

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**NANCY LARANJEIRA TAVARES DE CAMARGO**

**Recapacitar para habitar:**  
a recapacitação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para  
habitação de interesse social

SÃO PAULO  
2023

NANCY LARANJEIRA TAVARES DE CAMARGO

**Recapacitar para habitar:**  
a recapacitação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para  
habitação de interesse social

Versão Revisada

Dissertação apresentada à FAUUSP –  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da  
Universidade de São Paulo para a obtenção de  
título de Mestre.

Área de Concentração: Projeto de Arquitetura.  
Orientador: **Prof. Dr. Francisco Spadoni**

SÃO PAULO  
2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-MAIL DO AUTOR: laranjeiraecamargo@gmail.com

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO(A) AUTOR(A) E ANUÊNCIA DO(A) ORIENTADOR(A).

A versão original, em formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.

São Paulo, 10 de julho de 2023

Catálogo na Publicação  
Serviço Técnico de Biblioteca  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Camargo, Nancy Laranjeira Tavares de  
Recapacitar para habitar: a recapacitação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para habitação de interesse social / Nancy Laranjeira Tavares de Camargo; orientador Francisco Spadoni. - São Paulo, 2023.  
192 p.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Projeto da Arquitetura.

1. Reciclagem de edifícios. 2. Habitação. 3. Política habitacional. 4. Projeto de arquitetura. I. Spadoni, Francisco, orient. II. Título.

Nome: CAMARGO, Nancy Laranjeira Tavares de

Título: Recapacitar para Habitar: a recapacitação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para habitação de interesse social.

Dissertação apresentada à FAUUSP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre.

Aprovado em: \_\_\_\_\_

#### BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. : \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

Prof. Dr. : \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

Prof. Dr. : \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

## **RESUMO**

Recapacitar para habitar: a recapacitação de edifícios ociosos no centro de São Paulo para habitação de interesse social

A polarização de novos centros econômicos e financeiros na cidade de São Paulo, provocou a saída de grupos de rendas fundiárias, de maior poder aquisitivo, da região central para a região sudoeste da capital. Como consequência houve um esvaziamento de grande número de edifícios verticais que foram desativados, abandonados e deixados ociosos. O principal objetivo desta pesquisa é identificar e compreender as ações públicas que nos últimos vinte anos executaram intervenções de reforma de edifícios ociosos, fechados e abandonados. Verificar a proposição de reuso dos mesmos, requalificando-os para habitação de interesse social no centro da cidade de São Paulo, em busca de possíveis alternativas à provisão habitacional que cumpram as recomendações básicas da legislação brasileira em vigor para a qualificação da função social da propriedade.

**Palavras-chave:** Edifícios (reabilitação); Edifícios (requalificação); habitação; reabilitação de edifícios ociosos e deteriorados.

## **ABSTRACT**

Retrain to inhabit: the rehabilitation of idle buildings in the center of São Paulo for social housing

The polarization of new economic and financial centers, in the city of São Paulo, caused the departure of land income groups, with greater purchasing power, from the central region to the southwest region of the capital. As a consequence, there was an emptying of a large number of vertical buildings that were deactivated, abandoned and left idle. The main objective of this research is to identify and understand the public actions that in the last twenty years carried out renovation interventions in idle, closed and abandoned buildings. Check their reuse proposition, reclassifying them for social housing in the center of the city of São Paulo, in search of possible alternatives to housing provision that comply with the basic recommendations of the current Brazilian legislation for the qualification of the property's social function .

**Keywords:** Buildings (rehabilitation); Buildings (requalification); housing; rehabilitation of idle and deteriorated buildings.

## LISTA DE SIGLAS

ASTC	Associação Sem-Teto do Centro
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BIRD	Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento
CAU/SP	Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
CVB	Companhia de Vitrais do Brasil
CONPRES	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turismo do Estado de São Paulo ( )
DCFSP	Departamento de Controle da Função Social da Propriedade
DOPS	Departamento Estadual de Ordem Política e Social de São Paulo
EMPLASA	Empresa Paulista e Planejamento Metropolitano
FAU USP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FC	Fórum dos Cortiços
FAZESP	Escola Fazendária do Estado de São Paulo
HIS	Habitação de Interesse Social
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IAPETC	Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Estivadores e Transportes de Carga
LDM	Movimento Luta por Moradia Digna
MCMVE	Minha Casa Minha Vida Entidades
MLSM	Movimento de Luta Social por Moradia
MMC	Movimento de Moradia do Centro
MMRC	Movimento de Moradia da Região Central
MSTC	Movimento dos Sem Teto Centro
MSTS	Movimento dos Trabalhadores Sem Teto
MTSTRC	Movimento dos Trabalhadores Sem Teto da Região Central
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PEUC	Programa de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PMH	Plano Municipal de Habitação
SPU-SP	Secretaria do Patrimônio da União em São Paulo
SEHAB	Secretaria de Habitação de São Paulo
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
ULC	Unificação das Lutas de Cortiços
ULCM	Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia
UMM	União de Movimento de Moradia

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Edifício Wilton Paes ocupado em 2015 .....	20
Figura 02 – Edifício Wilton Paes em chamas 1º. de maio 2018 .....	21
Figura 03 – Vista interna da ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio. ....	22
Figura 04 – Fachada frontal Mutirão Celso Garcia .....	50
Figura 05 – Vista corredor interno Mutirão Celso Garcia .....	51
Figura 06 – Vista interna Mutirão Celso Garcia .....	51
Figura 07 – Planta Pavimento Tipo .....	52
Figura 08 – Fachada e vista Edifício IAPETC (época da construção) .....	56
Figura 09 – Fachada e vista Edifício IAPETC (época da construção) .....	57
Figura 10 – Projeto Planta Térreo, 2º. E 3º. Pavimentos (1943) .....	57
Figura 11 – Fachada Ocupação nove de Julho (São Paulo Antiga).....	59
Figura 12 – Fachada Ocupação nove de Julho (São Paulo Antiga).....	59
Figura 13 – Vista pela da entrada pela Rua Álvaro Ramos de Carvalho ....	60
Figura 14 – Fundos do Edifício visto pela Rua Álvaro de Carvalho .....	60
Figura 15 – Horta Comunitária - ocupação Nove de Julho .....	61
Figura 16 – Ocupação Nove de Julho - Sala de assembleia .....	61
Figura 17 – Ocupação Nove de Julho – Quadra social .....	62
Figura 18 – Fachada Ocupação Prestes Maia .....	63
Figura 19 – Fachada Edifício Riskallah Jorge .....	65
Figura 20 – Fachada Ed. Wilton Paes (1965) .....	67
Figura 21 – Vista interna da ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio..	70
Figura 22 – Vista interna da ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio.	71
Figura 23 – Ocupação Ed. Wilton Paes corredor interno .....	71
Figura 24 – Vista aérea da localização Edifício Riachuelo .....	79
Figura 25 – Fachada antes da reabilitação .....	80
Figura 26 – Hall dos elevadores Edifício Riachuelo quando da vistoria inicial pelo escritório Paulo Bruna Arquitetos Associados .....	81
Figura 27 – Hall dos elevadores Ed. Riachuelo após a reabilitação .....	81
Figura 28 – Planta distribuição dos apartamentos primeiro pavimento .....	84
Figura 29 – Planta Segundo pavimento .....	84
Figura 30 – Planta Pavimento Tipo .....	85
Figura 31 – Fachada Ed. Riachuelo após revitalização .....	86
Figura 32 – Fachada Ed. Riachuelo após reabilitação .....	88
Figura 33 – Cobertura Ed. Riachuelo após a reabilitação .....	89
Figura 34 – Cobertura Ed. Riachuelo após a reabilitação .....	89
Figura 35 – Sala de escritório antes da reabilitação .....	90
Figura 36 – Apartamento tipo Ed. Riachuelo após a reabilitação.....	90
Figura 37 – Antes e depois da Reabilitação circulação .....	91
Figura 38 – Antes e depois da Reabilitação circulação .....	91
Figura 39 – Antes – Hall de entrada quando da vistoria inicial pelo Escritório Paulo Bruna A. Associados .....	91
Figura 40 – Depois – Hall de elevadores após a reabilitação.....	92
Figura 41 – Antes – Hall dos elevadores quando da vistoria inicial pelo Escritório Paulo Bruna A. Associados .....	92
Figura 42 – Depois – Portaria após a reabilitação .....	93
Figura 43 – Fachada do Edifício Dandara após de reabilitação .....	94
Figura 44 – Fachada do Edifício Dandara antes da reabilitação .....	97



Figura 45 – Edifício Dandara - Fachada após reabilitação .....	97
Figura 46 – Planta pavimento tipo do 2º. ao 10º. Andar .....	101
Figura 47 – Corte esquemático .....	102
Figura 48 – Mezanino antes da reabilitação .....	103
Figura 49 – Mezanino antes da reabilitação.....	103
Figura 50 – Hall de entrada após a reabilitação .....	104
Figura 51 – Apartamento após a reabilitação cozinha e dormitório.....	104
Figura 52 – Apartamento após a reabilitação mobiliado .....	105
Figura 53 – Apartamento após a reabilitação mobiliado .....	105
Figura 54 – Apartamento após a reabilitação mobiliado .....	105
Figura 55 – Fachada Edifício Cambridge ocupado.....	106
Figura 56 – Matéria desapropriação do Hotel Cambridge em 16.01.2012	109
Figura 57 – Mutirão de limpeza .....	113
Figura 58 – Mutirão de limpeza .....	114
Figura 59 – Mutirão de limpeza .....	114
Figura 60 – Mutirão de limpeza .....	115
Figura 61 – Mutirão de limpeza .....	115
Figura 62 – Escadaria de acesso a todos os andares em reabilitação .....	118
Figura 63 – Escadaria: o retrofit manteve o granito original .....	118
Figura 64 – Edifício Residencial Cambridge durante a reabilitação .....	119
Figura 65 – Saguão de entrada Hotel Cambridge: ponto de encontro e reuniões da comunidade .....	120
Figura 66 – Saguão de entrada Hotel Cambridge .....	121
Figura 67 – Planta Pavimento 7º. Andar .....	123
Figura 68 – Corte Longitudinal .....	124
Figura 69 – Reabilitação em execução no 7º. Andar .....	125
Figura 70 – Apartamento reabilitação concluída.....	125
Figura 71 – Reabilitação em execução 7º. Andar .....	126
Figura 72 – Apartamento reabilitação concluída .....	126
Figura 73 – Quadro de medição remota de energia e água individualizada.	128
Figura 74 – Apartamento reabilitação concluída .....	129
Figura 75 – Reabilitação da sala/dormitório e cozinha .....	130
Figura 76 – Reabilitação da sala/dormitório e cozinha .....	130
Figura 77 – Antes (2019) Edifício Residencial Cambridge em reabilitação, fachada para a Av. 9 de Julho .....	131
Figura 78 – Depois (2022) Edifício Residencial Cambridge em reabilitação, fachada para a Av. 9 de Julho .....	131
Figura 79 – Visita Técnica ao Edifício em reabilitação pelo grupo de Arquitetos e da Comissão de Desenvolvimento do CAU/SP....	132
Figura 80 – Reabilitação em andamento 7º. Andar .....	132
Figura 81 – Reabilitação em andamento 7º. Andar .....	133
Figura 82 – Hall dos elevadores fase final de reabilitação .....	133
Figura 83 – Hall da escada o retrofit manteve o granito original .....	134
Figura 84 – Saguão de entrada: regularização para assentamento de revestimentos .....	134
Figura 85 – Saguão de entrada: assentamento de revestimentos .....	135
Figura 86 – Saguão de entrada: regularização para assentamento de revestimentos .....	135
Figura 87 – Saguão de entrada: assentamento de revestimentos .....	136

## LISTA DOS QUADROS E TABELAS

Quadro 01 - Gráfico dos imóveis listados no Relatório .....	23
Quadro 02 - Mapa da localização dos edifícios ociosos .....	41
Quadro 03 - Aplicação do PEUC na Operação Urbana Centro até outubro/2015.....	76
Tabela 01 - Projetos do poder público municipal de requalificação da área central .....	42
Tabela 02 - Comparativo das informações coletadas nos estudos de caso .....	140

Dedico às duas mulheres que muito influenciaram minha vida: minha avó Maria Luiza (Nena) (1914/2008), mulher visionária muito à frente de seu tempo, que me apoiou e incentivou a ingressar na faculdade de Arquitetura, e minha saudosa mãe Terezinha Laranjeira (1938/2022), que perdi para a Covid19 durante o processo desse trabalho, agradeço pela dedicação total à criação dos filhos. Admiração eterna pelo carinho e amor que demonstraram.

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente, agradeço ao Prof. Dr. Francisco Spadoni, pela orientação, trocas, pela confiança depositada em mim, neste trabalho e pela amizade.

À Profa. Dra. Marina Grinover e Prof. Dr. Luis Antonio Jorge pelas contribuições oferecidas no exame de qualificação que foram fundamentais para o encaminhamento da pesquisa;

À amizade e leitura atenta da Professora Dra. Maria Alice Gaiotto.

Aos amigos Arquitetos Celso Sampaio, Alexandre Hodapp e Jeroen Stevens pelas conversas, transmissão de conhecimentos da causa e contribuições.

À colaboração sempre presente da Professora Mayra Santos, e de minha assistente Arquiteta Larissa Carassini em momentos distintos ao longo desse processo.

À minha irmã, Neide Cristina pela revisão ortográfica cuidadosa do texto e ombro amigo de sempre.

À FAU-USP pela oportunidade de desenvolvimento desta pesquisa e à Coordenadoria de Aperfeiçoamento de Pessoal (CAPES) pela bolsa de estudos concedida. O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES).

Ao meu amado esposo João José pela grande paciência, incentivo e apoio incondicional no decorrer de toda a trajetória para alcançar esse objetivo.

Aos meus filhos queridos, Renata, André e Milena pelo incentivo e compreensão nas horas em que estive ausente.

E, especialmente, agradeço muito à Deus por me dar forças e saúde para chegar até aqui.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO I – ESPAÇOS EDIFICADOS OCIOSOS E OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SÃO PAULO.</b> .....	<b>27</b>
<b>1. CRESCIMENTO DA METRÓPOLE PAULISTA ATÉ A DÉCADA DE 1970 E DEFESA DA HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DE SÃO PAULO.</b> .....	<b>27</b>
<b>2. O MOVIMENTO DOS CORTIÇOS</b> .....	<b>45</b>
2.1 CASARÃO CELSO GARCIA: A TRANSFORMAÇÃO DE CORTIÇO EM UNIDADES HABITACIONAIS.....	49
<b>3. OS MOVIMENTOS DE MORADIA E AS OCUPAÇÕES EM EDIFÍCIOS OCIOSOS</b> .....	<b>53</b>
3.1 OCUPAÇÃO NOVE DE JULHO.....	54
3.2 OCUPAÇÃO PRESTES MAIA .....	62
3.3 OCUPAÇÃO RISKALLAH JORGE.....	65
3.4 EDIFÍCIO WILTON PAES – UM MARCO NA HISTÓRIA DAS OCUPAÇÃO ..	67
<b>4. PROGRAMA PEUC – PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (LEI MUNICIPAL 16.050/2014)</b> .....	<b>73</b>
<b>CAPÍTULO II - EDIFÍCIO RIACHUELO</b> .....	<b>78</b>
1. HISTÓRICO .....	78
2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL .....	82
3. REABILITAÇÃO .....	83
<b>CAPÍTULO III - EDIFÍCIO DANDARA</b> .....	<b>94</b>
1. HISTÓRICO .....	95
2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL .....	96
3. A ORGANIZAÇÃO DO MOVIMENTO ULCM ANTERIOR À REABILITAÇÃO ...	98
4. REABILITAÇÃO .....	100
<b>CAPÍTULO IV - EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAMBRIDGE</b> .....	<b>106</b>
1. HISTÓRICO .....	107
2. ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DOS MOVIMENTOS .....	110
3. OCUPAÇÃO E MUTIRÃO .....	112

4. A VIDA NA OCUPAÇÃO .....	117
5. O RETROFIT - INICIO DA REABILITAÇÃO .....	122
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>137</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>144</b>
<b>ANEXO 1.....</b>	<b>150</b>
<b>ANEXO 2.....</b>	<b>155</b>
<b>ANEXO 3.....</b>	<b>160</b>
<b>ANEXO 4.....</b>	<b>167</b>
<b>ANEXO 5.....</b>	<b>171</b>
<b>ANEXO 6.....</b>	<b>172</b>
<b>ANEXO 7.....</b>	<b>187</b>

## INTRODUÇÃO

Como arquitetos e urbanistas, acreditamos que o objetivo central do planejamento urbano seja proporcionar o desenvolvimento equilibrado das cidades e este desenvolvimento inclui, em larga escala, a melhoria da qualidade de vida da sua população. O conceito de qualidade de vida refere-se à capacidade e às condições do meio urbano em atender às necessidades humanas básicas como habitação, trabalho, saúde, saneamento e educação, sendo o direito à moradia digna estabelecido como bem primordial tanto na Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, como na Constituição Federal Brasileira de 1988.

Neste sentido, o olhar do Arquiteto, ao se deparar com cenas cotidianas da vida no centro de uma metrópole como a cidade de São Paulo, onde existe a dicotomia de problemas não resolvidos como a carência de moradia digna, em contraposição à existência de inúmeros edifícios ociosos e abandonados, surgem questionamentos sobre o papel do poder público na produção de habitação e o aproveitamento deste estoque construído.

O tema desta dissertação tem origem nas reflexões realizadas após o incêndio e desabamento do Edifício Wilton Paes de Almeida ocorrido em 1º de maio de 2018, no Largo do Paissandu, Centro de São Paulo, ocupado por famílias do Movimento Luta por Moradia Digna (LDM). Nesta época a autora coordenava a Comissão Especial de Comunicação do CAU/SP do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, responsável pela edição da Revista Móbile.

O incidente sugeriu uma mudança radical de prioridade na pauta da edição da Revista Móbile no. 13. A programação das matérias para a revista estava fechada e em desenvolvimento, porém uma decisão rápida e pontual se fez necessária frente ao ocorrido: adiar o conteúdo já programado para a próxima edição e focar praticamente todo o trabalho nas problemáticas envolvidas na questão.

Após o trabalho de pesquisa e edição da revista, juntamente com a equipe de comunicação do CAU/SP, para as matérias que seriam veiculadas, surgiu a intenção de pesquisa acadêmica em forma de mestrado, tendo como objeto a identificação de

edifícios ociosos e desocupados, cujos proprietários por motivos diversos abandonaram o imóvel, aguardando valorização do espaço central, e as ocupações destes pelos movimentos sociais, o que já vinha ocorrendo desde o final da década de 1990.

Um dos exemplos pesquisados de edifícios reabilitados para compor a matéria da Revista Móbile foi o **Edifício Dandara** (capa Mobile no.13). Localizado na avenida Ipiranga n. 1.225, Santa Ifigênia, construído em 1969 e adquirido pela união em 1970, passou a ser utilizado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, que permaneceu ali até início do ano 2000 quando foi transferido para o Fórum da Barra Funda. (ADELCKE, 2017)

Com o imóvel vazio por vários anos, algumas ocupações ocorreram até que, em 2007, foram iniciadas negociações junto à Secretaria do Patrimônio da União em São Paulo (SPU-SP). Em 2009, o imóvel foi doado ao movimento União das Lutas de Cortiço e moradia (ULCM), com contratação efetiva em 2014. Foi o primeiro edifício reformado pelo programa Minha Casa Minha Vida Entidades criado em 2009, pelo Governo Federal, que visava as cooperativas habitacionais e associações sem fins lucrativos. Este exemplo será um dos nossos estudos de caso.

O histórico de reciclagem de edifícios verticais ociosos, subutilizados ou abandonados na cidade de São Paulo é recente. As reabilitações estavam incluídas na pauta das políticas públicas e as primeiras experiências foram realizadas na gestão 2001-2004, quando por iniciativa do governo federal através da Caixa Econômica Federal, 17 edifícios foram reabilitados para uso de Habitação social. Alguns exemplos são: o **Edifício Riskallah Jorge**, projeto de reabilitação de Helena Saia Arquitetos Associados (2003), a partir do PAR-Reforma da CEF, localizado na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, República; o **Edifício Hotel São Paulo**, reabilitado em 2006 pelo arquiteto Juan Gonzalez, da Assessoria Técnica Fábrica Urbana, localizado na rua São Francisco n. 113, esquina avenida 23 de Maio, praça da Bandeira; o **Edifício Riachuelo**, reabilitado em 2008 pelo arquiteto Paulo Bruna, empreendimento realizado pela COHAB, localizado na rua Riachuelo n. 275, Sé e o **Edifício Senador Feijó**, reabilitado em 2009 por Barbosa & Corbucci Arquitetos



Associados, realizado pela COHAB, localizado na rua Senador Feijó n. 126, entre outros.

Segundo Felipe Anitelli (2017), entre os edifícios reabilitados na região central de São Paulo, alguns deles permaneceram sob o domínio do Poder Público após a reforma da edificação pela adoção do programa PAR – Reforma que é um programa de arrendamento instituído pelo governo federal e gerenciado pela Caixa Econômica Federal (CEF) no qual as famílias beneficiadas pagam aluguel durante 15 anos para depois conseguirem a opção da compra do imóvel. (ANITELLI, F., 2017, pág. 20)

A complexidade das questões que marcam a sociedade moderna nos grandes centros urbanos e as transformações nas aglomerações urbanas, ditadas pelo crescimento populacional, resultam em problemas de falta de moradia e agravam as condições urbanas.

Na cidade de São Paulo, na década de 1970, a polarização de novos centros econômicos e financeiros, fora do centro histórico, assim como acontece nas metrópoles, com a saída da atividade econômica de alto padrão, os hotéis de luxo do centro são deslocados para o setor Sudoeste, provocando o esvaziamento da região central e a consequente perda de valor imobiliário, resultando em um grande número de edifícios verticais vazios, abandonados ou desativados que sofrem gradual deterioração.

A descontinuidade das políticas públicas, que deveriam promover a requalificação e implantação de novos e diversos usos para esse estoque construído ocioso e não utilizado, inclusive para habitação, fomenta a organização de movimentos sociais, na sua maioria de pessoas que moravam nos cortiços e sem teto, que veem nesse momento uma oportunidade de reivindicar políticas públicas que atendam os anseios de habitação social na área central.

O final da década de 1990 foi marcado pela leitura sócio-espacial através de mapas e dados socioeconômicos. Se por um lado essa forma de análise contribuiu para a ideia de esvaziamento do Centro-populacional, econômico, edilício -, reforçando a noção de degradação, por outro fundamentou a construção da defesa da habitação social no Centro, demonstrando a subutilização do estoque construído, o não cumprimento da função social da

propriedade e a extrema segregação social da metrópole. (TSUKUMO, 2007, p. 51)

A ocupação desses edifícios ociosos e abandonados se torna a principal estratégia de pressão e forma de reivindicação dos movimentos sociais tomadas em conjunto, tornando públicas as oportunidades de reabilitar o imóvel. Nesse intuito em 1987 foi fundada a UMM (União de Movimento de Moradia) com o propósito de articulação entre os movimentos de moradia, formando a primeira caravana de moradia com destino a Capital Federal como forma de pressionar o governo por reformas.

A primeira ocupação pelo movimento Unificação das Lutas de Cortiços (ULC), se deu em 1997, no Casarão do Carmo, Rua do Carmo, 198, Centro de São Paulo, fechado na época há mais de dez anos. Outra organização, o Fórum de Cortiços, também no ano de 1997, ocupou o casarão localizado na Av. Cleveland, 601, Campos Elíseos, que serviu de moradia para Henrique Dumont, irmão de Santos Dumont e que estava ocioso desde 1983. Esta mesma organização ocupou em dois de abril do mesmo ano, um conjunto de casas no bairro Campos Elíseos de propriedade da Universidade de São Paulo.

Entre 1997 e 2007, os movimentos organizados ocuparam 72 imóveis ociosos e abandonados. Até o ano de 2009, cinquenta desses imóveis foram transformados em habitação por empreendimentos públicos ou privados. (NEUHOLD, 2009)

Neste contexto histórico do centro da cidade de São Paulo, onde as ocupações pelos movimentos sociais de edifícios ociosos e desocupados são frequentes, o incêndio e desabamento do Edifício “Wilton Paes de Almeida” se torna um marco importante na história das ocupações. Traz à tona as discussões sobre a problemática das ocupações, o déficit de habitações e a precariedade das instalações, abrindo um horizonte de estudos mais aprofundados no assunto, exigindo do poder Público iniciativas.

O Edifício Wilton Paes de Almeida assim como tantos outros prédios históricos no seu entorno, não cumpriu a meta para a implantação da política de requalificação do centro, onde o poder público estabeleceu uma legislação para incentivar a

reabilitação e conservação de prédios históricos, sendo tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, CONPRESP em 1992.

Projetado pelo arquiteto Roger Zmekhol (1928-1976) em 1961 e concluído em 1964, o edifício foi incluído no rol dos melhores exemplos da arquitetura moderna paulistana. O edifício foi sede inicialmente da CVB - Companhia de Vitrais do Brasil, posteriormente pelas agências do Banco Nacional do Comércio de São Paulo S.A e do Banco Mineiro do Oeste S.A. As dívidas existentes com a Receita Federal fizeram com que o edifício se tornasse propriedade do Governo Federal entre 1980 e 2003. Este por sua vez utilizou o edifício como sede da Polícia Federal e também agência do INSS. A Polícia Federal em 2006, desocupou o edifício que a partir de então foi se degradando pela falta de manutenção, abandono, e sucessivas ocupações de movimentos sociais. (Revista Mobile #13 CAU/SP)



Figura 01 – Edifício Wilton Paes ocupado em 2015  
(Fonte: Stevens, 2018)

Em maio de 2014, o Edifício Wilton Paes foi ocupado pelo movimento MLSM, o Movimento de Luta Social por Moradia, sendo este o primeiro registro de ocupação deste movimento. Outros movimentos, até a data da ocupação do Edifício Wilton Paes de Almeida já se mostravam bem mais organizados, com uma ação forte de grupos de base, movimentos, associações, federações e sindicatos. Os mais conhecidos na época eram os movimentos filiados à União dos Movimentos de Moradia (UMM), a recém erguida Frente de Luta por Moradia (FLM) no centro da cidade paulistana, geralmente registrados na Central dos Movimentos Populares (CMP) federal.



Figura 02 – Edifício Wilton Paes em chamas 1º. De maio 2018  
(Fonte imagem: Folha Press)

Este incidente trouxe à tona problemas que a cidade de São Paulo enfrenta há décadas: o déficit habitacional devido ao crescimento desordenado da metrópole; a falta de política pública que venha suprir as necessidades da faixa da população de baixa renda; a problemática das ocupações; a precariedade do alojamento das famílias nestas ocupações, contrastando com a existência de grande número de edifícios verticais ociosos, abandonados ou desativados.

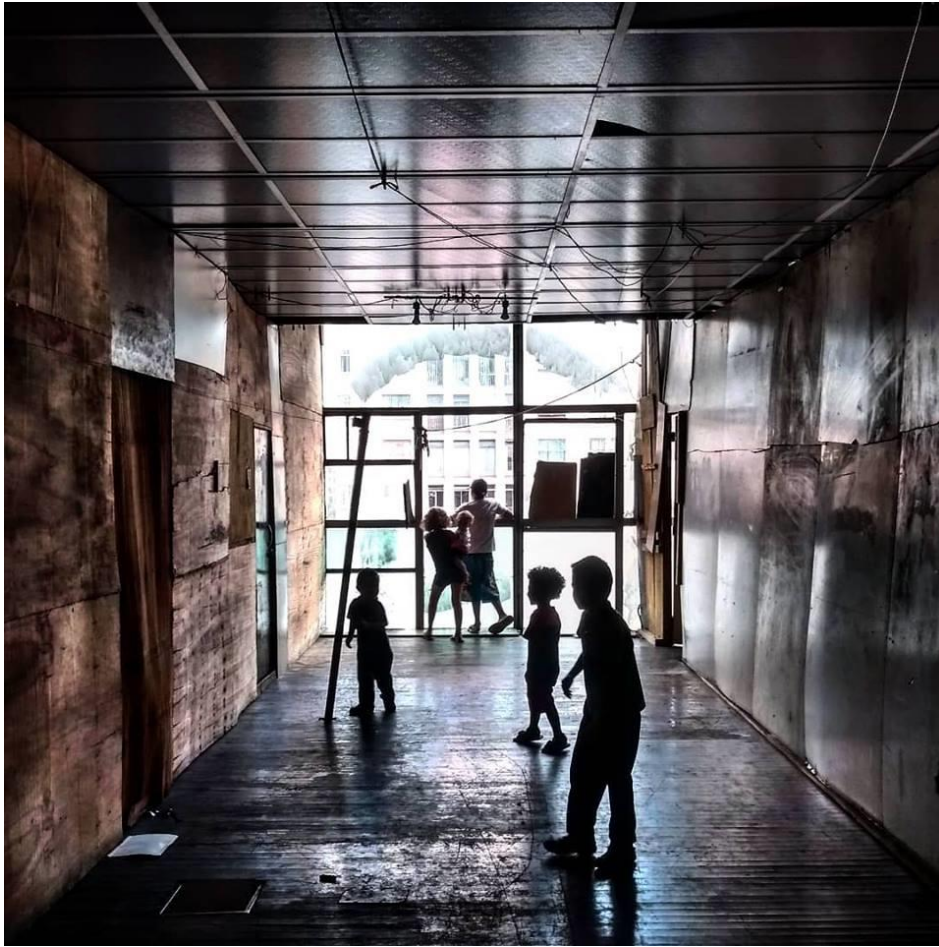


Figura 03 – Vista interna da ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio  
(Fonte: Marcia Terlizzi -2018)

Após o incidente a prefeitura de São Paulo, criou uma comissão de representantes dos Movimentos de Moradia, Universidades e Ministério Público mais as assessorias técnicas, as secretarias de Direitos Humanos, Assistência Social, Habitação, Infraestrutura e Obras com o objetivo realizar visitas técnicas nos imóveis ocupados públicos ou privados e elaborar um relatório sobre a segurança das edificações, apontando medidas mitigadoras e estabelecer conexões entre proprietário e poder público.

O Município informou a existência de 70 ocupações na região central, com aproximadamente 4 mil famílias e anunciou a necessidade de visitas técnicas às ocupações existentes no centro. O Município formalizou no Diário Oficial a portaria sobre a criação do Grupo Executivo para as visitas (Portaria nº 353/2018), com o objetivo de organizar fichas técnicas para servir de base para relatórios individuais,

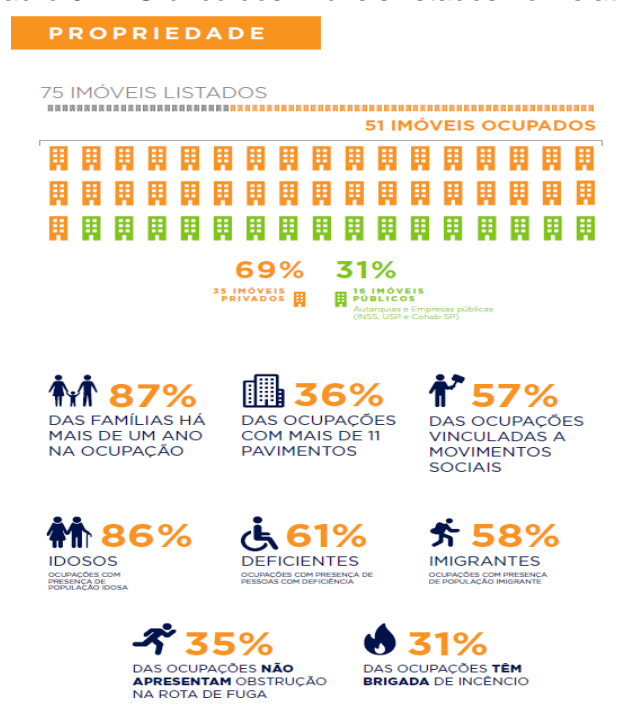
com medidas mitigatórias para a qualificação da segurança. A Comissão constatou o primeiro risco iminente às famílias em prédio particular na Rua do Carmo.

O Município criou uma comissão com a participação de representantes dos Movimentos de Moradia, Universidades e Ministério Público, além das secretarias de Direitos Humanos, ATHIS, Assistência Social, Infraestrutura e Obras, Habitação, Defesa Civil e GCM. A comissão realizou a primeira visita aos imóveis ocupados. Foram mobilizadas três equipes multidisciplinares compostas por técnicos das secretarias envolvidas e sociedade civil para a visita em imóveis ocupados previamente mapeados pelo Corpo de Bombeiros.

O relatório final da Comissão listou 75 imóveis, dos quais 51 foram visitados entre os dias 07 de maio e 13 de junho de 2018, e os 24 imóveis restantes estavam vagos. Os imóveis visitados estavam ocupados por Movimentos de Moradia, sendo cadastrada 79 famílias nas ocupações. Segundo o relatório, a estimativa do número de pessoas vivendo em ocupações é de 10.562 ou 3.503 famílias.

A seguir apresentamos o gráfico que corresponde ao resultado do cruzamento das informações coletadas nas visitas aos imóveis ocupados:

Quadro 01 – Gráfico dos imóveis listados no Relatório



Fonte: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias>

O Grupo de Trabalho da Prefeitura fez a visita em 51 imóveis ocupados, mais de 1/3 edificações com mais de 11 andares, sendo 35 imóveis privados e 16 públicos, onde 87% das famílias residiam há mais de um ano no imóvel, com um total de mais de 10 mil pessoas morando nessas ocupações. Mais da metade das ocupações estão vinculadas a movimentos sociais e atendeu ao item de brigada de incêndio 31% as ocupações visitadas.

A cidade de São Paulo possui instrumentos à disposição para enfrentar a ociosidade dos imóveis no centro da cidade: o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), instrumento previsto na Constituição Federal de 1988 (art. 182), no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e no Plano Diretor Estratégico (Lei 16050/14); o IPTU progressivo no tempo; e a desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública, todos têm como objetivo reorientar o uso de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados para o cumprimento da função social da propriedade.

Segundo o último Censo do IBGE, em 2010, haviam 293.621 domicílios vagos na cidade, em especial na região central. Com estes dados e atendendo ao programa PEUC, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) notificou, entre outubro de 2014 e novembro de 2017, 1380 proprietários de imóveis ociosos, destes 1.198 precisam cumprir as obrigações determinadas e 182 cumpriram ou tiveram a notificação cancelada. Como resultado dessas notificações, mais de 100 imóveis começaram a ser reutilizados e alguns começaram a pagar IPTU progressivo.

A proposta da pesquisa justifica-se pela complexidade das questões que marcam grandes centros urbanos e tem despertado interesse pela problemática da qualidade de vida urbana. Por um lado, a alta demanda por moradia e por outro lado, a existência de dezenas de prédios ociosos e abandonados na cidade de São Paulo, nos induz a pensar que a requalificação destes edifícios para habitações de Interesse Social, poderia colaborar no processo de reabilitação do centro da cidade de São Paulo.

O histórico de sinistros em edifícios em São Paulo, como o incêndio no Edifício Wilton Paes de Almeida também gera um fator de preocupação devido à degradação

dos imóveis ocupados, em sua maioria construções antigas que permaneceram por longo tempo fechadas e sem ações de manutenção predial, potencialmente constituindo-se um risco às famílias ocupantes.

A presente pesquisa consiste no estudo e análise de edifícios verticais com mais de cinco andares, ociosos e abandonados na área central da cidade de São Paulo, que compreende Regional Sé e República, a partir do ano 2000. O objetivo é compreender as ações públicas que nos últimos anos executaram intervenções de reforma em alguns destes edifícios requalificando-os para habitação de interesse social. Procuramos identificar através de estudo de casos, as soluções projetuais arquitetônicas resultantes desse processo, que fizeram parte de alternativas possíveis à provisão habitacional, que cumpram as recomendações básicas da legislação brasileira que qualificam a função social da propriedade, e que o produto venha satisfazer os requerimentos de qualidade da vida humana individual e a interação social no meio urbano.

O capítulo I descreve um contexto histórico do crescimento da cidade de São Paulo e os problemas habitacionais advindos desse crescimento desordenado, examinando a expansão urbana periférica assim como a descentralização de seu núcleo comercial do centro para a zona sudoeste da capital e suas consequências.

O capítulo I foi subdividido em quatro subitens: o primeiro destaca como se deu o crescimento da metrópole paulista até a defesa da habitação social no Centro; o segundo descreve a influência do movimento dos cortiços na tomada de decisão de transformação destes em unidades habitacionais, exemplificado com o caso do cortiço Casarão Celso Garcia, transformado em unidades habitacionais; o terceiro subitem descreve um histórico do início dos movimentos de moradia até as ocupações de edifícios ociosos, e, por último foi analisado a aplicação e os resultados do Programa PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (Lei Municipal 16.050/2014).

Nos capítulos II, III e IV analisaremos tecnicamente as intervenções em cada um dos edifícios elencados como estudos de casos. Na pesquisa identificamos edifícios construídos entre a década de 1940 e 1960, que possuem o mesmo histórico



de esvaziamento, abandono e conseqüente ocupação por movimentos de moradia que a partir do ano 2000 foram reabilitados para Habitação de Interesse Social, no centro da cidade de São Paulo.

Nos anexos de 1 a 3 estão registradas as entrevistas com moradores das ocupações que vivenciaram toda a problemática até conseguirem se estabelecer em moradia própria. O anexo 4 contém a entrevista com o Arquiteto Alexandre Hodapp que como técnico da PEABIRU, fez a revisão do projeto executado pela equipe técnica da COHAB para a reabilitação do Edifício Cambridge e acompanhou todo o processo de retrofit.

No anexo 5 incluímos o Memorial de Restauo do Edifício Riachuelo, fornecido pelo Arquiteto Pedro Bruna; o anexo 6 compreende o projeto do Edifício Cambridge fornecido pelo Arquiteto Alexandre Hodapp, e por fim no anexo 7 está incluso o projeto do Edifício Dandara executado para Aprovação na Prefeitura Municipal de São Paulo, fornecido pelo Arquiteto Adelcke Rossetto Netto.

## **CAPÍTULO I – ESPAÇOS EDIFICADOS OCIOSOS E OCUPAÇÕES NO CENTRO DE SÃO PAULO.**

### **1. CRESCIMENTO DA METRÓPOLE PAULISTA ATÉ A DÉCADA DE 1970 E DEFESA DA HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DE SÃO PAULO.**

No Brasil do século XIX, as cidades concentravam atividades comerciais resultantes da exploração agrícola, tendo como principal fator de crescimento a produção de café e as necessidades inerentes à sua comercialização como a multiplicação das estradas de ferro e a chegada de mão de obra europeia para o trabalho na lavoura.

Em São Paulo, a cultura do café e seus fazendeiros, que deixam de ser apenas ricos donos das propriedades produtoras, passando a ser empresários urbanos, alteram a fisionomia de São Paulo entre 1872 e 1918, resultando em um rápido crescimento da cidade e profundas transformações. O centro de São Paulo passa a abrigar a maior parte do comércio varejista, escritórios, ateliers, estabelecimentos bancários, repartições públicas etc., enquanto que nos bairros periféricos as habitações predominam.

Segundo Prof. Paulo Bruna, em um artigo escrito para a Revista CPC, no. 22, sobre A Requalificação do Edifício Riachuelo no Centro Histórico de São Paulo, descreve esta época de transformações da cidade de São Paulo como segue:

Se até 1870 a cidade continuava a ocupar a colina onde havia sido fundado o colégio dos Jesuítas, e a população não passava de 31.000 habitantes, em 1900 a população chegava a 240.000 pessoas. Nesse período o assim chamado "Triângulo", em cujos vértices estavam a igreja de São Bento, a de São Francisco e a do Rosário, converteu-se em uma área puramente comercial, e durante cinco décadas tornou-se ele o verdadeiro centro da cidade. (Rev. CPC, São Paulo, n.22-especial, p.196, abr. 2017)

A era do café é seguida pela Industrialização e São Paulo alavanca seu crescimento nas bases da energia elétrica de pequeno custo e abundante. O mercado interno em crescimento com capital excedente, que não é mais aplicado na produção de café (mão de obra abundante e rede eficiente de transporte de matéria prima e os produtos resultantes) transformam a cidade de São Paulo na mais importante metrópole brasileira pela sua concentração de riqueza. Porém, o problema que se

evidencia desde início do século XX é a falta de moradia para os trabalhadores e a moradia de aluguel passa a ser a solução.

Em São Paulo, até a metade do século XIX, a elite paulistana se localiza em torno do triângulo formado pelas ruas: Direita, São Bento e XV de novembro, que eram as principais ruas comerciais da época. O processo de segregação inicia-se no final do século XIX quando a mesma elite passa a morar em bairros localizados “além-Anhangabaú” como Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília, direcionando-se rumo à Avenida Paulista. Paralelamente, áreas como Glória, Carmo e Liberdade, em torno da Sé, começavam a ser ocupadas por camadas de renda mais baixa. (SANCHES, 2015)

O século XX marca o início de um período no qual a cidade saía de sua forma medieval e passava a se organizar seguindo os princípios do capitalismo. Cresce a internacionalização dos mercados, o desenvolvimento da rede informática entre outras mudanças como necessidade de novas formas de organização do trabalho e do espaço. Nessa altura, há o crescimento do setor terciário da economia que alavanca a importância das cidades como meio de decisão, produção e consumo. Com essa expansão do setor terciário as tensões se voltam para cidades que ganham importância econômica.

As transformações ocorridas nas grandes aglomerações urbanas ditadas pela industrialização e o crescimento populacional no Brasil, desde meados do século 20, trouxe aos centros tradicionais transformações sócio espaciais, tanto nas atividades de comércio e serviço como nas características das populações que as frequentam e habitam.

O capitalismo e a transformação político-econômica colocam as cidades diante de novos processos de trabalho, novos hábitos de consumo e nova configuração geográfica. A alteração mais significativa foi o regime de acumulação e o modo de regulamentação política e social associada a esse regime. Segundo David Harvey em seu livro *Condição Pós-Moderna*, passamos de um sistema “fordista” para o que ele chama de “regime de acumulação flexível”, colocando em evidência monopólio x competição, centralização x descentralização do poder econômico, pontos fundamentais para a dinâmica do capital como um todo. (HARVEY, 1993, pág. 140)

A acumulação flexível, como vou chamá-la, é marcada por um confronto direto da rigidez do Fordismo. Ela se apoia na flexibilidade dos processos e trabalho, dos produtos e padrões de consumo. Caracteriza-se pelo surgimento de setores de produção inteiramente novos, novas maneiras de

fornecimento de serviços financeiros, novos mercados e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional. A acumulação flexível envolve rápidas mudanças dos padrões do desenvolvimento desigual, tanto entre setores como entre regiões geográficas, criando por exemplo, um vasto movimento no emprego no chamado “setor de serviços”, bem como conjuntos industriais completamente novos em regiões até então subdesenvolvidas (tais com a “Terceira Itália”, Flandres, os vários vales e gargantas do silício, para não falar da vasta produção de atividades dos países recém industrializados. (HARVEY, 1993, pág. 140)

Não há como negar as profundas transformações advindas dessa nova forma de relação entre o indivíduo e o espaço/tempo. Harvey destaca que os avanços tecnológicos trouxeram conforto e bem-estar, porem estes benefícios não se universalizaram. Fica mais evidente o desconforto social mantido pela relação desequilibrada entre o homem e o capital, evidenciado na falta de moradia, desemprego, empobrecimento, perda de poder etc. (HARVEY, 1993, pag. 301)

Em São Paulo o processo de urbanização se intensifica a partir de 1930, com o advento dos movimentos migratórios do campo para a cidade, assim como do fluxo migratório Nordeste-Sudeste, causando um rápido e forçado crescimento urbano.

Nas décadas de 1930 a 1950, a capital apresenta um elevado crescimento do número de construção de edifícios e forte crescimento populacional. A população que não passava de 31.000 habitantes no final do século XIX, em 1900 chega a 240.000 pessoas e cresce de forma acentuada nas próximas décadas alcançando 1 milhão de habitantes em 1930 e 3,8 milhões no final da década de 1960. No século XX cresceu 75 vezes e em 2019, chegou à marca de 12.18 milhões de habitantes, resultando em um aumento acentuado do déficit habitacional. (Fonte IBGE - Censos demográficos de 1999 e 2000).

Nas décadas de 1950 e 1960, as políticas de controle da verticalização na cidade de São Paulo redirecionam o capital privado para o vetor sudoeste, região que recebeu uma série de investimentos públicos, estabelecendo uma ótima infraestrutura, surgindo então novos centros econômicos e financeiros, provocando a saída de grupos de maior poder aquisitivo da região central para a região sudoeste da capital. Com o redirecionamento do capital privado, ocorre também a migração de serviços e residências da classe de maior poder aquisitivo para o setor sudoeste, o

processo de popularização do centro se intensificou. A insegurança e a desvalorização imobiliária formam um quadro desfavorável ao retorno do interesse imobiliário na região central. O Centro de São Paulo coexiste com um movimento intenso de transeuntes e comerciantes de rua; desigualdades sociais são evidenciadas pela existência de cortiços; a presença de grande número de edifícios verticais vazios, abandonados ou desativados é evidente.

A partir da década de 1960, há por parte da população de baixa renda, uma evasão do centro da cidade, devido aumento do valor cobrado no aluguel das moradias das áreas centrais e ao aumento de oferta de moradias nas periferias de baixo valor. “Ao mesmo tempo, já se via nas imediações da Sé, como Glória, Carmo e Liberdade, a expansão do centro e a ocupação de suas vizinhanças por camadas de renda mais baixa. (KARA JOSÉ, 2010, pag. 19)

Segundo Nakano, Campos, Rolnik (2004), a centralidade econômica e financeira, assim como as camadas da população de renda média e alta deslocaram-se para a região da Avenida Paulista, e nos dois decênios seguintes, para o quadrante sudoeste da cidade, formando as chamadas “novas descentralidades”.

A migração da centralidade dominante deriva do modo de urbanização paulistana, exacerbada ao longo da segunda metade do século XX. Processos legais e extralegais de ocupação espacial imprimiram em São Paulo uma ordem territorial marcada pela dicotomia entre as áreas residenciais de alto padrão, concentradas no quadrante sudoeste e os bairros populares que se espalharam em todas as direções da periferia. (NAKANO, CAMPOS E ROLNIK, 2004, pág.125)

Nesse momento, com os fluxos migratórios e o modelo de industrialização adotado, que oferece baixos salários aos funcionários, cresce a periferização da habitação da classe trabalhadora, gerando o processo da autoconstrução, representando um dos mais fortes fenômenos de crescimento da metrópole no modelo centro-periferia. Este processo de crescimento provocou especulação imobiliária, tendo como agentes principais o loteador das áreas periféricas, os empresários de transportes e o Estado com a necessidade inerente de promover infraestrutura urbana para essas áreas recém ocupadas. (TSUKUMO, 2007, pág. 12)

O modelo Centro-Periferia de entendimento da cidade teve como principal contribuição o adiamento da formulação da questão, uma vez que os problemas habitacionais foram identificados apenas com a questão da periferia, sendo o Centro – cidade formal - o local de moradia dos capitalistas e de reprodução do capital através da Indústria da Construção Civil. (TSUKUMO, 2007, pag. 50)

Segundo Sanchez (2015), outros fatores responsáveis pela migração dessa centralidade são que:

A centralidade econômica é alterada para outras áreas da cidade. Os autores Frúgoli (2000), Villaça (2001), Nakano, Campos e Rolnik (2004) destacam que a partir da década de 1950 são vários fatores responsáveis pela mudança...as indústrias são transferidas para cidades instaladas no percurso das linhas férreas, onde os impostos são menores, os escritórios migram para lugares de maior prestígio como a região da Avenida Paulista, a elite paulistana afasta-se progressivamente do centro e passa a ter suas residências nas avenidas: Brigadeiro Luiz Antônio, Rebouças, Nove de Julho, Brasil e Faria Lima que contribuíram para novas centralidades se deslocando em direção dos jardins e rio Pinheiros, em função da mobilidade espacial a partir do automóvel, região Sudoeste da cidade. (Sanchez, 2015, p. 160)

A tendência de degradação das áreas centrais das cidades se revela normal, na medida em que há mudanças na forma de trabalhar, morar e viver e provocam um processo acentuado de esvaziamento e conseqüente perda de valor imobiliário apresentando um grande número de edifícios verticais vazios, abandonados ou desativados. A manutenção dispendiosa de construções mais antigas e os usos que se dava para elas deixam de ter sentido e não mais interessa aos proprietários. Com esta migração a insegurança e a desvalorização imobiliária formam um quadro desfavorável ao retorno do interesse na região central. Por outro lado, um grupo das camadas da população de renda alta continuam proprietárias de imóveis no centro, aguardando melhores condições de mercado para a venda, alguns porém, acumulando dívidas de IPTU.

O esvaziamento de regiões mais antigas acontece ao mesmo tempo em que novas localidades são construídas pelo mercado imobiliário. A busca por edifícios mais modernos, que atendam as novas exigências do mercado, provoca o deslocamento das empresas para novos centros. (YOLLE, 2006)

O desequilíbrio entre as atividades comerciais/serviços e residenciais na área central se reflete no desequilíbrio entre a utilização da infraestrutura que durante o horário comercial é intensamente utilizada e no horário noturno subutilizada, levando a uma imagem de centro degradado e perigoso contrapondo-se ao espaço urbano bem equipado.

Finalmente, é importante lembrar que muitos dos problemas sociais presentes hoje no Centro, geralmente associados à ideia de degradação, não poderiam ser resolvidos através de projetos urbanísticos: a questão dos ambulantes, dos moradores de rua, da presença da prostituição, do consumo de drogas em espaços públicos. Enfim, questões relacionadas à pobreza, a

complexas questões sociais e à dinâmica econômica e de trabalho em escala nacional e global. Caso um projeto urbano se proponha a “resolver” tais problemas envolverá necessariamente limpeza social, seja pela expulsão dos grupos sociais indesejados, seja pela criminalização de sua presença, atividades e própria existência. (TSUKUMO, 2007, pág.34)

O Arquiteto Miguel Juliano em sua dissertação para Mestrado na FAU USP em 2006 salienta os seguintes fatores sobre a decadência do centro histórico de São Paulo:

Se procurarmos compreender os motivos do nosso centro histórico ter sido abandonado, à quase total deterioração, voltaremos a falar do crescimento estonteante, que quadruplicou a população das cidades em duas décadas, na precariedade de sua malha urbana e do transporte coletivo, sem esquecer-se da busca permanente de terrenos mais amplos e mais baratos para construir e, da fraqueza atávica do poder municipal. (SILVA, 2006, pag. 21).

Valeria Bonfim na sua dissertação de mestrado “Os Espaços Edificados Vazios na Área Central da Cidade de São Paulo e a Dinâmica Urbana”, identifica alguns parâmetros de decréscimo de população residente de 35% para o Distrito Sé e 18% para o Distrito República entre os anos 1980 e 2000. (BOMFIM, 2004). Segundo a Empresa Paulista e Planejamento Metropolitano (EMPLASA) em 2000, cerca de 75% da área construída nos dois distritos se voltava para uso de comércio e serviços e somente 25% para uso residencial. (EMPLASA, 2000)

Na década de 1970, um fator importante para a popularização do centro de São Paulo foi à inauguração das linhas vermelha e azul do Metrô que, integrado a diversos pontos finais de linhas de ônibus, facilitaram o acesso da população ao centro. O aumento do fluxo de pedestres na região central atraiu um volumoso número de ambulantes que transformam o espaço público em uma alternativa para a obtenção de renda.

O centro e as regiões adjacentes Regional Sé e Mooca, na metade da década e 70, se apresentam com características populares tanto residenciais como no comércio, dando início ao surgimento de discursos, ainda que pontuais, da administração pública voltadas para revitalizar a área central tais como: o Plano de Revitalização do Centro na gestão Olavo Setúbal (1975 a 1979); Plano de Revitalização da área Central na gestão de Reinaldo de Barros (1979 a 1982); Projeto Luz Cultural na gestão de Mario Covas (1983 a 1985). (KARA JOSE, 2010, pag. 27)

A partir de 1980, a internacionalização dos mercados, a introdução da informática, entre outras mudanças, bem como a necessidade de novas formas da organização do trabalho e do espaço, a implantação da automação, demonstraram a necessidade de adequação do parque industrial, muitas vezes abandonando os espaços originais, surgindo espaços subutilizados. Nesta altura, há o crescimento do setor terciário da economia que alavanca a importância das cidades como meio de decisão, produção e consumo. Com esta expansão do setor terciário, as atenções se voltam para as cidades que ganham importância econômica.

O prefeito Jânio Quadros (1986–1988) iniciara ainda uma política de embelezamento da cidade, resgatada do concurso de 1979 para as obras do Parque Anhangabaú, fruto de concurso público contratado pelo prefeito da época Reynaldo de Barros (1979–1982) e vencido pela dupla de arquitetos Jorge Wilhelm e Rosa Kliass. Para o bairro de Santa Ifigênia, Jânio Quadros contratou Niemeyer para desenhar um novo bairro, assim como fez para o projeto do Parque do Tietê. Ainda em 1987, mandou demolir um conjunto de sobrados entre as ruas Jandaia e da Assembleia, na Bela Vista, para implantar um projeto viário dos anos 1960, que serviria para articular a ligação dos eixos Norte-Sul e Leste-Oeste. (SAMPAIO, 2022, pag. 126)

Com a abertura política dos anos 1980, o Plano Diretor do Município de São Paulo 1985-2000 trouxe algumas considerações sobre a gestão urbana e propõe a criação de Operações Urbanas na cidade, indicando algumas áreas que seriam alvo de estudos com projetos específicos. Deste modo, é iniciado um projeto de reurbanização e renovação com adensamento habitacional, incentivando a reciclagem de edifícios e uma política de renovação urbana com a recuperação dos edifícios subaproveitados, a denominada Operação Urbana Centro.

Com o incremento da rede de transportes, principalmente o Metro e a ampla infraestrutura existente, na década de 1990, cresce uma ideia de “revitalização” do centro de São Paulo pela iniciativa pública, que percebe seu potencial de reocupação se elevar e acontece a tentativa de “revalorização”, tendo como ponto de arrimo desencadeante a remodelação do Anhangabaú e requalificação da área da Luz. Também se intensificaram projetos como a reforma da Pinacoteca, do antigo DOPS, prédio dos Correios, Sala São Paulo e Shopping Light, porém esses investimentos ainda não atendiam à demanda por moradia, voltando-se mais ao embelezamento e valorização imobiliária.



Os conceitos de descentralização e parceria com a iniciativa privada passou a fazer parte dos projetos e pautas dos governos municipais, a partir da entrada do Banco Mundial (BIRD) e o Banco Interamericano de desenvolvimento (BID), que na década de 90, abrem financiamentos direcionados à revitalização dos centros das capitais brasileiras. (KARA JOSÉ, 2010, pág. 14)

Durante o governo de Luiza Erundina na Prefeitura (1989 -1992), há um grupo que incentiva a formação da Associação Viva o Centro, que irá disseminar a ideia de revitalização urbana e apoiar a criação da Operação Urbana Centro.

Ainda que historicamente a área central tenha sido local de moradia, uma parcela da população, principalmente de baixa renda responde as necessidades habitacionais recorrendo a várias formas precárias de moradia na área central, entre elas, os cortiços, as ocupações ilegais em imóveis vazios, das favelas e muitas vezes a própria rua. (SANCHEZ, 2015, pág. 39)

Na administração da Prefeita Luiza Erundina (1989-1992), foram executadas intervenções em espaços públicos na região central e restauros de edifícios tombados e vazios como o Palácio das Indústrias e o Solar da Marquesa de Santos. Os debates sobre os cortiços também ganham força com a formação do movimento Unificação das Lutas de Cortiços (ULC). Outros movimentos surgiram logo após como o Fórum dos Cortiços (FC), o Movimento dos Sem Teto Centro (MSTC) e o Movimento de Moradia do Centro (MMC) com a finalidade de pressionar o poder público.

Nesse contexto foi aprovada a Lei Moura (Lei 10.929/91) e realizados os primeiros projetos de reabilitação de edifícios encortiçados no centro e iniciadas as primeiras obras para a produção de novas unidades populares, algumas finalizadas quase dez anos depois. (KARA JOSÉ, 2010, pag. 29)

Rossetto Neto (2017) destaca que foi na gestão de Luiza Erundina que se consolidaram as primeiras ações de promoções em áreas centrais. Há uma inversão da lógica do padrão Centro-Periferia, utilizado até então como política habitacional, que direcionava os conjuntos habitacionais para regiões periféricas sem infraestrutura, a administração aposta em um novo padrão.

[...] inverte-se a lógica até então praticada, com a implantação de conjuntos em vazios urbanos para evitar a extensão horizontal da cidade, reduzir custos de implantação da infraestrutura, aproximar moradia e local de trabalho, assim como aproveitar melhor as redes de serviços públicos, equipamentos urbanos e transporte coletivo, em uma intenção clara de diminuição da segregação sócio espacial. " (ROSSETTO NETO, 2017, pag.54)

A administração municipal de São Paulo em 1997 instituiu a Operação Urbana Centro pela Lei Municipal 12.349, anos antes da aprovação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que fortalecia o projeto de reurbanização e renovação com adensamento habitacional. Destacamos, a seguir, contribuições da Lei 12.349/97:

- Incentivo à reciclagem de edifícios e a dinamização de atividades terciárias;
- Incentivo à preservação de bens tombados, pela atribuição de potencial construtivo transferível proporcional à área construída do imóvel;
- Incentivo à produção imobiliária habitacional, com gratuidade de potencial construtivo adicional e aprovação direta pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento;
- Incentivos construtivos para usos educacionais, de entretenimento e hospedagem;
- Dispensa de vagas de garagem em edifícios residenciais;
- Manutenção dos índices urbanísticos dos imóveis demolidos no novo empreendimento;

Ao mesmo tempo que se institui a Operação Urbana Centro, com objetivo de promover a requalificação e implantação de novos e diversos usos, inclusive para habitação dos edifícios vazios e abandonados, entra em cena os movimentos de moradia através das ocupações. Num primeiro momento há a organização para a ocupação em 1997, do primeiro edifício público vazio, prédio da Secretaria da Fazenda, Rua do Carmo, Centro de São Paulo, fechado na época há mais de dez anos. Em seguida, foi ocupado o edifício onde funcionava o IAPETC e INSS na Av. Nove de Julho.

Com efeito, o grande desnível social entre as classes nas metrópoles latino-americanas faz com que nelas seja realçada aquela faceta da luta de classes que é travada em torno das condições de produção/consumo do espaço urbano, isto é, em torno do acesso espacial às vantagens ou recursos do espaço urbano. (VILLAÇA, 1998, pág. 47)

Dessa forma a cidade de São Paulo passa a conviver com a realidade das ocupações, que através da força e organização dos movimentos sociais, reivindica o

direto de morar no centro e usufruir da infraestrutura existente para uma melhor qualidade de vida.

Foi com os grupos organizados, principalmente por lideranças sindicais, movimentos de organização políticas contrárias ao regime militar e o pelas comunidades eclesiais de base que os movimentos por moradia começa a se fortalecer usando a estratégia de ocupar áreas e propriedades ociosos em produtivas como forma de sensibilizar os governos sobre a importância de olhar para necessidades habitacionais da população da cidade. (SAMPAIO, 2022 - pág. 44)

Nesse contexto duas frentes se abrem para levar avante a ideia de revitalização do centro. A primeira, com o estado tentando intervir com instrumentos de incentivo urbanísticos, fiscais e regulatórios, investimentos diretos do estado com sessões e parcerias, que vão levar a alguns tipos de projetos como criação de atrativos que pudessem chamar a atenção dessa população que já não frequenta mais o centro. Surgem as ancoras culturais com a ideia de usar a cultura como instrumento de revitalização do centro, a remodelação do Anhangabaú e requalificação da área da Luz, como já citado se intensificam também a reforma da Pinacoteca, do antigo DOPS, prédio dos Correios, Sala São Paulo e Shopping Light.

Como segunda frente temos as políticas de iniciativa de provisão de habitações de interesse social com o lançamento do programa de arrendamento residencial (PAR) que, com a colaboração dos movimentos de moradia, discutem com o governo federal qual a melhor forma de aplicar o PAR nas regiões centrais de São Paulo. Isso combinado com o momento político que acolhe a construção de HIS no centro e a demarcação das zonas de interesse especial no centro (ZEIS), vai entrar na política pública a construção de HIS como algo a ser encampado pela gestão pública, visando atender essa população de baixa renda, já moradora do centro ou não moradora, mas que demanda essa localização.

A partir dos anos 2000, novos tipos de empreendedores, que reconhecendo as mudanças do caráter da região central da cidade, como um centro popular, em termos de renda de perfil de empregos, passam a buscar edifícios no centro. Empresas mais ousadas foram atraídas pelos benefícios da Operação Urbana Centro, e aceitam tratar as condições em que se apresentam os edifícios existentes. Muitos com problemas

de inventário e outros têm que ser negociados unidade a unidade até a compra da propriedade total. Incentivou naquele momento a falta de concorrência imobiliária e uma demanda por unidades habitacionais no centro para renda média baixa de 4 a 8 salários mínimos.

Em 2001 um importante marco legal de ordenamento jurídico na determinação do padrão de desenvolvimento urbano no Brasil foi colocado no Estatuto da Cidade, redefinindo os processos de reforma urbana, inclusão sócio espacial e desenvolvimento sustentável, e que reconheceu o 'direito à cidade' como um direito coletivo, seguido de uma introdução à proposta a 'Carta Mundial do Direito à cidade'.

Durante o mandato da Prefeita Marta Suplicy, no quadriênio 2001-2004, houve um consenso entre os urbanistas e os administradores públicos que se alinhavam com a agenda política para assuntos de planejamento urbano e habitação, no sentido de possibilitar a revitalização da área central de São Paulo e os edifícios ociosos. Foi então lançado o Programa Morar no Centro com arranjo interdisciplinar e Intersecretarial. Participaram diversas secretarias e a coordenação estava a cargo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, sendo que a COHAB e SEHAB foram responsáveis pela execução do Programa e tinha como prioridade atender a população de baixa renda intervindo em áreas urbanas e edifícios vazios e subutilizados, atendendo a demanda da população em situação de rua, moradores de cortiços entre outros projetos especiais.

No período de 2001 a 2004, o Programa Morar no Centro, além de priorizar a produção na área central, trata a demanda de cortiços apenas como mais uma, dentre um universo mais amplo a ser atendido. Além disso, o período recente concentra a produção mais significativa em quantidade e qualidade, bem como a real possibilidade de articulação entre produção de habitação social e instrumentos urbanísticos aprovados para o Centro, ainda que com poucos resultados. É interessante notar que, no entanto, o Programa Morar no Centro era apenas um dos itens de um programa reabilitação geral do Centro – o Ação Centro. (TSUKUMO, 2007, pág. 66)

O programa foi realizado como estímulo para que o Centro Histórico fosse ocupado também por habitações de interesse social. A ideia era viabilizar um número maior de moradias para as camadas de baixa renda que trabalham no centro, visando aproveitar edifícios abandonados, em estado avançado de degradação ou ocupados por movimentos populares ligados às lideranças de sem-teto para reforma ou

construção de habitações populares. O programa tinha como principal objetivo “melhorar as condições de vida de quem já vive no Centro, promover a inclusão social da população de baixa renda e atrair novos moradores para a região” (SEHAB, 2003, pág. 01)

O programa visava também a ocupação do Centro Histórico com medidas como a mudança da sede da Prefeitura Municipal para o antigo edifício do Conde Matarazzo, na Praça do Patriarca, assim como a mudança de algumas secretarias municipais para edifícios vazios do Centro Histórico. (SEHAB, 2003)

As diretrizes para a implantação do programa foram:

- Dar prioridade à compra e reforma de edifícios vazios;
- Construir novas unidades onde fosse possível, como em terrenos residuais resultantes das desapropriações necessárias para a construção da linha Leste-Oeste do Metrô;
- Proporcionar diversidade social nos bairros centrais.

Ficou a cargo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), a compra dos imóveis e execução das obras. Alguns projetos foram implantados sendo um deles a compra do Edifício Riachuelo, reforma e posterior aplicação do sistema PAR-Reforma cuja finalidade era atender moradores de baixa renda, que têm dificuldade em comprovar renda, não sendo possível a contratação de financiamentos.

De destaque, o Programa Morar no Centro tentou trazer um projeto mais amplo para a região central, prevendo a reabilitação de edifícios, criação de reabilitação urbana, com programas de locação social, programas de reabilitação de cortiços, uma ideia bastante ampla do que poderia acontecer aos outros 13 distritos, além do Distrito Sé e República. A versão oficial foi publicada no livreto Programa Morar no Centro, editado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo em 2004. As diretrizes principais eram priorizar a reforma de prédios vazios e combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda. Seus principais objetivos:

- Evitar o processo de expulsão da população mais pobre, que muitas vezes ocorre em políticas de reabilitação de centros urbanos;
- Viabilizar moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região;
- Melhorar as condições de vida dos moradores do Centro

Porém o Programa Morar no Centro, foi interrompido no término da gestão da Prefeita Marta Suplicy.

A política habitacional de revitalizações de edifícios ociosos na cidade de São Paulo foi incluída nas administrações públicas subsequentes, justificada principalmente pela falta de terrenos disponíveis. Outros exemplos de reabilitação a destacar: o Edifício Hotel São Paulo, reabilitado em 2006 pelo arquiteto Juan Gonzalez, da Assessoria Técnica Fábrica Urbana, localizado na Rua São Francisco n. 113, esquina avenida 23 de Maio, praça da Bandeira; o Edifício Riachuelo, reabilitado em 2008 pelo arquiteto Paulo Bruna, empreendimento realizado pela COHAB, localizado na Rua Riachuelo n. 275, na Sé; o Edifício Senador Feijó, reabilitado em 2009 por Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados, realizado pela COHAB, localizado na Rua Senador Feijó n. 126, Sé e o Edifício Dandara, reabilitado em 2016 por Integra Urbano, realizado através do MCMV Entidades, localizado na Avenida Ipiranga no. 1.225, Santa Ifigênia, entre outros. Dentre estes o Edifício Riachuelo e Edifício Dandara farão parte dos estudos de caso que demonstraremos nesta dissertação. (ANITELLI, F., 2017, pág. 31)

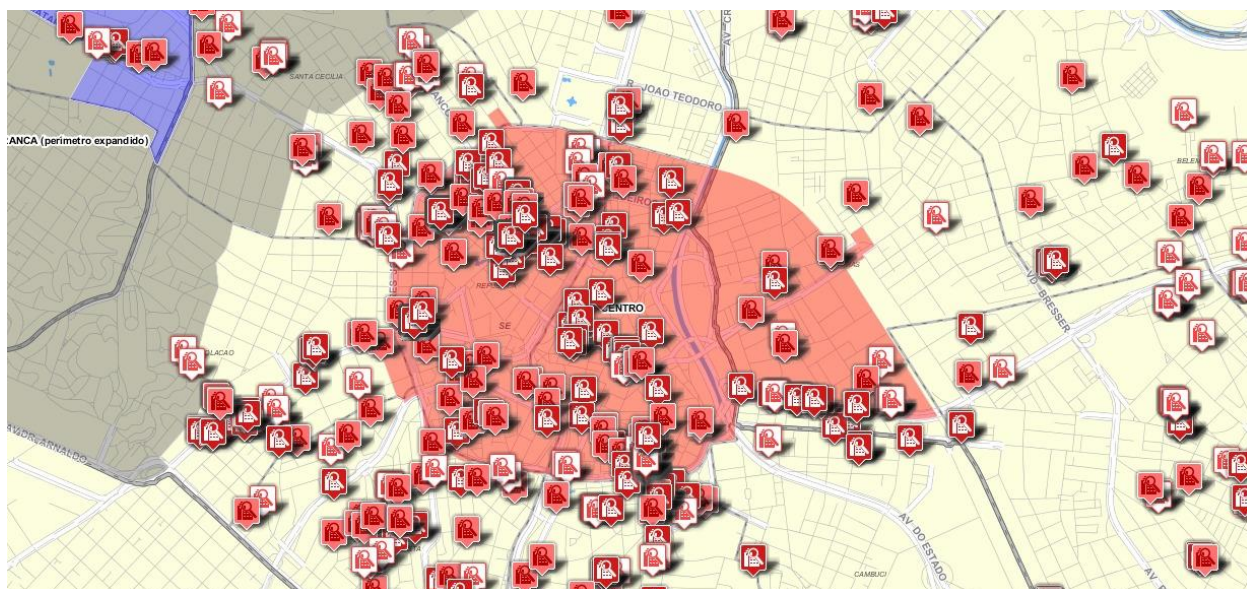
Os novos empreendimentos são projetados com características que foram colocadas anteriormente pelas habitações de interesse social: área compacta, espaços de uso comum, sem a necessidade de garagem e oferta de serviços no pavimento térreo. A reabilitação de edifícios existentes vazios, chamada de “retrofit”, também aos poucos começa a aparecer, destinados não exatamente ao público residente no centro, mas para uma faixa da população com uma renda maior.

A transferência dos departamentos do poder público que ocupavam imóveis localizados em outras regiões da cidade, para imóveis que estavam desocupados no centro, pagando aluguéis mais baratos, além da compra de edifícios por preço de mercado, gera uma grande mudança na dinâmica do centro e na frequência das ruas.

A Prefeitura do Município de São Paulo, de acordo com a medida prevista no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), notificou em 2014, por intermédio da Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade, os proprietários de imóveis não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas da cidade, sendo os imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo para a região e que tenha no mínimo 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano.

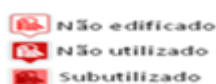
Na Pesquisa junto ao site da Secretaria de Desenvolvimento Urbano identificamos o Mapa de localização dos imóveis abandonados ou subutilizados no centro da cidade de São Paulo - Região Sé e República, que foram notificados em 2014 pela Coordenadoria de Controle da Função Social da Propriedade que apresentaremos a seguir no Quadro 02.

Quadro 02 - Mapa da localização dos edifícios ociosos, abandonados ou subutilizados no centro da cidade de São Paulo -Região Centro e Republica.



(Fonte:<https://minuta.gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/piu-setor-central/#/>)

Legenda:



Em contraste com estes fatores o que chama a atenção é o crescimento populacional que a cidade de São Paulo enfrentou no século XX, onde cresceu 75 vezes seu número populacional, e em 2019, chegou à marca de 12.18 milhões de habitantes. Por outro lado, os dados do censo realizado pelo IBGE em 2010 acusaram 22.087 domicílios vagos nos distritos centrais com potencial de serem ocupados. (Fonte IBGE)

Ermínia Maricato no FORUM ATHIS na Universidade Mackenzie no 1º. Semestre de 2019, realizado em parceria com o CAU/SP, defende a discussão da produção de espaço para o problema habitacional:

Planos e Leis não resolvem o problema habitacional, discutimos normas de uso e ocupação, mas não se discute a produção do espaço. Quem fica fora dessa construção, fica fora e produz a própria moradia. Uma parte da população é excluída, não está atendida nem pelo estado nem pelo mercado. Existem 47 ações públicas contra as 47 ocupações de edifícios abandonados no centro da cidade de São Paulo. Os invasores são pessoas que não tem alternativa. São trabalhadores que não tem renda para comprar a moradia e não em outra possibilidade senão ocupar. (MARICATO,2019 – Fórum ATHIS Mackenzie)



A seguir apresentaremos um quadro sinóptico das principais ações do poder público municipal desde 1975, período da administração de Olavo Setubal, passando por vários prefeitos da capital de São Paulo até final 2012, período administrado por José Serra e Gilberto Kassab.

Tabela 1: Projetos do poder público municipal de requalificação da área central  
(Fonte: adaptado Sanches, 2015)

PERIODO	PREFEITO (A) MUNICIPAL	PRINCIPAIS AÇÕES
1975 -1979	Olavo Setubal	Plano de Revitalização do Centro
1979-1982	Reynaldo de Barros	Plano de Revitalização da Área Central e concurso de remodelação do Vale do Anhangabaú.
1983 - 1985	Mario Covas	Projeto Luz Cultural
1986 - 1988	Janio Quadros	Ampliação da Av. 23 de maio; demolição de cortiços na Rua da Assembleia e Jandaia; recuperação do Vale do Anhangabaú.
1989 - 1992	Luiza Erundina	Operação Urbana Anhangabaú; restaurou o patrimônio histórico como o Palácio das Indústrias e o Solar da Marquesa de Santos que virou setor do Departamento de Patrimônio Histórico (DPH); Programa de produção moradia para fixar os moradores de cortiços no centro.
1993 - 1996	Paulo Maluf	Criou o Pró-centro com o objetivo de solucionar a deterioração ambiental, paisagística e de valorização imobiliária no centro.
1997 -2000	Celso Pitta	Operação Urbana Centro, benefícios legislativos para atrair empreendedores privados; Lei das fachadas; Pró-centro inicia as discussões sobre a reabilitação dos edifícios vazios no centro.
2001 -2004	Marta Suplicy	Plano Reconstruir o Centro com o objetivo de investir na melhoria da infraestrutura urbana e um dos itens é o Programa Morar no Centro (produção de habitação de social no centro). Plano Diretor Estratégico em 2002.
2005 -2012	José Serra e Gilberto Kassab	Projeto Nova Luz que tem como objetivo a desapropriação e demolição de quadras através de empresas privadas para requalificação do centro e Renova Centro

No decorrer desta pesquisa e dissertação, a Prefeitura de São Paulo, na gestão do Prefeito Ricardo Nunes (2021–2024) sancionou em 21 de julho de 2021, a Lei n.º 17.577 que cria o Programa Requalifica Centro. O programa propõe incentivos fiscais para impulsionar a requalificação dos prédios antigos na região central, para uso habitacional, com o intuito de adensar e atrair investimentos. Após a sanção haverá um trabalho para desburocratizar e agilizar a aprovação desses projetos. Parcerias com a sociedade civil também serão elaboradas.

O perímetro que será atingido pelo programa será de 6,4 km<sup>2</sup> da Área Central e construídas até 23 de setembro de 1992, ou licenciadas até essa data pelo Código de Obras e edificações revogado (Lei n.º 11.228/1992).

De acordo com o Parágrafo Único da Lei n.º 17.577, que criou o Programa Requalifica Centro, a área estimada de 6,4 km<sup>2</sup>, da Área Central é delimitada no pela seguinte descrição:

Para os fins propostos nesta Lei, considera-se Área Central o perímetro que começa na...inicia na interseção da via férrea com a Avenida Alcântara Machado (sob o Viaduto Alcântara Machado), prossegue pela Rua Palmorino Mônaco até a Rua Visconde de Parnaíba, Rua Visconde de Parnaíba, Rua Domingos Paiva até a Avenida Rangel Pestana, Avenida Rangel Pestana, contorna a Praça Agente Cícero, Avenida Rangel Pestana, contorna o Largo da Concórdia, baixos do viaduto do Gasômetro até a via férrea, Rua Coronel Francisco Amaro, prosseguindo pela via férrea até a Rua Mauá, Rua Mauá até a Praça Júlio Prestes, Praça Júlio Prestes, Alameda Cleveland, Alameda Ribeiro da Silva, Alameda Dino Bueno, Alameda Eduardo Prado, Avenida Rio Branco, Rua Helvetia, Rua Guaianases, Praça Princesa Isabel, Avenida Duque de Caxias, Largo do Arouche, Rua Amaral Gurgel, Rua da Consolação, Rua Caio Prado, viela de ligação com Rua Avandava, Rua Avandava, Avenida 9 de julho, Avenida Radial Leste-Oeste, Rua João Passaláqua, Rua Professor Laerte Ramos de Carvalho, Praça Pérola Byington, Viaduto Jaceguai, Avenida Radial Leste-Oeste, Viaduto do Glicério, Rua Antonio de Sá, Avenida do Estado, Rua da Figueira, Avenida Alcântara Machado até o ponto inicial. (Fonte: Diário Oficial Cidade de São Paulo, no. 141, e 21.07.2021)

No artigo 2º. A Lei n.º 17.577, descreve assim os objetivos do Programa Requalifica Centro:

I - Contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos estratégicos estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

II - Estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos, nos termos constantes da Lei nº 16.050, de 2014;

III - Favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - Adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - Estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

O Programa Requalifica Centro propõe os seguintes incentivos fiscais:

- Remissão dos créditos de IPTU;
- Isenção de IPTU nos 3 primeiros anos a partir da emissão do certificado de conclusão de obra;
- Aplicação de alíquotas progressivas para o IPTU pelo prazo de 5 anos a pós a isenção descrita acima. No 6º ano o imóvel atinge a alíquota integral do imposto;
- Redução para 2% da alíquota de ISS para os serviços relativos à obra de requalificação (engenharia, arquitetura, construção civil, limpeza, manutenção, meio ambiente);
- Isenção de ITBI aos imóveis objetos de requalificação;
- Isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento por 5 anos.

O programa estipula benefícios também quanto à área de ocupação dos imóveis, não computando as áreas destinadas às instalações para usos comerciais, localizadas no térreo e cobertura dos edifícios, e no caso de mudança de uso, dispensa a outorga onerosa. As melhorias na região central como a reforma do Vale do Anhangabaú, e o Programa Pode Entrar, que incentiva à produção de HIS, também fazem parte do processo de requalificação do centro. O Plano Diretor Estratégico – PDE (Lei nº 16.050), em seu Artigo 27, diretriz XVIII, estimula "[...] a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos".

## 2. O MOVIMENTO DOS CORTIÇOS

A década de 1970 foi marcada pelo crescimento da periferação da habitação da classe trabalhadora, gerando o processo da autoconstrução, representando um dos mais fortes fenômenos de crescimento da metrópole no modelo centro-periferia. Já a década seguinte 1980, apresenta uma movimentação de reversão do padrão de ocupação centro-periferia e um adensamento nas áreas centrais e bairros adjacentes. Em toda área do centro expandido e bairros intermediários entre o centro e a periferia, entre 1980 e 1987, houve um aumento da taxa demográfica devido ao encortiçamento e a verticalização de bairros do Centro Expandido, principalmente no setor sudoeste.

O encortiçamento, juntamente com a formação de favelas, era fruto do empobrecimento da população na década de 1980 e da legislação de parcelamento do solo de 1979, que havia provocado a diminuição da oferta de lotes na periferia. (TSUKUMO, 2007, pág. 35)

Nas indústrias implementadas no início do século XX, os operários eram submetidos a jornadas de trabalho acima de 12 horas. O gasto com moradia adequada poderia corresponder a mais de 50% da renda do trabalhador, as opções encontradas eram o cortiço ou alugar um local em vilas operárias construídas próximas às indústrias.

Haviam bairros com concentração de trabalhadores como Brás, Mooca, Bom Retiro, Bexiga. A elite morava em Campos Elíseos, Higienópolis, Avenida Paulista e paralelamente, os cortiços eram frequentes nestes bairros e eram considerados um problema que dificultava o enobrecimento urbano da cidade, pois estavam localizados em áreas de grande valor imobiliário e próximos às moradias da população abastada. (SANCHEZ, 2017, pág. 156)

Para tentar solucionar o problema dos cortiços, considerados à época pelo poder público, pela elite e pela imprensa uma ameaça à saúde pública, foram promulgadas, desde 1886, várias leis pela municipalidade que tentaram restringir a localização dos cortiços, definiram padrões mínimos para as habitações, as quais deveriam ser aprovadas pela municipalidade, todas elas reforçando a ideia de eliminar os cortiços, porém sem força suficiente para chegarem ao que pretendiam, principalmente no centro de São Paulo.

Historicamente e do ponto de vista da mobilização da moradia, temos alguns antecedentes importante como por exemplo a Luta dos Quintais e Cortiços da Mooca, a Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca, a Unificação das Lutas de Cortiços, o Centro Gaspar Garcia de recursos Humanos que também na década de 1980, começou a trabalhar junto com pastorais.

Foi na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), atendendo às solicitações da Pastoral da Arquidiocese de São Paulo e às pressões dos Movimentos por Moradia, que foram instituídos dois programas: Produção de Habitação de Interesse Social e o Programa de Recuperação de Cortiços, que tinham a premissa de aproveitar infraestrutura existente em terrenos vagos ou em áreas com cortiços, marcando o início da inclusão do tema na pauta das políticas públicas. (SAMPAIO, 2022)

O Programa de Produção de HIS seria desenvolvido com aportes de recursos e gerenciamento públicos. Como projeto piloto foram escolhidos dois dos mais emblemáticos cortiços o Casarão Celso Garcia (1990–1996) e Madre de Deus (1990–1995).

O Programa de Recuperação de Cortiços propunha melhoria das condições de moradia nessas habitações, tendo como primeiro objetivo financiar a aquisição de imóveis às Associações de Moradores, e financiar a reforma das unidades com estímulo à autogestão garantindo a permanência dos moradores na unidade recuperada.

A partir de 1997 se verifica a maior atuação de vários Movimentos Sociais em defesa das melhorias de vida nos cortiços e ao debate da requalificação dos edifícios vazios através das ocupações coletivas como a Unificação das Lutas dos Cortiços – ULC, o Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, o Movimento de Moradia do Centro – MMC e o Movimento dos Sem Teto do Centro – MSTC.

Posteriormente, no governo de Marta Suplicy (2000-2004) é retomado o Programa de Cortiços que propõe o cumprimento da Lei Moura - LEI Nº 10.928, promulgada em janeiro de 1991 por Luiza Erundina (Projeto de Lei nº 504/89, do Vereador Luiz Carlos Moura), prevendo também financiamento ao proprietário do

imóvel para reforma do prédio. O Programa de Cortiços propunha atuação em três eixos:

- a) Capacitação para moradores de cortiço, visando a atuação dos mesmos na fiscalização das condições, exigência de cumprimento de seus direitos.
- b) Fiscalização das condições de habitação nos cortiços, para verificação do cumprimento da Lei Moura (lei municipal no 10.928/91, que dá parâmetros para a habitação coletiva) e aplicação de multa.
- c) Intervenção física nos imóveis encortiçados. (TSUKUMO, 2007, pág. 35)

A Lei Municipal n. 10.928/1991 (Lei Moura) desde a sua promulgação foi utilizada nas administrações consecutivas como “[...] instrumento de fiscalização e definição de padrões de habitabilidade e salubridade para políticas de recuperação de cortiços”. (SAMPAIO, 2022, pág. 85)

A Lei Municipal n. 10.928/1991 (Lei Moura) veio preencher uma lacuna importante na garantia de habitabilidade, dimensões mínimas e convivência nos cortiços da cidade de São Paulo, pois o código de obras não tratava das exigências necessárias para uma edificação de moradia coletiva com as características dos cortiços. (SAMPAIO, 2022, pág. 84)

A Lei Moura no seu artigo 1º. define as habitações caracterizadas como cortiço como segue:

Art. 1º Define-se cortiço como a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias;
- e) circulação e infraestrutura, no geral precárias;
- f) superlotação de pessoas.

Através do artigo 3º. A Lei Moura define diretrizes mínimas para existência, melhoria e reforma das habitações multifamiliar, que são:

- a) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;
- b) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- c) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- d) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentados, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;

- e) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- f) o pé direito será de, no mínimo, 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- g) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura.

A CDHU fiscalizou e notificou os proprietários de cortiços em dois distritos da área central e isso resultou numa requalificação desses imóveis pelos intermediários, que tinham interesse em manter sua fonte de lucro com a locação parcelada do imóvel.

Os empreendimentos concluídos na gestão de Marta Suplicy (foram incluídos os projetos iniciados na gestão de Luiza Erundina), realizados em conjunto com as associações dos moradores dos cortiços, em processo de mutirão, caracterizando intervenção em cortiços originais, foram os seguintes: Eiras Garcia (15 unidades), Imoroty (8 unidades), Pedro Facchini (12 unidades), e Vilha 25 de Janeiro (33 unidades).

O Programa de Produção de HIS seria desenvolvido com aportes de recursos e gerenciamento públicos. Como projeto piloto foram escolhidos dois dos mais emblemáticos cortiços do início dos anos 1990: o Casarão Celso Garcia (1990–1996), localizado na Avenida Celso Garcia 849; e o Quintal Madre de Deus (1990–1995). Localizado na Rua Madre de Deus, 769. Os projetos foram desenvolvidos de forma participativa com as famílias moradoras e as obras acompanhadas por assistência técnica, mas só foram entregues nas gestões posteriores. (SAMPAIO, 2022, pag.93)

Escolhemos apresentar a seguir o projeto Casarão Celso Garcia pela importância e relevância no cenário da política de habitação em área central e para as políticas de melhorias das condições de vida nos cortiços. Foi a primeira experiência concreta para a implementação de uma política habitacional na região central de São Paulo, com a entrega de 182 unidades habitacionais.

## 2.1 CASARÃO CELSO GARCIA: A TRANSFORMAÇÃO DE CORTIÇO EM UNIDADES HABITACIONAIS

A antiga mansão do século XX foi ocupada pelo Movimento Sem Teto e foi transformada em cortiço na década de 1970 e, desde 1980, a associação dos moradores solicitava intervenções públicas, que só foram disponibilizadas após reunião com a então Prefeita Luiza Erundina com a Pastoral da Moradia apoiado pelo Associação dos Cortiços da Mooca, destinando o espaço à construção de moradias populares que ficou conhecido por ser o primeiro mutirão vertical da cidade de São Paulo.

A SEHAB (Secretaria da Habitação de São Paulo), em parceria com o movimento, fez um projeto para o local, incorporando o casarão e mais seis lotes, onde havia um terreno vazio, armazéns deteriorados e espaços sem utilização. Em 1991, foi iniciada a desapropriação do casarão e alguns terrenos limítrofes, totalizando uma área de 5.500 metros quadrados. O projeto se comprometia a restaurar o casarão para uso institucional, e a construir 182 unidades habitacionais, distribuídas em quatro edifícios de quatro andares. As unidades primeiramente foram destinadas às 40 famílias originárias do cortiço completando com famílias cadastradas em três grupos de base da Mooca, Brás e Belém. (JEROEN, 2017, pág. 265)

Fator importante para a viabilização dos projetos foi a direção da Superintendência de Habitação Popular (HABI) e o uso de recursos provenientes do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal (FUNAPS), que financiou as desapropriações e as ações seguintes com a viabilização de dois projetos-piloto para atendimento à população moradora em cortiços: o Projeto Casarão Celso Garcia e o Projeto Madre de Deus. Os dois projetos arquitetônicos foram desenvolvidos pela equipe técnica de cortiços, com autoria de Cláudio Manetti no primeiro e de Pedro Sales no segundo, tendo a AD – Assessoria em Habitação aos Movimentos Populares como responsável pelas obras, através de mutirão em autogestão. (SAMPAIO, 2022, pág.93)



Quando da finalização da construção no ano 1996, as famílias desocuparam o casarão que permaneceu ocioso e em estado de abandono até os dias de hoje. Em 2006, houve uma promessa de restauro para a implantação centro cultural para jovens, o que não aconteceu, na ocasião foram instalados tapumes para fechamento. Na gestão dos prefeitos Gilberto Kassab (PSD) e Fernando Haddad (PT) também houve intenção de realizar o restauro, mas sem resultados.



Figura 04 – Fachada frontal Mutirão Celso Garcia (fonte: google street 2022)

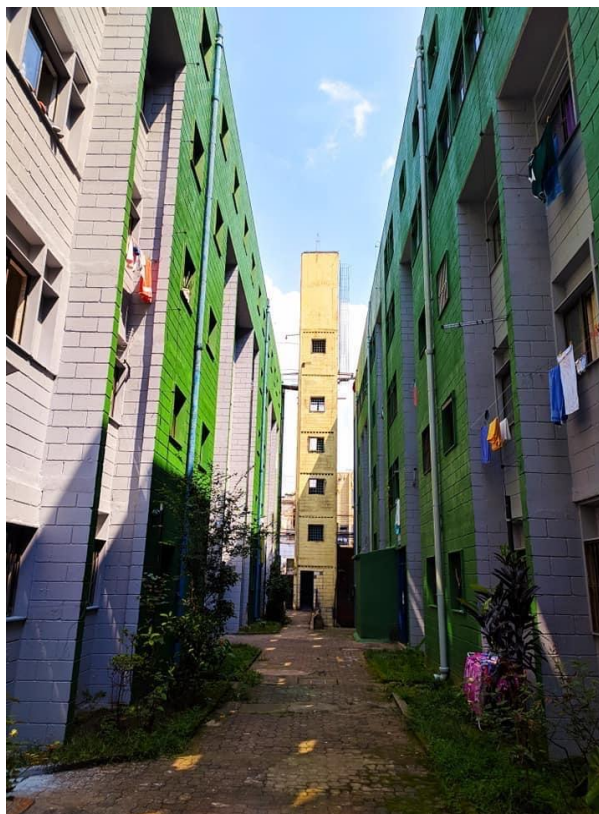


Figura 05 –Vista interna Mutirão Celso Garcia  
(Fonte: mídia social Facebook 2021 (autorizado))



Figura 06 – Vista interna Mutirão Celso Garcia  
(Fonte: mídia social Facebook 2021 (autorizado))



Figura 07 – Planta Pavimento Tipo (adaptado Sanches, 2017)

#### LEGENDA

1. Sala
2. Cozinha
3. Dormitório
5. Área de Serviço
6. Circulação
7. Sala de Apoio Social
8. Casarão

### **3. OS MOVIMENTOS DE MORADIA E AS OCUPAÇÕES EM EDIFÍCIOS OCIOSOS**

A descontinuidade das políticas públicas, que deveriam promover a requalificação e implantação de novos e diversos usos para este estoque construído, inclusive para habitação, fomenta a organização de movimentos sociais na sua maioria de pessoas que moravam nos cortiços e sem teto, que veem nesse momento uma oportunidade de reivindicar políticas públicas que atendam os anseios de habitação social na área central.

A União de Movimento de Moradia (UMM) foi fundada em 1987 com o propósito de articulação entre os movimentos de moradia, forma a primeira caravana em defesa da moradia com destino a Capital Federal como forma de pressionar o governo por reformas. A principal estratégia de pressão, tomada em conjunto pelos movimentos, foi a ocupação de espaços ociosos e abandonados.

Entre 1997 e 2007, os movimentos organizados ocuparam 72 imóveis ociosos e abandonados. Até o ano de 2009, cinquenta desses imóveis foram transformados em habitação por empreendimentos públicos ou privados. (NEUHOLD, 2009)

Vários movimentos se formaram a partir do Fórum dos Cortiços, desde a primeira ocupação do palácio do Barão do Café Santos Dumont em 1997: o Movimento dos Trabalhadores Sem teto da Região Central (MTSTRC), o Movimento Sem teto do Centro (MSTC), o Movimento Sem teto de Reforma Urbana (MSTRU), o Movimento de Moradia da Região Central (MMRC), o Movimento de Moradia Para Todos (MMPT), que até a data da ocupação do Edifício Wilton Paes de Almeida já se mostravam organizados, com uma ação forte de grupos de base, movimentos, associações, federações e sindicatos. Os mais conhecidos, porém eram os movimentos filiados à União dos Movimentos de Moradia (UMM), a recém erguida Frente de Luta por Moradia (FLM) no centro da cidade paulistana, geralmente registrados na Central dos Movimentos Populares (CMP) federal.

Novos movimentos surgiram enquanto outros se desintegravam, e cada novo prédio ocupado trazia revisões e discussões sobre os melhores procedimentos de ocupação, formas mais “justas” de organização interna, e as melhores formas de negociação com órgãos governamentais e privados. Cada ocupação implicava um processo exigente de instalação de uma comunidade temporária dentro de um casco de construção, e político, controvérsias tanto ideológicas quanto pragmáticas sobre como fazer isso gradualmente fragmentou o “União” e “Fórum” dos cortiços em múltiplos “movimentos” sinuosos, cada um com sua própria coordenação, impulsionados em grande parte por figuras carismáticas de liderança, e que lutam para que o edifício central mais icônico sirva como marca registrada da ocupação. (STEVENS, 2018, pág. 285)

Nos itens a seguir alguns exemplos de ocupações em edifícios ociosos, que ainda permanecem ocupados, sem que haja uma solução via poder público.

### 3.1 OCUPAÇÃO NOVE DE JULHO

A Ocupação Nove de Julho, chamada de protótipo de política habitacional pelos líderes dos Movimentos de Moradia é histórica no centro da cidade de São Paulo. Tem um significado importante porque foi um dos primeiros edifícios a receber uma ocupação após ficar anos em estado de abandono e muito deteriorado depois da saída do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS). Após a primeira ocupação houveram outras feitas por diversos movimentos sociais - como o MSTC nos anos de 1997, 2002 e 2005 - atual e o Fórum de Cortiços em 2003 - que fomentaram uma política alternativa aos programas habitacionais financiados por instituições financeiras.

O MSTC foi idealizado dentro da ocupação Nove de Julho, edifício público federal, abandonado desde 1976. O movimento é extremamente organizado, possui uma liderança que auxilia na mediação de conflitos. Carmen Silva, líder e fundadora do Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC), em entrevista transmitida ao vivo por ocasião do 27º. Congresso Mundial dos Arquitetos UIA2021RIO, disse que promoveu a inclusão social de quase 3 mil pessoas que moravam nas ruas ou em habitações muito precárias, com intuito de formar esse cidadão para que ele possa morar em comunidade e de alguma forma financiar sua casa própria. As famílias que chegam até o movimento, em situação de necessidade, são preparadas para que possam ser inseridas no mercado de trabalho. Com a ajuda dos colaboradores, as pessoas que

chegam ao movimento são categorizadas pela necessidade. São organizadas desde a lista de futuros ocupantes até às adequações mínimas necessárias dos espaços para as famílias viverem nas ocupações. Esse mesmo grupo ocupou em 2012 o antigo Hotel Cambridge, um de nossos estudos de caso.

O edifício, localizado na Avenida Nove de Julho, 584 foi construído entre 1940 e 1943 para ser a sede da delegacia do Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas (IAPETC). O projeto é do arquiteto Jayme Fonseca Rodrigues (1905-1946), que seguiu diretrizes estabelecidas pelo Plano Prestes Maia para verticalização das novas construções nas avenidas radiais. O programa de projeto para o IAPETC resultou em edifício de 15 pavimentos, destinando os três primeiros pavimentos para atividades administrativas e serviço médico e a partir do 4º. Andar ao 14º foi destinado a sala de escritórios para aluguel. (SEGAWA, 2016, pág. 193)

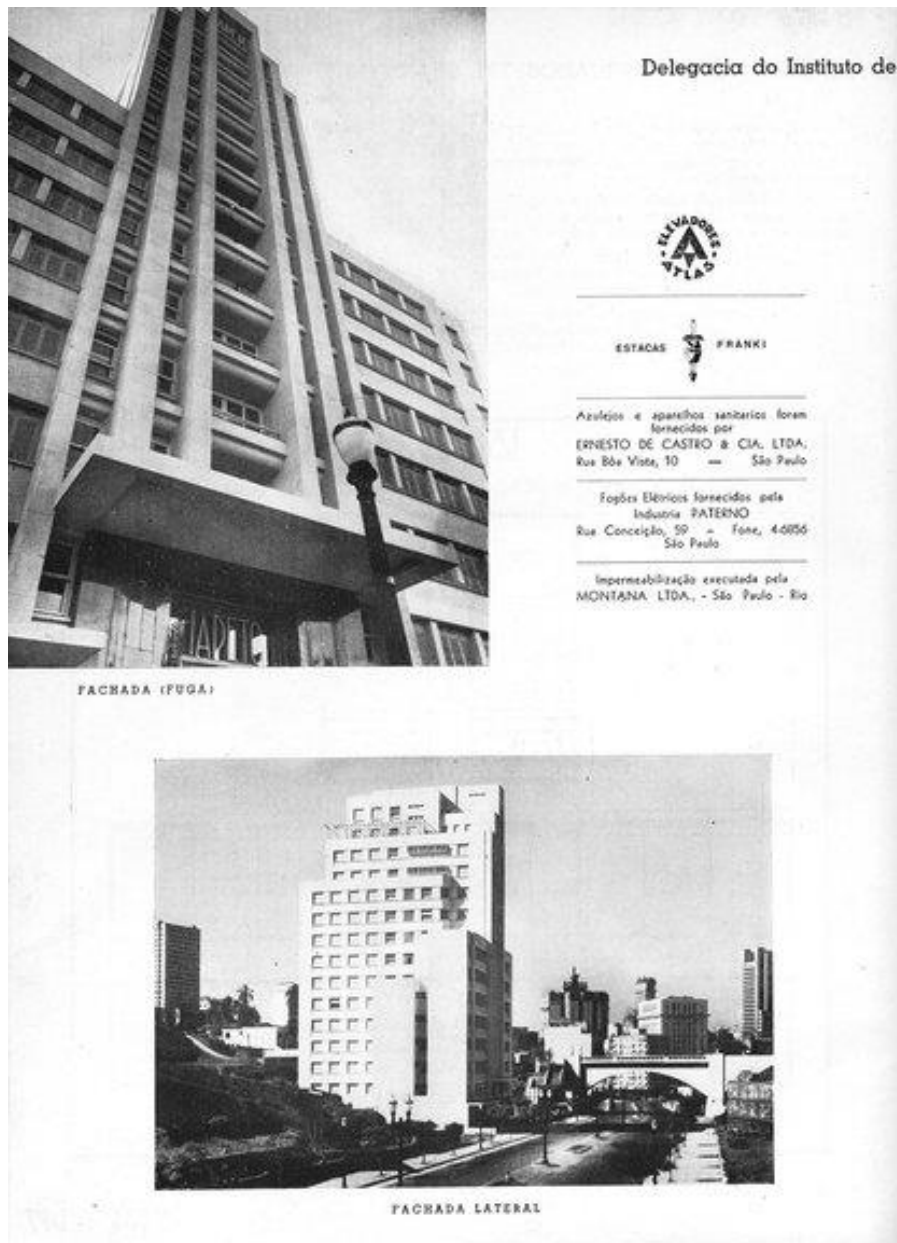


Figura 08 – Fachada e vista Edifício IAPETC  
(Fonte: Revista Acrópole, out. 1943, no. 66, pág. 145)

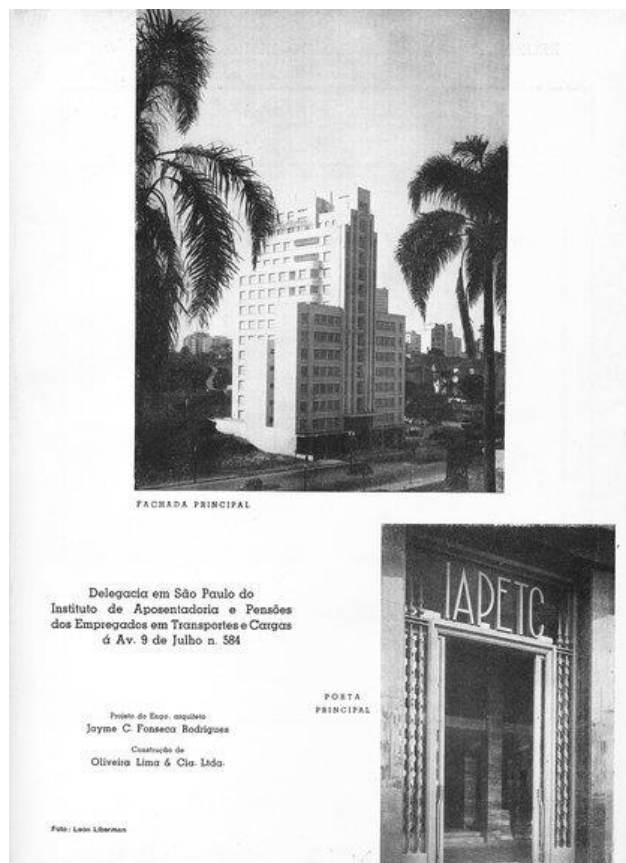


Figura 09 – Fachada e vista Edifício IAPETC  
(Fonte: Revista Acrópole, out. 1943, no. 66, pág. 146)

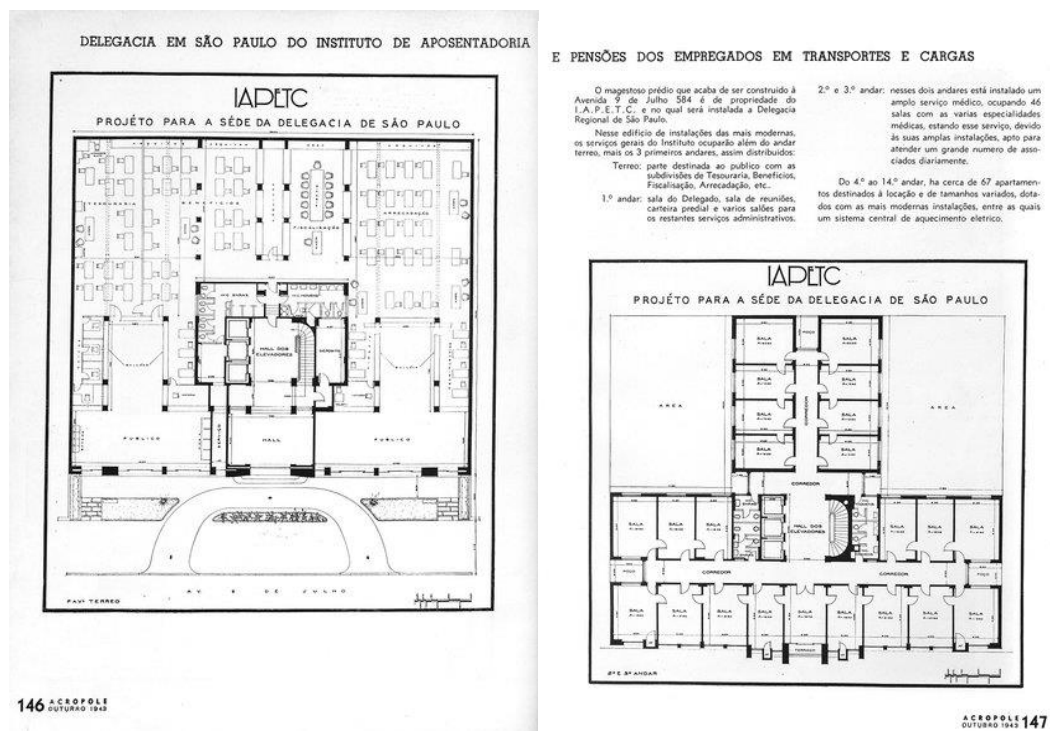


Figura 10 – Projeto planta Térreo, 2º. E 3º. Pavimentos Edifício IAPETC  
(Fonte: Revista Acrópole, out. 1943, no. 66, pág. 146 e 147)



Através dos anos e após processos de mudança de administração do IAPETC, passando para INPS e depois INSS, o edifício foi desocupado até o seu total abandono pelo poder público em 1976.

Em entrevista transmitida ao vivo por ocasião do 27º. Congresso Mundial dos Arquitetos UIA2021RIO, sob o Eixo Temático transitoriedades e Fluxos - Novas Práticas em 21 de junho de 2021, Carmem Silva fala do trabalho do movimento MSTC:

*Em 1997, nós ocupamos um edifício em plena avenida nove de julho, que estava abandonado há mais de 20 anos e que era um edifício do poder federal. Nessa ocupação, eu vivi seis anos. Dessa ocupação desencadeou a fundação do MSTC que tem como principal cláusula a organização do maior número possível de trabalhadores de menor renda para a conquista da sua moradia digna. Mas a moradia não é simplesmente uma caixa, ela é a porta de entrada para outros direitos. Portanto o MSTC nasce como uma segmentação também de organização jurídica e social. Nós utilizamos uma organização técnica jurídica, nós utilizamos de assessoria técnica por que é necessário também ter assessoria técnica. Onde a gente também organiza o técnico social, com o auxílio de assistentes sociais, tendo como primeiro passo dar moradia como cidadania, formando esses cidadãos. Como são os programas habitacionais e como eles podem ser inseridos em todos os programas que passam pelo município, pelo estado e até mesmo pelo governo federal. Mas a gente percebeu que o estado de São Paulo, apesar de ser um estado muito rico, ele também dentro do município, vive refém muitas vezes da política pública que vem dos financiamentos que advém do governo federal.*

*Logo, o MSTC não atua só em contestar o poder público, ele atua também em levar propostas efetivas. E a gente compreende que a necessidades dessa junção entre as academias, o movimento popular e o privado também. Nós não queremos simplesmente dizer ao estado que ele possui ineficiências. Temos a consciência que precisamos estar organizados e dentro da lei, mostrando que é possível ter uma articulação total. (Carmem Silva UIA RIO 2021- Entrevista transcrita pela autora)*



Figura 11 e figura 12 – Fachada Ocupação Nove de Julho  
(Fonte: Douglas Nascimento/São Paulo Antiga, 2011)

Foi realizada uma primeira visita técnica à Ocupação Nove de Julho no dia 01.12.2019, juntamente com o grupo composto pelos Arquitetos participantes do Seminário ARCHINEXOS e coordenação da Comissão de Desenvolvimento do CAU/SP, assessorados pela Assistente técnica do MTSC Arquiteta e Urbanista Marcele Piotto que conduziu os arquitetos às dependências sociais tais como a horta comunitária, sala de reuniões do movimento, sala de costura, e a escada que é o ponto central do edifício por onde os moradores têm acesso aos pavimentos e suas moradias provisórias. Muitos espaços são divididos por tapumes ou cortinas para separar a área de dormitório com o outro cômodo, o qual é utilizado como sala e cozinha ao mesmo tempo.

A seguir alguns registros fotográficos da primeira visita à ocupação Nove de Julho:

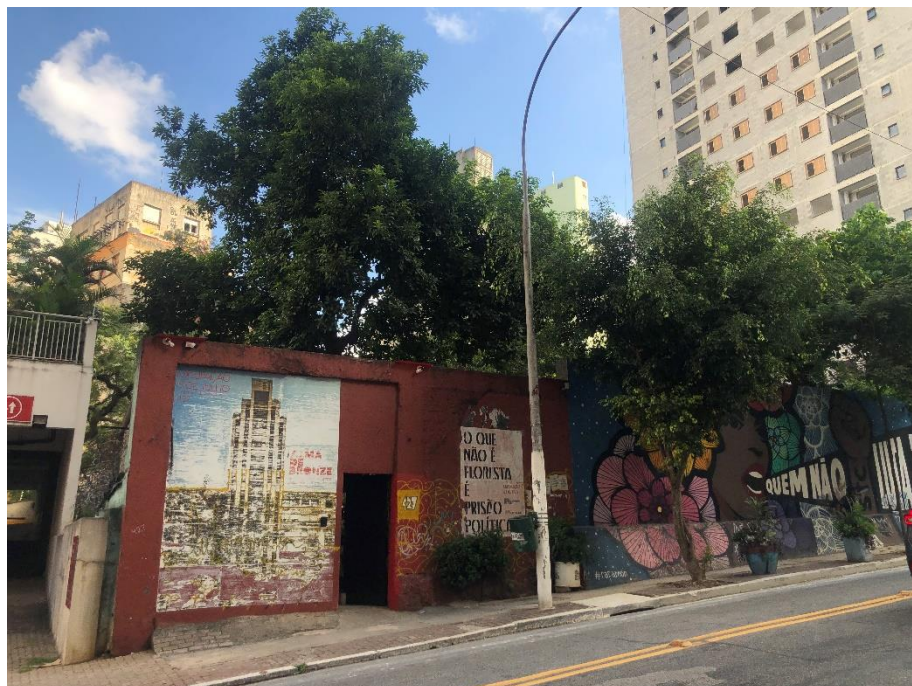


Figura 13 – Vista da entrada da ocupação Nove de Julho pela Rua Álvaro de Carvalho - Centro São Paulo (Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)



Figura 14 – Fundos do Edifício visto pela Rua Álvaro de Carvalho. (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 15 – Horta Comunitária - ocupação Nove de Julho  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 16 – Ocupação Nove de Julho - Sala de assembleia do movimento  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 17 - Ocupação Nove de Julho – quadra social  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)

### 3.2 OCUPAÇÃO PRESTES MAIA

A ocupação Prestes Maia é considerada uma das maiores ocupações de América Latina. O edifício possui 23 pavimentos, localizado a poucos metros da Estação da Luz. Foi o símbolo da antiga era industrial de São Paulo, onde desde sua construção em 1950, funcionou a sede da Companhia Nacional de Tecidos, até a decretação de falência da empresa em 1990. Desde então imóvel permaneceu vazio e em estado de abandono até que em 2002 quando foi ocupado por movimentos de moradia. Por diversas vezes foram impetradas ordens judiciais para desocupação do espaço, que chegou a ser esvaziado em 2007, mas voltou a ser ocupado pelos movimentos sociais.

No mandato de prefeito de Fernando Haddad, em 2015 a Prefeitura de São Paulo adquiriu o imóvel, iniciando o processo para reabilitação e adequação para habitação de interesse social, porem até o dia de hoje a ocupação permanece com

sua característica de acolhimento e resiliência. Um prédio adensado, que já acolheu mais de 400 famílias, com pouquíssimos recursos, que contou com muito apoio das universidades, dos coletivos de artistas e de militantes do centro com uma mensagem muito clara, de que as pessoas são capazes de manter uma habitação no centro, mesmo morando em um prédio em condições precárias, porém sem conflitos, assegurando o direito ao trabalho.



Figura 18 – Fachada Ocupação Prestes Maia  
(Fonte: Eirlton Santos, 2021)

Viviane Tardeli, defensora pública, em sua fala no Seminário Nacional e Moradia Popular e Políticas Públicas, promovido de 16 a 20/05/2022, pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de São Paulo, salienta que:

*O diferencial do Prestes Maia e das ocupações que vieram com ela como a Ocupação 9 de julho entre outras, é que a ocupação deixou de ser aquela entrada clandestina no imóvel, fechado, trancado e todos resistindo dentro, para abrir para o público para mostrar outras formas de organização comunitária, outros serviços também não oferecidos, pelo Estado naquele lugar. O Prestes Maia abre sua biblioteca para a população, abre seu centro de exposição, tem muitos artistas expondo, é também um marco porque a*

*ocupação se afirma como uma força para acessar os direitos à moradia e outros direitos relacionados.*

Segundo fala de Carmem Silva, que lidera o Movimento MSTC, em “live“ organizada pelo 27º Congresso Mundial de Arquitetos no Rio de Janeiro:

*Hoje nós temos ocupações na região central que agregam quase 3000 pessoas. Essas pessoas estão morando em harmonia, com educação, saúde, a gente tem a questão cultural, muito em voga hoje também a do meio ambiente. A ocupação 9 de julho é um exemplo disso. Nós procuramos fazer da ocupação 9 de julho uma seleta organização para que as pessoas vivam dignamente sem se sentir excluídas do estado, ou então a margem dele. Nosso papel é dizer que nós somos os cidadãos desse estado. A ocupação 9 de julho tem como exemplo a articulação e o trabalho de rede. Esse trabalho que faz com que as pessoas se sintam totalmente voltadas para seu papel como cidadão desse estado. Nas nossas ocupações, temos sempre o papel de um articulador do próprio movimento, onde esse articulador faz todas as mediações com o próprio poder público. Nós temos uma assessoria técnica composta de arquitetos voluntários e arquitetos que também fazem os projetos para as prefeituras e as de reformas dos prédios. Nós temos as assistentes sociais que fazem a mediação e que atuam também trazendo toda a rede de equipamentos públicos para que nossas famílias possam ter acesso a essa rede. (Carmen Silva UIA RIO 2021- Entrevista transcrita pela autora)*

Nos itens a seguir alguns exemplos de ocupações em edifícios ociosos, que após serem abandonados foram ocupados por movimentos de moradia. O primeiro exemplo o Edifício Riskallah Jorge, após a ocupação, que por iniciativa do poder público foi reabilitado pelo Programa PAR-Reforma. O segundo exemplo o Edifício Wilton Paes não teve o mesmo fim. Ocupado por várias famílias de forma muito precária, sofreu incêndio e desabou em 1º. de maio de 2018.

### 3.3 OCUPAÇÃO RISKALLAH JORGE

As reabilitações estavam incluídas na pauta das políticas públicas e as primeiras experiências foram realizadas na gestão de Marta Suplicy (2001-2004), quando por iniciativa do governo federal através da Caixa Econômica Federal, 17 edifícios foram reabilitados para uso de Habitação social e localizam-se em quatro distritos centrais: Sé, República, Santa Cecília e Belém. Um exemplo de reabilitação é o Edifício Riskallah Jorge.



Figura 19 – Fachada Edifício Riskallah Jorge  
(Fonte: Chico Saragiotto, 2019)

Projetado na década de 1947, de arquitetura neoclássica, localizado na rua Riskallah Jorge n. 50, esquina avenida Prestes Maia, República, foi construído em 1950, destinado a hotel de luxo porém não se consolidou. Passou a ser escritório do Grupo Votorantim durante vinte anos, quando foi vendido à Beneficência Portuguesa em meados dos anos 1970.



Na década de 1980, o edifício foi desocupado e deixado ocioso. Em estado de abandono, foi ocupado pelo Movimento de Moradia no Centro – MMC. A precariedade das instalações e a falta de segurança, inclusive quanto a incêndios era uma preocupação tanto dos ocupantes quanto da municipalidade.

O Projeto de reabilitação foi de autoria de Helena Saia Arquitetos Associados, sendo executada entre 2001 a 2003, com o envolvimento do Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Considerado em 2001, pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico – CONPRESP, bem de interesse histórico e arquitetônico, as características da fachada tiveram que ser mantidas conforme projeto original. As famílias que ocuparam inicialmente o edifício foram contempladas com as 167 unidades reabilitadas.

O projeto do escritório de restauro Helena Saia, fez com que os 17 andares do edifício comercial, dessem lugar a 167 unidades residenciais familiares de metragem que variam de 24,4m<sup>2</sup> a 45m<sup>2</sup>, sendo todas as opções com no máximo 1 dormitório. (Revista Vitruvius no. 122.01, nov. 2017)

### 3.4 EDIFÍCIO WILTON PAES – UM MARCO NA HISTÓRIA DAS OCUPAÇÕES

O Edifício Wilton Paes de Almeida (1961) foi um marco modernista no centro de São Paulo. O projeto de vanguarda de Roger Zmekhol (1928 a 1976), francês nascido em Paris e formado pela FAU USP em 1952. A chamada “torre de vidro” guardava identidade com a concepção de Mies van der Rohe (1886 a 1969) para o edifício Seagram (1958) em Nova York.



Figura 20 – Fachada Wilton Paes  
(Fonte : J. Xavier in 1965. Revista Acrópole, 1965)

Segundo a Arquiteta e Urbanista Cassia Magaldi, que participou do processo de tombamento da edificação em 1992, quando integrou o CONPRESP, o edifício representou uma experiência pioneira e inovadora do arquiteto Roger Zmekhol “que

projetou e executou a construção com uma estrutura metálica e Lajes de concreto com fechamento em pele de vidro tipo cristal da marca RayBan.” (Cassia Magaldi, 2018 – Mobile #13 – CAU/SP)

Roger Zmekhol experimentou e inseriu no programa padrão de edifícios de escritórios de planta livre uma torre central de serviços, isto é, no centro da edificação são colocados banheiros, elevadores, escadas, instalações prediais assim como equipamentos de ar-condicionado, ficando assim a pele de vidro livre para transmitir a integração entre os ambientes internos e a visualização externa de sua arquitetura. (Cassia Magaldi, 2018 – Mobile #13 – CAU/SP)

Projetado em 1961 e concluído em 1964, o edifício foi incluído no rol dos melhores exemplos da arquitetura moderna paulistana. Tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, CONPRESP em 1992.

O edifício foi inicialmente sede da CVB - Companhia de Vitrais do Brasil, posteriormente utilizado pelas agências do Banco Nacional do Comércio de São Paulo S.A e do Banco Mineiro do Oeste S.A., porém as dívidas com a Receita Federal fizeram com que o edifício passasse a ser propriedade do Governo Federal entre 1980 e 2003. Este por sua vez utilizou o edifício como sede da Polícia Federal e também agência do INSS. A Polícia Federal em 2006, desocupou o edifício que a partir de então foi se degradando pela falta de manutenção, abandono, e sucessivas ocupações de movimentos sociais. (Revista Mobile #13 CAU/SP).

Entre 2009 e 2012, funcionou no térreo do Edifício a APS Paissandu, da GEX SP Centro, um posto de atendimento administrativo para a sede da Superintendência do INSS, que se localizava muito próximo.

Com a vacância e abandono o Edifício Wilton Paes foi mais um dos muitos edifícios desocupados, enquanto a região central da capital era esvaziada de negócios, comércio, deixando um estoque de imóveis vagos, hotéis, fábricas, escritórios, armazéns, cinemas e teatros. Logo a deterioração tomou conta do Edifício. Invasores esporádicos e viciados em drogas encontravam refúgio na “torre de vidro”, como era conhecida, sempre encontrando resistências dos policiais que trabalhavam para manter o edifício vazio. (STEVENS, 2018, pag. 27)

Nesta época outros edifícios estavam sendo ocupados por movimentos sociais filiados à União dos Movimentos de Moradia (UMM), a recém erguida Frente de Luta por Moradia (FLM) no centro da cidade paulistana, movimentos altamente organizados que há anos se fortaleciam em seus grupos de base, federações e sindicatos.

Em 2014, o Movimento de Luta Social por Moradia (MLSM), uma dissidência do MSTs, não vinculado a nenhum dos movimentos de moradia já organizados, ocupou o Edifício Wilton Paes e o Cine Marrocos. Os líderes do movimento cobravam mensalidade das famílias necessitadas de um teto, para se instalarem no edifício de forma muito precária.

As fachadas estavam cobertas de pichações e deterioradas, ostentavam faixas do movimento MLSM, como mostram as fotos a seguir. As condições das instalações eram precárias, o fosso do elevador estava forrado de lixo que se acumulava, as divisórias que separavam os cômodos eram de material altamente combustível, na maioria barracos erguidos aleatoriamente de madeira e painéis de compensado apoiados nos pilares da estrutura. (STEVENS, 2018, pág. 28)



Figura 21 – Vista interna da ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio (Fonte: Marcia Terlizzi-2018)

Houve em 11 de fevereiro de 2015, uma tentativa de venda do prédio ocupado pelo governo federal, com o valor de R\$ 20 milhões, porém não houve interessados. Até o incidente foram cadastradas pela COHAB 400 pessoas ocupantes do imóvel, que se inscreveram na lista de espera para uma vaga em alguma unidade de habitação social.

No dia 1º de maio de 2018, após a meia noite, o incêndio se iniciou no 5º Andar (provavelmente resultado de curto circuito) e tomou conta rapidamente de todo o edifício resultando na morte de 7 pessoas. Um total de 146 famílias que viviam na ocupação ficaram sem abrigo e resolveram acampar e frente à Igreja do Largo do Paissandu.



Figura 22 – Vista interna da ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio  
(Fonte: Lidiane Maciel-2018)

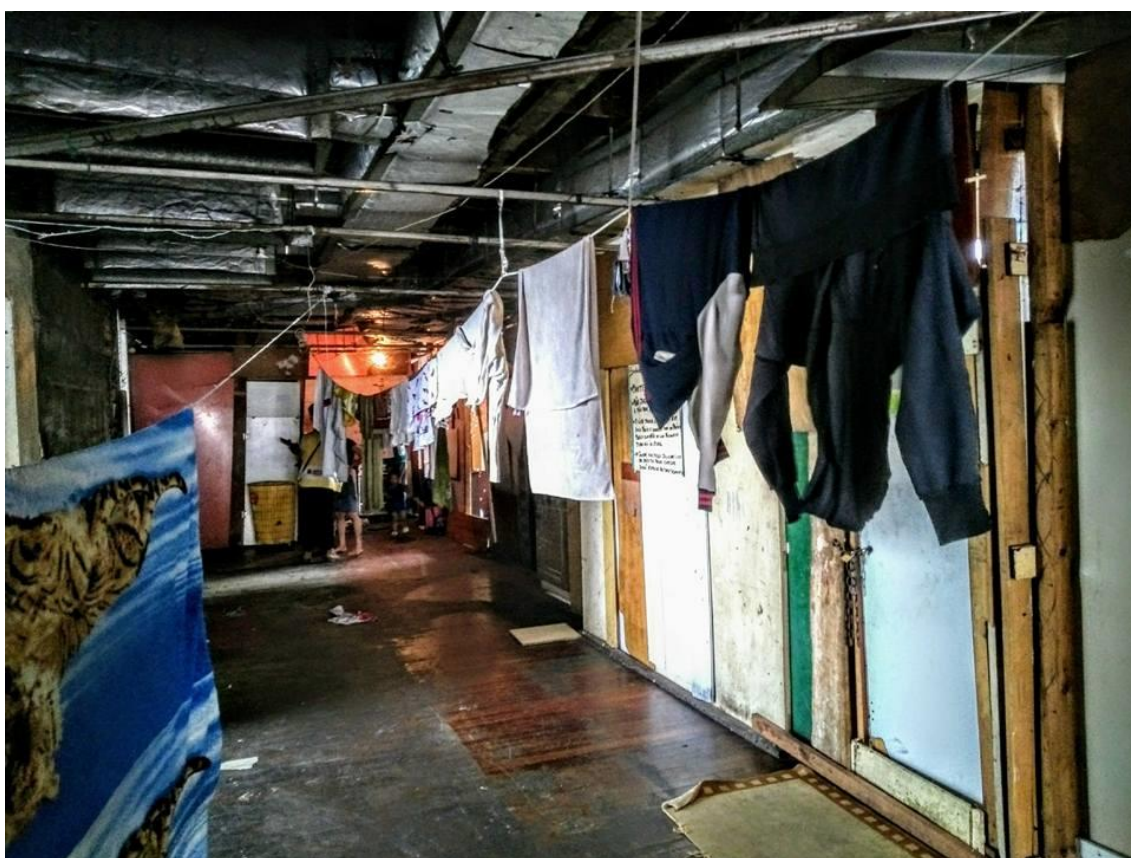


Figura 23 – Ocupação Ed. Wilton Paes antes do incêndio - Corredor interno  
(Fonte: Marcia Terlizzi-2018)

Segundo a Arquiteta Cássia Regina Carvalho de Magaldi e a Arquiteta Leila Regina Diegoli, escrevendo para a Revista Móbile #13 do CAU/SP, logo após o incidente, defendem que:

[...]os investimentos no uso habitacional nos centros históricos demonstram, a exemplo de cidades europeias, que a habitação pode ser uma alavanca do processo de reabilitação de centros urbanos antigos. (MAGALDI, C e DIEGOLI, L- 2018)

Neste sentido Alejandra Maria Devecchi, em sua Tese de Doutorado na FAUUSP em 2014, **Reformar Não é Construir**, traçou como objetivo da sua pesquisa:

[...]contribuir para desmistificar a ideia, corrente no meio empresarial brasileiro, de que produzir habitações reformando edifícios verticais obsoletos é um processo economicamente inviável, sem mercado e com barreiras legais intransponíveis. (DEVECCHI, A. 2014, pag. 11)

Destaca ainda Devecchi, que a reforma de prédios verticais não pode ser pautada pelas formas e métodos para construções novas, o que resulta em um empreendimento de alto custo. Existem impossibilidades tais como a montagem do canteiro de obra, dificuldade de gerenciar os resíduos sólidos, redução do impacto estrutural entre outros fatores. Assim faz-se necessário uma metodologia, formulando um conjunto de indicadores para a identificação dos edifícios, objeto de intervenção, a fim de afilar qual a possibilidade de reforma e reabilitação do mesmo para uso habitacional. A indústria da construção, assim como em países Europeus, deverá se adaptar a esta nova realidade, apresentando soluções menos invasivas e adequadas.

Kate Nesbitt assim tratou do problema da obsolescência econômica dos edifícios:

Até agora, a tendência das teorias modernas do urbanismo e suas aplicações é de desvalorizar a cidade tradicional. Contudo, não rompemos de todo com ela. Respeitamos e admiramos a graça sedutora e a escala humana da pitoresca da cidade medieval, ao mesmo tempo em que destruímos – em nome do progresso – o pouco de urbanismo tradicional que ainda temos. O critério da obsolescência econômica passa por cima de todos os demais. *Se um edifício não compensa mais os custos, é abandonado* (grifo nosso). (NESBITT, K. 2008)

A política habitacional de revitalizações de edifícios ociosos na cidade de São Paulo foi incluída nas administrações públicas subsequentes, justificada principalmente pela falta de terrenos disponíveis. Outros exemplos de reabilitação a

destacar: o Edifício Hotel São Paulo, reabilitado em 2006 pelo arquiteto Juan Gonzalez, da Assessoria Técnica Fábrica Urbana, localizado na rua São Francisco n. 113, esquina avenida 23 de Maio, praça da Bandeira; o Edifício Riachuelo, reabilitado em 2008 pelo arquiteto Paulo Bruna, empreendimento realizado pela COHAB, localizado na rua Riachuelo, 275, na Sé (Estudo de Caso); o Edifício Senador Feijó, reabilitado em 2009 por Barbosa & Corbucci Arquitetos Associados, realizado pela COHAB, localizado na rua Senador Feijó n. 126, Sé e o Edifício Dandara, reabilitado em 2016 por Integra Urbano, realizado através do MCMV Entidades, localizado na avenida Ipiranga no. 1.225, Santa Ifigênia, também um dos estudos de caso que demonstraremos nesta dissertação, entre outros. (ANITELLI, 2017)

#### 4. PROGRAMA PEUC – PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (LEI MUNICIPAL 16.050/2014)

O Estatuto da Cidade promulgado através da Lei federal 10.257/2001, com base no artigo 182 da Constituição Brasileira, possui instrumentos para fomentar a reutilização dos imóveis ociosos e abandonados a saber: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC); imposto progressivo e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

(...) § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

(...) § 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. ([http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm))



Em São Paulo a regulação municipal do instrumento parcelamento, edificação compulsória que é o PEUC, iniciou na gestão de Fernando Haddad (2013-2016), na Prefeitura de São Paulo, quando houve a criação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP) dentro da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU/PMSP), especialmente vocacionado a implementar projetos, ações e programas relacionados à aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e controle da função social da propriedade, que cuidava desses instrumentos de combate a ociosidade de imóveis.

O conceito de imóvel ocioso, aquele imóvel que não está cumprindo a função social é embasado na Lei Municipal 16.050/2015, utilizado no Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo, são descritos a seguir:

São eles:

- (i) imóveis não edificados, representados pelos lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> e coeficiente de aproveitamento igual a zero;
- (ii) imóveis subutilizados, que são lotes e glebas com área superior a 500m<sup>2</sup> que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para Macroárea na qual o imóvel está localizado e
- (iii) imóveis não utilizados, aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao mínimo definido pelo PDE, mas que, entretanto, apresentem 60% de sua área construída desocupada por mais de um ano. (Lei Municipal 16.050/2015).

Segundo Ana Gabriela Akaishi em sua Tese de Doutorado apresentada à FAUUSP, o conceito e caracterização do estoque ocioso:

O 'estoque ocioso' corresponde ao estoque fundiário-imobiliário passível de parcelamento, edificação ou utilização, localizado em área infra estruturada, em que haja demanda para utilização, mas também maior disputa e dificuldade de acesso ao solo urbano disponível. (AKAISHI, 2022, pag. 32)

A partir de 2013, a Prefeitura de São Paulo aplicou os instrumentos da função social da propriedade, especificamente o PEUC e o IPTU progressivo no tempo. A revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2015) estabeleceu em definitivo o perfil do PEUC e do IPTU progressivo no tempo, através dos Decretos 55.638/2014 e 56.589/2015.

O Departamento de Controle da Função Social da Propriedade (DCFSP/SMDU) atuou, a partir de então no cadastro e análise dos imóveis que se configuravam como ociosos, notificando os proprietários e monitorando as condutas desses proprietários, para garantir o fiel cumprimento das notificações.

Para cumprir a função social da propriedade, os proprietários desses imóveis, que foram notificados pela Prefeitura de São Paulo, têm o prazo de um ano para, no caso dos subutilizados e não edificadas, protocolarem projeto de parcelamento ou edificação nova. Uma vez expedido o Alvará de Execução, têm a obrigação de iniciar as obras em até dois anos e concluí-las em até 3 anos. No caso dos imóveis não utilizados, os proprietários precisam comprovar a plena utilização do imóvel em até um ano. (AKAISHI, 2022, pag. 33)

Segundo o relatório do DCFSP/SMDU até dezembro de 2016, 778 imóveis tiveram seus proprietários notificados para cumprimento das obrigações do PEUC. Os imóveis notificados, nos perímetros de aplicação das notificações, totalizam área de 1,77 milhões de m<sup>2</sup>. Destes 778 imóveis notificados, 12% são imóveis subutilizados, 19% imóveis não edificadas e 70% imóveis não utilizados.

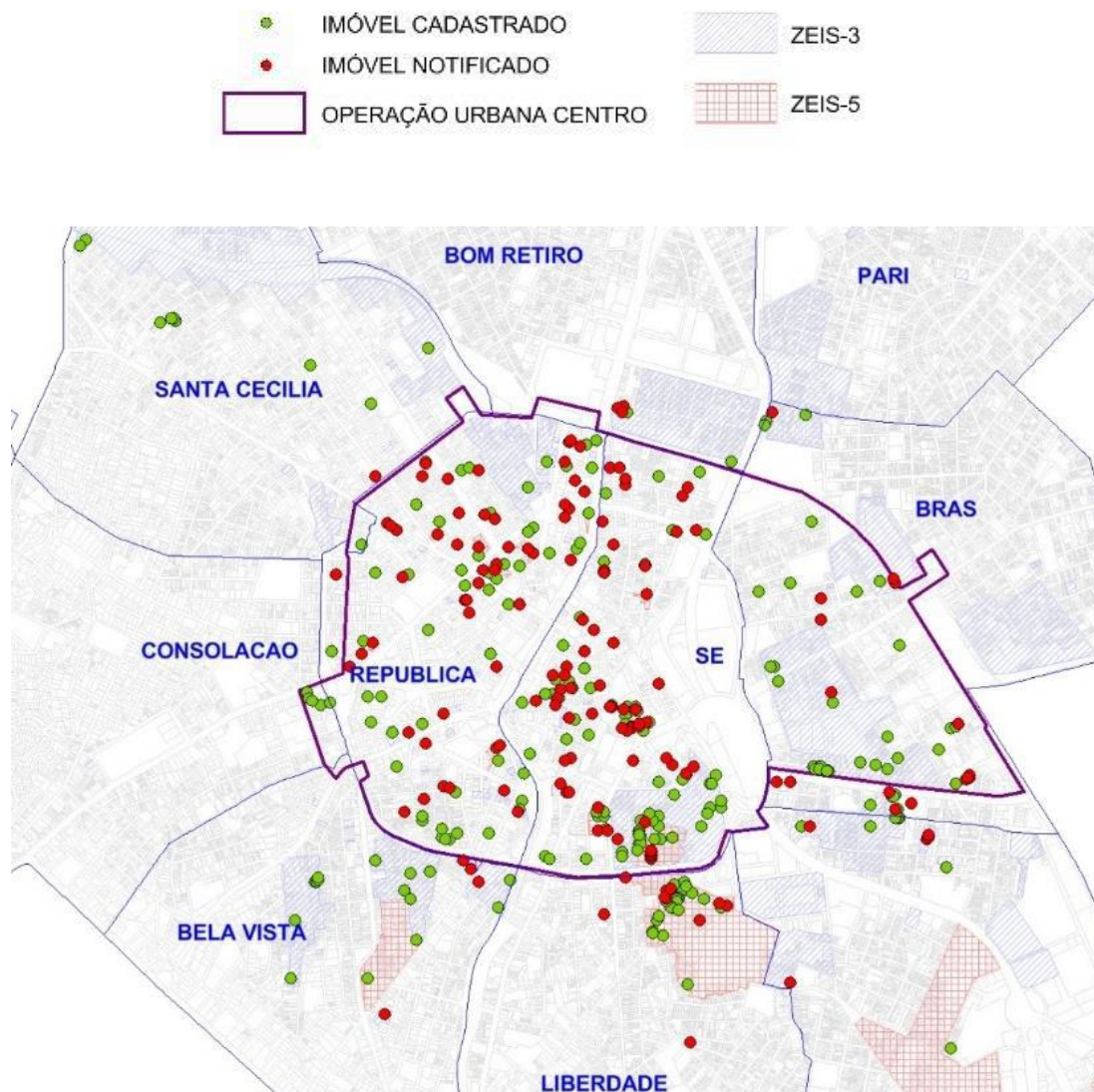
A notificação de PEUC em terrenos (imóveis não edificadas e subutilizados) exige, na primeira etapa, que o proprietário protocole projeto de nova edificação no prazo máximo de 1 ano, dinâmica que poderia contribuir no controle dos preços de terrenos para a comercialização e, inclusive, levar os proprietários a acelerarem a colocação desses imóveis no mercado. No entanto, a pesquisa constata que somente em 16% (8) dos imóveis havia notificação de PEUC, resultado não relevante perante o processo de escolha dos imóveis e negociações da comercialização. (AKAISHI, 2022, pag. 255)

Até 2019, pelo monitoramento do PDE, 1746 imóveis foram notificados, sendo que no perímetro do Morar no Centro foram 1270 imóveis, 13% das notificações do PEUC no município. Desses 1270 imóveis, 217 imóveis notificados localizados em ZEIS, cumpriam a sua obrigação com a função social da propriedade edificando no imóvel ou dando uso para o imóvel, representando 17%, que correspondem a 13 empreendimentos privados foram aprovados em ZEIS com 3888 unidades habitacionais construídas.

Dentro deste lote de 217 imóveis, foram também notificados 91 terrenos não edificadas e subutilizados, e 126 edifícios. Os terrenos na maior parte são estacionamentos rotativos e os edifícios, construções horizontais e verticais, praticamente metade estava em ZEIS 3 e a outra metade em ZEIS 5. (Apresentação de Ana Gabriela Akaishi - Seminário Nacional: Moradia Popular e Políticas Públicas, FAUUSP, Maio/2022)

A seguir mapa da Aplicação do PEUC na Operação Urbana Centro até outubro de 2015.

Quadro 03 – Aplicação do PEUC na Operação Urbana Centro até outubro/2015.



Fonte: PMSP/SMDU, 2015

Os instrumentos utilizados pelo PDE como o PEUC e IPTU progressivo no tempo, por si só não trouxeram o resultado esperado, não garantiram as produções esperadas e nem a destinação dessa produção, porque o programa não foi continuado pelas administrações subsequentes. As notificações aos proprietários dos imóveis ociosos cessaram e não houve acompanhamento do processo PEUC. O ideal é que fossem discutidos e aplicados os instrumentos de pagamento, o consorcio imobiliário, que não ocorreu porque não houve a gestão das notificações, e, portanto, não houve

resultado positivo do PEUC em SP. Se faz necessário garantir a associação das leis do PEUC e seus diversos instrumentos para a política habitacional, garantindo que essa produção seja de fato destinada a demanda prioritária de HIS.

Identificamos os edifícios: Riachuelo, Dandara e Cambridge, todos localizados no centro da cidade de São Paulo que possuem histórico de esvaziamento, abandono e consequente ocupação por movimentos de moradia, construídos entre a década de 1940 e 1960, que a partir do ano 2000 foram reabilitados para Habitação de Interesse Social.

Nos próximos capítulos II, III e IV analisaremos tecnicamente as intervenções em cada um dos edifícios elencados como estudos de casos, por conta do seu projeto de conversão em Habitação de Interesse Social, viabilizados a partir do ano 2000.

## CAPÍTULO II - EDIFÍCIO RIACHUELO

Local: Rua do Riachuelo, 275, Centro - São Paulo.

Reabilitação e Regularização Fundiária do Edifício Riachuelo

Autoria original do projeto: Engenheiro Luiz Antonio Fleury de Assumpção

Construtora Lindenberg & Assumpção

Projetado e construído entre 1942 e 1945

Autoria do projeto de reabilitação: Arquiteto Paulo Julio Valentino Bruna

Pavimentos: 17 pavimentos

Total de unidade: 120 um de 26 m<sup>2</sup> a 49 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 473.70 m<sup>2</sup>

Área Construída: 7.870,74 m<sup>2</sup>

Execução da Reabilitação: 2007 / 2008

### 1. HISTÓRICO

O edifício Riachuelo está situado na extremidade da Rua Riachuelo, no centro histórico, atrás da Faculdade de Direito da USP, no entroncamento da Avenida 23 de Maio, Anhangabaú, e Praça da Bandeira. Possui 17 pavimentos com planta em "A". O projeto e a obra foram realizados entre 1942 e 1944 pelos engenheiros Lindenberg & Assumpção.

Inicialmente denominado Edifício Palácio do Comerciário Alexandre Marcondes Filho, o edifício teve como primeiro proprietário a Associação dos Empregados de Comércio de São Paulo (1944-78), em sua parte térrea utilizava para atividades sociais como restaurante, salas de aula, etc. Os andares superiores foram vendidos e utilizados como escritórios de atividades diversas. O espaço ocupado pela Associação, após 1978, foi utilizado por uma escola de contabilidade que também desocupou as salas.



Figura 24 - Vista aérea Edifício Riachuelo  
(Fonte: Sonia Gouveia)

Por apresentar características da Arquitetura Modernista, o edifício foi destacado como de interesse histórico pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (COMPRESA), e pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turismo do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT), sendo sua fachada tombada em 1992.

O paulatino esvaziamento do edifício resultou em um estado de abandono e consequente invasão por moradores de rua em 1994. Em 13 de novembro de 1998, o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto da Região Central (MTSTRC) ocupou o edifício com 350 famílias que foram despejadas após quatro meses. Estas retornaram após três anos com a colaboração de outros movimentos. As consecutivas invasões e as ações violentas para a desocupação do imóvel acarretaram depredação do imóvel.



Figura 25 - Fachada antes da reabilitação  
(Fonte: Sonia Gouveia)



Figura 26 – Hall dos elevadores Edifício Riachuelo quando da vistoria inicial pelo escritório Paulo Bruna Arquitetos Associados  
(Fonte: Imagens cedidas por Pedro Bruna)



Figura 27 – Hall dos elevadores Ed. Riachuelo após a reabilitação  
(Fonte: Imagens cedidas por Pedro Bruna)



## 2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

A recuperação do Edifício Riachuelo ficou a cargo da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), na gestão da Prefeita Marta Suplicy (2000/2004), sob a coordenação da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, que objetivou a reabilitação da área central da cidade de São Paulo com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Alguns projetos foram implantados, fazendo parte do Programa Morar no Centro, conciliando a preservação do patrimônio histórico, destinando o edifício para Habitação de Interesse Social. A aquisição do Edifício Riachuelo, reforma e posterior aplicação do programa PAR-Reforma com o objetivo atender moradores de baixa renda, com dificuldade em comprovar renda, não sendo possível a contratação de financiamentos.

A COHAB-SP ficou responsável pela licitação, compra dos imóveis e pelas obras de restauração, conciliando a preservação do patrimônio histórico e destinando o edifício para Habitação de Interesse Social. Os técnicos identificaram 10 edifícios que teriam condições de ser adquiridos pela prefeitura, reformados e destinados ao aluguel social. Cada um deles foi licitado e, como resultado, foram identificados os interessados pela execução da reforma e recuperação do imóvel.

Essa ideia de morar no centro existe desde a gestão da Marta Suplicy (2000-2004). Quando ela assumiu a prefeitura, ela reuniu um grupo de assessores que montou um programa chamado “Morar no Centro”. Esse programa tinha como pressuposto a ideia de que o centro ainda é um local de trabalho; porém havia e há uma grande quantidade de prédios com as lojas no térreo ocupadas, mas com as unidades superiores vazias. Então a ideia era transformar essas unidades em moradia para que os trabalhadores pudessem ir a pé para o trabalho. Ou seja, eles não precisariam gastar dinheiro com transporte e gastariam menos tempo. E a cidade deixaria de crescer de uma forma absurda tendo de levar transporte, água, eletricidade, coleta de lixo e polícia a distâncias cada vez maiores. (Paulo Bruna em entrevista concedida a Revista Arquitetura e Construção, Edição da Abril Cultural em 2018)

A licitação do Projeto para o Edifício Riachuelo foi ganha pelo escritório Paulo Bruna Arquitetos Associados S/C Ltda. Após análise, a empresa constatou que a construtora Lindenberg & Assumpção, que edificou o prédio entre 1942 e 1943, já não existia desde o ano 2000 e toda a documentação sobre a construção como projetos

executivos e estrutural havia se perdido. Se fez necessário uma análise prévia criteriosa sobre as condições da estrutura antes que a Prefeitura adquirisse de fato o imóvel. Através de estudo de corpo de provas e demais testes foi possível concluir que a estrutura estava em perfeitas condições, apesar da destruição promovida por diversas ocupações e pela ação de reintegração de posse.

### 3. REABILITAÇÃO

O escritório Paulo Bruna Arquitetos Associados transformou cada um dos escritórios originais em 120 unidades habitacionais com diferentes tipologias resultando em 42 quitinetes (conjugado sala/dormitório/cozinha e banheiro), 42 apartamentos de 1 dormitório, 24 apartamentos de 2 dormitórios e 12 apartamentos adaptados para pessoas com deficiência.

O edifício originalmente abrigava escritórios comerciais em 17 pavimentos onde se distribuíam as salas de 45 a 50 metros quadrados, por meio de corredor interno. O projeto manteve a disposição das paredes sólidas de alvenaria em tijolo de barro. Originalmente cada andar possuía um conjunto de sanitários coletivos, com o novo programa, em cada apartamento foi construído um banheiro, cozinha e área de serviço com tanque e máquina de lavar. As varandas foram mantidas assim como as portas-balcão de acesso externo. As paredes internas para dividir os ambientes foram executadas em bloco cerâmico e bloco de concreto celular. (SALCEDO, R.F.B. e MARTINS, J.C., 2012).

Em entrevista à Revista Arquitetura e Construção, Edição da Abril Cultural em 2018, o Arquiteto Paulo Bruna responsável pelo projeto de adequação, destacou fatos importantes sobre a estrutura do edifício, como segue:

Na época da construção, não havia aço disponível porque o mundo estava em guerra, então como é que o prédio podia estar tão bem construído? Concluiu-se que as paredes que delimitavam os escritórios eram feitas de tijolos maciços de barro e que elas funcionavam como contraventamento da estrutura. Ou seja, a gente não podia tirar essas paredes, porque elas é que davam estabilidade ao prédio. Então os apartamentos foram formados entre essas paredes, com o acréscimo de cozinha e banheiro. (Paulo Bruna em entrevista concedida a Revista Arquitetura e Construção, Edição da Abril Cultural em 2018)



Figura 28 – Planta distribuição dos apartamentos primeiro pavimento  
(Fonte: Imagens cedidas por Felipe Souza)



Figura 29 – Planta Segundo pavimento  
(Fonte: Imagens cedidas por Felipe Souza)



Figura 30 – Planta Pavimento Tipo  
(Fonte: Imagens cedidas por Felipe Souza)



Figura 31 – Fachada Ed. Riachuelo após reabilitação  
(Fonte: Imagens cedidas por Felipe Souza)

A reforma foi concluída em 2008, na gestão do sucessor de Marta Suplicy, e rapidamente os apartamentos foram ocupados, na maioria por moradores do Edifício San Vito, que logo foi demolido. Na gestão do Gilberto Kassab, Ricardo Pereira Leite, secretário de habitação, mostrou interesse pela ideia de voltar a ocupar espaços vazios.

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) contratou a Fundação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP (FUPAM) para realizar um estudo que identificasse a quantidade de prédios vazios existentes no centro de São Paulo. Esse estudo concluiu haver 160 prédios nessas condições no centro expandido, que abrangia Sé, República e Santa Cecília. Destes em situação de abandono foram selecionados 60 edifícios para serem desapropriados, mas a notícia vazou, e na semana seguinte todos os edifícios foram invadidos pelos movimentos de moradia, que imaginavam que com esta ação poderiam garantir a moradia após a reforma.

A Prefeitura bloqueou o processo pela impossibilidade de desapropriar edifício ocupado.

No fim do mandado do Fernando Haddad, ele emitiu uma lei que valoriza a HIS [Habitação de Interesse Social] e tem um artigo muito interessante. Veja bem, esses 160 prédios e muitos outros erguidos décadas atrás foram construídos com o coeficiente de ocupação da época, muito superiores aos de hoje. Então, se você for construir prédios novos, além de toda a despesa de demolição e transporte do material, você não consegue construir a mesma área. O que diz a lei, então? Para fins de requalificação, você pode não só manter os coeficientes originais como pode até aumentá-los – desde que para melhorar as condições de segurança, com novas escadas, novos elevadores, novas caixas-d'água... isso anima gente que mesmo não estando naquela listagem da FUPAM, tinha prédios vazios. É um número extremamente grande de edifícios vazios. (Paulo Bruna em entrevista concedida a Revista Arquitetura e Construção, Edição da Abril Cultural em 2018)

A empresa Paulo Bruna Arquitetos Associados elaborou Memorial de Restauro apresentado à CONPRESP, referente ao projeto de reforma e restauro do Edifício Riachuelo. O projeto de reforma respeitou as características originais do edifício e propôs a adequação das plantas para adequação ao novo programa de Habitação de Interesse Social.

O Memorial de Restauro registrou as intervenções e substituições dos elementos envolvidos na fachada especificando cada item. A seguir alguns itens tratados. (Memorial completo – Anexo 6).

#### **Portas de entrada:**

Foram retiradas as grades frontais, recuperadas e substituídas as ferragens, receberam Tratamento anticorrosivo e pintura esmalte com prospecção de cores conforme as características originais.

#### **Caixilhos:**

Substituição do caixilho quando necessário e executado seguindo o padrão dos existentes.

#### **Coberturas:**

As coberturas em telhas cerâmicas do 13º, 14º. E 16º. pavimentos foram averiguados e substituídos os itens com avarias, mantendo o desenho original. A estrutura em madeira foi tratada e as telhas cerâmicas substituídas por telha metálica.

A cobertura do 16º. Pavimento em telhas de fibrocimento, em mau estado de conservação, foi removida dando lugar a construção de uma nova laje em concreto utilizada como área de lazer no edifício.

#### **Casa de Máquinas do Elevador**

O volume da casa de máquinas aumentou em 2,60 para atender às exigências do Corpo de Bombeiros e às necessidades dos novos elevadores

#### **Caixa D'Água**

A caixa d'água existente foi desativada transformando-se em barrilete, aumentando a altura da coluna d'água, sendo necessário a instalação de vigas metálicas para a sustentação de caixa d'água cilíndrica.

#### **Revestimentos da Fachada:**

Antes de execução do revestimento, houve a demolição de alvenarias e volumes não originais, que descaracterizaram a volumetria, original, a recuperação das partes infiltradas, correção de trincas e reposição de elementos e ornamentos.



Figura 32 – Fachada Ed. Riachuelo após reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)

A seguir registros fotográficos do edifício antes e depois da reabilitação:



Figura 33 – Cobertura Ed. Riachuelo após a reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)



Figura 34 – Cobertura Ed. Riachuelo após a reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)





Figura 35 – Sala de escritório antes da reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)



Figura 36 – Apartamento tipo Ed. Riachuelo após a reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)



Figura 37 e 38 – Antes e depois da reabilitação – circulação  
(Fonte: Imagens cedidas por Pedro Bruna)



Figura 39 – Antes – Hall de entrada quando da vistoria inicial pelo escritório Paulo Bruna A. Associados. (Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)



Figura 40 – Depois – Hall de elevadores após a reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)



Figura 41 – Antes – Hall dos elevadores quando da vistoria inicial pelo escritório Paulo Bruna A. Associados (Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)



Figura 42 – Depois – Portaria após a reabilitação  
(Fonte: Imagem cedida por Pedro Bruna)

### CAPÍTULO III - EDIFÍCIO DANDARA

Local: Av. Ipiranga 1225, Centro -São Paulo.

Reabilitação do Edifício Dandara, com reforma e mudança de uso sem acréscimo de área, de comercial para Residencial Categoria HIS.

Autoria original do projeto: Arquiteto Eduardo Augusto Kneese de Mello.

Aprovado em 1965 e construído em 1969.

Autor do Projeto de Reforma: Arquiteto Adelcke Rossetto Netto

Pavimentos: 18 pavimentos incluindo subsolo

Total de unidade: 120 un. de 25,00 m<sup>2</sup> a 63,00 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 520,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: 7.123 m<sup>2</sup>

Execução da Reabilitação: 2014 / 2017



Figura 43 – Fachada Edifício Dandara após a reabilitação  
(Fonte: Daia Oliver, 2018)

## 1. HISTÓRICO

Localizado na avenida Ipiranga n. 1.225, Santa Ifigênia, construído em 1969 e adquirido pela união em 1970, passou a ser utilizado pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, que permaneceu ali até início do ano 2000, quando foi transferido para o Fórum da Barra Funda. (ROSSETTO NETTO, 2017, pág.118)

O imóvel permaneceu vazio por vários anos, quando ocorreram algumas ocupações por movimentos de moradia não organizados. Em 2007 foram iniciadas negociações junto à Secretaria do Patrimônio da União em São Paulo (SPU-SP).

A ULC prospectou imóveis ociosos e desocupados na região central de São Paulo com o intuito de ocupar como forma de pressão sobre a administração pública para que fossem destinados à habitação social. No caso em questão houve primeiro uma negociação com a SPU, e posterior ocupação.

Na prospecção feita pelo movimento de moradia, que resultou na disponibilização do edifício da Avenida Ipiranga, o movimento fez tentativa de ocupação do imóvel da SPU situado na Avenida Cásper Líbero, 88, durante o Grito dos Excluídos em setembro de 2007. No momento de entrada do edifício houve abordagem de soldados do Exército ali presente, pois o imóvel já havia sido destinado ao Exército Brasileiro, e hoje ocupado pelo Tribunal Militar da União. Este aparente fracasso abriu a possibilidade de identificação do prédio da Ipiranga, sua ocupação e seguinte negociação junto à SPU. (ROSSETTO NETTO, 2017, pag. 131)

O edifício possui área de terreno de 520,00 m<sup>2</sup> com edificação de 7.123 m<sup>2</sup>, possui 18 pavimentos subdivididos em subsolo com caixa d'água inferior, térreo, mezanino, 15 pavimentos tipo, ático e dois pavimentos superiores para a casa de máquina dos elevadores e outro reservatório d'água. Os apartamentos estão distribuídos em 15 andares, com seis apartamentos por pavimento com medidas desde 25 a 63 metros quadrados, totalizando 120 unidades residenciais. (ROSSETTO NETTO, 2017, pág. 118)

## 2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

A destinação do imóvel para produção de Habitação de Interesse Social, só foi possível, após a emissão Medida Provisória nº33, transformada no ano seguinte na Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007, pelo então Presidente Luiz Inácio Lula da Silva, a qual prevê a destinação de imóveis pertencentes ao Patrimônio da União para fins de moradia de interesse social. (ROSSETTO NETTO 2017, pág. 132)

A SPU em setembro de 2009, através da Portaria nº 179, a SPU, declara de Interesse Público uma lista de 33 imóveis no Estado de São Paulo, sendo um deles o edifício da Avenida Ipiranga. A mesma portaria estabeleceu procedimento para que entidades interessadas, cadastradas no Ministério das Cidades no âmbito de programas do SNHIS, com sede e atuação no Estado de São Paulo, declarasse interesse. (ROSSETTO NETTO 2017, pág. 156)

Após o estudo de viabilidade técnica-financeira executado, as primeiras discussões para a requalificação do imóvel se iniciaram em 2008. A ULC formalizou a proposta de interesse pelo edifício da Avenida Ipiranga. Em 23 de dezembro de 2009, o imóvel foi doado ao movimento União das Lutas de Cortiço (ULC), com contratação efetiva em 2014 da empresa Integra que faria a reabilitação, sendo o primeiro edifício reformado pelo programa Minha Casa Minha Vida Entidades, com gestão compartilhada com os moradores. Esse programa, criado em 2009 pelo Governo Federal, visava cooperativas habitacionais e associações sem fins lucrativos. Foi iniciado o projeto para a reabilitação do Edifício, com reforma e mudança de uso, de comercial para Residencial Categoria HIS.

No caso do Edifício Ipiranga soma-se a própria característica do empreendimento Ipiranga, uma obra de reforma de prédio existente, com limitantes físicos e orçamentários que amarram por completo maiores liberdades de projeto. Portanto, as famílias puderam participar apenas de definições já em fase de projeto executivo quando foram discutidas em assembleia questões de detalhamento e escolha de revestimentos diretamente com a demanda. (ROSSETTO NETTO, 2017, pág. 155)



Figura 44 – Fachada do Edifício Dandara antes da reabilitação  
(Fonte: <https://apublica.org/2018/06/milhares-de-imizeis-da-uniao-estao-vagos-para-uso/>)



Figura 45 – Edifício Dandara - Fachada após reabilitação  
(Fonte: Daia Oliver, 2018)



### 3. A ORGANIZAÇÃO DO MOVIMENTO ULCM ANTERIOR À REABILITAÇÃO

As ocupações realizadas pelos movimentos de moradias, como já descrito no item 3 do Capítulo I, possuem um caráter político a fim de defender o direito de morar nas áreas centrais, como forma de chamar a atenção do poder público. No caso do Edifício Dandara, com houve uma prospecção e posterior doação para a entidade, o movimento reuniu suas bases e programaram grupos que faziam o monitoramento no imóvel acampando dia e noite, porém sem que as famílias fossem deslocadas para morar no imóvel.

Na pesquisa de campo, elaboramos algumas questões com o intuito de buscar respostas a questionamentos de como se processou a ocupação, ou o acampamento montado no edifício abandonado, e como a comunidade participou das tomadas de decisão com respeito à reabilitação do edifício. Através de entrevistas abordamos pessoas que participaram desde o grupo de base do movimento ULCM, até a efetiva moradia no Edifício Dandara. A entrevista com moradores pretende examinar o problema arquitetônico no contexto das moradias de interesse social. Realizamos entrevista com a moradora e síndica no Edifício Dandara, Marli Baffini, que participou ativamente da ocupação e do acampamento instalado. A entrevista completa está registrada no Anexo 3.

Marli Baffini, quando questionada em que fase conheceu o edifício, relata o que viu ao chegar com um grupo de pessoas ao edifício para limpar o mezanino e poder acampar à noite:

*Conheci o imóvel na fase zero, todo quebrado. Dormi no prédio quando era somente a carcaça, nos dormíamos no prédio para ninguém ocupar. Viemos e limpamos o mezanino para poder dormir, mas era rato, barata era tudo convivendo. Foi tirado muito lixo. Tinha urubus que moravam na cobertura, era muita sujeira, não conseguíamos nem subir os andares superiores, o máximo que subíamos era até o terceiro andar, para cima estava tudo destruído, não dava para subir, e também era perigoso. Tinha muita sujeira que o pessoal que mora na rua trazia e tentavam arrancar o que pudessem da obra, ferro etc. Quando foi feita a limpeza para início de obra foram caminhões de lixo tirados daqui. (Entrevista com Marli Baffini – Anexo 3)*

Questionada sobre quais circunstâncias de infraestrutura o movimento ULCM encontrou o imóvel, relata que o edifício não possuía nenhuma rede de hidráulica nem elétrica, tudo fora roubado, inclusive a grade de segurança da fachada. Os vidros estavam quebrados e como anteriormente funcionava escritório de repartição pública, não havia paredes divisórias em alvenaria, somente vãos abertos.

O processo de seleção dos futuros moradores das habitações, se deu através dos núcleos existentes nos bairros. Cada coordenador de grupo recebeu uma quantidade de apartamentos, que foram distribuídos entre os participantes de cada núcleo, dessa forma vários núcleos foram atendidos. A família escolhida se inscreveu no Cad Único, dentro do perfil de baixa renda, e apresentou toda a documentação necessária para ser aprovado o financiamento pela CEF.

*Por pontuação é que foi determinado com qual apartamento cada família ficaria dependendo de quem mais participou. Quem participou do Teto Social, quem tinha mais tempo de entidade, quem tinha mais pontos. A divisão foi feita também pela quantidade de pessoas na família. (Entrevista com Marli Baffini – Anexo 3)*

Questionada sobre como o edifício é administrado, e se existe taxa condominial, relata que o condomínio é administrado por autogestão, todos os gastos são rateados de acordo com a área do apartamento de cada família, resultando em uma taxa condominial justa.

Sobre a análise que faz do projeto de arquitetura para a reabilitação, acredita que o projeto atendeu às necessidades dos moradores, principalmente famílias de 2 a 4 pessoas, sendo considerado pequeno para famílias com um número maior de componentes.

*Para mim o apartamento é maravilhoso, tenho tudo de que preciso. Sempre morei de aluguel e sempre morei em um quarto e cozinha. Na última casa que eu morei não tinha janela no meu quarto, só tinha janela no banheiro. O apartamento atende bem minha necessidade, moro num espaço novo. (Entrevista com Marli Baffini – Anexo 3)*

#### 4. REABILITAÇÃO

A Empresa Integra foi convidada a produzir os projetos de transformação de uso e adaptação do edifício de escritórios para habitação de interesse social. Acompanhou todo o processo de aprovação do projeto junto a Prefeitura de São Paulo, assim como o processo de aprovação do financiamento junto a CEF. Realizou todos os projetos executivos cabíveis para a reabilitação em edifício existente, com limitantes físicos e orçamentários.

Sobre a dinâmica de elaboração dos projetos executivos, cabe destacar a necessidade de maior interação entre as disciplinas, uma vez que as soluções de projeto tiveram que ser decididas em conjunto, uma vez que não se tratando de uma construção nova em que é possível antecipar ou pressupor algumas soluções de projeto, no caso da reforma, isso só foi possível após rodada de discussão conjunta sobre as necessidades, opções, orçamento e soluções de cada disciplina. (ROSSETTO NETTO, 2017, pág. 155)

O item caixilharia, que a princípio representava um custo alto no orçamento, foi resolvido tecnicamente adotando a caixilharia em alumínio com persianas de enrolar, com venezianas na parte superior para garantir a ventilação permanente na área de serviço, exigido por norma, por conta do aquecedor, favorecendo também a adaptação das saídas dos exaustores dos banheiros.

A seguir, as justificativas para a substituição total das esquadrias na fachada, detalhadas pelo arquiteto Adelcke Rossetto, em sua dissertação para mestrado:

A melhoria mais almejada na elaboração do projeto executivo foi justamente a caixilharia, dado seu papel decisivo na garantia da qualidade de iluminação e ventilação, uma vez que os apartamentos possuem área limitada de janela e como mencionado possuem ambientes com iluminação indireta. Além disso, a proposta inicial de reforma da caixilharia existente, gerava diversos encontros com os montantes existentes em chanfro, pela incompatibilidade de conciliar a divisão criada para as unidades e sua modulação, dificultando o melhor aproveitamento dos ambientes criados. (ROSSETTO NETTO, 2017, pág. 156)

No projeto executivo foi especificada aplicação de textura acrílica para o revestimento da fachada, como detalha o arquiteto:

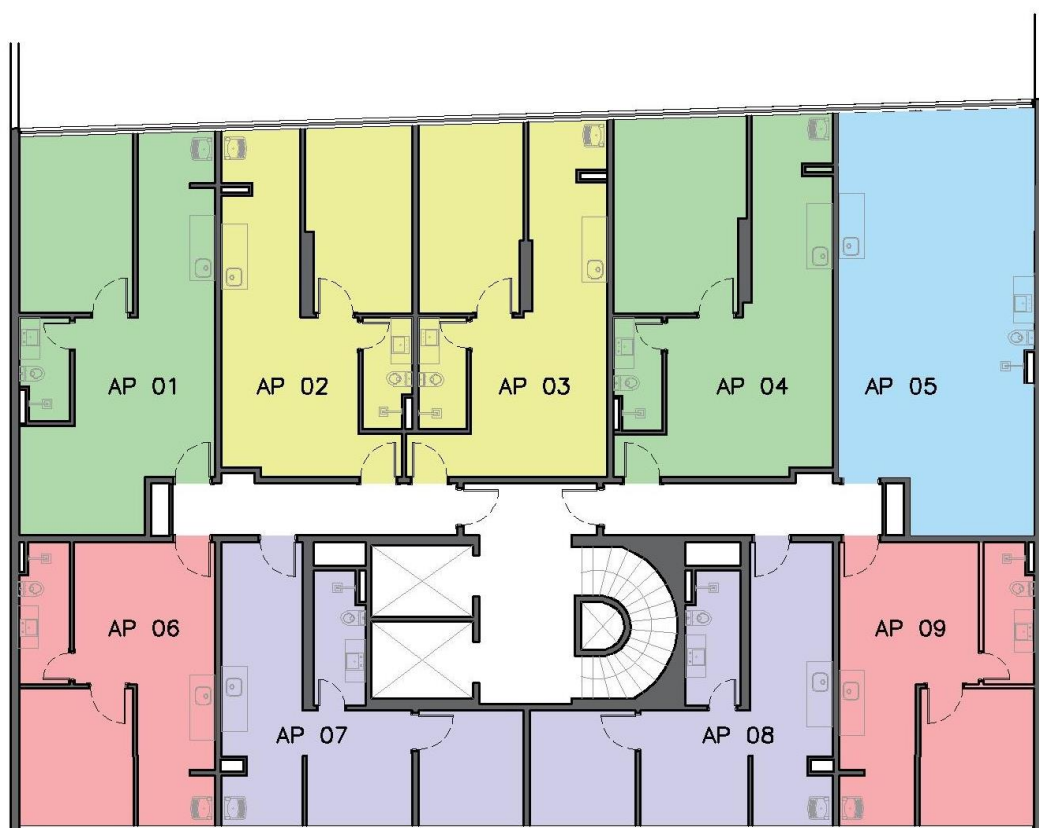
Com a necessidade de mapeamento da fachada, e dos ensaios de arrancamento, para garantir a qualidade do serviço houve necessidade de consultoria especializada, uma vez que existiam muitos trechos danificados. Neste processo, buscando garantir melhoria no projeto, altera-se projeto original trabalhando com a substituição do revestimento proposto por

pastilhas cerâmicas, propiciando à fachada principal do edifício revestimento que exige menores gastos de manutenção. (ADELCKE, 2017, pág. 156)

Internamente, foram executados fechamentos de paredes em “drywall” para a delimitação dos banheiros, salas, dormitórios e demais compartimentos. Os pisos de taco de madeira foram mantidos na maior parte do edifício, principalmente salas e dormitórios, sendo raspados e tratados e em alguns pontos substituídos por conta de deterioração.

Para a infraestrutura de distribuição de energia foi utilizado o barramento blindado, e lâmpadas de Led mais econômicas e duráveis. Com a otimização dos orçamentos foi possível a instalação de bancadas em granito para cozinha e banheiro.

A seguir projeto arquitetônico e corte esquemático do Edifício Dandara, desenvolvido com base no projeto para aprovação na Prefeitura de São Paulo, cedido pelo Arquiteto Adelcke Rossetto. Este projeto faz parte de um apenso nos Anexos.



FRENTE PARA A AV. IPIRANGA

Figura 46 - Planta pavimento tipo do 2º. ao 10º. Andar.  
(Fonte Integra, adaptado p/ Arquiteta Larissa Carassini)

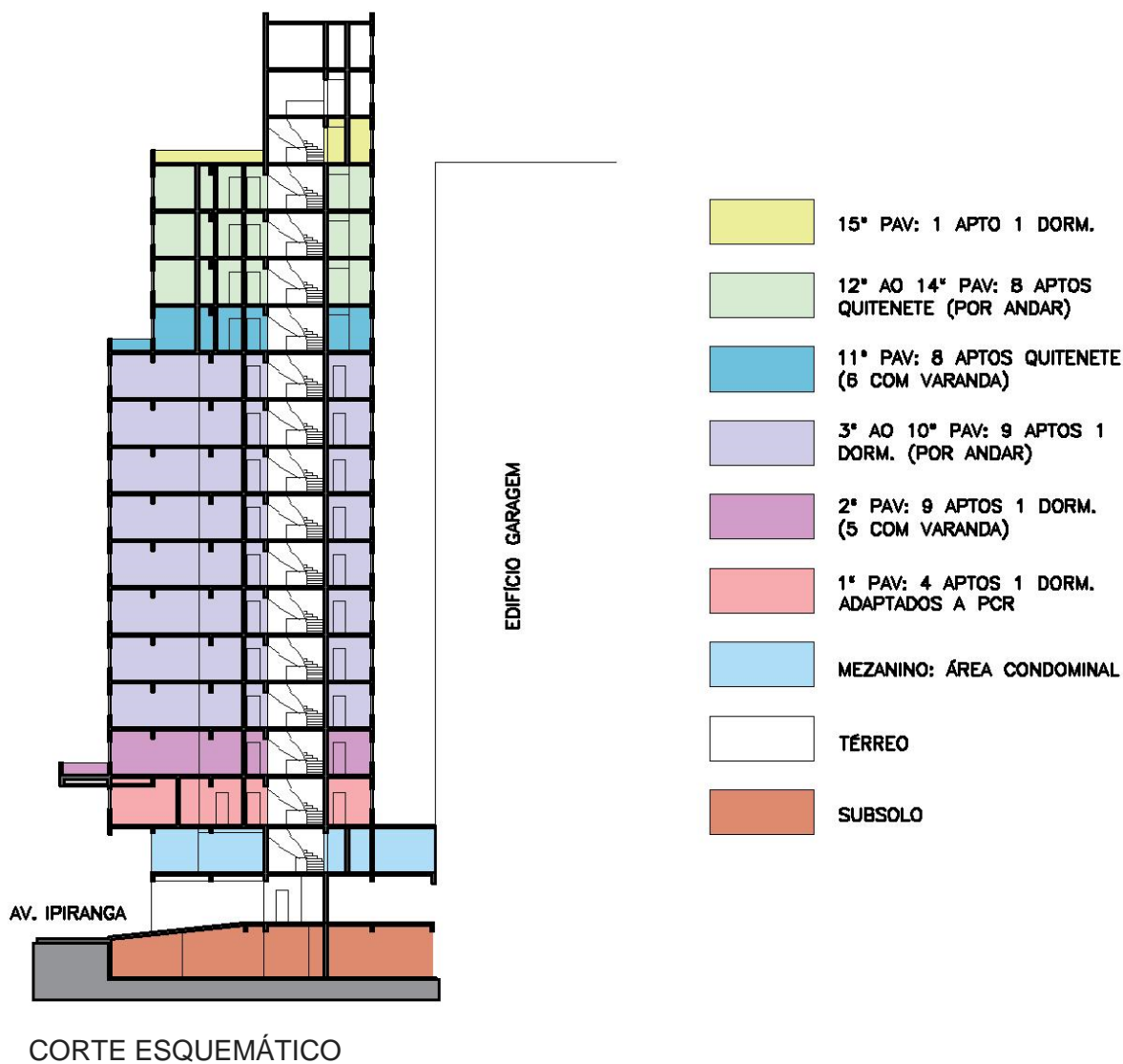


Figura 47– Corte esquemático  
(Fonte: Integra, adaptado p/ Arquiteta Larissa Carassini)

A seguir registros fotográficos do edifício antes e depois da reabilitação. As fotos de antes da reabilitação foram cedidas pela Integra, e as fotos depois da reabilitação são referentes à visita realizada em abril de 2022, quando entrevistamos a moradora Marli Baffini. (Entrevista completa Anexo 3)



Figura 48 – Mezanino antes da reabilitação  
(Fonte: Integra)



Figura 49 – Mezanino após a reabilitação, utilizado como salão para reuniões.  
(Fonte: Integra)



Figura 50 – Hall de entrada após a reabilitação  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)



Figura 51 – Apartamento após a reabilitação: cozinha e dormitório  
(Fonte: Integra)



Figura 52 – Apartamento após a reabilitação Mobiliado (Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)



Figura 53 e 54 – Apartamento após a reabilitação mobiliado (Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)



## CAPÍTULO IV - EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAMBRIDGE

Local: Avenida 9 de Julho, no. 216, Centro - São Paulo.

Construção 1951

Inaugurado em 1953

Área do terreno: 582,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: 7.353,29 m<sup>2</sup>

Execução da reabilitação: 2019/2022

Pavimentos: 16

Unidades: 121 (tamanhos variados de 50 a 70 metros quadrados)

Área Construída: 8.600 metros quadrados.

Autoria do projeto de reabilitação: COHAB SP

Requalificação e Regularização para Habitação de Interesse Social



Figura 55 - Fachada Edifício Cambridge ocupado  
(Fonte: Jeroen Stevens, 2017)

## 1. HISTÓRICO

O estabelecimento de hotéis, dado a relevância da cidade de São Paulo como centro comercial e financeiro, esteve sempre de alguma forma ligado ao desenvolvimento da cidade. Quando o Hotel Cambridge foi inaugurado em 1953 na Avenida 9 de Julho, participou da completa transformação da planície do Vale do Anhangabaú, que na época era sinônimo de requinte da metrópole em transformação.

O Edifício que abrigou por cinco décadas o Hotel Cambridge, considerado de luxo para a época, chegou a receber hóspedes como o cantor americano Nat King Cole. O início da construção data de 1951 financiado pelo empresário paulista Alexandre Issa Maluf, a partir do projeto do arquiteto húngaro-brasileiro Francisco Beck, (1901-1990). O arquiteto migrou para o Brasil e estabeleceu um conceituado escritório em São Paulo, deixando várias marcas de seu trabalho no centro de São Paulo, como os edifícios: Lealdade (1948), Edifício Angel (1953), Edifício Girassol (1953) e o Edifício Guatemala (1955), entre outros, todos localizados próximos ao Edifício Cambridge. Um de seus projetos mais conhecidos é Cinema Roxy (1940), de uso misto, localizado na Avenida Celso Garcia, que na década de 1990 foi reciclado para ser utilizado como igreja evangélica. (STEVENS, 2018, pág. 405)

Tendo como pano de fundo a forte industrialização e modernização de São Paulo, o Hotel Cambridge resultou do empreendedorismo metropolitano, enquanto especulava sobre um suposto “modo de vida moderno” tomou conta do planalto paulistano. Gerenciado por um grupo de imigrantes espanhóis, Cambridge tornou-se um local de primeira classe. O hotel era de um monumentalismo moderado flertando com o modernismo, em grande parte pelas experiências do movimento modernista de vanguarda em curso, como o recém erguido Edifício Copan de Niemeyer, o museu MASP de Lina Bo Bardi ou a posterior escola de Arquitetura construída por Artigas. Sem balanços excessivos, desafiando os limites da ciência, tecnologia e reformismo social, mas um projeto arquitetônico moderno bem pensado. Moderno, mas não vanguarda. Decentemente estruturado, organizado e construído, mas não inovador, engenhoso ou extraordinário. (STEVENS, 2018, pág. 413, *tradução nossa*)

Com o deslocamento dos centros econômicos e financeiros e das camadas de população de renda média e alta para a região da Avenida Paulista e quadrante sudoeste da cidade, os clientes dos hotéis até então consagrados como de primeira classe no centro da cidade, migram também para essa “nova centralidade”, o que

força a administração a encerrar as atividades do Hotel Cambridge em 2002, porém o bar do Cambridge continuou recebendo festas e o saguão do hotel foi transformado em pista de dança.

O edifício ficou em estado de abandono, até que dívidas referentes ao IPTU acarretaram a desapropriação do edifício, por parte da Prefeitura de São Paulo, através do decreto 51.237, de 4 de fevereiro de 2011, assinado pelo prefeito Gilberto Kassab. O último proprietário do imóvel foi Edgard Alexandre Maluf. O decreto declarou o imóvel “de interesse social para desapropriação judicial, para implantação de programa habitacional”, quando se tornou bem público.

A Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB) em parceria com a Fundação para Pesquisa Ambiental (FUPAM) - Universidade de São Paulo, produziu em 2009 um documento no qual apresentou uma lista de edifícios ociosos encontrados na Região Central de São Paulo. Listou 221 imóveis abandonados e aptos para habitação no centro, dentre estes imóveis se encontrava o edifício do Hotel Cambridge.

Em 2002 o Hotel Cambridge foi um dos 57 edifícios desocupados selecionados para recapacitação através do programa municipal Morar no Centro, tendo sido iniciado um processo de expropriação. (STEVENS, 2018, pág. 421, *tradução nossa*)

O Hotel Cambridge foi um dos sete hotéis vagos a ser desapropriado pelo Município, o que ocorreu após longa luta jurídica com os herdeiros, e sob aplausos dos grupos dos movimentos de moradia e grupos articulados com universidades e assessorias como o Fórum Centro Vivo, que esperavam por projetos que renovassem o centro dando oportunidades para famílias de baixa renda.

# Hotel Cambridge é desapropriado pela Prefeitura

Última festa no local ocorreu na sexta; governo vai transformar prédio em moradia para famílias de rendas média e baixa

Rodrigo Brantoni  
Paulo Sáfadi

A inauguração de hotéis em São Paulo sempre esteve ligada à desenvolvimento econômico e social. Quando o Hotel Cambridge foi aberto, em 1923, na Avenida 9 de Julho, o local era símbolo de modernização, um símbolo metropolitano em formação. A decadência do edifício também refletia a deterioração do próprio centro, 35 andares que demoraram a ser erguidos não em um dia.

Depois de quase um século de existência, o Hotel Cambridge, a primeira obra de arquitetura modernista em São Paulo, chegou a ser vendido por R\$ 6,5 milhões e agora espera apenas a remoção de alguns móveis para pagar as chaves do prédio, excetuando-se algumas atividades do local. Finalmente desapropriado, o hotel estava fechado há quase nove anos, apenas com festa ocasional em seu bar - a derradeira balada foi na última sexta-feira. Ainda é necessário montar o sistema de defesa residencial para famílias de baixa e média renda.

Na Prefeitura, esse capítulo final do Cambridge, o fechamento de um capítulo, pode simbo-



Fachada. Um símbolo de modernização nos anos 1920

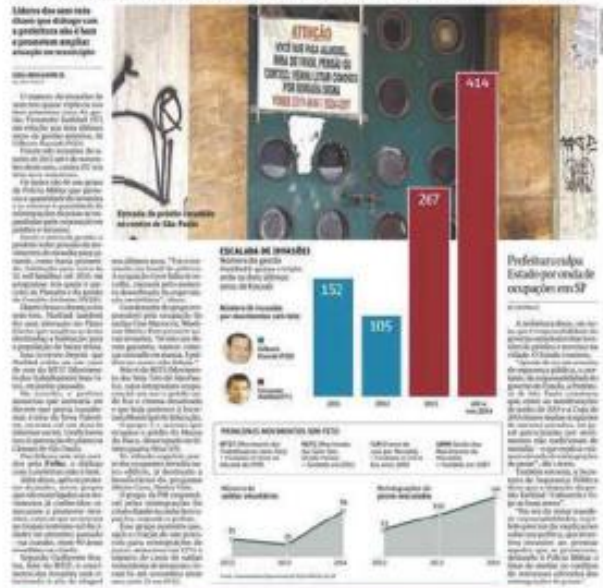
liar uma outra transformação arquitetônica do centro histórico, ajudando a região a recuperar o seu caráter. Com 319 apartamentos, o antigo hotel vai agora fazer parte do projeto Periferia Centro, programa do governo municipal que tem como objetivo construir 2,6 mil unidades habitacionais para famílias de até dez salários mínimos.

Referente às responsabilidades - no caso do Cambridge, os donos serão rearmados e o edifício terá 115 unidades habitacionais, com cerca de 98 metros quadrados de área, além de um salão de festa para os futuros moradores e lojas.

**História.** Projetado pelo arquiteto Francisco de Paula e financiado

# Invasões quase triplicam com Haddad

De janeiro de 2013 até o início de fevereiro deste ano, foram 651 ações de invasão em seu território



**Faixa para embargos de alcares ao lado de ciclovia resolveu pois**

Um projeto de lei que prevê a criação de uma faixa de alcares ao lado de ciclovias foi aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Territorial (COPUT) da Prefeitura de São Paulo.

Figura 56 - Matéria sobre a desapropriação do Hotel Cambridge em 16.01.2012 (Fonte: Stevens, 2017)

Após a desapropriação, se iniciou um complicado e burocrático processo para a reabilitação do edifício que permaneceu vago por mais de um ano, quando na noite de 23 de novembro de 2012 foi invadido pelo MSTC, afiliado à Frente de Luta por Moradia (FLM), na tentativa de pressionar o poder público.

A ocupação do prédio ocorreu um mês após a festa da mega ocupação de outubro de 2012, quando a FLM ocupou simultaneamente dez prédios no centro da cidade e uma importante rodovia. A ocupação em massa foi um dos empreendimentos mais bem-sucedidos da FLM, durante a gestão do prefeito do Partido dos Trabalhadores Fernando Haddad (2013-2016), os fortes laços do movimento com as autoridades locais ajudaram nas negociações subsequentes com proprietários de imóveis e forças policiais. (STEVENS, 2018, pág. 423, tradução nossa)

## 2. ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DOS MOVIMENTOS

A ocupação do Cambridge, assim como os outros quatro prédios que foram ocupados no mesmo mês, foi planejada nos grupos de base por movimentos afiliados ao FLM. Um desses afiliados é o Movimento Sem Teto do Centro (MSTC) que recruta em seus grupos de base as famílias que necessitam de moradia. A participação é o principal requisito para pertencer a esse grupo.

Jeroen Stevens, aluno de doutorado na Universidade de Ku Leuven, Aremborg, fez parte do grupo Belga que esteve em São Paulo em 2015, realizando um levantamento de todas as ocupações que já haviam no centro de São Paulo até a data da pesquisa, classificou em dois modos a organização das ocupações: as ocupações dispersas que são executadas sem um movimento coordenado, e as ocupações que são coordenadas e apoiadas por vários movimentos populares, principalmente sob o guarda-chuva da FLM, que acontecem em dia específico, onde vários prédios são ocupados ao mesmo tempo. (STEVENS, 2018, pág. 424)

O MSTC, movimento extremamente organizado, possui uma liderança que auxilia na mediação de conflitos. Dentro dessa organização do movimento, há o momento de decisão sobre quando ocupar e como ocupar um imóvel abandonado. As pessoas são preparadas para as ocupações e não sabem exatamente qual edifício irão ocupar.

Durante meses, as famílias foram preparadas para a invasão nos grupos de base do MSTC, espalhados por todo o centro e periferia (principalmente leste) de São Paulo. As reuniões do grupo de base ressoam muito com Freire (1968) controversa 'Pedagogia do Oprimido', defendendo uma libertação dos trabalhadores decorrente de reflexão coletiva, estimulada pela educação popular dialógica, como o impulso necessário para práxis radical, rumo a uma ressurreição "humanizadora" dos pobres. Nos grupos de base, o movimento aspirante membros são introduzidos nas correntes ideológicas e repertório tático que MSTC e FLM desenvolvido ao longo de anos de auto escolarização coletiva baseada na prática. (STEVENS, 2018, pág. 424)

Na pesquisa de campo, buscamos respostas a questionamentos de como se processa a ocupação de um edifício abandonado ou ocioso. Para tanto, elaboramos algumas questões que elucidasse os fatos, por meio de entrevistas com as pessoas que participaram desde o grupo de base dos movimentos como o MSTC e FLM até a ocupação do Edifício Cambridge.

Segue depoimento colhido na pesquisa de campo, dentro da Ocupação 9 de Julho, onde foram entrevistadas duas pessoas que participaram ativamente da ocupação Cambridge desde o grupo de base, como é o caso da Elisângela Rodrigues e de Maria das Neves que conheceu o Movimento MSTC, mas não frequentou o grupo de base, mesmo assim foi chamada para o dia da ocupação:

**Pergunta à Elisângela:** conte sua história de vida, de onde vem e como foi seu primeiro contato com o Movimento MSTC?

**Resposta:** *Trabalhei muito tempo de gari, varrendo rua. Trabalhando nessa caminhada de limpeza, descia e subia a Av. Nove de Julho varrendo. Nessa época eu tive a oportunidade de conhecer uma pessoa que me perguntou onde eu morava, respondi que morava na região sul, então ela me perguntou se eu não gostaria de participar de um movimento para ter uma moradia mais perto do meu emprego. Respondi que gostaria, mas que não conseguiria pagar aluguel porque seria difícil, não teria como pagar aluguel por ganhar pouco e ter 4 filhos. Eu não sabia o que era o Movimento de Moradia porque só morei em cortiço. Aceitei ao convite e comecei a participar e conhecer o que era o Movimento MSTC. Em 2012 participei da ocupação do Cambridge. (Entrevista realizada em 12 de abril de 2022 – Anexo 1)*

**Pergunta à Maria das Neves:** conte sua história de vida, de onde vem e como foi seu primeiro contato com o Movimento MSTC?

**Resposta:** *Eu morava no Maranhão e vim visitar minha filha que morava aqui em São Paulo em 2006. Vim passar um tempo com ela porque estava muito sozinha, fazia faculdade, não se alimentava direito e vim para ajudar. Como trabalhava com algumas costuras e consertos, tinha uma máquina pequena, sempre ia até o centro com uma amiga para comprar aviamentos. Achava tão lindo os prédios e tinha um sonho de morar no centro. Eu achava lindo o centro. Mas como poderia? Era só sonho mesmo porque não conseguia comprar nem uma casa na periferia, como iria morar no centro?*

*Um dia desses eu e minha amiga passamos pela Rua José Bonifácio e vi uma placa que fazia um convite para quem estivesse sem moradia vir para uma reunião. No prédio tinha uma pessoa na portaria e fomos tirar informações, fizemos algumas perguntas sobre o que seria. Essa pessoa começou a nos explicar o que era o movimento, que teríamos que entrar no Grupo de Base, que nesse grupo de base iríamos aprender como morar numa ocupação, nos explicou como era uma ocupação. Escutamos tudo o que a pessoa falou, demos nosso contato para ela, mas quando voltamos para casa, pensei: mas quem mora em ocupação é só vagabundo!! Essa era a impressão que eu tinha, era o que eu ouvia falar, nunca tive nenhum contato com eles, eu morava de aluguel, e nem morava aqui em São Paulo. Na minha terra não tem essa questão de ocupação, quase todos têm suas casinhas. Eu não gostei muito do que ouvi, queria morar no centro, mas daquela forma para mim não era o que queria. Continuei minha vida.*

*Quando foi no período que iriam fazer a ocupação do Cambridge (não sabíamos que seria no Cambridge, ninguém sabia onde seria, só sabíamos que teria uma ocupação) a pessoa ligou para mim e para minha amiga. A princípio eu tive medo, mas minha amiga me animou, então fomos.*

*Primeiro fizemos uma reunião em outro lugar e nos dirigimos, sem saber qual o edifício que seria ocupado, até o Cambridge. O movimento não diz qual o edifício que iríamos ocupar com medo de vazarem a informação. Eu não fui para o Grupo de Base, porque a minha primeira opção foi não aceitar participar da ocupação. Quando aceitei participar da ocupação fomos educados já dentro da ocupação. A experiência da ocupação é algo que não sei explicar, porque*

*eu me questionava o que eu estava fazendo ali. Não é uma experiência muito boa, porque vem polícia, tem que arrombar, o prédio que você ocupa não está te esperando, ele está imundo. Entramos e fomos limpando, estava terrível. (Entrevista realizada em 12 de abril de 2022– Anexo 2)*

Os organizadores das ocupações, com as experiências adquiridas ao longo do tempo, têm adotado estratégias mais elaboradas, no sentido de previamente pesquisar a situação fundiária do prédio a ser ocupado, se é público, se tem dívidas com o estado ou município, sempre com o objetivo de dar uma maior longevidade para as ocupações, evitando as reintegrações de posse.

### 3. OCUPAÇÃO E MUTIRÃO

A ocupação de um edifício abandonado requer muita organização por parte da liderança dos movimentos tais como: estudo de rotas de fuga; se faz necessário o aluguel de transporte para levar os ocupantes até o imóvel; ferramentas próprias para o arrombamento de cadeados e portões; material de limpeza e alimentação para uma grande massa de pessoas e suas famílias. A liderança precisa estar preparada e confiante para levar as famílias ao objetivo.

*Depois de entrar por volta da meia-noite da entrada principal do hotel na Avenida Nove de Julho, as forças policiais militares intervieram pronta e vigorosamente. O mês tinha sido agitado, com inúmeras ocupações no centro da cidade, e a tolerância deu lugar à irritação nervosa... No Cambridge, não se abriu espaço para negociação. A avenida inteira foi bloqueada ao trânsito em um piscar de olhos, e esquadrões militares dirigem aqueles que ainda não estão dentro com gás lacrimogêneo e cassetetes. O desempenho evoluiu para uma cena de guerra, e a exibição de força militar excessiva foi propositalmente implantada para criar confusão e desmoralizar os participantes. O MSTC montou sua chamada 'linha da frente', uma linha de mulheres, crianças, idosos e deficientes, destinada a desencorajar a violência ('unidade contra a opressão, corpos contra armas'). Por vários dias, um bloqueio policial impediu a entrada pela frente e fundos do imóvel. Mais tarde, os participantes lembraram alegremente como organizaram a alimentação com cordas e baldes pelas janelas do fundo, enquanto os militares tentavam matá-los de fome. Foi muito provavelmente menos divertido no momento. A situação lá dentro era deplorável. Cerca de 200 famílias ficaram sem água, eletricidade nem saneamento, em um prédio cheio de lixo, poeira e mofo. Portas foram bloqueadas com barricadas por dentro e com arsenal militar por fora em um impasse de regressão mútua. (STEVENS, 2018, pág. 430, tradução nossa)*

Nas primeiras 24 horas há uma tensão e receio que permeia a mente tanto dos ocupantes quanto da liderança, que é a possibilidade de as forças policiais intervirem legalmente mediante uma reintegração de posse solicitada pelo proprietário do imóvel.

No caso do Edifício Cambridge o proprietário é o Município de São Paulo que não tomou nenhuma iniciativa legal para a intervenção.



Figura 57 – Mutirão de limpeza  
(Fonte: STEVENS, 2018)

Após a longa noite passada em quase estado de guerra para que a ocupação se concretizasse, chega a hora do mutirão de limpeza e adequação das moradias para a sobrevivência em um espaço que por tantos anos se manteve abandonado à mercê de vândalos que delapidaram o imóvel. Segue depoimento de Elisângela Rodrigues que participou desde o início da ocupação:

*Entrei no edifício Cambridge nos primeiros dias da ocupação. O edifício estava abandono e deteriorado, muita sujeira e móveis velhos. Entramos fizemos a limpeza, o movimento deu um jeito de termos água e energia. Tínhamos alimento e o apoio do movimento e principalmente da Dona Carmem Silva, que sempre lutou junto com a gente. A Dona Carmem acolhe muito as pessoas, ela dá muita oportunidade. Com isso fui tendo forças para conseguir a minha moradia. Fomos fazer o “Shopping Rua” que é a procura de doações de objetos para montar a moradia dentro do espaço de cada um, porque a maioria na ocupação chega sem nada, algumas são mulheres que separam do marido e vão morar na rua. As pessoas não abraçam a oportunidade porque não querem. Para mim mesmo ela deu muita oportunidade. Arrumou escola para meus filhos, meu filho hoje estuda na Escola da Cidade fazendo o curso de Arquitetura. (Entrevista com Elisângela Rodrigues realizada em 12 de abril de 2022 – Anexo 1)*





Figura 58 – Mutirão de limpeza  
(Fonte: STEVENS, 2018)



Figura 59 – Mutirão de limpeza  
(Fonte: STEVENS, 2018)



Figura 60 – Mutirão de limpeza  
(Fonte: STEVENS, 2018)



Figura 61 – Mutirão de limpeza  
(Fonte: STEVENS, 2018)

O mutirão de limpeza, onde todos ajudam de alguma forma nas forças-tarefas, preparou o Cambridge para a vida da comunidade que ali se instalou. Foram retirados 25 caminhões de lixo que se acumulou durante todos os anos de abandono e negligência e foi escoado através da escadaria, cooperação de mão em mão em uma corrente humana, necessária pela falta de elevadores e energia que os impulsionasse. Comum a todas as ocupações organizadas pela FLM e MSTC, uma cozinha coletiva foi organizada, uma sala limpa para cozinhar e comer, era preciso trazer água e religar a eletricidade.

O mutirão é uma experiência coletiva onde a comunidade busca atingir objetivos que individualmente seria impossível atingir, a participação é imprescindível e estrutural. O trabalho de limpeza e reforma arquitetônica se une à reforma social do indivíduo que aprende que aquele espaço não lhe pertence, aquele espaço é do coletivo. Estas noções de coletividade começam a ser moldadas no grupo de base. Os coordenadores do movimento MSTC estimulam as famílias interessadas a se unir ao grupo para conseguir sua moradia, a permanecerem no grupo de base, participarem pelo menos em três reuniões, participarem ativamente de passeatas, atos públicos e por fim participar da “festa”, nome dado pelo movimento ao ato da ocupação.

*O critério do MSTC para a escolha das famílias que irão morar no prédio é a participação das pessoas nas atividades do movimento. Para conseguirmos a reforma do Cambridge fizemos muitos mutirões, todos participam, muitas caminhadas, muitos atos, fomos na Prefeitura pedir a concessão do prédio, etc. Todas essas atividades contam como participação. As pessoas que não participam, não se adaptaram ao regime de ocupação da vida comunitária do movimento. Porque não moramos só por morar. Conseguimos o prédio e acabou, não participa mais, não é assim. Nós trabalhamos fora, ou dentro do movimento, mas tem que ter a participação para poder permanecer no prédio é fundamental. (Entrevista Maria das Neves realizada em 12 de abril de 2022 – Anexo 2)*

Após o mutirão as famílias se instalaram cada qual no seu espaço, logo chegaram colchões, fornos, geladeiras, que eram trazidos de doações coletadas na vizinhança, recuperando os bens e materiais de construção descartados pela cidade ou encontrados em lixões.

Depoimento de Maria das Neves quando questionada sobre como arrumou o espaço que iria morar na ocupação, e como se sentia no espaço:

*Na ocupação do Cambridge para mim foi muito complicado, bem ruim por ser a primeira vez em um lugar assim de ocupação, eu não me encontrava muito bem. Mas com o tempo vamos nos adaptando. Tivemos que adaptar uma cozinha no espaço, banheiro já existia por ser hotel, foi só arrumar e limpar. Nada funcionava no banheiro por que vândalos quebraram todos os vasos, os sifões que eram de cobre foram roubados. Alguns apartamentos tinham vaso e banheira como era peça grande não foi tirada. As peças do guarda-roupa que eram embutidos, foram arrancadas e as camas, que eram grandes, foram deixadas em todos os dormitórios, camas e colchoes. Os vândalos entraram pelas janelas e tiraram tudo o que poderiam carregar. Fecharam o Hotel e deixaram tudo dentro estragando, foi muito desperdício. O restaurante ainda tinha algumas mesas, a maioria foi quebrada ou levada. Trocamos os colchoes porque não daria para utilizar. As camas utilizamos todas, eram de cedro o estrado muito bem feito. Tinha carpete colocado sobre os tacos estavam terríveis de sujos. Foi retirado o carpete para restaurar os tacos. (Entrevista Maria da Neves realizada em 12 de abril de 2022 – Anexo 2)*

#### 4. A VIDA NA OCUPAÇÃO

O edifício desapropriado, outrora abandonado, com a ocupação ganha vida. A entrada que ostentava porta giratória é substituída por uma porta de aço que isola os provisórios moradores e controla a entrada apenas de famílias e indivíduos cadastrados, que a medida que entram e saem para o trabalho, escola ou lazer devem se identificar.

O espaço anteriormente utilizado como lobby do Hotel, agora é espaço de encontro e interação, tanto nas tarefas do cotidiano, encontros ocasionais, quanto nas reuniões de base do movimento MSTC, que acontecem semanalmente para atualizar os ocupantes do andamento das negociações com o Poder Público. Os elevadores não funcionavam há muitos anos, o que obriga todo ocupante a utilizar as escadas, que no caso do Cambridge são em caracol, desgastadas pelo tempo, mas ainda funcionais. É na escadaria que se encontram, se ajudam e contam as histórias da vida.



Figura 62 – Escadaria de acesso a todos os andares em reabilitação  
(Fonte: STEVENS, 2018)



Figura 63 – Escadaria: o retrofit manteve o granito original  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)

O Edifício não foi encontrado em ruínas. O monumentalismo que refletia parte do modernismo difundido na época de seu projeto e construção, não fora afetado, apenas pichações no exterior de sua altiva fachada denunciava o abandono. Internamente a depredação do imóvel se fez mais sentida.

Antes de as habitações individuais serem ocupadas, e deixado à responsabilidade de seu ocupante, o domínio interno do edifício é comunitário, e seu material aflora a cena perpétua e o tema de intensos trabalhos de mutirão. Os pisos e paredes devem ser limpos. Móveis abandonados, carpete podre, vidro quebrado, luminárias defeituosas, decrépitas decorações, papel de parede ultrapassado e lixos diversos de ocupações esporádicas: toda a parafernália solta e móvel deve ser removida, até que reste apenas a arquitetura nua. (STEVENS, 2018, pág. 456, *tradução nossa*)



Figura 64 - Edifício Residencial Cambridge durante a reabilitação (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)

Além da localização privilegiada do imóvel, os antigos quartos destinados ao hotel proporcionaram divisões para residências provisórias de qualidade. Os amplos espaços localizados no térreo foram ideais para as reuniões e encontros coletivos que o movimento fazia semanalmente para o engajamento, não só das famílias que ocuparam o imóvel, mas também de famílias de outras ocupações lideradas pelo MSTC.

Outrora um hotel elegante, Cambridge era agora amplamente apelidado de 'ocupação chique', do qual se orgulhar, onde o rótulo 'sem teto' era carregado em uma espécie de alegórico Celebração do “orgulho negro” da cultura subalterna e a prova material do chamado “pária” urbano poderia realizar autonomamente, auxiliado apenas pelo ato de presença arquitetônico prontamente disponível do edifício. (STEVENS, 2018, pág. 440, *tradução nossa*)



Figura 65 - Saguão de entrada Hotel Cambridge ponto de encontro e reuniões da comunidade (Fonte: STEVENS, 2018)

Até 2017 cerca de 171 famílias moravam na Ocupação Cambridge quando a entidade, através de Edital de Chamamento da COHAB, conseguiu financiamento pelo programa “Minha Casa, Minha vida - Entidades”, o que possibilitou a contratação de empresa para a execução da reforma, requalificação e transformação das antigas suítes do hotel em unidades habitacionais.



Figura 66 - Saguão de entrada Hotel Cambridge  
(Fonte: STEVENS, 2018)

Entre abril de 2017 e março de 2018 as famílias que moravam no edifício por aproximadamente 5 anos de resistência e resiliência, deixaram a ocupação para atender uma norma exigida pela Caixa Econômica Federal, para assinatura do contrato o edifício deveria estar totalmente desocupado. Das 171 famílias que participaram da ocupação, 121 continuariam a fazer parte do futuro Residencial Cambridge por estarem envolvidas nas negociações com a COHAB e a assessoria PEABIRU no desenvolvimento do projeto de retrofit do edifício. (STEVENS, 2018)

A maior parte das famílias, cerca de 90, se mudaram para a ocupação 9 de julho, há algumas quadras de distância, na Avenida 9 de Julho. Entre os critérios para escolher as 121 famílias que ocupariam o Residencial Cambridge após o retrofit, um dos mais importantes era a participação nos atos e assembleias do MSTC.



## 5. O RETROFIT - INICIO DA REABILITAÇÃO

O contrato com a Caixa Econômica Federal, órgão financeiro responsável pelo financiamento da reforma, foi assinado em julho de 2018 com o Movimento MSTC que contratou a Empresa INTEGRA para a execução. Entre a assinatura do contrato e o início da obra foi executado o levantamento cadastral do imóvel pela ONG de Assessoria Técnica PEABIRU - Trabalhos Comunitários e Ambientais. A obra foi realizada pelo sistema de autogestão com reuniões semanais entre o MSTC e a assessoria da empresa INTEGRA.

Após o edifício esvaziado das famílias, moveis e pertences, os Arquitetos Alexandre Hodapp e Marina Barrio, tendo como base o levantamento cadastral realizado pela ONG PEABIRU, foram os responsáveis técnicos pela adequação do projeto, inicialmente executado pelos técnicos da COHAB para o retrofit.

*O que eram os cômodos do hotel mostravam as marcas da personalização de cada família, com cores variadas na pintura das paredes, em alguns casos, adesivos de personagens infantis e as reformas que cada família fez em seu banheiro para colocá-lo em funcionamento.*

*Como a reforma previu forro de gesso em todas as áreas e aplicação de gesso e repintura de todas as paredes, as pinturas coloridas feitas pelos moradores não foram um problema.*

(Alexandre Hodapp entrevista – apêndice 3)

Conforme as declarações do Arquiteto Alexandre Hodapp, o fato de ter ocorrido a ocupação em 2012 pelo MSTC, foi em certo sentido benéfico, pois o mutirão, a limpeza para a habitação e a manutenção, mesmo que feita pelos ocupantes estancou alguns dos problemas mais graves do edifício abandonado, como vazamentos e infiltrações mais estruturais.



Figura 67 - Planta Pavimento 7º. Andar  
 (Fonte: Desenho Arquiteta Larissa Carassini)



CORTE LONGITUDINAL

Figura 68 – Corte Longitudinal  
(Fonte: Desenho Arquiteta Larissa Carassini)



Figura 69 – Reabilitação em execução no 7º. Andar do antigo Hotel Cambridge (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 70 – Apartamento após a reabilitação (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 71 – Reabilitação em execução 7º. Andar  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 72 – Apartamento após reabilitação  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)

Ainda segundo Alexandre Hodapp, os parâmetros usados para transformar os espaços dos apartamentos de hotelaria em apartamentos e quitinetes para uso familiar de habitação de interesse social, partiu do princípio de manter as aberturas e as características da fachada do antigo hotel. As quantidades de janelas ficaram equivalentes ao existente direcionando cada abertura para as salas ou dormitórios que o projeto determinou, sendo que para outras áreas como cozinhas, banheiros e áreas de serviço foram utilizados meios mecânicos. (Alexandre Hodapp entrevista – Anexo 4)

*No caso do Cambridge, cada quarto de hotel correspondeu basicamente a uma quitinete. Em alguns casos, nos quartos das pontas, foi possível avançar a unidade para outros espaços do hotel (rouparia, por exemplo) que tinham aberturas e criar mais um quarto. Os quartos originais das extremidades possuíam aberturas para os dois fossos internos, o que permitiu a ampliação do número de cômodos (estes apartamentos são os de 1 e 2 dormitórios). (Entrevista Alexandre Hodapp – Anexo 4)*

A utilização do drywall para as divisões internas dos apartamentos trouxe inovação ao que fora utilizado anteriormente, que era o bloco celular (tipo Siporex). No Edifício Cambridge foram elevadas contra paredes em drywall, ao lado das paredes existentes, o que permitiu a passagem de todas as instalações hidráulicas e elétricas por seu núcleo.

Outra inovação utilizada foi a distribuição do gás pelo sistema PEX (sem utilizar a tradicional tubulação de cobre) onde foi instalada mangueira única, sem emendas, que vai do relógio ao ponto do fogão, sendo que cada apartamento tem seu registro individual.



Figura 73 – Quadros de medição remota de energia e água individualizada  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)

Algumas inovações tecnológicas segundo as diretrizes da COHAB, utilizadas anteriormente no Programa Morar no Centro, foram incorporadas no retrofit do Cambridge, que são:

- Medição remota e individualizada de água;
- Medição remota de energia elétrica com os medidores dispostos nos andares;
- Instalação de barramento blindado para a rede elétrica;
- Utilização de sistema alternativo de reservatórios modulares de água, na impossibilidade de reutilização dos reservatórios inferiores.

Segundo Alexandre Hodapp, as inovações foram possíveis pela colaboração dos futuros moradores, que cotizaram a instalação dos medidores de água com sistema de medição remota de água, onde a SABESP já emite a conta para cada morador, resolvendo os conflitos de inadimplência com o condomínio.



Figura 74 – Apartamento Reabilitação concluída  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)

A utilização de rebaixo de forro em gesso acartonado solucionou também a distribuição e passagem das instalações de água, esgoto, e rede elétrica para os banheiros. O sistema elétrico foi projetado para receber luminárias de painel led, mais eficientes e duráveis.

Os tacos dos quartos também estavam bem conservados, o que permitiu reaproveitá-los na reforma que foram raspados, lixados e feita aplicação de produtos para a conservação.





Figura 75 e figura 76 – Reabilitação da sala/dormitório e cozinha de apartamento (Fonte: Nancy Laranjeira, 2022)

Um desafio encontrado para a execução do retrofit foi a demolição que se mostrou mais volumosa que o previsto, mesmo preservando várias paredes. Conforme as demolições eram executadas a estrutura se mostrava, o que acarretou diversas alterações do projeto que seguiu em constante diálogo, mudando conforme a necessidade se apresentava. (Entrevista Alexandre Hodapp – Anexo 4)

As assembleias com a comunidade eram frequentes com a presença do Arquiteto Alexandre Hodapp da empresa Integra, com Assistente Social e coordenadora do MSTC Carmem Silva, ali era discutido planilha de gastos e informado o andamento da obra para todos acompanharem. Mutirões compostos pelos homens eram convocados para ajudar na limpeza.

*Nessa gestão de entidade, o que nós procuramos fazer é que essas famílias além de proporcionarmos um trabalho técnico de obra, a gente também possa ter uma demanda fixa, onde a família acompanha toda obra desde o início até a sua finalização, opinando, participando de comissões e assembleias. O nosso papel na cidade São Paulo dentro do urbanismo, é demonstrar que a moradia pode ser a porta de entrada para outros direitos, mas também tem os seus componentes como uma aula de cidadania, uma escola de cidadania... O MSTC tem um papel de formar cidadãos, de lutar pela moradia digna e de compreender que a cidade pode ser compacta onde todos possam ter uma convivência, e a busca pela equidade. Nós temos uma cidade muito*

*desigual e a desigualdade social é relevante. Nós temos a compreensão do combate essa desigualdade tendo o entendimento que nós buscamos o que nós buscamos é equidade. (Carmen Silva UIA RIO 2021- Entrevista transcrita pela autora)*

A seguir registro fotográfico da visita técnica realizada em 01 de dezembro de 2019, ao Edifício Cambridge em processo de reabilitação, com o grupo de Arquitetos, participantes do Seminário ARCHINEXOS e coordenadores da Comissão de Desenvolvimento do CAU/SP. Registro também da segunda visita técnica realizada em 30 de março de 2022 na fase final da reabilitação.

Na ocasião fomos acompanhados pelo coordenador da Empresa Integra Arquiteto Adelcke Rossetto. Visitamos o pavimento térreo e 7º. Andar os quais estavam disponíveis para visitas. Todos os ambientes estavam em fase de instalação de paredes no sistema drywall, instalação de sistemas elétrico e hidráulico em andamento.



Figura 77 e 78– Antes (2019) e depois (2022) Edifício Residencial Cambridge em reabilitação, fachada para a Av. 9 de Julho, Centro - SP  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019/2022)



Figura 79 – Visita Técnica ao Edifício em reabilitação pelo grupo de Arquitetos e coordenação da Comissão de Desenvolvimento do CAU/SP (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 80 – Reabilitação em andamento 7º. Andar (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 81 – Reabilitação em andamento 7º. Andar  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 82 – Hall dos elevadores fase final da  
reabilitação (Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)

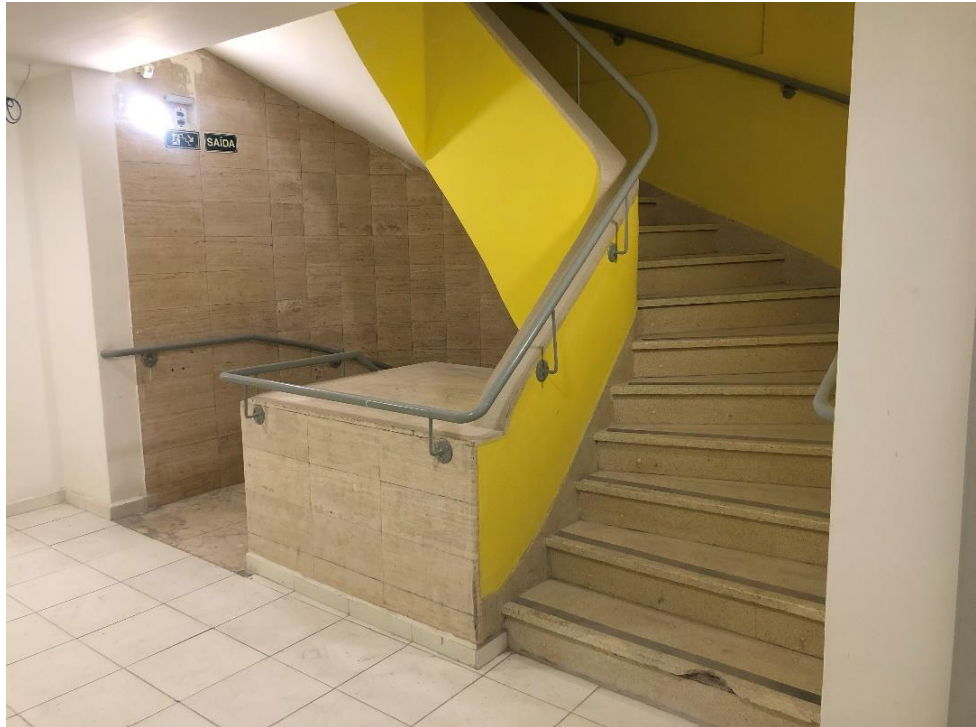


Figura 83 – Hall da escada - o retrofit manteve o granito original  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 84 – Saguão de entrada: regularização  
para assentamento de revestimento  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 85 – Saguão de entrada: assentamento de revestimento  
(Fonte: Alexandre Hodapp, 2022)



Figura 86– Saguão de entrada: regularização para assentamento de revestimento  
(Fonte: Nancy Laranjeira, 2019)



Figura 87– Saguão de entrada: assentamento de revestimento (Fonte: Alexandre Hodapp, 2022)

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A tendência de degradação das áreas centrais das cidades, na medida em que há mudanças na forma de trabalhar, morar e viver, passando por transformações sócio espacial, tanto nas atividades de comércio e serviço, como nas características das populações que as frequentam e habitam, provocam um processo acentuado de esvaziamento e conseqüente perda de valor imobiliário.

Vimos que o crescimento populacional vertiginoso da cidade de São Paulo, acarretou deficit habitacional e que a mudança do eixo econômico do centro da capital para novos núcleos de desenvolvimento, como o setor sudoeste, levou alguns proprietários e empresários a deixar os imóveis ociosos na região central de São Paulo, os quais formam hoje um estoque de edifícios em estado de degradação e abandono.

Os movimentos sociais, a partir de 1997, viram na estratégia de ocupar imóveis ociosos, que não cumpriam a função social, uma forma de pressionar o poder público a viabilizar programas habitacionais, não da maneira que eram anteriormente conduzidas, produzindo moradias para a população de baixa renda em bairros periféricos com infraestrutura precária. Os movimentos reivindicam políticas públicas que atendam aos anseios de habitação social na área central da cidade que é provida de infraestrutura, serviços públicos, oportunidades de emprego, rica em espaços de cultura e locais para lazer, facilmente acessível e conectada pela farta rede e modos de transporte.

Entendemos que a requalificação urbana e reaproveitamento de edifícios existentes e sem uso, transformando em edifícios residenciais, valoriza o adensamento demográfico como forma de compactação da cidade. Reverter o esvaziamento e abandono dos imóveis, transformando em habitação de interesse social, não é tarefa fácil, pois, depende de muitos agentes que atuam em diversas frentes.



No âmbito do poder legislativo, programas e leis nestes últimos 20 anos foram sancionadas com o intuito promover a requalificação e implantação de novos e diversos usos, para esse estoque de edifícios vazios e ociosos. Programas como a Operação Urbana Centro, o Programa Morar no Centro e leis como a Lei Municipal 16.050/2014 que instituiu o PEUC – Programa Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, possuem instrumentos para fomentar a reutilização dos imóveis ociosos e abandonados, porém, não produziram o resultado esperado, ou o resultado não foi em larga escala.

No âmbito do poder Executivo não houve continuidade das políticas públicas propostas pelos administradores, o que resulta em descontentamento da população mais carente, que se organizou, e ainda mantém, a organização de movimentos sociais por moradia e ocupando imóveis públicos e privados, como uma forma de protesto, chamando a atenção para o déficit habitacional e a discussão sobre o direito à moradia e o direito à cidade.

O envolvimento dos Movimentos de Moradia se apresenta como ponte de apoio facilitador para as ações de requalificação dos edifícios, como demonstrado nos estudos de casos, pela organização prévia dos espaços ocupados pelos movimentos. O diálogo e a mediação contínua são fatores fundamentais ao enfrentamento das questões iniciando pela análise, estruturação e implementação de ações para tratamento das ocupações e reabilitação dos edifícios.

Após o incidente do incêndio do Edifício Wilton Paes, ocupado pelo Movimento de Luta Social por Moradia (MLSM), a constituição de um Grupo Executivo, por meio da Portaria n.º 353, de 16 de maio de 2018, pela Prefeitura Municipal da Cidade de São Paulo, foi primordial para a elaboração de relatório para ciência da situação das ocupações. O relatório da comissão constatou, através da visita à 51 edifícios ocupados pelos Movimentos de Moradia, que as condições físico-estruturais dos imóveis se apresentavam, de modo geral, satisfatórias, onde não foram identificadas patologias comprometedoras das funções estruturais dos edifícios, havendo a necessidade de adequação quanto à prevenção de incêndios.

Um dos primeiros entraves a enfrentar na viabilização da reabilitação desses edifícios ociosos é a forma de aquisição dos imóveis. Vimos que no caso do Edifício Riachuelo, o bem foi adquirido mediante acordo pela Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB), como resultado do Programa Morar no Centro implantado na administração de Marta Suplicy. No caso do Edifício Cambridge, em 2010, a Prefeitura de São Paulo declarou o imóvel como sendo de interesse social, para desapropriação judicial, para implantação de programa habitacional, por meio do decreto n.º 51.237, assinado pelo então prefeito Gilberto Kassab. Após uma batalha jurídica com os herdeiros do imóvel, a desapropriação foi efetivada em 2011. No caso do Edifício Dandara, o imóvel pertencia à União sendo destinado sem custos para a entidade, que através do MCMV Entidades da CEF viabilizou a reabilitação.

O programa Minha Casa Minha Vida – Entidades foi um dos programas que atendeu a demanda de reabilitação dos edifícios envolvendo os movimentos de moradia em processo participativo, onde as assistências técnicas tiveram papel fundamental em fazer a interlocução do poder público com os futuros moradores.

Os estudos de caso demonstraram que é possível a intervenção e reabilitação nos edifícios ociosos ou em estado de abandono, trabalhando em conjunto com a comunidade de forma participativa, como aconteceu no caso do Edifício Dandara e Cambridge, onde os futuros moradores opinaram e participaram ativamente de todo o processo. A readequação dos edifícios, mesmo que envolva uma reforma de todas as instalações elétricas e hidráulicas, como acontece na maioria dos casos, ainda é financeiramente viável tendo em vista o aproveitamento da estrutura já existente.

Antes de toda reabilitação, análises técnicas são feitas para se certificar que o edifício está estruturalmente estável sem anomalias, garantindo a segurança do empreendimento. A avaliação estrutural, para todos os casos foram primordiais para o avanço das tratativas de reabilitação e viabilidade da utilização do edifício. Em todos os casos há um predomínio da estrutura de concreto armado, marca do período moderno da arquitetura, a partir da década de 1920. Novos materiais e tecnologias como o sistema drywall, utilizado nas divisórias dos ambientes, como no caso do Edifício Dandara e o Residencial Cambridge, favoreceram a não sobrecarga da estrutura original, além da rapidez de execução e pouco resíduo sólido gerado.

Os edifícios foram construídos antes de 1970, no período entre 1945 e 1969; são empreendimentos com área construída inferior a 8.000 mil metros quadrados, aproximadamente metade da metragem de qualquer lançamento de empreendimento habitacional atualmente; a metragem dos lotes dos estudos de caso tem metragem de 516,00 m<sup>2</sup> (Riachuelo), 520,00 m<sup>2</sup> (Dandara) e 582,00 m<sup>2</sup> (Cambridge), e, outra característica importante é o fato de as edificações constituírem um registro imobiliário único, uma única matrícula.

As características dos imóveis que descrevemos nos três estudos de caso, podem ser observadas na Tabela 2 abaixo que sistematiza as informações levantadas.

Tabela 2 – Comparativo das informações coletadas nos estudos de caso

ESTUDOS DE CASO	RIACHUELO	DANDARA	CAMBRIDGE
Endereço	Rua Riachuelo, 275, Centro -SP	Av. Ipiranga, 1225, Centro - SP	Av. 9 de Julho, 216, Centro - SP
Ano de construção	1945	1969	1951
Construtor	Lindenberg & Assumpção	Sem informação	Sem informação
Autor do Projeto	Eng. Luiz A. Fleury de Assumpção	Arq. Eduardo Kneese e Melo	Arq. Francisco Beck
Autor Projeto de Reabilitação	Arq. Paulo Bruna	Arq. Adelcke Rossetto Neto	Técnicos da COHAB - PMSP
Origem Fundiária	Proprietário: Associação dos Empregados de Comércio de SP	Propriedade da UNIAO	Propriedade: Edgar A. Maluf
Uso Original	Comercial / Escritórios	Comercial / Escritórios	Comercial /Hotel
Aquisição	COHAB - PMSP	União doou ao Movimento ULC	Desapropriado pela PMSP
Levantamento Cadastral	Executado	Executado	Executado
Laudo Técnico Estrutural	Executado	Executado	Executado
Financiamento da Reabilitação	COHAB - PMSP	CEF - MCMV Entidades	CEF - MCMV Entidades
Area do lote	473,70 m2	520,00 m2	582,00 m2
Area Construída	7.870 m2	7.123 m2	8.600 m2
Número de Pavimentos	17	18	16
Total de Unidades	120	120	121
Area das Unidades	26 a 45 m2	25 a 63 m2	50 a 70 m2
Tipologia	A	Mais próximo de H	H
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	14.88	10.5	11.0
Inovações Tecnológicas	1. Fechamento de paredes com bloco celular (tipo Siporex)	1. Fechamento de paredes com sistema drywall 2. Execução de reservatório de água em fibra no subsolo	1. Fechamento de paredes e forro com sistema drywall 2. Distribuição de gas pelo sistema PEX 3. Medição Remota individualizada de água e energia 4. Barramento blindado da rede elétrica 5. Execução de reservatório de água em fibra no subsolo

Como vimos, os edifícios reabilitados foram construídos há décadas, onde a legislação edilícia e urbanística da época era menos restritiva. Por exemplo, um índice muito importante é o Coeficiente de Aproveitamento do Terreno. Instituído pelo Plano Diretor da cidade, vigente a partir de 2014, os empreendimentos novos precisam trabalhar com o índice CA básico de 1, podendo chegar ao coeficiente máximo de 6. Os três edifícios estudados possuem um CA de 14.88 (Riachuelo), 10.5 (Dandara) e 11.0 (Cambridge), portanto bem maior que o índice permitido por lei. As reabilitações, levando em conta o Coeficiente de Aproveitamento, são um investimento bastante favorável do ponto de vista do potencial construtivo. Na realidade não é possível reproduzir uma obra do porte dos edifícios analisados, com os atuais índices urbanísticos. Qualquer um dos edifícios reabilitados, se demolido, não seria viável a reconstrução com a mesma área. Já para fins de reabilitação é permitido manter e até aumentar o CA, desde que seja para melhorar a segurança, como, por exemplo novas escadas, elevadores, caixas d' água, etc.

As diferentes tipologias dos estudos de casos, também chamam a atenção. A análise das plantas, nos permitem perceber que são edifícios construídos no recuo frontal, com tipologias diferentes, por exemplo, o edifício Riachuelo em forma de A, utilizando toda a área de lote; o Edifício Dandara com tipologia retangular, mais próximo da forma H com seu núcleo para circulação, banheiros e elevadores; e o Edifício Cambridge, assim como a maioria dos prédios vagos com tipologia H, igualmente construído no alinhamento frontal, utilizando a totalidade de lote. Essas características tipológicas associadas a significativas transformações na organização do espaço, mostrou a capacidade de adaptação às novas demandas, à troca de usos, que nos três casos estudados foram transformados de uso comercial para uso residencial. Em todos os casos, um dos principais méritos, foi a capacidade de flexibilizar os elementos espaciais iniciais na superfície das fachadas. A simples substituição de caixilho, facilitada pela exposição em toda a face voltada para a rua, foi suficiente para poder projetar os cômodos com iluminação natural permanente, sem perda de insolação.

Primordial também a análise das instalações hidráulicas e posicionamento das prumadas de água e esgoto. Tanto o edifício Riachuelo como no Edifício Dandara,

ambos foram projetados originalmente com a finalidade de utilização de salas comerciais para escritórios. No edifício Riachuelo a torre da área hidráulica estava posicionada no final do corredor para acesso às salas. No edifício Dandara a torre de área hidráulica se localizava junto à torre do elevador, projetada no estilo modernista, a característica mais marcante era o vão livre. As instalações hidráulicas, para o caso do Edifício do antigo Hotel Cambridge se mostra mais favorável pela permanência das prumadas de água em todos os quartos, facilitando a distribuição da nova rede.

Na transformação de uso de edifício comercial para residencial há a necessidade do aumento da capacidade de reserva de água, logicamente pelo aumento de demanda de pessoas utilizando o sistema, e projeção de cozinhas e áreas de serviço que não estavam no programa dos projetos antigos. O reservatório superior não poderia ser ampliado para não gerar carga adicional na estrutura dos edifícios. No caso do Edifício Dandara foi executado um reservatório de fibra moldado in loco, no subsolo, e no caso do Edifício Cambridge, foi inutilizado o reservatório existente no subsolo e construído um novo no pavimento térreo.

Houve um aprimoramento das técnicas de retrofit verificadas nos estudos de casos. No primeiro estudo de caso Edifício Riachuelo houve o aproveitamento das paredes divisórias executadas com alvenaria de travamento da estrutura, não havendo demolição, apenas aproveitando os espaços dos escritórios para completar com banheiro e cozinha. Já nos outros casos como o Edifício Dandara houve a utilização de divisórias em drywall para compor alguns ambientes, e, no caso do Cambridge, foi executada uma parede em drywall, ao lado da parede existente em alvenaria, para a passagem de dutos das instalações hidráulicas e elétricas.

Sabemos que existem entraves para o sucesso dos programas de produção de habitação de interesse social, partindo da reabilitação de edifícios ociosos como a mudança de gestão administrativa que paralisa programas que estão obtendo resultados; a dificuldade de atender a população com renda de 0 a 3 salários mínimos e a dificuldade de aprovação dos financiamentos tanto para as empresas que executarão a reabilitação, como para as famílias, que em muitos casos, não conseguem comprovar renda suficiente.

Se faz necessário que as administrações públicas efetivamente se preocupem com ações contundentes para sanar as dificuldades enfrentadas e resolver dicotomia entre estoque construído ocioso e déficit habitacional que cresce ano após ano. Neste sentido a Lei n.º 17.577, de 20 de julho de 2021, sancionada pelo Prefeito Ricardo Nunes cria o Programa Requalifica Centro, que dispõe da requalificação urbana do Centro de São Paulo, determinando incentivos urbanísticos e tributários para a reabilitação de edificações na região central de São Paulo e simplificando o processo de aprovação para as requalificações, vem de encontro a expectativa e pode apontar um novo caminho, que ainda precisará ser trilhado para aferirmos a eficácia do programa em reverter o estoque de edifícios ociosos e degradados requalificando-os para habitação de interesse social no centro da cidade de São Paulo, que cumpram as recomendações básicas da legislação brasileira em vigor para a qualificação da função social da propriedade.

## BIBLIOGRAFIA

### Bibliografia Fundamental

ARGAN, Giulio Carlo - **História da arte como histórica da cidade**. São Paulo, Martins Fontes, 1998. Trad. Píer Luigi Cabra

ARTIGAS, J.V. Vilanova - **Caminhos da Arquitetura**. São Paulo: Cosac & Naify, 2004.

ARTIGAS, J.V. Vilanova - **A função Social do Arquiteto**. São Paulo, Nobel, 1989.

BENEVOLO, Leonardo - **A Arquitetura no Novo Milênio**, São Paulo, Estação Liberdade, 2007

BRANDI, Cesare - **Teoria da Restauração**. São Paulo, Ateliê, 2004.

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

CAETANO, P.M. - **Código Arthur Saboya à luz da técnica atual**. São Paulo, 2009

DEVECCHI, Alejandra Maria - **Reformar Não é Construir- A reabilitação de edifícios verticais – novas formas de morar em São Paulo no século XXI**. 2014

FOSTER, Norman - **Norman Foster** - Barcelona: G Gili, 1996

HARVEY, David - **Condição Pós-Moderna**. Edições Loyola, São Paulo 1992

HERTZBERGER, Herman - **Lições de arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

KOOLHAAS, Rem - **Nova Iorque Delirante**, Cosac & Naify, 2008. São Paulo

KATINSKY, Julio Roberto - **Pesquisa Acadêmica na FAUUSP**, São Paulo, FAUUSP, 2005.

MONTANER, Josep Maria - **Depois do movimento moderno** - Arquitetura da segunda metade do século XX. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

NESBITT, Kate (org) - **Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995)**. São Paulo: Cosac Naify, 2006.

ROGERS, Richard - **Cidades para um Pequeno Planeta**. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

SERRA, Geraldo Gomes – **Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo, EDUSP, Editora Mandarim, 2006

## Bibliografia Complementar

ARANTES, E.C. - Diretrizes para Reabilitação de Edifícios - uso residencial em áreas centrais: o bairro de Santa Cecília. Dissertação de mestrado - São Paulo: IPT Universidade de São Paulo, 2001.

BRUNA, P., & Gouveia, S. M. (2017) - Requalificação do Edifício Riachuelo no Centro Histórico de São Paulo. Revista CPC, (22), 193-216. <https://doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v0i22p193-216>

BOMFIM, Valéria Cusinato - Os Espaços Edificados Vazios na Área Central da Cidade de São Paulo e a Dinâmica Urbana. Dissertação de mestrado – escola politécnica da universidade de São Paulo, 2004

DIOGO, Erica Cristina Castilho - Habitação Social no Contexto da Reabilitação Urbana na Área Central de São Paulo. Dissertação de mestrado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2004

FERREIRA, João S. W. coord. - Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implantação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

REABILITA - Relatório Técnico Parcial - Manual de Reabilitação de Edificações em Áreas Centrais para Habitação de Interesse Social - São Paulo/ salvador/ rio de janeiro convênio mct/finep/fva - habitare 2004 -referência FINEP - 2330/04

REGINO, Aline Nassaralla - Eduardo Kneese de Mello | Arquiteto: análise de sua contribuição à habitação coletiva em São Paulo. — São Paulo, 2006.

SILVA, Miguel Juliano - Jaraguá: um retrofit. FAU USP – Dissertação de Mestrado, 2006

QUEIROZ, José Herbert Costalima de - Sustentabilidade Da Habitação De Interesse Social No Centro de São Paulo: O Caso Do Edifício Riskallah Jorge. 2008, 120 f. Dissertação (mestrado em habitação: planejamento e tecnologia) - instituto de pesquisas tecnológicas do estado de São Paulo.



## Referências Bibliográficas

AKAISHI, Ana Gabriela - A Herança Mercantil: Os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo, Tese de Doutorado FAUUSP, 2022

ANITELLI, F. - 100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo.

DEVECCHI, Alejandra Maria - Reformar Não é Construir- A reabilitação de edifícios verticais – novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2014

FERREIRA, João S. W. coord. - Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implantação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

KARA JOSÉ, B. - A Popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos. Tese (Doutorado) Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2010.

MOBILE #13 – Revista do CAU/SP, 2018

NAKANO; K, CAMPOS, C. M, ROLNIK, R. - Dinâmicas dos Subespaços da área central de São Paulo. In: EMURB. Caminhos para o Centro. – Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, EMURB, 2004.

NESBITT, Kate (org) - Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995). São Paulo: Cosac Naify, 2006.

NEUHOLD, Roberta dos Reis - Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo, 2009

ROLNIK et al. - São Paulo: crise e mudança. São Paulo: Sempla, 1991

ROSSETTO NETTO, Adelcke - Habitação central. Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 / - São Paulo, 2017. Dissertação de mestrado

ROSSI, Aldo – A Arquitetura da Cidade, 1931

SANCHEZ, Debora - Processo Participativo Como Instrumento de Moradia Digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo 1990 a 2012 – Tese para Doutorado, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015

SAMPAIO, Celso - Artigo para o III Seminário Nacional sobre Urbanização e Favelas-URB Favelas- Salvador, BA- 2018)

SAMPAIO, Celso - Cortiço: Política pública habitacional em São Paulo (1989-2018) – Tese de doutorado FAU Mackenzie, 2022)

SEGAWA, Hugo - Jayme C. Fonseca Rodrigues: Arquiteto, 2016

SEHAB Programa Morar no Centro. São Paulo, 2003.

SILVA, Miguel 2006, Jaraguá um Retrofit- Dissertação Mestrado na FAU USP, 2006

TSUKUMO, Isadora t. I. - Habitação Social no Centro de São Paulo: legislação, produção, discurso. Dissertação de mestrado, FAUUSP 2007

YOLLE NETO, José. Diretrizes para o Estudo de Viabilidade da Reabilitação de Edifícios Antigos na Região Central de São Paulo visando a produção de HIS estudo de caso inserido no programa de arrendamento residencial (par-reforma) - edifícios: Olga Benário, Labor e Joaquim Carlos. Dissertação de Mestrado - escola politécnica da universidade de São Paulo, 2006.

### **Links pesquisados:**

ROLNIK, R. Pensar a Cidade como Lugar para Todos. Entrevista para Revista Getúlio. São Paulo: ano 1, setembro, 2007. Disponível em: <http://www.fec.unicamp.br/~labinur/Estatuto.htm>

[https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-04072013-090039/publico/Dissertacao\\_Apoena.pdf](https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-04072013-090039/publico/Dissertacao_Apoena.pdf)

[www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-18052010-55700/publico/edificios de escritorios na cidade de sao paulo.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-18052010-55700/publico/edificios_de_escritorios_na_cidade_de_sao_paulo.pdf)

<https://construcaomercado.pini.com.br/2018/04/retrofit-obra-rentavel-cidade-renovada/>

[www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-26052004-103020/publico/ValeriaBomfimVol1.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-26052004-103020/publico/ValeriaBomfimVol1.pdf)

(<http://tede.mackenzie.br/jspui/handle/tede/2658>)

<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062017-154052/pt-br.php>

<https://participemais.prefeitura.sp.gov.br/>



<http://revistas.rcaap.pt/cct/DOI:10.15847/citiescommunitiesterritories.dec2017.035.art04UID/SOC/03126/2013>

<https://vejasp.abril.com.br/coluna/sao-paulo-nas-alturas/predio-do-inss-na-nove-de-julho-esta-abandonado-ha-42-anos>

<https://www.capital.sp.gov.br/noticia/prefeitura-de-sao-paulo-sanciona-lei-que-propoe-incentivos-fiscais-para-retrofit-de-predios-antigos-da-regiao-central#:~:text=A%20Prefeitura%20de%20S%C3%A3o%20Paulo,sua%20transforma%C3%A7%C3%A3o%20em%20edif%C3%ADcios%20habitacionais>

[https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/07/Requalifica-Centro-1-mesclado.pdf%20\(imrensaoficial](https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/07/Requalifica-Centro-1-mesclado.pdf%20(imrensaoficial)

## ANEXO 1

Entrevista com futuros moradores do Residencial Cambridge

Entrevista com **Elisangela Rodrigues** - Participou da ocupação do Edifício Cambridge desde os grupos de base e o primeiro dia da ocupação.

Local da entrevista: Av. Nove de Julho, 216, Bela Vista, região central de São Paulo.

Data: 29 de março de 2022



As entrevistas com os moradores dos edifícios requalificados, dentro do universo dos Estudos de Casos, têm como objetivo examinar o problema arquitetônico no contexto das moradias de interesse social, diagnosticando, sistematizando como informação, como forma de obter um conhecimento mais minucioso desses trabalhos, interagindo com o próprio usuário.

### Questões:

O Edifício Cambridge abrigou por cinco décadas o Hotel Cambridge, considerado de luxo para a época. O esvaziamento do centro de São Paulo e a migração dos clientes para outros polos como a região da Avenida Paulista, forçou a administração a encerrar as atividades em 2002. O edifício permaneceu em estado de abandono até que dívidas referentes ao IPTU acarretaram a desapropriação do

edifício, por parte da Prefeitura de São Paulo em 2011, quando tornou-se bem público. Em 2012 foi ocupado pelo MTSC, afiliado à Frente de Luta por Moradia (FLM).

**Questão 1.** Elisângela conte sua história de vida, de onde vem e como foi seu primeiro contato com o Movimento MSTC?

**Resposta:** *Trabalhei muito tempo de gari, varrendo rua. Trabalhando nessa caminhada de limpeza, descia e subia a Av. Nove de Julho varrendo. Nessa época eu tive a oportunidade de conhecer uma pessoa que me perguntou onde eu morava, respondi que morava na região sul, então ela me perguntou se eu não gostaria de participar de um movimento para ter uma moradia mais perto do meu emprego. Respondi que gostaria, mas que não conseguiria pagar aluguel porque seria difícil, não teria como pagar aluguel por ganhar pouco e ter 4 filhos. Eu não sabia o que era o Movimento de Moradia porque só morei em cortiço. Aceitei ao convite e comecei a participar e conhecer o que era o Movimento MSTC. Em 2012 participei da ocupação do Cambridge.*

**Questão 2.** Como que a administração do movimento encontrou o edifício, no que tange a sua estrutura, instalações elétricas hidráulicas, etc.?

**Resposta:** *Entre no edifício Cambridge nos primeiros dias da ocupação. O edifício estava abandono e deteriorado, muita sujeira e móveis velhos. Entramos fizemos a limpeza, o movimento deu um jeito de termos água e energia. Tínhamos alimento e o apoio do movimento e principalmente da Dona Carmem Silva, que sempre lutou junto com a gente. A Dona Carmem acolhe muito as pessoas, ela dá muita oportunidade. Com isso fui tendo forças para conseguir a minha moradia.*

*Fomos fazer o “Shopping Rua” que é a procura de doações de objetos para montar a moradia dentro do espaço de cada um, porque a maioria na ocupação chega sem nada, algumas são mulheres que separam do marido e vão morar na rua.*

*As pessoas não abraçam a oportunidade porque não querem. Para mim mesmo ela deu muita oportunidade. Arrumou escola para meus filhos, meu filho hoje estuda na Escola da Cidade fazendo o curso de Arquitetura.*

**Questão 3.** Em que fase você conheceu o edifício?

**Resposta:** *Conheci no dia da ocupação, quando entramos com os participantes do movimento e estava tudo muito sujo e abandonado. Hoje faço parte da Demanda Cambridge, porque participei de muitas lutas. Tivemos que dormir em frente à Prefeitura de São Paulo para reivindicarmos; acampamos na Estação da Luz para que aquele espaço perto da “Cracolândia” pudesse virar moradia, tem muitas pessoas que moram nessas habitações que não sabem que foi o MSTC que ocupou com o apoio da Dna. Carmem. No movimento sempre tivemos que enfrentar lutas para não deixar o movimento acabar ou ser desmoralizado. Nós precisamos do movimento, muitas pessoas não conhecem e eu indico pessoas para irem para o Grupo de Base para que consiga uma moradia como a que estou conquistando.*

**Questão 4.** De que maneira participou do processo de posse do Edifício no início?

**Resposta:** *Participei desde o início da ocupação. Fui à luta junto com o movimento. Fomos para a rua fazer manifestações, atos de protesto, é uma democracia, lutamos para ter a moradia. As pessoas que moram nas ocupações são participantes dessa luta.*

*Arrumamos os espaços como pudemos para ter o mínimo de condições de morar, assim como arrumamos na ocupação Nove de Julho, onde ainda moramos hoje. Durante os anos que moramos na ocupação não tínhamos elevador, subíamos de escada.*

*Tenho o sonho de voltar para o apartamento que morei quando da ocupação, que era no 10º. Andar. Esse apartamento tem uma história de vida, tem o canto onde os filhos pequenos dormiam no chão em um lençol quando chegamos. Agora está reformado, mas colocávamos madeira para as crianças não caírem nos vãos. Moramos por 5 anos sem elevador, meus filhos sabem o que é a luta porque sempre me acompanharam na luta. Esse apartamento tem uma história de vida.*

**Questão 5.** Como foi o processo para a seleção dos futuros moradores? As famílias selecionadas vieram de quais núcleos ou comunidades?

**Resposta:** *A seleção dos moradores é feita de acordo com a participação, é uma somatória como na Nove de Julho, participamos da limpeza, dos mutirões na cozinha, nos almoços solidários, etc. As famílias vieram de várias comunidades, cortiços etc. Quem entrava em contato com o movimento, pessoas que não conseguem mais pagar aluguel por exemplo, entravam no Grupo de base. De acordo com a participação conseguem um espaço na ocupação.*

**Questão 6.** De que forma os futuros moradores participaram do projeto de layout dos apartamentos.

**Resposta:** *Tivemos assembleias dos ocupantes com o Arquiteto Alexandre da empresa Integra, com Assistente Social e a própria Dna. Carmem, que nos informavam como estava o andamento da obra, mostravam os gastos e assim acompanhávamos. A equipe da Integra fez o projeto para transformar o antigo hotel em habitação. Temos mutirões compostos pelos homens que trabalham no Cambridge para limpeza etc.*

*Quando conseguimos o financiamento para a empresa fazer a reforma saímos da ocupação e viemos morar na ocupação Nove de Julho. Quando começou a pandemia Dna. Carmem procurava doações de cestas básicas, kit higiene, procurou cursos para os moradores, parceria com escritórios e advocacia etc. Temos duas pessoas que conseguiram terminar o curso de Direito morando na ocupação. Se vem alguém morar na ocupação e está desempregado o movimento consegue um trabalho para a pessoa. Quem se esforça tem oportunidades de melhorar de vida dentro do movimento.*

*Minha história é de muita luta. Fui abandonada pelo pai e mãe e fui morar na rua com meus irmãos. Trabalhei na “Cracolândia” até que comecei a trabalhar como Gari. Agora parei de trabalhar de gari, faço faxina nas residências, as vezes cuido de idosos. Estou terminando o ensino médio no Colégio Rodrigues Alves e estou cursando técnico em enfermagem.*



**Questão 7.** O espaço que você mora hoje na ocupação Nove de Julho atende, mesmo que precariamente as necessidades de moradia?

**Resposta:** *O espaço que estou hoje atende minhas necessidades, não é tão pequeno, já morei em espaço bem menor. Apesar de não ter divisões dos cômodos, dividi com armário. Tenho 2 beliches e a cama de casal, mesmo porque logo estaremos mudando para o Residencial Cambridge.*

## ANEXO 2

Entrevista com futuros moradores do Residencial Cambridge

Entrevista com **Maria da Neves** - Participou da ocupação do Edifício Cambridge desde o primeiro dia.

Local da entrevista: Av. Nove de Julho, 584, Bela Vista, região central de São Paulo.

Data 29 de março de 2022.



As entrevistas com os moradores dos edifícios requalificados, dentro do universo dos Estudos de Casos, têm como objetivo examinar o problema arquitetônico no contexto das moradias de interesse social, diagnosticando, sistematizando como informação, como forma de obter um conhecimento mais minucioso desses trabalhos, interagindo com o próprio usuário.

### Questões:

O Edifício Cambridge abrigou por cinco décadas o Hotel Cambridge, considerado de luxo para a época. O esvaziamento do centro de São Paulo e a migração dos clientes para outros polos como a região da Avenida Paulista, forçou a administração a encerrar as atividades em 2002. O edifício permaneceu em estado

de abandono até que dívidas referentes ao IPTU acarretaram a desapropriação do edifício, por parte da Prefeitura de São Paulo em 2011, quando tornou-se bem público. Em 2012 foi ocupado pelo MTSC, afiliado à Frente de Luta por Moradia (FLM).

**Questão 1.** Maria das Neves conte sua história de vida, de onde vem e como foi seu primeiro contato com o Movimento MSTC?

**Resposta:** *Eu morava no Maranhão e vim visitar minha filha que morava aqui em São Paulo em 2006. Vim passar um tempo com ela porque estava muito sozinha, fazia faculdade, não se alimentava direito e vim para ajudar. Como trabalhava com algumas costuras e consertos, tinha uma máquina pequena, sempre ia até o centro com uma amiga para comprar aviamentos. Achava tão lindo os prédios e tinha um sonho de morar no centro. Eu achava lindo o centro. Mas como poderia? Era só sonho mesmo porque não conseguia comprar nem uma casa na periferia, como iria morar no centro?*

*Um dia desses eu e minha amiga passamos pela Rua José Bonifácio e vi uma placa que fazia um convite para quem estivesse sem moradia vir para uma reunião. No prédio tinha uma pessoa na portaria e fomos tirar informações, fizemos algumas perguntas sobre o que seria. Essa pessoa começou a nos explicar o que era o movimento, que teríamos que entrar no Grupo de Base, que nesse grupo de base iríamos aprender como morar numa ocupação, nos explicou como era uma ocupação. Escutamos tudo o que a pessoa falou, demos nosso contato para ela, mas quando voltamos para casa, pensei: mas quem mora em ocupação é só vagabundo!! Essa era a impressão que eu tinha, era o que eu ouvia falar, nunca tive nenhum contato com eles, eu morava de aluguel, e nem morava aqui em São Paulo. Na minha terra não tem essa questão de ocupação, quase todos têm suas casinhas. Eu não gostei muito do que ouvi, queria morar no centro, mas daquela forma para mim não era o que queria. Continuei minha vida. Quando foi no período que iriam fazer a ocupação do Cambridge (não sabíamos que seria no Cambridge, ninguém sabia onde seria, só sabíamos que teria uma ocupação) a pessoa ligou para mim e para minha amiga. A princípio eu tive medo, mas minha amiga me animou, então fomos. Ocupamos o Edifício Cambridge em 23 de novembro de 2012.*

**Questão 2.** Como que a administração do movimento encontrou o edifício, no que tange a sua estrutura, instalações elétricas hidráulicas, etc.?

**Resposta:** *Nada funcionava no banheiro por que vândalos quebraram todos os vasos, os sifões que eram de cobre foram roubados. Alguns apartamentos tinham vaso, banheira como era peça grande não foi tirada. As peças do guarda-roupa que eram embutidos, foram arrancadas e as camas, que eram grandes, foram deixadas em todos os dormitórios, camas e colchoes. Os vândalos entraram pelas janelas e tiraram tudo o que poderiam carregar. Fecharam o Hotel e deixaram tudo dentro estragando, foi muito desperdício. O restaurante ainda tinha algumas mesas, a maioria foi quebrada ou levada. Trocamos os colchoes porque não daria para utilizar. As camas utilizamos todas, eram de cedro o estrado muito bem feito. Tinha carpete colocado sobre os tacos estavam terríveis de sujos. Foi retirado o carpete para restaurar os tacos.*

**Questão 3.** Em que fase você conheceu o edifício?

**Resposta:** *Conheci no dia da ocupação. Quando se ocupa o prédio é preciso limpar, cozinhar, cuidar e se adaptar a um espaço, ensinando as pessoas como viver no coletivo.*

**Questão 4.** De que maneira participou do processo de posse do Edifício no início?

**Resposta:** *Primeiro fizemos uma reunião em outro lugar e nos dirigimos, sem saber qual o edifício que seria ocupado, até o Cambridge. O movimento não diz qual o edifício que iríamos ocupar com medo de vazar a informação. Eu não fui para o Grupo de Base, porque a minha primeira opção foi não aceitar participar da ocupação. Quando aceitei participar da ocupação fomos educados já dentro da ocupação. A experiência da ocupação é algo que não sei explicar, porque eu me questionava o que eu estava fazendo ali. Não é uma experiência muito boa, porque vem polícia, tem que*

*arrombar, o prédio que você ocupa não está te esperando, ele está imundo. Entramos e fomos limpando, estava terrível.*

**Questão 5.** Quando chegou na ocupação do Cambridge você arrumou seu espaço e acreditava eu aquele espaço estava suficiente? Como se sentia no espaço?

**Resposta:** *Na ocupação do Cambridge para mim foi muito complicado, bem ruim por ser a primeira vez em um lugar assim de ocupação, eu não me encontrava muito bem. Mas com o tempo vamos nos adaptando. Tivemos que adaptar uma cozinha no espaço, banheiro já existia por ser hotel, foi só arrumar e limpar.*

**Questão 6.** Como foi o processo para a seleção dos futuros moradores? As famílias selecionadas vieram de quais núcleos ou comunidades?

**Resposta:** *O critério do MSTC para a escolha das famílias que morarão no prédio é a participação das pessoas nas atividades do movimento. Para conseguirmos a reforma do Cambridge fizemos muitos mutirões, todos participam, muitas caminhadas, muitos atos, fomos na Prefeitura pedir a concessão do prédio, etc. Todas essas atividades contam como participação.*

*As pessoas que não participam, não se adaptaram ao regime de ocupação, da vida comunitária do movimento. Porque não moramos só por morar. Conseguimos o prédio e acabou, não participa mais, não é assim. Nós trabalhamos fora, ou dentro do movimento, mas tem que ter a participação para poder permanecer no prédio é fundamental.*

**Questão 7.** Como o edifício será administrado? Tem ideia de como será?

**Resposta:** *Temos um síndico já eleito que ficará por dois anos, que faz parte das famílias que ocuparam o Cambridge, depois veremos como vai ficar. A ideia é ter uma empresa para administrar o condomínio.*

*O que posso te falar é que valeu a pena! Não vou dizer que todas as ocupações são iguais, ou todas as pessoas que ocupam tem a mesma honestidade, não podemos*

*falar isso porque já fui em outras ocupações e fiquei horrorizada. Mas as ocupações que o MSTC faz são organizadas para manter o edifício funcionando.*

**Questão 8.** Ao desocupar o Edifício Cambridge para a Reforma como foi esse processo?

**Resposta:** *Quando tivemos que sair do Cambridge em 2018 para a reforma, algumas pessoas optaram por alugar outro imóvel, outras saíram mesmo da ocupação e nós viemos para a ocupação Nove de Julho, nesse intervalo é que foi ocupado a Nove de Julho. Participamos também dessa ocupação, auxiliamos na cozinha, até porque as pessoas que vem para as ocupações vem sem conhecer quase nada, então tem que ser orientada. Quando chegamos na ocupação Nove de Julho, estava tudo destruído, não estava assim como você está vendo. Não mudamos nada quanto a estrutura, paredes etc., porque não pode, mas limpamos, pintamos, arrumamos as janelas, fizemos o que pudemos. Tem muitos parceiros que nos ajudam.*

### **ANEXO 3**

Entrevista com moradora do Edifício Dandara Marli Baffini - Participou desde o primeiro dia da ocupação e atualmente exerce a função de síndica.

Local da entrevista: Avenida Ipiranga, 1225, bairro Santa Ifigênia, região Central de São Paulo.

Data: 29 de março de 2022.



A entrevista com os moradores dos edifícios requalificados, dentro do universo dos Estudos de Caso, tem como objetivo examinar o problema arquitetônico no contexto das moradias de interesse social, diagnosticando, sistematizando como informação, de forma a obter um conhecimento mais minucioso desses trabalhos, interagindo com o próprio usuário.

#### **Questões:**

Sabemos que este edifício foi sede do Tribunal Regional do Trabalho desde a década de 1970, propriedade da União, que esteve abandonado por mais de dez anos até ter sua posse doada ao movimento da Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia (ULCM) em 2009 com fins de habitação de interesse social.

**Questão 1.** Marli conte sua história de vida, de onde vem e como foi seu primeiro contato com o Movimento?

**Resposta:** *Desde que vim para São Paulo, sempre morei na periferia. Meu sonho sempre foi de ter a casa própria, pois sempre morei de aluguel.*

*Na última casa que morei sete anos, na Freguesia do Ó, tudo era distante, farmácias, mercados, cartório etc. O proprietário resolveu pela venda do imóvel, e ofereceu primeiramente para mim, mas não tínhamos condições financeiras para comprar a casa. Recorremos à Caixa Econômica Federal e a outros bancos, tentamos de todas as formas, mas não conseguimos, a renda minha e de meu esposo não era suficiente para o empréstimo.*

*Em 2005 conversando com uma amiga a Carla, disse a ela que tinha o desejo de morar no centro da cidade, pelas facilidades de acesso à infraestrutura que o centro oferece. Carla participava do Movimento de moradia ULCM e me convidou a participar da próxima reunião do núcleo Bela Vista - Centro. A ULCM tem mais de 40 grupos espalhados pelos bairros da cidade.*

*Desde aquele dia da primeira reunião participei ativamente das reuniões. Toda ocupação e todo ato que tinha eu participava, dessa forma fui pontuando junto a coordenação do meu grupo.*

*Em 2011 foi marcado pelo movimento ULCM um dia de ocupação, só aqui no centro ocupamos nesse dia 11 edifícios abandonados no centro. Alguns prédios que foram ocupados nesse dia, ainda permanecem até hoje como ocupação.*

**Questão 2.** Como que a administração do movimento encontrou o edifício, no que tange a sua estrutura, instalações elétricas hidráulicas, etc.?

**Resposta:** *A primeira vez que o Dandara foi ocupado, mas não ficaram muito tempo, saíram, toda vez que outras frentes tentavam ocupar, um grupo da ULCM voltava para o prédio, mas nunca moramos por que a na nossa entidade não moramos, não é como a Frente de Luta por Moradia (FLM) que tem uma filosofia totalmente da nossa. Nós não moramos, ocupamos o imóvel, por exemplo ficamos*



dois anos na ocupação na Rua Maria Domicilia, quem trabalha durante o dia acampa a noite no imóvel, quem trabalha a noite cuida do imóvel de dia, vamos revezando. Essa ocupação foi muito organizada tinha cozinha, fazíamos alimentação, mas não chegamos a morar. Hoje a ocupação se chama Marisa Letícia, foi construído um prédio novo e tem 240 famílias morando. Era um terreno do INSS.

Quanto as condições do edifício, aqui não existia nada, só existia a carcaça, não tinha nada de hidráulica, elétrica, tudo foi roubado, a grade da frente, depois que mudamos recolocamos uma grade nova de proteção. Os vidros que tinham estavam quebrados, como o edifício é “retro” não poderia mudar nada da estrutura. Não existia uma estrutura, como era do Ministério do Trabalho era um vão aberto com algumas salas fechadas, mas a maioria separada com drywall, espaços grandes para o escritório. Depois do imóvel ser doado para a entidade o escritório de projetos da Construtora Integra fez todo o planejamento para ver quantos apartamento caberiam, depois de feito o projeto foi enviado para o Ministério das Cidades para a aprovação da reforma.

**Questão 3.** Em que fase você conheceu o edifício?

**Resposta:** *Conheci o imóvel na fase zero, todo quebrado. Dormi no prédio quando era somente a carcaça, nos dormíamos no prédio para ninguém ocupar. Viemos e limpamos o mezanino para poder dormir, mas era rato, barata era tudo convivendo. Foi tirado muito lixo. Tinha urubus que moravam na cobertura, era muita sujeira, não conseguíamos nem subir os mandares superiores, o máximo que subíamos era até o terceiro andar, para cima estava tudo destruído, não dava para subir, e também era perigoso. Tinha muita sujeira que o pessoal que mora na rua trazia e tentavam arrancar o que pudessem da obra, ferro etc. Quando foi feita a limpeza para início de obra foram caminhões de lixo tirados daqui.*

**Questão 4.** De que maneira participou do processo de posse do Edifício no início?

**Resposta:** *Depois da ocupação nos revezávamos, ficamos bastante tempo dormindo no imóvel, porque se não ficássemos aqui, você sabe que aqui é ouro um*

*imóvel no centro, se não ficássemos aqui outro grupo iria ocupar, não a FLM porque somos parceiros, mas tem outras entidades que não são legalizadas, tanto é que quando inaugurou aqui demorou um ano para podermos vir morar, por que tivemos um problema, dormimos um ano aqui para ninguém ocupar, quando já estava reformado. Quem pudesse vir vinha para ajudar. Como sempre fui uma pessoa que estive na frente e tenho um espírito de luta, as vezes chegava na casa do meu sobrinho, onde estava morando, alguém me ligava e dizia que não tinha ninguém cuidando do imóvel eu voltava para dormir, fiquei até doente. Foi muito estressante por que não dormia, víamos o prédio pronto, mas não conseguíamos mudar, a maior parte das famílias não tinham mais lugar para morar porque os contratos iam vencendo, não se renovavam os contratos, foi um tempo bem conturbado. A obra de reforma começou em 2014, foi inaugurado em 2016 foi a primeira inauguração. O problema que não pudemos mudar é quem existe um prédio de garagens no fundo do lote, que foi vendido antes da ocupação, temos uma servidão de passagem para acesso a esse prédio que tem 15 andares. Quando na fase de tirar o AVCB, nosso processo estava em ordem, mas o prédio de garagens não, então foi reprovado o AVCB. Esse processo de regularizar o AVCB do prédio de garagens demorou um ano, por isso tínhamos que vir dormir e cuidar todo dia, para que os grupos que não são legalizados ocupassem o imóvel. Em julho de 2017 autorizaram as famílias a entrarem no imóvel, depois de um acordo com a Caixa Econômica. Em janeiro de 2018 inaugurou oficialmente.*

**Questão 5.** Como foi o processo para a seleção dos futuros moradores? As famílias selecionadas vieram de quais núcleos ou comunidades?

**Resposta:**

*A seleção dos moradores é através dos núcleos, temos vários núcleos, aqui tem gente de todos os bairros, eu estava na Freguesia, tem pessoas da Mooca, do Centro de todos os bairros. A ULCM tem vários núcleos. Quando é para tirar a demanda é dividido o número de apartamentos, aqui no caso eram 120 apartamentos disponíveis para várias coordenações dos núcleos. O coordenador do nosso grupo recebeu 8 unidades. Para escolher as famílias que irão morar no imóvel é escolhido*

*entre as pessoas que tem mais pontos pela participação nos movimentos da entidade que encaixam no perfil para ocupar essa moradia.*

*Como o financiamento foi feito pelo sistema Minha Casa Minha Vida da CEF, a família se inscreve no CAD Único e tem que estar dentro do perfil de baixa renda de pessoas que recebem até R\$ 1.800,00. Apresenta toda a documentação até ser aprovado pela CEF.*

**Questão 6.** Qual o valor que é pago de financiamento?

**Resposta:** *Depende da renda de cada família. Eu declarei minha renda de R\$ 1.200,00 na época. Hoje pago R\$ 120,00 correspondente ao comprometimento de 10% da renda.*

**Questão 7.** De que forma os futuros moradores participaram do projeto de layout dos apartamentos.

**Resposta:** *A participação dos moradores foi na etapa de acabamento onde a Construtora Integra trazia nas reuniões para escolhermos o tipo de azulejo, a cor das persianas da janela, etc.*

*O projeto do layout foi executado pela Construtora Integra que transformou o espaço comercial em apartamentos. Quando estava reformando o edifício nós não tínhamos acesso a obra. Somente no final é que pudemos entrar para ver os apartamentos, mas não sabíamos qual seria o nosso apartamento.*

*Por pontuação é que foi determinado com qual apartamento cada família ficaria dependendo de quem mais participou. Quem participou do Teto Social, quem tinha mais tempo de entidade, quem tinha mais pontos. A divisão foi feita também pela quantidade de pessoas na família. Dentro disso eles ofereciam opções de apartamento que cada família escolhia dentro da metragem destinada a famílias de 3 pessoas.*

*No dia da escolha quem era solteiro escolhia a área das quitinetes. Depois vinham as famílias com mais pessoas na família.*

**Questão 8.** Durante o processo de contratação para a execução da obra em 2016 até sua inauguração em 2018 como foi a sua participação e a dos futuros moradores?

**Resposta:** *A participação dos moradores foi mais na etapa de acabamento mesmo. Enquanto a obra estava em andamento tivemos o atendimento do Teto Social que eram assistentes sociais que faziam um trabalho com as famílias para os pós morar, porque muitas famílias nunca moraram em prédio e o convívio é diferente, fizeram esse trabalho por dois anos com as famílias.*

**Questão 9.** Como foi a adaptação das famílias no novo Edifício?

**Resposta:** *Todas as famílias já conheciam o edifício porque a maior parte participou desde a ocupação e a maior parte dormia aqui para manter a ocupação. Algumas famílias chegaram no dia de mudar mas participaram do Teto Social, mas as regras todos sabiam, o estatuto do condomínio foi feito por nós, então todos estavam adaptados.*

**Questão 10.** Como o edifício é administrado? Existe taxa condominial?

**Resposta:** *O valor da taxa de condomínio é fracionado, dependendo da área quadrada de cada apartamento, são quinze tipos de apartamentos. Meu apartamento tem 47 m<sup>2</sup> eu pago R\$ 240,00 de taxa de condomínio. Fazemos autogestão para não encarecer. Todos os gastos com o imóvel como limpeza, manutenção dos elevadores etc., é rateado com os moradores.*

**Questão 11.** Como usuária do Edifício requalificado qual é sua análise do projeto de arquitetura? Acredita que o projeto atendeu às necessidades dos moradores?

*Quando eu estava na associação sempre foi falado que o Dandara seria para famílias pequenas e o Maria Domitila seria para famílias maiores, só que no meio do processo não sei o que aconteceu. Quem fez a divisão não foi a associação. Foi contratado assistente social e elas que fizeram a divisão. No dia da escolha dos apartamentos é que percebemos que tinham famílias de 5 pessoas também que*

*vieram para morar no Dandara. Então o projeto foi feito de apartamentos com 1 dormitório só, que para uma família de 5 pessoas fica pequeno.*

*Para mim o apartamento é maravilhoso, tenho tudo de que preciso. Sempre morei de aluguel e sempre morei em uma quarto e cozinha. Na última casa que eu morei não tinha janela no meu quarto, só tinha janela no banheiro. O apartamento atende bem minha necessidade, moro num espaço novo.*

## ANEXO 4

Entrevista com Arquiteto Alexandre Hodapp responsável pela adequação do projeto inicialmente executado pela COHAB, para o retrofit do Edifício Cambridge.

A entrevista com o arquiteto responsável pelo retrofit, dentro do universo dos Estudos de Casos, têm como objetivo examinar como foi resolvido o problema arquitetônico no contexto das moradias de interesse social, diagnosticando, sistematizando como informação, como forma de obter um conhecimento mais minucioso desses trabalhos.

**Questão 1.** Com a contratação da Empresa INTEGRA para o retrofit do Ed. Cambridge, quais foram os primeiros passos para o início do projeto?

**Resposta:** *O Movimento MSTC assinou contrato com a CAIXA em julho de 2018. A partir daí a Integra foi contratada pelo MSTC. A ordem de início para começarem as obras aconteceu em janeiro de 2019, quanto a Integra começou a obra.*

*Entre a assinatura do contrato e o início das obras a Peabiru fez o levantamento cadastral do edifício. O projeto executivo começou junto com as obras.*

**Questão 2.** Como os arquitetos envolvidos, que desenvolveram o projeto de retrofit, encontraram o edifício?

**Resposta:** *Trabalhei no projeto com a Arquiteta Marina Barrio. O edifício havia sido esvaziado no final de 2017 até o início de 2018. Antes, havia abrigado a Ocupação Cambridge, desde 2012. O que eram os cômodos do hotel mostravam as marcas da personalização de cada família, com cores variadas na pintura das paredes, em alguns casos, adesivos de personagens infantis e as reformas que cada família fez em seu banheiro para colocá-lo em funcionamento. Como para a assinatura da Caixa, uma das premissas era ter o edifício "livre de pessoas e objetos", o movimento foi rigoroso em solicitar que as pessoas retirassem todos os seus pertences dos apartamentos, sem deixar nenhum móvel, entulho ou objeto. Então, os apartamentos estavam totalmente livres.*

**Questão 3.** O fato de ter ocorrido a ocupação em 2012 pelo MSTC, em que sentido foi benéfico, ou seja, existem benefícios e desvantagens resultantes dessa ocupação?

**Resposta:** *A ocupação estancou alguns dos problemas mais graves do edifício abandonado, como vazamentos e infiltrações mais estruturais. Como a reforma previu forro de gesso em todas as áreas e aplicação de gesso e repintura de todas as paredes, as pinturas coloridas feitas pelos moradores não foram um problema. Os tacos dos quartos também estavam bem conservados, o que permitiu reaproveitá-los na reforma. No mais, o prédio estava limpo e sem entulho, antes do início das demolições, o que facilitou o trabalho de levantamento e início das obras, diferentemente do estado que estava quando o movimento ocupou, quando foram retirados vários caminhões de móveis quebrados, entulho e lixo.*

**Questão 4.** Quais os parâmetros usados para transformar os espaços dos apartamentos de hotelaria em apartamentos e quitinetes para uso familiar em HIS?

**Resposta:** *Partimos do princípio da não alteração das aberturas nas fachadas. A quantidade de janelas fica então equivalente a quantidade de quartos, salas ou quartos/sala conjugados que o projeto irá comportar. Para as outras áreas, cozinhas, banheiros e áreas de serviço, foi possível utilizar meios mecânicos de ventilação. No caso do Cambridge, cada quarto de hotel correspondeu basicamente a uma quitinete. Em alguns casos, nos quartos das pontas, foi possível avançar a unidade para outros espaços do hotel (rouparia, por exemplo) que tinham aberturas e criar mais um quarto. Os quartos originais das extremidades possuíam aberturas para os dois fossos internos, o que permitiu a ampliação do número de cômodos (estes apartamentos são os de 1 e 2 dormitórios).*

**Questão 5.** Quais as técnicas construtivas que foram melhoradas desde as requalificações executadas no Programa Morar no Centro até a experiência do Residencial Cambridge?

**Resposta:** *Desde o programa Morar no Centro, algumas inovações tecnológicas já haviam sido incorporadas às reformas, a partir de diretrizes da*

COHAB, como a previsão de medição remota (havia a individualizada) de água e a medição remota de luz, com os medidores dispostos nos andares. Para a elétrica, também havia sido introduzido o barramento blindado. A impossibilidade de reutilização dos reservatórios inferiores originais também trouxe a necessidade de utilização de sistemas alternativos de reservatórios, como os modulares. No programa Morar no Centro, ainda se utilizou bastante os blocos de concreto celular (tipo Siporex) para as novas divisórias internas, no meio dos panos de lajes. Nestas alvenarias eram dispostas as instalações hidráulicas.

As distribuições dos novos conduites de elétrica eram feitos no contra piso (com furos para a iluminação do apartamento inferior) e não se utilizava forro de gesso no apartamento todo.

Já para a obra do Cambridge, os sistemas de distribuição elétrica se assemelharam bastante, com a novidade do apartamento já ser entregue com luminárias de painel de led, muito eficientes e duráveis e inexistentes no período anterior. No caso do Cambridge, os moradores se cotizaram e compraram os medidores de água com sistema de medição remota de água, no qual a SABESP já emite a conta para cada morador, resolvendo os conflitos de inadimplência com o condomínio.

A solução de forro de gesso em todo o apartamento possibilitou a passagem de todas as instalações de água, luz, esgoto, gás e ventilação dos banheiros, o que foi um grande ganho. A outra grande diferença foi a utilização do drywall para as novas paredes, o que permitiu a passagem de toda a instalação hidráulica e elétrica de modo muito mais limpo. Mesmo junto a paredes existentes, foi feita uma contra parede de drywall para receber essas instalações.

Outra diferença foi a utilização do PEX para a distribuição do gás, que é uma mangueira única, sem emendas, que vai do relógio ao ponto do fogão. Antes era utilizada a tradicional tubulação de cobre.

**Questão 6.** Quais foram os desafios enfrentados em cada etapa tanto projeto de retrofit quanto da reforma física do imóvel?



**Resposta:** *A demolição foi uma questão, pois foi muito mais volumosa que o inicialmente previsto. À medida que iam sendo feitas as demolições, a estrutura ia se mostrando, também diferente do considerado no levantamento, o que trouxe diversas alterações de projeto. Projeto e obra seguiram em constante diálogo, mudando o tempo todo conforme o avanço da obra.*

## **ANEXO 5**

### **Memorial de Restauero Edificio Riachuelo**

## **ANEXO 6**

**Projetos Edifício Cambridge**

**Arquiteto Responsável: Alexandre Hodapp**

## **ANEXO 7**

**Projeto do Edifício Dandara executado para Aprovação na Prefeitura Municipal de São Paulo.**

**Arquiteto Responsável: Adelcke Rossetto Netto**