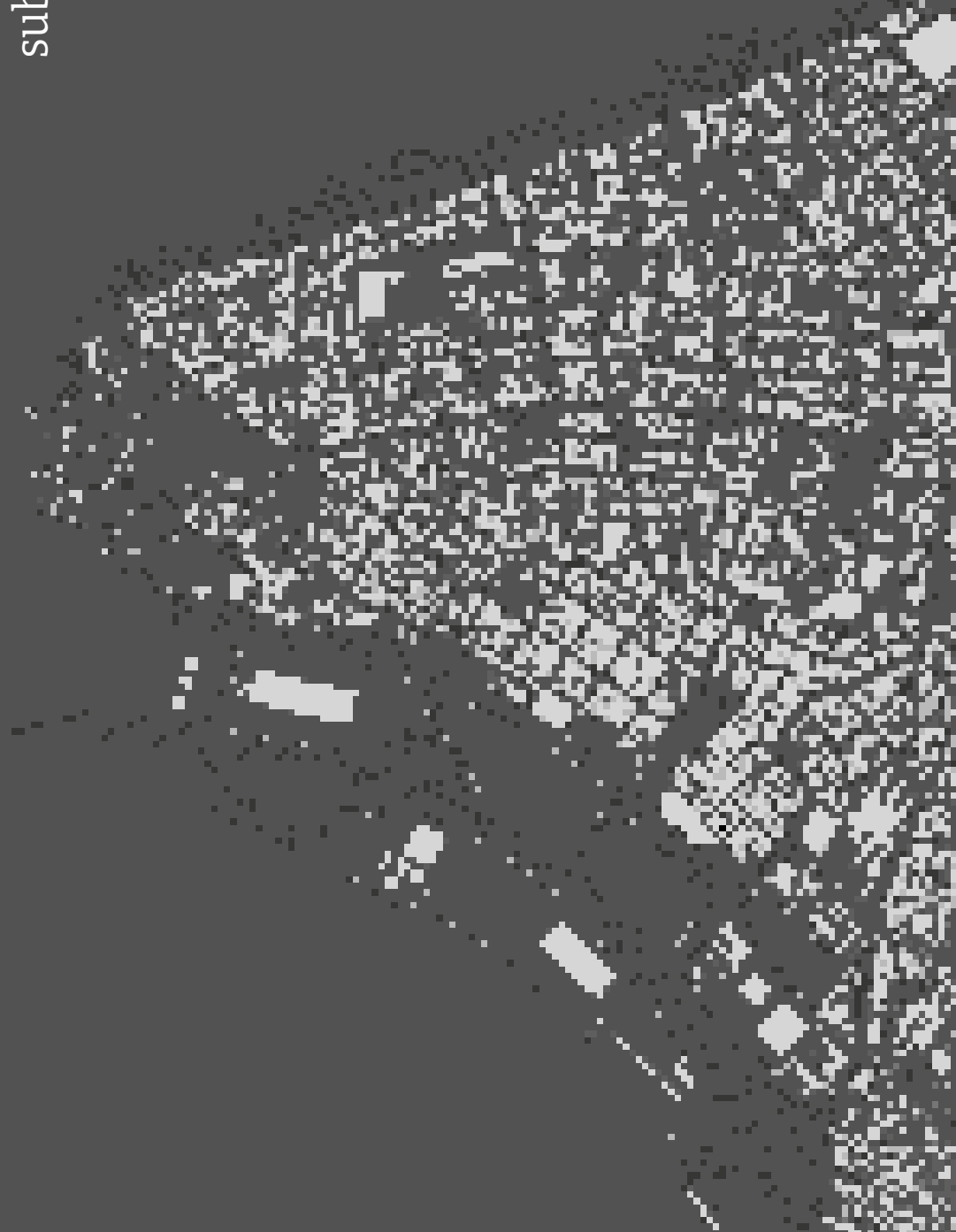


# HABITAR O CENTRO:

---

Um ensaio sobre o uso funcional de edificações  
subutilizadas no Centro de Florianópolis



acadêmico **Glanderson de Oliveira Barroso**  
orientador **Ayrton Portilho Bueno e**  
**Samuel Steiner dos Santos**

*Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Universidade Federal de Santa Catarina  
Trabalho de Conclusão de Curso - 2022*

*Aos meus pais, Cleuza e Elias, que acreditaram e me incentivaram*

*A minha irmã, Leilane, que nunca deixou de me apoiar*

*Aos amigos, com os quais amadureci durante os anos de graduação*

*Aos professores, que se esforçaram, incentivaram e foram amigos*

*Ao meus orientadores, Ayrton e Samuel, pela orientação, atenção, liberdade de expressão e criação, permitindo o desenvolvimento do meu pensamento crítico*

*A esse processo, que expandiu meus horizontes de um modo que jamais imaginei*

*Lhes Agradeço.*

## 1

### Apresentação

1.1 Introdução

1.2 Justificativa

1.3 Metodologia

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo geral

1.4.2 Objetivos específicos

## 5

### Universo Projetual

5.1 História e Paisagem

5.2 Definição do Recorte

5.3 Análises Urbanas do Recorte

5.3.1 Cheios e Vazios

5.3.2 Análise do Plano Diretor

5.3.3 Uso e Ocupação

5.3.4 Gabaritos

5.3.5 Equipamentos e Áreas Verdes

5.3.6 Patrimônio de Interesse Histórico

5.3.7 Edificações Abandonadas ou

Subutilizadas

5.3.8 Mobilidade Urbana

5.3.9 Coleta de Lixo

5.3.10 Localização da Edificação

5.4 A Edificação

## 2

### Contextualização da Habitação Social no Brasil

2.1 Déficit habitacional e promoção da habitação no Brasil

2.2 Evolução do conceito de propriedade e de sua função social

2.3 Habitação social nos centros urbanos como política habitacional de democratização do acesso a Cidade

## 6

### Ações Projetuais

6.1 Diretrizes de projeto

6.2 Programa

6.3 Projeto

## 3

### Áreas Urbanas Centrais

3.1 Processo de degradação urbana

3.2 Requalificação de áreas centrais

3.3 O uso da habitação como estratégia no processo de requalificação de áreas centrais

## 7

### Considerações Finais

7.1 Outros fatores: as dificuldades de propor soluções para o problema da habitação

7.2 A importância do exemplo

## 4

### Leitura de Projetos Exemplares

4.1 Edifício Rizkallah Jorge

4.2 Vila dos Idosos

4.3 Palacete dos Artistas

## 8

### Referências Bibliográficas



# CAPÍTULO 1

## apresentação

### 1.1 Introdução

A produção capitalista tem relação direta com a urbanização e a dinâmica das áreas centrais das cidades ocidentais ao longo da história. Devido a divisão do trabalho ocorrida no início do século XIX, com a Revolução Industrial, acarretou no adensamento e na multifuncionalidade dos centros urbanos. Além da função residencial, do comércio e religião que instalaram-se, nestas localidades, todos os tipos de serviços e de atividades queriam usufruir de melhor acessibilidade e frequência.

Contudo, ao final do século XIX novas formas de organização se impuseram, tanto em relação ao tempo quanto em recursos, o que acabou refletindo em uma nova conformação de cidades. Em meados da segunda metade do século XX este modelo de centralidade entra gradativamente em declínio, possibilitando com que novos tipos de organização mais flexíveis e integradas apareçam.

Vistos antigamente como lugares primordiais das cidades, palco das questões sociais, da administração e do comércio, as áreas centrais assumiram posição de destaque nos últimos tempos, em função de sua deterioração decorrente da expansão da mancha urbana em direção a periferia, dos problemas relacionados à acessibilidade e mobilidade urbana e da conformação de novas redes de subcentralidades.

Essa deterioração é oriunda de dois fatores do processo de urbanização do século XX. O primeiro se refere a um crescimento acelerado nos últimos 50 anos em diversas cidades, a se destacar em países subdesenvolvidos frente a migração campo-cidade. O segundo, às políticas públicas para descentralização e expansão das cidades para a periferia, que visava o desfogamento dos grandes centros e a estimulação e ocupação de novas áreas, contudo o que ocorreu foi um processo de esvaziamento e degradação desses centros, principalmente em horários fora do turno de trabalho.

Esse cenário resultou na subutilização de recursos disponíveis nas

áreas centrais; no adensamento populacional de baixa renda em áreas distantes dos locais de trabalho e não atendidas por infra-estrutura e na concentração de atividades econômicas em regiões de especulação imobiliária. Com isso temos um crescimento urbano que busca pela separação das diferentes classes sociais no território além da má utilização dos recursos públicos existentes demandando pela ampliação de infra-estrutura e de serviços públicos para áreas antes não ocupadas.

Embora as áreas centrais tenham sido transformadas em sinônimo de desuso e degradação, conseguem ainda manter-se como locais privilegiados e marcantes em termos de valores históricos e culturais. Olhar para os centros urbanos consolidados implica em reconhecer sua espacialidade, os vestígios urbanísticos e arquitetônicos transmitidos ao longo de épocas e a necessidade de promover a manutenção da história, do espírito do lugar, da inclusão social e da preservação do patrimônio material.

As cidades e suas respectivas áreas centrais possuem um vasto interesse territorial de seus agentes produtores, consumidores e gestores do espaço urbano e, portanto, a intervenção nelas é extremamente complexa. A importância e a necessidade de requalificar determinadas centralidades de interesse histórico-cultural atenta para que as mesmas possam ser repensadas a fim de tornarem-se mais ativas, vibrantes e dinâmicas. Ao mesmo tempo, sugere a possibilidade de recuperação da economia e da qualidade de vida do local, a fim de que estes possam reinventar-se por meio de novos usos, da valorização de suas estruturas imobilizadas, desperdiçadas, além de tornarem-se mais humanos, voltados para novos modos de encontro, vivências e experiências.

O presente estudo tem como objetivo propor uma intervenção em edificação central subutilizada visando a refuncionalização para habitação de interesse social no Centro de Florianópolis, assim contribuir para a democratização e otimização do território urbano. A questão da reabilitação de centros urbanos vem ganhando cada vez mais importância além de ser bastante

debatida entre diversos estudiosos do meio urbano e da sociedade como Corrêa (2003), Almeida (2001), Diogo (2004), Vainer et al. (2013), Rojas et al. (2004) e Villaça (1998) além de despertar interesse dos gestores, políticos, investidores privados além de habitantes e usuários dessas localidades. Essas regiões são locais onde, investimentos públicos e privados devem complementar-se em prol de um desenvolvimento urbano, social, cultural e econômico das cidades.

Em se tratar de termos econômicos, fica evidente que existem oportunidades que não têm sido devidamente contabilizados no cotidiano do planejamento urbano. A exemplo da utilização dos edifícios abandonados, construídos em áreas dotadas de uma gama enorme de infraestrutura nos centros urbanos. As áreas centrais da cidade possuem uma grande vantagem em comparação às periferias urbanas, pois normalmente contam com uma melhor oferta de transporte coletivo, vias de transporte individual, infraestrutura urbana, acesso facilitado à equipamentos de educação, saúde, etc.

Neste sentido, a reutilização de edifícios subutilizados dessas regiões urbanas, além de atender as demandas da sociedade por habitação social, utilizaria a menor quantidade de recursos públicos para fornecimento de infra-estrutura, além de reciclar e otimizar os recursos existentes. Desse modo, este trabalho tem como referência o desenvolvimento e como objeto a melhoria da qualidade de vida da população.

É notório que o Brasil é um país de extrema desigualdade social e de uma vasta diversidade humana (homens, mulheres, negros, pardos, brancos, amarelos, etc) que é refletida na sociedade por uma série de preconceitos. O modo que essas diversidades são tratadas historicamente pela sociedade é que caracteriza a maneira desumana do processo sociopolítico e cultural brasileiro. Assim, a política de inserção da moradia, e mais precisamente, moradia de interesse social nos centros urbanos podem proporcionar admiráveis benefícios sociais, como o de reafirmar e consolidar o uso democrático desse espaço, permitindo sua ampla acessibilidade, combatendo as formas

de segregação social e defendendo a função social da propriedade, contra a simples valorização imobiliária. Favorecendo assim, a melhoria da qualidade de vida da população, além de reduzir os índices de criminalidade e tensões sociais.

## 1.2 Justificativa

Atualmente, segundo dados da pesquisa feita pela Fundação João Pinheiro (2018) e do diagnóstico inédito feito pela Secretária de Desenvolvimento Social /SC, Santa Catarina tem um déficit habitacional de 203.724 moradias, sendo que 50.885 destes imóveis estão em áreas de risco. Segundo a secretária da pasta Maria Elisa da Silveira de Caro, para se zerar o déficit habitacional em Santa Catarina, calcula-se um investimento necessário de R\$ 10 bilhões, dinheiro esse que não existe no tesouro estadual.

O poder público, detentor de todos os instrumentos urbanos legais existentes e necessários para reparar essa problemática que é a falta de moradia, age vagarosamente em relação aos planos habitacionais e programas de incentivo público. O setor privado geralmente se sobressai e programas como “Minha Casa Minha Vida” ainda não são capazes de acabar com o problema da habitação para a população de baixa renda, marginalizando-os à bairros distantes do centro urbano e sem qualquer tipo de infraestrutura existente.

A intenção desse trabalho vai muito além da Habitação Social, e sim trazer a tona a carência de moradias sociais na área Central de Florianópolis o que reflete em diversas formas de ocupação a edifícios subutilizados, em desuso e muita das vezes imóveis encortiçados em uma área que em teoria estaria apta a cumprir sua função social além de fornecer toda a infraestrutura necessária.

É visível as adversidades criadas em virtude da retirada da população pobre das áreas centrais para regiões mais afastadas e desprovidas de

infraestrutura básica, transporte, mobilidade e acesso a cultura. Vão surgindo assim, manchas urbanas que se caracterizam por aumentar o preço da terra conforme sua expansão, dificultando assim o acesso por essas pessoas a imóveis que possuem infraestrutura e condições mínimas para uma habitação de qualidade. Paralelo a isso surgem as favelas nas regiões metropolitanas, devido ao fácil acesso a mobilidade, e que mesmo sem infraestrutura básica oferecem uma melhor localização.

Posto isso, a temática abordada neste trabalho é resultado da consciência da necessidade de se produzir habitação de interesse social na cidade. E dessa maneira aproveitar a estrutura que os centros urbanos já oferece e assim minimizar os efeitos causados em morar a grandes distâncias do centro, vem ao encontro a ideia de revitalização de prédios subutilizados nos centros, transformando-os em habitação, além de trazer vida urbana em diferentes horários para o centro fundador de Florianópolis.

## 1.3 Metodologia

O trabalho foi desenvolvido inicialmente através da leitura, compreensão e revisão bibliográfica acerca da problemática em questão, além de literaturas indicadas pelo meu orientador Ayrton Bueno. Esta etapa foi indispensável para o desenvolvimento desse projeto. Em seguida foram analisados projetos de arquitetura que apresentem qualidades relevantes dado o contexto urbano e suas soluções, para auxiliar o desenvolvimento da proposta.

Para definir a área a ser trabalhada, foi feito uma análise do macro para o micro da região do centro de Florianópolis, analisado e pontuado todas as edificações que julga-se sendo subutilizadas e ou abandonadas levando em conta toda a infraestrutura existente nas proximidades além de leitura analítica do espaço pelas lentes da história, paisagem, usos, aspectos legais

e etc.

Na análise da escala macro do centro de Florianópolis, foram utilizados de levantamentos, dados e pesquisas online em diversos sites; mapas disponibilizados pela prefeitura Municipal de Florianópolis além de visitas ao campo de estudos de maneira a reconhecer as reais necessidades do local.

Já para a escala aproximada, além das pesquisas feitas para a escala macro foi necessário visitas em campo para registro fotográfico, coleta de informações e mapeamento dos edifícios subutilizado e ou abandonados.

Por fim intervenção arquitetônica, lançamento de diretrizes e intenções projetuais através da elaboração de projeto para um edifício cuja as soluções busquem a possibilidade de recuperação da economia e da qualidade de vida do local, a fim de que a reutilização de edifícios nessa região possa atender as demandas de déficit habitacional da sociedade, diminuir o uso de recursos públicos para implantação de infra-estrutura, além de reciclar e otimizar os recursos existentes.

## 1.4 Objetivos

### 1.4.1 Objetivo Geral

Propor um ensaio de adaptação e refuncionalização para Habitação de Interesse Social de uma edificação subutilizada localizada em área estratégica do centro fundacional de Florianópolis.

### 1.4.2 Objetivos Específicos

- Problematizar a questão da habitação nas cidades brasileiras e aplicar o conhecimento adquirido na cidade de Florianópolis considerando os aspectos essenciais que atravessam a temática da habitação social;
- Desenvolver um projeto de adaptação arquitetônica de uma edificação abandonada ou subutilizada no centro de Florianópolis com o ob-

jetivo de criar unidades disponíveis para habitação social verdadeiramente integrada com o contexto e entorno;

- Contribuir positivamente com o planejamento de um projeto de centro de cidade mais inclusivo e dinâmico promovendo novos usos de acordo com os princípios de Direito à Habitação e Direito à Cidade,
- Propor uma estratégia inteligente de reativação de edificações abandonadas ou subutilizadas existentes nos centros das cidades.



# CAPÍTULO 2

## contextualização da habitação social no Brasil

### Contextualização da Crise da Habitação



Um dos principais problemas sociais urbanos da atualidade no Brasil é a questão da habitação social. Ao passo que, o problema da moradia digna engloba à questão do direito à cidade, é possível perceber que as reivindicações em relação à habitação surgem da necessidade de respostas para diferentes problemáticas: solução para os graves problemas de infra-estrutura (saneamento, asfaltamento, etc.); construção de moradias para atender ao número alarmante de famílias sem casa própria e questionamento das obras de urbanização em áreas periféricas e favelas.

Vi isto que a moradia é uma necessidade básica do homem, deve ser de fato um direito de todos, independentemente de nacionalidade, raça, sexo, etnia ou qualquer outra condição. O artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos reforça esse pensamento:

*"Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família, saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais [...]" (ONU, 1948).*

Vale salientar que os problemas urbanos atuais, em especial aqueles relacionados à habitação, retratam anos de políticas ineficientes e excludentes, que não consideravam a população mais pobre ou nem existiam em alguns momentos da história. Sendo assim torna-se essencial compreender a questão histórica da habitação urbana no Brasil.

A ampliação e a formação dos espaços urbanos no Brasil deriva de uma série de acontecimentos ocorridos no fim do séc XIX. Com o fim

da escravidão milhares de negros foram expulsos do campo e migraram para as cidades, ao mesmo tempo que imigrantes europeus chegam ao Brasil para trabalhar no campo e na recente indústria brasileira. Essas foram as principais causas para o aumento da população nas cidades, especialmente São Paulo e no Rio de Janeiro, fato esse que ocasionou uma demanda por moradia, transporte e demais serviços urbanos, até então inédita (MARICATO, 1997).

A habitação de interesse social no Brasil começou a ser introduzida no final do séc. XIX e início do séc XX onde também ocorre o processo de substituição da mão de obra escrava pelo trabalho livre. Devido ao poder de atração que as cidades obtiveram, houve um crescente aumento de pessoas se mudando de uma área rural para uma área urbana, ocasionando em um crescimento inesperado e fazendo com que essas cidades tivessem um crescimento desordenado, levando a uma carência de infraestrutura urbana resultante de uma desproporção entre o acesso à moradia e o crescimento da população (VERA, 2014).

Inicialmente o governo regulamentou a iniciativa privada que participava nos setores da habitação e construção civil com a criação da legislação urbanística, e oferecendo crédito a essas empresas para que elas produzissem habitação. Porém os empresários não obtiveram lucros com a construção de habitações individuais, fazendo com que esses empresários investissem em loteamentos para as classes altas, enquanto outros investiram na construção de prédios para habitação coletiva, o que se tornou uma alternativa para que a população urbana pobre conseguisse permanecer nos centros urbanos (MOTTA, 2011).

Mesmo com o financiamento para a construção de habitações coletivas, o poder público julgava os cortiços degradantes, imorais e uma ameaça à ordem pública. Assim no início do século XX tendo como ideal o modelo positivista, o novo poder republicano realiza uma reforma urbana no Rio de Janeiro com o intuito de melhorar a circulação de mercadorias, pessoas e serviços na cidade. Foram demolidos ao todo 590 prédios velhos para que

fossem construídos 120 novos edifícios, o que resultou na expulsão de diversas famílias pobres de suas moradias, a ocupação do subúrbio e a formação das primeiras favelas do Rio de Janeiro (MARICATO, 1997).

O que podemos notar nesse período, é que várias cidades brasileiras adota esse modelo de higienização de seus grandes centros, expulsando essa população mais pobre para as periferias, como aconteceu em Belo Horizonte que determinou quais espaços poderiam ser ocupados por quais grupos sociais, seguindo o modelo de planejamento de Paris que combinava saneamento, embelezamento, circulação e segregação territorial, dessa forma diversas cidades brasileiras tiveram o problema da habitação agravado (MOTTA, 2011).

Até então o poder público vinha atuando de maneira pontual e ineficiente, somente a partir do fim da década de 30 quando a industrialização da produção de transformação de bens de capital e a urbanização do país é impulsionada é que se começa a esboçar uma política efetiva para o problema da habitação social no país, fica evidente que o setor privado da época não conseguiria resolver o problema da habitação para as camadas mais pobres da sociedade e que essa tarefa deveria ser assumida pelo Estado (MOTTA, 2011). O estilo da habitação nessa época era predominantemente de casas de aluguel, o Estado não tinha uma grande atuação no setor o que sobrava para a iniciativa privada.

Os constantes aumentos de aluguéis nas regiões centrais das cidades fez com que os trabalhadores reivindicassem por melhores salários, fazendo com que o empresariado exercesse pressão sobre o Estado. A resposta pelo governo veio através da proposição do financiamento de casas para serem destinadas ao aluguel através dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) criado depois do Congresso de Habitação em São Paulo em 1931.

O Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho) que fica situado na cidade do Rio de Janeiro e projetado pelo arquiteto Afonso Eduardo Reidy respresenta uma das primeiras tentativas de produzir



Croqui Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - Pedregulho  
Fonte: Affonso Eduardo Reidy

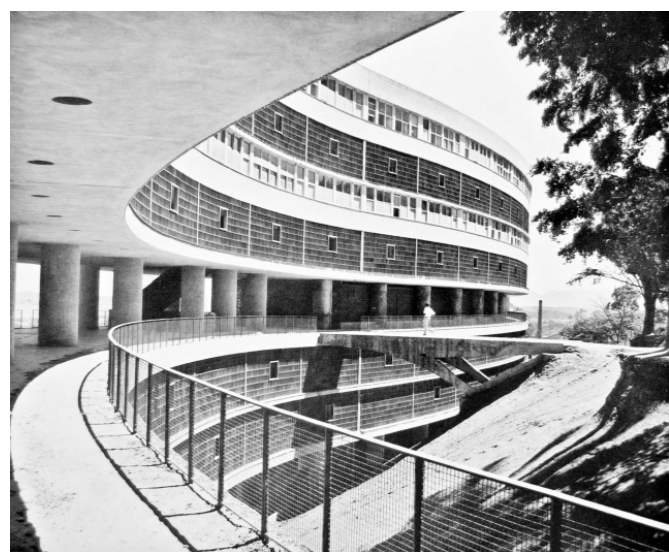
conjuntos habitacionais no país. O projeto revela uma preocupação social, através da ligação entre a arquitetura e a funcionalidade, o edifício integra moradia a serviços essenciais necessários no cotidiano dos habitantes, dispondo de equipamentos, infraestrutura e habitação em um mesmo lugar.

Foi concebido para esse conjunto residencial um vasto programa que foi fruto de um levantamento das condições existentes do local e dos futuros moradores, respeitando o contexto social, econômico e cultural de cada morador de maneira a se preocupar com a qualidade de vida, proporcionar vistas agradáveis nos apartamentos e através da inserção de painéis de Burle Marx e Cândido Portinari, aproximar os moradores das artes. O programa conta com uma infraestrutura que comporta uma lavanderia coletiva, serviços públicos, centros comerciais, jardim-de-infância, maternal, berçário, escola primária, quadras esportivas, ginásios, piscinas, etc (PINTO, 2017)

O fato é que medidas e exemplos como esse eram insuficientes para modificar a situação da moradia no Brasil e além disso atendia apenas as pessoas que eram associadas aos institutos. Simultaneamente à construção de novas unidades habitacionais, o Estado especialmente a partir de 1937 com o Estado Novo, passa a tratar os assuntos referentes às favelas e seus moradores, mais uma vez, como uma questão de



Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - Pedregulho  
Fotografia por Márcia Folleto



Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - Pedregulho  
Fotografia por Dante Busquet

polícia, o que resultou na remoção de diversas famílias desses lugares, através da adoção de uma política de erradicação de favelas (MOTTA, 2011).

Posteriormente o governo julgou apropriado a regularização entre o inquilino e o proprietário, através da Lei do Inquilinato. A lei do Inquilinato foi de extrema importância no contexto da habitação social, pois desencorajava o trabalhador a continuar pagando aluguel e estimulava a começar a construir sua casa própria (BONDUKI, 2017).

Paralelamente o principal legado da política habitacional do período populista, foi a criação em 1946 da Fundação da Casa Popular (FCP) considerado o primeiro órgão nacional criado para fornecer residências para a população mais pobre. A FCP funcionava como uma espécie de resposta social às fortes pressões vindas por parte dos trabalhadores e de crescimento do Partido Comunista. Contudo a FCP em 1952 sofreu uma redução das atribuições por parte do governo federal, mesmo tendo recebido diversas funções ligadas à política urbana, devido à falta de recursos e força política, somadas à ausência de um respaldo legal se torna inoperável. E só então no governo de JK no final da década de 1950 é que a FCP é fortalecida e vive seu período mais dinâmico, com mais investimentos e um maior número de unidades habitacionais construídas (MOTTA, 2011). No entanto o que se percebe é que o problema na carência de moradia e a instabilidade nos recursos investidos sempre persistiram, uma vez que o Estado é o principal financiador da habitação e a verba depende da situação econômica do país (AZEVEDO & ANDRADE, 1982).

Em quase 20 anos de existência e mesmo após inúmeras tentativas de reformulação, a FCP, produziu apenas cerca de 17.000 moradias, contrariando a proposta inicial de ser o carro chefe da política habitacional do país. Para Azevedo e Andrade (1982), o insucesso da FCP pode ser justificado devido ao seu caráter emergencial e pontual das ações de intervenção, dado que o intuito principal não era de acabar com a problemática da habitação, mas sim "derivar dividendos políticos, quer sob a forma de votos, quer de

prestígio” (AZEVEDO & ANDRADE, 1982, p.54).

Em 1964 com o golpe e o início da Ditadura Militar, temos a extinção da FCP e a criação do Plano Nacional de Habitação, o primeiro grande plano do governo militar. O plano além de incentivar ações relacionadas a habitação tinha o intuito de dinamizar a economia, o desenvolvimento do país com geração de empregos, fortalecimento do setor da construção civil e etc; e principalmente controlar as massas de maneira a garantir uma maior estabilidade social (MOTTA, 2011).

A ideia de política urbana proposta pelo governo militar, era a de que o planejamento seria a solução para o “caos” urbano e para controlar o crescimento das favelas e ocupações irregulares. Propaga-se, então, planos diretores que foram elaborados e implementados ignorando as necessidades e problemas da cidade real, inclui-se também a cidade informal. A política da habitação dessa fase foi direcionada para a produção de moradias e fornecimento de infraestrutura para cidade legal (formal). Sendo assim a partir de 1964 ocorre uma repressão aos movimentos sociais e associações que atuavam através de ações públicas direcionadas nas vilas e favelas, vinculados a ilegalidade e impedidos de atuar; os favelados, bem como suas ocupações e associações, novamente são tratados como problema de polícia (MARICATO, 2000).

Nesta mesma época foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) que se torna o principal órgão da política habitacional e urbana do país, e que buscava a eficácia na produção em série e grande escala de habitações de maneira a solucionar o déficit habitacional que o país enfrentava. O BNH foi um banco público pensado para a realização de financiamentos e a produção de empreendimentos imobiliários, assim como a gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) além da realização de operações de crédito, especialmente crédito imobiliário (VERA, 2014). Entre 1964 e 1965 são criadas, em diversas cidades do país, as Companhias de Habitação Popular (COHABs), empresas públicas ou de capital misto que tinham como objetivo atuar na

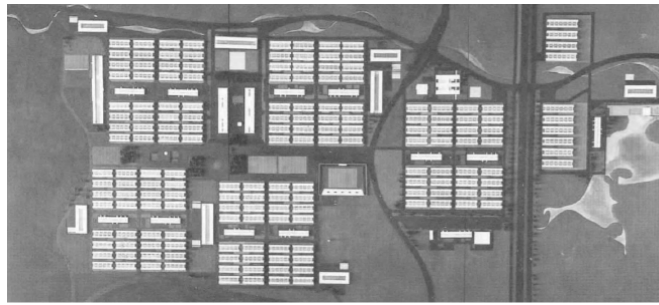
elaboração e execução de políticas para diminuição do déficit habitacional, especialmente através de recursos provenientes do BNH. Esse modelo de empresa pública se identificava com o ideal do governo da época de realizar uma política que tivesse uma gestão baseada em modelos empresariais.

Através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) criado em 1968 que englobava dois instrumentos de captura de poupanças como o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ocasionou na ampliação da oferta de habitações, seja através da criação ou do fortalecimento de empresas capitalistas que eram ligadas ao financiamento, produção e venda de moradias.

*“O mercado de terras urbanas também se modificou com o funcionamento do SFH, principalmente porque a hipoteca para o financiamento passou a ser o futuro edifício e não o terreno, como era prática anterior. Dessa forma o mercado de terras fica mais atrelado ao setor produtivo imobiliário” (MARICATO, 1987, p.30).*

O BNH funcionou de 1964 a 1986, e nesse período foram financiadas cerca de 25% das novas moradias construídas no país, porém apenas 3% dessas moradias foram destinadas a famílias com rendimentos abaixo de 5 salários mínimos. Infelizmente a produção do BNH estava direcionada para atender a população da classe média, e essa era uma das maiores críticas feitas pelos pesquisadores ao banco, a incapacidade de conseguir atender a população com renda mais baixa, além da falta de controle social na administração dos recursos e a falta de estratégias voltadas para a produção de moradias (VERA, 2014). O Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado - Guarulhos projetado em 1967, pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha em parceria com Vilanova Artigas e Fábio Pentead, pode ser citado como um dos exemplos de financiamento da habitação com recursos do BNH.

O conjunto foi construído em um terreno de 1.800.000 m<sup>2</sup> que ori-



Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado - Vista da Maquete da Proposta Inicial  
Fonte: Rocha 2006, p. 184



Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado  
Fonte: Portal Vilanova Artigas



Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado  
Fonte: Portal Vilanova Artigas



Cidade Tiradentes  
Fotografia por André Bueno

ginalmente pertencia a Caixa Econômica do Estado de São Paulo, que após um processo de desapropriação amigável passa a ser de propriedade da CECAP. Tratava-se de um conjunto elaborado para uma população de 50 mil habitantes contando com toda uma área destinada para infraestrutura urbana. Devida a escala do empreendimento, era previsto no programa uma vasta gama de serviços que iam muito além da moradia; tais como: escolas, teatro, igreja, centro de saúde, comércio, hotel, cinemas, quadras de esporte e outros.

A proposta previa a construção de 10.560 apartamentos, que abrigaria cerca de 12 mil famílias, distribuídos em 170 blocos habitacionais. Entretanto o projeto não foi construído em sua totalidade, sendo executado parte dos edifícios destinados à moradia e parte dos equipamentos públicos propostos no projeto inicial, sendo entregues pela CECAP apenas 78 blocos, totalizando 4.680 apartamentos, aproximadamente 45% da proposta inicial.

Sendo assim, a única maneira encontrada pelas famílias pobres foi a de se mudar para as favelas e os loteamentos clandestinos nas periferias das capitais e das cidades das regiões metropolitanas. Em consequência, houve, na década de 1970, um aumento no número de loteamentos clandestino nas periferias, pois a aquisição à moradia na cidade consistia na com-

binção entre compra de lotes ilegais ou irregulares (por ser mais baratos) e autoconstrução.

Os empreendimentos financiados pelo BNH tiveram um impacto socioespacial gigantesco nas grandes cidades brasileiras. É incontestável a importância que o banco teve no país, já que nos períodos de (1964-86) foram os únicos onde de fato tivemos uma Política Nacional de Habitação. Entretanto foi estabelecida uma dinâmica negativa na estruturação das cidades, que incentivou uma rápida periferização e uma segregação social.

Muitas são as críticas feitas a esses empreendimentos segregados por aqueles que trabalham com habitação, por ser moradias com precária inserção urbana, certa monotonia aliada a má qualidade dos projetos arquitetônicos e urbanísticos, além dos altos riscos de formação de guetos resultado da exclusão do restante das cidades (VERA, 2014).

*"É necessário enfatizar ainda o desastre, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, da intervenção realizada. Dentre os erros praticados se destaca a opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, o que gerou verdadeiros bairros dormitórios; a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto, gerando soluções uniformizadas, padronizadas e sem nenhuma preocupação com a qualidade da moradia, com inserção urbana e com respeito ao meio físico. Indiferente à diversidade existente num país de dimensões continentais, o BNH desconsiderou as peculiaridades de cada região" (BONDUKI, 2009, p.74).*

Citamos como exemplo a implantação do conjunto habitacional Cidade Tiradentes que é conhecido como o maior complexo de conjuntos habitacionais da América Latina, e que possui por volta de 40 mil unidades habitacionais, segundo dados da Prefeitura Municipal de São Paulo (2019). O conjunto Cidade Tiradentes foi construído nos anos 80 pela Companhia Me-



*Cidade Tiradentes  
Fotografia por Tiago Queiroz*



*Casas do Programa Minha Casa Minha Vida  
Fotografia por Alexandre Putti*

tropolitana de Habitação de São Paulo (COHABs) e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (CDHU) e é considerado um dos últimos empreendimentos concedidos pelo BNH.

A construção do conjunto resultou em uma mancha de expansão urbana a uma distância de 35km de distância da capital de São Paulo, custou ao país um manejo de aterro equiparado a de uma hidrelétrica, sem infraestrutura na região o conjunto crescia nos moldes longínquos de habitação assim como posteriormente viria a ser ao do programa Minha Casa Minha Vida.

Com o fim dos anos 80 uma grande crise econômica atingiu o país, com isso tivemos uma grande taxa de desemprego, falta de investimentos do Estado em política habitacional voltada a uma população mais carente que culminou no fim do BNH, sem uma substituição por parte do governo de uma nova estrutura. Sem um programa habitacional criado pelo governo os anos 90 foi marcado por um crescimento no número de favelas no país e com elas grandes problemáticas surgem como a dos problemas ambientais nas áreas de assentamento informal, autoconstrução entre outro.

No governo Collor (1990-1992) e no governo Itamar (1992 a 1994) os programas mais importantes criados respectivamente foram o Plano de Ação Imediata para a Habitação

(PAIH) com financiamento de 245 mil habitações em 180 dias (metas essas não cumpridas); e o Programa Habitar Brasil que tinha como objetivo a construção de moradias para a população de baixa renda. Entretanto ambos os programas exigiam uma documentação legal excessiva, além de uma padronização desmedida.

Em 2000, foi aprovada a Lei Federal 10.257, conhecida como Estatuto das Cidades, que resumidamente, tem como finalidade fornecer assistência jurídica mais coerente com as estratégias e processos de planejamento urbano (FERNANDES, 2008). Nesta se reconhece o direito à moradia como parte do direito à cidade, assim como à terra urbana, ao saneamento, ao transporte, às infraestruturas urbanas e ao lazer. Em se tratar de habitação, o Estatuto reforçou instrumentos de garantia da função social da propriedade e da regularização fundiária, como desapropriação com títulos da dívida pública, usucapião urbano, imposto sobre a propriedade imobiliária urbana progressivo, concessão especial para fins de moradia, demarcação de zonas especiais de interesse social etc.

Atualmente o maior representante da construção de habitação para população de baixa renda no país é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal e criado no governo Lula (2003-2010), lançado em abril de 2009 com o objetivo de construir um milhão de moradias e foco em atender famílias com renda entre 0 a 10 salários mínimos. Além do intuito social, o Programa, foi uma reação do governo Lula a crise econômica mundial de 2008, e veio para fortalecer o cenário do mercado mobiliário brasileiro além de aquecer o setor da construção, dinamizando e estimulando a economia nacional com a criação de empregos e de investimentos no setor, abafando os efeitos da crise (VERA, 2014).

Não é exclusividade deste programa a insensibilidade à diversidade de composições familiares e de usos que a população a qual atende necessita, mas tratando-se das ações governamentais atuais, este é o contra exemplo mais latente de como não se deve abordar a questão da habitação na cidade

contemporânea. Em sua grande maioria essas habitações estão situadas em áreas periféricas, já que ao visar um maior lucro, essas construtoras escolhem terrenos mais baratos e conseqüentemente mais distantes dos centros urbanos, o que encarece o custo da cidade, pois é necessário chegar até esses locais com a infraestrutura urbana básica, investimento esse que acaba saindo dos cofres públicos.

A população que depende desse “sistema de morar” procura se adequar ou criar seu espaço de moradia segundo suas necessidades, no entanto o sistema construtivo de alvenaria estrutural comumente utilizado nesse empreendimento, oferece poucas possibilidades de reorganização do espaço habitado segundo as necessidades particulares de cada família.

A implantação do empreendimento em condomínios geralmente afastados das áreas mais ricamente dotadas de infraestruturas, equipamentos e atividades comerciais/serviços, demonstra a perspectiva de sua construção alheia à cidade e suas dinâmicas. O sistema reduz a moradia ao direito à propriedade individual e ao cumprimento de um déficit, alheio às questões de inserção urbana e à construção de espaços comuns que sejam capazes de gerar dinâmicas e atender às necessidades que vão além do abrigo.

As unidades possuem dimensão de pouco mais de 42m<sup>2</sup> e preveem uma composição familiar ideal de quatro habitantes por residência. É óbvio que a totalidade das famílias atendidas pelo programa não cumprem esse padrão de composição, o que de início já demonstra que as habitações construídas pelo programa, sem dúvidas, não são adequadas para parte da população atendida.

Os empreendimentos financiados através do PMCMV continua cometendo os mesmos erros de implementação de moradias, além de continuar reproduzindo os mesmos padrões urbanísticos e arquitetônicos de décadas atrás. O que podemos ver são projetos que não abrangem aspectos ambientais e nem inovadores, além de serem construídos na grande maioria das vezes em zonas periféricas das cidades (VERA, 2014).

Diante da massificada reprodução de uma tipologia única, o projeto de habitação social deve cumprir com a habitabilidade, que além de suprir às condições físicas e sanitárias, deve se relacionar com o espaço habitado e às necessidades espaciais dos diversos grupos familiares atendidos. Além de garantir disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos próximos ou seja deve estar inserido no contexto da cidade para poder atender às necessidades cotidianas dos moradores.

A localização adequada é fundamental, a habitação deve estar em áreas que camadas de infraestruturas urbanas já estejam consolidadas, ao invés de se produzir grandes empreendimentos de bairros suburbanos monótonos e desconectados da cidade e do tecido urbano. Só assim se conseguirá propiciar oportunidades de desenvolvimento econômico, cultural e social para seus moradores além do contato com a diversidade cultural e social da vida nos centros urbanos.

## 2.1 Déficit Habitacional e Promoção da Habitação no Brasil

*“ Déficit Habitacional é um indicador que analisa as deficiências do estoque de moradias disponíveis. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem construir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldade de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).*

## Tendência de Crescimento nos Últimos Anos

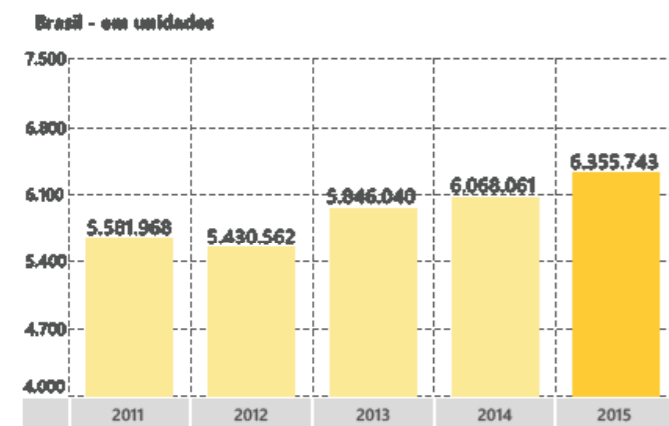
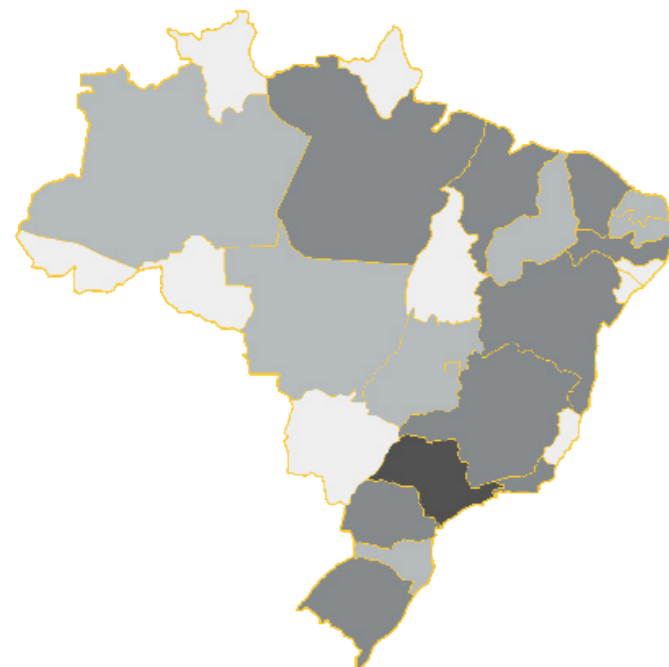


Gráfico 01: Tendência de crescimento do déficit habitacional  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria

## Déficit Habitacional por Estado (un.)



Até 100.000  
De 101.000 a 200.000  
De 201.000 a 500.000  
Acima de 500.000

Gráfico 02: Déficit habitacional por Estado  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria

Nas últimas décadas, o modelo de urbanização brasileiro, gerou cidades marcadas pela fragmentação do território e pela exclusão social. A falta de um planejamento adequado do crescimento periférico intensifica essas características e suas problemáticas. A acentuada desigualdade entre áreas pobres, privadas de toda a urbanidade, e áreas privilegiadas, nas quais os equipamentos urbanos e infra-estruturas se concentram, acabam reforçando a injustiça social nas áreas urbanas e inviabilizando a cidade para todos (BLASCOVI, 2006).

Devido à grande especulação imobiliária capitalista, baixos salários e desigualdade social, o acesso a moradia para uma boa parcela da população foi impossibilitado, viabilizando a segregação, degradação ambiental, má qualidade de vida, causando um descompasso entre o acesso à moradia e o crescimento populacional (HOLZ; MONTEIRO, 2008).

A partir do século XX, o déficit habitacional ocorre conforme a expansão das cidades vem acontecendo, logo gera uma alta demanda por habitação, de qualidade e digna, principalmente por parte da população de baixa renda, causando assim ao longo dos anos um aumento no Déficit habitacional no país (gráfico 01 e 02).

Com base nos relatórios elaborados pela Fundação João Pinheiro (FJP) em 2018 e embasados na Pesquisa Nacional por Amostras

de Domicílio (Pnad) de 2015, o mais recente, no Brasil, em 2015 existia uma carência habitacional que corresponde a 6,355 milhões de domicílios, dos quais 5,572 milhões, ou 87,7%, estão localizados nas áreas urbanas e 783 mil unidades encontram-se na área rural (gráfico 03); (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

Em relação ao déficit habitacional em 2015, 39% localiza-se na região Sudeste (2,482 milhões). Em seguida vem a região Nordeste com 31% (1,971 milhões) já o Sul do país detém 734,115 mil das carências habitacionais do país (gráfico 04).

Devido ao crescimento urbano desenfreado, o maior déficit no número de moradias está concentrado no meio urbano, ou seja, é nas cidades onde está localizado os grandes problemas sociais.

Grande parte desse déficit habitacional atinge famílias com grande comprometimento da renda com o pagamento de aluguel (3,177 milhões) e pela coabitação - famílias que dividem o mesmo teto (1,902 milhões). Além disso temos as chamadas habitações precárias que são ao todo 942,63 mil e o restante 332,85 milhões são pertencentes ao denominado adensamento excessivo, ou seja um número muito alto de moradores em um mesmo lugar. (gráfico 05); (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018).

A maior parte deste déficit no Brasil é

## Déficit Habitacional Urbano x Rural (un.)

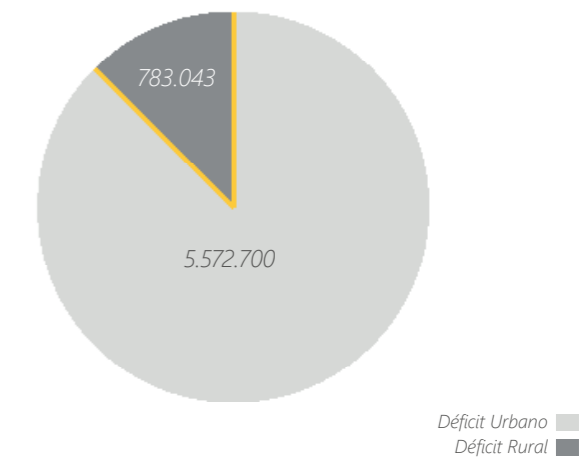


Gráfico 03: Déficit habitacional Urbano x Rural  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria

## Déficit Habitacional na Região Sul (un.)

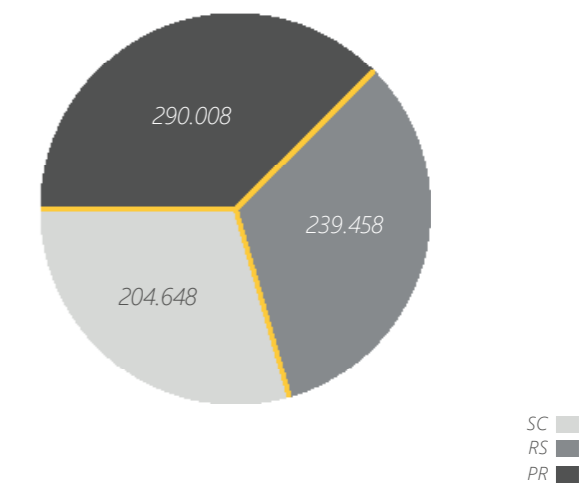


Gráfico 04: Déficit habitacional região Sul  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria

## Perfil do Déficit Habitacional no Brasil (un.)

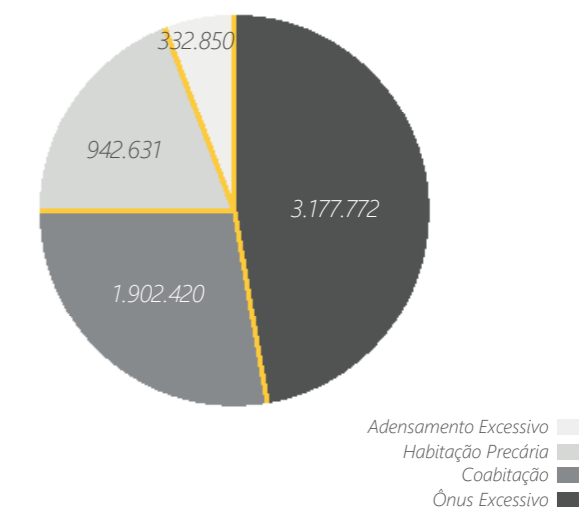


Gráfico 05: Perfil do déficit habitacional no Brasil  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria



<b>Ônus com Aluguel</b>	Equivale ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos e que moram em casa ou apartamento, que desembolsam 30% ou mais de sua renda com aluguel.
<b>Coabitação</b>	Constitui de moradias compartilhadas por indivíduos ou famílias inteiras, muitas vezes desconhecidos e provenientes de diferentes lugares. Segundo a definição do IBGE são famílias secundárias que dividem a moradia com a família principal e desejam constituir novo domicílio.
<b>Adensamento Excessivo</b>	Equivale aos domicílios alugados com um número médio superior a três moradores morando por domicílio.
<b>Habitação Precária</b>	Pode ser classificado em duas categorias: os domicílios rústicos e os domicílios improvisados. Os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria e ou madeira, resultando em um ambiente de insalubridade, proporcionando desconforto e risco de contaminação por doenças. Já os domicílios improvisados compreende todos os locais e imóveis sem fins residenciais, servindo como moradia alternativa (embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, cavernas, entre outros)

decorrente do ônus excessivo com aluguel seguido pela coabitação familiar, de acordo com a pesquisadora Ana Maria Castelo do Instituto Brasileiro de Economia (IBRE) da FGV, onde faz uma prospecção dos anos a partir dos últimos dados que temos que é do ano de 2015, "O déficit deve ter crescido no país em 2015 e 2016 por causa do ônus excessivo com aluguel, já que as famílias tiveram a renda afetada pela crise. Em 2017, a situação talvez tenha se estabilizado, mas não temos dados disponíveis". Por assim dizer, temos que o gasto excessivo com aluguel é considerado um problema das grandes cidades e está atrelado ao encarecimento das habitações nos grandes centros urbanos, existindo uma diferença enorme entre os salários recebidos pela população e os valores praticados pelo mercado imobiliário para locação de um imóvel. Fazendo com que as pessoas que não tem moradia própria cedam aos valores do mercado imobiliário para morarem em locais com o mínimo de infraestrutura (MARTINS, 2016).

*"(...) O déficit habitacional no Brasil é absurdo e precisam-se criar programas que atendam a esta demanda de forma racionalizada e com uma perspectiva social. Não obstante, a política oficial de construção de moradias estar em crise, precisando serem revistas as práticas e as formas de financiamento até agora utilizadas. O saneamento básico implica na ação governamental, visando tornar habitável e respirável o ar de determinadas regiões ou cidades, através da captação e do tratamento de dejetos domiciliares e industriais" (COSTA; ALVES, 2005, p.91).*

A falta de habitação no país acaba atingindo as famílias de baixa renda, cerca de 91% delas sobrevivem com até 3 salários mínimos, além disso são famílias pouco atendidas pelo setor imobiliário ou mesmo por programas habitacionais. O número de habitações construídas pelo Minha Casa Minha Vida pouco atinge esses grupos nos centros urbanos. Em regiões metropo-

litanas como as cidades de Belo Horizonte e São Paulo construir habitações nesses centros não é praticável devido ao alto custo do terreno (BOAS; CONCEIÇÃO, 2018).

É fundamental que ocorra um aumento das políticas públicas para que haja uma ampliação do mercado residencial, além de uma equiparação entre o salário ganho com o preço da moradia no Brasil. Em toda a região Sul e no Estado de Santa Catarina os gastos excessivos com o pagamento de aluguel requerem a renda de mais da metade da população.

Todos os meses o Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos (DIEESE) realiza estimativas de como deveria ser o salário mínimo para que as famílias consigam se manter com o essencial para o dia-a-dia, e que atenda as necessidades básicas estabelecidas na Constituição: moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social. Segundo estimativa feita e divulgada em Fevereiro/2020 e tendo como referência o mês de Janeiro/2020, o salário mínimo necessário para sustentar uma família de quatro filhos no Brasil hoje é de R\$4.366,51. De acordo com a instituição, o valor é 4,18 vezes o salário mínimo em vigor no País, que é de R\$ 1.045 .

Atualmente, segundo diagnóstico inédito feito pela Secretária de Desenvolvimento Social /SC, Santa Catarina tem um déficit habitacional de 203.724 moradias, sendo que 50.885 destes imóveis estão em áreas de risco. Porém um fator que se destaca na pesquisa feita pela Fundação João Pinheiro (FJP) é o grande número de domicílios vagos, criando uma grande contradição entre o déficit de moradias e o enorme número de imóveis aptos para serem habitados. De acordo com a Pnad 2015, o Brasil possui 7,906 milhões de imóveis vagos, sendo 80,3% localizados em áreas urbanas.

No estado de Santa Catarina segundo a pesquisa, existe 229.296 mil domicílios vagos em áreas urbanas com potencial para serem ocupados, o que já seria suficiente para acabar com o déficit de moradias do estado inteiro.

O acesso à habitação é a chave principal da inclusão social, as desigualdades sociais que estão inerentes a nossa comunidade e atrelado a um sistema econômico capitalista, produzem a exclusão social consequentemente a marginalização de grupos sociais com baixo poder aquisitivo, situação essa que faz com que ocorra um distanciamento de uma moradia digna e do direito a uma cidade autossustentável. Fato esse, que demonstra um apartheid e uma discriminação urbano-espacial, criando duas cidades: “a legal” e a “informal” (GAZOLA, 2008).

A cidade informal, negligenciada pelo Estado e pela sociedade civil, tem sido um espaço controlado pelas organizações criminosas (tráfico de entorpecentes), servindo de reduto e quartel de comando de suas operações criminosas, fato que sedimenta ainda mais a existência de uma cidade legal e uma informal.

Os índices do déficit habitacional não apenas se limitam a demonstrar a falta de ha-

Perfil do Déficit Habitacional na Região Sul (un.)

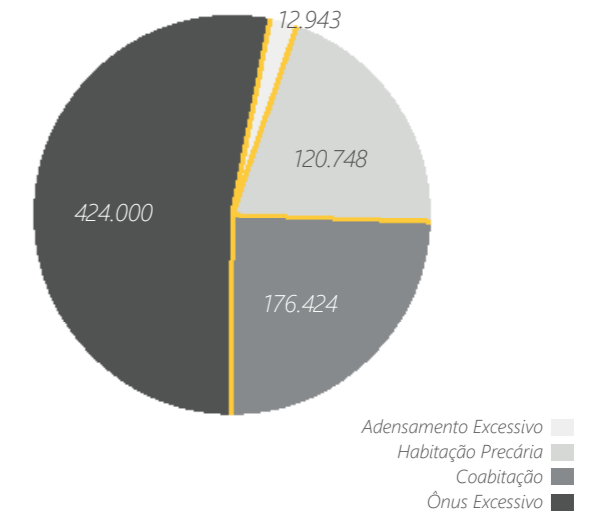


Gráfico 06: Perfil do déficit habitacional na região Sul  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria

Perfil do Déficit Habitacional em Santa Catarina (un.)

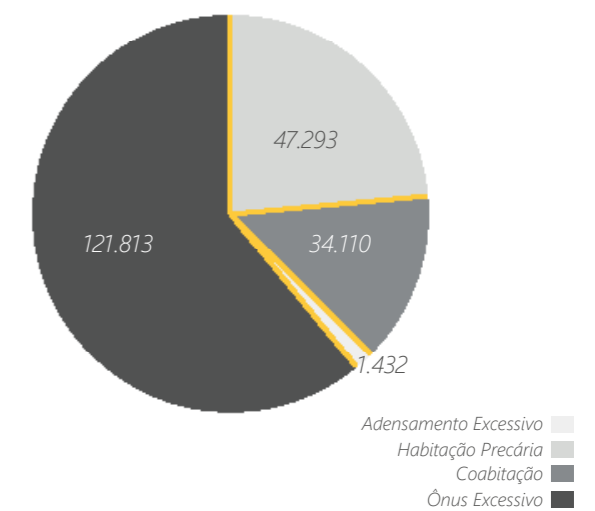


Gráfico 07: Perfil do déficit habitacional no estado de Santa Catarina  
Fonte: Fundação João Pinheiro  
Adaptado por autoria própria

bitação, mas trata-se de algo mais amplo, que se relaciona também com o modo de se viver os espaços, e deve fomentar uma discussão para que as propostas de moradias não apenas devam responder a um rigor técnico, funcional e estético, fornecendo infraestrutura básica, mas fornecer espaços que promovam qualidade de vida, qualidade urbana e humana.

## 2.2 Evolução do Conceito de Propriedade e de sua Função Social

Muito se discute a respeito do tema propriedade, a propriedade pode ser apresentada e analisada de diversas formas, sob o ponto de vista jurídico, a propriedade pode se caracterizar como um bem móvel ou imóvel, sendo o último, como forma de propriedade imobiliária urbana, que será abordado neste capítulo.

Atualmente podemos descrever o urbanismo como um “conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade” (MEIRELLES, 2001 p. 484). A atividade urbanística como uma boa atividade estatal, está especialmente vinculada à extensão do direito de propriedade, reconhecida através do ordenamento jurídico, o que deixa claro sua importância e suas respectivas consequências frente ao Estado.

Para Leal (1998, p. 37) o Estado na qualidade de mediador da organização social e patrimonial da sociedade capitalista, terá sempre uma abordagem que vai se submeter a uma realidade histórica em imensa transformação. Entretanto, para o autor, apesar dessas mudanças “o Estado, principalmente em sua concepção mais moderna, sempre esteve ligado à noção de propriedade vigente nos mesmos períodos”.

Esta declaração é ilustrada por Petrucci (2004), ao descrever que a

propriedade, em especial após a interferência das ideias iluministas que tiveram seu auge com a Revolução Francesa, se manifestava como um “direito absoluto”, ao qual todos deveriam aceitar. Nessa época ainda que restrito, o direito à propriedade teve um teor individualista, que era ainda mais acentuado devido a mínima intervenção do Estado.

No entanto, o autor ressalta que ao longo da história o liberalismo não obteve êxito suficiente para proporcionar a humanidade o bem-estar e a comodidade que a economia de mercado prometia, acarretando sobretudo após a Revolução Industrial e conseqüentemente com os problemas provenientes a ela, à uma massiva intervenção do Estado com o intuito de impossibilitar e ou minimizar a dominação do indivíduo por outros indivíduos. Desta forma, gradativamente os direitos a propriedade foram ganhando limites pela perspectiva do indivíduo. Assim, a elaboração do conceito de direito a propriedade como princípio jurídico, foi uma resposta às intensas transformações sociais sucedidas a então Revolução Industrial.

Neste contexto, tanto os direitos à habitação como a função social da cidade e propriedade, tem como finalidade garantir a todos uma vida digna, de acordo com a Constituição Brasileira a respeito da justiça social, e exposta por esses estudiosos do tema:

*“Como princípio da ordem econômica, a função social da propriedade assume formas diversas cujas características sujeitam-se à destinação do bem objeto da propriedade. Por conseqüência, a propriedade só se justifica enquanto instrumento para se atingir a finalidade da ordem econômica, ou seja, existência digna para todos, conforme os ditames da justiça social (art. 170).” (SOUZA, 1991, p. 153.)*

*“[...] a propriedade, como elemento fundamental da ordem econômica, há de servir à conquista de um desenvolvimento que realize a justiça social. Conseqüentemente, o regime jurídico*

*que lhe for traçado deve ensejar o desenvolvimento e favorecer um modelo social que seja o da justa distribuição da riqueza."*  
(SUNDFELD, 1992, p. 13.)

A Constituição Federal de 1988 representa, após longos anos de totalitarismo da ditadura militar, um importante marco no que diz respeito ao reconhecimento de direitos e garantias essenciais, tanto de cunho individual, como social. Resultado de um árduo debate entre diversos setores da sociedade, a Constituição Federal tornou-se um importante instrumento democrático de efetivação dos valores fundamentais de uma sociedade aberta.

Desses reconhecimentos podemos citar o direito à moradia e a função social da propriedade urbana, que na Constituição Federal de 1988 é apresentada com duas particularidades, uma primeira, de direito fundamental acompanhado do direito da propriedade; a segunda, a de norteador da atividade econômica, pois além de trazer um cunho social, também representa características econômicas.

O desenvolvimento da sociedade não tolera mais o emprego da propriedade apenas como forma de satisfazer aos interesses individuais do seu proprietário. A propriedade atualmente passa a expressar um sentimento de coletividade, favorecendo também os mal-afortunados e não apenas os detentores do poder econômico, que frequentemente são os grandes beneficiados pela especulação imobiliária. (BLASCOVI, 2006)

A consolidação da Constituição Federal de 1988 foi acompanhada de uma série de movimentos de alcance nacional que visavam a criação de instrumentos que levassem o estabelecimento da função social da propriedade no processo de construção das cidades.

Como resultado desse confronto, a constituição pela primeira vez na história do país, inclui um capítulo específico à política urbana, que previa uma série de instrumentos, que no contexto de cada Município garantisse o direito à cidade, a defesa da função social da cidade e da propriedade e a democratização da gestão urbana (artigos 182 e 183). Este capítulo após uma



Ocupação Sarai - Porto Alegre  
Fotografia por Yamini Benites

década de elaboração e negociação, traduziu-se no Estatuto da Cidade (lei nº 10257 de 10 de julho de 2001). Cujo o intuito é a transformação da cidade, superando regras urbanísticas excludentes, patrimonialista e predatória. (INSTITUTO POLIS, 2001)

O Estatuto da Cidade nada mais é que uma lei brasileira federal que foi aprovada para dar unidade jurídica nacional à temática, dando amparo legal a função social da propriedade. Vale ressaltar que o direito à moradia é de responsabilidade do Estado Brasileiro, e assim identificado na Constituição e no sistema de proteção internacional dos direitos humanos, e a criação de instrumentos urbanísticos como esse só contribui para um aumento da seguridade desses direitos.

A lei representa um enorme avanço social e um passo pioneiro dos direitos do cidadão no contexto mundial, e assegura o acesso à terra, seja ela urbana ou rural através de 3 aspectos básicos, são eles: justa distribuição do ônus e benefícios do processo de urbanização, gestão democrática da cidade, e por último e não menos importante, a função social da cidade e da propriedade.

Ao identificar e reconhecer que a cidade é um lugar onde ocorre as maiores disputas por acesso ao solo, a Constituição por meio do Estatuto da Cidade atribui aos Estados e Municípios a responsabilidade de intervir nessas disputas através da criação de alguns instrumentos tendo em vista executar a política urbana de maneira a garantir que a propriedade tenha função social, dentre eles: diretrizes e gestão orçamentária participativa; planos plurianuais; programas e projetos setoriais; zoneamento ambiental; disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo; planos de desenvolvimento econômico e social e o tão conhecido plano diretor (SAMPAIO, 2016).

*"O Plano Diretor é incumbido da tarefa de estabelecer como normas imperativas aos particulares e agentes privados as metas e diretrizes da política urbana, os critérios para verificar se a propriedade atende sua função social, as normas*



*Morador de rua e seu cão  
Fotografia por Edu Leporo*

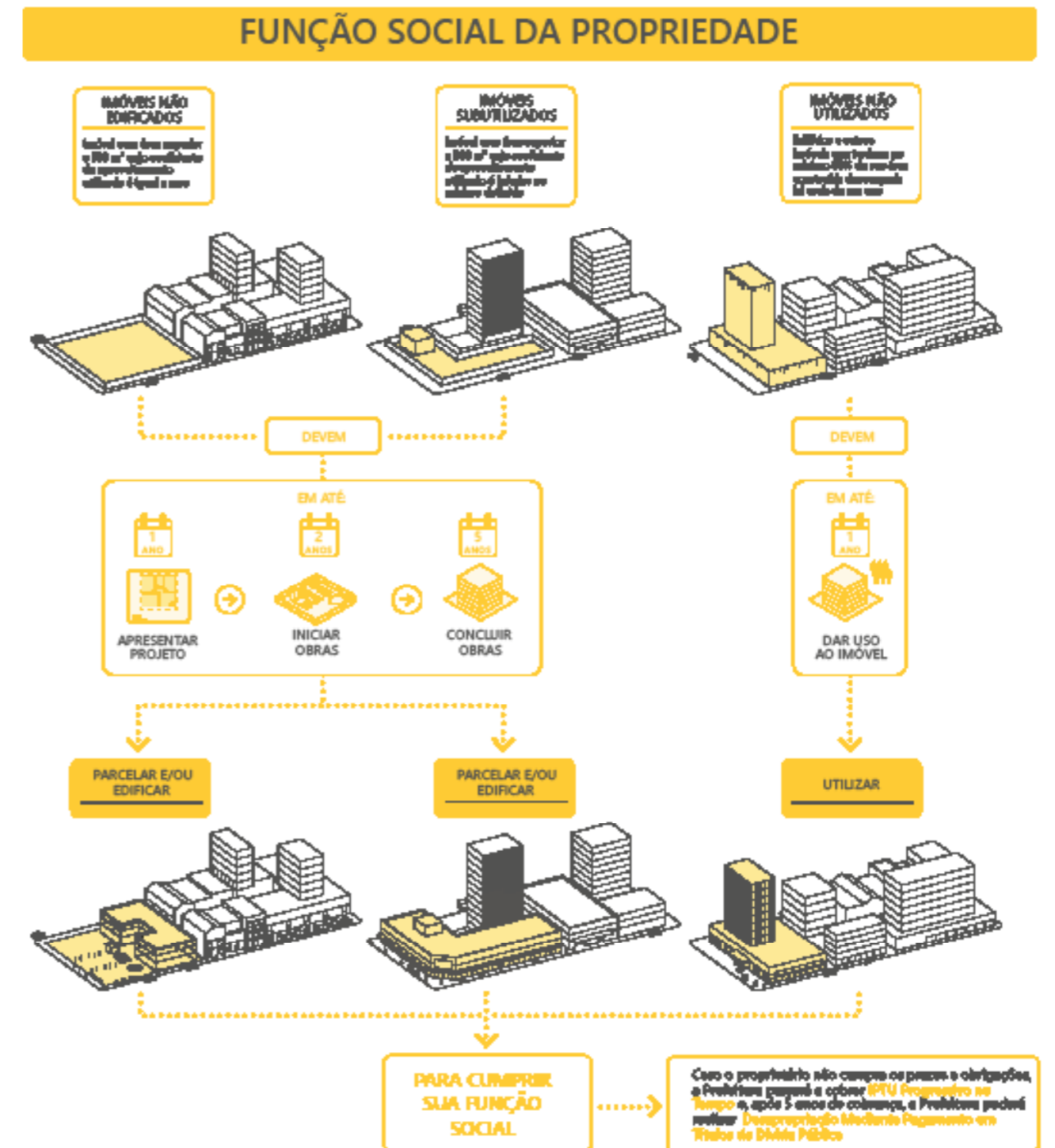
condicionadoras do exercício desse direito, a fim de alcançar os objetivos da política urbana: garantir as **condições dignas de vida urbana**, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o cumprimento da **função social da propriedade** (INSTITUTO POLIS, 2001, p.43).

O Plano Diretor tem como atribuição definir as áreas urbanas consideradas subutilizadas ou não utilizadas, e aplicar os instrumentos urbanísticos necessários em cada caso, para que essas propriedades tenha sua função social efetiva. Segundo esta lei, "enquanto a população carente não estiver acesso à moradia, [...] não haverá como postular a defesa de que a cidade esteja atendendo à função social" (INSTITUTO POLIS, 2001, p.45).

Com a evolução da sociedade temos um aumento na interdependência social, desta maneira, alguns interesses que até então eram considerados individuais, passam a ser de interesse coletivo, a exemplo da propriedade, que passa de ter um atributo individualista para ter um atributo público.

Assim a função social da propriedade surge de uma predominância dos interesses públicos sobre os interesses privados e é cumprida quando atende às exigências fundamentais de organização das cidades que estão expressas no plano diretor, sob pena de aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da cidade que tem como objetivo facilitar que a função social da propriedade e o direito à cidade seja exercida em escala municipal, estadual e nacional. O poder público está constitucionalmente autorizado a intervir na propriedade de diferentes formas seja por tombamento e ou desapropriação, sendo este o instrumento mais drástico de realização de uma reforma urbana (BLASCOVI, 2006).

O Estatuto da Cidade, trata destas temáticas e propõe alguns instrumentos de indução do desenvolvimento urbano para estas áreas subutilizadas, abandonadas e degradadas. Dentre estes instrumentos, lista-se o "parcelamento, edificação ou utilização compulsório", por meio do qual pode-se estabelecer um prazo para a ocupação ou construção de áreas vazias



Fonte: Plano Diretor Prefeitura de São Paulo  
Adaptado por autoria própria

ou subutilizadas. Também se destaca o “IPTU progressivo no tempo” e a “desapropriação para fins de reforma urbana”, como sanções ao proprietário que não destinou sua propriedade a uma função social. Existe ainda o “consórcio imobiliário” e as “operações urbanas consorciadas”, como formas de viabilização financeira para transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. (INSTITUTO POLIS, 2001) Estes instrumentos, se bem aplicados, podem promover uma reforma urbana, estruturando uma política fundiária que garanta a função social destas áreas e das propriedades sobre elas implantadas.

*“Desapropriação ou expropriação é a transferência compulsória da propriedade particular (ou pública, de entidade de grau inferior para superior) para o Poder Público ou seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, e, ainda, por desentendimento a normas do Plano Diretor, este caso com pagamento em títulos da dívida pública municipal”.*  
(HELY LOPES MEIRELLES)

Precisamos entender que o solo urbano deve ser um benefício de caráter social, além de uma condição fundamental para sobrevivência humana, “a função social da propriedade ocorre no equilíbrio entre o interesse público e o privado, no qual este se submete àquele, pois o uso que se faz de cada propriedade possibilitará a realização plena do urbanismo e do equilíbrio das relações da cidade”. (DI SARNO, 2004. p. 48)

## 2.3 Habitação Social nos Centros Urbanos como Política Habitacional de Democratização do Acesso a Cidade

Constantemente a questão habitacional é tratada sobretudo pelo Estado como um tema aquém das políticas urbanas no Brasil, vários países pelo mundo resistem em considerar o direito à habitação como um direito fundamental para a vida humana, levando a não contemplação desses direitos na legislação, possivelmente por receio que nunca poderão cumprir a obrigação legal de garanti-lo.

A falta de moradia tornou-se um enorme problema em todo o mundo. No Brasil, as famílias com renda até três salários mínimos são as mais afetadas pela carência na falta de moradias, isso corresponde a 87,7% do déficit habitacional urbano de acordo com estudo realizado pela Fundação João Pinheiro (2018).

Uma pessoa não pode ser privada de uma moradia nem impedida de conseguir uma, cabendo ao Estado promover tanto a defesa desse direito quanto a sua garantia e efetivação em relação àqueles que não a têm. O direito de ter uma moradia digna tem o mesmo nível de importância que dos direitos à vida e à saúde, visto que eles se completam e se expressam diretamente na personalidade dos atores sociais, compreendendo a esfera moral e material – certamente não se pode conceber dignidade em um ser humano vagando nas ruas sem moradia digna (RANGEL, 2011).

O cumprimento pelo Estado ao direito à moradia deve ser feito a partir de uma gestão democrática da cidade, com a participação da sociedade civil e de suas entidades representativas, não cabe exclusivamente ao Estado a responsabilidade por estruturar e refletir sobre a melhor apropriação da propriedade urbana e da cidade, toda a população deve contribuir para pensar e agir, buscando a implementação de políticas públicas capazes de assegurar esses direitos e não mais como uma prática de favores clientelistas e assistenciais perante ao Estado, mas como uma verdadeira conquista de voz e na definição da construção de uma cidade para todos (BLASCOVI, 2006).

Assim entramos na discussão da produção habitacional de interesse social no país e nos questionamentos acerca de como as políticas públicas

vêm atuando para sua consolidação. Nessas políticas, que embora sejam públicas são efetivadas por meio de agentes privados, é recorrente a construção de empreendimentos sociais em condomínios monótonos e afastados das áreas mais abastecidas de infraestruturas, equipamentos coletivos e atividades comerciais e de serviços. Essa perspectiva reforça a construção privada das dinâmicas urbanas, reduzindo o fornecimento de moradia ao direito à propriedade individual e cumprimento de uma necessidade apenas numérica.

A ação urbanística do estado só se legitima se estiver socialmente orientada, razão pela qual o Estatuto da Cidade prevê uma série de instrumentos para a efetivação dessa política urbanística, entre os quais se destacam as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), instrumento esse importante na democratização da política urbana, pois tem a incubência de realizar a inclusão social por meio da transformação de áreas onde já existem construções irregulares em um lugar regularizado sobre o olhar do parcelamento do solo urbano. Através das ZEIS se consegue oferecer infraestrutura, aparelhos públicos além de dignidade aos moradores, muitas vezes sem precisar remover as pessoas do local (RANGEL, 2011).

Outro documento que se refere a essa questão é a Agenda 21. Entre as propostas des-

critas no seu texto, fica evidente a preocupação que o documento traz com a questão habitacional como essencial para o desenvolvimento sustentável das cidades. Uma delas se refere às políticas e ações de redução do déficit habitacional mediante as linhas de financiamento para locação social, dispondo das reservas de terras, habitações existentes e a recuperação de áreas centrais para poder ampliar o acesso à moradia. Planeja-se mudanças nos métodos utilizados para lidar com projetos habitacionais, que passa a considerar o conforto, a qualidade ambiental e a ecoeficiência, aproveitando o máximo de recursos e infraestruturas já existentes (AGENDA 21, 1992).

A forma como a urbanização brasileira vem sendo feita, nas últimas décadas, gerou cidades marcadas pela fragmentação de seus territórios além de uma enorme exclusão social, que é agravada pela falta de planejamento adequado frente ao crescimento periférico que essas cidades vêm sofrendo, reforçando assim a injustiça social nas áreas urbanas. A imensa desigualdade entre áreas pobres, desprovidas de toda urbanidade, e áreas privilegiadas, onde se tem a maior concentração de equipamentos urbanos e infraestrutura, dificulta cada vez mais uma cidade para todos.

*"A dinâmica das áreas centrais tem relação direta com os processos de produção e apropriação do espaço urbano ao longo da história" (BLASCOVI, 2006, p.17).*

Nas grandes cidades brasileiras uma fatia considerável apresenta algum tipo de assentamento precário, e que muitas das vezes são localizados em áreas bem distantes dos centros urbanos além de ser desprovidas de estruturas e equipamentos mínimos, essa é a realidade da maior parte dos brasileiros, que são excluídos e marginalizados pelo sistema financeiro, impossibilitando-os ao acesso à habitação e a terra regularizada e urbanizada (BLASCOVI, 2006).

Até pouco tempo imaginava-se que com as políticas habitacionais praticadas no Brasil, que partiam do pressuposto que a construção em lar-



Ocupação Edifício Wilton Paes de Almeida - SP (antes do incêndio)  
Fotografia por Lidiane Maciel



ga escala, industrializada, racionalizada, e localizadas em terrenos distantes, geraria uma redução no custo final da edificação, e assim sendo, em maiores oportunidades no acesso à habitação. O que se percebeu com o passar dos anos, é que nem nos momentos de maior produção de habitação nesses moldes, estas políticas chegaram perto de minimizar o problema da exclusão territorial e do déficit habitacional das populações mais vulneráveis (BLASCO-VI, 2006).

As políticas implementadas desde meados do século XX a citar os IAPs, o período de financiamentos pelo BNH e até mesmo o mais atual Minha Casa Minha Vida não foram suficientes para assegurar acesso a uma habitação de qualidade em larga escala tampouco o acesso à cidade aos seus moradores, pelo contrário, as periferias seguiram crescendo ao passo que os centros urbanos se esvaziavam.

O Estado brasileiro não dispensa a devida atenção à realidade do direito à moradia; e, por essa negligência, a sociedade, de um modo geral, sofre com a violência urbana decorrente de altos índices de criminalidade e marginalidade, derivadas, em sua maior parte, de uma reação social daqueles grupos que foram e estão sendo excluídos de condições de moradia e subsistência dignas.

Com a ausência de políticas habitacionais mais eficientes, o crescimento desordenado das cidades, resultado da falta de planejamento e da precária gestão urbanística, tem causado sérios transtornos sociais, econômicos e ambientais, resultando assim em soluções informais, através da ocupação de áreas de risco, como encostas de morros e locais inundáveis por parte da população mais vulnerável, ocasionando assim no aumento da favelização e o agrupamento de glebas nas periferias, que são parceladas clandestinamente gerando loteamentos populares como solução, e que são vendidos e ocupados sem o mínimo de infraestrutura e em sua grande maioria são localizadas em zonas onde a ocupação é limitada e de pouco valor de mercado (RANGEL, 2011).

Os custos sociais para solucionar esses problemas podem ser muito maiores do que se fossem efetivamente realizados os investimentos necessários à estruturação urbana. A população empobrecida e sem condições de pagar pelo acesso a infraestrutura básica, acaba optando por ocupar áreas frágeis ou de preservação ambiental, afetando as matas ciliares, podendo contaminar os mananciais influenciando na qualidade e quantidade da água que abastece as cidades, além de ocasionar deslizamentos em terrenos de encostas (RANGEL, 2011).

Segundo Agostinho Guerreiro, presidente do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Economia do Estado do Rio de Janeiro (CREA-RJ), se o planejamento urbano tivesse cumprido a legislação ambiental e evitado a construção de moradias em áreas de risco, mais de 80% das pessoas que faleceram nos deslizamentos ocorridos na região serrana do Rio de Janeiro, em janeiro de 2011, poderiam ter sido salvas.

O fato é que, sem uma política preventiva, qualquer contingência ambiental assume ares catastróficos. Infelizmente o poder público se acostumou a agir apenas após as tragédias ambientais, como no surgimento de inúmeras inundações, deslizamentos de encostas e vidas levadas por avalanches de lama (RANGEL, 2011).

Desta maneira as cidades acabam por se expandir para fora, pouco cresce para dentro, deixando de aproveitar lugares que poderiam ser adensados. Com o processo de concentração das oportunidades de emprego em um recorte da cidade, que muitas vezes é localizado nas zonas centrais levando a fragmentação das cidades e a ocupação cada vez mais periférica e em áreas mais precárias, acabamos gerando assim diversos problemas, como a dificuldade de transportar grandes multidões até seu local de trabalho diariamente, gerando um caos no sistema viário urbano, além de intensificar as desigualdades, injustiças e segregação social.

A grandiosidade das cidades em tamanho, problemas e complexidade, além de uma urbanização desordenada, resulta na necessidade de um

planejamento urbano, e a ineficiência nesse planejamento resultou em um fenômeno bem comum nas grandes cidades brasileiras: a degradação de áreas urbanas centrais:

Segundo o Ministério das Cidades, a área central de uma cidade pode ser definida como um conjunto de bairros consolidados, articulados ou não em torno de um núcleo originário, núcleo esse que possui forte poder de concentração de atividades e pessoas, além de ser dotado de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, serviços e oportunidades de trabalho.

Neste cenário, a política de habitação social em centros urbanos surge como ferramenta de reaproveitamento e otimização de recursos subutilizados que essas áreas oferecem, além de promover o bem estar e a conservação do homem no meio físico, enfatizando um desenvolvimento sustentável e democrático.

O que se pode observar nos grandes centros urbanos, é uma quantidade enorme de imóveis que se encontram ociosos e ou subutilizados, reforçando a exclusão e a criação de guetos - tanto da população mais carente que não detêm de meios para se locomover, quanto da população mais rica que amedrontados evitam os espaços públicos, realidade essa que contribui para a violência, e impossibilita a manifestação da cidadania.

Assim sendo, a utilização racional do território urbano pode ser vista como um instrumento para auxiliar no tratamento da questão habitacional. Esta utilização racional resulta no estímulo à ocupação dos espaços urbanos já consolidados ao invés do crescimento horizontal ilimitado para as periferias. As áreas centrais urbanas são consideradas regiões de malha urbana consolidada, e em diversas cidades do mundo constata-se que esses espaços encontram-se subutilizados, devido ao fenômeno de descentralização que essas cidades tenha vivenciado nas últimas décadas. Estas áreas possuem um enorme potencial de refuncionalização que poderia perfeitamente ser utilizado por políticas de habitação social.

Para Bonduki (2002) produzir habitação é produzir cidade. Ainda que



*Ocupação Edifício Wilton Paes de Almeida - SP (antes do incêndio)  
Fotografia por Lidiane Maciel*



*Ocupação Edifício Wilton Paes de Almeida - SP (antes do incêndio)  
Fotografia por Lidiane Maciel*

a terra, ítem fundamental para qualquer política pública no setor, custe mais barato na áreas mais periféricas, os gastos com a implantação de infraestrutura e com a manutenção da população nesses locais invertem o sinal da operação matemática. Violência, escassez de oportunidades de trabalho e falta de identidade local são algumas das consequências visíveis do modelo.

Nesta lógica, habitar o centro e utilizar toda sua estrutura existente é uma adequada alternativa de otimização e democratização do espaço urbano que impactaria em uma melhoria na qualidade de vida da população e diminuição do déficit habitacional, sem contar no auxílio do cumprimento da função social da propriedade dentro da cidade. Todo esse processo também corrobora na desaceleração do processo de degradação do patrimônio edificado, assim como, no progressivo abandono e desertificação dos centros urbanos do Brasil e do mundo (BLASCOVI, 2006).

Afim de acabar com a problemática do déficit habitacional no país e ao mesmo tempo reverter o processo de abandono pelo qual muitos centros urbanos de cidades brasileiras vêm passando, a implantação de habitação social com destaque para as moradias de interesse social surge como uma alternativa com grande potencial. Ao orientar a intervenção do poder público a implementação de programas habitacionais de interesse social nas áreas centrais da cidade, estimulamos uma maior diversidade social e funcional nessas regiões de maneira a otimizar toda a infraestrutura e serviços públicos já pré existente nesses espaços, além de propiciar a inclusão social e uma democratização do acesso a cidade, o que resultaria em uma melhoria na qualidade de vida da população em um todo (COSTA, 2019).

*" [...] promover o uso residencial no centro. Além [...] de vencer a ociosidade e o abandono, nas 24 horas do dia, as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia> São eles que permitem deslanchar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa*

*de moradia no centro pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que, nas metrópoles brasileiras, se dirige às áreas ambientalmente frágeis e à periferia." (MARICATO, 2001, p.141)*

As políticas habitacionais devem cada vez mais busca por uma melhoria na qualidade de vida dos seus moradores, para isso as cidades devem adotar um conceito de sustentabilidade demográfica. Atuações fundamentais devem garantir o melhor aproveitamento e uma maior ocupação das áreas centrais urbanas, que são dotadas de uma maior gama de infraestrutura; na diminuição da especulação imobiliária nessas regiões; em um aprimoramento da gestão administrativa e descentralização das ações; além de uma melhor articulação das políticas habitacionais junto às políticas setoriais (BLASCOVI, 2006).

A disseminação do uso habitacional nos centros urbanos está diretamente relacionada com a inserção de diversidade social, aproveitamento de infraestrutura ociosa e com um maior estímulo na dinamização e preservação da paisagem urbana. Trata-se de uma tática para estimular a diminuição da lógica da periferização das cidades, acarretando em desdobramentos positivos e diversos para essa região como cita Campos e Pereira:

*"Morar no centro é possível, incentivar pessoas de diferentes estratos sociais a morarem nesse local também. Como atração para novos habitantes, a oferta de moradia em um local com infraestrutura e próximo ao emprego já é tentadora; valem ainda a localização, os equipamentos culturais, as oportunidades de trabalho, educação, entretenimento e lazer, e o comércio especializado, para maior atrativo, devem-se promover os valores culturais e urbanísticos do centro. Para tudo isso é necessário esforço concentrado do poder público, com objetivos claros, associando-se de maneira sinérgica ao mercado imobiliário." (CAMPOS; PEREIRA, 2008, p.22)*

Apenas com um planejamento urbanístico pensado na função social da cidade possibilita o desenvolvimento de um meio ambiente saudável, autossustentável e favorecido de infraestrutura que possibilite uma melhor qualidade de vida para a população. A função social da propriedade urbana está sob o regimento da função social da cidade, na condição de elemento essencial para a realização de uma cidade sustentável.

Para isso se requer a implementação dos instrumentos de desenvolvimento urbano, que possibilitaria uma maior promoção das políticas públicas, fundiárias e ambientais com o intuito de assegurar o uso social adequado e ecologicamente equilibrado do território. Posto isso, através da implementação de programas habitacionais o objetivo consiga ser alcançado, precisamos de uma gestão do solo urbano mais democrática.

Entretanto habitar o centro pode trazer alguns desafios que com o Estatuto da Cidade podemos ter auxílio para solucionar esses problemas pelo caminho. Mesmo assim, é preciso ter precaução em relação às limitações de planos locais com relação às temáticas do direito à propriedade e regulamentação do mercado imobiliário.

Ao considerar o acesso a habitação como essencial para a redução da injustiça no território urbano, um dos maiores desafios que habitação em áreas centrais oferece é o de conseguir manter a população local enquanto se aumenta a diversidade de estratos sociais residentes, evitando a gentrificação dessas regiões. Para Diogo (2004) o maior desafio imposto pela reabilitação urbana é o de manter a população residente, e que o caminho para a construção de uma intervenção democrática é a priorização a moradia social. Já o ministério das cidade assinala:

*" [...] a intervenção regulatória do poder público nas áreas centrais, mediante os instrumentos do Estatuto da Cidade, é fundamental, pois à medida que as ações de recuperação começam a ser implementadas, cresce a possibilidade de aumentar a disputa pelos imóveis, tornando-os demasiado*

*caros a continuidade dos programas habitacionais e para as atividades econômicas tradicionais." (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p.13)*

O caminho para a moradia na área central passa portanto pela potencialização dessa diversidade, de maneira a conseguir consolidar um ambiente urbano com riqueza de opções, oportunidades de convivência, urbanidade e qualidade de vida. Para evitar que as moradias de interesse social implantadas nos centros urbanos sejam absorvidas pelo mercado e seus moradores expulsos, São Paulo assim como outras cidades propõem o aluguel social como uma alternativa para solucionar essa problemática, proporcionando de forma justa e segura à moradia digna a populações mais vulneráveis. Mas para ter uma condição urbana democrática, essas moradias devem ser pensadas e projetadas levando em conta uma ampla variação de tipologias habitacionais que permita abrigar uma multiplicidade de público. (COSTA, 2019)

Através da concentração de esforços e ações orientadas pelo poder público e setor privado, é que teremos melhorias na renovação habitacional, por meio da recuperação do espaço público, da infra-estrutura e dos equipamentos. Consagrando assim o papel agregador e democrático da região central.



# CAPÍTULO 3

## áreas urbanas centrais

No decorrer da história os processos de produção e apropriação do espaço urbano criaram uma relação direta com as dinâmicas das áreas centrais. O centro urbano surge, tem seu auge, passa por decadência e, atualmente encontra-se em sua readequação funcional. Para entender a atual conformação dos espaços em nossos centros urbanos, além de suas dinâmicas, usos e funções que constantemente sofrem transformações, é primordial que conheçamos os fatores que contribuíram para sua formação e transformação gradualmente ao longo dos anos (CONTINI, 2014).

Um grande apoio para a compreensão do nascimento das áreas centrais, vem do autor Villaça (1998, p. 34). Ele afirma que "o centro é o produto da aglomeração territorial organizada". Nesse mesmo pensamento, Blascovi (2006) inclui que o centro nasce de uma vontade inerente do homem em querer evitar um desgaste físico e mental envolvidos na produção e reprodução da vida material. Essa tentativa resultou na necessidade da cooperação, que só através da aglomeração se viu possível.

Em determinadas áreas a aglomeração resultou em um movimento de afastamento das regiões centrais o que ocasionou em um fenômeno de crescimento radial que foi, e ainda é regulado pelo estado ou pelo mercado, este fenômeno contraditório onde temos a necessidade de aglomerar e ao mesmo tempo o de se distanciar das áreas mais adensadas faz surgir o centro da aglomeração, que nas palavras de Villaça (op. cit. p.53):

*" O centro surge então a partir da necessidade de afastamentos indesejados, mas obrigatórios. Ele, como todas as localizações da aglomeração, surge em função de uma disputa: a disputa pelo controle (não necessariamente minimização) do tempo e energia gastos nos deslocamentos humanos."*

Vale ressaltar que áreas centrais podem ou não ser identificadas como centro histórico, segundo Cutini (2001) existem duas maneiras de descrever áreas centrais (centro), a partir de suas dimensões ou de suas carac-

terísticas. A primeira do ponto de vista historicista é compreendida como “o lugar como está materializada a memória comunitária (...)” (CUTINI, 2001). E a segunda do ponto de vista funcional, como o local que concentra o maior número de atividades atrativas e serviços.

Constantemente o primeiro núcleo de formação urbana de uma cidade também foi um centro fundacional. Entretanto, devido à descaracterização ou alteração nos limites desses centros, no momento atual os centros funcionais podem não coincidir com a localização do centro histórico.

Para este trabalho será analisado o período de crescimento das cidades a partir do século XX, onde podemos localizar grandes e rápidas transformações no processo de produção que refletiram no desenvolvimento urbano. Nesses moldes o centro é considerado a sede do poder, inicialmente religioso e posteriormente político, tornado assim um território cheio de significados funcionais e simbólicos.

No início do século XX as regiões centrais eram identificadas pelo vasto e abundante acesso a serviços e comércios, a verticalização e o adensamento que era um diferencial desses espaços urbanos de outras regiões da cidade, o que agregou um elevado valor às suas terras e imóveis.

*“É nesse meio [...] que se agrupavam as atividades que precisavam de maior acessibilidade. Com o aprofundamento da divisão do trabalho, o número das atividades que precisavam dessa maior acessibilidade aumentou, o que acarretou ao mesmo tempo o adensamento e a multifuncionalidade dos centros. Além dos equipamentos de poder, da religião e do comércio, instalaram-se todos os tipos de atividades e de serviços que deveriam dispor do melhor acesso possível e da frequência máxima. Com isso, foram atraídas as novas infraestruturas de transporte, realimentando o adensamento e a centralização.”*  
(ASCHER, 2001, p.63)

Contudo, com essa nova dinâmica, configuração do espaço urbano e dos processos de produção do centro das cidades, originou-se diversos problemas que se tornaram questões a ser resolvidas no futuro próximo - como o trânsito intenso e o enfraquecimento das formas de gestão tradicionais causados pelas novas tecnologias que se instalaram no meio urbano - que demandou na necessidade de renovação do ambiente construído. Estabelece então um processo de definição e redefinição do centro urbano, decorrente da disputa de interesses dos atores sociais, que segundo Corrêa (2003, p.40): “a área central é, em grande parte, um produto da ação dos proprietários dos meios de produção, ainda que o Estado fosse chamado a intervir.”

No decorrer dos anos, novas formas de organização produtiva se instituíram sobre o espaço urbano central, como o taylorismo<sup>1</sup> e o fordismo<sup>2</sup>, sistemas de produção capitalista, que introduziram a divisão e a subdivisão no fluxo de produção das fábricas com o intuito de aumentar ao máximo a produção, através da racionalidade, funcionalidade e setorização, diminuindo o nível de complexidade na realização das tarefas que resulta em uma diminuição de horas de trabalho. Todas estas transformações trazem reflexos também no modo de produção do espaço urbano, que juntamente com as concepções do arquiteto Le Corbusier cria-se uma ideologia de urbanismo moderno que é difundida no território urbano.

Toda a ideologia do modernismo moderno e seus conceitos estão retratados em um documento denominado “Carta de Atenas” que foi desenvolvido por um grupo de arquitetos em 1933, no Congresso Internacional da Arquitetura Moderna (CIAM). Que inspirada no pensamento moderno do urbanismo propunha quatro funções básicas para a cidade - habitar, trabalhar, recrear e circular - que deviam estimular um zoneamento rígido e setorizado, sem acúmulo de funções (BLASCOVI, 2006).

<sup>1</sup> Frederick Winslow Taylor, foi o primeiro a defender e a aplicar uma abordagem científica à administração. Sua preocupação centrou-se em detectar um método científico para aumentar a produtividade do trabalho, evitando a perda de tempo na produção.

<sup>2</sup> Henry Ford é um dos responsáveis pelo grande salto qualitativo no desenvolvimento organizacional. Lançou alguns princípios para agilizar a produção, reduzir os custos e o tempo de produção.

Com essa nova setorização, as áreas centrais passaram a sofrer de um crescimento descentralizado e de redefinição funcional, os centros passam a ter funções de comércio e serviços, ficando restrita à essa região a função residencial. A impossibilidade do uso residencial nas regiões urbanas centrais fez com que essas áreas fossem utilizadas apenas em períodos diurnos, provocando a criação de locais marcados pela insegurança e degradação urbana, além da subutilização da infraestrutura existente. Concomitantemente, a gestão pública, por intermédio de legislações de uso e ocupação do solo e políticas de habitação social que direcionava para a ocupação das periferias das cidades, contribuiu para um processo nocivo de abandono e esvaziamento das áreas centrais.

Os solos urbanos que antes compunham a periferia ganham características de centralidade neste novo modelo de desenvolvimento capitalista, passando a receber a função residencial para população de baixa renda além do desenvolvimento imobiliário ligado a classe de alto poder aquisitivo. A periferia organizou-se da seguinte maneira: às famílias de baixa renda ocuparam as zonas de menor valor imobiliário, que foram designadas através de políticas públicas habitacionais; já o mercado imobiliário se apropriou de áreas com melhor qualidade ambiental e localização privilegiada, o que resultou em um aumento do valor do solo destas áreas.

Com essa nova conformação do espaço através da expansão horizontal da malha urbana, somada a conjuntura econômica e ao crescimento populacional, ocasionou o declínio de diversos centros urbanos. Para Ascher (2001, p.63) "A centralidade única foi detonada em razão do zoneamento e da centralidade múltipla".

Foram vários os fatores que colaboraram para o cenário atual em que se encontra os centros urbanos. A citar o aumento constante do valor da terra, impostos e aluguéis, atingindo diretamente a oferta de comércio e serviços, que devido a esse aumento perderam a capacidade de se manter na região; o grande fluxo de carros que ocasionava congestionamentos; falta de

vagas para estacionamento e a questão da insegurança, todos esses fatores colaborando para a desocupação dos centros urbanos, especialmente das classes mais abastadas.

*" [...] as mudanças de uso, a obsolescência física dos edifícios, infraestrutura e espaços públicos, e a obsolescência funcional de certas formas de edificação cujos programas arquitetônicos e níveis de serviço não respondem as necessidades contemporâneas, são fatores que colaboram no processo de abandono e deterioração das áreas centrais." (ROJAS et al, 2004, p.7)*

Desta maneira, áreas centrais passam a ter sua infraestrutura já existente subutilizada e começa a ser caracterizada pela precariedade habitacional, redução do número de residentes, degradação do patrimônio histórico, presença de imóveis abandonados e subutilizados, alteração no perfil socioeconômico dos residentes e dos usuários, tal como das atividades de comércio e serviços, além da concentração de trabalhos informais. Com a constante expansão horizontal da cidade para a periferia, se tem a necessidade de expandir a rede de serviços públicos, como transportes, infraestrutura viária, saúde, educação e cultura ao ponto que esses mesmos equipamentos nas áreas centrais se tornam ociosos.

## 3.1 Processo de Degradação Urbana

O conceito de degradação é muito amplo e genérico, variando de acordo com o contexto ao qual se está inserido. Sendo assim, iremos tratar neste capítulo áreas degradadas como espaços vazios, abandonados e subutilizados, que perderam sua função econômica, ambiental ou social. Sob a

ótica dos termos econômicos, são locais desvalorizados e privados de qualquer tipo de investimento. Sob a ótica social, são áreas mais suscetíveis a atividades marginais e ilícitas, favorecendo a violência e o crime, além de estar sujeita a ocupação irregular.

*" [...] estão frequentemente associados à perda de sua função, ao dano ou à ruína das estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado lugar. Deteriorar é equivalente a estragar, piorar e inferiorizar. Degradação significa aviltamento, rebaixamento e desmoronamento.[...] Em geral, a referência aos espaços degradados acontece quando, além das estruturas físicas, verifica-se a reverberação da mesma situação nos grupos sociais." (VARGAS; CASTILHO, 2009, p.3)*

Devido a uma vasta diversidade de tipos de áreas degradadas, as causas e motivos para essa degradação possuem diversas origens. O fenômeno da degradação de espaços edificados é um panorama comum para os centros tradicionais brasileiros, entretanto pode-se dizer que estão diretamente relacionados aos processos e dinâmicas econômicas e sociais da cidade, aos problemas ambientais e à ausência ou ineficiência do planejamento urbano e gestão urbana.

A compreensão dos motivos que favorecem a formação dos vazios urbanos tem relação direta com as soluções adotadas para o desenvolvimento das cidades embasadas nos processos de planejamento e gestão urbano-ambiental. Desta maneira, é fundamental o conhecimento das dinâmicas de uso e ocupação do solo, do mercado imobiliário e dos processos especulativos.

A partir da década de 1970, nota-se que os modelos organizacionais baseados nas teorias de Taylor e Ford parecem ter chegado ao seu fim. Assim o modelo de produção capitalista passa a se desenvolver de forma mais flexível, fundamentado na polivalência e na maior integração entre as redes



*Pedestres no centro de Florianópolis  
Fotografia por Icaro Coppio*



*Imóveis abandonados e degradados no centro de Florianópolis  
Fotografia por autoria própria*



que dependem de um centro dominante. Esse modelo se traduz no reaparecimento de espaços urbanos com centralidades multifuncionais ao invés de zoneamentos funcionais. Além disso temos uma alteração na forma de financiamento das obras urbanas, enquanto no período moderno os projetos eram de responsabilidade do poder público, nesse novo modelo, a partir da década de 70, os projetos passam a ser executados através de uma parceria público-privada.

Com as mudanças nos padrões de consumo somados aos avanços da tecnologia temos alguns dos fatores que favoreceram na evolução aos atrasos sofridos pelas áreas centrais. O automóvel realizou papel fundamental nesse processo, intensificando ainda mais a expansão horizontal e o crescimento da malha urbana das cidades. A tipologia espacial dos centros não foi eficaz no acolhimento do automóvel, as ruas estreitas inviabilizaram a implantação de estacionamentos e perderam a fluidez.

A medida que o centro passa pelo processo de esvaziamento e degradação/deterioração, as novas áreas de expansão da cidade para a periferia, além de receber diversos investimentos privados, passaram a ter investimentos públicos também, para poder suprir as necessidades de infraestrutura e serviços dessa nova demanda. Isso ocasionou uma redução dos investimentos nas áreas urbanas centrais, aumentando o processo de degradação.

Este modo de produção do espaço urbano tornou-se danoso a sociedade, gerou um processo de segregação social, além de ter estimulado um mau aproveitamento da infraestrutura urbana já disponível. Em referência a isso, Rojas et al (2004, p.6) afirma que "o crescimento periférico e o desenvolvimento de novas centralidades nas aglomerações urbanas se estabelecem às custas do abandono e deterioração das áreas centrais originais".

Desta forma, a discussão sobre vazios e degradação dos centros urbanos brasileiros aparece como uma nova pauta tanto para a política urbana quanto para a política habitacional. Pois engloba não apenas as reservas imobiliárias de terras disponíveis, mas também a sua oferta perante os processos

de especulação imobiliária, a ressaltar os agentes do mercado e as classes hegemônicas, que historicamente vem influenciado o Estado e suas decisões de onde investir o dinheiro público de acordo com seus interesses.

*"[...] interesses do mercado imobiliário e das camadas de alta renda, que sempre dominaram o processo de produção dos espaços urbanos a fim de garantir a reprodução e acumulação do capital. Essa constante produção de novos espaços exclusivos, novos "estilos de vida" e produtos imobiliários – uma lógica do "novidadesco" – está na base do abandono do centro (das elites) e dos bairros do seu entorno." (MOTISUKE, 2008, p. 110)*

*"[...] justifica-se por procurar responder aos interesses do mercado por novos produtos, por áreas de melhor acesso e por locais cuja imagem indica uma simbologia de atualidade e de inovação, fazendo com que o centro tradicional perca importância relativa e que diminuam os investimentos privados neste compartimento." (GARDENS, 2010, p. 34)*

Com a mudança das camadas de alta renda do centro antigo, denuncia-se um esforço de estabelecer um processo de auto segregação provocado pela ânsia de diferenciar-se das camadas de baixa renda territorialmente. Entretanto, trata-se de um processo ideológico que não se deve desassociar de uma estratégia de apropriação da renda fundiária, alcançada através da criação de novas frentes de exploração imobiliária (VILLAÇA, 1998).

De acordo com o Ministério das Cidades (2008, p.24) alguns elementos chaves motivaram esse processo, como: "[...] os novos modelos residenciais e de consumo das classes médias (conjuntos fechados e shopping centers); o desenvolvimento de [...] centros financeiros e de serviços; o deslocamento de órgãos da administração pública". De certa forma, a infraestrutura necessária para a concretização dessas novas formas de consumo na cidade e produção de "subcentros" encontrou nos investimentos públicos seu

grande incentivo. Vale ressaltar que com a transferência de órgãos administrativos do centro das cidades para essas “sub centralidades” e que muitas vezes são reconhecidas apenas pela presença de instituições dessa natureza, chamadas de centros administrativos o Estado acaba corroborando para a construção desse novo modelo de cidade. Esse movimento migratório das sedes governamentais e institucionais seguindo a lógica da localização valorizada deu a essas “sub centralidades” importância institucional e colaborou para a condenação do centro antigo e seu esvaziamento.

*“A aparente incongruência de uma cidade que abdica de seu centro, desperdiçando o investimento historicamente concentrado na região, só pode ser explicada pela presença de um modelo de crescimento ao mesmo tempo intensivo e autofágico, motivado pelo processo imobiliário, e alimentado sistematicamente por políticas públicas.” (CAMPOS E PEREIRA, 2005, p. 3)*

Um dos maiores fatores para que a expansão e dispersão urbana fossem amplamente difundidas foi a massificação do uso do automóvel que em grande parte viabilizou a construção desses “subcentros” ao permitir que a classe social que tivesse acesso ao automóvel pudesse desfrutar dos benefícios de viver e consumir nessas novas centralidades. Para Villaça (1998, p.281) “houve uma força com atuação simultânea, generalizada e profunda, composta pelo novo padrão de mobilidade espacial decorrente da difusão no uso do automóvel [...] e com o novo espaço urbano que foi para ele produzido [...]”. Seguindo a lógica de quanto mais difícil for o deslocamento, mais alto se torna o valor da terra bem localizada somada ao fator “exclusividade”, resulta ao setor imobiliário uma maior rentabilidade ao explorar o mercado. Segundo Villaça, o “subcentro”

*“ [...] consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem,*

*entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade.” (VILLAÇA, 1998, p.293)*

Ao passo que as classes de alto poder aquisitivo, o mercado imobiliário e o Estado procuram orientar o crescimento da cidade de acordo com um planejamento baseado em uma expansão urbana horizontal, as classes menos favorecidas acaba por habitar centros esvaziados e poupados de investimentos através da ocupação irregular de edifícios ociosos, cortiços, entre outros ou periferias sub equipadas marcadas pela ausência de infraestrutura, serviços e comércio formal, além da dificuldade de locomoção até o trabalho - majoritariamente é localizado nas áreas centrais - devido às grandes distâncias a serem percorridas diariamente situação essa agravada pelo transporte público pouco eficiente e muito dispendioso para a população.

Ao considerar as condições impostas às populações periféricas e o estado de abandono e degradação em que se encontra os centros urbanos, encontramos-nos diante de uma grande contradição, como explica Maricato.

*“ [...] contraria uma orientação mais racional e adequada para o desenvolvimento urbano. Como se sabe, a extensão horizontal das redes de infraestrutura resulta mais cara nas grandes metrópoles. A circulação se torna muito complexa e impõe pesado ônus aos moradores da periferia que são obrigados a dedicar parte do dia e dos rendimentos mensais aos transportes. Em contraponto, os bairros centrais apresentam significativa ociosidade em sua infraestrutura nos horários não comerciais. Do ponto de vista da acessibilidade, os centros são, em geral, as áreas mais bem servidas de transportes públicos. São locais de acesso mais democrático do que quaisquer outros.*

*Nesse sentido são populares. Uma característica da qual o mercado imobiliário e a elite brasileira costumam se afastar.*  
(MARICATO, 2001, p. 138)

Como já mencionado antes, a subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais como infraestrutura, sistema de transporte e de estoque imobiliário no centro da cidade expõe diversos casos de descumprimento da função social da propriedade prevista no Estatuto da Cidade. Ou seja é uma forma de crescimento urbano caracterizada pela separação das diferentes classes sociais na cidade e pela má utilização dos recursos públicos.

Os centros tradicionais das cidades brasileiras, apesar de toda a degradação a qual foram submetidos ainda são os pontos irradiadores da organização espacial urbana, onde se concentra ainda parte significativa do comércio, serviços, empregos, além de forte apelo no que se refere ao simbolismo e a memória de seus habitantes. Sendo assim é de suma importância a requalificação e reabilitação desses espaços, não apenas para melhoria de sua condição como espaço na cidade, mas para a melhoria da cidade como um todo (BONDUKI, 2002).

## 3.2 Requalificação de Áreas Centrais

Apesar do esvaziamento que os centros urbanos foram submetidos, ainda sim esses locais são identificados como os mais dinâmicos em relação à vida urbana. Isso se deve ao fato do centro “[...] concentrar tanto os empregos como os locais de compras e serviços, além de apresentar a posição de acessibilidade ótima à maior parte da cidade” (VILLAÇA, 1998, p.234). Por abrigar uma série de atividades classificadas como fundamentais, o centro na grande maioria das vezes atende não apenas seu perímetro, mas também diferentes municípios da região metropolitana da qual faz parte (GARDENS,

2010). Segundo Vargas e Castilho (2009), a relevância do centro extrapola os limites da cidade e devem grande parte de sua vitalidade ao grande fluxo de pessoas, veículos e mercadorias que são decorrentes da presença marcante de atividades terciárias e da presença de instituições públicas e religiosas em sua grande maioria.

*" Por seu caráter estratégico e, portanto, dinâmico, é que o centro vai se tornar o locus preferencial das transformações urbanas. Tais transformações podem, ao longo do tempo, conformar e induzir a novos significados e usos desse lugar. As funções centrais do centro podem, então, com o tempo, desaparecer. Daí, torna-se vital a aplicação de esforços e investimentos no sentido de resgatar e fortificar o caráter de 'centralidade' do centro." (NIGRO, 2006, p.50)*

*" Recuperar o centro das metrópoles nos dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento. Significa, também, promover a reutilização de seus edifícios e a conseqüente valorização do patrimônio construído, otimizar o uso da infraestrutura estabelecida, dinamizar o comércio com o qual tem uma relação de origem; gerar novos empregos." (VARGAS E CASTILHO, 2009, p.5)*

A necessidade de recuperação dos centros urbanos brasileiros é notória. Contudo, é importante ressaltar que uma intervenção urbana tem diversos desdobramentos, e será aqui tratado duas principais formas de atuação no que diz respeito a recuperação de áreas centrais: a revitalização e a reabilitação urbana.

A primeira segundo Maricato consiste em “[...] uma ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas, que apre-

sentam problemas de manutenção, por edifícios novos e maiores [...]. Frequentemente, a renovação se dá com muita demolição e remembramento das parcelas de terrenos existentes, acompanhada de uma intensificação da ocupação do solo." Em processos desse tipo existe um interesse por parte do mercado imobiliário na valorização do solo urbano, onde o principal objetivo é a máxima extração de lucros através da exploração de áreas degradadas.

A partir do século XX o que vemos é uma valorização do turismo no país, que conseqüentemente desencadeou um processo de fortalecimento dos centros históricos urbanos na grande maioria das cidades, e que segundo Shibaki (2010) foi o que provocou a transformação desses símbolos urbanos em elementos catalisadores dos processos de requalificação do território, vinculando essas regiões a cenários de consumo, tanto por parte do turismo quanto por parte dos investimentos públicos e privados, ou seja, se tem um posicionamento estratégico em relação a manutenção da história e memória de uma cidade.

Com isso o que temos é que grande parte desses investimentos para a requalificação desses centros foi motivado pela necessidade de transformação positiva da imagem desses locais, para através do turismo ter uma maior movimentação econômica e conseqüentemente induzir transformações benéficas para a população. Assim em grande parte dos planos de requalificação desses centros degradados temos o conceito de city marketing que segundo Vargas (1998) é o termo utilizado para explicitar políticas e estratégias de marketing utilizadas como instrumento de gestão urbana a fim de atrair maiores investimentos, geração de empregos e melhorias urbanas no espaço. Essa transformação tende a ser acompanhada de um forte processo de gentrificação, ou seja a população moradora e o pequeno negócio tradicional tende a ser expulsos pela forte valorização do solo urbano e por grandes redes de comércio (MARICATO, 2001).

No Brasil temos dois exemplos atuais de Revitalização urbana, a Orla do rio Guaíba em Porto Alegre e o Porto Maravilha no Rio de Janeiro,

ambos parcerias público-privado, projetados de maneira a criar uma imagem positiva de cidade e com isso estimular o turismo, ambos projetos criticados por alguns autores pois a longo prazo tendem a intensificar o processo de gentrificação caso alguma política pública não venha a ser adotada para impedir, pois muitos moradores não conseguem permanecer no local devido a grande valorização imobiliária.

Reabilitar por sua vez, segundo o Ministério das Cidades, significa

" [...] recompor atividades, habilitando novamente o espaço, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, para o exercício das múltiplas funções urbanas, historicamente localizadas numa mesma área da cidade, reconhecida por todos como uma centralidade e uma referência do desenvolvimento urbano. No entanto, isso não inclui, naturalmente, a implementação de atividades e funções novas, que não sejam contraditórias com a identidade do centro." (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2008, p.25)



Revitalização da Orla do Rio Guaíba  
Fotografia por Omar Freitas



Boulevard Porto Maravilha  
Fotografia por Isabela Borrelli



Museu do Amanha - Porto Maravilha  
Fotografia por Museu do Amanha

A reabilitação dos centros urbanos, além de se atentar na preservação da herança patrimonial e histórica - que retém padrões de parcelamento do solo, tipologias de construção, relações dos imóveis com a rua, materiais construtivos e etc - deve adotar uma série de medidas que ajudem na superação do processo de deterioração e degradação urbana dessas áreas. Segundo Vargas e Castilho (2009), os termos deterioração e degradação urbana estão associados a perda de sua função social ou rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de determinado local.

Segundo o Ministério das Cidades (2008) a reabilitação urbana tem como maior objetivo promover e conservar o patrimônio construído e cultural, estimular a consolidação da cultura do reaproveitamento da infraestrutura estabelecida em contraponto à expansão horizontal das cidades, contribuir para a redução do déficit habitacional por meio da ocupação de vazios urbanos para uso habitacional, estímulo da diminuição dos deslocamentos pendulares, distribuição de oportunidades e empregos, abastecimento de bens e serviços, fortalecer o vínculo entre a população e o bairro onde residem como forma de aumento da coesão social, apoiar a permanência e a inclusão das camadas sociais menos favorecidas e da população de rua além de reforçar os pequenos negócios. Segundo Maricato, entende-se por reabilitar

*" [...] uma ação que preserva, o mais possível, o ambiente construído existente (pequenas propriedades, fragmentação no parcelamento do solo, edificações antigas) e dessa forma também os usos e a população moradora. A reforma necessária na infraestrutura existente para adaptá-la a novas necessidades procura não descaracterizar o ambiente construído herdado. Nos edifícios busca-se fazer 'intervenções mínimas' indispensáveis para garantir o conforto ambiental, acessibilidade e segurança estrutural." (MARICATO, 2001, p.126)*

Nos processos de reabilitação, a participação popular e a solidarie-

dade devem prevalecer sobre os interesses do mercado. Os elementos culturais e sociais ao qual a identidade do centro é formado devem ser mantidos e devidamente enaltecidos de maneira a garantir a preservação do simbolismo e da dinâmica urbana inerentes às áreas centrais. Assim entende-se por reabilitação uma abordagem mais sustentável, que estimula mais a reciclagem e menos a demolição. Puntoni (2009, 9.30) afirma que "[...] a cidade não deve ser construída novamente a partir dos elementos existentes [...]" sendo que o velho e o novo devem coexistir de forma sensível.

Com o abandono e degradação dos centros urbanos somado a transformação desses lugares que antes eram de permanência e agora se tornaram em locais de passagem, temos o distanciamento da população que residia no local, fazendo com que esses centros percam a identidade gerada através da ligação da população com o lugar. Atualmente no Brasil existem diversas propostas de reabilitação urbana através de grandes projetos, acredita-se que através de pequenas intervenções se tem maiores chances de êxito na construção desses novos espaços urbanos (SANTOS, 2015).

O conceito de "acupuntura urbana" é um exemplo dessas pequenas intervenções, pois visa requalificar um ponto específico de um território e assim irradiar as transformações em seu entorno, esse é um pensamento amplamente difundido por arquitetos e urbanistas que apoiam intervenções pontuais na cidade a fim de revitalizar áreas tidas como abandonadas. Essa técnica intervencionista a qual se estende a transformação para seu entorno através de um ponto específico produzindo uma "metástase positiva" surge com o arquiteto espanhol Oriol Bohigas<sup>3</sup>.

*" O princípio de recuperar a energia de um ponto doente ou cansado por meio de um simples toque tem a ver com a revitalização deste ponto e da área ao seu redor." (LERNER, 2003, p.7)*

<sup>3</sup> Oriol Bohigas (Barcelona, 1925). É arquiteto e urbanista responsável pelo uso do termo "metástase positiva", o qual significa um processo que se estende sem a direção de qualquer pessoa, a partir de um enfoque renovado para a área que rodeia a cidade.

## Diagrama Explicitando o Conceito de Irradiação



O que podemos observar nessa ilustração é a geração irradiadora que uma intervenção local pode gerar através de cultura, educação, permeabilidade, permanência, lazer, convivência, a retomada da escala do pedestre e suas conexões com as quadras.

Como visto em Lerner (2003) as intervenções devem partir das pessoas que utilizam o espaço, com a apropriação do território pelo usuário temos a criação de vínculos com o lugar originando uma certa identidade da população com sua cidade, a qual carrega a história e vestígios do passado. A identidade é algo atrelado a memória coletiva, e que segundo Jodelet (2002) é o reflexo da cultura de uma sociedade a qual através do espaço urbano

aciona a memória e prende o indivíduo ao território, marcado pela cultura e pela história.

Para se efetivar uma iniciativa de reabilitação é preciso superar uma série de desafios, além disso toda intervenção deve tomar como fundamento principal o direito à cidade. Enquanto parcerias público-privadas são firmadas utilizando os mecanismos presente no Estatuto da Cidade, o poder público deve trabalhar junto com a população através da organização, aperfeiçoamento e viabilização para legitimar esse processo.

As vantagens presentes na reabilitação dos centros são indiscutíveis, e segundo Bonduki, Andrade, Rosetto (1993 apud Motisuke, 2008) diminui a necessidade da ampliação das redes de infraestrutura, transporte e dos equipamentos sociais, e garante uma miscigenação entre classes e usos do tecido urbano. Atualmente os centros reúnem as condições mais favoráveis para a implementação dos instrumentos contidos no Estatuto da Cidade. Levando em conta as dificuldades e potencialidades presentes no centro e a grande desigualdade social no nosso país a se destacar a da conformação dos espaços construídos, reabilitar essas áreas surge como grande estratégia para reverter a dinâmica de periferização das camadas menos favorecidas.

### 3.3 O Uso da Habitação como Estratégia no Processo de Requalificação de Áreas Centrais

Um dos princípios defendido por diversos autores, dentre eles Jacobs (200), Diogo (2004) e Vainer (2000), é que a vitalidade de uma região urbana é correspondente a diversidade de usos combinados contidos nela. Exemplos de sucesso mostram que a revitalização de centros históricos só ocorre quando de fato existe diversidade de uso nos imóveis, a se destacar o

uso habitacional.

Os usos mistos nos espaços urbanos centrais podem gerar uma maior vitalidade durante todo o tempo, estimulando uma transformação dos espaços e atraindo cada vez mais pessoas. Para tal, é necessário uma série de ações integradas que estimulem e promovam a diversidade social e funcional, identidade cultural e vitalidade econômica desses espaços, neste sentido, o elemento habitacional tem ganhado grande destaque, podendo ser considerado um grande fator de estímulo à revitalização de centros urbanos degradados (BLASCOVI, 2006).

A problemática de abandono e descaso com os centros históricos é comum a diversas cidades brasileiras, e através do Estatuto surgiram propostas em diversas capitais do país com o intuito de mudar essa realidade. Em São Paulo, durante o governo de 2001 a 2004, a prefeitura do município criou O Programa Morar no Centro, programa habitacional específico que buscava a revitalização da parte histórica da cidade através da ocupação de imóveis ociosos por razões legais, e de terrenos subutilizados por estacionamentos – em uma área totalmente consolidada que dispõe de toda a infraestrutura urbana necessária – pressupondo que a falta do uso residencial fosse uma das razões do seu abandono.

O programa era encarregado pela coordenação das linhas de crédito subsidiado da Caixa Econômica Federal, e delineado como um conjunto de intervenções municipais integrado, que tem como objetivo maior a melhoria das condições de vida dos moradores do centro e a viabilização de moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na área central – sempre mantendo o cuidado para que as medidas tomadas não resultassem em uma gentrificação da área. Para isso, o programa buscou priorizar a reciclagem de imóveis ociosos, combinando soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda através do incentivo da diversidade de usos nos bairros centrais.

A locação social é uma outra forma de amenizar o déficit habitacional: a prefeitura custeia parte do pagamento do aluguel, sem transferir a pos-

se para o morador, e as pessoas que moram lá pagam quantias menores do que as praticadas pelo mercado. No entanto, esse trabalho exige fiscalização constante, para garantir que as famílias que estão usufruindo dos benefícios ainda precisam dele de fato. Pelo programa de locação social, existem hoje em São Paulo 903 residências, distribuídas em seis edifícios, como o Palacete dos Artistas, na avenida São João.

No Brasil, o Governo Federal criou em 2003, o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, que engloba a ação dos Ministérios das Cidades, da Cultura, do Turismo, do Planejamento e dos Transportes, além da Caixa Econômica Federal - CEF. O programa visa a recuperação dos centros de maneira a envolver todas as atividades pertencentes naquela área, ou seja, comércio, lazer, cultura e moradia, principalmente através do estímulo à utilização residencial de imóveis ociosos. Tem por objetivo utilizar os cerca de 4,5 milhões de imóveis urbanos subutilizados ou em desuso, que estão localizados nessas regiões centrais brasileiras, e assim reverter esse modelo de urbanização baseado na expansão das fronteiras urbanas, ofertar moradias nas áreas centrais consolidadas, com acesso à urbanidade e infraestrutura já existente. Pode ser considerado uma nova política urbana que se apoia na utilização de mecanismos e ferramentas presentes no Estatuto da Cidade e na articulação entre diversos agentes públicos e privados implicados em ações de urbanização nessas regiões.

A presença de habitantes nas regiões centrais colabora para a diminuição dos processos de esvaziamento e decadência, além de fortalecer os vínculos da população com o bairro. Estas áreas, portanto, possuem um grande potencial de refuncionalização e que poderia ser aproveitado por políticas de habitação social. Desta maneira, a habitação social nas áreas centrais, onde se tem maior concentração de infraestrutura e serviços urbanos da cidade, torna-se uma excelente alternativa para otimização e democratização do espaço urbano, contribuindo na melhoria da qualidade de vida da população de classes menos favorecidas, diminuição no déficit habitacional além

de estabelecer alternativas para garantir o cumprimento da função social da propriedade deste território dentro da cidade.

O adensamento populacional de baixa renda em regiões de periferia, não servidas de infraestrutura e distantes dos locais de trabalho, que em sua grande maioria se localiza nas regiões centrais, se torna uma grande contradição ao comparar com a subutilização dos recursos disponíveis nessas regiões, o que contribui ainda mais para o processo de concentração de atividades econômicas em áreas de especulação imobiliária. Isto é, um crescimento urbano que é caracterizado pela separação das diferentes classes sociais e de desperdício de recursos públicos. Diante disso, é importante se atentar para que políticas de revitalização desses centros não reproduzam um processo de enobrecimento do território urbano e conseqüentemente venha ocorrer gentrificação.

*" A sobrevivência da riqueza patrimonial das regiões centrais se deu graças aos grupos de baixa renda e não a outros. É como expulsar os índios da floresta para preservá-la, sendo que, graças a eles, ela ainda está preservada. Mesmo assim, retiram os índios e fazem reservas indígenas." (VAINER in KANASHIRO, 2002)*

O fomento à moradia no Centro deve ser promovido através de diversas estratégias de provisão de moradias, seja pelo incentivo à requalificação de edifícios abandonados ou subutilizados para o uso residencial, pela melhoria de cortiços (construção, reconstrução e reforma) ou por políticas que envolvam a produção de moradias.

Para obter êxito com essas políticas públicas é preciso de um elemento fundamental que é a aceitação pública, a população brasileira tem pouco ou nenhum conhecimento sobre os processos de reabilitação urbana e que insere o uso habitacional de interesse social. O que causa uma certa estranheza e desconfiança generalizada, fazendo com que a população se

questione quanto aos benefícios de intervenções desta natureza, o que vem a influenciar negativamente políticas de implantação de habitação social nos centros urbanos.

Os residentes das áreas centrais geralmente desaprovam a implantação de projetos desse tipo pois acredita que políticas habitacionais de interesse social em áreas centrais podem desvalorizar os seus imóveis e que ao se induzir o adensamento populacional de baixa renda nestas áreas, as tornarão mais violentas e inseguras do que já se encontram atualmente, e que intensificaria ainda mais o processo de degradação. Perante isso, com medo da opinião pública muitos gestores evitam essas políticas como alternativa.

Esse pensamento é totalmente equivocado, e é de extrema importância a conscientização da sociedade dos grandes benefícios que políticas para o desenvolvimento sustentável e democrático do espaço urbano podem trazer a essas regiões. Ao contrário do que pensam, ao prever habitação social em um processo de revitalização podemos reverter o processo de degradação, produz uma sensação de pertencimento por parte da classe menos favorecida, pois normalmente são socialmente e economicamente excluídos de todos os processos de urbanização das cidades, e com isso ocorre uma colaboração para o desenvolvimento e a manutenção do local. Dado que, é o caminho para se combater a segregação territorial e social, que marginaliza e condena a população de baixa renda a viver em regiões periféricas e sem infraestrutura e equipamentos públicos.





# CAPÍTULO 4

## leitura de projetos exemplares

A partir de 2000 destaca-se no Estado de São Paulo um conjunto de ações concretas de produção de habitação social no Centro, que compreende as reabilitações de edifícios pelo PAR Reforma (Programa de Arrendamento Residencial - Reforma), a produção da CDHU (Companhia Estadual de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) pelo PAC-BID (Programa de Atuação em Cortiços, com financiamento do BID) e um conjunto de programas municipais que foram iniciados pelo governo Marta (2001-2004) na esfera do Programa Morar no Centro - Locação Social, Bolsa Aluguel e Programa de Cortiços - paralisado pelo governo Serra/Kassab (2005-2013) (TSUKUMO, 2007).

O programa Morar no Centro visava aproveitar edifícios abandonados, em estado avançado de degradação ou ocupados por movimentos populares ligados às lideranças de sem-tetos para reforma ou construção de habitações populares.

Atualmente está em vigor em São Paulo e contidos na cartilha do Plano Municipal de Habitação do Estado de São Paulo (PMH-SP) da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo (Sehab) outros programas que estimulam a reabilitação desses centros urbanos como é o caso do "Serviço de Moradia Social", "Locação Social" e "Provisão de Moradia" ambas linhas programáticas derivadas do Programa Morar no Centro do governo Marta.

O Serviço de Moradia Social tem como objetivo oferecer um atendimento emergencial e provisório a famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social e a famílias removidas de assentamentos precários não consolidáveis ou removidas por obras de urbanização.

A estruturação do programa se dá através da disponibilidade de unidades habitacionais e a capacidade de produção de novas unidades em imóveis públicos, bem como o grande volume de imóveis privados ociosos e subutilizados na região central que poderiam, em curto prazo, ser disponibilizados para o programa e serem reformados pela prefeitura, sem que haja necessidade de unidades habitacionais completas, ou seja, podem ter banheiros

e lavanderias compartilhados.

Além disso, a prefeitura pode alugar prédios em condições de uso, geralmente notificados para o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (Peuc) e oferecê-las a demanda emergencial por moradia.

Já o Serviço de Locação Social consiste na oferta de unidades habitacionais para aluguel, em imóveis públicos, com valores de aluguel total ou parcialmente subsidiados, e mesmo que sem subsídio, acessíveis à população de baixa renda. A solução garante a permanência da população mais vulnerável em áreas em processo de valorização ou já valorizadas como é o caso dos centros urbanos e, ainda, evita que recursos públicos investidos na aquisição fundiária e na produção dessas habitações sejam drenados, em um maior espaço de tempo para o mercado imobiliário privado.

Para além do Serviço de Moradia Social, destinado à demanda por atendimento emergencial e transitório e ao Serviço de Locação Social, destinado a habitações de aluguel, a política habitacional do município deve oferecer uma solução habitacional de longo prazo, para o acesso definitivo à moradia é aí que entra a linha programática de política habitacional denominada de Provisão de Moradia. O acesso à casa própria se dá em conformidade com os programas habitacionais de financiamentos federais, a exemplo do Minha Casa Minha Vida, estaduais ou até internacionais.

Afim de demonstrar a aplicação e a eficácia de certos conceitos que foram abordados neste trabalho, foram reunidos, aqui, exemplos de edifícios habitacionais verticais em áreas urbanas adensadas, e que estão inseridos nos programas de habitação já referenciados acima.

## 4.1 EDIFÍCIO RIZKALLAH JORGE

### FICHA TÉCNICA

Edifício Rizkallah Jorge

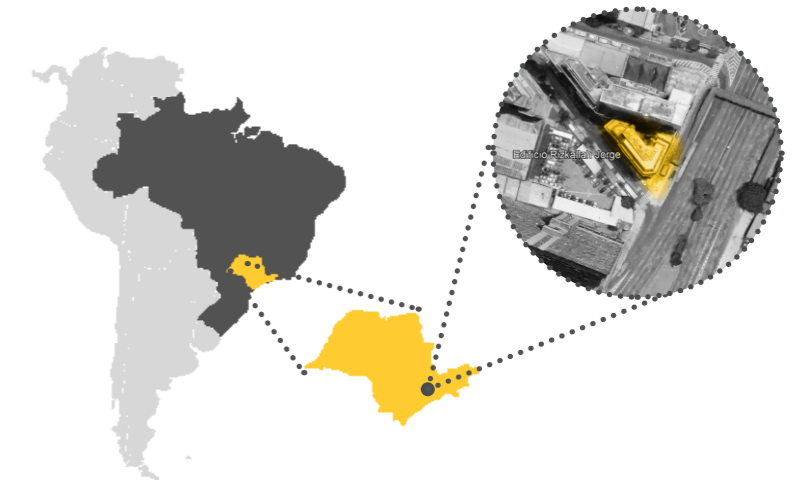
Arquiteto: Desconhecido

Construtor: Riskallah Jorge

Localização: São Paulo, SP

Ano do Projeto: 1945

Ano da Reforma: 2001-2003



Projetado na década de 1940 e construído para ser o luxuoso hotel Pinguim, acabou por não se consolidar para o uso da hotelaria. De arquitetura neoclássica, localizado em uma esquina privilegiada da cidade de São Paulo, o prédio abrigou por cerca de 20 anos a sede do Grupo Votorantin, até ser vendido nos anos de 1970 à Beneficência Portuguesa.

O Edifício Rizkallah Jorge está situado em rua de mesmo nome, esquina com uma das importantes Avenidas de São Paulo, a Av. Prestes Maia, nas proximidades do viaduto Santa Efigênia, região central da cidade de São Paulo.

Com o efeito da descentralização dos endereços comerciais de São Paulo, na década de 1980, o prédio foi desocupado passando por um grande espaço de tempo abandonado, e enfim acabou sendo ocupado pelo movimento de Moradia no Centro (MMC). Porém as condições do prédio tendo em vista a habitação eram extremamente precárias, como: falta de água e energia, desorganização dos espaços físicos, ausência no controle de entrada e saída de pessoas, riscos eminentes em relação a segurança contra incêndios entre outros fatores que tornavam o local inabitável.

O Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal, e tendo como fi-

nanciador o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) na gestão da Marta (2000-2004) promoveram a reabilitação do edifício entre o período de 2001 à 2003. Com projeto do escritório de restauro Helena Saia, os 17 andares da edificação deram lugar para 167 unidades residenciais familiares com área entre 24,4m<sup>2</sup> e 45m<sup>2</sup>, distribuídos em sala/dormitório, cozinha americana com área de serviço integrada e banheiro.

O projeto de interiores manteve elementos originais: foram recuperadas as soleiras e peitoris em mármore, pisos de taco. Já na fachada as janelas e portas de ferro foram preservadas e restauradas retomando as suas cores originais. No hall principal do edifício, o piso, as colunas e as paredes em mármore de Carrara foram restaurados, devolvendo o brilho e suntuosidade à entrada do edifício.

O programa destinou as 167 unidades reformadas aos mesmos usuários que ocuparam o edifício através do Movimento Morar no Centro (MMC), para esses usuários eles nunca precisaram pagar condomínio, muitos residiam em moradias que não geram custos de vida condominial, não pagavam pela energia e água consumidas e não exerciam manutenção e conservação dos componentes de funcionamento do prédio. Agora após a reforma e readequação do edifício para moradia, os custos de manutenção se tornam "obrigatórios" para a estadia da mo-



*Edifício Rizkallah Jorge  
Fotografia por Milena Leonel*

radia, porém não foi feito nenhum estudo sobre as condições financeiras de cada morador, o que causou uma alta taxa de inadimplência no pagamento da taxa condominial que em 2016 girava em torno de R\$ 265,00 o que dificultava as ações de manutenção e conservação preventiva do prédio (SALCEDO E SILVA, 2006).

O prédio vem passando por vários problemas por falta de manutenção, o prédio não tem gás encanado, tem infiltrações, sujeira, além de problemas de vazamento de água. O condomínio alega não ter dinheiro suficiente para a compra de produtos específicos para a limpeza, já que o prédio é tombado. Atualmente, a Caixa Econômica Federal é dona de 66 das 167 unidades habitacionais, sendo a maior inadimplente do prédio, a Caixa deve mais de R\$ 200 mil em condomínio.

Em resumo, não vale apenas executar a reabilitação de edifícios sem um estudo aprofundado das famílias que ali irão habitar, o processo é muito mais amplo e complexo, é de extrema importância a socialização dos usuários com a cultura condominial, além de manter e preservar o patrimônio edificado.



*Edifício Rizkallah Jorge  
Fotografia por Milena Leonel*

## 4.2 VILA DOS IDOSOS

### FICHA TÉCNICA

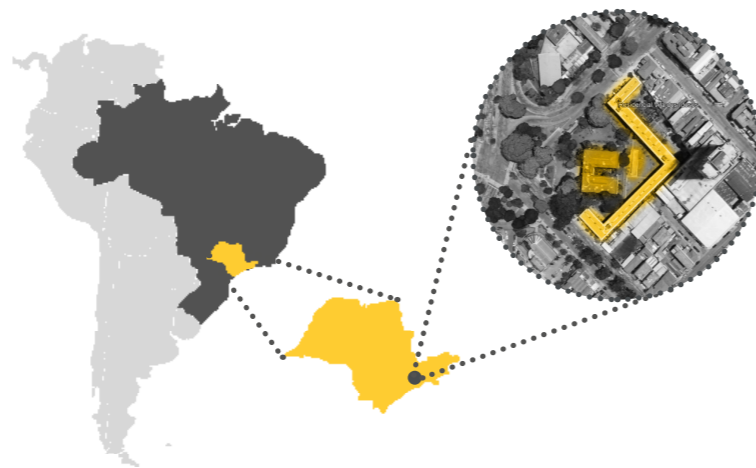
Vila dos Idosos

Arquitetos: VIGLIECCA&ASSOC

Localização: São Paulo, SP

Área: 8.290m<sup>2</sup>

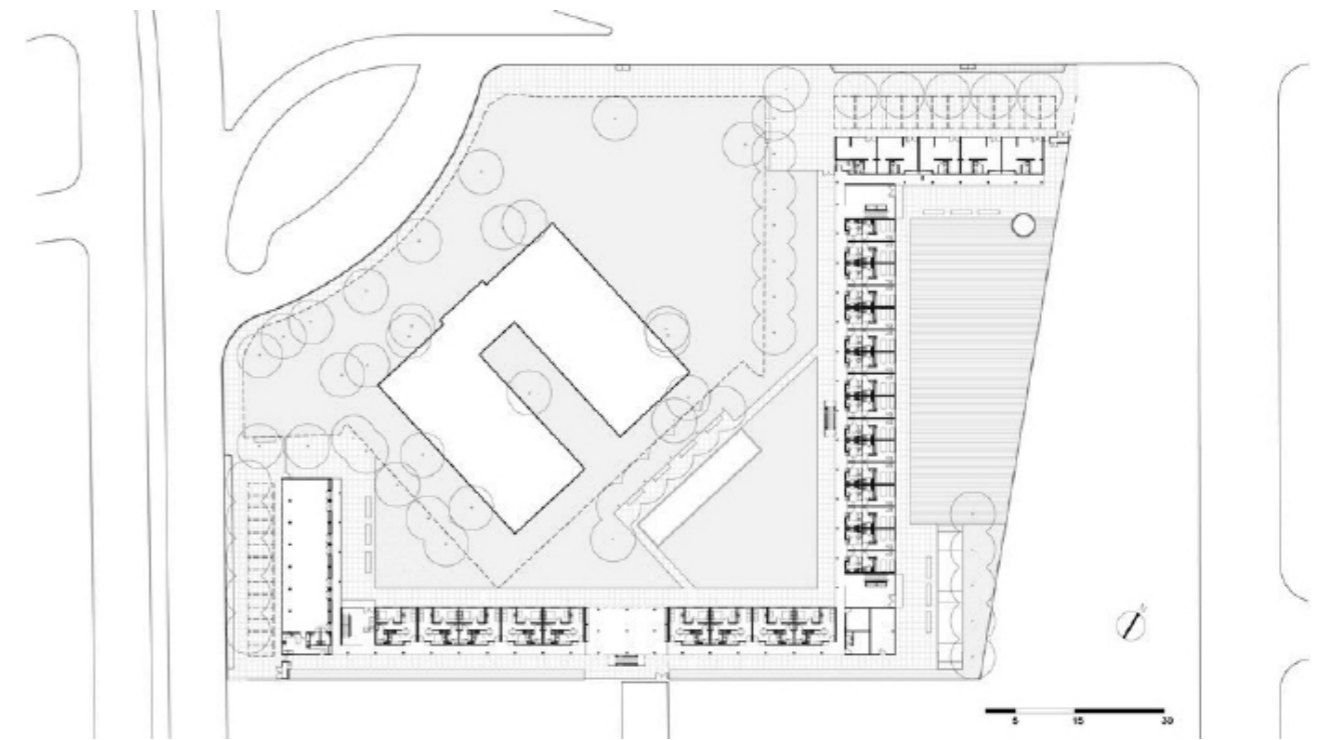
Ano do Projeto: 2003-2007



Localizada no bairro do Pari, na região central de São Paulo e inaugurada em 2007, a Vila dos Idosos está dirigida a um dos setores da população mais carentes e tradicionalmente esquecido nas políticas habitacionais: os idosos. O empreendimento é considerado um modelo de política pública bem-sucedida no oferecimento de moradia digna para idosos, por ser adaptada às necessidades físicas dos residentes. Tanto que, em agosto de 2017, a Vila dos Idosos recebeu o Selo Mérito 2017, da Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação.

O programa consiste em 145 unidades habitacionais (cerca de 200 habitantes) distribuídas em 4 pavimentos, sendo 90 quitinetes (30m<sup>2</sup>) e 55 apartamentos de um quarto (43m<sup>2</sup>) cerca de 25% das unidades são adaptadas para portadores de necessidades especiais, com barras de apoio nos chuveiros, apoio para sanitário e espaço para circulação de cadeira de rodas. Já o espaço comum foi projetado para atender todas as necessidades desse público, com três salas para TV e jogos, quatro salas destinadas para usos diversos, salão de festas com cozinha e sanitários, área verde, horta comunitária e espelho d'água.

O projeto oferece a simplificação dos acabamentos. Todas as unidades possuem ventilação cruzada, o que mantém os ambientes sempre areja-



Implantação Vila dos Idosos  
Ilustração por Vigniecca & Associados

dos. De maneira a fomentar a autonomia e independência do idoso, a Vila foi projetada levando em conta a forma dos objetos como por exemplo, largura e altura dos degraus, adequação dos pisos, altura das janelas assim como as ordenações espaciais.

O conjunto foi projetado de tal maneira que, além de obter um melhor aproveitamento do terreno, a edificação também vai envolver a Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo, localizada na área ao lado do terreno, deixando-a como parte central no projeto. A organização em circulações horizontais comuns compatibiliza tanto a boa orientação e a insolação das unidades quanto às melhores condições de acessibilidade aos moradores.

O intuito do projeto é promover a maior quantidade e variedade de contatos de vizinhança dentro do conjunto, e entre ele e o centro urbano à sua volta. As circulações horizontais foram pensadas como espaços coletivos de encontro assim como os bancos frente às portas dos apartamentos que cria uma interação coletiva. Além disso, os moradores contam com uma assistência médica pelo Programa de Atendimento ao Idoso (PAI) e acompanhamento semanal de assistentes sociais e psicólogos.



*Planta Baixa Apartamentos  
Ilustração por Vigliecca & Associados*

Segundo o programa Locação Social, que oferece subsídios para populações vulneráveis e de baixa renda no acesso à moradia, o morador não compra o imóvel, ele apenas paga um aluguel compatível com os seus rendimentos, idosos que recebem até três salários mínimos pagam como aluguel o equivalente entre 10% e 15% dos rendimentos de suas aposentadorias, além de uma taxa condominial no valor de R\$ 35. Como grande parte das habitações do programa de Locação Social de São Paulo, a gestão condominial desta moradia fica a cargo da Cohab-SP, e a administração social é da Secretaria Municipal de Habitação (Sehab).

Essa é uma maneira de ofertar qualidade de vida para uma camada da população que nem sempre é priorizada e o programa visa a integração social e o bem estar físico e mental do idoso, não permitindo que ele seja um fardo para sua família, mas que tenha uma vida duradoura e agradável.



*Vila dos Idosos  
Fotografia por Vigliecca & Associados*



*Vila dos Idosos  
Fotografia por Vigliecca & Associados*

## 4.3 PALACETE DOS ARTISTAS

### FICHA TÉCNICA

Palacete dos Artistas

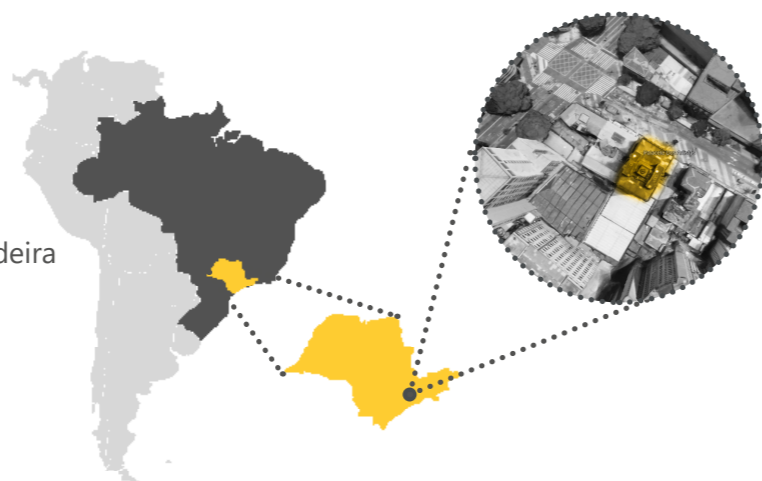
Arquiteto: Desconhecido

Construtor: Antonio Borges Caldeira

Localização: São Paulo, SP

Ano do Projeto: 1910-1920

Ano da Reforma: 2012-2014



Localizada na Avenida São João, a poucos metros do cruzamento com a Avenida Ipiranga (esquina mais famosa da cidade e referência a música “sampa”, de Caetano Veloso), o prédio, construído em 1910, era o antigo Hotel Cineasta e estava a anos abandonado. Após um investimento por parte da Prefeitura de São Paulo, de R\$ 8,2 milhões - sendo R\$ 4,2 milhões gastos apenas com a desapropriação do edifício - e dois anos de reforma, o edifício foi inaugurado em 2014.

São seis andares com 50 apartamentos ao todo, 10 unidades por andar, do 2º ao 6º pavimento, com área média de 40m<sup>2</sup>. Duas unidades por andar são adaptadas para pessoas com necessidades especiais. O 1º andar é de uso coletivo, onde há salas para oficinas, aulas, ensaios, leitura e atendimento social, além de área médica com enfermagem, fisioterapia e odontologia, horta, refeitório e lavanderia comunitários.

O edifício foi todo revitalizado, requalificado e completamente alterado internamente, respeitando todas as condições de acessibilidade, a segurança do edifício e a preservação do patrimônio histórico. A distribuição dos ambientes foi transformada e as paredes foram reaproveitadas na medida do possível.

As instalações elétricas e hidráulicas do prédio foram completamente refeitas, além disso a parte estrutural do prédio precisou receber reforços devido a instalação de uma nova caixa d’água e alteração dos fossos dos elevadores. Pisos e paredes foram restaurados e mantidos os originais, em mármore e pastilhas cerâmicas. A fachada do prédio, tombada pelo patrimônio histórico foi restaurada com o objetivo de preservar e resgatar suas características originais, perdidas em antigas reformas.

A prefeitura mantém a gestão do imóvel, já que ele integra o parque público de moradias da municipalidade e o Programa de Locação Social, ou seja, o imóvel reabilitado ainda é propriedade do Poder Público: as unidades não foram vendidas com financiamento, mas alugadas com subsídio. Para viver no prédio, os artistas precisam pagar um aluguel social, que corresponde a 10% da renda familiar que declararem, e só pode morar no local quem ganha até 3 salários mínimos, com contrato renovável a cada quatro anos.



Imagem 26: Palacete dos Artistas  
Fotografia por Catraca Livre



Imagem 27: Palacete dos Artistas  
Fotografia por Prefeitura de São Paulo



Imagem 28: Apartamentos  
Fotografia por Prefeitura de São Paulo

# CAPÍTULO 5

## universo projetual



BRASIL



SANTA CATARINA



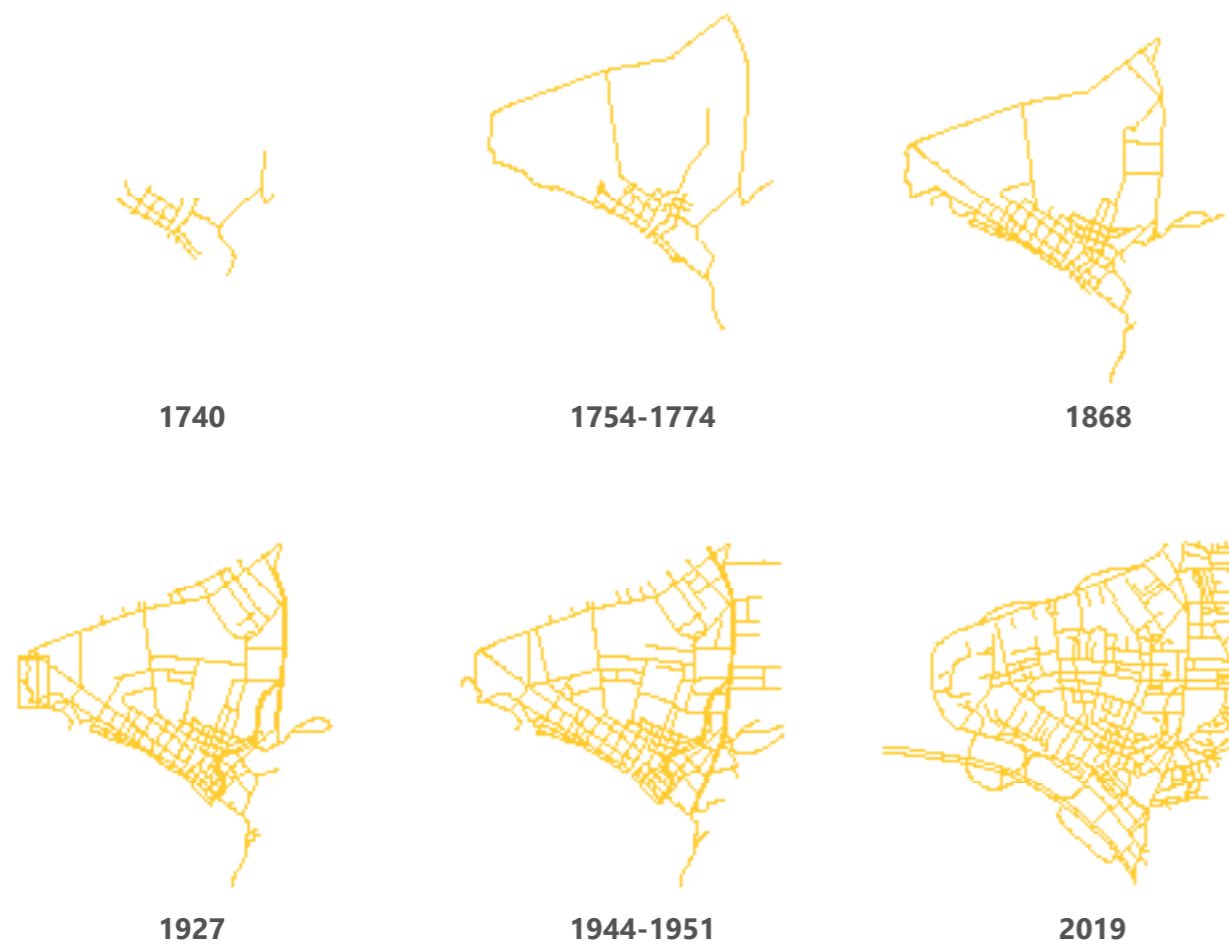
FLORIANÓPOLIS

### 5.1 HISTÓRIA E PAISAGEM

Com um traçado urbano básico que se adaptou à influência do relevo, com arruamento em quadrícula semi-regular provinda de uma típica forma de ocupação urbana colonial portuguesa no Brasil, as ruas e praças da cidade de Florianópolis se desenvolveram a partir do centro histórico - área central da cidade constituída da praça da Catedral e ruas adjacentes - de onde partiam os principais vetores de crescimento urbano. As ruas foram crescendo gradativamente, pelo desenvolvimento sucessivo das principais vias de circulação que ligavam o centro a seus arredores.

No final do século XIX, as localizações dos portos e dos acessos à ilha contribuíram para a formação e as distâncias entre os primeiros núcleos urbanos. As reproduções espaciais causadas pelo transporte marítimo bem como os deslocamentos e os interesses de localização das áreas residenciais estabeleciam eixos de ocupação através de cercas e estradas não pavimentadas.

Já na segunda metade do século XX, Florianópolis passou por profundas transformações que impulsionaram o desenvolvimento urbano, além da evolução de sua estrutura fundiária, um fator decisivo na conformação da paisagem construída do centro foi seu processo de verticalização. Em 1950 teve início um período conhecido como desenvolvimentista, que foi marcado pela modernização econômica e social do país e das principais capitais.



*Esquema de arruamento de Florianópolis  
Adaptado por autoria própria*

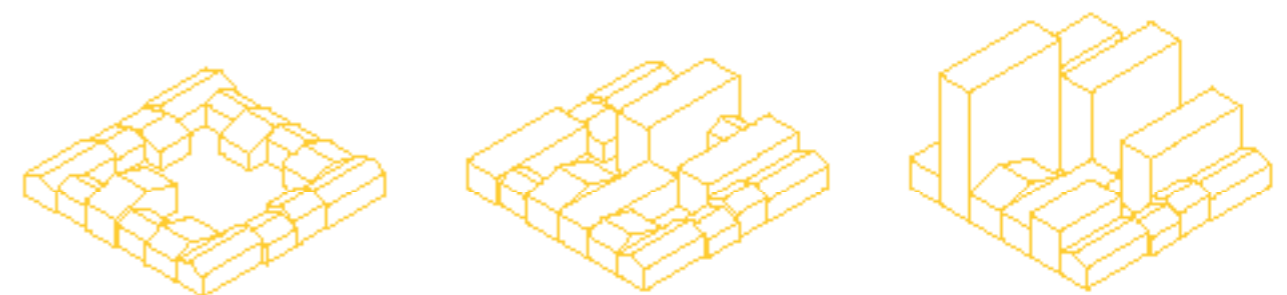
A velocidade no surgimento de edificações verticais culminou na aprovação da legislação urbana em meados de 1955. Quando as grandes cidades brasileiras passavam por um intenso crescimento demográfico, a cidade de Florianópolis, com menos de 70.000 habitantes, aprovava seu primeiro Plano Diretor com o foco na implementação de um grande porto e de grandes obras viárias privilegiando o uso do automóvel e o desenvolvimento industrial, além de prever uma taxa de ocupação de 100% para edificações verticais no centro histórico, o que permitiria com que todos os pavimentos dos edifícios se estendessem em planta até as empenas cegas nos extremos do terreno.

Essas propostas deixavam clara a vontade de modernizar Florianópolis, a partir de um sistema viário que conectaria toda a ilha. Nas décadas de 60 e 70, durante a Ditadura Militar, onde os grandes investimentos viários

eram ações implementadas metodicamente por todo o país. Nos anos 1970, três grandes obras fizeram desaparecer os entraves à ocupação dos terrenos oferecidos à expansão urbana: a Ponte Colombo Machado Salles, o aterro da Baía Sul e a via expressa em continuação à Avenida Rubens de Arruda Ramos. O aterro da Baía Sul acabou sendo o marco referencial de alteração na paisagem urbana florianopolitana, em decorrência dele se perdeu grandes construções históricas além de parte da memória visual e histórica da cidade.

Ao mesmo tempo, houve uma diminuição na construção de novos edifícios na região do centro histórico devido ao surgimento de vetores de crescimento e subcentralidades que se localizavam em outras áreas da cidade e que se mostravam mais atraentes para a atividade do mercado imobiliário. Pode-se destacar ainda que a relação entre centro e periferia apresenta um conflito quando ocorre o deslocamento das funções do centro para outros bairros.

O resultado dessa combinação de fatores é visto e observado na paisagem atual do centro da cidade, onde temos relações desarmônicas entre paisagem construída, natural, entre edifícios de diferentes alturas: baixo, alto e vazios urbanos, e entre os principais períodos da arquitetura que coexistem na região: colonial, eclético e moderno. Devido a verticalização rápida e descuidada, elementos geográficos que antes eram presença constante como morros e o mar, que faziam parte da vista estratégica de determinados pontos do centro, foi perdido.



*Esquema simplificado da evolução da paisagem  
construída do centro histórico de Florianópolis  
Adaptado por autoria própria*



O processo de verticalização do centro, além de ter sido responsável pelos danos na identidade da paisagem, resultou também na formação de diversos espaços carentes de iluminação e ventilação natural adequados. Atualmente essa condição apresenta grandes desafios para a inserção de edificações salubres, principalmente no que diz respeito a edifícios habitacionais.

Segundo Sugai (1994), os enormes investimentos viários que foram feitos na década de 70 e início de 80, geraram grandes reflexos na espacialidade da cidade, já que consolidou eixos para as áreas residenciais das elites, a periferização no interior da ilha e a expansão do mercado imobiliário e da construção civil para as áreas centrais e balneários. A grande massa de pessoas migrantes que vinham para Florianópolis em busca de trabalho, acabava por estabelecer-se na área continental, já que na área central da ilha os preços dos terrenos eram muito altos. Esta caracterização marcou a trajetória da expansão para as camadas de baixa renda nos bairros do interior da área continental.

*"A ocupação territorial da população mais pobre desenvolvia-se, principalmente, nos eixos que se direcionavam para São José, ao longo da BR-101 e para os bairros de Biguaçu e Palhoça. Esta expansão indicava a periferização de grande contingente das camadas populares e o início do processo de conurbação destes municípios com a Capital." (SUGAI, 2009, p.3)*

Junto a todo esse cenário marcado pela segregação socioespacial - que grande parte origina-se das ações do Estado e dos frequentes investimentos públicos e privados nessas regiões, situadas em torno desse eixo "privilegiado", além da valorização imobiliária das áreas próximas - temos um efeito pendular, fenômeno que comumente ocorre nos grandes centros urbanos, que nada mais é que um deslocamento diário de milhares de pessoas realizando um movimento pendular (de ida e volta - como um pêndulo)

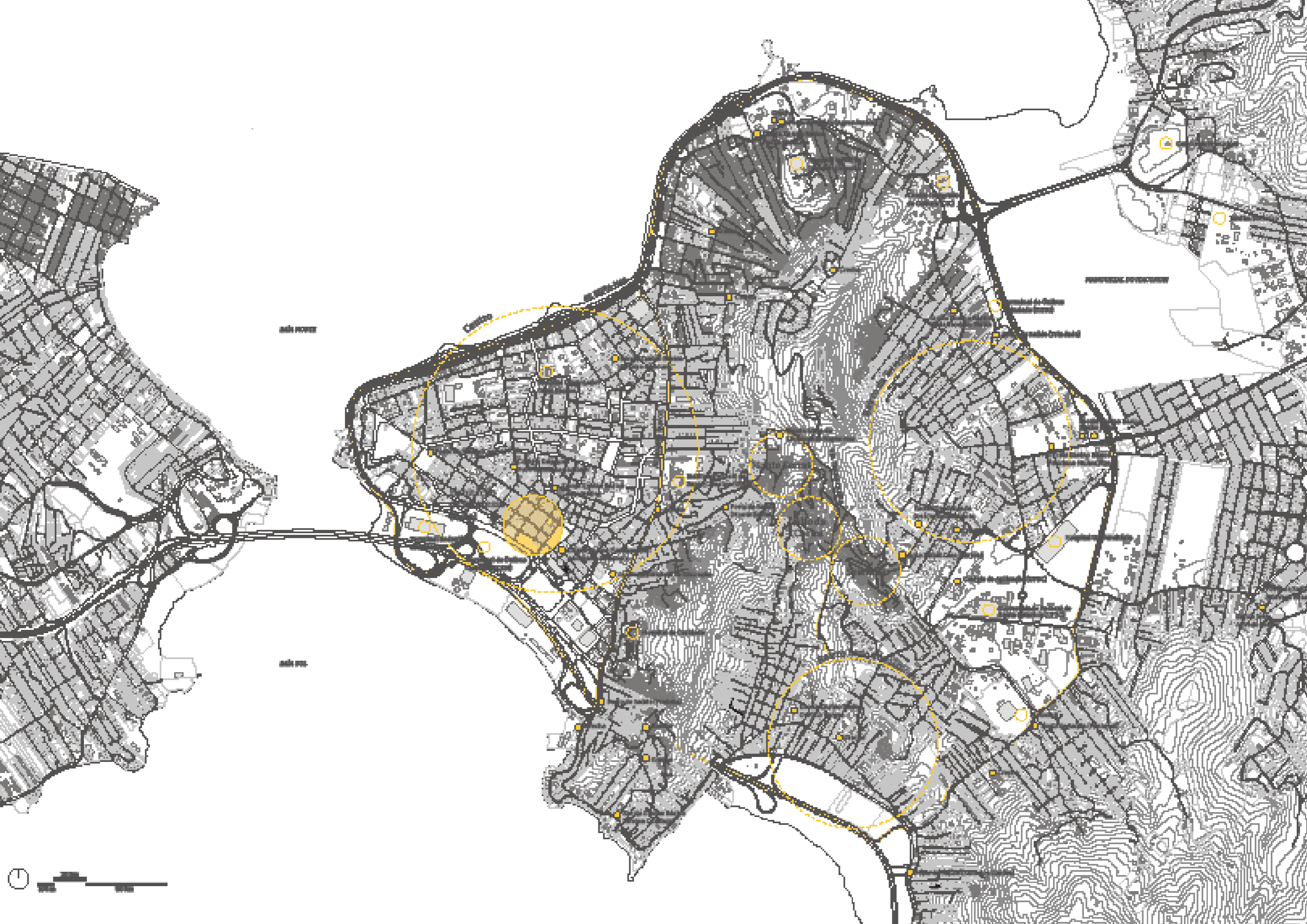
de seus locais de moradia até regiões onde estudam ou trabalham.

Frequentemente os meios de comunicação ostentam o atributo de "Ilha da Magia" como referência a Florianópolis, cidade com elevados índices de qualidade de vida - uma população com renda média elevada, expectativa de vida alta e amplo acesso a serviços públicos de saúde, educação, lazer, moradia e etc. Entretanto, existe um importante contingente populacional, em áreas centrais e periféricas do município, que vivem em outra realidade dessas propagadas pela mídia.

Embora se omita, a ilha é um lugar onde se tem muitos assentamentos em situação precária, da qual a ocupação por pessoas de baixa renda sofre constante pressão, tanto do setor imobiliário mas, também, pelo poder público, para que sejam realocadas para áreas mais afastadas e distantes do centro. Essa pressão, quando não provém do poder opressivo do Estado, é silenciosamente praticada pela expansão do mercado imobiliário que, forçando as pessoas ao êxodo para áreas que não interessam ao capital especulativo, dá início ao processo de gentrificação.



Imagem 29: Centro de Florianópolis  
Fotografia por autoria própria



O mapa geral do Centro de Florianópolis mostra as principais vias que representam eixos estruturantes e as principais áreas de subcentralidades, indicando que, em dado momento, o processo de urbanização avançou para fora do que seria considerado o Centro tradicional, centro histórico. Esse mapeamento teve o intuito de identificar as áreas onde há infraestrutura existente que atenda aos princípios deste trabalho, buscando inserir habitação social de forma estratégica sem requerer grande ampliação da infraestrutura do entorno.

As subcentralidades identificadas são de ocupação mais recente, menos adensadas e de maior multifuncionalidade de usos que o Centro tradicional e histórico. Além disso, tendo como propósito fazer uso de edificações abandonadas ou subutilizadas para a proposta de habitação social, considera-se pertinente trabalhar na área do centro histórico, visto que abriga uma quantidade maior de edificações de interesse. Paralelamente, o significado e a importância simbólica de aplicar tal intervenção em uma área central chave da cidade também contribuiu para a definição do recorte.

## 5.2 DEFINIÇÃO DO RECORTE

A área de estudo escolhida fica inteiramente na porção do centro histórico a oeste da Praça XV de Novembro. Atualmente é possível notar um vasto número de imóveis desocupados ou ocupados apenas parcialmente na região central de Florianópolis. Entre as causas dessa desocupação podemos citar diversos fatores, como estado avançado de depreciação ou degradação física, problemas legais relacionados a débitos tributários ou disputas judiciais entre herdeiros e outros. Existem também muitos terrenos cuja única atividade econômica é o uso como estacionamento, subutilizando-se o seu potencial construtivo.

Logo após a região central ser reconhecida como região comercial, a porção a oeste da praça XV de Novembro passou a ser não apenas a região mais dinâmica do centro, mas da cidade. Apesar de ainda hoje se caracterizar predominantemente como comercial, uma parte significativa da região foi impactada a partir da década de 1990 pelo surgimento dos shoppings centers e por outras frentes de desenvolvimento em áreas afastadas. Nesse momento, a população que antes morava nessa localidade já havia se encaminhado para áreas de expansão desarticuladas do centro.



*Rua Felipe Schmidt em uma terça-feira próximo às 13h (antes da pandemia)  
Fotografia por autoria própria*



*Rua Felipe Schmidt em um domingo próximo às 13h (antes da pandemia)  
Fotografia por autoria própria*

Com a população de baixa renda incapaz de se inserir nos novos meios de consumo que eram direcionados sobretudo a classe média, encontraram no centro em degradação e cada vez mais despojado de investimentos o espaço que passaram a definir como seu principal ponto de trocas comerciais. Uma grande contribuição para essa mudança é o fato de o centro ser a área da cidade mais bem servida pelo transporte público, que é amplamente utilizada pelas camadas populares, e mesmo tendo uma infraestrutura subutilizada não é algo que se encontraria nas periferias.

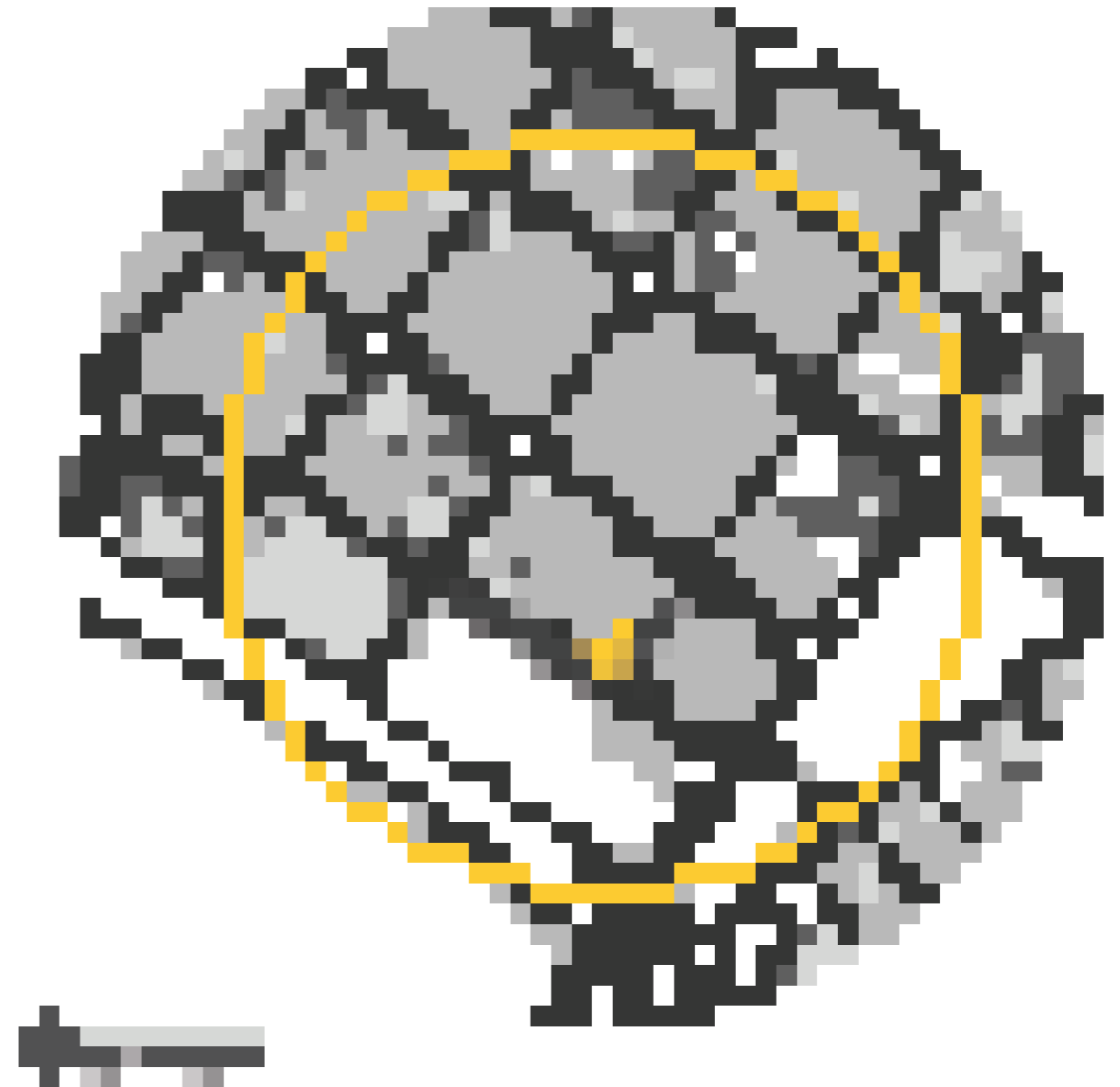
Atualmente uma parte expressiva dos usuários do centro é representada pelos moradores do maciço do Morro da Cruz. Expulsa do centro pelo Estado no início do século passado por meio de políticas de reforma higienistas, essa população encontrou na ocupação das encostas uma forma de permanecer próxima ao centro.

O comércio e os empregos que se mantiveram no centro ainda exerce influência principalmente sobre as populações mais pobres, mas também continua atraente para uma parcela da população de classe média, populações essa que diariamente se deslocam da periferia para a região central provocando um movimento pendular que consequentemente sobrecarrega o sistema de transporte público.

O centro histórico essencialmente adquiriu um caráter monofuncional, durante o dia é movimentado pelo comércio e durante a noite e nos fins de semana o centro se esvazia e sua infraestrutura permanece inutilizada. A perda da moradia e a falta de diversidade de usos o transformou em um suporte quase que exclusivo para as atividades comerciais que sozinhas não são capazes de manter sua plena vitalidade. Porém um uso vem crescendo nessa região que é o de instituições de ensino como alguns cursinhos pré vestibulares e faculdades, por esse motivo a uma grande demanda do público jovem nessa região seja de forma permanente ou transitória, e que vem ocasionando de certa forma com incentivo da Prefeitura em um "boom" de crescimento de bares e restaurantes nessa região, trazendo vida em períodos noturnos mesmo que de forma tímida para essa região.

Vale destacar que de forma alguma o comércio do centro deve ser combatido, já que se trata de um elemento insubstituível para seu funcionamento e identidade.

Porém, deve-se agregar outros usos para trazer maior vitalidade para essas áreas, como a habitação, equipamentos culturais e educacionais, instituições, espaços de lazer e outros elementos que explorem o potencial que o centro urbano pode oferecer.



*Mapa do recorte de estudos com marcação do terreno no qual foi desenvolvida a proposta Adaptado por autoria própria*

O chamado Centro Leste, à leste da Praça XV de Novembro, vem recebendo recentes e diversos novos usos e atividades no sentido de impulsionar a ocupação, vitalidade urbana em horários alternativos e dinamicidade do espaço urbano. Novos bares voltados para a rua, restaurantes, hostels e feiras itinerantes são bons exemplos desse movimento.

Por outro lado, a área central à oeste da Praça XV de Novembro ainda conserva um caráter fortemente comercial e de serviços, funcionando sob atividade e circulação intensas durante os dias de semana e horário comercial, mas carecendo de vitalidade urbana aos fins de semana e durante a noite. Sendo a intenção deste trabalho propor um ensaio que defenda os benefícios coletivos de inserir habitação social na área central de forma a diversificar os usos, considera-se esta uma área relevante para conduzir a proposta.

A área se encontra em proximidade estratégica ao Terminal Interurbano do Centro (TICEN) e a pontos de interesse histórico e cultural de grande importância, como o Mercado Público de Florianópolis e a praça da Alfândega – recém requalificada. Acredita-se que inserir habitação social nesta área também é reafirmar o caráter democrático do espaço urbano do centro histórico e o direito à cidade que deve incluir a todos.

## 5.3 ANÁLISES URBANAS DO RECORTE

Tendo sido determinada uma área de recorte e edificação pertinentes para a aplicação do ensaio ao qual este trabalho se propõe, fazem-se necessários estudos e análises mais aproximadas do entorno a fim de melhor compreender todas as camadas com as quais a proposta deve se relacionar e considerar ao desenvolver a intervenção.

Para tanto, foram realizados os levantamentos urbanos pertinentes para entender o espaço de trabalho e avaliar todas as condicionantes: Cheios e Vazios, Plano Diretor, Uso e Ocupação, Gabaritos, Equipamentos e Áreas Verdes, Patrimônio de Interesse Histórico, Edificações abandonadas ou subutilizadas, Mobilidade Urbana e a dinâmica da coleta de lixo.

### 5.3.1 Cheios e Vazios

O mapa de cheios e vazios mostra o adensamento da área e a caracterização bem definida da malha urbana do centro, refletindo um processo de ocupação do espaço orientado pelos blocos edificados e aproveitamento máximo dos terrenos. Destaca-se a conformação de espaços chave da área, como o a Praça XV de Novembro e a Praça da Alfândega, representando Vazios importantes dentro do recorte.

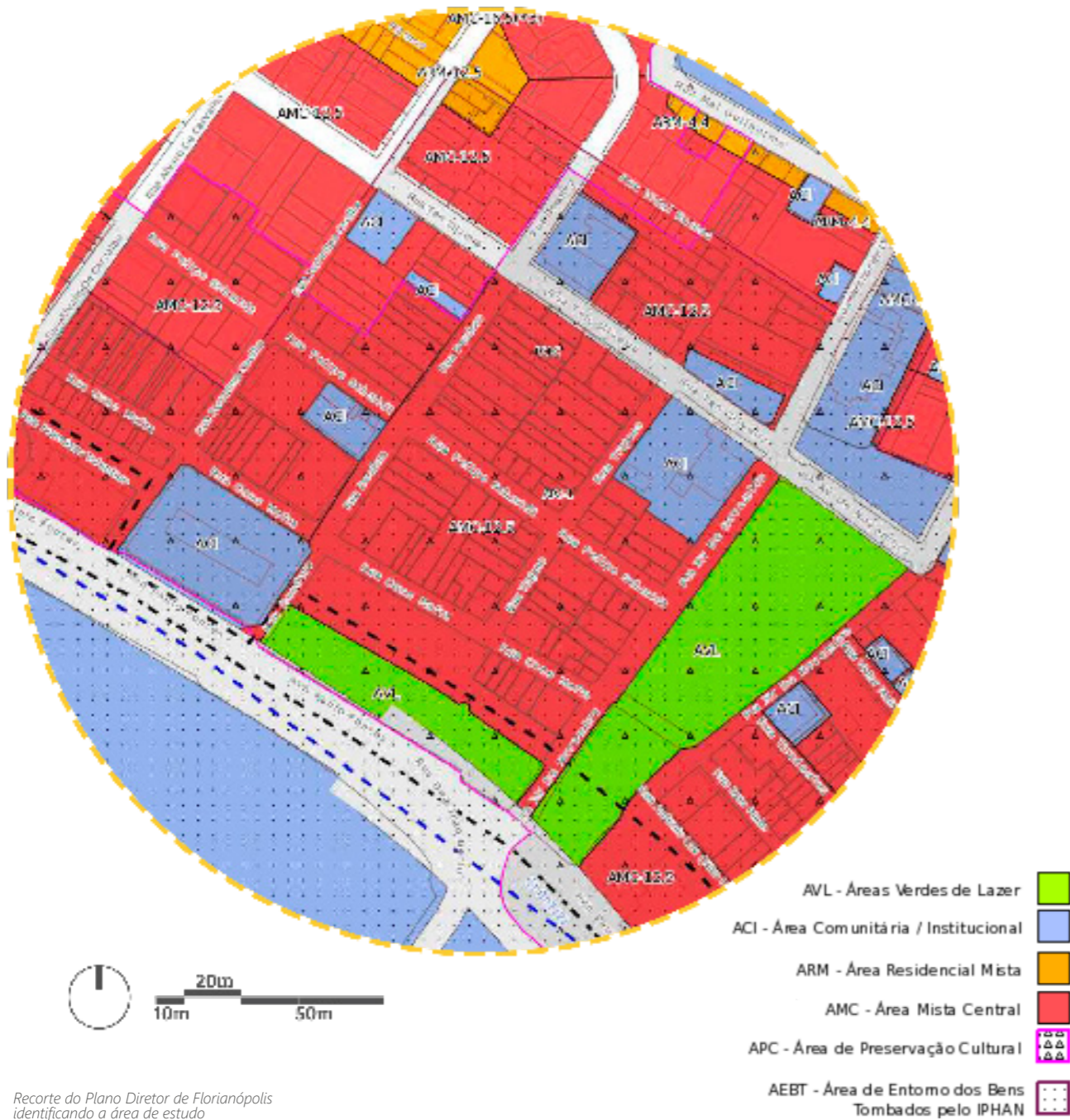


Mapa de cheios e vazios  
Adaptado por autoria própria

□ VAZIOS  
■ CHEIOS

### 5.3.2 Análise do Plano Diretor

Segundo o Plano Diretor de Florianópolis, a área compreendida pelo recorte de trabalho é majoritariamente classificada como Área Mista Central (AMC) com forte presença de edificações em Área Comunitária / Institucional (ACI) e áreas pontuais classificadas como Área Residencial Mista (ARM) em quadras mais distantes. No entorno imediato tem-se faixas bem definidas classificadas como Áreas Verdes de Lazer (AVL), onde encontram-se a Praça XV de Novembro e a Praça da Alfândega. É interessante notar também que toda a área do recorte é marcada como Área de Preservação Cultural (APC) e faz parte do perímetro da Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN (AEBT).



### 5.3.3 Uso e Ocupação

Ainda que existam muitos locais de função institucional no entorno, o mapa de uso e ocupação resume de forma bastante visual o caráter majoritariamente comercial e de serviços da área, que a torna um ambiente de intensa circulação e atividade nos dias de semana e horário comercial, mas limita a dinâmica nos períodos em que estes estabelecimentos não funcionam. Destaca-se o Mercado Público e a Praça da Alfândega como importantes pontos de interesse histórico e cultural que estão intimamente inseridos na vida urbana dos usuários cotidianos do centro da cidade.



### 5.3.4 Gabaritos

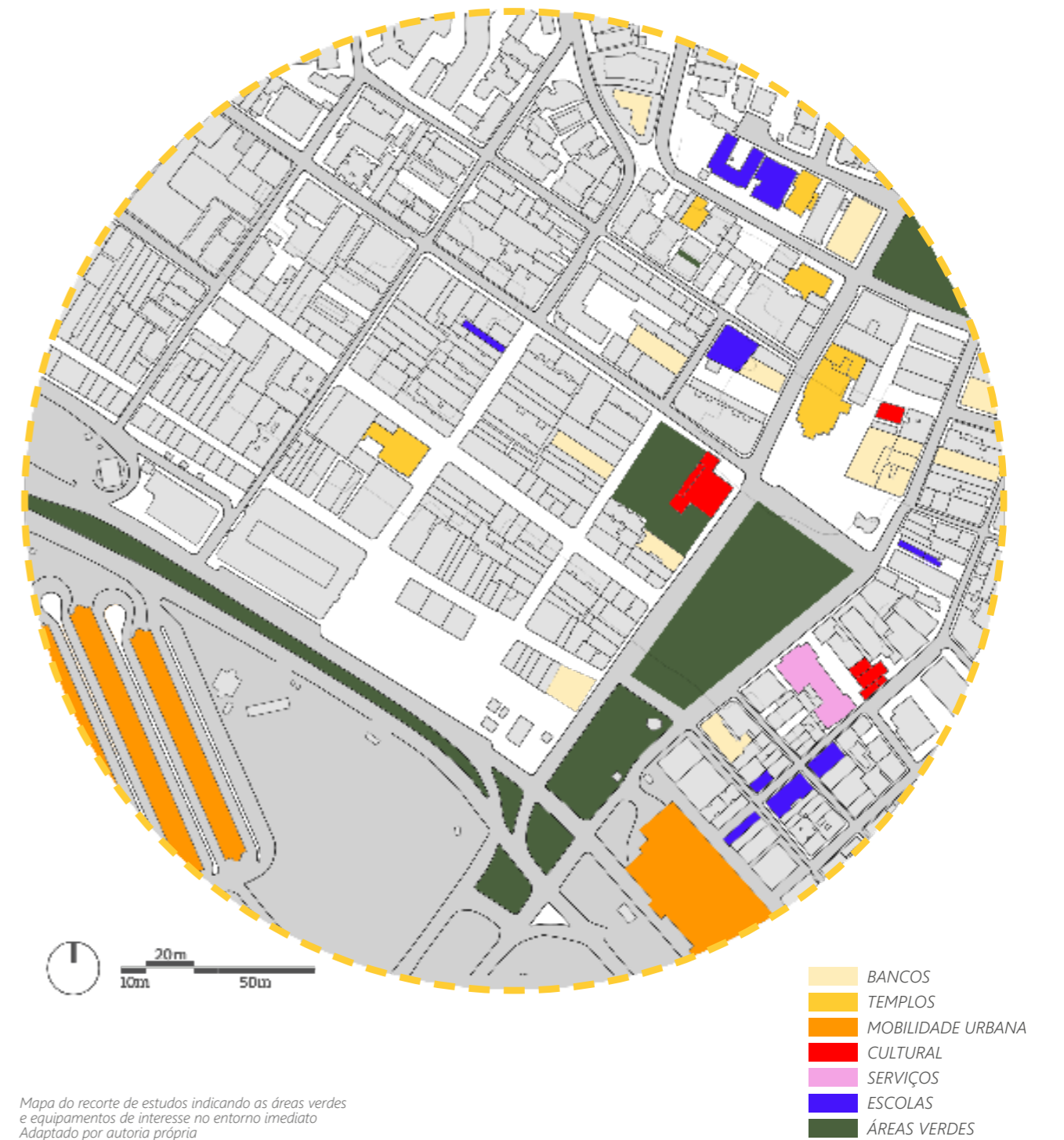
O gabarito da área reflete o processo de urbanização do centro da cidade, a transformação dos usos ao longo do tempo e também o trabalho de proteção de edificações identificadas como patrimônio histórico. As edificações mais antigas são mais baixas, predominantemente com dois pavimentos, seguindo a demanda e as limitações construtivas da época, sendo seu uso térreo comercial e pavimento superior residencial. Com o aumento da demanda por espaço no centro e o avanço das técnicas construtivas, novas edificações mais verticalizadas foram surgindo em todo o centro. A área de estudo contém diversas edificações consideradas importantes para o conjunto histórico e, por isso, mantiveram, em grande parte, uma volumetria mais baixa



Mapa do recorte de estudos com marcação do gabarito da área  
Adaptado por autoria própria

### 5.3.5 Equipamentos e Áreas Verdes

A área conta com diversas edificações de usos que, em conjunto, conformam uma ampla e completa infraestrutura urbana existente tanto para atender a atual demanda local de um entorno comercial denso, quanto para absorver o caráter habitacional proposto. Destaca-se o Terminal Interurbano do Centro (TICEN) no que se refere ao acesso a mobilidade urbana, as edificações de uso institucional e administrativo, as escolas e espaços culturais e a Praça XV de Novembro, estruturante espaço público do centro, além de ser uma das poucas áreas verdes do entorno.



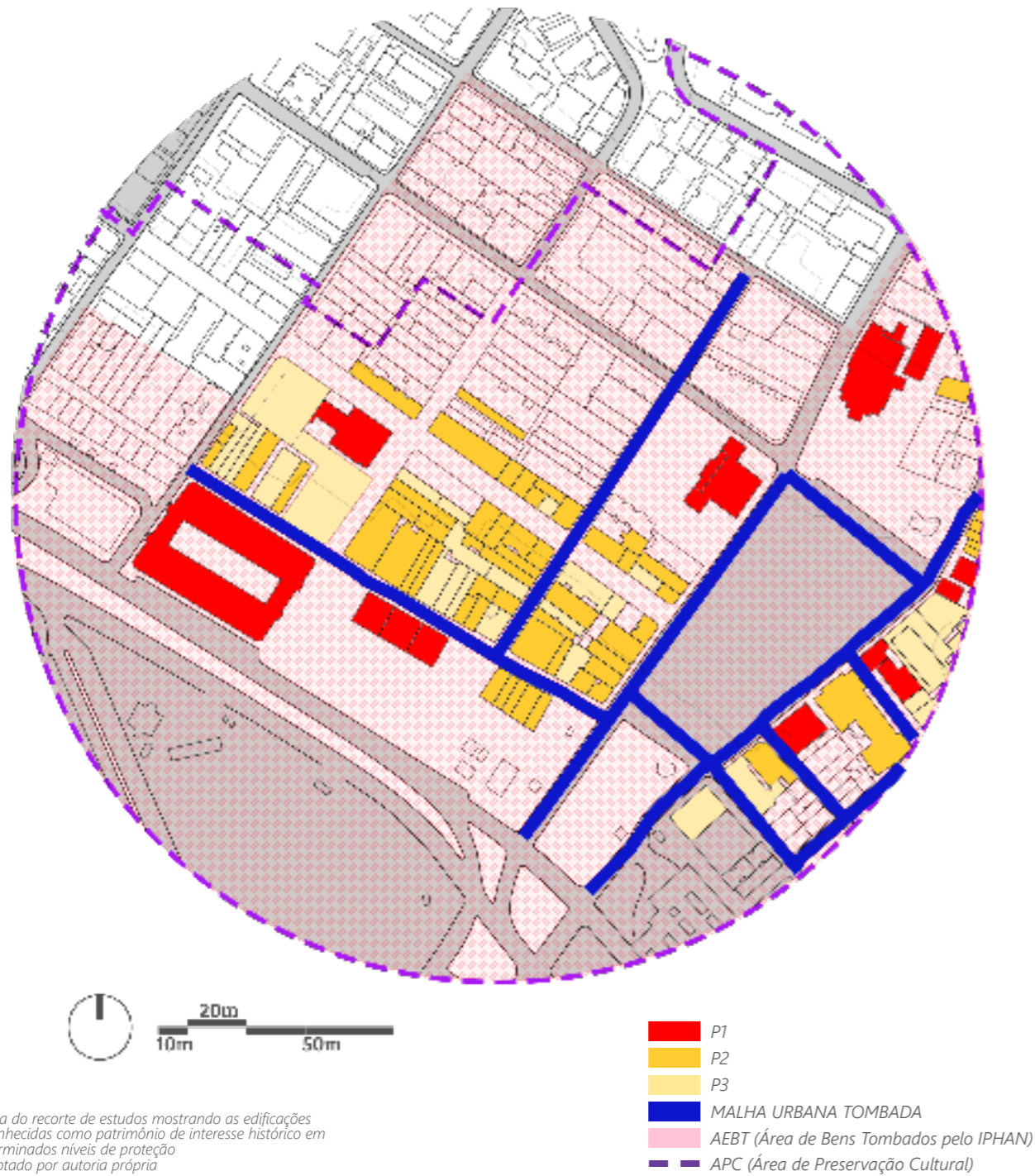
Mapa do recorte de estudos indicando as áreas verdes e equipamentos de interesse no entorno imediato  
Adaptado por autoria própria

### 5.3.6 Patrimônio de Interesse Histórico

Parte expressiva da área compreendida pelo recorte de trabalho é classificada como Área de Preservação Cultural e Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN, além de fazer parte do Conjunto I de Bens Tombados, o Conjunto que representa o Centro Histórico de Florianópolis. No Conjunto I estão localizadas algumas das edificações mais importantes enquanto lugares de memória da cidade e, portanto, algumas das edificações do entorno também apresentam algum grau de proteção com objetivo de preservar a paisagem como um todo.

### 5.3.7 Edificações abandonadas ou subutilizadas

Ao cruzar o levantamento das edificações subutilizadas ou abandonadas feito in loco com o mapa de uso e ocupação, pode-se concluir que, em uma área de forte apelo comercial e de serviços, muitas das edificações antigas continuam ativas por se beneficiarem da localização. Porém, existe uma quantidade considerável de edificações sem uso que poderiam estar sendo utilizadas estrategicamente.

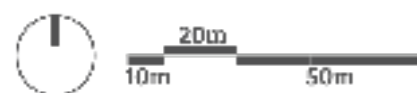






### 5.3.10 Localização da edificação

Foi escolhida uma edificação abandonada com limites definidos pelas Ruas Conselheiro Mafra e Trajano. A escolha se deve ao fato do edifício estar localizado centralmente, portanto, próximo a equipamentos e serviços urbanos, o que lhe confere um caráter de urbanidade essencial para a implantação de Habitação de Interesse Social, além de possibilitar ampla integração com espaços públicos por estar de frente a praça recém revitalizada do largo da alfandega.



*Mapa do recorte de estudos indicando a localização da edificação escolhida para a proposta  
Adaptado por autoria própria*

## 5.4 A EDIFICAÇÃO

Localizado na esquina das ruas Trajano e Conselheiro Mafra, no centro histórico de Florianópolis, pouco se sabe sobre a história dessa edificação. Foi projetada em 1949 e concluída em 1962 sem informação do autor do projeto. Construída em localização privilegiada em um momento em que o município vivia pleno desenvolvimento econômico, sua arquitetura segue uma linguagem modernista desde a concepção de projeto aos detalhes, passando pela composição volumétrica.

O antigo prédio localizado nesta esquina abrigava o Montepio do Estado, que à época da conclusão da atual edificação, se tornaria o Instituto de Previdência do Estado de Santa Catarina (IPESC). Aos 45 anos de fundação, o IPESC passou por uma nova atualização, que modificou seu nome para Instituto de Previdência do Estado de Santa Catarina, alterando a sigla. O IPREV é uma autarquia vinculada à Secretaria de Estado da Administração que é responsável pela administração dos benefícios previdenciários dos servidores públicos do Estado e seus dependentes.

Durante o desenvolvimento teórico e processo de estudos e análises para este trabalho, nenhum uso funcionava no prédio, que foi, portanto, classificado como edificação abandonada nos levantamentos. Atualmente, a sede do PROCON-SC instalou-se no local e, ainda que seja um uso institucional de interesse da população, acredita-se que a edificação possa servir melhor coletivamente se oferecer outros usos.



*Loja "A Capital" na esquina da Rua Trajano com a Rua Conselheiro Mafra na década de 1930. Imagem disponível no site Florianópolis e Hoje*



*Sede do PROCON na esquina da Rua Trajano com a Rua Conselheiro Mafra atualmente. Fotografia por autoria própria*



*Construção do prédio do IPESC na esquina da Rua Trajano com a Rua Conselheiro Mafra na década de 1950. Imagem disponível no site Florianópolis e Hoje*

Segundo o Plano Diretor de Florianópolis, a edificação está situada em uma área de sobreposição de duas classificações que sugerem proteção: Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN (AEBT) e Área de Preservação Cultural (APC), e desta forma, é parte integrante de um conjunto de interesse patrimonial do município.

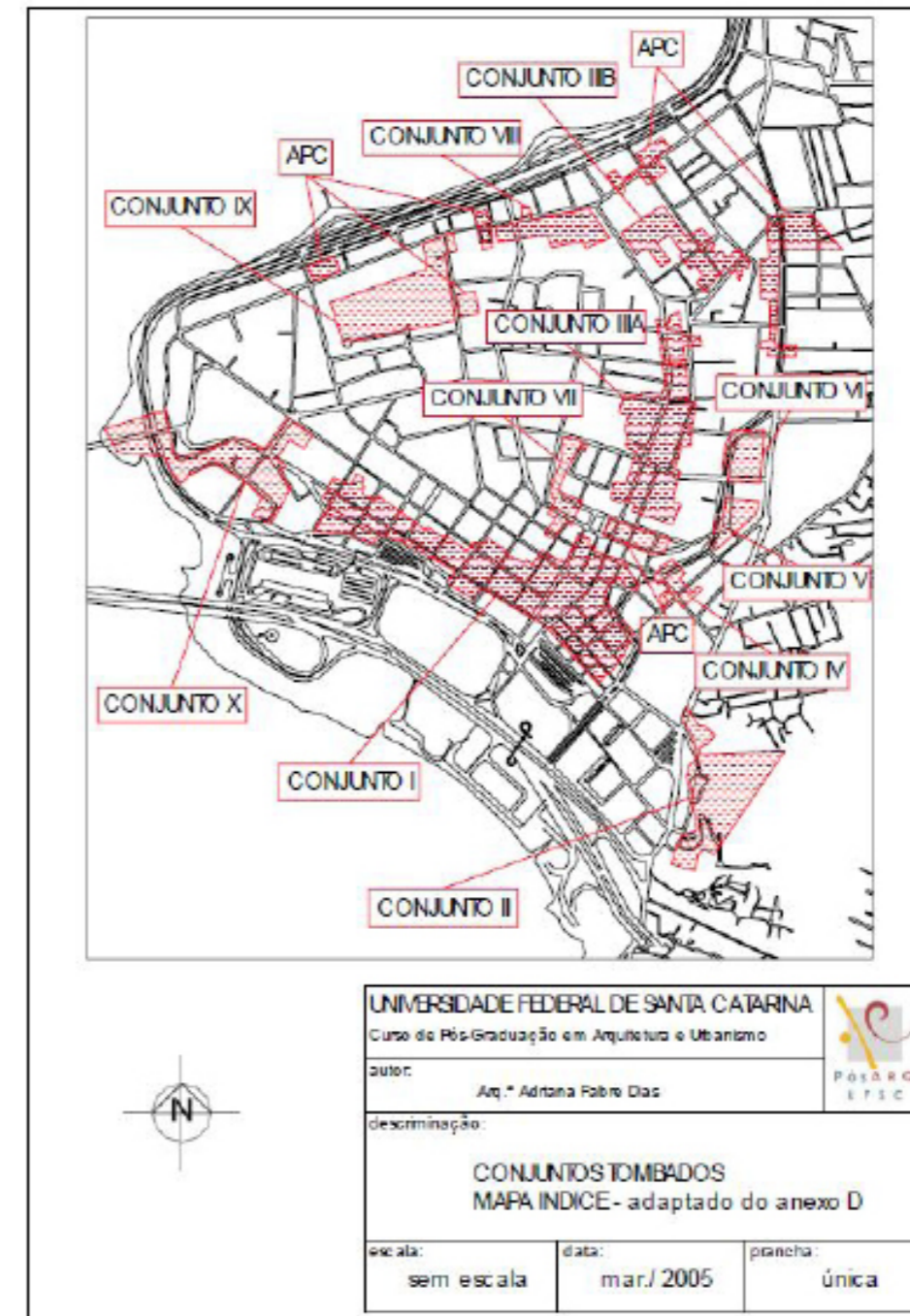
O conceito da Área de Entorno de Bens Tombados (AEBT) parte do princípio de que determinadas áreas historicamente estruturantes das cidades são reconhecidas como lugares de memória não somente pela presença de um monumento ou edificação histórica específica, mas também pela totalidade do conjunto dos elementos de interesse.

As Áreas de Preservação Cultural (APC) são compostas por pequenos setores distribuídos ao longo do centro histórico que fazem parte, na sua maioria, do entorno de algum bem mais expressivo e abrangem as edificações antigas que não faziam parte originalmente dos dez Conjuntos tombados, mas que por razões ligadas a história da cidade e da região a que pertencem devem ter a sua morfologia preservada (DIAS, 2005).

As edificações também foram classificadas em três categorias de tombamento de acordo com o grau de proteção julgado necessário para preservação do conjunto. A edificação escolhida não apresenta tombamento individual, mas classifica como P3 – imóvel no entorno de edificações de interesse histórico, podendo ser demolido ou readequado, desde que o resultado preserve as relações espaciais e visuais ali envolvidas (Plano Diretor, 2014, Cap. IX, Seção I, Subseção I).

Outra categorização das áreas de interesse histórico de Florianópolis divide as edificações em dez Conjuntos arquitetônicos. Essa divisão baseia-se mais na proximidade entre edificações do que necessariamente em critérios históricos específicos das mesmas. A edificação escolhida para a proposta está contemplada no Conjunto I, que compreende a Praça XV de Novembro e suas adjacências, o quadrilátero formado pelas ruas Conselheiro Mafra e Padre Roma à direita da Praça e toda a área delimitada até a Avenida Hercílio Luz à esquerda. Este Conjunto está dentro da área do centro histórico definido pelo SEPHAN e possui a maior diversidade arquitetônica dentre os Conjuntos de edificações tombadas.

Segundo Dias, a tendência deste Conjunto é tornar-se exclusivamente comercial e institucional. Porém, sendo o maior dos Conjuntos tombados e tendo uma estrutura urbana completa, representa uma área de grande potencial para projeto de revitalização. Dias defende que, para fomentar a utilização da área – em dias e horários alternativos – a fim de estimular uma vida urbana mais ativa, a principal premissa de uma intervenção no local seria inserir o uso habitacional, que é o menos expressivo (DIAS, 2005).



Mapa de Conjuntos Tombados no Centro de Florianópolis. Anexo disponível em Dias, 2005.

Quanto à composição volumétrica da arquitetura e sua relação com o entorno imediato, a edificação exhibe traços característicos das primeiras tentativas de modernidade da cidade. Apresenta características típicas da arquitetura modernista como as linhas retas, a ausência de adornos, volumetria simples, ao mesmo tempo que ainda carrega alguns elementos do arranjo clássico, como se pode perceber pela repetição e ritmo da fachada e pela intenção de marcar uma certa simetria quanto à proporção harmônica entre as partes quando se traça um eixo vertical a partir da esquina. Identifica-se também, as linhas verticais marcantes dos brises, o contorno de esquina arredondado desenhado pela marquise e a entrada principal em arco, que sugerem uma proximidade, ainda que bastante sóbria, com o art déco.

Sobre esses elementos principais da composição das fachadas, os brises e a marcação das janelas reforçam o caráter modernista do projeto, enquanto a marquise, desenhando bem a esquina, funciona como um importante elemento de relação entre a arquitetura e o entorno, bem como de transição entre o espaço público e o privado, abrigando e convidando o público a permear as interfaces da fachada no térreo.



Esquina da Rua Trajano com a Rua Conselheiro Mafra atualmente  
Imagem de Google Streetview



Sede do PROCON na esquina da Rua Trajano com a Rua Conselheiro Mafra atualmente  
Fotografia por autoria própria



Circulação de pedestres e vendedores de rua na esquina da Rua Trajano com a Rua Conselheiro Mafra atualmente  
Fotografia por autoria própria



# CAPÍTULO 6



## ações projetuais

### 6.1 DIRETRIZES DE PROJETO

As diretrizes de projeto adotadas para a concepção da proposta são orientadas pelo princípio geral da inclusão e integração do público alvo – população de baixa renda – nas áreas centrais, valendo-se do princípio do Direito à cidade e do Direito à habitação digna.

O Direito à habitação digna é defendido pela Declaração de Direitos Humanos da Organização das Nações Unidas e não deve, portanto, marginalizar nenhum grupo social. Tendo em vista a dinâmica política e econômica do funcionamento das cidades contemporâneas, são inúmeras as dificuldades de se aplicar integralmente este conceito, fazendo-se necessária a intervenção do Estado, através de políticas públicas de incentivo, de forma a proteger os grupos sociais que não estão tendo acesso a este direito básico.

Quando se fala em Direito à cidade, é essencial considerar o significado deste conceito em toda sua amplitude. Todas as pessoas devem, independentemente de seus recursos, precisar ter garantido acesso ao espaço público, à participação ativa na cidade formal, ao patrimônio histórico e cultural, à mobilidade urbana dentro do espaço da cidade, aos serviços básicos e instituições.

Naturalmente, o Direito à habitação passa necessariamente pelo princípio do Direito à cidade e entende-se que qualquer proposta de intervenção considere todos esses aspectos para que funcione verdadeiramente.

Desta forma, acredita-se que a inserção da habitação social por si só, somente enquanto espaço físico no centro da cidade, não exerce seu papel. É preciso aliar políticas públicas adequadas, garantir que a infraestrutura do entorno absorva integralmente este público, não apenas sob o aspecto de estrutura física, mas também sob o aspecto social. A proposta precisa oferecer os meios e recursos necessários para que esse público usufrua de autonomia e autossuficiente no espaço.

Sendo assim, é essencial adotar como diretrizes a relação entre o espaço público e privado, a integração social e a capacitação para subsistência no desenvolvimento da proposta.



## DIRETRIZES PROJETUAIS

- .....> Esquadrias e divisórias leves visando baixo impacto e flexibilidade
- .....> Centralizar as instalações técnicas
- .....> Considerar as pré-existências da edificação
- .....> Otimizar iluminação a partir das aberturas existentes
- .....> Criar espaço interno de convivência para os moradores
- .....> Atribuir usos que estimulem relação da edificação com o entorno e entre as pessoas
- .....> Diferentes tipologias de unidade habitacional
- .....> Fluidez e flexibilidade no espaço interno das unidades
- .....> Arquitetura inclusiva
- .....> Térreo de uso público com espacialidade dinâmica

## 6.2 PROGRAMA

### **RESTAURANTE ESCOLA**

Pensando não somente na relação entre espaço interno e externo, público e privado, mas também no funcionamento de toda a edificação, é proposto para uso do térreo e primeiro pavimento um espaço de Restaurante Escola. A ideia é que o Restaurante ofereça capacitação aos moradores da edificação e ao público ao mesmo tempo que atente à demanda do entorno por estabelecimentos de alimentação no horário de almoço e jantar. Acredita-se que este novo uso tem grande potencial de promover a integração entre os residentes e as pessoas que trabalham, utilizam e circulam no entorno. Além disso, o funcionamento do Restaurante seria uma forma de subsidiar parte do uso habitacional.

**REFERÊNCIA: Refeitório Gastromotiva (Rio de Janeiro/2016)**

Idealizadores do programa:

David Hertz (fundador da ONG Gastromotiva),

Alexandra Forbes (jornalista gastronômica)

Massimo Bottura (eleito o melhor chef em 2016 e criador do Food for Soul)

Projeto: METRO Arquitetos



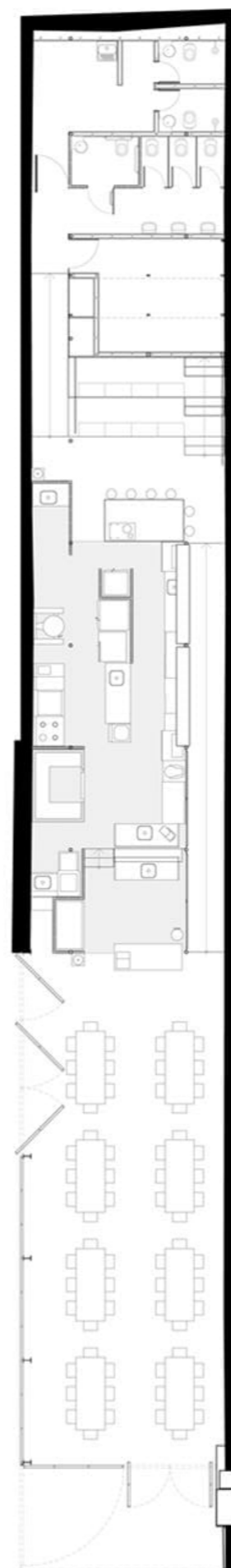
Imagem externa  
Refeitório Gastromotiva  
Fotografia por Galeria da  
Arquitetura



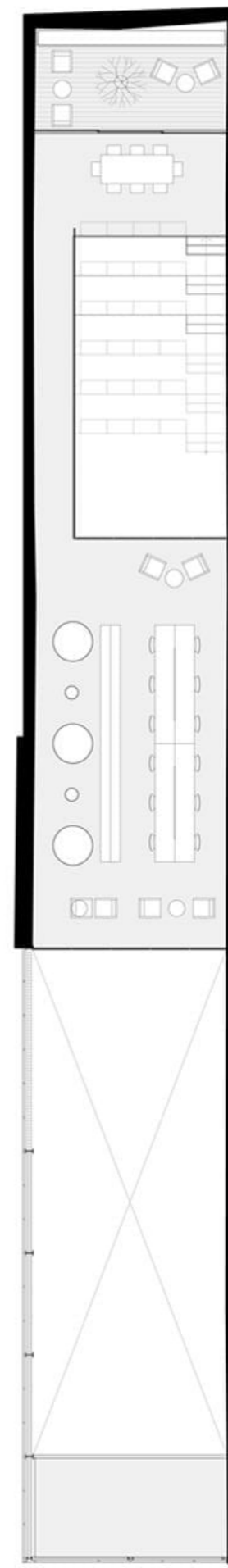
Imagem interna do térreo  
Refettorio Gastronomica  
Fotografia por Galeria da Arquitetura

Localizado entre os Arcos da Lapa e o Aterro do Flamengo, área escolhida por ter uma pequena praça por onde circulam pessoas em situação de rua – as principais beneficiadas pelo restaurante, o projeto tem como proposta o combate ao desperdício de alimentos, transformando aquilo que seria descartado em pratos elaborados para serem servidos a pessoas em situação de vulnerabilidade social. A ideia era quebrar antigos paradigmas locais, como diferença de classes sociais, exclusão e ligação com a cidade.

Como a ideia principal era manter a ligação com a praça ao lado e consequentemente com a cidade, o restaurante se conecta de muitas maneiras com o entorno. A cozinha foi inserida no meio do lote, totalmente aberta, permitindo que os clientes assistam ao preparo da comida e tenham contato com os cozinheiros.



Planta Baixa do térreo  
Refettorio Gastronomica - Rio de Janeiro  
Fotografia por Galeria da Arquitetura



Planta Baixa do mezanino  
Refettorio Gastronomica - Rio de Janeiro  
Fotografia por Galeria da Arquitetura





*Imagem interna do mezanino  
Refettorio Gastromotiva  
Fotografia por Galeria da  
Arquitetura*

## **HABITAÇÃO SOCIAL**

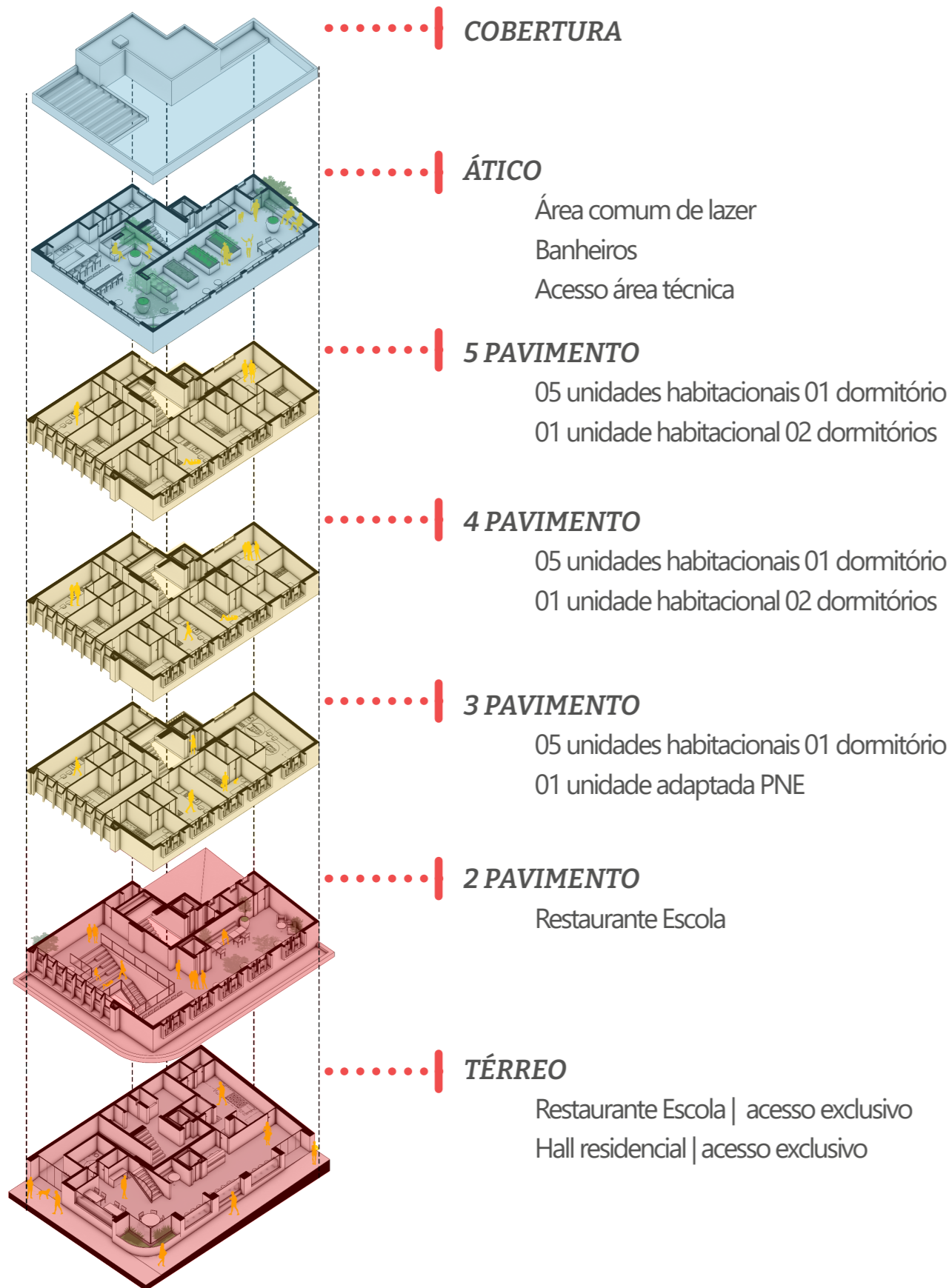
A demanda por habitação no Brasil é de grande escala e complexidade, sendo necessário para este ensaio definir um formato de unidade habitacional com a qual se pretende trabalhar. Segundo os últimos Censos realizados no país, sabe-se que a composição da estrutura da família brasileira tem se alterado, de forma que mais de 50% delas não se enquadra no conceito que se tinha de “família tradicional”, assim como o número de membros das famílias tem reduzido com o passar dos anos.

Considerando a estrutura e dimensões existentes da edificação, bem como a análise pela demanda de habitação e as mudanças na tipologia familiar brasileira, opta-se por trabalhar com uma tipologia de unidade habitacional reduzida, à exemplo de referências como o Edifício Copan em São Paulo. A proposta prevê apartamentos para uma ou duas pessoas com criança do segundo ao quinto pavimento, incluindo uma unidade adaptada para pessoas com necessidades especiais. Além disso, é prevista uma área comum de lazer para os moradores no terraço do edifício.



*Imagem da cozinha  
Refettorio Gastromotiva  
Fotografia por Galeria da  
Arquitetura*

# 6.3 PROJETO



## \_HABITAÇÃO

- UNIDADE HABITACIONAL 01 DORMITÓRIO - 02 tipologias 18m<sup>2</sup> e 20m<sup>2</sup>
- UNIDADE HABITACIONAL 02 DORMITÓRIOS - 34m<sup>2</sup>
- UNIDADE HABITACIONAL ADAPTADA PNE - 34m<sup>2</sup>

- Hall
- Lavanderia compartilhada em cada andar
- Área de convivência e lazer
- Horta comunitária
- Compostagem
- Espaço para receber
- Banheiros de uso comum
- Áreas técnicas

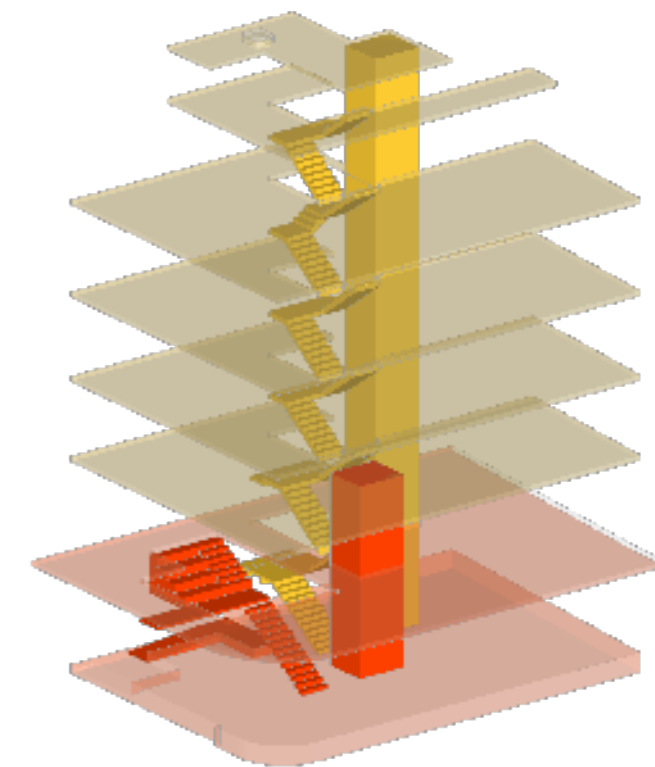
## \_RESTAURANTE ESCOLA

- Recepção
- Área de refeições
- Áreas de convivência
- Espaço aula
- Banheiros

## \_COZINHA

- Áreas de Recebimento
- Higienização
- Estoque
- Câmara fria
- Preparo
- Área quente
- Recepção de pratos

## \_CIRCULAÇÃO VERTICAL



■ PRIVADO (Habitação)  
■ PÚBLICO (Restaurante)

# TÉRREO & ENTORNO IMEDIATO

A volumetria existente da edificação preenche totalmente e desenha um contorno bem definido da esquina entre as ruas Conselheiro Mafra e Trajano, importantes e estruturantes eixos da malha viária tombada do centro histórico. As fachadas da edificação se abrem para ambas as ruas formando uma interface semipermeável entre os espaços externo e interno, estabelecendo uma relação entre a edificação e os pedestres que circulação nas vias peatonais. Destaca-se a relação de localização entre a edificação e à feira do Largo da Alfândega.

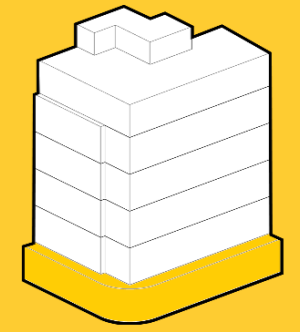
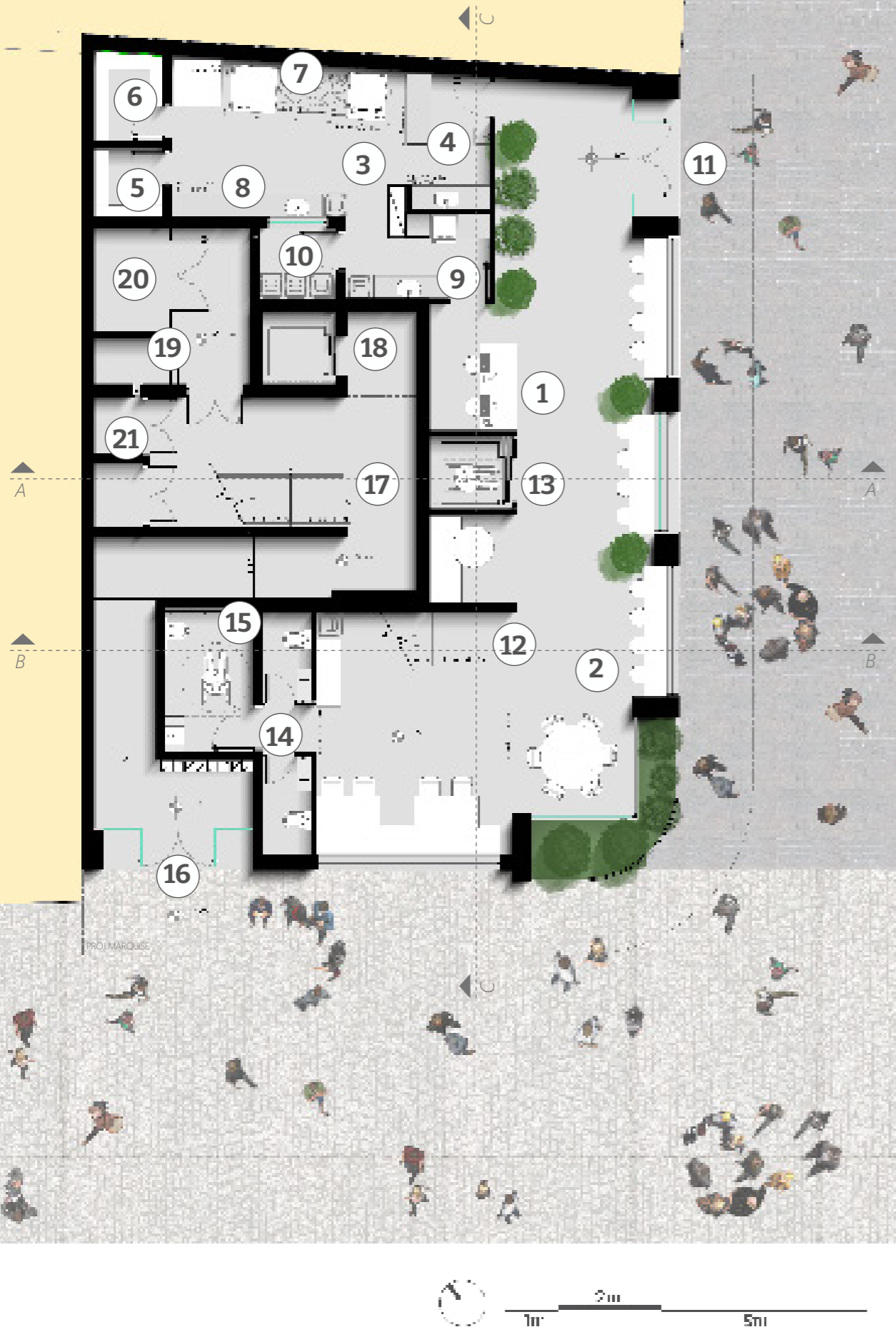


PRIVADO (Habitação)  
PÚBLICO (Restaurante)

Acesso à edificação  
Acesso à circulação vertical

Circulação vertical

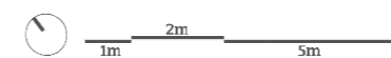
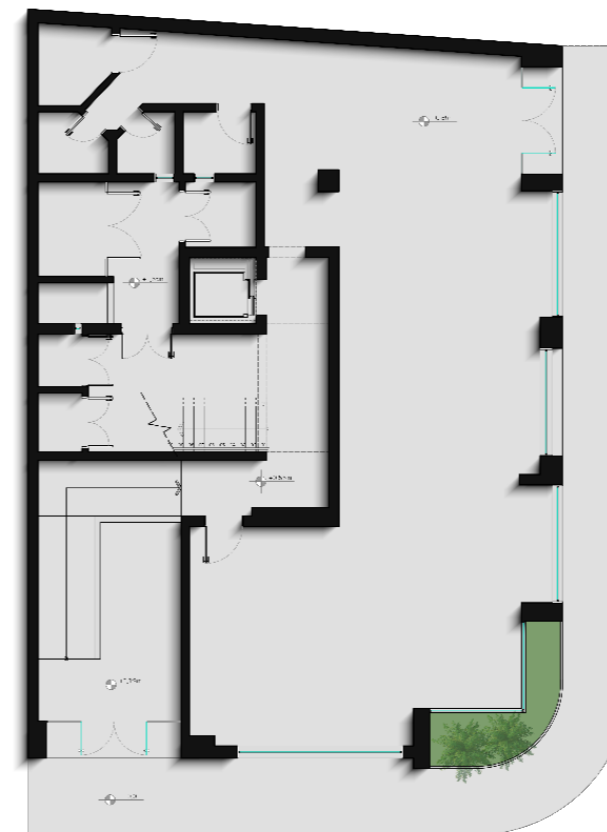
# TÉRREO



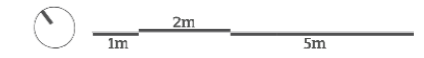
## \_LAYOUT PROPOSTO

- |                     |                              |                         |                              |
|---------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 1 Recepção          | 6 Câmara fria                | 11 Acesso Restaurante   | 16 Acesso residencial        |
| 2 Área de refeições | 7 Área quente                | 12 Escada Restaurante   | 17 Escada residencial        |
| 3 Cozinha           | 8 Área de preparo            | 13 Elevador Restaurante | 18 Elevador residencial      |
| 4 Higienização      | 9 Recepção de pratos         | 14 Lavabos Restaurante  | 19 Casa de bomba             |
| 5 Estoque           | 10 Depósito lixo Restaurante | 15 Lavabo PNE           | 20 Casa de força             |
|                     |                              |                         | 21 Depósito lixo residencial |

## \_PLANTA EXISTENTE

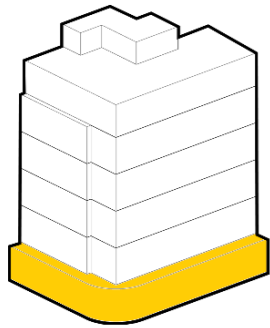


## \_DEMOLIR X CONSTRUIR



Demolir  
Construir

# TÉRREO



Por estar localizado em uma esquina bem importante do centro e consequentemente de grande tráfego de pessoas no horário comercial, se priorizou deixar um térreo mais fluido e livre, criando possibilidades de uso e permitindo trocas entre as pessoas que usufruem desse espaço.

Fazendo as alterações necessárias na edificação, um pé direito duplo entre o térreo e o segundo pavimento, cria-se a um patamar intermediário entre os andares, funcionando como uma grande arquibancada que possibilita o uso não apenas pelos usuários do restaurante, como também convida e proporciona o espaço a quem desejar utilizar e vivenciar esse térreo de uso público. Ainda, a arquibancada foi idealizada como um espaço onde se pode realizar instruções teóricas aos alunos do Restaurante Escola. Com um térreo convidativo objetiva-se alcançar uma qualidade construtiva e garantir habitabilidade, com uma conexão coerente entre o edifício e entorno.

Outra premissa importante para a dinâmica dos espaços do térreo era garantir diferentes e separados acessos para o Restaurante e para a área residencial. Para tanto, partiu-se da conformação pré-existente da edificação a fim de definir o layout pensando na organização desses acessos e fluxos internos: tirou-se proveito da conformação de esquina desenhada pela edificação para abrir o acesso ao hall residencial pela Rua Conselheiro Mafra, enquanto o acesso ao Restaurante se dá pela Rua Trajano. O layout da cozinha foi pensado segundo as necessidades e logística de uma cozinha comercial, setorizando as áreas por funções e prevendo o fluxo do alimento desde sua chegada, passando pelo armazenamento, preparo, retorno dos pratos à cozinha e saída dos rejeitos.

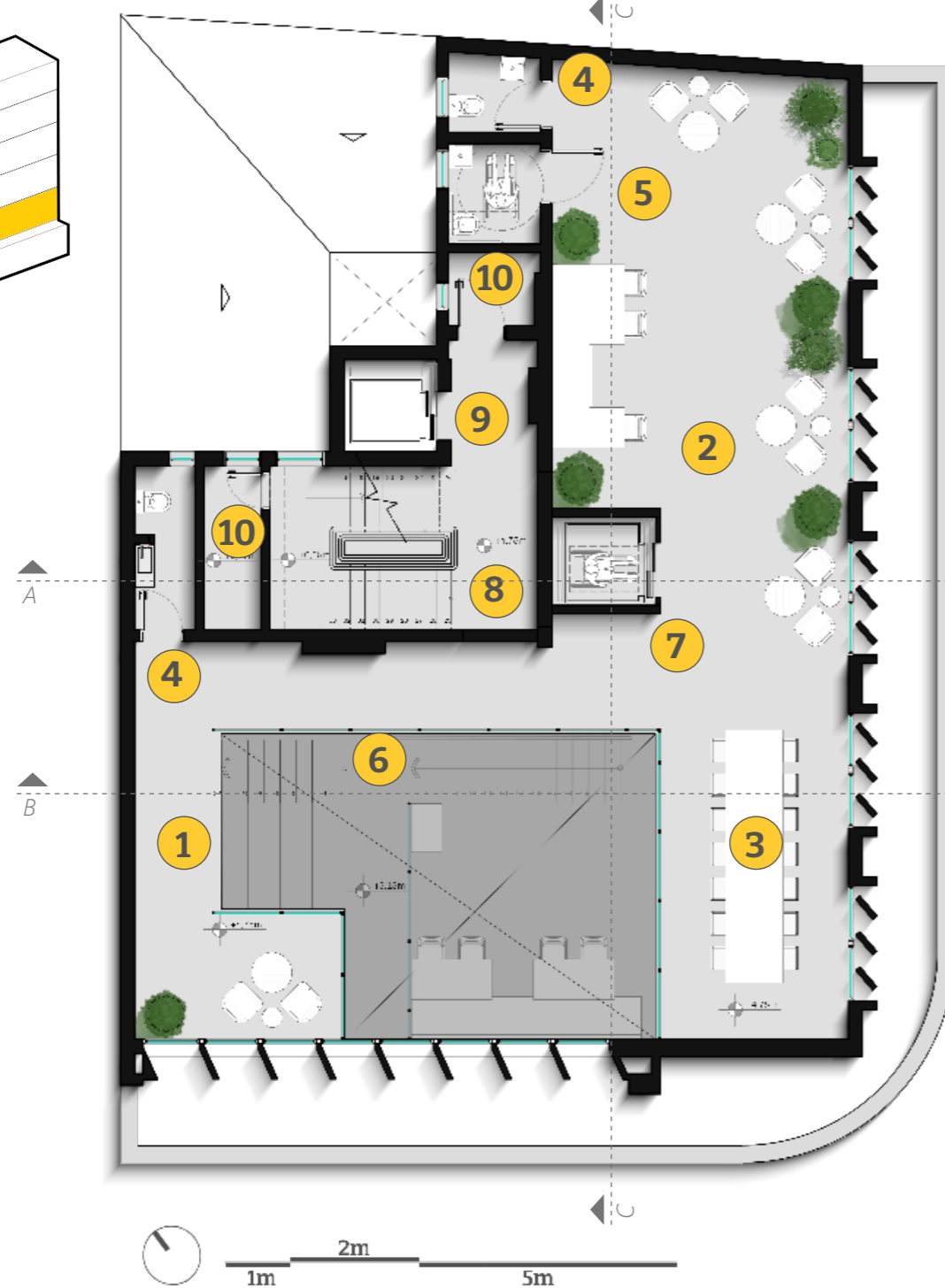
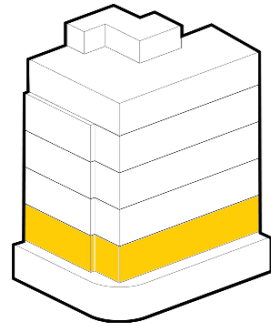
Destaca-se, finalmente, a intenção principal de adequar o layout da edificação à nova proposta de uso buscando respeitar as pré-existências da arquitetura e não intervir em suas fachadas.

- |                     |                              |                         |                              |
|---------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 1 Recepção          | 6 Câmara fria                | 11 Acesso Restaurante   | 16 Acesso residencial        |
| 2 Área de refeições | 7 Área quente                | 12 Escada Restaurante   | 17 Escada residencial        |
| 3 Cozinha           | 8 Área de preparo            | 13 Elevador Restaurante | 18 Elevador residencial      |
| 4 Higienização      | 9 Recepção de pratos         | 14 Lavabos Restaurante  | 19 Casa de bomba             |
| 5 Estoque           | 10 Depósito lixo Restaurante | 15 Lavabo PNE           | 20 Casa de força             |
|                     |                              |                         | 21 Depósito lixo residencial |



# 2 PAVIMENTO

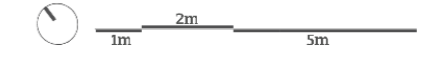
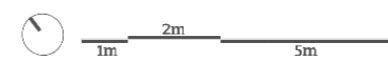
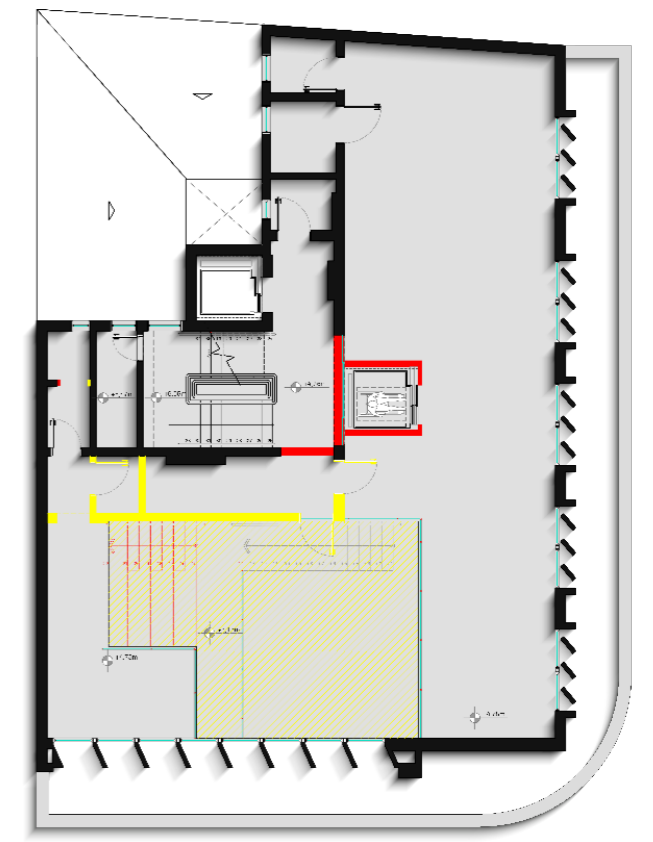
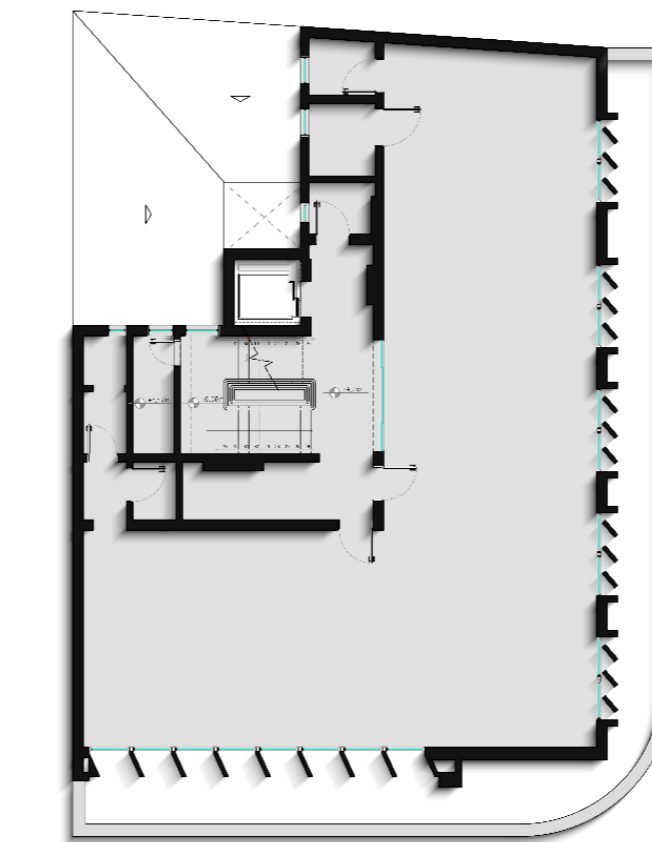
## \_LAYOUT PROPOSTO



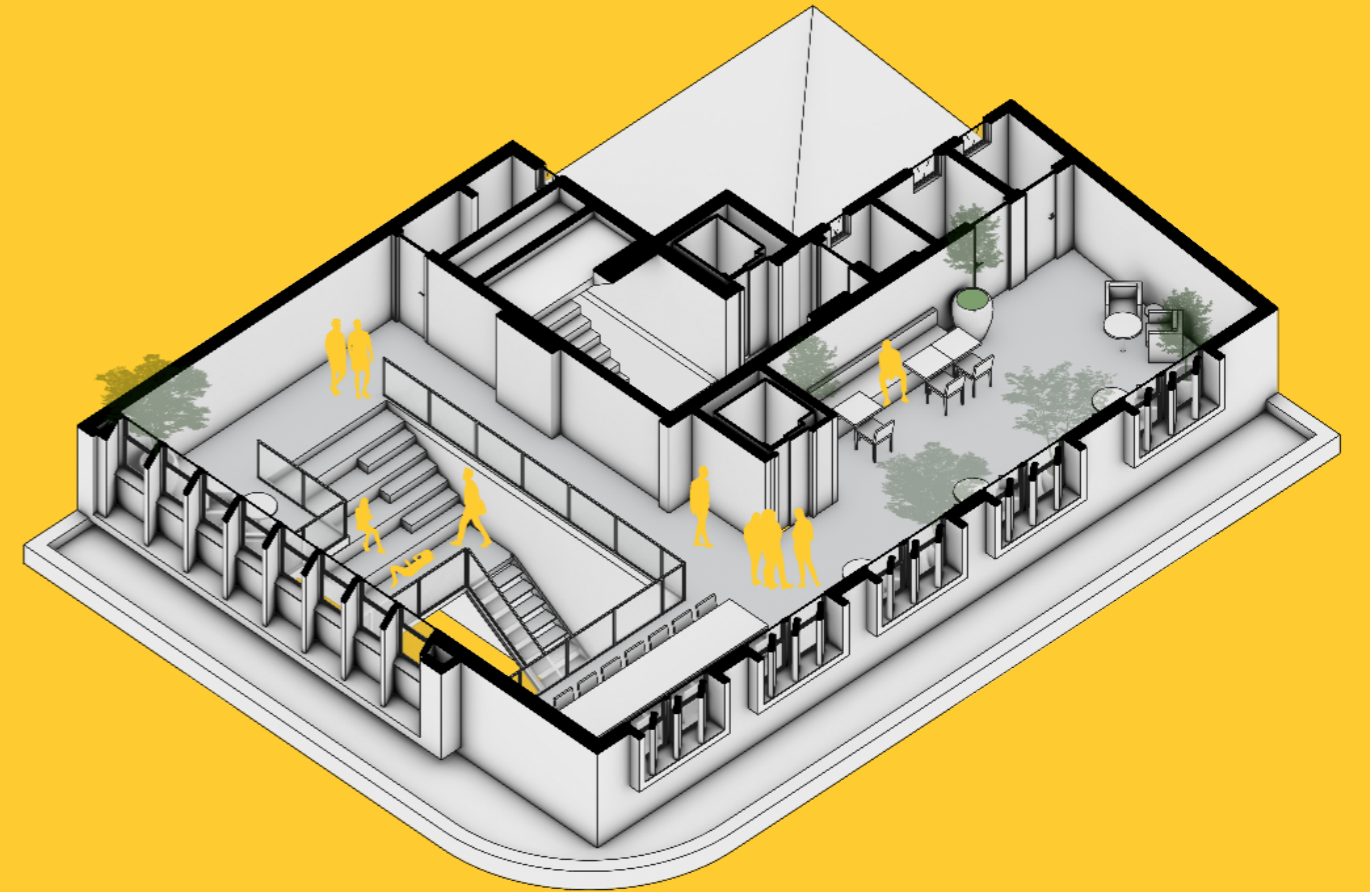
- 1** Mezanino
- 2** Área de refeições
- 3** Mesa compartilhada
- 4** Lavabo
- 5** Lavabo PNE
- 6** Escada Restaurante
- 7** Elevador Restaurante
- 8** Escada residencial
- 9** Elevador residencial
- 10** DML

## \_PLANTA EXISTENTE

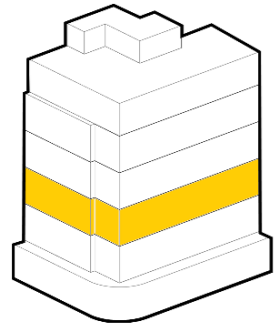
## \_DEMOLIR X CONSTRUIR



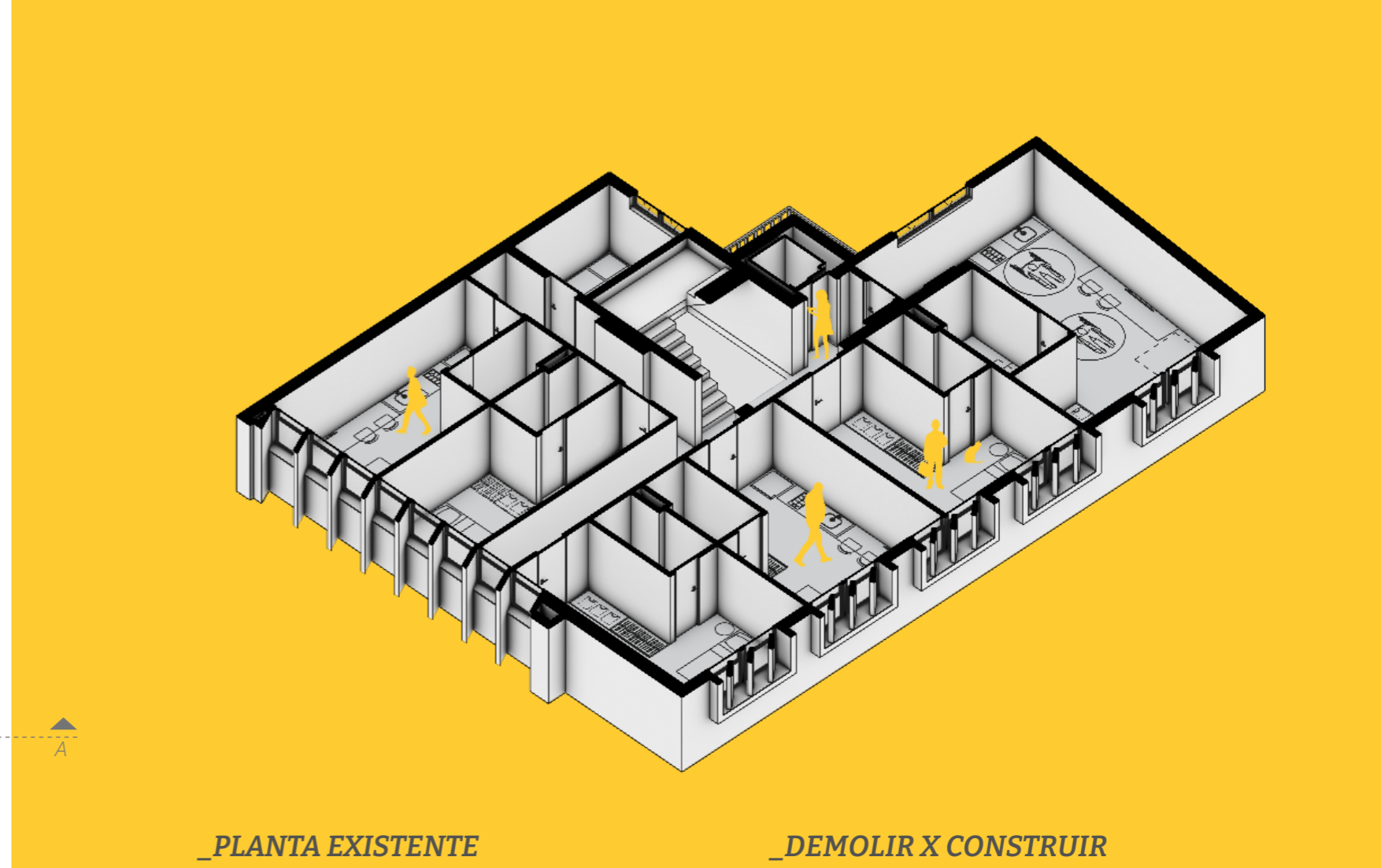
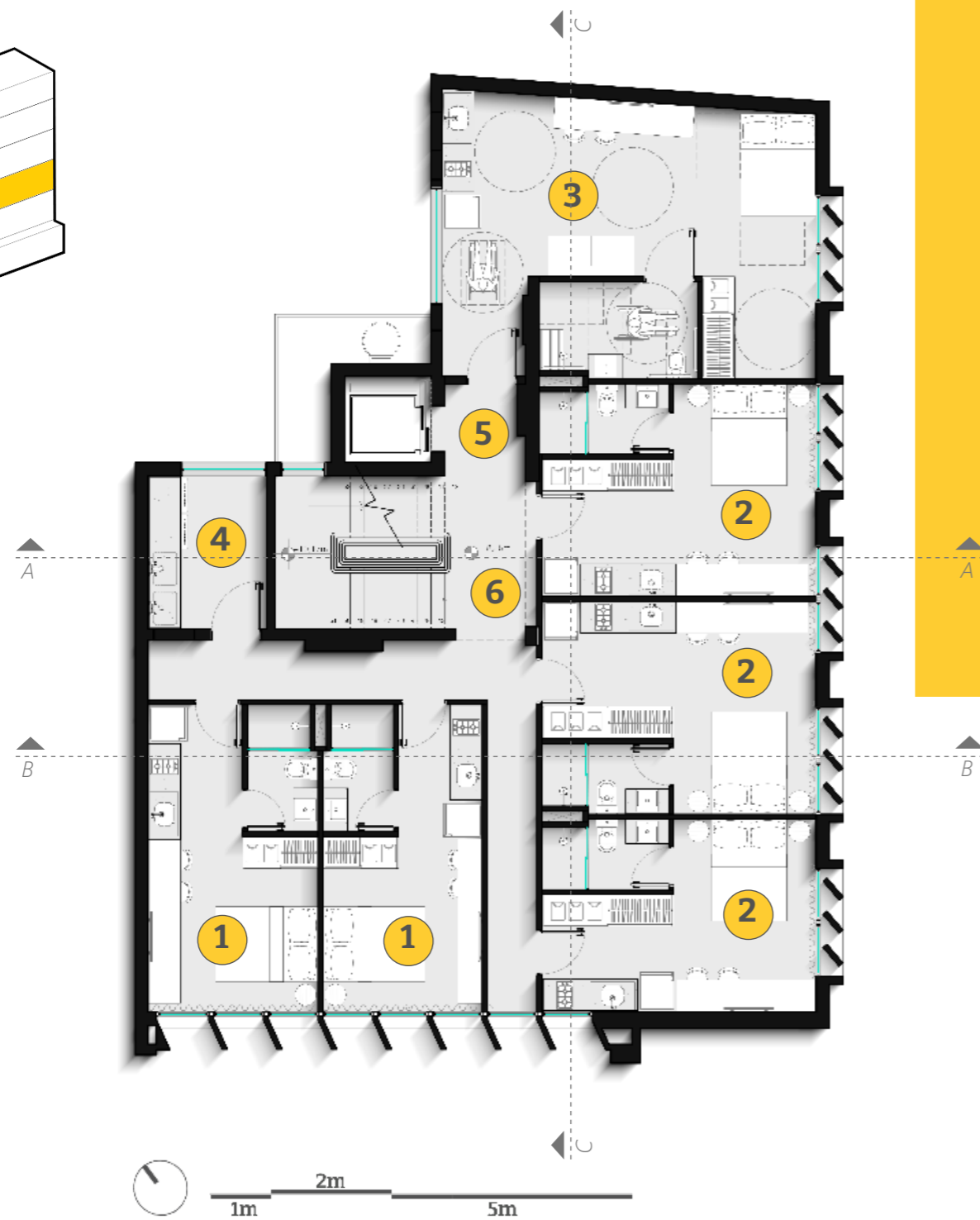
▨ Demolir  
▨ Construir



# 3 PAVIMENTO



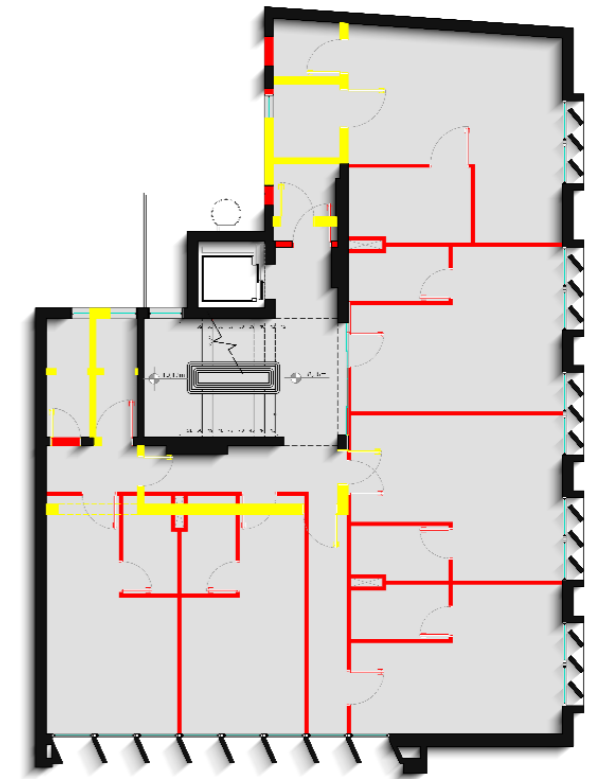
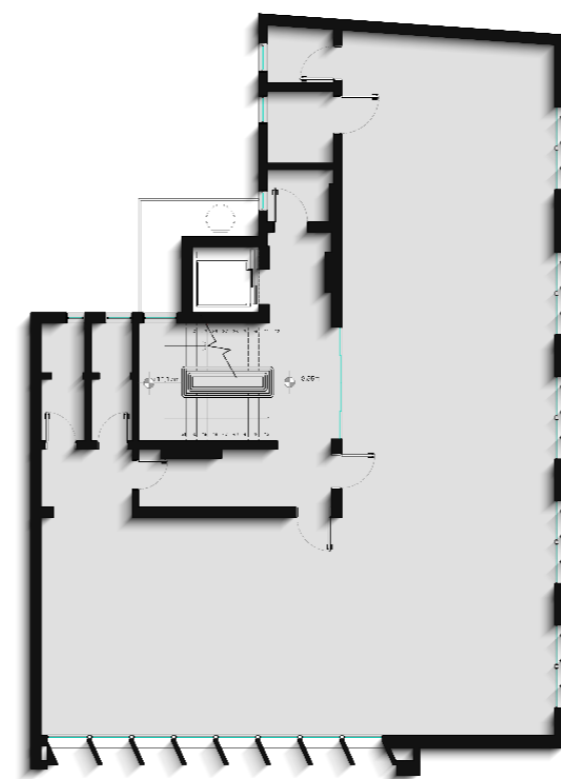
*\_LAYOUT PROPOSTO*



*\_PLANTA EXISTENTE*

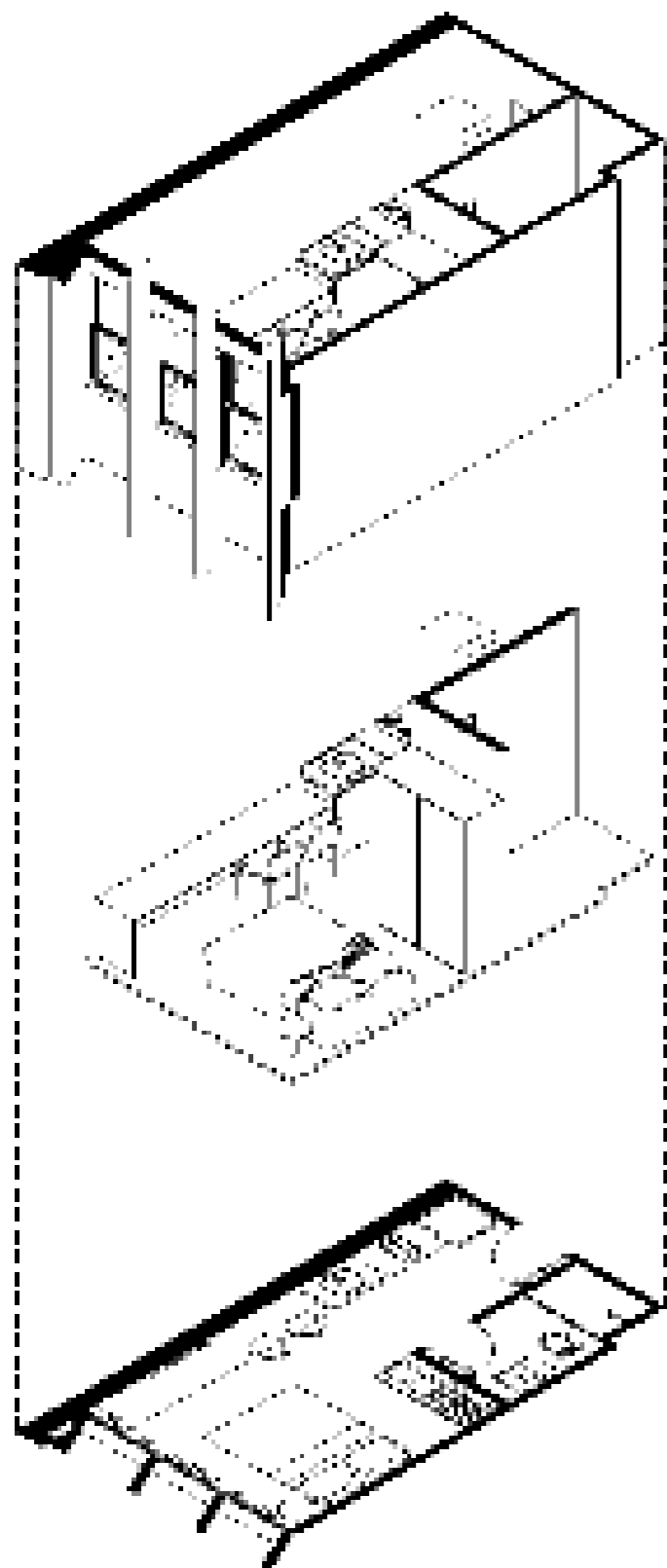
*\_DEMOLIR X CONSTRUIR*

- 1** Unidade habitacional **TIPO01** | 18m<sup>2</sup>
- 2** Unidade habitacional **TIPO02** | 20m<sup>2</sup>
- 3** Unidade habitacional **TIPO03** | 34,5m<sup>2</sup>
- 4** Lavanderia compartilhada
- 5** Elevador residencial
- 6** Escada residencial

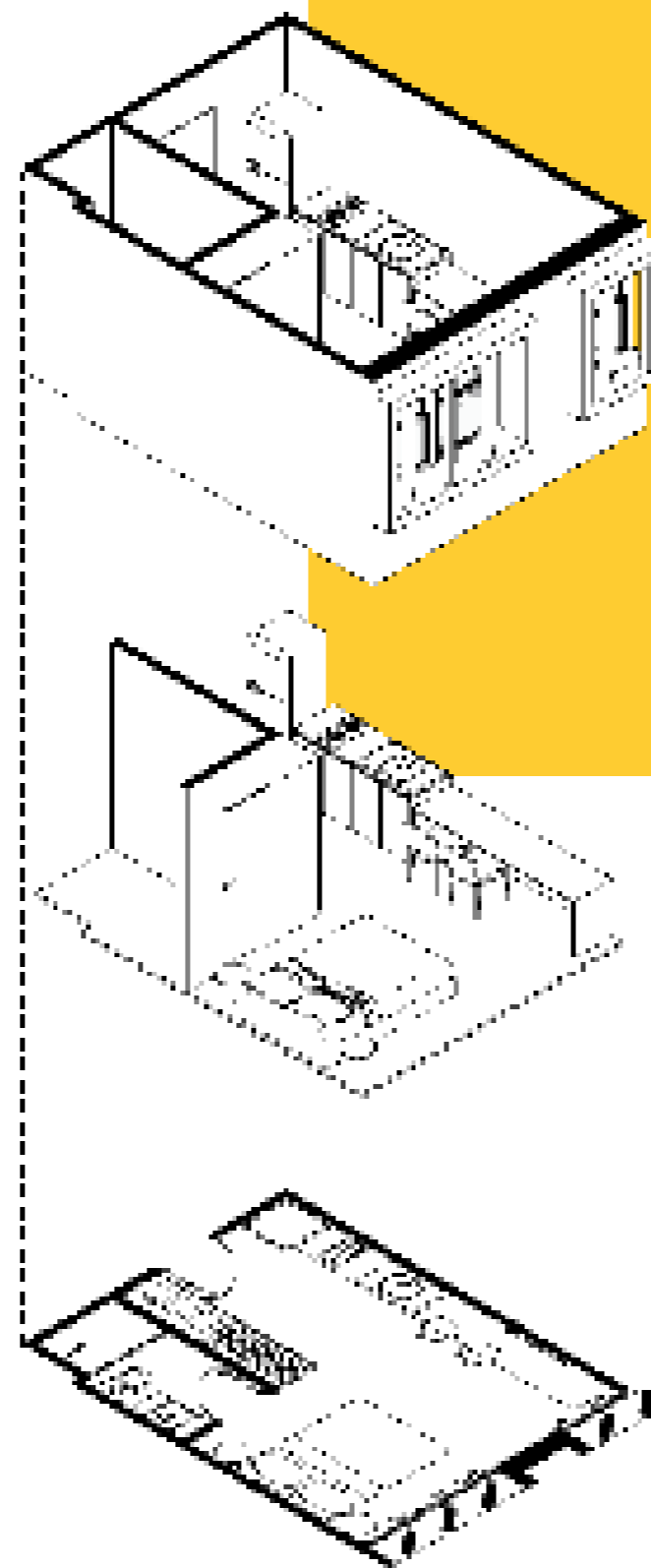


Demolir  
Construir

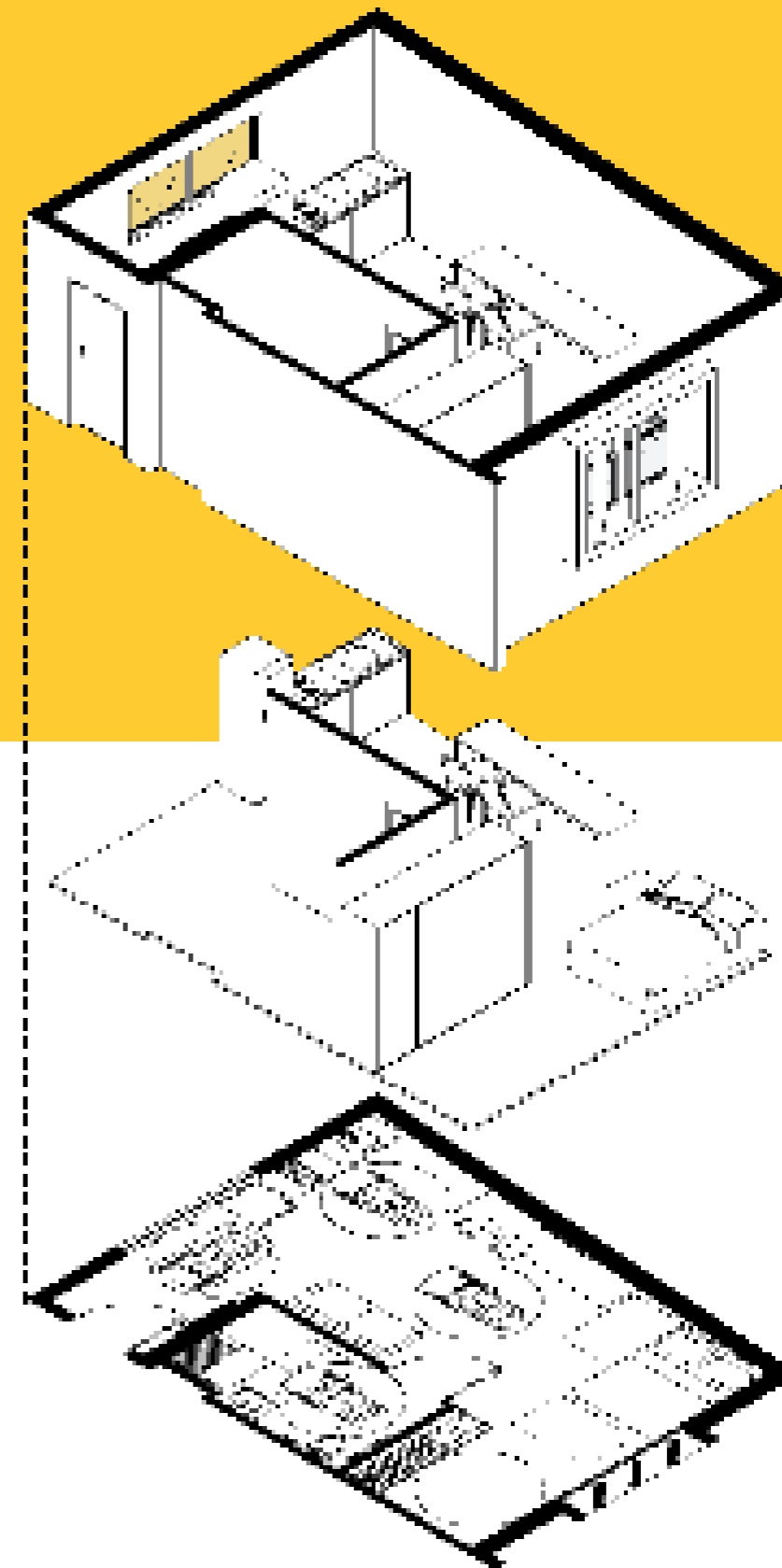
# UNIDADES HABITACIONAIS



*\_01 DORMITÓRIO - tipologia 01* : Área = 18 m<sup>2</sup>



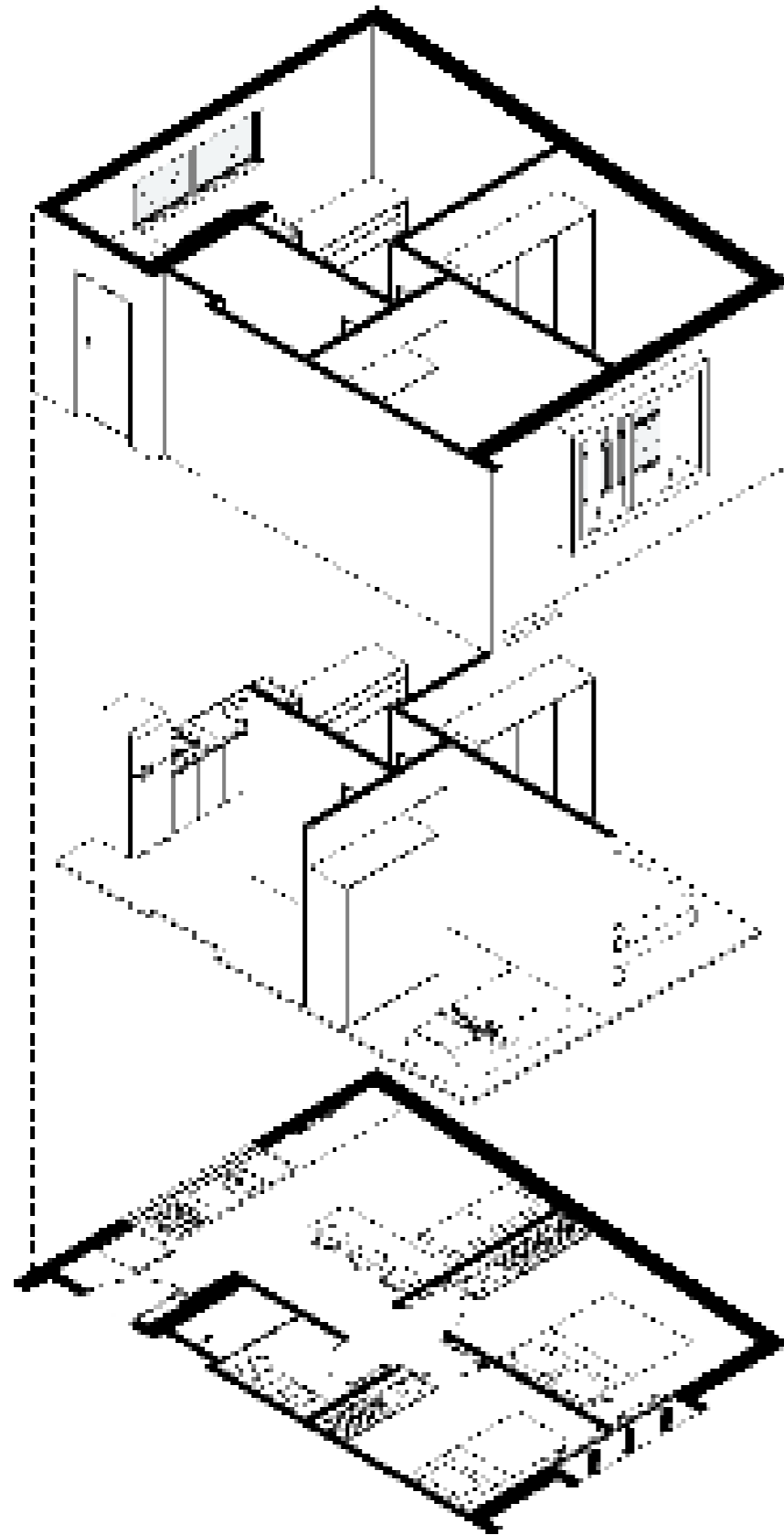
*\_01 DORMITÓRIO - tipologia 02* : Área = 20 m<sup>2</sup>



*\_01 DORMITÓRIO - tipologia 03* (adaptada PNE) : Área = 34 m<sup>2</sup>



## UNIDADES HABITACIONAIS



**\_02 DORMITÓRIOS - tipologia 04** ● ● ● Área = 34 m<sup>2</sup>

## SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS & DE PROJETO

### \_MÓDULO DE INSTALAÇÕES

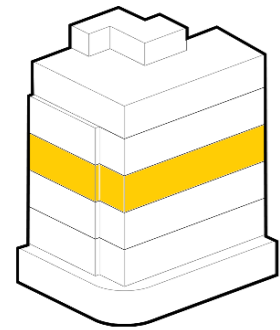
A fim de facilitar a construção e instalação das infraestruturas hidrossanitárias na edificação, visto que trata-se de um projeto de adaptação de arquitetura pré-existente, optou-se por concentrar as instalações no layout do pavimento tipo, criando módulos centrais na planta que atravessam verticalmente a edificação abastecendo-a.



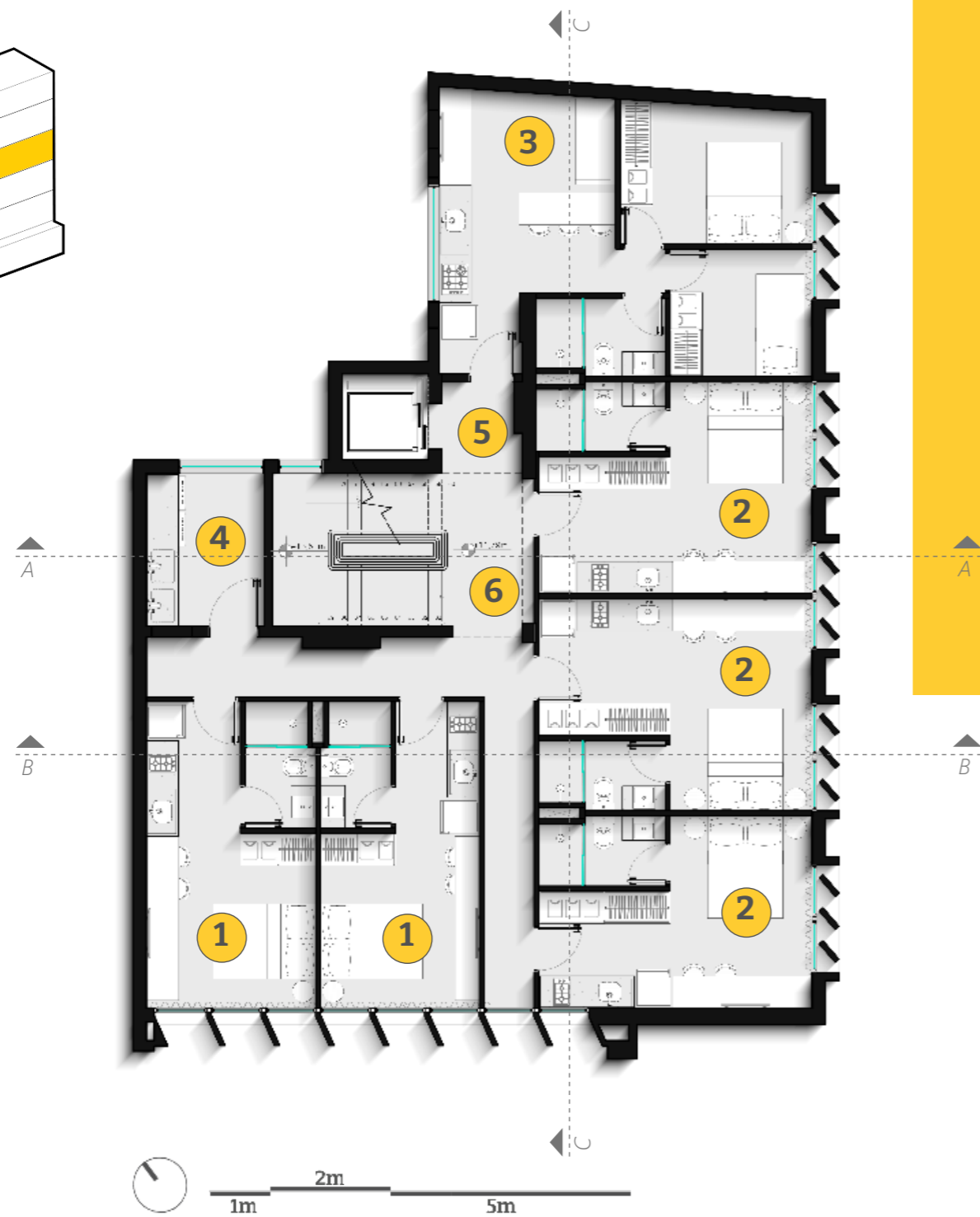
### \_DRYWALL

Visto que o projeto propõe uma intervenção de reforma e adequação aos novos usos em uma edificação pré-existente, datada da década de 60 e em área de proteção de patrimônio, optou-se por reestruturar o layout dos espaços internos da edificação com divisórias de *drywall* a fim de minimizar a carga acrescida à estrutura existente. Além disso, o uso do *drywall* possibilita uma construção mais rápida e maior flexibilidade de projeto.

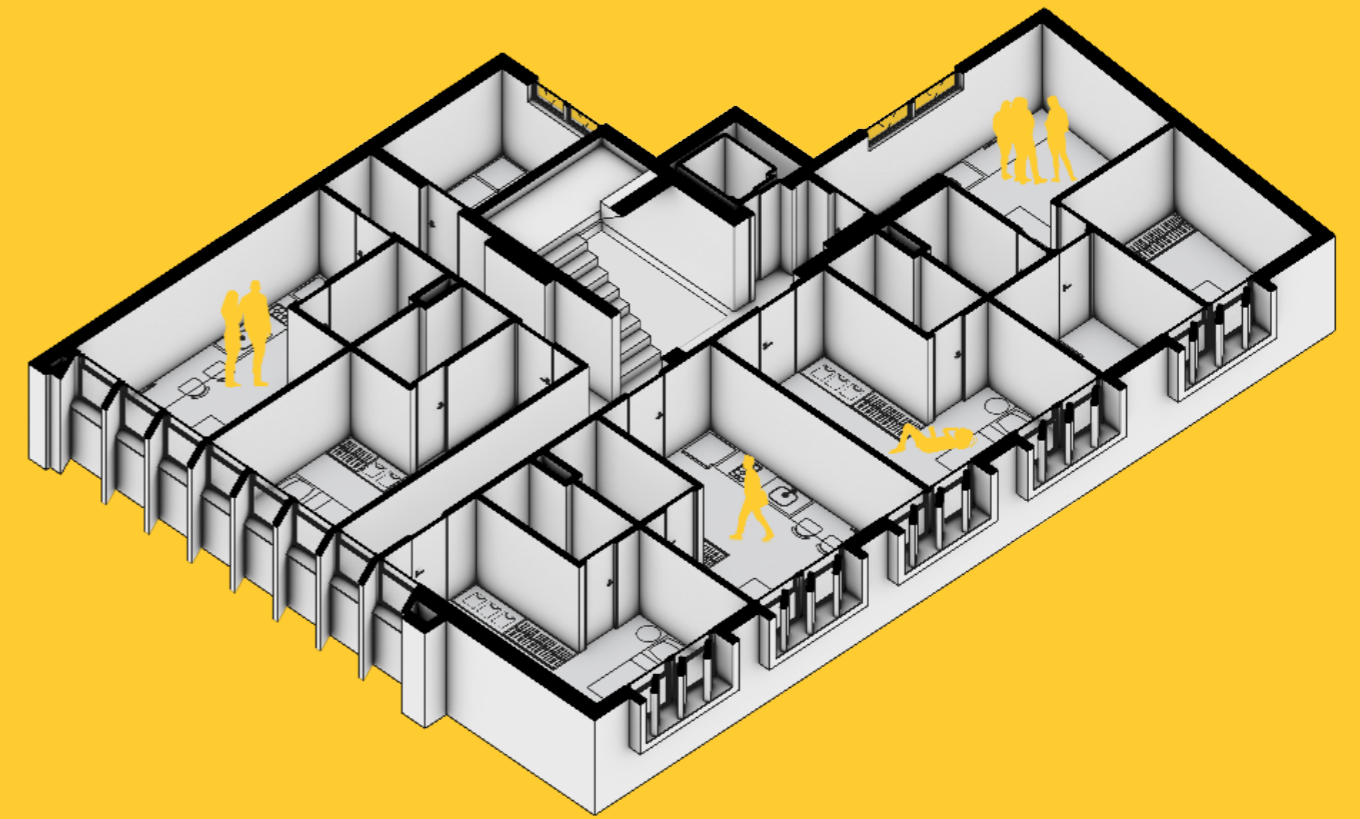
# 4 PAVIMENTO



*\_LAYOUT PROPOSTO*

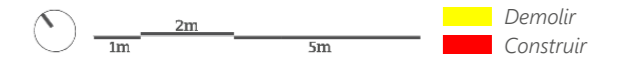
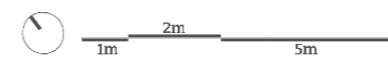
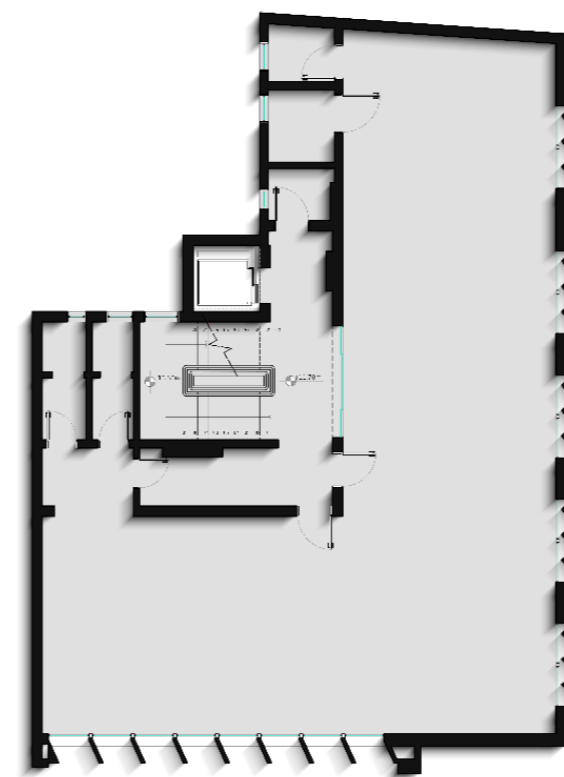


- 1** Unidade habitacional **TIPO01** | 18m<sup>2</sup>
- 2** Unidade habitacional **TIPO02** | 20m<sup>2</sup>
- 3** Unidade habitacional **TIPO04** | 34,5m<sup>2</sup>
- 4** Lavanderia compartilhada
- 5** Elevador residencial
- 6** Escada residencial

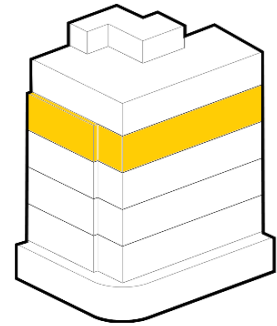


*\_PLANTA EXISTENTE*

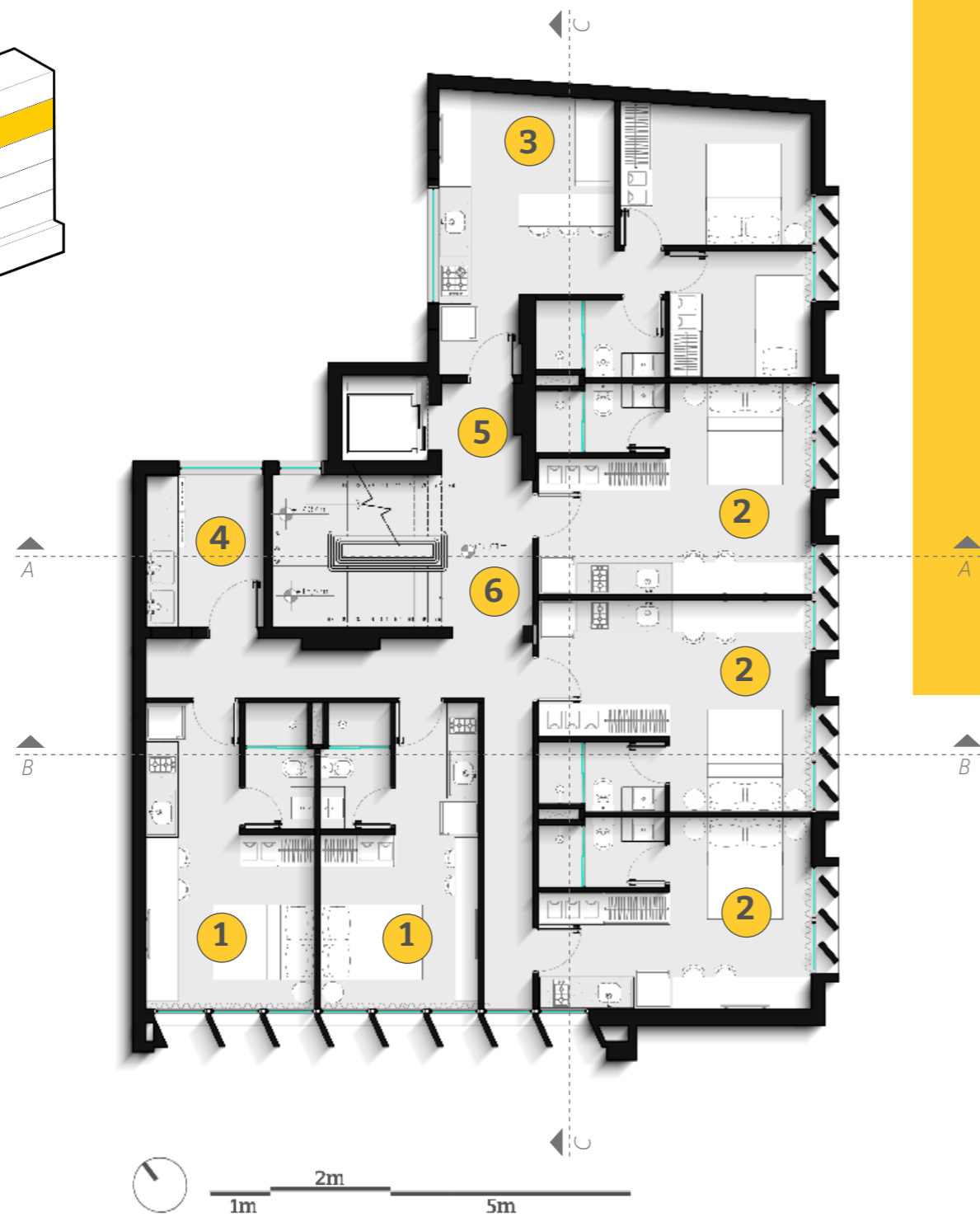
*\_DEMOLIR X CONSTRUIR*



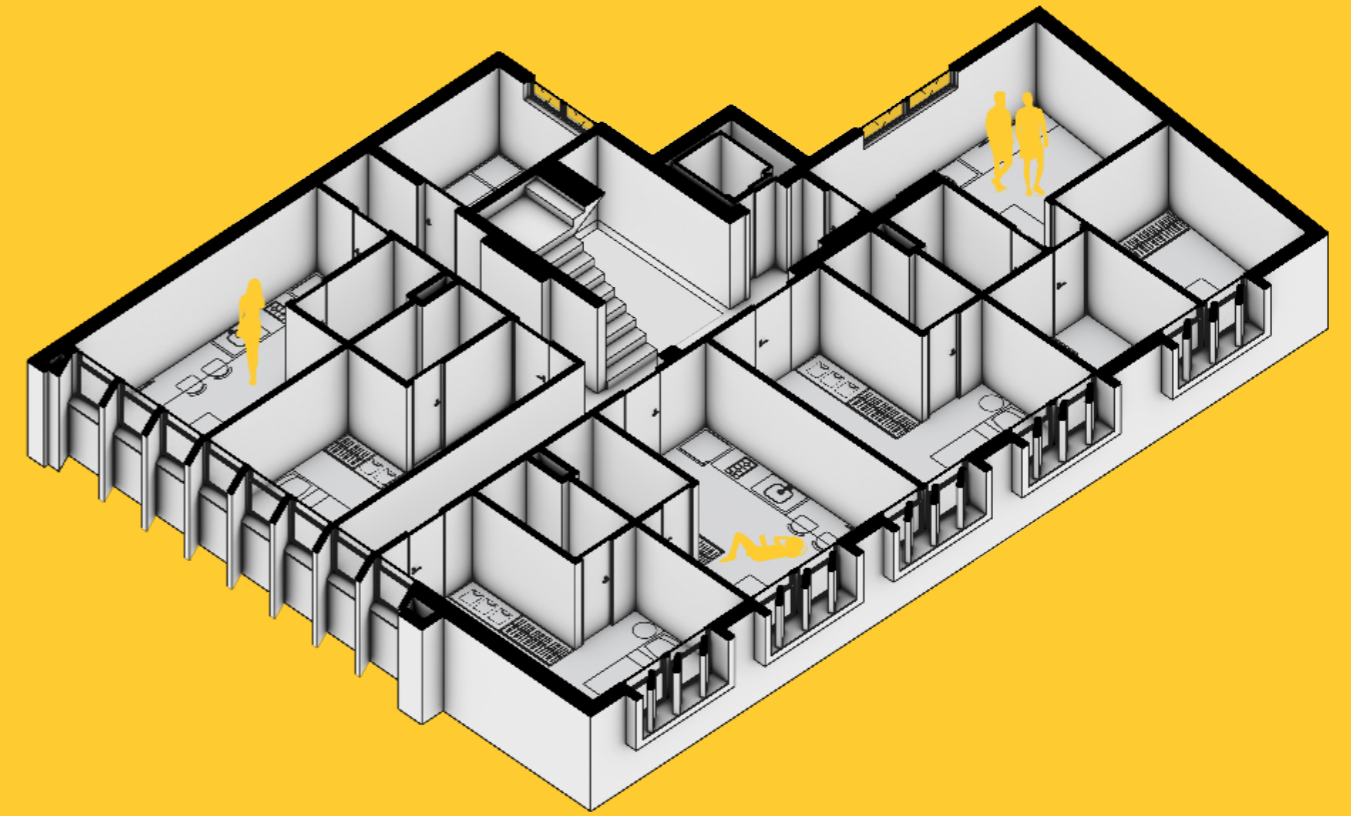
# 5 PAVIMENTO



*\_LAYOUT PROPOSTO*

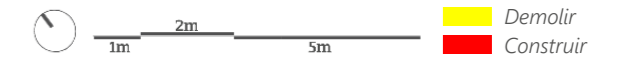
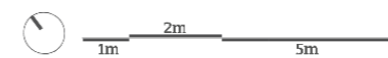
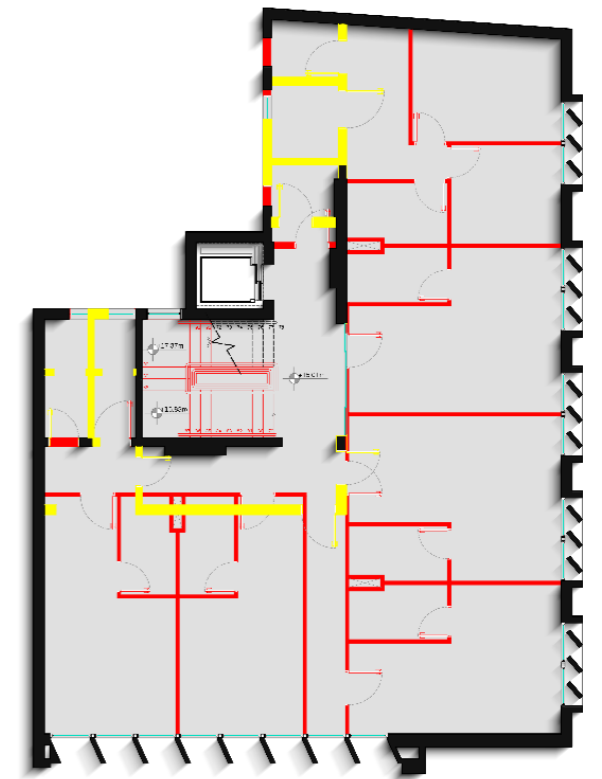
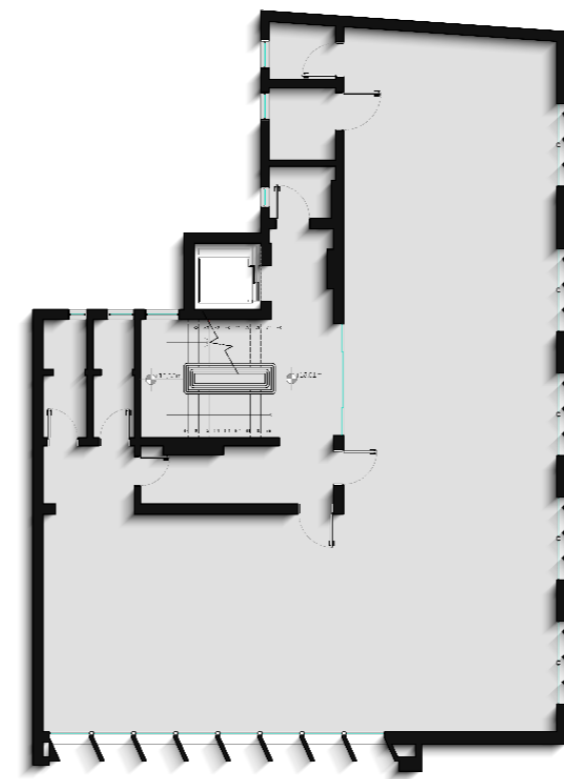


- 1** Unidade habitacional **TIPO01** | 18m<sup>2</sup>
- 2** Unidade habitacional **TIPO02** | 20m<sup>2</sup>
- 3** Unidade habitacional **TIPO04** | 34,5m<sup>2</sup>
- 4** Lavanderia compartilhada
- 5** Elevador residencial
- 6** Escada residencial

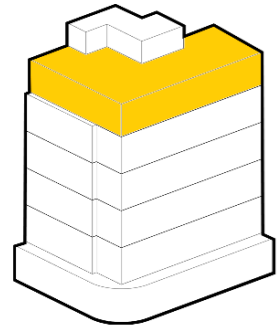


*\_PLANTA EXISTENTE*

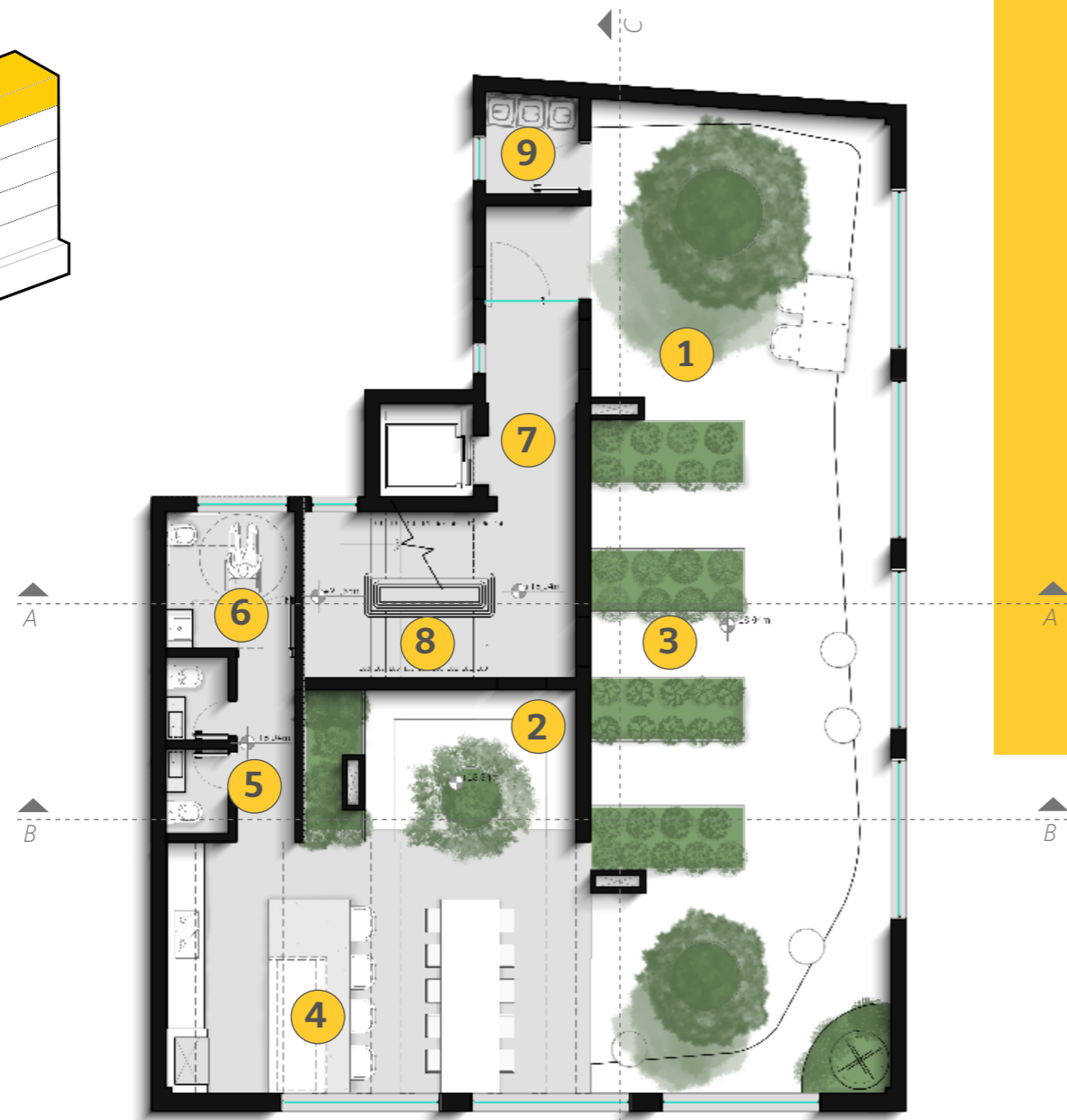
*\_DEMOLIR X CONSTRUIR*



# ÁTICO



## \_LAYOUT PROPOSTO

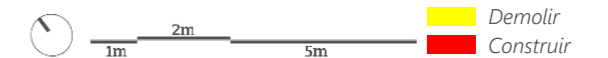
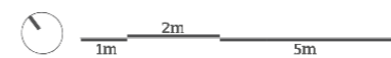
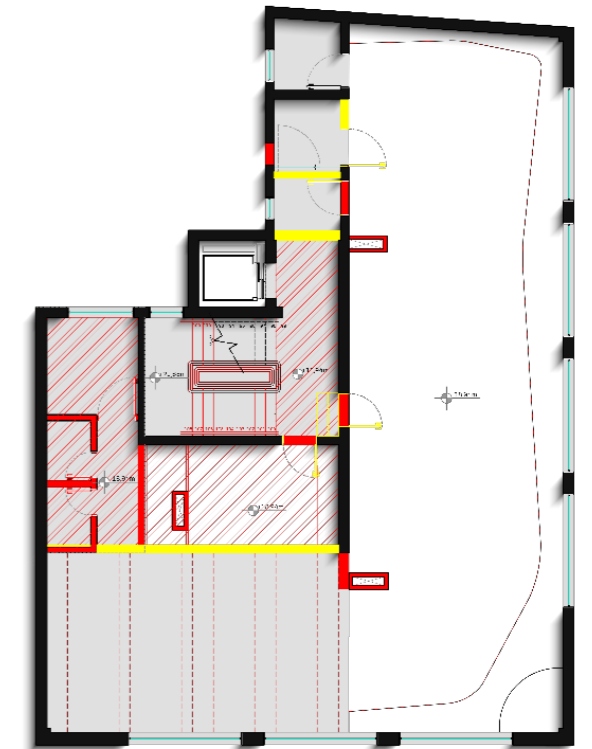
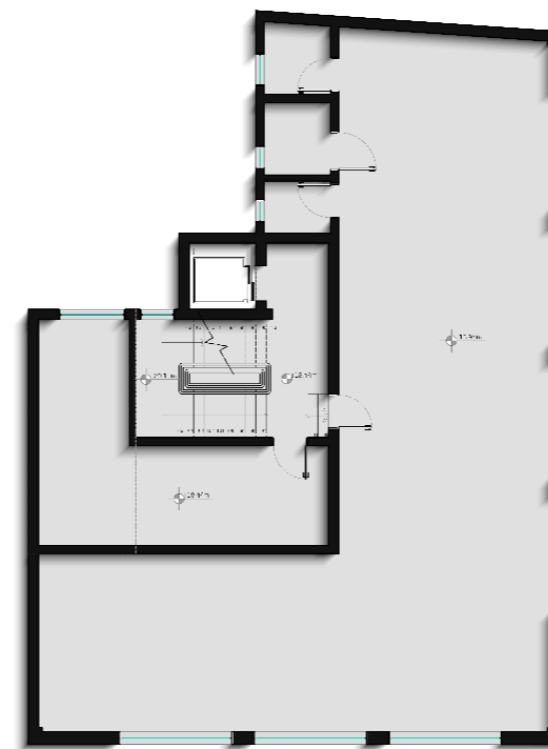


- 1** Terraço livre
- 2** Área de convivência
- 3** Horta comunitária
- 4** Espaço de eventos
- 5** Lavabo
- 6** Lavabo PNE
- 7** Elevador residencial
- 8** Escada residencial
- 9** Composteira

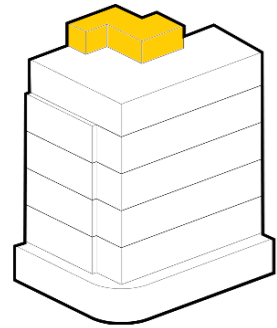


## \_PLANTA EXISTENTE

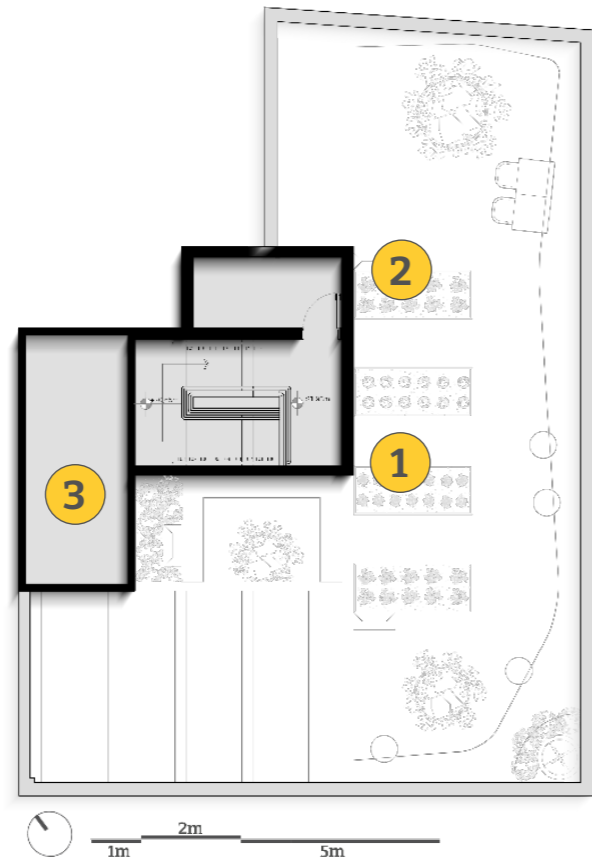
## \_DEMOLIR X CONSTRUIR



# ÁREA TÉCNICA

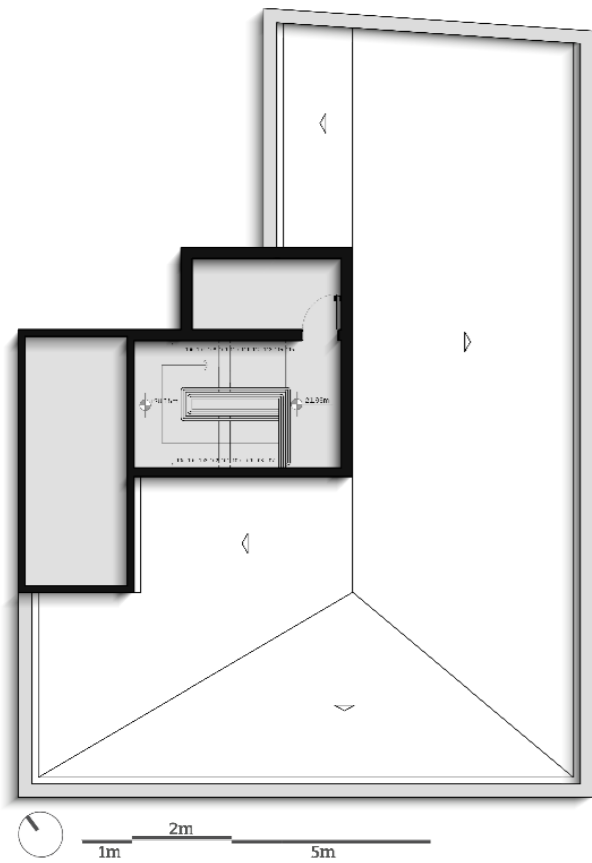
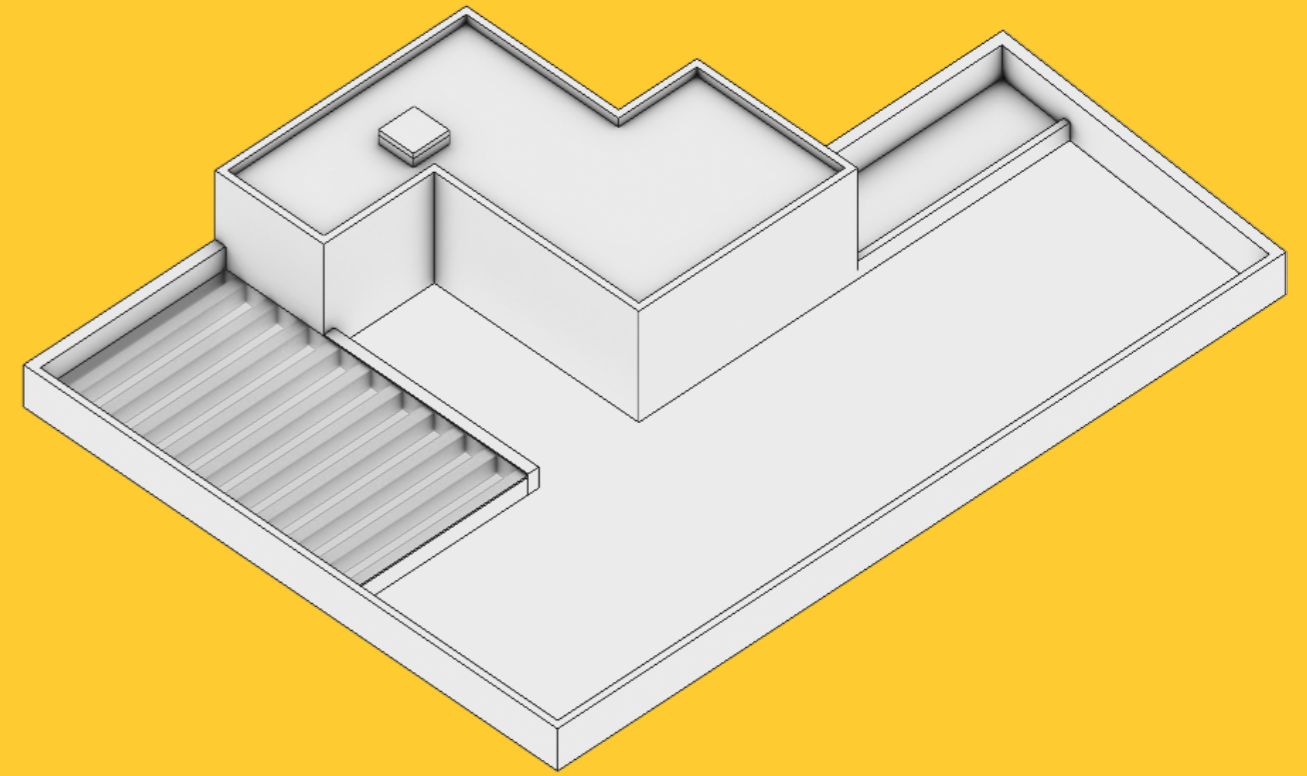


- 1 Escada residencial
- 2 Casa de máquinas
- 3 Caixa d'água
- 4 Cobertura

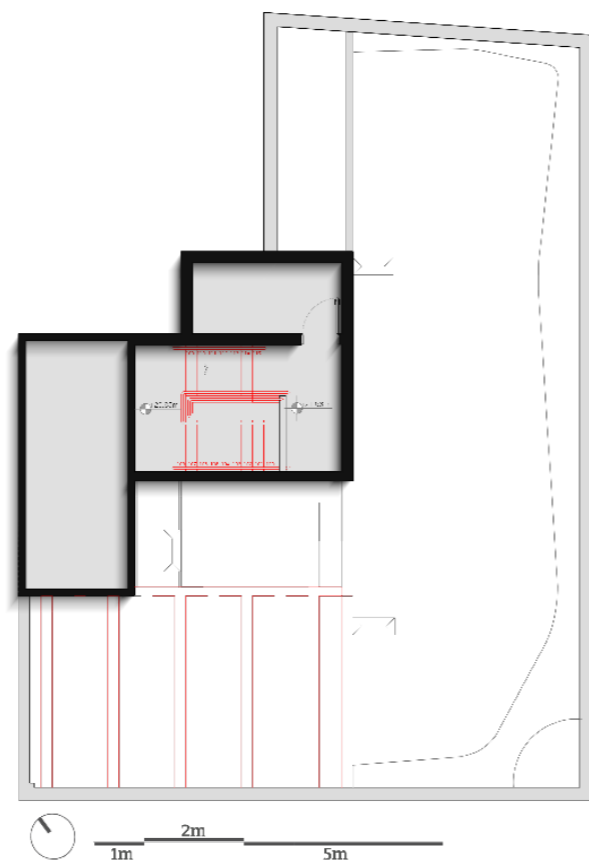


**\_LAYOUT PROPOSTO**

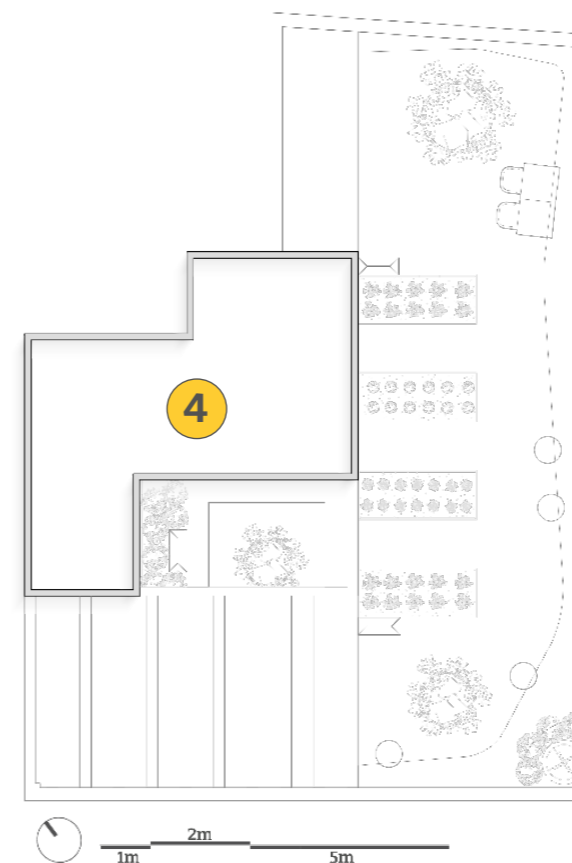
# COBERTURA



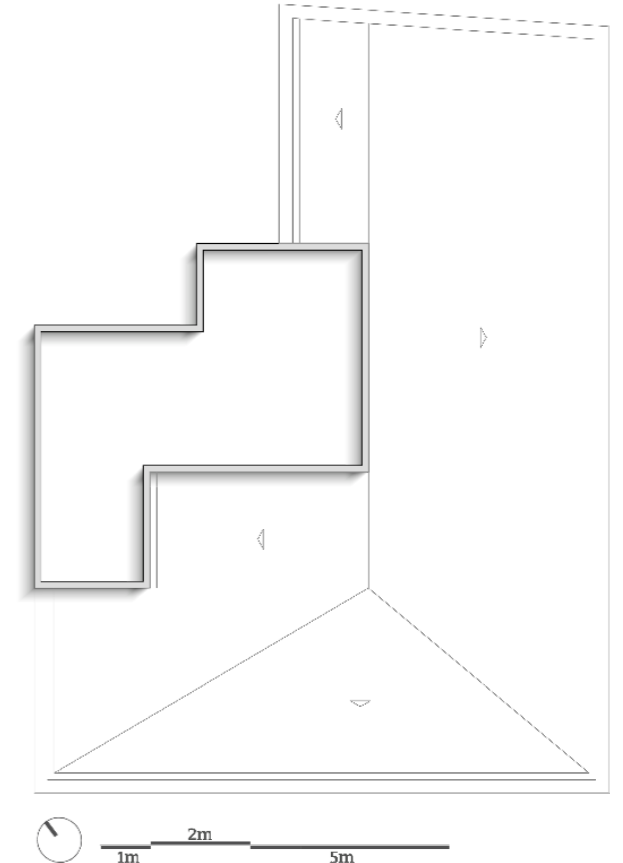
**\_PLANTA EXISTENTE**



**\_DEMOLIR X CONSTRUIR**

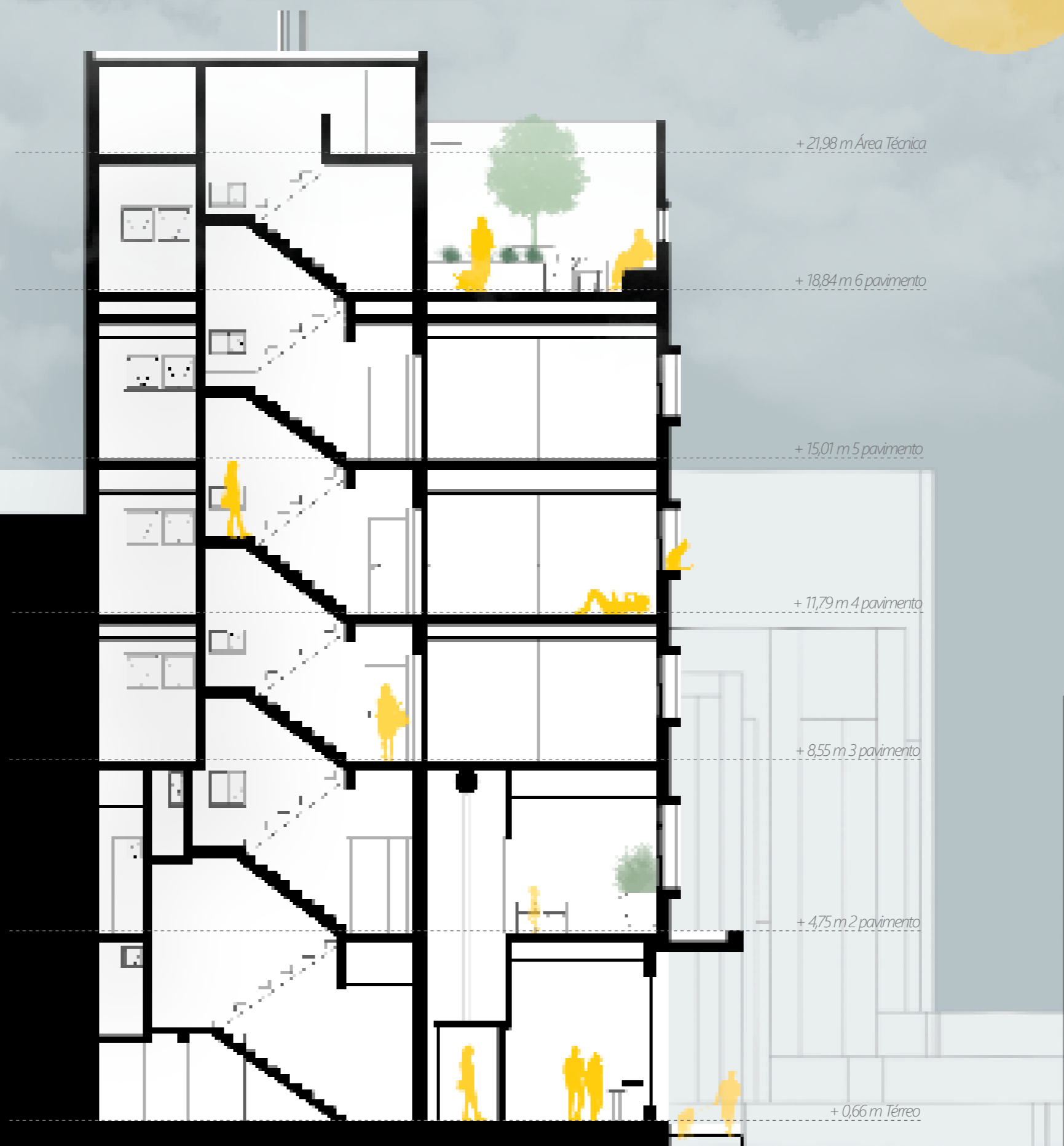


**\_LAYOUT PROPOSTO**



**\_PLANTA EXISTENTE**

# CORTE AA



+ 21,98 m Área Técnica

+ 18,84 m 6 pavimento

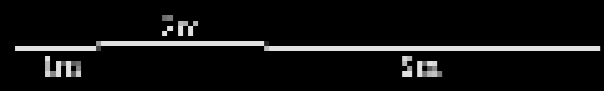
+ 15,01 m 5 pavimento

+ 11,79 m 4 pavimento

+ 8,55 m 3 pavimento

+ 4,75 m 2 pavimento

+ 0,66 m Térreo



# CORTE BB

CAIXA D'ÁGUA

+ 21,98 m Área Técnica

+ 18,84 m 6 pavimento

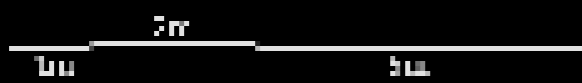
+ 15,01 m 5 pavimento

+ 11,79 m 4 pavimento

+ 8,55 m 3 pavimento

+ 4,75 m 2 pavimento

+ 0,66 m Térreo



# CORTE CC & ENTORNO





# SKYLINE



1m 2m 5m



# CAPÍTULO 7

## considerações finais

### 7.1 OUTROS FATORES: As dificuldades de propor soluções para o problema da habitação

Ainda que a escassez de habitação digna diante da demanda seja um fato evidente, o problema da habitação ultrapassa em muito o problema de escala. O sistema de funcionamento político e econômico vigente produz muitas outras dificuldades diante dos esforços para propor soluções para este problema.

A ideia de terra enquanto produto e moeda de troca sujeita à dinâmica de livre mercado, resulta na distribuição desigual de terras e, conseqüentemente, em desigual acesso à cidade e por fim, na desigualdade social. A possibilidade de uma sociedade mais justa depende da dinâmica de todo este sistema complexo, do qual faz parte o problema da habitação digna. Para enfrentá-lo de forma resolutiva – e não paliativa – é necessário examinar e trabalhar todas as camadas e diferentes frentes que se entrelaçam com a temática da habitação, entendendo-se que uma proposta que busque exclusivamente replicar unidades habitacionais a fim de alcançar a demanda jamais atenderá às necessidades reais.

Faz-se necessária a intervenção do Estado, através de políticas públicas, instrumentos de transferência de renda ou de controle do valor da terra em áreas de localização privilegiada – como as áreas centrais – para compor uma proposta robusta e com verdadeiro potencial de sanar o problema, protegendo assim os grupos sociais que não dispõem de recursos próprios para competir igualmente por espaço e acesso nas cidades. Como anteriormente defendido neste trabalho, o acesso à habitação passa pelo direito à cidade e acesso aos serviços básicos, infraestrutura, instituições, patrimônio e cultura e, finalmente, passa pelo direito de participar da cidade formal.

Conclui-se, portanto, que a proposta de inserir habitação social em áreas centrais, por si só, não é suficiente ou capaz de resolver o problema da habitação em Florianópolis ou no Brasil. Por outro lado, este entendimento não minimiza a necessidade de agir também pontualmente e não exclui a relevância de projetos de pequena escala.

## 7.2 A IMPORTÂNCIA DO EXEMPLO

Compreendendo a complexidade do problema da habitação no Brasil, tem-se ciência da incapacidade de um projeto de pequena escala solucionar uma questão que atravessa diversas outras dificuldades e grandes demandas. Por outro lado, este trabalho busca evidenciar o potencial efetivo e coletivo das intervenções pontuais no âmbito da Arquitetura e Urbanismo, valendo-se, de certa forma, do conceito de Acupuntura Urbana e mostrando que, mesmo em pequena escala, é possível promover mudanças positivas substanciais na dinâmica das cidades.

Ainda que a proposta deste ensaio não seja resolutiva diante da escala do problema, é importante mostrar como ações e projetos estratégicos podem oferecer boas soluções coletivas. Ativar ou reativar terrenos e edificações abandonadas e subutilizadas, que muitas vezes servem como objeto de especulação imobiliária ou custo adicional aos recursos públicos, para minimizar a carência de habitação sentida pela população de baixa renda pode funcionar como instrumento de integração à sociedade favorecendo não apenas o público alvo, mas também a ampla população. Aproximar e integrar os grupos marginalizados impacta positivamente nos aspectos sociais, na mobilidade urbana, no uso da infraestrutura pública, entre outros fatores.

Este trabalho procura, portanto, defender a importância de se viabilizar ações e projetos que, ainda que pontuais, sirvam de exemplo para mover o desenvolvimento das cidades para um rumo mais sustentável.





# CAPÍTULO 8

## referências bibliográficas

ALMEIDA, Marco Antonio Ramos. O centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo Ed. Terceiro Nome: Viva O Centro: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2001.

ASCHER, François. Metropolização e transformação dos centros das cidades. in ALMEIDA, Marco A. Ramos. O centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo Ed. Terceiro Nome: Viva o Centro: Empresa Oficial do Estado de São Paulo, 2001.

AZEVEDO, Sérgio. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In. AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luis Aureliano G. de (orgs.). A crise da moradia nas grandes cidades – da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ.1996.

BLASCOVI, Keila de Matos. Reabilitação Urbana: o fenômeno da centralidade e o uso funcional de edifícios não utilizados ou subutilizados nos centros urbanos - o caso de Curitiba. 2006. 207 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Gestão Urbana, Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006. Disponível em: [http://www.biblioteca.pucpr.br/tede/tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=564](http://www.biblioteca.pucpr.br/tede/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=564). Acesso em: 12 nov. 2019.

BONDUKI, Nabil Georges. Repovoar o centro das metrópoles. Folha de S. Paulo. São Paulo, p. 1-1. 16 abr. 2002. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/opiniaofz1604200209.htm>. Acesso em: 05 fev. 2020.

BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Arq.urb Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n. 1, p. 70-104, 2008. Disponível em: < [http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_01.html](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01.html) >. Acesso em: 14 out. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. Manual de reabilitação de áreas urbanas centrais. Brasília, DF, 2008.

CAMPOS, Candido Malta; PEREIRA, José Eduardo Borba. Da segregação à diversidade: moradia e requalificação urbana na área central de São Paulo. Revista Mackenzie, São Paulo, p.1-24, 02 mar. 2008. Disponível em: <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/cpgau/article/view/5963>. Acesso em: 15 out. 2019.

CONTINI, Alana. Reabilitação urbana no centro de Curitiba. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Tecnológica Federal do Paraná. Curitiba, 2014.

CORRÊA, Roberto L. O espaço urbano. São Paulo: Gráfica Palas Athenas, 2003.

COSTA, Ícaro Coppio da. Habitação como estratégia de reabilitação para o centro histórico de Florianópolis. 2019. 166 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura, Unisul, Florianópolis, 2019.

CUTINI, Valerio. Configuration and centrality some evidence from two italian case studies. In: Proceedings - Space Syntax 3rd International Symposium. Atlanta, Georgia Institute of Technology, 2001, p. 32.1-32.11.

DIAS, Adriana Fabre. A REUTILIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO EDIFICADO COMO MECANISMO DE PROTEÇÃO: uma proposta para os conjuntos tombados de Florianópolis. 173 f. - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2005.

DI SARNO, Daniela C.L. Elementos do direito urbanístico. Barueri: Manole, 2004.

DIOGO, Érica Cristina Castilho. Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo. 2004. 174 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/teses/diogo\\_mestrado\\_habcontexto.pdf](http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/teses/diogo_mestrado_habcontexto.pdf)>. Acesso em: 09 nov. 2019.

FERNANDES, Edésio. "Do código civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil". In VALENÇA, Marcio (org.). Cidade (i)legal. Rio de Janeiro, Mauad X, 2008, p. 43 – 62.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Belo Horizonte). Diretoria de Estatística e Informações. Déficit Habitacional no Brasil 2015. 6. ed. Belo Horizonte: FJP, 2008. 78 p. Disponível em: <http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=76871&codUsuario=0>>. Acesso em: 17 nov. 2019.

GARDENS, L. N. O processo de degradação física das áreas centrais e sua relação com dinâmica urbana: estudo de caso em Curitiba, Paraná. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Pontífica Universidade Católica

do Paraná, Curitiba. 2010.

JACOBS, Jane. - Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000

JODELET, Denise. A cidade e a memória. In. DEL RIO, Vicente; DUARTE, Cristiane;

RHEINGANTZ, Paulo Afonso. Projeto do lugar: Colaboração entre Psicologia, Arquitetura e Urbanismo. Rio de Janeiro: Contra Capa: PROARQ, 2002, p.31-43.

LEAL, Rogério Gesta. A função social da propriedade e da cidade no Brasil: aspectos jurídicos e políticos. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

LERNER, Jaime. Acupuntura urbana. Rio de Janeiro: Record, 2003.

MARICATO, Ermínia. Política Habitacional no Regime Militar. Do milagre brasileiro à crise econômica. Petrópolis: Vozes, 1987. 92 p. Disponível em: <[https://eminiamaricato.files.wordpress.com/2012/09/pol\\_hab\\_reg\\_militar\\_parte1.pdf](https://eminiamaricato.files.wordpress.com/2012/09/pol_hab_reg_militar_parte1.pdf)>. Acesso em: 25 set. 2019.

MARICATO, Ermínia. Brasil 2000: qual planejamento urbano? Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XI, n. 1 e 2, p. 113-130, 1997. Disponível em: <<https://eminiamaricato.files.wordpress.com/2016/12/cadernos-ippur.pdf>>. Acesso em: 25 set. 2019.

MARICATO, Ermínia. Habitação e cidade. Série Espaço & Debate. 3ªed, São Paulo: Atual Editora, 1997.

MARICATO, E. T. M. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARTINS, Rafael Rodrigues. Híbrido Urbano: reabitar e reabilitar o centro. 2016. 215 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Uberaba, Uberaba, 2016. Disponível em: [https://issuu.com/iamrafaell/docs/cademo\\_final\\_issuu](https://issuu.com/iamrafaell/docs/cademo_final_issuu). Acesso em: 21 jan. 2020.

MEIRELLES, H. Lopes. Direito administrativo brasileiro. 26 ed., atual. São Paulo: Malheiros, 2001. 782 p.

MOTISUKE, D. Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambigüidades do programa paulistano Ação Centro. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008

MOTTA, Luana Dias. A questão da Habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade. Observatório dos Conflitos Ambientais de Minas Gerais, Minas Gerais, v. 1, n. 1, p.1-15, out. 2011. Disponível em: <<https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/>

wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA\_Luana\_-\_A\_questao\_da\_habitacao\_no\_Brasil.pdf>. Acesso em: 14 out. 2019.

NIGRO, C. Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo. GEOUSP Espaço e Tempo (Online), n. 6, p. 49-60, 24 ago. 2006.

PETRUCCI, Jivago. A função social da propriedade como princípio jurídico. Jus Navigandi, Teresina, ano 8, n.229, 22 fev. 2004. Disponível em <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4868>. Acesso em: 21 jan. 2020.

PINTO, Bárbara Queiroz. Habitar como forma de reabilitar o centro urbano de Ribeirão Preto. 2017. 108 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário Moura Lacerda, Ribeirão Preto, 2017. Disponível em: [https://issuu.com/baqueiroz/docs/reabilita\\_habitar-ilovepdf-compress](https://issuu.com/baqueiroz/docs/reabilita_habitar-ilovepdf-compress). Acesso em: 13 nov. 2019.

Prefeitura Municipal de São Paulo. Cidade Tiradentes: o bairro que mais parece uma cidade. 2019. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/sub-prefeituras/cidade\\_tiradentes/historico/](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/sub-prefeituras/cidade_tiradentes/historico/)>. Acesso em: 19 nov. 2019

PUNTONI, A. O projeto como caminho: estruturas de habitação na área central de São Paulo. A ocupação de vazios na Avenida Nove de Julho. In: AMORIM, A.; OTERO, R. Habitação e cidade (Org.). Habitação e cidade. São Paulo: Escola da Cidade, 2009.

ROJAS, Eduardo et al. Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales. Nova York: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004. 314 p. Disponível em: <<https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Volver-al-centro-La-recuperaci%C3%B3n-de-%C3%A1reas-urbanas-centrales.pdf>>. Acesso em: 25 out. 2019.

SALCEDO, Rosio F. B.; SILVA, Tanecy T. da. Avaliação pós-ocupação do edifício Riskallah Jorge, Programa de Arrendamento Residência (PAR), centro histórico de São Paulo-SP. Anais do ENTAC 2006 – XI Encontro Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído, Florianópolis, 23 a 25 de agosto de 2006

SAMPAIO, Umberto Violatto. Habitação de Interesse Social e Direito à Cidade no Alto da Caieira. 2016. 52 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2016.

SANTOS, Vitória Ribeiro Ramos dos. Os edifícios como qualificadores do espaço urbano na cidade de São Paulo: eixo Anhangabaú - República. 2015. 168 f. TCC (Graduação) -

Curso de Arquitetura, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015. Disponível em: [https://issuu.com/vitoria.ribeiro/docs/mono\\_issu](https://issuu.com/vitoria.ribeiro/docs/mono_issu). Acesso em: 25 fev. 2020.

SHIBAKI, Viviane Veiga. Ícones urbanos na metrópole de São Paulo. 2010. Tese (Doutorado) - Ciências urbanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SUGAI, Maria Inês. As Intervenções viárias e as transformações do espaço urbano. A via de contorno Norte-Ilha. Dissertação de Mestrado. São Paulo 1994.

SUGAI, Maria Inês. Um Plano Modernista para Florianópolis. Artigo. Florianópolis 2009.

SUNDFELD, Carlos A. Fundamentos do Direito Público. São Paulo: Malheiros, 1992. 189p.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso. 2007. 205 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

VAINER, Carlos et al. Cidade do pensamento único: Desmanchando consensos. 8. ed. São Paulo: Vozes, 2013. 192 p.

VARGAS, Heliana C. Turismo e valorização do lugar. Revista Turismo em Análise, São Paulo, v.9, n. 1, p.7-19, 1998.

VARGAS, Heliana C. & CASTINHO, Ana Luis H. Intervenções em Centros Urbanos: objetivos Estratégias e Resultados. São Paulo: Manole. 2009.

VERA, Margaux Hildebrandt. O programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e sua inserção no contexto urbano na área conurbada de Florianópolis. 2014. 261 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998. 392

MEIRELLES, H. Lopes. Direito administrativo brasileiro. 26 ed., atual. São Paulo: Malheiros, 2001. 782 p.

BALSAS, Carlos José Lopes. Urbanismo Comercial em Portugal: e a Revitalização do centro das cidades. Lisboa: GEPE, 1999

CALVINO, Ítalo Cidade Invisíveis. Trad. Diogo Mainardi. São Paulo: Companhia das Letras. 1997.

MENDES, Camila, Faccioni. Paisagem urbana: Uma mídia redescoberta. São Paulo : SENAC. 2007

SUN Alex. Convívio e exclusão no espaço público: questões de projeto de praça. São Paulo: FAUUSP.2004 13

VARGAS, Heliana C. Comércio; localização estratégia ou estratégia na localização? Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP.1992

VARGAS, Heliana Comin. Comércio Varejista, Centros Urbanos e City Marketing. Simpósio Internacional Comércio e Consumo na Cidade. São Paulo : NECC /UNESP/ IGU, 2000.

VARGAS, Heliana Comin. Comércio Varejista e as políticas urbanas: uma difícil conversa.VARGAS, Heliana C. Espaço terciário. O lugar, a Arquitetura e a Imagem do Comércio. São Paulo: SENAC. 2001b.

VILLAÇA, Flávio. A localização como mercadoria. Apostila. São Paulo: FAUUSP. s.d.

RANGEL, H. M. (2011). O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA COMO MÍNIMO EXISTENCIAL, E A SUA EFETIVAÇÃO À LUZ DO ESTATUTO DA CIDADE. Mestrando em Ordem Jurídica Constitucional pela Universidade Federal do Ceará, p. 58. Acesso em 07 de 2019, disponível em <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/viewFile/77/132>

GAZOLA, Patrícia Marques. Concretização do direito à moradia digna: teoria e prática. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

COSTA, Nelson Nery; ALVES, Geraldo Majela. Constituição Federal anotada e explicada. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

MARQUES, Maria de Fatima Cabral et al. Política de Habitação Popular e Trabalho Social. São Paulo: Dp&a, 2005. 240 p.

CONTINI, Alana. Reabilitação Urbana no Centro de Curitiba. 2014. 104 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2014. Disponível em: <[http://repositorio.roca.utfpr.edu.br/jspui/bitstream/1/3942/1/CT\\_COARQ\\_2014\\_2\\_01.pdf](http://repositorio.roca.utfpr.edu.br/jspui/bitstream/1/3942/1/CT_COARQ_2014_2_01.pdf)>. Acesso em: 07 ago. 2019.

INSTITUTO POLIS/ laboratório de desenvolvimento local - ESTATUTO DA CIDADE: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília 2001

AGENDA 21 Disponível em: <<https://www.mma.gov.br/responsabilidade-socioambiental/agenda-21/agenda-21-global/>>. Acesso em: 07 ago. 2019.

RANGEL, Helano Márcio Vieira; SILVA, Jacilene Vieira da. O direito fundamental à moradia como mínimo existencial, e a sua efetivação à luz do estatuto da cidade. Veredas do Direito, Belo Horizonte, v. 12, n. 6, p.57-78, jul. 2009. Disponível em: <http://www.domhelder.edu.br/revista/index.php/veredas/article/viewFile/77/132>>. Acesso em: 14 ago. 2019.