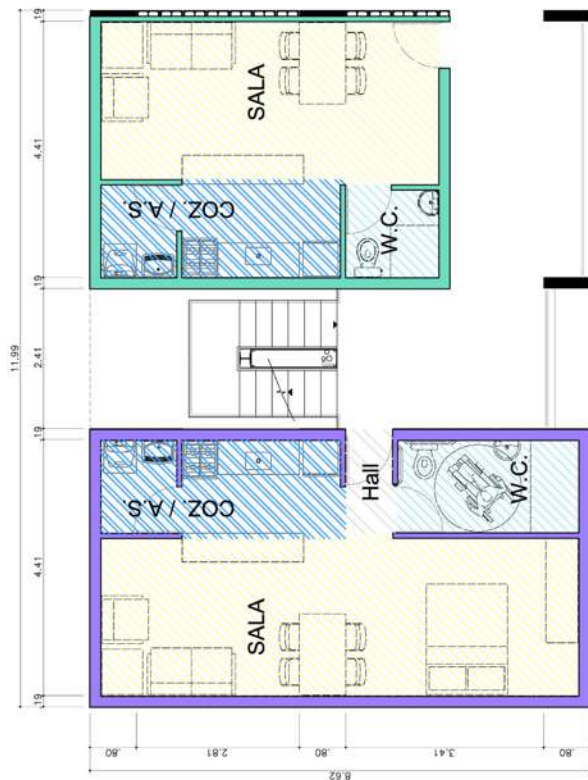


Tabela de Áreas das tipologias

<b>Quitinete para P.N.E.*</b>	
Alvenaria.....	(m <sup>2</sup> ) 5.42
Sala.....	22.50
Banheiro.....	4.98
Cozinha/A.Serviço.....	6.87
Hall.....	1.53
<b>Total Geral.....</b>	<b>41.30</b>

<b>Quitinete</b>	
Alvenaria.....	(m <sup>2</sup> ) 3.71
Sala.....	16.00
Banheiro.....	2.50
Cozinha/A.Serviço.....	6.79
<b>Total Geral.....</b>	<b>29.00</b>

Apartamentos Quitinete e Adaptação para Deficientes  
2º, 5º, 11º e 14º Pavimentos

fonte: elaborado pelo autor

fonte base : César Shundi / Moracy Amaral (integrantes da equipe terceiro colocada)

\* PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS

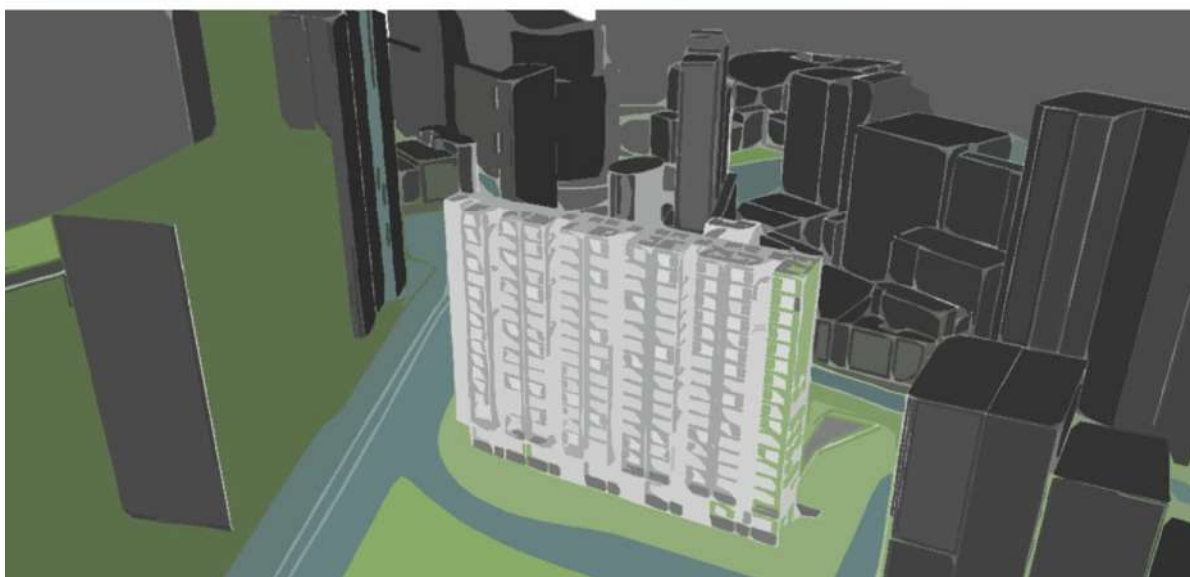
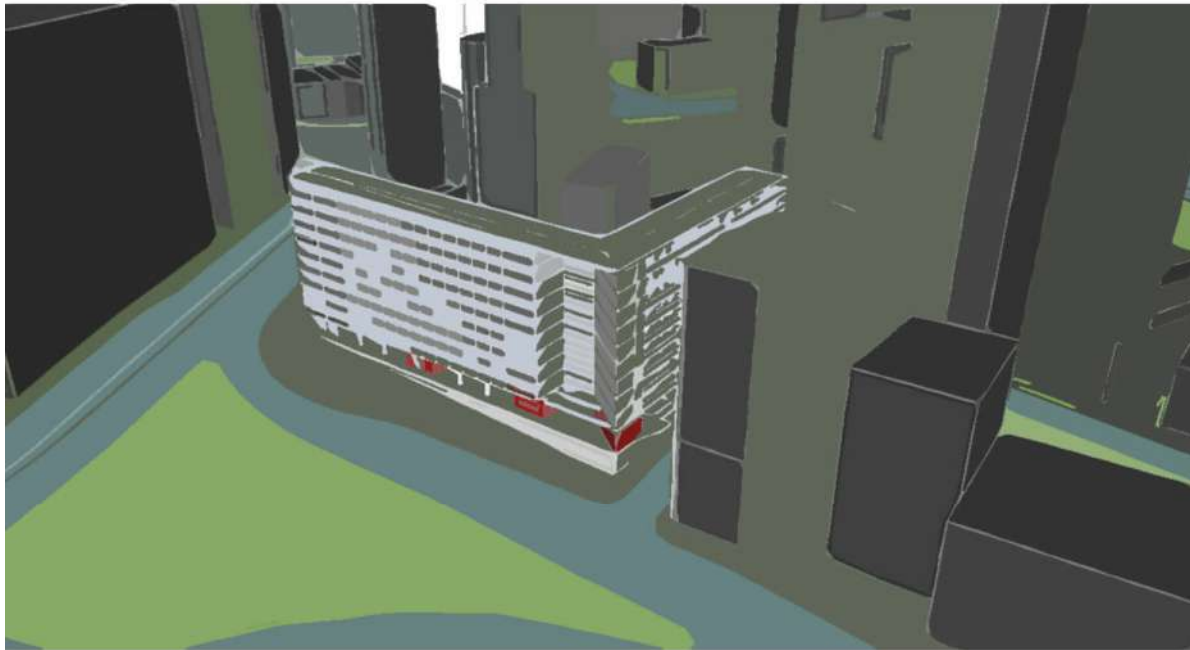
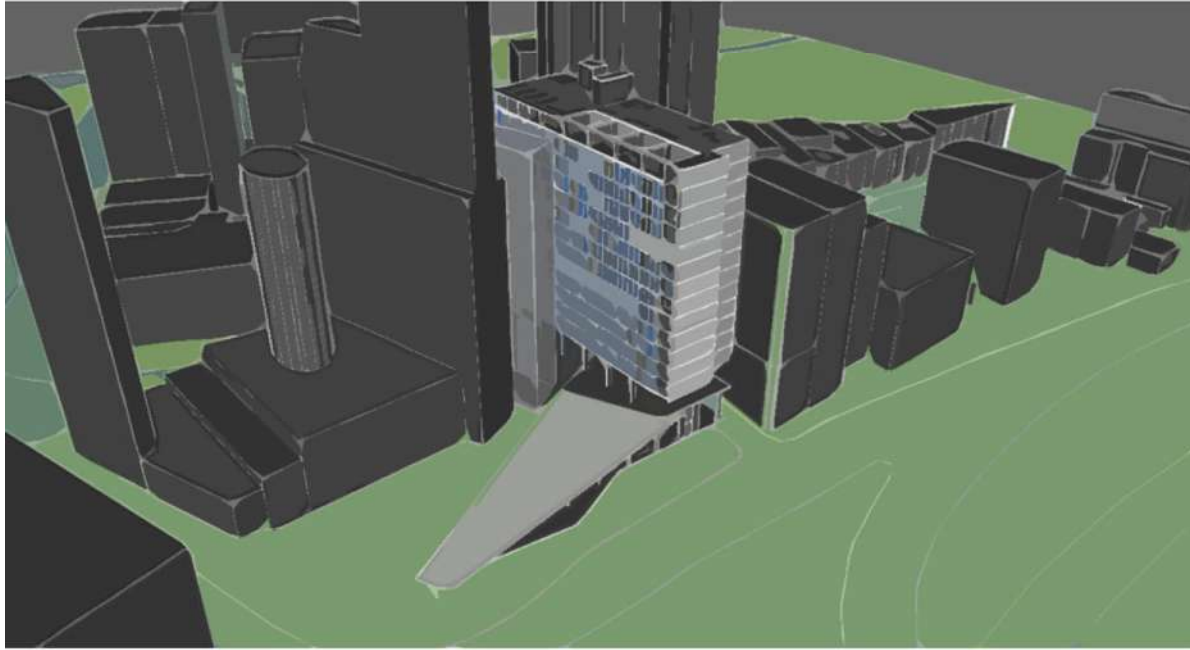
### **Conclusões sobre os modelos propostos pelo terceiro colocado.**

No modelo apresentado verifica-se uma seriação estrutural rígida, porém dotada de vão suficiente para liberar as áreas internas e permitir a integração dos ambientes livremente, obtendo formas e espacialidades conexas e abertas, como da cozinha com as salas de estar e jantar, e ,ainda, com o dormitório no caso da unidade destinada a eventual utilização por portador de necessidades especiais. Pode-se concluir, a partir das observações, que essa modulação proposta colabora bastante para a qualidade do espaço interior.

A sobreposição de áreas de circulação é pequena, quase nula se comparada às soluções apresentadas pelos outros competidores, em especial nas áreas molhadas, o que colabora para que estas unidades tenham as maiores áreas dentre os três projetos melhor classificados.

A prática de trabalhar com áreas em situação limite e muito rígidas, acompanhando as recomendações de espaços mínimos sugeridas pela legislação municipal ou guiadas pelas companhias de habitação, acaba por prejudicar a qualidade espacial das unidades habitacionais como se pode observar nos casos do projeto executivo do primeiro colocado e na proposta do segundo colocado. A qualidade espacial observada no projeto das unidades dos terceiros colocados revelou-se ótima e comprova a eficiência do método adotado de trabalhar com os valores orçamentários máximos.

# Considerações Finais



#### 4 - Considerações Finais

Durante muitos anos no Brasil, as políticas habitacionais enfatizaram a promoção do acesso à casa própria como a melhor forma de satisfazer as necessidades habitacionais da população, enquanto que a moradia de aluguel manteve um *status* inferior. Além disso, a baixa capacidade de pagamento e endividamento das famílias pobres restringe seu acesso aos mercados de aluguel e mercados formais, ocasionando o aumento das habitações precárias.

Em resposta a essas questões, o programa “Morar no Centro” apresentado pela gestão 2001-2004 demonstra ser uma iniciativa interessante ao viabilizar práticas, como as diferentes modalidades encontradas nos subprogramas; **PAR** (Programa de Arrendamento Residencial), o qual atende em sua maioria famílias de 4 à 6 s.m.; **Locação Social**, que atende famílias com até 3 s.m.; **Intervenção em Cortiços** e **PRIH** (Programa de Reabilitação Integrada do Habitat), que pelo fato de serem promovidos pela iniciativa privada atendem famílias com no mínimo 4 s.m.

O papel adquirido pelo programa de “locação social”, cujas possibilidades de financiamento pela iniciativa do setor privado são remotas devido à falta de renda dos prováveis moradores, adquire visibilidade salientada pelo poder público na gestão 2001-2004 com a promoção do concurso Habita Sampa 2004. Esta iniciativa rara, a de vincular uma Política Pública habitacional à prática de concursos de arquitetura, deve ser encarada como um marco importante pois possibilitou movimentar discussões, encontrar soluções e propor novos modos de pensar a habitação em sua relação com o espaço da cidade, principalmente no que diz respeito às pessoas em situação de pobreza extrema.

As atividades do programa “Morar no Centro” visaram pessoas mais carentes, onde a reversão da situação de pobreza é extrema e é onde o poder público deve realmente investir esforços. Infelizmente a continuidade do programa em relação aos avanços e resultados obtidos cessa abruptamente nas gestões posteriores. Após um trabalho que exigiu pesquisas longas e pacientes, opta-se por um novo recomeço marcado por grandiosas e fantasiosas tentativas que invadem o espírito dos novos gestores, que preferem “iluminar” a cidade ao

resolver problemas urgentes. Entretanto no início de 2009, sem anúncios e sem que ninguém soubesse, é entregue o projeto executivo da proposta vencedora do Concurso Habita Sampa promovido em 2004; parece que neste caso o bom senso surge discretamente, mesmo após cinco anos do resultado publicado pelo IAB-SP em primeiro de abril, no dia da mentira; parece, no entanto que há expectativas reais.

O programa “Morar no Centro” possui ainda outros programas, tais como o Bolsa Aluguel e o Moradia Transitória, que ofertam subsídios diretos às famílias carentes. Compreendo, no entanto, que a visão destes programas pode parecer menos eficiente ao compará-la às intenções do concurso em associação a locação social, baseada na idéia de proporcionar condições suficientes para um desenvolvimento saudável e mais adequado, em áreas com infra-estrutura consolidada aos novos habitantes, antes excluídos.

O programa “Morar no Centro”, buscou então apresentar soluções capazes de evitar o espraiamento da mancha urbana e a subutilização de infra-estrutura existente, combatendo o grande deslocamento populacional que vêm ocorrendo nos últimos 30 anos e olhando inclusive para o exterior em relação às experiências que obtiveram êxito como o sistema de “social leasing” (locação social). Este sistema é bastante praticado pelos europeus desde o período pós-guerra, bem como também incentivos à prática de concursos, que certamente influenciaram a decisão da promoção do concurso Habita Sampa no final de 2003, como se pode observar no concurso Francês divulgado em 2008 chamado “899 Logements”.

O Concurso Habita Sampa e a Locação Social juntos, resgatam a função pública e social da arquitetura através da prática da profissão, vinculando pensamento e ação projetual. Adequa-se ao objetivo de tornar público o pensamento de que uma cidade não pode ser desigual e fragmentada como São Paulo é hoje. Discutir a habitação social para o centro de São Paulo é imprescindível para que tenhamos uma sociedade mais democrática e funcional, para onde há um déficit habitacional que pode chegar a 1,5 milhões de moradias.

O programa Morar no Centro de uma forma geral, com os seus subprogramas, apresenta a intenção de regularizar a situação de quem vive em situação precária no centro, iniciando um fluxo que atrai novos moradores, não somente de baixa renda, mas ao procurar fazer isso evidencia a **qualidade das moradias e infra-estrutura** oferecida.

Em relação aos objetos apresentados pelos três vencedores do concurso notam-se vantagens e desvantagens nos modelos dentre as quais se destacam:

Positivamente para o caso do primeiro colocado no concurso, o cuidado na inserção do volume proposto, com uma intervenção discreta, revela-se um diferencial decisivo. O projeto conta, além disso, com a otimização da circulação nos corredores de acesso às unidades, bem como das áreas internas dessas, a quantidade de sugestões apresentadas no layout e a compatibilidade destes com o espaço interno, as soluções técnicas diferenciadas, como a utilização de dutos verticais e horizontais, a dinâmica proporcionada pela solução das fachadas.

Negativamente, destacam-se o térreo, onde a intenção inicial de espaço convidativo não foi atingida e onde ocorrem deficiências técnicas que transcendem até a entrega final do projeto e, também, pelo excesso de áreas de circulação no interior das unidades.

No projeto executivo apresentado pelo primeiro colocado destacam-se positivamente a redução das áreas de uso comum nos pavimentos tipo, a eliminação das circulações no interior das unidades e a retirada de uma das escadas.

Alguns pontos negativos do projeto finalizado referem-se à redução dos ambientes internos das unidades, especialmente na tipologia com dois dormitórios e a excessiva quantidade de rampas no acesso pelo Viaduto Dona Paulina no nível do térreo.

O segundo colocado apresenta as melhores condições de iluminação às unidades habitacionais ao longo de todo o ano; o térreo possui conexões em nível e diretas, privilegiando o acesso dos pedestres às atividades comerciais e

sociais, apresenta soluções técnicas representadas pelos corredores de circulação que valorizam a convivência entre os moradores, outras soluções técnicas que proporcionam conforto aos moradores no interior das unidades, como por exemplo, os armários da fachada com seus atenuadores de ruídos, as janelas da sala de estar, que possibilitam ventilação cruzada, além da otimização dos espaços de circulação;

Dentre os pontos negativos destacam-se: a inserção do objeto que inibe a visão para o vale e prejudica a iluminação dos edifícios existentes localizados na mesma quadra. Este objeto apresenta ainda muitas áreas de circulação, os quais nas unidades habitacionais, apresenta espaços insuficientes para caber e acessar os equipamentos, principalmente nas áreas molhadas.

O terceiro colocado apresenta: a exploração de solução técnica diferenciada quanto aos acessos das unidades, espaços generosos nas unidades habitacionais adequados para a utilização de todos os equipamentos e mobiliários testados;

Dentre os pontos negativos destacam-se: a inserção da edificação sem discrição da intervenção com partido que prejudica os edifícios existentes localizados na mesma quadra, funcionando inclusive como uma barreira que inibe a vista para o vale e bloqueia a iluminação. Nota-se também a falta de espaços acessíveis no térreo para a implantação de comércio e equipamentos sociais geralmente presentes em projetos de habitações populares.

O debate atual da produção de habitações populares, evidenciado por concursos, é tema de fundamental importância para que os princípios da arquitetura e do urbanismo, salientando a participação dos agentes públicos e privados na produção da cidade, ofereçam cada vez mais, melhores condições para o futuro do espaço urbano, em especial, procurando-se usufruir das qualidades e potencialidades dos centros históricos.



## BIBLIOGRAFIA

**ABIKO**, Alex Kenya; **ORNSTEIN**, Sheila. "Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social." São Paulo: EDUSP, 2002.

**ANDRADE**, Carlos Monteiro, **ROSSETTO**, Rosella e **BONDUKI**, Nabil (Orgs.). **Arquitetura e Habitação social em São Paulo: 1988-1992**. EESC/USP. 1993.

**AYMONINO**, Carlo. **La vivienda racional**, Barcelona, Gustavo Gili, 1975.

**COMAS**, Carlos E. Dias. **O espaço da arbitrariedade**. Revista Projeto (91). 1986. 127-130.

### **ANDRADE&MORETTIN ARQUITETOS ASSOCIADOS**

Site do escritório - <http://www.andrademorettin.com.br/>  
acesso: 20-01-2009

**BONDUKI**, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

**BONDUKI**, Nabil. **Habitar São Paulo : reflexões sobre a gestão urbana**. São Paulo, Estação Liberdade, 2000.

**BORJA**, Jordi. **La ciudad conquistada**. Madrid, Alianza Editorial, 2003.

**CAMPOS**, André; **BARROS**, Carlos Juliano. **Especial São Paulo Caminhos para o crescimento**. Data da matéria-17/07/2006.

<http://www.reporterbrasil.com.br/exibe.php?id=664>.

acesso:20-01-2009

**CANTERO**, João; **Evolução da Produção de Habitações de Interesse Social em São Paulo**. Infohabitar - Revista do grupo habitar. Data da matéria - 29/11/2007.

**COLIN**, Silvio. **Uma introdução à arquitetura**. 4. ed. Rio de Janeiro: Uapê, 2006. 194 p

**DE BEM**, José Paulo; **RIVERA DE CASTRO**, Luiz Guilherme; **GIANSANTE**, Antônio Eduardo. **Novas áreas residenciais em contexto de recuperação urbana: Uma abordagem projetual, 2005**. Texto divulgado no Congresso de Brasília.

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO. Caminhos para o centro : estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo.** São Paulo: PMSP, 2004.

**GITAHY, Maria Lúcia Caira e LIRA, José Tavares Correia de.** (Organizadores). **Cidades: Impasses e Perspectivas/São Paulo:** FAU/Annablume/FUPAM,2007.

**FRUGOLI JR., Heitor. A questão da centralidade em São Paulo: o papel das associações de caráter empresarial.** em *Revista de Sociologia e Política*, 2001, n. 16 , pp. 51-66.

**IAB-SP / O Concurso HABITASAMPA – Projetos para Locação Social São Paulo, 02 de abril de 2004.** São Paulo, SP Brasil. Data da notícia: 17/04/2004.

<http://www.vitruvius.com.br/institucional/inst77/inst77.asp>

acesso: 20-01-2009

**INSTITUTO FRANCISCANO DE ANTROPOLOGIA – BOLAN V. (Org).**  
**Cortiços em São Paulo.** 2ªed. São Paulo, USF, 1989.

**INSTITUTO PÓLIS. Controle Social de Políticas Públicas: O financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo.** Relatório IV, São Paulo 31/03/2008.

[http://www.polis.org.br/utilitarios/editor2.0/UserFiles/File/Rel\\_Final\\_25042008.pdf](http://www.polis.org.br/utilitarios/editor2.0/UserFiles/File/Rel_Final_25042008.pdf)

acesso: 25-10-2008

**KOWARICK, L. e ANT, C. Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo.** In: KOWARICK, L. (Org.) *As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente.* 2ª ed. Rio de Janeiro : Paz e Terra, 1994.

**LEFÈVRE, Henri. O direito à cidade.** São Paulo, Ed. Moraes, 1991.

**LYNCH, Kevin; CAMARGO, Jefferson Luiz. A imagem da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 2006. 227 p.

**MAHFUZ, Edson da Cunha. Concursos de arquitetura: exploração ou oportunidade de crescimento?** Data de publicação : agosto 2008.

[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arc039/arc039\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arc039/arc039_03.asp)

acesso: 20-01-2009.

**MARTINS**, Maria Lucia Refinetti. **Além do Plano Diretor**. Em ESTUDOS AVANÇADOS Nº17 (47),2003. pp. 167- 186.

**MEDRANO**, Leandro e **RECAMÁN**, Luiz. **Social Housing in Metropolitan centers**. São Paulo, Brazil. [www.worldarchitecture.org/cities-ua-2005/?rec=340](http://www.worldarchitecture.org/cities-ua-2005/?rec=340).

acesso: 24-03-2009.

**MUÑOZ**, Francesc. **Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales**. Barcelona, GG Mixta, 2008.

**NOBRE**, Ana Luiza; **MILHEIRO**, Ana Vaz; **WISNIK**, Guilherme. **Coletivo: 36 Projetos de arquitetura paulista contemporânea**. São Paulo: Cosac & Naify, 2008. 264 p.

**NOBRE**, Maria Isabel. **HIS no centro de São Paulo: experiências das acessórias técnicas desta construção**. Em Lincoln Institute of Land Policy / LABHAB Laboratório de Habitação e Assentamentos Urbanos FAU-USP :

[www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/materiais-de-capacitacao/curso-de-capacitacao-programas-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais-lab-hab/textos/T\\_Maria\\_Isabel\\_Nobre.pdf](http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/materiais-de-capacitacao/curso-de-capacitacao-programas-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais-lab-hab/textos/T_Maria_Isabel_Nobre.pdf)

acesso: 22-02-2009.

**OLIVEIRA**, Euclides ; **AMPARO**, Pitanga. **Contratação irregular do escritório de arquitetura suíço Herzog & de Meuron para o projeto do Palácio da Dança**. em

[www.petitiononline.com/phitanx/petition.html](http://www.petitiononline.com/phitanx/petition.html)

acesso em 24-03-2009

**PIÑON**, Helio. **Teoria do projeto**. Porto Alegre: Livraria do Arquiteto, 2006. 227 p.

**RECAMÁN**, Luiz. **Por uma arquitetura brasileira**. Dissertação de mestrado apresentada à FFLCH – USP, 1996.

**RUBANO**, Lizete Maria. **Cultura de projeto: um estudo das idéias e propostas para habitação coletiva**. Tese de doutorado apresentada à FAUUSP em Setembro de 2001.

**SÃO PAULO.** PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO. **Concurso HABITASAMPA: para projetos de habitação de interesse social na região central da cidade de São Paulo.** São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo, 2004.

**SÃO PAULO.** PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO. **Programa morar no Centro.** São Paulo: Sehab, 2004.

**SILVA,** Helena Menna Barreto. Controle social de políticas públicas: **O financiamento do BID para a reabilitação do centro de São Paulo.** [www.polis.org.br/utilitarios/editor2.0/UserFiles/File/Rel\\_Final\\_Anexos\\_25042008.pdf](http://www.polis.org.br/utilitarios/editor2.0/UserFiles/File/Rel_Final_Anexos_25042008.pdf) acesso 20-01-2009.

**SILVA,** Helena Menna Barreto. *Habitação no centro de SP: como viabilizar essa idéia?* Silva, Helena M. *Menna Barreto.* São Paulo, 2000.  
[http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva\\_centrosp.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_centrosp.pdf)  
20-01-2009.

**SILVA,** Helena Menna Barreto; **SÍGOLO,** Letícia Moreira. Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo. São Paulo, 2007.  
[http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva\\_oportlimites\\_prodhabsocial.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_oportlimites_prodhabsocial.pdf)  
acesso em: 20-10-2008.

**SOUZA,** Maria Adélia Aparecida de. *Identidade da metrópole, a: verticalização em são paulo.* São Paulo: Hucitec, 1994. 260 p. : il. ; (Estudos Urbanos; 8).

#### **UNA ARQUITETOS LTDA.**

Site do escritório - <http://www.unaarquitetos.com.br/>  
acesso: 20-01-2009.

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.** Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. **Políticas Públicas e planos de urbanismo na escala local intra-urbana: instrumentos e metodologias de avaliação e acompanhamento.** Pesquisador Responsável / Líder: Prof<sup>ª</sup>.

Dra. Angélica Aparecida Tanus Benatti Alvim. (NO PRELO).

**XAVIER**, Alberto; **LEMS**, Carlos; **CORONA**, Eduardo. **Arquitetura moderna paulistana. São Paulo**, Ed. Pini, 1983.

**ZANCHETTI**, Silvio Mendes. "Conservação Integrada e Planejamento Urbano na Atualidade", em ESPAÇO&DEBATES, Cidade, Cultura e (In)Civildade. Revista de Estudos Regionais e Urbanos; v.23; nº43-44; jan/dez 2003.

**ZEIN**, Ruth Verde. Os anos 70/tendências - Habitação Coletiva. Projeto (42), 1982, 138-142.

#### **Depoimentos:**

**ANDRADE**, Vinicius. Em comunicação pessoal em 02 de outubro de 2009.

**MUNIZ**, Cristiane. Em comunicação pessoal em 21 de setembro de 2009.

**SHUNDI**, César; **AMARAL**, Moracy. Em comunicação pessoal em 01 de outubro de 2009.

**SILVA**, Helena Menna Barreto. Em comunicação pessoal em 28 de setembro de 2009.

**PODESTÁ**, Sylvio. Em comunicação por e-mail em 25 de maio de 2009.



## ANEXO 1

### DADOS TÉCNICOS FORNECIDOS PELA COMPANHIA METROPOLITANA DE SÃO PAULO EM NOVEMBRO DE 2008

#### ÁREA: ASSEMBLÉIA

##### 1. Dados do Terreno

Denominação:	Assembléia
Localização:	Rua da Assembléia, esquina com Rua Dr. Rodrigo Silva - Sé / SP SÉ
Superfície:	2.341,06 m <sup>2</sup> (conforme SUC)
Zoneamento :	Z3 118
Indicação:	PROCENTRO
Programa:	Locação Social
Propriedade:	PMSP
Data da Vistoria:	29/01/2003
Técnicos :	Arq. Patryck Araújo Carvalho
Documentação de Referência:	Guia Geomapas : 55 MN Foto Aérea – Base/RESOLO/SEHAB - Fx. 025 - Ft. 040 – Maio/2000 - esc. 1:6.000

##### 2. Apresentação

A área foi indicada pelo PROCENTRO para a implantação de unidades habitacionais do programa de Locação Social.

##### 3. Aspectos Urbanísticos

O terreno denominado “Assembléia” está localizado na Rua da Assembléia esquina com a Rua Dr. Rodrigo Silva , Distrito da Sé, Sub-prefeitura da Sé.

Tem acesso facilitado, principalmente, pela proximidade das Estações de Metrô Sé e Liberdade. Além disso, há outras opções de transporte público coletivo nas avenidas Brigadeiro Luís Antônio e Liberdade, Rua Maria Paula, Praça da Sé, Praça Dr. João Mendes, etc.

O zoneamento na área de localização do terreno – Z3 – define o uso como predominantemente residencial, de densidade demográfica média. Verifica-se no

entorno usos bastante diversificados: de comércio de âmbito local a comércio especializado de caráter metropolitano; repartições públicas, fóruns e tribunais; sedes de bancos; instituições religiosas; equipamentos culturais; edifícios residenciais; escritórios e serviços em geral.

Inserido em malha urbana consolidada, o terreno conta com toda a infra-estrutura básica instalada. O entorno é provido de rede de distribuição de água domiciliar, captação de esgotos e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo, serviços postais, limpeza e conservação viária.

#### 4. Aspectos Físicos

O terreno da Rua da Assembléia tem superfície de 2.341,06 m<sup>2</sup>, formato irregular e é utilizado parcialmente pela Secretaria dos Negócios Jurídicos.

Apresenta dois platôs com desnível de aproximadamente 5,0 m entre eles. O platô superior tem acesso pela Rua Dr. Rodrigo Silva, encontra-se pavimentado, com vagas de estacionamento demarcadas. Neste platô há uma pequena construção, utilizada como portaria, e uma escadaria de acesso ao platô inferior. À esquerda de quem olha o terreno a partir da Rua Dr. Rodrigo Silva, há uma rampa que garante o acesso de veículos ao platô inferior. No

platô inferior, com acesso também pela Rua da Assembléia, está construído um galpão utilizado para manutenção dos veículos da Secretaria dos Negócios Jurídicos.

O terreno tem como confrontantes: ao sul, escadaria da Praça Carlos Gomes; ao norte, lote com prédio comercial e Viaduto D. Paulina; à leste, Rua Dr. Rodrigo Silva e à oeste, talude da alça de acesso da Av. 23 de Maio.

No platô inferior existem algumas árvores de grande porte, principalmente junto ao talude da alça de acesso à Av. 23 de Maio.

Segundo informações da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana - Superintendência de Projetos Viários (PROJ ) para o local indicado consta o melhoramento viário aprovado pela Lei 7.245/69. Verifica-se que o melhoramento viário foi executado.

Concluindo, não há restrições físicas ao aproveitamento do terreno para implantação de empreendimentos habitacionais.

#### 5. Aspectos Legais

- Legislação Municipal:  
Lei 7.805/72, Decreto 11.106/74, Lei 8.881/79 - zoneamento : Z3 / usos permitidos : R1, R2, R3, C1, C2, S1, S2, S3, I1, I2, E1, E2, E3 e E4;  
Lei 10.015/85: capacitação viária e dimensão dos logradouros públicos;  
Lei 11.228/92 - COE e Decreto. 32.329/92  
Novo Decreto que trata de HIS e Regulamentação dos Empreendimentos em ZEIS-3

Lei Municipal 12.349/97 (Operação Urbana Centro)

A lei 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico) no caput do Art. 301 estabelece que "ficam mantidas as disposições das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas vigentes à data de publicação desta lei, inclusive as relativas aos coeficientes de aproveitamento máximo e aquelas relativas ao cálculo e pagamento de contrapartida financeira pelo benefício urbanístico concedido".



O § 2º do mesmo artigo define que "nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão os correspondentes aos definidos nesta lei para a zona em que se situam os lotes".

A área foi indicada para ser gravada como ZEIS 3 no Plano Diretor Regional da Sub-Prefeitura da Sé

Legislação Estadual:

Decreto 38.069/93 - Corpo de Bombeiros  
Decreto 12.342/78 - Código Sanitário

· Legislação Federal:  
Lei 4.591/64 – condomínios

Tombamento: CONPRESP – comunicado S/N DOM 11/09/91 pag 26

CONDEPHAAT - Resolução 20/71 – Igreja de São Gonçalo.

## 6. Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

Conforme Carta de Diretrizes nº 076/2003 da SABESP:

- o sistema de abastecimento de água existente na região tem vazão suficiente para o abastecimento do empreendimento, no ponto de interligação;
- o empreendimento, com a vazão (máxima) solicitada de 2,50 l/s (150 UH), poderá ser interligado na rede de água de diâmetro 75 mm existente na Rua Dr. Rodrigo Silva ou na rede de diâmetro 125 mm existente na Rua da Assembléia;
- o empreendimento pode ser ligado ao sistema público de esgotamento sanitário existente, nas redes localizadas na Rua da Assembléia e/ou na Praça João Mendes, conforme indicação na planta parcial do cadastro de esgotos.

## 7. Fornecimento de Gás

Foi efetuada consulta à COMGÁS que enviou cópia de planta técnica indicando a existência de rede de gás na Rua Dr. Rodrigo Silva. As diretrizes técnicas serão fornecidas somente quando a COHAB-SP apresentar elementos de projeto.

## 8. Parecer Técnico

A área denominada **ASSEMBLÉIA** apresenta bom potencial para implantação de empreendimento habitacional de interesse social. Tem excelente inserção urbanística e não apresenta impedimentos físicos ou fundiários.

Aguarda-se a publicação oficial do Termo de Acordo entre SJ e SEHAB.

O acordo firmado com a Secretaria dos Negócios Jurídicos visa a implantação de projeto que atenda a programa de necessidades da referida secretaria, contendo espaços para a instalação de suas atividades e respectivos estacionamentos, bem como a construção de edificações para habitação de interesse social.

O acordo firmado estabelece também que o uso compartilhado e a efetiva execução

das edificações no terreno da Rua da Assembléia iniciar-se-ão somente após a entrega das benfeitorias a serem executadas no terreno da Praça Carlos Gomes.

31/03/2003

## ANEXO 2

### EDITAL DOS CONCURSOS PÚBLICOS NACIONAIS – conjuntos ASSEMBLÉIA e CÔNEGO VICENTE M. MARINO (SANTA CECÍLIA) de locação social

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por meio da **SEHAB – SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO** entidades Promotoras, faz saber que institui, juntamente com o **INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO – IAB/SP**, entidade Organizadora, os presentes **CONCURSOS PÚBLICOS NACIONAIS – para projeto de dois conjuntos para locação social**, em busca de soluções de arquitetura, adequadas, inovadoras e econômicas, para duas ZEIS – Zonas de Interesse Social, de acordo com os Regulamentos dos Concursos e nos termos da legislação brasileira vigente, obedecidas as seguintes condições:

#### 1. Do Objeto dos Concursos

Os Concursos tem por objeto a seleção de propostas para a construção de dois conjuntos habitacionais e construções anexas, sendo o Conjunto Assembléia com 160 unidades habitacionais e o Conjunto Cônego Vicente M. Marino com 240 unidades, devendo ser considerados os seguintes aspectos, além do disposto nos respectivos Termos de Referência:

- A valorização arquitetônica e construtiva, em qualidade, dos conjuntos habitacionais e seus anexos;
- A criatividade na proposição de técnicas construtivas que reduzam o custo e o tempo de construção;
- O melhor aproveitamento do terreno;
- Soluções que privilegiem a futura manutenção dos conjuntos e minimização das despesas de condomínio;
- A implantação e sua relação com o entorno;
- Compatibilidade das propostas com a legislação urbanística municipal vigente, de tal forma que as propostas possam ser implementadas sem depender de qualquer alteração de legislação.

#### 2. Dos Requisitos para a Participação e Habilitação

- 2.1 Poderão participar profissionais diplomados, legalmente habilitados e registrados no Sistema CONFEA/CREA's, residentes e domiciliados no país, em pleno gozo de seus direitos profissionais;
- 2.2 Por ocasião da contratação para o desenvolvimento do projeto o vencedor do concurso deverá apresentar toda documentação de habilitação prevista nas Leis nº 8.666/93 e Lei Municipal nº 13.278/02 e seu respectivo Decreto regulamentador nº 41.772/02, cuja relação encontra-se como anexo ao regulamento do concurso como preâmbulo da minuta de contrato.
- 2.3 Estão impedidos de participar do presente Concurso os dirigentes e funcionários, servidores ou empregados vinculados a SEHAB e COHAB-SP – Entidades Promotoras, os membros da Diretoria Executiva do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de São Paulo, os integrantes da Coordenação do Concurso e da Comissão Julgadora, assim como seus sócios, assistentes, colaboradores, chefes diretos ou parentes em primeiro grau assim considerados pelo Decreto 83.080 de 29/01/79.

### 3. Áreas de Intervenção

**Projeto Assembléia** – área situada à Rua da Assembléia esquina com a Rua Dr. Rodrigo Silva, Distrito da Sé, Sub-prefeitura da Sé, com área de 2.341,06 m<sup>2</sup>.

**Projeto Cônego Vicente Miguel Marino** - área situada à Rua Cônego Vicente Miguel Marino, esquina com a Rua Cruzeiro, Distrito de Santa Cecília, Sub-prefeitura da Sé, com área de 9.426,03 m<sup>2</sup>.

O levantamento topográfico cadastral e demais dados das duas áreas encontram-se como anexos aos respectivos Regulamentos dos Concursos.

### 4. Inscrições

4.1 As inscrições para os Concursos serão realizadas com o envio da FICHA DE INSCRIÇÃO, por fax ou via postal, e-mail ou ainda diretamente na sede do IAB/SP, devidamente preenchida com letras gráficas legíveis, aos cuidados da Coordenação do Concurso, para o seguinte endereço:

**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL  
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO  
Concurso Público Nacional – COHAB-SP  
Rua Bento Freitas, 306 - 4º andar  
cep 012220-000, São Paulo, SP  
Tel. fax (11) 3259-6149, 3259-6866, 3259-6597  
e-mail iabsp@iabsp.org.br**

4.2 Será cobrada na inscrição a taxa de R\$ 100,00 para não sócios e de R\$ 30,00 para os sócios do IAB em situação regular junto à entidade. Esta taxa poderá ser recolhida diretamente na sede do IAB/SP ou paga para o banco Banespa, Agência 083-13, conta 02275-9.

4.3 A ficha de inscrição deverá ser acompanhada de cópia da carteira e recibo de anuidade do CREA, além do recibo da taxa de inscrição e se for o caso, comprovante de situação regular com o IAB. Os inscritos por fax ou e-mail deverão enviar estes documentos por correio.

4.4 As inscrições serão realizadas de 17 de novembro a 20 de dezembro de 2003.

4.5 O material do Concurso será enviado por correio para os profissionais que não fizerem sua inscrição diretamente no IAB/SP.

4.6 As inscrições serão realizadas por um único profissional que responderá pela equipe.

4.7 As equipes poderão participar de apenas um concurso ou de ambos, porém deverá ser feita uma inscrição para cada concurso.

4.8 Consultas à coordenação do concurso poderão ser feitas até o dia 06 de janeiro de 2.004.

### 5. Apresentação dos trabalhos

Deverão ser apresentados de acordo com o que determina o Regulamento próprio do Concurso até as 18,00 horas do dia 30 de janeiro de 2.004 na sede do IAB/SP ou postadas até a mesma hora e data.

### 6. Comissão Julgadora

6.1 A composição da Comissão Julgadora será a seguinte:

- Eduardo de Almeida
- Antonio Carlos Sant'Anna
- João Filgueiras Lima (Lelé)
- Helena Menna Barreto
- Joan Villá

6.2 Havendo impedimento por qualquer um dos membros da Comissão Julgadora, será este substituído pela entidade que o indicou, obedecendo os mesmos critérios da indicação anterior.

6.3 A Comissão Julgadora poderá convocar tantos consultores quantos julgar necessário, porém será especialmente assistida por orçamentista para a verificação da obediência ao limite de custo, estabelecido no Termo de Referência de cada concurso.

## **7. Coordenador**

Será coordenador dos Concursos o arquiteto José Carlos Ribeiro de Almeida.

## **8. Premiação**

8.1 Serão concedidos os seguintes prêmios:

### **Projeto Assembléia**

- 1º Prêmio R\$ 12.000,00 (Doze Mil Reais)
- 2º Prêmio R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais)
- 3º Prêmio R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais)

### **Projeto Santa Cecília (Barra Funda)**

- 1º Prêmio R\$ 15.000,00
- 2º Prêmio R\$ 7.000,00
- 3º Prêmio R\$ 3.000,00

8.2 A Comissão Julgadora poderá ainda conceder tantas Menções ou Destaques quantas julgar merecidas.

8.3 As equipes classificadas em primeiro lugar serão contratadas no prazo máximo de 15 dias após a divulgação do resultado dos concursos. No caso do vencedor não preencher os requisitos legais e não se efetivar o contrato com ele ou com sua equipe, será contratado o segundo colocado e assim sucessivamente.

8.4 No caso de contratação de empresa, o profissional vencedor do concurso deverá provar seu vínculo legalmente formalizado com ela, na condição de sócio, quotista ou funcionário contratado.

8.5 O contrato será celebrado com a COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do Fundo Municipal de Habitação, nos termos da Lei nº 11.632/94, desde que cumpridos todos os requisitos legais e editalícios.

## 9. Cronograma

Será observado o seguinte cronograma:

Início das inscrições	17 de novembro de 2003
Encerramento das Inscrições	20 de dezembro de 2003
Limite para consultas	06 de janeiro de 2004
Entrega dos Projetos	30 de janeiro de 2004
Resultado Final	11 de fevereiro de 2004
Assinatura do Contrato	até 26 de fevereiro de 2004

## 10. Disposições gerais

10.1 Mais informações poderão ser obtidas no site do IAB [www.iabsp.org.br](http://www.iabsp.org.br), ou nos Departamentos do IAB.

10.2 Integram as normas deste Concurso, além do Edital, o Regulamento e o Termo de Referência com os anexos que serão fornecidos aos concorrentes no ato da inscrição.

10.3 O contrato entre a COHAB-SP e o vencedor do concurso poderá ser celebrado com pessoa jurídica com a qual o arquiteto inscrito tenha vínculo legalmente formalizado.

10.4 O contrato refere-se aos projetos completos de arquitetura, e projetos complementares de estruturas e instalações.

10.5 O contrato com os profissionais observará, no que couber, todas as disposições das Leis Federais 5.194 de 24/12/1966 e 9.610 de 19/02/1998 relativamente a direitos autorais, 9.854/99, 8.666 de 21/6/1993, 8.883 de 8/6/1994 e 9.648 de 27/5/1998 bem como a Municipal nº 13.278/02 e o Decreto nº 41.772/02 e suas alterações.

10.6 A inscrição e a posterior entrega dos trabalhos implicam na integral aceitação por parte dos inscritos dos termos deste Edital, do Regulamento e demais bases que regulamentam este Concurso.

Marta Suplicy

**Prefeita**

**Prefeitura do Município de São Paulo**

Paulo Texeira

**Secretário**

**Secretaria Municipal da Habitação e Presidente da COHAB-SP**

Pelo Órgão Promotor

Gilberto Belleza

**Presidente**

**Instituto de Arquitetos do Brasil**

Departamento de São Paulo

Pela Entidade Organizadora

## ANEXO 3

### PROJETO ASSEMBLÉIA

#### REGULAMENTO

A Prefeitura do Município de São Paulo está promovendo dois concursos públicos nacionais de arquitetura, organizados pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento de São Paulo, para a construção de conjuntos destinados à locação social e outros usos, na área central da cidade, dentro do programa **Morar no Centro**. Este programa, que integra as múltiplas ações de reabilitação da região central de São Paulo, aproveitando toda a infra-estrutura e imóveis ociosos aí existentes, irá atender a várias faixas de renda, como um vetor de reversão do processo de migração para a periferia da cidade. Além de proporcionar a proximidade dos moradores a seus locais de trabalho, devolve a vida que o centro perdeu nas horas mortas fora dos horários de trabalho, acentuando o processo de desvalorização e degradação de um patrimônio cultural e social significativo.

Estes dois concursos abordam uma proposta assumida pioneiramente no Brasil pela Prefeitura de São Paulo, que é o da **Locação Social**, eventual ou parcialmente subsidiada. Destina-se às famílias moradoras em habitações sub-normais na área central, que não tem acesso a outros programas habitacionais ou as que, com baixa renda, trabalhem no centro e tenham o aluguel como opção permanente ou ocasional.

No projeto Assembléia, terreno que fica bem no centro de São Paulo, vizinho à Catedral da Sé e Igreja de São Gonçalo, serão construídos 160 apartamentos em solução verticalizada com elevador e área destinada à futura construção de edifício administrativo da Secretaria de Negócios Jurídicos e, na Barra Funda, outro conjunto com 240 apartamentos, mais área de capacitação profissional anexa.

Estes concursos tem o objetivo de aliar a qualidade arquitetônica tão reclamada para os conjuntos habitacionais à tecnologia que possa apresentar soluções alternativas de baixo custo. Serão edifícios prevendo manutenção adequada às condições de moradores de baixa renda, mas sobretudo, que sejam adequados aos costumes das famílias de parcos recursos.

---

O presente Regulamento vem complementar os termos do Edital.

#### 1. Inscrições

- 1.1 As inscrições serão individuais e feitas por um profissional habilitado; os trabalhos poderão ser desenvolvidos por equipe, observados os itens 2 e 4 do Edital.
- 1.2 O profissional inscrito será o representante de sua equipe junto à organização do concurso e posteriormente junto a COHAB/SP, durante todo o transcorrer dos trabalhos.
- 1.3 Efetuada a inscrição o profissional receberá o seguinte material:
  - Cópia do Edital, Regulamento e Termo de Referência do concurso;
  - Ficha de Identificação;

- Envelope para ficha de identificação;
  - Recibo de quitação do valor da inscrição;
  - CD ROM com informações, dados e peças gráficas da área a ser estudada.
- 1.4 No ato da inscrição, o profissional (ou seu procurador) deverá preencher a ficha de inscrição com todos os dados, especialmente o endereço completo e E-mail, para envio de toda a correspondência do concurso. As comunicações entre a coordenação e os inscritos serão feitas preferencialmente por E-mail pela agilidade desse meio de comunicação – quem não indicar endereço eletrônico receberá a correspondência por via postal.
- 1.5 O valor correspondente à inscrição não será devolvido em nenhuma hipótese.
- 1.6 Após o término das inscrições será divulgada a lista dos inscritos.
- 1.7 A inscrição no presente concurso importa em integral anuência ao presente Regulamento, ao Edital e Termo de Referência em todos os seus termos e condições, implicando sua desobediência na sumária desclassificação do trabalho.

## 2 Coordenador (Consultor)

- 2.4 Será coordenador do presente concurso o arquiteto José Carlos Ribeiro de Almeida.
- 2.5 Os concorrentes poderão solicitar ao coordenador até o dia 6 de janeiro de 2004, os esclarecimentos de dúvidas que porventura possam surgir sobre o Edital, Regulamento e Programa Arquitetônico (Termo de Referência) do concurso.
- 2.6 Os esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito ou por E-mail até a data acima. O profissional inscrito deverá se identificar ao formular a consulta, porém a resposta será sem identificação. As respostas a consultas serão enviadas a todos os inscritos.
- 2.7 O coordenador poderá, a seu critério, englobar em uma mesma resposta às consultas que tratem de questões do mesmo teor.
- 2.8 As consultas deverão ser encaminhadas ao seguinte endereço:

**IAB – Departamento de São Paulo**  
**Concurso SEHAB - ASSEMBLÉIA**  
**Rua Bento Freitas, 306 – 4º Andar**  
**CEP 01221/000 – São Paulo – SP**

ou para o E-mail [iabsp@iabsp.org.br](mailto:iabsp@iabsp.org.br) indicando como assunto **Concurso SEHAB**.

- 2.9 Compete ao coordenador, além de redigir o Edital, o Regulamento e o Programa, baseado nas resoluções e diretrizes determinadas pela Promotora:
- Acompanhar o processo de inscrições;
  - Responder a todas as questões e dúvidas dos concorrentes no prazo de 5 dias após o seu recebimento ou de até 3 dias após a data limite para o envio de consultas. As respostas serão encaminhadas a todos os concorrentes em forma de circular;
  - Orientar e acompanhar o recebimento dos trabalhos na data da entrega;
  - Garantir o sigilo quanto à autoria dos trabalhos concorrentes;
  - Organizar os trabalhos do julgamento;
  - Assistir a Comissão Julgadora, esclarecendo eventuais dúvidas;
  - Organizar a exposição dos projetos para o julgamento e dele participar dando assistência ao júri, sem direito a voto;



- Organizar de comum acordo com o órgão promotor as sessões solenes de identificação dos premiados e entrega dos prêmios.

### 3 Normas de Apresentação

- 3.4 A apresentação da proposta deverá ser obrigatoriamente gráfica, através de elementos de livre escolha da equipe (mapas, plantas, cortes, elevações, perspectivas, fotografias, gráficos, anotações, textos em prancha, etc) que deverão possibilitar a compreensão clara e precisa da solução proposta.
- 3.5 As pranchas serão tamanho A<sub>1</sub> com a dimensão maior na horizontal. Os textos explicativos deverão estar obrigatoriamente incluídos nas pranchas, sendo causa para desclassificação a apresentação de qualquer documento além das quatro pranchas.
- 3.6 A apresentação gráfica é livre, sendo admitidos o uso de cores, texturas, desenhos a mão livre e qualquer forma de reprodução como plotagens, cópias heliográficas, cópias reprográficas, colagens, fotografias, etc.
- 3.7 As escalas são livres, a critério de cada equipe, porém deverão ser claramente indicadas.
- 3.8 O concorrente poderá anexar um diagrama de organização das pranchas, caso haja continuidade do desenho de uma para outra.
- 3.9 Serão entregues dois jogos de plantas, o primeiro colado em prancha rígida leve, tipo papel pluma, cartão Metier ou cartão reforçado e não em compensado ou eucatex; o segundo jogo deverá ser dobrado de acordo com a norma e acondicionado em envelope.
- 3.10 Em todas as pranchas deverá ser reservada no rodapé uma faixa com 5 cm. de altura com os seguintes dizeres:

- em Arial Negrito corpo 70, caixa alta:

#### **CONCURSO PÚBLICO NACIONAL – SEHAB – CONJUNTO ASSEMBLÉIA**

- embaixo, também em Arial Negrito, corpo 36, caixa alta:

#### **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – IAB - INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

#### **CONCURSO PÚBLICO NACIONAL – COHAB-SP – CONJUNTO ASSEMBLÉIA**

#### **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

#### **SEHAB**

#### **IAB - INSTITUTO**

- no canto direito, na mesma faixa, numerar a prancha: 1/4, 2/4, 3/4 e 4/4.
- 3.11 O projeto deverá ser apresentado em 4 (quatro) pranchas.
- 3.12 Os desenhos, embalagens, sobrecartas e textos não poderão trazer marcas, nomes, pseudônimos, créditos ou qualquer outro elemento que identifique a autoria.
- 3.13 Os trabalhos deverão ser embalados do seguinte modo:
- O conjunto de pranchas, pranchas rígidas montadas sobre base rígida leve e mais as dobradas em envelope aberto, devem vir acondicionados em um único invólucro, fechado, colado e inviolável;
  - A sobrecarta contendo a ficha de identificação, no envelope fornecido, fechado

- e colado, deverá ser colada com fita adesiva (durex) no invólucro contendo as pranchas;
- O conjunto, invólucro mais sobrecarta, deverá ser novamente embalado com papel forte, opaco e resistente e colado.

#### 4. Recebimento dos Trabalhos

- 4.1 Os trabalhos deverão ser entregues até as 18 horas do dia 30 de janeiro de 2004 na sede do IAB Departamento de São Paulo, ou postado até a mesma hora, na mesma data, por via postal que comprove o despacho (Sedex, Hora Certa e semelhantes).
- 4.2 Os trabalhos que forem enviados por via postal devem ser comunicados ao IAB pelos telefones (11) 3259-6866, 3259-6149 e 3259-6597, informando o “número de conhecimento”, para evitar o possível extravio do trabalho.
- 4.3 Os trabalhos que forem entregues diretamente no IAB receberão um número de ordem e deles se dará recibo.
- 4.4 Em nenhuma hipótese e sob nenhum pretexto serão aceitos trabalhos que forem entregues em desacordo com a forma e o prazo previstos neste Regulamento.

#### 5 Estabelecimento do Sigilo da Autoria

- 5.1 Uma vez recebidos todos os trabalhos, um funcionário do IAB irá remover os invólucros externos dos trabalhos e numerar com o mesmo número, de forma aleatória, os envelopes com as fichas de identificação e os invólucros com os projetos.
- 5.2 Os envelopes numerados serão entregues ao coordenador que os embalará em invólucro lacrado e ficará com eles sob sua custódia até a cerimônia de identificação dos premiados.
- 5.3 O número dos invólucros será transferido para os trabalhos, permitindo posterior identificação.

#### 6 Julgamento

- 6.1 As reuniões da Comissão Julgadora serão privadas, sendo vedado o acesso a pessoas estranhas ao processo de julgamento.
- 6.2 A Comissão Julgadora elegerá um presidente e um relator entre seus membros.
- 6.3 Todas as sessões de julgamento serão realizadas com a presença todos os membros da Comissão.

6.4 Os critérios de julgamento serão os seguintes:

- A valorização arquitetônica e construtiva, em qualidade, dos conjuntos habitacionais e seus anexos;
- A criatividade na proposição de técnicas construtivas que reduzam o custo e o tempo de construção;
- O melhor aproveitamento dos terrenos;
- Soluções que privilegiem a futura manutenção dos conjuntos e minimização das despesas de condomínio, levando em conta o as características dos futuros ocupantes;
- A implantação dos edifícios e sua relação com o entorno;
- Compatibilidade das propostas com a legislação urbanística municipal vigente, de tal forma que as propostas possam ser implementadas sem depender de

- qualquer alteração da legislação;
- Obediência ao limite de custo das unidades, conforme o termo de Referência.

## 7. Termo de Referência

### Projeto Assembléia

Terreno localizado na Rua da Assembléia, esquina com a Rua Rodrigo Silva no Distrito Sé, com área de 2.346,06 m<sup>2</sup>. Está na área envoltória da Igreja de São Gonçalo e da Catedral da Sé, bens tombados. Uma das laterais do terreno é a alça de acesso da Avenida 23 de Maio ao viaduto D. Paulina e Praça João Mendes onde existe vegetação de porte cujo transplante não é possível e que deve ser obrigatoriamente preservada. Nesta face do terreno não serão permitidos acessos.

**Como referência do teto de custo das edificações será adotado o valor médio de R\$ 30.000,00 por unidade residencial observados o número e a proporção abaixo. As construções assessorias deverão obedecer aos mesmos parâmetros de custo obtidos para as unidades residenciais.**

**Deverá ser apresentado obrigatoriamente pré-orçamento do conjunto, usando como referência as cotações da Revista Construção/Mercado da Editora Pini do mês de dezembro de 2.003.**

**O projeto do edifício para locação social, dotado de elevador, deverá ter 160 unidades habitacionais, sendo 30% apartamentos tipo “quitinete” com área privativa mínima de 28,00m<sup>2</sup>, 40% apartamentos de um dormitório com área mínima de 37,00m<sup>2</sup> e 30% apartamentos de dois dormitórios com área privativa mínima de 42,00m<sup>2</sup>, sendo permitida a variação de 5 unidades de cada tipo para menos ou para mais, se necessário para a solução de projeto. Devem ser previstas áreas de convivência comunitária.**

**Além do edifício para locação, na primeira fase, será ainda construída garagem com 35 vagas para uso da Secretaria de Negócios Jurídicos da Prefeitura e reservada área de terreno com frente para a Rua Rodrigo Silva, suficiente para a futura construção de edifício, para esta mesma Secretaria, com área máxima computável de 5.000,00m<sup>2</sup>. Deverá ser prevista a construção de garagem com um número suficiente de vagas de estacionamento para este edifício, incluindo as 35 vagas já construídas na primeira fase. Esta área reservada, num primeiro momento será utilizada para lazer.**

**O projeto deverá estar adequado às necessidades dos deficientes físicos sendo que, 3% das unidades deverão estar dotadas de sanitários apropriados a portadores de deficiência.**

**O gabarito máximo permitido é de 42,00 m de altura e o quociente de aproveitamento do terreno é de 6 vezes (Operação Urbana Centro).**

A área possui infra-estrutura local completa e consolidada e o entorno caracteriza-se pela presença diversificada de usos.

Listamos abaixo as principais posturas a serem obedecidas, para uso dos profissionais de outras cidades ou estados que não tem acesso à nossa legislação. Se obedecidas estas, alguma eventual desconformidade poderá ser corrigida no desenvolvimento dos projetos básico e executivo.

Áreas não computáveis:

Sub-solos – sempre que destinado a estacionamento de veículos.

Térreo – sempre que destinado a atividades comuns ao uso residencial (hall, salões de festa, refeitório, copa, estacionamento, etc)

Pavimento Tipo – terraços, balcões, floreiras, etc. desde que não prejudiquem a insolação e ventilação dos compartimentos ou avancem mais do que 20% nos recuos.

Apartamento de zelador – desde que não exceda 60,00m<sup>2</sup>.

Ático – casa de máquinas, barriletes, caixa d’água, equipamentos mecânicos.

Dimensões Mínimas dos Compartimentos (Legislação Municipal)

Habitação de Interesse Social

Quarto – 4 m<sup>2</sup>

Cozinha – 4 m<sup>2</sup>

Banheiro – 1,20m<sup>2</sup> com lavatório externo

Salas 4,00m<sup>2</sup> – mínimo circ. 1,50m. diâmetro

Dormitórios – mínimo circ. 1,50m. diâmetro

Sala-Dormitório – 16,00m<sup>2</sup> – circ. 2,50m. diâmetro

Cozinha 4,00m<sup>2</sup> - circ. 1,50m. diâmetro

Sala/Dorm./Cozinha – 19,00 m<sup>2</sup> – circ. 3,50m. diâmetro

Instalação sanitária – 2,00m<sup>2</sup> – 0,90 diâmetro

- 1,50 m<sup>2</sup> c/ lavatório externo – 0,90m diâmetro

Corredores internos – largura 0,80 m.

Escadas internas – largura 0,80 m.

Corredores e escadas coletivas – largura mínima 1,20m. Devem ainda observar as seguintes normas de segurança:

- para habitação considerar um habitante para cada 15,00m<sup>2</sup>
- os espaços para circulação coletiva serão constituídos por módulos de 0,30m considerando o escoamento de 30 pessoas por módulo
- deverão dispor de pelo menos uma escada protegida com antecâmara, os edifícios de habitação com altura superior a 12,00m.

Pés Direitos Mínimos:

Habitação de Interesse Social

Salas, dormitórios, copas, cozinhas – 2,40m.

Banheiro – circulação 2,20m

Sala, dormitórios, copas, cozinha – 2,50m

Banheiros, corredores, hall – 2,30m

Garagens, estacionamentos – 2,10m

Rampas para veículos – 2,30m

Salas de aula – 3,00m

Sanitários – (masculino e feminino) para uso em espaços coletivos.

Elevador – Edifícios de Habitação

- dispensados, porém prever futura instalação,

em edifícios com até 12,00m do piso do térreo até o piso do último andar.

§ - no mínimo um elevador em edifícios até 10 pavimentos.

§ - dois elevadores acima de 10 pavimentos.

Prever ainda 7,70m<sup>2</sup> por unidade habitacional para área de lazer condominial.

**Mais informações podem ser obtidas no site:**

**<http://plantasonline.prefeitura.sp.gov.br>**

### Uso e Ocupação do Solo

Terreno em Zona 3, no qual são permitidos os usos do concurso, observando-se as seguintes posturas:

Taxa de ocupação máxima – 0,5

Coefficiente de aproveitamento máximo – 6 vezes a área do terreno.

Área permeável – 15% da área do lote deverá ficar livre de construção e pavimentação.

Afastamentos - Frente e fundo – 5,0 m.

Laterais – 3,0 m.

Estes afastamentos poderão ser desconsiderados para o edifício de interesse social, desde que não sejam prejudicadas a insolação e ventilação dos ambientes e respeite-se o afastamento de 4,00 m. para o início de rampas e os afastamentos de 5,00 m. das frentes para ruas sejam obedecidos pelos sub-solos.

Vagas para o edifício da Secretaria de Negócios Jurídicos – uma vaga para cada 100m<sup>2</sup> ou fração, ou seja, 50 vagas, incluindo as 35 vagas já previstas no projeto da primeira fase.

## 8. Relação dos Anexos

Cópia do Edital

Regulamento e Termo de Referência

Levantamento Cadastral

BDT – Boletim de Dados técnicos

Sabesp

Congas

Fotografias do local

Minuta do Contrato

## ANEXO 4

### Ata do Júri

#### ATA DA COMISSÃO JULGADORA DOS CONCURSOS PARA OS CONJUNTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL

##### ASSEMBLÉIA E CÔNEGO VICENTE M. MARINO

A comissão Julgadora dos concursos para os conjuntos de locação social Assembléia e Cônego Vicente M. Marino, promovidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e organizados pelo IAB-SP, composta pelos arquitetos Antônio Carlos Sant’Anna Jr., Eduardo de Almeida, Helena Menna Barreto, Joan Villá e João Filgueiras Lima, reuniu-se na sede do Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento de São Paulo, nos dias um, dois e três de março de 2004 com análise individual nos dois primeiros e no dia três a Comissão Julgadora trabalhou completa e em conjunto. Três trabalhos não foram submetidos a julgamento por terem sido entregues após o prazo. Em razão das dificuldades para conciliar os compromissos e disponibilidades de todos os membros da Comissão e desejando não adiar por mais tempo o resultado do concurso, optou-se pela análise individual dos projetos nos dois primeiros dias e a reunião de todos os membros da Comissão no dia três, quando trabalharam em por 14 horas seguidas até chegarem à decisão de consenso que satisfizesse a todos. Necessário destacar que a própria Comissão havia aventado a hipótese de voltar a se reunir em outra data, no caso de não haver consenso quanto ao resultado do julgamento, ou se houvesse insatisfação por parte de algum de seus membros quanto ao deliberado. A presente ata foi elaborada a posteriori com a participação de todos os membros que se comunicaram por e-mail, solução já adotada anteriormente em outros concursos. Pela sua complexidade, foram analisados em primeiro lugar os 55 trabalhos do Conjunto Assembléia submetidos à análise da Comissão, sob a ótica de sua inserção urbana e relação com o entorno imediato, tanto por sua volumetria como pela vivência dos futuros usuários, moradores do conjunto de locação social e ocupantes do edifício da Secretaria de Negócios Jurídicos; da inter-relação entre os dois edifícios e sua implantação; a sua volumetria e qualidade plástica; o processo construtivo proposto; as circulações; a disposição funcional dos ambientes, seu dimensionamento, iluminação e ventilação; as características de vivência e convivência num conjunto habitacional de baixa renda (até 3 salários mínimos); a observância à proporcionalidade entre os três tipos de unidades (30, 40 e 30% respectivamente entre quitinetes e apartamentos de um e dois dormitórios com a variação permitida) e finalmente, foram avaliados os pré-orçamentos quanto à sua coerência e credibilidade. Cumpre destacar que o número de unidades de cada tipo foi verificado em todos os projetos, constatando-se, curiosamente, que havia erros, não só de digitação como mesmo de contagem do número de unidades, obviamente causados pelo atropelo do desenvolvimento de projetos em concursos, que conhecemos bem e não por má fé. Em pouquíssimos casos houve desconformidade de molde a comprometer a viabilidade do projeto, deliberando a Comissão prosseguir em sua análise sem esta preocupação, que seria considerada (assim como o custo) somente no final do julgamento. Os membros da Comissão ressaltaram que é não só oportuna como conveniente, a discussão das peculiaridades e necessidades das habitações para baixa renda, pois os arquitetos claramente não estão familiarizados com elas, como consequência da falta de prática de projetos do tipo e das raríssimas oportunidades em que atualmente existe a preocupação de contratantes destes projetos com a qualidade da arquitetura e também consequência da sua baixa remuneração, incompatível com uma produção mais elaborada, estudos e avaliação de pós-uso. Apesar de quase todos os projetos

apresentarem problemas em algum dos itens acima elencados, o número de propostas de qualidade era muito grande, o que resultou em dificuldade de seleção por parte da Comissão Julgadora. Antes do início dos trabalhos foi retirado o projeto de número 55 que não atendia ao Regulamento em vários itens. A seguir, após muita discussão, a Comissão deliberou por retirar os trabalhos de números 6, 7, 8, 9, 10, 12, 17, 18, 22, 23, 24, 27, 37, 50, 51, 52 e 53, restando ainda 37 trabalhos em análise. Invertendo o critério, os membros da Comissão selecionaram individualmente os trabalhos que cada um julgava que deveriam ser analisados e sendo cotejado o resultado deste levantamento, foram selecionados 19 projetos, sendo retirados os trabalhos de números 13, 21, 25, 30, 48 e 54. A seguir no processo de julgamento foram retirados os trabalhos de número 2, 11, 15 e 16. Na quarta rodada de eliminação foram retirados os trabalhos de números 3, 4, 14, 15, 29, 31, 32, 33 e 44, restando ainda 17 trabalhos em estudo. Na quinta rodada de seleção foram retirados os trabalhos de número 26, 34, 36, 39, 43, 47 e 49, restando 9 trabalhos em análise. Destes trabalhos, a Comissão Julgadora, considerando que todos tinham qualidades equivalentes que não permitiam a sua eliminação ou gradação entre menção e simples destaque, deliberou atribuir Menção Honrosa aos trabalhos de números 1, 5, 35, 38, 41 e 46, com destaque para os dois primeiros, 1 e 5, que chegaram a ser considerados para premiação. Os três projetos premiados, como aliás todos os outros, mostravam a necessidade de pequenos ajustes que podem ser feitos no seu desenvolvimento, não invalidando a proposta. Ao trabalho de número 42, projeto de qualidade que atendia corretamente a todos os critérios adotados para julgamento e que tinha fortes características de arquitetura paulista, solução engenhosa, porém com excesso de áreas de circulação, a Comissão deliberou atribuir o terceiro prêmio. Ao projeto de número 28, projeto que mostrava grande criatividade e qualidade plástica, com interessante circulação por escadas externas, soluções engenhosas e manejo inventivo do espaço ocupado, foi atribuído o segundo prêmio. Finalmente, o primeiro prêmio foi atribuído não apenas por consenso, mas por unanimidade ao trabalho de número 40, que com grande competência, clareza e qualidade, atendia aos critérios que a Comissão Julgadora pautava para escolha do melhor projeto.

Quanto ao Conjunto Cônego Vicente M. Marino, a Comissão Julgadora recebeu trinta e três projetos para análise, numerados em seqüência aos trabalhos do conjunto Assembléia. Sendo terreno amplo e praticamente em nível e edifícios de circulação vertical sem elevadores, tipologia de conjuntos habitacionais em que os arquitetos demonstram maior familiaridade, não apresentaram a mesma complexidade de análise do Conjunto Assembléia, merecendo especial atenção a relação entre o conjunto habitacional e o centro de Capacitação, além dos mesmos critérios adotados para o conjunto Assembléia que coubessem na análise. A Comissão recebeu 33 projetos para avaliação. No início do processo de julgamento foram retirados os trabalhos de número 61, 73, 82, 83 e 85, que não atendiam as características do conjunto estabelecidas no regulamento do concurso. Após análise individual pelos membros da Comissão Julgadora, foram retirados os projetos de número 58, 59, 62, 63, 66, 75, 77, 80, 81, 85, 87 e 88, ficando 16 projetos em julgamento. Discutidos um a um, foram retirados os projetos de número 57, 60, 65, 76 e 84. Dos 11 projetos em análise, foram ainda retirados os de número 70 e 72, restando 9 projetos que a Comissão deliberou por atribuir além dos três prêmios, seis Menções Honrosas aos projetos de número 64, 67, 68, 69, 71 e 74. O terceiro prêmio foi atribuído ao projeto de número 78, que apresenta amplo espaço interno como área de convivência localizando os blocos de apartamentos nas laterais do terreno. Dá acesso independente ao Centro de Capacitação e tem a inserção do conjunto no bairro muito bem estudada. O segundo prêmio foi atribuído ao projeto de número 79. Desenvolve-se em três blocos duplos com a circulação no centro, perpendiculares à via férrea e tira partido do desnível entre o terreno e as ruas. Os apartamentos quifinetes e dois dormitórios se “encaixam” solucionando a mescla de três tipos de apartamentos no mesmo edifício.

O imbricamento de volumes e funções é engenhoso, porém atribuiu excessivo espaço para estacionamento e circulação de veículos em detrimento dos espaços de uso comum. O primeiro prêmio foi atribuído ao projeto de número 86, por unanimidade, com implantação centralizada no lote, liberando espaços generosos, concepção compacta das habitações, independência e implantação do Centro de Capacitação que privilegia seu funcionamento.

## ANEXO 5 - ENTREVISTAS

### Questões à Helena M. M. Silva

- 1) Poderia relatar como o Programa Ação Centro foi estruturado, enfocando seus principais objetivos? Como o programa Morar no Centro foi pensado e articulado ao Ação Centro? Quem eram os principais agentes financiadores desses programas?
- 2) Qual era a agenda de implementação do programa Morar no Centro e suas prioridades, e quais foram em sua opinião as realizações mais bem-sucedidas do conjunto de intenções previstas?
- 3) Que dificuldades foram enfrentadas para a materialização do Programa?
- 4) Algumas áreas utilizadas para a elaboração de projetos para habitação durante a gestão 2001-2004 ocuparam áreas cujo uso original era industrial, sendo muitas vezes constituídas por antigos galpões, e apresentando carência de transportes e de serviços. Como se pensou solucionar essas carências em projetos tais como o Parque do Gato (distrito do Bom Retiro) e o Conjunto Cônego Vicente Marino (no distrito Santa Cecília)?
- 5) Quais as principais dificuldades enfrentadas pelo Programa Morar no Centro para a aquisição de imóveis em áreas vazias ou ociosas na área central?
- 6) Como ocorreu a seleção técnicos estrangeiros para realizar a capacitação dos profissionais brasileiros envolvidos no Programa? E a capacitação de técnicos brasileiros no exterior, em países europeus tais como França e Itália, e onde e como atuam esses profissionais hoje, no enfrentamento da questão habitacional?
- 7) Qual a sua impressão sobre os três (3) projetos de arquitetura primeiros colocados, no Concurso Habita Sampa, para o caso do Conjunto Assembléia? A Senhora crê que os projetos premiados consistem de uma resposta adequada aos interesses e demandas do Programa Morar no Centro?
- 8) O que as gestões a partir de 2005 previram em relação ao problema da habitação para famílias de baixa renda, considerando os diferentes níveis, a) até 6 salários mínimos. b) até 16 salários mínimos?
- 9) Como se deram as negociações com proprietários e investidores privados para a produção de habitações populares?
- 10) Como se deu a relação entre o Programa Morar no Centro e os movimentos populares por moradia? Como esta relação ocorre hoje?
- 11) Em sua opinião quais os aspectos mais interessantes do Estatuto da Cidade e como podem interferir na política habitacional para a área central?
- 12) Como e por quem foram identificados os espaços vazios e ociosos na área central de São Paulo?
- 13) Os instrumentos urbanísticos aplicados na gestão se demonstraram suficientes e eficazes ao desenvolvimento do Programa? Que fatores vêm impedindo hoje a continuidade do Programa Morar no Centro?
- 14) Que contribuições puderam ser observadas em gestões anteriores, por exemplo, na gestão Luiza Erundina (1989-1992) para a formulação do Programa Morar no Centro?
- 15) O Programa Morar no Centro previu espaços para a reabilitação ou capacitação



técnica dos eventuais moradores desses empreendimentos? (REABILITACAO DE QUE??) Ocorreram por exemplo contatos com empresas ligadas à indústria tais como Sesi, Fiesp, Senac entre outras?

- 16) Quais seriam em sua opinião os agentes mais adequados para administrar a gestão dos condomínios populares? Não seria necessária a criação de instrumentos e políticas que os auxiliassem?

### HELENA MENNA BARRETO SILVA

“Na verdade a idéia de fazer um programa de habitação na área fiscal, ela surgiu primeiro como idéia de utilizar imóveis vazios, fazer reforma. No final do ano 2000, antes da entrada da Prefeita Marta Suplicy, discutiu-se muito num seminário muito importante. O texto que até te aconselho, chamado: Habitação no Centro como viabilizar essa idéia? Naquela época se discutia principalmente essa possibilidade de reformas.

Havia também um recurso que parecia muito interessante que era o recurso do programa PAR (Programa de arrendamento residencial) da Caixa Econômica Federal (CEF). Então o programa morar no centro beneficia principalmente pensando nos recursos da CEF através do programa PAR, que era destinado a família de modo específico de 1 a 6 salários tanto para reforma como construção nova.

Quando a Prefeita Marta Suplicy começa a falar no Programa Reabilitação do Centro, Reabilitação vêm de gestões anteriores, já teria tentado Maluf, Pitta já teria feito a primeira proposta para pedir recurso ao BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento).

Mas a questão da habitação não era prioritária; falava-se que se deveria incentivar a habitação na área central, mas não era prioritária. Pessoalmente não havia nenhum recurso previsto pra habitação de interesse social. Então, no momento da gestão da Prefeita Marta Suplicy, define-se que a habitação no Centro era uma prioridade tendo como objetivo repovoar o Centro, manter a população de baixa renda que morava ali. Então como te disse que o primeiro Programa foi o Programa PAR, você conhece o Programa, a definição do Programa, uma espécie de *leasing*, em que as pessoas pagam durante quinze anos e depois tem opção de comprar. Mas acontece que foi percebendo que o Programa PAR, na verdade, embora nos primeiros projetos, ele tenha atendido algumas famílias com três salários, ele tava mais em possibilidades de atender a famílias com 4, 5 ou 6. Ficava toda uma parcela da população com menos de 4 salários sem alternativa. Seria considerado um HMP (Habitação de Mercado Popular), abaixo de 4 a 6 é considerado HIS (Habitação de Interesse Social). HIS no município de São Paulo é até 6, é uma definição que você pode encontrar no Plano Diretor. HMP é de 7 a 16. Eu não tenho certeza se é até 14, mas você pode ver lá. Mas abaixo de 6 salários, entre 1 e 3 salários, não havia nenhum programa atendendo. Você sabe que antes de haver o programa morar no centro, a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) já estava atuando na parte do programa de cortiço, trabalhando devagar. Então o que a prefeitura decide: ela decide criar um programa de locação social. Essa é a grande novidade que vai ter com esse concurso que você está analisando. O que era a locação social? Locação social era você ter prédios que continuariam de propriedade da prefeitura, sendo uma gestão pública, e as pessoas morariam pagando aluguel compatível com seu salário, com sua renda. A locação social, eu acho que é importante no seu trabalho, analisar um pouco essa idéia da locação social porque isso obviamente vai ter que ver com as características circundadas como programa de projetos. Todos esses projetos. Porque a idéia é que essas pessoas não morem naquele apartamento a vida inteira, mas até que ela tenha condição de morar num apartamento menor pra maior, porque ela está alugando, ela não é proprietária. É um pouco a idéia de vincular a necessidade da família em um determinado momento à área do apartamento. Coisa que não era trabalhada na idéia de compra e venda, e mesmo do Leasing da CEF. A Política Habitacional Brasileira sempre trabalhou assim, com um produto único: sala e dois

quartos, e não importa o tamanho da família: todo mundo paga a mesma coisa, não importa qual a sua renda. A locação social é baseada de uma experiência de diversos países, é uma experiência francesa. Você faz uma locação que tem um determinado preço, o custo segundo a sua renda, e o restante é coberto por um subsídio. Então a partir daí, o Programa Morar no Centro passa a ter por um lado tudo o que era o Programa PAR, e por outro o Programa de locação social.

Para o Programa de locação social o que foi feito: pensando em uma outra questão foram buscar os prédios e terrenos vazios que a Prefeitura dispunha ali no momento. Para alguns destes foi preciso até certa batalha da Prefeitura. O terreno do Parque do Gato estava destinado para uma outra coisa. Foi preciso uma discussão dentro da Prefeitura porque os terrenos normalmente têm outras destinações. Ta destinado ao conjunto habitacional, mesma coisa o terreno da Rua Cônego Vicente Marino, da Assembléia, etc. Toda a busca, se você for ver a lista dos terrenos que foram destinados para o Programa de locação social, fora alguns que já pertenciam a Cohab São Paulo, os outros foram necessários uma negociação da Cohab e com outros Órgãos da Prefeitura para que fossem destinados então, ao Programa de locação social. Ele contava com um conjunto de terrenos vazios, e também com a desapropriação de alguns prédios para fazer projeto de reforma e transformar em habitação social. Alguns desses prédios já foram reformados e já estão prontos. De qualquer maneira era importante ter qual era o conjunto da obra, todo Programa social tinha reforma e tinha construção nova, a sua é construção nova dentro do Programa de locação social. (A questão do partido, o conjunto tava um pouco isolada dessa parte de infra-estrutura, transporte)..."

"...Isto é uma questão de opinião sua. Na verdade o problema é relativo, quando você olha toda a produção de habitação aqui na cidade de São Paulo, você compara Itaquera, Guaianazes, todos os vários outros conjuntos que foram feitos e compara a acessibilidade do Conjunto Parque do Gato, ele é muito acessível, ele ta a menos de 1km da estação do metrô Armênia, ele ta muito próximo da Av. Tiradentes, ainda mais uma outra coisa, você não deslocou pessoas pra lá, pessoas moravam ali e continuaram morando ali, então as pessoas não perderam a acessibilidade, elas ganharam um novo tipo de habitação, eu acho que qualquer coisa que seja colocada dentro dos edifícios centrais, ele tem um nível de acessibilidade infinitamente superior a outros conjuntos que estão na periferia da cidade. Eu não sei como você analisou, mas eu to te dando um transporte que é o metrô, eu não sei quais são as linhas de ônibus que passam ali. Mais acessível que isso... eu não concordo com isso eu acho que a sua análise de acessibilidade tem que pegar outros parâmetros. O Vicente Marino também está relativamente perto das linhas de trem, das estações de trem, a menos que você esteja considerando a acessibilidade menos de 500m, mas eu nunca vi ninguém analisar a acessibilidade de um conjunto de habitação social com tanto rigor assim, ser menos de 500m fica muito difícil existir num conjunto qualquer. Como eles são terrenos grandes, na verdade, em geral os terrenos grandes são um pouco distantes. E quando você encontra um muito pequeno é que você consegue colocar ao lado de uma estação de metro ou perto, mas isso é muito raro se você comparar a política habitacional da cidade de São Paulo. Você falar que esses dois conjuntos não são acessíveis, eu não acho correto (a grande quantidade também é uma coisa importante). Não ali de fato.

O conjunto do Parque do Gato foi feito para realojar uma população que tava em área de risco, uma favela que tinha sofrido incêndio por conta de um vazamento de gás, tinha uma favela que estava em cima de uma canalização da Congas. Durante uma porção de tempo, houve um incêndio, ai que se fez o Conjunto Parque do Gato. Além do mais, ele não é só um conjunto habitacional, ele é um conjunto que tem outros equipamentos que foram feitos pra ele, tem parques, tem uma série de outras coisas, muita gente diz que está muito bem localizado. Em relação à cidade você vai ver que tem vários empreendimentos privados agora sendo feitos ali perto e ninguém acha ruim...

Então o Cônego Vicente Marino está do lado dos empreendimentos de classe média, e também está bem perto do bairro Santa Cecília. Então pra nenhum dos dois eu concordo com essa afirmativa que seria mal localizado.

Agora a outra questão que você podia colocar que eles estavam abandonados. Uma outra questão que se coloca aos antigos terrenos industriais, mas ali não era o caso. Ele estava funcionando como depósito do Detran, portanto era um terreno subutilizado do ponto de vista de critérios, do Estatuto da Cidade, de recursos de utilização era utilizado como estacionamento, como depósito, então por isso que a Prefeitura negociou e decretou o terreno como ZEIS, obrigando portanto a execução de habitação de interesse social. A partir daí, negociou com a Companhia de Transporte do próprio município para repassar o terreno a Cohab.

Eu acho que as duas decisões foram acertadas, o terreno do Parque do Gato não era industrial, apenas um terreno municipal que não tinha sido ocupado. Ele era um terreno vazio do município, tinha pouca vegetação, então se você for entrar no Parque do Gato pega um pouquinho melhor quais as origens do terreno, porque ele não é industrial com certeza. E a Assembléia não era industrial mesmo. A Assembléia era um terreno que estava sendo usada como estacionamento também da Secretaria de Negócios Jurídicos. Tinha sido desapropriado para fazer a sede. Então eu acho que nesses casos que você tá lidando não tinha terreno industrial contaminado e a questão da acessibilidade eu contesto, mas enfim, você pode ter a sua opinião. Mas eu (a gente pode concluir que estando no centro as habitações estão bem localizadas?) eu acho que elas estão muito bem localizadas. É claro que tem alguma outra menos, e aí os terrenos maiores são em ruas um pouco mais longe do transporte, mas eu por exemplo, não sei se tem linha de ônibus que passa perto do conjunto, acho que tem, você tem que ver qual é o parâmetro que você dá pra dizer que não é acessível, acho que tem escola perto, se você for colocar isso no seu trabalho, você precisa provar. Se tem escola, se tem dificuldade para atravessar a rua, se foi feito uma passarela, se precisa atravessar uma rua de trânsito (uma ferrovia talvez, não se poderia ser feito uma passagem) é, mas o problema é que tem saída pelo outro lado, tanto tem saída pelo outro lado, que é um conjunto de classe média, tem uma série de outras coisas. Então se você for lidar com uma questão de acessibilidade é uma liberdade que você tem com sua orientadora, é bom você provar, você dizer por que é longe, e de que. Porque na verdade é como eu te disse, se você comparar com a política de habitação Itaquera, Brasilândia, esses não tem nenhuma acessibilidade. Agora se você comparar com Hotel São Paulo que é do lado da Prefeitura, é mais acessível, mas também mais barulhento (talvez alguma dificuldade que a gente encontra, seja o valor do comércio local, talvez se desloque um pouco mais para comprar coisas, do que onde eles moravam antes numa área mais simples). Eles moravam do lado, aí é que acho que você tem que ver a origem da população, o antes desses dois optaram.....o único que realmente existe é o Parque do Gato. Ele tem uma porção de problemas, mas não tem haver com acesso a comércio e serviço. Eu acho que você pode até investigar, ir lá, etc. ver quais são os problemas, porque exatamente deixou-se a área dos...para fazer comércio, se eu não me engano, mas não tem nenhum conjunto que seja feito na cidade que já esteja adotado....comércio, eles moravam aí do lado da Marginal, com muito mais barulho, muito mais fumaça, mal cheiro, em cima da tubulação de gás, então acho que era bom você investigar essa questão, na verdade. Então eu não posso te responder, porque eu não acho, em relação ao Conjunto Assembléia, ele tá bem próximo de avenida bem importante, bem movimentada que é a 23 de maio. O acesso dele não é pela 23 de maio (pelo viaduto Dona Paulina). Ele tem um outro acesso na verdade, ele dá para uma outra rua, o terreno tem duas frentes (então ele tá bem localizado também?) tá super bem localizado (eu também acho) tá tão bem localizado que a Prefeitura resolveu não continuar, esse que é o problema (conversa com a Secretaria de Negócios Jurídicos). Pois é, mas é que em uma gestão e na outra, a outra desistiu, mas é que na outra gestão era

uma prioridade a habitação de interesse social e alias acho...com a questão do recurso até você entender a articulação.

Vou começar a falar a relação entre o Programa Morar no Centro e a Ação Centro. A Ação Centro é um programa que corresponde ao pedido de financiamento de recursos ao BID para fazer a revitalização/reabilitação, como você queira chamar, da área central de São Paulo. Agora o Programa Morar no Centro já tava sendo executado, já era uma prioridade, mas o que aconteceu foi que a Prefeitura insistiu muito na gestão da Marta Suplicy para que houvesse recursos específicos do BID voltados para habitação. Então estes recursos para habitação, eles iriam entrar exatamente no financiamento da construção de unidades para locação social. Então a idéia era que a Prefeitura tivesse com os terrenos adquirisse imóveis e o recurso do BID entraria tanto para reforma quanto para construção nova de unidade de locação social. Isso que era viabilidade do Programa e porque que o BID acabou aceitando esse Programa de locação social, foi um pouco complicado a discussão....com outros....porque o BID não tem o hábito de financiar habitação e também não tinha interesse de manter uma população pobre na área central, mas ao mesmo tempo ele tem que fazer estudo de impacto, porque a sua política não pode ser responsável por expulsar pessoas. Então houve toda uma discussão que se decidiu que se realmente houvesse muita valorização no centro as pessoas não iam poder ficar, as pessoas estavam morando em cortiços. O Programa da CDHU não atendia todo mundo, então eles aceitaram que a Prefeitura fizesse programa experimental de locação social com algo em torno de 1000 a 1200 unidades, não sei, mas ta em algum lugar naquele relatório, eu não sei de cabeça, no Instituto Polis, a Oportunidades também tem e no relatório que chama Observatório da área central também. Mas enfim, tinha lá esse percentual. Então como se viabilizaria a locação social era com os imóveis cedidos, prédios cedidos pela Prefeitura, mais recurso (empréstimo do BID). O BID você sabe, não é dado, é um empréstimo que a Prefeitura faz, então a vinculação com a ação centro era isso, parte da habitação era parte financiada pelo BID, mas também entrava os recursos direto da Prefeitura, tanto para aquisição dos próprios imóveis, como para outros pequenos programas que a Prefeitura tinha e recurso da Caixa, do Programa PAR, tudo isso fazia o pacote Programa Morar no Centro, que era articulado com Ação Centro, cujo objetivo era uma melhoria geral e o Programa Morar no Centro tava atendendo mais a família de renda baixa. O problema de locação social era faixa de até 3, mas o PAR ia até a faixa de 6 e tinha um outro programa que eu acho que você citou ai rapidamente que era o PRIH (Perímetro de reabilitação integrada do Habitat). O que era o PRIH? Não era um programa de construção propriamente, era um programa abrangente que a idéia dele era pegar um determinado local onde houvesse concentração de cortiço de habitação, com baixa qualidade, e fazer um programa de melhoria geral daquele terreno. Não só melhorando sua estrutura, mas equipamentos, questões ambientais, coleta de lixo, educação das pessoas, melhoria do cortiço e em alguns casos também construção de habitação. O único PRIH que chegou a funcionar mesmo da Luz. Lá é interessante você ver e ir visitar porque era uma área onde afinal, se fez um grande projeto de construção, que foi aquele conjunto da Rua 25 de Janeiro. Era galpões de estacionamento que pertenciam a Cia. Metropolitana e o conjunto foi feito pela iniciativa privada, mas em conformidade com as regras das ZEIS, e a idéia é que eles atendessem a população encortiçada, só que acabou que na prática não atendeu. Muitas poucas pessoas que moravam ali na região conseguiram comprar. De qualquer maneira quem comprou não foi gente rica, foi gente em torno de 6 salários, uma classe média baixa. Então o PRIH era isso (interessante que tem o escritório antena, que coordena tudo) coordenaram, porque tudo isso acabou, isso não existe mais, funcionou num determinado período. Isto estava dentro do projeto do BID. O qual também utilizaria os recursos do escritório Antena: gestão, pagamento de pessoa, etc., por continuar o Programa, mas a única coisa que ocorreu do PRIH, foi à construção desse conjunto. Na verdade é uma coisa importante, uma oportunidade na área central que há muitas

décadas não havia...”

### **E-mail aos arquitetos**

Olá

Moracy,

A tese de dissertação de mestrado na qual estou trabalhando têm por objetivo analisar os três primeiros colocados desse concurso. Adianta que gostaria de saber nessa entrevista o porquê da escolha do terreno, qual o partido inicial, como ocorreu o desenvolvimento do projeto, a escolha de materiais e custos, e saber um pouco sobre a opinião e experiência de vocês sobre a habitação popular na metrópole, como ocorre a prática da habitação em São Paulo hoje? Esta tese procura mostrar a discussão importante que há entre os arquitetos através de concursos como forma de solucionar as principais questões relacionadas à habitação na cidade. Procuo também elaborar categorias de análise a serem aplicadas sobre esses 3 projetos premiados, tais como estudo de insolação, mobiliário, acessos, utilização de materiais, entre outros. Adianta também que gostaria de ter acesso as pranchas apresentadas sendo estas devidamente referenciadas na publicação. Caso esteja com dificuldades para reunir o pessoal vejo que é importante ter pelo menos um ou dois integrantes-autores que possam responder a essas questões para garantir credibilidade a esse trabalho.

### **QUESTÕES AOS ARQUITETOS**

**01-10-2009**

**César Shundi**

**Moracy Amaral**

**Rua General Jardim, 482, cj 132.**

- 1-Vocês optaram por trabalhar nos dois terrenos ou somente na área da Assembléia? Caso tenham optado por trabalhar uma dentre as duas áreas, quais os motivos desta escolha?
- 2-Quais pontos do edital lhes chamaram mais atenção?
- 3-Qual o partido adotado?
- 4-Qual a solução da unidade habitacional?
- 5-Como ocorre a relação entre áreas privativas e comuns?
- 6-Como ocorre a relação com o espaço público e a inserção no entorno?
- 7-Como é o programa funcional escolhido?
- 8-Como ocorreu o desenvolvimento do projeto? Quais as principais dificuldades?
- 9-Quais os materiais selecionados e como estes foram utilizados no projeto?
- 10-Gostaria de saber um pouco sobre a opinião e experiência de vocês sobre habitação popular na cidade de São Paulo.

SEGUNDA FITA

### **Moracy e Shundi**

Equipe de Arquitetos: Ricardo Bellio, Alexandre Mirandez, Carlos Ferrata, Cássia Buitoni, César Shundi, Daniel Pollara, Luciana Yamamura, Marcelo Pontes de Carvalho, Mariana Viegas e Moracy Amaral.

O primeiro projeto que nós fizemos foi o da Assembléia. Mesmo que o projeto da Barra Funda já tinha se iniciado, já tinha feito as visitas no local, então esse primeiro foi o

da Assembléia. Acho que tem duas coisas fundamentais: a primeira foi à definição do partido de modo geral, que foi ocupar essa frente do terreno, no fundo pode ser visto como fundo, já que a cidade costuma dar as costas para o vale, dar as costas para o rio, pra essa situação geográfica. De certa forma a gente quis contrariar essa lógica, ao mesmo tempo em que o acesso principal continuava sendo pela rua de cima que tinha uma escala muito interessante. A rua tinha igreja, padaria, lojinhas. É a rua que vai dar lá na Liberdade. Então tinha essa análise de entender as diferenças entre esses dois lados, que eram muito diferentes. Ao mesmo tempo somadas essas questões das características ...tinha uma questão final, era dizer assim "era a primeira vez em tanto tempo que se vai fazer um prédio de habitação no centro de São Paulo". Fundamental que esse prédio seja marcante. Fundamental que esse prédio tenha uma presença pra cidade. Fundamental que as pessoas olhem esse prédio e falem: "olha só, é um prédio de habitação social na área central". Então de certa forma tinha uma questão simbólica que esse prédio tinha que ter. Daí a idéia de não tratar ele como um prédio qualquer, e sim um prédio muito visível de longe pelas milhares de pessoas que passam pelos viadutos, pelas ruas. A idéia de tentar inserir esse prédio na malha da cidade ou simplesmente colocar ele no ponto mais evidente, no local que você já tem prédios numa escala considerável, aquela escala dos viadutos, aquele prédio ao lado do viaduto que é enorme, a escala do centro da cidade, não daria pra ficar preocupado em fazer uma intervenção tímida nesse sentido. A idéia era mostrar pra pessoas que estava sendo feito um projeto com essas características numa área tão nobre quanto essa, valorizar essa iniciativa. Fora isso, tinha a questão da ocupação futura pelo prédio da Secretaria de Negócios Jurídicos, que era o proprietário do terreno. Tinha lá uma estimativa de área que até incluímos no nosso parâmetro, 1000m<sup>2</sup>, nós pensamos em aproveitar a empena e essa posição para colocar um prédio de escritório. Então por mais que não esteja desenhado, ele foi projetado como um prédio viável também no sentido de fazer um prédio que tenha tudo. A gente não está definindo ele agora, mas é um prédio que vai existir possivelmente. A gente levou isso a sério, no sentido de falar assim "é um problema, tem espaço, vamos projetar um prédio adequado"; considerado como um projeto, não como uma mancha. Depois você tem essa habitação, tinha um edifício anexo, o próprio desenho poderia estragar a qualidade do seu prédio de habitação, então a gente ficou preocupada com essa relação do edifício novo com a pré-existente. Mas também com as futuras existentes, se faz parte do programa um prédio que vai surgir, então de fato em que está na qualidade que teria entre a relação do prédio de habitação e o futuro prédio de escritório (tem inclusive uma relação público e privado, essa prática bem privada mesmo e a outra tem um acesso independente). Nesse sentido de pensar também que esse prédio para 60 unidades é um número grande de famílias, por mais que a gente quisesse criar recursos e relações urbanísticas, no sentido de desenvolver um senso de comunidade que aquele espaço pertenceria às pessoas que moram lá e não de ser uma terra de ninguém. Então de certa forma tinha nesse projeto uma graduação de público e privado, não é tudo público, uma hora é o espaço das moradias, mesmo que essa praça que fica aqui na frente fosse pública e você desse ponto continuasse com as vistas da cidade. Por isso que o prédio é todo vazado, pelo menos era o pressuposto (Paulo: desculpa, eu não entendo, aquele prédio tá no nível rebaixado, é isso?) Não ele é um prédio que estaria pra cima, mas nas costas do terreno, nas costas da rua, isso aqui seria uma praça pública, como é um prédio de escritório, poderia ser um prédio, com parte dos escritórios pra cima, só que desse ponto que você está na praça pública, você chega no prédio por meio de uma ponte que está aqui e por mais que isso seja uma situação não tão pública quanto este espaço aqui, você mantém as relações de transparências desse local. Quando você está aqui hoje lá no terreno, você percebe toda a dimensão do vale, a gente não queria que este prédio de habitação implantado nesse ponto também fosse um obstáculo desse ponto de vista aqui do vale. Basicamente é este esquema aqui: você estando na praça e você pudesse vislumbrar a situação

geográfica e o que este prédio apesar de ser uma lâmina, ainda tivesse essa transparência em relação ao vale. Paralelamente a esta discussão, este croqui mostra bem isso: implantação dos escritórios, implantação da habitação, realização da praça e não perder a vista. A possibilidade de você ter um acesso por uma ponte, transforma esse prédio numa gradação entre público e privado e ao mesmo tempo a possibilidade de implantar o prédio de escritórios em uma ligação entre as duas ruas e no sentido de resolver o estacionamento. Não só o estacionamento, mas da própria Secretaria de Negócios Jurídicos que continua existindo. Quer dizer, o uso da Secretaria nesse prédio continuaria existindo. Então aproveitando as duas ruas era possível fazer estacionamento (Paulo: as duas ruas são a da Assembléia e o outro acesso pelo próprio viaduto D. Paulina?) Exatamente. O viaduto está aqui e a outra rua aqui. Então é uma situação onde você consegue fazer o cruzamento pra resolver os estacionamentos. Então com a coisa nesse nível você conseguiria fazer esta passagem com carros sem interferir nas habitações.

Uma segunda pesquisa que é basicamente esta solução aqui. Quase que foi paralela ao desenvolvimento desse partido que chega a conclusão que daria pra se fazer um prédio concentrado nessa fonte. Foi a idéia enfim naquele momento: agente estava estudando inúmeros projetos de habitação, certamente a gente estudou os projetos do .....que tinham essa idéia de você concentrar circulações em um único andar e permitir que as unidades maiores tivessem duas fachadas e aí veio o raciocínio: na verdade era muito claro dizer assim "nós temos R\$ 30.000,00 para fazer cada unidade no conjunto geral". É muito pouco dinheiro, mas usar esse dinheiro (e obra construída e construção) então vamos usar esse dinheiro porque R\$ 30.000,00 para cada unidade para construir o máximo de espaço para dentro das unidades. Quer dizer, vamos minimizar tudo que é circulação, tudo que área, vamos concentrar para que todo o m<sup>2</sup> construído, o maior numero possível, seja destinado à qualidade das habitações, para evitar que o quarto seja pequeno, para ter certeza que o quarto tenha janela, para ter certeza que os espaços sejam adequados. Apesar dessa restrição radical de ter apenas R\$ 30.000,00, por unidade, a outra dificuldade é que a gente seguiu rigorosamente as dimensões dadas pelo Concurso no sentido de fazer habitações muito compactas, que são aquelas unidades (me corrija se eu estiver errada) de 28, 36, 42. Então unidade de 1 dormitório, kit, unidades de 2 dormitórios e a idéia do nosso projeto foi também evitar essa setorização que é comum nos edifícios: "ah!! Tá lá o setor das kits, tá lá o setor de 1 dormitório, o setor de 2 dormitórios". Tentar fazer um prédio onde você tivesse a mistura dessas tipologias, como se você tivesse no corredor circulação do prédio, que você não tivesse concentrado todas as kits, esse é um colorido que aqui tá preto e branco, mas mostra que é todo heterogêneo, fazendo com que isso aqui seja uma mistura, não houvesse segregação, por exemplo, setor dos caras que usam cadeiras de rodas. Porque 10% deveriam ser equipados para pessoas de necessidades especiais. Nos andares mais baixos, funcionariam os cadeirantes, por exemplo. (Paulo: esse acesso então é feito em vários andares, principalmente para aquela solução do corredor que vocês fizeram?). Exatamente, então com isso você tem as unidades de circulação que você acessa as unidades menores e com uma escadinha aqui desse ponto do corredor, você desce um andar ou sobe outro, de tal forma que a área do corredor, a planta do corredor no andar de cima ou no andar de baixo, ficam incorporadas para dentro das unidades e mais do que isso e o espaço em frente à escada era usada para unidades de 42m<sup>2</sup>. Então com uma planta que você vê cozinha, lavanderia, banheiro, sempre tem a mesma dimensão, e quanto à sala a diferença é que este arranjo permitia que onde você tivesse o corredor, colocasse as kits com 28m<sup>2</sup>. Subindo a escada aqui, por exemplo, você tinha a condição de colocar as unidades de dormitório já que não tem corredor e na unidade de 2 dormitórios você simplesmente ocupa o espaço em frente ao corredor. Então você tem basicamente a mesma unidade (Paulo: fachada, esses aqui?). A diferença é a seguinte, primeiro só para explicar a lógica de um modo geral: esse aqui é a lógica primordial de

um semicorredor, kit, duas unidades, você subiu uma unidade 2, uma unidade 1, descer uma unidade 2, uma unidade 1. Então o que acontece: você tinha um modelo básico com 6 unidades, sendo 2 kits, 2 dormitórios e 2 com 1 dormitório, é fácil de pensar né, você tem espaço nessa lamina para 5 módulos enfileirados. Este era o espaço definido dentro deste partido da lâmina. Cinco módulos são, como cada módulo contem 2 unidades, 10 unidades habitacionais. Como cada módulo tem 3 andares, você no fundo em 3 andares resolve 30 unidades habitacionais agrupadas a cada 3 andares.

Então em um corte, esse croqui aqui pequeno mostra isso, você conseguiria resolver assim, essa lâmina aqui, você conseguira colocar 5 módulos, sendo que cada módulo a medida que você bota uma escada aqui dá acesso acima e abaixo, em planta são 10 unidades habitacionais, só que isso em corte, como nosso módulo tava ocupado a cada 3 unidades, então aqui isso num corte, eu teria 30 unidades, só que como você precisa de 160, eu tinha que empilhar aqui, só que como o terreno tinha um desnível aqui, enorme, era perfeito para você criar 10 unidades aqui embaixo, abaixo da praça de chegada, aqui tá aquela ponte (fazendo as contas) então você tinha um desnível muito grande capaz, de colocar 10 unidades que praticamente é um lamina. Então com isso a gente resolvia 160 unidades respeitando os pressupostos de economia máxima de área, ventilação, fachada para unidades, sobretudo aquela que tinha os quartos pra evitar quartos com janelas, circulação mínima dentro das unidades, essa idéia, várias tipologias dentro do mesmo pavimento. Se você tivesse a possibilidade de ocupação que não fosse essa segregada, e aqui mostra muito bem isso porque é tudo misturado e fora isso tinha uma idéia que eu acho que era muito bonita, à medida que esse projeto foi se desenvolvendo, que era o seguinte: você tem a lâmina com essa solução, a gente faz um elevador e uma escada nesse ponto central que está aqui. Essa torre tem parada a cada 3 andares e por conta das distâncias devido as normativas de bombeiros, não havíamos criado uma segunda torre de circulação, então essa aqui era, nos mesmos andares de forma que as distancias de 30 e 40m, se eu não me engano, a respeito da porta do morador, até cada uma dessas escadas. O locador não andaria mais do que 30m. Esse tipo de solução também permitiu você romper esse esquema que aparentemente para criar exceções, quer dizer, o fato de ter uma escada aqui e não ter...., unidade permitia que esta unidade aqui fosse especial, no sentido de que no final do corredor você poderia ter uma unidade maior para portadores de necessidades especiais. Como eram 5 unidades você tinha 5%, sendo que não eram unidades segregadas que faziam parte da circulação comum do prédio. E fora isso uma outra discussão, por exemplo, que em frente a esta torre de elevador não faz sentido ter quarto na frente da ponte. Esta solução aqui é aquela que as unidades tem a torre de circulação, porque assim você começava subverter o conjunto. Quer dizer que apesar de você ter uma lamina grande e extensa, a gente também queria que essa circulação fosse muito clara: um prédio que olhando de fora, tivesse estes rasgos, estas frestas verticais, que criavam divisores aqui de grande volume. Então de um lado você tinha circulações horizontais marcadas como se fossem varandas, como se fossem espaços abertos e ao mesmo tempo marcações verticais que criavam perfurações nessa lamina. À medida que você queria fazer escadas pra subir e desce, na verdade você tinha prédios muito transparentes. Para você chegar em sua unidade, subiria por uma escada aberta, então o prédio tinha uma transparência muito grande apesar de ser uma lamina só. Era um prédio todo vazado, então da pra ver...(Paulo: a gente não tem uma fachada? Esta da circulação é esta que a gente tá falando?) Que são esses rasgos, que além desses rasgos no térreo, que era pra você ver o vale, você também tinha um rasgo nas escadas verticais, então com isso você tinha um prédio muito compacto, muito marcante na paisagem. Apesar de ser uma lamina grande, você tinha muitas relações de transparências. Isso foi muito difícil de atingir porque era uma espécie de ginástica para viabilizar todos esses componentes. Além de tudo você ter kit com 28m<sup>2</sup>, uma proporção que também era muito difícil, além dos 10% de unidade, também tinha uma divisão de



20% pra outra e o restante para 1 dormitório. Se eu não me engano e o fato que nessa variação que também a gente conseguia subverter essa lógica, porque como nessa situação da torre, que você não tinha unidades de 2 dormitórios, você aumentava a quantidade de unidades de 1 dormitório e por aí vai. (Paulo: é tudo uma equação) É uma espécie de jogo mesmo para viabilizar as decisões dos partidos, eram muitos componentes para dar o primeiro passo para desenhar. Nem sei como a gente conseguiu fechar esse partido, porque não sobrou e não faltou nada, enfim respeitando todas as regras e aqui as coisas foram radicais no sentido que a gente tinha essa consultoria, que eu nem me lembro mais quem fez a parte orçamentária e aqui a gente fez tudo para viabilizar isso. Evidentemente que era interessante fazer uma janela maior do que esta ao mesmo tempo como tinham pressuposto como o orçamento. A gente fez na ponta do lápis e o que viabilizou foi esta janela vertical que era um rasgo na fachada, ai vem dos prédios do Eduardo de Almeida, que era um gênio, que tinha uns rasgos nas fachadas, e ao mesmo tempo aqui tinha uma composição que é muito simples do bloco de concreto aparente que é o que a gente sabia que tava disponível no mercado a um preço que viabilizava esse prédio. É obvio que se a gente tivesse a disposição na indústria mais tecnologia, isso aqui poderia ser rapidamente substituído por sistema de painéis pré-moldados. Mas naquele momento para aquele concurso, para aquele orçamento delimitado, era o que viabilizava. Mas tudo foi modulado, foi viabilizado. Tenho certeza que se tivesse que fazer isso com uma outra técnica, mais industrializada, mais experimental, também seria viável a mesma solução: basta pensar em um bloco de 40 painéis de 1,20m por exemplo, então tinha também um ... muito claro com a realidade, viabilidade.

Falávamos construir. Daqui a 3 meses a gente termina esse executivo. Dá para construir, é viável, é real e não tem nenhum tipo de concessão (Paulo: deixa-me entender essas aberturas aqui, vocês colocaram as janelas, ocupariam esse quadrante, o que é isso?) não...justamente a parede...é que este desenho é muito pequeno, ai é pra mostrar que os blocos foram todos modulados e o restante ou era elemento vazado para lavanderia ou era caixilho (Paulo: elemento vazado, era bloco...ou vocês...) aqui era uma espécie de neo-alguma coisa assim, um bloco perfurado (Paulo: dá a impressão de serem quadradinhos, vocês escolheram um modelo) O guarda corpo já era feito com esse também, era uma idéia de aproveitar os elementos disponíveis no mercado para viabilizar. Fora isso os desenhos das unidades tinham uma coisa muito clara da setorização das áreas hidráulicas desse ponto central, porque o miolo da escada poderia verticalmente unir todas as instalações de 6 apartamentos, e fora isso essa configuração tinha uma idéia de quarto pra frente, sala e área de serviço pra cá. Mas este espaço central poderia ser visto como uma fachada interna porque como a escada não é contínua, você tem uma situação também da possibilidade de uma ventilação cruzada no meio do prédio de tal forma que as cozinhas também tinham aquela ventilação cruzada. Não é aquela ventilação que vinha direto da área de serviço por uma janelinha, era maior que era o espaço pois era o próprio rasgo que existe aqui no prédio. Depois na ventilação com mais exatidão, porque os bombeiros têm exigido que a gente tem que fechar essas áreas. Eu acho que ai é uma questão polêmica mesmo, tenho certeza que este é um projeto especial, certamente a gente teria, se caso o projeto fosse selecionado, que ter muita discussão para viabilizar essa solução. Por outro lado, se você for pensar numa lógica da rota de fuga das pessoas, você tem a mesma distância percorrida até chegar à escada fechada de qualquer edifício de apartamento, então é só uma mudança de paradigma de pensar assim: esse prédio já é todo aberto, já é todo ventilado, você não vai ter um corredor com fumaça, esta é a questão. O fogo não vai se propagar diferentemente de outros prédios, a distancia será sempre a mesma, evidentemente daria um trabalho enorme pra convencer e viabilizar, mas eu acho que seria rota de fuga a distância, questões de isolamento, evidentemente que isso é uma questão experimental. A gente no concurso também não queria fazer um projeto de

CDHU no pior sentido, daquele bloquinho, mas a gente queria fazer mesmo uma solução que amparada por todos os elementos que a gente tinha estudado então fazer uma solução que fosse simplificadora, no sentido assim que fosse “vai essa mesmo”. A gente queria investigar coisas novas, tinha vontade de fazer uma solução que não fosse convencional, no pior dos sentidos da proposta do concurso público, senão continua com o padrão que você tem. Nesse sentido a gente arriscou, tenho certa que um dos motivos dessa proposta não ter sido selecionada é de que tinha essa solução de circulação não convencional. No primeiro momento você fala assim “ali tem muita escada”, bom tem muita escada, mas tem muito menos circulação horizontal, tem um arranjo que favorece e não perde problema de circulação, tá muito ligado à qualidade que essa solução pode dar por espaço da unidade. Bom, o morador mora num prédio de habitação social, mas aqui você tem mais qualidade que muito apartamento que se vende por aí, por um preço muito alto, porque tem janela, tem área, tem ventilação, porque você não perde espaço com circulação. Você vê estas unidades não tem espaço perdido, você fala assim “é só um corredor”, então foi muito nesse sentido que o projeto foi direcionado, passou a adotar o critério máximo de colaboração externa. Resolver dentro da própria Prefeitura, os técnicos consultores eram fundamentais, nesse limite, tinha até umas instalações. Então está tudo concentrado: você gasta menos fiança. Muitas vezes a gente brinca não se sabe se é por conta desse projeto, já que houve estudo e não anteprojeto, preciosismo no executivo, esse preciosismo a gente não dava uma bola fora de avançar de mais, por outro lado a gente não saberia fazer de outro jeito (...). A gente tinha que considerar, eu acho que pra viabilizar também porque esse projeto não foi um croqui, e sim uma idéia. O projeto aprimorado é possível fazer mesmo que seja aquele preço lamentável. Evidentemente que se o preço for maior a gente faz melhor, mais industrializado, ou com mais área, com mais janelas, tudo é uma questão de orçamento com esse pressuposto, como se diz o projeto, dá pra se fazer também com muita qualidade (Paulo: inclusive vocês fizeram as alturas, revestimentos a gente vê pela modulação interna no próprio corte). “Está tudo resolvido”. A gente queria dizer isso pro jure: “apesar de todos os problemas é possível fazer com qualidade”, mesmo que seja com orçamento baixo, evidentemente que daria pra fazer melhor, inclusive mais caro, mas era viável e por isso a gente queria desenhar tudo pra mostrar, olha só como esta proposta é do ponto de vista do custo.

(Paulo: o que chamou mais a atenção no Edital pra vocês: o caso dos R\$ 30.000,00 foi à definição, foi muito importante?) Primeiro a premissa geral, habitação de locação social na área central, quando surgiu à gente falou “temos que fazer isso, não é uma habitação social lá na cidade Tiradentes, onde não tem infra-estrutura, tudo já contido nela. Uma questão urbanística mais ampla que de um interesse...” Tudo que a gente estuda na escola e quer fazer e nunca consegue e nunca acha que vai conseguir. Daí a necessidade que a gente sentiu de dar uma resposta muito contundente, viável e real, mesmo que tivesse o bombeiro para aprovar, tenho certeza que daria, é tudo uma questão de bom senso. Agora então o Edital tinha estas características muito claras da diferença das ruas: uma coisa da Av. 23 de maio que é uma avenida que se volta para uma alça de acesso, mas que ao mesmo tempo tem uma escala que é metropolitana, ao mesmo tempo que a rua de cima é uma rua local de uso cotidiano, digamos assim, pra gente era muito interessante que o acesso dos moradores fosse predominantemente por aquele lado (Paulo: e a relação com a visibilidade, o partido de não voltar às costas também, são as questões levantadas?). Tratar de novo essa área como fundo, mas também tornar visível esse empreendimento se todo mundo passasse por lá, que diferente dizer assim “ah fizemos um prédio de escritórios na 23 de maio”. Não! Fizemos um prédio de habitação social (Paulo: inédito, é uma coisa que só existe aquele, na verdade ainda não existe). Infelizmente, mas a idéia do trabalho é mostrar que é possível. Particularmente o fato de encarar os lotes como frente e fundo. O prédio ele acontece, acho que é uma coisa que se acaba adotando que tem uma frente da rua principal e o fundo é área de

serviço ou é uma área desinteressante. Pelo contrario, se você constrói duas frentes, nesse caso são 4, tem acesso pelo parque, pelo largo, acesso pelo frente de baixo, muito particular essa implantação tem haver muito o sentido pelos caminhos, você acaba acessando, você dá o endereço em cada acesso e não que lá é uma saída do fundo de serviço, pode ter uma relação funcional, especifica. Que ela subverte de não ser implantada no sentido perpendicular da rua, onde você tem entrada do prédio, uma guarita (Paulo: de certa forma contrapõe o que tema aqui). O que tem aqui é o que tem na cidade (Paulo: em relação à fachadinha, a experiência de vocês de habitação social na cidade de São Paulo geralmente é de forma mais privada, né?) É, eu acho que a gente não teve oportunidade, não por falta de vontade, mas as circunstâncias de um modo geral. Ainda trabalhou em alguns projetos CDHU, como a Vera...são experiências ainda muito isoladas, tão muito arraigadas, a um modelo na qualidade de espaço.

## Início

### Vinicius Andrade

(Estávamos falando sobre as principais companhias de habitação em São Paulo e suas ações)

A CDHU vem cumprindo na verdade uma tabela constitucional quantitativa (Paulo: é verdade, eu tenho trabalhado este ano com a CDHU, na verdade é bem difícil, você tem boa vontade, mas o terreno muda no executivo, é comum isso) Infelizmente não tivemos oportunidade, mas cada um de nós gostaria de desenvolver certamente.

(Paulo: a Cohab-SP parece mais interessante?) Acho que não tive oportunidade de tanto trabalho, porque demanda certamente há. Não acho que um projeto como este custaria mais caro, não acho mesmo. Aquele modelo de terreno proposto para um pouquinho a mais do que estamos acostumados a ver de grandes ocupações habitacionais, em grandes terrenos, o que acontece muito na periferia, infelizmente....

A Assembléia trata-se um pouco disso: a habitação social já é consolidada. (Paulo: eu diria que a quantidade de pessoas que participaram do concurso da Assembléia é maior do que da Cônego Vicente Marino. Eu também escolhi este critério para analisar. Como meu tempo é muito curto, eu optei para analisar este da Assembléia, talvez porque o desafio fosse um pouco mais interessante)

(Paulo: Quais os pontos do Edital chamaram mais a atenção? eu sei que muita coisa, por exemplo, o custo da unidade habitacional de R\$30.000,00, não sei como isso pode ter influenciado) Olha não lembro dos valores, mas certamente o custo era uma limitação de recurso, não tem a menor duvida, vale para qualquer projeto de habitação popular, ainda mais de interesse social e valia para o concurso também, e isso sem dúvida era requisito de projeto. A gente tentou trabalhar o tempo inteiro balizado pelo sistema de construção mais racional, econômico.

O prédio que a gente desenvolveu do ponto de vista de estrutura é um prédio ordinário, ele não tem vão pequeno, não tem balanço, não tem grandes alturas, grande pé direito, é um prédio econômico, tem tudo haver a questão do custo. Teve que permear esse projeto do começo ao fim e acho que é mais do que uma questão do custo só, é uma questão de fazer um projeto econômico. Isso envolve pouco custo, pouco esforço, pouco material, pouca movimentação no lugar. A gente fez a implantação do projeto de forma que a gente transformou nada ou quase nada do terreno, econômico no sentido global, pouco esforço, pouca movimentação.

(Paulo: vamos começar falando sobre o partido adotado?) Acho que a primeira coisa que nos orientou ali, isso pra gente é uma questão de sempre, a implantação "talvez a gente pudesse fazer uma coisa, não sei se você concorda, eu tenho um power

point antigo desse projeto, a gente vai olhando e vou explicando”

A topografia da cidade aqui é forte, apesar de estar com a avenida de fundo de vale, tem um desenho topográfico forte. O lote dá de frente para o outro lado, aqui tem a Praça João Mendes, a Liberdade está pra cá, o Fórum, tem uma igreja que foi tombada (a de São Gonçalo).

A primeira coisa que a gente considerou quando olhou o terreno na vizinhança, coisa do centro, tudo com grade, têm sempre um térreo comercial, ou seja, o que dá a qualidade urbana desse lugar é justamente que não são prédios mono-funcionais. Tem essa atividade comercial, ou atendimento de serviço no térreo e a habitação em cima. Então é pouco óbvio, a gente está cansado de ver isso, mas passou a ser um critério de projeto desse lugar. Dentro do terreno, se você observar, foi feito estacionamento da Secretaria de Negócios Jurídicos. Aquele é um platô com uma rua, não sei se você tinha reparado isso, inicia-se esse platô na rua de cima e o terreno embaixo, praticamente na cota da alça. (Paulo: a Assembléia descendo ali, e ali vai ficar mais baixo) porque eu to te falando isso? Porque a gente adotou não transformar, a gente prolongou essa laje, depois com aquela rampa. As cotas de nível, mas a gente não transformou o terreno, o projeto eles transformaram, mudaram, cortaram, tentaram implantar sem mexer no terreno (Paulo: a continuidade). E uma coisa que a gente considerou que tinha que ser analisado junto porque no fundo, o que a gente queria considerar nesse lugar, se vê como se tem uma ...de passeios, e isso aqui é um lugar meio inóspito para andar, por causa da 23. A gente pensou em integrar todo o lote da Cohab à Secretaria de Negócios Jurídicos com essa pracinha que vem da Liberdade para fazer um sistema, pois a travessia do viaduto é intensa. Então acho que esta foi a primeira preocupação: tentar criar, dar uma certa continuidade para esse tipo de situação que tem no centro. Evitar privatizar o lote. Outro dado importante você vê que tem aquela cota de cima, cota de baixo e uma franja vegetal na frente? Então, a gente quando fez aquelas lajes que comunicam tudo. A gente respeita o recuo aqui, a gente mantém essa franja de vegetação. Então tem alguma coisa da implantação do projeto que foi colocar, ou melhor, tentar colocar o prédio sem transformar o lugar. Daí vem essa história que tava da diferença de economia de custo e ser econômico. Isso não é tão economia de custo, isso é economia de transtorno, de esforço, de transformação.

Uma coisa que eu acho que vale a pena comentar, a gente está projetando num lugar do centro que é um lugar já consolidado, já tem características urbanas definidas, um projeto de uma edificação não vai transformar essa característica. Na época foi muito comentado que a gente fez uma implantação de edifício ordinário, porque ele não enfrentava transformação, ele simplesmente inseria. A maioria absoluta dos projetos fazia um paredão como se tivéssemos num quadro em Barcelona. Poucos os partidos fizeram ao contrário, características da edificação, simplesmente essa. Um prédio isolado, um prédio comercial com essas frestas urbanas e ficam entre eles e foi isso que a gente fez, a gente não quis criar nada e nenhuma situação artificial, a gente inseriu no centro uma certa humildade, um projeto pequeno. Já é configurado, talvez essa tenha sido a maior sabedoria nossa na época, por sorte acho que foi a maior sabedoria, não quis transformar a paisagem urbana, fazer uma boa inserção, mas para uma questão delicada. Então daí que veio o desenho, essa preocupação de mexer o mínimo possível, tentar dar continuidade ao calçadão, ao passeio que vem da Liberdade, da Praça João Mendes, entrar naquele platô existente, naquela Praça de estacionamento. Ai sim a gente cria a rampa, aquela inclinação suave que comunica a travessia do bairro, então é uma inserção costura e não de ruptura. Mas o que nunca fez sentido aquele piloti do prédio, onde embaixo a gente tem previsão de comércio, serviço e na conversa com a COHAB, depois no executivo virou um café ou padaria, que eles vão fazer licitação e aqui uma unidade de atendimento a mulher. Isso foi uma coisa que foi legal na conversa com a COHAB, porque na época do concurso é fácil falar: nós abrimos o terreno, virou um calçadão, não é mais privativo do condomínio e a COHAB na primeira conversa, vai

fechar tudo, depois conversa vai, conversa vem, toparam: foi aberto. Essa unidade de atendimento a mulher foi idéia deles. Arquiteto é cheio dessas idéias boas o duro é fazer. Com isso o resultado dessa quadra que não está desenhada aqui, mas a gente tirou a foto, são 3 prédios aqui, que por serem isolados não criam uma quadra bloqueada. Tem essa permeabilidade visual de dentro que cruza, a gente colocou. (Paulo: porque tem um que tá ocioso ali) Isso. (Paulo: está passando até por dentro?) Exatamente, não tem nem janela (Paulo: você tem uma idéia do que é aquilo?) Hoje já vi, é um edifício de iniciativa privada de habitação, está lá parado, o cara deve ter quebrado, sei lá.

Olha lá. Isso é pra mostrar a quadra. Isso que é nosso prédio. Então a gente se enquadrou no contexto, a coisa de posicionamento em relação ao vale. A gente também tem uma presença bonita, os outros prédios são mais curtos. O nosso vira uma placa, então você está na 23, aqui a presença dele.

Tem uma relação também com a topografia. Ai o croqui, no outro sentido, como fazer aquela comunicação de nível. O partido do prédio está aqui é esse desenho. O que a gente queria que a definição das unidades dentro de cada loja não fosse uma coisa que determinasse o projeto. Seria aquele que pudesse ter uma diversidade grande de ocupações, que esse prédio mudasse depois de interesse social pra mercado popular. Ele pode crescer um pouco as unidades, ou seja, a estrutura também está feita de forma a não segurar; enfim o conceito estava aqui, era criar plataforma. Por isso a gente cria essas calhas de infra-estrutura, para que ao longo dessas lâminas, em qualquer lugar você pudesse parar e "plugar" um banheiro, uma cozinha (Paulo: em geral, concentraria ai?) Se concentraria no centro para liberar as fachadas, porque o prédio que tem circulação central, precisa ter as fachadas liberadas. O estacionamento embaixo, o que não é piso do condomínio. A troca pra poder ficar com o terreno é manter o estacionamento que é da Secretaria de Negócios Jurídicos que está do outro lado (Paulo: e tem alguma área reservada?) Acho que tem uma vaga para o zelador e uma para carga e descarga, mas de usuário nenhuma, que é uma política do HIS. Tem os trens de São Paulo para todos os sentidos. Até a oferta de transporte público é razoável. (Paulo: é até uma forma de inibir a troca de moradores pelo fato de não ter vagas para estacionamento.) Pode ser para não vender. (Paulo: a Secretaria tava aqui, encostada nessa empena?) Essa era a ampliação da Secretaria. Estava encostada aqui, nem tem nessa maquete. Foi uma coisa que a gente não se preocupou muito. Fizemos uma previsão, uma lâmina encostada aqui. Curiosamente a Secretaria abriu mão, não quer mais por nada ai. (Paulo: eu vi no estudo mais avançado, vocês colocaram um verde.) Exatamente. A Secretaria no processo do desenvolvimento executivo quis ficar só com o estacionamento. Mas enfim, na época do concurso era isso, não desenvolvemos prédio nenhum, ficou uma previsão de por uma lâmina muito estreita ali para não atrapalhar. O previsto já era um modelinho justamente para estudar essa questão que a gente tava falando no começo: a inserção do prédio. (Paulo: ele cresce bem verticalmente) Está vendo aquela história, aquela franja fica, o prédio está recuado, da pra ver da planta, então o prédio se inseria ai na paisagem. (Paulo: um tratamento diferenciado, colocando uma coisa que não é muito forte, mas tem um bom destaque.) O tom meu é descrição.

Ai resolvido essas questões da implantação, da volumetria a gente resolveu o nó do encontro da cidade. A da parte privativa a gente fez primeiro o corte onde a gente criava a praça, criava aqui embaixo uma laje de forro onde tinha equipamentos. Enfim, essa área de comércio, depois virou essa assistência à mulher e a padaria e a área privativa. O coletivo do condomínio passou a ficar numa laje que está ai a 4,5m do passeio público. Aqui a distribuição à grosso modo das unidades, dutos de aeração, então vemos aqui calha de estrutura, aquilo que permite que todos os banheiros e áreas molhadas possam ficar (Paulo: verticalmente e horizontalmente) Exatamente. Alimenta tudo, pode estar tudo no centro e liberar todas as fachadas para ventilação e iluminação.

A segunda maquete é um estudo, a gente estava trabalhando com a COHAB já,

you vê que logo no começo já caiu o prédio da Secretaria. Eu acho que logo que a gente foi pra COHAB.

(Paulo: Resolveu tirar essa Secretaria logo de cara?) Aqui a gente trabalha numa COHAB. Olha que interessante, a gente tinha feito lá no térreo essa bandeja que eu te mostrei naquele croqui em corte que é a área coletiva do condomínio, onde fica a churrasqueira, salão de festa, solta para poder liberar o térreo para a cidade. Tínhamos distribuído uma parte do programa coletivo em varanda em todos os andares. Na conversa com a COHAB tinha dado uma faixa de área coletiva muito alta, o que é bom obviamente, mas aí tinha um problema de custo, então a gente reduziu o número de varandas. Eu acho até que foi um benefício para o prédio e aí ficou um varanda coletiva a cada 3 andares, então as varandas ficaram com pé direito enorme, bem aerado, bem aberto, e os moradores dos andares desciam ou subiam pra essas varandas coletivas. Então é uma espécie de praça melhorada verticalmente. A maquete está rasgada, por causa do trabalho.

Aquilo que a gente falava conceitualmente em função da estrutura e áreação fazem parte também da estrutura que daria para ter lucro. Configuração diferente e aí dado aquele passa para desenho o prédio que a COHAB precisa hoje com suas unidades, kits, as unidades de 2 quartos, 1 quarto atreladas a estes núcleos hidráulicos e de ventilação. Mas o que a gente queria conseguir com a super estrutura do prédio é que este possa ser mudado. Um dia tenha a possibilidade de ser mudado. É o fechamento que, em amarelo é aquilo que não pode mudar, mas, por exemplo, banheiro, a repartição, tudo isso pode mudar.

(Paulo: vocês fizeram uma série de sugestões de layout no próprio concurso?) Fizemos umas alternativas. Agora o mais importante pra gente era estabelecer esta questão de ter uma infra-estrutura clara que pudesse gerar aí essa configuração. A gente chegou, numa conversa com a COHAB, num segundo estágio que algumas coisas foram incorporadas, como por exemplo, o banheiro junto com a área de serviço, ficou um salão, uma sala de banho, que é também a área de lavanderia, isso foi uma coisa, uma co-autoria com a COHAB. Não foi uma proposta nossa, foi uma coisa que eles tinham feito em algum projeto, sugeriram, e a gente incorporou ao nosso projeto. E a cozinha, aquela cozinha pequenininha e aberta.

Aqui as kits 28m<sup>2</sup> a 38m<sup>2</sup>, 1 dormitório e 2 dormitórios 44m<sup>2</sup>, (Paulo: deve ser o outro aqui) Não, o dormitório a gente fez aqui. Dois dormitórios com 44m<sup>2</sup> foi uma missão que a gente teve cumprida com a COHAB e de novo o diálogo foi interessante. No final eles .... que a gente achava que com 44m<sup>2</sup> você faz 1 quarto formal, você pode fazer um lugar pra dormir se é uma família que venha pra cá, infelizmente tem que morar com 44m<sup>2</sup>. Tem o quarto do casal mais formal e um quarto que você pode fechar com uma cortina. Nosso projeto a gente nem fecha, que seria um lugar pra dormir uma criança que vai respirar o mesmo ar que respira a sala. A ventilação da sala e dos quartos e iluminação são pra fachada e este com uma sala em “L” o desdobramento do próprio ar da sala. Você pode abrir de dia e fechar pra dormir. Inclusive é um recurso que a gente usa bastante, mesmo pra família também abastadas. Assim que tem bastante quarto, dormitório que é fechado temporariamente. Então foi essa sugestão lúdica, ou teríamos um apartamento de pelo menos 50m<sup>2</sup> que a gente faria 1 dormitório formal ou a gente trabalharia com 1 dormitório formal e um espaço que caiba uma cama ou armário mínimo e aqui uma cama ou um beliche. É o que daria pra fazer.

Este era o estudo das estruturas veiculadas com o duto de aeração, como que ia funcionar quando entra aquela varanda, calha. (Paulo: optaram pela pré-fabricada?) Não é pré-fabricado, a gente estudou na ocasião, na época do concurso, a gente até sugeriu que fossem pré-fabricados, mas a avaliação do sistema construtivo 6 a 13 pavimentos, se eu não me engano, no final das contas ficou vantajoso fazer concreto moldado *in loco*. Ficou por causa da diferença de peso da estrutura, ou seja, de volume de concreto: moldado em loco ficou muito mais delgado.

Essas coisas são difíceis de saber a priori. Na hora que entrou o projetista estrutural é que a gente pode discutir com rigor e aí concluímos que era mais vantajoso fazer moldado *in loco*, que os fechamentos externos são híbridos em alvenaria e painéis pré-fabricados.

(Paulo: já que a gente tá falando dos materiais, a parte externa que vocês propõem aquelas telhas com esse sanduíche, como é que ele funciona?) O material que a gente usa bastante, já temos uma experiência no caso da COHAB. Tinha duas opções: fazer um fechamento externo de concreto celular em cima do eixo de estrutura e por fora esta telha metálica termo acústica, você já deve ter visto (Paulo: não, só vi por fora) Não, tem detalhado aqui no executivo. Isso está super detalhado, só não vai aparecer aqui. Esses desenhos inclusive são do executivo (Paulo: tem todos os eixos) São as cotas, o projeto com...essa segunda pele, ele é fixado com perfis, umas longarinas de aço...e o painel sanduíche de telha...tem um acústico, tem desempenho fantástico do ponto de vista termo acústico, deixa o prédio com manutenção "0", nenhuma, diferentes desses prédios tradicionais que você sabe que são pintados (mesmo os dos centro, agora estão com uma série de leis de incentivos a fachada) esse negócio de massa pintada em um prédio de 10 a 12 andares é uma loucura, no caso de manutenção tem que pendurar andaimes, então a gente insistiu muito nisso, a Cohab também topou, foi legal, as partes cegas são feitas com esse material por fora e não tem manutenção nenhuma, a água da chuva já lava, é um material que não adere e nas fachadas onde tem as aberturas a gente tem um painel cimentite e veneziana de alumínio, também são materiais que não requerem manutenção, então a idéia era fazer uma fachada que tinha um custo maior que o tradicional. A gente também brigou por ter aberturas um pouco maiores, mas compensa, como era a própria Cohab que vai gerir, então compensa pra eles que vão ter uma manutenção menor. Quando é feito para vender é complicado, tem pessoas que falam que não vale para locação social. Quando faz para vender a Cohab não vai gerir, o condomínio que tem que fazer a manutenção, a Cohab não economiza nada, mas também ninguém gere e aí para Cohab vale a pena, tanto que eles toparam. A planilha de custo inicial era um pouco maior, mais eles tem uma previsão de manutenção muito menor que o padrão dos prédios que eles tem lá (a Cohab vai gerir não só durante a construção mais também posteriormente?) eles vão gerir o prédio enquanto ele existir, isso é muito interessante porque o cliente, o nosso interlocutor era também o futuro gestor. Ele sabia exatamente do que ele estava falando, precisa disso, daquilo, tem que funcionar assim ou assado, deu uma certa liberdade, aquele era o nível da via de acesso, estacionamento, aqui tá a vaga de carga e descarga, do zelador, todo o resto do estacionamento é da Secretaria de Negócios Jurídicos, tem acesso independente (tem mais um portão ali) o portão de controle, o estacionamento é privativo, não é do condomínio residencial, cai no nível térreo, tudo aberto, tem as rampas, tem portões aqui, como o metrô, combinado com eles é que pra ficar livre depois do horário que fecha o metro, eles fecham as portas (o horário que fecha a CBTM) o resto do dia fica aberto e livre ao público é uma travessia e essa parte fica aberta, mesmo nas horas da madrugada. O condomínio residencial só começa aqui, o rol de entrada, a portaria, depósito, aqui na frente é a padaria ou café e atrás....da mulher (aí é a projeção do ....ou ele continua até o sub-solo?) vão até o sub-solo, tem tomada de ar a planta 1ª nível, que tem área comum, churrasqueira, salão de festa fechado, aí tem varanda pra lá, tem um terraço aqui, ainda tem varanda coletiva que tá pintado de roxo, porque é o que contabiliza como área coletiva,...distribuição, mas o espaço é único (e só isso aqui contabiliza?) isso pode ser considerado corredor é questão de matemática, não tem nada haver com arquitetura (1º esboço) 1º esboço tá vendo, banheiro e área de serviço já estão separados, tem toda uma conversa com a Cohab, eles que sugeriram, eu achei muito bacana...aqui tem um lay-out, aqui não tem nem cama é um escritório, esse lugar aqui, é como se você estivesse em uma kit, o quarto que tá na sala.

O corte, a cobertura com a mesma telha metálica, termo acústica,

balcão...(centralizaram por uma calha única, também?) centralizamos por uma calha única por uma economia maior e uma economia melhor, permite que eu faça uma calha bem larga....então é uma calha que não entope, é fácil andar encima dela pra fazer manutenção, troca duas pequenas por uma grande, melhora muito as condições de durabilidade e manutenção (aqui pode até 2,10 por causa da ventilação) exatamente, é bem apertadinho aí (aqui tá um pouco grosso, o que é ?) é a representação que ficou ruim, são pilaretes pequenininhos, para apoiar as terças que seguiram a telha (certo não é nenhum equipamento?) não, além do arco a chegada dos charts....(uma veneziana na lateral dele?) ele sobe encima da casa de maquinas para não travar a ventilação, como as fachadas vão se movimentar porque as janelas são venezianas de correr por fora (ele chga a completar todo o espaço) não (aqui nesse croqui poderia se movimentar pra cá?) pode se movimentar pra lá, é um trilho continuo inclusive, para os batedores não roubar....ou ao contrário jogar a porta na frente....tá vendo na época do concurso tem varanda...esse é o lado da pracinha, Carlos Gomes, eu acho (Carlos Gomes.Ah! desculpa, aqui é o lado da Liberdade?) Carlos Gomes é a outra....(então esta empena te com aquele concreto celular?) não eu não lembro o que era na época, hoje é telha metálica, essa fabrica não lembro mais o que era na época do concurso (Liberdade pra lá) aqui a praça da entrada....(aqui eles colocaram aquelas telhas, aqui seria aplicação do que?) é isso que tá meio esquisito é veneziana de correr por fora (o cinza que percorre a ...)aqui já era telha (e agora ficou na outra também) (essa é a maquete nova, profissional, tá com telha mesmo....aqui embaixo da pra ver o estacionamento da Secretaria, essa área aqui é aberta?) é aberta, lembra....que já existe ao lado da entrada (este estudo de ensolação é verdadeiro?) não, quer dizer, até poderia ser....o norte tá pra cá...mas acho que foi uma mera coincidência, o fotografo tava iluminando pra fotografar (inclusive o beiral fica também saliente, deslocamento pra essa área? Para aumentar a unidade?) não me lembro disso ai não, a gente prolongou nas áreas, aqui acho que era proteção da chuva, sol, pra poder abrir a janela quando tá chovendo, um beiral obrigatório na estrutura do nosso país (o melhor caixilho é um bom beiral?) exatamente (agora entendi os níveis) padaria aqui na frente, Secretaria, atendimento à melhor, não sei se vai dar naquele térreo (qual a previsão da Cohab, pra construção?) não tenho a menor idéia, isso é tão demorado, demorou 3 anos pra aprovar lá dentro (na verdade 5 anos, porque o concurso começou no final de 2003 pra 2004, 2005.....2009) demorou 2 anos pro projeto ficar pronto mais 3 anos pra aprovar no aprobe, porque no corpo técnico tava aprovado, demorou 3 anos pra conseguir a licença, o alvará pra construir. É incrível, então não dá pra dizer quando tempo. O pessoal da Cohab aqui, mas quem trabalhou mesmo....foram muito legais (só vou dar um olhada pra ver se tem alguma coisa que passou) (é acho que a gente conseguiu comentar um pouco sobre tudo).

### Vinicius Andrade 2ª parte

(Resolveu tirar essa Secretaria logo de cara?) aqui a gente trabalha numa Cohab, olha que interessante, a gente tinha feito lá no térreo essa bandeja que eu te mostrei naquele croqui em corte que é a área coletiva do condomínio, onde fica a churrasqueira, salão de festa, solta para poder liberar o térreo para a cidade, tínhamos distribuído uma parte do programa coletivo em varanda em todos os andares. Na conversa com a Cohab tinha dado uma faixa de área coletiva muito alta, o que é bom obviamente, mas ai tinha um problema de custo, então a gente reduziu o numero de varanda, eu acho até que foi um beneficio para prédio e ai ficou um varanda coletiva a cada 3 andares, então as varandas ficaram com pé direito enorme, bem airado, bem aberto, e os moradores dos andares desciam ou subiam pra essas varandas coletivas.Então é uma espécie de praça melhorada verticalmente. A maquete esta rasgada, por....de trabalho. Aquilo que a gente falava conceitualmente em função da estrutura...areação fazem parte também da estrutura daria para ter lucro....configuração diferente e ai dado aquele, passa para



desenho o prédio que a Cohab precisa hoje com suas unidades, kits, as unidades de 2 quartos, 1 quarto atreladas a estes núcleos hidráulicos e de ventilação, mas o que a gente queria conseguir com a super estrutura do prédio é que este possa ser mudado, um dia tenha a possibilidade de ser mudado (é como fechamento de...) é o fechamento que ...que em amarelo é aquilo que não pode mudar, mas, por exemplo, banheiro, a repartição...tudo isso pode mudar (vocês fizeram uma série de sugestões de layout no próprio concurso) fizemos umas alternativas, agora o mais importante pra gente era estabelecer esta questão de ter uma infra-estrutura clara que pudesse gerar ai essa configuração. A gente chegou numa conversa com a Cohab, num segundo estágio que algumas coisas foram incorporadas, por exemplo, o banheiro junto com a área de serviço, ficou um salão, uma sala de banho, que é também a área de lavanderia, isso foi uma coisa, uma co-autoria com a Cohab, não foi uma proposta nossa, foi uma coisa que eles tinham feito em algum projeto, sugeriram e a gente incorporou ao nosso projeto (.....) e a cozinha, aquela cozinha pequenininha e aberta.

Aqui as kit 28m<sup>2</sup> a 38m<sup>2</sup> 1 dormitório e 2 dormitório 44m<sup>2</sup>, (deve ser o outro aqui) não o dormitório a gente fez aqui, não é...dois dormitórios com 44m<sup>2</sup> foi uma ...que a gente teve cumprida com a Cohab e de novo o dialogo foi interessante, no final eles ..... que a gente achava 44m<sup>2</sup> você faz 1 quarto formal, você pode fazer um lugar pra dormir se é uma família que venha pra cá, infelizmente tem que morar com 44m<sup>2</sup>, tem o quarto do casal mais formal e um quarto que você pode fechar com uma cortina, nosso projeto a gente nem fecha, que seria um lugar pra dormir uma criança que vai respirar o mesmo ar que respira a sala...a ventilação da sala e dos quartos e iluminação são pra fachada e este com uma sala em "L" o desdobramento do próprio ar da sala, você pode abrir de dia e fechar pra dormir, inclusive é um recurso que a gente usa bastante, mesmo pra família também bastarda, assim que tem bastante quarto, dormitório que é fechado temporariamente, então foi essa sugestão lúdica, ou teríamos um apartamento de pelo menos 50m<sup>2</sup> que a gente faria 1 dormitório formal ou a gente trabalharia com 1 dormitório formal e um espaço que caiba uma cama ou arMarino mínimo e aqui uma cama ou um beliche, é o que daria pra fazer.

Este era o estudo das estruturas veiculada com o duto de aeração , como que ia funcionar quando entra aquela varanda,calha...(optaram pela pré-fabricada) não é pré-fabricado a gente estudou na ocasião, na época do concurso à gente até sugeriu que fossem pré-fabricados, mas a avaliação do sistema construtivo 6 a 13 pavimentos, se eu não me engano, no final das contas ficou vantajoso fazer concreto moldado em loco, ficou por causa da diferença de peso da estrutura, ou seja, de volume de concreto, moldado em loco ficou muito mais delgado.Essas coisas são difíceis de saber a priori, na hora que entrou o projetista estrutural é que a gente pode discutir com rigor e ai concluímos que era mais vantajoso fazer moldado em loco,que os fechamentos externos são híbridos em alvenaria e painéis pré-fabricados (já que a gente ta falando dos materiais, a parte externa que vocês propõem , aquelas telhas com esse sanduíche, como é que ele funciona?) o material que a gente usa bastante, já temos uma experiência no caso da Cohab, tinha duas opções, fazer uma fechamento externo de concreto celular em cima do eixo de estrutura e por for esta telha metálica termo acústica, você já deve ter visto (não só vi por fora no ...) não, tem detalhado aqui no executivo, ,,isso super detalhado, só não vai aparecer aqui, esses desenhos inclusive é do executivo (tem todos os eixos) é as cotas, o projeto com...essa segunda pele, ele é fixado com perfis, umas longarinas de aço....e o painel sanduíche de telha....tem um acústico, tem desempenho fantástico do ponto de vista termo acústico, deixa o prédio com manutenção "0", nenhuma, diferentes desses prédios tradicionais que você sabe que são pintados (mesmo os dos centro, agora estão com uma série de leis de incentivos a fachada) esse negócio de massa pintada em um prédio de 10 a 12 andares é uma loucura, no caso de manutenção tem que pendurar andaimes, então a gente insistiu muito nisso , a Cohab também topou, foi legal, as partes cegas são feitas com esse

material por fora e não tem manutenção nenhuma, a água da chuva já lava, é um material que não adere e nas fachadas onde tem as aberturas a gente tem um painel cimetite e veneziana de alumínio, também são materiais que não requerem manutenção, então a idéia era fazer uma fachada que tinha um custo maior que o tradicional. A gente também brigou por ter aberturas um pouco maiores, mas compensa, como era a própria Cohab que vai gerir, então compensa pra eles que vão ter uma manutenção menor. Quando é feito para vender é complicado, tem pessoas que falam que não vale para locação social. Quando faz para vender a Cohab não vai gerir, o condomínio que tem que fazer a manutenção, a Cohab não economiza nada, mas também ninguém gere e ai para Cohab vale a pena, tanto que eles toparam. A planilha de custo inicial era um pouco maior, mais eles tem uma previsão de manutenção muito menor que o padrão dos prédios que eles tem lá (a Cohab vai gerir não só durante a construção mais também posteriormente?) eles vão gerir o prédio enquanto ele existir, isso é muito interessante porque o cliente, o nosso interlocutor era também o futuro gestor. Ele sabia exatamente do que ele estava falando, precisa disso, daquilo, tem que funcionar assim ou assado, deu uma certa liberdade, aquele era o nível da via de acesso, estacionamento, aqui ta a vaga de carga e descarga, do zelador, todo o resto do estacionamento é da Secretaria de Negócios Jurídicos, tem acesso independente (tem mais um portão ali) o portão de controle, o estacionamento é privativo, não é do condomínio residencial, cai no nível térreo, tudo aberto, tem as rampas, tem portões aqui, como o metrô, combinado com eles é que pra ficar livre depois do horário que fecha o metro, eles fecham as portas (o horário que fecha a CBTM) o resto do dia fica aberto e livre ao público é uma travessia e essa parte fica aberta, mesmo nas horas da madrugada. O condomínio residencial só começa aqui, o rol de entrada, a portaria, deposito, aqui na frente é a padaria ou café e atrás...da mulher (ai é a projeção do ....ou ele continua até o sub-solo?) vão até o sub-solo, tem tomada de ar a planta 1ª nível, que tem área comum, churrasqueira, salão de festa fechado, ai tem varanda pra lá, tem um terraço aqui.

# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)