

HABITAÇÃO SOCIAL EM ÁREAS CENTRAIS E A DIMENSÃO PÚBLICA DA ARQUITETURA

Manoel Rodrigues Alves, Arquitecto
(São Paulo, Brasil)

Palavras Chave: exclusão social e segregação espacial -
requalificação de áreas centrais - dimensão pública
Instituição: Universidade de São Paulo, EESC,
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

mra@sc.usp.br

[CONSIDERAÇÕES INICIAIS]

O conceito de cidadania, o qual apresenta em seu espectro e em seus limites, uma situação social, jurídica e política, é um estado de espírito, integrado, mais do que isso, enraizado na cultura. Estado esse o qual, sem dúvida, se apr(e)ende; inscreve-se na própria letra das leis, mediante dispositivos institucionais que assegurem a fruição de suas prerrogativas, do direito de contestar pela e para a cidade. O direito à cidade deve manifestar-se como o direito à liberdade de fruição do ambiente urbano e resguardar a sociabilização, assim como implicar o dever de obediência a princípios básicos de comportamento público: a uma ética do habitar. É por meio desses direitos e deveres que os cidadãos tornam-se aptos a buscar um modelo cívico representativo de uma sociedade cidadã, na qual o espaço urbano pode, ou não, potencializar o exercício da cidadania.

No enfrentamento decorrente desse entendimento, em que o território é tanto a cultura como a cidade, o projeto deve potencializar um desenho que se substantiva justamente na medida que faz desse enfrentamento seu argumento. Enfatiza-se assim à dimensão pública da arquitetura na interiorização da memória coletiva e na conformação das fronteiras com o espaço coletivo. Nessa arquitetura, o espaço urbano deve ser considerado como determinado não apenas por espaços exclusivamente físicos e construídos, mas fundamentalmente conformado por relações sociais: 'espaços de representação' da imagem mental do conjunto dos segmentos sociais urbanos - aspecto esse determinante na produção do espaço da cidade e, portanto, na constituição plena da cidadania¹.

Este artigo apresenta dois projetos de habitação social implementados para a área central de São Paulo, nos quais o movimento social organizado pelo direito à moradia foi agente do processo. Um deles, a reconversão do Hotel São Paulo, dada a particularidade de sua inserção urbana, caracteriza-se por uma oportunidade particular de intervenção destinada a requalificação do entorno de um espaço urbano que pertence a todos os paulistanos. O outro, Projeto Olaria, foi o primeiro projeto desenvolvido para o Programa de Locação Social da Prefeitura Municipal de São Paulo, busca associar moradia, inclusão social e geração de renda².

O desenvolvimento de ambos os projetos pautou-se no entendimento que fazer valer a função social ur-



Hotel São Paulo: Localização e Plano Geral da Intervenção

bana é 'fazer cidade' enquanto suporte material da construção da cidadania. Em consonância, considera que intervir em áreas centrais urbanas deve compreender um urbanismo ético que promova um lugar de vida melhor e mais democrático, trabalhando a 'diversidade desagregadora' de uma melhor qualidade do espaço urbano e, portanto, contrapondo-se ao binômio padrão renovação urbana-exclusão social. Para tanto, a recuperação e a crítica das estruturas históricas de áreas centrais, dos modelos históricos de distribuição de valores de uso do espaço público, deve ser entendida não somente como uma operação cultural, mas também política.

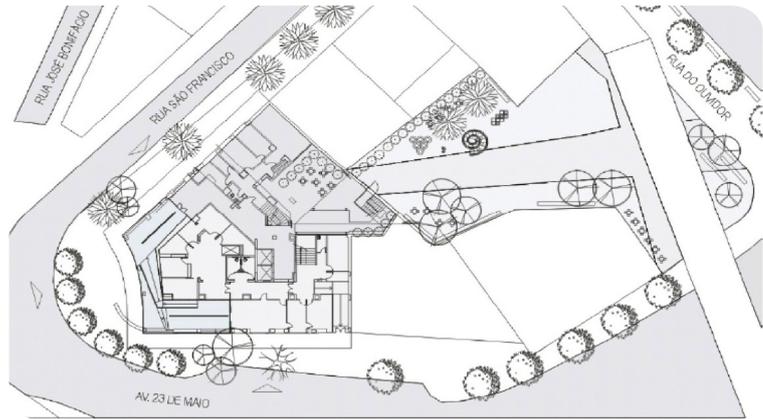
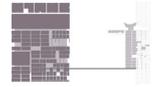
Ambas as propostas constituem-se como elementos de uma possível política habitacional e urbana para a área central da cidade de São Paulo. Política essa que, por um lado, almeja implementar efetivas condições de acesso aos serviços públicos e, por outro, ao afrontar um processo particular de segregação espacial e valorização imobiliária, se constitua também como alternativa à tendência de projetos de requalificação de áreas centrais, chamados de revitalização, que, ao promoverem a exclusão social implicam no achatamento da paisagem urbana - em assim sendo, no contexto de produção de habitação social, considera necessária uma arquitetura que priorize o tratamento dos espaços coletivos.

Certo que as proposta apresentadas não respondem integralmente às questões colocadas, assim como nenhuma outra poderia fazê-lo. Entretanto, é importante destacar a necessidade de que um empreendimento de Programa de Habitação Social constitua-se em um momento de reflexão de um processo de política urbana e habitacional. Política essa de inclusão e não de exclusão social, de moradia como direito à cidadania, digna, e de qualificação de um espaço coletivo que incorpore serviços públicos de apoio a distintas classes sociais. Nela, ao arquiteto compete a criação de um tecido urbano pautado na diversidade, que ofereça oportunidades a distintos grupos sociais para que se mesquem e se superponham, em vez de se manterem isolados pela distância ou por muros defensivos.

HOTEL SÃO PAULO

Na cabeceira do Vale do Anhangabaú, o Hotel São Paulo - antiga edificação hoteleira, marco na história da cidade de São Paulo - apresenta uma situação de inserção urbana particular, destaca-se enquanto elemento de referência urbana na paisagem da área central da cidade e na conformação da mesma, por distintas razões, quer sejam visuais ou simbólicas.

Ao longo da história da cidade, a área em que se situa o Hotel São Paulo constituiu-se em um lugar onde se expressavam igualmente diferentes grupos sociais: um centro de vida urbana, pelo seu uso coletivo e riqueza de sua memória e de sua história. Entretanto, a ausência de uma correlação entre uma visão de memória coletiva e uma visão prospectiva, em outras palavras, a falta de atenção dedicada à memória coletiva dos habitantes, à sua noção de espaço, de lugar e de cidade, tem sido determinante do desenvolvimento de transformações do tecido urbano que, trabalhando elementos de referência como elementos discretos, dissociam-se da totalidade do ambiente urbano. Em decorrência, o desenvolvimento do projeto sempre considerou que a intervenção não deveria ser vista como um mero empreendimento habitacional, mas sim como uma proposta que objetivasse a requalificação de um espaço urbano significativo para a área central da cidade³.



Hotel São Paulo: Planta Esquemática do Pavimento Térreo

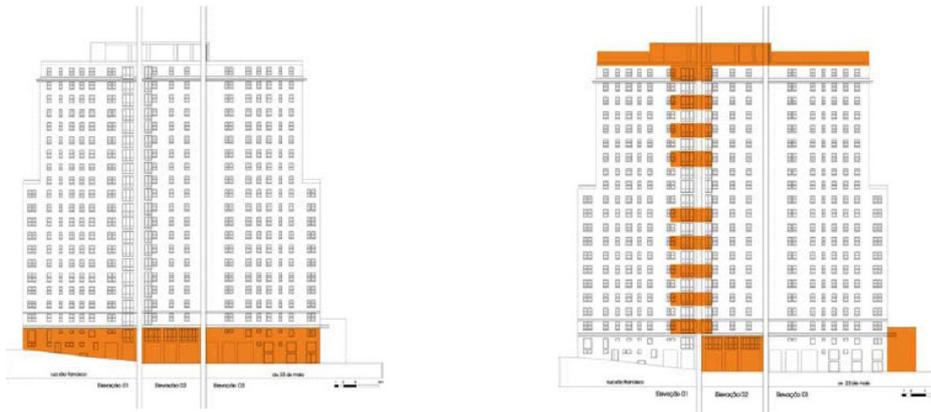
Considera-se que a recuperação e a crítica das estruturas históricas de áreas centrais, dos modelos históricos de distribuição de valores de uso do espaço público, é uma operação não somente cultural, mas também política. Entendendo habitação enquanto habitat, era um objetivo que a proposta para o Hotel São Paulo viesse a constituir-se em elemento para a reflexão da política habitacional e urbana da área central da cidade de São Paulo⁴. Política essa a ser estabelecida pela Prefeitura Municipal, eventualmente em conjunto com outros agentes responsáveis por Programas Habitacionais, que, por um lado, considerasse a implementação de efetivas condições de acesso ao espaço e aos serviços públicos e, por outro, ao afrontar um processo de valorização imobiliária determinado por investimentos públicos que encobrem a natureza segregadora de um outro processo particular de transformação urbana, estabelecesse alternativas à especulação e retenção de imóveis vazios.

A proposta do Hotel São Paulo foi originalmente desenvolvida para o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal (CEF). Em sua operacionalização, face à sua abordagem conceitual e particularidades, deparou-se com dificuldades de distintos graus que levaram inclusive a revisão de normas do Programa. Dentre elas, ressaltam-se

- a inadequação entre a proposta de unidades habitacionais diferenciadas (diversidade tipológica), decorrente da investigação de distintos arranjos espaciais da área da laje e da própria realidade de reconversão de edificação existente, e a possibilidade de um único valor de financiamento para todas as unidades, independentemente das diferenças de área construída entre elas (*legislação alterada* para faixas de valores de financiamento),
- a não aceitação do desmembramento da matrícula do imóvel e a conseqüente impossibilidade de empreendimentos que contemplassem outras funções que não só a habitacional (*legislação alterada*),
- a inadequação de um programa de baixa renda formatado a partir de outros destinados a outras classes de renda, como o Crédito Associativo, que, por exemplo, implicavam em discrepâncias entre as exigências construtivas da Caixa e a legislação edilícia municipal - por exemplo, em relação ao número de vagas de automóveis para empreendimentos de habitação de interesse social (*legislação alterada*),
- a impossibilidade de que em um único empreendimento habitacional de maior porte possa contemplar dois programas de financiamento distintos. Por exemplo, habitação social (PAR) e financiamento a outras categorias organizadas, como os funcionários públicos (Crédito Associativo), ou habitação social (PAR) e locação social (Prefeitura),
- também em decorrência da formatação do Programa, o papel da construtora e a duplicação de custos de emolumentos e do ITBI⁵.

Uma vez que parte de uma política urbana e habitacional que considere a valorização do espaço público, a proposta de intervenção para o Hotel São Paulo, na totalidade de sua concepção, não necessariamente de seu desenvolvimento, contempla aspectos de recuperação do tecido urbano e de recomposição do tecido social. Em relação a totalidade de seu entorno considera aspectos da capilaridade de seus espaços urbanos, que conduziram

- ao desenvolvimento de uma ligação referencial Largo São Francisco - Ladeira da Memória e, em com-



Hotel São Paulo: Localização de Áreas Coletivas

plementaridade, uma intervenção de características arquitetônicas similares tanto em direção a Rua Dr. Falcão quanto em direção a Rua do Ouvidor, incorporando-a até a Rua Libero Badaró

- e, em relação ao quarteirão em que se situa o Hotel, face a atual destinação de seus imóveis e terrenos, a incorporação de terreno atualmente cedido a concessionário de limpeza pública, destinando-o a área pública, contígua ao final da Rua do Ouvidor, e parcialmente a área privada, destinada ao lazer e a recreação, extensão da área não edificada do edifício do Hotel São Paulo e das atividades da Creche proposta.

Importante colocar que, independentemente da proposta de seu entorno, a reconversão do Hotel São Paulo, face a proposta de ocupação de seus andares inferiores, aos custos envolvidos e o limite de financiamento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), só poderia ser viabilizada com aporte de recursos do Poder Público por meio da aquisição dos andares inferiores pela Prefeitura Municipal de São Paulo, segundo valores determinados por avaliações efetuadas pelo seu Departamento de Patrimônio e pelo corpo técnico da CEF⁶.

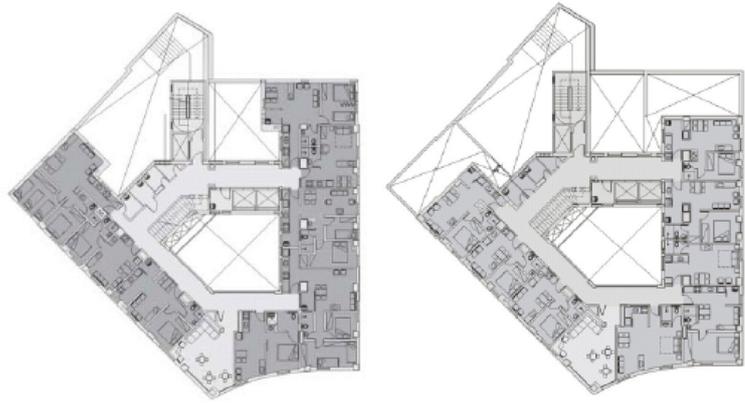
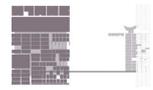
Na definição da ocupação do térreo e dos primeiros andares do edifício, buscou-se o desenvolvimento de uma proposta que, ao mapear a oferta existente e a necessária 'diversidade desagregadora' de público, considerasse como prioritário o acesso aos serviços públicos. Não se propôs que esses pavimentos fossem destinados a uma ocupação comercial em parceria com a iniciativa privada, visando receitas que viessem a subsidiar os custos condominiais, mas sim a destinação dos mesmos a serviços públicos, que viessem a ser definidos a partir de uma interlocução com o Poder Público. Ao princípio, esse aspecto da proposta era exemplificado pela definição funcional de

- um Centro de Requalificação Profissional, face às condições de acessibilidade, do público do entorno e ao número diário de pessoas que por ali circulam,
- uma Creche, que respondesse parcialmente a futura demanda decorrente da conversão do edifício em habitacional.
- um Posto Médico que suplementasse demandas da Creche proposta e funcionasse como ponto de entrada à rede pública de saúde,
- e um Posto Telefônico 24 horas.

Particularidades das condições da edificação - em especial referentes as dimensões da super-estrutura e da localização de suas fundações -, e, prioritariamente, a postura das secretarias municipais envolvidas levaram a proposta final que, para esses andares inferiores, contempla

- um Centro de Saúde, integrante do novo Programa Familiar de Saúde Municipal, com cobertura de atendimento médico estimada para 20.000 pessoas,
- uma Creche 24 Horas, Projeto Experimental, que responda parcialmente tanto a futura demanda habitacional, decorrente da reconversão do edifício, quanto a demanda da população flutuante da área central.

Tanto os serviços públicos propostos, como a área comum da habitação, contam com acessos distin-



Hotel São Paulo: Plantas de Andar Tipo e Localização de Áreas Coletivas

tos, podendo, portanto, funcionarem independentemente. A proposta objetiva a ampliação das áreas de uso coletivo, público ou privado (destacado em laranja nas elevações abaixo, onde a imagem da direita refere-se a área habitacional). A reconversão do Hotel São Paulo compreende também a requalificação de áreas externas, incorporando uma nova rota de saída de emergência, adequada à legislação edilícia vigente, com saída à Rua do Ouvidor.

Os demais pavimentos, do terceiro andar à área coletiva da cobertura, destinam-se ao uso habitacional. Trabalha-se com o conceito de andares interdependentes, propondo-se, para incrementar o convívio comunitário e facilitar a auto-gestão da administração condominial, cada dois andares sejam entendidos como uma 'vila', contando com áreas comunitárias coletivas. Essas áreas estavam inicialmente prevista para todos os andares destinados a habitação, tendo sido redistribuídas em função da viabilidade econômico-financeira do empreendimento. Essas áreas coletivas são sempre internas, com exceção do décimo terceiro andar que conta com duas áreas externas, localizando-se voltadas para o Vale do Anhangabaú (destacadas, à esquerda da imagem ao lado, em cinza claro). Outro aspecto diz respeito a qualidade dos ambientes de moradia e suas condições de habitabilidade, que levaram a diversas soluções de arranjo espacial, como a proposição de lavanderias externas - embora sempre exclusivas de uma única unidade habitacional.

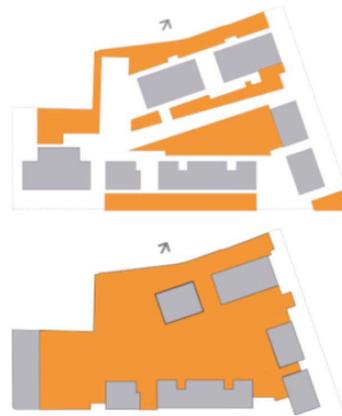
O total de área construída da edificação do Hotel São Paulo (serviços e habitação) é de, aproximadamente, 10.560,00m², contendo o Posto de Saúde em torno de 820,00m² e a Creche 745,00m². O número final proposto é de 152 unidades, distribuídas em 18 tipologias habitacionais diferentes - quitinetes, um dormitório e dois dormitórios -, com área útil real (eixo a eixo) variando entre 32,05m² e 60,25m². A diversidade dessas tipologias, resultante de diversos estudos de flexibilidade, decorre não apenas de questões estético-espaciais ou de uma demanda indefinida decorrente de distintos grupos sociais, mas da intenção de se possibilitar distintas reconfigurações da área da laje do andar tipo, da composição das fachadas internas - conforme ilustração ao lado - e, principalmente, de questões da qualidade espacial e de sua habitabilidade⁷.

No desenvolvimento da proposta tornou-se clara a necessidade de revisão dos seguintes aspectos referentes ao Programa PAR:

- a relação entre o agente promotor (CEF) e o agente empreendedor (construtora), uma vez que ineficiente na implementação de novas possibilidades tecnológicas e espaciais;
- a relação entre o agente promotor (CEF) e os Movimento de Moradia, de modo a considerar a possibilidade de auto-gestão, senão da obra, ao menos da administração do empreendimento;
- a necessidade de que no programa seja previsto, sem onerar os custos do empreendimento, a implementação de trabalho de assistência social junto ao Movimento de Moradia;
- a possibilidade de que soluções tecnológicas, construtivas e de materiais possam ser trabalhadas no Programa PAR, assim como em outros programas como o de Crédito Associativo.



Projeto Olaria: Vista Geral



Projeto Olaria: Áreas Verdes e Acessibilidade (acima), Espaços Coletivos (abaixo)

PROJETO OLARIA

O Projeto OLARIA foi o primeiro a ser desenvolvido para o Programa de Locação Social da Prefeitura Municipal de São Paulo, programa esse viabilizado com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)⁸. O Projeto OLARIA localiza-se na área central da cidade de São Paulo, no bairro do Pari, em área consolidada e dotada de boa infra-estrutura de serviços. Situa-se em uma quadra bastante particular que pode ser definida como institucional, uma vez que a mesma é composta, na sua totalidade, por uma Praça Pública, uma Creche Pública, um Posto de Saúde, a Garagem da Secretaria Municipal de Abastecimento e a área do projeto.

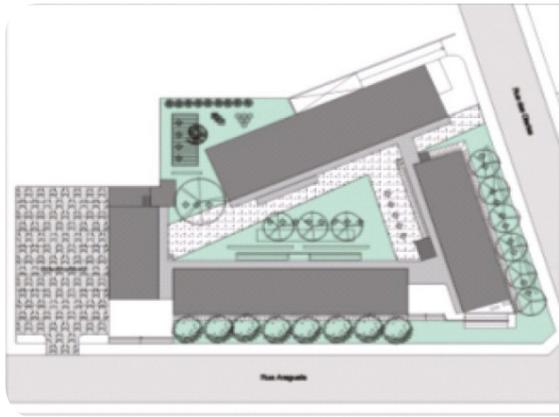
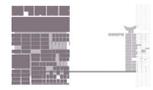
Em contraposição a ações pautadas em interesses particulares de um urbanismo segregacionista, o Projeto OLARIA visa contemplar a heterogeneidade do tecido social. Entende-se que o atual quadro de esvaziamento populacional da área central de São Paulo, cerca de 230.000 habitantes deixaram o Centro nos últimos vinte anos, deve ser considerado como dado de uma questão a ser resolvida.

A reversão desse quadro não deve passar à margem de um aspecto particular, de que propostas de intervenção em áreas centrais, ditas de 'renovação', são potencialmente indutoras de processos gentrificatórios de expulsão populacional e exclusão social das camadas menos favorecidas. Em decorrência, a proposta busca a diversidade da convivência e a liberdade de fruição do espaço citadino, observados princípios básicos de comportamento público, de modo que sejam resguardados aspectos da sociabilização de uma cidade de todos e para todos. Portanto, o projeto deve potencializar um desenho que se substantiva justamente na medida em que enfatiza a dimensão pública da arquitetura na conformação de seus espaços.

O Projeto OLARIA considera o desenvolvimento de uma proposta arquitetônica que, ao incorporar a dimensão pública da arquitetura na produção do espaço da cidade, seja suporte material da construção da cidadania. Em complementaridade, outro aspecto da proposta refere-se ao desenho dos espaços coletivos, públicos ou privados, e a construção de relações urbanas de paisagem, acessibilidade e capilaridade do tecido urbano. .

O perfil do seu público alvo e o fato de situar-se em uma região de fácil acesso aos transportes públicos condicionaram o desenvolvimento do Projeto OLARIA, levando ao questionamento da legislação edilícia. Associado a esses aspectos, particularidades da abordagem conceitual reforçaram, desde os primeiros estudos do projeto, esse questionamento. Em particular, da obrigatoriedade de área de estacionamento de veículos (na relação de 1 vaga para cada 3 unidades), conforme e legislação municipal vigente para habitações de interesse social. O conjunto dessa argumentação levou a excepcionalização da lei nesse particular, conforme apresentam as imagens a seguir com o resultado final do do projeto.

Composta por três blocos articulados, mas distintos, a solução proposta para o Projeto OLARIA sempre norteou seu desenvolvimento na busca de uma moradia mais digna para as camadas mais carentes da população. Em função das características do terreno, seu desenvolvimento pautou-se em distintos ensaios de habitabilidade, que se constituíram em aspectos determinantes da solução volumétrica adotada. Complementarmente, a racionalização dos sistemas construtivos não foi adotada per se, mas associada



Projeto Olaria: Implantação e Pavimento Térreo



à investigação da forma e do espaço arquitetônico e de sua materialidade. Em assim sendo, a investigação dos espaços da habitação e da dimensão de seus elementos - por exemplo, caixilhos - efetuou-se em termos de dimensões modulares, e não de dimensões reais ou nominais. Isto é, associou-se o estudo dos ambientes habitacionais propostos, em termos de seus arranjos espaciais e da dimensão e posicionamento de seus elementos, a modularidade dos sub-sistemas construtivos.

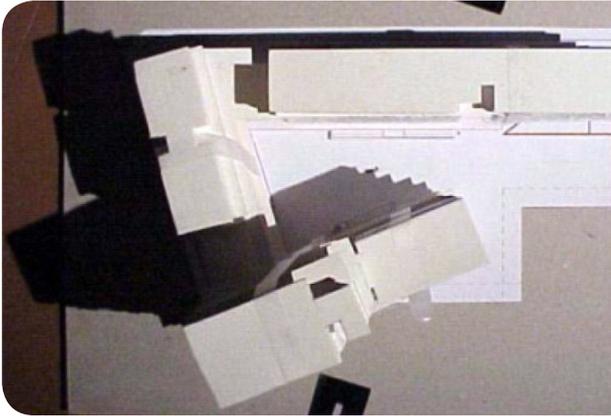
A definição da ocupação do pavimento térreo considerou o perfil do público alvo do projeto e priorizou o espaço coletivo - de fato, a coletivização do espaço privado. Isso pode ser lido nos acessos estabelecidos no projeto, em número de três, cada um com uma característica específica, e no tratamento dos espaços não edificados. Em decorrência, na busca de integração e animação desses espaços exteriores, entendeu-se como necessário resguardar as unidades habitacionais do pavimento térreo.

No térreo situam-se Módulos de Serviços Públicos, áreas de apoio pouco usuais em empreendimentos de habitação social, que, destinam-se, dentre outros, a implantação de Farmácia Comunitária e Apoio Catadores de Papel - usualmente moradores de rua. Destaque-se que a proposta original implementava, também nesse pavimento, área destinada a Centro de Convívio para Idosos. Nessa proposta a Farmácia Comunitária situava-se contígua ao Salão Comunitário e a área de Apoio Assistencial, configurando um outro núcleo de serviços - conforme imagem anterior referente ao pavimento térreo.

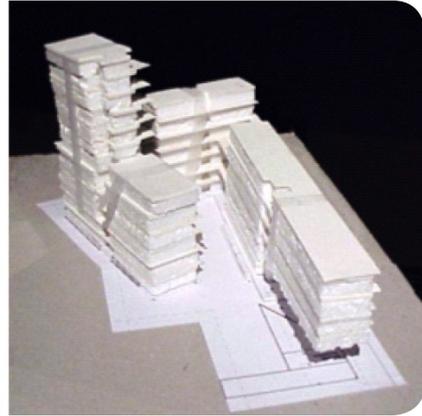
A localização dos Módulos de Serviço levou em consideração relações urbanas a serem trabalhadas, a ambiência da rua e a particularidade da quadra, assim como particularidades da política habitacional o agente promotor - COHAB / SP. Dessa forma, na proposta final a Farmácia situa-se ao lado do Posto de Saúde, na mesma lateral onde localizam-se outros módulos, já a área de Apoio Assistencial e Psicológica integra o espaço destinado aos Catadores de Papel, ao lado da Garagem da Secretaria de Abastecimento, em área protegida e de acesso controlado, destinada ao armazenamento, manutenção e limpeza dos carrinhos.

A proposta apresenta distintas áreas coletivas de convívio e integração social, que se desdobram na definição e tratamento dos espaços exteriores. Dentre essas áreas destacam-se o Auditório Comunitário, espaço que comporta diferentes atividades e pode integrar-se tanto a área de lazer dos moradores quanto à rua, a Horta Comunitária, de uso restrito dos moradores, ou ainda, a reinterpretção de áreas técnicas possibilitando que o reservatório inferior de água seja, de fato, uma arquibancada integrada a área coberta de lazer infantil.

O Projeto OLARIA alcança uma densidade habitacional média estimada entre 1440 hab/ha - 1650 hab/ha, dependendo do perfil de ocupação dos seus moradores. Sua solução final, além das áreas de serviços públicos e assistenciais, compreende um total de cento e trinta e sete (137) habitações. Distribuídas em três blocos de edifícios articulados, em terreno de 3.214,96m², num total de 8.464,41m² de área construída, essas unidades compreendem sete tipologias habitacionais distintas - quitinete, um e dois dormitórios -, com área interna variando entre 27,37m² e 44,90m². As tipologias destinadas aos idosos apresentam configurações espaciais distintas e instalações adequadas a população de terceira idade. Considerando a presença de elevadores, essas unidades distribuem-se em andares distintos, procurando não caracterizar um bloco, um gueto de idosos no andar térreo.



Projeto Olaria: Plantas do Térreo



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A experiência com o desenvolvimento de ambos os empreendimentos, projeto e obra, permite formular algumas observações:

- em relação ao papel e atuação do arquiteto

ser necessário evitar a desvinculação do arquiteto do acompanhamento da obra, de modo a possibilitar um melhor controle do produto proposto - por exemplo, em relação a especificação de materiais, ao dimensionamento de elementos, as soluções técnicas e espaciais e outros. Isso independentemente de outros procedimentos para o acompanhamento da obra, de modo a minimizar a possibilidade que esse controle venha a ser determinado por particularidades da tradição de empresas de engenharia. Essa vinculação pode e deve ser garantida em um programa estabelecido em parceria com o BID, similarmente a outros já realizados;

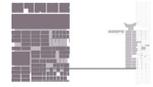
- em relação a um novo programa habitacional

tratando-se de um programa totalmente novo, destinado a Locação Social, é compreensível e aceitável um certo grau de sobreposição de poderes e a ausência de um melhor diálogo entre áreas distintas do agente promotor - por exemplo, projeto e assistência social. Entretanto, faz-se necessário uma melhor coordenação de modo que investigações espaciais não sejam prejudicadas por práticas consolidadas ou decorrentes de discursos inconsistentes;

- em relação ao papel do agente promotor

ser necessário rever não só a postura referente a soluções do menor preço, uma vez que um projeto de locação social deve também considerar os custos de manutenção, assim como o entendimento de que seja aceitável a substituição de módulos de serviço público por áreas comerciais. A questão não é de possibilidade de renda para redução de custos condominiais, por meio da locação de áreas comerciais (um bar é diferente de uma farmácia comunitária e uma oficina mecânica não responde as demandas dos catadores de papel), mas sim, em função do público alvo e das carências urbanas da região, do provimento serviços públicos, ou então da possibilidade da implementação de espaços que possam significar geração de renda para os moradores.

¹ Nenhum lugar pode acolher todas as variáveis de história, memória e identidade coletiva, por isso cada lugar é singular. O acontecer global dá-se seletivamente e é isso que nos leva imperativamente à necessidade de atentar para a singularidade do lugar, a história concreta da comunidade e a heterotopia atual de distintas visões de mundo.



² O desenvolvimento de ambos os projetos foi realizado com equipe da ONG Fábrica Urbana Centro de Estudos e Projetos da Cidade.

³ A qualidade de vida em uma cidade está intimamente ligada a qualidade do espaço público e de seus padrões de sociabilidade. No espaço urbano convivem cotidianamente realidades díspares, fruto de produtos de diferentes épocas e de pessoas de origens distintas que o percorrem. No espaço urbano, a heterogeneidade, intrínseca e necessária, é simultaneamente promovida e achatada pela justaposição da coexistência. Parcialmente resultante de uma colagem de formas urbanas, essa heterogeneidade vem ocorrendo em uma sociedade cuja produção e comunicação são de massas, aonde reina uma espécie de 'inflação' de produtos e informações e, na qual a força do consumo em moldes globais leva ao abuso da palavra usuário como substituta de cidadão. A urbanização pelo consumo, resultado de uma lógica do terciário decorrente de uma interpretação da cartilha do planejamento estratégico, que assume a responsabilidade do desenho da cidade, via de regra, produz espaços que, síntese de interesses corporativos e privatistas, negam seu contexto geral. Um processo que devolve a seus cidadãos um espaço urbano de uma cultura passiva da alienação - ou seja, produz a desterritorialização urbana de espaços não de cidadãos, mas de usuários, que, pautada na estetização do espaço urbano, e não na experimentação concreta e única de sua vivência, não consegue responder as necessidades apostas pelo social.

⁴ Essa perspectiva veio a concretizar-se uma vez que até então muito pouco se questionavam aspectos operacionais do PAR - Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal, implementado ao início desta década pelo Governo federal e destinado, em princípio, a recuperação de áreas centrais de metrópoles brasileiras. Assim como, tampouco se considerava a possibilidade da associação de habitação e serviços públicos. É importante destacar a atuação dos Movimentos de Moradia, mais especificamente do Fórum de Cortiços e Sem Teto de São Paulo, e de outros movimentos organizados da sociedade civil como o Fórum Centro Vivo, associados, em maior ou menor grau, a atuação política do Poder Público Municipal.

⁵ Emolumentos são taxas e impostos arrecadados pelo Poder Público e por Cartório de Títulos e Imóveis, como o ITBI, Imposto de Transferência de Bens e Imóveis que, devido a formatação do Programa PAR, era cobrado duas vezes onerando os custos de qualquer empreendimento.

⁶ A desistência, por parte da CEF, levou a Prefeitura Municipal a decidir-se pela desapropriação do prédio de modo a poder dar andamento a proposta. É aqui necessário destacar o papel da COHAB-SP e mecanismos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade como o Direito de Preempção. Recentemente a Prefeitura e a CEF retomaram entendimentos para a execução da obra.

⁷ As soluções técnico-construtivas propostas compreenderam: a possibilidade de partições internas de painéis leves industrializados, respondendo tanto a questões da diversidade tipológica de possíveis demandas de reconfiguração espacial quanto a aspectos de sobrecarga estrutural; a relocação das áreas molhadas contíguas ao corredor de circulação, de modo a permitir uma manutenção sem interferência nas unidades do pavimento inferior - isso veio a se tornar inviável devido as dimensões da super-estrutura existente; a readequação e relocação das áreas técnicas - inclusive com o emprego da tecnologia bus-way para a distribuição dos quadros -, com a consequente definição de novos shafts de fácil manutenção, destinados às instalações técnicas e localizados no espaço central de aeração; a reutilização do entulho de demolição para a produção de concretos leves e argamassa de revestimento.

⁸ Decorrente de solicitação do movimento organizado de moradia, em particular da atuação do Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo junto a Secretaria Municipal de Abastecimento, antiga proprietária do imóvel - essa a razão do primeiro nome do projeto, SEMAB -, destinou-se originalmente a atender demanda parcial de idosos e catadores de papel. Com uma demanda inicial de 80 unidades habitacionais, visava atender os encortiçados, hoje mais de 600.000 (seiscentas mil) pessoas em São Paulo, e outros excluídos das classes menos favorecidas. Ou seja, moradores que necessitam viver próximos a áreas dotadas de infra-estrutura urbana, alguns deles precariamente instalados no próprio terreno do projeto. Moradores que costumemente submetem-se às precárias condições de habitações sub-normais, em troca da proximidade e acessibilidade a serviços públicos e infra-estrutura urbana.