



Habitar o centro de Guarulhos:

Requalificação de um edifício não concluído

GRADUANDA: ISABELLE CRISTINE DA CRUZ
CADERNO BANCA FINAL
TRABALHO DE CONCLUSÃO DO CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
ORIENTADOR: FÁBIO FERREIRA LINS MOSANER

Resumo

Produto de inquietações pessoais e profissionais acerca da cidade contemporânea, este Trabalho de Conclusão de Curso propõe-se discutir sobre a existência de alta demanda por habitação no contexto das grandes cidades somado a problemática da extensa quantidade de edifícios ociosos e/ou abandonados. Além disso, o trabalho tem a intenção de abordar assuntos como o morar contemporâneo e sua conexão com a cidade. A partir de análise bibliográfica, espacial e estudos de caso é elaborada uma proposta, a fim de promover função social a um edifício abandonado, localizado no complexo contexto urbano do território de Guarulhos, um dos municípios do estado de São Paulo.

Palavras chave: Edifícios abandonados, reuso, Guarulhos, centro.

“Nos tornamos conscientes do vazio, quando o preenchemos”
Antonio Porchia, poeta argentino

Sumário

Resumo	2
Introdução	4
Sobre habitação no Brasil	5
Habitação contemporânea	6
Formas de habitar coletivamente	6
A perspectiva do habitar em Guarulhos	8
Sobre o elemento construído	11
Sobre a vacância	11
Reabilitar a arquitetura vaga	12
Estudos de caso	13
Edifício Kitagata	13
Edifício Home	14
Reuso Adaptativo MOATTI-RIVIERE	15
Proposta de Projeto	16
Plantas baixas	21
Cortes e perspectivas	25
Referências Bibliográficas	29

Introdução

A escolha do tema deste Trabalho de Conclusão de Curso parte da premissa da observação da centralidade, entendendo-a como **lugar dotado de infraestrutura urbana** e pólo atrativo de pessoas e capital. Ao caminhar pelas ruas do centro de grandes cidades brasileiras, é possível encontrar vários pontos em comum, sendo um deles, **edificações abandonadas**. Guarulhos é uma dessas cidades, que vem crescendo nos últimos anos, em número total de população e economia. Localidade rica em oportunidades, faz parte da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), sendo a segunda maior cidade do estado em população. É o 13º município mais populoso do Brasil, e o primeiro entre os que não são capitais (IBGE, 2010). Guarulhos detém o décimo segundo maior PIB brasileiro, e o quarto maior entre os municípios paulistas (IBGE, 2019).

O seu grande desenvolvimento econômico, no entanto, não se traduz em qualidade de vida para a maior parte dos moradores. O município é **extremamente desigual**, reflexo de um processo de urbanização acelerada dado sua proximidade com a capital. Guarulhos acompanhou seu crescimento, fazendo-se local de refúgio para aqueles que não podiam pagar para morar em São Paulo. Ao longo dos anos foi se tornando independente à capital, sendo caracterizado por ser um município com forte aptidão industrial. Embora atualmente, o setor da indústria não seja tão intenso na região, o setor de serviços se desenvolve fortemente, principalmente no centro da cidade.

Como grande parte das cidades brasileiras, o processo de ocupação do solo guarulhense levou as pessoas com menos poder de compra para os **bairros subúrbios**. O que fez com que o trabalhador morasse longe de seu respectivo trabalho, desprovendo-se também de

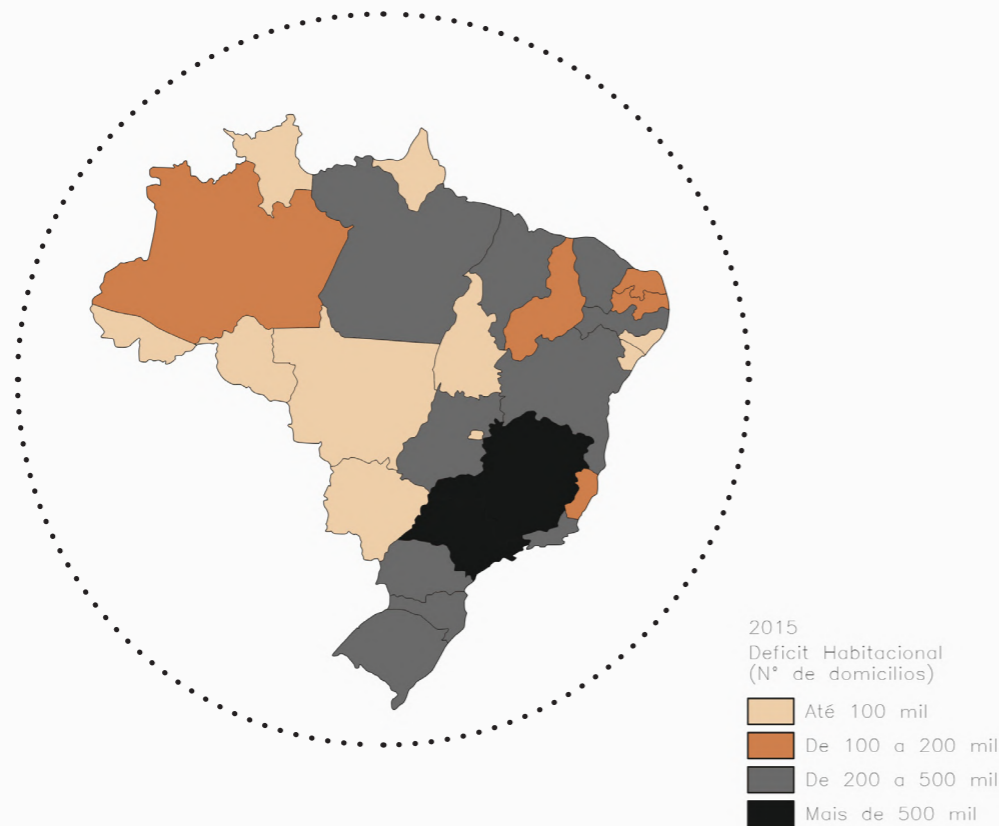
toda infraestrutura urbana que o centro oferece.

Morar no centro aparece como uma alternativa para melhoria da qualidade de vida, devido à sua proximidade com empregos, serviços públicos e equipamentos. Utilizar edifícios abandonados é fazer cumprir a **função social da propriedade**, visto que muita dessa infraestrutura que o centro da cidade possui é de **investimento público**, não estar usando esses edifícios centrais é um desperdício de infraestrutura urbana de interesse coletivo. “Um empreendimento mal localizado gera desperdícios, pois a extensão das redes e equipamentos urbanos para lugares não urbanizados impõe um alto preço ao conjunto da sociedade, que financia seus custos”. (MARICATO, 2017)

Entendendo que a arquitetura carrega em si o **potencial de ser um transformador social**, é proposto por meio de um projeto arquitetônico, a reabilitação de um imponente edifício localizado no centro - que pode inspirar a requalificação de outros edifícios na centralidade guarulhense.

Este projeto parte da vontade de querer aprofundar de forma prática numa alternativa, até então pouco difundida nacionalmente, **reaproveitando a estrutura de um edifício abandonado**, a fim de estabelecer um caráter sustentável desde a escala da arquitetura até a escala da cidade. Fazendo com que este saia da posição de ser meramente um produto de dinâmicas guiadas pela especulação financeira para que passe a contribuir para o desenvolvimento sustentável da centralidade.

Ao abrir a janela do meu quarto, deparo-me todos os dias com um edifício com 25 pavimentos, abandonado há mais de 10 anos, praticamente finalizado, porém sem nenhum morador. Nos arredores deste edifício, há moradias precárias, com pessoas que sonhariam poder morar em um prédio como este, com salubridade e com toda infraestrutura que uma habitação deve ter.



Fonte: Dados Básicos: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015.
Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi). Adaptado pelo Autor

Conceito de déficit habitacional

O termo déficit habitacional, em geral, é utilizado para se referir a um determinado número de famílias que vivem em condições precárias de habitação ou que não possuem moradia. A composição do cálculo de déficit habitacional no Brasil é feita pela Fundação João Pinheiro, e se dá por: **habitação precária** (improvisados e rústicos), **coabitação**, **ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados**. (GOV.BR, 2022)

Tabela 1: Déficit habitacional componentes Brasil – 2016 a 2019

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.296.754	1.490.695	1.423.686	1.482.585
Rústicos	760.264	801.668	711.303	696.849
Improvisados	536.490	689.027	712.383	785.736
Coabitação	1.546.103	1.527.259	1.400.701	1.358.374
Cômodos	137.223	117.378	99.546	96.968
Unidades Conviventes	1.408.880	1.409.882	1.301.155	1.261.407
Ônus excessivo aluguel urbano	2.814.391	2.952.708	3.045.653	3.035.739
Déficit Habitacional	5.657.249	5.970.663	5.870.041	5.876.699

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

Tabela 2: Déficit habitacional componentes (%) Brasil – 2016 a 2019

Especificação	Ano			
	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	22,9	25,0	24,3	25,2
Rústicos	13,4	13,4	12,1	11,9
Improvisados	9,5	11,5	12,1	13,4
Coabitação	27,3	25,6	23,9	23,1
Cômodos	2,4	2,0	1,7	1,7
Unidades Conviventes	24,9	23,6	22,2	21,5
Ônus excessivo aluguel urbano	49,7	49,5	51,9	51,7
Déficit Habitacional	100	100	100	100

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).

Sobre a habitação no Brasil

O processo de urbanização no Brasil deixou marcas de um modelo de desenvolvimento urbano excludente e predatório, que continuam presentes em várias dimensões deste território.

O crescimento das cidades foi acompanhado pela **influência da atuação do mercado imobiliário** na produção de moradias, que tornou as metrópoles ainda mais desiguais e segregadas. Essas, ainda contavam com **atitudes governamentais** que reforçavam a noção de que construir casas em massa significava reduzir ou eliminar a demanda habitacional. O que, em muitos casos, levou a **má distribuição** das moradias a lugares com baixa infraestrutura urbana. (BRAGA, NASCIMENTO, 2009)

A produção ilegal das moradias e o urbanismo segregador são produtos deste descompasso e das características do mercado imobiliário e fundiário nas cidades — cujos agentes não pesa nenhum constrangimento antiespeculativo — e das características dos investimentos públicos, que favorecem o mercado concentrado e restrito. (MARICATO, 1996, p.43)

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2019), em 2019 o déficit habitacional no Brasil foi de **5,877 milhões de domicílios**. Por outro lado, segundo o censo de 2010 (IBGE, 2010 apud Konchinski, 2010), há pouco mais de **6,07 milhões de domicílios vagos**, incluindo os que estão em construção.¹

Tratar o déficit habitacional como número a ser quantitativamente superado com novas construções não parece ser a melhor alternativa visto a quantidade exorbitante de edificações vagas. Ou seja, ainda que fosse possível construir 5,877 milhões de domicílios, ainda sim, suposta-

o número não leva em conta as moradias de ocupação ocasional (de veraneio, por exemplo) nem casas cujos moradores estavam temporariamente ausentes durante a pesquisa. O dado é de 2010, porém acredita-se que não tenha se alterado significativamente tais valores que representam elevada taxa de vacância. (Konchinski, 2010)

mente, haveria um certo déficit habitacional. À medida que se tem novas construções, outras são acumuladas e deixadas ociosas. Visto que não é a quantidade de residências que se constrói que solucionará o problema habitacional do país, mas sim, provavelmente, um **conjunto inteligente de políticas públicas e sociais** que se adequarão a realidade brasileira.

Dessa forma, a pesquisa mostra que nos últimos anos a porcentagem de habitação precária têm aumentado, já o ônus excessivo com aluguel urbano aparece como o principal componente do déficit habitacional no Brasil, este que onera mais de 30% dos recursos familiares. (Chiesa, 2021)

Isso se torna visível no cenário das grandes cidades brasileiras, onde a população paga caro para morar em uma **habitação insatisfatória e deficientes em itens básicos**. Em um ensaio crítico do Jornal Nexa, a doutora Mariana Chiesa destaca:

Historicamente, os programas destinados a solucionar o problema do déficit habitacional foram estruturados adotando como premissa a aquisição da propriedade: a população beneficiada realiza um aporte de capital inicial, e, posteriormente, paga parcelas de financiamento por um longo período. Nesta dinâmica, mesmo com subsídio do governo, o aporte inicial e o acesso ao financiamento são condições que afastam a parcela populacional de menor renda dos programas. É neste contexto que a política de locação social ganha maior espaço no conjunto de alternativas promissoras para diversificar as formas de acesso à moradia no âmbito das políticas públicas de habitação. (Chiesa, 2021)

Por isso, como decisão de projeto, foi pensado em implementar, como política organizacional do edifício, a **locação social**; ofertando unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel (abaixo do valor de mercado) para o atendimento prioritário da população de baixa renda.

A habitação contemporânea

Habitação é, provavelmente, o tema mais recorrente na arquitetura, a ligação mais próxima entre o arquiteto e o indivíduo. Pallasmaa (2017, p.8) afirma que habitar “é parte do nosso próprio ser, de nossa identidade”. Por isso, a discussão do morar é fundamental para a compreensão do papel do arquiteto na sociedade e a influência da sociedade na arquitetura. (Pallasmaa, 2017 apud Moreira, 2018)

Ao contrário das residências unifamiliares, que geralmente são personalizadas, o edifício de apartamentos atinge um grupo heterogêneo, no qual os moradores apresentam características e constituições familiares distintas.

Além disso, é necessário pontuar que **novas configurações familiares** têm surgido no contexto de cidade contemporânea. Segundo dados do último censo do IBGE¹, a família tradicional conhecida por ter como integrantes: pai, mãe e filhos, representa **menor porcentagem** em relação ao total de domicílios frente a outras configurações de pessoas morando em uma mesma residência, possuindo vínculo familiar e afetivo, ou não. (IBGE, 2010)

Como exemplo dessas **novas configurações sociais de moradia** têm-se: pessoas morando sozinhas, mães ou pais solteiros, netos com avós, amigos morando juntos, além de casais homoafetivos, entre outros.

¹A Síntese dos Indicadores Sociais revela que, entre 1995 e 2005, na região Sudeste, o **percentual de famílias formadas por casais com filhos caiu de 56,6% para 48,5%**. Fatores como o crescimento da participação das mulheres no mercado de trabalho podem ter ocasionado mudanças na estrutura das famílias brasileiras: o número das que eram chefiadas por mulheres cresceu 35%, no período. Além disso, as unidades unipessoais tiveram crescimento contínuo nos últimos dez anos. (IBGE, 2010)

A ideia deste trabalho não é solucionar a questão do déficit habitacional. Pois é evidente que apenas um edifício não é o suficiente para suprir uma demanda de milhares de pessoas. Mas, ainda sim, o trabalho pretende propor um caminho, do qual muitos outros edifícios poderiam trilhar - a reabilitação de prédios ociosos, para habitação coletiva, a partir do aluguel social.

Formas de habitar coletivamente

O presente trabalho reflete sobre a ideia do habitar coletivamente apresentando alguns termos usualmente conhecidos:

República: Tarso (2001), através do site Folha de São Paulo, define a república como sendo uma casa ou conjunto de apartamentos alugados que possuem quartos individuais ou alugados tendo como **público alvo estudantes universitários**, com o objetivo de proporcionar uma moradia **mais barata**.

Pensão: Segundo o site Estadão (2019), a pensão se difere da república, pois a moradia é **administrada por um proprietário que pode morar** ou não no local, enquanto faz sublocação temporária de quartos. Atende ao perfil de pessoas divorciadas e solteiras. Sendo não necessariamente contratos longos e com preços baixos. (Estadão, 2019)

Co-living: termo que vem sendo utilizado para se referir à **prática de aluguel compartilhado de um imóvel** – casa ou apartamento - onde cada indivíduo tem o seu próprio espaço, em geral quarto e banheiro, e **utiliza coletivamente serviços e áreas comuns**. Desta maneira, necessidades e custos são otimizados e viabiliza-se uma habitação de **mais qualidade, próxima do trabalho e de locais atrativos da cidade**. (NUNES, VIEIRA, 2019)

Apartamento Compartilhado: Surge como alternativa para pessoas que queiram dividir despesas. Essas, anunciam em diferentes mídias as vagas de quartos disponíveis, e encontram pessoas com perfis selecionados para residirem juntos por um valor mais acessível. Não há necessidade de espaços tão grandes. Esta é uma alternativa procurada na maior parte por adultos solteiros e recém saídos de casa, que não necessariamente pensam em convivência ou cultura, mas sim baratear custos. (InfoMoney, 2008)

Co-housing: Os autores Chris Scotthanson e Kelly Scotthanson definem como uma forma de moradia intencional em grupo, onde pessoas decidem viver juntas ou perto o bastante e **compartilham um estilo de vida ou um mesmo propósito**.

Este último, vem crescendo e virando tendência de moradia compartilhada, em muitos países, por **não possuir um perfil selecionado como público alvo** (como na república por exemplo, em que só estudantes universitários residem). No Brasil, muitas casas ou apartamentos têm sido adaptados para o sistema de Coliving, visto a demanda por uma moradia **mais acessível financeiramente e bem localizada**.

Com isso, o mercado imobiliário viu como uma ótima oportunidade o investimento em edifícios com o programa específico de Coliving. Vários prédios em grandes metrópoles foram construídos ou reformados por frentes imobiliárias como: Kasa, Colivings Jardins, Citas, OKA, HUB, entre outros.

Como permite a construção de mais unidades no espaço, o modelo atrai cada vez mais a **atenção dos investidores**, criando apartamentos reduzidos, as chamadas “kitnets”, porém com uma outra denominação, apresentam-se agora como “lofts”. Para encarecer os apartamentos, apresentam benefícios como: limpeza, reparos e manutenções, o “tudo pronto para morar”, wifi, água, luz e gás instalados, além de não necessitar de seguro fiança ou fiador.

Vargas (2019) em um artigo sobre o assunto, chama o coliving de “República Gourmetizada”. O verdadeiro conceito de Coliving, entretanto, acaba perdendo sentido quando posto em prática por essas empresas do setor imobiliário que super faturam com altos preços de aluguéis, atraindo somente o indivíduo que pode pagar caro para morar no centro. Visto, que o objetivo de compartilhar a moradia com outras pessoas é **baratear os custos**.

O habitar não é meramente a unidade habitacional. Este trabalho tenta expandir o entendimento de habitar o centro, incorporando atores que usualmente não são considerados ao uso do edifício, que fazem parte da cidade contemporânea, tais como a população em situação de rua, trabalhadores de entregas, ciclistas que não têm onde estacionar suas bicicletas, trabalhadores informais ou autônomos, entre outros.

Empresas de moradia compartilhada despontam na capital

Tendência no exterior, o coliving surge como opção para quem quer morar com outras pessoas sem muita dor de cabeça

Por Mônica Santos Atualizado em 14 fev 2020, 11h52 - Publicado em 14 fev 2020, 06h10



Moradia compartilhada revoluciona mercado imobiliário em São Paulo

Byones 24/03/2021



A proposta deste trabalho é fazer uma habitação compartilhada, assim como o **Coliving**, porém não como têm vendido a ideia de uma moradia “gourmetizada”, “descolada”, entretanto, é sugerido uma moradia **mais acessível**, por meio da **locação social**. A ideia é implementar outros programas no prédio, como o mercado, estacionamentos, bicicletário, e coworking¹, que ajudem a gerar renda extra para a manutenção do edifício. Esses locais serão abertos à comunidade, sendo cobrado valores para sua utilização.²

The screenshot shows the KASA website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Onde estamos', 'Comunidade', 'Para os pais', 'Blog', 'Contato', and 'Agendar visita'. Below the navigation, there are three apartment listings: 'Large' (R\$2.750/pessoa), 'Large Copa' (R\$2.850/pessoa), and 'Standard' (R\$2.350/pessoa). To the right, there's a grid of amenities including Academia, Serviço de Concierge, Serviço de Garagem, Co-Working, Market, Salário, Gestão de Operações, Restaurante, Portaria / Segurança 24 horas, Lavanderia, Wi-Fi, and Espaço Multifuncional. At the bottom, there's a 'KASA' logo and a 'FALE CONOSCO' button. A small table at the bottom right shows monthly rental prices for different contract durations.

VALOR MENSAL PARA CONTRATO DE 12 MESES COM DESCONTO DE 10% APLICADO	VALOR MENSAL PARA CONTRATO DE 18 MESES COM DESCONTO DE 10% APLICADO
R\$ 2.520,00*	R\$ 2.340,00*

¹ Trata-se de um formato segundo o qual diversas empresas, coletivos ou profissionais liberais compartilham de um mesmo espaço, buscando a partilha dos custos relativos ao local de instalação. (Saltorato, Soares, 2015)
² Exceto o mercado. Porém, parte do lucro do mercado pode ir para manutenção do edifício, assim como esse pode empregar pessoas, moradores ou não do edifício.



Localização de Guarulhos

Como já visto, o processo de urbanização no Brasil foi profundamente marcado pela desigualdade social. Com o rápido crescimento das cidades, as demandas se tornavam cada vez mais urgentes por infraestrutura, serviços e moradia. Porém, o atendimento a essas necessidades foi pautado em um modelo de urbanização excludente e precário, principalmente nas capitais e regiões metropolitanas.

Guarulhos é um reflexo nítido dessas dinâmicas que envolvem a segregação sócio espacial. Sua localização é determinante no processo de ocupação territorial.

O crescimento demográfico da RMSP atingiu a cidade, devido sua proximidade com a capital paulista. Lúcio Kowarick (1979) destaca que à medida que crescia a região metropolitana, as

pessoas retinham seus terrenos à espera de valorização no centro paulista. Com isso, **grande parte da população foi habitar em áreas mais afastadas**. Os municípios limítrofes se tornaram uma boa opção para essas pessoas, de modo a acentuar o processo de criação de cidades dormitório, muitas vezes desprovidas de infraestruturas.

O mesmo autor também salienta que, à medida que esses municípios industrializados se expandiram, criaram, por sua vez, **seu próprio subúrbio**, que refletia, talvez de forma ainda mais grave, os problemas econômicos encontrados na capital. (KOWARICK, 1979)

O mesmo autor também salienta que, à medida que esses municípios industrializados se expandiram, criaram, por sua vez, **seu próprio subúrbio**, que refletia, talvez de forma ainda mais grave, os problemas econômicos encontrados na capital. (KOWARICK, 1979)

A perspectiva do habitar em Guarulhos

Em Guarulhos, por exemplo, a **inauguração das rodovias** (rod. Presidente Dutra e Fernão Dias)¹ foram eventos significativos na estruturação do território guarulhense, conectando a cidade a outros estados. Porém a implementação dessas intervenções nacionais trouxe significativa **transformação do território** até então estabelecido. Até a década de 50 a mancha urbana local se restringia à porção oeste da cidade (o que sugere que a formação de bairros mais urbanisticamente qualificados antecede o período industrial no município) no entanto, a partir dessa década, o crescimento urbano pulverizado foi em direção à leste, originando bairros atualmente **mais deficientes quanto à infraestrutura urbana**. (Ver mapa “Expansão Urbana em Guarulhos” pág. 9)

Outro fenômeno que afetou significativamente o espaço guarulhense foi a instalação do **Aeroporto Internacional**² em 1985. Com o aeroporto e acesso fácil a rodovias importantes, a atividade industrial foi perdendo seu protagonismo, passando agora para as atividades de comércio e serviço, que respondem cerca de três vezes à primeira (IBGE 2019). No entanto, **a segregação socioespacial** se tornou ainda mais visível, depois da construção do aeroporto, pois praticamente todos os bairros vizinhos abrigam moradias com diferentes tipos de precariedade.

Esse processo acabou levando muitos dos moradores para a periferia da cidade, movidos pela necessidade, autoconstruindo moradias irregulares resultante da ocupação de terrenos públicos e privados, formando favelas e loteamentos

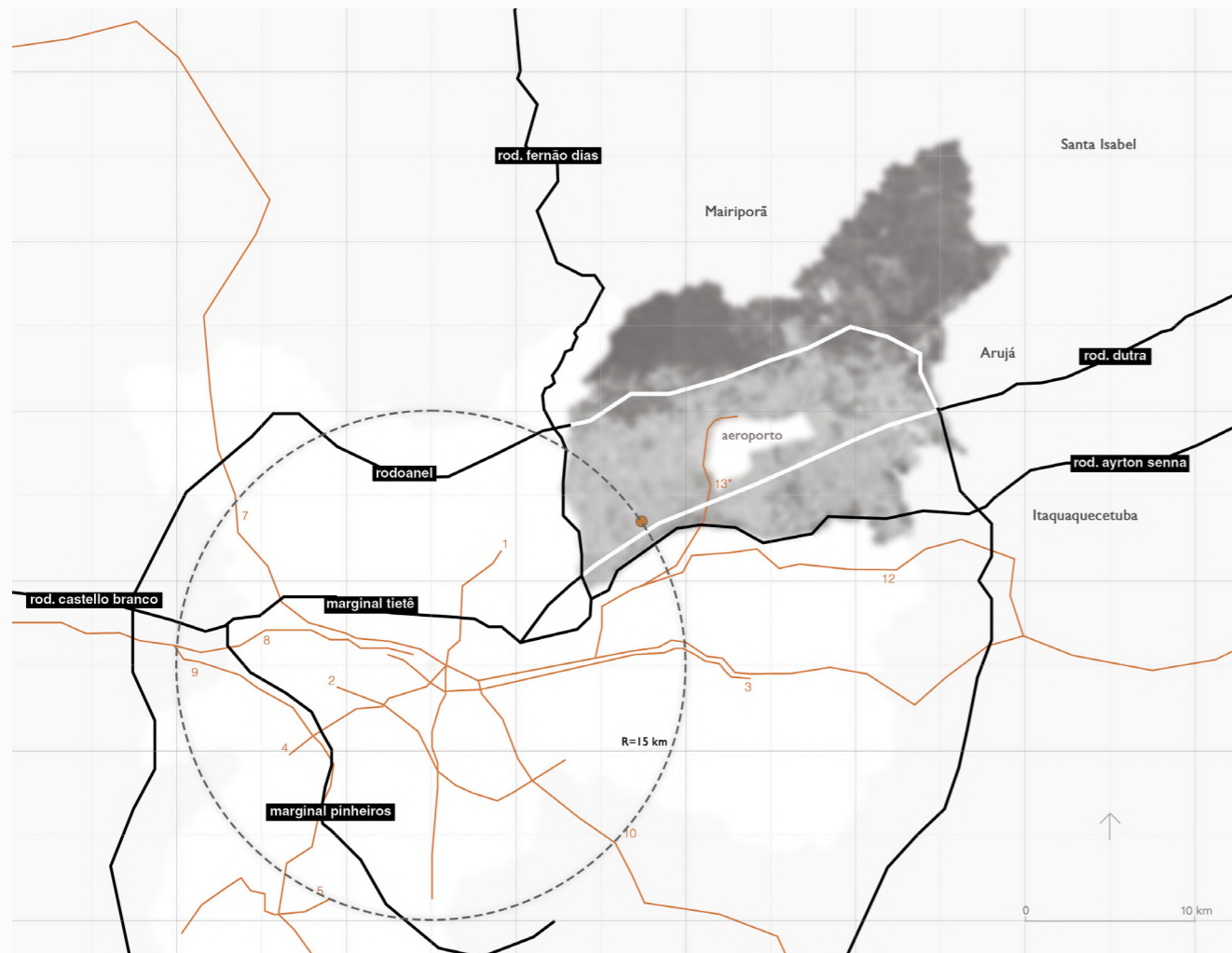
¹ Foram inauguradas na década de 50. Fator determinante no processo de industrialização da cidade, pois as rodovias facilitaram o fluxo de produtos, serviços e mão de obra.

² O Aeroporto Internacional de São Paulo/Guarulhos – Governador André Franco Montoro – é o maior aeroporto do Brasil, e o mais movimentado da América Latina em número de passageiros transportados. (AEROPORTO DE GUARULHOS)

clandestinos carentes de infraestrutura. Nesses bairros periféricos, os gabaritos tendem a ser mais baixos, e as moradias mais aglomeradas. Há uma classificação denominada pelo IBGE de **aglomerados subnormais**, cujo significado seria “cada conjunto de, no mínimo, 51 unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, de forma desordenada e densa”. Esses aglomerados, segundo o IBGE, constam com **15,5% do total de domicílios** da cidade, nos quais moram 17,5% da população. (IBGE 2019)

Em contrapartida, áreas com maior infraestrutura, como o centro, e bairros arredores, vem passando por um **forte processo de verticalização**. (Ver mapa “Alvarás acima de 15 pavimentos” pág. 10). De acordo com Souza (apud NOVAES, 2012), tal processo carrega consigo um **efeito de supervalorização do espaço**, pois a área que já era dotada de infraestrutura passa a ser cada vez mais equipada, e vai projetar-se como valor, aumentando o preço médio por metro quadrado. No caso de Guarulhos, as desigualdades acentuam-se com a verticalização, pois boa parte dos habitantes que outrora moravam no centro e arredores e agora poderiam usufruir das relativas melhorias, acabam tendo que procurar novas moradias, por conta da sobrevalorização do lugar.

O **esvaziamento** desses lugares se dá, além do alto custo para morar, também pela troca de usos dos edifícios, em que a função residencial foi substituída pelas funções ligadas a comércios e serviços. (Ver mapa “Incremento Populacional por bairro” pág. 10). No caso de Guarulhos, pequena parte da população local usufrui desses novos edifícios em altura. Pessoas vindas **da capital paulista** têm adquirido os imóveis no centro da cidade, por conta dos custos relativamente menores que os de lá. (NOVAES, 2012)



Guarulhos - Território

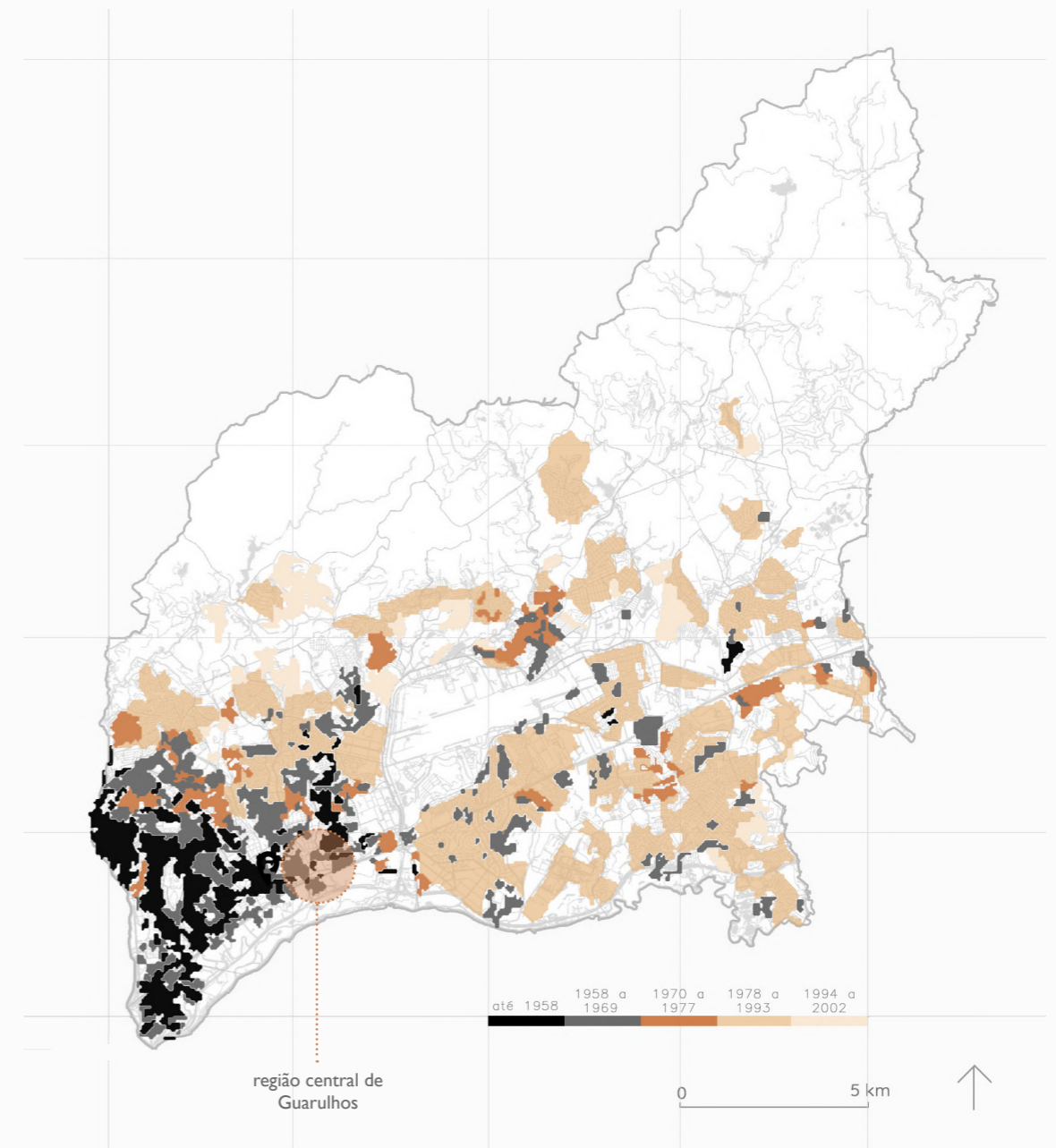
Área da unidade territorial [2020]	318,675 km ²
Esgotos sanitários coletados (área urb.) [2018]	99,90 %
Arborização de vias públicas [2010]	71,2 %
Urbanização de vias públicas [2010]	35,4 %
População estimada em 2020	1.392.121 habitantes
Domicílios com abastecimento de água [2018]	99,94 %
Densidade demográfica [2010]	3.834,51 hab/km ²

Dados da cidade de Guarulhos. (IBGE, 2010 e 2011; Saae 2021, adaptado)

Déficit Habitacional em Guarulhos

Estimativa da Prefeitura de déficit habitacional de 160 mil moradias (número bem maior referente a 2018, quando a cidade tinha uma defasagem de 45 mil moradias).

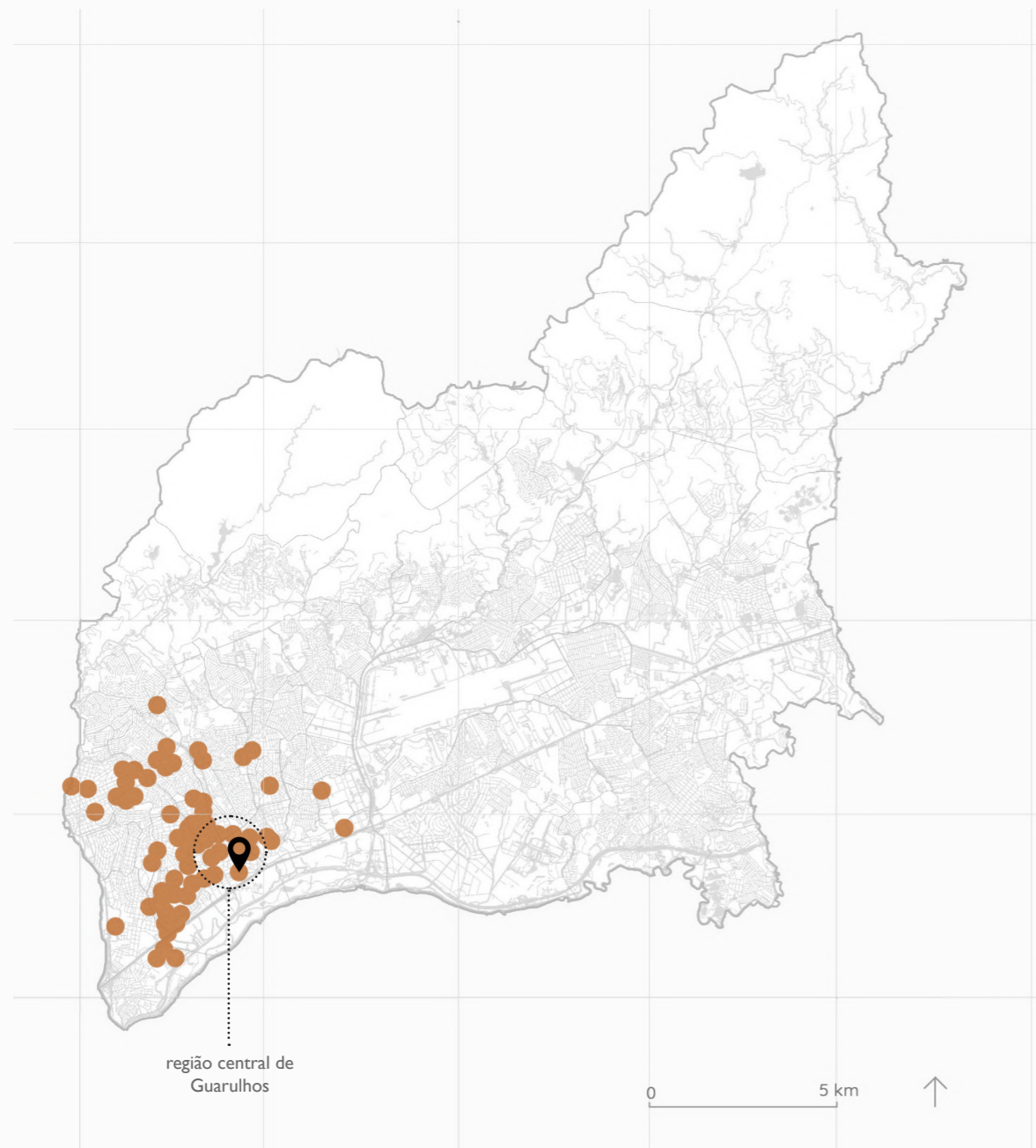
Número de áreas invadidas: 900



Expansão Urbana em Guarulhos

Ocupação do território - de 1958 até 2002

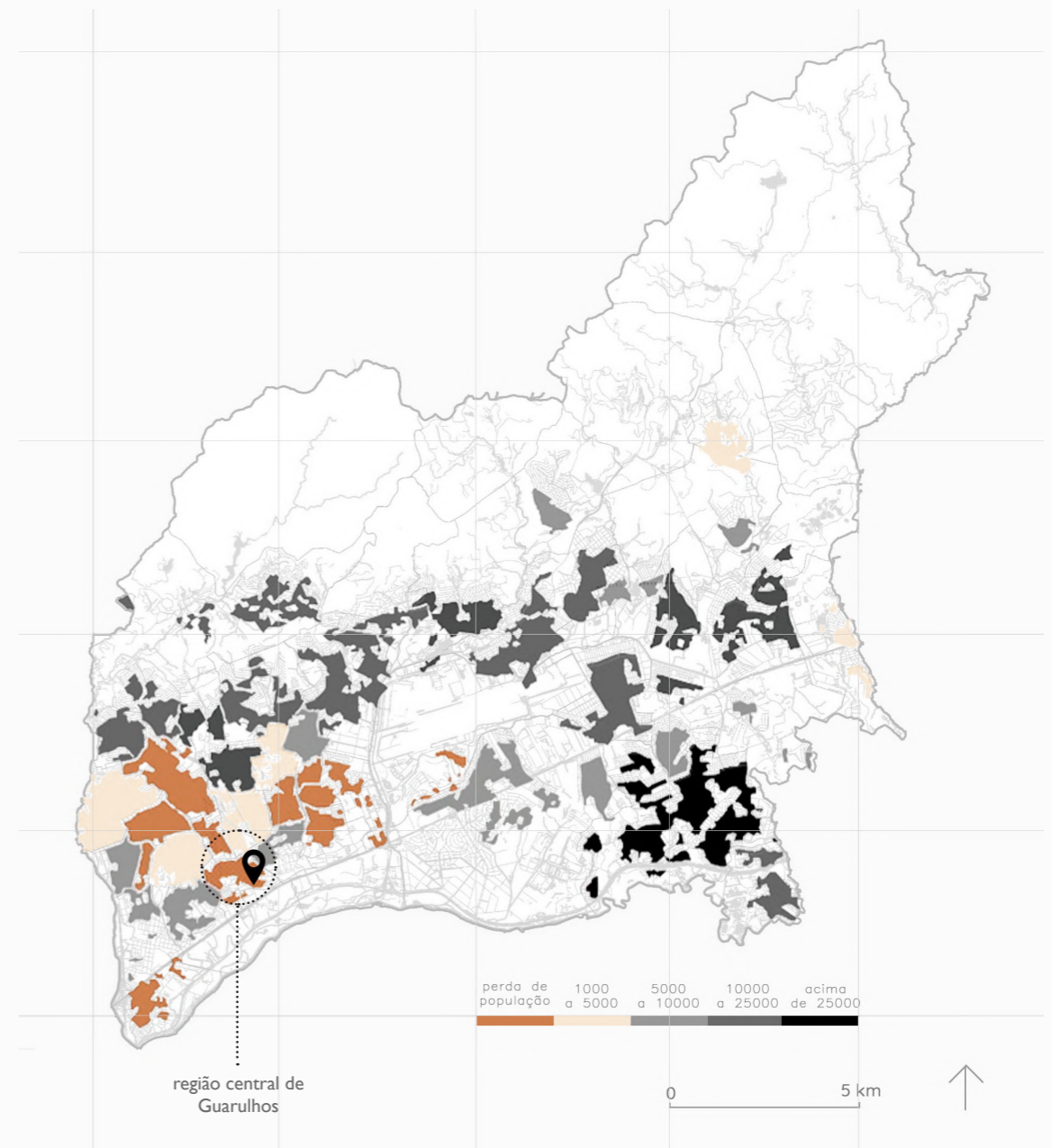
Fonte: P.M.G. Prefeitura Municipal de Guarulhos. Plano Diretor de Drenagem: Diretrizes, orientações e propostas (2007) *apud* Novaes (2012).
Elaboração própria.



Alvarás acima de 15 pavimentos

Alvarás emitidos pela PMG, entre 2007 e 2012, para edificações acima de 15 pavimentos

Fonte: P.M.G. *apud* Novaes (2012).
Elaboração própria.



Incremento populacional por bairro

De 2000 até 2010

Fonte: IBGE. Censos 2000 e 2010 (adaptado pela P.M.G.) *apud* Novaes (2012).
Elaboração própria.

Sobre o elemento construído

Brand (1994) defende que “um prédio não é algo que se conclui - um prédio é algo que se inicia”. O autor afirma que todo edifício está fadado à transformação, muda e se desenvolve constantemente. Tentar prever um uso definitivo a um edifício é uma tarefa incoerente, pois os usuários podem mudar, assim como os usos e seu entorno.

A vida útil de um edifício ou qualquer outro elemento construído na cidade é, de certa forma, imprecisa. Depende muito de vários fatores como materiais e técnicas utilizados, o tipo de manutenção recebida, até mesmo diferentes condições do ambiente ao qual o edifício está sujeito, tanto em relação a ação do tempo, quanto à atividade humana.

Antes da demolição, o elemento construído pode passar por intervenções, que promovam sua permanência no espaço urbano. Roders (2007) classifica o construído em sete graus de intervenção: **(1) privação, (2) preservação, (3) conservação, (4) restauração, (5) reabilitação, (6) reconstrução, (7) demolição.**

Na **privação**, segundo a autora, há duas abordagens: a passiva - abandono e a ativa - vandalismo. A privação seria a não intervenção, o construído está na situação de abandono e sujeito à ações de vandalismo.

A **preservação**, teria um significado mais preventivo ativamente, isto é, proteger de possíveis danos; quanto a abordagem passiva seria o inventário. Na **conservação**, a abordagem passiva é a manutenção, isto é, limpar e impedir a deterioração em um médio e longo prazo, reparar danos em pequena escala, etc. No que a autora chama de abordagem ativa, seria: reparar danos em média escala e realizar benefícios em pequena escala.

A **restauração** iria desde a restituição: reparar danos em grande escala e consolidar fissuras, até a reconstituição: reconstruir em escala média em harmonia com a estética da construção. Na **reabilitação**, a abordagem passiva é o reuso, e na ativa é a adaptação. Este trabalho pauta-se nessa escala. Termos como “reativação” e “reuso” podem estar nessa escala também.

A escala da **reconstrução** seria reconstruir parcialmente ou totalmente o edifício com base nos documentos detalhados. E a **demolição**, a passiva: seria aproveitando os materiais e recursos obtidos da demolição, e a ativa seria sem esse aproveitamento, gerando o desperdício; o que, infelizmente, é o destino da maioria dos edifícios abandonados.

Desta maneira, pode-se dizer que as propostas a seguir serão de caráter de **reabilitação**, no sentido de dar um uso ao construído, adaptando-o à necessidade imediata da população e revitalização, em relação a cidade como um todo.

Sobre a vacância

Define-se “**vacância**” como “condição ou estado do que não se encontra ocupado ou preenchido” (OXFORD, 2022). Isto é, para um elemento construído vago, sem uso, ou até mesmo abandonado, pode-se dizer que este está em estado de vacância. Enquanto “**vazio urbano**”, configura o não construído, terrenos vazios, que também podem representar a negligência da função social em áreas já consolidadas, porém a questão do vazio urbano não será aprofundada neste trabalho, se atendo **apenas ao elemento construído vago.**

Como já dito, há uma quantidade extensa de edifícios abandonados nos centros de várias cidades do Brasil, principalmente centros históricos. São Paulo é o estado onde provavelmente acontece com maior intensidade a vacância. Sua capital é repleta por edifícios ociosos e caracterizada pelo abandono da área central da cidade. Velasco e Teixeira (2021) retratam através do site do GI que **apenas 10% dessas edificações cumprem obrigações de lei contra ociosidade.**

É importante frisar que é necessário ter uma **taxa de vacância** (entre 5% e 7%) para as dinâmicas do mercado imobiliário, garantindo que existam imóveis disponíveis para aluguel e compra (BONFIM, 2004). Entretanto, grande parte dos imóveis vagos em Guarulhos, já estão desocupados **há mais de 5, 10 anos**, sem uma boa manutenção, ou até mesmo abandonados, o que configura uma má posição no setor de aluguéis imobiliários. Mesmo alguns deles estando realmente para alugar, com placas de “aluga-se” em suas fachadas, é visível a deterioração dos edifícios, e conseqüentemente será muito difícil este ser alugado, comparando com outros edifícios novos e bem cuidados da região.

Muitos são os motivos da permanência de edifícios ociosos nos centros das cidades. Milanez (2018, p.2) elenca alguns deles: falta de incentivos fiscais; pro-

cesso de aquisição do prédio é demorado por ter a necessidade de regularizar a documentação; processos de dívidas trabalhistas; concentração de prioridades na mão de alguns investidores; descompasso entre custo de reforma e o valor de venda de unidades de apartamentos; etc. Todas essas são questões burocráticas que demandam tempo, e durante todo esse tempo, os edifícios permanecem desocupados. (MILANEZ, 2018)

Além disso, é possível afirmar que a maioria dos **grandes proprietários mantém seus imóveis fechados aguardando uma política de revalorização do centro.** O dinheiro que gastariam agora investindo na melhoria das edificações não valeria a pena, pois o lugar não estaria tão valorizado. Mas não só edifícios privados estão na lista dos desocupados e sem uso, muitos edifícios do governo também estão nessa situação. (BONFIM, 2014)

No entanto, **movimentos de luta por moradia**, desde os anos 80, buscam que a função social da propriedade seja estabelecida. Centenas de famílias sem-teto são mobilizadas por esses movimentos, à buscarem por moradia digna. Vivendo em estado de instabilidade, essas famílias passam de prédio em prédio, devido às condições precárias de habitabilidade, e possíveis reintegrações de posse.

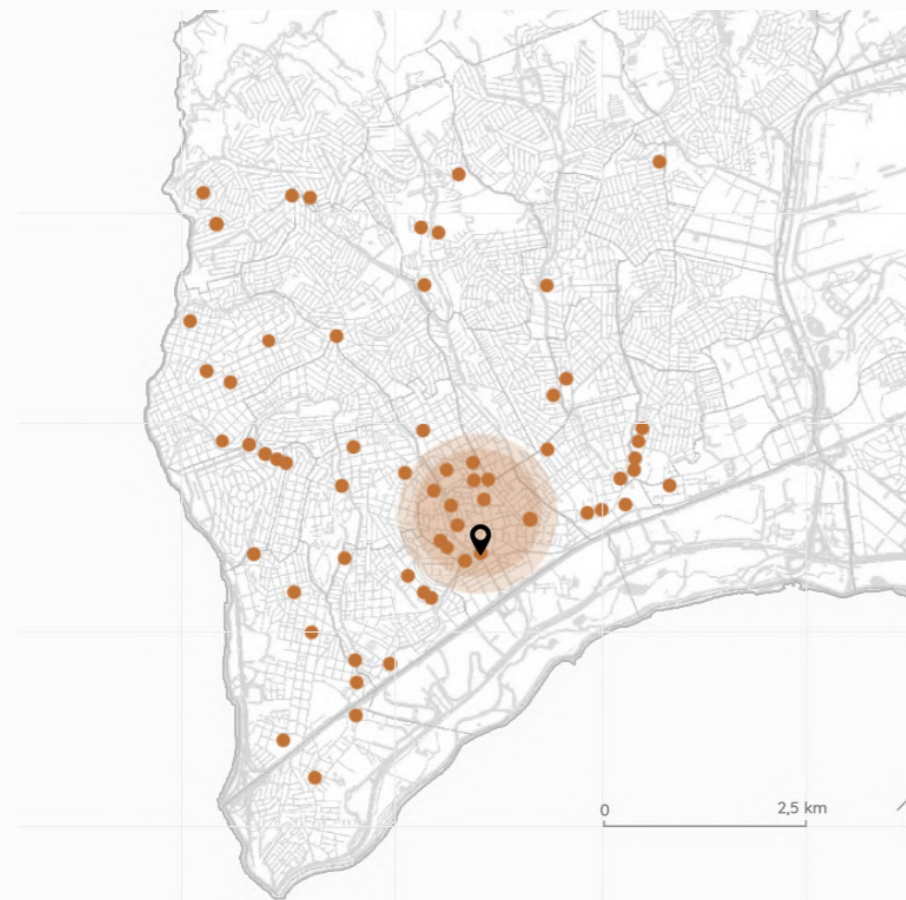
Dessa maneira, é evidente, a problemática entre déficit habitacional e edifícios vagos nas centralidades. Embora pareça um problema fácil de resolver, não é. Isso porque, há diversos motivos que demonstram a ineficiência do PEUC (Parcelamento, Edificação ou utilização compulsória)¹, como a dificuldade de notificação e acompanhamento dos imóveis;

¹ IPEUC é um instrumento que obriga proprietários de imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados a parcelar, edificar ou utilizar seu imóvel, fixando um prazo para isso acontecer. Caso o prazo não seja cumprido, é cobrado IPTU progressivo no tempo, podendo chegar na desapropriação do imóvel.

a alíquota cobrada pelo IPTU progressivo não representa poder de coerção suficiente para se motivar a implementação de uso; processos burocráticos e falta de vontade política do partido em cargo; e falta de articulação a outras políticas de habitação e urbanização bem estruturadas. (MILANEZ, 2018)

A cidade de Guarulhos tem que tomar cuidado para não seguir a mesma tendência de descaso e abandono das regiões centrais. Atualmente o centro da

cidade ainda é um lugar requisitado, com **alta oferta de trabalho, e dotado de infraestrutura**, porém, existem alguns **prédios em estado de vacância na região**. E se, nada for feito em relação a esses edifícios, a tendência é ir piorando e acontecer como na capital paulista, em que, por interesses do capital, o centro foi aos poucos se deteriorando tornando-se uma “selva de pedras abandonadas”.



Edifícios abandonados em Guarulhos

Porção Oeste da cidade com destaque para a região central

Elaboração própria.

Foi feito um levantamento, pela autora deste trabalho, de edificações abandonadas e/ou ociosas há mais de 5 anos. Os edifícios aqui pontuados têm mais de dois pavimentos.

Alguns exemplos de edifícios abandonados em Guarulhos

Reabilitar a arquitetura vaga

Reabilitar edifícios vagos surge como alternativa, diante da grande quantidade de prédios abandonados nas áreas centrais somado à demanda por moradias, nessas áreas dotadas de infraestrutura urbana.

A requalificação de arquiteturas existentes traz **vantagens** de ordem energética, social, econômica e histórica, para a cidade como um todo. Pode até mesmo ser um investimento produtivo, já que a maioria dos edifícios do centro da cidade tem uma área construída superior a área que a legislação vigente permitiria para a construção no mesmo terreno. (MILANEZ, 2018)

É claro que nem todo edifício é viável para reforma. Existem metodologias que analisam o estado da construção (quanto aos elementos estruturais e o seu grau de degradação), o valor patrimonial da edificação, a complexidade da intervenção, se é viável quanto aos custos de reforma, etc...

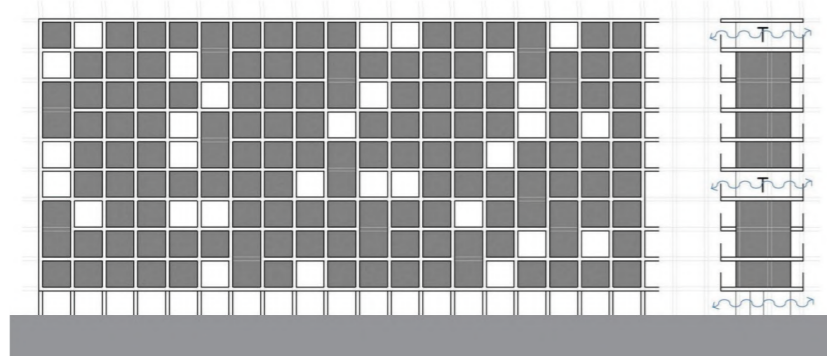
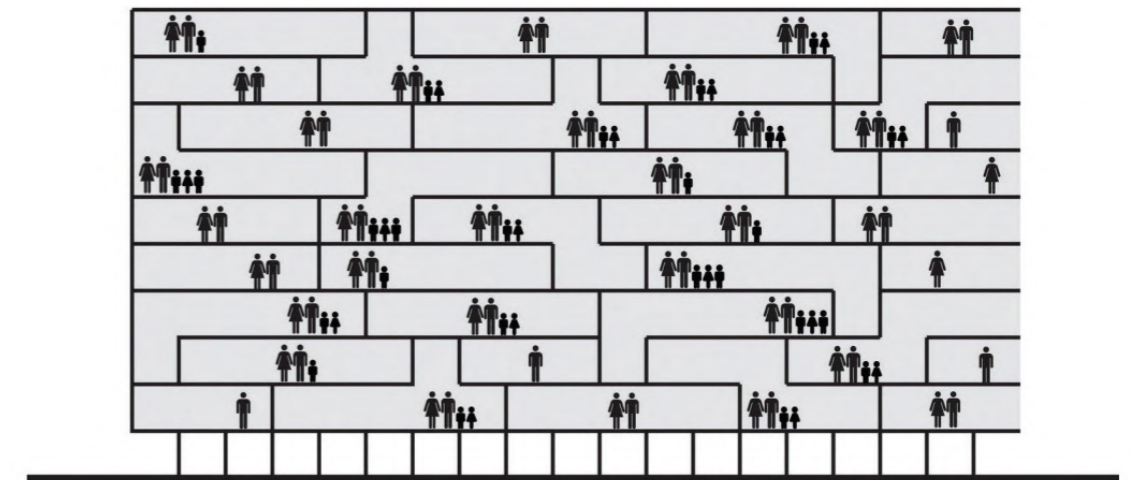
Entretanto, essas propostas de requalificação de edifícios ociosos e/ou abandonados são capazes de **mudar a percepção do público**, de uma estagnação e decadência, para um futuro mais esperançoso e acessível. O aumento no número de edifícios abandonados traz **sensação de perigo e criminalidade**, enquanto o seu respectivo uso gera empregos, **vitalidade e sensação de segurança para a população**.



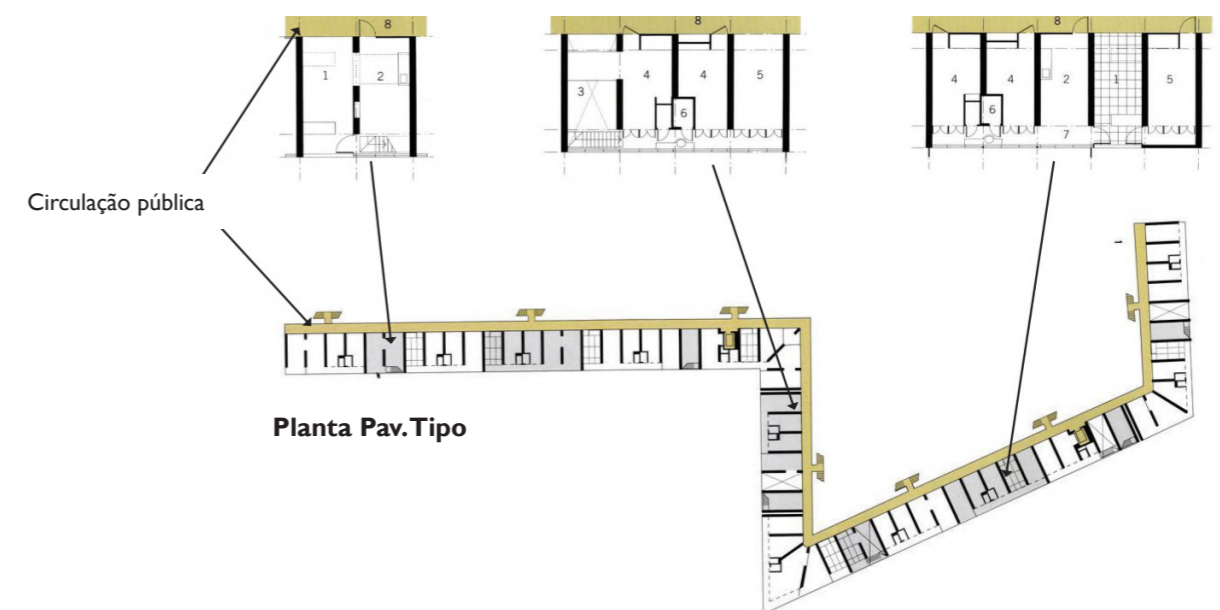
Estudos de casos - Edifício Kitagata

Foram escolhidos alguns projetos para estudos de caso, servindo como referência de proposta arquitetônica, tendo como base de escolha, projetos que representassem o morar contemporâneo, e também requalificação de espaços com mudança de usos.

O Edifício Kitagata faz parte da lista, pois se destaca a maneira como o projeto conseguiu abranger vários tamanhos de apartamentos, de forma dinâmica, com completa **ligação com as diferentes configurações familiares**.



Varandas semi-privadas que permitem a ventilação natural cruzada. Promovendo um jogo de cheios e vazios na fachada.



Ficha Técnica

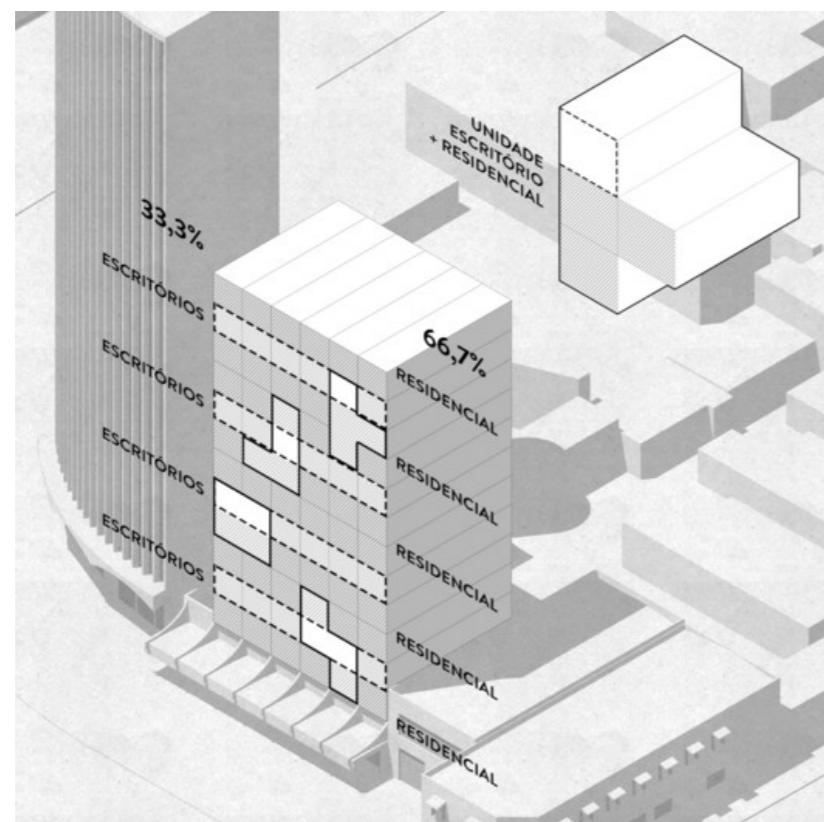
Arquiteto: Kazuyo Sejima, SANNA
 Data da construção: 1994-2000 (duas fases)
 Localização: Kitagata, Gifu, Japão
 Tipo: Edifício Residencial



Estudos de casos - Edifício H.O.M.E.

O Edifício H.O.M.E. — Housing and Office Modular Environment — é uma ideia de projeto proposta pelo escritório Hiperstudio, localizado em São Paulo.

A ideia aqui foi transformar um edifício de escritórios em um com escritórios, mas mais do que isso, com residências também. Localizado no centro da cidade de São Paulo, o trabalho ao lado da residência significa menos tempo de deslocamento, assim como diminuiria esvaziamento dessas áreas após o horário comercial.



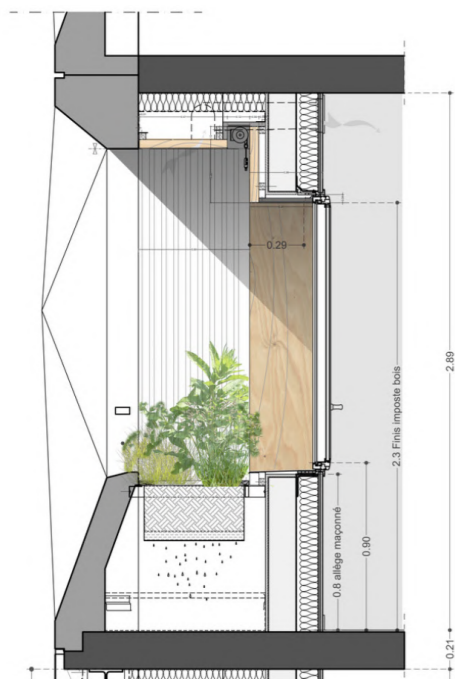
Ficha Técnica

Arquitetos: Escritório Hiperstudio
 Data do projeto: 2020
 Localização: São Paulo
 Tipo: Edifício de uso misto

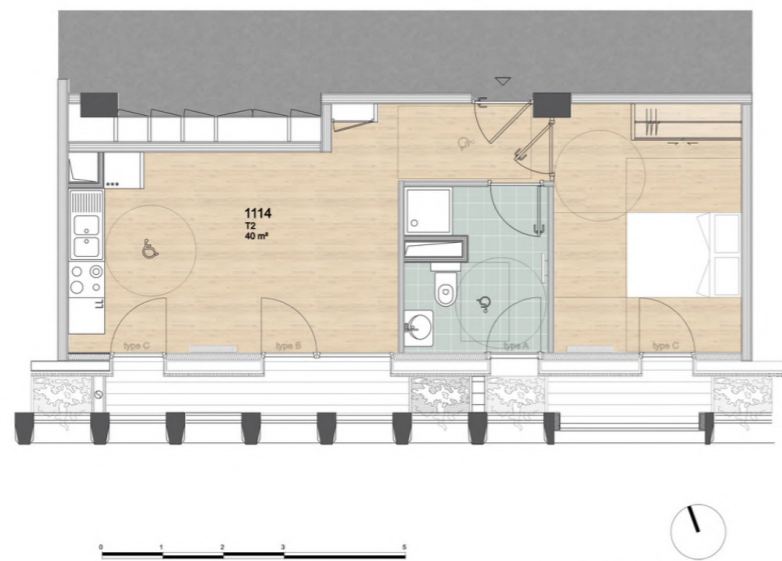


Estudos de casos - Reuso Adaptativo MOATTI-RIVIERE

O que se destaca nesse projeto de reuso adaptativo é como conseguiram adaptar a fachada de um prédio de escritórios, para um novo uso, o residencial. Uma nova fachada de concreto **foi posicionada a 70 centímetros da fachada existente**. Seu acabamento em revestimento de madeira tem um papel ativo na sensação de acolhimento.



Corte Fachada



Planta Apartamento Tipo



Antes e depois do Edifício



Ficha Técnica

Arquitetos: MOATTI-RIVIERE
 Data do projeto: 2016
 Localização: França
 Tipo: Edifício residencial



Proposta de Projeto

Este Trabalho de Conclusão de Curso tem como proposta a reabilitação de um edifício abandonado. Como critério de escolha, foram considerados, sua **localização** (estar no centro da cidade, devido a proximidade a toda infraestrutura e equipamentos que o centro oferece); **seu porte** (quanto maior, maior a quantidade de habitações) e **estar em condições de reforma** (embora não tenha sido avaliado por um profissional de estruturas).

O edifício escolhido, se localiza próximo a uma das entradas de Guarulhos (na divisa com a capital de São Paulo). E próximo a importantes vias e rodovias. Sua **localização estratégica** se dá pelo uso inicial proposto ao edifício, esse que abrigaria um hotel da rede Varig de aviação e hotelaria. Com a falência da empresa, a obra foi embargada e está abandonada há mais de 20 anos.



Localização do Terreno



1



2



3



4



5

1. Vista a partir do terceiro pavimento de garagem. Evidencia a degradação e como a obra foi abandonada no processo com muito da armadura exposta.
2. Vista fachada leste.
3. Vista da calçada de pedestre da fachada nordeste.
4. Vista da esquina: cruzamento entre a Av. Tiradentes e a rua Força República (ver Implantação, pág. 19)
5. Vista interna do Mezanino (nível 2,80m)

Pré-existências

Bastante representativo na paisagem, o edifício expressa certa **imponência** a partir de sua escala e proximidade com a calçada, e consequentemente com o pedestre. Seu estado de abandono parece reforçar esse “peso”, e causa sensação de insegurança para quem passa perto.

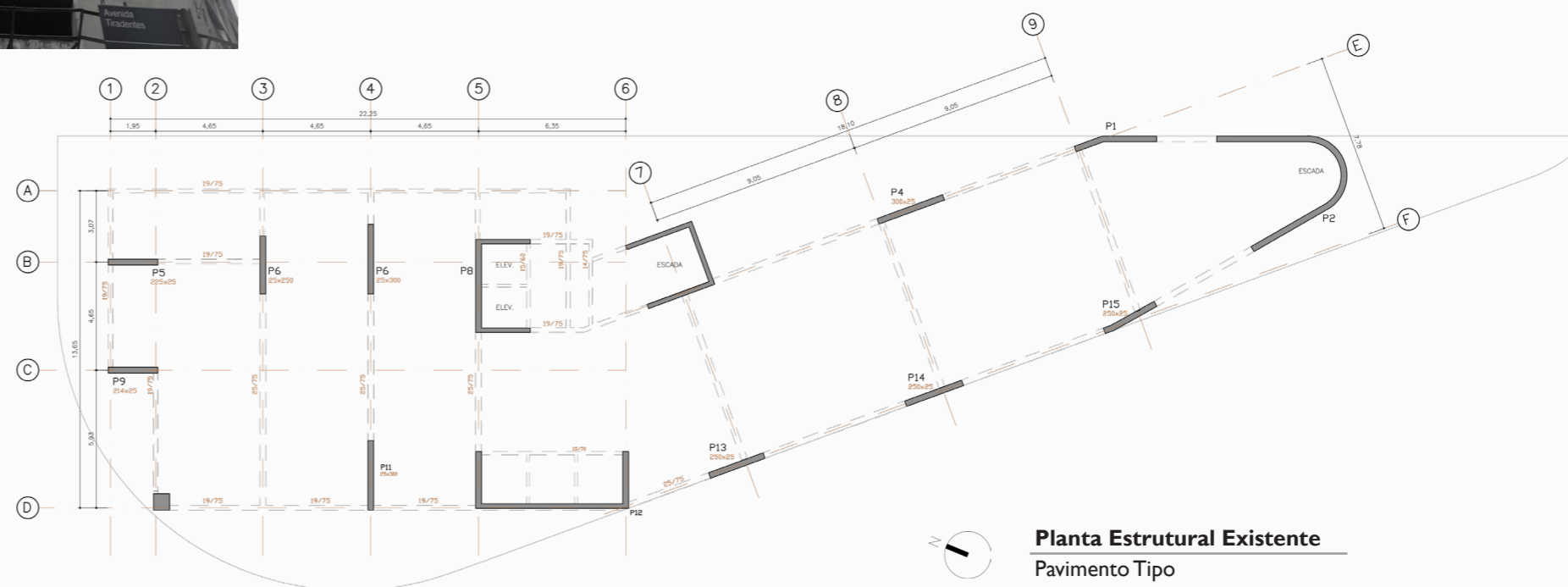
Projetado para ser um hotel, a conformação original do edifício se dava por: área técnica no subsolo, recepção e restaurante no térreo, 5 pavimentos de garagem, área comum no topo do embasamento e o pavimento tipo, com os quartos.

Seguindo a conformação estrutural, foi-se pensado manter uma lógica parecida, com o térreo de acesso público, área administrativa no subsolo, e nos pavimentos tipos os quartos, ou apartamentos.

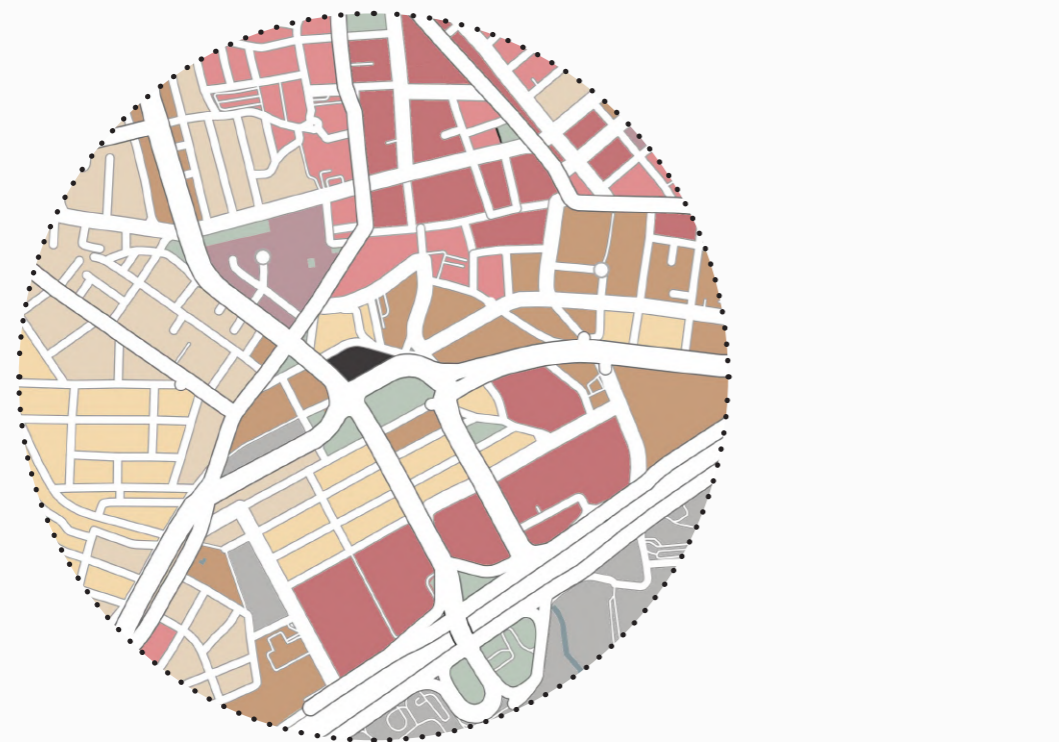
Foi escolhido manter alguns pavimentos de garagem, visto que as rampas já haviam sido construídas, e poderia ser um bom caminho aproveitá-las. Somado a isso, esse estacionamento seria de acesso público e o aluguel das vagas entraria como fonte de renda para o edifício.

Entretanto, foi diminuído o número de pavimentos de garagem. Dois deles agora são o coworking, e sua localização acima da garagem se dá exatamente por querer aproveitar a área de piso que a rampa oferece, tornando o pavimento maior.

Apenas a **estrutura** (em concreto armado - lajes, vigas, pilares, rampas e escadas) que foi levada em conta para a proposta de projeto deste trabalho. Os fechamentos existentes (em tijolo e bloco) não foram considerados, isto é, seriam demolidos.



Planta Estrutural Existente
Pavimento Tipo



MAPA DE USOS

ÁREAS VERDES	MISTO B (RESID.+SERV.)
COMÉRCIO	RESIDENCIAL
INDUSTRIAL	SERVIÇOS
INSTITUCIONAL	RIO TIÉTÊ
MISTO A (COMER.+SERV.)	QUADRA DO TERRENO

0 200 500 N

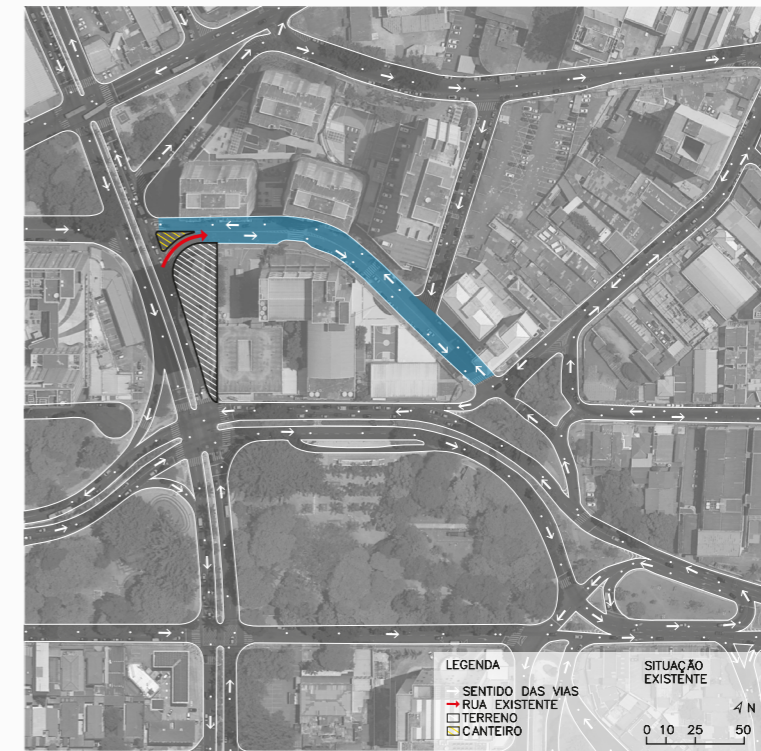


MAPA MOBILIDADE

VIAS ARTERIAS	PONTOS DE ÔNIBUS
VIAS COLETORAS	
VIAS LOCAIS	
CALÇADÃO	
RODOVIA	

0 200 500 N

Proposta de Projeto



LEGENDA

SENTIDO DAS VIAS	SITUAÇÃO EXISTENTE
RUA EXISTENTE	
TERRENO	
CANTEIRO	

0 10 25 50 N



LEGENDA

SENTIDO DAS VIAS	SITUAÇÃO MODIFICADA
SENTIDO DA VIA MODIFICADA	
TERRENO	
CANTEIRO INTEGRADO	

0 10 25 50 N

Situação - Vias

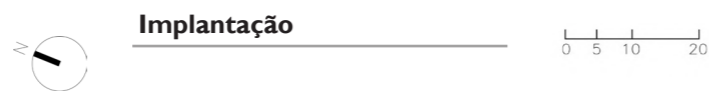
Como primeira decisão de projeto, foi adotado como incremento ao terreno, o canteiro localizado na esquina do prédio. Essa adequação foi feita devido o caráter social do edifício, e vendo como

um benefício tanto aos moradores, quanto ao pedestre que for passar na área, pois incorporando o canteiro, cria-se uma pequena praça, mais aberta e articulada com a cidade.

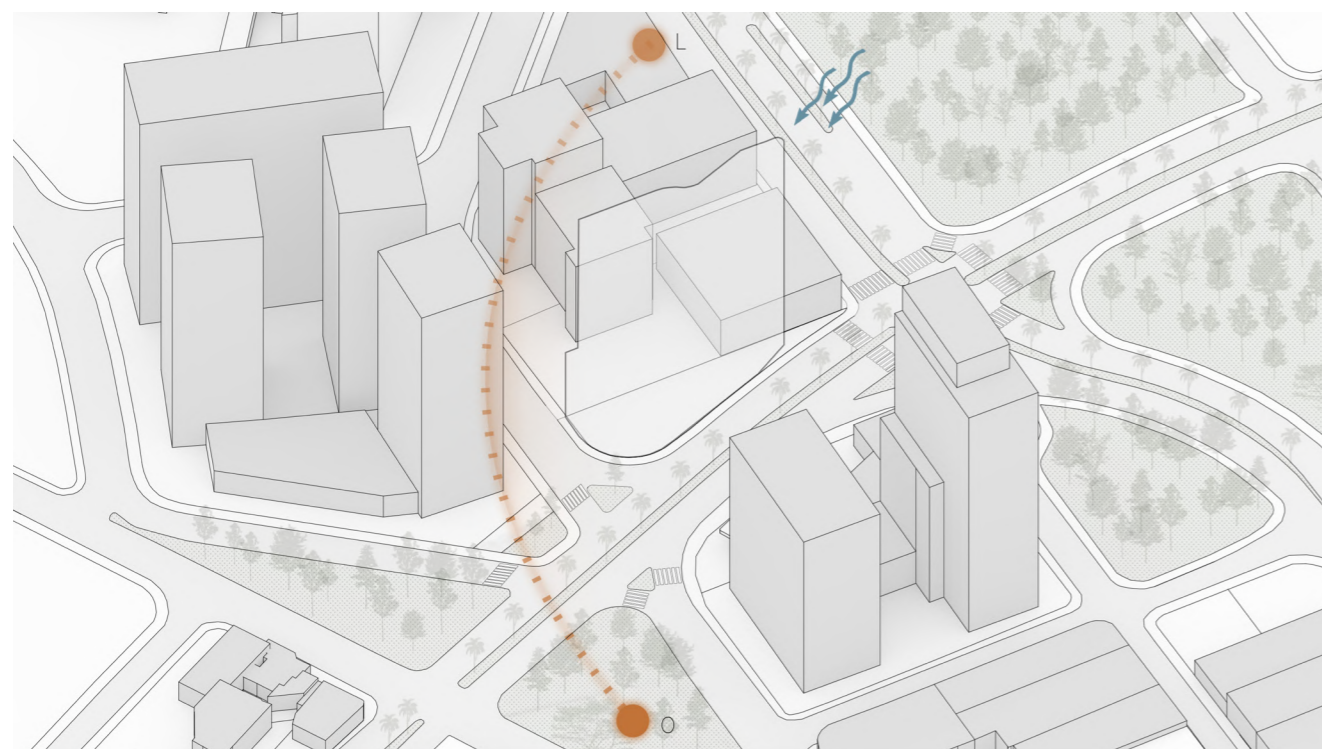


LEGENDA:

- 1. FACULDADE
- 2. POSTO DE GASOLINA
- 3. HOTEL
- 4. EDIFÍCIO RESIDENCIAL



Implantação



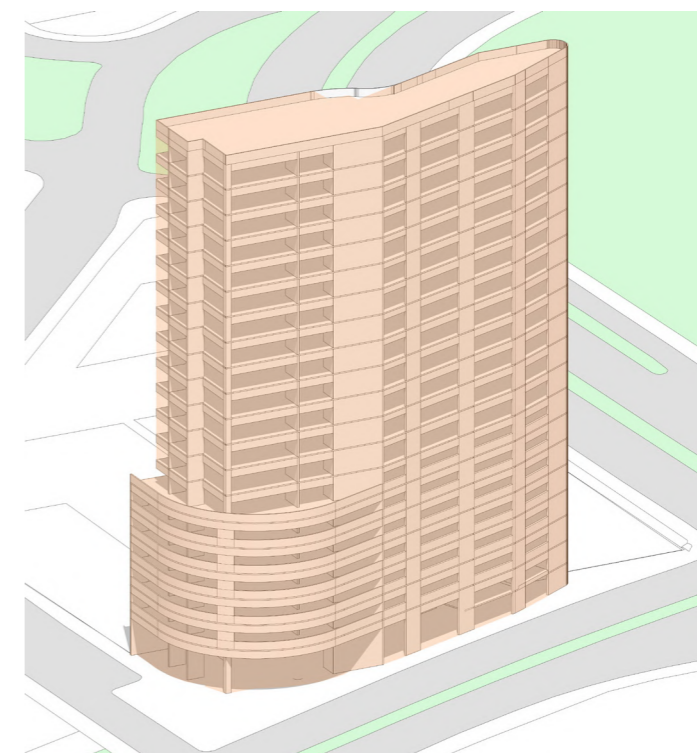
Ventos Dominantes Nascer do sol Pôr do sol



Condicionantes ambientais

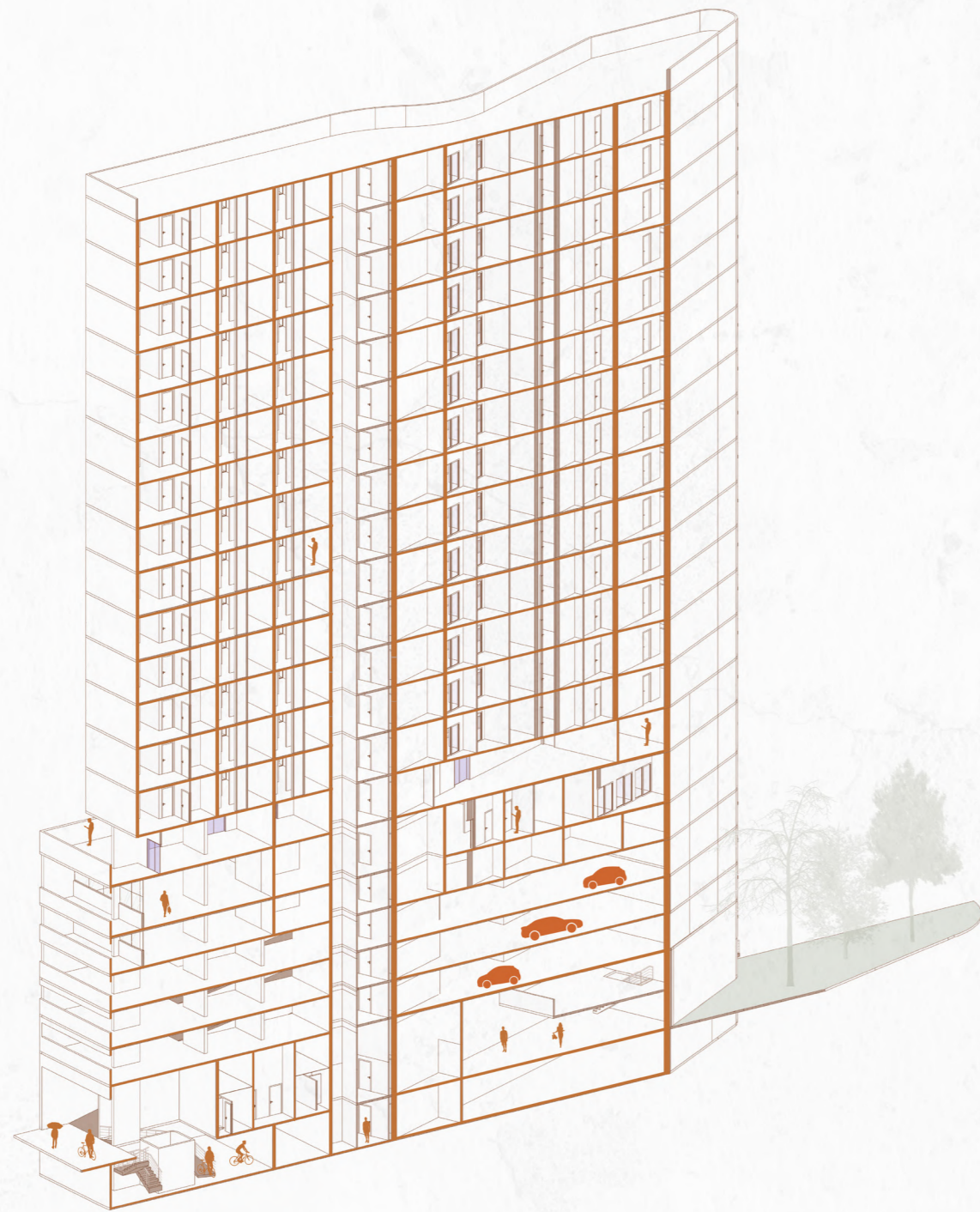


Perspectiva do Edifício entrando na cidade de Guarulhos
Localização: Av. Aniello Pratici



Estrutura em concreto existente

Pilares, vigas, lajes, rampas, escadas e guarda-corpos em concreto aparente.
Elementos que serão levados em consideração na proposta



Objetivos:

Promover a oferta de serviços e atividades como mercado, banheiro público, estacionamentos, bicicletários e ambientes compartilhados e individuais de trabalho, o que incentiva o comércio local e gera renda extra para a manutenção do edifício.
Proporcionar espaços de lazer e convívio social.
Moradia mais acessível através do coliving.

Quartos individuais ou no máximo em dupla (como numa república mesmo)

Público alvo:

Jovem adulto recém formado querendo morar perto do trabalho,
Adultos sem família constituída (cônjuge e filhos),
Famílias de diferentes configurações : mãe e filho, irmãos, amigos,
Pessoas que vêm sozinhas de outro estado (que não tem ninguém neste estado),
Casais que optam por não terem filhos,
Idosos independentes
Estrangeiros a procura de emprego, ou em intercâmbio, por exemplo

Ficha Técnica Edifício Existente

Área do Terreno: 879,68 m²
N° de pavimentos: 21
N° de pavimentos embasamento: 7
N° de pavimentos torre: 14
Localização: Av. Tiradentes, 02 - Centro - Guarulhos, São Paulo
Zoneamento: Zona Mista

Ficha Técnica Edifício Proposto

Área do Terreno: 1252,69 m² (com incremento da rua+calçada)
N° de pavimentos de habitações: 14
N° de pavimentos garagem: 3
N° de pavimentos coworking: 2
N° de habitações totais: 168
N° máximo de moradores: 294
Localização: Guarulhos, São Paulo
Tipo: Edifício de uso misto

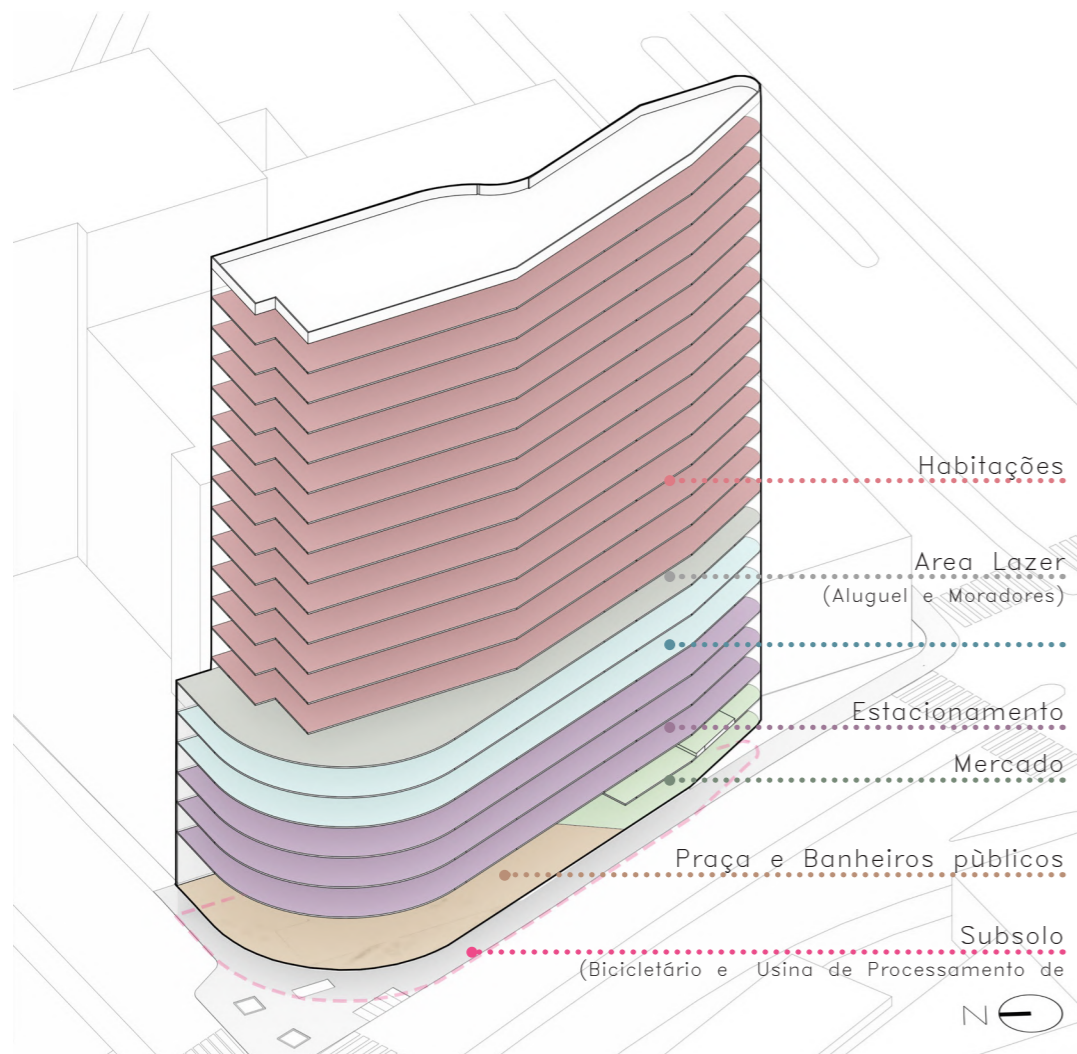


Diagrama de Usos

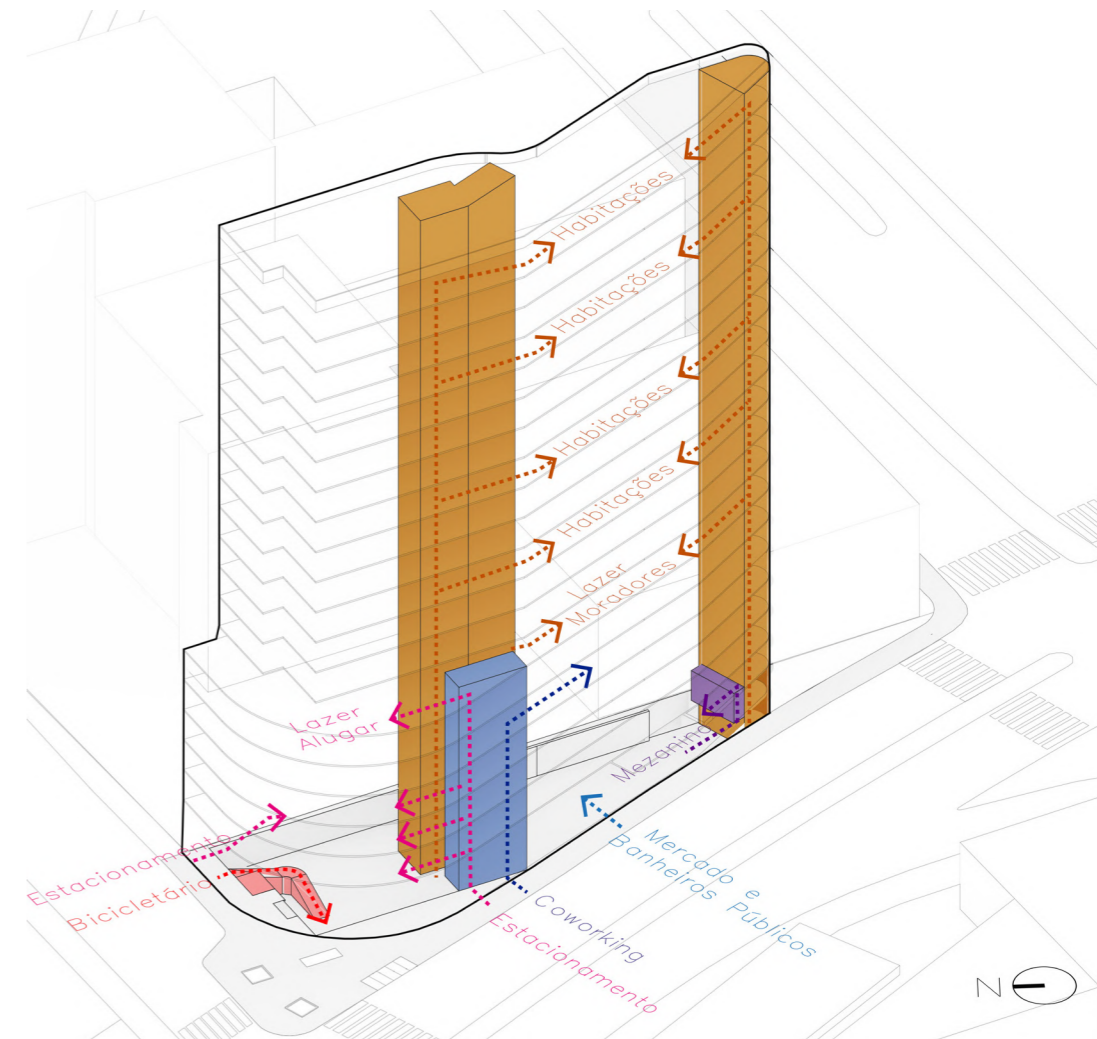


Diagrama de Fluxos

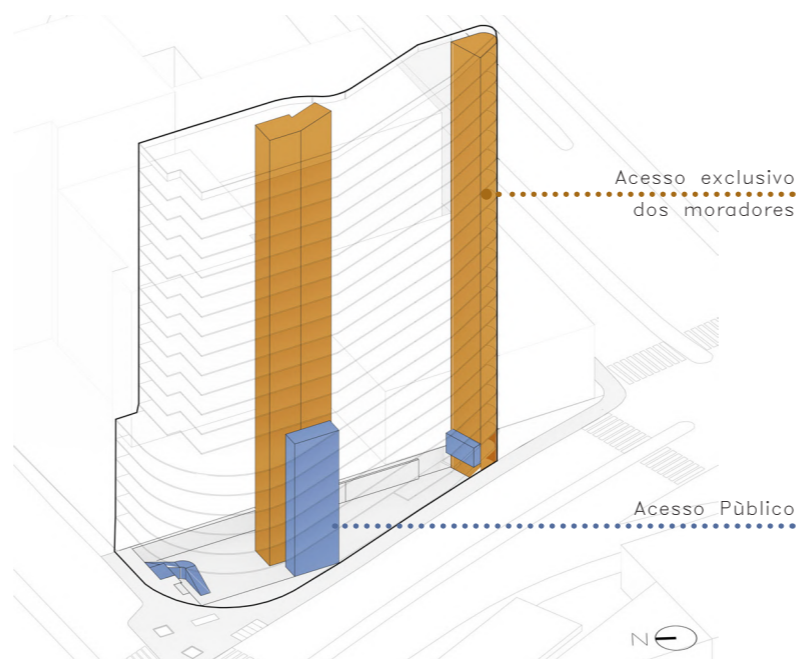
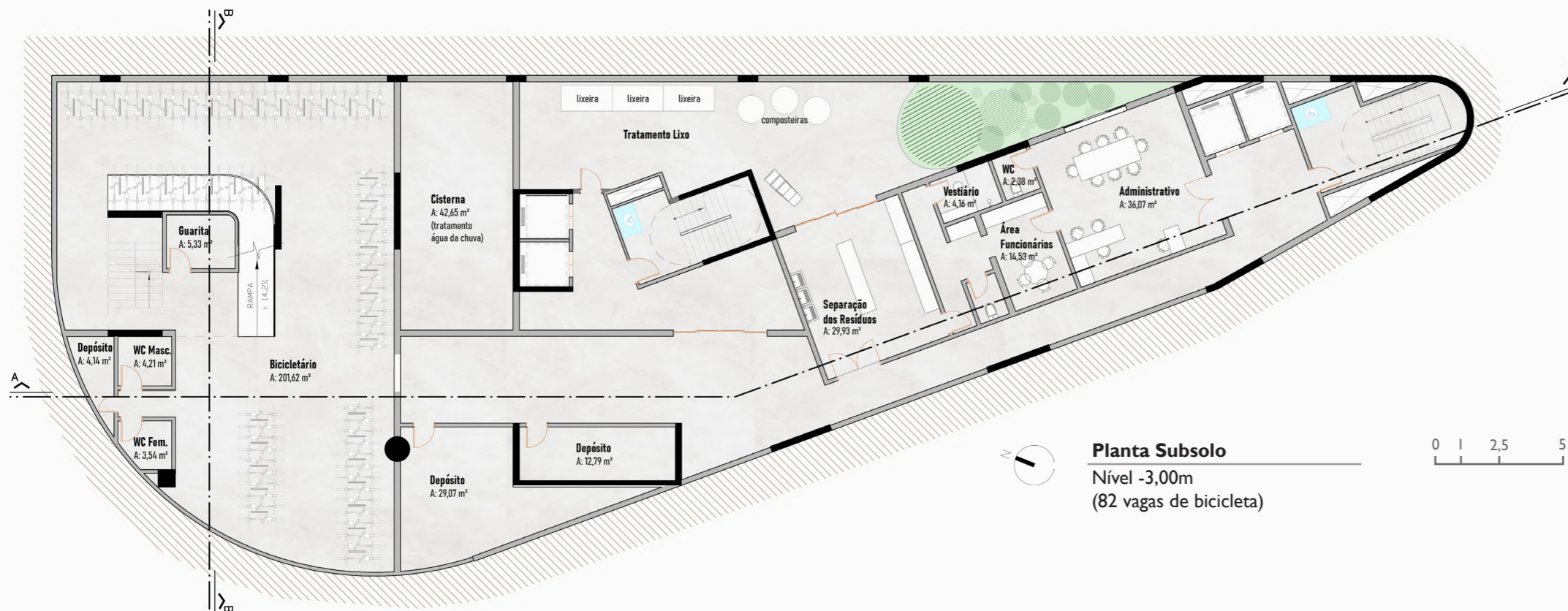


Diagrama de Fluxos - Público x Privado

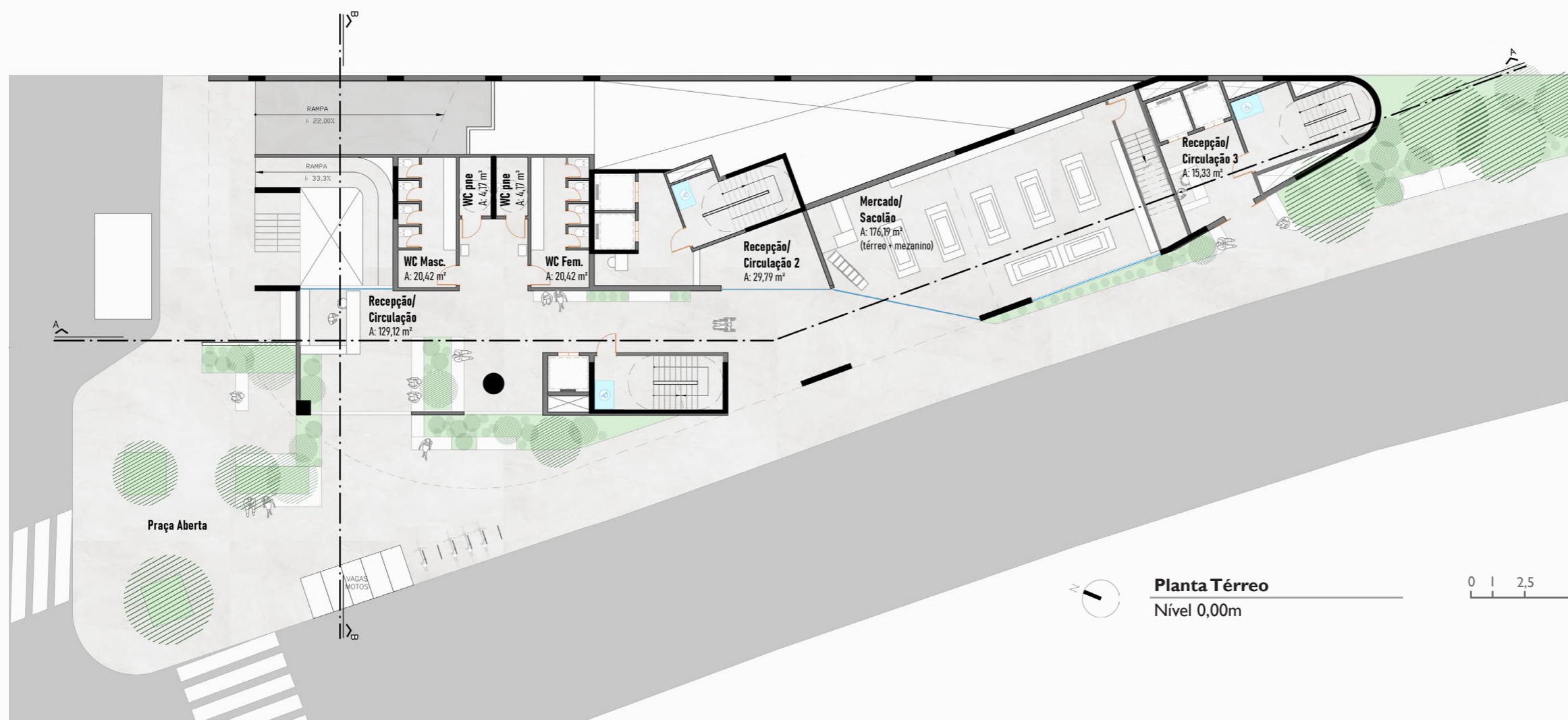


SUBSOLO

Bicicletário

Com o intuito de propor um morar contemporâneo vinculado à cidade, foi pensado a instalação de um bicicletário, aberto à comunidade. A ideia é que este, sirva de apoio tanto ao edifício ao qual o abriga, quanto às demais localidades próximas. Isto é, tanto os próprios moradores e usuários do prédio podem deixar sua bicicleta, quanto qualquer outro indivíduo que queira alugar uma vaga. A proposta do bicicletário surgiu a partir da demanda, visto que nas proximidades não existem bicicletários públicos, e os poucos paraciclos existentes estão distantes e não vigiados.

Além de promover um caráter sustentável ao meio ambiente, a proposta do bicicletário torna o centro mais acessível para as pessoas que queiram ir de bicicleta, não precisando se preocupar onde estacionar, nem pagar altas tarifas em um estacionamento de automóveis.



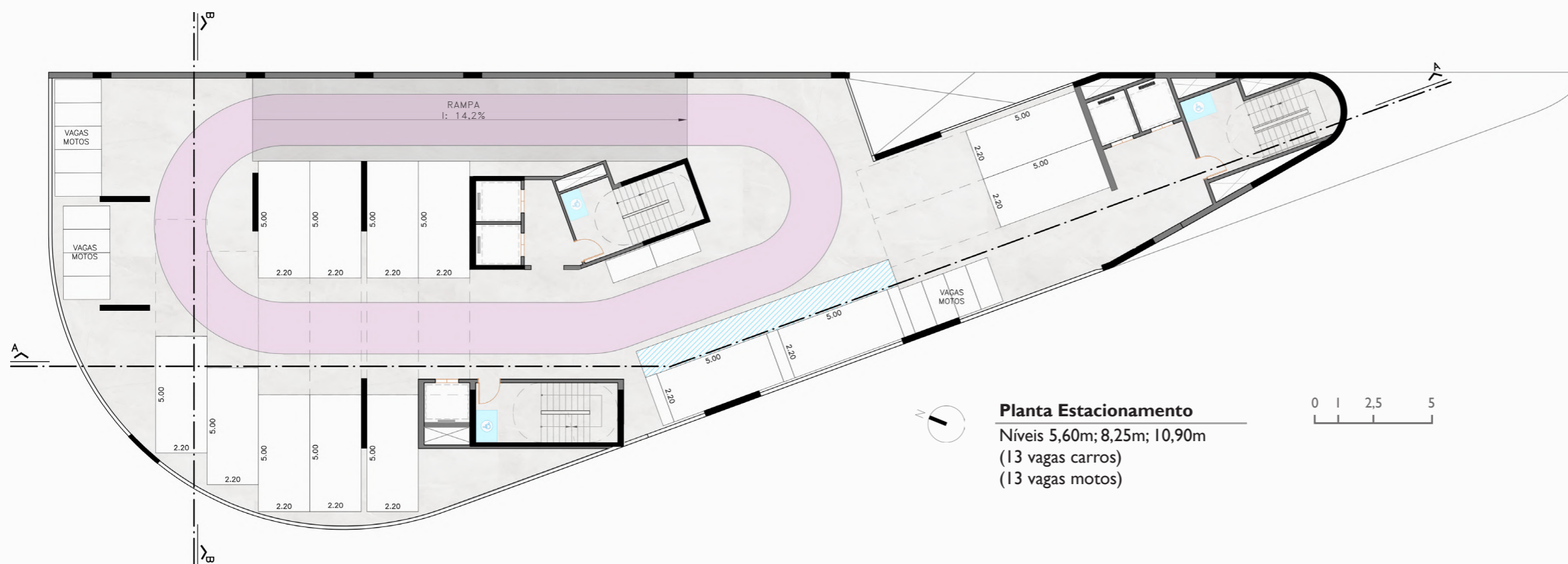
Usina de Tratamento de Lixo

Ainda pensando em sustentabilidade, é proposto um espaço em que o lixo produzido no edifício é selecionado, tratado e definido seus devidos destinos. A ideia é que os moradores separem seus lixos, em recicláveis, não recicláveis e orgânicos. Esse lixo pode ser coletado por um profissional, ou o próprio morador pode descê-lo até o subsolo. Lá o lixo será melhor separado e tratado. Os resíduos orgânicos e biodegradáveis podem ser colocados nas composteiras, podendo mais tarde serem usados como adubo na horta comunitária. Os não recicláveis são descartados, e os recicláveis são levados para empresas de reciclagem.

Administrativo

Para administrar o edifício como um todo, foi-se pensado em colocar uma sala de administrativo. As áreas de funcionários serviriam tanto ao administrativo quanto à usina de tratamento de lixo.

Ver Pavimento Térreo pag. 22



PAVIMENTO TÉRREO

Banheiro Público

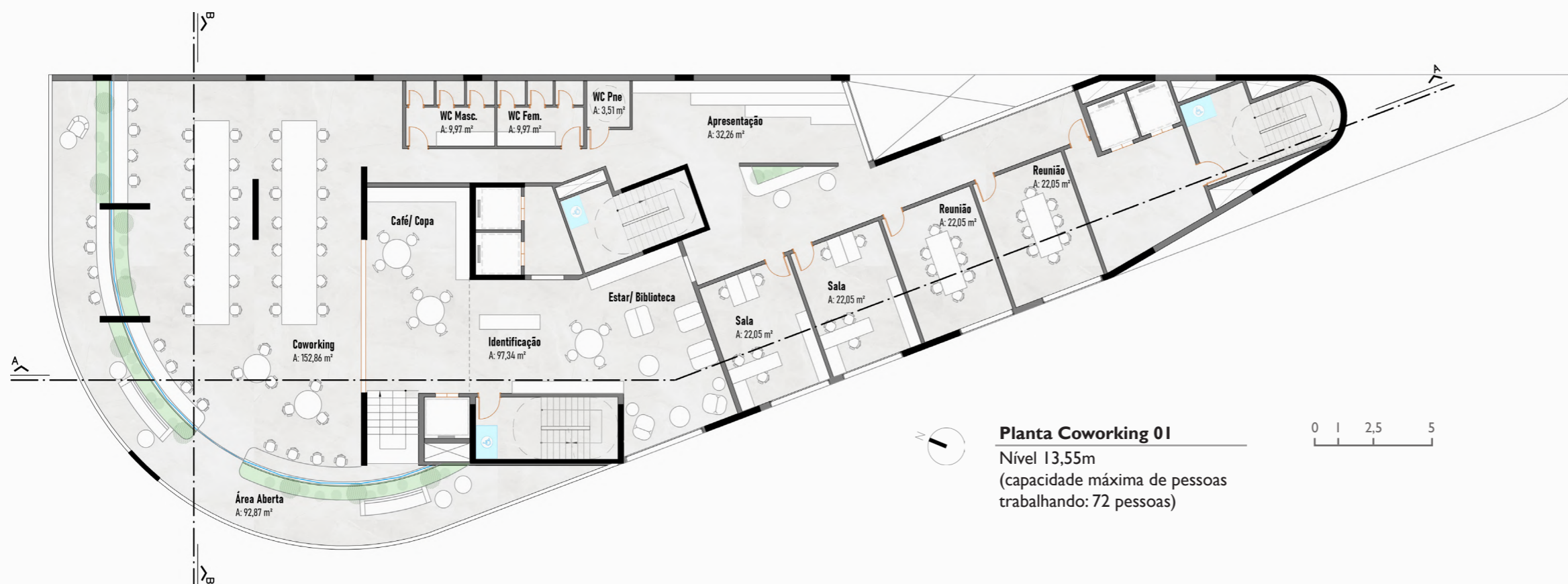
De modo a atender não só os moradores, mas à população transeunte como um todo, foi proposto um banheiro público, visto que há praças públicas ao redor do edifício, porém que não possuem banheiros. A ideia é que todos possam usufruir dos banheiros e bebedouros, inclusive a população em situação de rua, por isso foi pensado colocar área de banho nos banheiros PNE para que esses possam ter onde tomar banho.

Praça

Pensando em melhor integrar o edifício com a cidade é proposta essa praça com bancos e vegetações, além de vagas de motos e paraciclos. Elementos que viabilizam o estacionamento e descanso dos trabalhadores de entrega.

Mercado

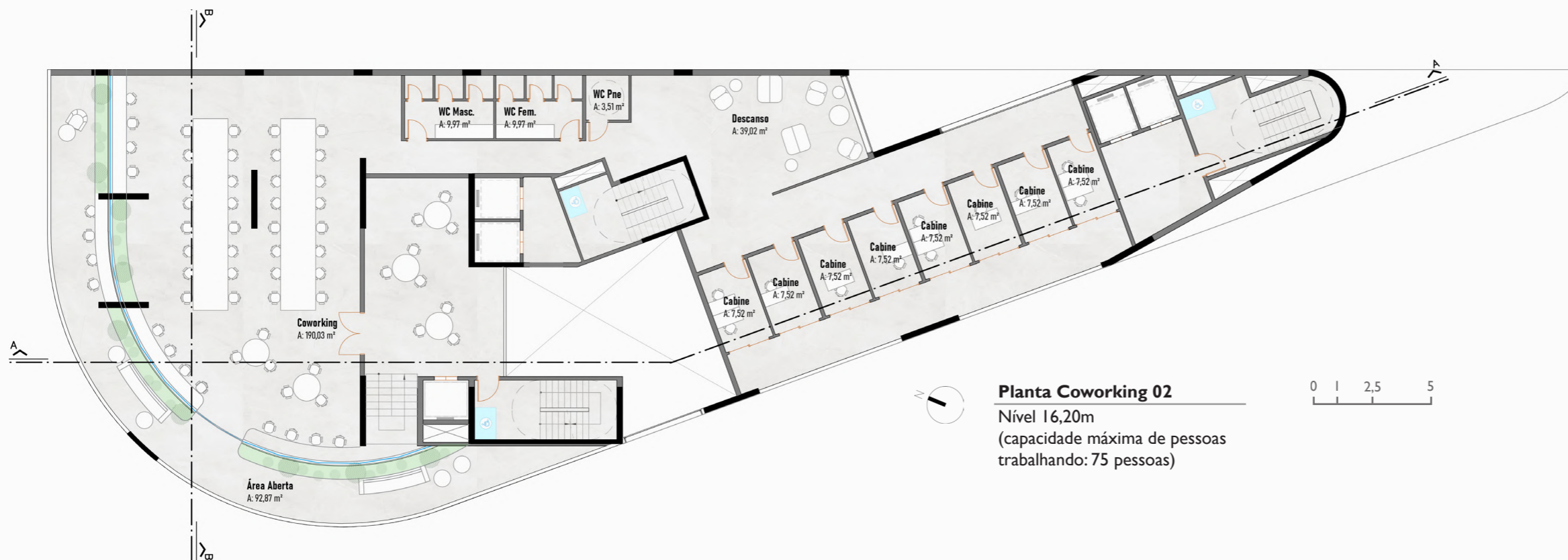
A partir de uma possível demanda, foi-se pensado na instalação de um mercado, ou sacolão, visto que na região não há muitos, e os que têm estão à margem da rodovia e possuem outra escala (hipermercados). O mercado abrigaria também o mezanino (área técnica do mercado)



PAVIMENTOS GARAGEM

Garagem

Os pavimentos de Garagem abrigam os mesmos números de vagas. A garagem também é aberta ao aluguel (comunidade) e para os moradores seria gratuito.



PAVIMENTOS COWORKING

Coworking

A partir da ideia de habitação compartilhada (programa de maior peso desse trabalho) foi-se pensado em promover um espaço de trabalho também compartilhado. Espaços de coworking têm a tendência de aumentar cada vez mais, principalmente nos centros urbanos, visto preços exorbitantes de aluguéis para salas comerciais e escritórios. A escolha de adotar um coworking no projeto parte por querer unir o acesso mais acessível financeiramente e espacialmente) de um local de trabalho digno ao fato de que alugando esse espaço, parte da renda volta para a manutenção do edifício.

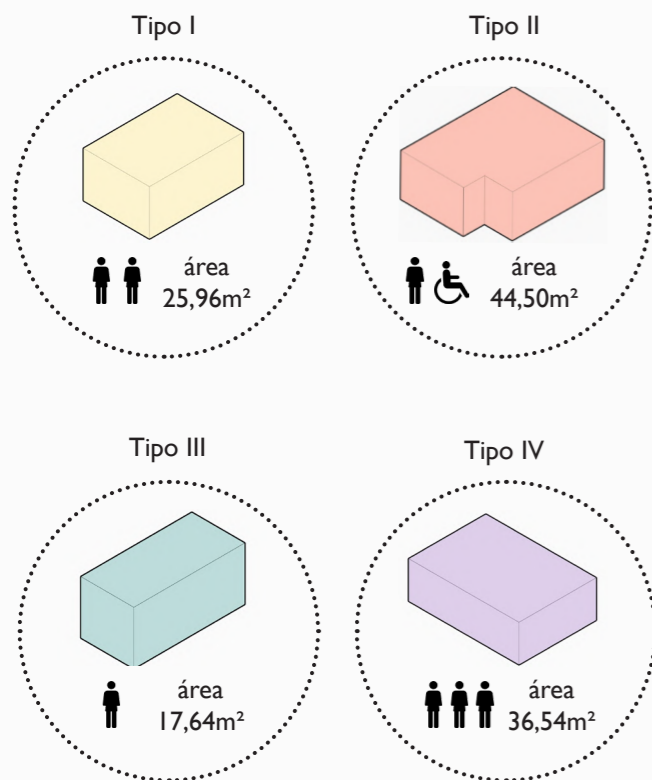


PAVIMENTO ÁREA LAZER

Salão de Festas e Refeitório

Nesse pavimento tem-se como proposta implementar áreas de lazer tanto para os moradores quanto para aluguel. É proposto um Salão de Festas para aluguel, que se torna outra fonte de renda de manutenção para o edifício. Tanto o Refeitório, quanto o Cinema, o Playground e Horta Comunitária seriam de acesso e uso restrito dos moradores, já o Salão de Festas pode ser usado por eles a partir de agendamento prévio.

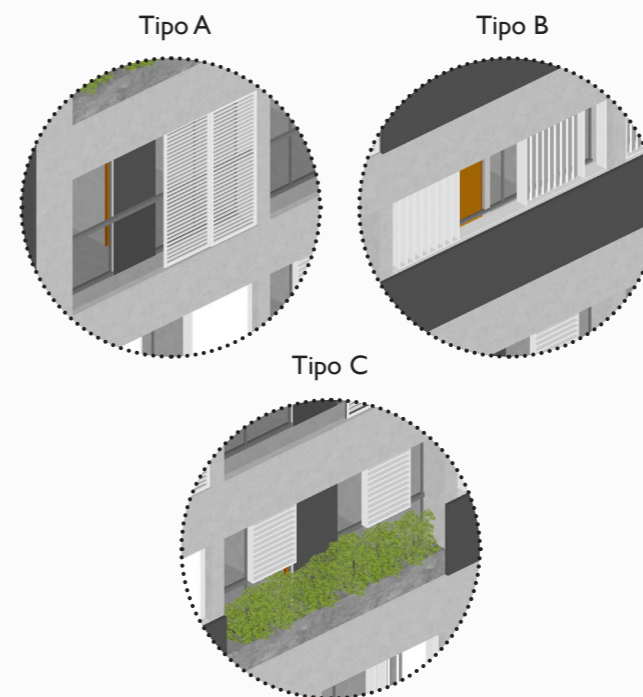
Tipologias Apartamentos



O projeto propõe “separar” o pavimento em duas partes principais. A primeira abrange as tipologias I e II, esses módulos teriam além do quarto, áreas de cozinha e sala (não compartilhados com os outros moradores). Já as tipologias III e IV seriam quartos individuais ou compartilhados, porém sem área de cozinha e estar no módulo, essas são compartilhadas na área comum. Em ambas as partes, há lavanderias compartilhadas.

Como primeira proposta, a área de serviço seria no subsolo, e compartilhada com todos os moradores, porém, para facilidade de acesso e uso, a lavanderia foi realocada para o pavimento tipo. Na parede que separa essas duas partes, foi pensado em colocar uma porta que seria mantida fechada, porém com um possível acesso em caso de emergência.

Tipologias Fachadas



PAVIMENTO TIPO

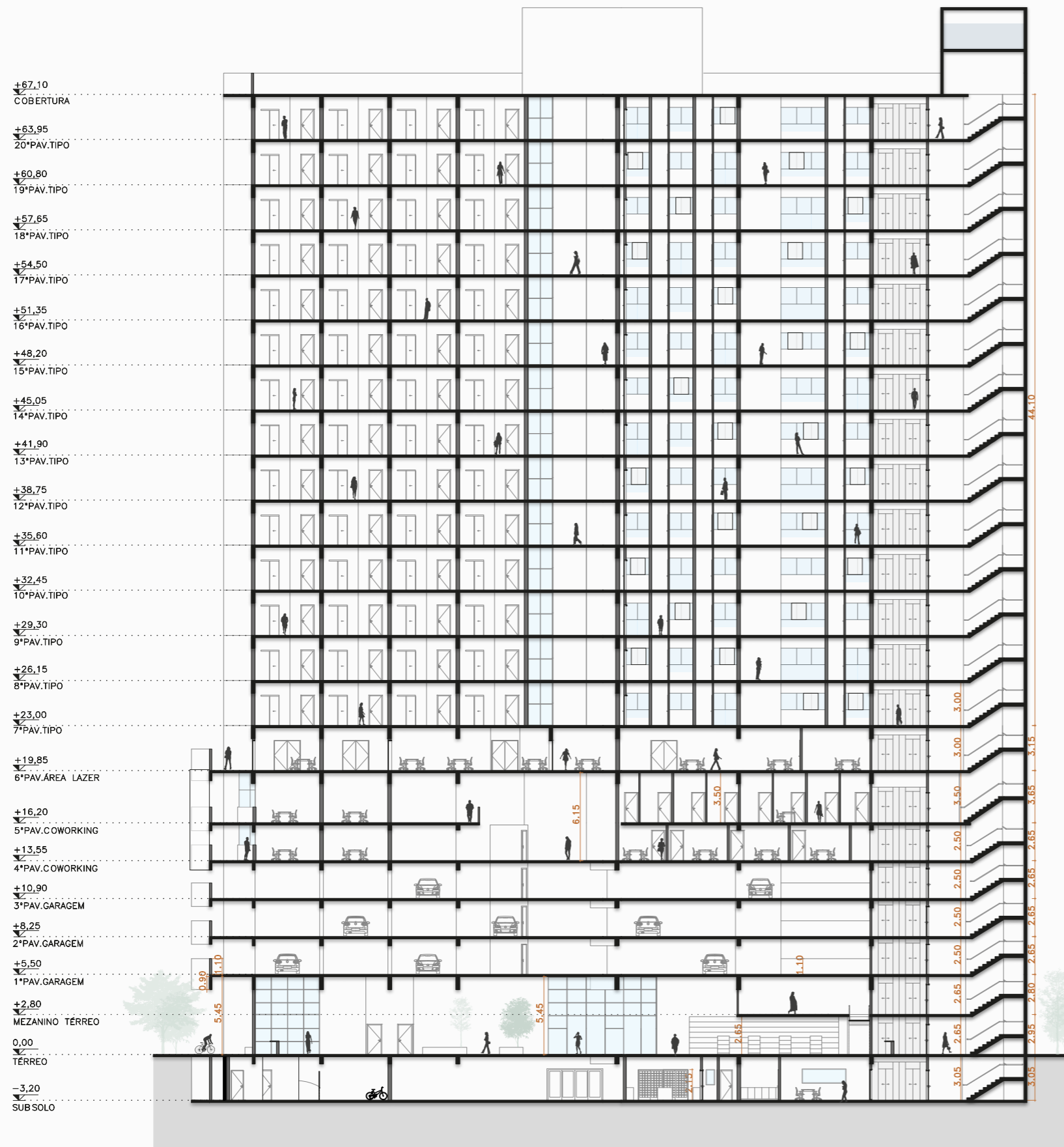
Habitações

O pavimento tipo se repete ao longo da torre do edifício. Porém, o único elemento que se altera é a fachada cada apartamento/ quarto.

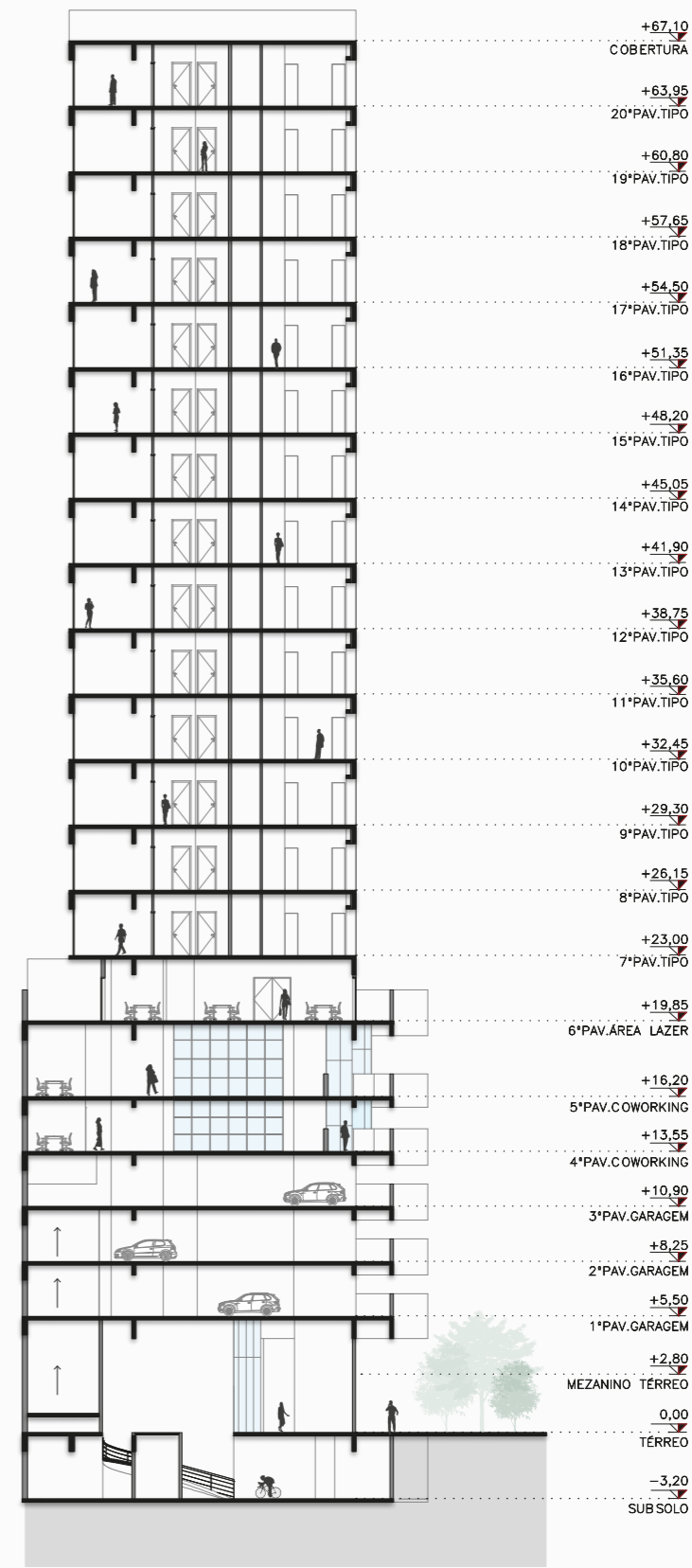
Foi pensado em 3 tipos de fachada, de modo a atender a eficiência energética, privilegiando a ventilação e iluminação natural, ao mesmo tempo que fosse possível bloquear o sol quando necessário, e além disso promover um certo dinamismo e “movimento” na fachada.

Ver pág. 28





Corte AA 0 2,5 5



Corte BB 0 2,5 5



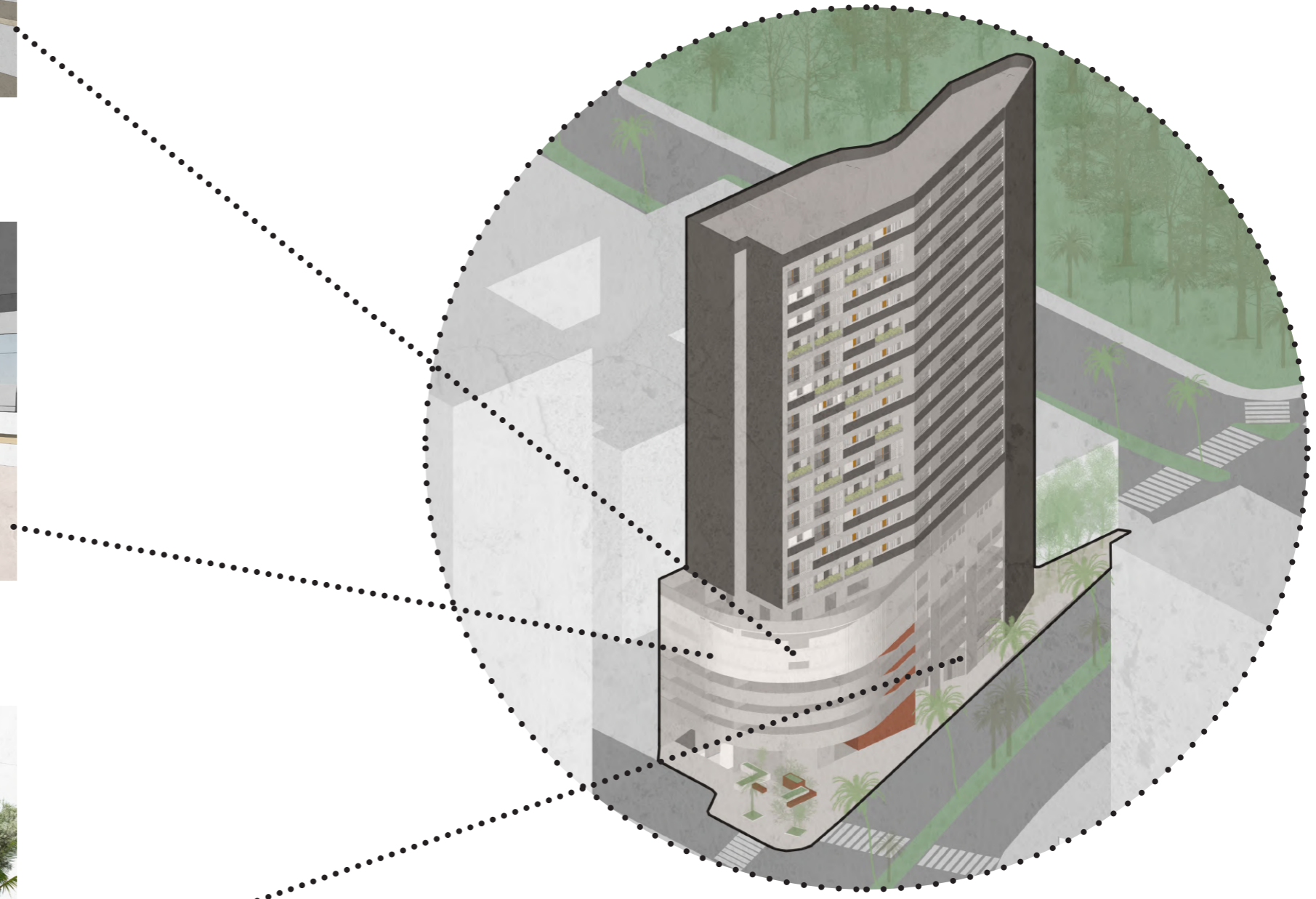
Coworking - Vista Recepção e Biblioteca



Coworking - Vista Área de Trabalho



Mercado - Vista da Entrada



Panorama geral da edificação



2



Depois x antes Fachada da Av. Tiradentes



Elementos das Tipologias de Fachadas

Na fachada A, há portas de correr e guarda corpo em vidro, já os brises são também de correr, metálicos e vazados em alumínio branco.

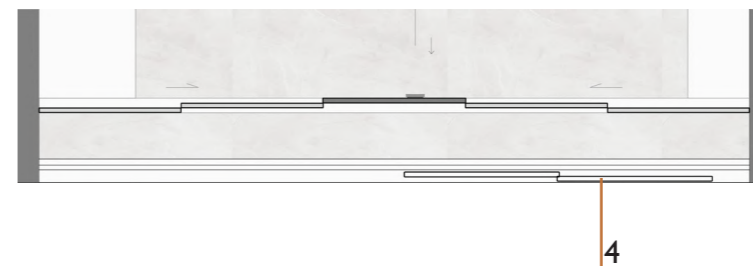
Na fachada B, há janelas de correr e um armário abaixo da janela. Brises móveis de correr controlam a iluminação.

Já na fachada C foi pensado em uma floreira e brises móveis de correr, e as janelas também de correr. Em todas as fachadas as folhas tanto de portas como

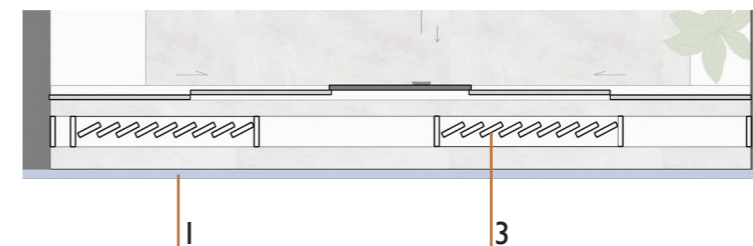
de janelas se recolhem em um elemento fixo central, revestido pelo mesmo material da fachada ventilada.

- 1. Painel Quadrolines 30x15 Hunter Douglas
- 2. Brise Stripscreen Hunter Douglas Brasil
- 3. Termobrise 335 Hunter Douglas Vertical
- 4. Brise Metálico vazado de correr
- 5. Termobrise 150 Hunter Douglas Horizontal
- 6. Painel Fixo

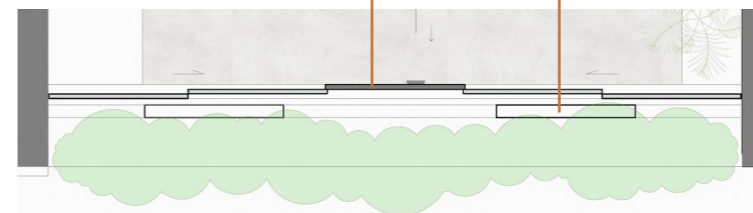
Fachada A



Fachada B



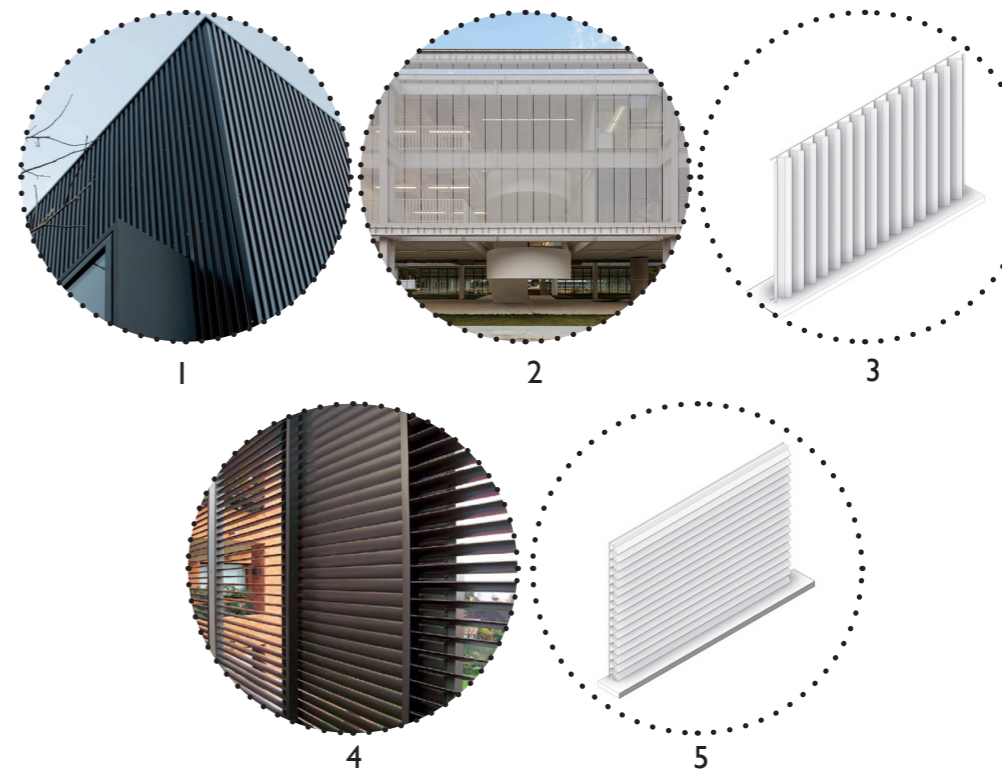
Fachada C



Fachada A

Fachada B

Fachada C





Vista da Rua Força Pública



Vista do Cruzamento da Av. Antônio de Souza com a Av. Tiradentes

Referências Bibliográficas

- BOMFIM, Valéria Cusinato. **O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana.** Cadernos Metrôpole, N. 12, pp. 27-48, São Paulo, 2º sem. 2004.
- BOMFIM, Valéria Cusinato. **Os espaços edificadas vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana.** Tese de mestrado, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.
- BRAGA, R.C.; D.M. NASCIMENTO. **Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?** RISCO. Minas Gerais.V:9,2009. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765>. Acesso em: 10 junho de 2022.
- BRAND, Stewart. **How Buildings Learn: What happens after they're built.** Nova Iorque: Penguin Books, 1994.
- CARVALHO, U. **Guarulhos tem um déficit habitacional de 160 mil moradias, estima Prefeitura.** GUARULHOS HOJE. Disponível em: https://www.guarulhoshoje.com.br/2020/01/24/guarulhos-tem-um-deficit-habitacional-de-160-mil-moradias-estima-prefeitura/.> . Acesso em: 27 junho de 2022.
- CHIESA, M. **A locação social como opção para reduzir o déficit habitacional.** NEXO JORNAL. 2021. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/ensaio/2021/A-loca%C3%A7%C3%A3o-social-como-op%C3%A7%C3%A3o-para-reduzir-o-deficit-habitacional#:~:text=A%20loca%C3%A7%C3%A3o%20social%20consiste%20na,a%20popula%C3%A7%C3%A3o%20de%20baixa%20renda.> Acesso em: 7 julho de 2022.
- ESTADÃO. **Moradia estudantil: como escolher entre república, pensão ou morar sozinho.** Estadão Imóveis. 2019. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/aluguel/moradia-estudantil-como-escolher-entre-republica-pensao-e-residencia-individual/> Acesso em: 8 julho de 2022.
- GOV.BR. **O que é déficit habitacional. Ministério do Desenvolvimento Regional.** 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/ca2sa-verde-e-amarela/o-que-e-o-deficit-habitacional#:~:text=O%20termo%20d%C3%A9ficit%20habitacional%2C%20em,ou%20que%20n%C3%A3o%20possuem%20moradia.>. Acesso em: 10 junho de 2022.
- INFOMONEY. **Dividir um apartamento ou morar numa república? Analise os prós e contras.** 2008. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/dividir-um-apartamento-ou-morar-numa-republica-analise-os-pros-e-contras/> Acesso em: 4 julho de 2022.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE), 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/noticias-censo.html?busca=1&id=1&id-noticia=774&t=ibge-detecta-mudancas-familia-brasileira.&view=noticia> Acesso em: 13 junho de 2022.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE), 2019. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/guarulhos/pesquisa/38/47001?-tipo=ranking> Acesso em: 13 junho de 2022.
- JORNALISMO ABC. **Déficit Habitacional no Brasil cresce e chega a quase 6 milhões.** ABC HABITAÇÃO. 2021. Disponível em: <http://abc.habitacao.org.br/deficit-habitacional-no-brasil-cresce-e-chega-a-quase-6-milhoes/>. Acesso em: 7 julho de 2022.
- Konchinski,V. **Número de casas vazias supera déficit habitacional brasileiro, indica Censo 2010.** EMPRESA BRASILEIRA DE COMUNICAÇÃO (EBC). 2010. Disponível em: <https://memoria.ebc.com.br/agenciabrasil/noticia/2010-12-11/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-brasileiro-indica-censo-2010>. Acesso em: 7 julho de 2022.
- KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.** 208p.
- LIVE. **Veja a evolução das plantas de apartamentos nas últimas décadas.** 2020. Disponível em: <https://live.apto.vc/veja-a-evolucao-das-plantas-de-apartamentos-nas-ultimas-decadas/> Acesso em: 4 julho de 2022.
- MARICATO, E. **Metropole na periferia do capitalismo:ilegalidade, desigualdade e violência.** São Paulo: Hucitec, 1996, p. 43.
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil.** Edição digital. Rio de Janeiro. Editora Vozes, 2017.
- MILANEZ, Flora. **Vaga: Estudo de cessão de uso temporário como instrumento de reativação de edifícios não ocupados no centro histórico de São Paulo.** Disponível em: <https://proceedings.science/arquisur-2019/papers/vaga--estudo-de-cessao-de-uso-temporario-como-instrumento-de-reativacao-de-edificios-nao-ocupados-no-centro-historico-de?lang=pt-br> Acesso em: dez. 2021.
- MOREIRA, L. M. **Transformações do habitar coletivo: do moderno ao contemporâneo.** XIVSemana de Extensão, Pesquisa e Pós-Graduação. 2018. Disponível em: <https://docplayer.com.br/209456923-Transformacoes-do-habitar-coletivo-do-moderno-ao-contemporaneo.html>. Acesso em: 27 junho de 2022.
- NOVAES, M.C. **A segregação sócio espacial em Guarulhos.** Dissertação de Pós Graduação em Geografia Humana do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia e Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-25022013-105257/publico/2012_MariaCristinaDeJesusNovaes_VCorr.pdf>. Acesso em: 10 junho de 2022.
- NUNES, D.V. ; VIEIRA, L.T. **MODOS DE HABITAR A CIDADE CONTEMPORÂNEA: Moradia compartilhada e colaborativa.** Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ENANPUR). 2019. Disponível em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anaisadmin/capapdf.php?reqid=571> Acesso em: 13 junho de 2022.
- RODERS, Ana. **Re-architecture:lifespan rehabilitation of built heritage.** Encephale-revue De Psychiatrie Clinique Biologique Et Therapeutique - ENCEPHALE, 2007.
- SCOTTHANSONM, Chris; SCOTTHANSON, Kelly. **The Cohousing Handbook: Building a place for community.** 1ªed. Gabriola Island, Canada: New Society Publishers, 2004. Disponível em: <https://library.uniteddiversity.coop/Eco-villages_and_Low_Impact_Development/Cohousing/The_Cohousing_Handbook-Building_a_Place_for_Community.pdf> Acesso em 30 junho de 2022

SOARES,J.M.M.; SALTORATO, P. **Coworking, uma forma de organização de trabalho: conceitos e práticas na cidade de São Paulo.** Revistas UFPR. 2015. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/atoz/article/view/42337/26968>> Acesso em: 4 julho de 2022.

TARSO,Alessandro. **República, pensão? A dúvida na hora de estudar em outra cidade.** Folha de São Paulo, São Paulo. 2001. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/paywall/signup.shtml?https://www1.folha.uol.com.br/foha/educacao/ult305u2640.shtml>>Acesso:julho de 2022.

VARGAS,B. **Como funcionam os colivings, moradias compartilhadas que ganham espaço em Porto Alegre.** GZH. 2019. Disponível em: <<https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2019/11/como-funcionam-os-colivings-moradias-compartilhadas-que-ganham-espaco-em-porto-alegre-ck2f0nv-010bid01r21ovtra8h.html>>Acesso em 30 junho de 2022

VELASCO, C; TEIXEIRA, M. **Abandono em SP: Prefeitura notifica prédios e terrenos vazios no Centro, mas apenas 10% cumprem obrigações de lei contra ociosidade.** G1. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/profissao-reporter/noticia/2021/06/09/abandono-em-sp-prefeitura-notifica-predios-e-terrenos-vazios-no-centro-mas-10percent-cumprem-obrigacoes-de-lei-contra-ociosidade.ghtml>> Acesso em: 26 junho de 2022.

VELASCO, C.; TEIXEIRA, M. **Prédios abandonados e pessoas em busca de moradia: as contradições no Centro de SP.** G1.2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/profissao-reporter/noticia/2021/06/09/predios-abandonados-e-pessoas-em-busca-de-moradia-as-contradicoes-no-centro-de-sp.ghtml/>> Acesso em: 1 julho de 2022.