Cristina Boggi da Silva Raffaelli

Projeto e Renovação Urbana em Áreas Centrais: Análise do desempenho do Conjunto Casarão Celso Garcia

Dissertação apresentada ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT, para obtenção do título de Mestre em Habitação: Planejamento e Tecnologia.
Área de concentração: Planejamento, Gestão e Projeto

Orientador: Prof. Dr. Ricardo de Sousa Moretti

São Paulo

Setembro de 2006

Dedico

Aos meus familiares, pela colaboração e compreensão.

Ao meu marido Afonso por sua dedicação, amor e empenho, sem o qual seria inviável a conclusão deste trabalho.

Aos mutirantes do Conjunto Celso Garcia que, com muita coragem, luta e esforço construíram seu direito à cidade.

AGRADECIMENTOS

A elaboração deste trabalho somente foi possível com a ajuda e colaboração de diversas pessoas, que forneceram materiais de estudo, informações valiosas e apoio nas horas mais críticas.

Afonso Hideo Raffaelli

Alejandra Devecchi

Alessandra D Ávila

Ana Maria CariCari

Catharina Teixeira

Cláudio Manetti

Débora Sanches

Eliane Guedes

Funcionários do IPT

Gabriel Blanco

Janes Jorge

Luciana Mautone

Luiz Cavalcante, morador do Conjunto Madre de Deus

Luiz Tokuzi Kohara

Marcelo de Andrade Romero

Neusa Barrancos

Paula Motta Lara

Rubens Chammas

Sara Gusmão Ferreira

Suely Muniz

Regina, Kim, Salomé, Cândida e a todos os moradores do Conjunto Celso Garcia que gentilmente forneceram informações sobre suas residências e sobre o conjunto.

RESUMO

Este trabalho busca contribuir para a formulação de projetos, principalmente para moradores de cortiços em áreas centrais da cidade de São Paulo.

Através das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) o zoneamento pode contribuir com o aumento da produção habitacional, barateando o custo da moradia e determinando o uso da propriedade por interesse social. As ZEIS 3, criadas e delimitadas pelo Plano Diretor Estratégico atual de 2002, estão em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, intensa concentração de cortiços, habitações coletivas e edificações deterioradas. As ZEIS foram regulamentadas pelo Decreto municipal 44.667 de 2004 (Decreto de HIS). Este Decreto substituiu o anterior (Decreto 31.601/92) incorporando normas específicas para a produção de Habitação de Interesse Social, buscando manter padrões mínimos de qualidade e habitabilidade.

O presente trabalho busca apresentar a legislação mais recente que trata da produção de habitação popular na cidade de São Paulo com ênfase na legislação que aborda os cortiços e a produção de habitação nas ZEIS 3. O estudo da legislação vai amparar a realização de um estudo de caso que é parte integrante deste trabalho. Trata-se do Conjunto Casarão Celso Garcia, implantado no início da década de 90 na cidade de São Paulo. Este foi pioneiro em vários aspectos, sendo um dos primeiros da cidade a utilizar edificações subutilizadas na área central para a produção de habitações para a população de baixa renda, buscando melhorar também o entorno. O conceito das ZEIS já existente no Plano Diretor elaborado pela Sempla e apresentado à Câmara em 1991 foi parcialmente aplicado no projeto do Conjunto por seus autores, apesar deste Plano não ter sido aprovado e as ZEIS existirem legalmente apenas com o Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002.

A metodologia de Avaliação pós-ocupação será utilizada no estudo do Casarão Celso Garcia. A avaliação deste tipo de intervenção habitacional busca desvendar os avanços conseguidos e os problemas encontrados atualmente após alguns anos de ocupação e apresentar dados.

Palavras-chave: Cortiços; Zonas Especiais de Interesse Social; ZEIS; Avaliação pós-ocupação.

ABSTRACT

This paper aims at contributing to the formulation of housing projects concerning slums' inhabitants in São Paulo central area.

Zoning - through Special Social Zones policy [*Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS*] – may enhance housing production, not only lowering costs, but settling property use by social interest as well. Established by the current Strategic Master Plan (2002), the *ZEIS 3* are settled in areas with consolidated urban infrastructure, high concentration of slums, collective housing and precarious housing units. The *ZEIS* were regulated by the 44.667 municipal decree (2004) - Social Housing Decree, which replaced the previous one (Decree 31.601/92), appending specific rules for social housing production, with a view to achieving basic quality and habitability standards.

The present research outlines the latest legal machinery on the production of social housing in São Paulo, focusing the body of laws that concerns slums and housing in the *ZEIS 3*. This analysis will support the case study, included in this paper. That is the "Casarão Celso Garcia" housing block, settled in the early 1990s in São Paulo. This was a pioneer in various aspects, being one of the earliest that turn empty or underused buildings in the central area useful for the housing of people on low incomes, and improving the surroundings as well. The *ZEIS* concept, already existent in the Master Plan developed by *SEMPLA* (Municipal Planning Secretary) and presented to the city council in 1991, was partially applied to the Casarão's project by its developers, although that Plan was eventually not appreciated and the ZEIS only became legally established with the latest Strategic Master Plan, approved in 2002.

The post-occupancy evaluation methodology will be employed in the "Casarão Celso Garcia" case study. The appraisal of this kind of housing intervention intends to unveil the progresses obtained and the problems found after a few years of occupation; and to present data.

Keywords: slums, Special Social Zones, ZEIS, post-occupancy evaluation.

Lista de Ilustrações

Figura 1 Localização do Conjunto Celso Garcia na cidade de São Paulo 61
Figura 2 Vista aérea dos lotes desapropriados com cortiços e terrenos vazios 63
Figura 3 Implantação esquemática do projeto original do conjunto 66
Figura 4 Implantação esquemática atual do conjunto 72
Figura 5 Satisfação dos moradores com o apartamento (blocos 1 e 4) 92
Figura 6 Área do dormitório (blocos 1 e 4) 92
Figura 7 Iluminação natural no quarto e na sala (blocos 1 e 4) 95
Figura 8 Satisfação dos moradores com o apartamento (blocos 2 e 3) 95
Figura 9 Área do dormitório (blocos 2 e 3) 97
Figura 10 Iluminação natural no quarto e na sala (blocos 2 e 3) 98
Figura 11 Satisfação dos moradores com as áreas comuns e livres 99
Figura 12 Satisfação dos moradores com o entorno 102
Figura 13 Serviços de educação oferecidos no bairro 102
Figura 14 Comércio e abastecimento oferecidos no bairro 103
Figura 15 Avaliação técnica dos apartamentos visitados (blocos 1 e 4) 105
Figura 16 Avaliação técnica dos apartamentos visitados (blocos 2 e 3) 105
Figura 17 Legenda e apartamento original - 4 moradores (bloco 1 lâmina) 110
Figura 18 Apartamento modificado - 2 moradores (bloco 4 lâmina) 111
Figura 19 Apartamento modificado - 3 moradores (bloco 1 lâmina) 111
Figura 20 Apartamento modificado - 4 moradores (bloco 1 lâmina) 112
Figura 21 Apartamento modificado - 6 moradores (bloco 4 lâmina) 113
Figura 22 Apartamento modificado - 8 moradores (bloco 1 lâmina) 113
Figura 23 Apartamento original - 2 moradores (bloco 2 duplo) 114
Figura 24 Apartamento modificado - 1 morador (bloco 3 duplo) 115
Figura 25 Apartamento modificado - 3 moradores (bloco 2 duplo) 116
Figura 26 Apartamento modificado - 4 moradores (bloco 2 duplo) 117
Figura 27 Apartamento modificado - 5 moradores (bloco 3 duplo) 117
Figura 28 Anexo A: Questionário (Avaliação técnica unidades selecionadas) .. 136
Figura 29 Anexo A: Questionário (Avaliação Comportamental dos moradores) 137
Figura 30 Anexo A: Opinião dos moradores sobre serviços de saúde no bairro 140
Figura 31 Anexo A: Opinião dos moradores sobre lazer no bairro 140
Figura 32 Anexo A: Opinião dos moradores sobre estacionamento no conj. 141
Figura 33 Anexo A: Opinião dos moradores sobre o apartamento ser maior 142
Figura 34 Anexo A: Opinião dos moradores sobre praça com mesas e bancos 143
Figura 35 Anexo A: Opinião dos moradores sobre existirem lojas para alugar . 144
Figura 36 Anexo A: Área da sala/cozinha (blocos 1 e 4) 144
Figura 37 Anexo A: Área da sala/cozinha (blocos 2 e 3) 145
Figura 38 Anexo A: Apartamento modificado 3 moradores (bloco 1 lâmina) 149
Figura 39 Anexo A: Apartamento modificado 4 moradores (bloco 1 lâmina) 150
Figura 40 Anexo A: Apartamento modificado 5 moradores (bloco 1 lâmina) 150
Figura 41 Anexo A: Apartamento modificado 6 moradores (bloco 1 lâmina) 151
Figura 42 Anexo A: Apartamento modificado 7 moradores (bloco 4 lâmina) 151
Figura 43 Anexo A: Apartamento modificado 4 moradores (bloco 4 lâmina) 152

Figura 44 Anexo A: Apartamento modificado 4 moradores (bloco 4 lâmina) 152
Figura 45 Anexo A: Apartamento modificado 6 moradores (bloco 4 lâmina) 153
Figura 46 Anexo A: Apartamento modificado 4 moradores (bloco 2 duplo) 153
Figura 47 Anexo A: Apartamento modificado 4 moradores (bloco 2 duplo) 154
Figura 48 Anexo A: Apartamento modificado 4 moradores (bloco 3 duplo) 154
Figura 49 Anexo C: Alvará de Aprovação do Conjunto Casarão do Carmo 161
Figura 50 Anexo C: Alvará de Aprovação do Conjunto Casarão do Carmo.... 162
Figura 51 Anexo C: Cópia da posição em APROV do Casarão Celso Garcia ... 163
Figura 52 Anexo C: Vista aérea do Conjunto Casarão Celso Garcia 164
Figura 53 Anexo C: Projeto: Implantação do Conjunto Casarão Celso Garcia .. 164
Figura 54 Anexo C: Planta do andar tipo: Blocos Duplo 1 e Lâmina 1 165
Figura 55 Anexo C: Planta do andar térreo: Blocos Duplo 1 e Lâmina 1 166
Figura 56 Anexo C: Planta da cobertura: Blocos Duplo 1 e Lâmina 1 167
Figura 57 Anexo C: Planta das unidades: Bloco Duplo 1 168
Figura 58 Anexo C: Planta das unidades: Bloco Lâmina 1 169
Figura 59 Anexo C: Projeto: Corte do Conjunto Casarão Celso Garcia 170
Figura 60 Anexo C: Projeto: Corte Blocos Lâmina e Duplo 1 170
Figura 61 Anexo C: Planta de desapropriação dos terrenos 171
Figura 62 Anexo C: Planta de unificação das matrículas 172
Figura 63 Anexo C: Implantação do Conjunto Celso Garcia 173
Figura 64 Anexo C (foto): Praça central visualizando a rua e bloco 2 174
Figura 65 Anexo C (foto): Praça central visualizando o Casarão 174
Figura 66 Anexo C (foto): Entrada do conjunto, guarita com gradil e entorno ... 175
Figura 67 Anexo C (foto): Praça central, blocos 2 e 3 e creche ao fundo 175
Figura 68 Anexo C (foto): Blocos 1 e 2 e galpão ao fundo 176
Figura 69 Anexo C (foto): Blocos (1 e 2) e torre da caixa d'água ao fundo 176
Figura 70 Anexo C (foto): Blocos (2 e 3) e galpões ao fundo 177
Figura 71 Anexo C (foto): Recuo de fundo do Bloco 3 com galpão vizinho 177
Figura 72 Anexo C (foto): Creche atualmente sem uso 178
Figura 73 Anexo C (foto): Quadra de esportes com Casarão ao fundo 178
Figura 74 Anexo C (foto): Lojas no térreo voltadas para a praça central 179
Figura 75 Anexo C (foto): Lojas no conjunto voltadas para a Rua Celso Garcia 179
Figura 76 Anexo C (foto): Acesso ao salão de reuniões do bloco 4 180
Figura 77 Anexo C (foto): Vista externa do Casarão 180
Figura 78 Anexo C (foto): Detalhes do Casarão 181
Figura 79 Anexo C (foto): Recuo entre o bloco 3 e o Casarão 181
Figura 80 Anexo C (foto): Vista frontal do conjunto 182
Figura 81 Anexo C (foto): Rua Celso Garcia sentido centro, Conjunto à direita 182
Figura 82 Anexo C (foto): Rua Celso Garcia em frente ao Conjunto 183
Figura 83 Anexo C (foto): Divisa do Conjunto com o edifício dos Correios 183
Figura 84 Anexo C (foto): Escada e circulação do bloco 1 184
Figura 85 Anexo C (foto): Lavanderia coletiva do bloco 1 184
Figura 86 Anexo C (foto): Escada e circulação do bloco 2 185
Figura 87 Anexo C (foto): Guarda-corpo do bloco 2 185

Figura 88 Anexo C (foto): Circulação do bloco 4 186
Figura 89 Anexo C (foto): Detalhe do fosso de ventilação na circulação (bl 4) .. 186
Figura 90 Anexo C (foto): Acesso à lavanderia com portão (bloco 4) 187
Figura 91 Anexo C (foto): Detalhe da circulação (bloco 4) 187

Lista de Tabelas

Tabela 1 Áreas de projeto do Conjunto Celso Garcia 68
Tabela 2 Áreas de projeto do Conjunto Celso Garcia 68
Tabela 3 Áreas de projeto do Conjunto Celso Garcia 69
Tabela 4 Características da zona de uso Z4-021 76
Tabela 5 Características da zona de uso Z4 para HIS 78
Tabela 6 Características da ZEIS 3 para HIS 79
Tabela 7 Critérios para habitação multifamiliar - HIS 80
Tabela 8 Quadro com distribuição da amostra no conjunto 82
Tabela 9 Escolaridade dos entrevistados 88
Tabela 10 Número de moradores por apartamento 88
Tabela 11 Tipo de moradia anterior ao Conjunto 89
Tabela 12 Tempo de trabalho no mutirão 89
Tabela 13 Meio de transporte principal 89
Tabela 14 Número de moradores nos apartamentos do bloco 1 (lâmina) 90
Tabela 15 Número de moradores nos apartamentos do bloco 4 (lâmina) 90
Tabela 16 Número de moradores nos apartamentos do bloco 2 (duplo) 90
Tabela 17 Número de moradores nos apartamentos do bloco 3 (duplo) 91
Tabela 18 Áreas úteis (m²/morador) recomendadas 104
Tabela 19 Área útil mínima recomendada para habitação 104
Tabela 20 Avaliação técnica da área da cozinha/sala (blocos 1 e 4) 106
Tabela 21 Avaliação técnica da área da cozinha/sala (blocos 2 e 3) 106
Tabela 22 Avaliação técnica da iluminação da cozinha (blocos 1 e 4) 106
Tabela 23 Avaliação técnica da iluminação da cozinha (blocos 2 e 3) 106
Tabela 24 Medição com luxímetro na cozinha 107
Tabela 25 Medição com luxímetro na sala 107
Tabela 26 Medição com luxímetro no dormitório 107
Tabela 27 Dimensões mínimas dos cômodos das habitações 108
Tabela 28 Dimensões dos cômodos do projeto do Conjunto Celso Garcia 108
Tabela 29 Anexo A: Gênero do entrevistado 138
Tabela 30 Anexo A: Idade do entrevistado 138
Tabela 31 Anexo A: Tempo de moradia na cidade de São Paulo 138
Tabela 32 Anexo A: Região de nascimento do entrevistado 138
Tabela 33 Anexo A: Número de pessoas e renda 138
Tabela 34 Anexo A: Estado civil do chefe de família 138
Tabela 35 Anexo A: Tempo de trabalho no mutirão 139
Tabela 36 Anexo A: Tempo de moradia no conjunto 139
Tabela 37 Anexo A: Sugestão de uso para áreas não aproveitadas 139
Tabela 38 Anexo A: Onde o morador passa mais tempo durante a semana 139
Tabela 39 Anexo A: Onde o morador passa mais tempo aos finais de semana 139
Tabela 40 Anexo A: Se a família possui carro 139
Tabela 41 Anexo A: Se a família pretende comprar carro nos próximos 3 anos 139
Tabela 42 Anexo A: Opinião sobre a hipótese do pátio ficar aberto para a rua . 141
Tabela 43 Anexo A: Opinião sobre o número de famílias no conjunto 141

Tabela 44 Anexo A: Opinião sobre o tamanho das áreas comuns no conjunto . 141
Tabela 45 Anexo A: Opinião sobre a segurança das áreas de lazer do térreo .. 142
Tabela 46 Anexo A: Opinião sobre a segurança nas lavanderias coletivas 142
Tabela 47 Anexo A: Opinião sobre os salões de reunião 142
Tabela 48 Anexo A: Opinião sobre a importância de existir a biblioteca 143
Tabela 49 Anexo A: Opinião sobre a importância da quadra de esportes 143
Tabela 50 Anexo A: Opinião sobre a lavanderia 143
Tabela 51 Anexo A: Opinião sobre temperatura do apartamento no verão 145
Tabela 52 Anexo A: Opinião sobre temperatura do apartamento no inverno 145
Tabela 53 Anexo A: Opinião sobre temperatura do apartamento no verão 145
Tabela 54 Anexo A: Opinião sobre temperatura do apartamento no inverno 146
Tabela 55 Anexo A: Opinião do morador sobre a ventilação do banheiro 146
Tabela 56 Anexo A: Opinião do morador sobre a ventilação do banheiro 146
Tabela 57 Anexo A: Opinião do morador sobre a ventilação da cozinha 146
Tabela 58 Anexo A: Opinião do morador sobre a ventilação da cozinha 146
Tabela 59 Anexo A: Opinião do morador sobre ausência de umidade e bolor .. 146
Tabela 60 Anexo A: Opinião do morador sobre ausência de umidade e bolor .. 147
Tabela 61 Anexo A: Área do dormitório 147
Tabela 62 Anexo A: Área da área de serviço individual 147
Tabela 63 Anexo A: Temperatura do apartamento no verão 147
Tabela 64 Anexo A: Temperatura do apartamento no verão 148
Tabela 65 Anexo A: Iluminação natural do quarto/sala 148
Tabela 66 Anexo A: Iluminação natural do quarto/sala 148
Tabela 67 Anexo A: Ventilação do banheiro 148
Tabela 68 Anexo A: Ventilação da cozinha 148
Tabela 69 Anexo A: Ventilação do quarto/sala 149
Tabela 70 Anexo A: Ausência de umidade e bolor 149
Tabela 71 Anexo B: Coeficientes do Decreto 31.601 156
Tabela 72 Anexo B: Coeficientes do Decreto 44.667 158

Lista de abreviaturas e siglas

AD	Ação Direta (Assessoria Técnica)
APO	Avaliação Pós-Ocupação
APROV	Departamento de Aprovação de Edificações (SEHAB)
AU	Área Útil
BNH	Banco Nacional da Habitação
CAD	Arquivo do Programa Autocad
CIRC	Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços
CAEHIS	Comissão de Avaliação de Empreendimentos HIS
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (ESP)
CMH	Conselho Municipal de Habitação
COE	Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo
COHAB/SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
CONTRU	Departamento de Controle do Uso de Imóveis (SEHAB)
DIS	Decreto de Interesse Social
EHIS	Empreendimento Habitacional de Interesse Social
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo
ESP	Estado de São Paulo
EZEIS	Empreendimento em ZEIS
FABES	Secretaria Municipal da Família e Bem Estar Social de São Paulo
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (USP)
FEA	Faculdade de Economia e Administração (USP)
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FMH	Fundo Municipal de Habitação
HABI	Departamento de Habitação Popular (SEHAB)
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços
INFURB	Núcleo de Pesquisa em Informações Urbanas da USP
IPT	Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo
LABHAB	Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (FAU)
LPUOS	Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
PAC	Programa de Atuação em Cortiços (CDHU)
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDE	Plano Diretor Estratégico
PHPRCSP	Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PRHI	Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat
PROCON	Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo
SEMPLA	Secretaria Municipal de Planejamento de São Paulo

SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
TPU	Termo de Permissão de Uso
USP	Universidade de São Paulo
ZEIS	Zona de Especial Interesse Social
ZER	Zona Exclusivamente Residencial

Sumário

1 Introdução 16
1.1 Objetivos 20
1.2 Justificativa 20
1.3 Metodologia 24
1.4 Organização da Dissertação 25
2 O cortiço 27
2.1 Breve histórico das leis de caráter sanitaristas 27
2.2 Situação atual dos cortiços na cidade de São Paulo 33
2.3 Legislação atual com influencia nos cortiços 35
2.3.1 Lei Federal 8.245/91 - Inquilinato 35
2.3.2 Lei Municipal 10.928/91 (Lei Moura) e Decreto 30.731/91 (CIRC) 36
2.3.3 Decreto Municipal 33.189/93 (Revoga Decreto 30.731/91) 38
2.3.4 Lei Municipal 13.297/02 Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar 39
2.3.5 Plano Diretor Estratégico e Planos Regionais 39
2.3.5.1 Plano Diretor Estratégico, Lei nº. 13.430 de 13 setembro de 2002 39
2.3.5.2 Lei nº13.885 de 25 de agosto de 2004 e Plano Regional Estratégico ... 40
2.3.6 Decreto Municipal 31.601/92 - HIS 42
2.3.6.1 Condições gerais de implantação 43
2.3.6.2 Disposições gerais 46
2.3.7 Decreto Municipal 44.667/04 - HIS 47
2.3.7.1 ZEIS 47
2.3.7.2 Critérios Urbanísticos 49
2.3.7.3 Parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS 49
2.3.7.4 Características das Habitações de Interesse Social - HIS 50
2.3.7.5 Reforma e recuperação de edificação existente 52
2.3.7.6 Disposições gerais 52
2.4 Análise comparativa dos Decretos 31.601/92 e 44.667/04 53
2.4.1 Regulamentação das ZEIS 53
2.4.2 Classificação das habitações 53
2.4.3 Critérios para EHIS e HIS 54
2.4.4 Reforma e recuperação de edificação existente 55
2.4.5 Habitações multifamiliares horizontais 55
2.4.6 Habitações multifamiliares verticais..... 56
2.5 Análise do Decreto nº 45.127/04 57
2.6 Considerações finais sobre a legislação apresentada 58
3 O Estudo de caso 61
3.1 O bairro e a Subprefeitura da Mooca 61
3.2 Conjunto Casarão Celso Garcia 62
3.2.1 A demanda original do conjunto 62
3.2.2 Propostas urbanísticas e de projeto 64

3.2.3 Implantação 65
3.2.4 Tipologias 67
3.2.5 O Conjunto Casarão Celso Garcia nos dias atuais: “As Built” 70
3.3 Desapropriação e regularização do Conjunto 73
3.4 Legislação de uso e ocupação do solo e sua flexibilização atual 75
4 Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto Casarão Celso Garcia 81
4.1 Metodologia 81
4.2 Critérios de Desempenho 82
4.3 Definição da amostra 82
4.4 Elaboração de questionários 83
4.4.1 Avaliação Comportamental 83
4.4.1.1 Questionário inicial 83
4.4.1.2 Pré-teste do questionário inicial 84
4.4.1.3 Questionários definitivos 84
4.4.1.4 Sistematização 85
4.4.2 Avaliação técnica 85
4.4.2.1 Sistematização e tratamento dos dados 86
4.5 Opinião dos moradores do entorno 86
4.6 Resultado dos questionários aplicados 87
4.6.1 Aspectos socioeconômicos dos moradores nos dias de hoje 87
4.6.2 Avaliação da satisfação dos usuários 89
4.6.2.1 Quanto à unidade habitacional 90
4.6.2.1.1 Unidades habitacionais dos blocos “lâmina” 1 e 4 91
4.6.2.1.2 Unidades habitacionais dos blocos “duplos” 95
4.6.2.2 Quanto às áreas comuns dos edifícios e áreas livres do conjunto 98
4.6.2.3 Quanto ao bairro 101
4.6.3 Resultados da avaliação técnica 103
4.6.3.1 Unidades habitacionais 103
4.6.3.1.1 Avaliação funcional das unidades habitacionais 104
4.6.3.1.2 Avaliação do projeto original e alterações realizadas por moradores 109
4.6.3.1.3 Manutenção e patologias 118
4.6.3.2 Áreas comuns dos edifícios e áreas livres do conjunto 119
4.6.3.3 O bairro 121
5 Análise e diagnóstico de resultados e conclusões 123
5.1 Unidades habitacionais 123
5.2 Áreas comuns do edifício e áreas livres do conjunto 125
5.3 O bairro 126
5.4 Conclusões gerais e recomendações 127
5.4.1 Recomendações para o Conjunto Celso Garcia..... 128
5.4.2 Recomendações para futuros projetos..... 129

Referências 131
Referências Consultadas..... 134
Anexos .....
A Avaliação Pós-ocupação: Questionários e Tabulação dos Resultados 135
A.1 Questionários 136
A.2 Resultados da Avaliação Comportamental 138
A.3 Resultados da Avaliação Técnica 147
B Legislação 155
B.1 Decreto 31.601 de 1992 (HIS) 156
B.1.1 Artigos selecionados do Decreto 31.601 de 1992 (HIS) 156
B.2 Decreto 44.667 de 2004 (HIS) 158
B.2.1 Artigos selecionados do Decreto 44.667 de 2004 (HIS) 158
C O Conjunto Celso Garcia 160
C.1 Material solicitado em APROV: Casarão do Carmo 161
C.2 Material solicitado em APROV: Conjunto Casarão Celso Garcia 163
C.3 Fotos e desenhos do Conjunto Casarão Celso Garcia 164
D Entrevistas 188
D.1 Entrevista com Cláudio Manetti 189
D.2 Entrevista com Luiz Kohara 196
D.3 Entrevista com Gabriel Blanco 199
D.4 Entrevista com Paula Motta 202
D.5 Entrevista com Eliane Guedes e Alejandra Devecchi 210

1 Introdução

Este trabalho apresenta o estudo de caso do projeto-piloto "Casarão Celso Garcia", conjunto habitacional no Brás, bairro central da cidade de São Paulo. A metodologia de avaliação pós-ocupação - APO amparou a realização desse estudo que tem como perspectiva contribuir para a formulação de projetos para moradores de cortiços em áreas delimitadas pelas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS criadas pelo Plano Diretor Estratégico atual e regulamentadas pelo Decreto de Habitação de Interesse Social - HIS de 2004 e pelos Planos Diretores Regionais.

A região central de São Paulo tem passado por processos de renovação e reabilitação, recebendo investimentos públicos consideráveis e sofrendo uma crescente valorização. Ao mesmo tempo se faz necessário buscar alternativas adequadas e viáveis de habitação para as classes menos favorecidas permanecerem e contribuírem com o processo de transformação dessas áreas.

A partir da década de 90 observa-se o surgimento de ações neste sentido, através da formulação de programas específicos como o Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo - PHPRCSP (gestão municipal 1989/1992), o Morar no Centro (gestão municipal 2001/2004), o Programa de Atuação em Cortiços - PAC/CDHU (iniciativa estadual/1998) e o Programa de Arrendamento Residencial - PAR (iniciativa federal/1999). Cada um destes programas possui suas características e peculiaridades, alguns tratam de recuperação de edifícios deteriorados, outros tratam da demolição de edificações existentes (em geral cortiços), mas todos objetivavam combater o déficit habitacional produzindo unidades nas áreas centrais.

> Tudo começou a ser discutido na experiência de formatação da Operação Urbana no Brás que a EMURB estava fazendo na época. Fomos chamados para contribuir, o que achamos muito pertinente porque estávamos querendo ajustar mecanismos de reconversão urbana em média escala. A proposta que surgiu apontava para uma zona especial para ocupação habitacional de baixa renda na região central, com projetos urbanos articulados ao sistema vigente. O Brás era a possibilidade de produzir tal experiência. Junto com a demanda habitacional tencionávamos um projeto completo com espaços públicos e equipamentos acoplados, como se aquilo fosse uma espécie de oásis no desenho do novo bairro. O objetivo maior era assentamento de famílias provenientes dos cortiços da região, buracos negros dentro da cidade que começariam absorver e desencadear processo de renovação em larga escala. [...] A ZEIS poderia ser um artefato de suporte para uma mini operação e devolvendo isto pra cidade. Quando foi para montar a estratégia do Plano Diretor de São Paulo em 1991, foi proposto um capitulo sobre ZEIS. Tinha ZEIS 1, 2, 3 e 4. A ZEIS 4 acabou entrando como ZEIS de Cortiços[1].

[1] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005.

O projeto-piloto Casarão Celso Garcia foi um dos primeiros conjuntos feitos para moradores de cortiços e deu origem ao PHPRCSP, formulado pela equipe de Cortiços da Superintendência de Habitação Popular - HABI da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e iniciado na gestão municipal de 1989/1992. Este projeto se enquadra dentro da lógica da moradia como renovadora de áreas centrais degradadas, pois através do remembramento de imóveis encortiçados e subutilizados foi criado um conjunto médio de fácil controle de gestão.

Por ser numa área central, o projeto apresentou um maior custo da terra urbana, mas buscou-se obter o mesmo valor de produção de um conjunto construído na periferia e, para isso, o projeto propôs redução na área útil da unidade habitacional e maior ênfase nas áreas coletivas, o que resultou numa fração ideal de terreno por unidade maior ou igual à da periferia. As áreas coletivas criadas tiveram também o propósito de ajudar na integração e melhoria do entorno, oferecendo serviços de creche, áreas para lazer, praça e pequenas lojas, que deveriam ter um caráter público e ficarem abertas para a cidade.

As diretrizes deste projeto estavam presentes nas ZEIS 4 do Plano Diretor apresentado pela SEMPLA em 1991 à Câmara Municipal de São Paulo. As ZEIS 4 contemplavam áreas com grande concentração de habitação precária de aluguel, visando favorecer a produção de habitação para a população de baixa renda. Este Plano Diretor proposto não foi aprovado, porém os conceitos das ZEIS 4 - utilizados antecipadamente de forma experimental no projeto do Conjunto Celso Garcia - permaneceram.

Embora modesto em área e número de unidades habitacionais, o Celso Garcia foi um dos projetos que, juntamente com o “Madre de Deus”, conseguiram pela primeira vez utilizar edificações degradadas para a produção de moradias de baixa renda na área central. O projeto foi elaborado com contribuições dos moradores e do escritório de assessoria técnica Ação Direta - AD, estabelecendo um processo de discussão e participação. A legislação de uso e ocupação do solo - LUOS vigente à época não foi completamente atendida e o resultado foi um projeto que, praticamente, se enquadraria dentro das novas exigências da ZEIS 3 - aprovada pelo Plano Diretor atual - e do novo Decreto de HIS[2].

A Constituição Federal de 1988, no artigo 23 colocou como responsabilidade dos vários níveis de governo, União, Estados, Distrito Federal e Municípios, garantir e promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico. Apesar de existirem verbas nas várias esferas, elas dificilmente atuam em conjunto, dificultando a utilização dos programas e recursos existentes. A Constituição deu também um outro passo importante, regulamentando, nos artigos 182 e 183, o direito da propriedade e seu dever de cumprir uma função social. A partir disto, o Estatuto da cidade, lei 10.257 de 2001, regulamentou os artigos de política urbana da Constituição de 1988, reforçando que

[2] Para esclarecer o contexto legislativo atual, serão apresentados neste trabalho aspectos legais relacionados à produção de HIS, com enfoque na área central de São Paulo e em cortiços.

a propriedade deve ter um uso bom para a cidade como um todo, cumprindo sua função social. O direito à propriedade não pode estar acima do interesse coletivo da cidade, pois um terreno na cidade se valoriza por investimentos públicos, provenientes da coletividade. Um terreno vazio tem um custo social alto, como também uma propriedade com uso inadequado.

O Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica Municipal de São Paulo estabelecem as regras gerais sobre o que significa uma propriedade cumprir sua função social. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo - PDE, de 2002, complementa essas regras e define como necessário para uma propriedade cumprir sua função social que ela tenha uso compatível com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos. Os cortiços em sua grande maioria não proporcionam condições de bem-estar, saúde ou segurança aos seus moradores, não representando um bom uso da propriedade para a sociedade.

A seguir serão analisadas leis vigentes significativas para o tema dos cortiços e da produção habitacional nas áreas centrais de São Paulo.

Legislação municipal:

- Lei 10.928/91: conhecida como Lei Moura, foi criada na gestão da prefeita Luiza Erundina e estabelece condições físicas mínimas de habitação nos cortiços, além de tentar garantir direitos aos moradores perante os proprietários, intermediários e os diferentes órgãos públicos. Esta lei demonstra o início da aceitação do cortiço como um problema habitacional na cidade de São Paulo.

- Decreto 30.731/91: regulamentou a Lei nº. 10.928 de 1991, complementando critérios de habitabilidade e criou a Comissão de Intervenção Recuperação dos Cortiços - CIRC, definindo, inclusive, regras para sua composição.

- Decreto 33.189/93: revogou o Decreto 30.731/91, apesar de manter o CIRC com a mesma função, permitiu padrões inferiores ao estabelecido pela Lei Moura, além de abrandar os termos da lei em geral. Este novo decreto retirou do anterior alguns programas de intervenção em cortiços que já estavam instituídos.

- Decreto 31.601 de 26 de maio de 1992: forneceu critérios gerais urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social - EHIS.

- Lei municipal 13.297/02: estabelece a “Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar”, que permite aos moradores de cortiços pagarem tarifas sociais de água e luz, inferiores às cobradas conforme a demanda do cortiço como um todo.

- Plano Diretor Estratégico (lei 13.430 de setembro de 2002) e Planos Regionais Estratégicos:

O Plano Diretor Estratégico de 2002 - PDE, dentre várias propostas, delimitou as ZEIS, buscando reservar áreas para a produção de HIS exclusivamente pelo Poder Público ou em parceria com o setor Privado. As ZEIS 3, um dos quatro tipos de ZEIS aprovadas, foram delimitadas em áreas com grande concentração de cortiços,

sendo que os Planos Regionais desenvolvidos posteriormente, de modo geral, mantiveram a delimitação original das ZEIS.

Os Planos Regionais foram elaborados com base nos objetivos e propostas gerais do PDE, propondo ações mais específicas para cada uma das subprefeituras da cidade, que buscaram resolver problemas e conflitos analisados de uma forma mais detalhada. Complementaram as definições do PDE, revisando questões como zoneamento - incluindo as ZEIS -, uso do solo, hierarquização do sistema viário e destinação de espaços públicos, entre outras.

O Plano Diretor coloca as ZEIS 3 como um dos instrumentos urbanísticos e jurídicos que devem ser utilizados prioritariamente nas Macro Áreas de Reestruturação e Requalificação[3]. O Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca (foco deste trabalho), no artigo 38, define as diretrizes para o Plano de Urbanização das ZEIS 3 da Subprefeitura da Mooca.

- Decreto 44.667 de 26 de abril de 2004 (HIS): regulamenta a lei n°.13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor), quanto às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e os respectivos Planos de Urbanização, além de apresentar normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP). Este Decreto dá parâmetros não só urbanísticos para habitações sociais, como também busca incentivar a sua produção.

Legislação Estadual:

- Lei 9.142/95: conhecida como Roberto Gouveia, esta lei dispõe sobre financiamentos para programas habitacionais para famílias de baixa renda, estabelecendo que os recursos existentes no Fundo de Financiamento e Investimentos para o Desenvolvimento Habitacional e Urbano (Lei Estadual 6.756/90) e os recursos da arrecadação do ICMS (Lei Estadual 7.646/91) devem ser utilizados em programas habitacionais sociais para população de baixa renda. Segundo Piccini (1996), parte dos recursos deve ser destinada às Associações Comunitárias de Construção por Mutirão ou Cooperativas Habitacionais sem fins lucrativos.

Legislação Federal:

- Lei do Inquilinato 8.245/91: as locações de cortiços e pensões são previstas nesta lei, onde consta que os contratos deverão ser ajustados verbalmente ou por escrito, por tempo determinado ou não, com preço certo de aluguel, devendo também constar a forma de reajuste e de pagamento. A Lei também regula a exigência de fiador ou depósito e o valor máximo a ser cobrado pelo aluguel, além de orientar o morador de cortiço a não ser enganado pelo proprietário ou intermediário. Na prática grande parte da lei não é seguida, imperando a vontade do proprietário e a impunidade.

[3] Definição do PDE.

As leis citadas acima serão mais bem abordadas no decorrer do trabalho, assim como as formas de intervenção legalmente permitidas nos cortiços, tanto no caso de reforma, como para produção de novas habitações com demolição do cortiço existente.

Os Decretos de HIS serão analisados de forma mais aprofundada, buscando fundamentar a análise do Conjunto Celso Garcia, levando em conta o que existe de favorável nestes decretos para incentivar a produção de habitação em áreas centrais que se aplique ao Conjunto. Sob esta ótica, serão apresentados e analisados critérios técnicos de projeto e aspectos sociais e econômicos do Conjunto Casarão Celso Garcia. Apesar de seguir novas diretrizes e constituir exceção à legislação de uso e ocupação do solo então vigente, conseguiu, em parte, atender seus objetivos. Grande parte da demanda original está mantida até os dias de hoje, com boa organização e participação dos moradores na administração e conservação do conjunto.

1.1 Objetivos

1.1.1 Objetivo Geral

Busca-se com este trabalho contribuir para a formulação de projetos habitacionais de interesse social em áreas centrais, em especial àqueles dirigidos para a população moradora de cortiços.

1.1.2 Objetivo Específico

Este trabalho tem como objetivo específico avaliar os resultados de um empreendimento destinado a moradores de cortiços, com baixa renda, produzido na região central da cidade de São Paulo e habitado de forma parcial desde 1996.

1.2 Justificativa

O crescimento da população que habita em cortiços é um fenômeno que perdura na cidade de São Paulo. Em 1994, a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE realizou uma pesquisa sobre cortiços no município de São Paulo, estimando-os em 23.688, com uma população de 595.110 pessoas, representando cerca de 6,2% da população da cidade. Segundo Luiz Kohara, a pesquisa da Fipe é uma das mais importantes, porém são valores estimados, pois nunca foi feito um censo de cortiços[4].

[4] Depoimento à autora do engenheiro Luiz Tokuzi Kohara (Programa Morar no Centro - gestão municipal 2001/2004) em janeiro de 2005.

Uma outra pesquisa foi realizada pela Fundação SEADE para a CDHU (agosto a dezembro de 2001), porém numa área menor da cidade. Esta pesquisa mostra que existem 1648 imóveis encortiçados nos setores da Barra Funda / Bom Retiro, Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Santa Cecília e Pari, sendo que Bela Vista e Liberdade apresentaram a maior porcentagem de imóveis encortiçados, aproximadamente 7%. Estes nove setores sofreram também uma perda de população residente na última década, entre 20% e 30%. Trata-se do chamado anel intermediário, composto por bairros que tiveram importante participação na industrialização paulista, são consolidados, com infra-estrutura viária, de transportes, equipamentos públicos e saneamento básico, porém com imóveis em processo de deterioração. Esta pesquisa da Fundação SEADE apresenta uma limitação por ter sido feita em trechos da cidade, onde se acreditava ter uma maior densidade de cortiços.

O Programa "Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - PRHI" foi um projeto importante desenvolvido pela SEHAB no âmbito do Programa Morar no Centro (gestão municipal 2001/2004). Este apresentava a proposta de intervir em conjuntos de quadras degradadas, com moradias precárias e oportunidades imobiliárias, com uma ação integrada produzindo habitações, melhorando as condições dos cortiços existentes, requalificando equipamentos e áreas verdes além de melhorar os serviços de saúde, educação, lazer e de geração de renda. O PRHI realizou alguns levantamentos bem pontuais, em alguns locais na região da Luz e do Glicério, esses números são precisos, mas cobrem apenas pequenos trechos da cidade.

> Aparece uma diferença muito gritante em relação ao levantamento da SEADE cobrindo uma mesma área, enquanto a SEADE levantou trinta e pouco cortiços, o PRHI levantou setenta e quatro cortiços na mesma delimitação, eu acho que tem uma questão de metodologia e conceitos também. Eu acho que tem mais base de sustentação [...] o PRHI fez visitas um por um[5].

Fica claro que as pesquisas sobre cortiços na cidade de São Paulo são poucas e contraditórias, não existem dados mais atuais e precisos. Há, porém, um consenso quanto às péssimas condições de moradia que eles oferecem. Os cortiços costumam ser úmidos, mal ventilados, lugares ideais para proliferação de insetos e ratos. A superlotação, a pouca quantidade de banheiros e tanques tornam a vida de seus moradores um transtorno constante, com filas demoradas todos os dias. Soma-se a isso problemas de insegurança e brigas entre moradores confinados em espaços exíguos. Os preços cobrados por um cômodo são altos em relação ao de uma casa unifamiliar alugada legalmente. Pode-se pensar que com todos estes inconvenientes os cortiços não tenham nenhum atrativo, mas a localização e a facilidade de se alugar um cômodo faz com que eles sejam muito procurados, pois não é necessária comprovação de renda, fiador, ou depósito adiantado.

> A localização - que possibilita proximidade do emprego e aos serviços públicos - é outro fator determinante na opção por morar em

[5] Idem ibid.

> cortiços em áreas centrais ou consolidadas, de certa forma explicando porque esta alternativa de moradia, que apresenta péssimas e inaceitáveis condições de habitabilidade, é tão procurada mesmo por famílias que teriam renda e estabilidade para morar melhor. A necessidade de se morar em localizações centrais gera, por outro lado, um alto comprometimento da renda familiar com o pagamento do aluguel do cortiço (BONDUKI, 2001, p. 11).

O Plano Diretor Estratégico incorporou instrumentos que facilitam a implantação de novos empreendimentos habitacionais em áreas consolidadas, como as ZEIS 3, representando um passo importante, pois constituem incentivos para que imóveis degradados, vazios ou subutilizados sejam destinados à moradia de interesse social, associada a outros usos, fazendo cumprir a função social da propriedade e reabilitando áreas da cidade.

Bonduki (2004) afirma que dentre as 600 ZEIS definidas pelo Plano Diretor Estratégico, cerca de 60 são ZEIS 3, com uma área aproximada de 5 km^2, sendo que os Planos Regionais podem revisar essas delimitações quando necessário. As ZEIS 3 são áreas localizadas em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, com intensa concentração de cortiços e habitações deterioradas, além de imóveis públicos e privados não utilizados ou subutilizados. Elas "reservam" determinadas áreas centrais para utilização prioritária da população de baixa renda, com o objetivo de ampliar a oferta de terrenos, diminuindo assim o preço final do imóvel.

> Agora, você coloca uma estimativa de quantos cortiços estão nas ZEIS 3, na verdade não tem um levantamento de cortiços na ZEIS 3, elas foram indicadas com referência de onde existia maior concentração de cortiços, essa maior concentração foi levantada a partir do conhecimento visual[6].

Outro passo importante foi a aprovação do Decreto 44.667 de 26 de abril de 2004 que regulamentou as ZEIS. Este Decreto definiu índices urbanísticos para as ZEIS 3 com o objetivo de incentivar e viabilizar a construção de habitações para a população de baixa renda, diminuindo a exigência de área mínima dos apartamentos, as exigências de recuos e de estacionamento, entre outros. Ao mesmo tempo outras exigências são colocadas, como a necessidade de áreas livres descobertas e comunitárias cobertas.

Os cortiços localizados nas ZEIS 3 podem vir a ser uma reserva de área para incentivar a produção de habitação social em áreas centrais da cidade. Assim começam a existir instrumentos que permitem o uso das áreas encortiçadas para gerar moradia digna e acessível para a população de baixa renda, conseguindo-se uma renovação urbana sem expulsão dos moradores originais. Esta é uma necessidade nos dias de hoje, como coloca Bonduki (2001) quando trata da necessidade de se compatibilizar a recuperação da área central com a inclusão social e urbana da população de baixa renda. A criação de condições para viabilizar moradia digna para a população que trabalha na área e vive em cortiços, em

[6] Idem ibid.

ocupações ou mesmo bairros distantes é, então, fundamental. A viabilidade dessas ações - tão buscada por uma parcela da sociedade - é um grande desafio e somente um conjunto de ações pode obter resultados.

Ao longo dos últimos anos pode-se notar uma variedade de intervenções em imóveis encortiçados, tanto municipais, estaduais ou federais, como em parceria com o setor privado. Estas intervenções envolvem desde a compra e reforma do imóvel encortiçado pelo setor público (PAR e PAC) ou incentivos aos próprios proprietários reformarem (Lei Moura e Resolução CMH n°.15), até a compra do cortiço para produção de novas unidades (PHPRCSP, PAC e Morar no Centro). Este trabalho se atém às alternativas de construção de novos empreendimentos, como as proporcionadas pelo Morar no Centro ou pelo PAC.

O Programa de Atuação em Cortiços – PAC, da CDHU, tem como objetivo produzir habitações novas para a população que mora em cortiços, eliminando os cortiços de origem através de desapropriação amigável. De certa forma tentou-se uma transferência dos conhecimentos adquiridos pela equipe de HABI e das idéias do PHPRCSP para o PAC, mas os projetos foram se perdendo em função da política do governo do estado e da estrutura de funcionamento da CDHU[7].

O PAC produz em sua maioria unidades habitacionais com um projeto mais conservador, possibilitado em parte por seus altos subsídios. Isto impede um questionamento maior na busca de soluções de projeto mais econômicas que atendam às reais necessidades e possibilidades dos futuros moradores, na perspectiva de aumentar o número de beneficiados. Na sua maioria, os empreendimentos são compostos por mais de uma torre com elevador, área entre 40 e 50m², dois dormitórios, estacionamento e área de lazer. O empreendimento Pirineus (Santa Cecília A), entregue em 2003, foge a este padrão, sendo um edifício baixo com poucas unidades (28) e apartamentos de aproximadamente 30m² com um dormitório.

Na gestão municipal 2001/2004, o Programa Morar no Centro apresentou um conjunto de ações: incentivo à reforma e adequação dos cortiços pelo setor privado, locação social, bolsa aluguel, reforma de edifícios subutilizados e construção de novos empreendimentos com demolição dos cortiços originais (comprados na gestão 1989/1992). Este último tipo de ação resultou em cinco novos conjuntos construídos em imóveis encortiçados adquiridos durante a gestão 1989/1992, de certa forma, dando continuidade ao PHPRCSP e a seu Programa de Produção de HIS. A maioria desses conjuntos produzidos apresenta diretrizes de projeto semelhantes entre si, tendo no máximo cinco pavimentos sem elevador, apartamentos com área construída pequena (de 30 a 40m²), cozinha integrada com a sala, um ou dois dormitórios e uma pequena área de serviço individual. Alguns desses conjuntos produzidos contam com área de lazer descoberta e um salão comunitário, porém

[7] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989-1992 e colaborador no projeto do Conjunto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005.

nenhum possui estacionamento para veículos. Segundo Paula Motta Lara[8], estes projetos foram aprovados pelo Decreto de HIS de 1992, mas precisaram ser aprovados pela Comissão de HIS também.

O projeto do Casarão do Carmo, com terreno comprado através do PHPRCSP, é um exemplo de projeto aprovado dentro dos padrões acima descritos. Possui 25 apartamentos, com área em torno de 30m² cada, com um dormitório, banheiro, sala e cozinha integrada e uma área de serviço. O conjunto não possui vagas para estacionamento, mas possui área de lazer descoberta e área comunitária coberta. De acordo com documento fornecido por APROV (anexo C), o conjunto pertence à Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB, possui alvará de aprovação e execução de reforma (2004) e uso específico para Habitação de Interesse Social.

> Dessa forma, cada vez mais os fatos sinalizam que o sucesso dos programas habitacionais no centro está no processo de retroalimentação, e não na imposição de regras fixas. Em um cenário onde as barreiras são imensas e diversificadas, a adoção de um programa sem flexibilidade resultaria em seu imediato fracasso. A implantação dos atuais empreendimentos servirá como exemplo de erros e acertos, que deverão ser considerados nos parâmetros de viabilização de futuras unidades, abrangendo assim, critérios técnicos, sociais e econômicos (ABIKO, 2004, p.13).

O estudo de conjuntos que tenham sido implantados nas áreas centrais de São Paulo para atender moradores de cortiços, que tenham parâmetros de projeto mais flexíveis, pode nos fornecer exemplos de erros e acertos ajudando a viabilizar futuros empreendimentos.

Uma avaliação do Conjunto Casarão Celso Garcia nos dias de hoje é importante na medida em que este foi um dos únicos conjuntos desenvolvidos em área encortiçada, de acordo com as diretrizes do Programa de Produção de Habitação de Interesse Social (gestão municipal 1989/1992). Apesar de ter sido bastante estudado na época de sua implantação e finalização, não existem muitos trabalhos atuais analisando a pós-ocupação do Conjunto e os resultados obtidos. Segundo Ermínia Maricato (2001), o governo municipal deve tentar implementar a política de moradia social em áreas centrais, mas apesar de colher alguns frutos, dificilmente escapará dos limites dos modelos e experiências piloto para atingir uma escala ampla de massa, para isso é necessário uma política habitacional nacional. Porém as intervenções locais podem alimentar as de âmbito nacional e vice-versa.

1.3 Metodologia

O trabalho realizado pode ser considerado como um estudo de caso, o estudo do Conjunto Casarão Celso Garcia através da metodologia de Avaliação Pós-Ocupação - APO.

"[...] O estudo de caso visa, sobretudo, à profundidade [...]" (LAVILLE, 1999, p. 157).

[8] Diretora do APROV na gestão 2001-2004. Depoimento à autora em maio de 2005.

A metodologia de avaliação pós-ocupação, segundo Ornstein (1992), sugere que uma porcentagem dos moradores das unidades do conjunto seja entrevistada através de questionários padronizados. Paralelamente deve ser feita uma análise técnica avaliando os mesmos aspectos investigados para efeito de comparação.

Os questionários aplicados aos moradores são mistos, parte deles questionou aspectos sócio-econômicos através de respostas pré-determinadas por faixas. Outra parte avaliou a opinião do morador sobre o bairro, o conjunto e o apartamento, com respostas padronizadas numa escala de valores de um a quatro (péssimo, razoável, bom e ótimo). Desta forma foi possível tabular todos os resultados obtidos e analisar as informações de forma mais objetiva.

Segundo Laville (1999), o pesquisador pode formar sua amostra a partir de suas necessidades de estudo, selecionando os casos típicos da população-alvo. Para o presente trabalho selecionamos 67 apartamentos de forma proporcional ao total de cada bloco, em andares e orientações as mais diversas possíveis, buscando abranger as variáveis do conjunto.

Para obter informações gerais e complementares sobre o conjunto, foram entrevistados integrantes atuais da coordenação, como os moradores Salomé e Kim. Os projetos originais também foram levantados, assim como aspectos da desapropriação dos terrenos originais e da regularização do conjunto.

As transformações e adaptações realizadas pelos moradores tanto nos apartamentos quanto nas áreas comuns ao longo dos anos também foram registradas e analisadas, trazendo informações importantes sobre a utilização dos espaços projetados.

1.4 Organização da dissertação

O primeiro capítulo, introdução desta dissertação, apresentou o Conjunto Celso Garcia como caso a ser estudado, esclarecendo os objetivos e justificativas deste trabalho. A introdução também situou o leitor de forma breve quanto ao contexto legislativo atual que trata do tema dos cortiços e da produção de habitação nas áreas centrais de São Paulo.

O segundo capítulo abordará de forma detalhada os aspectos históricos do surgimento dos cortiços nas áreas centrais da cidade de São Paulo, dados mais atuais sobre os cortiços, além da legislação que a eles se refere.

O terceiro capítulo vai tratar do Conjunto Casarão Celso Garcia de forma mais específica, abordando a desapropriação dos terrenos originais, parâmetros e diretrizes de projeto, além de aspectos da regularização do conjunto ainda em processo nos dias de hoje.

O quarto capítulo apresentará a metodologia da Avaliação Pós-Ocupação utilizada para obter informações objetivas sobre o conjunto. Os resultados da avaliação

comportamental com os moradores (entrevistas) e da avaliação técnica das unidades selecionadas serão apresentados em forma de gráficos e tabelas.

O quinto capítulo tratará da análise dos resultados apresentados e conclusões da pesquisa.

2 O Cortiço

Neste capítulo aspectos sobre os cortiços na cidade de São Paulo serão apresentados, desde os primórdios até os dias atuais, isto é, desde o surgimento dos primeiros cortiços e das leis sanitaristas, até a legislação mais recente que trata dos cortiços.

Quanto à legislação recente, serão analisados mais detalhadamente os Decretos 31.601 e 44.667, fazendo-se também uma comparação entre ambos, enfatizando o que tratar dos cortiços mais diretamente.

A criação de leis de intervenção em cortiços na cidade de São Paulo começou com objetivos sanitaristas, para evitar epidemias e proliferação de doenças num período de rápido aumento da população, quando se beirava situações extremas. Estas leis, porém, não foram completamente eficazes e, durante muito tempo, os cortiços proliferaram na cidade sem nenhum tipo de programa ou legislação mais específica, salvo raras exceções. A partir da década de noventa, foram criadas leis para exigir melhorias nos cortiços e garantir mais direitos aos seus moradores. Estas leis ainda não tratavam de mecanismos de intervenção nos cortiços, como construção de novas habitações.

No ano de 1992, com a criação do Decreto 31.601, começam a ser definidos critérios urbanísticos e de edificação para empreendimentos habitacionais de interesse social, porém pouco foi dedicado aos cortiços. Somente com o novo Decreto 44.667 de 2004 começam a existir maiores possibilidades de intervenção em cortiços, principalmente por estes estarem em grande parte localizados em ZEIS 3, onde o decreto previu índices urbanísticos e de edificação bem menos restritivos e um conseqüente incentivo ao adensamento e ao investimento privado. Os decretos citados serão analisados de forma mais detalhada neste trabalho.

2.1 Breve histórico das leis de caráter sanitarista

Os cortiços, tão presentes em nossa cidade nos dias de hoje, remontam ao começo do crescimento de São Paulo e, em parte, foram responsáveis pelo início da intervenção estatal no controle da produção do espaço urbano e da habitação.

Nas últimas décadas do século XIX, São Paulo conheceu um aumento populacional e uma expansão espacial rápida e descontrolada. Neste período podemos dizer também que surgiram os primeiros indícios de uma crise habitacional.

De acordo com Morse (1970), nos distritos da Sé, Santa Efigênia, Consolação, Brás, Penha e Nossa Senhora do Ó, em 1872 habitavam 23.243 pessoas. No ano de 1890, ou seja, 18 anos depois, a população já havia triplicado para 64.934 habitantes, e espantosa e rapidamente triplicaria novamente num período de três anos, pois o censo de 1893 contava 192.409 habitantes no mesmo perímetro.

No ano de 1886, atendendo à demanda do setor cafeeiro, foi fundada a Hospedaria do Imigrante, responsável por receber e distribuir trabalhadores para o estado de São Paulo. Segundo indícios, boa parte destes imigrantes acabava permanecendo na cidade, onde teriam mais oportunidades de enriquecimento. Pode-se imaginar o impacto dessa massa de imigrantes chegando repentinamente à cidade, sendo um dos efeitos o grande aumento da carência habitacional.

Os novos bairros e loteamentos de chácaras surgiam para atender à necessidade crescente de moradias, expandindo a cidade em todas as direções, tornando os serviços públicos insuficientes.

> A classe inferior, porém, estava ainda mais desprevenida diante do problema da simples sobrevivência. Para aqueles de seus membros que não moravam na tradicional choça de pau-a-pique, a moradia padrão era o cortiço, unidade predial que abrigava muitas famílias e que assim fazia aumentar a densidade demográfica dos terrenos agora valorizados da cidade (MORSE, 1970, p.263).

A demanda permitia também a edificação de moradias com um padrão muito baixo na área central da cidade, com custo mínimo, produzidas pelo setor privado para serem alugadas para os trabalhadores que recebiam baixos salários e não tinham condições de pagar por uma moradia mais digna.

Os cortiços tornaram-se o tipo de moradia mais comum na cidade, sendo que apresentavam as piores condições, com numerosas famílias compartilhando latrinas, tanques e fogões improvisados.

> Um cortiço típico, tal como foi revelado pela pesquisa municipal de 1893, ocupava o interior de um quarteirão, onde o terreno era geralmente baixo e úmido. Era formado por uma série de pequenas moradias em torno de um pátio ao qual vinha ter, da rua, um corredor longo e estreito. A moradia média abrigava de 4 a 6 pessoas, embora suas dimensões raramente excedessem 3 metros por 5 ou 6, com altura de 3 a 3,5 metros. Os móveis existentes ocupavam um terço do espaço. O cubículo de dormir não tinha luz nem ventilação; superlotado, à noite era hermeticamente fechado (MORSE, 1970, p.264).

A saúde pública começou a ser ameaçada com as transformações urbanas que ocorriam, com a precariedade dos serviços de água e esgoto e com a insalubridade das novas habitações.

O Estado, apesar de liberal, passou a intervir quando as habitações precárias tornaram-se um problema para a cidade, gerando vários surtos epidêmicos. A morte de imigrantes recém-chegados e o pânico da população também contribuíram para a intervenção do Estado, porém, até o final do século XIX, esta se limitou às melhorarias sanitárias.

Os higienistas alertavam o Poder Público sobre a necessidade de intervir criando leis que permitissem controlar as novas habitações que estavam surgindo e melhorar a higiene das existentes. A pressão sobre as autoridades municipais era grande, cobrando-se normatização e serviços semelhantes aos criados na Europa na

metade do mesmo século, quando já eram bem piores as condições de moradia em suas cidades industriais.

Dentre as medidas governamentais temos a criação da Diretoria de Higiene, que podia entrar nos domicílios para controlar as regras de higiene e saúde dos habitantes e gestão de obras de saneamento e abastecimento de água e coleta de esgoto. Além destas ações foi promulgada vasta legislação de controle sanitário e produção de habitações (Código Sanitário de 1894).

No ano de 1893 a cidade foi atingida por um surto epidêmico de febre amarela e foi descoberto o cólera na Hospedaria dos Imigrantes. A terapia higienista foi posta em ação, assim como todo o aparato da Diretoria de Higiene, como desinfectórios, pulverizadores, laboratórios e o instituto vacinogênico.

A Diretoria de Higiene, no intuito de controlar a febre amarela de forma mais localizada, encomendou um relatório, publicado por Motta em 1894, um dos poucos relatos da época a tratar das habitações populares. Neste relatório (Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Ephigênia), foram encontrados 60 cortiços de todos os tamanhos e feitios, abrigando uma população de 1.320 indivíduos. Aí, podemos identificar cinco tipos de moradias da classe operária que mereceram a atenção das autoridades sanitárias: o hotel-cortiço, a casa de cômodos, os cortiços improvisados, o cortiço-pátio e as casinhas - similares às vilas operárias, porém sem o mesmo controle.

O hotel cortiço oferecia abrigo para os trabalhadores desacompanhados e sem pertences volumosos. Nas vendas, oficinas, depósitos, cocheiras e estábulos, era comum construir nos fundos do terreno alguns aposentos para alugar, sendo muitos com condições péssimas, feitos em madeira e teto de chapa metálica, sendo estes conhecidos como cortiços improvisados.

As casas de cômodos eram sobrados unifamiliares transformados em cortiços, através da subdivisão dos antigos cômodos e da destinação de uma área coletiva com fogões e outra com latrinas. Os cortiços-pátio constituíam-se de uma área no interior do quarteirão com um corredor comprido que dava acesso à rua. Para o pátio central se abriam as janelas e portas de pequenas casas, todas com aspectos semelhantes, pequenas, de má qualidade, sem muita luz e ventilação e poucas condições de higiene.

> O pátio principal fornecia às moradias que o rodeavam uma torneira recalcitrante, um lugar para lavar roupa e uma privada mal instalada. Ladrilhos e calhas geralmente não existiam (MORSE, 1970, p.264).

Os alojamentos acima descritos eram muito rentáveis para seus proprietários, pois com um pequeno investimento, grande aproveitamento de terreno e pouca manutenção, obtinham-se altos lucros.

> A disparidade entre o palacete e o cortiço constituía uma ironia e deu lugar a um mal-estar que a coexistência do sobrado e da choça de pau-a-pique não tinha comportado (MORSE, 1970, p.265).

A Diretoria de Higiene tinha uma preocupação explícita em melhorar as condições de habitação do distrito de Santa Efigênia, pois este ficava a menos de 500 metros do mais aristocrático bairro da época, Campos Elíseos. Apesar de outros bairros apresentarem condições semelhantes à Santa Efigênia, como o Bom Retiro, Bexiga e Brás, foi somente naquele bairro que se propôs uma intervenção completa.

A intenção de eliminar os cortiços de Santa Efigênia era clara, seguiram-se providências proibindo-se a construção de novos cortiços na área e propondo que os existentes, quando possível, fossem transformados para obterem a higiene necessária, contando-se com a cobrança da polícia. Os cortiços sem reparos ou consertos possíveis deveriam ser demolidos. Além dessas medidas, foram feitas obras de drenagem e rebaixamento do lençol de água, obstrução de poços e limpeza geral do bairro.

Segundo Bonduki (1998), as propostas para o bairro de Santa Efigênia tornaram-se o embrião do Código Sanitário de 1894, que faria parte de uma legislação com uma intenção velada de eliminar os cortiços e os trabalhadores da área central e regiões habitadas por setores mais privilegiados.

> Portanto, das medidas contra as duas epidemias de 1893 surgiram três frentes de combate - legislação urbanística, planos de saneamento básico e estratégia de controle sanitário -, que são a origem da intervenção estatal no controle da produção do espaço urbano e da habitação (BONDUKI, 1998, p.33).

O tratamento sanitário da cidade não bastava, era preciso incluir a unidade urbana.

Os higienistas viam nas moradias a origem dos males em geral, sendo que consideravam as moradias populares e principalmente os cortiços como responsáveis por abrigar e disseminar o crime e os vícios. Os trabalhadores pobres eram vistos como ignorantes, sem moral e higiene, podendo ser também politicamente perigosos.

> Os trabalhadores necessitavam ser vigiados, controlados, reeducados em seus hábitos de morar. Essa visão moralista, que orientou a intervenção estatal em São Paulo, iria perdurar até a década de 1940 (BONDUKI, 1998, p. 34).

As estratégias sanitaristas pouco contribuíram para melhorar o quadro geral das condições de moradia e saúde da classe trabalhadora. As suas causas também não foram alteradas, os baixos salários, a subnutrição, a falta de saneamento e moradias dignas, gerados por uma sociedade e economia injustas, permaneceram inalterados.

Nas primeiras décadas do século XX a questão das habitações insalubres foi enfrentada à moda de Haussmann e Pereira Passos, com a expulsão dos moradores e demolição dos cortiços para afastá-los do centro.

A construção de cortiços foi proibida no ano de 1894, quando foi criado o Código Sanitário. Este definia que as casas para as classes pobres deveriam ser construídas em grupos de quatro a seis no máximo e que as habitações insalubres deveriam ser saneadas ou demolidas. Anteriormente, o Código de Posturas criado

em 1886, não só tolerava os cortiços como determinava padrões para sua edificação:

- Área mínima de 5 m² por cômodo;

- Distância de 5m entre cada linha de cortiços;

- Um poço com água e um tanque para cada seis habitações;

- Uma latrina com água para cada duas habitações;

- Proibidos nas áreas comerciais.

A semelhança com a atual Lei Moura que regula padrões para os cortiços é notável, porém de uma forma bem menos exigente quanto às partes hidráulicas, pois esta pede um banheiro, um tanque e uma pia para cada vinte moradores.

O enfoque higienista do Poder Público acabou legalmente com a tolerância aos cortiços e seus moradores, mas isto não significou que na prática as leis fossem obedecidas.

Apesar de existir uma boa produção de moradias, nem todos conseguiam pagar o aluguel de uma casa unifamiliar isolada. Os operários de menor renda, os desempregados e os trabalhadores informais continuaram restritos aos cortiços. Os baixos salários e o alto custo das habitações produzidas não permitiram que os cortiços fossem demolidos na proporção desejada pelos higienistas, pois não havia condições de abrigar tal montante de pessoas de outra forma.

De fato, muitas vezes a distinção entre uma vila e um cortiço considerado insalubre era tênue, sendo a maior diferença ter equipamentos hidráulicos de uso individual ou coletivo.

Até a década de 20 a polícia sanitária e a fiscalização mantiveram-se ativas e, apesar de não conseguir impedir o surgimento de cortiços e habitações precárias, conseguiu controlar a construção de moradias clandestinas, exercendo uma função repressora.

O Estado passou, a partir da década de 20, a conceder favores ao setor privado para incentivar a produção habitacional na tentativa de tentar suprimir parte dos cortiços existentes. Incentivos fiscais foram criados além de vantagens para o setor privado construir habitações consideradas salubres, como as vilas. Esta atitude foi bem aceita dentro do contexto de Estado Liberal vigente até 1930.

Bonduki (1998) afirma que até a década de 20 cerca de 80% da população da cidade de São Paulo vivia em moradias de aluguel e em 1940 apenas 25% dos domicílios eram próprios. Este quadro se explica porque não existiam sistemas de financiamento para se obter a casa própria.

Investidores privados variados produziam habitações, desejosos de obter boa rentabilidade através do aluguel. O valor dos aluguéis era regulado pela lei da oferta e procura, sem nenhuma intervenção estatal. A expansão contínua da cidade e da

procura por moradias e as baixas taxas de inflação garantiam a rentabilidade deste tipo de empreendimento, que se manteve até surgirem as primeiras leis do inquilinato e de loteamentos que alterariam as condições vigentes e desestimulariam os investimentos privados.

No ano de 1938 foi decretada a lei 58, que regulamentava os loteamentos populares e garantia a aquisição de terrenos à prestação.

O decreto federal n°4950, de 1942, congelou e controlou os valores dos aluguéis, além de regulamentar as relações de locação. O efeito deste decreto, contraditoriamente, foi diminuir ao longo do tempo a produção de moradia de aluguel, pois este tipo de investimento passou a ser inseguro e menos rentável, além do surgimento da ideologia da busca da casa própria na população.

> Em 1940, 40% a 60% dos moradores da cidade estavam em condições abaixo do normal. Um survey de 261 cortiços revelou que apenas 43% de seus moradores gozavam de boa saúde. Parte do problema pode ser explicada pela falta de habitações decentes e baratas pela necessidade de se aglomerarem os trabalhadores perto do lugar do emprego dada a insuficiência e o alto custo do transporte [...] A descoberta mais importante do survey de 1940 não foi, todavia, esta revelação das insuficiências físicas da cidade. Foi antes a descoberta de um "hábito mental", em parte responsável pelo cortiços e em parte por este alimentado. A falta de ordem e higiene no cortiço podia naturalmente ser atribuída à pobreza, aglomeração e necessidade de trabalharem fora as mulheres, para aumentar as rendas domésticas. Mas também importante era a "falta de formação doméstica", pois em alguns lugares, como a Mooca, encontram-se proprietários de cortiço que, apesar de suas rendas elevadas, viviam nas mesmas condições insalubres de seus inquilinos. Em outras palavras, o cortiço não é apenas um fenômeno a ser abolido por meio de certas novas disposições físicas. Ele envolve uma atitude mental: um desinteresse tradicional pelo conforto e pela higiene e, muitas vezes, uma irresistível compulsão a viver, seja em que condições forem, perto da excitação, do movimento, e das luzes do centro urbano e suas principais artérias (MORSE, 1970, p.297).

No trecho acima Morse coloca, em resumo, que o *survey* de 1940 descobriu que não adiantava acabar fisicamente com os cortiços, porque eles eram de certa forma resultado de hábitos mentais dos seus moradores, mostrando o preconceito existente. O morador do cortiço é definido como um ignorante dos bons hábitos domésticos, vivendo em ambientes sujos e insalubres por opção e atraídos compulsivamente por morar nas áreas centrais da cidade. Segundo esta teoria, uma pessoa não "está morando" no cortiço, mas sim "é um encortiçador", carregando com ele hábitos que tornariam qualquer lugar que habitasse um novo cortiço. Esta "descoberta" do *survey* justificava de certa forma as tentativas de expulsão da população moradora de cortiços das áreas centrais, praticada por décadas pelos higienistas e posteriormente também, já que esta população carregava com ela o "hábito" de deteriorar o seu lugar de moradia.

Segundo Piccini (1996), a luta de parte da população para alcançar o título de propriedade tornara-se também um meio de integração, significava entrar e fazer parte da cidade oficial e legal.

Os efeitos da lei de loteamentos, as conseqüências do congelamento dos aluguéis e os novos programas habitacionais que surgiam naquela época alteraram de forma significativa a produção de habitações para a baixa renda e o processo de expansão urbana. A expansão da periferia passa a ocorrer de forma mais acelerada, indo a reboque do sonho do trabalhador em adquirir sua casa própria, ainda que na periferia mais erma.

A partir de 1938 o país passou a ter programas nacionais de intervenção no problema da habitação, através de financiamentos e construção de habitações para a baixa renda, porém os números foram insuficientes. No período de 1939 a 1964, os Institutos de Previdência, Fundação da Casa Popular e as Caixas Econômicas Estadual e Federal financiaram apenas 120 mil unidades em todo o País.

O Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) foi criado em 1964 e juntamente foram criados o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH). Os investimentos em saneamento básico e habitação alimentaram o crescimento das cidades.

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB (municipal) foi criada em 1965, com repasse dos recursos do SFH, e produziu, predominantemente, unidades em locais sem infra-estrutura urbana, muito periféricas e com projetos e materiais de baixa qualidade.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (estadual), a partir de 1990, passou a receber recursos do ICMS, quando houve um aumento significativo na produção de unidades, porém insignificante na abordagem dos cortiços.

As intervenções estatais não incluíram os moradores de cortiços, exceto nas últimas décadas, quando o cortiço passou a ser tratado como um problema habitacional e não mais um caso de saúde pública ou polícia.

2.2 A Situação Atual dos cortiços na cidade de São Paulo

O censo demográfico do IBGE indicou que, em 1991, a cidade de São Paulo possuía 9.480.427 habitantes. O Censo mais atual de 2000 já indica uma população de 10.434.252. Deste total, foi estimada pela Fundação João Pinheiro uma população correspondente ao déficit habitacional de 1.747.111, isto sem incluir moradores em domicílios improvisados. Trata-se de um déficit habitacional urbano da ordem de 565.879 moradias.

A cidade apresentou no último século, juntamente com o crescimento de sua população, um grande crescimento espacial, econômico e cultural, porém

desigualmente, o que levou ao aprofundamento da exclusão social e dos problemas habitacionais e urbanos.

As diversas pesquisas com intuito de quantificar os cortiços na cidade de São Paulo realizadas até o momento foram feitas em perímetros e com métodos diferentes, sendo difícil uma comparação dos dados. A dificuldade é igualar a metodologia e os conceitos para delimitar o que é considerado um cortiço.

A Fundação SEADE não classificou os cortiços como déficit habitacional, mas sim como inadequação habitacional, devendo entrar no déficit somente após uma identificação mais detalhada caso a caso e avaliação das possibilidades de reforma e melhorias (inadequação), ou demolição e construção de novas moradias (déficit).

O último Censo do IBGE realizado em 2000 não forneceu dados específicos sobre os cortiços.

Uma pesquisa mais atual foi realizada para a CDHU e para a prefeitura por empresas licitadas dentro de nove setores de intervenção. Foi finalizada em 2005, mas os dados ainda não foram publicados.

Sabe-se que os cortiços apresentam ilegalidades quanto à suas condições físicas e relações locatícias, porém os conceitos e estimativas sobre os cortiços ainda são vagos, pois existe uma grande variedade de tipologias, tamanhos, formas de gestão, preços e níveis de precariedade. Os cortiços muitas vezes são chamados pelos próprios moradores, de pensão, casa de cômodos, ou outros nomes menos pejorativos.

O cortiço é hoje uma das poucas alternativas de moradia nas áreas centrais para a população de baixa renda, face à falta de habitação adequada e acessível. Kohara (1999) confirma que a maioria dos encortiçados mora e deseja continuar morando no centro.

O cortiço, sendo uma das mais antigas opções de moradia para a população de baixa renda da cidade de São Paulo, nos dias de hoje ainda apresenta condições semelhantes àquelas descritas no final do século passado, sendo estas das mais insalubres.

Kohara identificou nos cortiços do bairro da Luz, em pesquisa realizada em 1999, condições físicas muito ruins, imóveis deteriorados, moradias com espaços limitados e múltiplos usos, insalubridade, instalações elétricas e hidráulicas precárias. Outros problemas notados foram a convivência forçada com várias famílias no uso coletivo de tanques e sanitários, os conflitos gerados por imposições dos intermediários, a resistência à permanência de crianças, além da cobrança de aluguéis abusivos e tarifas de água e luz injustas.

> O fato de os cortiços estarem localizados em regiões servidas por infra-estrutura básica (água, luz e esgoto), não significa que todos estejam usufruindo desses serviços, devido à irregularidade na manutenção das instalações e nos pagamentos das tarifas (KOHARA, 1999, p. 31).

Os aluguéis praticados nos cortiços, ao contrário do que poderíamos esperar, são abusivos, sendo dos mais altos por metro quadrado da cidade. Podemos explicar esse fato devido à boa localização dos cortiços na malha da cidade e pela informalidade com que os cômodos são alugados, sem necessidade de fiador, depósitos, ou outro tipo de precaução exigida pelo mercado formal de locação.

2.3 Legislação atual com influência nos cortiços

2.3.1 Lei Federal 8.245/91 - Inquilinato

O cortiço sempre foi um tipo de habitação de aluguel popular procurada por parte dos trabalhadores mais pobres na cidade de São Paulo.

O mercado formal de aluguel possui exigências como fiador, comprovação de renda, depósitos antecipados, além de outros documentos que nem sempre a população mais simples tem condições de oferecer. Estas exigências em geral não existem no aluguel de um cômodo de cortiço. Estes estão numa espécie de mercado paralelo ao mercado formal de aluguel. Cada cortiço segue as regras ditadas pelo proprietário ou intermediário e muitas vezes a violência é usada para manter os aluguéis em dia, com despejos e ameaças.

A Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, apesar de teoricamente se aplicar também aos cortiços, em geral é ignorada por seus exploradores e muitas vezes desconhecida de seus locatários, como podemos deduzir do artigo 21:

> O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação; nas habitações coletivas multifamiliares, a soma dos aluguéis não poderá ser superior ao dobro do valor da locação. Parágrafo único - O descumprimento deste artigo autoriza o sublocatário a reduzir o aluguel até os limites nele estabelecidos (BRASIL, 1991, p.3).

Podemos ver no artigo transcrito acima que a Lei do Inquilinato não apenas reconhece a existência dos cortiços como tenta disciplinar seus aluguéis, colocando que a soma dos valores pagos mensalmente pelos moradores não pode passar de duas vezes o valor do aluguel do imóvel pago pelo intermediário ao proprietário.

A lei define que os contratos deverão ser ajustados verbalmente ou por escrito, por tempo determinado ou não, com preço certo de aluguel, devendo também constar a forma de reajuste e de pagamento. Apesar de aceitar os contratos verbais, os direitos de locador e locatário são reconhecidos apenas no caso de contratos por escrito.

A lei também regula quanto à exigência de fiador ou depósito (até três vezes o valor do aluguel), além de orientar o morador de cortiço a não ser enganado pelo proprietário ou intermediário. As contas de água e luz devem ser repartidas conforme o pré-estabelecido em cada cortiço sendo que o morador tem sempre o direito de exigir seus recibos, incluindo de aluguel, mesmo não que não possua

contrato, pois somente os recibos na forma escrita podem garantir algum direito ao locatário.

A ilegalidade quanto à inexistência de fiador, depósitos iniciais e contratos facilitam o aluguel rápido dos cômodos, viabilizando na prática os altos valores dos aluguéis cobrados devido à grande procura dos trabalhadores por moradias bem localizadas na cidade. A falta de recibos de valores pagos no cortiço dificulta uma ação legal contra aumentos abusivos. Na prática o aluguel de um cômodo de cortiço acaba tendo um valor aproximado do aluguel de um apartamento pequeno individual na mesma região, com uma qualidade muito superior.

A ilegalidade é tolerada porque é válvula de escape para a falta de oferta de moradia digna.

> Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público (BRASIL, 1991, p.4).

O texto acima citado, artigo 24 da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, aborda condições físicas nos cortiços, porém, na prática, dificilmente este artigo é seguido. Para tanto, seria necessária uma fiscalização municipal intensiva, utilizando a lei Moura e a resolução CMH n°.15 para viabilizar melhorias nas condições físicas dos cortiços mais precários.

A falta de fiscalização municipal nos cortiços quanto ao cumprimento da legislação existente, a rigidez do mercado formal de aluguel e a falta de opção de moradia para a classe trabalhadora mais pobre em regiões bem localizadas da cidade, são fatores que contribuem para a permanência dos cortiços na cidade de São Paulo.

2.3.2 Lei Municipal 10.928/91 (Lei Moura) e Decreto 30.731/91 (Instituiu o CIRC)

Esta lei regulamentou artigos da Lei Orgânica do Município, dispondo prioritariamente sobre as condições mínimas de habitação nos cortiços e sobre as responsabilidades pelas condições de habitabilidade no cortiço. O decreto regulamenta a lei e cria a Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços - CIRC.

A lei Moura, Lei 10.928 de 08 de janeiro de 1991, em seu primeiro artigo, define o cortiço como a unidade coletiva unifamiliar que apresenta uma ou mais das seguintes características:

> Define-se cortiço como a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características: a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; c) várias funções exercidas no mesmo cômodo; d) acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; e) circulação e infra-

> estrutura, no geral precárias; f) superlotação de pessoas (SÃO PAULO, 1991b, p.1).

A prefeitura, por esta lei, ficou incumbida de fiscalizar as condições de habitação nos cortiços, além de tomar as providências necessárias para se fazer respeitar as exigências da própria lei. Perante o Poder Público, ficam solidariamente responsáveis pelas condições de habitação no cortiço: o proprietário, o locatário-sublocador ou outro responsável pela exploração do cortiço. A lei especificou vários itens que compõem as condições mínimas de habitação nos cortiços, porém a prefeitura pode tolerar em casos excepcionais padrões inferiores, se comprovado que o imóvel apresenta condições razoáveis de habitabilidade. Os cortiços que infringirem a lei receberão notificações para sanarem as irregularidades, caso isto não ocorra passam a receber multas, sem prejuízo da possibilidade da aplicação de declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação, visando a manutenção do uso residencial pelo Poder Público.

O morador do cortiço passou a ter maiores direitos com esta lei, pois o responsável pelas condições do cortiço passou a ser responsável por manter afixado em quadro mantido em local visível o laudo de comprovação da segurança do imóvel (instalações elétricas e estrutura), expedido pelo orgão público competente, assim como as contas de água, de energia elétrica, gás e outros. No quadro também deve constar o nome e endereço completo do proprietário e do responsável pela exploração do cortiço.

A lei também instituiu o cadastro obrigatório perante a prefeitura dos imóveis enquadrados como cortiços. Assim deveriam exisitr maiores informações sobre os cortiços existentes e seus responsáveis, porém até os dias de hoje estes dados ainda não estão levantados.

Os cortiços com mais de 50 moradores são solicitados a eleger uma comissão para os representar perante os órgãos públicos. Esta comissão, como também outras formas de representação, tem direito de solicitar ao Poder Público municipal informações sobre o imóvel, bem como a fiscalização das condições de habitabilidade. Isto demonstra na lei uma vontade de regulamentar e oficializar as organizações de moradores de cortiços.

A lei dá permissão ao executivo de criar programas específicos de melhorias em cortiços e adequação aos parâmetros da lei, através de financiamento e assistência técnica, entre outros, mediante contratos com as entidades representativas dos moradores e dos proprietários. No caso de grave e iminente risco à vida ou à saúde dos moradores, o cortiço poderá ser interditado, quando será exigido do responsável as devidas providências, ou julgando necessário, a autoridade municipal competente pode realizar obras para eliminar o risco iminente e se ressarcir depois. A importância desta lei está em mencionar os instrumentos administrativos, legais e os que se preocupam com a situação física do cortiço, como o CONTRU e o PROCON.

O Decreto 30.731 de 12 de dezembro de 1991, em seu terceiro artigo constitui o CIRC:

> Fica constituída a Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, órgão colegiado da Prefeitura, responsável pela fiscalização das condições de habitabilidade nos cortiços e pelas medidas necessárias ao atendimento das exigências da legislação em vigor, em especial as contidas na Lei nº. 10.928, de 8 de janeiro de 1991 (SÃO PAULO, 1991a, p.1).

Segundo Kohara, a Lei Moura foi uma lei pouco aplicada desde sua criação. Em 1991, a estrutura municipal era diferente, as competências de cada órgão eram distintas, o que dificultou sua aplicação durante a última gestão e solicitou ajustes administrativos. A lei também possui discrepâncias, é muito exigente em alguns pontos e muito flexível em outros. O maior problema, porém, é o desconhecimento desta lei pelo próprio Poder Público, sendo necessário um trabalho junto aos moradores dos cortiços para que eles próprios cobrem seu cumprimento.

O objetivo da Lei Moura é regulamentar e controlar os cortiços existentes e de forma alguma incentivar a produção de novas construções, portanto a lei só se aplica em cortiços já construídos. Segundo Paula Motta, a Lei Moura precisa passar por uma revisão porque seus parâmetros para reforma estão desatualizados e o Decreto 44.667/04 de HIS que poderia ter tratado do assunto, acabou não contemplando de forma completa a intervenção em cortiço, pois não trata do assunto de reforma dos mesmos.[9]

2.3.3 Decreto Municipal 33.189/93 (Revoga Decreto 30.731/91)

O Decreto 30.731 de 12 de dezembro de 1991, como comentado anteriormente, além de definir o cortiço da mesma forma que a Lei Moura, definiu a constituição do CIRC, suas atribuições e ações. Este Decreto foi revogado pelo 33.189 de 17 de maio de 1993.

O CIRC ficou definido como responsável pelo gerenciamento das medidas necessárias ao atendimento das exigências da legislação em vigor, devendo fazer a fiscalização dos cortiços.

O CIRC, de acordo com o Decreto, passou a ser responsável também por assegurar os meios necessários para a promoção do cadastro dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços, centralizando as informações sobre a situação destes imóveis quanto aos aspectos físicos e jurídicos.

A Resolução CMH n°.15 de 7 de dezembro de 2004 aprovou o Programa de Cortiços - Reabilitação de Moradia Coletiva. Esta resolução pode ainda contribuir com a aplicação mais efetiva da lei Moura e da ação do CIRC.

---

[9] Depoimento à autora da arquiteta Paula Motta Lara em maio de 2005 (Diretora do APROV na gestão 2001-2004).

O Programa deveria envolver a capacitação dos moradores de cortiços, a fiscalização e adequação dos imóveis à Lei dos Cortiços e intervenção nos imóveis encortiçados. Parte dos moradores deveria ser atendida pelos programas da Secretaria da Habitação, ou de outras entidades conveniadas.

Se necessário, os proprietários dos cortiços que se dispusessem a fazer melhorias poderiam obter financiamento do Fundo Municipal de Habitação - FMH, dentro de condições pré-estabelecidas.

Apesar da existência das leis, não se conseguiu até o momento a aplicação efetiva das mesmas, pois isso demanda um amplo trabalho de fiscalização, assessoria técnica e convencimento dos proprietários dos cortiços quanto à necessidade de executar reformas e melhorias. Até o presente momento poucos cortiços foram reformados no bairro da Luz para adequação aos padrões mínimos de habitabilidade, usando verbas próprias.

2.3.4 Lei Municipal 13.297/02 - Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar

Através da SEHAB, pode ser solicitada a "Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar", conseguindo-se que as tarifas sejam cobradas como tarifas sociais, bem menores, pois como as contas dos cortiços em geral são calculadas em cima de um consumo grande, por vezes os moradores saem prejudicados pagando tarifas injustas.

2.3.5 Plano Diretor Estratégico e Planos Regionais

2.3.5.1 Plano Diretor Estratégico, Lei nº. 13.430 de 13 setembro de 2002

O Plano Diretor Estratégico, dentre muitas de suas propostas, delimitou as áreas de ZEIS de acordo com um conjunto de características específicas presentes em determinadas áreas da cidade. As ZEIS 3 foram delimitadas em regiões com infra-estrutura urbana consolidada, intensa concentração de cortiços, habitações coletivas e edificações deterioradas. Apesar da delimitação da área, ainda não existe um levantamento do número de cortiços localizados nestas ZEIS 3.

Como citado anteriormente, o Plano Diretor Estratégico coloca as ZEIS 3 como um dos instrumentos urbanísticos e jurídicos que devem ser utilizados prioritariamente nas Macroáreas de Reestruturação e Requalificação. As ZEIS 3 possuem alguns parâmetros a serem seguidos dentro de sua área, definidos pelo Plano Diretor Estratégico, como também parâmetros definidos pelos Planos Regionais específicos de sua subprefeitura.

O Plano Diretor Estratégico definiu normas básicas para os Planos de Urbanização e para a aprovação do parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS. Para as

ZEIS 3 estabeleceu várias normas, dentre elas citaremos as que possuem alguma relação mais direta com a produção de empreendimentos em áreas encortiçadas:

- As demolições são permitidas somente quando vinculadas ao início de nova construção;

- A área máxima para empreendimentos habitacionais multifamiliares verticais é definida em 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

- HIS em no mínimo 50% da área total do empreendimento construído ou reformado;

- Coeficiente de aproveitamento mínimo 0,3, básico 1 e máximo 4;

- Coeficiente de aproveitamento máximo 4, ressalvados os casos de reforma com mudança de uso para Habitação de Interesse Social - HIS ou Habitação de Mercado Popular - HMP de até 50 m² (cinqüenta metros quadrados) de área útil total, em edifício já construído com coeficiente de aproveitamento superior ao máximo de 4, que poderão ser admitidos, a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos HIS - CAEIHIS da SEHAB;

- A exigência de recuos poderá ser dispensada, desde que garantidas as condições de aeração e insolação dos cômodos, definidas na legislação.

Como comentado anteriormente, o PDE forneceu normas e índices gerais para as ZEIS 3, porém estes foram revistos pela Lei nº13.885 de 25 de agosto de 2004 e pelos Planos Regionais, como será apresentado no capitulo a seguir.

2.3.5.2 Lei nº13.885 de 25 de agosto de 2004 e Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca.

A Lei nº13.885 de 25 de agosto de 2004 estabeleceu normas complementares ao Plano Diretor Estratégico para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, além de dispor sobre o parcelamento, disciplina e ordenação do uso e ocupação do solo.

A Lei nº13.885 alterou as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS descritas no capítulo anterior para o PDE. Os índices das ZEIS 3 foram em parte mantidos, mas alguns se tornaram mais restritivos, como será apresentado a seguir:

- HIS e HMP em no mínimo 80% (oitenta por cento) da área total do empreendimento construído ou reformado, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS.

- Coeficiente de aproveitamento mínimo 0,3, básico 1 e máximo 4;

- Na ZEIS 3, a concessão do direito de construir acima do coeficiente 0,3 até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo 4,0 será gratuita, para a produção de HIS, HMP e outros usos, desde que seja atendida a destinação de 80% (oitenta por cento) do total de área construída computável a ser edificada para HIS e HMP;

- Taxa de ocupação máxima 0,7;

- Lote mínimo de 125m²;

- Recuo de frente: Não será exigido nas ZEIS quando no mínimo 50% (cinqüenta por cento) da face de quadra em que se situa o imóvel esteja ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

- Recuo Lateral e de Fundos: Para edificações com altura menor ou igual a 6,0m, estes recuos não são exigidos. Para edificações com altura superior a 6,0m As edificações, instalações ou equipamentos, a partir de 6 m (seis metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem observar recuos laterais e de fundos que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com uma fórmula descrita na lei, porém respeitando o mínimo de 3,0m (três metros).

A Lei nº13.885 aumentou as exigências quanto à porcentagem de HIS e HMP em um empreendimento em ZEIS 3, como também exigiu um recuo de 3,0m (três metros) nos fundos e nas laterais para edificações com altura igual ou superior a 6,0 m., que antes poderiam ser suprimido quando possível. A Lei também coloca que a produção de novas unidades de HIS e HMP deverá atender às disposições estabelecidas pela legislação especifica para estes empreendimentos para a zona de uso ZEIS 3. A dúvida que fica é saber qual das leis deve ser seguida, pois alguns parâmetros diferem entre si.

Os Planos Regionais definiram diretrizes gerais para as áreas de ZEIS, de acordo com as especificidades de sua área de abrangência. Para o presente trabalho, analisaremos o Plano Regional da Mooca, onde se localiza o Conjunto Casarão Celso Garcia, que definiu diretrizes para as ZEIS 3 e para intervenções em cortiços.

O artigo 38 do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca trata dos objetivos para o desenvolvimento humano e qualidade de vida e quanto aos cortiços, define os seguintes objetivos:

- Estimular os proprietários de cortiços a fazerem intervenções para melhorar a qualidade habitacional dos mesmos;

- Alugar edifícios que estiverem em condições dignas e de acordo com a legislação vigente para atender a população residente em cortiços;

- Desenvolver planos e programas para os imóveis a serem reformados pelo Poder Público;

- Formar uma base de dados articulada e integrada nos âmbitos municipal e estadual.

O Plano Regional também estabelece diretrizes para o plano de urbanização das ZEIS 3 para a subprefeitura da Mooca, dentre eles:

- promover a diversidade de usos e a diversidade social;

- criar áreas verdes nos Distritos do Brás, Mooca e Água Rasa;

- articular o projeto da ZEIS com a área do entorno;

- estimular o proprietário de cortiços a melhorar a qualidade habitacional dos mesmos;

- demarcar os cortiços que estarão sujeitos ao direito de preempção.

De acordo com Ricardo Tomás, atual Subprefeito da Mooca, no final de 2005 tiveram início ações de acordo com as diretrizes do Plano Regional da Mooca. No levantamento realizado na subprefeitura foram encontrados quinhentos e vinte e sete cortiços, dos quais, cento e trinta e seis foram intimados a fazer adequações segundo a Lei Moura. A Subprefeitura obteve resposta de cerca de noventa proprietários de cortiços, porém até o momento apenas dois se comprometeram a realizar as adequações de acordo com proposta aprovada pelos moradores.[10]

Os instrumentos de intervenção em cortiços ainda estão em processo de aperfeiçoamento, faltam leis que complementem e preencham as lacunas do marco regulatório existente, principalmente quanto às possibilidades de compra e desapropriação de imóveis subutilizados ou indevidamente utilizados, potencializando assim as possibilidades de ação do Poder Público.

2.3.6 Decreto Municipal 31.601/92 – HIS

Decretado por Luiza Erundina de Sousa, fornece critérios gerais urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Este decreto é inovador porque introduz parâmetros diferenciados para a produção de habitação de interesse social. Apesar de em grande parte ainda propor que seja seguido o previsto no código de edificações do município, na lei estão previstas possibilidades de flexibilização.

O texto não propõe mecanismos para incentivar de forma mais efetiva a produção de habitações de interesse social pelo setor privado, apenas define e caracteriza como devem ser construídas, talvez porque a proposta deste decreto era regulamentar leis de parcelamento e uso do solo e não leis urbanas mais gerais.

O Decreto regulamentou o artigo 26 da lei n°. 9.413 de 1981 e os artigos 523 e 565 da lei n°. 8.266 de 1975, com a nova redação dada pela Lei n°. 9.414 de 1981.

O Artigo 565 colocava que os projetos para áreas sob intervenção urbanística promovida pelo Poder Público, bem como os programas habitacionais de interesse social desenvolvidos por entidades sob controle acionário do Poder Público ou por entidades privadas que operam com recursos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH, poderiam ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas por ato executivo, dentro de condicionantes sócio-econômicos.

[10] Painel de debates ZEIS 3 da região central. Debate realizado em 03 de maio de 2006 na Câmara Municipal de São Paulo com presença de Helena Menna Barreto (LABHAB), Silvia Schor (FEA-USP), Nabil Bonduk (LABHAB), Paulo Teixeira (Vereador), Nilsa Maria Antenor (SEMPLA), Ricardo Thomas (Subprefeito da Mooca), Dito (Movimento por Moradia) e Paulo Montoro.

O Decreto 31.601 estabeleceu características técnicas e regulamentou os artigos descritos acima. Ficou definido que o empreendimento habitacional de interesse social seria o parcelamento do solo ou construção de edificação, destinado à população moradora de habitação subnormal ou precária, ou com renda inferior a 12 (doze) salários mínimos.

De acordo com o zoneamento da cidade em vigor no ano de 1992, foram estabelecidos parâmetros de onde seriam ou não permitidos empreendimentos de habitação de interesse social, além de coeficientes de aproveitamento máximo para cada zona.

Os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social ficavam assim definidos:

- Área total máxima de 70,00 m² (inclusas áreas cobertas de uso privativo, frações ideais de áreas cobertas de uso comum, exclusas áreas não residenciais e de equipamentos);

- Área máxima do lote para habitação unifamiliar de 100,00 m², em pelo menos 90% do total da área;

- Área máxima do lote para habitação multifamiliar de 20.000 m²;

- Máximo de um banheiro por habitação;

- Máximo de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;

- Sem estacionamento coberto.

O Decreto admite aumento de área e do número de sanitários quando o empreendimento for executado em mutirão ou autoconstrução. Admite-se também estacionamento coberto desde que se comprove redução nos custos do empreendimento.

2.3.6.1 Condições gerais de implantação

O Decreto estabelece critérios para lotes, edificações unifamiliares, multifamiliares horizontais e multifamiliares verticais.

Quando ocorre uma Intervenção em cortiço, com demolição e produção de edificação nova, são produzidas predominantemente edificações multifamiliares horizontais e verticais, pois os terrenos, em geral bem localizados e na área central, são caros, sendo necessário adensar dentro dos limites viáveis.

Apesar da proposta de criar parâmetros diferenciados, como pode ser visto na tabela 71, do anexo B (p.156), os recuos solicitados são semelhantes ao código de obras e a supressão de recuos, apesar de possível, é pouco viável devido às exigências da lei, principalmente no caso de conjuntos verticais.

A seguir analisaremos mais detalhadamente os critérios propostos para as duas tipologias de maior interesse para este trabalho.

a) Habitações multifamiliares horizontais:

Para a definição de critérios, os conjuntos multifamiliares horizontais são divididos de acordo com o número de unidades habitacionais: até 12 unidades e acima de 12 unidades.

Os conjuntos horizontais podem ser implantados em terrenos com 20.000 m² no máximo, não existindo número máximo de unidades. A exigência de área mínima para a unidade habitacional era de 42 m².

A taxa de ocupação para até 12 unidades era 0,6 e para acima de 12 unidades era 0,5. O coeficiente de aproveitamento para ambos os casos era 1,2.

O recuo frontal solicitado para este tipo de implantação era 5,00 metros (exceto Z5 onde não se exige recuo). Este recuo poderia ser suprimido, de acordo com o descrito no artigo trinta e sete do Decreto nº. 31.601, de 26 de maio de 1992:

> Os conjuntos horizontais deverão atender: V - Recuos obrigatórios previstos no Quadro II do Anexo I, para o lote como um todo, admitindo-se redução ou supressão dos recuos de frente nos termos do parágrafo 1° do artigo 35 deste decreto; VI - Condições de implantação e de aeração, insolação e iluminação das unidades habitacionais previstas no Código de Edificações, atendendo ainda ao afastamento mínimo, em relação às divisas laterais e de fundo do lote e às demais edificações do conjunto, de: a) 3,00 (três) metros para as janelas de sala e de dormitório; b) 1,50 (um e meio) metro para as janelas de copa, de cozinha e de lavanderia (SÃO PAULO, 1992b, p.5).

O artigo trinta e sete remete ao artigo trinta e cinco (parágrafo primeiro) da mesma lei, versando sobre a supressão dos recuos de frente:

> Para redução ou supressão do recuo de frente, deverão ser atendidas, concomitantemente, as seguintes condições: I - O lote tenha frente para via local, mista, de pedestres, ou para via existente definida como secundária ou hierarquia inferior, de acordo com a classificação do órgão municipal de tráfego; II - A edificação atenda, em vias existentes, ao canto chanfrado de 3,50 metros previsto na legislação vigente; III - Todas as portas, janelas e demais aberturas dispostas a uma altura inferior a 1,80 metro da cota de nível da via atendam a um recuo mínimo de 1,50 m; IV - As águas pluviais de telhado sejam captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais (SÃO PAULO, 1992b, p.5).

A supressão dos recuos laterais e de fundo não era admitida, pois estes recuos deveriam atender ao previsto no Código de Edificações, exigindo-se ainda os afastamentos mínimos em relação às divisas laterais e de fundo e às demais edificações do conjunto de 3,00m para janelas de salas e dormitórios e 1,50m para janelas de copa, cozinha e lavanderia. (ver art. 37 inciso VI do Decreto nº. 31.601 de 26 de maio de 1992, anexo B).

O acesso às habitações do conjunto horizontal podia ser feito por via somente de pedestre com 1,50 m de largura para até 12 unidades habitacionais, ou 3,00m

quando acima de 12 unidades habitacionais, com calçamento mínimo de 1,20m. A proporção mínima de vaga exigida era de uma para cada três habitações.

b)Habitações multifamiliares verticais:

Estas poderão ser implantadas em terreno inferior a 20.000m², sem número limite de unidades.

O Decreto define no quadro II de seus anexos alguns índices e recuos, porém coloca que também podem ser observadas as condições previstas no Código de Edificações do Município.

No quadro II do Decreto nº. 31.601 vemos que a taxa de ocupação varia de 0,5 a 0,8, de acordo com o zoneamento, assim como o coeficiente de aproveitamento, que varia de 1,5 a 4,0.

O decreto coloca que o recuo de frente deverá ser 5,00 metros para todas as zonas permitidas, exceto para Z5 onde não se exigia recuo frontal. Existia a possibilidade de supressão do recuo frontal, como é descrito no parágrafo primeiro do artigo 42, resumido abaixo.

SÃO PAULO (1992b) define que o recuo de frente no conjunto vertical pode ser suprimido quando, concomitantemente:

- O lote tiver frente para via coletora, local, ou mista;

- A edificação atenda ao canto chanfrado com 3,5 m quando em esquina;

- Portas, janelas e demais aberturas situadas acima de 1,80m da cota da via, no caso de estarem abaixo, deverão atender ao recuo de 1,50m (exceto se houver uso comercial ou de serviço).

- As águas pluviais dos telhados sejam captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais.

- Edificação com altura máxima, contada no nível mais baixo do alinhamento da via até a laje de cobertura do último andar, igual à largura da via de acesso, acrescida do recuo de frente, até o limite de 17,00 m.

No Decreto, o recuo de fundo exigido era de 5,00 metros ou 3,00 metros acima do segundo pavimento, de acordo com o zoneamento (ver tabela 71, anexo B, p.156). O recuo lateral exigido era de 3,00 metros de ambos os lados.

Os recuos laterais e de fundo poderiam ser suprimidos se atendessem diversas condições, de acordo com o parágrafo segundo do artigo 42 do Decreto nº. 31.601 de 26 de maio de 1992:

> Admite-se a redução ou supressão dos recuos laterais e de fundo desde que sejam atendidas, concomitantemente, as seguintes condições: I - As divisas em que se prevê a redução ou supressão dos recuos confrontem apenas com área verde ou lotes em que esteja prevista a implantação concomitante de habitação de interesse social, atendendo ao disposto no inciso II deste parágrafo; II -

> Garantia de insolação, aeração e iluminação de sala e dormitórios verificando-se que: a) a relação entre a área das janelas e dos pisos dos compartimentos seja no mínimo de 1/7; b) não haja edificações e taludes situados acima de uma linha de 45 graus, projetada verticalmente a partir dos peitoris das janelas do compartimento; c) as janelas estejam orientadas entre as direções sudoeste e sudeste, no sentido horário. III - Garantia de aeração e iluminação naturais das cozinhas, copas e lavanderias; IV - Esteja prevista e definida no projeto a captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas; V - Seja implantada tubulação de drenagem subterrânea nos lotes nos quais a edificação for executada sem recuos laterais em ambos os lados (SÃO PAULO, 1992b, p.5).

Na zona Z5 (uso misto, de densidade demográfica alta) os recuos exigidos eram um pouco menores, mas nas demais zonas eram bem restritivos e as exigências para supressão em ambos eram difíceis de serem atendidas.

As vagas para estacionamento eram exigidas na proporção de uma para cada três habitações.

A instalação de elevador era dispensada desde que o desnível máximo entre o nível do pavimento de acesso até qualquer unidade fosse de 11 metros.

O projeto de implantação pedia a previsão de tratamento paisagístico das áreas livres, drenagem de águas pluviais e coleta e disposição de águas servidas e esgoto.

O acesso ao conjunto vertical podia ser feito por via pública de circulação ou particular de largura mínima de 3,00 m com calçamento de 1,20 m no mínimo. As unidades habitacionais podiam ter acesso independente e direto a partir da via pública ou particular.

O decreto não tinha nenhuma exigência de áreas para lazer ou de uso comunitário.

2.3.6.2 Disposições gerais

O decreto criou a Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, junto ao Gabinete da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, com a função de ser um órgão normativo, consultivo e decisório sobre a legislação de Habitação de Interesse Social. Esta comissão, entre outras funções, devia emitir pareceres sobre os casos de aplicação da legislação, em especial para os casos enquadrados nas exceções do decreto.

O decreto estabeleceu como seria composta a CAEHIS, porém não estabeleceu nenhum prazo para os seus trabalhos.

Quanto às questões de projeto, nas disposições gerais, coloca-se que devem ser previstas 3% das unidades habitacionais adaptadas à população portadora de deficiências físicas.

Os cortiços são citados uma única vez no Decreto nº. 31.601 de 26 de maio de 1992, no artigo 59, quanto à possibilidade de flexibilização do que consta no código de obras do município. Este artigo coloca que nos empreendimentos habitacionais promovidos ou subsidiados pelo setor público e destinados à população até 5 salários mínimos, executados em mutirão ou autoconstrução e em projetos realizados em cortiços e favelas, poderão ser propostos critérios específicos pelo responsável pelo empreendimento, diferentes dos definidos na legislação vigente. Comenta-se também sobre a necessidade de se elaborar uma avaliação pós-ocupação para verificação dos parâmetros experimentais utilizados.

2.3.7 Decreto Municipal 44.667/04 – HIS

Decretado pela prefeita Marta Suplicy em 26 de abril de 2004, este decreto regulamenta a lei n°.13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor), quanto às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e os respectivos Planos de Urbanização, além de apresentar normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação do Mercado Popular - HMP.

Diferentemente do decreto anterior, este procura não só definir normas, mas também fomentar a produção de moradias para a baixa renda, criando mecanismos de intervenção que estimulem também o setor privado em áreas específicas da cidade.

2.3.7.1 ZEIS

O decreto define as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS como áreas do município delimitadas por lei, destinadas prioritariamente à recuperação urbanística (inclui equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviços, comércio local e recuperação de imóveis degradados) regularização fundiária, produção de HIS, EHIS e HMP.

A Habitação de Interesse Social - HIS é definida como a habitação destinada às famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, promovida pelo Poder Público ou por empresas conveniadas;

O decreto determina que a unidade de HIS seja vendida ao preço máximo de R$32.300,00 (exercício de 2004), ajustado para R$44.000,00 (exercício de 2006), de forma acessível para a faixa de renda de até 6 salários mínimos, ou alugada em regime de locação social.

Quanto aos aspectos construtivos a unidade de HIS pode ter área útil máxima de 50,00m², apenas um sanitário, pé-direito mínimo de 2,30 para as áreas úmidas e 2,40 para as demais e, no máximo, uma vaga de estacionamento. As habitações novas são classificadas em unifamiliares, multifamiliares horizontais e multifamiliares

verticais. Além das habitações novas também é previsto o caso de reforma e recuperação de edificação existente.

A grande maioria dos moradores de cortiços se encaixa na demanda por HIS, pois de acordo com levantamento da SEADE para o PAC (maio de 2003), 82,6% das famílias moradoras de cortiços nos setores de intervenção do programa, possuíam renda de até 5 salários mínimos.

O Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) é definido como uma ou mais edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, com ou sem usos complementares.

O decreto define os agentes que podem produzir EHIS e dispõe também sobre as modalidades de produção, ou seja, habitação unifamiliar, multifamiliar (horizontal ou vertical) ou reabilitação de edificação existente (inclui cortiços).

As condições de uso e ocupação do solo para EHIS variam de acordo com o zoneamento (ver tabela 72, anexo B, p.158).

A Habitação de Mercado Popular - HMP, destina-se às famílias com renda igual ou inferior a 16 (dezesseis) salários mínimos, e tem promoção privada. A unidade de HMP deve ter área útil máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados), ter no máximo dois sanitários e no máximo 1 uma vaga de estacionamento. A HMP deve observar o gabarito máximo estabelecido na Legislação de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

A ZEIS abrange favelas, cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais ou loteamentos irregulares com moradores de baixa renda, edificação deteriorada, edificação ou solo urbano não utilizado ou subtilizado, lote ou gleba não edificado;

As ZEIS foram classificadas em quatro tipos, de acordo com a localização e as características de uso e ocupação do solo:

- ZEIS 1: áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, parcelamentos ou loteamentos irregulares ou precários, EHIS promovidas pela Administração Pública Direta e Indireta, onde haja interesse público em promover a recuperação urbanística, regularização fundiária e promoção ou manutenção de HIS.

- ZEIS 2: áreas com predominância de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização, onde haja interesse em promover HIS e HMP, incluindo equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

- ZEIS 3: áreas com predominância de glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, em áreas com infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de emprego, onde haja interesse em promover HIS e HMP, além de melhorar as condições habitacionais da população moradora, incluindo equipamentos sociais, culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

- ZEIS 4: gleba ou terreno não edificado e adequado à urbanização, localizado em Área de proteção ambiental, na Macroárea de Conservação e Recuperação (art. 153 do PDE), destinada a produção de HIS.

Os cortiços, em sua quase totalidade, localizam-se nas ZEIS 3, sendo assim nos limitaremos a analisar os critérios urbanísticos definidos para esta zona.

2.3.7.2 Critérios Urbanísticos

Para os imóveis que se enquadrem na definição de ZEIS, foram definidos critérios urbanísticos para a aprovação de nova edificação ou para reforma (com ou sem aumento de área, com ou sem mudança de uso). Estes critérios buscam incentivar a produção de HIS e HMP pelo setor privado em determinadas áreas, alterando os coeficientes de aproveitamento e definindo o uso social de parcela da área construída.

Quanto aos critérios urbanísticos, temos:

- ZEIS 3: no mínimo 50% do total da área construída computável deve ser edificada para HIS e 50% no máximo pode ser edificado para outros usos.

As exigências acima para ZEIS 3 estabelecidas não se aplicam em:

- Terrenos regulares, com área igual ou inferior a 500,00 m² (ZEIS 3);

- Lotes edificados antes da aprovação do PDE e que não se enquadre na definição de ZEIS;

Os cortiços, entretanto, são lotes edificados que se enquadram na definição de ZEIS, localizados predominantemente nas ZEIS 3. A eles passa a ser aplicada a porcentagem de 50% destinada a HIS no caso de demolição e construção de novas moradias, porém as intervenções em cortiço feitas até o momento na quase totalidade dos empreendimentos já tem produzido 100% de unidades de HIS, talvez por serem feitas por programas públicos e nunca pelo setor privado.

Cabe lembrar que a Lei nº. 13.885 de 25 de agosto de 2004 definiu de forma diferente alguns índices que já eram propostos no Decreto 44.667 / 04.

2.3.7.3 Parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS

Os empreendimentos em ZEIS - EZEIS são definidos pelo decreto como imóveis que se enquadrem na definição de ZEIS, sujeitos à destinação obrigatória de parte da área construída computável para Habitação de Interesse Social - HIS, no caso de nova edificação ou reforma, com ou sem aumento de área e com ou sem mudança de uso.

Os coeficientes de aproveitamento serão 0,3 (mínimo), 1 (básico) e 4 (máximo). A área máxima de terreno definida para EZEIS é de 10.000 m². A taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e os recuos para HIS e HMP também estão definidos

no decreto, sendo possível suprimir praticamente todos os recuos (frente, lateral e fundo), como consta na tabela 72, anexo B (p.158). Os demais índices e parâmetros seguem o estabelecido pela LPUOS.

Na ZEIS 3, em lote regular com área superior a 500,00 m², a concessão do direito de construir acima do coeficiente básico até o coeficiente máximo será gratuita para HIS e outros usos permitidos (não se aplica o pagamento de outorga onerosa), respeitada a porcentagem de 50% da área total construída computável destinada a HIS.

Nas ZEIS 3 somente será permitida demolição de edificação existente quando vinculada à construção de uma nova obra ou em caso comprovado de risco. O decreto estabelece também uma diferenciação para as edificações usadas como cortiços, no artigo sexto parágrafo primeiro, pois vincula a demolição destas edificações à produção de HIS para a população moradora:

> No caso de demolição de edificação usada como cortiço, as HIS produzidas nos termos do disposto no artigo 3° deste decreto, deverão ser destinadas à população moradora (São Paulo, 2004a).

Admite-se coeficiente de aproveitamento superior a 4 até o limite da área útil regular existente quando houver reabilitação da edificação, com ou sem mudança de uso, para HIS ou HMP, com área útil até 50 m² e em 50% da área útil. Pode também ser aceita solução que não atenda totalmente o COE e a LPUOS, quanto a recuos, dimensões e afastamentos, desde que não prejudiquem as condições de salubridade e habitabilidade e desde que a edificação seja adaptada às normas de segurança da prefeitura e do Corpo de Bombeiros.

Quanto às intervenções em cortiços, além de vincular sua demolição à produção de HIS para a população moradora, o decreto também define que no caso de reforma do cortiço, as melhorias devem atender, no mínimo, aos parâmetros estabelecidos pela Lei n°. 10.928 de 1991, conhecida como Lei Moura. O cortiço, após a reabilitação, se equipara a HIS.

2.3.7.4 Características das Habitações de Interesse Social - HIS

a) Habitações multifamiliares horizontais:

Estas poderão ser implantadas em terreno inferior a 15.000 m², com no máximo 200 unidades.

O Decreto não exige nenhum recuo para a produção de conjunto horizontal em ZEIS 3. Para o mesmo, a taxa de ocupação é 0,6 e o coeficiente de aproveitamento 4,0.

O acesso às habitações do conjunto horizontal pode ser feito por via somente de pedestre com 1,20 m de largura existindo até 20 unidades habitacionais ou 3,00 m quando acima de 20 unidades habitacionais. O acesso pode ser feito também por via de uso misto com 6,00 m, tendo calçadas de ambos os lados com 1,20 m e leito carroçável com 3,60 m.

A área de terreno vinculada a cada unidade habitacional autônoma é de 24,00 m² no mínimo e 80 m² no máximo.

A área útil mínima da unidade multifamiliar horizontal é de 32 m², sendo que existe a exigência nos conjuntos com mais de 20 unidades da previsão de área descoberta para lazer equivalente a 10% da área do lote, com formato que permita um raio de inserção no lote de 3m, podendo ser esta área dividida em mais de um perímetro. Todas as áreas comuns deverão permitir a acessibilidade de deficientes físicos.

As vagas para estacionamento não são exigidas no decreto, apenas é citado que quando existentes deverão estar localizadas dentro do lote.

b) Habitações multifamiliares verticais:

Estas poderão ser implantadas em terreno inferior a 15.000 m² com no máximo 200 unidades. O novo decreto acrescenta também a exigência da gleba ou lote ter frente para via oficial ou do parcelamento com 8,00 m para edificações até 5 andares e 10,00 m para edificações acima de 5 andares.

O acesso ao conjunto vertical pode ser feito por via somente de pedestre com 3,00 de largura, por via de uso misto com 6,00 m (até 60 vagas) ou 8,00 m (mais de 60 vagas), existindo sempre calçadas de ambos os lados com 1,20 m.

A área útil da unidade deve ser de no mínimo 24 m² (sem futura ampliação).

O conjunto vertical deve prever espaços de uso comum do condomínio para lazer, entregues implantados e equipados, sendo 10% da área do lote para até 5 andares e 20% para acima de 5 andares. Além da área de lazer deve ser prevista área coberta para uso comunitário com no mínimo 20 m² equivalente a 0,50 m² por unidade habitacional.

A exigência de elevador ocorre quando o desnível até qualquer unidade habitacional for maior do que 11 metros, a partir do nível de acesso da edificação.

Até 10 andares a edificação pode ser atendida apenas por um elevador, acima de 11 andares, no mínimo devem existir dois elevadores. Das unidades habitacionais, pelo menos 3% deve ser adaptada ao uso de portadores de deficiência física, além de ser possível o acesso a todas as áreas comuns aos mesmos.

O Decreto não exige recuos de frente nem laterais, somente 3,00 metros de recuo de fundo acima do segundo pavimento, para os conjuntos verticais localizados em ZEIS 3.

De acordo com o decreto, artigo 47 (ver anexo B, p.158), o recuo de fundo poderá ser suprimido em conjuntos verticais de até 5 pavimentos, desde que concomitantemente:

- As divisas para as quais estejam previstas as reduções ou supressões de recuo, sejam lindeiras a lotes do mesmo EHIS, nos quais estejam aprovados os projetos das unidades habitacionais no plano geral de implantação do parcelamento, ou espaço livre ou área verde pública;

- As condições de aeração e iluminação natural dos dormitórios e salas sejam garantidas, observando que não deverá haver edificações ou taludes situados acima de uma linha imaginária de 45°, projetada verticalmente a partir dos peitoris das janelas dos compartimentos;

- As condições de aeração e iluminação natural das cozinhas, copas e áreas de serviço deverão ser garantidas;

- Previsão e definição em projeto, da captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas;

- Implantação de drenagem subterrânea nos lotes sem recuo de ambos os lados.

As vagas para estacionamento não são exigidas no decreto, como nos conjuntos horizontais, apenas é citado que quando existentes deverão estar localizadas dentro do lote.

2.3.7.5 Reforma e recuperação de edificação existente

O Decreto define a edificação regular existente para fins de reforma e recuperação para a promoção de habitação como aquela que possua documento hábil que comprove a sua existência regular, a critério da Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social.

Nas edificações existentes a serem reformadas e recuperadas para HIS, com ou sem mudança de uso, poderão ser aceitos critérios diferentes dos previstos no decreto, desde que não piorem as condições de salubridade e habitabilidade, além da edificação ser adaptada para atender às condições de segurança exigidas pela legislação municipal.

2.3.7.6 Disposições gerais

Fica mantida a Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - CAEHIS, criada pelo Decreto 31.601/92, vinculada a SEHAB, com funções de órgão normativo, consultivo, e decisório sobre a legislação de ZEIS, EZEIS, EHIS, HIS e HMP.

Foi mantida a possibilidade de usar critérios diferentes dos colocados no decreto, tanto para empreendimentos realizados em mutirão como para moradores de cortiços, como podemos ver no artigo 100 do decreto transcrito abaixo:

> No caso de EHIS executado em mutirão ou em projetos dirigidos à população moradora de cortiços, em propriedade da Administração Pública Direta e de empresas com controle acionário do Poder Público, a CAHEIS poderá aceitar critérios técnicos específicos propostos pelo promotor do empreendimento, diferentes dos definidos na legislação vigente. Parágrafo único. Nos casos previstos neste artigo, o agente promotor deverá apresentar justificativa técnica dos parâmetros utilizados e encaminhar

> elaboração de análise pós-ocupação detalhada, que permita a avaliação dos parâmetros experimentais utilizados em caráter excepcionais (São Paulo, 2004a)

2.4 Análise comparativa dos Decreto 31.601 de 1992 e Decreto 44.667 de 2004 (Decretos de HIS)

2.4.1 Regulamentação das ZEIS

De uma forma geral, o Decreto 31.601/92 limita-se a definir critérios técnicos urbanísticos e de edificação para projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social, já o decreto de 2004 começa introduzindo conceitos urbanísticos mais gerais (ZEIS) e depois volta a definir critérios técnicos como o decreto anterior.

A regulamentação das ZEIS, isto é, tipos, parcelamento, uso e ocupação do solo, concessão do direito de construir e planos de urbanização, só apareceu no Decreto de HIS de 2004, não havendo nenhuma referência a isto no anterior, apesar de algumas cidades brasileiras já utilizarem este instrumento desde a década de 80.

2.4.2 Classificação das habitações

O Decreto de 1992 definia Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - EHIS de uma forma ampla, admitindo-se também usos não residenciais entre 15% e 20% da área construída, de acordo com o zoneamento. O EHIS era classificado em três tipos quanto às condições de implantação no lote, ou seja, edificações unifamiliares, multifamiliares horizontais ou verticais sendo que as unidades deveriam se enquadrar dentro dos seguintes critérios:

- Área máxima de 72,00 m²;

- Área máxima de lote de 100,00 m², em pelo menos 90% da área destinada à implantação;

- Área máxima de lote com 20.000,00 m² para habitação multifamiliar;

- Máximo de um banheiro por unidade;

- Pé-direito mínimo de 2,50 m (segue código de obras);

- Máximo de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional;

- Não ter estacionamento coberto.

A área e o número de banheiros podem ser alterados no caso de construção por mutirão ou autoconstrução, além do estacionamento poder ser coberto em caso de comprovada redução de custo no empreendimento.

O Decreto de 2004 definiu EHIS como uma edificação ou conjunto de edificações, destinados total ou parcialmente a HIS, com ou sem usos complementares. As

porcentagens de destinação de área para HIS foram estabelecidas de acordo com a zona do empreendimento.

A produção de HIS foi definida em quatro modalidades: habitação unifamiliar, multifamiliar horizontal, multifamiliar vertical e reabilitação de edificação existente com ou sem mudança de uso. Qualquer uma delas deve ser enquadrar dentro dos seguintes critérios de HIS:

- Área máxima de 50,00 m²;

- Máximo de um banheiro, podendo ter peças em espaços separados;

- Pé-direito mínimo de 2,30 metros para áreas úmidas;

- Pé-direito mínimo de 2,40 metros para demais compartimentos;

- Máximo de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, não sendo citado nada sobre não poder ser coberto.

Podemos ver quanto aos critérios para enquadramento em EHIS a diminuição da área máxima permitida de 72,00 m² para 50,00 m². O número máximo de um banheiro foi mantido e foram diminuídos os pés-direitos mínimos permitidos para os compartimentos.

O número máximo de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional foi mantido, porém foi suprimida a exigência do estacionamento ser descoberto.

Podemos observar que as exigências em geral foram mantidas ou abrandadas.

2.4.3 Critérios para EHIS e HIS

Partindo do princípio de que os cortiços concentram-se em maioria nas ZEIS 3, faremos a comparação do que o novo decreto propõe para intervenções nesta zona com o que era permitido de forma genérica para as várias zonas no decreto anterior, além do que é proposto especificamente para os cortiços.

O novo decreto define que no caso de reforma do cortiço, as melhorias devem atender, no mínimo, aos parâmetros estabelecidos pela Lei n°. 10.928 de 1991, conhecida como Lei Moura.

O decreto introduz critérios para a demolição de edificação na ZEIS 3, colocando que somente será permitida demolição de edificação existente quando vinculada à construção de uma nova obra ou em caso comprovado de risco. O decreto estabelece também uma diferenciação para as edificações usadas como cortiços, pois vincula a demolição destas edificações à produção de HIS para a população moradora.

Podemos ver que o decreto propõe parâmetros tanto para reforma como para demolição dos cortiços com produção de novas habitações para os moradores (multifamiliares horizontais e verticais).

A seguir será feita uma comparação entre as características definidas no Decreto 31.601 de 1992 e no Decreto 44.667 de 2004 para a reforma de edificações existentes, além das habitações multifamiliares horizontais e verticais novas.

2.4.4 Reforma e recuperação de edificação existente

Nas edificações existentes a serem reformadas e recuperadas para HIS, fica instituído pelo Decreto de 2004 que poderão ser aceitos critérios diferentes dos previsto para edificação nova, desde que não sejam pioradas as condições de salubridade e habitabilidade e seja feita uma adequação às condições de segurança exigidas pela legislação municipal.

2.4.5 Habitações multifamiliares horizontais

A área máxima do terreno onde as habitações multifamiliares horizontais poderão ser implantadas foi diminuída no decreto atual de 20.000 m² para 15.000 m², sendo introduzido também o número máximo de 200 unidades.

No novo Decreto, todas as exigências de recuos foram suprimidas para as ZEIS 3.

O Decreto de 1992 exigia 5,00 metros de recuo de frente, exceto para Z5 onde não era necessário. Quanto aos recuos laterais e de fundo, colocava que deveria ser seguido o que era previsto no Código de Edificações e exigia também recuos mínimos de 3 metros pra quartos e salas e 1,5 para copas, cozinhas e lavanderias, não sendo admitido nenhum tipo de supressão destes recuos.

A taxa de ocupação máxima que anteriormente era dividida até 12 unidades e acima de 12 unidades, sendo de 0,6 e 0,5 respectivamente, agora foi generalizada em 0,6 para qualquer quantidade de unidades habitacionais (sendo no máximo de 200).

O coeficiente de aproveitamento passou de 1,2 para 4,0 no decreto atual, sendo bem significativo o aumento.

O número de unidades habitacionais permitido no conjunto horizontal para acesso por via de pedestre com 1,20m de largura foi ampliado de 12 unidades para 20 unidades, para acesso por via de pedestre com 3,00m também foi ampliado para acima de 20 unidades habitacionais.

A área de terreno vinculada a cada unidade habitacional autônoma manteve-se em 24,0 m² no mínimo, porém o máximo foi diminuído de 100 m² para 80 m².

A área útil mínima da unidade multifamiliar horizontal foi reduzida de 42 m² para 32 m², sendo que foi acrescida a exigência nos conjuntos com mais de 20 unidades da previsão de área descoberta para lazer equivalente a 10% da área do lote.

As vagas para estacionamento continuam não sendo exigidas no novo decreto.

Cabe lembrar que a Lei nº13.885 de 25 de agosto de 2004 alterou alguns dos índices acima descritos para empreendimentos em ZEIS 3.

2.4.6 Habitações multifamiliares verticais

A área máxima do terreno onde as habitações multifamiliares verticais poderão ser implantadas foi diminuída no decreto atual de 20.000 m² para 15.000 m², sendo introduzido também o número máximo de 200 unidades.

O novo decreto acrescentou também a exigência da gleba ou lote ter frente para via oficial ou do parcelamento com 8,00 m para edificações até 5 andares e 10,00m para edificações acima de 5 andares.

Foi mantida a possibilidade do acesso às edificações por via de pedestre com 3,00 m de largura, além do acréscimo de acesso por via de uso misto com 6,00 m (até 60 vagas) ou 8,00m (mais de 60 vagas), existindo sempre calçadas de ambos os lados com 1,20m.

A área útil da unidade passa a ser no mínimo 24 m², no decreto anterior este aspecto não era mencionado.

O novo Decreto de 2004 também institui a necessidade de previsão de espaços de uso comum do condomínio para lazer, sendo 10% da área do lote para até 5 andares e 20% para acima de 5 andares. Além da área de lazer passa a ser exigida uma área coberta para uso comunitário com no mínimo 20 m² equivalente a 0,50 m² por unidade habitacional.

A exigência de elevador é mantida para quando o desnível medido do nível de acesso da edificação até qualquer unidade habitacional for maior do que 11 metros. Até 10 andares a edificação pode ser atendida apenas por um elevador, acima de 11 andares, passam a ser exigidos dois elevadores.

O Decreto de 1992 já fazia exigências quanto à destinação de unidades habitacionais a portadores de deficiências físicas, o atual mantém a porcentagem mínima de 3%, além de definir que as áreas comuns devam obedecer também a critérios de acessibilidade.

As vagas para estacionamento passam a não serem mais exigidas no novo decreto, anteriormente tinham a proporção mínima de uma vaga para cada três unidades habitacionais.

No novo decreto, as exigências de recuos frontal e lateral foram suprimidas para as ZEIS 3, só permanecendo a exigência de recuo de fundo com 3,00 metros a partir do segundo pavimento.

O Decreto de 1992 exigia 5,00 metros de recuo de frente, exceto para Z5 onde não era necessário, 3,00 metros de ambos os lados para os recuos laterais e, para o recuo de fundo, exigia 5,00 metros, exceto para Z5, onde exigia 3,00 metros acima do segundo pavimento.

A supressão desses recuos era possível, porém era algo burocrático e bem difícil de ser conseguido.

Podemos notar que as exigências quanto aos recuos foram bem diminuídas nas ZEIS 3 no decreto de 2004, sendo possível a edificação de tipologias bem diferentes do que era permitido no decreto anterior. Cabe lembrar, porém, que a Lei nº13.885 de 25 de agosto de 2004 alterou alguns dos índices acima descritos para empreendimentos em ZEIS 3, tornando-os no geral mais exigentes.

2.5 Análise do Decreto nº. 45.127/04

O Decreto nº. 45.127/04 alterou algumas disposições do Decreto nº. 44.667/04 quanto às Zonas Especiais de Interesse Social, produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular.

O Decreto regulamentou os artigos 4º e 5º da Lei nº. 13.657/03 concedendo isenção de taxas públicas, como podemos ver na transcrição do artigo 15:

> Os pedidos referentes à obtenção de alvarás, licenças, diretrizes, autos, certidões, fichas técnicas e outros documentos relativos a HIS, HMP, EHIS e EZEIS, previstos no Plano Diretor Estratégico e regulamentados pelo Decreto nº. 44.667, de 2004, e a moradia econômica estão isentos do pagamento de quaisquer taxas, nos termos dos artigos 4º e 5º da Lei nº. 13.657, de 31 de outubro de 2003. Parágrafo único. A isenção prevista no "caput" deste artigo estende-se aos pedidos relativos a parcelamento do solo de interesse social e aos demais programas habitacionais, dentre outros, reurbanização de favelas, intervenção em cortiços e construção organizada por mutirões, quando promovidos pelo Poder Público, inclusive por meio de entidades sob seu controle acionário, ou por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a SEHAB (SÃO PAULO, 2004b).

O Decreto alterou, entre outros aspectos, o número máximo de unidades habitacionais em um conjunto multifamiliar verticais ou horizontais de 200 para 300, com área máxima de lote de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados).

O artigo 18 do Decreto nº. 45.127/04, de 13 de agosto de 2004, apresentado a seguir define como devem ser protocolados os pedidos de aprovação de edificação em ZEIS:

> Os pedidos de aprovação de edificações em imóveis localizados em ZEIS deverão ser protocolados na SEHAB, que se manifestará quanto à exigência de destinação de porcentagem de área construída computável para HIS, de acordo com o disposto no artigo 3º do Decreto nº. 44.667, de 2004 (SÃO PAULO, 2004b).

O Decreto nº. 45.127/04 ainda remetia a definição da porcentagem de área construída destinada a HIS a SEHAB, porém a Lei nº13.885 promulgada cerca de 10 dias depois redefiniu e aumentou as porcentagens de HIS e HMP exigidas para todas as ZEIS da cidade.

2.6 Considerações finais sobre a legislação apresentada

O cortiço apesar de ser uma das mais antigas formas de habitação para a baixa renda e uma das mais insalubres, continua sendo um desafio para a intervenção do Poder Público. O fato de ser um bem privado sempre dificultou os trabalhos de fiscalização e a cobrança de melhorias por parte dos proprietários. As relações de locação, por serem informais, também facilitam os abusos por parte dos proprietários e a falta de direitos dos locatários.

Somente na última década começou a ser montado um aparato legal que começa a permitir uma ação mais efetiva do Poder Público, através da criação de várias leis em 1991, como a Lei 10.928/91 (Lei Moura), Decreto 30.731/91(CIRC) revogado posteriormente pelo Decreto 30.731/91 e Lei 8.245/91(Inquilinato), já comentados anteriormente. Estas leis e decretos tratam da melhoria das condições dos cortiços propriamente ditos e sobre mais direitos legais aos moradores, mas não citam nada a respeito de produzir novas moradias para o caso da inviabilidade de reforma do cortiço.

O Decreto 31.601/92 (HIS), pela primeira vez começa a propor critérios urbanísticos e de edificação para implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, porém a isto se limitava, pois como não fazia parte de uma política geral de incentivo à produção de habitação, não tinha aparato legal para intervir na produção privada e pouco na pública.

O Decreto regulamentou artigos da lei n°. 9.413/81 e da lei n°. 9.414 /81, que tratavam do parcelamento do solo no Município de São Paulo. Um dos artigos estabelecia que os loteamentos de interesse social em áreas de urbanização específica de propriedade pública deveriam ter suas características estabelecidas por ato do executivo, como o fez o Decreto 31.601/92. Outro artigo colocava que os projetos para áreas sob intervenção urbanística (do Poder Público), bem como os programas habitacionais de interesse social feitos pelo Poder Público ou por entidades privadas que operam com recursos do SFH, poderiam ser objeto de normas técnicas especiais, fixadas por ato executivo, dentro de condicionantes sócio-econômicos.

Como pode ser visto, o Decreto 31.601/92 (HIS) tinha a função apenas de criar normas técnicas para empreendimentos habitacionais de interesse social, como solicitavam as leis de parcelamento do solo regulamentadas por ele.

Aos cortiços, o decreto de 92 dedicou apenas um único artigo, mesmo assim de forma breve, como pode ser visto no artigo 59 a seguir:

> Em empreendimentos habitacionais promovidos ou subsidiados pelo Poder Público e destinados ao atendimento da população com renda familiar mensal igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos, executados em mutirão e por autoconstrução, e em projetos executados em cortiços e favelas, poderão ser analisados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, para fins de aprovação, critérios técnicos

> específicos, propostos pelo responsável pelo empreendimento, diferentes dos definidos na legislação vigente. Nesses casos, a Comissão deverá solicitar do agente promotor justificativa técnica dos parâmetros utilizados e encaminhar elaboração de análise pós-ocupação detalhada, que permita avaliação dos parâmetros experimentais utilizados em caráter excepcional (SÃO PAULO, 1992b).

Para as intervenções em cortiços, onde seria permitido flexibilizar os critérios do código de obras e utilizar parâmetros experimentais de projeto, talvez a exigência de análise pela Comissão, a necessidade das justificativas técnicas e da análise pós-ocupação tenham inviabilizado o uso desta possibilidade colocada na lei pois, de acordo com depoimentos de integrantes da gestão municipal 2001-2004, o processo seria extremamente burocrático e demorado, sendo que precisaram seguir o código de obras para tentar agilizar o processo, com prejuízo no número de unidades habitacionais em terrenos muitas vezes bem valorizados, em áreas centrais.

O Decreto de HIS de 2004 manteve do decreto anterior a função de definir normas específicas para empreendimentos habitacionais de interesse social. Porém, como regulamentou também o Plano Diretor quanto às Zonas Especiais de Interesse Social, ele já partiu de um contexto mais amplo que busca o cumprimento da função social da propriedade.

Segundo Rolnik (2004), o instrumento da ZEIS permite a inclusão de um zoneamento na cidade onde é permitido, mediante um plano específico de urbanização, construir dentro de padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos menos favorecidos. Assim sendo, as ZEIS podem aumentar a oferta de moradia em áreas consolidadas da cidade, principalmente nas regiões centrais.

> As ZEIS se prestam à regularização e urbanização de favelas, urbanização e regularização de loteamentos ilegais, recuperação de áreas centrais degradadas com predominância de cortiços, recuperação de áreas de risco, e para garantir estoque de terra, com vistas à promoção de moradia social pela iniciativa pública, privada ou cooperativa. As ZEIS remetem a planos de urbanização específicos que podem ser complementados por leis ou decretos de HIS, Habitação de Interesse Social (Instituto Cidadania, 2002, p.56).

A existência de cortiços balizou a delimitação de parte das ZEIS 3, sendo que o novo Decreto dedicou alguns de seus artigos aos cortiços dentro desta ótica, sem abordar porém o que deve ser feito com o cortiço, se ele deve ser mantido, reformado, ou se deve ser derrubado para dar lugar a um novo edifício. Estes assuntos deveriam ser discutidos numa reformulação futura da Lei Moura, juntamente com uma redefinição de seus parâmetros de habitabilidade em um cortiço.

Considerando que os cortiços localizam-se em grande numero nas ZEIS 3, verificamos que nestas áreas foram propostos índices urbanísticos bastante favoráveis ao adensamento, o que pode facilitar a implantação de novos edifícios em

terrenos pequenos onde existam cortiços nas áreas centrais e onde não seja viável ou adequado fazer apenas reforma.

> Se de um lado a legislação detalhista ajudou a inviabilizar um mercado de moradias populares e legais, por outro, um número significativo de experiências baseadas na diminuição de padrões (a exemplo do programa Pró-Morar do BNH) revelou-se desastrosas (MARICATO, 2002).

Os novos projetos em áreas com cortiços em ZEIS 3 poderão ter mais liberdade quanto a parâmetros urbanísticos, sendo necessário que se faça uso desta com cuidado para ampliar a oferta de moradias sem piorar a qualidade das mesmas.

Cabe lembrar que a Lei nº. 13.885 de 25 de agosto de 2004 definiu de forma diferente alguns índices que já existiam no Decreto 44.667/04. A mesma lei, porém, já está passando por um novo processo de revisão e segundo Nilsa Maria Antenor (SEMPLA) as ZEIS 3 não serão retiradas, pelo contrário pretende-se rever as porcentagens de destinação de área para HIS e HMP para tentar fortalecer este instrumento.[11]

[11] Idem ibid.

3 O estudo de caso

3.1 O bairro e a Subprefeitura da Mooca

O Conjunto Casarão Celso Garcia localiza-se na Avenida Celso Garcia 849, bairro do Belém, área central do município de São Paulo.

O bairro do Belém faz parte da Subprefeitura da Mooca, que engloba também os bairros do Brás, Mooca, Tatuapé, Água Rasa e Pari. Devido à localização do Conjunto, bem próximo dos bairros do Brás e da Mooca, podemos verificar que os moradores utilizam os serviços disponíveis nestes, tanto quanto no seu próprio bairro, funcionando a subprefeitura como se fosse um único grande bairro.

De acordo com o Sumário de Dados 2004[12], A Administração Regional da Mooca possui 35,2 km², densidade demográfica de 8.754,50 hab/Km² e taxa de crescimento negativa de -1,51% (1991 a 2000).

Figura 1: Localização do Conjunto Celso Garcia na cidade de São Paulo

[12] Sumário de dados 2004, disponível em: http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/governo/sumario_dados

O bairro do Belém possui uma população aproximada de 40 mil, o Brás 25 mil e a Mooca 63 mil.

Os empregos na Regional da Mooca concentram-se principalmente na atividade de serviços (59,29%), em estabelecimentos pequenos de até quatro empregados (61,2%). Dos chefes de família, 62,34% tem o ensino fundamental completo e 33,68% tem ensino médio completo. Destes, 35,62% tem renda até 5 salários mínimos e 44,02% têm renda entre 5 e 20 salários mínimos.

Quanto à habitação, a Subprefeitura da Mooca possui 101.095 domicílios, sendo 99,70% deles atendidos por rede de água, 98,66% por rede de esgoto e 99,99% por coleta de lixo. Apesar das altas porcentagens de infra-estrutura instalada, na Subprefeitura ainda existem 4 favelas com cerca de 6.500 moradores.

De acordo com Ricardo Thomas, Subprefeito da Mooca, neste ano de 2006 foram levantados 527 cortiços na área da subprefeitura da Mooca. [13]

De uma forma geral podemos verificar que o Conjunto está numa região bem servida por comércio, serviços e transporte, sendo bem atendido por linhas de ônibus e próximo a duas estações de metrô, a Bresser e a Belém. A oferta de empregos nas proximidades também é razoável, principalmente devido à proximidade do bairro do Brás e da Mooca. Apesar destes fatores, verificamos uma taxa de crescimento demográfico negativa, desperdiçando de certa forma toda a infra-estrutura instalada.

Podemos ver de forma positiva duas iniciativas que ocorreram nos últimos anos com a construção de moradia para baixa renda nos bairros do Brás e Belém. O conjunto na rua Sampaio Moreira (PAC-CDHU), com 640 apartamentos e o edifício Celso Garcia (PAR), produto da reforma de um antigo prédio do Banespa, com 84 apartamentos. Ambos buscaram aproveitar áreas subutilizadas para produção de moradia numa área consolidada e bem localizada em relação à cidade.

3.2 Conjunto Casarão Celso Garcia

3.2.1 A demanda original do Conjunto

O Conjunto Celso Garcia e o Madre de Deus foram experiências piloto resultantes de negociações entre a prefeitura (gestão 1989-1992) e moradores que cobravam a criação de um programa específico de cortiços.

A mobilização inicial dos moradores da Celso Garcia acontecia dentro do próprio cortiço. Com o tempo eles passaram a ter apoio de várias entidades, começaram a fazer passeatas e atos públicos, mas não conseguiam nenhum tipo de apoio da prefeitura. Foi somente na gestão 1989/1992 que as reivindicações começaram a

[13] Painel de debates ZEIS 3 da região central. Debate realizado em 03 de maio de 2006 na Câmara Municipal de São Paulo com presença de Helena Mena Barreto (LABHAB), Silvia Schor (FEA-USP), Nabil Bonduk (LABHAB), Paulo Teixeira (Vereador), Nilsa Maria Antenor (SEMPLA), Ricardo Thomas (Subprefeito da Mooca), Dito (movimento por moradia) e Paulo Montoro.

ser ouvidas e foi implantado um programa específico para atender moradores de cortiços.

Os moradores da Celso Garcia se organizavam e se mobilizavam com o objetivo de buscar melhorias nas condições de habitação dos cortiços de origem, em geral muito precárias. Eles apresentaram à Prefeitura uma proposta inicial de reformar o Casarão e fazer algumas moradias no fundo em mutirão, sendo que solicitavam um empréstimo para isto. Quando o projeto começou a ser desenvolvido pelos técnicos de HABI/SEHAB, verificou-se que imóveis vizinhos poderiam ser desapropriados e incorporados ao casarão, possibilitando um projeto de médio porte atendendo a um maior número de famílias.

Figura 2: Vista aérea dos lotes desapropriados com cortiços e terrenos vazios (Fonte: Revista Projeto)

As 182 famílias formadoras da demanda para participar do projeto piloto Celso Garcia vieram de três grupos de origem, 40 do distrito da Mooca, 102 do Brás (56 moradoras do casarão e 46 moradoras de cortiços próximos) e 40 do Belém. Para participar do projeto, tiveram preferência de escolha as famílias que moravam em cortiços, as que participavam com mais freqüência das reuniões com a assessoria técnica e os técnicos da prefeitura, além das palestras e seminários de organização do grupo.

Comaru (1998) cita que os grupos de origem recebiam apoio de entidades, o do Brás recebia apoio da Igreja de São João na Avenida Celso Garcia, o do Belém recebia apoio da Pastoral São José do Belém e o da Mooca recebia apoio da Associação dos Trabalhadores da Região da Mooca e da União dos Quintais e Cortiços da Mooca.

De acordo com Comaru (1998), a PMSP fez um cadastramento da demanda original em junho de 1990. A partir deste temos informações sobre o perfil sócio-econômico dos moradores à época da implantação do empreendimento. De acordo com o cadastramento, 59% dos chefes de família eram casados e 41% eram viúvos, solteiros ou separados. Dos chefes de família 66% eram do sexo feminino e 34% do sexo masculino, 27% tinham idade entre 26 e 35 anos e 17,6% entre 36 e 45 anos, sendo estas as faixas de idade predominantes.

O cadastramento demonstrou que a maioria das famílias era pequena, pois 76,8% das famílias eram compostas por 2 a 5 pessoas, sendo que destes, 43,9% eram compostas por 2 a 3 pessoas. A renda das famílias também era pequena, pois 37,9% delas recebiam entre 100 e 200 dólares e 26,9% entre 200 e 300 dólares (dólar oficial médio mensal junho/1990). Usando o valor do dólar nos dias de hoje, essas faixas de renda não atingiriam os três salários mínimos, mas fica difícil fazer uma comparação confiável entre as moedas.

Quanto ao estado de origem dos chefes de família, 65,3% vieram do Nordeste, 24,7% da região Sudeste (8,2% do Estado de São Paulo), 0,5% da região Norte, Sul e Centro Oeste. No ano de 1990, dentre as famílias da demanda original, 17,6% já morava em São Paulo de 16 a 20 anos, 20,9% de 11 a 15 anos, 22% de 6 a 10 anos, e 16,5% de 0 a 5 anos. Por estes números, vemos que existia uma distribuição uniforme entre as faixas de tempo de moradia em São Paulo.

De uma forma geral vemos que os chefes de família da demanda original do Celso Garcia eram predominantemente do sexo feminino, jovens, com famílias pequenas, vindos do nordeste para São Paulo em variados períodos. A maioria sobrevivia na cidade com uma renda abaixo de três salários mínimos. Esta demanda original na época tinha várias preocupações e reivindicações, uma delas era a de manter a localização da moradia na área central da cidade devido às facilidades de transporte, serviços e infra-estrutura disponíveis. Quanto ao projeto, o movimento tinha em mente algo bem modesto, buscavam reformar e adequar o casarão para torná-lo menos insalubre e usar o fundo do terreno como se fosse uma vila, eliminando também a figura do intermediário e a insegurança com despejos e venda do imóvel.

O projeto começou a tomar dimensões maiores quando os técnicos da Superintendência de Habitação Popular da SEHAB - HABI, atendendo às reivindicações do movimento, perceberam a possibilidade de expandir o projeto utilizando outros terrenos adjacentes. Para tanto, foram desapropriados e remembrados sete imóveis na Avenida Celso Garcia, altura do número 849.

3.2.2 Propostas urbanísticas e de projeto

De acordo com Comaru (1998), o anteprojeto do conjunto Celso Garcia - unidades e implantação - foi elaborado por técnicos da equipe de Cortiços de HABI, coordenados pelo arquiteto Cláudio Manetti. O projeto executivo foi elaborado pela Engeconsult, contratada pela SEHAB após processo licitatório e o gerenciamento dos projetos foi feito pela EMURB.

Cláudio Manetti comenta que tanto o Celso Garcia como o Madre de Deus deveriam ter servido de ponto de partida para a criação de um novo programa de cortiços. Quando ele começou seus trabalhos na SEHAB, inicialmente com o objetivo de fazer projetos e atender à demanda dos movimentos, ainda não havia uma política nem um programa muito definidos. O que existia eram ideologias da gestão e uma

grande vontade de vários grupos que se organizavam em prol de um objetivo comum de provar que era possível construir na área central para a população de baixa renda. [14]

Durante a elaboração do projeto houve todo um equacionamento entre o número e tamanho das unidades, o tamanho das áreas livres e das áreas comuns. Havia a necessidade de provar que o custo de construir no centro podia ser igual ao de construir na periferia e para tanto os apartamentos tiveram sua área bem reduzida para aumentar o número de famílias atendidas e as áreas comunitárias ficaram mais generosas.

Além das questões de custo existia a preocupação de gerar um conjunto não segregado da cidade, com uma escala adequada e dialogando com o entorno próximo.

3.2.3 Implantação

O projeto desenhava, em linhas gerais, volumes de quatro blocos retangulares de apartamentos, baixos e sem elevador, agrupados dois a dois com uma grande praça central e perpendiculares à rua Celso Garcia. Os blocos ficariam resguardados pelo Casarão à direita, a ser mantido e reformado e por um bloco de comércio e serviços à esquerda, paralelo à rua, que deveria ser construído.

O projeto previa que a praça fosse aberta, sem grades ou guarita, com o bloco 1 (lâmina) com acesso através do bloco de serviços voltado pra rua e também com acesso através do bloco 2 (duplo) pela praça. Os demais blocos teriam acesso direto pela praça (bloco 3 e 4).

A praça daria acesso também aos demais usos do conjunto, como a creche que era prevista e as lojas no térreo do bloco 2, além das salas sociais no térreo do bloco 3. A pequena creche e as lojas voltadas para o grande pátio central deveriam fazer a transição dos usos para permitir que pessoas de fora do conjunto pudessem usufruir também dos serviços do conjunto, de acordo com o projeto original.

[14] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005.

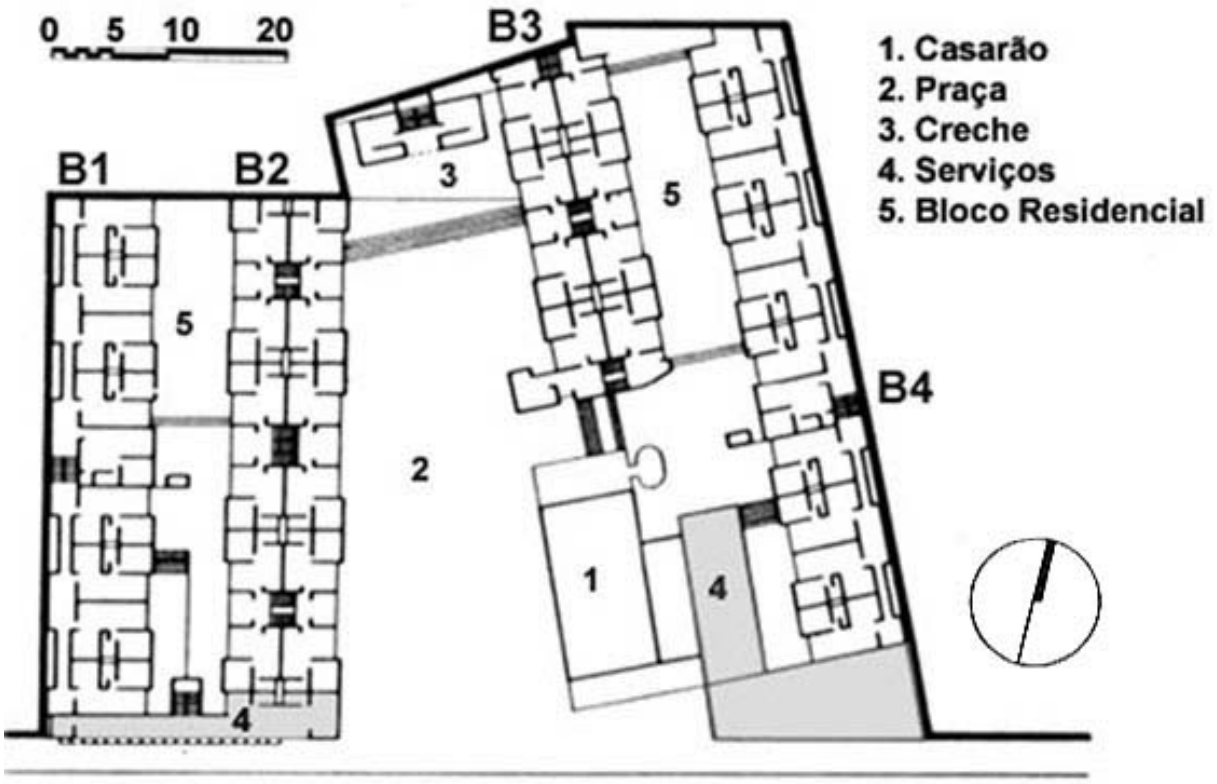

Figura 3 – Implantação esquemática do projeto original do Conjunto

Os blocos residenciais apresentam as faces laterais sem aberturas (voltadas para norte e sul). As duas faces dos blocos perpendiculares à rua recebem todas as aberturas e ficam voltadas para leste e oeste, dependendo da posição do apartamento no bloco (Figura 3).

O terreno é praticamente plano, os poucos desníveis são para melhorar a insolação e ventilação das unidades do térreo e garantir mais privacidade nas unidades voltadas para o pátio central.

De acordo com documento elaborado pela Prefeitura, São Paulo (1992a), os edifícios ,apesar de baixos, com total de 182 apartamentos nos quatro blocos com térreo e mais quatro andares, conseguiram uma densidade razoável, chegando a 1.800 famílias por hectare.

> A creche foi mais difícil porque a Secretaria do Bem-Estar, que cuida das creches no município de São Paulo, tem uma visão da creche como um edifício padrão. Então, não se enquadra mais nunca no sistema de creche da secretaria, mas o que nós estávamos colocando é que havia uma visão de invenção de uma nova sociedade, essa coisa de uma série de ações que foram feitas e a idéia inclusive de que ali seria o embrião de um processo diferente de formação de crianças. A idéia da cerca eu não reveria porque a idéia do conjunto era não estar voltado só para dentro, mas para fora também, com a praça fazendo o desfecho da rua e o casarão recuperado ser público também. O segredo dessas coisas darem

> certo dependem do espaço ser um espaço público, agora quando se dará e de que forma se dará, acho que é o grande desafio.[15]

3.2.4 Tipologias

O projeto definia dois conjuntos, sendo cada um deles formado por dois edifícios (duplo e lâmina) com térreo mais quatro pavimentos.

Os blocos 1 e 4 do tipo "lâmina" são formados por apartamentos dispostos ao longo de um corredor de circulação com vazios para iluminação e ventilação, possuindo respectivamente 40 e 50 unidades, com 31,63m² de área útil cada, com quarto, sala, banheiro e cozinha com tanque. A circulação vertical é feita através de uma escada que interrompe e interliga o corredor de circulação a cada meio lance. Quanto às áreas coletivas nos blocos, ambos possuem um salão comunitário no subsolo com 165,50 m² e uma lavanderia com tanques e área para secar roupas na cobertura.

Os blocos 2 e 3 do tipo "duplo" possuem respectivamente 54 e 38 apartamentos com área útil de 28,36 m², com quarto, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. De acordo com o projeto, existem apartamentos em ambas as faces do prédio, defasados meio pavimento entre si e atendidos por escadas que funcionam também como circulação. No térreo do bloco 3 existem 2 salas de apoio à creche.

Foi previsto, na frente dos blocos 1 e 2, um edifício com dez salas comerciais e de serviços voltado para a Avenida Celso Garcia, aproveitando em parte a estrutura da caixa d'água. No térreo do bloco 2 também foram previstas 5 salas para atividades comerciais, voltadas para a praça, num total de 150 m². Todas essas salas seriam para arrecadar dinheiro para o condomínio, em parte ajudando nas despesas mensais de conservação e em parte retornando para um fundo para criar um ciclo de investimento social.

Entre os conjuntos de dois prédios (lâmina e duplo) foi projetada uma praça central de 887 m² com tratamento paisagístico e bancos para a permanência dos moradores. Ao fundo, foi projetada uma creche com área construída de 181,73 m² em dois pavimentos, tendo 4 salas, 4 banheiros e 1 pátio coberto.

As áreas do conjunto podem ser vistas nas tabelas abaixo, serão três, de acordo com a fonte de informação (tese de mestrado de Francisco Comaru, publicação da Prefeitura de São Paulo em 1992 sobre o Programa de Cortiços e plantas do projeto de prefeitura aprovado). Foi feita uma mescla das duas primeiras fontes para checar as informações da terceira fonte e formar um quadro de áreas completo. As áreas foram transformadas em áreas equivalentes, de acordo com a NBR 12.721 /2003. 0.

A partir destas áreas foi feita uma hipótese de quanto poderia ser aumentada a área privativa do apartamento no caso do conjunto Casarão Celso Garcia não possuir áreas comuns no térreo, entendendo-se áreas comuns como aquelas cobertas ou

[15] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005.

descobertas destinadas ao uso comum, excluídas aquelas não edificadas e as necessárias à circulação. Chegamos ao número aproximado de 6,0 m² a mais por unidade, sendo que este valor aparecerá em uma das perguntas do questionário aplicado aos moradores.

Tabela 1 - Áreas de projeto do Conjunto Celso Garcia

CONJUNTO CASARÃO CELSO GARCIA (m2)						
ÁREAS	RESIDENCIAL	LAZER COBERTO	INSTITUCIONAL	COMERCIAL	OUTROS	LAZER DESCOBERTO
BLOCO 1 (LÂMINA)	2080,25					
BLOCO 2 (DUPLO)	2032,09					
BLOCO 3 (DUPLO)	1312,46					
BLOCO 4 (LÂMINA)	2503,25					
LAVANDERIA						
CRECHE			181,73			
APOIO A CRECHE						
PRAÇA						887,00
PÁTIOS ENTRE BLOCOS						676,86
SALÃO COMUNITÁRIO						
SALAS COMERCIAIS						
BLOCO SERVIÇOS+CASARÃO				1212,11		
CX. D´ ÁGUA ELEVADAS					53,04	
RESERV. SUBTER.					150,86	
CASA EQUIPAMENTOS					15,84	
TOTAIS PARCIAIS	7928,05	0,00	181,73	1212,11	219,74	1563,86
TOTAL GERAL	9541,63					

TERRENO 5.419,33 m2 TX. DE OCUPAÇÃO = 0,45
Á. PROJETADA(BLOCOS) 2467,32 COEF. APROVEIT. = 1,76
Á. CONSTRUIDA 9541,63 m2 (COM CASARÃO E CASARINHOS)

ÁREA PAVIMENTADA TOTAL = 1563,86m2

Fonte: COMARU, 1998[16]

Tabela 2 - Áreas de projeto do Conjunto Celso Garcia

CONJUNTO CASARÃO CELSO GARCIA (m2)						
ÁREAS	RESIDENCIAL	LAZER COBERTO	INSTITUCIONAL	COMERCIO SERVIÇO	OUTROS	LAZER DESCOBERTO
BLOCO 1 (LÂMINA)	8147,00					
BLOCO 2 (DUPLO)						
BLOCO 3 (DUPLO)						
BLOCO 4 (LÂMINA)						
LAVANDERIA						
CRECHE			372,00			
APOIO A CRECHE						
PRAÇA						
PÁTIOS ENTRE BLOCOS						
PAVIMENTAÇÃO (1563,86)						1563,86
SALÃO COMUNITÁRIO						
SALAS COMERCIAIS						
BLOCO SERVIÇOS+CASARÃO				1212,11		
CX. D´ ÁGUA ELEVADAS						
RESERV. SUBTER.						
CASA EQUIPAMENTOS						
TOTAIS PARCIAIS	8147,00	0,00	372,00	1212,11	0,00	1563,86
TOTAL GERAL	9731,11					

CASARÃO	1212,11

TERRENO 4031,18 m2 TX. DE OCUPAÇÃO = 60%
Á. PROJETADA(BLOCOS) 2.467,32 m2 COEF. APROVEIT. = 3,6
Á. CONSTRUIDA 1212,11 m2 (COM CASARÃO E CASARINHOS)

Fonte: SÃO PAULO, 1992a; COMARU, 1998[17]

[16] Dados trabalhados pela autora

Tabela 3 - Áreas de projeto do Conjunto Celso Garcia

CONJUNTO CASARÃO CELSO GARCIA (m2)						
ÁREAS	RESIDENCIAL	LAZER COBERTO	INSTITUCIONAL	COMERCIO SERVIÇO	OUTROS	LAZER DESCOBERTO
BLOCO 1 (LÂMINA)	1800,95					
BLOCO 2 (DUPLO)	1882,09					
BLOCO 3 (DUPLO)	1242,46					
BLOCO 4 (LÂMINA)	2223,95					
LAVANDERIA					228,60	
CRECHE			181,73			
CRECHE			70,00			
PRAÇA						887,00
PÁTIOS ENTRE BLOCOS						676,86
SALÃO COMUNITÁRIO (2)		330,00				
SALAS COMERCIAIS (5)				150,00		
BLOCO SERVIÇOS+CASARÃO				1212,11		
CX. D´ ÁGUA ELEVADAS					53,04	
RESERV. SUBTER.					150,86	
CASA EQUIPAMENTOS					15,84	
TOTAIS PARCIAIS	7149,45	330,00	251,73	1362,11	448,34	1563,86
TOTAL GERAL	9541,63					

ÁREAS EQUIVALENTES (m2)						
ÁREAS COMUNS		330,00	251,73	1362,11	228,60	1563,86
FATOR DE EQUIVALENCIA NBR 12.721-1999		0,40	0,60	0,40	0,50	0,10
TOTAIS PARCIAIS		132,00	151,04	544,84	114,30	156,39
TOTAL GERAL ÁREAS COMUN	1098,57					
ÁREA COMUM POR UNIDADE	6,04					

FATOR DE EQUIVALÊNCIA: NBR 12.721-AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS E PREPARO DE ORÇAMENTOS DE CONSTRUÇÃO PARA INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM CONDOMÍNIO

TERRENO 4031,18 m2 — TX. DE OCUPAÇÃO = 60%

Á. PROJETADA(BLOCOS) 2.360 m2 — COEF. APROVEIT. = 2,5

Á. CONSTRUIDA 9541,63 m2 (COM CASARÃO E CASARINHOS)

ÁREA PAVIMENTADA TOTAL = 1563,86m2

Fonte: SÃO PAULO, 1992a; COMARU, 1998[18]

O projeto previa área construída total de 8.485,91m² (excluindo casarão e casarinhos) e áreas livres com 1.563,86 m² (praça e áreas entre os blocos). Quanto à destinação dos 182 apartamentos, estes seriam ocupadas inicialmente por 56 famílias moradoras do casarão, 46 de cortiços do Brás, 40 de cortiços do Belém e 40 de cortiços da Mooca. No longo processo de construção em mutirão, alguns abandonaram o projeto e foram substituídos, mas dentre os que permaneceram, os mais antigos e com maior quantidade de horas de trabalho tiveram prioridade na escolha das unidades.

A elaboração do anteprojeto pela equipe de HABI contou com a participação da população através de assembléias onde eram discutidas as decisões principais. Uma dessas discussões foi sobre a existência da praça, pois o movimento, de início, achava melhor não ter, para aumentar a área das unidades habitacionais. Ao longo do processo os arquitetos explicaram a função da praça como área para lazer e integração, além das outras várias possibilidades de uso, e o movimento concordou em mantê-la. Na verdade, a supressão dos recuos laterais e de fundos possibilitou a transferência dessas áreas para o centro do conjunto, permitindo uma praça mais generosa. De certa forma, os moradores pressionavam para ter a área dos

[17] Idem ibid.
[18] Idem ibid.

apartamentos maiores, para ter dois quartos ao invés de um, mas o equacionamento dos custos na época e a vontade de todos de viabilizar o empreendimento acabaram por consolidar unidades com um dormitório e área reduzida, tendo em contrapartida áreas comunitárias mais generosas.

A redução da área dos apartamentos com conseqüente aumento no número de unidades, algo necessário para viabilizar o aproveitamento de terrenos em áreas centrais, requer áreas coletivas maiores, com atividades de recreação, lazer, cultura e serviços, recuperando o conceito de habitação mínima e dos espaços comunitários como extensão da habitação. De acordo com Luizinho, ex-mutirante e morador do conjunto Madre de Deus, um apartamento com área entre 30 e 40 m² é o ideal para famílias pequenas vindas de cortiços, pois nas regiões bem localizadas da cidade uma área privativa maior tornaria o custo muito alto e inviabilizaria os financiamentos.

O Conjunto Celso Garcia possui outra particularidade quanto à tentativa de redução de custos, pois foi construído em mutirão pelos moradores. A construção foi acompanhada pelo arquiteto Joel da Assessoria Técnica Ação Direta - AD.

Hoje em dia fica difícil fazer uma avaliação precisa do custo total da obra e das economias geradas porque o conjunto Celso Garcia sofreu um processo de construção truncado, com várias paralisações devido a problemas de ordem político-econômica. Atualmente, apesar de ser considerado terminado desde maio de 2003, o conjunto ainda continua com o Casarão e a creche sem condições de uso, como era previsto no projeto original.

3.2.5 O Conjunto Casarão Celso Garcia nos dias atuais: "As Built"

O projeto original do Conjunto Casarão Celso Garcia, como já citado anteriormente, não foi completamente executado. Ao visitarmos o conjunto nos dias de hoje vemos que falta ser executado um bloco inteiro e outras edificações não foram terminadas ou não funcionam, ficando uma sensação de obra incompleta. Segundo Cláudio Manetti, o projeto não foi realizado em sua plenitude, virou uma experiência concreta, mas como nem tudo foi executado e nem todos os materiais especificados foram usados, houve uma perda na qualidade arquitetônica do conjunto. Quando isto ocorre, o projeto passa para um segundo plano e se discute mais os instrumentos utilizados, a gestão municipal que gerou a obra, mas não se discute a arquitetura propriamente dita.

> Na verdade, a arquitetura ali era feita como um todo, tinham os aspectos sociais, morfológicos da sociedade, estruturais, econômicos, então eu acho que é conceber a arquitetura como um carro completo e ter forças pra fazer só a lanterna. Eu acho que essa é a minha aflição. [19]

[19] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005.

O projeto dos blocos residenciais foi pouco alterado durante a execução, exceto quanto às janelas das salas das unidades, onde era previsto, ao invés de caixilhos, uma grelha envidraçada feita de argamassa e ferro, com intuito de iluminar melhor os ambientes. Devido ao orçamento baixo, foi preciso optar por janelas comuns.

O bloco de serviços com cinco pavimentos - que deveria arrematar a frente dos blocos residenciais do lado esquerdo do conjunto - não foi executado. Ele seria alugado para arrecadar dinheiro e ajudar na manutenção do conjunto e em parte retornar para um fundo de investimento social. Os moradores construíram no mesmo local e com recursos próprios algumas lojas térreas voltadas para a Rua Celso Garcia. Estas estão alugadas e arrecadam dinheiro para ajudar na manutenção do conjunto.

A creche, apesar de construída, não está em funcionamento porque a edificação não atende ao padrão de edificação da Secretaria Municipal da Família e Bem-Estar Social - FABES, da Prefeitura do Município de São Paulo.

O "Casarão" ainda não é utilizado, no geral está num estado razoável, com os pisos e forros preservados e tudo relativamente limpo. Alguns poucos cômodos, porém, apresentam vazamentos de telhado e deterioração do estuque. Os vitrais e esquadrias expostos à chuva apresentam o pior estado, estão enferrujando e tem os vidros quebrados. Até pouco tempo, os moradores ainda utilizavam o espaço para alguns eventos e festas, mas nos dias de hoje ele está completamente vazio e sem uso.

O Casarão foi avaliado no mês de fevereiro de 2006 por técnicos da COHAB quanto à possibilidade de ser reformado, pois a atual administração pública pretende utilizá-lo após ser desmembrado do Conjunto. Segundo a avaliação, o Casarão não apresenta problemas estruturais nem trincas. Assim, sua reforma não seria tão custosa visto que ele ainda está num estado razoável. Por outro lado, a restauração do Casarão, caso ele fosse um bem tombado, já seria algo inviável economicamente.[20]

[20] Depoimento à autora da arquiteta Neusa Barrancos (COHAB/SP gestão municipal atual).

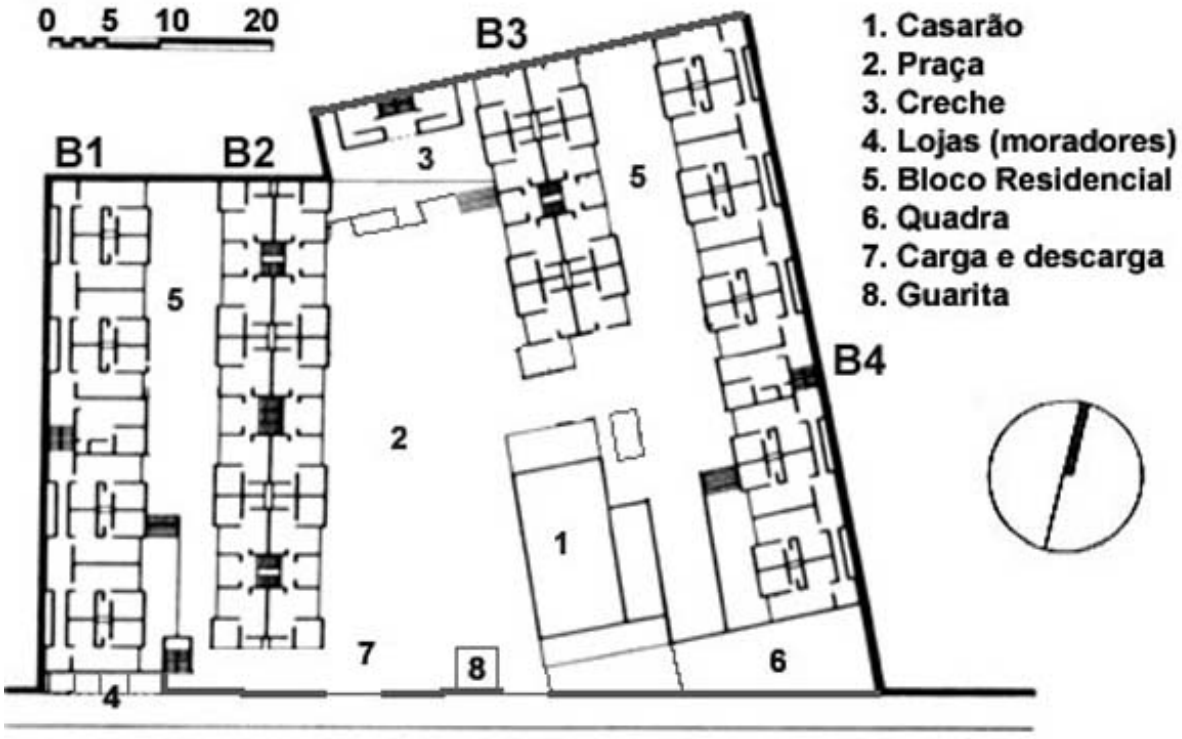

Figura 4 – Implantação esquemática atual do Conjunto (2006)

Os "casarinhos" ficavam à direita do Casarão e foram demolidos na gestão 2001-2004 para dar lugar a uma quadra de esportes não prevista no projeto original. A decisão de demolir os "casarinhos" foi tomada porque eles estavam em mal estado e sua reforma seria inviável economicamente (ver Figura 4).

> Eu acho que esses projetos precisam de um acompanhamento sistemático, de outras fontes de recursos, recursos complementares, não é uma questão meramente de uma secretaria da habitação, tinha que ter uma secretaria da cidade, porque ali se você considerar o custo de desapropriar uma área para fazer um equipamento público na região. Então essa noção não é de economia só, é estratégico, de logística [21]

As áreas comuns como lavanderia e salões comunitários estão em bom estado e são utilizadas no dia-a-dia dos moradores. As salas localizadas no térreo dos blocos residenciais e voltadas para a praça estão alugadas ou são utilizadas pelos moradores. Alguns moradores montaram duas oficinas de costura e alugam salas, em outras, funciona uma pequena biblioteca e a sala da Associação, onde ficam guardados os documentos do conjunto.

Os moradores no geral não alteraram os apartamentos, por serem de alvenaria estrutural eles têm instruções para não mudar as paredes. Apesar disto, alguns poucos dividiram a sala ao meio com alvenaria pra criar um quarto, ou separaram a cozinha da sala. Predominantemente as alterações ocorreram mais na forma de

[21] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005..

complementar os acabamentos de piso e parede ou retirar tanque para colocar máquina de lavar roupas no local.

As alterações ocorreram mais na tipologia lâmina dos blocos 1 e 4 que, por ser alguns poucos metros quadrados maior e pela disposição da planta, apresenta maiores possibilidades de alteração.

A praça central, de acordo com o projeto original, deveria ser toda pavimentada com piso pré-moldado tipo *blokret*, exceto uma faixa ao lado do Casarão, onde seria um jardim. Hoje em dia, porém, a área gramada na praça é grande, sobrando pouca área pavimentada para permanência dos moradores (fotos 64 e 67, anexo C, p.174-175).

3.3 Desapropriação e regularização do Conjunto

O Conjunto Casarão Celso Garcia na presente data ainda não está regularizado. A morosidade deste processo tem origem na dificuldade em desapropriar os vários lotes que formaram a base fundiária do Conjunto.

A desapropriação de diferentes terrenos com diferentes proprietários exige que sejam feitas várias ações judiciais de desapropriação e isto já demanda maior tempo, pois as ações não se resolvem todas juntas.

Os diferentes lotes desapropriados só podiam ser remembrados quando a Prefeitura Municipal de São Paulo estivesse com o titulo de domínio de todos eles. Este foi um dos primeiros problemas da regularização, resolvido posteriormente com a aprovação da lei Federal 9785 em 1999 que permite o registro da emissão provisória na posse.[22]

> Para superar este problema houve a aprovação da lei 9785, lei federal que permitiu fazer o registro da emissão na posse, ou seja, mesmo de lotes ainda sem titulo [...]. A partir desta mudança legislativa que alterou a 6766, é permitido o registro da emissão na posse que é uma coisa muito importante pra solucionar esses casos como do Celso Garcia. [23]

No Celso Garcia, os terrenos foram desapropriados por Decreto de Interesse Social - DIS da prefeitura para serem remembrados. Como a quantidade de lotes foi alterada algumas vezes no início do projeto, foram aplicados vários desses Decretos:

- DIS. 28.390 de 1989 pretendia desapropriar terrenos totalizando 3.546,00m²;

- DIS. 28.960 de 1990 revogou o anterior;

- DIS. 29.066 de 1990 revogou o anterior, desapropriou terrenos com área total de 4.196,00m².

---

[22] Depoimento à autora do advogado Gabriel Blanco (gerente da COHAB/SP na gestão municipal 2001-2004)
[23] Idem ibid.

Segundo Neusa Barrancos, responsável pela regularização do Conjunto na COHAB, apesar do último D.I.S. indicar que foram desapropriados 4.196,00m², a somatória das matrículas atuais dos terrenos desapropriados é de 3.627,93 m², indicando que estas apresentam erros quanto às dimensões dos lotes.[24] A planta ,com os terrenos originais remembrados, pode ser vista nas Figuras 61 e 62 do anexo C (p.171-172)

Na gestão municipal 2001-2004, houve outro entrave à regularização. Ao lado do Casarão existiam alguns comércios, eles já estavam desapropriados, mas os comerciantes só desocuparam após notificação. Ficou uma dúvida sobre o que fazer com as casas, manter, derrubar deixando a fachada, ou demolir tudo. A opção por demolir as casas foi escolhida pois manter as casas implicaria num custo muito alto. Além disso, aquele espaço era previsto pra abrigar a quadra de esportes, o que daria também maior ventilação e iluminação aos dois blocos adjacentes.

Quando as ações judiciais foram resolvidas e os valores de desapropriação acertados, a COHAB pode prosseguir com a unificação das matrículas dos diferentes terrenos do Celso Garcia numa única. Porém, ao analisar cada desapropriação individualmente, começaram a surgir divergências entre o que constava nas matrículas e o que existia de real. Essas pequenas diferenças precisaram ser revisadas. A fusão das diferentes matrículas do Celso Garcia só pode ser feita após estas revisões, sendo esta a atual etapa em que se encontra a regularização do Conjunto.

Após constituir a base fundiária do conjunto, obtendo um titulo único, os blocos poderão ser registrados e será calculada a área útil de cada apartamento, assim como as áreas comuns, excluindo ou não o Casarão, a cargo da decisão da administração pública. A partir daí, o Conjunto precisará passar por APROV para verificação de questões construtivas, isto é, se atendeu aos recuos, largura de escadas, entre outros, isso de acordo com a nova lei de HIS que tem parâmetros mais flexíveis. O Conjunto precisará ser aprovado também no Corpo de Bombeiros e somente após isto ele pode ter o Alvará de Conclusão de Obra.

De posse do Alvará de Conclusão de Obra e dos memoriais descritivos poder-se-á registrar o condomínio no cartório. A partir daí, o Conjunto fica regular e poderá ser feito um contrato de compra e venda com cada morador para começarem a pagar as prestações, sendo que esse dinheiro deverá retornar ao Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Enquanto o conjunto estiver irregular, provisoriamente pode ser feito o Termo de Permissão de Uso - TPU, que deve incorporar reivindicações dos moradores, além de informações básicas como valor investido pela prefeitura na unidade e valor de mão-de-obra do morador no trabalho de mutirão. O TPU, apesar de provisório, oferece algumas garantias ao morador pois, mesmo estando o Conjunto em situação irregular, ele pode negociar sua unidade por meio do TPU, como também garante o valor da sua mão-de-obra no mutirão no caso de despejo por inadimplência.

[24] Depoimento à autora da arquiteta Neusa Barrancos (COHAB/SP gestão municipal atual).

Atualmente, os lotes do Conjunto Casarão Celso Garcia já estão com as desapropriações resolvidas, assim como também foram revisadas as diversas matrículas dos lotes. Segundo Neusa Barrancos (COHAB), a fusão das matrículas esta prestes a ser assinada. Depois, será possível desmembrar o Casarão com uma matrícula diferente, como pretende a atual gestão municipal, além de prosseguir no processo de regularização conforme descrito anteriormente.

O problema que ainda vai restar é em relação à creche porque, para que esta continue pública, seria necessário que seu "lote" também fosse desmembrado, havendo uma matrícula diferente do Conjunto. Porém, ela é "encravada" no fundo do lote, o que impossibilita seu desmembramento. A creche provavelmente vai ser incorporada à área comum do Conjunto, como também as lojas e demais usos e seu funcionamento provavelmente ficará a cargo dos moradores.

3.4 Legislação de uso e ocupação do solo à época do projeto e sua flexibilização atual

O Conjunto Celso Garcia, à época de sua implantação, estava localizado numa zona Z4-021. Esta permitia construir até 3 vezes a área do lote, desde que tivesse uma taxa de ocupação de até 0,7 e recuos de frente e fundos com cinco metros e laterais de três metros a partir do segundo pavimento.

Os sete terrenos, apesar de algumas divergências como citado no capítulo anterior, foram aprovados na prefeitura com área de 4.031,18 m² e permitiriam a construção de até 12.093,54m² de área computável. O total de área construída do conjunto, porém, não ultrapassou os 10.000,00m² atendendo ao zoneamento nesse aspecto.

> Na verdade havia uma discussão a respeito dos recuos que a gente estava querendo cortar, o de fundos e os dois laterais, para podermos otimizar espaços de uso comum do conjunto. No mais, estava tudo de acordo com a legislação. Ficou fácil para a Comissão e não precisamos mudar drasticamente o conceito do projeto.[25]

[25] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005.

Tabela 4 - Características da zona de uso Z4-021

Z4 - 021 (ZONEAMENTO VIGENTE ATÉ 2004)				
		COEFICIENTES EXIGIDOS	COEFICIENTES CELSO GARCIA	AVALIAÇÃO FINAL
COEF. APROVEITAMENTO		3,00	2,50	atende
TAXA DE OCUPAÇÃO		0,70	0,60	atende
RECUOS	FRENTE	5,00	ZERO	não atende
	LATERAIS	3 (*)	ZERO	não atende
	FUNDO	5,00	ZERO	não atende
* RECUO LATERAL 3 m EM AMBOS OS LADOS A PARTIR DO SEGUNDO PAVIMENTO				

Fonte: SÃO PAULO, 1973 – Quadro nº. 2 A[26]

Podemos verificar na tabela 4 que os índices urbanísticos adotados em projeto atenderam parcialmente ao zoneamento existente, pois resultaram em 60% de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento por volta de 2,5. A única exigência desrespeitada foi quanto aos recuos. Sendo assim o projeto foi aprovado pela Comissão de Projetos Especiais, criada na época, sem grandes dificuldades. Segundo Paula Motta, o conjunto foi regularizado por um decreto específico da Prefeita Erundina, já que ainda não existia um decreto geral para HIS.

O não atendimento dos recuos e a ausência de vagas para estacionamento fizeram parte da proposta do projeto do conjunto, como também os apartamentos com área reduzida, áreas coletivas maiores e usos diversos além do habitacional incorporados ao conjunto. Segundo Cláudio Manetti, buscou-se assentar moradores de cortiços da região num local servido por espaços públicos e equipamentos, como a creche, o Casarão reformado com uso institucional, a praça central, os salões para atividades e as lojas alugadas que ajudariam no custeio do conjunto. Todos estes usos deveriam se estender ao bairro, ajudando na renovação do entorno.

As ZEIS que estavam sendo propostas no início da década de 90 incorporavam estes conceitos. Elas ainda não apresentavam índices urbanísticos como as ZEIS vigentes atualmente, mas apresentavam várias hipóteses de como criar mecanismos e viabilizar a aprovação de projetos diferenciados em áreas de cortiços.

O Conjunto Celso Garcia serviu de subsídio para o Programa de Recuperação de Cortiços, criado na mesma gestão municipal 1989-1992. O Programa previa a construção de novos empreendimentos para moradores de cortiços e, para tal, foram comprados terrenos com cortiços no Glicério, Ipiranga e Luz, em convênio com associações de moradores. Estas áreas entrariam como ZEIS 4 na proposta do novo Plano Diretor que se tentava aprovar.

Para viabilização de empreendimentos incorporando diversos usos, o Programa de Recuperação de Cortiços apresentava, como forma de obter recursos para construção das áreas não habitacionais, a outorga onerosa, imposto de

[26] Dados trabalhados pela autora.

transferência de bens imóveis sobre repasse de cotas, operações urbanas e operações interligadas, além da comercialização das cotas das áreas de comércio e serviços negociadas pela prefeitura.

> A ZEIS poderia ser um artefato de suporte para uma mini operação e devolvendo isto pra cidade. Quando foi pra montar a estratégia do Plano Diretor de São Paulo em 1992, foi proposto um capitulo sobre ZEIS. Tinha ZEIS 1, 2, 3 e 4. A ZEIS 4 acabou entrando como ZEIS de Cortiços.[27]

As ZEIS na cidade de São Paulo não foram aprovadas na década de noventa, como também não foi aprovado o Plano Diretor. Contudo, as idéias e os conceitos das ZEIS 4 ficaram parcialmente cristalizados no Conjunto Celso Garcia, agente e produto do Programa de Recuperação de Cortiços. Algumas das orientações técnicas para a produção de habitação para a baixa renda foram implantadas em conjuntos construídos entre 1989 e 1992 e depois foram incorporadas no Decreto de HIS de 1992 (31.601/92).[28]

O Decreto 31.601/92 criou critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos por diversas entidades. Os critérios variavam para cada zona de uso delimitada pela Lei 8.001 de 1973. O Conjunto Celso Garcia, por estar na zona Z4-021, precisaria atender aos parâmetros descritos na tabela 5 a seguir, se fosse implantado após a criação do Decreto.

As características exigidas para a zona Z4-021 antes e após o Decreto 31.601/92 quase não foram alteradas, apenas o coeficiente de aproveitamento subiu de 3 para 4. A tabela 5 mostra as características do Conjunto Celso Garcia em relação ao Decreto.

A tabela 5 mostra também que os recuos laterais, de fundos e entre prédios não seriam atendidos, assim também como a quantidade de vagas para estacionamento e apartamentos para portadores de deficiência física.

O Plano Diretor Estratégico Municipal de 2002 (lei nº. 13.430/02) delimitou como ZEIS 3 a área onde se encontra o Conjunto Casarão Celso Garcia. A Lei nº13.885 de 2004 estabeleceu normas complementares ao Plano Diretor Estratégico para instituição dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, além de dispor sobre o parcelamento, disciplina e ordenação do uso e ocupação do solo.

---

[27] Depoimento à autora do arquiteto Cláudio Manetti (coordenador do PHPRCSP na gestão municipal 1989/1992 e colaborador no projeto Casarão Celso Garcia), em julho de 2005

[28] Informação fornecida pelo Professor Doutor Ricardo S. Moretti na banca de qualificação de mestrado deste trabalho em dezembro de 2005.

Tabela 5 – Características da zona de uso Z4 para HIS

DECRETO DE HIS 1992 (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL EM Z4)						
		COEFICIENTES EXIGIDOS	COEFICIENTES CELSO GARCIA	AVALIAÇÃO PARCIAL	SUPRESSÃO RECUOS (**)	AVALIAÇÃO FINAL
COEF. APROVEITAMENTO		4,00	2,50	atende	-	atende
TAXA DE OCUPAÇÃO		0,70	0,60	atende	-	atende
RECUOS	FRENTE	5,00	ZERO	não atende	(1)	atende
	LATERAIS	3,00 (*)	ZERO	não atende	(2)	não atende
	FUNDO	5,00	ZERO	não atende	(2)	não atende
	ENTRE PREDIOS	6,00	5,20	não atende	-	não atende
ÁREA MÁX. DE LOTE		20.000 m2	4.031,18 m2	atende	-	atende
VAGAS P/ ESTACIONAMENTO		1 P/ CADA 3 UN. HABIT.	ZERO	não atende	-	não atende
UN. P/ PORTADORES DE DEFICIENCIA FÍSICA		3%	ZERO	não atende	-	não atende

* Recuo lateral de 3 m em ambos os lados

* * O Decreto admite supressão de alguns recuos desde que se atenda concomitantemente condições descritas na tabela acima

(1) Admite-se redução ou supressão do recuo de frente desde que sejam atendidas concomitantemente as seguintes condições
- Lote com frente para via mista, local, coletora ou definida como secundária ou hierarquia inferior
- Todas as portas, janelas e demais aberturaas com altura inferior a 1,80 metros do nível da rua devem atender a um recuo mínimo de 1,50 m
- As águas pluviais de telhado sejam captadas e conduzidas ao sistema de drenagem de águas pluviais
- A edificação tenha altura máxima (cota mais baixa da via de acesso até cobertura do último andar) igual à largura da via de acesso somada ao recuo de frente, até o limite de 17,00 m

(2) Admite-se redução ou supressão dos recuos laterais e de fundos desde que sejam atendidas concomitantemente as seguintes condições
- As divisas em que se prevê a supressão ou redução de recuos devem confrontar apenas com área verde ou lotes onde esteja prevista implantação concomitante de HIS
- Garantia de insolação, aeração e iluminação de sala e dormitórios
- Garantia de aeração e iluminação de cozinhas, copas e lavanderias
- Esteja prevista captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas
- Drenagem subterrânea nos lotes onde a edificação for executada sem recuos laterais em ambos os lados

Fonte: SÃO PAULO, 1992 b[29]

A Lei nº13.885 alterou as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes em ZEIS definidas anteriormente no PDE. Os índices das ZEIS 3 foram em parte mantidos, mas alguns ficaram mais restritivos, como a porcentagem destinada para HIS e HMP para um novo empreendimento em ZEIS 3.

O Decreto de HIS 44.667/04 regulamentou as ZEIS e definiu normas para a produção de habitação para baixa renda. A tabela 6 a seguir mostra os parâmetros deste Decreto definidos para as ZEIS 3, para residências multifamiliares verticais, assim como uma avaliação do Conjunto Celso Garcia quanto a atender a estes parâmetros atuais.

A tabela 6 nos mostra que todos os coeficientes seriam atendidos, exceto quanto a não ter unidades para portadores de deficiências físicas e quanto aos recuos de fundos e entre prédios.

O Conjunto Celso Garcia não possui recuo de fundos e entre prédios possui 5,20m. O recuo de fundos pode ser suprimido desde que atenda a alguns requisitos, como mostrado na tabela 6, porém o Celso Garcia não atende ao requisito de fazer divisa com área verde nem com lote do mesmo EHIS. A garantia de insolação, aeração e iluminação, apesar da ausência de recuo de fundos, poderá ser afirmada com a realização da Avaliação Pós-Ocupação do conjunto.

[29] Dados trabalhados pela autora.

Tabela 6 – Características da ZEIS 3 para HIS

DECRETO DE HIS 2004 (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL EM ZEIS 3)						
		COEFICIENTES EXIGIDOS	COEFICIENTES CELSO GARCIA	AVALIAÇÃO PARCIAL	SUPRESSÃO RECUOS (**)	AVALIAÇÃO FINAL
COEF. APROVEITAMENTO		4,00	2,50	atende	-	atende
TAXA DE OCUPAÇÃO		0,80	0,60	atende	-	atende
RECUOS	FRENTE	ZERO	ZERO	atende	-	atende
	LATERAIS	ZERO	ZERO	atende	-	atende
	FUNDO	3,00 (*)	ZERO	não atende	(1)	não atende
	ENTRE PREDIOS	6,00	5,20	não atende	-	não atende
ÁREA MÁX. DE LOTE		10.000 m2	4.031,18 m2	atende	-	atende
VAGAS P/ ESTACIONAMENTO		ZERO	ZERO	atende	-	atende
UN. P/ PORTADORES DE DEFICIENCIA FÍSICA		3%	ZERO	não atende	-	não atende
NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES		200	182	atende	-	atende
ÁREA MIN. APARTAMENTO		24,00 m2	28,36 m2	atende	-	atende
PORCENTAGEM ÁREA DO LOTE PARA LAZER		10%	38%	atende	-	atende
ÁREA COMUNITÁRIA COBERTA POR UNIDADE		0,50 m2	3,00 m2	atende	-	atende

* Recuo de fundo com 3 m a partir do segundo pavimento

* * O Decreto admite supressão de alguns recuos desde que se atenda concomitantemente condições descritas na tabela acima

(1) Admite-se redução ou supressão do recuo de fundos desde que sejam atendidas concomitantemente as seguintes condições
- As divisas em que se prevê a supressão ou redução de recuos devem confrontar apenas com lotes integrantes do mesmo EHIS, área verde pública ou espaço livre
- Garantia de insolação, aeração e iluminação de sala e dormitórios
- Garantia de aeração e iluminação de cozinhas, copas e lavanderias
- Esteja prevista captação, condução e disposição das águas pluviais e servidas
- Drenagem subterrânea nos lotes onde a edificação for executada sem recuos laterais em ambos os lados

Fonte: SÃO PAULO, 2004a.[30]

O projeto do Conjunto Casarão Celso Garcia atende à taxa de ocupação de 0,8, coeficiente de aproveitamento 4, ausência de recuos frontal e lateral.

Quanto ao tamanho das unidades, o decreto define um mínimo de 24 m² de área útil (sem futura ampliação). O Celso Garcia possui os menores apartamentos com área útil de 28,36 m², estando bem próximo do mínimo permitido.

Quanto às áreas comuns, o decreto de 2004 cria novas exigências, sendo que os conjuntos verticais até 5 andares devem prever 10% da área do lote para espaços de uso comum para lazer, entregues implantados e equipados. Além da área de lazer deve ser prevista área coberta para uso comunitário com no mínimo 20 m² equivalente a 0,50 m² por unidade habitacional. O Celso Garcia atenderia com sobra até a exigência de área de lazer para conjuntos verticais com mais de 5 pavimentos, pois possui uma praça com cerca de 40% da área do lote. As áreas comunitárias no conjunto (salões para reuniões e lavanderias coletivas) equivalem a aproximadamente 3,0 m² por unidade habitacional, apenas um salão já seria suficiente de acordo com o decreto.

O decreto de 2004 comenta sobre áreas máximas a serem construídas junto com o HIS, quando incorporadas aos conjuntos habitacionais nas ZEIS 3, pois somente

[30] Idem ibid.

50% (no máximo) pode ser edificado para outros usos além de HIS, em terrenos com área igual ou superior a 500,00 m² ou no caso de demolição de cortiços para construção de novas moradias. O Celso Garcia possui, em projeto, por volta de 75% da área construída com HIS e 25% destinados para outros usos, isto é, lojas para serem alugadas, áreas que deveriam ter uso institucional (creche e Casarão), áreas de uso comum cobertas para lazer e áreas de lazer públicas descobertas.

A Lei nº13.885 alterou as porcentagens de HIS e outros usos permitidos para um empreendimento em ZEIS 3. As porcentagens de HIS e HMP passam a ser no mínimo 80% (oitenta por cento) da área total do empreendimento construído ou reformado, garantindo o mínimo de 40% (quarenta por cento) do total de área construída computável para HIS. O Conjunto Celso Garcia é um exemplo bem próximo do resultado destas porcentagens estabelecidas por lei.

Quanto às vagas para estacionamento de veículos, estas não são mais exigidas no decreto de 2004, sendo assim a lei passou a ser atendida pelo conjunto. Este, quando projetado, foi contra algumas definições legais, porém nos dias de hoje está muito próximo do permitido para uma ZEIS 3 de acordo com o decreto.

O Decreto nº. 45.127 de 2004 alterou algumas disposições do Decreto nº. 44.667 de 2004, quanto à área máxima de lote para empreendimentos habitacionais multifamiliares para baixa renda e quanto ao número máximo de unidades. A tabela 7 demonstra os coeficientes e o comparativo com o Conjunto Celso Garcia.

Tabela 7 – Critérios para habitação multifamiliar - HIS

DECRETO 45127 de 2004					
	COEFICIENTES EXIGIDOS	COEFICIENTES CELSO GARCIA	AVALIAÇÃO PARCIAL	SUPRESSÃO RECUOS (**)	AVALIAÇÃO FINAL
ÁREA MÁX. DE LOTE	15.000 m2	4.031,18 m2	atende	-	atende
NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES	300	182	atende	-	atende

Fonte: SÃO PAULO, 2004 b [31]

O Conjunto Casarão Celso Garcia localiza-se na subprefeitura da Mooca e está sujeito ao Plano Regional da mesma. As diretrizes atuais para o plano de urbanização das ZEIS 3 da subprefeitura são totalmente atendidas pelo Conjunto, como incentivo à criação de áreas verdes, a promoção da diversidade de usos e diversidade social, glebas menores que 10.000 m², além da articulação do projeto da ZEIS com o entorno.

[31] Idem ibid.

4 Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto Casarão Celso Garcia

4.1 Metodologia

O conhecimento do que ocorre no ambiente construído no decorrer do uso, tanto nas áreas edificadas como livres, pode realimentar o próprio estudo de caso bem como futuros projetos. A metodologia de Avaliação Pós-Ocupação - APO orienta na coleta de dados, análise e recomendações, dando critérios e parâmetros para tornar os resultados confiáveis.

No Brasil a APO é classificada em seis diferentes níveis, de acordo com a sua complexidade. Para este trabalho, a mais adequada seria a que faz, de forma geral, uma avaliação técnica e um levantamento comportamental de forma simultânea, para posterior diagnóstico e recomendações.

Conforme sugestão de Ornstein e Romero (2003), neste trabalho, a APO seguiu um roteiro metodológico básico, o qual buscou também comparar resultados das diferentes tipologias do Conjunto. As etapas foram realizadas de acordo com essa seqüência:

a) Busca de dados socioeconômicos e projetos do conjunto habitacional;

b) Visitas ao conjunto e entrevista inicial com a coordenação;

c) Registro fotográfico do conjunto;

d) Definição da amostra;

e) Elaboração e aplicação do questionário de pré-teste;

f) Apresentação dos resultados parciais para a banca de qualificação;

g) Elaboração dos questionários definitivos (comportamental e técnica);

h) Aplicação dos questionários definitivos aos moradores e realização das vistorias técnico-funcionais simultaneamente num total de 67 apartamentos (36% do total de 182) incluindo registro das alterações realizadas pelos moradores através de fotografias ou croquis;

i) Análise técnica funcional das áreas livres;

j) Análise técnica do bairro;

k) Sistematização das informações obtidas;

l) Análise e diagnóstico de resultados: Comparação entre resultados da satisfação dos usuários quanto ao apartamento, conjunto e bairro (entrevistas) e os resultados das vistorias técnicas sobre os mesmos aspectos (questionários técnicos, levantamento de mobiliários e medições, pesquisa bibliográfica);

m) Conclusões e recomendações para futuros projetos.

Os apartamentos, o conjunto (áreas comuns e livres) e o bairro terão seus resultados apresentados por tópicos, ou seja, cada um deles será analisado quanto à funcionalidade, iluminação, ventilação e análise econômica.

4.2 Critérios de desempenho

As análises técnicas, comportamentais e o cruzamento de ambas tiveram como referência um conjunto de critérios originários de normas nacionais, diretrizes de projeto, indicadores pré-existentes e experiência profissional do envolvido no trabalho.

Quanto ao nível mínimo de iluminação natural nos cômodos e quanto à funcionalidade dos espaços, utilizou-se como referência a Norma de Desempenho de Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos, de julho de 2004.

As demais referências serão explicitadas ao longo do trabalho na apresentação e análise de resultados.

4.3 Definição da amostra

De acordo com a tabela 4, apresentada por Ornstein (1992), das 182 unidades do Conjunto Celso Garcia é necessário entrevistar moradores de 67 delas (36% do total) obtendo-se assim uma margem de erro de 10%.

A amostra de apartamentos foi intencional, isto é, os apartamentos foram selecionados buscando-se o maior número de variáveis possíveis. Os 67 apartamentos foram escolhidos nos 4 blocos de forma proporcional, distribuídos em todos os pavimentos e procurando escolher apartamentos com diferentes localizações no bloco.

A escolha inicial de apartamentos em cada andar foi de certa forma alterada ao longo do levantamento de campo, porém sempre foi dirigida de forma a manter a maior diversidade possível de apartamentos selecionados.

Os moradores são predominantemente de mesma origem (cortiço), apenas com pequenas diferenças quanto aos aspectos sócio-econômicos, portanto a origem da população não foi considerada como uma variável na escolha da amostra devido à homogeneidade da população. A distribuição do total de 67 apartamentos onde foram realizadas as análises técnicas e comportamentais de forma simultânea pode ser vista na tabela a seguir.

Tabela 8 – Quadro com distribuição da amostra no conjunto

	Bloco 1	Bloco 2	Bloco 3	Bloco 4
Térreo	1	2	3	3
1º andar	4	4	3	4
2º andar	3	4	2	4
3º andar	3	5	3	4
4º andar	4	4	3	4
subtotal	15	19	14	19
Total	67			

O levantamento técnico buscou obter informações do apartamento propriamente dito. As demais análises técnicas, quanto ao conjunto e ao bairro, serão complementadas com informações obtidas em diferentes fontes, como censos e diagnósticos municipais, normas técnicas e observações no local.

4.4 Elaboração de questionários

A opinião do morador do conjunto é extremamente importante, visto que ele testa diariamente vários aspectos construtivos e de projeto. Entretanto essas informações precisam ser obtidas de uma forma técnica, sendo que entrevistas e questionários com escalas de valores são as formas mais usuais de coleta de dados.

O questionário inicialmente proposto foi feito após a realização de visitas ao local, entrevistas com moradores participantes da coordenação do conjunto e levantamento dos projetos e da bibliografia existente que trata do projeto.

O questionário inicial foi utilizado no pré-teste da avaliação comportamental, sendo aplicado a uma porcentagem da amostra total.

Após a avaliação dos resultados do pré-teste, foram feitos mais alguns ajustes necessários para, por fim, se chegar aos questionários finais da análise técnica e comportamental.

4.4.1 Avaliação Comportamental

O questionário da avaliação comportamental buscou ser o mais sucinto possível, sem prejuízo na coleta de informações, de forma a agilizar o trabalho de campo e não tornar desconfortável as entrevistas aos moradores. O questionário se propôs a medir o nível de satisfação dos usuários quanto aos seguintes itens:

a) Sócio-econômico, participação no mutirão, permanência no apartamento;

b) Unidade habitacional (funcionalidade dos espaços, conforto e patologias);

c) Áreas comuns dos edifícios e áreas livres do conjunto (convivência, segurança, privacidade e manutenção);

d) Equipamentos sociais do bairro (saúde, educação, lazer, abastecimento, segurança, transporte, qualidade de vida).

4.4.1.1 Questionário inicial

As entrevistas foram estruturadas utilizando questionários padronizados com respostas pré-determinadas e com atribuição de valores, possibilitando a posterior tabulação das informações obtidas em tabelas de porcentagens.

As respostas pré-determinadas sobre entorno, o conjunto e a unidade habitacional, foram elaboradas com escala de valores de um a quatro (péssimo-1, razoável-2, bom-3, ótimo-4), além da "não sabe, não respondeu".

A caracterização sócio-econômica dos entrevistados inicialmente tinha respostas abertas, o que se verificou ser um problema para a posterior tabulação dos resultados.

4.4.1.2 Pré-teste do questionário inicial

O questionário inicialmente proposto para a avaliação comportamental foi testado para verificação e aprimoramento.

O pré-teste foi feito mediante a aplicação de 10 questionários (15% do total das 67 entrevistais) a moradores escolhidos aleatoriamente, para verificação da adequação, validade e abrangência das perguntas, além do tempo de aplicação.

Os resultados do pré-teste e também os comentários dos moradores auxiliaram no aprimoramento das perguntas e alternativas de respostas dos questionários, tornando-as mais claras e compreensíveis.

A parte do questionário sobre aspectos sócio-econômicos dos entrevistados sofreu alterações nas respostas, estas foram refeitas por faixas de valores pré-estabelecidos para possibilitar a posterior tabulação das informações obtidas.

4.4.1.3 Questionários definitivos

Conforme já descrito no capítulo sobre a definição da amostra, foram aplicados 67 questionários definitivos para a Avaliação Comportamental.

Os questionários foram aplicados no mês de março de 2006 aos sábados e domingos, em três finais de semana consecutivos.

O questionário definitivo é composto por 32 questões do tipo "múltipla escolha", com escala de valores de 1 a 4, além de 17 questões (caracterização sócio-econômica) com respostas possíveis dentro de faixas pré-estabelecidas. O questionário final pode ser visto nas figuras 28 e 29, no anexo A (p.136-137).

A aplicação das entrevistas levou em conta alguns cuidados:

- Entrevistar preferencialmente o chefe da família ou seu representante;
- Entrevistar pessoa que resida no conjunto (não temporariamente);
- Entrevistar pessoa que resida a mais de 6 meses no conjunto;
- Procurar seguir a definição inicial da amostra;
- Solicitar ao entrevistado respostas únicas.

4.4.1.4 Sistematização

Foram elaboradas planilhas eletrônicas automatizadas no programa *Excell*, de forma a se manter o controle das informações inseridas para cada apartamento entrevistado.

Através das planilhas criadas, inserindo as respostas de cada questão foi possível obter subtotais em porcentagens e gráficos (pizza), separados por blocos (1 e 4, 2 e 3) e também totalizados para o conjunto quando possível.

O total obtido nas respostas sobre os 4 blocos foi utilizado para calcular a média, a moda e o desvio padrão nas questões relativas à satisfação do usuário. Os resultados sobre a avaliação do apartamento foram totalizados em separado para os dois tipos principais de apartamentos, sendo que a totalização geral não teria um resultado válido para este caso.

Também para a totalização das respostas dos blocos foram criados diagramas de barras horizontais para hierarquizar os valores das médias obtidas, do menor para o maior em ordem ascendente, facilitando a visualização dos resultados.

4.4.2 Avaliação Técnica:

Além da avaliação da satisfação dos usuários com os questionários finais, também foram realizadas simultaneamente análises técnicas de cada apartamento sobre parte dos mesmos aspectos investigados para efeito de comparação, usando também respostas com escala de valores de 1 a 4, para posterior tabulação em porcentagens.

O questionário a ser respondido pelo técnico nos 67 apartamentos da amostra inclui os seguintes aspectos:

a) funcionalidade da unidade habitacional;

b) conforto da unidade habitacional;

c) patologias da unidade habitacional.

De acordo com Ornstein e Romero (2003), a avaliação da funcionalidade do apartamento também será feita com base no levantamento dos móveis e equipamentos de uma parte da amostra principal, incluindo apartamentos com alterações e originais (33% ou 22 apartamentos). A partir do levantamento será

possível calcular os índices de obstrução (porcentual de área ocupada por mobiliário e equipamentos em relação ao espaço disponível para uso destes e para circulação). A relação entre número de moradores e índice de obstrução e o m² útil por morador também serão calculados para a mesma amostra parcial.

Durante as visitas aos apartamentos também foram levantados aspectos sobre patologias (vazamentos, trincas), correções e melhorias implantadas pelos moradores nos apartamentos.

Quanto à iluminação natural, os níveis de luminância dos cômodos das habitações foram medidos com um luxímetro aferido, de acordo com os procedimentos indicados na Norma de Desempenho de Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos. Isto será importante para avaliar a implantação do conjunto, principalmente quanto à falta de recuos laterais e de fundos. Para tanto, também serão analisadas as edificações dos lotes vizinhos ao conjunto quanto à interferência da falta de recuos.

A avaliação funcional das áreas coletivas e de lazer foi realizada, através da observação no local e por fotografias, levando em conta o tipo de uso pelas diversas faixas etárias de moradores. As dificuldades de manutenção e a segurança no uso, entre outros aspectos, também foram levantados.

De uma forma geral também foi feita uma avaliação técnica do entorno, como em relação à oferta de equipamentos públicos, saúde, educação, lazer, abastecimento, segurança e transporte na área da Subprefeitura da Mooca onde se insere o conjunto.

4.4.2.1 Sistematização e tratamento dos dados

A exemplo da avaliação comportamental, também foram elaboradas planilhas eletrônicas automatizadas no programa *Excell* para inserção dos resultados obtidos nas visitas técnicas dos apartamentos. Através destas planilhas foi possível calcular a média, a moda e o desvio padrão separadamente por tipo de apartamento e no total do conjunto.

Para facilitar a obtenção de informações sobre os apartamentos, as plantas dos 22 apartamentos selecionados como amostra parcial conforme comentado anteriormente, com os respectivos mobiliários e equipamentos, foram desenhadas no programa de computador *AutoCad* e podem ser vistas nas figuras 17 a 27 deste capítulo e nas figuras 38 a 48 do anexo A (p.149-154).

4.5 Opinião dos moradores do entorno

A princípio seriam feitas entrevistas com os habitantes das edificações do entorno para obter opiniões sobre o Conjunto Celso Garcia e também sobre as melhorias ou problemas que trouxeram para o entorno.

As poucas entrevistas realizadas como teste mostraram que os resultados seriam irrelevantes e sem objetividade, pois no geral os vizinhos não conheciam o interior do conjunto nem seus moradores e as respostas sobre o que o Conjunto acrescentou ao bairro foram muito vagas.

Os vizinhos no geral sabem que o Conjunto foi feito em mutirão e acham este fato positivo. Porém, para eles, os mutirantes originais já não moram no Conjunto, o que as entrevistas constataram não ser uma verdade.

Diante da inconsistência das informações obtidas optamos por não finalizar e não incluir neste trabalho a analise da opinião dos moradores do entorno.

4.6 Resultados dos questionários aplicados:

Os resultados da Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto Casarão Celso Garcia serão apresentados a seguir.

Inicialmente serão apresentadas as características socioeconômicas dos moradores, em seguida, os resultados da avaliação comportamental e avaliação técnica separadamente por tópicos (apartamento, áreas comuns, áreas livres, bairro).

4.6.1 Aspectos socioeconômicos dos moradores nos dias de hoje

Os moradores do conjunto, Kim e Salomé, participam da comissão com dezesseis integrantes que cuidam da administração e manutenção do conjunto. Eles nos forneceram informações gerais sobre os moradores através de entrevistas realizadas no mês de julho de 2004. Segundo eles, cerca de 95% dos moradores participaram do mutirão e cerca de 5%, não. Na data da entrevista existiam dez apartamentos vazios e outros seis estavam vendidos através de contrato de gaveta. Dentre os moradores das 182 unidades, cerca de 30 possuíam automóvel (16% dos moradores). A maioria deixava o veículo estacionado nas ruas próximas e poucos em estacionamento.

O condomínio em julho de 2004 tinha o valor entre R$33,00 (blocos 2 e 3) e R$45,00 (blocos 1 e 4), de acordo com o tamanho do apartamento. Verificamos que o condomínio permanece estável ao logo dos últimos anos, pois em março de 2006 estava com valor de R$35,00 (blocos 2 e 3) e R$46,70 (blocos 1 e 4).

O valor do condomínio é composto com gastos como água, luz das áreas comuns, portaria, limpeza das áreas coletivas, gastos da coordenação (reuniões com a COHAB), além de um fundo de obras para manutenção do conjunto, que é de R$5,00 (por apartamento), totalizando perto de R$900,00 para ser usado todo mês, desde que não haja inadimplência.

A água não é medida em relógios individuais, o que provoca certa discórdia entre moradores devido à grande variação no número de pessoas por apartamento. Os

apartamentos com duas ou três pessoas levam desvantagem em relação aos apartamentos com 7 ou 8 pessoas, onde o consumo é bem mais elevado.

Além das informações gerais obtidas com pessoas da coordenação, foram aplicados sessenta e sete questionários no mês de março de 2006, em três finais de semana consecutivos. Os critérios para definição da amostra podem ser verificados no item que trata da metodologia. As informações obtidas foram tabuladas e algumas das tabelas serão apresentadas ao longo do texto, as demais serão apresentadas no final deste trabalho no anexo A (p.136).

No geral, as entrevistas foram feitas com os chefes da casa ou, quando ausentes, com os filhos destes. A maioria dos entrevistados é do sexo feminino (74,6%), tem entre 26 e 55 anos (62,70%), não é casado (55,2%), nasceu no nordeste (47,8%) ou no sudeste (49,3%) e mora em São Paulo a mais de 16 anos (89,6%). As pessoas mais jovens entrevistadas, na sua maioria, são nascidas na cidade de São Paulo com os pais vindos de outras regiões.

Os entrevistados com mais idade possuem escolaridade baixa, que aumenta na medida em que a idade diminui. A tabela a seguir mostra as porcentagens da escolaridade encontrada:

Tabela 9 – Escolaridade do entrevistado

Até 5ª série - fundamental I	52,2%
Da 5ª a 8ª série - fundamental II	20,9%
Do 1º ao 3º - médio	25,4%
Superior	1,5%

Os apartamentos analisados predominantemente apresentam famílias pequenas, com até 5 moradores (91,00%), como pode ser visto na tabela a seguir. Os apartamentos superlotados com mais de 5 moradores somam 9%.

Tabela 10 – Número de moradores/apartamento

De 1 a 3 moradores	47,7%
De 4 a 5 moradores	43,3%
De 6 a 7 moradores	7,5%
acima de 8 moradores	1,5%

Os 67 apartamentos totalizaram 221 moradores, uma média de 3,3 pessoas por apartamento. Deste total 29,9% trabalha registrado, 19,5% trabalha sem registro, 9% é aposentado ou pensionista e 41,6% não apresenta nenhum tipo de renda. Os números indicam que existem mais pessoas com algum tipo de renda (129 pessoas) do que sem (92 pessoas). A renda dos que trabalham, porém, é baixa pois, em geral, estes têm atividades que não exigem muito estudo ou qualificação e, em conseqüência, não oferecem boa remuneração.

Antes de morar no Conjunto, grande parte dos entrevistados (64,10%) morava em cortiços no bairro ou nas proximidades. A grande maioria (89,60%) também participou da construção em mutirão, porém, através das entrevistas verificou-se a existência de moradores novos (10,4%), com menos de três anos no conjunto e que não participaram da construção em mutirão. Estes moradores novos compraram o trabalho do mutirante, pagando entre R$10.000,00 e R$15.000,00 (2005/2006), dependendo do estado do apartamento. O comprador se compromete a participar das reuniões mensais da associação, que de certa forma mantém um controle de entrada e saída de moradores no conjunto. A compra e venda, porém, não tem nenhum tipo de contrato legalizado.

Tabela 11 – Tipo de moradia anterior ao Conjunto

Casarão/Casarinhos	31,3%
Outro cortiço	32,8%
Aluguel	29,9%
Outros	6,0%

Tabela 12 – Tempo de trabalho no mutirão

Até 4 anos	1,5%
De 4 á 8 anos	3,0%
Acima de 8 anos	85,1%
Não trabalhou no mutirão	10,4%

A grande maioria (91%) das famílias não possui carro e destes 77% também não pretende comprar um automóvel nos próximos 3 anos. Isto talvez seja conseqüência da baixa renda da população e da boa localização do conjunto na cidade, pois 40,3% dos entrevistados não usam nenhum tipo de meio de transporte, fazendo seus percursos a pé, como pode ser visto na tabela abaixo:

Tabela 13 – Meio de transporte principal

A pé	40,3%
Ônibus	56,7%
Metrô / trem	3,0%
Carro	0,0%

Os moradores que utilizam ônibus como principal meio de transporte comentaram sobre a diversidade de linhas oferecidas e a praticidade de utilizar os pontos de ônibus bem em frente ao conjunto. O fato de boa parte dos chefes de família ser de mulheres solteiras também explica o desinteresse por adquirir um automóvel, pois boa parte comentou nas entrevistas que não sabe dirigir e não tem interesse em aprender também.

4.6.2 Avaliação da satisfação dos usuários

Os resultados dos questionários aplicados a moradores de 67 unidades habitacionais serão apresentados a seguir. Os mesmos serão apresentados por tópicos, quanto à unidade habitacional, quanto às áreas comuns, quanto às áreas livres do conjunto e quanto ao bairro.

4.6.2.1 Quanto à unidade habitacional

Os blocos 1 e 4 (lâmina) apresentam a tipologia predominante de apartamento com 31,63m² de área útil - AU. Os blocos 2 e 3 (duplo) apresentam tipologia com 28,36 m² de AU. Os blocos "lâmina" possuem uma variante na planta devido à caixa de escada. Os blocos "duplo" possuem apartamentos com tamanhos diferentes de área de serviços, devido ao acesso à caixa de escadas no térreo.

As plantas das tipologias originais dos apartamentos podem ser vistas nas figuras 17 e 23, nas páginas 110 e 114 respectivamente.

Os blocos "lâmina" possuem maior número de moradores por apartamento, com predomínio de 4 ou 5, apresentando também uma porcentagem razoável de apartamentos com mais de 6 moradores, o que não ocorre nos blocos "duplo". A média nos blocos "lâmina" é de 4 moradores por apartamento, com 7,90m² úteis por morador.

Tabela 14 – Número de moradores nos apartamentos do bloco 1(lâmina)

De 1 a 3 moradores	33,3%
De 4 a 5 moradores	53,3%
De 6 a 7 moradores	6,7%
Acima de 8 moradores	6,7%

Tabela 15 – Número de moradores nos apartamentos do bloco 4 (lâmina)

De 1 a 3 moradores	26,3%
De 4 a 5 moradores	52,6%
De 6 a 7 moradores	21,1%
Acima de 8 moradores	0,0%

Os blocos "duplo" têm predomínio de 1 a 3 moradores por apartamento e nenhum dos apartamentos visitados apresentou mais de 5 moradores, como pode ser visto nas tabelas a seguir. A média nestes blocos é de 2,6 moradores por apartamento, com 10,90m² úteis por morador, 2,00m² a mais por morador em relação aos blocos tipo "lâmina".

Tabela 16 – Número de moradores nos apartamentos do bloco 2 (duplo)

de 1 a 3 moradores	68,4%
de 4 a 5 moradores	31,6%
de 6 a 7 moradores	0,0%
acima de 8 moradores	0,0%

Tabela 17 – Número de moradores nos apartamentos do bloco 3 (duplo)

De 1 a 3 moradores	64,3%
De 4 a 5 moradores	35,7%
De 6 a 7 moradores	0,0%
Acima de 8 moradores	0,0%

Os blocos são relativamente homogêneos quanto ao trabalho dos moradores (apartamentos visitados), sendo que os blocos 1, 2 e 4 (lâminas e duplo) apresentam por volta de 55% de seus moradores com renda e 45% sem renda. O bloco 3 (duplo) apresenta uma situação um pouco melhor com cerca de 69% dos moradores com renda e 31% sem renda.

Quanto à escolaridade, as porcentagens em relação ao ensino fundamental e médio I e II são bem semelhantes entre os blocos, porém o bloco 1 apresenta maior porcentagem de pessoas entrevistadas apenas com ensino fundamental (60%) e o bloco 3 apresenta 7,1% dos moradores com curso superior, porcentagem inexistente nos demais blocos.

Devido às diferenças quanto aos apartamentos e quanto às características de ocupação, os dois tipos de blocos terão seus resultados apresentados em separado a seguir.

4.6.2.1.1 Unidades habitacionais dos blocos “lâmina” 1 e 4

Os questionários aplicados versaram basicamente sobre a funcionalidade do apartamento, conforto e patologias apresentadas com o decorrer do tempo. Foi usada uma escala de valores de 4 pontos, sendo péssimo (1), razoável (2), bom (3) e ótimo (4), além de não sabe / não respondeu.

Ao todo foram entrevistados moradores de 34 apartamentos de um total de 90 (blocos 1 e 4). As respostas obtidas permitiram calcular a média, a moda e o desvio padrão. O desvio padrão fornecerá informações sobre a confiabilidade de cada questão, a moda fornecerá a opinião predominante dos entrevistados e o diagrama de Paretto poderá ser usado para identificar os pontos mais críticos e mais favoráveis do Conjunto.

Item	Média	Moda	Desvio padrão	Diagrama de Paretto
Tamanho do dormitório	1,76	1	0,89	
Temperatura do apartamento no verão	1,76	2	0,74	
Iluminação natural (cozinha)	1,85	2	0,74	
Ventilação (banheiro)	1,85	2	0,74	
Tamanho da cozinha /sala integradas	2,21	3	0,84	
Ventilação (cozinha)	2,26	3	0,83	
Temperatura do apartamento no inverno	2,59	3	0,78	
Ventilação (sala/quarto)	2,82	3	0,46	
Umidade e bolor no apartamento	2,85	3	0,83	
Iluminação natural (quarto/sala)	3,00	3	0,25	

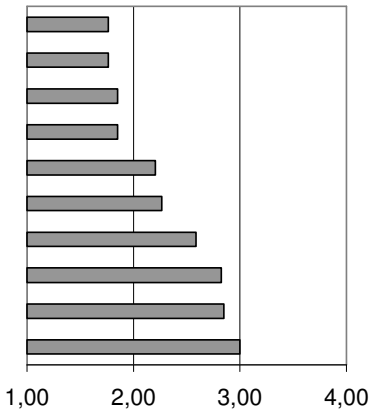

Figura 5 – Nível de satisfação dos moradores com o apartamento (blocos 1 e 4)

O diagrama de Paretto acima indica que existe um grau maior de insatisfação dos usuários quanto ao tamanho do dormitório, à temperatura do apartamento no verão, iluminação natural da cozinha e ventilação do banheiro. As respostas às demais perguntas tende de razoável para bom.

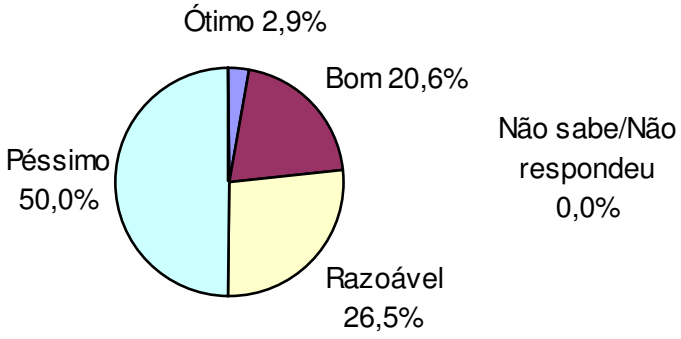

Figura 6 – Área do dormitório (blocos 1 e 4)

A insatisfação dos moradores (média=1,76) com o tamanho do quarto é justificada por ele ser único e com área reduzida (2,40 x 2,20m). A média de 4 moradores por apartamento neste tipo de bloco é um agravante da situação, visto que no quarto cabe apenas um armário e uma cama de casal. A maioria dos moradores acaba utilizando parte da sala, ou toda ela, como quarto, fazendo uso de divisórias, cortinas ou estantes altas pra aumentar a privacidade.

Dentre as famílias entrevistadas no bloco 1, identificamos que 80% vieram de cortiços e 20% vieram de outro tipo de moradia, 53,3% das famílias são formadas por 4 ou 5 integrantes e 13,4% por mais de 6. Quanto à renda, 53,3% dos moradores dos apartamentos visitados têm algum tipo de renda.

No bloco 4 identificamos que 42% vieram de cortiços e 58% vieram de outro tipo de moradia, 52,6% das famílias são formadas por 4 ou 5 integrantes e 21,1% por mais

de 6. Quanto à renda, dentre os moradores dos apartamentos entrevistados 59,5% tem algum tipo de renda.

Verificamos que os blocos 1 e 4 possuem algumas diferenças na composição de seus moradores, pois o bloco 1 tem predomínio de oriundos de cortiços, com maior porcentagem de famílias com até 3 moradores em relação ao bloco 4. O bloco 4 é mais equilibrado quanto à origem da moradia e possui maior porcentagem de apartamentos ocupados por mais de 6 pessoas, em relação ao bloco 1.

As unidades habitacionais com famílias menores (até 3 moradores) têm uma opinião mais positiva sobre o tamanho do dormitório, tendendo de bom para razoável.

As famílias médias (4 a 5 moradores) responderam, predominantemente, que acham o tamanho do quarto péssimo. Entretanto, curiosamente, entre as famílias maiores (mais de 6 moradores) existiram respostas contraditórias, metade respondeu que acha o quarto bom ou razoável e metade acha péssimo. De forma geral, as famílias médias são mais críticas com o apartamento, pois utilizam o quarto existente, parte da sala para fazer outro quarto e ainda conseguem manter uma sala de estar razoável, já as famílias grandes precisam usar durante a noite todo o espaço da sala como dormitório, deixando o espaço livre para estender vários colchões. Quanto maior a família, mais espaço vazio existe no apartamento durante o dia, porém o vazio deixa um aspecto de precariedade nos ambientes.

As famílias grandes são menos críticas porque em geral eles têm consciência de que o número de pessoas não é adequado ao tamanho do apartamento. Já as famílias médias acham que o apartamento deveria ser adequado a elas.

O tamanho da sala e cozinha integrada obteve uma avaliação favorável, com valor da média 2,21 (razoável) e moda 3,0 (bom). Talvez devido ao bom tamanho da cozinha e à versatilidade do espaço da sala, aspecto necessário principalmente às famílias maiores. Os moradores também não criticaram a integração da cozinha com a sala, pois existem espaços bem separados para cada ambiente e a cozinha fica relativamente resguardada.

Um aspecto criticado pelos moradores no apartamento é a ausência de área de serviço e local para secar roupas, sendo que no projeto original existe um tanque na área da cozinha e previa-se que o morador usaria a lavanderia do último andar do edifício, com tanques e uma área coberta e descoberta para secar roupas.

A figura 5, como já comentado, mostra que existe insatisfação dos usuários quanto à temperatura do apartamento no verão, iluminação natural da cozinha e ventilação do banheiro.

Os apartamentos no último andar e no térreo foram os que apresentaram respostas mais negativas quanto à temperatura do apartamento no verão, os demais consideraram em geral razoável, tanto que o valor da moda é 2 (razoável). O fato se explica à maior exposição da laje de cobertura dos apartamentos do último andar aos raios solares e o conseqüente maior aquecimento da temperatura ambiente. Os

moradores dos apartamentos do térreo justificaram sua resposta devido ao problema com ratos e insetos no conjunto, o que os obriga a manter as janelas fechadas o tempo todo. A mesma justificativa foi dada quanto à ventilação do banheiro, pois somente os moradores dos andares mais altos se arriscam a manter a janela do sanitário aberta, mas, apesar disto, 64,7% dos moradores ainda considerou a ventilação do sanitário boa ou razoável.

O valor da média e moda quanto à iluminação natural da cozinha foi próximo de 2 (razoável). Os apartamentos mais altos apresentaram respostas com tendência positiva, ao contrário dos apartamentos do térreo e primeiro andar. A iluminação da cozinha se dá através de vazios na laje localizados na circulação dos apartamentos, sendo que, quanto mais alto o andar, mais iluminada é a cozinha.

Os maiores níveis de satisfação aparecem quanto à iluminação natural e ventilação do quarto e sala (94,1% bom e 76,5% bom respectivamente), além do não aparecimento de bolor ou umidade nos apartamentos (20,6% ótimo e 47,1% bom). A figura 7 ilustra as porcentagens da satisfação dos moradores com a iluminação natural do quarto e sala.

A boa orientação das janelas das salas e quartos (leste ou oeste) favorece a iluminação e insolação natural e, apesar do recuo entre blocos lâmina e duplo ser menor do que o solicitado no código de obras, os moradores se mostraram satisfeitos quanto à iluminação natural e ventilação dos quartos e salas.

Os apartamentos visitados, em quase a totalidade, não apresentam problemas com umidade e mofo, exceto os que ficam nas extremidades dos blocos, sendo que dois apartamentos estão com muita umidade proveniente da água de chuva que incide na parede cega do apartamento. As fachadas voltadas para dentro do conjunto, ou seja, para os blocos duplos, não apresentam esse tipo de problema de infiltração de água de chuva nas alvenarias da fachada.

Apenas 2 apartamentos nos blocos 1 e 4, dentre os visitados localizados no último pavimento, já apresentaram problemas com vazamentos provenientes da laje da lavanderia ou das telhas de cobertura. Porém, até o momento da visita, estes problemas estavam sanados e os moradores repintaram a laje do apartamento onde foi necessário. Dentre os apartamentos visitados, vários já apresentaram problemas de vazamento vindos do vizinho de cima, principalmente do banheiro. De acordo com os moradores, ao ser detectado o problema, a coordenação do conjunto é avisada e solicita ao morador que sejam feitos os reparos necessários, o que em geral ocorre de maneira rápida.

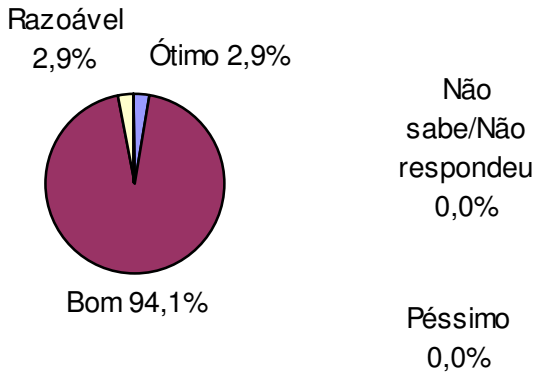

Figura 7 – Iluminação natural no quarto e na sala (bloco 1 e 4)

A maior crítica dos moradores dos apartamentos, fora o pouco espaço, é sobre a presença de insetos e ratos. Os moradores não sabem de onde eles aparecem, mas acreditam que é do Casarão vazio. Os moradores dos blocos lâmina 1 e 4 reclamaram muito mais insistentemente da presença de ratos do que os moradores dos blocos duplos 3 e 4, sendo que o bloco 3 é o mais próximo do Casarão. Este fato leva a crer que são fatores internos a cada bloco que regulam a maior ou menor infestação por ratos de forma diferenciada.

4.6.2.1.2 Unidades habitacionais dos blocos "duplos"

Os mesmos questionários aplicados aos moradores dos blocos 1 e 4 foram aplicados aos moradores de 33 apartamentos dos blocos 2 e 3 (total de 92).

A partir das respostas obtidas, foram calculadas a média, a moda e o desvio padrão para cada questão, assim como foi montado o diagrama de Paretto.

Item	Média	Moda	Desvio padrão	Diagrama de Paretto
Tamanho do dormitório	1,70	1	0,95	
Temperatura do apartamento no verão	1,91	1	0,84	
Tamanho da cozinha /sala integradas	2,06	3	0,90	
Temperatura do apartamento no inverno	2,52	3	0,76	
Ventilação (banheiro)	2,61	3	0,79	
Umidade e bolor no apartamento	2,70	3	0,73	
Tamanho da área de serviço individual	2,76	3	0,94	
Ventilação (cozinha)	2,85	3	0,62	
Ventilação (sala/quarto)	2,85	3	0,62	
Iluminação natural (cozinha)	2,88	3	0,42	
Iluminação natural (quarto/sala)	3,09	3	0,29	

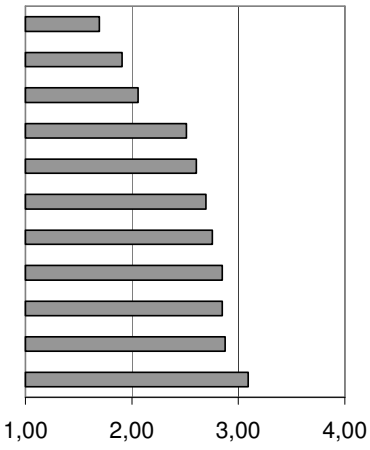

Figura 8 – Nível de satisfação dos moradores com o apartamento (bloco 2 e 3)

O diagrama de Paretto anterior indica algumas diferenças quanto ao diagrama montado para os blocos 1 e 4. Os resultados no geral foram bem mais positivos, apenas com duas questões com respostas abaixo do razoável.

Para os moradores entrevistados dos blocos 2 e 3, o maior grau de insatisfação dos usuários continuou sendo quanto ao tamanho do dormitório e quanto à temperatura do apartamento no verão. A insatisfação quanto à iluminação natural da cozinha e ventilação do banheiro foi bem menor, ao contrário do tamanho da cozinha/sala integradas e a temperatura do apartamento no inverno que apresentaram grau de insatisfação maior.

A insatisfação dos moradores (média 1,7 e moda=1) com o tamanho do quarto é justificada por ele ser único e com área reduzida (2,70 x 2,20m).

Dentre as famílias entrevistadas no bloco 2, identificamos que 73,7% vieram de cortiços e 26,3% vieram de outro tipo de moradia, 31,6% das famílias são formadas por 4 ou 5 integrantes e nenhuma por mais de 6. Quanto à renda, 55,8% dos moradores dos apartamentos visitados têm algum tipo de renda.

Quanto ao bloco 3 identificamos que 64,3% vieram de cortiços e 35,7% vieram de outro tipo de moradia, 35,7% das famílias são formadas por 4 ou 5 integrantes e nenhuma por mais de 6. Quanto à renda, dentre os moradores dos apartamentos entrevistados 68,6% tem algum tipo de renda.

Verificamos que os blocos 2 e 3 não possuem muitas diferenças quanto à composição familiar, apresentando um predomínio de moradores oriundos de cortiços no bloco 2. Ambos os blocos, dentre os apartamentos visitados, não apresentaram famílias com mais de 6 pessoas, sendo o predomínio de famílias pequenas com até 3 moradores. A média de 2,6 moradores por apartamento neste tipo de bloco é um pouco menos crítica do que nos blocos lâmina.

As famílias menores, com até 3 moradores (66,7%), em parte consideram bom ou razoável o tamanho do dormitório, já todas as famílias com mais de 3 moradores (33,3%) consideram o tamanho do dormitório péssimo.

As famílias maiores acabam por utilizar a sala como quarto de forma fixa, colocando camas ou beliches e sem fazer uso de colchões colocados durante a noite. A sala tem dimensões que não permitem sua divisão em dois ambientes, como ocorre nos blocos 1 e 4, então algumas famílias usam o espaço da sala somente como quarto e colocam cortinas divisórias. Outras famílias, apesar de instalarem camas e beliches, continuam usando o ambiente como sala durante o dia e não colocam nenhum tipo de divisão com a cozinha.

O tamanho da sala e cozinha integradas obteve uma avaliação razoável, com valor da média 2.06 e moda 3.0. A maior crítica, porém, é quanto aos ambientes ficarem sem nenhum tipo de separação, agravada pelo fato de muitos usarem a sala como dormitório durante a noite.

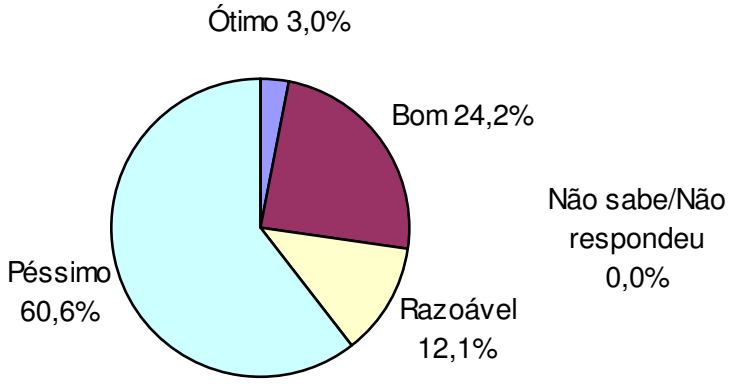

Figura 9 – Área do dormitório (bloco 2 e 3)

A figura 8 mostra que existe também insatisfação dos usuários quanto à temperatura do apartamento no inverno e no verão. Os apartamentos do bloco 2 voltados para oeste e para o bloco 1 apresentaram uma opinião mais crítica quanto ao desempenho do apartamento no verão e mais favorável no inverno. Os apartamentos do bloco 3 voltados para oeste e para a praça central apresentaram semelhante opinião.

Os apartamentos do bloco 3 voltados para leste e para o bloco 4 apresentaram resultados semelhantes para o desempenho do apartamento no verão e no inverno. Os apartamentos do bloco 2 voltados para leste e para a praça central apresentaram uma opinião mais crítica quanto ao desempenho do apartamento no verão e mais favorável no inverno.

A satisfação quanto à ventilação do sanitário, tamanho da área de serviço e sobre o aparecimento de umidade e bolor no apartamento apresentaram resultados positivos, com média por volta de 2.7 e moda 3. A existência de área de serviço individual no apartamento é muito elogiada pela praticidade e privacidade que oferecem.

Os maiores níveis de satisfação aparecem quanto à iluminação natural e ventilação do quarto, sala e cozinha, com média acima de 2.80 e moda 3.

A boa orientação das janelas das salas e quartos (leste ou oeste) favorece a iluminação e insolação natural e, apesar do recuo entre blocos lâmina e duplo ser menor do que o solicitado no código de obras, os moradores se mostraram satisfeitos quanto à iluminação natural e ventilação dos quartos e salas.

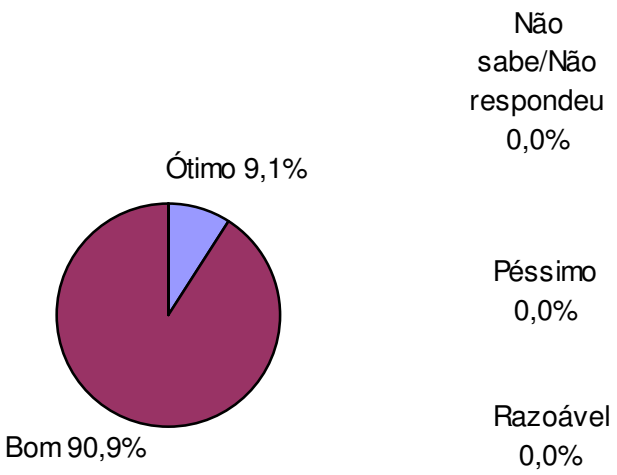

Figura 10 – Iluminação natural no quarto e na sala (bloco 2 e 3)

Alguns dos apartamentos visitados apresentam problemas com umidade e mofo, principalmente os voltados para a praça central, devido a maior incidência de água de chuva nas paredes da fachada do conjunto, que não possuem revestimento externo com argamassa. As fachadas voltadas para dentro do conjunto, ou seja, para os blocos lâmina, praticamente não apresentam esse tipo de problema.

Cerca de 40% dos apartamentos visitados nos blocos 2 e 3, já apresentaram algum tipo de problema com vazamentos provenientes da laje de cobertura ou do banheiro do vizinho de cima. Até o momento da visita estes problemas estavam sanados e os moradores repintaram a laje do apartamento onde foi necessário.

4.6.2.2 Quanto às áreas comuns dos edifícios e áreas livres do conjunto

A avaliação da satisfação dos usuários quanto ao número de famílias no conjunto foi favorável, 55,2% dos entrevistados respondeu achar a quantidade boa e 40,3% razoável. A crítica feita foi quanto aos apartamentos onde moram mais de um núcleo familiar, o que sobrecarrega as contas de água e os usos comuns.

Quanto às áreas comuns, a maioria acha que têm um tamanho bom (59,7%) e uma parte acha que tem um tamanho razoável (32,8%). Os moradores que não costumam fazer uso destas áreas têm a tendência de considerá-las grandes, ao contrário dos que utilizam com freqüência e consideram o tamanho adequado e até pequeno para o número de famílias no conjunto.

Os apartamentos dos blocos tipo lâmina, como já apresentado anteriormente, possuem maior numero médio de ocupantes (4) do que os dos blocos tipo duplo (2,6), também nos blocos lâmina encontramos um número bem maior de crianças.

A diferença na ocupação dos blocos tem ligação direta com a satisfação dos moradores quanto às áreas comuns e livres do conjunto.

Os moradores do bloco lâmina 1 são os mais insatisfeitos com a falta de privacidade e barulho nas circulações internas ao bloco (40% acha razoável e 26,7% acha péssimo), em geral gerados pela população mais jovem. As circulações dos blocos lâmina também são mais propícias a propagar o barulho produzido nos apartamentos, pois são corredores estreitos com aberturas para iluminação para onde se voltam as portas, as janelas das cozinhas e salas e por onde o som se propaga por todos os andares. O bloco lâmina 4, com a mesma configuração do bloco 1, porém onde mora um número menor de crianças, apresentou uma avaliação bem mais favorável das circulações internas, com bom em 63,2% das respostas.

A iluminação das circulações internas aos blocos foi considerada razoável em sua maioria, sendo que os blocos tipo duplo apresentaram uma avaliação mais favorável a este item, assim como os apartamentos de andares mais altos.

Os índices sobre o relacionamento do morador com as áreas comuns e o conjunto podem ser vistos na figura 10 a seguir.

Item	Média	Moda	Desvio padrão	Diagrama de Paretto
Proposta do pátio interno ser aberto p/ rua	1,16	1	0,51	
Ausência de estacionamento	1,78	2	0,69	
Corredores (luz natural)	2,22	2	0,76	
Importância de existirem lojas para alugar	2,24	3	1,24	
Importância de existir lavanderia coletiva	2,26	3	1,14	
Segurança da lavanderia	2,27	3	0,88	
Segurança das áreas comuns do térreo	2,34	2	0,70	
Corredores (dimensões)	2,46	3	0,73	
Convivência com 182 famílias	2,51	3	0,59	
Tamanho das áreas comuns	2,57	3	0,59	
Importância de existir a biblioteca	2,57	3	0,78	
Importância de existir a quadra	2,58	3	0,88	
Importância de existir salão de reuniões	2,88	3	0,62	
Apto. com 6m2 maior e sem áreas comuns	2,91	3	0,95	
Importância de existir a praça	2,91	3	0,55	

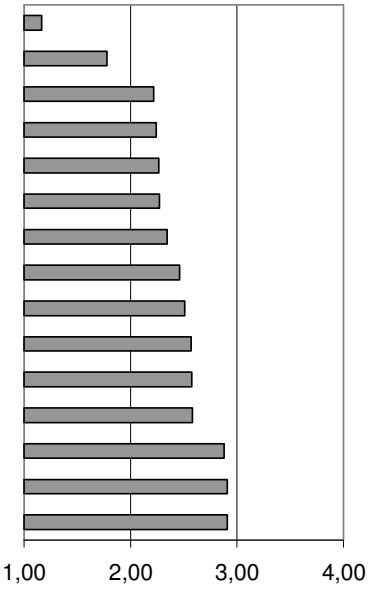

Figura 11 – Nível de satisfação dos moradores com as áreas comuns e livres

Os resultados estão entre razoável e bom, exceto quanto à pergunta sobre a proposta original do conjunto ser aberto e integrado com a rua, visto como péssima (88,1%) pelos moradores e a ausência de estacionamento visto predominantemente como razoável (52,2%).

A ausência de vaga não é bem aceita pelos moradores. Apesar de 91% não ter carro e 77% não ter intenção de comprar um nos próximos 3 anos, 35,8% dos moradores entrevistados considera péssimo não ter estacionamento no conjunto.

A justificativa mais apresentada é sobre visita de parentes com carro que poderiam estacionar no conjunto. Alguns moradores, porém, consideram mais adequado não ter estacionamento, e justificam a resposta com problemas que já ocorreram no conjunto, como acúmulo de carros quebrados que viravam depósito e esconderijo porque o morador não tinha condições de arrumar ou rebocar o veículo, ou mesmo a insegurança de parentes quanto a deixar o carro no estacionamento do conjunto.

A insegurança é o motivo que leva os moradores a acharem mais adequado o conjunto permanecer com grade e guarita com guarda, ao invés de ficar aberto para a rua como era previsto no projeto original. Dentre os entrevistados, 88,1% acha que seria péssimo se isso acontecesse e 83,6% acham que a segurança atual das áreas livres no térreo é boa ou razoável, não sentindo medo em utilizá-las.

O maior índice de satisfação dos moradores é quanto à existência da praça central (71,6% bom e 9,0% ótimo) e quanto à hipótese do apartamento ter 6m² a mais e não ter nenhuma área comum (46,3% bom e 26,9% ótimo). O resultado pode parecer contraditório, porém explica-se pela necessidade imediata de áreas livres no conjunto devido à dimensão pequena dos apartamentos. Quanto à hipótese do apartamento ser um pouco maior, os moradores fazem uma projeção de que as áreas livres não seriam necessárias nesse caso, bastando a área do apartamento.

A convivência social é incentivada nas áreas livres do conjunto, com a existência da praça com bancos e mesas, a quadra de esportes para as crianças e os salões de reunião. Os moradores valorizam a existência destas áreas, principalmente quando o apartamento é ocupado por um número maior de pessoas. Ao mesmo tempo, essas mesmas famílias sentem muita falta de mais espaço dentro do apartamento.

As famílias menores, em geral, passam mais tempo dentro do apartamento, não utilizando tanto as áreas livres. Apesar disto, também apreciam os espaços de convivência do conjunto como uma opção para sair um pouco do espaço reduzido do apartamento. Os blocos lâmina apresentaram uma resistência ligeiramente maior à perda das áreas comuns em prol do aumento do apartamento - 5 moradores responderam que isto seria péssimo, já nos blocos tipo duplo, somente 3 moradores tiveram a mesma opinião (total de 11,9%).

A maior crítica às áreas livres foi quanto à falta de um espaço para crianças pequenas brincarem, como um playground, porque os adultos ficam mais na praça, os jovens na quadra e as crianças menores não tem um espaço especifico. As áreas livres podem ser usadas até as 22:00 horas, o que causa transtornos também no fato de que as crianças e jovens passam a ficar nos corredores e escadas internas aos blocos a partir deste horário, conflitando com os adultos que querem dormir e descansar.

Quanto à importância das áreas coletivas, a praça central e os salões de reunião apresentaram resultados mais favoráveis, ao contrário das lojas para alugar, lavanderia coletiva e biblioteca, com resultados mais desfavoráveis.

A praça, porém, é criticada por ter muita área ajardinada onde as crianças são proibidas de pisar, o que reduz sua utilização efetiva. A maioria preferia quando todo o espaço da praça era livre e com piso de terra.

Quando indagados sobre qual uso seria adequado para as áreas vazias do conjunto, como a creche e o Casarão, os moradores citaram equipamentos como creche, com atividades de educação e cultura para jovens, playground com atividades para crianças ou posto de saúde.

A questão sobre a lavanderia coletiva foi aplicada apenas aos moradores dos blocos tipo lâmina, onde o apartamento não tem área de serviço. Apesar dos moradores considerarem importante existir a lavanderia na cobertura, acham seu uso pouco prático e difícil para as pessoas mais idosas ou com problemas de saúde. Dentre os apartamentos visitados, quase todos possuíam máquina de lavar roupas, sendo que alguns moradores retiraram o tanque existente no apartamento para instalar a máquina.

Os moradores que possuem máquina de lavar apenas levam a roupa para secar na cobertura, ou secam no próprio apartamento em varais improvisados no banheiro. Os moradores que não têm máquina utilizam mais efetivamente a lavanderia da cobertura.

O bloco 1, até poucos meses atrás, não tinha porta na lavanderia, que permanecia sempre aberta, o que demonstra a avaliação de segurança bem pior (40% bom, 33,3% razoável e 26,7% péssimo) do que a encontrada no bloco 4 que mantém a lavanderia fechada com cadeado já há bastante tempo (5,3% ótimo e 47,4% bom, 21,1% razoável e 21,1% péssimo).

A maior queixa dos moradores quanto às áreas livres é sobre a burocracia para usar algumas áreas comuns, pois a quadra permanece fechada com chave e as lojas são caras e difíceis de alugar, assim como o salão de reuniões.

As questões sobre a importância de existir a lavanderia coletiva e sobre as lojas para alugar apresentaram um desvio padrão alto. Aparentemente isto ocorre porque para alguns moradores o uso é bem importante e para outros é dispensável.

Quanto à manutenção do conjunto, os reparos mais comuns são feitos pelos próprios moradores que trabalharam no mutirão e conhecem muitos aspectos da construção dos edifícios. Os moradores pagam (incluso no condomínio) uma pessoa para fazer a limpeza das áreas livres comuns e para cuidar das plantas nas áreas ajardinadas.

4.6.2.3 Quanto ao bairro

A figura 12, sobre a relação do morador com o bairro, mostra um bom nível de satisfação quanto à proximidade dos serviços de educação e com comércios no geral. Os moradores demonstraram um nível maior de insatisfação quanto aos serviços de saúde e lazer oferecidos no bairro.

Quanto ao lazer, principalmente os jovens apresentam insatisfação, sendo que a maioria permanece a maior parte do tempo livre nas áreas do próprio conjunto, ou freqüentam equipamentos próximos no bairro da Mooca.

A saúde foi criticada devido às últimas mudanças no sistema de atendimento dos postos de saúde. Agora, para ser atendido, o morador precisa mostrar comprovante de residência, o que impede que ele possa usar o posto do bairro vizinho ou outro que tenha um médico de sua preferência.

O posto do bairro é próximo ao conjunto, porém os moradores acham seu atendimento de razoável para péssimo.

Item	Média	Moda	Desvio padrão	Diagrama de Paretto
Saúde	1,97	2	0,87	
Lazer	2,00	2	0,78	
Educação	2,65	3	0,66	
Comércio	3,21	3	0,48	

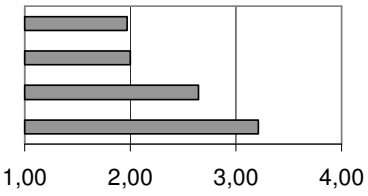

Figura 12 – Nível de satisfação dos moradores com o entorno

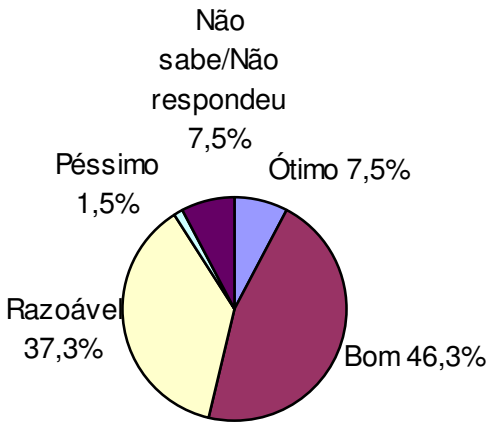

Figura 13 – Serviços de educação oferecidos no bairro

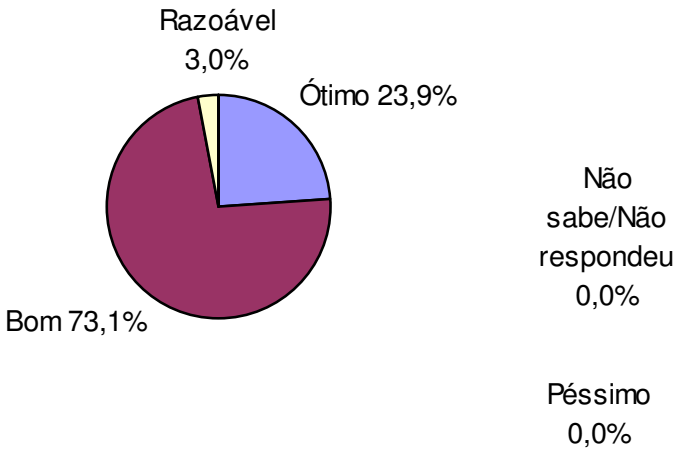

Figura 14 – Comércio e abastecimento oferecidos no bairro

A figura 13 demonstra o grau elevado de satisfação dos usuários com os serviços de educação oferecidos no bairro, sendo que todas as escolas e creches ficam próximas ao conjunto e tem acesso fácil a pé. Algumas mães reclamaram que por vezes é difícil conseguir vaga na creche para as crianças bem pequenas, porém nenhum dos entrevistados estava com filhos pequenos fora da escola.

Os moradores, em geral, consideram o bairro muito bom para se morar, com facilidades quanto ao transporte, próximo das áreas com oferta de trabalho e oportunidades, com mercados próximos, farmácias, padarias, enfim, com todo o abastecimento básico necessário para seu dia-a-dia ser mais prático e menos cansativo.

4.6.3 Resultados da avaliação técnica

A avaliação técnica de desempenho irá abordar principalmente a avaliação funcional dos ambientes internos dos apartamentos, separadamente para os blocos tipo lâmina e tipo duplo.

Quanto às áreas livres comuns do conjunto, foi observada a forma como os moradores utilizam estes espaços, qual a freqüência de uso e quais suas faixas etárias.

Quanto à localização do Conjunto, foram avaliados os meios de transporte disponíveis nas imediações, os serviços, comércio e lazer oferecidos no bairro e na Subprefeitura da Mooca.

4.6.3.1 Unidades habitacionais

A vistoria técnica funcional foi realizada em todos os 67 apartamentos pesquisados (ver item sobre metodologia), sendo que em 22 destes foram levantados os mobiliários e equipamentos e elaborados desenhos em Auto*CAD*.

Os índices de obstrução e área mínima e máxima por morador também foram calculados para a mesma amostra de 22 apartamentos.

4.6.3.1.1 Avaliação funcional das unidades habitacionais

A análise funcional dos apartamentos será guiada por alguns indicadores, como a Norma de Desempenho de Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos e pelas tabelas desenvolvidas por Rosso (1990) e Silva (1982), adaptadas por Romero e Ornstein (2003).

Tabela 18 - Áreas úteis (m²/morador) recomendadas por diversas entidades e países europeus, de acordo com o tamanho da família (descontando-se áreas de paredes e divisórias)

nº de moradores	2	3	4	5	6	7	8
Área útil (m²)	17 a 19,5	10,5 a 16,6	10 a 13,7	9,2 a 13,4	8,2 a 12,3	7,7 a 12	7,5 a 11,4

Fonte: ROSSO, 1990 apud ORNSTEIN; ROMERO, 2003

Tabela 19 - Área útil mínima recomendada para habitação (dormitórios+sala+ cozinha+banheiro+área de serviço)

1 dormitório / 2 moradores	2 dormitórios / 4 moradores	3 dormitórios / 6 moradores
26,32 m²	34,12 m²	41,92 m²

Fonte: SILVA, 1982 apud ORNSTEIN; ROMERO, 2003

Os blocos 1 e 4 (lâmina) possuem apartamentos com 28,92m² (apto. original descontando-se paredes) e os blocos 2 e 3 (duplo) apartamentos com 26,50 m² (apto. original descontando-se paredes).

Os blocos “lâmina” possuem variantes de planta devido à caixa de escada. Os blocos “duplo” possuem apartamentos com diferentes tamanhos de área de serviços, devido ao acesso à caixa de escadas. Devido à grande quantidade de variantes, analisaremos os apartamentos originais predominantes em cada tipo de bloco.

Os apartamentos dos dois tipos de blocos, de acordo com a tabela de Rosso (1990), comportariam adequadamente apenas 1 morador e, de acordo com a tabela de Silva, (1982), comportariam no máximo 2 moradores. O resultado é preocupante, visto que dentre os 67 apartamentos visitados, somente 22 (33%) tem até dois moradores.

A média dos blocos “lâmina” é de 4 moradores por apartamento, com 7,90m² úteis por morador. A média nos blocos “duplos” é de 2,6 moradores por apartamento, com 10,90m² úteis por morador. Comparando com a tabela de Rosso (1990) verificamos que os apartamentos dos blocos tipo lâmina estão menos adequados ao número de moradores que possuem do que os apartamentos dos blocos tipo duplo.

Isto realmente ficou visível nas vistorias devido ao maior adensamento em apartamentos do tipo lâmina.

A seguir, apresentaremos diagramas de Paretto das avaliações técnicas realizadas nos apartamentos simultaneamente às avaliações comportamentais. Os resultados estão separados por tipologia de apartamento (bloco 1 e 4 ou bloco 2 e 3).

Item	Média	Moda	Desvio padrão	Diagrama de Paretto
Iluminação natural (cozinha)	1,29	1	0,46	
Ventilação (banheiro)	2,13	2	0,43	
Ventilação (cozinha)	2,13	2	0,43	
Temperatura do apartamento no verão	2,23	2	0,50	
Iluminação natural (quarto/sala)	2,52	2	0,77	
Tamanho do dormitório	2,87	3	0,82	
Ventilação (sala/quarto)	2,93	3	0,58	
Tamanho da cozinha /sala integradas	2,94	3	0,77	
Umidade e bolor no apartamento	3,42	4	0,81	

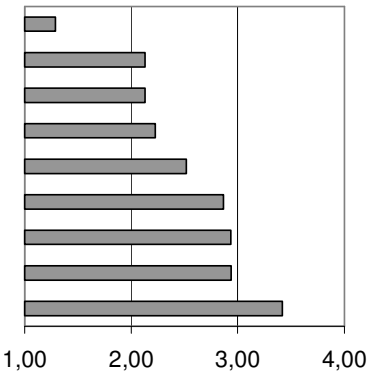

Figura 15–Avaliação técnica dos apartamentos visitados (blocos 1 e 4)

Item	Média	Moda	Desvio padrão	Diagrama de Paretto
Ventilação (banheiro)	2,13	2	0,34	
Temperatura do apartamento no verão	2,45	2	0,57	
Tamanho do dormitório	2,50	3	0,90	
Tamanho da cozinha /sala integradas	2,68	3	0,91	
Iluminação natural (cozinha)	2,74	3	0,93	
Iluminação natural (quarto/sala)	2,90	3	0,79	
Ventilação (cozinha)	2,97	3	0,75	
Tamanho da área de serviço individual	3,23	4	0,96	
Ventilação (sala/quarto)	3,32	3	0,60	
Umidade e bolor no apartamento	3,39	4	0,88	

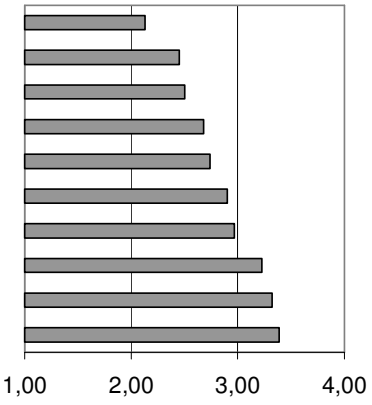

Figura 16–Avaliação técnica dos apartamentos visitados (blocos 2 e 3)

Os resultados da avaliação técnica das 67 unidades visitadas demonstram que cada tipo de bloco possui diferentes aspectos críticos.

Os blocos 1 e 4 têm apartamentos mais problemáticos quanto à iluminação natural da cozinha, ventilação do sanitário e cozinha e temperatura do apartamento no verão. Ou seja, os problemas se concentram mais em aspectos de conforto do ambiente construído.

A avaliação técnica dos blocos 2 e 3 demonstraram também problemas com a ventilação do banheiro e temperatura do apartamento no verão, porém na seqüência, o mais problemático é o tamanho do dormitório e da sala integrada com a cozinha.

Os pontos mais favoráveis em todos os blocos são quanto à ausência de umidade e bolor nos apartamentos e quanto à ventilação e iluminação natural do quarto e da sala.

As tabelas a seguir dão os resultados das questões mais discrepantes entre blocos.

Tabela 20 – Avaliação técnica da área da cozinha/sala (blocos 1 e 4)

Ótimo	10,5%
Bom	47,4%
Razoável	21,1%
Péssimo	5,3%
Não avaliado	15,8%

Tabela 21 – Avaliação técnica da área da cozinha/sala (blocos 2 e 3)

Ótimo	18,2%
Bom	36,4%
Razoável	30,3%
Péssimo	9,1%
Não avaliado	6,1%

Tabela 22 – A. técnica da iluminação natural da cozinha (blocos 1 e 4)

Ótimo	0,0%
Bom	0,0%
Razoável	26,3%
Péssimo	57,9%
Não avaliado	15,8%

Tabela 23 – A. técnica da iluminação natural da cozinha (blocos 2 e 3)

Ótimo	21,2%
Bom	36,4%
Razoável	27,3%
Péssimo	9,1%
Não avaliado	6,1%

Tabela 24 – Medição com luxímetro na cozinha (todos os blocos)

Abaixo do mínimo (< 60 lux)	73,3%
Mínimo (60 á 90 lux)	13,3%
Inferior (90 á 120 lux)	0,0%
Superior (> 120 lux)	13,3%

Nota: As tabelas 24, 25 e 26 referem-se ao total de 15 unidades onde foram feitas medições válidas com luxímetro na cozinha, sala e dormitório. Dentre as 67 unidades visitadas, foram feitas medições em 52 unidades, porém somente em 15 delas o horário das medições atendia à recomendação da Norma de Desempenho de Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos.

As tabelas a seguir darão os resultados das questões mais unânimes entre blocos.

Tabela 25 – Medição com luxímetro na sala (todos os blocos)

Abaixo do mínimo (< 60 lux)	60,0%
Mínimo (60 á 90 lux)	0,0%
Inferior (90 á 120 lux)	6,7%
Superior (> 120 lux)	33,3%

Tabela 26 – Medição com luxímetro no dormitório (todos os blocos)

Abaixo do mínimo (< 60 lux)	33,3%
Mínimo (60 á 90 lux)	6,7%
Inferior (90 á 120 lux)	13,3%
Superior (> 120 lux)	46,7%

A Norma de Desempenho de Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos, propõe critérios para analisar uma habitação. A tabela 27 demonstra as dimensões mínimas dos ambientes, a tabela 28 apresenta as áreas levantadas em projeto dos apartamentos originais do Conjunto Casarão Celso Garcia.

Tabela 27 – Dimensões mínimas dos cômodos das habitações

Dependência	Dimensões mínimas		
	Área mínima (m²)	Extensão do menor lado (m)	Pé direito mínimo (m)
Sala de estar	9,00	≥ 2,40	2,50
Copa/cozinha	4,00	≥ 1,50	
Copa/cozinha conjugada com sala	14,00	≥ 2,40	
Dormitório único ou principal	9,00	≥ 2,50	
2º dormitório	7,00	≥ 2,40	
Banheiro	2,20	≥ 1,10	2,40
Área de serviço	1,40	≥ 1,20	
Corredor de uso comum (prédios)	Largura mínima = 1,20		2,50
Escadaria de uso comum (prédios)	Largura mínima = 1,20		

Fonte: ABNT, 2004

Tabela 28 – Dimensões dos cômodos do projeto do Conjunto Celso Garcia

	Dependência	Dimensões do projeto original		
		Área (m²)	Extensão do menor lado (m)	Pé direito (m)
Blocos1 e 4	copa/cozinha conjugada com sala	21,46	2,20	2,60
	dormitório único ou principal	5,28	2,20	
	banheiro	2,20	1,22	2,60
	corredor de uso comum (prédios)	Largura = 1,00		2,60
	escadaria de uso comum (prédios)	Largura = 1,00		
Blocos 2 e 3	copa/cozinha conjugada com sala	13,92	2,20	2,60
	dormitório único ou principal	5,94	2,20	
	banheiro	2,45	1,30	2,60
	área de serviço	3,50	2,20	
	corredor de uso comum (prédios)	-		2,60
	escadaria de uso comum (prédios)	Largura = 1,00		

Os apartamentos dos blocos 1 e 4 atendem à Norma de Desempenho quanto à área da cozinha conjugada com sala e a área do banheiro, não atendem quanto à área do dormitório único e larguras dos corredores e escadas. As extensões do menor lado

dos ambientes também não são atendidas, exceto pelo banheiro. Os pés-direitos são atendidos.

Os apartamentos dos blocos 2 e 3 atendem à Norma de Desempenho quanto à área mínima do banheiro e área de serviço. Os apartamentos, porém não atendem quanto à área da cozinha conjugada com a sala, área mínima do dormitório único, largura mínima das escadas, assim como as extensões do menor lado dos ambientes, exceto pelo banheiro e pela área de serviço. Os pés-direitos são todos atendidos.

4.6.3.1.2 Avaliação do projeto original e alterações realizadas por moradores

O presente capítulo tem como objetivo apresentar as alterações realizadas pelos moradores nos apartamentos originais para melhor adequá-los ao seu uso. Foram verificadas alterações em 20 apartamentos dos 67 visitados (30%), sendo que nestes e em mais dois apartamentos com planta original foram levantados os mobiliários e equipamentos dos moradores.

Os levantamentos foram desenhados no programa *AutoCad* e serão apresentados na totalidade nos anexos. A seguir mostraremos algumas das alterações mais significativas, além dos apartamentos com maior e menor número de moradores para análise do mobiliário.

As camas com hachura simples significam beliches, com hachura dupla significam “triliches”, ou seja, um beliche com mais uma cama embutida (bicama). As camas em projeção significam colchões usados somente à noite.

Os armários altos estão desenhados como tal, as bancadas estão desenhadas em vista e os armários suspensos estão desenhados em projeção. O número de adultos e crianças está indicado esquematicamente.

A figura 17 mostra o apartamento original do bloco “lâmina”. Este é composto por um dormitório, cozinha integrada com a sala e um banheiro. O acesso ao dormitório e banheiro se dá por um pequeno hall. A ventilação do sanitário é por meio de um duto, já a iluminação e ventilação da cozinha e parte da sala ocorre através de aberturas na laje da circulação comum do bloco.

Alguns dos apartamentos com planta original visitados mantêm também os acabamentos originais, isto é, nenhum, pois as unidades foram entregues com as paredes em bloco aparente, com piso cimentado e sem nenhuma peça hidráulica como bacia, pia, torneira, etc.

Os moradores por vezes terminam de construir somente o banheiro e deixam o restante da forma como foi entregue, por falta de renda suficiente para arcar com os gastos de finalização da obra.

A unidade original com 4 moradores mostrada abaixo apresenta índices de obstrução baixos (proporção de área com móveis e equipamentos em relação à área

livre no apartamento), quarto com 41%, sala/copa com 28% e banheiro com 17,5%, devido à presença de poucos móveis.

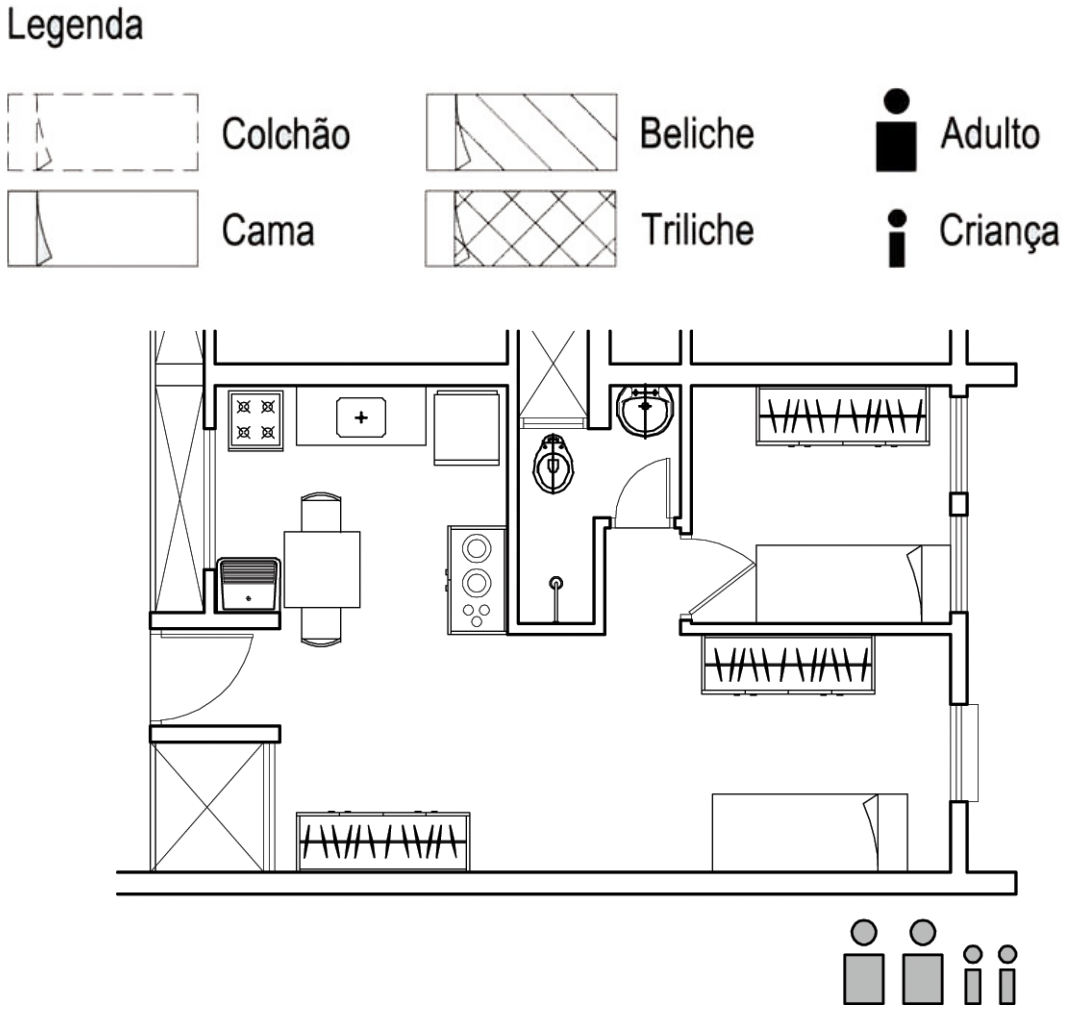

Figura 17– Legenda e apartamento original – 4 moradores (bloco 1 lâmina)

A figura 18 mostra uma unidade com várias alterações, para adaptar às necessidades de seus moradores. Os moradores, um casal sem filhos, preferiu isolar totalmente a copa da sala com uma parede. Eles removeram também o pequeno hall de acesso ao banheiro e quarto, aumentando o banheiro. Da mesma forma como vários outros moradores fizeram, eles removeram o tanque para instalar uma máquina de lavar. Esta família é a única dentre as visitadas que possui máquina de secar roupas.

O número pequeno de moradores neste caso permite que o apartamento seja ocupado de forma adequada com ambientes separados para dormir, fazer refeições e preparar alimentos, além de existir espaço na sala para atividades diversas.

O cálculo dos índices de obstrução mostrou que o quarto está com dimensões insuficientes, pois tem índice de obstrução de 69%. O banheiro com 12,5%, a sala com 28%, e a copa/cozinha com 36% apresentaram valores baixos de obstrução por mobiliário e equipamentos.

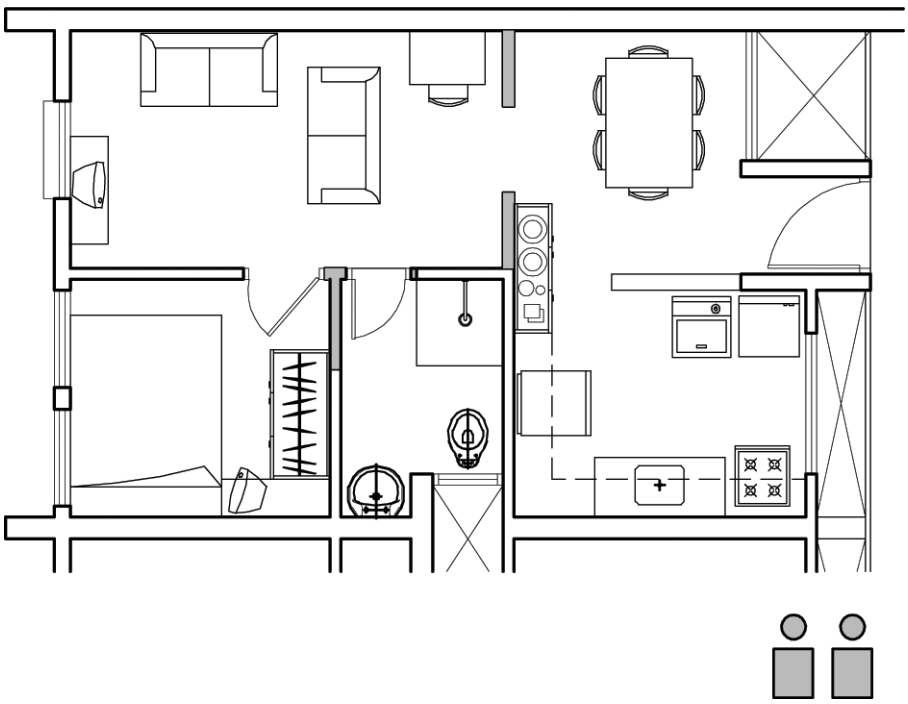

Figura 18 – Apartamento modificado – 2 moradores (bloco 4 lâmina)

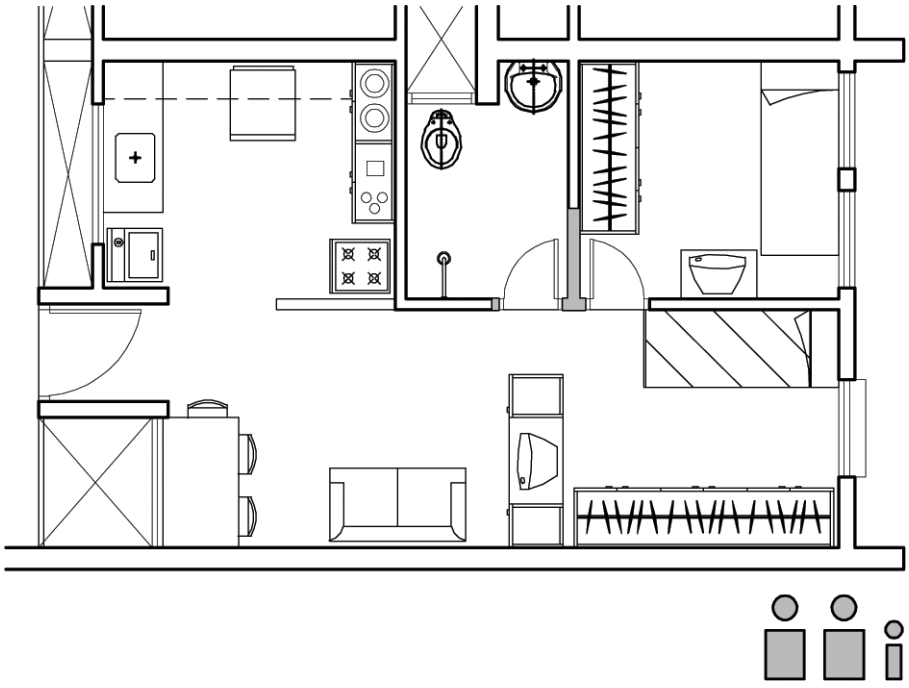

Figura 19 – Apartamento modificado - 3 moradores (bloco 1 lâmina)

O apartamento com modificações para atender a 3 moradores pode ser visto na figura 19. O tanque foi suprimido, assim como o hall do banheiro e quarto, da mesma forma como no apartamento anterior. Para criar um segundo dormitório e dar um pouco de privacidade, os moradores fizeram a separação com uma estante

alta. A cozinha também foi dividida da sala por uma mureta baixa, na tentativa de melhorar a privacidade.

O número de 3 moradores permite que o apartamento seja ocupado de forma parcialmente adequada, pois possui um ambiente isolado e outro parcialmente isolado para dormir, ambiente para preparar alimentos e uma sala de estar com local para refeições. A falta de privacidade, porém, prejudica o uso do quarto improvisado e também as demais tarefas dos moradores, como estudar, brincar com crianças e outras. Estas tarefas podem ser supridas pelas áreas comuns do térreo, como a biblioteca e as áreas livres para lazer.

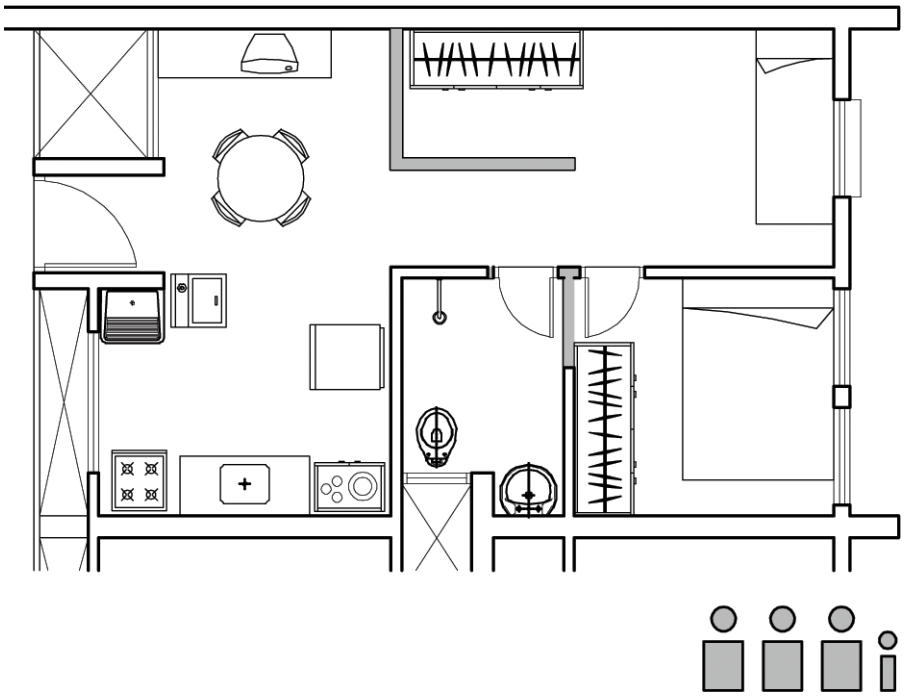

Figura 20 – Apartamento modificado - 4 moradores (bloco 1 lâmina)

À medida que aumenta o número de ocupantes da unidade habitacional, diminuem e se perdem os espaços para as diversas atividades necessárias aos moradores. A figura 20 mostra um apartamento onde foi criado um segundo dormitório usando parte da sala e tornando seu uso limitado, porque anteriormente morava mais uma pessoa que utilizava o quarto. A separação do segundo quarto com o ambiente da sala, da forma como feita, não proporcionou privacidade aos usuários, apesar de ter sido feita em alvenaria.

As visitas técnicas aos apartamentos levantaram que famílias menores conseguem manter áreas separadas para suas diversas atividades, dando preferência a ter área para cozinhar, fazer refeições, área de estar e para dormir. Quando o número de moradores é muito grande, a prioridade passa a ser a de deixar espaço vazio para espalhar colchões durante a noite, em conseqüência os apartamentos ficam com um índice de obstrução pequeno durante o dia e maior à noite, também sem ambientes muito definidos. Nessa situação as famílias perdem o senso crítico em relação ao apartamento, pois as famílias maiores não criticam tanto o espaço disponível no

apartamento e no geral apresentaram respostas mais favoráveis quanto a este aspecto. As figuras 21 e 22 exemplificam o que foi descrito.

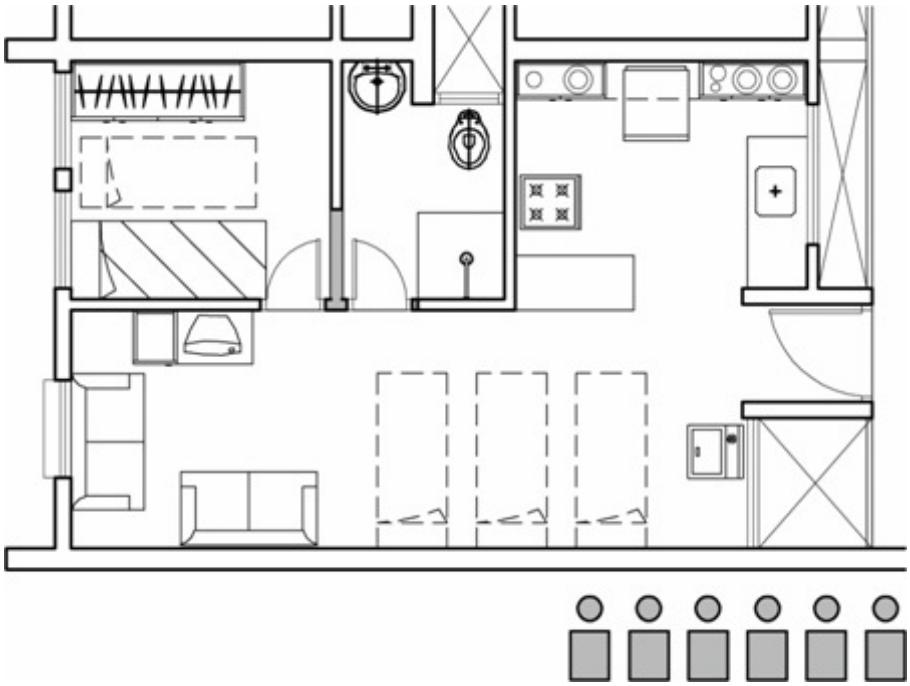

Figura 21 – Apartamento modificado - 6 moradores (bloco 4 lâmina)

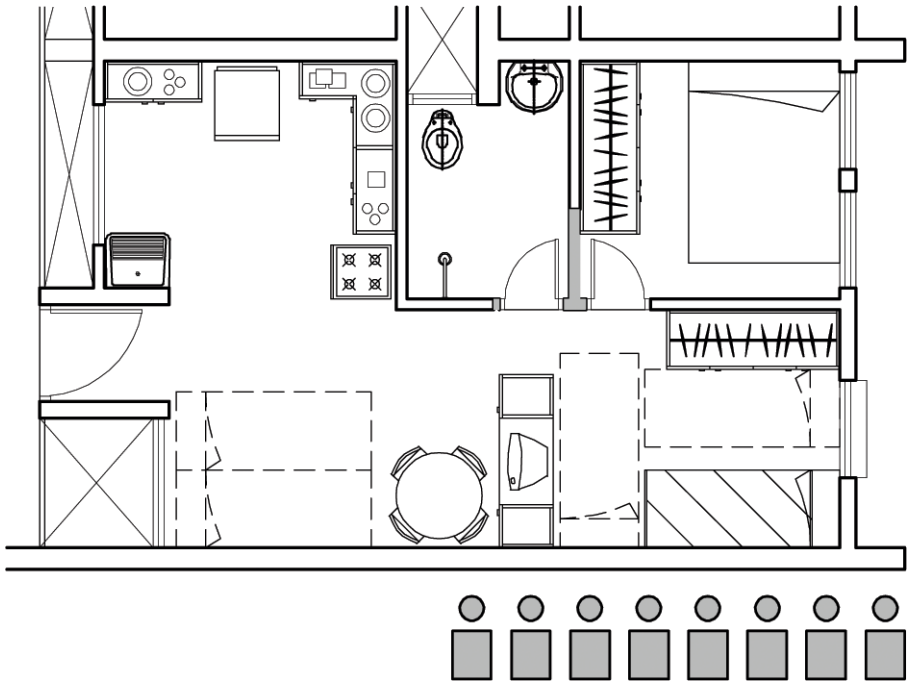

Figura 22 – Apartamento modificado - 8 moradores (bloco 1 lâmina)

A figura 23 mostra o apartamento original do bloco tipo “duplo”, este é composto por um dormitório, cozinha integrada com a sala, banheiro e área de serviço. O dormitório e o banheiro têm acesso direto pela sala. A ventilação do sanitário é por meio de um duto, já a iluminação e ventilação da cozinha se dão através da circulação interna do bloco, onde existem aberturas em ambas as laterais da escada e também indiretamente através da janela da sala.

Todos os apartamentos visitados nos blocos duplos 2 e 3 executaram acabamento de piso e paredes, sendo que as unidades foram entregues com as paredes em bloco aparente, com piso cimentado e sem nenhuma peça hidráulica como bacia, pia, torneira, etc.

A unidade original com 2 moradores mostrada na figura 22 abaixo apresenta índices de obstrução relativamente baixos: sala/cozinha com 33%, banheiro com 17% e área de serviço com 47%. Apenas o quarto apresentou índice de obstrução alto com 61%, não por ter muitos móveis, mas devido às exíguas dimensões do ambiente.

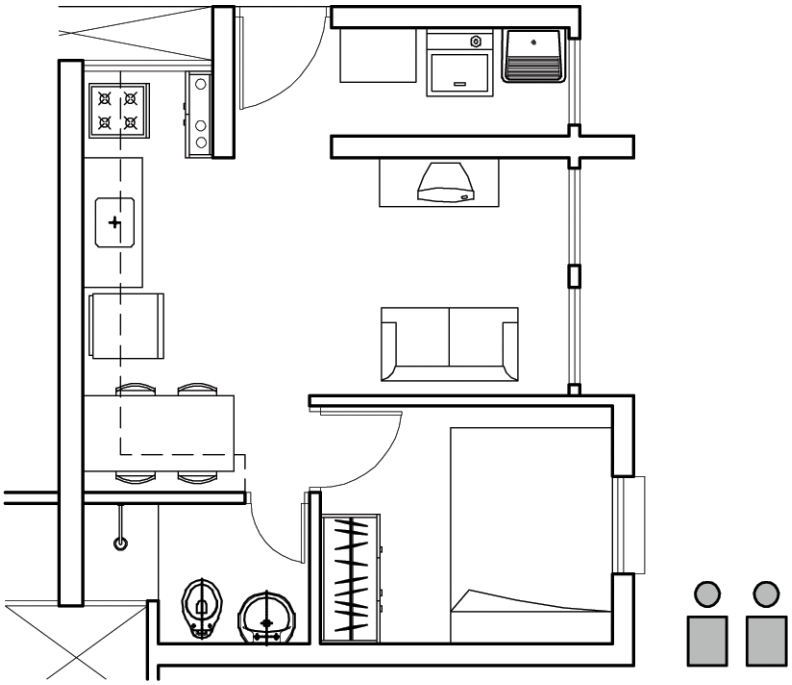

Figura 23 – Apartamento original - 2 moradores (bloco 2 duplo)

A partir da figura 24 serão apresentadas plantas de unidades com alterações em relação ao projeto original. Os apartamentos dos blocos “duplo” apresentam bem menos variações, devido a pouca flexibilidade oferecida pela planta.

A figura 24 mostra um apartamento com alterações mínimas, tratando-se apenas da mudança da posição da pia da cozinha. Esta mudança foi bastante constatada nos apartamentos visitados desta tipologia.

O apartamento em questão possui apenas um morador, portanto apresenta boas condições de uso dos ambientes, sendo que o dormitório, em geral crítico, neste caso apresenta índice de obstrução de 38%, resultado bem favorável. Os demais índices também são bons, como do banheiro com 17%, da sala/copa com 36% e da área de serviço com 31%.

O fato de só morar uma pessoa neste caso, permite que o apartamento seja ocupado de forma bem adequada com ambientes separados para dormir, fazer refeições e preparar alimentos. O quarto original tem dimensões adequadas para a cama de solteiro.

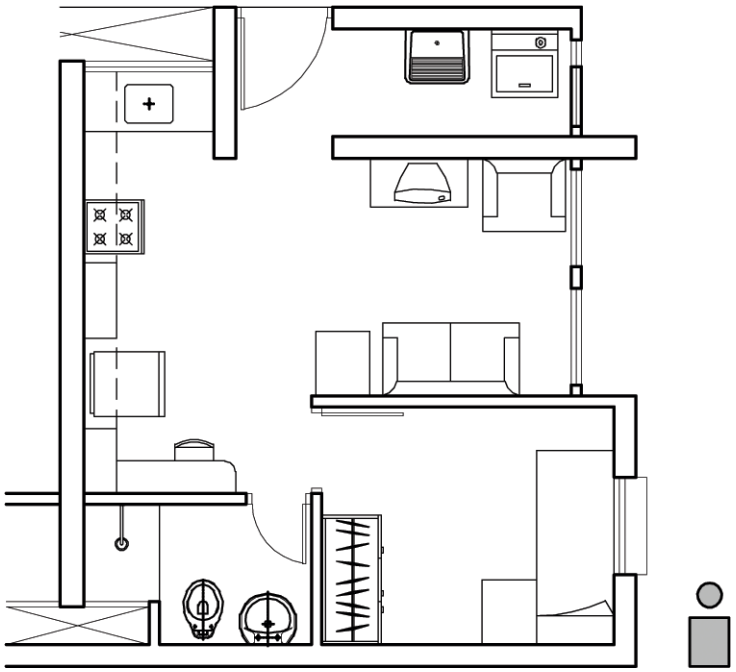

Figura 24 – Apartamento modificado - 1 morador (bloco 3 duplo)

O aumento no número de moradores causa dificuldades no uso da tipologia do bloco duplo visitada. O quarto existente tem dimensões reduzidas e a sala não tem área adequada para ser dividida em dois ambientes (sala/quarto). Diante da preferência por manter um local para refeições e instalar as camas de forma permanente, o ambiente da sala freqüentemente é eliminado.

A figura 25 demonstra o procedimento de adaptação do morador, que também mudou a posição original da pia da cozinha para isolar um pouco a área de preparo de alimentos da área de dormir. Pode ser verificado também que a área de serviço tem um tamanho desnecessário e ocupa uma área útil valiosa para um apartamento tão pequeno.

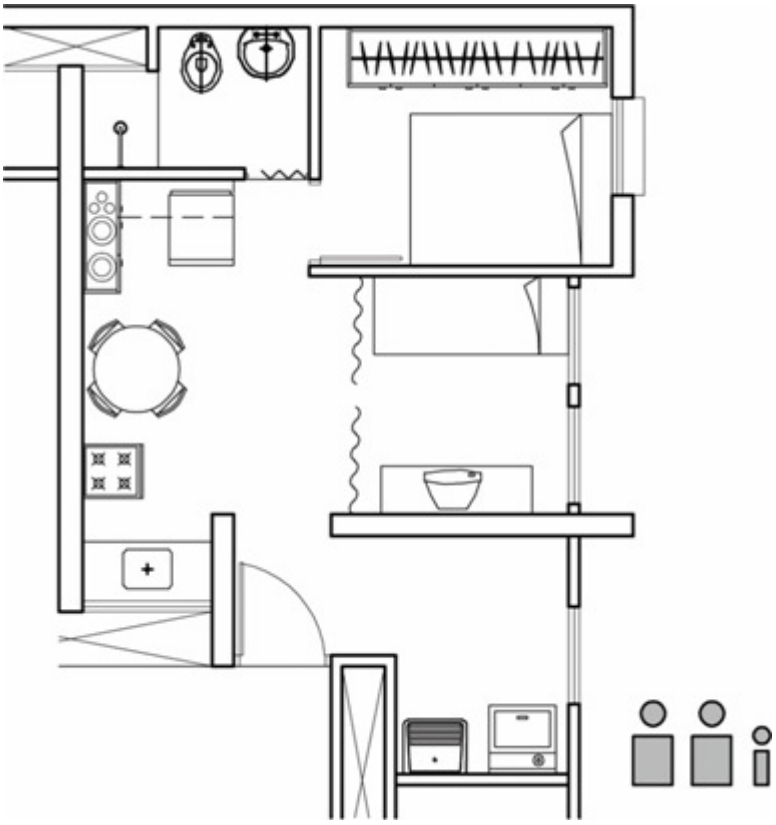

Figura 25 – Apartamento modificado - 3 moradores (bloco 2 duplo)

Os moradores do apartamento representado na figura 26 tentaram manter todos os ambientes e ainda assim abrigar 4 moradores. O apartamento, dentre os visitados nos blocos “duplo”, foi o que apresentou mais alterações nas instalações hidráulicas.

A área de serviço foi transformada em cozinha e a máquina e o tanque foram transferidos para um canto da antiga cozinha, agora transformada em sala. O segundo quarto ocupou a área da sala. Excetuando-se o quarto existente e o banheiro, todos os ambientes foram trocados neste caso, criando espaços relativamente adequados, exceto quanto à área de serviço dentro do espaço da sala. Um pequeno acerto nesta planta poderia criar um apartamento com mais flexibilidade de uso.

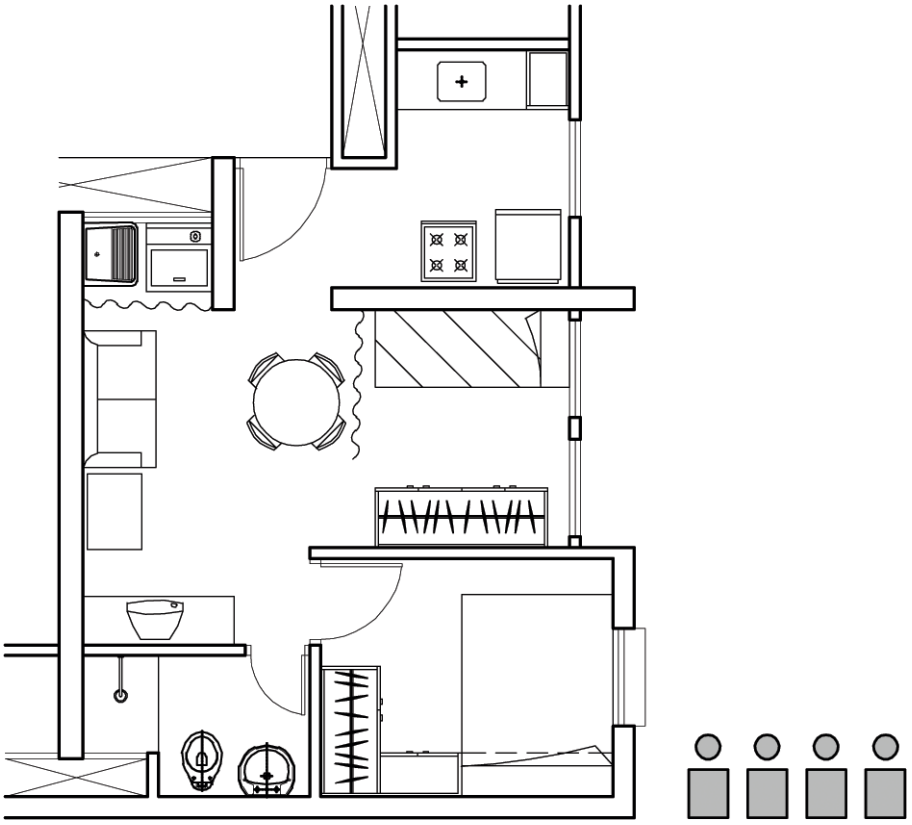

Figura 26 – Apartamento modificado - 4 moradores (bloco 2 duplo)

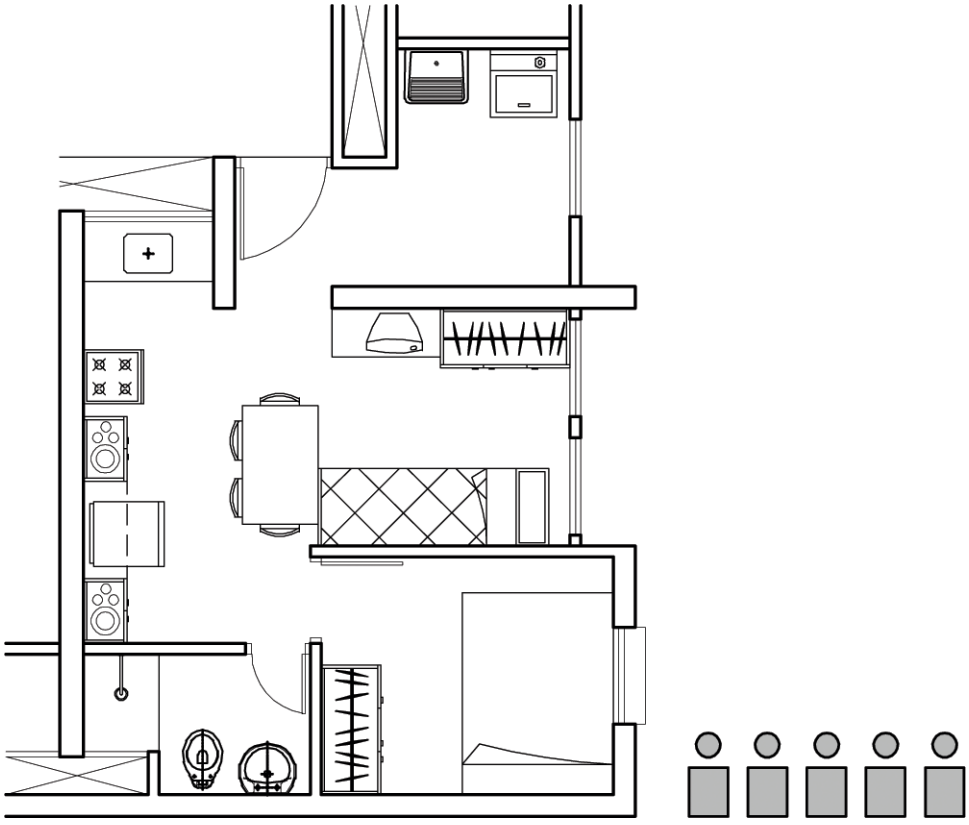

Figura 27 – Apartamento modificado - 5 moradores (bloco 3 duplo)

A figura 27 mostra o esforço de uma família relativamente grande (5 pessoas) em manter a cozinha, ambiente para refeições e área de serviço, criando uma espécie

de quarto/sala, com um “triliche”, de forma a não obstruir tanto o apartamento com móveis. A posição da pia da cozinha foi mudada, como aparece em alguns apartamentos já comentados, para o espaço de preparação de alimentos não interferir tanto com a circulação e a mesa de refeições.

A unidade com 5 moradores mostrada na figura 27 apresenta índices de obstrução relativamente baixos em alguns ambientes e bem alto nos demais. A sala/cozinha possui índice de obstrução 39%, banheiro 17% e área de serviço 17% e quarto 55%.

Praticamente em todos os apartamentos dos blocos duplos visitados, com mais de 2 moradores, a disparidade nos índices de obstrução mostra o desequilíbrio na distribuição dos espaços. Os apartamentos visitados demonstraram uma ocupação máxima de 5 pessoas, talvez devido à dificuldade de adaptação dos ambientes para abrigar um número maior de pessoas, como acontece nos apartamentos dos blocos tipo “lâmina”.

4.6.3.1.3 Manutenção e patologias

De forma geral, as áreas comuns apresentam uma manutenção e limpeza razoável, excetuando-se a creche que permanece sem uso e o Casarão que necessita de reformas maiores. Os edifícios residenciais possuem uma aparência melhor do que o Conjunto no geral. Cada bloco cuida em separado da sua manutenção e administração, sendo assim cada um arrecada seu fundo de obras, que varia de acordo com a inadimplência dos condôminos, tornando alguns blocos mais conservados em relação a outros ao longo do tempo.

Quanto às áreas comuns do térreo, os moradores pagam no condomínio um valor para um morador fazer a limpeza das áreas livres comuns e cuidar das plantas nas áreas ajardinadas. Obter verba para reforma dessas áreas é algo mais difícil, porque nem todos usam as áreas disponíveis e, por isso, não estão dispostos a arcar com esses custos extras.

Os reparos mais comuns no conjunto, inclusive nas instalações elétricas e hidráulicas, cobertura, pintura e outros, são feitos pelos próprios moradores que trabalharam no mutirão e conhecem muitos aspectos da construção do conjunto, o que barateia os custos com manutenção.

Os problemas mais constantes com manutenção se concentram nas coberturas dos edifícios (laje e telhas), pintura das áreas de circulação internas e elementos metálicos. Os elementos metálicos do conjunto têm manutenção mais precária, como as portas de inspeção de instalações nas circulações internas que estão bastante comprometidas nos blocos 1 e 4, assim como alguns trechos do guarda-corpo da escada dos blocos 2 e 3. Quase todos os elementos metálicos que ficam nas circulações internas dos edifícios apresentam problemas com depredação e manutenção.

As coberturas têm manutenção constante de telhas e calhas, assim como das lajes das lavanderias coletivas que ficam sobre alguns apartamentos nos blocos 1 e 4. Os problemas que ocorrem são sanados pelos próprios moradores que trabalharam no mutirão.

Os problemas mais críticos estão nas circulações internas dos edifícios, onde foram feitas coberturas transparentes para proteção contra chuva e para permitir iluminação natural também. Estas coberturas apresentam vazamentos por onde escorre a água da chuva, estragando a pintura das paredes da circulação interna.

A manutenção do conjunto ocorre mais de forma corretiva do que preventiva, principalmente devido aos poucos recursos disponíveis para execução de reparos.

4.6.3.2 Áreas comuns dos edifícios e áreas livres do conjunto

Quanto às áreas comuns, os blocos 1 e 4, possuem corredor de acesso ao apartamento muito estreito (1,00m), não atendendo à Norma de Desempenho de Edifícios Habitacionais de até cinco pavimentos, dificultando a entrada de mobiliário, de macas, ou mesmo a passagem de duas pessoas ao mesmo tempo.

O bloco 1, com corredores compridos e conectados por lances de escada que atendem um número grande de apartamentos, onde a maioria dos moradores permanece com a porta do apartamento aberta e com janelas voltadas para os vazios na laje da circulação, existe uma maior propagação de barulhos gerados pelos moradores.

A configuração da circulação interna ao bloco tipo duplo (escada com patamares intermediários como circulação) aparentemente não oferece muita privacidade. Os moradores, porém, ao manterem a porta do apartamento sempre fechada conseguem evitar parte da propagação de barulho causado por música alta e outros. Cada lance de escada atende a um número menor de apartamentos de forma isolada, o que contribui também para a maior privacidade dos blocos duplos.

A circulação do bloco tipo duplo apresenta como ponto crítico os guarda-corpos metálicos das escadas que. por serem frágeis e apresentarem aberturas inadequadas, não são seguros para as crianças.

O Conjunto Casarão Celso Garcia tinha em seu projeto original, a intenção de permanecer aberto para a rua, sem grades ou guaritas, de forma que a população como um todo pudesse usufruir os benefícios que ele traria para a região. Os equipamentos que se voltam para a praça central comprovam este fato, como a creche, as lojas para alugar e as salas sociais.

Devido à violência urbana e insegurança de nossa cidade, os moradores resolveram fechar o conjunto e criar uma guarita com porteiro 24 horas. Apesar disto, a segurança é algo ilusório, visto que não há um controle muito efetivo de quem entra ou sai do conjunto, prejudicada pela falta de interfone, mesmo porque, de certa

forma, a praça continua sendo freqüentada por moradores da vizinhança como se fosse um espaço parcialmente público.

À noite, a praça central não é bem iluminada, o que causa insegurança aos moradores. O contrário acontece durante o dia, quando os freqüentadores utilizam as áreas livres com tranqüilidade.

Os maiores problemas dos moradores atualmente estão nos edifícios sem uso, como a creche e o Casarão, onde é preciso ter atenção redobrada contra insetos, ratos, limpeza e segurança contra usos inadequados.

O uso das áreas livres do conjunto, como a quadra, os salões de reunião e a praça central, é mais intenso nos finais de semana. Os espaços também são utilizados por diferentes faixas etárias ao longo do dia.

A quadra é ocupada predominantemente por jovens do sexo masculino, sendo que as atividades e brincadeiras com bola só são permitidas neste local.

A praça central, durante o dia é “território” dos adultos, principalmente senhores que tomam sol, se refrescam nos dias abafados e jogam partidas de carta e dominó nas mesas de concreto existentes. A parte da praça mais ao fundo, perto da creche, é ocupada pelas crianças, que brincam nas rampas e escadas de concreto que levam à creche. As mulheres preferem ficar na praça na parte mais próximas da entrada do conjunto, junto à guarita (ver fotos 65, 67 e 72 no anexo C, p.174, 175 e 178).

As crianças, nos finais de semana, ocupam a parte central da praça na ausência dos adultos, o que ocorre mais durante o horário do almoço (foto 64, anexo C, p.174).

A partir do final do dia e até às 22:00 horas, a praça passa a ser ocupada pelos jovens do conjunto, que se agrupam por turmas nas mesas de concreto e na frente do conjunto para conversar.

A biblioteca é freqüentada quase unicamente pelas crianças do conjunto e é pouco conhecida dos moradores. Ela não tem muitos exemplares, fica numa das lojas voltadas para a praça, mas é pouco convidativa, contribuindo com a pouca freqüência de moradores.

O espaço entre blocos lâmina e duplo são ocupados pelas crianças, pois as mães, em geral preferem que seus filhos pequenos brinquem em locais ao alcance de seus olhos, onde possam ver da janela do seu apartamento, como uma extensão de sua casa (ver fotos 68, 69 e 70, anexo C, p.176 e 177).

As crianças ocupam vários espaços, os meninos ainda têm a quadra de esportes, mas as meninas não possuem um espaço próprio. O conjunto tem espaços generosos, mas sem muita definição de atividades a serem realizadas, o que, por vezes, os torna subutilizados e pouco adequados às crianças, como um playground seguro.

As edificações do entorno não são afetadas pela ausência de recuos laterais e de fundos do conjunto, visto que atualmente existem galpões industriais também sem

recuo de fundos e com empenas cegas e telhados. Ao lado direito do conjunto fica uma agência do correio com três pavimentos, também com empena cega e sem recuo lateral. Um edifício do banco Banespa foi reformado pelo PAR para uso residencial no lado esquerdo do conjunto, esse edifício também tem as empenas laterais sem aberturas e não tem recuos, todo ele se volta para vazios internos. As fotos 68, 70, 71, 81 e 83 no anexo C (p.176-177 e 182-183) ilustram as informações.

4.6.3.3 O bairro

O bairro do Belém, assim como o Brás e a Mooca, bairros próximos ao Conjunto Casarão Celso Garcia, são bairros bem consolidados, com boa oferta de serviços, comércio e transporte.

O bairro onde se insere o conjunto deve ser analisado levando em conta os vizinhos (Subprefeitura da Mooca) pois, devido à proximidade e facilidade de acesso e transporte, comumente os moradores do conjunto fazem uso de serviços oferecidos por bairros vizinhos.

A Subprefeitura da Mooca possui ao todos cinco postos de saúde municipais, sendo um no Brás, um no Belém, um na Mooca e dois na Água Rasa. O uso, porém, se restringe ao posto do bairro do conjunto, porque para fazer uso do serviço o morador precisa levar comprovante de residência.[32]

As informações a seguir foram obtidas em documento elaborado pela EMPLASA (2002).

Segundo o documento, quanto ao número de leitos, o Brás possui 180 na rede municipal, o Belém possui 131 na rede estadual, a Mooca 127 na rede municipal e 99 na estadual. A região central de São Paulo apresenta uma relação de 3,28 leitos por 1000 habitantes, uma média boa que só perde para a região norte da cidade, com 4,85 leitos por mil habitantes. A região central de São Paulo foi a única que apresentou um crescimento no número de leitos por população no período de 1994 a 2000, o que reflete na verdade um decréscimo da população que mora nessa região.

A oferta de escolas públicas para a educação infantil é boa na Subprefeitura da Mooca. O Belém possui na rede municipal 5 creches e 2 pré-escolas, o Brás possui 3 creches e 1 pré-escola, a Mooca 4 creches e 2 pré-escolas, o Pari 1 creche e 1 pré-escola e a Água Rasa 8 creches e 4 pré-escolas.

Quanto às escolas estaduais e ao número de alunos matriculados no ano de 2000, o Brás possui 3 (2.233 matrículas), o Belém 1 (919), a Mooca 4 (3.063) o Pari 3 (2.798) e a Água Rasa 7 escolas (6.134).

---

[32] Relação de Postos de Saúde municipais, disponível em: http://ww1.prefeitura.sp.gov.br/servicos/cidadaos/saude/postos_de_saude/index.php?p=44&more=1&c=1&tb=1&pb=1, acesso em 06/04/2006.

De acordo com Meyer, Grostein e Biderman (2004), o centro expandido do município de São Paulo concentra instituições de ensino superior privadas e públicas e os equipamentos de lazer da cidade (teatros, museus, cinemas, ginásios e estádios). O lazer é praticamente ausente na periferia, alguns *shopping centres* funcionaram como vetores da descentralização de poucos equipamentos, como os cinemas.

A Avenida Celso Garcia, nas quadras próximas ao conjunto, possui uma boa variedade de serviços e comércio, como supermercados, agências bancárias, pequenas lojas de produtos variados, farmácias, correio, lanchonetes, loja de material de construção, lojas de produtos para animais, igrejas e estacionamentos. A avenida também possui comércio específico de peças e equipamentos para fogão e carrinhos para vendedores ambulantes.

No bairro do Brás, bem próximo ao conjunto, existe um forte centro de compras de produtos têxteis (tecidos, roupas prontas no atacado e varejo). As áreas industriais da orla ferroviária do Brás também ficam bem próximas do conjunto. A localização da moradia pode contribuir para um melhor acesso às oportunidades de emprego formal e informal, assim como pode minimizar tempo e custos com o deslocamento diário, garantindo melhor qualidade de vida.