

AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO DO EDIFÍCIO BRIGADEIRO TOBIAS, IMPLEMENTADO PELO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (PAR), CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO.

Jardiel Sampaio de Oliveira, Rosío Fernández Baca Salcedo. – Inter-áreas: Arquitetura e Urbanismo - Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo – Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação – Campus de Bauru.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é uma parceria entre a Prefeitura e a Caixa Econômica Federal, dirigido a famílias com renda de três a seis salários mínimos que queiram adquirir um imóvel que é arrendado por um período de 15 anos, com parcelas correspondentes a 0,7% do seu valor total. Após esse período, o morador passa a adquirir o imóvel, descontando-se os valores pagos no período do arrendamento (SEHAB, 2004). Até 2004 já foram implantados pela Prefeitura de São Paulo os edifícios Maria Paula, Rizkallah Jorge, Fernão Sales, Brigadeiro Tobias e Celso Garcia. O presente trabalho tem por objetivo analisar a implementação do PAR no Edifício Brigadeiro Tobias.

O Edifício Brigadeiro Tobias está localizado na rua Brigadeiro Tobias nº 298, próximo ao Vale do Anhangabaú, no Centro Histórico de São Paulo (figura 2). Pertencente à REFER, foi projetado para o uso administrativo, possuindo então diversos escritórios. O prédio, desocupado na década de noventa, foi tomado pelo Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC) e pela União dos Movimentos de Moradia (UMM), em 24 de outubro de 1999, abrigando 38 famílias (figura 3). A reciclagem do prédio para uso residencial foi realizada pelas Construtoras Integra e Grãos, aumentando para 84 o número de unidades habitacionais (figura 1), distribuídos em nove pavimentos tipo. O prédio foi implementado pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em convênio com a Caixa Econômica Federal (figura 4). Torna-se transcendental abordar o centro histórico, os métodos de intervenção (BRANDI, 1996; IPHAN, 1995, COLÉGIO DE ARQUITECTOS DE MADRID, 1985; KULH, 1998; MARICATO, 2001; WIPLFI, 2001; SALCEDO, 2003; entre outros), e os conceitos de inclusão/exclusão sociais (MARTINS, 1997; VÉRAS, 2000, entre outros), através dos estudos de caso, além da aplicação dos questionários aos moradores.

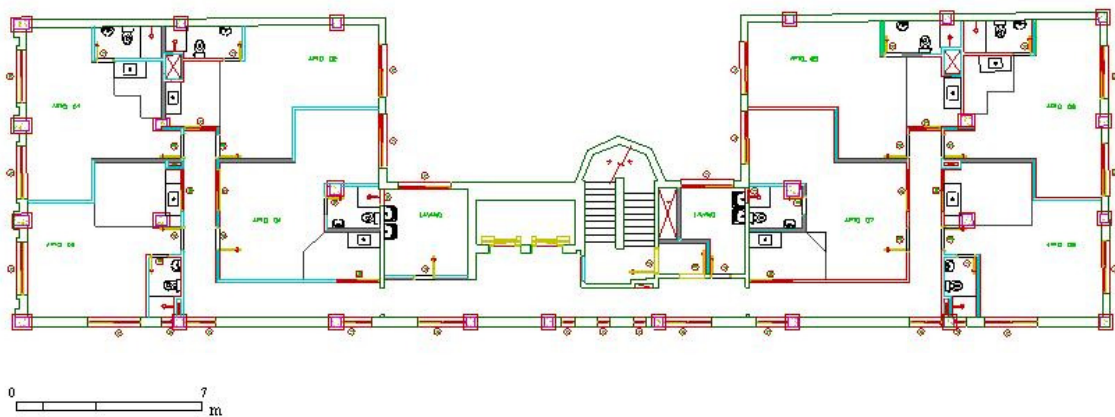


Figura1: Planta do pavimento tipo do edifício.

Fonte: Integra, 2002.



Figura 2: Localização do Edifício Labor. Observa-se que o edifício Brigadeiro Tobias está em uma área bem consolidada, situando-se no coração do centro de São Paulo, próximo ao Vale do Anhangabaú.

Fonte: Idoeta, 2004.



Figura 3: Edifício Labor sem reciclagem.

Fonte: Integra, 2002.



Figura 4: Edifício Labor já reciclado.

Fonte: Integra, 2004.

Para a realização da primeira fase foram consultados: IPHAN (1995), Colégio de Arquitectos de Madrid (1985), Kulh (1998), Maricato (2001), Wiplfi (2001) e Salcedo (2003). Em relação aos conceitos de inclusão e exclusão sociais foram consultadas: Smith (1996), Martins (1997), Souza (1999), Sposati (1196), Toledo (2004), Vêras (2000), entre outros. Na segunda fase, que correspondeu aos aspectos gerais da residência e ao estudo da legislação urbana no centro histórico da cidade de São Paulo, foram revisados o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor e as leis de Zoneamento e de Tombamento do Patrimônio Histórico

– CONPRES, CONDEPHAAT, IPHAN; Leis que regulamentam a moradia coletiva - Lei Moura. Além da revisão das seguintes bibliografias: Villaça (1994), Bonduki (1996), Rolnik (1997), Sachs (1999), Frúgoli (2000), Sampaio (2002), entre outros. Sobre o Programa PAR, houve a consulta de informações existentes na Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo e na Caixa Econômica Federal. As informações levantadas nos questionários foram analisadas quantitativa e qualitativamente. Em relação ao edifício Brigadeiro Tobias, os levantamentos do projeto original e as intervenções no prédio realizaram-se nos escritórios de arquitetura responsáveis pelos projetos. Os levantamentos métricos foram desenhados no Autocad: implantação, plantas, cortes, elevações e cobertura. Na terceira fase foi elaborada uma abordagem teórica sobre os aspectos gerais do centro de São Paulo, além de um estudo da implantação do Programa de Arrendamento Residencial no edifício Brigadeiro Tobias. Na quarta fase, aplicou-se os questionários aos moradores, obtendo-se enfim os resultados e as conclusões.

A pesquisa tem o objetivo de analisar a implementação do PAR, estudar e analisar as características dos beneficiários, analisar as expectativas dos usuários em relação à moradia, estudar e analisar o grau de preservação do patrimônio edificado após a intervenção no edifício e analisar a proximidade dos moradores com o trabalho e os equipamentos básicos de educação, saúde, creche, comércio, cultura e lazer e analisar o método utilizado (restauração, renovação, reabilitação, reciclagem, reabilitação, gentrificação, construções novas).

No trabalho de campo realizado em Julho de 2006, entrevistaram-se 70 famílias do total de 84 unidades. No total dos chefes de família entrevistados, 55,71% são mulheres e a maioria está na faixa de idade entre 30 a 39 anos e 55,71% moravam na periferia do município de São Paulo. Mais de 65% deles possuem renda entre 2 e 4 salários mínimos, 85% dos chefes de família cursam ou já cursaram os ensinos fundamental e médio e todos os entrevistados gostam e se satisfazem com o local onde moram e fazem parte do Movimento dos Sem-Teto do Centro. Observa-se que a maioria considera de ótimo a bom as condições de salubridade e conforto dos apartamentos. Mas vale ressaltar que os maiores problemas são referentes à acústica no edifício: 57,14% dos entrevistados disseram ser ruim ou péssima. Os melhores índices se referem à insolação, ventilação e ao grau de conservação das unidades habitacionais.

Na reciclagem do edifício Brigadeiro Tobias, realizada pelo escritório Integra, preservaram-se as características formais do edifício (fachadas), reorganizando os espaços internos para abrigar 76 unidades de habitação. Porém, foi construído o nono andar para abrigar mais oito unidades, totalizando 84.

No contexto urbano próximo do edifício brigadeiro Tobias há os seguintes equipamentos coletivos: escolas públicas, creches, postos de saúde, mercados, poupa-tempo, entre outros, além das estações de transporte coletivo, incluindo a rede ferroviária, que são condições que favorecem a moradia pela proximidade aos serviços, comércio e transporte e ao trabalho.

A implementação do PAR melhorou a moradia das famílias com renda entre três e seis salários mínimos, preservando as edificações existentes, porém, ainda há a necessidade de políticas de habitação nacional para as áreas centrais com subsídios maiores, financiamentos com juros baixos e a criação de unidades de habitação de acordo com as necessidades das famílias.

Referências bibliográficas

- BONDUKI, N. **Habitat**: as práticas bem sucedidas em habitação, meio-ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1996.
- COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. **Curso de Rehabilitación**: la teoria. Madrid, 1985.
- FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez / Edusp, 2000.
- HABICENTRO-PROCENTRO, PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Edifício São Vito**. São Paulo: Diagonal, 2003.
- IDOETA, Irineu. **São Paulo vista do alto: 75 anos de aerofotogrametria**. São Paulo: Érica, 2004.
- INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO ARTÍSTICO NACIONAL. **Cartas Patrimoniais** (Caderno de documentos nº3). Brasília: IPHAN, 1995.

- INTEGRA. **Escritório de Arquitetura Para Habitação Popular**. Lapa, São Paulo, SP.
- KULH, B. M. **Arquitetura do ferro e arquitetura ferroviária em São Paulo**: reflexões sobre a sua preservação. São Paulo: Ateliê/ Fapesp/ Secretaria da Cultura, 1998.
- MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.
- SALCEDO, R. F. B. **A Reabilitação da Residência como Instrumento de Salvaguarda dos Centros Históricos de Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil), Patrimônio Cultural da Humanidade**. 2003. Tese (Doutorado pelo Programa de Pós-Graduação em Integração da América Latina), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.
- SEHAB - SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO, PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Programa Morar no Centro**. São Paulo, 2004.
- SPOSATI, ALDAÍZA DE OLIVEIRA. **Mapa da Exclusão/Inclusão Social na Cidade de São Paulo**. São Paulo: EDUC, 1996.
- TOLEDO, BENEDITO LIMA DE. **São Paulo: três cidades em um século**. Duas Cidades. São Paulo, 2004.
- VÉRAS, M. P. B. **Uma questão brasileira de 500 anos: exclusão social**". In: Doaaiê: 500 anos de brasilidade: São Paulo, 2000: p.87-106.
- VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel / Fapesp / Lincoln Institute, 1998.
- WIPFLI, Mônica. **Intervenções Urbanas em Centros Históricos: Estudo de caso: Cidade de Salvador**. 2001. 245f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

Bolsa: FAPESP