

**ENTAC2006**

A CONSTRUÇÃO DO FUTURO | XI Encontro Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído | 23 a 25 de agosto | Florianópolis/SC

RECICLAGEM DE EDIFÍCIOS VAZIOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO DE SÃO PAULO: PROPOSTA PARA O EDIFÍCIO CONCÓRDIA

Débora Cristina Beraldes Costa (1); João Sette Whitaker Ferreira (2).

- (1) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Presbiteriana Mackenzie – e-mail – deboraberaldes@yahoo.com.br
- (2) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade Presbiteriana Mackenzie; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo- FAUUSP – e-mail – whitaker@usp.br

RESUMO:

Proposta: A reabilitação ou reciclagem de edifícios vazios nos centros das metrópoles brasileiras aparece no século XXI como possibilidade de reversão do atual problema do déficit habitacional no País. Porém, a falta de *know how* no processo de *retrofit* de edificações na cultura da construção civil brasileira acarreta em sintomas de rejeição e falta de interesse pela prática. O objetivo deste artigo é apresentar os resultados obtidos na pesquisa realizada para um Trabalho Final de Graduação em Arquitetura e Urbanismo onde é feita uma proposta de reabilitação de edifício comercial para uso habitacional no centro velho de São Paulo. **Método de pesquisa/ Abordagens:** Análise da questão habitacional no Brasil, análise da demanda para habitação popular em São Paulo, estudos de caso, estudo de viabilidade do projeto, proposta de reabilitação. **Resultados:** Reabilitar um edifício comercial na área central teve como resultado uma proposta de viabilização de prédio que supriu todas as necessidades da demanda. **Contribuições/Originalidade:** A reabilitação de edifícios no Brasil pode ser um campo mais explorado como em alguns países europeus, em que este tipo de produção passa de 50% do total das atividades da construção civil.

Palavras-chave: reabilitação; retrofit; habitação de interesse social.

1. INTRODUÇÃO:

1.1. Panorama atual da política de reabilitação em São Paulo

A cidade de São Paulo, assim como outras grandes capitais, passou por um período de esvaziamento populacional da região central devido ao deslocamento da ocupação e do exercício de diversas atividades para outras regiões da cidade. (VILLAÇA, F. /1998).

Esta mudança desencadeou uma vacância imobiliária muito acima do normal para a área, que por ser um local de grandes investimentos em infra-estrutura pública e serviços, não deveria estar inutilizado (BOMFIM, V. /2004). Segundo Bomfim (2004), os distritos Sé e República registram hoje, em média, 18% de imóveis vazios, comerciais e residenciais, enquanto que a tolerância internacional é da ordem de no máximo 7%.

Distritos	Total de domicílios 1991	Total de domicílios vagos 1991	Total de domicílios 2000	Total de domicílios vagos 2000
Município	2.856.180	273.754	3.554.820	420.327
Sé/ República	41.784	6.219	42.018	10.062

Tabela 1.1 Domicílios vagos em São Paulo Fonte: IBGE/ 2001.

O repovoamento destas áreas através da provisão de unidades habitacionais para famílias de média e baixa renda aparece como alternativa para uma grande política de revitalização das áreas centrais.

Porém, o parque edificado vazio existente, por ser predominantemente de edifícios comerciais ou residenciais de alto padrão, não atende a demanda voltada para Habitação de Interesse Social (HIS).

A reabilitação ou reciclagem destes edifícios aparece como peça fundamental na política de revitalização da região central. A adequação do parque edificado aos novos moradores abre um novo campo no setor da construção civil que ainda não é popular no Brasil.

No Brasil, esta política ainda está sendo iniciada e São Paulo é uma das cidades pioneiras neste aspecto, com algumas obras de reabilitação de edifícios vazios no centro.

Em São Paulo, a Prefeitura em conjunto com a Caixa Econômica Federal (CEF), viabilizou a reabilitação de cinco edifícios na cidade, através do programa federal denominado Programa de Arrendamento Residencial para Reforma (PAR-Reforma). Os prédios (Celso Garcia, Fernão Salles, Riskallah Jorge, Maria Paula e Labor) estão localizados na área central e atendem uma demanda de famílias com renda de três a seis salários mínimos.

No programa de arrendamento, a CEF, agente executor, adquiriu empreendimentos a serem reformados ou construídos e ofertou as unidades habitacionais prontas para uma população que tenha uma renda mensal de até seis salários mínimos. Estas famílias assinaram um contrato de arrendamento de 180 meses com reajustes anuais e têm opção de compra após o fim do prazo contratual.(CEF/ out 2005)

Atualmente três edifícios estão com obras em andamento. Dois deles (São Paulo e Joaquim Carlos) também são financiados pelo PAR-Reforma, e o terceiro (Ana Cintra) tem como agente executor a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Governo de São Paulo –CDHU que atua através do financiamento do Pró-Lar de Atuação em Cortiço – PAC.

No PAC, a população beneficiária do programa é a que mora em cortiço em um setor básico de intervenção há pelo menos dois anos; que tenha renda familiar entre um e dez salários mínimos, e que não seja proprietária de terreno ou imóvel no Estado.

As soluções de atendimento habitacional que o programa proporciona são diversas, sendo que para a reabilitação, a opção que melhor se enquadra é a de aquisição, reforma e/ou ampliação de cortiços. Para isso, a CDHU, como promotor financeiro desta ação do Estado, prevê um investimento de R\$ 510 milhões, onde cada Unidade Habitacional (UH) no município de São Paulo não ultrapasse R\$ 34.000,00.

Cabe ressaltar que por serem iniciativas novas na nossa cultura, ainda não contam com a resposta da sua real viabilidade, tanto no setor da construção civil, quanto na parte social da gestão condominial.

1.2. A experiência internacional

Na Europa, políticas de reabilitação já são consolidadas há aproximadamente 30 anos. Em países como França, Dinamarca, Itália e Inglaterra, as atividades de reabilitação superam as de construção nova, conforme vemos no gráfico a seguir:

Porcentagens do total da atividade de construção para habitações novas e manutenção/ reabilitação nos países da União Européia no ano de 1997

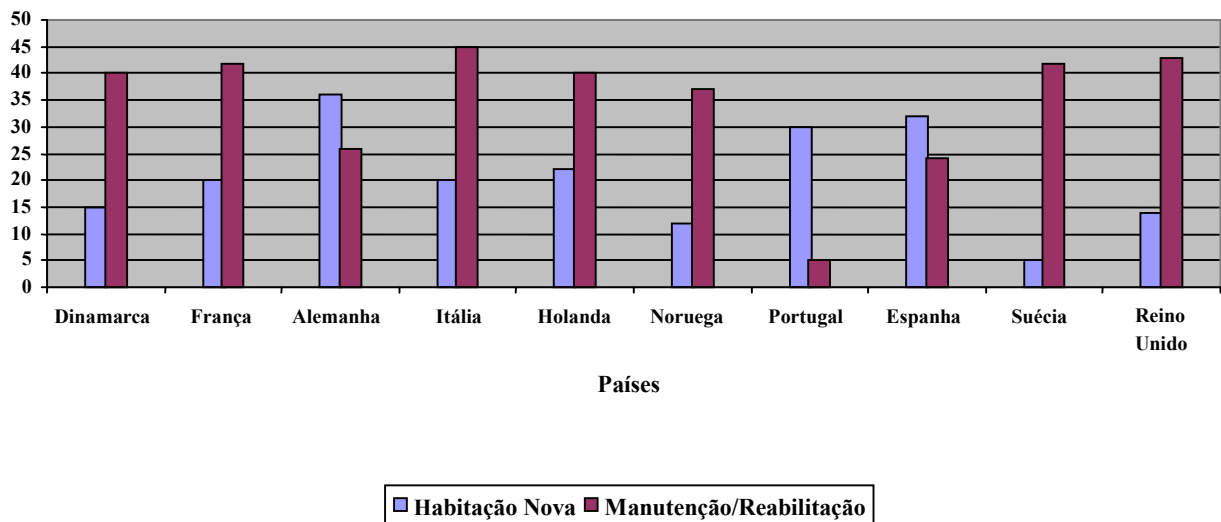


Gráfico 1.1 Experiência internacional em reabilitação

Fonte: Euroconstruct, 1997 em Barrientos, M.I. G.G/ Qualharini, E.L., 2002

No caso específico da França, a produção de reabilitação de edifícios representa atualmente mais de 50% do total de volumes dos negócios da construção civil¹. Teve início a partir da Segunda Guerra Mundial e teve dificuldades como as encontradas no Brasil, onde o custo das obras de reforma superava os dos imóveis novos (DIOGO, E.C./2004).

A prática da reabilitação tornou-se uma realidade no momento em que se enquadrava dentro da política do Estado Francês que assumiu a missão de garantia do acesso à moradia à toda população.

Segundo Diogo², “desde 1989, o acesso à moradia é um direito fundamental na França, o que significa que todo francês tem legitimidade para reivindicar seu direito às comunidades locais. O Estado Francês atua na definição da política habitacional e dos financiamentos, na regulação do mercado privado e na ampliação da oferta diversificada e qualificada de moradias”.

Neste contexto, a procura por novas tecnologias com o intuito de preservar o que estava construído tornando menos lucrativo demolir e reconstruir, impulsiona ainda mais a cultura da reabilitação. Com as devidas evoluções técnicas, novos materiais e gestão adequada, o quadro se transformou, e vem se consolidando cada vez mais com o passar do tempo.

Já a experiência italiana na reabilitação de edificações antigas, iniciou com uma grande mudança na legislação do país. Esta mudança tinha como principal objetivo incentivar os proprietários e até mesmo o poder público local a reabilitar o parque imobiliário ao invés de investir em construções novas. As leis definem instrumentos urbanísticos de níveis territorial-regional até os específicos de intervenção em edificações.(LUCINI, H.C./1996)

No Brasil, a reabilitação de edifícios ainda não possui grande mercado e investimentos, mas cada vez mais se mostra como uma boa alternativa para a popularização dos centros. Investimentos em

¹ REMY, Jean Jacques. engenheiro francês da empresa GTM Construction, em palestra dada no Seminário Internacional: Reabilitação de São Paulo: Novas oportunidades para o mercado imobiliário, em junho de 2003.

² DIOGO, Érica Cristina Castilho. Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área central de São Paulo. Tese mestrado FAU/USP – São Paulo 2004.

tecnologia voltados para o *retrofit* devem ser o primeiro passo para que esta cultura se instale no país. As reabilitações feitas até hoje foram realizadas com tecnologia de uma obra nova, o que torna o projeto ainda mais caro e inviável.

A legislação atual também não possui campo para a reabilitação, o que acarreta em ações pontuais em cada projeto. A análise caso a caso dificulta e acaba tornando o processo lento, além de desinteressar investidores.

Vale frisar que a reabilitação de edifícios deve vir sempre acompanhada de uma política habitacional ampla, proporcionada pelo governo em seus três níveis, que consiga reverter este processo de periferização nas grandes cidades. A reabilitação por si só não seria capaz de acabar com o déficit habitacional, mas seria um grande instrumento de viabilização na mudança do quadro da habitação no Brasil.

2. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é mostrar a possibilidade de reabilitação de edifício comercial vazio no centro de São Paulo, para habitação de interesse social. A análise da questão da reabilitação do parque edificado ocioso deve ser vista como uma alternativa para a solução do problema habitacional nos dias de hoje.

3. METODOLOGIA

3.1. A escolha do edifício

O início do projeto de reabilitação começou com a pesquisa de quais prédios na região central teriam potencial de reabilitação, condizente com o trabalho em questão. Além da busca por um edifício vazio, a proposta necessitava de um projeto de edificação totalmente novo e que se interligasse com a reabilitação. Após levantamento de usos na área, juntamente com pesquisa em teses e programas da prefeitura, foi escolhido um edifício vazio que possuía como lote vizinho um terreno usado como estacionamento, o que também permitiria a proposta de edificação nova.

O prédio, chamado “Edifício Concórdia”, está localizado na Rua Paula Souza, 365, no distrito da Sé, em São Paulo. Com seis pavimentos, sua tipologia é voltada para o uso comercial e pertencia à antiga empresa de transportes aéreos Transbrasil, hoje em processo de falência.



Foto 3.1 Imagem do Edifício Concórdia.
Fonte: Costa/ 2005.



Foto 3.2 Imagem do lote vizinho ao edifício Concórdia. O uso atual de estacionamento permitiu que a nova edificação fosse proposta.
Fonte: Costa/2005.

Em pesquisa feita no Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, foi possível levantar uma série de informações a respeito do prédio. Uma delas é o nome do autor do projeto assinado em 1954: o renomado arquiteto Rino Levi.

O edifício possui as características principais das construções modernas da época. As plantas livres com apenas oito pilares cadenciados e dispostos ortogonalmente permitem diversas utilizações dos andares. A preocupação do arquiteto com a iluminação e o conforto térmico podem ser notadas devido à presença de diversos tipos de brises e estruturas metálicas fixas.

O prédio, que foi projetado para ser o escritório da empresa aérea, possui no térreo uma área de pé-direito duplo e mezanino, possivelmente destinados ao setor de vendas e comércio da empresa. No terceiro andar funcionava o estacionamento de veículos, acessado por uma rampa interna. Já os três demais andares são de planta livre. Dois elevadores serviam a todos os andares, além de uma escada de incêndio.

Vazio há aproximadamente três anos, o edifício foi ocupado por um movimento de moradia que reivindicava uma ação do poder público em relação a edificações que não cumprem sua função social na cidade. Em 2005, foi expedido um mandado de reintegração de posse³ por parte do proprietário que ocasionou a desocupação do edifício em 04 de outubro do mesmo ano. Atualmente o prédio está lacrado, com suas portas fechadas com tijolos. O edifício, que faz parte da massa falida no processo da empresa aérea Transbrasil, ficará fechado até que os credores tenham interesse em vender ou utilizá-lo para outro fim.

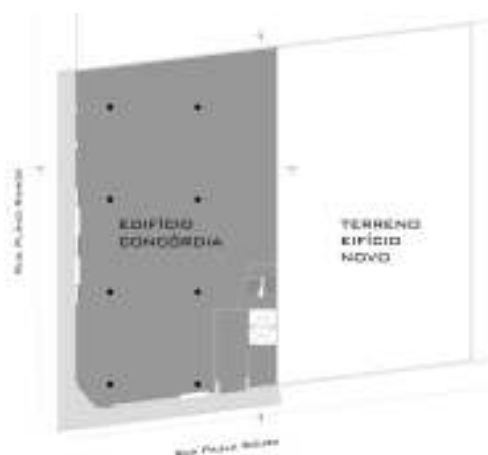


Figura 3.1 Planta original do pavimento térreo do edifício Concórdia e terreno em que o edifício novo será implantado.



Figura 3.2 Corte BB' original do edifício Concórdia.

3.2. A proposta de reabilitação

O projeto procura unir a reabilitação com a proposta de um edifício totalmente novo, tendo como principal foco a habitação de interesse social. Foram propostas ao todo 71 unidades habitacionais, divididas entre quitinetes e apartamentos de um e dois dormitórios.

A área total do terreno é de 1360 m², sendo que os dois lotes serão considerados um só. O projeto procura, além de oferecer uma alternativa de habitação para população de baixa renda, constituir um pedacinho de ambiente urbano adequado e bem resolvido que possa atender à coletividade.

³ REINTEGRAÇÃO DE POSSE: Procedimento visando à recuperação de um bem, promovido pelo seu possuidor a título legal, contra o esbulhador, ou terceiro que o recebeu. (Fonte: IBAPE 2005)

Somado ao programa habitacional, existe uma pequena infra-estrutura no andar térreo proposta para os moradores. O programa conta com: creche para crianças de 0 a 5 anos; espaços para cooperativas; um restaurante popular e uma unidade comercial. Juntamente a isto, uma praça marca o início do projeto, tornando o local convidativo para os frequentadores.



Figura 3.3 Planta pavimento térreo do projeto de reabilitação do edifício Concórdia e de edificação nova interligada.



Figura 3.4 Corte AA' apresenta os principais aspectos do projeto. O novo edifício com 12 andares possui uma interligação intermediária com o Concórdia através da passarela metálica

A interligação existente no pavimento térreo dos dois prédios é um ponto forte do projeto. A criação de uma praça como forma de “respiro” para a área, em conjunto com a abertura do térreo do Edifício Concórdia, possibilitou uma integração maior entre os usuários que circulam pelos dois lotes. Todos os acessos são feitos por essa praça: para as cooperativas e para a creche são feitos no mesmo nível da calçada, enquanto que para o novo edifício o piso é elevado em aproximadamente 50cm, tentando diferenciar espaço público do condominial.

No total foram propostas seis tipologias de apartamentos, sendo que as quitinetes predominam no edifício reabilitado devido ao projeto original ser de planta livre com forma retangular e sem nenhuma abertura interna. Já para o edifício novo, as propostas são de apartamentos de 1 e 2 dormitórios.

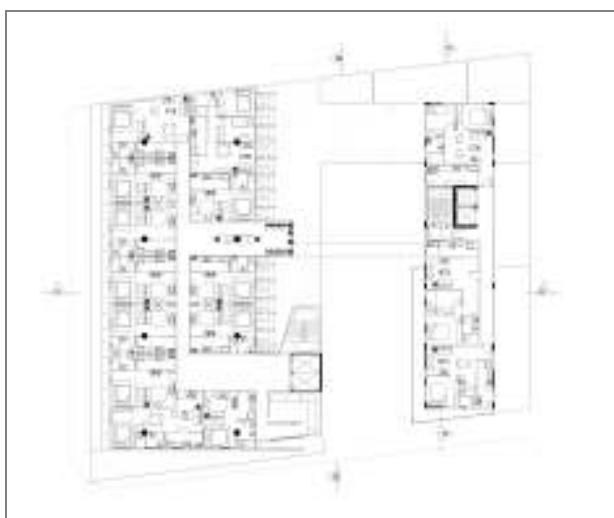


Figura 3.5 Projeto do pavimento tipo habitacional.



Figura 3.6 Tipologias propostas.

4. ANÁLISE DE RESULTADOS

O projeto acima apresentado faz parte de um grande processo de pesquisa e reflexão referente à questão do déficit habitacional no Brasil e as possibilidades encontradas para a reversão deste quadro. A reutilização de um parque edificado, agora ocioso, em benefício de pessoas de classe baixa, aparece como alternativa de uma política de provisão habitacional necessária ao país.

Porém, a falta de *know how* em reabilitação de edifícios na cultura da construção civil brasileira, acarreta em sintomas de rejeição tanto por parte dos investidores quanto do poder público. Reabilitar utilizando técnicas usadas em construções novas torna o custo da reforma igual ou superior ao de uma obra nova, o que distancia cada vez mais o interesse do setor.

O investimento em novas tecnologias voltadas especialmente para reabilitação dos edifícios é fundamental para que os custos da obra baixem e atraia os investidores. A capacitação da mão-de-obra e a existência de um setor da indústria da construção civil que enfoque problemas específicos de reforma, são fatores que ainda não estão consolidados no país, o que enfraquece esta política.

A legislação atual que é aplicada para as reabilitações é praticamente a mesma utilizada em obras novas, ou seja, muitas vezes não contempla as necessidades dos projetos deste tipo. A falta de uma interferência legal para incentivar ou conceder linhas de financiamentos que estimulem os proprietários a reformar os prédios subutilizados, diminui ainda mais as possibilidades do processo.

É importante ressaltar que o termo reabilitação pode ser utilizado em inúmeras áreas e sob inúmeros aspectos. Na arquitetura e no urbanismo, reabilitar cidades, bairros, ruas ou edifícios faz parte de uma política integrada de reestruturação e requalificação urbana, realizada através do uso de instrumentos urbanísticos e políticas públicas adequadas ao local.

Reabilitar se refere a uma política de respeito à população residente e de preservação do ambiente construído⁴. A preocupação em não causar uma valorização fundiária e imobiliária que expulse a população mais pobre (gentrificação) deve ser primordial.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARRIENTOS, Maria Izabel & QUALHARINI, Eduardo Linhares. **Intervenção e reabilitação nas edificações**. In: V Congresso de Engenharia: Minas Gerais, 2002.

BONDUKI, Nabil Georges. **Habitação popular: contribuição para o estudo da evolução urbana de São Paulo**. In VALLADARES, Lícia P. (Org) *Repensando a habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

_____. **Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BOMFIM, Valéria Cusinato. **Os espaços vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. Tese mestrado POLI/USP - São Paulo 2004.

Câmara Municipal de São Paulo. **Comissão de Estudos sobre Habitação na área central – Relatório final**, setembro/ 2001.

DIOGO, Érica Cristina Castilho. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área central de São Paulo**. Tese mestrado FAU/USP – São Paulo 2004.

⁴ FERREIRA, 2005.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **São Paulo: o mito da cidade global**. Tese de doutorado FAU/USP – São Paulo 2003.

LUCINI, Hugo Camilo. **Requalificação urbana e novos assentamentos de interesse social**. Tese doutorado FAU/USP – São Paulo 1996.

_____. **Gestão da complexidade: o projeto de recuperação de edificações existentes**. In: 2º Workshop nacional de Gestão do Processo de Projeto na Construção de Edifícios, 2002, Porto Alegre. 2º Workshop Gestão do Processo de Projeto.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. 6.ed. São Paulo: Atual Editora, 2002.

MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: EDUSP, 2004.

PICCINI, Andrea. **Cortiços e Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo – Habitação e Instrumentos Urbanísticos**. São Paulo: Annablume, 1999.

REMY, Jean Jacques. Seminário Internacional **Reabilitação do Centro de SP: Novas Oportunidades para o mercado imobiliário**. Tema: As empresas e a política de reabilitação na França. Junho/2003.

SANTOS, André Luiz Teixeira dos et al. (Org.) **Laboratório de projeto integrado e participativo para requalificação de cortiço**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

SILVA, Helena Menna Barreto. **Documento preparatório. Encontro: Habitação no centro de São Paulo: Como viabilizar essa idéia**. São Paulo, 2000.

SOUZA, Maria Adélia [et al] (orgs) **Metrópole e Globalização**. São Paulo: CEDESP, 1999.

VARGAS, Heliana Comim Vargas (orgs); CASTILHO, Ana Luisa Howard de (orgs). **Intervenções em Centros Urbanos**. Barueri, SP: Manole, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo, Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ZAMBELLI, Ettore. **Ristrutturazione e trasformazione del costruito - Tecnologie per la rifunzionalizzazione e la riorganizzazione architettonica degli spazi**. 2004 - Il Sole 24 Ore S.p.A. Milano, Italia.

ZMITROWICZ, Witold. **As obras públicas de engenharia e sua função na estruturação da cidade de São Paulo**. São Paulo, Tese doutorado, EPUSP 1984.

3º ENCORE- **Encontro Sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios**. Lisboa, Portugal. 2003.