

UNIVERSIDADE ANHEMBI MORUMBI CAMPUS MOOCA  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Renata Sanches Guerra

**Complexo Habitacional Anália Franco**

São Paulo  
2023

Renata Sanches Guerra

**Conjunto Habitacional Anália  
Franco**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Campus Mo-oca da Universidade Anhembi Morumbi como requisito parcial para a obtenção do título de Arquiteto(a) e urbanista.

Tutor: Prof. Barbara Alves Cardoso de Faria

São Paulo

2023

## RESUMO

O Brasil teve um desenvolvimento urbano que evidenciou a segregação social e espacial. Com o crescimento das cidades, pessoas passaram a habitar favelas distribuídas pelo país, onde o acesso à infraestrutura, serviços públicos, emprego e lazer, é limitado. Por esta razão, o país evidencia uma exclusividade na qualidade de vida para a população pertencente a uma elite. Este trabalho acadêmico tem como propósito analisar os processos históricos que influenciaram o crescente desenvolvimento do déficit habitacional no Brasil, assim como os programas públicos realizados para tentar combater esta problemática, e, a partir deste levantamento, pro-por um projeto que apresente coerência com o Plano Diretor vigente na cidade.

**Palavras-chave:** Habitação de Interesse Social; Conjunto Habitacional; Anália Franco.

## **ABSTRACT**

Brazil had an urban development with social and spatial segregation. With the cities increase, people began to live in favelas spread across the country, where access to cities' infrastructure, public services, employment, and leisure is quite limited. The country highlights an exclusivity in quality of life for the population that belongs to an elite. This academic work aims to analyze the historical processes that influenced the growing development of the housing deficit in Brazil, as well as the public programs carried out to try to combat this problem, and, based on this research, propose a project that presents coherence with the law in force in the city.

**Keywords:** Social Interest Habitation; Housing; Anália Franco.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> - População Urbana vs. População Rural.....	10
<b>Figura 2</b> - Vila Operária da Gamboa, 1933 - Uma das primeiras habitações operárias do Brasil .....	14
<b>Figura 3</b> - Morro da Providência, 1966 .....	15
<b>Figura 4</b> - Conjunto habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida .....	17
<b>Figura 5</b> - Conjunto habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida .....	19
<b>Figura 6</b> - Fotografia Do Conjunto Habitacional Jardim Edith.....	24
<b>Figura 7</b> - Fotografia da fachada da torre habitacional.....	25
<b>Figura 8</b> - Diagrama de localização do Conjunto Habitacional .....	25
<b>Figura 9</b> - Mapa de mobilidade Jardim Edith .....	29
<b>Figura 10</b> - Implantação Jardim Edith.....	30
<b>Figura 11</b> - Corte longitudinal .....	30
<b>Figura 12</b> - Quadra 1 - Planta Térreo .....	32
<b>Figura 13</b> - Quadra 2 – Planta do Térreo.....	33
<b>Figura 14</b> - Volumetrias .....	33
<b>Figura 15</b> - Quadra 1 - Planta Pavimento Condominial .....	34
<b>Figura 16</b> - Quadra 2 - Planta Pavimento Condominial .....	34
<b>Figura 17</b> - Quadra 1 - Planta Pavimento Tipo .....	35
<b>Figura 18</b> - Quadra 2 - Planta Pavimento Tipo .....	35
<b>Figura 19</b> - Planta Tipologia 1.....	36
<b>Figura 20</b> - Planta Tipologias 2 e 3.....	36
<b>Figura 21</b> - Fachada das Torres .....	37
<b>Figura 22</b> - Fachada das Lâminas.....	38
<b>Figura 23</b> - Complexo Habitacional e Cultural Júlio Prestes.....	39
<b>Figura 24</b> - Implantação PPP Júlio Prestes .....	40
<b>Figura 25</b> - Croquis do Projeto - sem escala .....	41
<b>Figura 26</b> - Muros no Complexo Júlio Prestes.....	42
<b>Figura 27</b> – Conjunto Habitacional Quinta Monroy .....	43
<b>Figura 28</b> - Planta 1º Pavimento Unidades Térreas .....	44
<b>Figura 29</b> - Planta 1º e 2º Pavimentos Unidades Duplex.....	45
<b>Figura 30</b> - Pátio Central Quinta Monroy .....	46
<b>Figura 31</b> – Diagrama de localização do terreno proposto .....	49
<b>Figura 32</b> – UNICSUL, Edifício Anália Franco .....	50
<b>Figura 33</b> – Mapa de Contextualização do entorno imediato .....	52
<b>Figura 34</b> - Mapa de Topografia .....	53
<b>Figura 35</b> – Fotografia do terreno pela Av. Regente Feijó .....	54
<b>Figura 36</b> – Fotografia do terreno pela Rua Gabriel .....	54
<b>Figura 37</b> - Mapa de Acessos e Mobilidade.....	55
<b>Figura 38</b> - Mapa de Uso e Ocupação do solo .....	56
<b>Figura 39</b> - Mapa de Gabarito de Altura .....	58
<b>Figura 40</b> - Mapa de Zoneamento .....	60
<b>Figura 41</b> - Classificação Termal de São Paulo.....	62
<b>Figura 42</b> - Implatação.....	67
<b>Figura 43</b> – Segundo Subsolo .....	70
<b>Figura 44</b> – Primeiro Subsolo .....	71
<b>Figura 45</b> - Pavimento Térreo.....	72
<b>Figura 46</b> – Primeiro Pavimento .....	74
<b>Figura 47</b> – Ampliação Pavimento Tipo Corporativo .....	75

Figura 48 – Ampliação Unidades Corporativas .....	75
<b>Figura 49</b> – Segundo Pavimento .....	76
<b>Figura 50</b> – Ampliação Pavimento Técnico .....	77
Figura 51 – Pavimento Tipo .....	78
<b>Figura 52</b> – Ampliação Pavimento Tipo Residencial .....	79
<b>Figura 53</b> – Ampliação Unidades Tipo A .....	79
<b>Figura 54</b> – Ampliação Unidades Tipo B .....	80
<b>Figura 55</b> – Planta de Cobertura .....	81
<b>Figura 56</b> – Corte A.A.....	82
<b>Figura 57</b> -Corte B.B.....	82
<b>Figura 58</b> – Corte C.C .....	83
<b>Figura 59</b> – Elevação 1.....	83
Figura 60 – Elevação 2 .....	84
<b>Figura 61</b> – Elevação 3.....	84
<b>Figura 62</b> – Volumetria 1 .....	86
<b>Figura 63</b> – Volumetria 2 .....	86
<b>Figura 64</b> – Volumetria 3 .....	87
<b>Figura 65</b> – Volumetria 4 .....	87

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1</b> - Quadro Síntese das Políticas para Urbanização de Favelas no município de São Paulo (1983/2012) .....	18
<b>Quadro 2</b> - Resultado das opções oferecidas aos moradores da favela .....	28
<b>Quadro 3</b> - Parâmetros de ocupação, exceto Quota ambiental.....	61
<b>Quadro 4</b> - Programa de Necessidades .....	66
<b>Quadro 5</b> - Parâmetros Urbanísticos adotados na proposta.....	66

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AFBI	Associação Feminina Beneficente e Instrutiva
BNH	Banco Nacional da Habitação
CDHU	Companhia De Desenvolvimento Habitacional E Urbano
CETSP	Companhia De Engenharia De Tráfego De São Paulo
CENLEP	Centro Nosso Lar De Educação Profissional
CERET	Centro Esportivo Recreativo E Educativo Do Trabalhador
COHAB - SP	Companhia Metropolitana De Habitação De São Paulo
EMURB	Empresa Municipal de Urbanização
FCP	Fundação da Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional para Habitação de Interesse Social
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IAPS	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
LEMMA	Lar Mãe do Divino Amor
OUCAE	Operação Urbana Consorciada Água Espreada
PDE	Plano Diretos Estratégico
PIU	Projetos de Intervenção Urbana
PL	Projeto de Lei
PPP	Parceria Público Privada
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
NBR	Normas Brasileiras
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
UBS	Unidade Básica de Saúde
UNICSUL	Universidade Cruzeiro do Sul
ZC	Zona de Centralidade
ZEIS	Zona Especial De Interesse Social
ZEPAM	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZEUP	Zona de Estruturação Urbana Prevista
ZM	Zona Mista

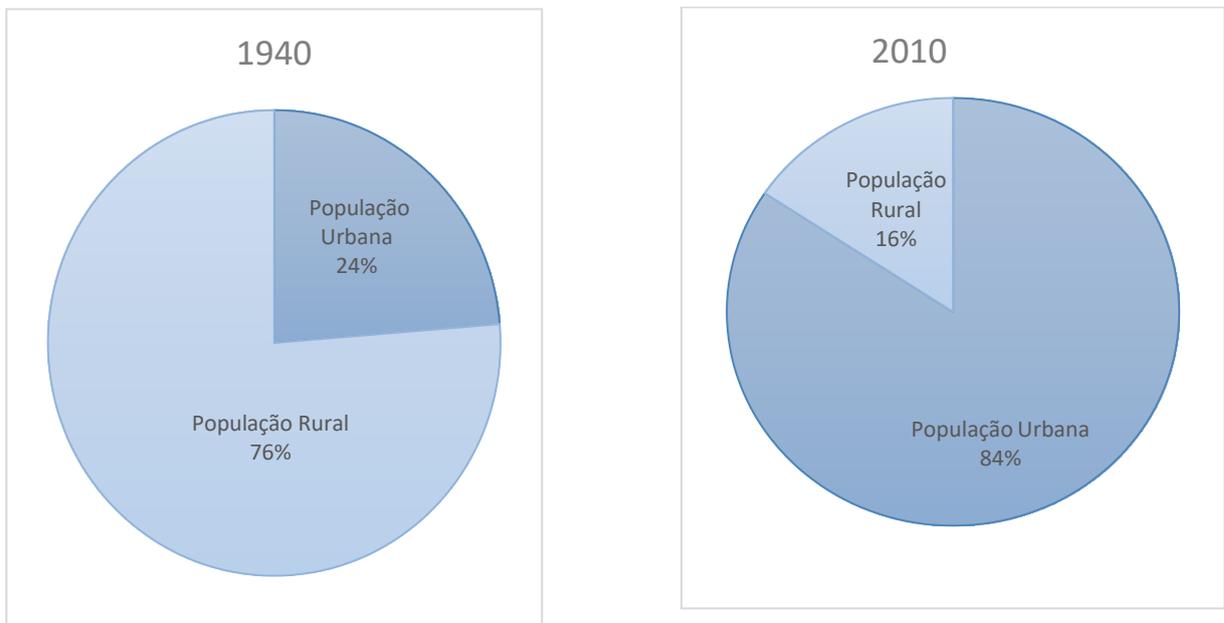
## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>1. O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL .....</b>	<b>13</b>
1.1. BREVE HISTÓRICO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS EM SÃO PAULO (1983 -2017).....	18
1.2. POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS RECENTES NA CAPITAL PAU- LISTA (2017 – ATUALMENTE).....	22
<b>2. ESTUDO DE CASO E REFERÊNCIAS PROJETUAIS.....</b>	<b>24</b>
2.1. JARDIM EDITH - DA FAVELA AO CONJUNTO HABITACIONAL .....	24
2.2. ANÁLISE ARQUITETÔNICA DA OBRA.....	29
2.3 PROJETO DE REFERÊNCIA 1 – COMPLEXO HABITACIONAL E CULTURAL JÚLIO PRESTES .....	39
2.4. REFERÊNCIA 2 - CONJUNTO HABITACIONAL QUINTA MOROY .....	43
2.5. POTÊNCIALIDADES E FRAQUESAS IDENTIFICADAS .....	47
<b>3. CONTEXTUALIZAÇÃO DO LOCAL.....</b>	<b>49</b>
3.1. ANÁLIA EMÍLIA FRANCO.....	49
3.2. O BAIRRO JARDIM ANÁLIA FRANCO.....	51
3.3. LEVANTAMENTO DO ENTORNO.....	52
3.3.1. ACESSOS E MOBILIDADE .....	55
3.3.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	56
3.3.3. GABARITO DE ALTURA .....	58
3.3.4. ZONEAMENTO .....	60
3.3.5. ILHA DE CALOR .....	62
3.4. SÍNTESE DE ANÁLISE DO TERRENO .....	64
<b>4. PROPOSTA.....</b>	<b>65</b>
4.1. PROGRAMA DE NECESSIDADES .....	66
4.2. MASTER PLAN.....	67
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>88</b>

## INTRODUÇÃO

O processo de urbanização intenso e acelerado pelo qual o Brasil passou a partir da década de 1940 foi fundamental na concretização de assentamentos precários que surgiram pelo país. Segundo dados do censo demográfico do IBGE (2007), em 1940 o total de pessoas em áreas urbanas era de 12,8 milhões, correspondentes a 24% da população total. Em 2010 (IBGE, 2010) essa porcentagem aumentou para 84% da população total, correspondente a 160,9 milhões de habitantes. Havendo um crescimento de cerca de 148 milhões de pessoas em áreas urbanas, em um período de 70 anos.

**Figura 1 - População Urbana vs. População Rural**



Fonte: IBGE. 2007. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/qvyBT>> IBGE. 2010. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/djzJP>>. Acesso em 16 de maio de 2023.

Este desenvolvimento acelerado contribuiu para a formação de uma cidade desigual, afetando negativamente a camada mais pobre da população. Dessa forma, a população de baixa renda foi, e ainda é, forçada a ocupar áreas periféricas e viver de maneira segregada, com acesso restrito a infraestrutura, equipamentos públicos e oferta de emprego.

A invasão de terras urbanas no Brasil é parte intrínseca do processo de urbanização. Ela é gigantesca, [...], e não é, fundamentalmente, fruto da ação da esquerda e nem de movimentos sociais que pretendem confrontar a lei. Ela é estrutural e institucionalizada pelo mercado imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais (MARICATO, 2013, p.152).

Segundo a ex-secretária de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, Ermínia Maricato (2013), a problemática habitacional no Brasil está conectada a priorização de interesses privados ao invés de investimentos em questões públicas e sociais por parte do governo.

As Habitações de Interesse Social (HIS) e as Habitações de Mercado Popular (HMP) surgem como uma das respostas do governo para combater o crescente déficit habitacional no país. Trata-se de uma modalidade de habitação popular que tem como objetivo garantir o acesso à moradia adequada para pessoas de baixa renda. São imóveis que contam com áreas mínimas habitáveis, infraestrutura básica (água, esgoto, energia elétrica), localização adequada e segurança (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, s/d). Essas habitações são financiadas pelo governo ou por programas sociais e podem ser construídas por empresas privadas ou entidades sem fins lucrativos. O objetivo é proporcionar uma moradia digna e acessível para pessoas que não têm condições financeiras de adquirir uma residência no mercado imobiliário convencional. Lotes localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são destinados a dedicar determinada porcentagem de sua edificação à construção de HIS e HMP. Segundo a Prefeitura de São Paulo:

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana (PMSP, s/d).

Em algumas soluções arquitetônicas e urbanísticas, tanto nacionais como internacionais, nota-se a implementação de HIS e HMP em conjuntos habitacionais, como é o caso do Conjunto Habitacional Jardim Edith, que será aprofundado no capítulo 2 deste trabalho. Segundo o Provimento 37/2013, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Conjunto Habitacional pode ser descrito como “o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor” (TRESP, 2013). Esses conjuntos podem incluir diversas tipologias residenciais, como apartamentos, casas geminadas ou sobrados, dependendo da proposta do projeto.

Em muitos casos, o conjunto oferece também áreas comuns de lazer e infraestrutura básica, como escolas, postos de saúde, praças e serviços públicos, como transporte e coleta de lixo.

Este trabalho tem como objetivo propor um Conjunto Habitacional em um lote subutilizado, localizado em uma ZEIS-2, em uma região nobre de São Paulo, o bairro Jardim Anália Franco, assim, cumprindo com as normativas impostas pelo Plano Diretor e garantindo o acesso dos residentes a boa infraestrutura da cidade, ao mesmo tempo em que, em contrapartida, influencia o desestímulo da segregação territorial, que, pela lógica da especulação imobiliária, “empurra” pessoas de baixa renda para áreas periféricas distantes.

O programa será disposto em um terreno subutilizado e não-edificado de cerca de 20.000m<sup>2</sup>, e será distribuído entre área residencial, área educacional, área corporativa, área comercial e área verde, que buscam oferecer equipamentos necessários para a viabilização das permanências dos moradores no local.

A revisão bibliográfica tem início a partir de um levantamento histórico acerca das questões que levaram a atual configuração habitacional brasileira, prossegue para um recorte das políticas públicas realizadas na metrópole paulista, com apresentação de um estudo de caso, que tornou possível a estadia de pessoas vulneráveis no metro quadrado mais caro da cidade. Posteriormente é apresentado o local escolhido para inserção do trabalho bem como estudos sobre o funcionamento da região e diretrizes a serem seguidas no desenvolvimento projetual.

## 1. O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL

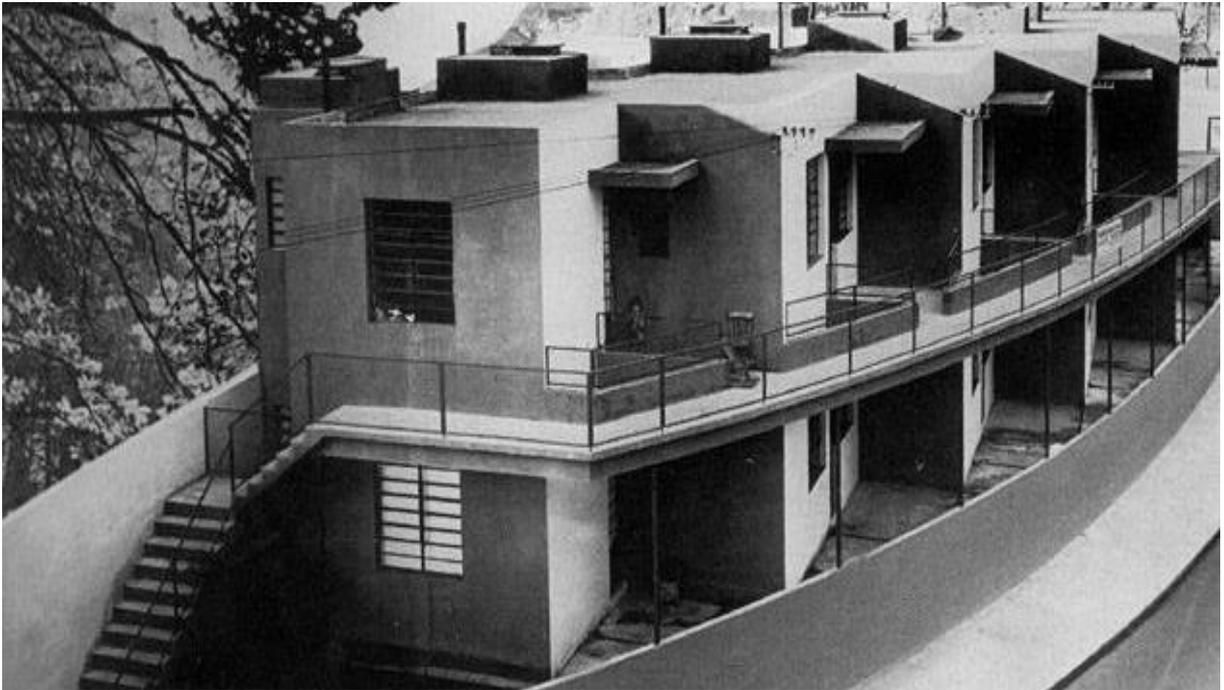
Para entender a necessidade do surgimento de Habitações de Interesse Social no Brasil, é necessário voltar na história da urbanização do país para compreender como a vida urbana se desenvolveu entre as diferentes camadas sociais e como as problemáticas foram agravadas com o tempo e o sistema existente.

Ermínia Maricato (2000), explica que a transição entre os séculos XIX e XX é marcada por reformas urbanas promovidas pelas cidades brasileiras, cujo intuito principal eram a higienização, com obras de saneamento básico, e o “embelezamento” urbano, de forma a atrair investimentos estrangeiros para industrialização brasileira juntamente com a implantação de fundamentações legais para um mercado imobiliário capitalista.

Neste período desenvolveu-se um crescimento populacional das cidades brasileiras, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro, com isto, a valorização imobiliária torna-se acentuada. Neste contexto, a locação de casas transfigura uma forma atraiente de investimento para reserva de valor (LANGENBUCH, 1971). Bonduki conclui que neste período é iniciada uma intensa produção habitacional para aluguel por parte da iniciativa privada, com diferentes soluções tipo-lógicas para as diferentes camadas sociais, entre elas o cortiço destaca-se entre a população de baixa renda. É importante salientar que até a Era Vargas (1930 – 1954) não havia intervenção do Estado na regulamentação de valores dos aluguéis, esta questão resolvia-se apenas a partir de uma negociação entre proprietário e inquilino (BONDUKI, 1994).

O desenvolvimento industrial da época acarreta o surgimento das vilas operárias, que podem ser consideradas um “protótipo” do que viriam a ser as habitações sociais no Brasil. As vilas podem ser descritas como aglomerados de casas de baixos aluguéis, ou as vezes gratuitas, construídas por uma empresa que as destinava ao abrigo de seus próprios operários, e assim, tornava possível mantê-los próximos as imediações de suas fábricas (Ibid). A Vila Operária da Gamboa (figura 1) foi uma das primeiras Vilas Operárias construídas no país, e, assim como ocorre na maioria das habitações desse tipo, a arquitetura é pautada em um ideal de repetição de um módulo padronizado.

**Figura 2** - Vila Operária da Gamboa, 1933 - Uma das primeiras habitações operárias do Brasil



Fonte: Itaú Cultural. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/frTWX>. Acesso em 9 de abril de 2023.

Nos anos de 1940, é que tem início a produção de habitações sociais pelo Estado, com a construção de edifícios multifamiliares, inicialmente pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões, (IAPS) (1937 - 1946) e depois pela Fundação da Casa Popular, (FCP) (1946 - 1964). Conforme explicam Bolfe e Rubin (2014), Os IAPS foram as primeiras instituições públicas a investir no confronto da problemática habitacional, embora o foco tenha sido em proporcionar benefícios previdenciários e assistência médica. Já o FPC, segundo Nabil Bonduki (1994, p.718), “se propunha financiar, além de moradia, infraestrutura, saneamento, indústria de material de construção, pesquisa habitacional e até mesmo a formação de pessoal técnico dos municípios”. Estes programas marcam a mudança de tratamento da questão habitacional pelo Estado, trazendo-a para um âmbito social, embora não tenham obtido sucesso em combater a crise de habitação (Ibid).

A década de 40 é, portanto, crucial no que se refere à ação do Estado no setor habitacional, quando ocorrem as principais intervenções do governo federal – congelamento dos aluguéis, produção em massa de moradias por intermédio dos IAPS e criação da Fundação da Casa Popular (Ibid, p. 209).

A partir da Lei do Inquilinato de 1942, há uma grande mudança no cenário do mercado de aluguéis, conforme descreve a Lei:

Durante o período de dois anos, a contar da vigência desta lei, não poderá vigorar em todo o território Nacional, aluguel de residência, de qualquer natureza, superior ao cobrado a 31 de dezembro de 1941, sejam os mesmos ou outros o locador ou sublocados e o locatário ou sublocatário, seja verbal ou escrito o contrato de locação ou sublocação” (BRASIL. Art. 1º Lei Nº 4.598 de 20 de agosto de 1942).

De acordo com Bolfe, e Rubin (2014), o congelamento de aluguéis acarreta um desestímulo da locação de imóveis. Como uma grave consequência da implementação desta lei, está a intensa redução nas construções de novas casas de aluguel, sem uma diminuição do fluxo migratório para centros urbanos, o que agrava a carência na oferta de habitações (Bonduki, 1994). Assim, a população de baixa renda é forçada a produzir a própria residência em áreas precárias afastadas do centro (BOLFE; RUBIN, 2014).

Inicia-se um processo de ocupações e autoconstrução que caracterizam a cidade ilegal, conforme descreve Ermínia Maricato (2013, p.155), “Esta gigantesca ilegalidade não é fruto da ação de lideranças subversivas que querem afrontar a lei. Ela é resultado de um processo de urbanização que segrega e exclui”.

**Figura 3** - Morro da Providência, 1966



Fonte: Agência O Globo. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/detWZ>, Acesso em 21 de abril de 2023.

Após o golpe de estado em 1964, há um estímulo na indústria da construção civil, especialmente pela criação do BNH (Banco Nacional da Habitação). O banco financiava conjuntos habitacionais e se estruturava com recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) e do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Embora tenha tido grande importância como única Política Nacional de habita-

ção vigente na época, apenas 20% dos financiamentos do banco foram destinados a baixa renda (ibid). Apesar das falhas de ação do BNH, sua extinção em 1986 deixou a moradia popular sem rumo claro na política pública.

quando o Banco entrou em declínio, as Companhias tiveram seus financiamentos restringidos pelo governo central, a fim de diminuir o endividamento dos estados e municípios com a União. Desse modo, elas passaram de agentes promotores e executores de obras para órgãos assessores, diminuindo a capacidade de atuação dos estados e municípios na questão habitacional (BOTEGA, 2007, apud BOLFE; RUBIN, 2014 p.208).

De acordo com Maria de Lourdes Zuquim (2012) até 1970, tratava-se as favelas como um local provisório dos migrantes que eram recém-chegados na cidade. A visão era de que a questão das moradias precárias seria solucionada por loteamentos populares, conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado ou pelo retorno dos migrantes ao lugar de origem, sendo somente a partir de meados dos anos 1990, que a discussão sobre os assentamentos precários toma novas dimensões, passando a entrar em debate o direito à moradia, o reconhecimento da cidade ilegal, a urbanização e a regularização da posse da terra para garantir a permanência das famílias nos terrenos invadidos.

Em 2001, é sancionado o Estatuto da Cidade, que estabelece uma regulamentação para os artigos 182 e 183 da constituição federal, e diretrizes gerais para a política urbana (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), que permitem um controle maior nas dinâmicas da cidade pelo Poder Público. Para Raquel Rolnik (2001) a nova lei federal encarrega-se de definir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, oferecendo um conjunto inovador de instrumentos de intervenção em territórios, além de permitir a participação popular para decisões e implementação de Planos Diretores.

Assim, mais do que um documento técnico, normalmente hermético ou genérico, distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, o Plano passa a ser um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, por uma estratégia de intervenção no território. Não se trata aqui da tradicional fase de consultas que os planos diretores costumam fazer a seus interlocutores preferenciais, clientes dos planos e leis de zoneamento que dominam sua linguagem e simbolização (SAULE; ROLNIK, 2001, p.7).

Em 2009, com recursos do Fundo Nacional para Habitação de Interesse Social (FNHIS), durante o segundo mandato de Lula, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que incorporou pela primeira vez a população mais carente na política de financiamento habitacional. Contudo, assim como ocorria nas

vilas operárias, o programa apresentou obras com uma arquitetura padronizada erigidas em larga escala. Por conta do preço da terra, estes empreendimentos foram construídos, majoritariamente, em áreas exclusivamente residenciais afastados do centro urbano, da oferta de emprego, da infraestrutura e de equipamentos, o que reproduz um padrão desigual de ocupação da cidade (ROLNIK, 2015a). como é possível observar na figura 3, estas características combinadas geram uma paisagem repetitiva, com carência de urbanidade que apenas reforça disparidades sociais.

**Figura 4** - Conjunto habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida

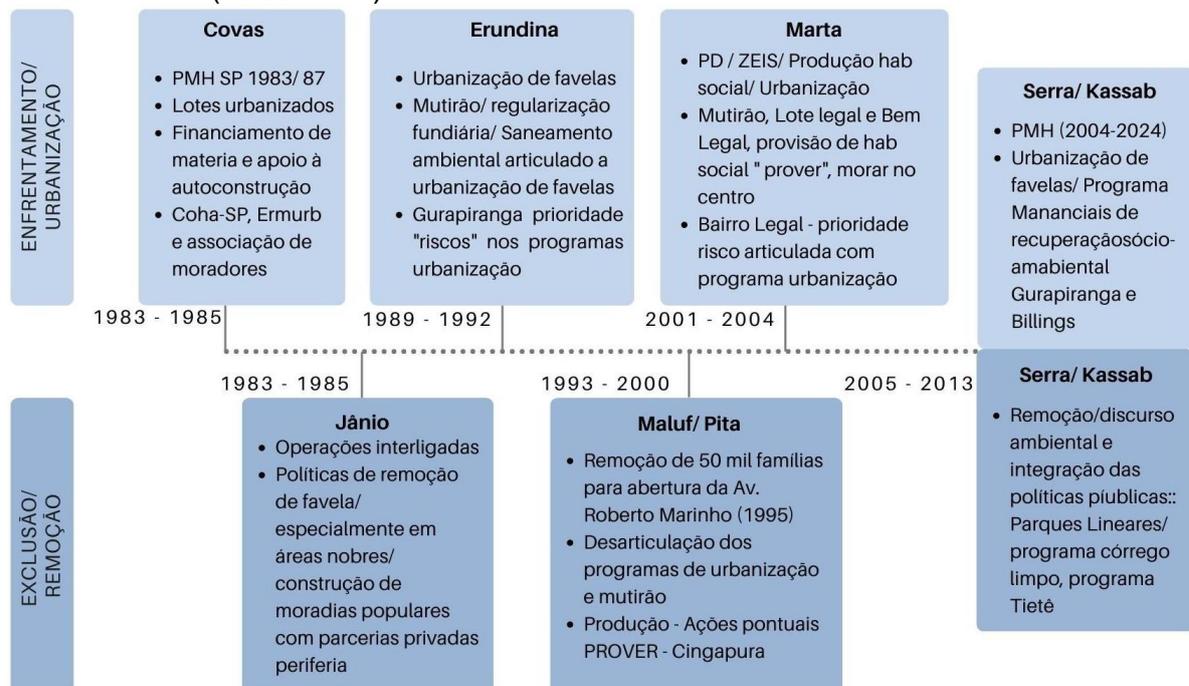


Fonte: CNM. Disponível em: <https://encurtador.com.br/mHLST>. Acesso em 19 de maio de 2023.

## 1.1. BREVE HISTÓRICO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS EM SÃO PAULO (1983 -2017)

Até a década de 1980, as intervenções em favelas e lotes irregulares se resumiam a remoção dos moradores, é a partir de 1983 que se iniciam novas tentativas de tratar a problemática. Zuquim sintetiza em um quadro cronológico (Quadro 1) as principais políticas públicas realizadas em São Paulo no âmbito habitacional, de maneira a separar visualmente as gestões que favoreciam a remoção/ expulsão de favelas e lotes irregulares daquelas que buscavam a urbanização destas áreas, e a integração destes moradores com a cidade.

**Quadro 1** - Quadro Síntese das Políticas para Urbanização de Favelas no município de São Paulo (1983/2012)



Fonte: ZUQUIM, 2012, p.10. Adaptado pela autora.

É a partir da gestão de Mário Covas (1983-1985) que os moradores de favelas passam a ter apoio da prefeitura. É criado o programa de urbanização de favelas e regularização de loteamentos irregulares, que é implementado pela Cohab-SP, Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) e Associações de Moradores. Contudo, o pouco tempo de gestão não foi suficiente para consolidar as iniciativas, e quando Jânio Quadros (1986-1988) assume como prefeito, há uma mudança de prioridades, retomando para as remoções de favelas em áreas valorizadas da cidade, e favorecendo o mercado imobiliário (Ibid).

A administração de Luiza Erundina (1989 – 1992) na prefeitura marca um avanço no combate a precarização de favelas. Seguindo uma filosofia que estimulava a participação do povo, são realizados programas para a criação de Habitações de Interesse Social e de urbanização de assentamentos precários, com o intuito de integrar essas comunidades marginalizadas na cidade. Sua gestão tem como destaque os mutirões, que consistiram em grupos que se organizavam para autoconstruções de moradias. De acordo com Fechio e Maricato (1992), neste momento:

Com o avanço da organização popular, as Associações conseguiram participar das decisões arquitetônicas dos projetos, estabelecer o processo de trabalho a ser empregado e acompanhar os aspectos financeiros da obra. Assim, na atual Administração Municipal, a Prefeitura faz convênio com a Associação dos Moradores para o repasse de recursos financeiros para a construção de um projeto apresentado e previamente aprovado por eles. A gestão dos recursos e a construção é feita pela Associação, que recebe o financiamento parceladamente, a cada etapa da obra concluída. O financiamento permite pagar assistência técnica (em geral, arquitetos e engenheiros militantes, da confiança dos moradores) e uma porcentagem da mão-de-obra, sendo a maior parte desta fornecida pelos futuros moradores, segundo regras estabelecidas por eles mesmos na divisão do trabalho (FECHIO; MARICATO, 1992, p.29).

**Figura 5** - Conjunto habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida



Fonte: ArchDaily. Disponível em: <https://encurtador.com.br/cfzHU>. Acesso em 30 de abril de 2023.

Segundo Zuquim (2012), neste período os programas habitacionais e as intervenções em assentamentos precários tiveram grande destaque e trouxeram avanços significativos para a questão da habitação popular. Nabil Bonduki (1996) descreve as obras fruto dos mutirões como: “Habitação digna, baixo custo, tecnologia adequada, projetos inovadores, iniciativas como creches, cursos de alfabetização, salões comu-

nitários, rádios e áreas de lazer são resultados visíveis da autogestão em quase cem empreendimentos em toda a cidade”. Todavia, as duas administrações seguintes, de Paulo Salim Maluf (1993 - 1996) e de seu sucessor, Celso Pitta (1997 - 2000), novamente representam um retrocesso para a habitação social de São Paulo.

Em ambas as gestões, as ações se tornam pontuais e com o objetivo de dar visibilidade à administração municipal: o Projeto de Urbanização de Favelas com Verticalização (PROVER), ou Projeto Cingapura, é exemplo disso. As prioridades se invertem: os setores que atuavam em assentamentos precários e mutirões se desarticulam e os setores ligados à produção de habitação popular (Cohab), responsável pela implantação do principal programa habitacional – Cingapura - se fortalecem. (ZUQUIM, 2012, p.7).

Segundo Ermínia Maricato (2000) tanto Maluf, quanto Pitta apresentam propostas de Plano Direto que ignora moradores de favelas, loteamentos ilegais e cortiços.

Somente com a eleição de Marta Suplicy (2001 – 2004), é que a questão habitacional volta ser enfrentada em São Paulo, são retomados os programas e os mutirões criados na gestão Erundina. Além disso é durante a gestão de Marta que são promulgados o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430/02 de 13 de setembro de 2002) e os Planos Regionais que preveem instrumentos urbanísticos para tomadas de ações em assentamentos precários (Ibid). Entre os novos instrumentos, destaca-se a implementação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que a Prefeitura de São Paulo, define como:

As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana. (PMSP, s/d).

Marta então articula sua gestão de maneira a unir políticas habitacionais e desenvolvimento urbano e social, contudo, com a mudança de administração há novamente uma mudança nas prioridades da prefeitura. Enquanto a gestão de José Serra<sup>1</sup> (2005 – 2006) e seu vice Gilberto Kassab (2006 – 2013) na questão habitacional é caracterizada por possuir ações antagônicas, onde, por um lado há investimentos na urbanização de favelas e ocupações por toda a cidade, incluindo mananciais (MAZIVIERO;

---

<sup>1</sup> José Serra renunciou ao cargo de prefeito para disputar o governo do Estado de São Paulo em 2006.

SILVA, 2018), porém, há também, a remoção em larga escala das famílias de baixa renda, que viviam em áreas de interesse para o mercado imobiliário, sendo forçadas a seguir para outras áreas periféricas sem infraestrutura.

Em setembro de 2012, o jornal Folha de São Paulo publicou uma reportagem expondo dados sobre o número de pessoas que recebiam bolsa-aluguel da Prefeitura devido remoções por obras, incêndios ou emergências. Segundo a Folha o total de inscritos no Programa para desalojados quase dobrou de 2010 para 2012, indo de 11 mil para 21 mil famílias (FOLHA DE SÃO PAULO, 2012). Guilherme Boulos (2015) descreve Kassab como “o prefeito de mercado imobiliário, do favorecimento a empreiteiras”, e seu período de gestão como um “boom dos incêndios criminosos em favelas e por despejos ilegais e violentos”.

Em 2014, durante a gestão Fernando Haddad (2013 – 2017), foram promovidas algumas mudanças no PDE de São Paulo. De acordo com Margareth Uemura e Simone Gatti (2014), entre as alterações mais significativas para a questão habitacional está o aumento de áreas demarcadas como ZEIS, destinados principalmente para famílias com renda de até 3 salários-mínimos, além da criação de mecanismos para a constituição de um banco de terras para a produção de HIS, através da cota de solidariedade, dos recursos advindos das operações urbanas consorciadas e da destinação dos recursos do FUNDURB (Fundo de Desenvolvimento Urbano).

## 1.2. POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS RECENTES NA CAPITAL PAULISTA (2017 – ATUALMENTE)

Nos anos seguintes na Prefeitura, não houve grandes destaques para a política pública habitacional. De acordo com o Diário Oficial de São Paulo, João Dória<sup>2</sup> (2017 – 2018) e seu vice Bruno Covas (2018 – 2021) entregaram apenas cerca de 10.000 unidades habitacionais, e cerca de 200 mil imóveis foram regularizados (FOLHA DE SÃO PAULO, 2020).

Atualmente, o vice de Bruno Covas<sup>3</sup>, Ricardo Nunes (2021 – atual) é responsável pela prefeitura da cidade. Entre suas ações, destaca-se as revisões no PDE de São Paulo, que passam por debates em 53 audiências públicas distribuídas pela metrópole. Entre as discussões geradas pelo prefeito, a questão da moradia popular está presente, principalmente e nas alterações da palavra Projeto para Plano em PIU, e das regras para aplicação dos recursos do FUNDURB.

Os PIUs (Projetos de Intervenção Urbana) podem ser definidos como estudos técnicos urbanísticos, econômicos, sociais e ambientais, elaborados pelo Poder Público. A Prefeitura de São Paulo define seus objetivos como:

[...] sistematizar e criar mecanismos urbanísticos que melhor aproveitem a terra e a infraestrutura urbana, aumentando as densidades demográficas e construtivas além de permitir o desenvolvimento de novas atividades econômicas, criação de empregos, produção de habitação de interesse social e equipamentos públicos para a população (PMSP, 2021).

Embora pareça algo inofensivo, a troca de nomenclatura de PIU permite que o Poder Público se esquive da elaboração de estudos ambientais. É por meio destes estudos que ocorre a avaliação de impactos e adensamento construtivo e populacional gerados pelo futuro projeto urbano, e que torna possível propor medidas compensatórias. (STROHER e col., 2023).

Dessa forma, a revisão proposta parece mais consolidar desvios – da elaboração de estudos de impacto, ou na participação social, ou na garantia de interesse público – que reforçam os problemas da prática dos PIUs em curso, sem enfrentar os gargalos já há tempos apontados na trajetória do debate e

---

<sup>2</sup> João Dória renunciou ao cargo de prefeito para disputar o governo do Estado de São Paulo em 2018.

<sup>3</sup> Bruno Covas deixou a prefeitura de São Paulo devido a problemas de saúde e faleceu em 16 de maio de 2022.

da implantação dos projetos urbanos em São Paulo (ibid, 2023).

Ademais, a proposta da PL 115/2023 visa causar mudanças nas normas para aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB). Conforme afirma o laboratório LABCIDADE (2023), “é explícito o roubo de recursos da habitação, transporte coletivo e mobilidade ativa para continuar investindo e insistindo na circulação de automóveis”.

A bancada formada pelos vereadores do Partido Socialismo e Liberdade (PSOL) ainda ressalta a proposta de inclusão de novos Parques municipais, sendo a maior área localizada na periferia com ocupações irregulares. Contudo não é apresentado um plano para onde seguirão os residentes destas regiões, Psol (2023) questiona: “Precisaremos de remoções para construção desses parques? Qual plano para as remoções das pessoas que vivem nesses locais?”

A PL 712/2020 para Projeto de Intervenção Urbana para o Setor Central (PIU-SC) foi aprovada em segundo turno pela Câmara Municipal de São Paulo, em Sessão Plenária do dia 24 de agosto de 2022, instituída pela Lei nº 17.332/2020. Segundo STROHER e col. (2023), a lei assinada pelo prefeito não enfrenta as problemáticas do Centro, pelo contrário, limita os recursos para transformação urbana prevista, enquanto zera a contrapartida financeira que seria cobrada de construtoras.

O Projeto de lei do PIU SC (PL 712/2020), desde sua primeira versão, já mobilizava recursos públicos – terra, direitos de construir e recursos financeiros – para criar uma frente de promoção imobiliária, sem trazer soluções habitacionais e melhorias que dialoguem e respeitem as necessidades de sua população heterogênea de moradores de edifícios, cortiços, pensões e pessoas em situação de rua que vivem em proximidade com suas fontes de renda, trabalho e sobrevivência (Ibid, 2023).

Entre as discussões tratadas nota-se que o Poder Público atual tende a priorizar o benefício do mercado imobiliário, em detrimento de investimentos em políticas públicas focadas no melhoramento da moradia e qualidade de vida para baixa renda, sendo possível que a população historicamente marginalizada continue direcionada para a exclusão de áreas com infraestrutura qualificada.

## 2. ESTUDO DE CASO E REFERÊNCIAS PROJETUAIS

Foi selecionado para estudo de caso o Conjunto Habitacional Jardim Edith, em decorrência da similaridade contextual do local de inserção do projeto, tratando-se de uma Habitação de Interesse Social localizada em um bairro nobre da cidade São Paulo, cuja lógica de vivência urbana desenvolveu-se a partir da exclusão da população de baixa renda, negando-as o acesso a cidade.

O complexo habitacional e cultural Júlio Prestes foi selecionado como referência projetual, em decorrência de sua implantação e da disposição de diversos usos em um único projeto, enquanto o Conjunto Habitacional Quinta Moroy é escolhido por utilizar uma arquitetura evolutiva, para criar moradias de alta qualidade e adaptáveis a seus moradores.

### 2.1. JARDIM EDITH - DA FAVELA AO CONJUNTO HABITACIONAL

**Figura 6** - Fotografia Do Conjunto Habitacional Jardim Edith



Fonte: Nelson Kon/ MMBB Arquitetos.

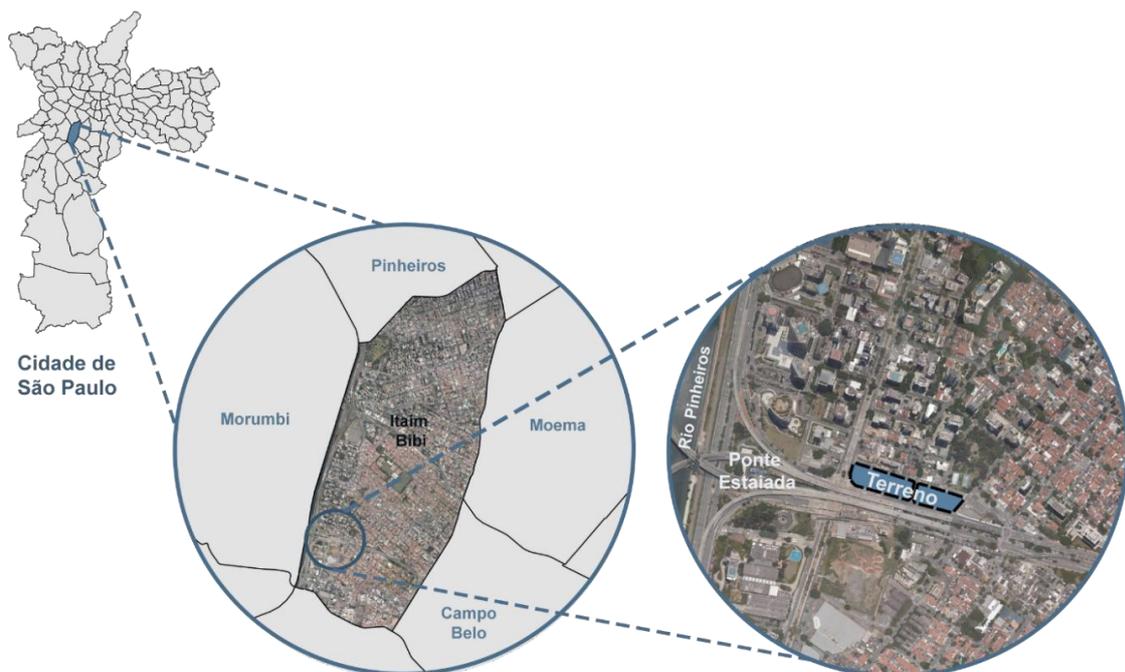
**Figura 7** - Fotografia da fachada da torre habitacional



Fonte: Nelson Kon/ H+F Arquitetos

O Conjunto Habitacional Jardim Edith está localizado na Zona Sul de São Paulo, no distrito de Itaim Bibi, mais precisamente no bairro Brooklin Novo, na área mais valorizada da capital paulista. O projeto buscou urbanizar a região da antiga favela de mesmo nome, de acordo com Lacerda (2016), o projeto tornou-se uma referência para a arquitetura social contemporânea, sendo uma de suas características principais a integração dos moradores da antiga favela com a cidade.

**Figura 8** - Diagrama de localização do Conjunto Habitacional



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

Para compreender a origem da comunidade Jardim Edith, é importante voltar ao ano de 1928. O ano marca o início das obras para a retificação do Rio Pinheiros, que tinham como objetivo principal conter as inundações na várzea, que ocupavam uma área muito vasta. As obras foram finalizadas nos anos de 1950, trazendo consigo o início do processo de urbanização dos novos terrenos criados a margem do Rio. “As obras de retificação redefiniram as possibilidades de uso das várzeas, criando terrenos utilizáveis incorporados a metrópole elevando a uma sobrevalorização das margens dos rios”. (FIX, 2001, p.83).

No ano de 1964, o prefeito Prestes Maia (1961- 1965) promulga uma lei para desapropriação de uma faixa ao longo do córrego Água Espriada, para a canalização e construção de uma avenida, cujo projeto é retomado apenas em 1994. Este longo período de desapropriação culmina no abandono dos terrenos a margem do Córrego, e no surgimento desordenado de ocupações nos lotes vazios, incluindo a Favela Jardim Edith (LACERDA, 2016). Contudo, a partir da década de 70 deu-se início na transformação da região para um polo empresarial com o surgimento de cada vez mais empreendimentos. Segundo Mariana Fix (2001), paralelamente houve um aumento na concentração de pessoas vivendo nas favelas, sendo que uma parcela desta população trabalhava nas obras ou na manutenção dos edifícios emergentes. Na gestão Erundina (1989-1992) o projeto da Avenida é alterado, sendo proposta a inclusão do mesmo em uma Operação Urbana, o foco da proposta era evitar a expulsão dos moradores da favela para o início das obras, contudo durante a gestão de Maluf (1993 – 1996) a proposta é alterada novamente, desta vez permitindo o uso de artimanhas por parte de empresários, para o despejo sem indenização de moradores que teriam direito a usucapião (Ibid). É neste contexto que o início das obras para canalização e construção da Av. Água Espriada, também marca o início da expulsão de moradores de inúmeras favelas. É estimado que cerca de 50 mil pessoas foram retiradas de suas moradias de forma violenta (FIX, 2001).

Durante a gestão de Marta Suplicy (2001-2004), foi aprovado a Operação Urbana Consorciada do Córrego Água Espraiada (OUCAE)<sup>4</sup>, promulgada pela Lei n°. 13.260/2001, Elisabeth França explica:

Desde meados dos anos 1990, as operações urbanas têm sido adotadas na cidade de São Paulo. Em 1995, através da Lei 11.732 foi instituída a Operação Urbana Faria Lima e em 2001, a Lei 13.260 institui a Operação Urbana Água Espraiada. O propósito principal desse instrumento urbanístico, centrado na parceria entre o setor público e privado, é permitir a elevação do coeficiente construtivo em determinado território da cidade, além dos limites estabelecidos pela legislação de uso e ocupação urbana, resultando na arrecadação de recursos financeiros, decorrente da venda do novo potencial estabelecido no âmbito do território da operação (FRANCA, 2014, p.304).

Em 1995, os moradores das áreas remanescentes da favela foram formalizados na Associação de Moradores do Jardim Edith, liderados por Gerônimo Henrique Neto, para Aécio Lacerda, futuramente esta associação teria grande importância na luta para permanecerem no local. Segundo a Prefeitura de São Paulo, no ano 2008, os antigos moradores entraram com uma ação na justiça e conquistaram o direito de permanecer no local da antiga favela, pelo Plano Diretor Estratégico de 2002. “Depois de grande luta da população houve uma decisão conciliatória entre as partes envolvidas, acordando a construção de unidades habitacionais no mesmo local” (FORMICK; VENTURA, 2020, s/n). Foi firmado um convênio entre a Secretaria Municipal de Habitação, a caixa Econômica federal e a CDHU, que permitiu oferecer 6 diferentes possibilidades para os moradores da comunidade, entres as quais obtiveram como resultado:

---

<sup>4</sup> “Operações urbanas consorciadas são intervenções pontuais realizadas sob a coordenação do Poder Público e envolvendo a iniciativa privada, empresas prestadoras de serviços públicos, moradores e usuários do local, buscando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Nesse instrumento, o Poder Público deve delimitar uma área e elaborar um plano de ocupação, no qual estejam previstos aspectos tais como a implementação de infraestrutura, nova distribuição de usos, densidades permitidas e padrões de acessibilidade” (PMSP, 2012).

**Quadro 2** - Resultado das opções oferecidas aos moradores da favela

Nº de famílias	Proposta
244	Ajuda de custo de R\$ 5 mil
130	Compra de outro imóvel no valor até R\$ 8 mil
1	Carta de Crédito
114	Empreendimento da CDHU em Campo Limpo
240	OUCAE, empreendimento residencial Jardim Edith
4	Empreendimento da CDHU em José Bonifácio
54	OUCAE, empreendimento residencial Estevão Baião

Fonte: PMSP, 2009. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/huvE0>. Acesso em março de 2023.

Lacerda conclui que a conquista dos antigos moradores em conseguir permanecer no mesmo local ocorreu devido a Lei de zoneamento. “A definição da área da favela como ZEIS-1<sup>5</sup> determinou os futuros embates promovidos pelo interesse nessa área, principalmente pelo pool de empresários que se organizaram para que a favela do Jardim Edith saísse do lugar que estava” (LACERDA, 2016, p.41).

O Jardim Edith é uma das zonas especiais de interesse social (Zeis) – perímetros demarcados no zoneamento da cidade, destinados à produção de habitação de interesse social (HIS) – incluídas na lei que aprovou a operação urbana. Isso ocorreu depois de muita pressão dos moradores que, organizados, ocuparam a Câmara dos Vereadores até que fossem incluídos os perímetros de Zeis, na madrugada da aprovação da nova lei, em dezembro de 2002 (FIX, 2007, p.104. apud. ROLNIK, 2015b, p.207).

Contudo, em relação a estadia a longo prazo, Formick e Ventura (2020) apontam que embora a substituição da favela pelo conjunto habitacional tenha trazido melhorias para qualidade de vida dos moradores, as despesas com moradia tiveram um grande impacto no orçamento das famílias, o que dificulta a permanência no local.

a despesa mensal corresponderia a 30% da renda familiar, sendo, aproximadamente, 40 reais com o gás, 60 reais com a água, 200 reais com energia elétrica e no mínimo 150 reais do Termo de Permissão de Uso (TPU). Quanto ao valor do condomínio, o mesmo varia de acordo com o bloco, entre R\$100,00 à R\$130,00 reais. Aí está uma face severa do chamado “desenvolvimento urbano”: o aumento das despesas nas áreas sujeitas a melhorias urbanas e à formalização. (FORMICK, VENTURA, 2020, s/n).

<sup>5</sup> As ZEIS-1 são porções do território, com a presença tanto de assentamentos precários quanto de lotes informais, que podem ser consolidadas e precisam de urbanização e regularização fundiária (PMSP, s/d).

## 2.2. ANÁLISE ARQUITETÔNICA DA OBRA

### Ficha Técnica:

Arquitetos: Hereñú + Ferroni Arquitetos e MMBB Arquitetos

Localização: Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini – Itaim Bibi, São Paulo – SP, Brasil

Área do Terreno: 19.000 m<sup>2</sup>

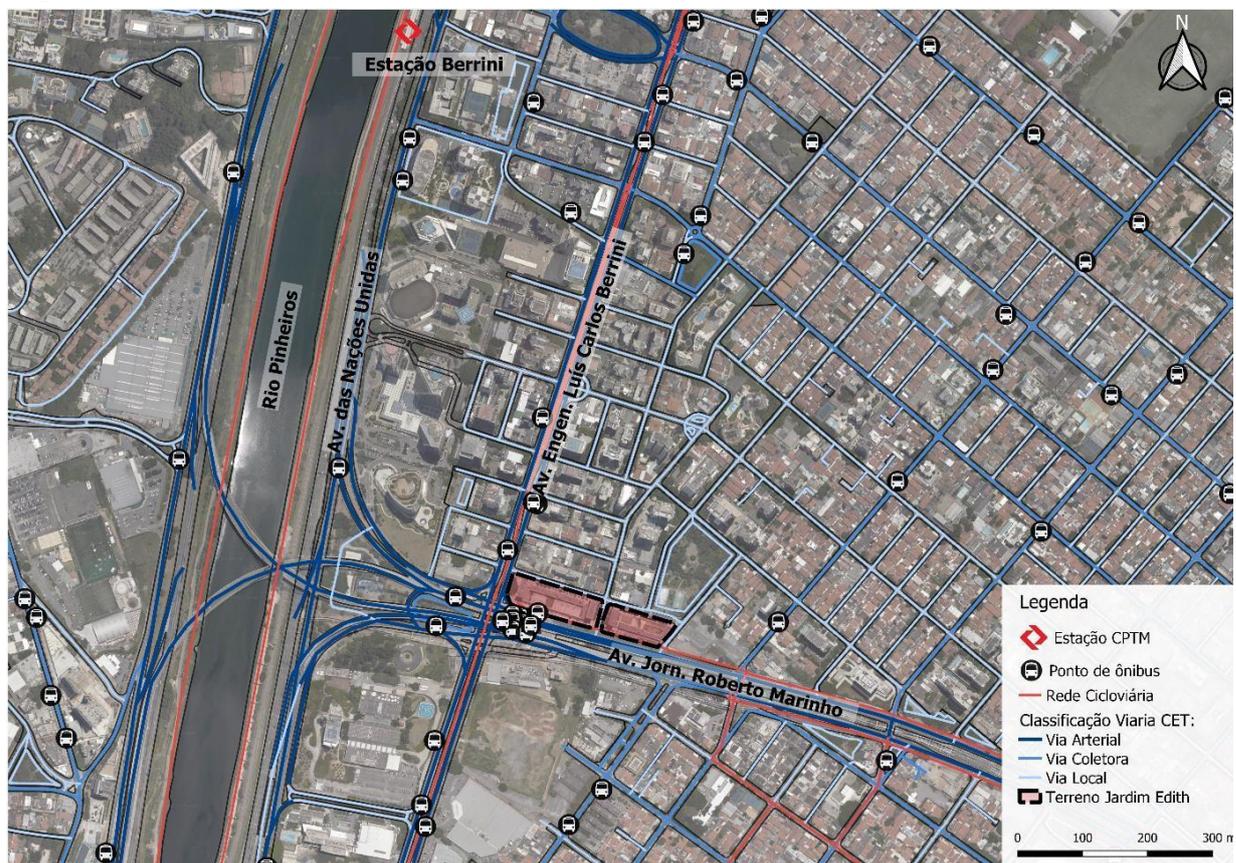
Área Construída: 25.714,0

m<sup>2</sup> Ano de início de

projeto: 2008 Ano de

conclusão da obra: 2013

**Figura 9** - Mapa de mobilidade Jardim Edith



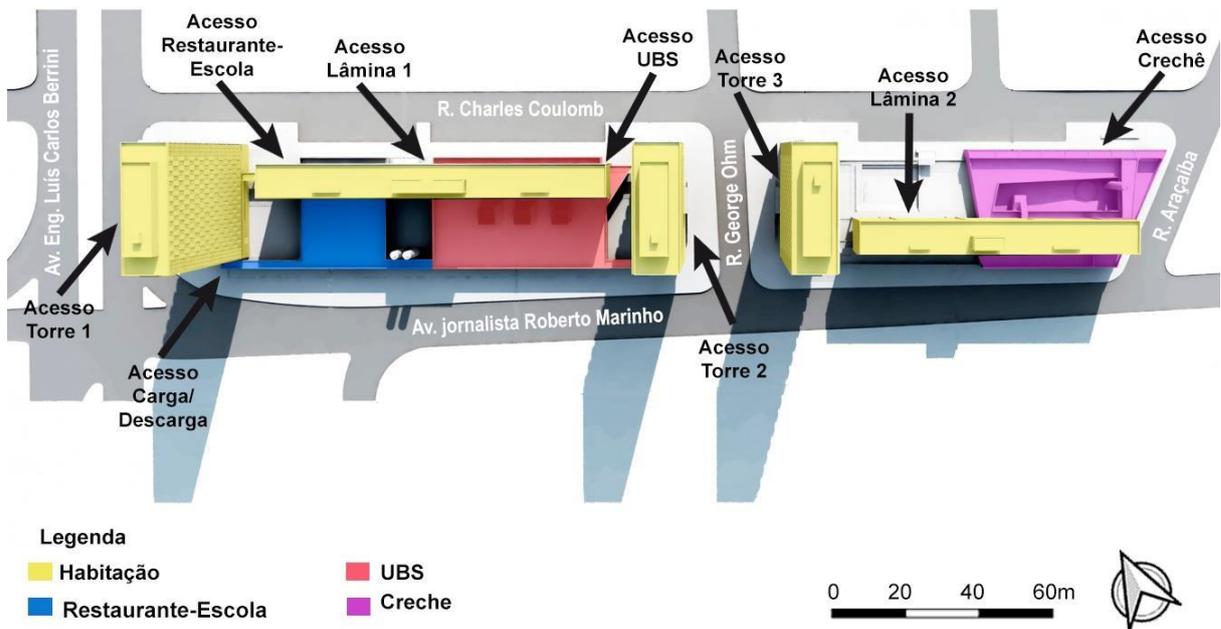
Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

O terreno está situado entre duas vias arteriais, a Avenida Jornalista Roberto Marinho e a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, o que gera um grande fluxo de carros pela área, também são nessas avenidas que passa uma ciclovia. Em relação ao transporte público, a partir da análise da Figura 10, nota-se a vasta quantidade de pontos de ônibus, que garantem uma mobilidade acessível para os moradores do Conjunto, além disso, a estação de trem Berrini, na linha esmeralda da CPTM, encontra-se a

cerca de 1 quilômetro no terreno, que possui uma média de 16 minutos de caminhada (GOOGLE MAPS, 2023).

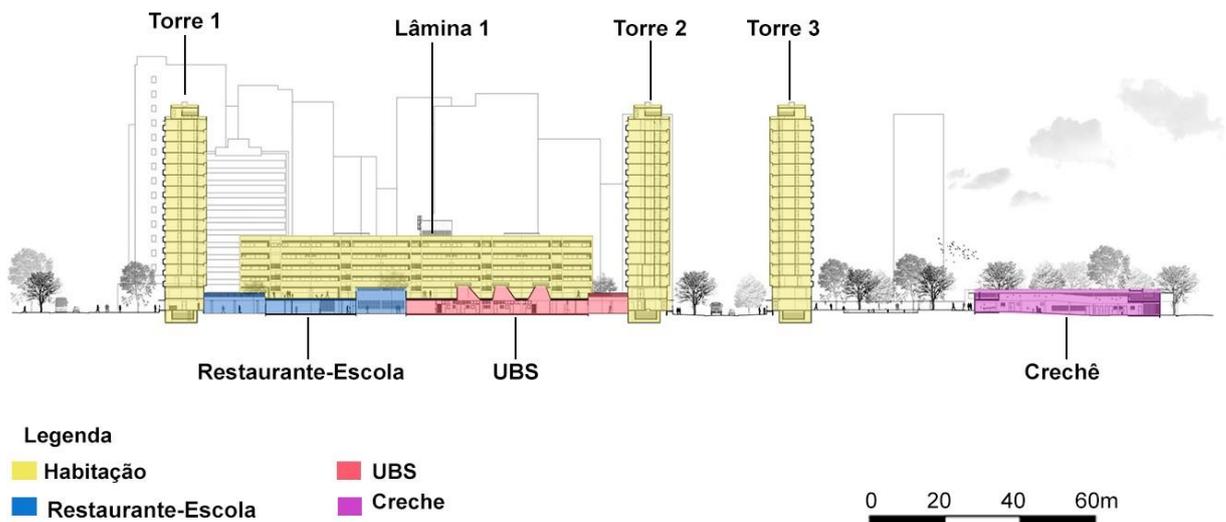
O perímetro do lote se divide em duas quadras, separadas pela Rua George Ohm, que juntamente com as Ruas Araçaíba e Chales Coulomb, configuram as vias com fluxo menos intenso.

**Figura 10 - Implantação Jardim Edith**



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pelo Autor.

**Figura 11 - Corte longitudinal**



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela Autora.

A Implantação, ilustrada na figura 10, é pensada para impulsionar a integração do conjunto com a área em sua volta, concentrando os equipamentos públicos no térreo e permitindo a permeabilidade da quadra entre as áreas edificadas. De acordo com Marta Moreira, sócia fundadora do MMBB Arquitetos, “[...] a gente não estava falando de produzir 250 unidades habitacionais, mas como criar aquele trecho da cidade, com o fazer com que exista uma condição urbana boa. A casa na verdade é a casa, a unidade, mas é a cidade que você encontra fora”<sup>6</sup>.

O Corte (figura 11), permite entender a relação volumétrica da obra com seu entorno, sendo possível notar a adição de um gabarito de altura para as torres, que se relaciona com as edificações imediatas em sua volta.

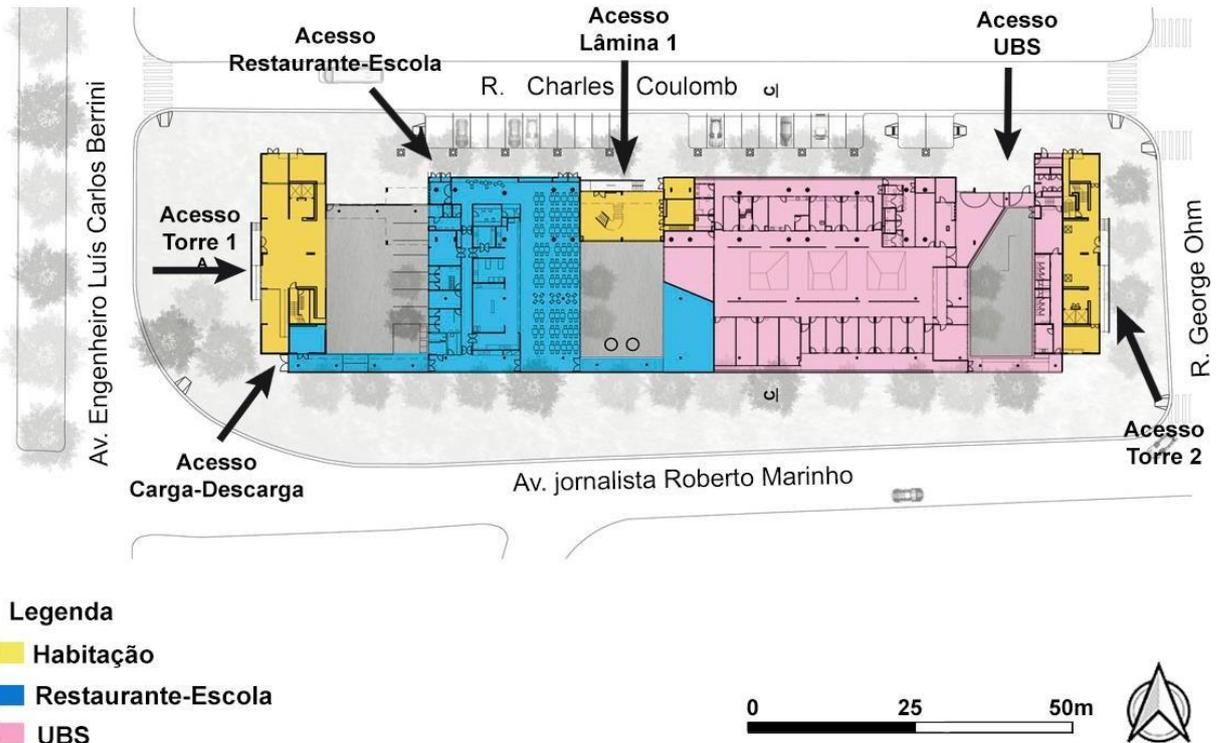
Para garantir a integração do conjunto de habitação social à sua rica vizinhança, o projeto articulou a verticalização do programa de moradia a um embasamento constituído por três equipamentos públicos – Restaurante Escola, Unidade Básica de Saúde e Creche – orientados tanto para a comunidade moradora como para o público das grandes empresas próximas, inserindo o conjunto na economia e no cotidiano da região (MMBB ARQUITETOS, 2013).

O projeto conta com 252 unidades habitacionais de 50m<sup>2</sup> distribuídas entre 3 torres, contendo 17 pavimentos cada, e duas lâminas, contendo 4 pavimentos cada. O Restaurante Escola possui 850m<sup>2</sup>, a Unidade Básica de Saúde, 1300m<sup>2</sup>, e a Creche, 1400m<sup>2</sup>. Contudo, o projeto não previu um espaço para comércio, de acordo com Formick e Ventura (2020), este fato impacta aos moradores de maneira negativa, pois “atualmente percorrem longas distâncias para encontrar um comércio com preços acessíveis”.

---

<sup>6</sup> Fonte: Entrevista de Marta Moreira para Aécio Lacerda Jr. em 27/01/2016.

**Figura 12 - Quadra 1 - Planta Térreo**

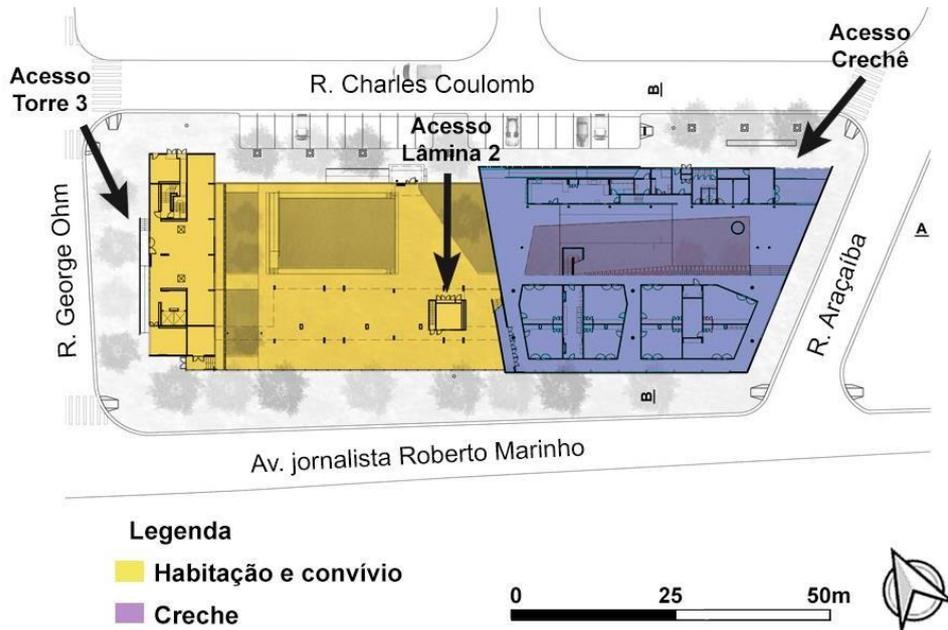


Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela Autora.

Iniciando a análise arquitetônica das plantas (figura 12) pela quadra I. Logo de frente para a Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini está o acesso para a Torre 1, através de uma pequena praça aberta, sem muros cercando a quadra, podendo ser utilizada por pedestres, e não apenas moradores. Seguindo pela Rua Charles Coulomb se dá o acesso para o restaurante escola, sendo o acesso de carga/descarga realizado pela esquina entre a Av. Berrini e a Av. Jornalista Roberto Marinho, o restaurante também possui uma área de pátio, aberta, que dá acesso a uma sala de aula que ocorre de maneira adjacente a edificação da UBS.

Ainda seguindo na Rua Charles Coulomb, há o acesso para a lâmina 1 e mais afrente acontece o acesso para a UBS, que possui a maior parte do programa distribuída envolta um salão de espera, sendo uma parte distribuída de maneira adjacente a torre 2, que finaliza as edificações pertencentes a primeira quadra. A área é ventilada e iluminada por três claraboias construídas na cobertura.

**Figura 13 - Quadra 2 – Planta do Térreo**

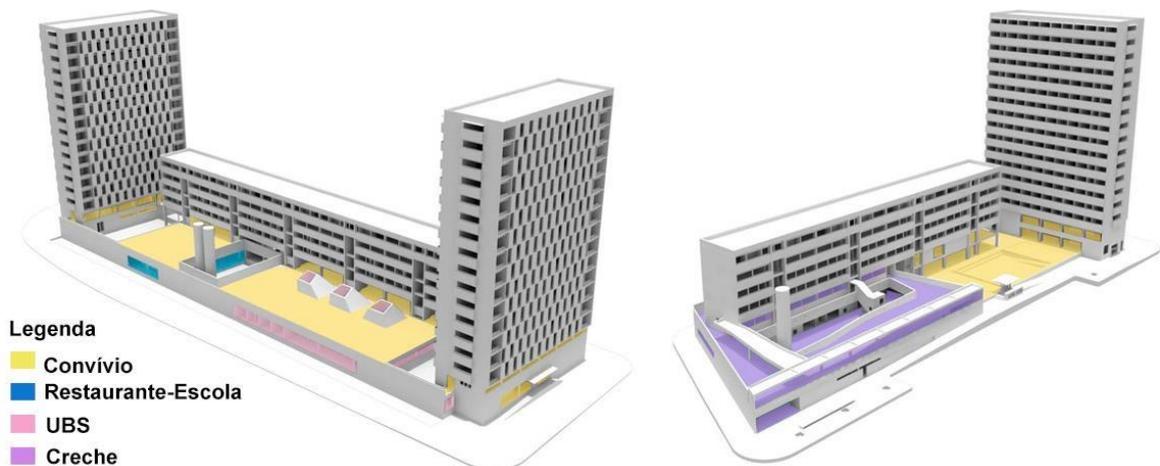


Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela Autora.

Passando para segunda quadra, pela Rua George Ohm está o acesso para torre 3, e, continuando pela Rua Charles Coulomb, está o acesso para a lâmina 2, as duas edificações são dispostas envolta de uma área aberta.

A creche acontece em torno de um pátio central, tendo seu acesso realizado pela esquina entre as Ruas Charles Coulomb e Araçaíba. Sua volumetria é resultado do formato da quadra.

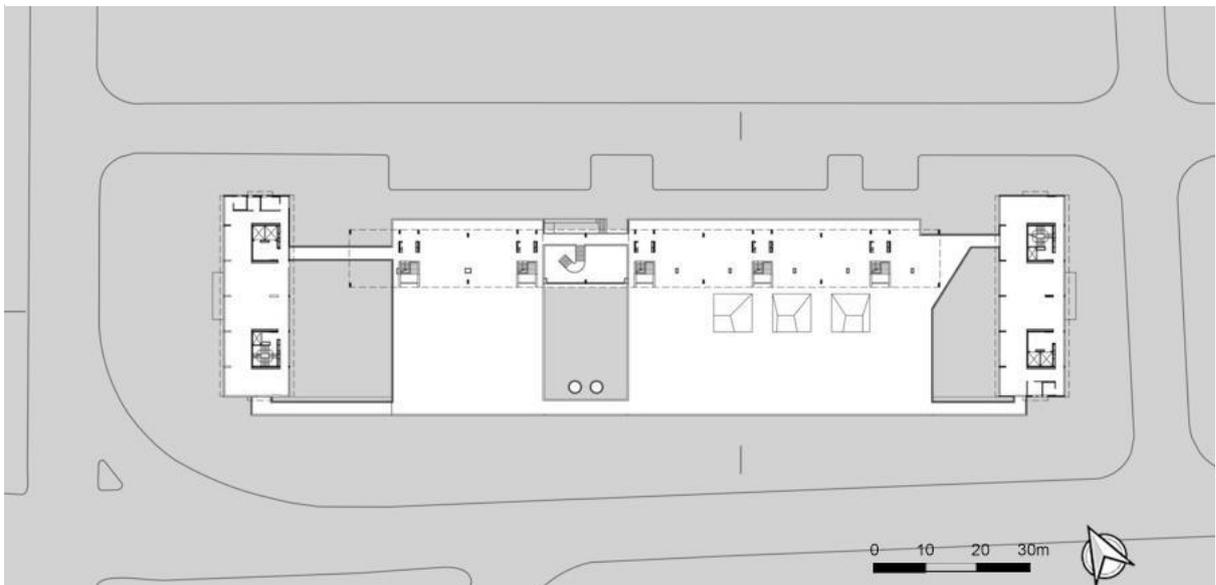
**Figura 14 - Volumetrias**



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela Autora.

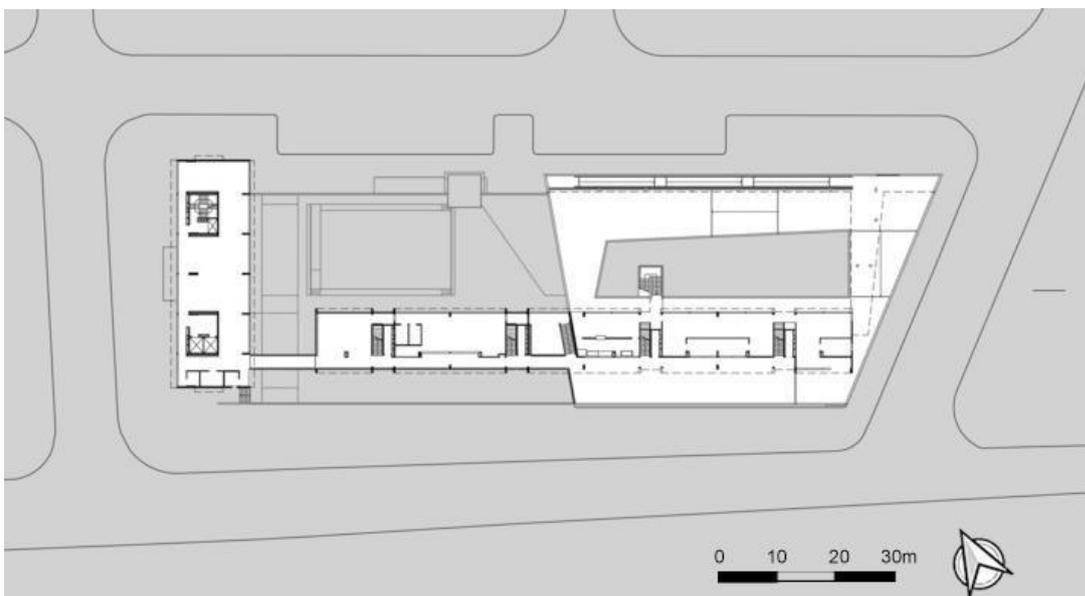
Os diagramas de usos em 3D permitem compreender a questão volumétrica do projeto, sendo possível notar a relação da diferença no gabarito de altura das Torres e das lâminas, projetadas de maneira a permitir a incidência solar e a ventilação dos ambientes. Também se nota a relação das áreas abertas na quadra II, que permite criar um espaço de convívio no térreo, já na quadra I o convívio dos moradores acontece o pavimento condominial.

**Figura 15** - Quadra 1 - Planta Pavimento Condominial



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela autora.

**Figura 16** - Quadra 2 - Planta Pavimento Condominial



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela autora.

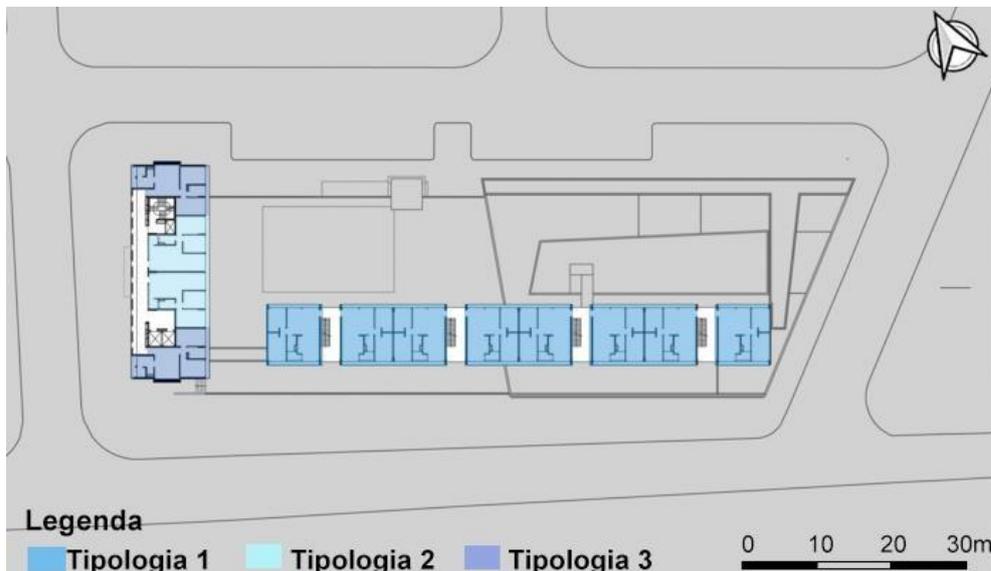
O pavimento condominial funciona como um meio de conexão entre as edificações habitacionais, garantindo uma convivência de forma mais privada entre os residentes do conjunto. Esta interligação se dá como um térreo elevado que acontece pelas coberturas dos equipamentos existentes.

**Figura 17** - Quadra 1 - Planta Pavimento Tipo



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela autora.

**Figura 18** - Quadra 2 - Planta Pavimento Tipo



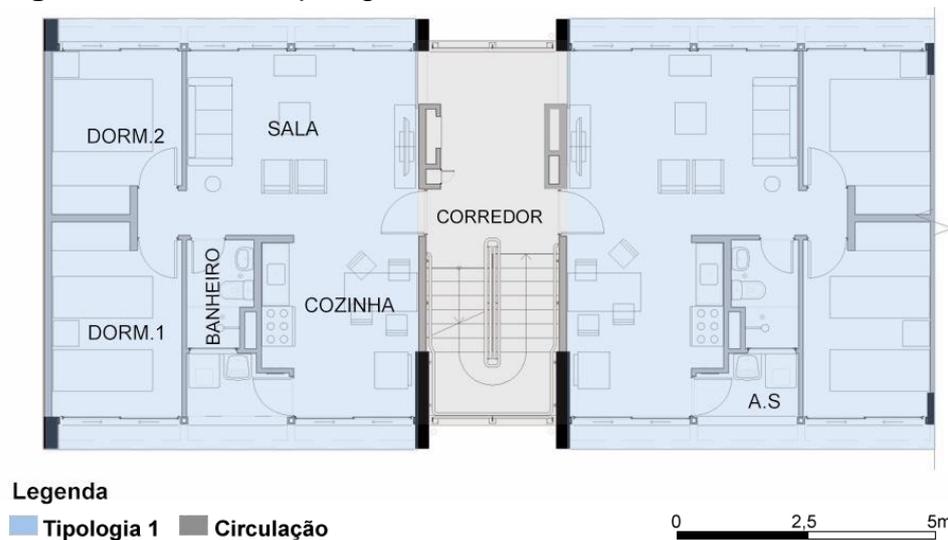
Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela autora.

Nas lâminas, a circulação vertical é realizada através de escadas, que são dispostas de forma a atender duas unidades habitacionais cada. Já as torres são atendidas também por elevadores. Os corredores utilizados para vencer a circulação horizontal são

largos, aproveitando o espaço para criar uma área de convivência entre os moradores, além de possuírem elementos vazados que auxiliam na iluminação e na ventilação.

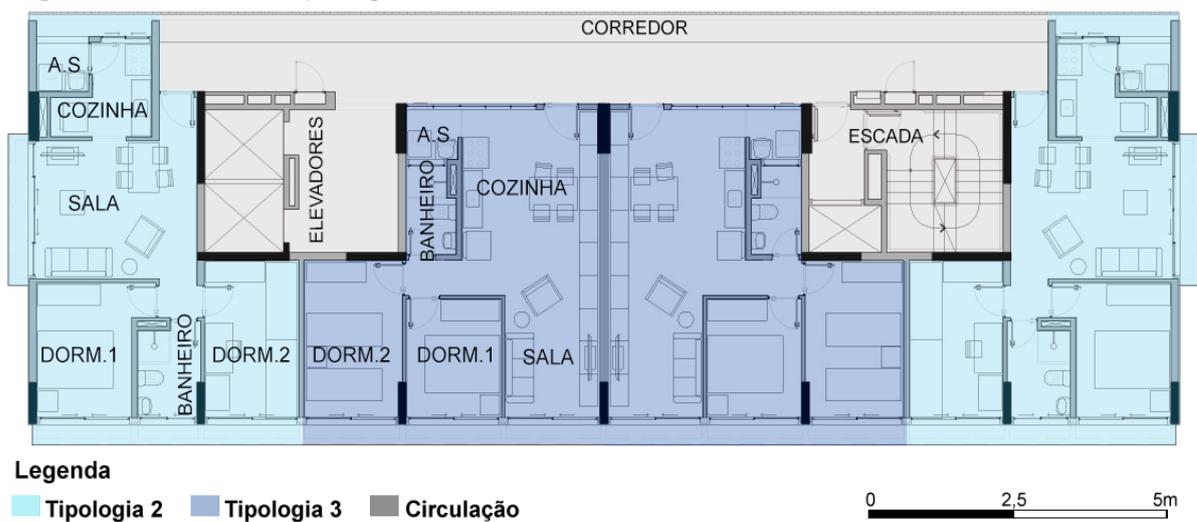
[...], o valor do condomínio da torre é bastante diferente do condomínio da lâmina e as famílias optaram por morar nas torres e são essas famílias que tinham essa condição. Essa foi a ideia e eu tenho a impressão de que tenha sido implementado dessa forma, a última vez que eu perguntei o condomínio da torre era R\$160,00 e o da lâmina era R\$60,00, acho que teve muita gente que preferiu ir para a torre, porque tem as facilidades, tem o próprio elevador, tem a vista, então eu acho que isso se adequou assim um pouco a condição da população (FERRONI, 2016).<sup>7</sup>

**Figura 19 - Planta Tipologia 1**



Fonte: H+F Arquitetos. Adaptado pela autora.

**Figura 20 - Planta Tipologias 2 e 3**



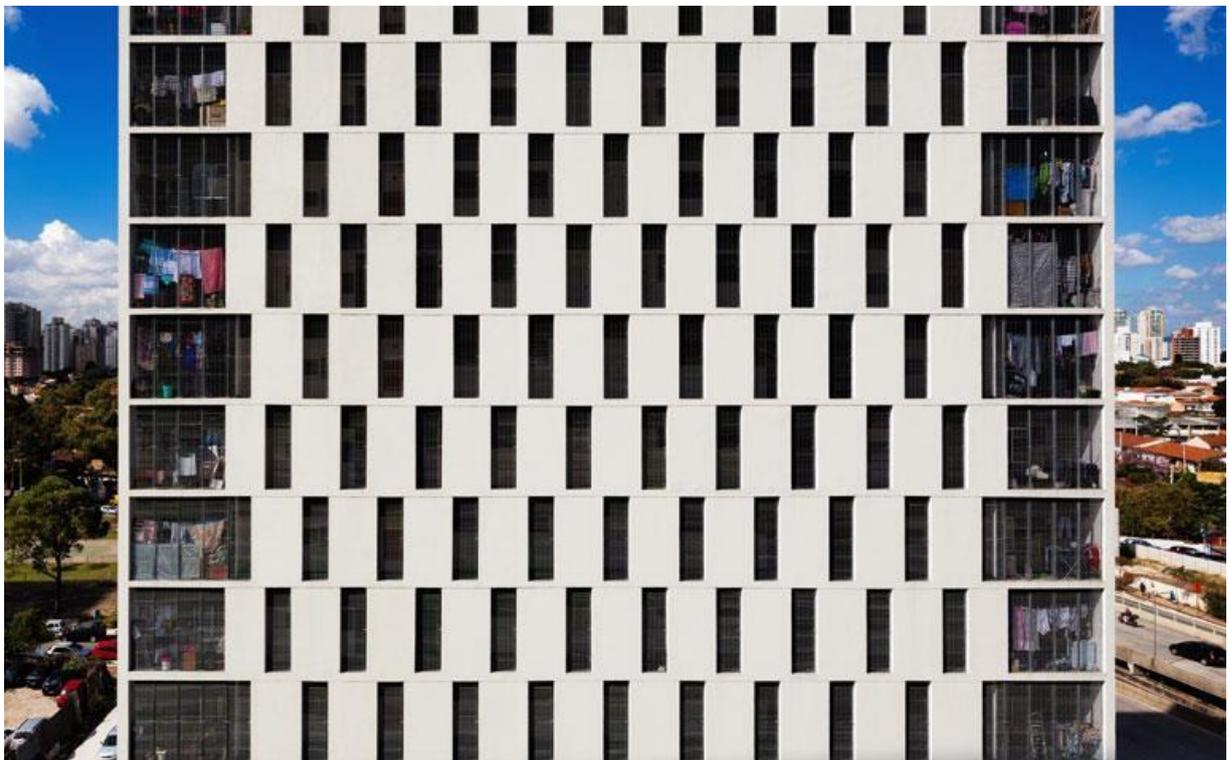
Fonte: H+F Arquitetos. pela autora.

<sup>7</sup> Entrevista de Eduardo Ferroni para Aécio Lacerda Jr. em 08/01/2016. (LACERDA, 2016, p.125).

Há quatro tipologias diferentes de apartamentos. Nas lâminas, os apartamentos são iguais e espelhados, contendo 45,04m<sup>2</sup>, o projeto permite aberturas direcionadas para o exterior em todos os ambientes, garantindo maior privacidade aos moradores. Nas torres ocorre o mesmo com os apartamentos laterais (tipologia 2 – 45,14m<sup>2</sup>), contudo, os apartamentos centrais (tipologia 3 – 45,12 m<sup>2</sup>), possui as aberturas da área de serviço e da cozinha direcionadas para o corredor compartilhado. A tipologia 4 é uma adaptação da tipologia 3, para parâmetros acessíveis e em acordo com a NBR 9050, 2004.

Em relação a fachada, sua composição se diferencia do design comum entre Habitações de Interesse Social, que normalmente se configuram como cubos de concreto algumas pequenas aberturas, pintados com cores neutras, que demonstram a falta de preocupação estética. No Jardim Edith, foi realizado um design do corredor das torres que caracterizam a estética da obra ao intercalar aberturas e vedações, ademais, são utilizadas cores vibrantes no térreo, que se contrastam com os neutros do restante da fachada e definem cada equipamento existente no local. Na figura 22, a cor laranja determina o acesso a lâmina 1 e o azul determina o bloco do Restaurante-Escola.

**Figura 21** - Fachada das Torres



Nelson Kon/ H+F Arquitetos

**Figura 22** - Fachada das Lâminas



Nelson Kon/ H+F Arquitetos

## 2.3 PROJETO DE REFERÊNCIA 1 – COMPLEXO HABITACIONAL E CULTURAL JÚLIO PRESTES

### Ficha Técnica:

Arquitetos: Biselli Katchborian Arquitetos Associados

Localização: Bairro da Luz, São Paulo – SP, Brasil

Área Construída: 94.596,11m<sup>2</sup>

Ano de início de projeto: 2016

Ano de conclusão da obra: 2017

Unidades de HIS: 1130

Unidades de HMP: 72

A área central da Cidade de São Paulo apresenta significativos desafios a qualquer tipo intervenção. [...] Não se trata de um lote urbano convencional, onde a estratégia estaria restrita a buscar eficiência na implantação de torres isoladas sob a norma da legislação. Aqui, o projeto deve considerar prioritariamente uma abordagem urbanística e contextual (BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS ASSOCIADOS, 2017).

**Figura 23** - Complexo Habitacional e Cultural Júlio Prestes



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados.

A obra está inserida no centro de São Paulo, em frente à Estação da Luz. O projeto faz parte de uma Parceria Público Privada e busca trazer uma requalificação para o espaço ao mesmo tempo em que atende a uma demanda habitacional da cidade. A parceria entre o governo do Estado e o setor privado engloba a prestação de diversos serviços, tais como trabalho técnico social de pré e pós-ocupação, gestão da carteira

de mutuários, gestão condominial e manutenção predial preventiva e corretiva (SECOVI, 2019).

O programa conta com uma sede para a Escola de Música Tom Jobim, condomínio com unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), área comercial, requalificação da Praça Júlio Prestes, quadra de esporte, uma creche para 200 crianças e a reforma do 2º Grupamento do Corpo de Bombeiros.

O destaque do projeto está na maneira de integrar os diversos usos presentes neste espaço, pensando sempre na escala do pedestre, através do desenho da quadra no térreo, a partir da permeabilidade e da criação de várias possibilidades de acessos. A Escola de Música apresenta-se com uma arquitetura muito especial, não obstante sua simplicidade construtiva. É composta de modo a expressar seus volumes conforme a função e importância. Assim, uma barra linear – abrigo funções diversas de apoio e salas de aula – dá o suporte para 4 expressivos volumes destinados principalmente às grandes salas de ensaio. Estes volumes foram concebidos segundo recomendações elementares da boa acústica, evitando-se o paralelismo das paredes ((BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS ASSOCIADOS, 2017).

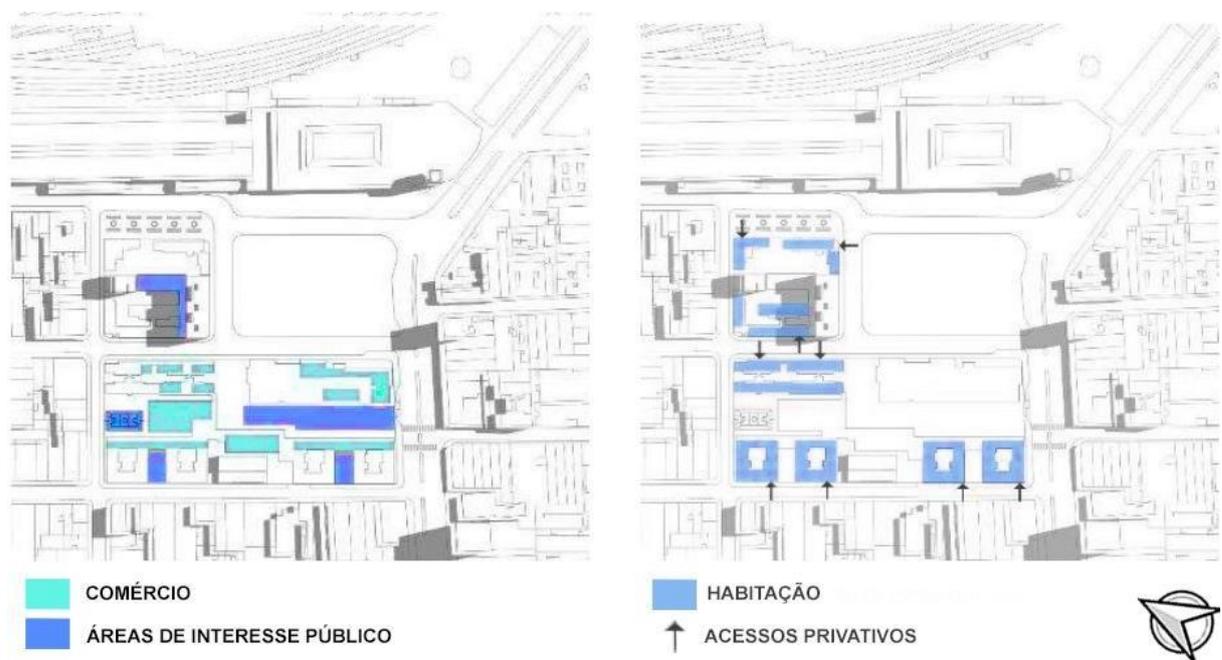
**Figura 24 - Implantação PPP Júlio Prestes**



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados.

A Figura 20 permite observar que todo o complexo arquitetônico transcorre o entorno de um eixo verde, isto porque o partido volumétrico é construído a partir do estabelecimento de eixos visuais, que priorizam a visibilidade da Praça Central e da antiga Estação de trem, atual Sala São Paulo, valorizando a arquitetura destas obras. A distribuição dos usos mais densos acontece no contorno do terreno, onde é adotado um gabarito mais baixo para a Escola de música, que auxilia no estabelecimento destes eixos visuais. Já o uso residencial acontece em torres de diferentes escalas, que respeitam as condições legislativas de cada quadra.

**Figura 115** - Croquis do Projeto - sem escala



Fonte: Biselli Katchborian Arquitetos Associados. Adaptado pela autora.

Contudo, se faz importante salientar que a obra finalizada não funciona como as especificações do projeto, na prática a permeabilidade da quadra foi impedida pela construção de muros que cercam os acessos públicos, dando um caráter de condomínio fechado para a área residencial. O acesso a praça Júlio Prestes também é limitado por cercas, impedindo-a de ser totalmente usufruída por moradores e por pedestres.

**Figura 26** - Muros no Complexo Júlio Prestes



Fonte: Google Street View, outubro de 2022.

## 2.4. REFERÊNCIA 2 - CONJUNTO HABITACIONAL QUINTA MOROY

### Ficha Técnica:

Arquitetos: Alejandro Aravena/ ELEMENTAL

Localização: Av. Salvador Allende Gossens, 2139, Iquique - Tarapacá, Chile

Área do Terreno: 5.000 m<sup>2</sup>

Área Construída: 3.500, m<sup>2</sup>

Ano de conclusão da obra: 2003

**Figura 2127** – Conjunto Habitacional Quinta Monroy



Fonte: ArchDaily/ Courtesy of ELEMENTAL

A proposta para o projeto do conjunto surge em Iquique, no Chile, em uma área onde muitas famílias viviam em condições precárias, e com a frequente pressão da especulação imobiliária que tentava expulsá-las da região, “O grande objetivo do arquiteto seria manter as famílias naquele mesmo local, onde pudessem usufruir da zona central da cidade, com todas as infraestruturas e possibilidades associadas, mesmo tendo em conta os custos de tal decisão” (FELIX, 2020).

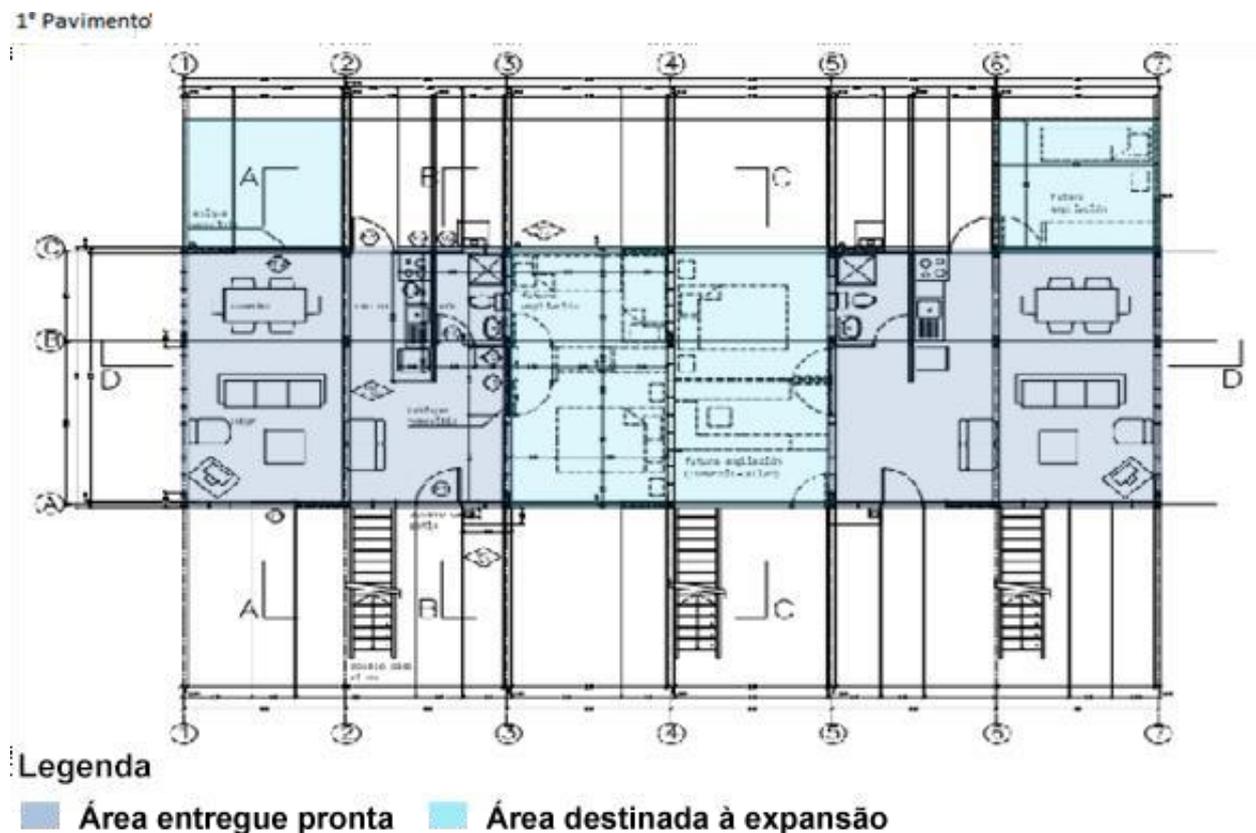
Uma das principais características do projeto é a sua abordagem inovadora de participação da comunidade. Ao contrário dos projetos tradicionais de habitação social, em que as casas são entregues prontas, a ELEMENTAL envolve a comunidade na concepção e construção de suas próprias casas como maneira de tentar buscar os reais problemas que podem ser respondidos com um bom projeto arquitetônico (ARAVENA,

2016). Como resposta para o caso do Conjunto Quinta Monroy, isso incluiu o desenvolvimento de um conjunto de diretrizes de design flexíveis, denominado arquitetura evolutiva, que permitiram que cada família personalizasse a sua casa de acordo com suas necessidades e preferências.

De acordo com Félix (2020), o que os profissionais envolvidos buscaram evitar era oferecer a solução de uma casa pequena em decorrência do baixo orçamento, que sabiam que não atenderiam as necessidades dos moradores, em vez disso entregaram uma “meia casa” com condições primordiais para uma futura ampliação de acordo com a necessidade da família residente.

O projeto foi entregue contando com os espaços mínimos para habitação e de maior dificuldade de construção, como banheiro, cozinha, escada e paredes, deixando uma área de 35m<sup>2</sup> para a evolução da residência. As figuras 26 e 27 evidenciam estas áreas e permitem analisar a relação de espaços entregues prontos e espaços destinados a expansões individuais de cada morador.

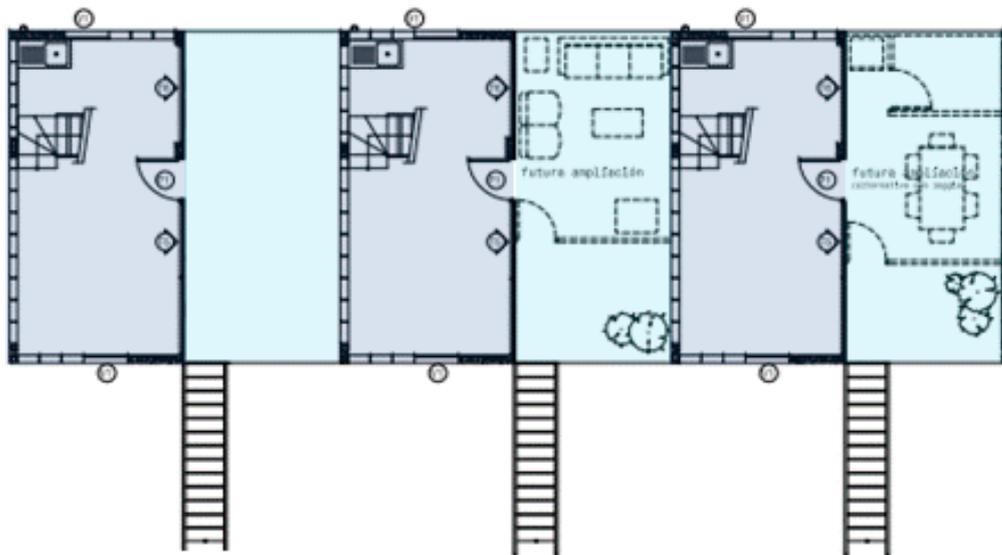
**Figura 28** - Planta 1º Pavimento Unidades Térreas



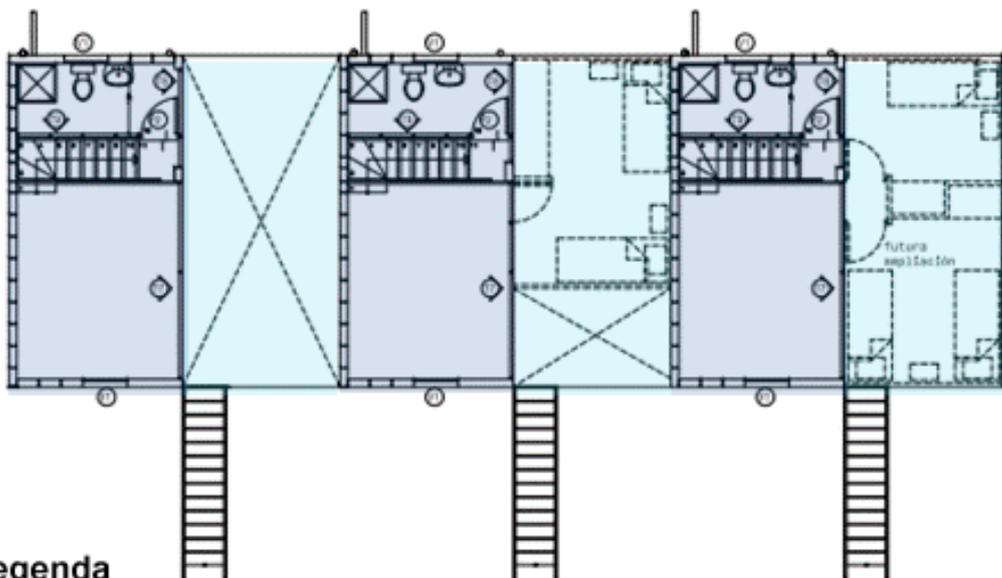
Fonte: ELEMENTAL

**Figura 29** - Planta 1º e 2º Pavimentos Unidades Duplex

**2º Pavimento**



**3º Pavimento**



**Legenda**

■ Área entregue pronta    ■ Área destinada à expansão

Fonte: ELEMENTAL. Adaptado pela autora.

[...] ao invés de fazer uma moradia pequena (em 30m<sup>2</sup> tudo é minúsculo), optamos por projetar uma habitação de classe média, a qual podemos entregar, por agora (dados os recursos disponíveis), somente uma parte. Neste sentido, as partes difíceis da casa (banheiros, cozinha, escadas e paredes divisórias) estão projetadas para o estado final (uma vez ampliado), quer dizer, para uma habitação de 70m<sup>2</sup>. Em resumo, quando se tem fundos para fazer somente metade do projeto, qual se faz? Optamos por fazer aquela metade que uma família, individualmente, nunca poderá alcançar, por mais tempo, esforço e dinheiro que se invista. E é dessa forma que procuramos responder com ferramentas próprias da arquitetura a uma pergunta não arquitetônica: como superar a pobreza (ELEMENTAL, s/d).

Contudo, na prática, não há um monitoramento que supervisione a construção destes acréscimos, o que acarretou a ampliação excedida de algumas residências, que ultrapassaram metragem prevista em projeto (HICHE, 2016). Além disso, como é possível observar na figura 28, outra questão que deve ser apontada é sobre o espaço central do conjunto habitacional, projetados como pátios para área de lazer dos moradores, com o tempo tornou-se um estacionamento para automóveis (Ibid).

**Figura 30** - Pátio Central Quinta Monroy



Fonte: ArchDaily/ Courtesy of ELEMENTAL

## 2.5. POTÊNCIALIDADES E FRAQUESAS IDENTIFICADAS

A partir da análise do estudo de caso e dos dois projetos referênciais, foram identificadas tanto potencialidades que serão utilizadas como referência na proposta final do Complexo Habitacional Anália Franco, como fraquezas que serão utilizadas como diretrizes a serem evitadas.

No Conjunto Habitacional Jardim Edith, foram identificados como potencialidades:

- 1) Presença de diferentes usos Públicos – O projeto integra diferentes atividades dentro no Conjunto Habitacional que permitem a integração de pessoas vulneráveis com o bairro;
- 2) Contato direto com a rua – O projeto permite o contato direto com a rua tanto de moradores, quanto de usuários dos demais usos presentes no Conjunto;
- 3) Diferentes tipologias habitacionais – A presença de diferentes tipologias permite que famílias diversas entre si, e com diferentes necessidades, habitem o Conjunto;

No Conjunto Habitacional Jardim Edith, foram identificados como fraquezas:

- 1) Falta de comércio acessível próximo – Moradores precisam percorrer longas distâncias para ter acesso a comércio acessível;
- 2) Janelas voltadas para corredor – Janelas das lavanderias voltadas para corredor afetam a privacidade dos moradores;

No Complexo Habitacional e Cultural Júlio Prestes, foram identificados como potencialidades:

- 1) Praça Central – Espaço de convivência voltado tanto para moradores quanto para pedestres;
- 2) Integração dos usos – Os usos são distribuídos envolta da Praça Julio Prestes, o que permite criar eixos visuais para o pedestre;

No Complexo Habitacional e Cultural Júlio Prestes, foram identificados como

fraqueza:

- 1) Presença de muros – A construção de muros nos acessos do complexos e de cercas no entorno na praça criam barreiras que impedem a permeabilidade de quadra e tornam os espaços públicos em áreas apenas de passagem;

No Conjunto Habitacional Quinta Monroy, foram identificados como potencialidades:

- 1) Design flexível – As plantas são entregues de maneira que possibilitam a criação de diferentes possibilidades de layouts para os moradores, permitindo atender a necessidades diversas;

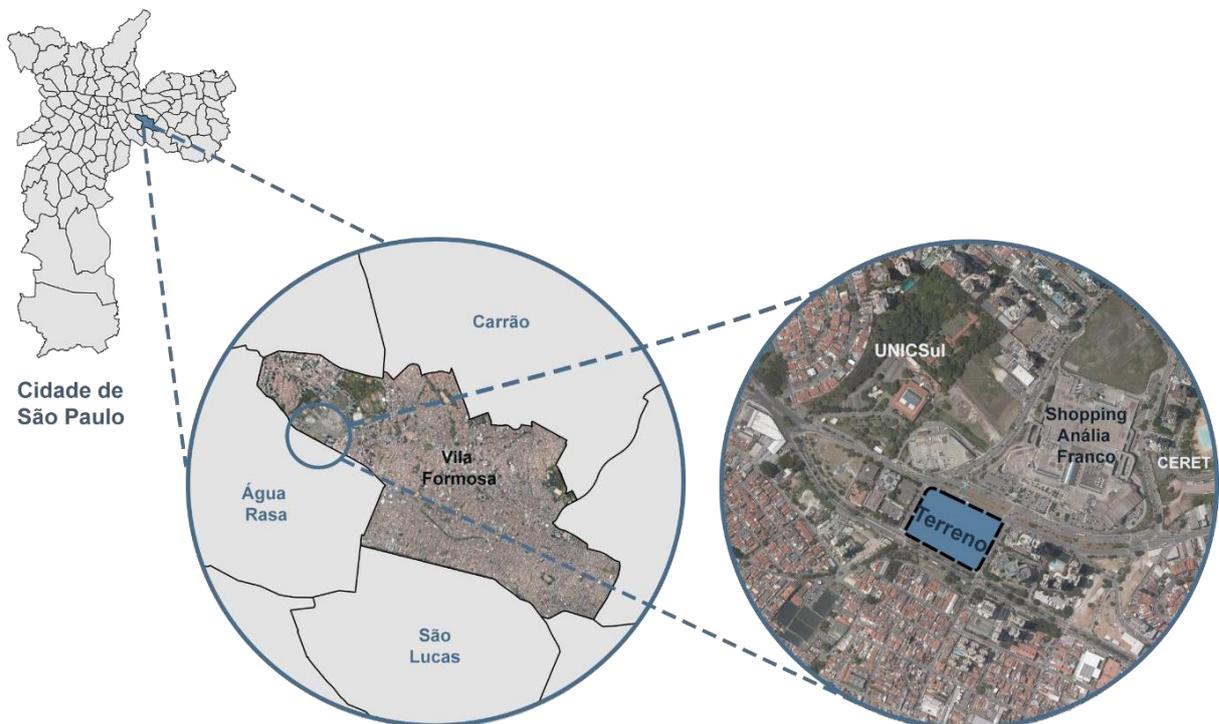
No Conjunto Habitacional Quinta Monroy, foram identificados como fraquezas:

- 1) Falta área para automóveis: A falta de previsão de uma área de estacionamento gerou a perda de espaços de convivência para automóveis;

### 3. CONTEXTUALIZAÇÃO DO LOCAL

O terreno escolhido está localizado na Zona Leste de São Paulo, no Bairro Jardim Anália Franco, no limite da divisão entre os distritos de Vila Formosa e Água Rasa. Ocupando inteiramente um quarteirão não edificado, com acessos pelas avenidas Regente Feijó, e Abel Ferreira, e pelas Ruas Gabriel Grupello e Jacob Fath.

**Figura 3131** – Diagrama de localização do terreno proposto



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

#### 3.1. ANÁLIA EMÍLIA FRANCO

Para contar a história do bairro, primeiramente é necessário falar sobre a pessoa a quem o nome do bairro homenageia, Anália Emília Franco (1853 – 1919) foi uma filantropa, educadora, e criadora da AFBI (Associação Feminina Beneficente e Instrutiva). A associação foi responsável por fundar diversas instituições que foram espalhadas pelo estado de São Paulo, como escolas maternas, asilos, creches, liceus, escolas noturnas e oficinas profissionalizantes (FERREIRA, 2022). Em 1911, a Chácara Paraíso, pertencente ao Regente Diogo Antônio Feijó, é comprada pela educadora e torna-se propriedade da AFBI, é então fundada a Colônia Regeneradora Dom Romualdo de Seixas no casarão que hoje abriga a Universidade Cruzeiro Sul (UNICSUL).

Há registros de que no ano de 1698, o sítio do Capão Grande, como foi primeiramente denominado, pertencia a Pedro Aries Aguirra e sua esposa Catharina Lemos. O sítio passou por diversos proprietários, até que em 2 de novembro de 1829 foi adquirido pelo padre Diogo Antônio Feijó. O padre viveu durante alguns anos no local e alterou o nome para sítio Paraíso. Finalmente, no ano de 1911, o sítio tornou-se propriedade da Associação Feminina Beneficente e Instrutiva (CONDEPHAAT, 1978, apud. ALVES, 2023, p.91).

**Figura 142** – UNICSUL, Edifício Anália Franco



Fonte: Daniel Ducci/ Galeria da Arquitetura.

De acordo com a doutoranda Rosangela Ferreira, o objetivo de Anália era fornecer acesso à educação para crianças em situação de vulnerabilidade, órfãos e mulheres em situação de desamparo social e financeiro. Para Kishimoto a instituição de Anália se destacava das demais na época:

Apesar da semelhança das instituições de Anália com os orfanatos, pode-se ressaltar algumas características que as aproxima dos estabelecimentos de educação infantil. Enquanto nos asilos infantis ou orfanatos geralmente não se observava nenhuma atividade pedagógica nem a presença de elementos especializados em educação infantil, os estabelecimentos de Anália recebem asilados que cursam a escola de formação de professores, denominada Liceu, que tinha como função preparar profissionais para docência nas creches e escolas maternas da rede de ensino Anália (KISHIMOTO, 1986, p.218).

Após a morte da educadora em 1919, o funcionamento da associação é prejudicado, de acordo com Ferreira (2022, p.25) “com a crise na economia arruinada pela pós Primeira Guerra Mundial e pela devastadora mortalidade epidêmica da gripe espanhola que assolou o mundo, houve um forte impacto social e as associações que

dependiam da ajuda do governo e humanitária, sofreram uma grande privação com a recessão e a escassez.” Assim, grande parte do terreno é loteado e vendido, na década de 1960 para arcar com as despesas da instituição (ALVES, 2023).

### 3.2. O BAIRRO JARDIM ANÁLIA FRANCO

Durante o século 20, o distrito Tatuapé desenvolvia-se a partir da chegada de imigrantes, em busca de locações. “muitos dos imigrantes desenvolveram negócios no bairro, inicialmente com chácaras, tornando o bairro do Tatuapé um grande fornecedor de frutas e hortaliças para outros bairros de São Paulo” (ABARCA, 1994, apud. ZICHELE, 2010, p.53). Entre os anos de 1930 e 1940, é iniciado o processo de loteamentos dos sítios e chácaras, que caracterizavam o distrito, a região passa a se transformar, caminhando para características mais modernas.

A partir da década de 1950 o Tatuapé se tornou um importante centro comercial e industrial, passando a contar com importantes vias de acesso, como a Avenida Radial Leste e a Marginal Tietê, que facilitaram o acesso à região e fomentaram o crescimento do mercado imobiliário. O bairro do Jardim Anália Franco, especificamente, nasce através de dois loteamentos que ocorrem no final da década de 1960, do Lar Anália Franco, mencionando anteriormente, e do aterro sanitário da região.

Para Frúgoli e Rolnik (2001), a inauguração em 1974, do Centro Educativo, Recreativo e Esportivo do Trabalhador (CERET), um Parque Estadual com uma área total de 286 mil m<sup>2</sup>, influencia a valorização da região, e então, no período da década de 1980 inicia-se o processo de verticalização. Segundo os autores:

A partir de 1986, o Tatuapé deixou de ser ponto final do metrô, com a retirada de um grande tráfego de ônibus e do expressivo comércio de camelôs da região. Isso propiciou o primeiro *boom* imobiliário na região, através de construtoras locais, de propriedade em sua maioria de portugueses. Com isso, constituiu-se um mercado imobiliário mais forte no Tatuapé, com a elevação geral dos preços dos terrenos. A partir da forte intervenção do mercado imobiliário, de empresas como a Ação Imóveis, verifica-se um novo crescimento do Jardim Anália Franco, [...] (FRÚGOLI; ROLNIK, 2001, p.51).

De acordo com Endrigue (2008), a inauguração do Shopping Anália Franco, em novembro de 1999, ocorre em uma época em que há um movimento de investimentos em empreendimentos imobiliários de alto padrão. Frúgoli e Rolnik (2001, p.51) complementam, “O distrito do Tatuapé teve, entre 1991 e 1996, um decréscimo populacional, o que indica uma provável mudança de composição social, com a pos-

sível remoção de parte da população original para áreas mais desqualificadas [...]”. Atualmente o bairro do Jardim Anália Franco é consagrado como um dos mais valorizados da zona leste de São Paulo, de forma a excluir a parcela da população que não se adequa aos padrões estabelecidos pelo bairro, fazendo-se assim necessária a aplicação prática da Lei do zoneamento existente no bairro, utilizando as áreas de ZEIS, assim como ocorrido no Jardim Edite, para garantir o acesso a cidade perante aqueles que são impulsionados a viver em áreas tão afastadas.

### 3.3. LEVANTAMENTO DO ENTORNO

O bairro possui uma boa qualidade de infraestrutura urbana, porém, no contexto atual, esta infraestrutura é excludente, sendo limitada para pessoas com uma renda alta. Segundo o Índice de Vulnerabilidade Social (IPVS) de 2020, o bairro abriga majoritariamente pessoas em situação de baixa ou baixíssima vulnerabilidade social. Sendo assim, há uma carência de equipamentos públicos que possam integrar as classes econômicas residentes da região.

**Figura 33** – Mapa de Contextualização do entorno imediato



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

**Figura 34 - Mapa de Topografia**



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

O lote ocupa ao todo uma área de 20.016,85m<sup>2</sup>, por onde passam 13 curvas de nível, sendo o ponto mais baixo do lote cotado no nível 741, e o ponto mais alto cotado no nível 754. A partir da Avenida Regente Feijó, a topografia do terreno possui um caráter mais plano, onde a declividade acontece de maneira graduada, no entanto, as margens do terreno se alteram para declives mais acentuados, chegando a pontos com 50% de inclinação.

**Figura 35** – Fotografia do terreno pela Av. Regente Feijó



Fonte: Autoral, fotografia tirada em 2 de abril de 2023.

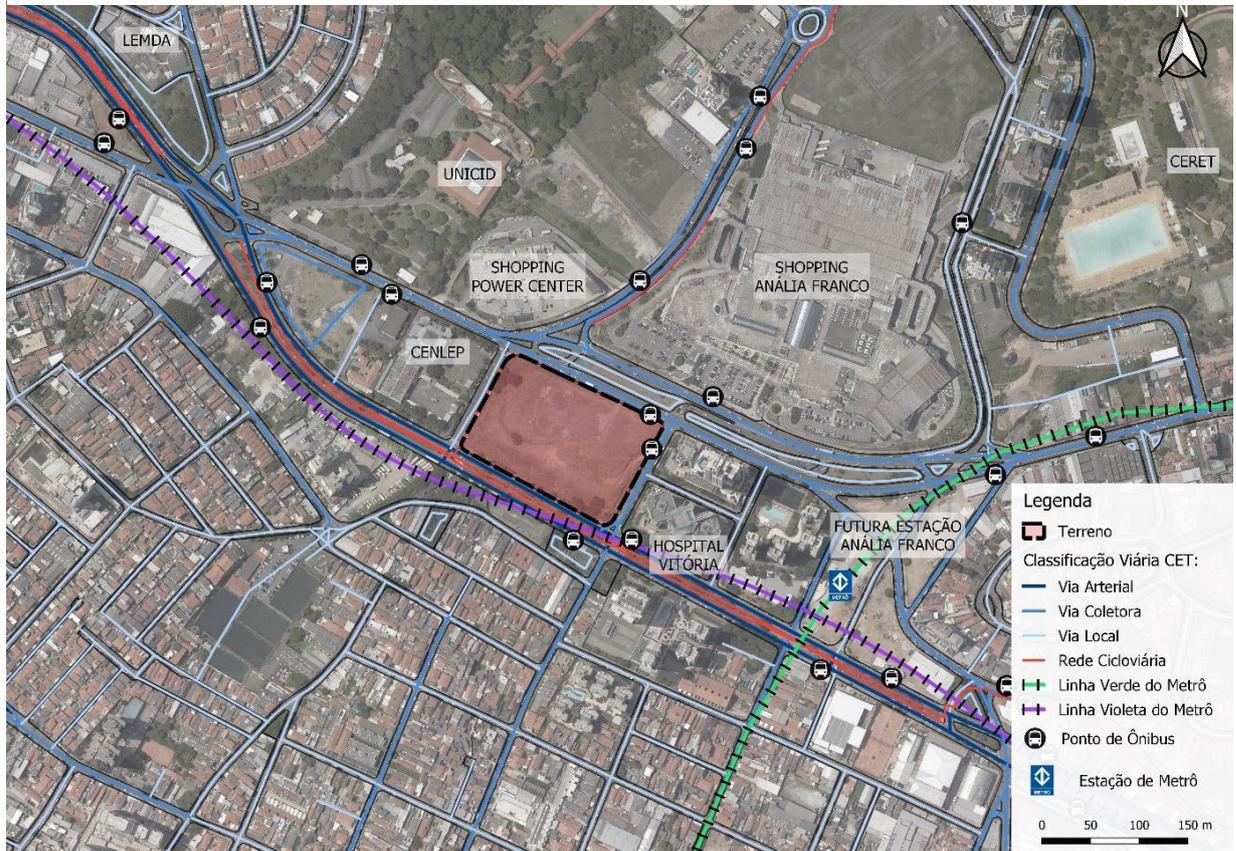
**Figura 36** – Fotografia do terreno pela Rua Gabriel



Fonte: Autoral, fotografia tirada em 2 de abril de 2023.

### 3.3.1. ACESSOS E MOBILIDADE

**Figura 37 - Mapa de Acessos e Mobilidade**



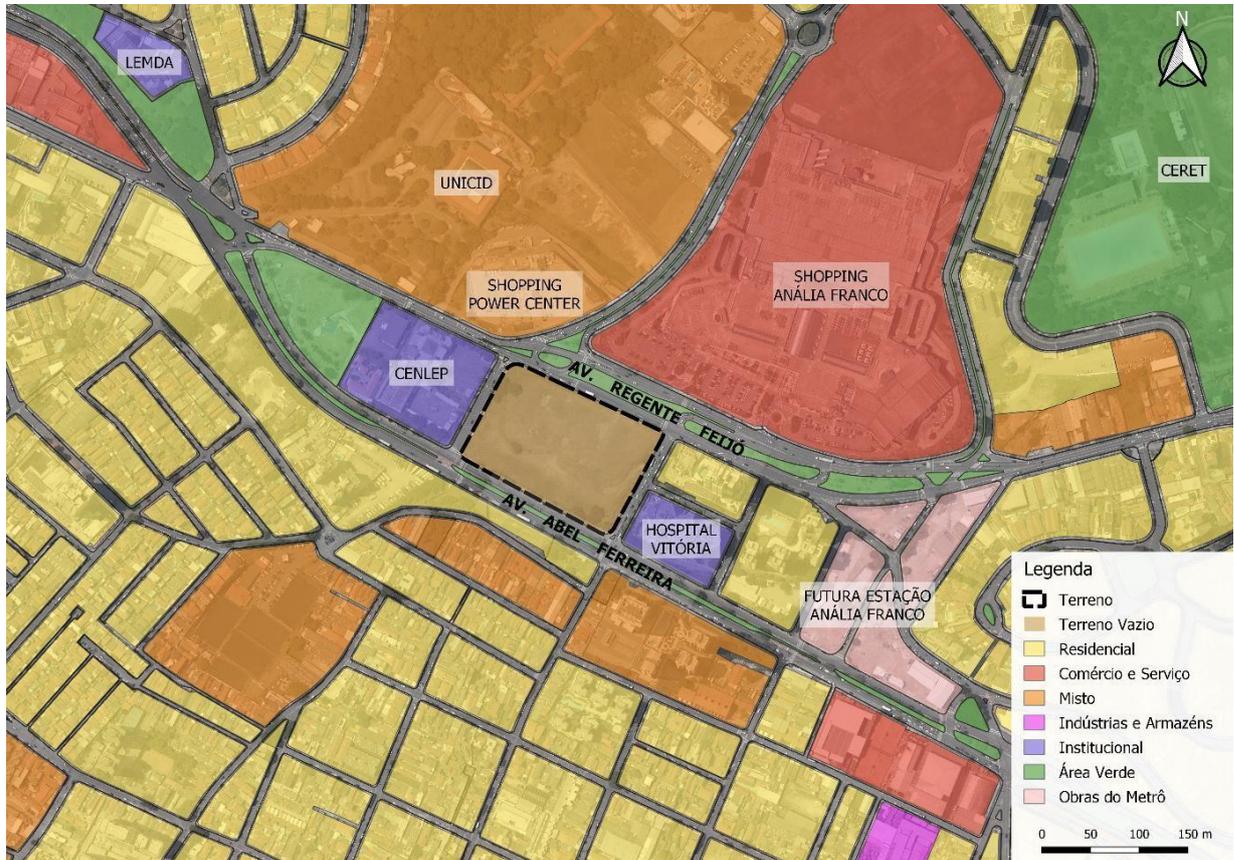
Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

O terreno encontra-se a menos de 250m da futura Estação Anália Franco do metrô, que está atualmente em construção, ainda sem divulgação de data para inauguração. A estação fará parte da linha 2-Verde, que pretende, em uma primeira fase conectar a Vila Madalena até a Penha, e futuramente, em uma segunda fase, expandir até a Dutra (METRÔ CPTM, 2020). Ademais, a estação está integrada como parte do projeto para linha 16-violeta do metrô, que visa conectar Oscar Freire à Cidade Tiradentes, no extremo leste de São Paulo, com uma estimativa para entrega em 2034. (METRÔ CPTM, 2022).

O terreno também possui acesso à Avenida Abel Ferreira, uma via coletora por onde passa linhas e pontos de ônibus, e a Avenida Regente Feijó, uma via coletora, que conta com uma faixa exclusiva de ônibus.

### 3.3.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Figura 38 - Mapa de Uso e Ocupação do solo



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

O mapa de uso e ocupação do solo (Figura 18) demonstra a variedade de usos existentes no bairro, é possível notar uma predominância residencial, com alguns pontos mistos, entre comércio e serviço, nota-se também o uso institucional e áreas verdes.

A região possui seus usos de comércio/ serviço concentradas principalmente nas avenidas Abel Ferreira e Regente Feijó, sendo o *Shopping Anália Franco* o maior representante deste uso. O shopping inaugurou em 1999, foi projetado com foco em atender a demanda de pessoas com um perfil socioeconômico privilegiado, incentivando a valorização imobiliária da região. Hoje o local é frequentado, principalmente por pessoas de média/alta renda, “O Shopping Anália Franco dialoga com esse enclave de várias formas, constituindo, apesar das razoáveis proporções, um shopping de vizinhança voltado preferencialmente à clientela local, de alto poder aquisitivo” (FRÚGOLI; ROLNIK, 2001, p.52). Na quadra vizinha foi construído o Power Center,

outro *Shopping Center*, de menor estrutura, porém também voltado para a mesma clientela.

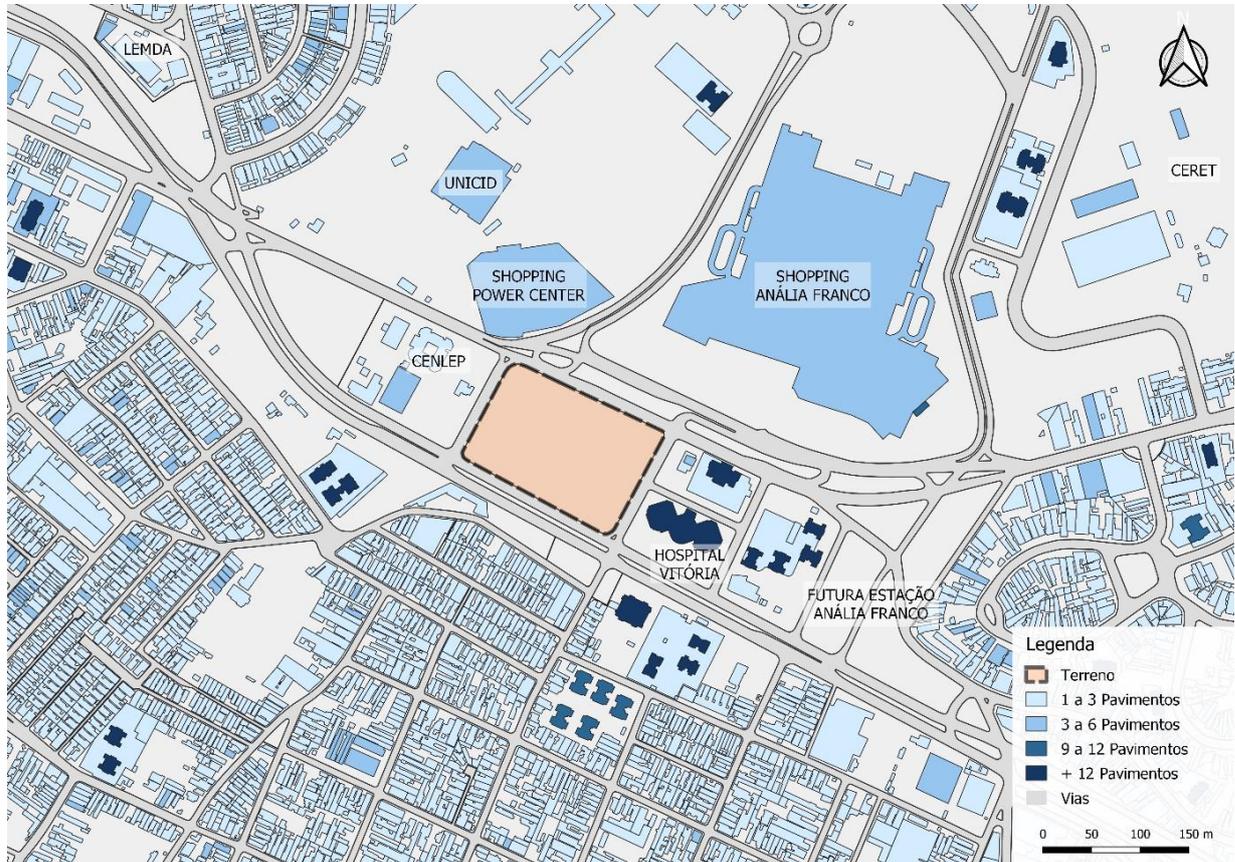
No entorno imediato do terreno, no sentido norte, há um uso institucional representado pela Universidade Cruzeiro do Sul, inserida em um edifício tombado. À leste, está localizado o Hospital e Maternidade Vitória. Embora o bairro sofra com a pressão excludente causada pelo mercado imobiliário, há duas instituições públicas nas imediações do terreno, o Lar Escola Mãe Do Divino Amor (LEMDA), uma organização social sem fins lucrativos que atende pessoas com deficiência intelectual e autistas, e o Centro de Assistência e Promoção Social Nosso Lar, localizado na quadra vizinha do terreno escolhido, a instituição oferece um núcleo de convivência para idosos e cursos profissionalizantes pelo programa CENLEP.

Em relação a área verde, em direção a noroeste, está o clube localizado o Parque CERET, um Parque Estadual que segundo o site do clube, oferece ampla estrutura para a prática esportiva e de atividades físicas. À noroeste, à cerca de 250m do lote, está localizada a Praça Anna dos Santos Figueiredo, que também conta com uma área esportiva, dedicada a prática de skate.

O lote escolhido para intervenção é demarcado como terreno vazio, não há nenhuma edificação no local. O terreno pertence a Prefeitura e abriga o Circo Moscou nos dias em que há espetáculos na cidade de São Paulo, também já abrigou eventos como exibição de filmes ao ar livre, porém mesmo estando inserido em um local com boa infraestrutura e possuindo um grande potencial construtivo, permanece completamente vazio e subutilizado durante o restante do ano, assim, descumprindo com sua função social.

### 3.3.3. GABARITO DE ALTURA

**Figura 39 - Mapa de Gabarito de Altura**



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

Observa-se que, a maior parte do mapa, é ocupada por pequenos lotes com construções que possuem um caráter horizontal, contendo entre 1 e 3 pavimentos.

Contudo, nota-se que a região está passando por um processo de verticalização, com presenças pontuais de condomínios com grandes terrenos e torres que ultrapassam 30m de altura.

De acordo com Endrigue (2008), a década de 1990 é marcada pela consolidação da implantação de empreendimentos de alto padrão na região, em suma pela presença de espaços livres remanescentes da antiga gleba pertencente a AFBI, que impulsionaram a ocupação vertical e consequente valorização do bairro. Ademais, a Lei 13.885/04, que institui os Planos Regionais Estratégicos, também teve uma grande importância na intensificação deste processo, através do estabelecimento de normas complementares à Lei do zoneamento (Lei nº 13.430) que corroboraram no aumento de interesse na construção de novos empreendimentos verticalizados.

[...] - Lei 13.885/04, o que permitiu a construção do Shopping Metrô Tatuapé, mostrando a participação do Poder Público, através das alterações na lei de zoneamento, em prol da viabilização de grandes empreendimentos terciários. Além das mudanças de zoneamento (extinguindo as zonas ZML I e ZML II e adotando as zonas Z2, Z3 e Z1973), que ampliaram o potencial construtivo, a lei autorizou a Prefeitura do Município de São Paulo a transferir áreas, através de permuta, para a o Metrô, reservou a este a propriedade da passarela de pedestre existente sobre a Avenida Radial Leste – que ligava a estação do Metrô ao antigo terminal de ônibus e destinou, pelo Parágrafo 5º do Art. 6º, a área remanescente junto à estação para a implantação de um shopping center (ENDRIGUE, 2008, p. 114-115).

A lei, ainda estabelece parâmetros para a aplicação da Outorga Onerosa<sup>8</sup> (Lei 13.885/04, artigo 2º, inciso XXX, 2004), através da definição de um estoque<sup>9</sup> máximo m<sup>2</sup> adicional de construção para cada distrito de São Paulo, segundo levantamento realizado por Zichelle em 2010, os distritos do Tatuapé e da Vila Formosa, possuíam somente cerca de 20% de seu estoque total utilizados, enquanto outros distritos já alcançavam 70% desta marcação, sendo possível concluir a continuação do avanço da verticalização na área.

[...] nota-se um grande interesse do poder público em ampliar o processo de verticalização no bairro, fato evidenciado pela grande oferta das outorgas onerosas, que juntamente com os fatores conjunturais, como o Plano Real no início do período, a estabilidade da moeda e a queda na taxa de juros e consequente favorecimento de acesso ao crédito favorecem a continuidade e intensificação do processo de verticalização no Jardim Anália Franco (ibid. 2010, p.141).

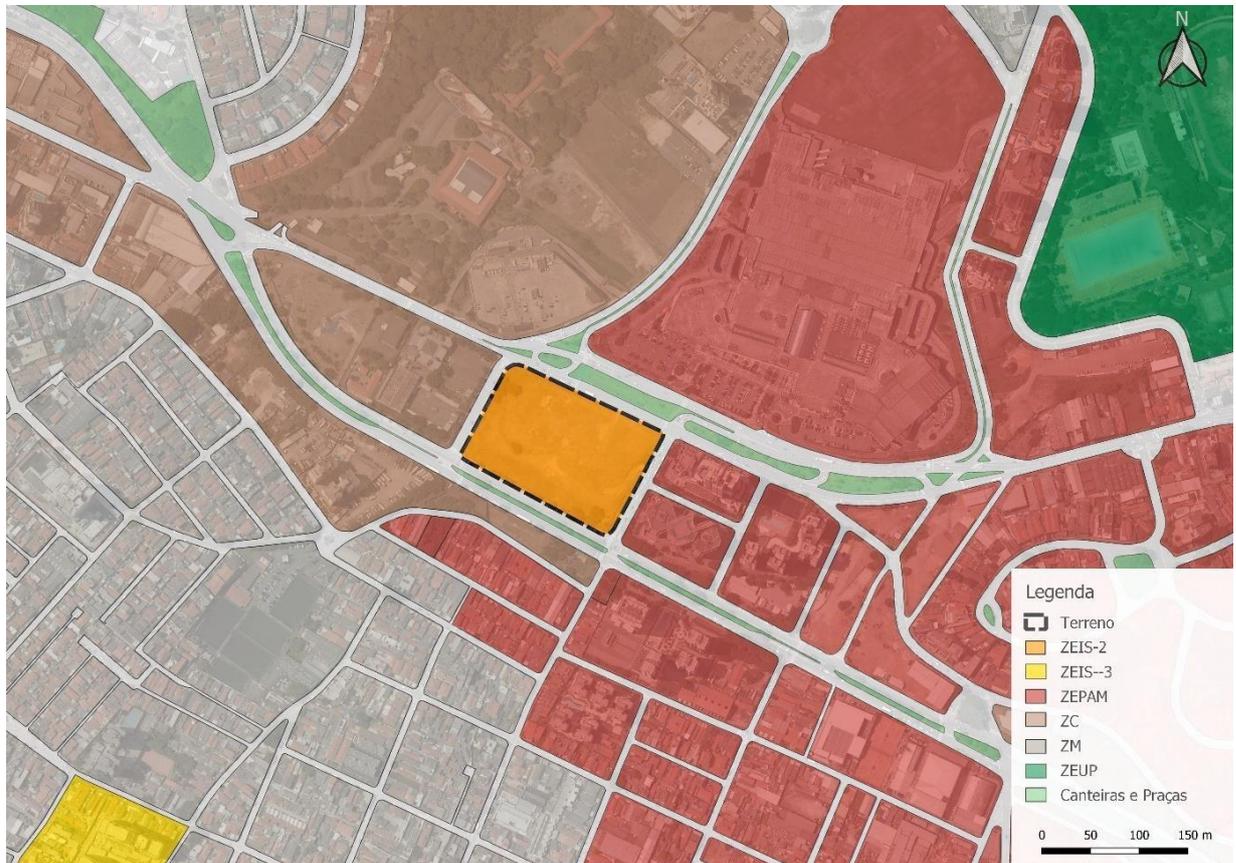
Entre as consequências desta verticalização, Frúgoli e Rolnik (2001, p.45), ressaltam que “onde há verticalização do uso residencial foi mais intensa, a população moradora diminuiu, reduzindo a densidade, e, conseqüentemente, "exportando" populações para periferias mais distantes, no próprio município e no entorno metropolitano”. Com isso, a infraestrutura presente no bairro torna-se exclusiva para uma determinada classe social em detrimento das menos favorecidas, delimitando uma fragmentação socioeconômica no território que incentiva uma qualidade de vida precária para a população vulnerável.

<sup>8</sup> “concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira” (SÃO PAULO, SP. 2004).

<sup>9</sup> “A partir da atual Lei de Zoneamento (Lei 16.402/16) não existe mais estoque de potencial construtivo. No entanto, a Divisão de Monitoramento de Uso do Solo de DEUSO/SMUL continua fazendo o monitoramento das áreas objeto da OODC, com o objetivo de analisar urbanisticamente o espaço da cidade” (PMSP, 2023).

### 3.3.4. ZONEAMENTO

**Figura 40** - Mapa de Zoneamento



Fonte: Mapa produzido pela autora, 2023.

No mapa de zoneamento (Figura 20), é possível observar, que no entorno do lote predominam ZEUP (Zona de Estruturação e Transformação Urbana Previsto), ZM (Zona Mista) e ZC (Zona Central). Em suas definições fornecidas pela prefeitura de São Paulo, a ZEUP refere-se a uma área destinada a usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica alta, contudo, seus parâmetros urbanísticos só poderão ser ativados após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, após a emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, e após edição de decreto autorizador. A ZM, é uma zona que pretende diversificar os usos, destina-se, principalmente, a promoção de usos não residenciais, onde o uso residencial possui densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Já a ZC, destina-se a atividades típicas de áreas centrais, em que se pretende promover usos não residenciais. Próximo ao terreno, ainda há uma área em ZEPAM (Zona Especial de Interesse Ambiental). Seu intuito é a proteção e preservação do patrimônio ambiental.

Desta forma, observa-se que o terreno está em uma área de centralidade, onde a legislação local promove o desenvolvimento de usos diversos com uma boa infraestrutura, porém oferece pouco incentivo para a inserção de classes sociais mais vulneráveis no bairro. O terreno destaca-se na região como sendo uma das poucas áreas de Zeis. De acordo com o zoneamento de São Paulo de 2016, a Zeis-2 em questão, define-se como área destinada a moradia para população de baixa renda, localizadas em glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde há interesse público ou privado em produzir empreendimentos de HIS.

**Quadro 3** - Parâmetros de ocupação, exceto Quota ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Frente (i)	Fundos e Laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
QUALIFICAÇÃO	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

**Notas:**

NA = Não se aplica

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

Fonte: Anexo Integrante da Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016. Adaptado pelo autor. Disponível em: < <https://encurtador.com.br/aoBC1>. Acesso em 17 de março de 2023.

A partir da análise do quadro de parâmetros de ocupação do Zoneamento de São Paulo, conclui-se que o lote possui um coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,5 e máximo de 4, sendo possível edificar a partir de 10.008,4 até 80.067,4m<sup>2</sup>, com uma taxa de ocupação máxima de 70%, equivalente a 14.01,795 m<sup>2</sup>. Também são necessários recuo frontal de 5 metros, e recuo de 3 metros para fundos e laterais.

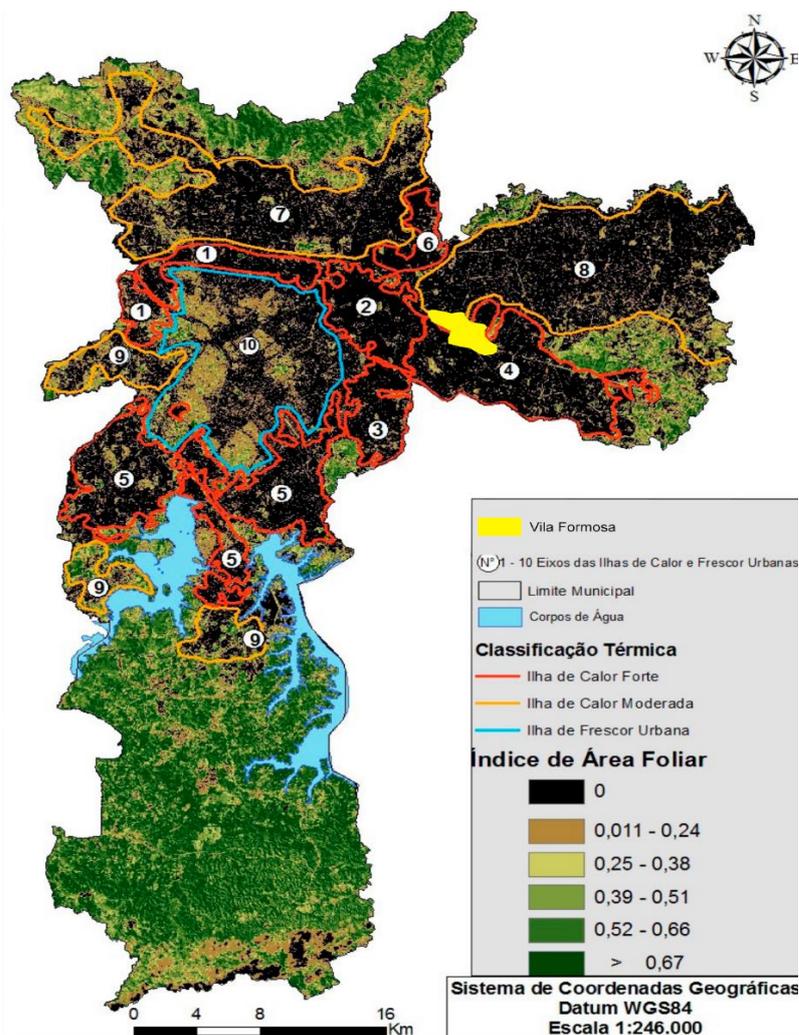
De acordo com o PDE (Plano Diretor Estratégico), a Zeis-2 exige que no mínimo 60% da área construída seja destinada a Habitação de Interesse Social, sendo necessário atribuir pelo menos 6.005,04m<sup>2</sup> (caso o projeto adote o CA mínimo de 0,5) exclusivamente a este uso.

### 3.3.5. ILHA DE CALOR

Conforme explicam Barros e Lombardo no artigo “A ilha de calor urbana e o uso e cobertura do solo em São Paulo-SP”, A diminuição de superfícies naturais no processo de formação e expansão de edificações no meio urbano, juntamente com o lançamento de gases na atmosfera acarretam em impactos ambientais e na mudança climática local, este fenômeno é denominado como “ilha de calor”.

Estudos realizados ao longo do século XX determinaram que as superfícies urbanas são mais quentes do que as superfícies rurais por dois principais motivos. O primeiro é que as superfícies construídas pelo homem são compostas por materiais escuros que prontamente absorvem e armazenam o calor do sol. E para exacerbar essa alta absorção do calor solar, as construções e pavimentos formam cânions que tendem a refletir o calor. O segundo é a maioria dos materiais de construção é resistente à água, portanto a água de chuva corre e vai embora, e não consegue dissipar o calor por meio da evaporação (ou evapotranspiração quando existem plantas envolvidas). (Gartland, 2010, p.25).

**Figura 41 - Classificação Termal de São Paulo**



Fonte: GEOUSP, BARROS, H. R.; LOMBARDO, M. A. Adaptado pela autora.

Barros e Lombardo classificam o distrito Vila Formosa como uma região localizada entre uma ilha de calor forte e uma ilha de calor moderada, sendo que a classificação considera como ilha de calor forte áreas que apresentam o coeficiente da diferença de temperaturas da superfície superior a 8 °C, em relação aos ambientes rurais.

Segundo Gartland (2010), existem elementos projetuais que podem ser utilizados como estratégias de mitigação dos efeitos da ilha de calor, como uso de materiais que tornem a cobertura de uma edificação fresca, utilização de materiais porosos que tornem o piso semipermeável, e a adoção de vegetação para criação de sombreamento e aumento de áreas frescas.

### **3.4. SÍNTESE DE ANÁLISE DO TERRENO**

A partir da análise terretorial, observa-se que o terreno, por possuir uma metragem quadrada vasta e nenhuma edificação prévia, apresenta uma potencialidade de contribuir ambientalmente, de maneira positiva, com a região, que esta em uma ilha de calor.

O acesso até o local, para população mais vulnerável, atualmente é dificultado pela falta da presença de uma estação de metrô próxima, contudo a presença de dois pontos de ônibus no terreno, e mais alguns pontos no entorno, são capazes de atender o acesso ao local. Além disso, futuramente o acesso será facilitado pela inauguração da estação de metrô Anália Franco.

Por ser um terreno com declive amplo, a caminhabilidade ao redor da quadra é trabalhosa, a dificuldade aumenta com a presença de calçadas estreitas.

Os parâmetros urbanísticos definidos pelo zoneamento em que a quadra está inserida potencializa a possibilidade de diversificação da população que habita o bairro.

## 4. PROPOSTA

A proposta se baseia no desenvolvimento de um *Master Plan*, que divide o terreno em cinco áreas, sendo elas: área residencial, área corporativa, área comercial, área educacional e área verde.

A área residencial é dividida entre uma tipologia de Habitação de Interesse Social e uma tipologia de Habitação do Mercado Popular, que buscam oferecer qualidade de vida e flexibilidade para variadas necessidades de cada morador, a partir do uso de paredes de drywall que permitem tornar os ambientes adaptáveis.

A área comercial compreende um espaço voltado ao varejo, com lojas destinados aos moradores do complexo, como forma de oferecer uma fonte de renda extra, e um comércio acessível próximo. Esta iniciativa busca evitar que os moradores tenham que percorrer longas distâncias a fim de ter acesso a itens básicos de higiene, saúde e alimentação.

A área corporativa refere-se a um espaço voltado para escritórios como maneira de oferecer uma alternativa prática de mobilidade urbana, de modo que as pessoas possam morar mais perto do trabalho, contribuindo significativamente para as economias locais

A área educacional se divide entre uma Escola técnica, voltada para oferta de cursos na área da saúde em parceria com o Hospital e Maternidade Vitória, localizado ao lado do terreno e que busca oferecer um meio de profissionalização aos moradores do complexo, e uma Creche, cujo objetivo é ampliar as vagas para o acolhimento tanto de crianças de famílias moradoras, quanto da comunidade no entorno. O projeto busca apenas estipular o dimensionamento e acessos desta área, sem definições de detalhes internos.

A área verde consiste em uma praça pública, com áreas de convivência e equipamentos urbanos, cujo intuito é permitir a permeabilidade de pedestres e configurar um eixo central entre os demais usos existentes na quadra, além de propor alternativas projetuais que amenizem os efeitos da ilha de calor em que o terreno está inserido.

#### 4.1. PROGRAMA DE NECESSIDADES

**Quadro 4** - Programa de Necessidades

PROGRAMA DE NECESSIDADES	
ÁREA RESIDENCIAL	DIMENSIONAMENTO
APARTAMENTO	20.434,4m <sup>2</sup>
CONVÍVIO	639,4 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTO	7.857 m <sup>2</sup>
PORTARIA	487,3 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>29.418,1</b>
ÁREA COMERCIAL	DIMENSIONAMENTO
LOJAS	611,6m <sup>2</sup>
CIRCULAÇÃO	472,8m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.084,4m<sup>2</sup></b>
ÁREA CORPORATIVA	DIMENSIONAMENTO
ESCRITÓRIOS	1.360,2m <sup>2</sup>
CIRCULAÇÃO	368,7m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.738,9m<sup>2</sup></b>
ÁREA EDUCACIONAL	DIMENSIONAMENTO
CRECHE	1.123,2m <sup>2</sup>
CURSO	1684,8m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.808m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL</b>	<b>35.049,4m<sup>2</sup></b>

Fonte: Produzido pela autora, 2023.

**Quadro 5** - Parâmetros Urbanísticos adotados na proposta

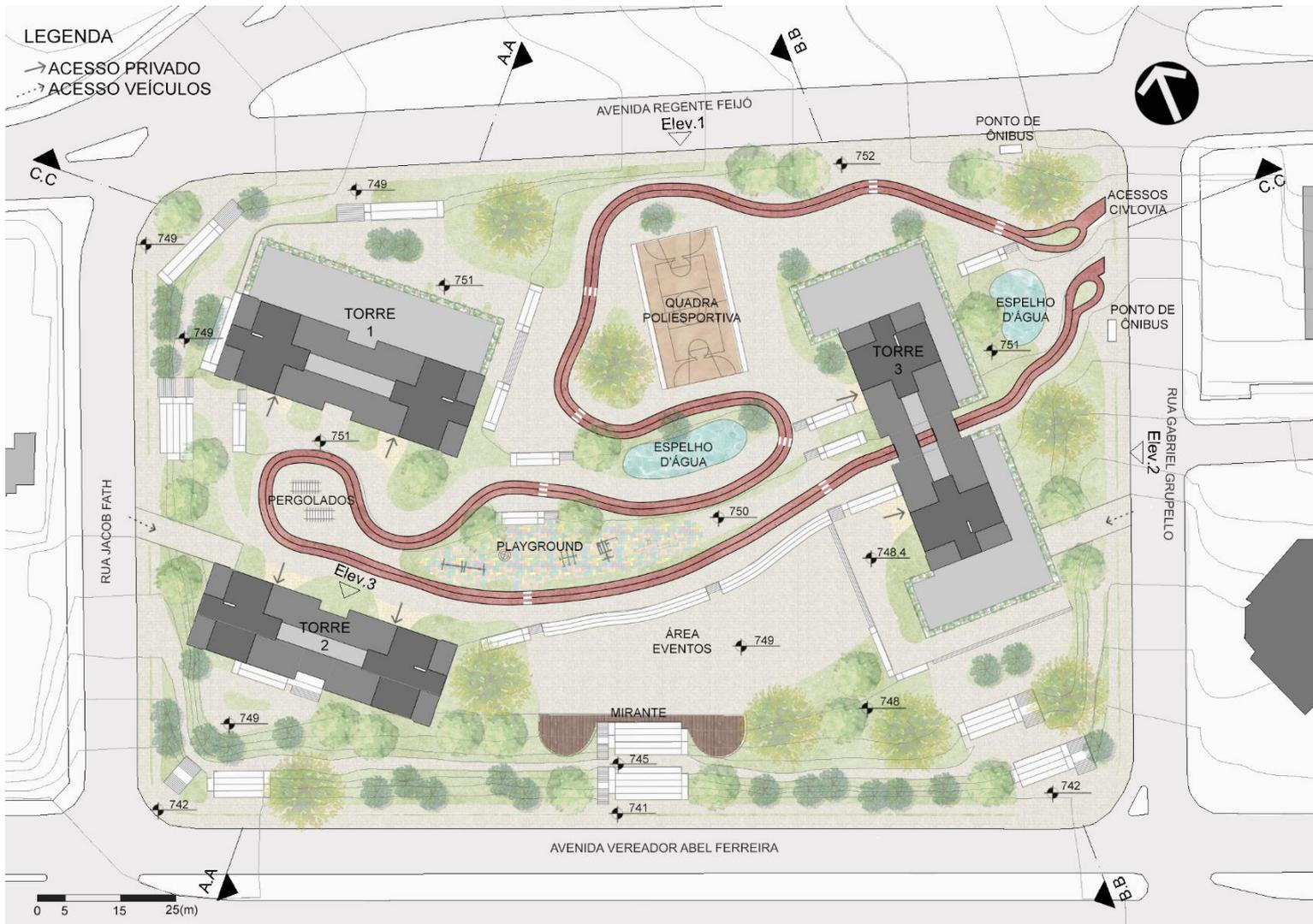
PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
ÁREA DO LOTE	20.016,85m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA	35.049,40m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A)	1,75
TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O)	0,17
GABARITO DE ALTURA	43,92m
ÁREA PERMEÁVEL	6.115,5m <sup>2</sup>

Fonte: Produzido pela autora, 2023.

## 4.2. MASTER PLAN

O *Master Plan* tem como objetivo principal propor uma implantação com foco na integração de todos os usos presentes no projeto, e estabelecer diretrizes para implementação dos usos institucionais.

**Figura 4215 - Implatação**



Foi um partido para o desenvolvimento da implantação, o alargamento das calçadas e implementação de canteiros, que auxiliam em determinar a transição entre a rua e o complexo, além da arborização, que permitem a criação de sombras e um passeio mais confortável para o pedestre.

Os diferentes usos do complexo são implementados em três torres distintas, que são posicionadas nas laterais da quadra, permitindo a criação de uma praça pública no centro. A angulação em que as torres estão posicionadas é feita de maneira a priorizar

a iluminação solar do leste e oeste nas fachadas em que acontecem as aberturas dos dormitórios das habitações, sendo que a torre três, também é posicionada de maneira a aproveitar o desnível do terreno para a criação de pavimentos.

Para vencer os desnível do terreno, buscando altera-lo minimamente, são utilizados patamares que respeitam o desenho natural das curvas de nível, escadas e rampas possibilitam o acesso entre os patamares. Para a pavimentação dos passeios internos da praça, são utilizados pisos drenantes, que permitem que a água permeie o solo, desta forma, contribuindo positivamente para a amenização dos efeitos da ilha de calor, também são inseridos dois espelhos d'água no projeto com o mesmo propósito.

A ciclovia está presente na implantação como uma maneira de fornecer um meio de locomoção alternativo e sustentável dentro do complexo. Ela possui ao todo 408,3 metros, e seu desenho é desenvolvido seguindo a forma natural das curvas de nível presentes no terreno, buscando passar pelas áreas mais planas.

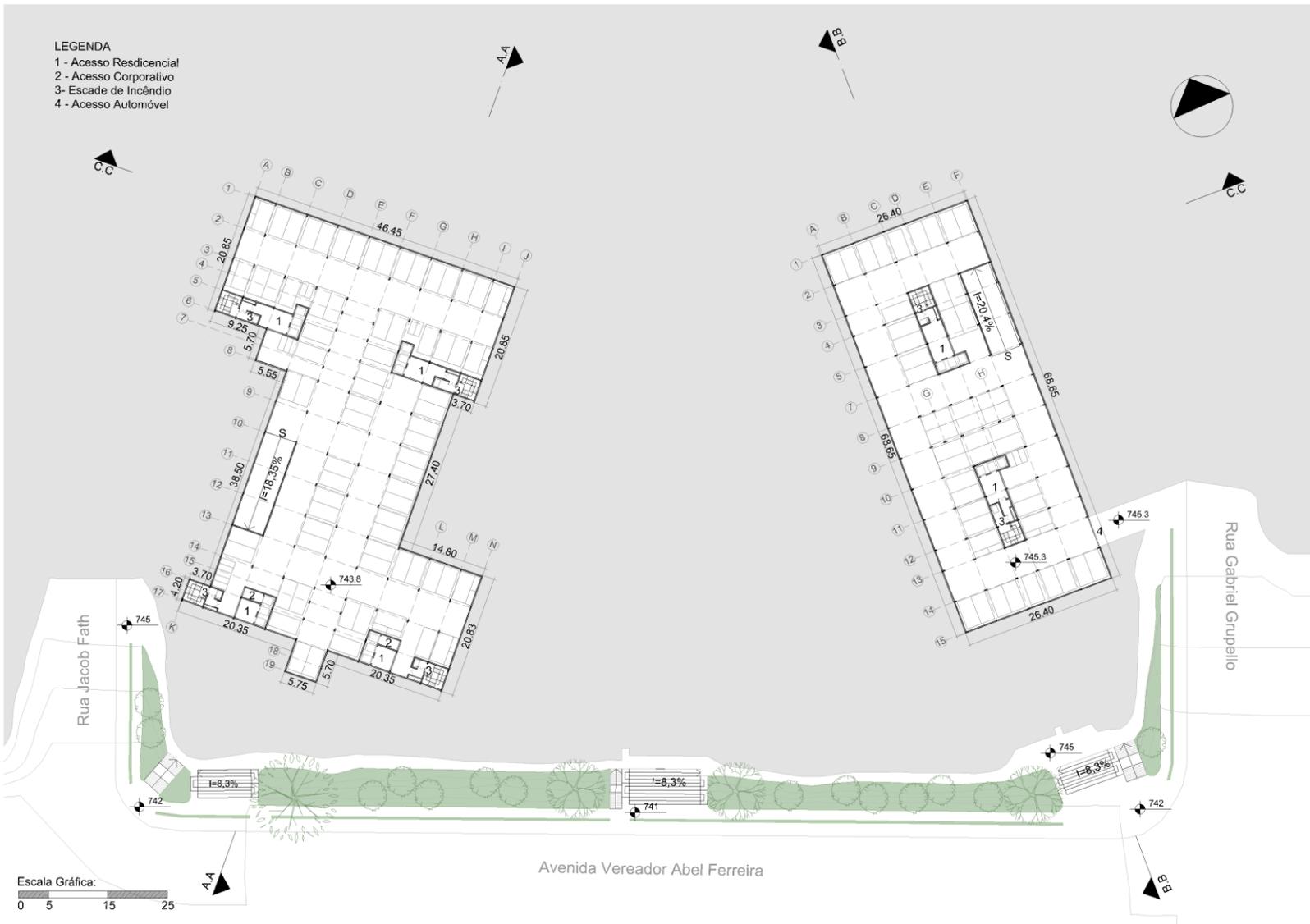
Tanto a quadra poliesportiva, quanto o *playground* são equipamentos de acesso público. A quadra é inserida na maior área mais plana do terreno, enquanto o *playground* é localizado mais ao centro do terreno, visando trazer movimentação de pedestres para dentro da praça. Ademais, a vegetação no entorno do *Playground* é utilizada como uma forma de trazer privacidade e segurança para os usuários deste equipamento. Propõe-se o piso de borracha drenante como revestimento do piso do *Playground*, buscando o resguardo e a preservação do bem estar de crianças.

Previamente, o terreno foi utilizado como palco para exibição de filmes ao ar livre, a área de eventos é estabelecida como uma referência a este uso, porém implementada de uma forma mais abrangente, podendo receber diferentes tipos de eventos, além da exibição de filmes, como feiras, exposições, apresentações, e afins. O desnível é aproveitado para a criação de uma arquibancada voltada para a área de eventos.

Mais próximo a avenida Abel Ferreira, aproveita-se a alta inclinação do terreno, com cerca de 8m, como um talude natural, nesta área é incorporada uma massa arbórea, que contribui para a atenuação de ruídos provenientes da avenida, e para altas temperaturas proveniente da ilha de calor. Entre a massa arbórea há uma passagem para pedestres, que funciona como uma área de passeio em uma área verde. No topo

desta massa abórea há um mirante, utilizado como um elemento para contemplação desta área natural, em meio a uma região urbana.

Figura 4316 – Segundo Subsolo



O segundo subsolo é o nível mais baixo do terreno, é onde acontecem exclusivamente o estacionamento de automóveis. As torres 1 e 2 são conectadas neste pavimento, e possuem o mesmo acesso enquanto a torre 3 acontece separadamente. Nos eixos de circulação vertical, apenas os elevadores destinados a área residencial possuem acesso ao estacionamento.

O estacionamento voltado as torres 1 e 2 possui 73 vagas para carro e 27 vagas para moto, enquanto o estacionamento voltado para torre 3 possui 47 vagas para carro e 7 vagas para moto, totalizando 120 vagas para carros e 34 vagas para motos.

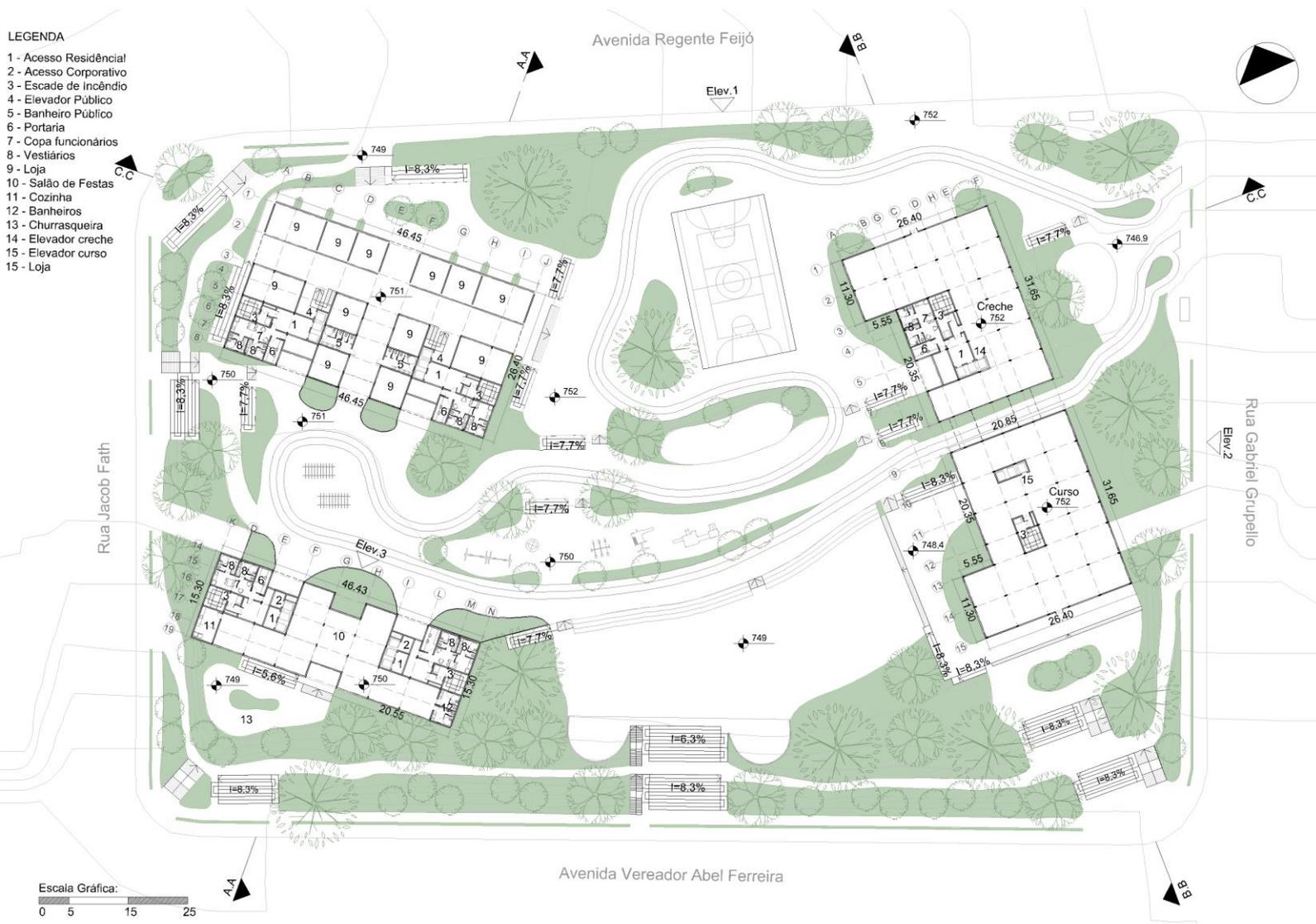
Figura 44– Primeiro Subsolo



O primeiro subsolo segue o mesmo padrão do segundo subsolo, porém existente uma separação de usos na Torre 3. Sendo uma parte destinada a estacionamento, e a outra é onde ocorrem tanto o acesso residencial, quanto o acesso ao curso técnico. O estacionamento voltado para as torres 1 e 2 possui 78 vagas para carro e 22 vagas para moto, enquanto o estacionamento voltado para torre 3 possui 25 vagas para carro, assim totalizando 103 vagas para carros neste pavimento.

Ao todo o complexo oferece 223 vagas para carros e 56 vagas para motos.

Figura 45 - Pavimento Térreo



No térreo é onde acontecem a maioria dos acessos as diferentes atividades do complexo, com exceção do acesso residencial e do curso técnico que acontecem no subsolo um da Torre três.

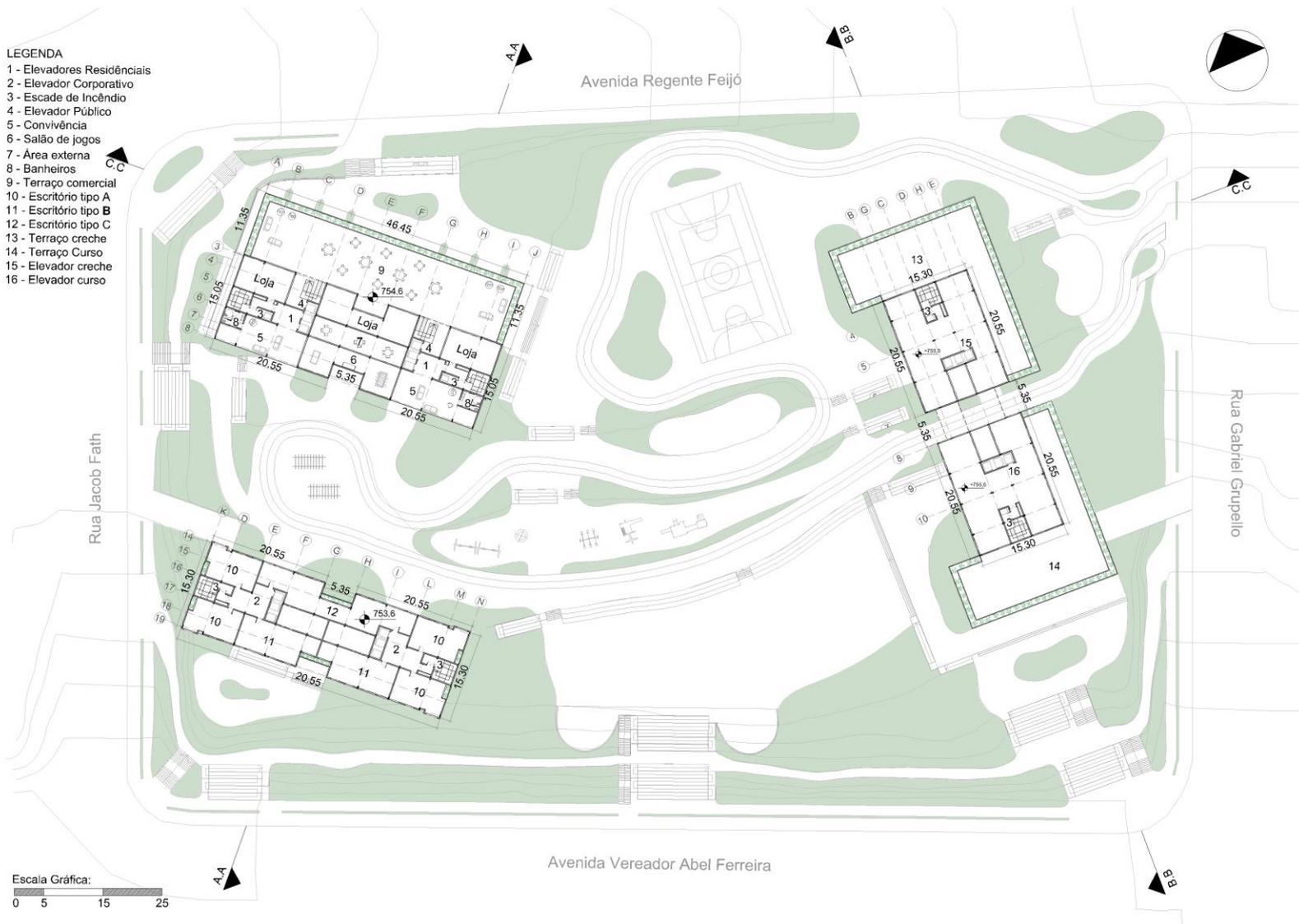
Na Torre um esta previsto o acesso a área comercial, que possui 12 lojas neste pavimento, e banheiros públicos, este espaço foi pensando para que o pedestre possa caminhar por entre as lojas e pudesse optar por diferentes acessos, disponíveis por todos os lados da edificação. Existem três dimensões diferentes de lojas, sendo uma unidade com 75,7 metros quadrados, seis unidades de 49,55 metro quadrados e oito unidades com a dimensão de 29,7 metros quadrados.

Na Torre dois os acesso residenciais são separados dos acessos corporativos, sendo o controle realizado pela portaria, que se repete em todas as torres para os acessos

restritos. Nesta torre, o térreo abriga o salão de festas, voltado para todos os moradores do complexo, e que dá acesso a área de churrasqueira, no espaço externo, que se aproveita da passagem de curvas de nível em seu entorno para a criação de uma barreira natural que isola e traz privacidade para esta área.

Na torre três, assim como no primeiro subsolo, há uma separação entre os usos, desta vez, entre a creche e o curso técnico, O projeto se aproveita desta separação para criar uma passagem pública pela Rua Gabriel Grupello, que dá acesso ao centro do lote, além da passagem da ciclovia.

**Figura 46 – Primeiro Pavimento**

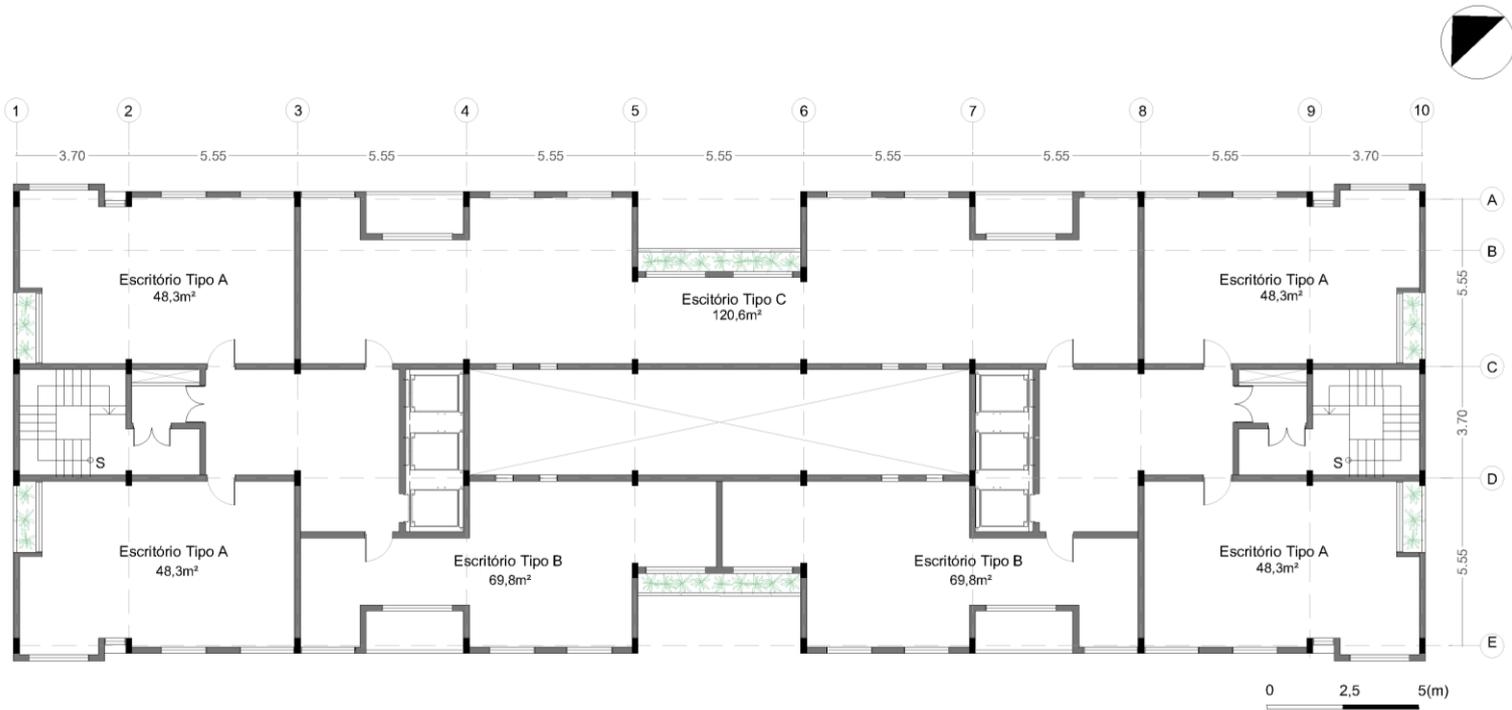


O primeiro pavimento também possui uso diversificados. Na Torre um há uma barreira que separa o uso público do privado, de um lado ocorre a continuação da área comercial, com a presença de 3 lojas e um terraço público, que funciona como um espaço de convivência e aproveita o entorno do guarda-corpo para a criação de jardineiras. Enquanto, o outro do lado outro da edificação é uma área condominial, com espaços de convivência e salão de jogos voltados para os moradores do complexo.

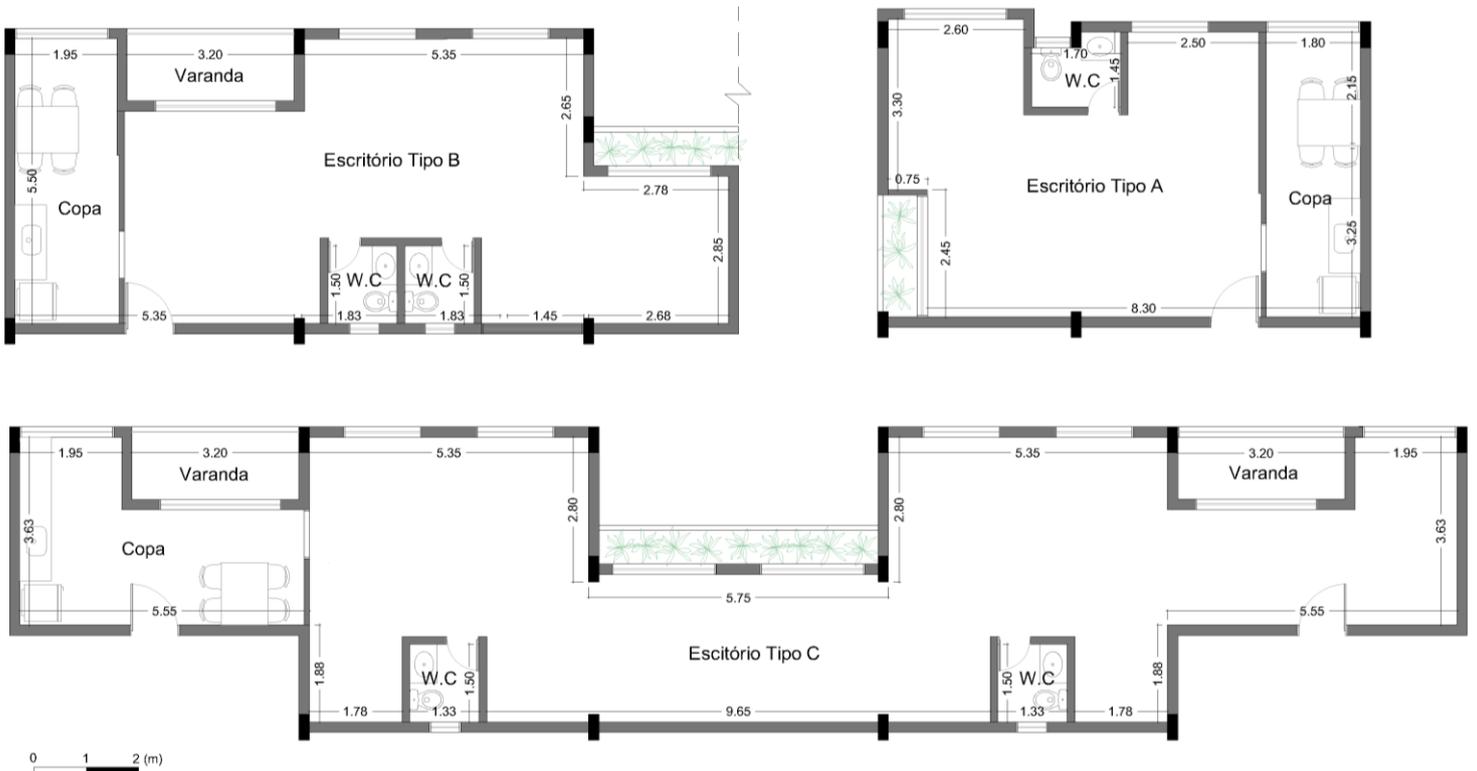
Na Torre três ocorre o último pavimento destinado as instituições, com terraços e jardineiras, assim como na torre um.

É neste pavimento que inicia-se o Pavimento tipo corporativo a torre 2, as unidades destinadas à escritórios possuem três tipologias diferentes, sendo que as tipologias A e B seguem as mesmas áreas e modulação estrutural dos apartamentos, contudo há um escritório tipo C por pavimento, que contém 120,6 metros quadrados .

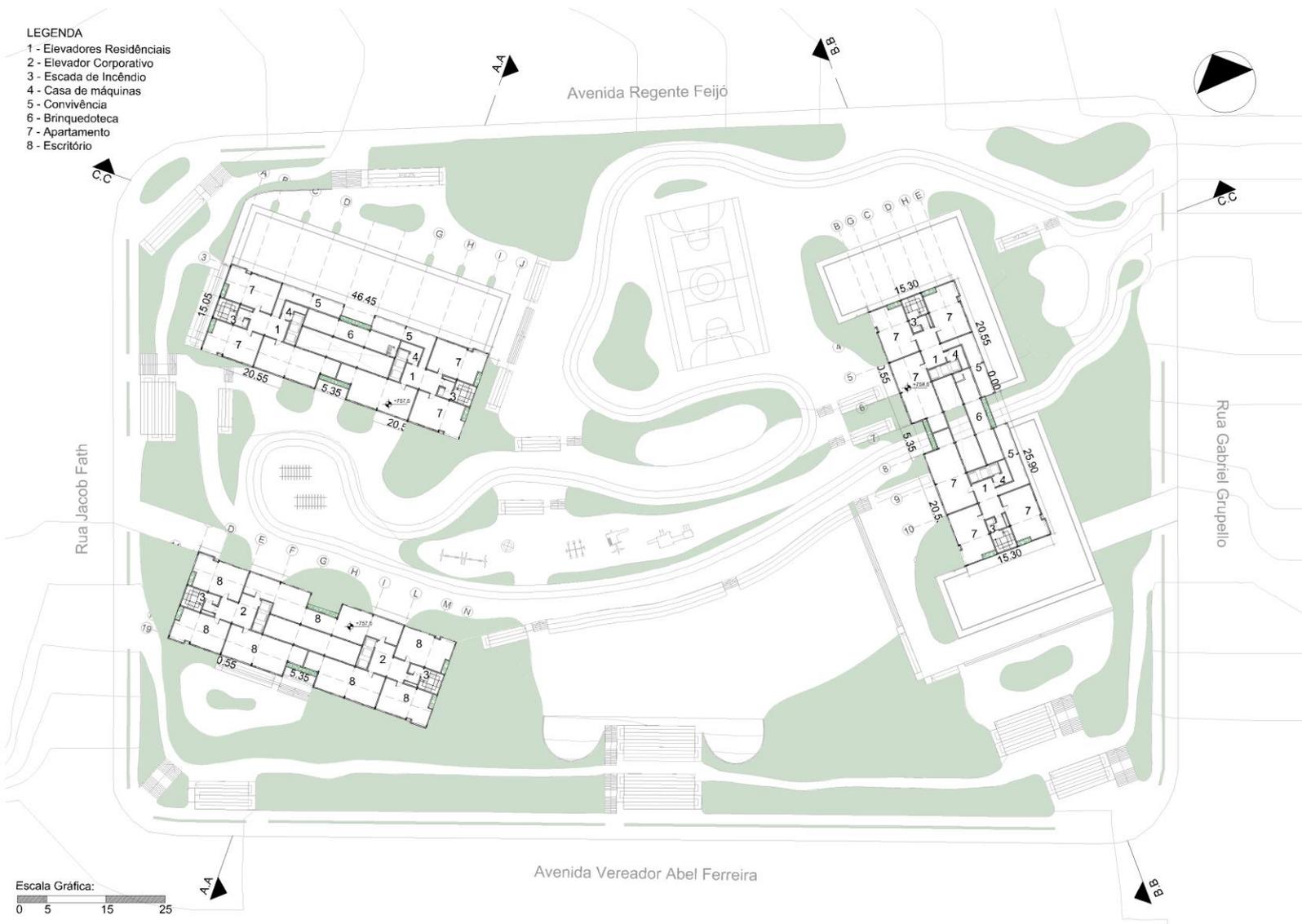
**Figura 47 – Ampliação Pavimento Tipo Corporativo**



**Figura 48 – Ampliação Unidades Corporativas**



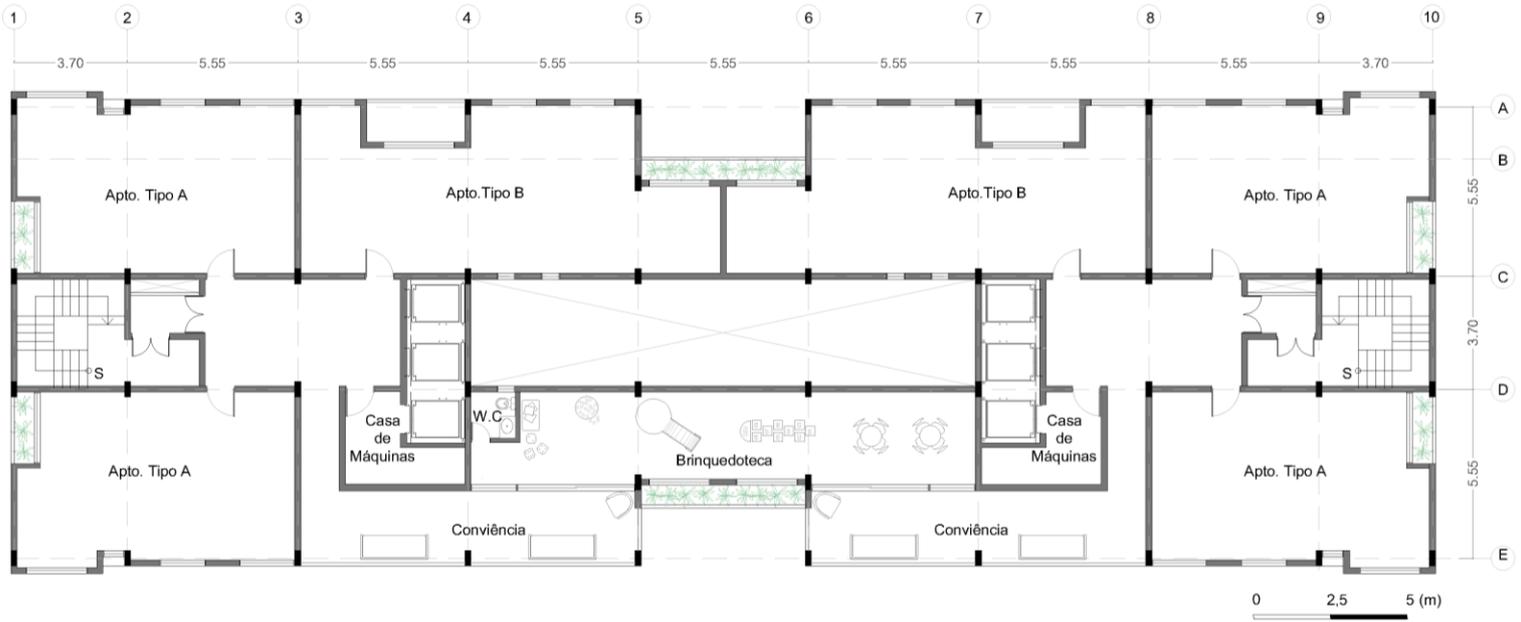
**Figura 49 – Segundo Pavimento**



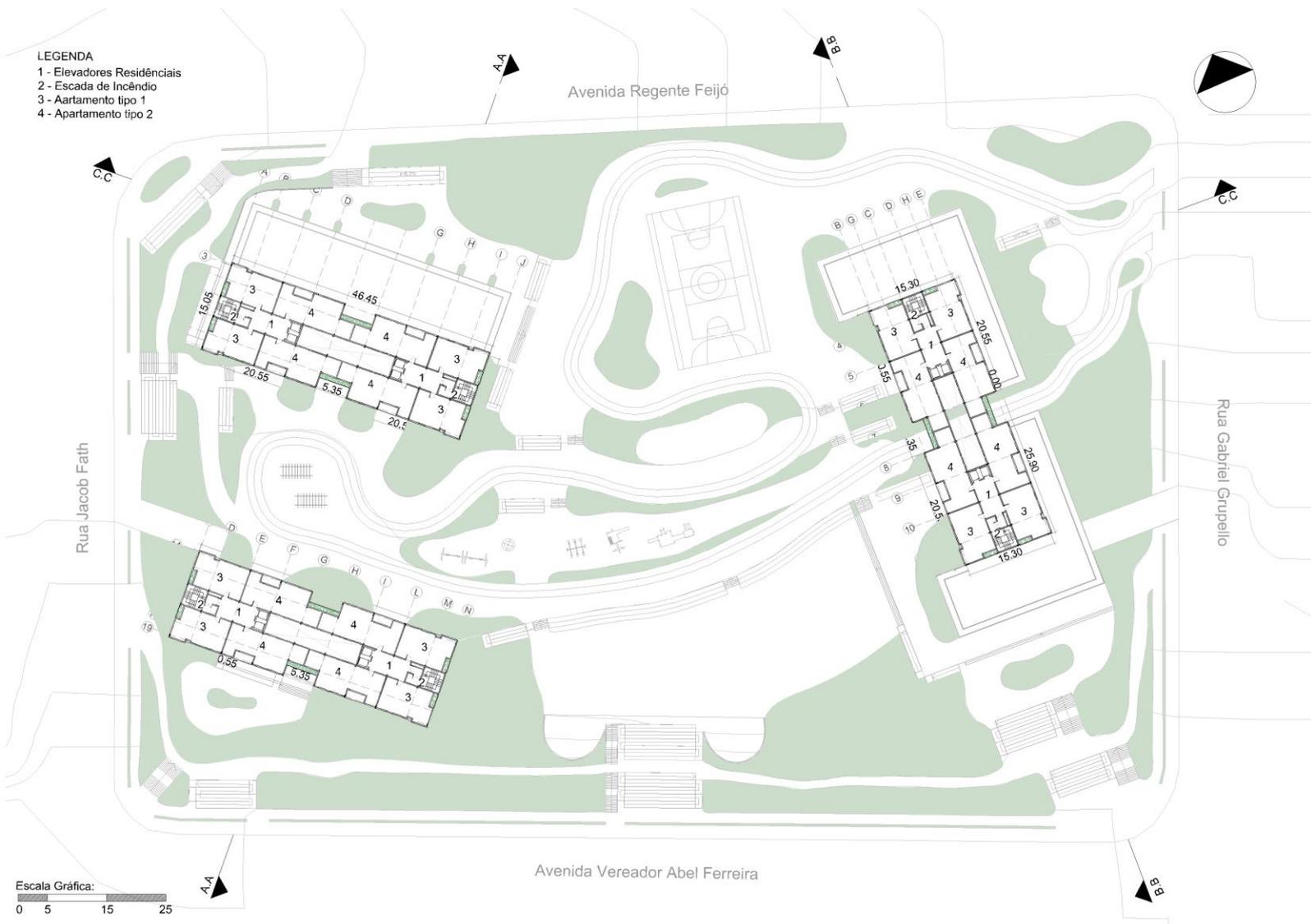
O segundo pavimento marca o início das habitações, porém ainda não segue o padrão do pavimento tipo residencial, por conta da existência de áreas destinadas a casa de máquinas dos elevadores destinados aos outros usos do complexo, que não seguem até a cobertura do projeto. O espaço entre as casa de máquinas são aproveitados para a criação de áreas de convivência, privadas aos moradores, e brinquedoteca. Enquanto o restante do pavimento segue o padrão do pavimento tipo.

Na torre dois, o pavimento tipo corporativo se repete até o quarto pavimento. As casas de máquina para manutenção dos elevadores corporativos se localizam no pavimento cinco, assim como as áreas de convivência e a brinquedoteca, e, é a partir do sexto pavimento que se inicia o pavimento tipo residencial.

Figura 50 – Ampliação Pavimento Técnico



**Figura 51 – Pavimento Tipo**



Segundo a Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social - PARHIS (2020), unidades HIS podem ter uma dimensão de até 50 m<sup>2</sup>, com no máximo 01 sanitário e 01 vaga de estacionamento, e unidades HMP podem ter até 70m<sup>2</sup>, com no máximo 02 sanitários e 01 vaga de estacionamento. O projeto considera o total de 266 unidades habitacionais, separadas entre 136 unidades da tipologia A, referente a Habitação de Interesse social, e 130 da tipologia B, referente a Habitação de Mercado Popular.

A Planta tipo possui dois eixos de circulação, que atendem 4 apartamentos cada. No centro da planta, há um vão, cuja função é ventilar e iluminar tanto o corredor, quanto os banheiros das unidades tipo B. Os apartamentos possuem jardineiras que, além de contribuírem esteticamente para a composição da fachada, traz conforto termoacústico e ajuda a filtrar gases poluentes, amenizando os efeitos da ilha de calor.

**Figura 52 – Ampliação Pavimento Tipo Residencial**



**Figura 53 – Ampliação Unidades Tipo A**



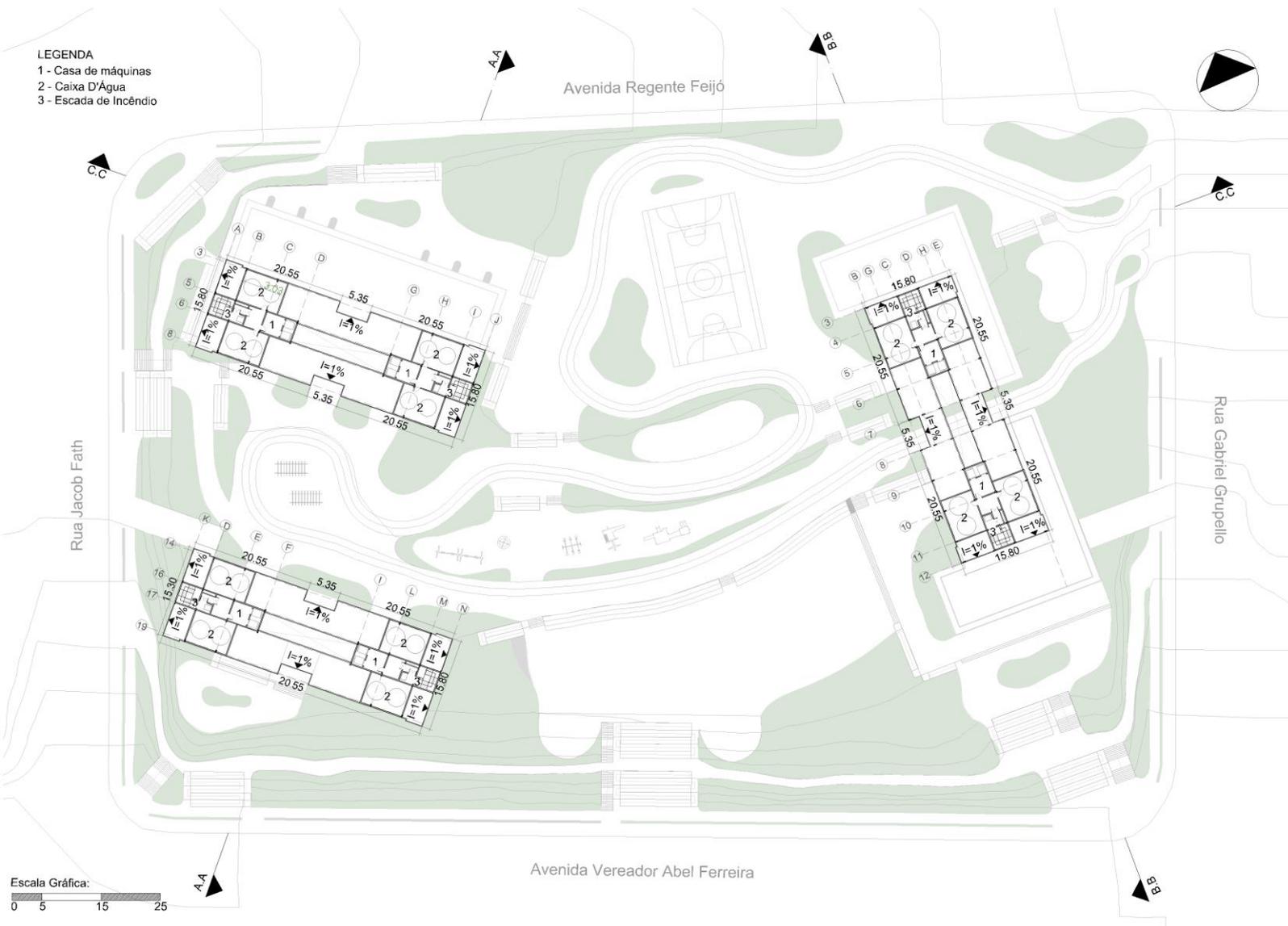
O apartamento tipo A possui 48,3m<sup>2</sup> e três possibilidades diferentes de layout, sendo possível que o morador opte entre um ou dois dormitórios, e cozinha integrada. Ao optar por 2 dormitórios, o morador Também tem a possibilidade de escolher entre área social ampliada e quarto reduzido, ou quarto ampliado e área social reduzida.

**Figura 54 – Ampliação Unidades Tipo B**



O apartamento tipo B possui 69,8m<sup>2</sup> e duas possibilidades diferentes de layout, sendo possível que o morador opte entre dois ou três dormitórios, e cozinha integrada, sendo que o layout com dois dormitórios fornece uma área social ampliada.

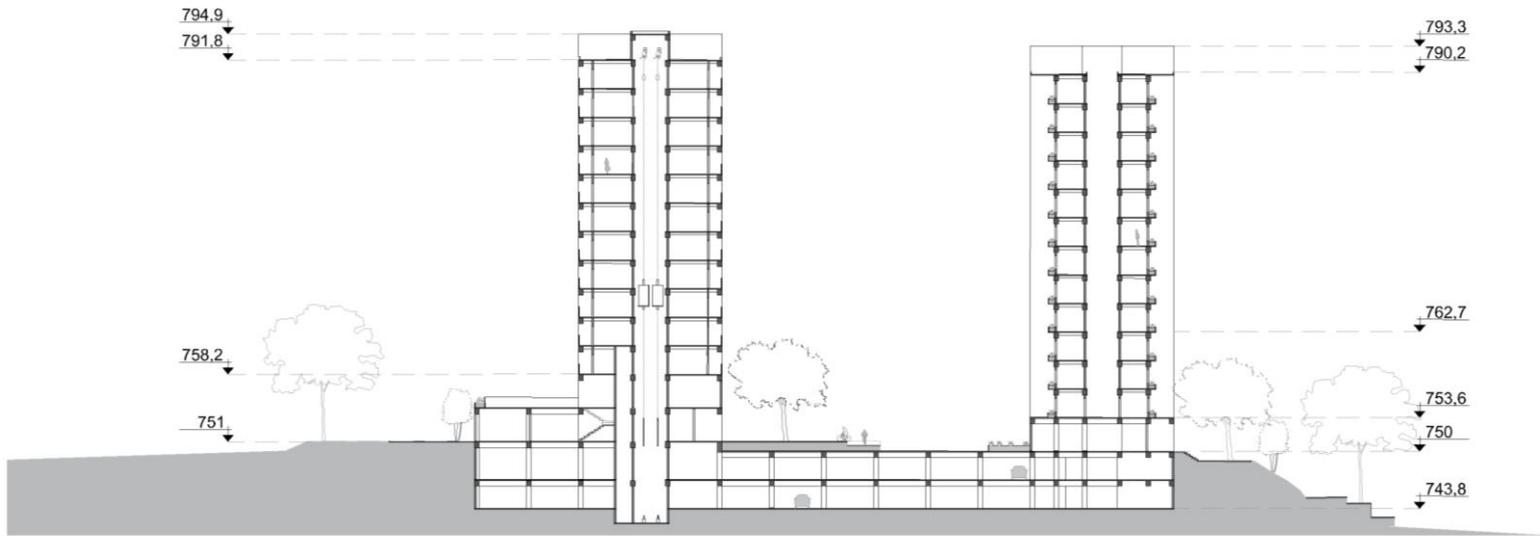
**Figura 55 – Planta de Cobertura**



O pavimento de cobertura é voltado para as casas de máquina dos elevadores residenciais, e para as caixa d'água. No projeto, foram adotadas caixas d'água de 15.000 litros, sendo distribuídas 8 tanques por torre, totalizando 120.000 litros por torre.

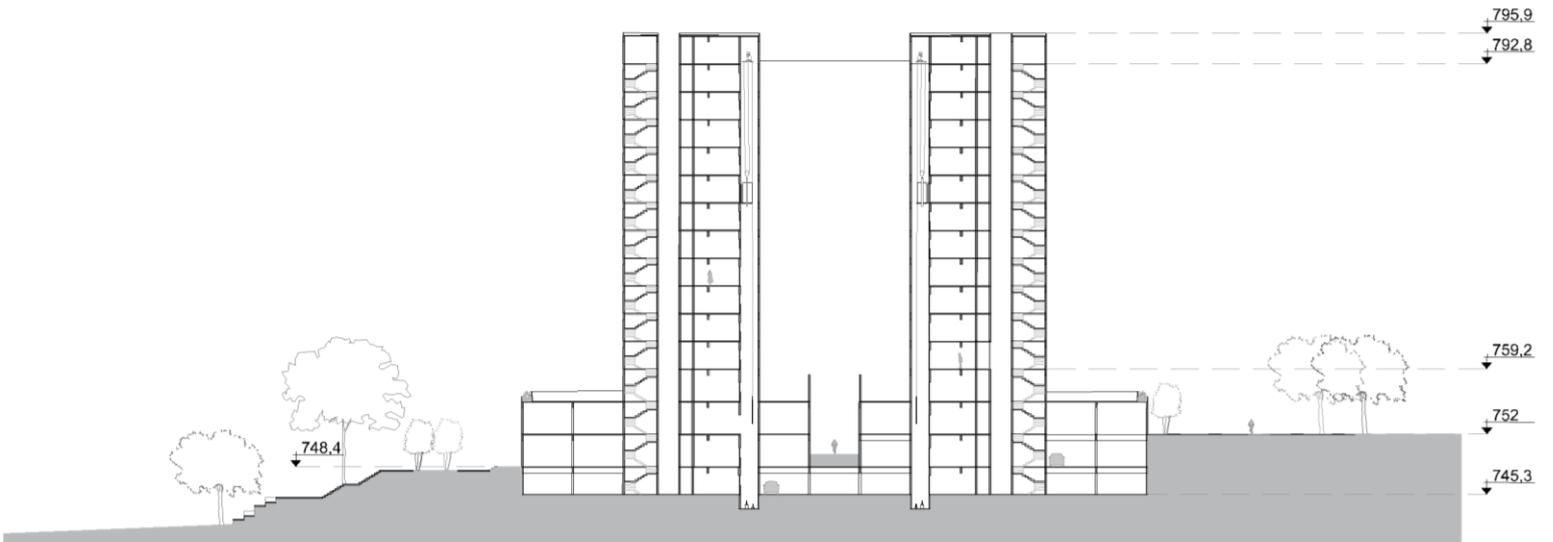
As lajes da cobertura são impermeabilizadas e possuem uma inclinação de 1%.

Figura 56 – Corte A.A

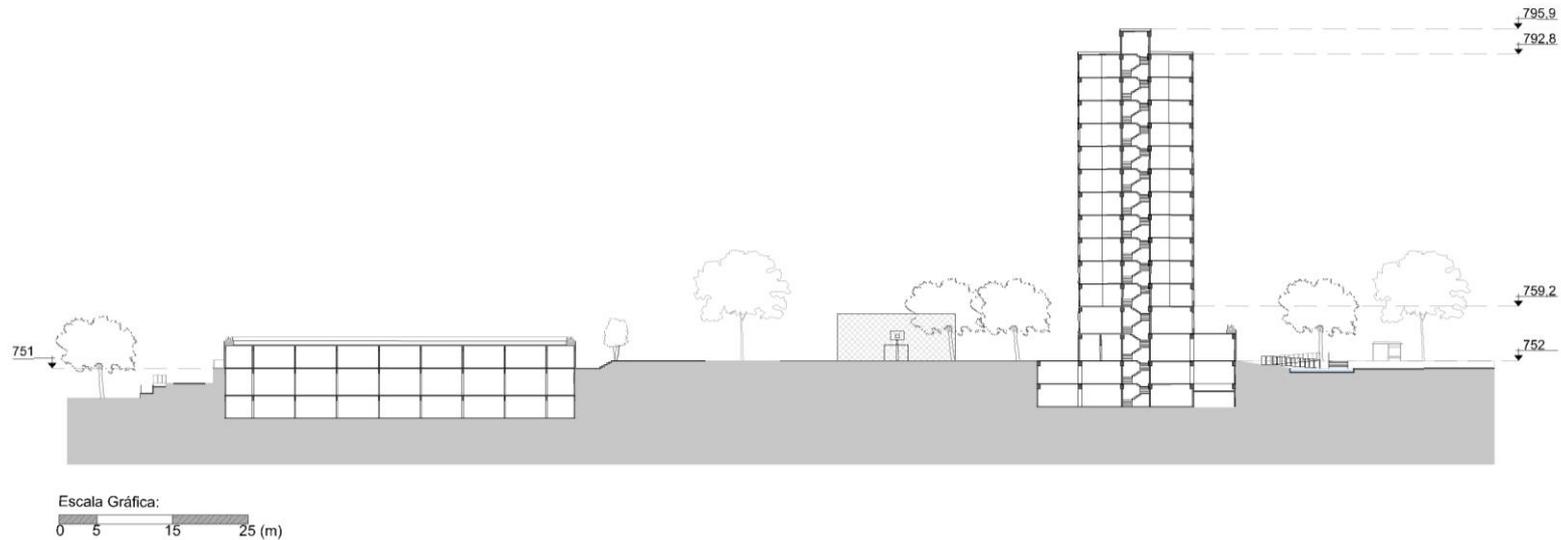


Escala Gráfica:  
0 5 15 25 (m)

Figura 57 -Corte B.B



Escala Gráfica:  
0 5 15 25 (m)

**Figura 58 – Corte C.C**

Cada Torre tem ao todo 17 pavimentos, contando com a cobertura. As edificações possuem duas medidas diferentes de pé-direito, uma de 3,60 metros para áreas comerciais, institucionais, e condominiais, e uma medida de 3,06 metros para os pavimentos tipo residenciais e corporativos.

Os cortes permitem compreender como a edificação é inserida no terreno a partir do do segundo subsolo, e a relação de dimensões entre o Complexo e a escala humana.

**Figura 59 – Elevação 1**

Figura 60 – Elevação 2



Escala Gráfica:  
0 5 15 25 (m)

Figura 61 – Elevação 3



Escala Gráfica:  
0 5 15 25 (m)

As fachadas das edificações do complexo são compostas por dois tipos diferentes de revestimentos, a tinta Proteção Total, voltada para áreas externas, que garante proteção contra fissuras, infiltração da chuva e evita proliferação de mofo e fungo, e o revestimento cerâmico, que fornece alta durabilidade, isolamento térmico e acústico, segurança ao fogo e facilidade de manutenção.

São utilizadas duas cores da mesma tinta para compor a fachada, a cor creme escocês, mais acinzentada, que contrasta com as outras cores presentes na fachada, e a cor leite em pó, uma variante de branco que realça os outros elementos. Enquanto o revestimento cerâmico traz uma tonalidade mais vibrante com uma coloração terracota.

A vegetação também é utilizada como um elemento na composição da fachada, as jardineiras presentes nos apartamentos, escritórios e terraços buscam apurar a qualidade do ar e amenizar a temperatura local.

**Figura 62 – Volumetria 1**



**Figura 63 – Volumetria 2**



**Figura 64 – Volumetria 3****Figura 65 – Volumetria 4**

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, Daniela Maria. **Cultura Material E Vida Cotidiana Das Crianças Na Colônia Regeneradora Dom Romualdo De Seixas** (Internato Anália Franco), São Paulo (1911-1997). **VESTÍGIOS** – Revista Latino-Americana de Arqueologia Histórica Vol.17, N° 1, jan-jun. 2023.

ARCHDAILY. **Alejandro Aravena, 2016 Pritzker Prize | #ADInterviews**. Youtube, 13 de janeiro de 2016. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=10g60sZqNpg&t=235s>>. Acesso em 25 de março de 2023.

BARROS, H. R.; LOMBARDO, M. A. A ilha de calor urbana e o uso e cobertura do solo em São Paulo-SP. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), v. 20, n. 1, p. 160-177, mês. 2016. ISSN 2179-0892. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/97783>. Acesso em 29 de Outubro de 2023.

BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS ASSOCIADOS. Portal Vitruvius. **Complexo habitacional e cultural Júlio Prestes**. Escola de Música, Habitação de Interesse Social e comércio. *Projetos*, São Paulo, ano 17, n. 194.01, Vitruvius, fev. 2017. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/jpCKP>>. Acesso em 8 de abril de 2023.

BOLFE, Sandra; RUBIN Graziela. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil**. Ciência e Natura, Santa Maria, v. 36, n. 2, p. 201–213, mai-ago. 2014.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. Análise Social, vol. xxix (127), 1994 (3. °), p.711-7324.

BONDUKI, Nabil. **Os mutirões autogeridos**. Folha de São Paulo. São Paulo. 12 de fevereiro de 1996. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1996/2/12/cotidiano/11.html>. Acesso em 15 de abril de 2023.

BOULOS, Guilherme. **De que lado você está?** reflexões sobre a conjuntura política e urbana no Brasil. 1ª edição, Boitempo; 2015.

BRASIL. Art. 1º Lei Nº 4.598 de 20 de agosto de 1942. BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Habitação de Interesse Social**, o acesso à moradia adequada e regular. Brasília – Disponível em: <<https://encurtador.com.br/aesl6>>. Acesso em 22 de abril de 2023.

CÂMARA DE VEREADORES. BANCADA DO PSOL. **Revisão do PDE enviada por Nunes à Câmara é pró-mercado e antidemocrática**. Bancada do PSOL aponta cinco pontos críticos que precisam ser alterados durante o processo de discussão na Câmara Municipal de São Paulo. 19 de abril de 2023. Disponível em: <https://encurtador.com.br/qKN25>. Acesso 25 de abril de 2023.

ELEMENTAL. ArchDaily. **Quinta Monroy/ ELEMENTAL**. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>> acesso em março de 2023.

ENDRIGUE, Taisa. **Tatuapé: A valorização imobiliária e a verticalização residencial no processo de diferenciação sócio-espacial.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.

FECHIO, Fermino; MARICATO, Ermínia **A luta pelo direito de morar.** Revista **Travessia**, São Paulo, Ed. CEM anos 05, n. 14, p. 25-30, 1992. Disponível em: [https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/03/revista\\_travessia\\_1992.pdf](https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/03/revista_travessia_1992.pdf) acesso em 15 de abril de 2023.

FÉLIX, Ricardo. **Arquitetura Evolutiva.** Projeto para o Programa de Autoconstrução em Santa Maria da Feira. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura) – Universidade do Porto, 2020.

FERREIRA, Rosângela. **A Trajetória Socioeducacional De Anália Franco**, A “Brilhante figura Didática”. **Prospectus**, FATEC de Itapira, Itapira, v. 4, n. 2, p. 2-29, Jul/Dez, 2022.

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão:** duas histórias da construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. 1ª. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Prefeitura paga aluguel para 100 mil em São Paulo.** 16 de setembro de 2012. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/mqsAE>. Acesso em 20 de maio de 2023.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Covas cumpriu só 41% das metas prometidas em SP.** Disponível em: < <https://encurtador.com.br/gjxFQ> Acesso em 20 de maio de 2023.

FORMICKI, Guilherme; VENTURA, Isabella. **A cidade global é para todos?** Os casos da urbanização das favelas real parque e Jardim Edite. *In: ENANPARQ VI Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*, Brasília, 2020. Limiaridade: processos e práticas em Arquitetura e Urbanismo.

FRANÇA, Elisabete. **Das formas de habitar na cidade moderna às formas de habitar na cidade contemporânea:** A experiência da Operação Urbana Água Espraiada na cidade de São Paulo. *in: Congresso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible*, Barcelona, 25 a 27 de fevereiro de 2014. Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI, 2014, p. 304-309.

FRÚGOLI JR, Heitor e ROLNIK, Raquel. **Reestruturação urbana da metrópole paulistana:** a Zona Leste como território de rupturas e permanências. **Cadernos Metrópole** n. 6, pp. 43-66, 2º sem. 2001.

GARTLAND, Lisa. **Ilhas de calor : como mitigar zonas de calor em áreas urbanas;** tradução de Sílvia Helena Gonçalves. Oficina de Textos, São Paulo, 2010.

TRE-SP. **Serviço de Controle das Unidades Extrajudiciais.** Provimento CG nº 37/2013. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/cjkrO>. Acesso em 22 de abril de 2023.

HICHE, P. M. **Quinta Monroy** 12 Anos Depois: Uma Análise Da Habitação Social De Alejandro Aravena. **REVISTA AUU**. Ano 31. Edição 264. 2016.

IBGE. **Censo 2010**: população do Brasil é de 190.732.694 pessoas. 2010. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/qvyBT>>. (2010. Acesso em 16 de maio de 2023).

IBGE. **Estudo revela 60 anos de transformações sociais no país**. 2007. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/djzJP>>. Acesso em 16 de maio de 2023.

KISHIMOTO, Tizuko. **A pré-escola em São Paulo** (Das origens a 1940). Tese (Doutorado em Educação). Faculdade de Educação, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1986.

LABCIDADE. Projeto de Ricardo Nunes que distorce o Fundurb e sequestra recursos da habitação e mobilidade é questionado na Justiça **LABCIDADE**. 30 de março de 2023 Disponível em: <<https://encurtador.com.br/belt9>>. Acesso em 29 de abril de 2023.

LACERDA, Aécio. **Habitação de interesse social**: Jardim Edith da favela ao conjunto residencial. Dissertação (Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade São Judas Tadeu. São Paulo, 2016.

LANGENBUCH, Juergen Richard. **A Estruturação da Grande São Paulo**: um estudo de geografia urbana. Rio de Janeiro: IBGE, 1971. 354 p. ( Biblioteca Geográfica Brasileira. Serie A. Publicação, 26 ).

MARICATO, Ermínia. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado**. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias**. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Tradução. Petrópolis: Vozes, 2013.

MAZIVIERO, Maria Carolina; SILVA, Alane. **O caso do Complexo Paraisópolis em gestões**: diferenças conceituais em programas de intervenção em favelas em São Paulo. **urbe**.Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management), 10(3), p. 500-520. set./dez., 2018.

METRÔ CPTM. **Expansão da Linha 2-Verde do Metrô até Penha deverá ser entregue em duas faces**. 26 de março de 2020. Disponível em: <https://www.metro-cptm.com.br/expansao-da-linha-2-verde-do-metro-ate-penha-devera-ser-entregue-em-duas-fases/>. Acesso em 22 de maio de 2023.

METRÔ CPTM. **Em edital, Linha 16-Violeta do Metrô é prevista para meados da próxima década**. 15 de setembro de 2022. Disponível em: <https://www.metro-cptm.com.br/em-edital-linha-16-violeta-do-metro-e-prevista-para-meados-da-proxima-decada/>. Acesso em 22 de maio de 2023.

MABB ARQUITETOS. **Jardim Edite**. 2013. Disponível em: <<https://www.mabb.com.br/projects/view/74>>. Acesso em março de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**. São Paulo. Dis-

ponível em: <<https://encurtador.com.br/cmpQ3>. Acesso em 22 de abril de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Portal de Licenciamento. **Alvarás para Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP**. São Paulo. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/cfKY4>. Acesso em 22 de abril de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Operações Urbanas Consorciadas**. 2012. São Paulo. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/imq37>. Acesso em março de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **PIU: Projetos de Intervenção Urbana**. 2021. São Paulo. Disponível em: <<https://encurtador.com.br/bkmP8>. Acesso em 10 de maio de 2023. PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Outorga Onerosa do Direito de Construir**. 2023. São Paulo. Disponível em: <https://encurtador.com.br/bnyMP>. Acesso em 10 de maio de 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Guia para aprovação de projetos HIS – HMP**. Setor responsável – PARHIS. 2020. São Paulo. Disponível em: <https://encurtador.com.br/wzMZ8>. Acesso em 09 de junho de 2023.

ROLNIK, Raquel. **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação**. Cad. Metrop. São Paulo, v. 17, n.33, p. 127-154, 2015a.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1ª Edição, Boitempo, 2015b.

SÃO PAULO (SP). Lei nº 13.430/02 de 13 de setembro de 2002. SÃO PAULO (SP).

Lei 13.885/04 de 25 de agosto de 2004.

SÃO PAULO (SP). Lei nº 17.332/2020 de 24 de março de 2020.

SANTORO e col., 2022. Plano para a região central aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo é uma farsa. **LABCIDADE**. 5 de agosto de 2022. Disponível em: <<https://shre.ink/Qm7L>. Acesso em 29 de abril de 2023.

SAULE JÚNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana**. São Paulo, Pólis, 2001. xpp. (Cadernos Pólis, 4).

STROHER e col., Plano para a região central aprovado pela Câmara Municipal de São Paulo é uma farsa. **LABCIDADE**. 25 de agosto de 2022. Disponível em: <http://https://encurtador.com.br/hrvxJ>. Acesso em 29 de abril de 2023.

STROHER e col., Desvios em impactos ambientais, participação e interesse público dos PIUs do Plano Diretor de São Paulo. **LABCIDADE**. 26 de janeiro de 2023. Disponível em: < <https://encurtador.com.br/myY49>. Acesso em 29 de abril de 2023.

UEMURA, Margareth; GATTI, Simone. O lugar dos pobres no novo Plano Diretor de São Paulo. **LABCIDADE**. 14 de agosto de 2014. Disponível em: <https://encurtador.com.br/wyY37>. Acesso em maio de 2023.

ZICHELE, Rodrigo. **Estudo da Verticalização no Bairro do Jardim Anália Franco no município de São Paulo: o Uso do SIG como apoio a análise espacial.** Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010.

ZUQUIM, Maria De Lourdes. **Urbanização de assentamentos precários no município de São Paulo: quem ganha e quem perde? In: ENANPARQ. II Encontro de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, 18 a 21 de setembro de 2012, Natal – RN. Teorias e práticas na Arquitetura e na Cidade Contemporâneas Complexidade, Mobilidade, Memória e Sustentabilidade.**