

Relatório Final de Pós-Doutorado

Dra. Lucia Zanin Shimbo

Projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”. FAU/USP

Junho/2011



Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos



Universidade de São Paulo - USP
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAU
Programa Nacional de Pós-Doutorado – PNPd/CAPES

RELATÓRIO FINAL DE ATIVIDADES DE PÓS-DOCTORAMENTO

Período: Setembro/2010 a Junho de 2011

Projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”

Projeto nº 02556/09-0

Dra. Lucia Zanin Shimbo

Bolsista de Pós-Doutorado PNPd/CAPES

Profa. Dra. Marcia Peinado Alucci

Coordenadora do projeto

Profa. Dra. Maria Lúcia Refinetti Rodrigues Martins

Coordenadora adjunta

Junho de 2011

SUMÁRIO

1. Resumo do projeto PNPd/2009	5
2. Descrição das atividades realizadas (set/2010 a jun/2011)	8
2.1. Atividades da pesquisa de pós-doutoramento	8
Elaboração de projeto de pós-doutoramento enviado à FAUUSP	8
Leitura, sistematização e análise da literatura geral e específica	9
Reformulação de etapas e elaboração de cronograma do Projeto PNPd	9
Elaboração de glossário de conceitos adotados no Projeto PNPd	9
Levantamento da produção de Habitação de Mercado Popular (HMP)	10
Levantamento de empreendimentos de HMP em áreas de ZEIS 3	11
Levantamento da Habitação de Interesse Social produzida pela CDHU	11
Escolha da área de estudo para a proposta de desenho urbano	12
2.2. Produção bibliográfica e participação em eventos	12
Artigo publicado em anais	12
Participação em eventos	12
2.3. Gestão do projeto PNPd	13
Acompanhamento de iniciação científica	13
2.4. Monitoria de disciplina de graduação	13
3. Referências bibliográficas	14
4. Anexos	15
ANEXO A. Projeto de pesquisa de pós-doutoramento enviado à FAUUSP (set/2010)	
ANEXO B. Artigo para apresentação oral no XIV Encontro Nacional da ANPUR	
ANEXO C. Etapas, atividades e cronograma do Projeto PNPd (2010–2011)	
ANEXO D. Glossário do Projeto PNPd	
ANEXO E. Levantamento de HMP na área central (2001–2010)	
ANEXO F. Artigo “O mercado de habitação na área central de São Paulo (2001–2010)”.	
ANEXO G. Levantamento de Habitação de Mercado Popular em áreas de ZEIS 3 (2001–2010).	
ANEXO H. Levantamento da Habitação de Interesse Social produzida pela CDHU (2001–2010).	
ANEXO I. Comprovante de participação oral no XIV ENANPUR.	

APRESENTAÇÃO

Este Relatório Final apresenta as atividades realizadas pela bolsista de pós-doutoramento, Lúcia Zanin Shimbo, entre setembro/2010 e junho/2011, no projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas” (CAPES/PNPD).

No item 1 deste Relatório, é apresentado um resumo do Projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”, em sua versão elaborada em julho de 2010.

No segundo item, são descritas as atividades realizadas pela bolsista, cumprindo tanto as etapas previstas no Projeto PNPD, quanto no projeto de pós-doutoramento a ele vinculado. Sucintamente, foram realizadas as seguintes atividades: i) Elaboração de projeto pós-doutoramento; ii) Reformulação das etapas e do cronograma do Projeto PNPD; iii) Revisão da literatura sobre políticas urbanas e habitacionais na área central de São Paulo; iv) Elaboração de glossário do Projeto PNPD; v) Levantamento e análise sobre Habitação de Mercado Popular (HMP) na área central de São Paulo, entre 2001 e 2010; vi) Levantamento e caracterização de empreendimentos de HMP em áreas de ZEIS 3; vii) Levantamento e caracterização de Habitação de Interesse Social (HIS) na área central de São Paulo, entre 2001 e 2010, com foco na produção da CDHU; viii) Escolha da área de estudo para a proposta de desenho urbano com adensamento e qualidade urbana e ambiental; ix) e demais atividades científicas e acadêmicas (participação em eventos, gestão do Projeto; acompanhamento de pesquisas de iniciação científica; monitoria de disciplina de graduação).

Nos anexos, são apresentados os produtos obtidos durante os dez meses de atividades:

- a) Projeto de pós-doutoramento apresentado à FAUUSP;
- b) Artigo aprovado para apresentação oral no XIV Encontro Nacional da ANPUR;
- c) Etapas, atividades e cronograma do Projeto PNPD (2010-2011);
- d) Glossário do Projeto PNPD;
- e) Levantamento de HMP na área central (2001-2010);
- g) Artigo “O mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)”;
- g) Levantamento de Habitação de Mercado Popular em áreas de ZEIS 3 (2001-2010);
- h) Levantamento da Habitação de Interesse Social produzida pela CDHU (2001-2010).

O projeto de pesquisa “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”, aprovado pela CAPES, no âmbito do Programa Nacional de Pós-Doutorado (PNPD 2009) busca desenvolver um procedimento metodológico para promover o adensamento com qualidade ambiental e urbana em áreas centrais degradadas e subutilizadas, por meio da produção de habitação econômica. Além disso, visa contribuir para o avanço do conhecimento no campo do planejamento urbano e da tecnologia do ambiente construído, integrando procedimentos tecnológicos, projeto de edificação, de desenho urbano e de gestão, a fim de se oferecer subsídios ao debate público e à formulação de políticas urbanas e de se contribuir para o atendimento das necessidades habitacionais em maior escala. O estudo de caso será realizado na área central da cidade de São Paulo, em particular, áreas que integrem as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destacando-se a ZEIS 3.¹

Trata-se de um projeto interdisciplinar e de longa duração, que ocorrerá entre 2010 e 2014, e que está sendo desenvolvido pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB) e pelo Laboratório de Conforto Ambiental e Eficiência Energética (LABAUT), ambos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). Nesse contexto, a pesquisa articula a produção científica em diferentes processos de formação acadêmica (pós-doutorado, doutorado, mestrado e iniciação científica) e de ensino (disciplinas de graduação e de pós-graduação).

As possibilidades e entraves da promoção de habitação de interesse social em áreas centrais é uma linha de pesquisa já consolidada no LABHAB, sendo que vários estudos e debates já

¹ As ZEIS 3 são definidas no Plano Diretor Estratégico (2002) conforme o Art. 171: “As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo: [...] III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora”. (PMSP/SEMPLA. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº 13.430/2002*).

foram produzidos nos últimos anos sobre o tema. De outra parte, o LABAUT também possui pesquisas e debates desenvolvidos sobre eficiência energética de edifícios em áreas centrais. Assim, um dos desafios da pesquisa é articular os campos do conhecimento e experiências na área do Habitat e da Tecnologia de forma complementar, com intuito de avançar a produção acadêmica em Arquitetura e Urbanismo.

O projeto apresenta as seguintes premissas metodológicas para o seu desenvolvimento:

- Articulação das análises e proposições nas áreas de desenho urbano, políticas públicas, legislação urbanística, conforto ambiental e projeto;
- Articulação entre pesquisas parciais e complementares (LABHAB e LABAUT);
- Elaboração conjunta das definições de termos/conceitos a serem empregados na pesquisa (base comum de entendimento);
- Produção de análises em diferentes escalas de abordagem (macro, média e micro): da análise geral para os estudos de caso específicos (para comprovação da hipótese), e retornando para proposições gerais;
- Utilização de dados secundários produzidos por órgãos oficiais. Produção de dados primários nas áreas de estudo selecionadas;
- Realização de discussões coletivas de avaliação dos resultados parciais e final da pesquisa.

De forma sintética, para os anos de 2010 e 2011, eram previstas as seguintes etapas:

2010

ETAPA 1 - Reformulação do Projeto de Pesquisa;

ETAPA 2 – Sistematização dos resultados da pesquisa anterior do LABAUT sobre a área da Luz (São Paulo);

ETAPA 3 - Sistematização dos trabalhos sobre habitação social na área central da cidade de São Paulo/LABHAB;

ETAPA 4 - Pesquisa e levantamento bibliográfico sobre os seguintes temas: i) parâmetros e diretrizes de projetos urbanos sustentáveis, ii) projetos de HIS (Habitação de Interesse Social) na área central de São Paulo; iii) diretrizes para o desenho urbano, com critérios para adensamento de áreas centrais;

ETAPA 5 - Discussão sobre parâmetros gerais para áreas centrais, em relação à qualidade urbana e ambiental (exigências, requisitos, critérios e procedimentos) e ao adensamento (definição de critérios);

ETAPA 6 - Construção de glossário com termos específicos do projeto.

ETAPA 7 – Atividades complementares: elaboração de relatórios parciais e de projetos de pesquisa de iniciação científica.

2011

ETAPA 8 - Análise do potencial de adensamento das ZEIS 3 na área central de São Paulo (ranking preliminar das áreas, segundo: volumetria, acessibilidade, transporte);

ETAPA 9 - Seleção de segundo estudo de caso (ZEIS 3). O 1º. estudo de caso está definido como sendo a área da Luz, englobando a zona definida como ZEIS 3;

ETAPA 10 - Estudo do impacto da linha amarela do metro nas áreas de estudo (pesquisa OD/Origem e Destino base 2007);

ETAPA 11 - Construção de critérios de qualidade urbana e ambiental (exigências, requisitos, critérios e procedimentos);

ETAPA 12 - Definição de densidade de referência para as áreas de estudo;

ETAPA 13 - Levantamento de campo Área 2 e revisão dos dados já existentes para a Área 1 (foco na área definida como ZEIS 3): dados quantitativos e qualitativos sobre os contextos urbano, ambiental e sócio-econômico.

ETAPA 14 – Atividades complementares: elaboração de relatórios parciais e de projetos de pesquisa de iniciação científica; inclusão de alunos de mestrado e doutorado com temas vinculados a pesquisa; proposição de disciplinas optativas ou trabalhar junto à graduação e pós-graduação com temas afins; parcerias com a área ou professores das disciplinas de projeto.

Este item apresenta as atividades realizadas pela bolsista entre janeiro e junho de 2011, período a que se refere o presente Relatório. Além das atividades específicas do projeto de pesquisa de pós-doutoramento, foram realizadas outras atividades científicas e acadêmicas, tais como, acompanhamento de bolsistas de iniciação científica, participação em eventos e gestão do projeto PNPd.

2.1. Atividades da pesquisa de pós-doutoramento

Em relação à pesquisa propriamente dita, foram desenvolvidas as seguintes atividades:

Set. a Dez/2010: i) elaboração de projeto de pesquisa de pós-doutoramento; ii) leitura, sistematização e análise da literatura geral e específica; iii) revisão das etapas do projeto PNPd; iv) elaboração de glossário de conceitos adotados no projeto PNPd.

Jan. a Jun/2011: i) Levantamento e análise sobre Habitação de Mercado Popular (HMP) na área central de São Paulo, entre 2001 e 2010; ii) Levantamento e caracterização de empreendimentos de HMP em áreas de ZEIS 3; iii) Levantamento e caracterização de Habitação de Interesse Social (HIS) na área central de São Paulo, entre 2001 e 2010, com foco na produção da CDHU; e iv) Escolha da área de estudo para a proposta de desenho urbano com adensamento e qualidade urbana e ambiental.

Tais atividades encontram-se detalhadas a seguir:

Elaboração de projeto de pós-doutoramento enviado à FAUUSP

Em setembro de 2010, foi elaborado um projeto de pós-doutoramento vinculado ao projeto geral do PNPd, a fim de oficializar o vínculo institucional com a FAUUSP. Com previsão de dois anos de atividades, o objetivo principal do pós-doutoramento era analisar os projetos e programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) promovidos na área central do município de São Paulo, levando-se em consideração critérios de qualidade relacionados à viabilidade técnica e econômica, às condicionantes sociais e políticas e à adequação ambiental e urbana dos empreendimentos. A íntegra do projeto pode ser vista no **Anexo A**.

Leitura, sistematização e análise da literatura geral e específica

Foi realizada a leitura, sistematização e análise da produção bibliográfica sobre os seguintes temas: i) políticas urbanas e programas habitacionais na área central do município de São Paulo, priorizando a compilação e a produção científica já realizada pelo LABHAB; ii) atuação do mercado imobiliário residencial na área central do município de São Paulo. Como resultado dessa análise, foi elaborado o artigo “Projeto Urbano e Habitação na Área Central da Cidade de São Paulo”, aprovado para apresentação oral no XIV Encontro Nacional da ANPUR, a ser realizado em maio/2011, no Rio de Janeiro (RJ). A versão completa do artigo encontra-se no **Anexo B**.

Complementarmente, foi realizada a leitura sobre parâmetros gerais de qualidade urbana e ambiental e sobre experiências brasileiras e internacionais que envolvam a questão do adensamento. Essa atividade atendeu tanto a uma etapa proposta no Projeto PNPD quanto a um objetivo do projeto de pós-doutoramento.

Reformulação de etapas e elaboração de cronograma do Projeto PNPD

Procurando detalhar as atividades de cada etapa prevista inicialmente, foi reformulado uma pequena parte do Projeto PNPD, em novembro/2010. Essa reformulação enfatizou a ordem das atividades para os anos de 2010 e 2011, bem como o escopo da área de estudo 1. O detalhamento das atividades e o cronograma proposto agora encontram-se no **Anexo C**.

Elaboração de glossário de conceitos adotados no Projeto PNPD

Como uma das atividades previstas no Projeto PNPD, foi elaborado um glossário dos conceitos e termos adotados na pesquisa, procurando uniformizar a compreensão das equipes de ambos os grupos de pesquisa, LABAUT e LABHAB. O glossário está organizado em conceitos principais e derivados (como por exemplo: sustentabilidade e sustentabilidade urbana) e procura apresentar as definições expostas por diferentes autores para cada um deles - pode ser visto no **Anexo D**.

Levantamento da produção de Habitação de Mercado Popular (HMP)

O levantamento dos empreendimentos residenciais lançados na área central de São Paulo foi realizado a partir da base de dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp)², adotando-se os seguintes critérios de seleção:

- a. Definição do período de análise: 2001-2010.
- b. Definição da área de abrangência: os setores fiscais inseridos nos 13 distritos que compõem a área central, conforme definido em Silva (2006). A pesquisa coordenada pela autora considerou a área central de São Paulo como aquela formada pelos seguintes treze distritos: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé. O Programa “Morar no Centro” (2001-2004), promovido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, também considerou os treze distritos como sua área de abrangência. O projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas” (PNPD-CAPES), ao qual se vincula a presente pesquisa de pós-doutoramento, também considerou tais distritos.
- c. Definição das características das unidades residenciais: foram selecionadas, em primeiro lugar, as unidades que apresentavam até 1 vaga de garagem e área útil de no máximo 70m². Em segundo lugar, aplicou-se o filtro relacionado à capacidade de pagamento do consumidor, considerando aquelas unidades com preço de até R\$ 4.000,00/m²/área útil, na medida em que esse teto corresponde ao “segmento econômico” do mercado imobiliário. Essa caracterização levou em consideração a definição de Habitação de Mercado Popular (HMP) contida no Plano Diretor de São Paulo (2002), qual seja: unidades com até 2 sanitários, até 1 vaga de garagem e área útil de no máximo 70m², podendo ser de promoção pública ou privada, destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 SM [R\$8.160,00] ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica (SILVA, 2006, p. 110).
- d. Definição do indexador para correção monetária dos preços das unidades residenciais: foi adotado o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC), na medida em que é o índice que pauta o custo da construção civil, os financiamentos habitacionais e, conseqüentemente, os preços de vendas dos imóveis.

² Segundo Marques (2005), “a Embraesp é uma empresa que atua desde 1977, fazendo acompanhamento regular da dinâmica imobiliária, cadastrando informações de todos os empreendimentos verticais e horizontais que tenham sido objeto de propaganda em jornais, revistas, panfletos, assim como os aprovados pela Secretaria de Habitação do município de São Paulo” (MARQUES, 2005, p. 218).

Deste levantamento, foram obtidos dois produtos, quais sejam:

- 1) Levantamento de HMP na área central, entre 2001 e 2010, contendo uma lista com todos os lançamentos e fichas de caracterização de empreendimentos selecionados (2006-2010) – ver **Anexo E**.
- 2) Artigo a ser submetido para evento ou revista, contendo os resultados da análise desse levantamento, intitulado “O MERCADO DE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO (2001-2010), e que se encontra no **Anexo F**.

Levantamento de empreendimentos de HMP em áreas de ZEIS 3

A partir do levantamento de HMP na área central, foram identificados alguns empreendimentos que se localizam em áreas de ZEIS 3. Devido à importância da problemática desse tipo específico de ZEIS para o projeto PNPd, foi realizada uma caracterização mais detalhada desses empreendimentos. Isso porque a produção de empreendimentos pelo mercado nessas áreas requisitaria, conforme a legislação, a contrapartida social, ou seja, a produção de HIS – aspecto que não foi verificado no âmbito desta pesquisa de pós-doutoramento, mas que pode ser em pesquisas futuras. Além disso, reflete o recente interesse de agentes privados nessas áreas, questão que também precisa ser aprofundada posteriormente.

Foi obtido o seguinte produto: Levantamento de Habitação de Mercado Popular em áreas de ZEIS 3 (2001-2010), contendo uma lista e um quadro-síntese com as características desses empreendimentos, segundo a base de dados da Embraesp, e imagens (perspectivas, implantação, plantas e fotos) desses empreendimentos obtidas nos sites das incorporadoras, construtoras ou vendedoras. Ver **Anexo G**.

Levantamento da Habitação de Interesse Social produzida pela CDHU

O levantamento dos empreendimentos de habitação de interesse social (HIS) na área central de São Paulo priorizou a produção da CDHU, na medida em que foi o órgão responsável por uma quantidade significativa de empreendimentos na área central, entre 2001 e 2010, por meio do Programa de Atuação em Cortiços (PAC). Esse levantamento foi realizado a partir dos dados disponibilizados pela CDHU e de dados analisados em pesquisas anteriores, sobretudo, SILVA (2007), TSUKUMO (2007) e KARA-JOSÉ (2010), adotando-se os seguintes critérios de análise:

- a. Definição do período de análise: 2001-2010. Foram considerados os empreendimentos habitacionais entregues nesse período e em produção ou em programação em 2011.

b. Definição da área de abrangência: os 13 distritos que compõem a área central, conforme definido em Silva (2006), e adotado no levantamento de HMP, citado anteriormente.

O produto final desse levantamento, contendo tabelas e gráficos com dados sobre os empreendimentos produzidos e fichas de caracterização, encontra-se no **Anexo H**.

Escolha da área de estudo para a proposta de desenho urbano

Paralelamente à elaboração dos levantamentos, foram identificados critérios para escolha da área de estudo onde será desenvolvido o projeto de desenho urbano com adensamento e qualidade urbana e ambiental, quais sejam:

- Localização em áreas de ZEIS 3;
- Apresentar potencial de adensamento;
- Facilidade de acesso aos dados da área escolhida;
- Apresentar níveis elevados de precariedade urbana e social.

Além desses critérios, foram considerados os mapas de localização das áreas de ZEIS 3, de parques e praças, dos empreendimentos de HMP e de HIS. Foi escolhida uma área localizada no Cambuci/Liberdade. A partir daí, iniciou-se o levantamento preliminar de dados da área escolhida.

2.2. Produção bibliográfica e participação em eventos

Artigo publicado em anais

SHIMBO, L. Z. Projeto Urbano e Habitação na Área Central da Cidade de São Paulo. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 14, 2011, Rio de Janeiro – RJ. *Anais...* Rio de Janeiro: ANPUR, 2011. (CD-ROM).

Participação em eventos

Participação oral no XIV Encontro da ANPUR, realizado no Rio de Janeiro (RJ), entre 23 e 27 de maio/2011. O comprovante de participação encontra-se no **Anexo I**.

Participação no Seminário Internacional "São Paulo: cidade compacta", promovido pela Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP), set./2010. Esse evento contou com a participação de gestores públicos e técnicos da PMSP ligados ao desenvolvimento urbano e à política habitacional, e de pesquisadores e gestores alemães ligados a projetos de

recuperação de áreas urbanas contaminadas. A participação nesse evento contribuiu para a compreensão dos projetos da atual gestão da PMSP em relação à área central.

2.3. Gestão do projeto PNPD

Foram realizadas reuniões periódicas entre as duas bolsistas de pós-doutoramento, vinculadas ao Projeto PNPD, procurando discutir os encaminhamentos necessários tanto ao desenvolvimento da pesquisa quanto da própria gestão do projeto. Também foram realizadas reuniões com as professoras coordenadoras, as professoras colaboradoras, bolsistas de iniciação científica e alunos de graduação e de pós-graduação interessados na temática do Projeto. Além disso, foi realizada a prestação de contas para CAPES.

Acompanhamento de iniciação científica

Foram acompanhadas três pesquisas de iniciação científica: a primeira intitulada “Sustentabilidade Ambiental e Assentamentos Urbanos: alternativas de ocupação”, realizada por Jéssika Fernanda de Araújo, entre agosto e dezembro de 2010; a segunda desenvolvida por Ana Daniela Pizzato, entre janeiro e março/2011; e a terceira, por Paula Custódio de Oliveira, iniciada em abril/2011 e que se encontra em andamento.

As atividades de Ana Daniela Pizzato envolveram o desenvolvimento de propostas de desenho urbano para a quadra 15 da área da Luz (perímetro correspondente ao projeto anteriormente desenvolvido pelo LABAUT), de acordo com as legislações vigentes, considerando ocupação máxima permitida. Já a pesquisa de Paula Oliveira compreende o levantamento de dados quantitativos e qualitativos sobre a área escolhida, localizada no Cambuci/Liberdade.

2.4. Monitoria de disciplina de graduação

Entre setembro e dezembro de 2010, foi realizada monitoria na disciplina de graduação “Habitação de Interesse Social” (AUP 545 - FAUUSP), sob responsabilidade da Profa. Maria Lucia Refinetti Martins. O acompanhamento dessa disciplina foi importante na medida em que propiciou a organização do material sobre a pesquisa anterior do LABAUT na área da Luz e o levantamento de experiências habitacionais recentes em áreas urbanas consolidadas na RMSP, que foram apresentados em sala de aula.

- KARA-JOSÉ, B. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos vinte anos*. Tese (Doutorado – Planejamento Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.
- MARQUES, Eduardo César Leão. A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente. In: MARQUES, Eduardo César Leão; TORRES, Haroldo (Orgs.). *São Paulo: segregação, pobreza urbana e desigualdade social*. São Paulo: Ed. Senac, 2005.
- PMSP/SEMPA. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº 13.430/2002*.
- SILVA, H. M. B. *Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo*. Relatório de pesquisa. São Paulo: LABHAB/FAUUSP, 2006.
- _____. (coord). *Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo*. Relatório de pesquisa. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- TSUKUMO, I. T. L. *Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. Dissertação (Mestrado - Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.

ANEXO A. Projeto de pesquisa de pós-doutoramento enviado à FAUUSP (set/2010)

ANEXO B. Artigo para apresentação oral no XIV Encontro Nacional da ANPUR

ANEXO C. Etapas, atividades e cronograma do Projeto PNPĐ (2010–2011)

ANEXO D. Glossário do Projeto PNPĐ

ANEXO E. Levantamento de HMP na área central (2001–2010)

ANEXO F. Artigo “O mercado de habitação na área central de São Paulo (2001–2010)”.

ANEXO G. Levantamento de Habitação de Mercado Popular em áreas de ZEIS 3 (2001–2010).

ANEXO H. Levantamento da Habitação de Interesse Social produzida pela CDHU (2001–2010).

ANEXO I. Comprovante de participação oral no XIV ENANPUR.

Projeto de pesquisa de pós-doutoramento enviado à FAUUSP
(set/2010)

ANEXO A

Mercado e política habitacional na promoção de habitação para recuperação de áreas urbanas centrais

Projeto de Pesquisa de Pós-Doutorado

Vinculado ao projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”

Lúcia Zanin Shimbo

Arquiteta e Urbanista (FAU/USP), Doutora em Arquitetura e Urbanismo (EESC/USP).

Supervisora:

Maria Lucia Refinetti Rodrigues Martins

Professora Livre Docente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Instituição:

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP).
Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB), associado ao Laboratório de
Conforto Ambiental e Eficiência Energética (LABAUT).

Setembro/2010

1. Introdução

A presente proposta de pós-doutorado é vinculada ao projeto de pesquisa “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”, aprovado pela CAPES, no âmbito do Programa Nacional de Pós-Doutorado (PNPD 2009).

Esse projeto busca desenvolver um procedimento metodológico para promover o adensamento com qualidade ambiental e urbana em áreas centrais degradadas e subutilizadas, por meio da produção de habitação econômica. Além disso, visa contribuir para o avanço do conhecimento no campo do planejamento urbano e da tecnologia do ambiente construído, integrando procedimentos tecnológicos, projeto de edificação, de desenho urbano e de gestão, a fim de se oferecer subsídios ao debate público e à formulação de políticas urbanas e de se contribuir para o atendimento das necessidades habitacionais em maior escala. O estudo de caso será realizado na área central da cidade de São Paulo, em particular, áreas que integrem as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destacando-se a ZEIS 3.¹

Trata-se de um projeto interdisciplinar e de longa duração, que ocorrerá entre 2010 e 2014, e que está sendo desenvolvido pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB) e pelo Laboratório de Conforto Ambiental e Eficiência Energética (LABAUT), ambos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). Nesse contexto, a pesquisa articula a produção científica em diferentes processos de formação acadêmica (pós-doutorado, doutorado, mestrado e iniciação científica) e de ensino (disciplinas de graduação e de pós-graduação).

As possibilidades e entraves da promoção de habitação de interesse social em áreas centrais é uma linha de pesquisa já consolidada no LABHAB, sendo que vários estudos e debates já foram produzidos nos últimos anos sobre o tema. De outra parte, o LABAUT também possui pesquisas e debates desenvolvidos sobre eficiência energética de edifícios em áreas centrais. Assim, um dos desafios da pesquisa é articular os campos do conhecimento e experiências na área do Habitat e da Tecnologia de forma complementar, com intuito de avançar a produção acadêmica em Arquitetura e Urbanismo.

Em especial, a presente proposta de pós-doutorado aborda a temática sobre **a atuação do mercado imobiliário e dos programas habitacionais em áreas centrais urbanas**. Busca analisar a viabilidade técnica e econômica, bem como as condicionantes sociais e políticas, para a promoção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) em áreas centrais. Isso significa, em

¹ As ZEIS 3 são definidas no Plano Diretor Estratégico (2002) conforme o Art. 171: “As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo: [...] III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora”.

primeiro lugar, compreender os fatores que levaram, e que ainda levam, a promoção de empreendimentos habitacionais, tanto por agentes privados quanto públicos, nas franjas da expansão urbana. Em segundo, procurando reverter essa tendência de expansão periférica, trata-se de elaborar alternativas viáveis e atraentes para o poder público, mercado imobiliário e moradores na promoção do adensamento habitacional em áreas centrais.

2. Justificativa

A promoção de adensamento de áreas centrais, que já dispõem de condições privilegiadas de infraestrutura e de localização e que passaram por processo de perda de população nas últimas décadas, vem sendo discutida de forma recorrente como uma importante alternativa à expansão periférica.

No caso da cidade de São Paulo, diferentes tipos de iniciativas e incentivos foram propostos desde a década de 1990 sem, entretanto, obterem resultados amplos e significativos em relação ao repovoamento e à reabilitação urbana da área.

Em relação aos empreendimentos habitacionais promovidos pelo poder público, Silva e Sigolo (2007) indicam que “só se pode falar em programas de HIS para a área central a partir de 1998, para a CDHU [Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano]; e a partir de 2001, para a Prefeitura.” Já os programas habitacionais federais começam em São Paulo em 1999, quando foram contratados dois empreendimentos na área pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Em relação à atuação do mercado imobiliário na área central, Santos (2010) destaca que recentemente algumas grandes incorporadoras lançaram empreendimentos residenciais na área central de São Paulo, dando ênfase a um público específico (jovens casais, profissionais liberais e estudantes universitários) e agregando outros tipos de serviços, bastante semelhantes àqueles oferecidos por hotéis.

Além dessa oferta residencial, é notável o interesse de agentes públicos e privados na promoção da “revitalização” de áreas centrais por meio da implementação de grandes equipamentos culturais na região, sobretudo, no bairro da Luz.² Como apontam diversos autores, por detrás do discurso da promoção de melhorias habitacionais e urbanas nessas áreas, há a intencionalidade de se atrair o público de mais alta renda, que consome esses tipos de produtos culturais, correndo-se o risco de se promover um processo de enobrecimento das áreas centrais, ou seja, o conhecido processo de “gentrificação”.

Apesar dessas iniciativas recentes, o enfrentamento da questão da habitação em áreas centrais ainda se configura como medidas pontuais e que não dão conta de sua complexidade, além de ainda não terem conseguido fixar, de fato, a população de mais baixa renda. Sem dúvida, a questão essencial da habitação de interesse social e da

² Franco (2010) cita as seguintes ações que visaram recuperar a área e o patrimônio do bairro: Reforma da Pinacoteca do Estado; reforma do Parque da Luz; reforma da antiga sede do DOPS, hoje Estação Pinacoteca; reforma da antiga estação Júlio Prestes e criação da Sala São Paulo; reforma da Estação da Luz e a criação do Museu da Língua Portuguesa; e o Projeto BID- Monumenta. Recentemente, o Projeto Nova Luz, aprovado a partir de uma concessão urbanística pela Prefeitura Municipal de São Paulo, vem sendo objeto de grande debate público. Cf. Franco (2010) e Santos (2010).

recuperação de áreas urbanas degradadas passa pelas dimensões fundiária, econômica e política.

É necessário compreender, portanto, a política habitacional contemporânea a fim de se analisar os mecanismos de financiamento e de regulação da produção de HIS. Desde 2004, a “nova” política nacional de habitação, elaborada pelo primeiro governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2006), visava ampliar maciçamente os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para os financiamentos habitacionais e arregimentar outros fundos para esse fim, na perspectiva de se aumentar a produção subsidiada de habitação (para as faixas até três salários mínimos) e de se fomentar o mercado privado de habitação. Uma das intencionalidades dessa política era justamente ampliar o mercado para atingir os “setores populares”, permitindo a “otimização econômica dos recursos públicos e privados investidos no setor habitacional”. (Brasil, 2004) Para tanto, era prevista a criação de mecanismos tanto de proteção aos financiamentos habitacionais como de captação de recursos, entre os quais, aqueles disponíveis no mercado de capitais.

Como resultados dessa política, por um lado, houve um aumento exponencial nos valores de financiamento habitacional contratados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), contando com recursos do FGTS e SBPE. Em 2003, quando se iniciou o primeiro governo Lula, o valor total contratado era de aproximadamente cinco bilhões de reais; em 2008, na metade do segundo governo, esse valor foi multiplicado por oito, excedendo quarenta bilhões de reais.³

Por outro, fortaleceu-se o caminho proposto pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), criado em 1997, que previa a utilização de novas possibilidades de captação de recursos no mercado imobiliário brasileiro. De fato, diante da pulverização de instrumentos financeiros⁴ disponibilizados desde então, as empresas puderam combinar diferentes formas de acesso ao capital financeiro. A partir, sobretudo, de 2006, prevaleceu a captação direta de recursos via “oferta pública de ações” (OPA) ou, em inglês, IPO (*Initial Public Offering*), na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa) realizada por um conjunto de grandes empresas construtoras e incorporadoras. Até 2008, as vinte e cinco empresas listadas no segmento “construção civil” da Bovespa haviam captado mais de vinte bilhões de dólares.

A partir da combinação entre financiamento habitacional e capitalização, grande parte dessas empresas se voltou para a produção de HMP e para o assim considerado “segmento econômico” (ou seja, imóveis com preços até R\$ 200 mil), contribuindo vertiginosamente para o crescimento das atividades imobiliárias na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e em outras localidades no Brasil. Dessa forma, o mercado imobiliário financeirizado passou a ocupar a posição de ator importante na política brasileira recente de habitação e, por isso, também precisa ser considerado analítica e empiricamente quando se pretende abordar a questão habitacional contemporânea.

³ Conforme dados da CBIC (2008). Disponíveis em: <<http://www.cbicdados.com.br>>. Acesso em: 13 jul. 2009.

⁴ Além da OPA, há também os instrumentos de securitização, entre os quais, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que funcionam como uma espécie de títulos imobiliários, e os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), que possibilitam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários, passíveis de serem comercializados na Bolsa de Valores. Cf: Botelho, 2007; Fix, 2007; Volochko, 2007.

Nesse contexto de implementação de uma estrutura de financiamento habitacional e de aumento da oferta residencial pelo mercado privado, é possível discutir propostas que revertem, em sua concepção, a tendência de padronização urbanística e arquitetônica pautada exclusivamente na redução de custos e no aumento de lucro das empresas construtoras e incorporadoras – e que acarretam a busca por terrenos mais baratos e periféricos, com espraiamento da mancha urbana. Ao contrário, na perspectiva aqui proposta, poderiam ser pensadas alternativas de desenho urbano e arquitetônico, para além de legislações urbanísticas, que viabilizem o adensamento habitacional de áreas centrais subutilizadas, garantindo-se a qualidade ambiental e urbana; e a viabilidade econômica e social.

3. Objetivos

Objetivo geral

Analisar os projetos e programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) promovidos na área central do município de São Paulo, levando-se em consideração critérios de qualidade relacionados à viabilidade técnica e econômica, às condicionantes sociais e políticas e à adequação ambiental e urbana dos empreendimentos.

Objetivos específicos

1. Acompanhar e avaliar as políticas de incentivo e programas vigentes, voltados para a produção de HIS (dos três níveis de governo) no centro de São Paulo, a partir da década de 1990 até o momento presente;
2. Acompanhar e avaliar os empreendimentos habitacionais promovidos pelo mercado imobiliário no centro de São Paulo, voltados para os setores de renda média-baixa e baixa, a partir da década de 1990 até o momento presente;
3. Analisar experiências brasileiras e internacionais que envolvam a produção de habitação em áreas centrais, com qualidade ambiental e urbana, servindo como referência para elaboração de critérios de qualidade.
4. Elaborar critérios de qualidade relacionados à viabilidade técnica e econômica, às condicionantes sociais e políticas e à adequação ambiental e urbana dos empreendimentos de HIS e HMP.
5. Construir uma hierarquização das áreas potenciais para adensamento com qualidade urbana e ambiental, a partir da promoção de HIS e de HMP, no centro de São Paulo.

4. Plano de trabalho

4.1. Etapas e atividades

Para alcançar tais objetivos, o presente projeto de pós-doutorado será realizado num período de dois anos, contemplando as seguintes etapas e atividades de pesquisa:

1. Análise da literatura geral e específica:

- Leitura, sistematização e análise da produção bibliográfica sobre programas habitacionais na área central do município de São Paulo, priorizando a compilação e a produção científica já realizada pelo LABHAB;
- Leitura, sistematização e análise da produção bibliográfica sobre a atuação do mercado imobiliário residencial na área central do município de São Paulo;
- Leitura, sistematização e análise sobre tipologias habitacionais e qualidade ambiental, priorizando a produção científica do LABAUT;
- Leitura, sistematização e análise sobre experiências brasileiras e internacionais que envolvam a produção de habitação em áreas centrais, com qualidade ambiental e urbana.

2. Elaboração de conceitos e de critérios de qualidade para avaliação de empreendimentos de HIS e de HMP:

- Leitura, sistematização e análise da produção bibliográfica sobre critérios de qualidade técnica (arquitetônica, urbana e construtiva) e adequação ambiental relacionados à habitação;
- Leitura, sistematização e análise da produção bibliográfica sobre condicionantes e potencialidades econômicas, sociais e políticas relacionados à implementação de programas e projetos habitacionais;
- Elaboração de conceitos e de critérios de qualidade para avaliação de empreendimentos de HIS e de HMP.

3. Levantamento dos empreendimentos de HIS e HMP no perímetro da área central de São Paulo, definido pelo Projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”:

- Mapeamento das configurações urbanas, arquitetônicas e urbanísticas dos empreendimentos habitacionais existentes nesse perímetro;
- Análise dos empreendimentos levantados segundo os conceitos e critérios de qualidade elaborados previamente.

4. Análise final e proposições gerais para a área em estudo:

- Elaboração de conclusões a partir do cruzamento de dados das diferentes abordagens metodológicas adotadas;

- Proposição de hierarquização das áreas potenciais para adensamento com qualidade urbana e ambiental, a partir da promoção de HIS e de HMP.

4.2. Contribuição acadêmica

Além dessas etapas de pesquisa, estão previstas outras atividades acadêmicas e científicas, tais como:

- Participação na disciplina de graduação AUP-0545 “Habitação de Interesse Social”, ministrada pela Prof. Maria Lucia Refinetti Rodrigues Martins, no 2º semestre/2010.
- Participação em outra disciplina de pós-graduação e/ou graduação relacionada ao tema do Projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas” e que estejam sob responsabilidade de suas coordenadoras, em 2011 e 2012.
- Co-orientação de pesquisas de iniciação científica relacionadas ao Projeto.
- Participação em eventos científicos relacionados à temática do projeto de pós-doutorado;
- Participação em bancas de TGI, de mestrado e de doutorado da FAU/USP.

4.2. Produtos

- Artigos científicos a serem submetidos para apresentação em eventos e para publicação em revistas afins, contendo a análise dos resultados da pesquisa de pós-doutorado;
- Relatório final contendo a sistematização e análise dos dados coletados.

4.3. Cronograma

Está previsto um período de dois anos para a execução deste projeto de pesquisa, conforme cronograma a seguir:

Quadro 1: Cronograma (2010–2012).

Etapa	2010				2011								2012												
	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	
1. Análise da literatura geral e específica																									
2. Elaboração de conceitos e de critérios de qualidade																									
3. Levantamento dos empreendimentos de HIS e HMP																									
4. Análise final e proposições gerais para a área de estudo																									
5. Participação em disciplinas de pós-graduação e/ou graduação																									
6. Co-orientação de pesquisas de iniciação científica																									
7. Participação em eventos e bancas																									
8. Elaboração de artigos científicos																									
9. Elaboração de relatório final																									

5. Referências bibliográficas

BOTELHO, Adriano. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Política Nacional de Habitação*. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.

CDHU. *Programa de Atuação em Cortiços*. PAC: município de São Paulo – setores básicos de intervenção. São Paulo: CDHU-SEADE, 2002.

FINEP/POLIUSP. *REHABILITA*. Relatório Final. São Paulo: 2007 (mimeo).

FIX, M. *São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

FRANCO, H. A construção da Luz: memória e ficção nas políticas de preservação do patrimônio edificado em São Paulo. In: SIMPÓSIO IBERO AMERICANO “CIDADE E CULTURA: NOVAS ESPACIALIDADES E TERRITORIALIDADES URBANAS”, 3, 2010, São Carlos – SP. Anais... São Carlos: EESC/USP, 2010. (CD-ROM).

LABHAB FAUUSP; LILP; CAIXA. *Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo*. São Paulo: CAIXA, 2006.

LABHAB. *Relatório Final: Diagnóstico Participativo e Territorial*. PRIH Glicério: ZEIS 3-CO27 e C028. São Paulo: FAUUSP, 2004.

LABHAB/FAUUSP; CAIXA. *Habitação no centro: como viabilizar essa idéia?* Relatório do Seminário. São Paulo: LABHAB, 2000.

LABHAB/FAUUSP; CAIXA. *PAR-Reforma: como avançar?* São Paulo, 2002.

MARICATO, E. *Reabilitação de centros urbanos e a habitação social*. São Paulo: FAUUSP, 2000. (mimeo).

MARTINS, M. L. R. *Moradia e Mananciais – tensão e diálogo na metrópole*. São Paulo: FAUUSP/FAPESP, 2006.

- PMSP. *Lei Municipal 13.430/2002*. Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo, 2002.
- PMSP. *Lei nº 13.885*, de 06 de outubro de 2004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.
- PMSP/Câmara Municipal. *Relatório Final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central*. São Paulo: Serviço gráfico da CMSP, Setembro, 2001.
- PMSP/COHAB. *Relatório de Gestão 2001/2004*. São Paulo: 2004
- PMSP/SEHAB. *Documentos técnicos do GTAI*. São Paulo: 2001/2004.
- PMSP/SEHAB. *Programa Morar no Centro*. São Paulo: 2004.
- SANTOS, J. C. F. A territorialização da cultura-mercadoria como política espacial para a reprodução da cidade contemporânea. In: SIMPÓSIO IBERO AMERICANO “CIDADE E CULTURA: NOVAS ESPACIALIDADES E TERRITORIALIDADES URBANAS”, 3, 2010, São Carlos – SP. Anais... São Carlos: EESC/USP, 2010. (CD-ROM).
- SCHOR, S. M. *Relatório*. Habitação no Centro de São Paulo: Como viabilizar esta idéia? São Paulo, 2001.
- SHIMBO, L. Z. *Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010
- SILVA, H. M. B. (coord.) e SIGOLO, L. M. *Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo*. São Paulo: Lincoln Institute e LABHAB/FAUUSP, 2007. (Relatório de Pesquisa)
- VITALE, L; MOTISUKE, D; NOBRE, T. M. et al. PRIH – Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat: uma experiência de intervenção nas áreas centrais. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 11, 2005, Salvador – BA. Anais... Salvador: ANPUR, 2005. (CD-ROM).
- VOLOCHKO, D. A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo. São Paulo: Labur Edições, 2007.
- ZACHARIASEN, C. B. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

Artigo para apresentação oral no XIV Encontro Nacional da
ANPUR

ANEXO B

Projeto Urbano e Habitação na Área Central da Cidade de São Paulo

Lúcia Zanin Shimbo

Arquiteta e urbanista, Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela EESC/USP; Pós-doutoranda da FAU/USP. luciashimbo@gmail.com

Resumo

Este artigo faz uma análise dos projetos urbanos e dos programas habitacionais na área central da cidade de São Paulo, entre os anos de 1970 e 2010, segundo as seguintes categorias: i) arranjos institucionais: agentes públicos e/ou privados responsáveis pela elaboração, implementação e gestão das propostas; ii) conteúdo técnico, político e simbólico: objetivos, área de abrangência, estratégias adotadas e ideário subjacente às ações; iii) conflitos e tensões: fatores limitantes e interesses dos agentes envolvidos bem como da população beneficiária das propostas. Partimos de uma revisão bibliográfica e da coleta de dados sobre os programas atualmente vigentes a fim de compor uma trajetória dos instrumentos de políticas urbanas voltados à área central. Como resultados desta análise, podemos observar que essa trajetória aponta, cada vez mais, para arranjos institucionais que privilegiam agentes privados na elaboração, financiamento e gestão dos programas; bem como para a permanência do discurso da “revitalização” ou “reabilitação”, que pauta os conteúdos técnicos, a despeito de uma dinâmica social e econômica bastante pungente na área central.

Introdução

O presente artigo busca analisar os projetos urbanos e os programas habitacionais voltados para a área central do município de São Paulo, com foco no período entre os anos 1970 e 2010. Para além da descrição, procuramos identificar as permanências e as alterações nos projetos e programas em relação aos seus arranjos institucionais; ao conteúdo técnico, político e simbólico das propostas; e aos conflitos e tensões inerentes na implementação dos próprios instrumentos.¹ Partimos dessas categorias por considerarmos fundamental analisar as propostas e as ações implementadas no período, tendo em vista a adequação entre interesses e capacidades dos agentes institucionais, as finalidades e resultados das próprias iniciativas e também o ideário que as mobiliza.²

Desde a década de 1970, a área central surge como uma questão que requiritava intervenção urbana, a cargo do poder público, a fim de se reverter o processo de “degradação” do local. Diversos autores vêm destacando que a construção do discurso sobre a “degradação” e sobre a sua solução, as iniciativas de “revitalização”, “requalificação” ou “reabilitação”, está em direta relação com a consolidação real de uma “popularização” do centro, tanto em termos de suas atividades (sobretudo, comércio e serviços), quanto de seus moradores. Ou seja, grande parte daquelas iniciativas tinha como interesse subjacente ou explícito trazer de volta as camadas de renda média e alta, procurando reverter a constituição de um centro que atendia, primordialmente, as camadas de mais baixa renda. Em grande medida, a problemática da “revitalização” da área central emergia intrinsecamente relacionada à questão habitacional.

Como destaca Bonduki (1998), a partir do século XIX, quando se tornavam mais claras as diferenças funcionais da cidade, aparecendo, ao lado do centro velho, os bairros operários e os bairros “residenciais finos”, emerge o problema habitacional em São Paulo, concomitantemente aos primeiros indícios de segregação espacial. Em algumas zonas, todas elas compreendidas no que hoje conforma a área central, era evidente a intenção de

¹ Brindley, Rydin e Stoker (1987) adotam categorias de análise bastante semelhantes às nossas para analisar os “estilos de planejamento” implementados na Inglaterra durante a década de 1980, e a partir delas, os autores identificam os fatores limitantes de cada tipo de ação em áreas urbanas com características específicas, de acordo com os agentes institucionais responsáveis.

² Este artigo traz parte da revisão bibliográfica e dos dados coletados na pesquisa “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”, financiado pela CAPES, no âmbito do Programa Nacional de Pós-Doutorado. A pesquisa é coordenada pela Profa. Marcia Alucci e tem como coordenadora adjunta, a Profa. Maria Lucia R. Refinetti Martins, numa parceria entre o Laboratório de Conforto Ambiental e Eficiência Energética (LABAUT) e o Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB), ambos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de São Paulo (FAU/USP).

eliminar os cortiços, sanear “regiões deterioradas”, como o entorno da Sé, e, com isso, acelerar o processo de segregação por meio da intervenção pública.

Em relação às origens desse processo, Flavio Villaça (1998) argumenta que o deslocamento das classes dominantes do Centro para outros setores das cidades conforma a segregação espacial, definindo a direção do crescimento do Centro principal e na constituição de novas centralidades. Segundo o autor, em São Paulo, até a segunda metade do século XIX, as elites residiam em torno do triângulo formado pelas ruas XV de Novembro, São Bento e Direita, as principais ruas comerciais da época. A partir do final do século XIX, elas se deslocaram para bairros exclusivos, “além-Anhangabaú”, em direção à Avenida Paulista. Ao mesmo tempo em que o Centro se expandia para outros bairros e passava a ser ocupado por camadas de renda mais baixa.

Kara-José (2010) cita o estudo da geógrafa Lecocq Müller³ realizado durante a década de 1950 para caracterizar essas alterações ocorridas, sobretudo, entre 1930 e 1960, quando as edificações mais antigas foram sendo substituídas por edifícios de escritórios, consolidando o processo de verticalização do Centro. Ao mesmo tempo em que houve uma alta concentração de imóveis de escritórios no Centro, houve uma grande produção de quitinetes e de edifícios de uso misto, além da constituição de bairros operários no entorno do Centro. Já no final da década de 1950, a produção imobiliária local foi sendo reduzida progressivamente tanto pelo interesse por outras regiões quanto pelas novas legislações urbanísticas, em especial, aquela que limitou os coeficientes de aproveitamento e a densidade demográfica. Nos anos 1970, esse cenário de transferência da moradia, do comércio e de serviços direcionados às elites para bairros no sentido sudoeste se consolidou, enquanto o Centro passou a concentrar, cada vez mais, os setores de comércio e de serviços destinados às camadas populares.

A partir de então, inicia-se a trajetória dos projetos urbanos, bem como dos programas habitacionais a eles relacionados, voltados à área central, que procuraremos sintetizar a seguir, segundo as seguintes categorias de análise, como já mencionado anteriormente:

- i) arranjos institucionais: agentes públicos e/ou privados responsáveis pela elaboração, implementação e gestão das propostas;
- ii) conteúdo técnico, político e simbólico: objetivos, área de abrangência, estratégias adotadas e ideário subjacente às ações;
- iii) conflitos e tensões: fatores limitantes e interesses dos agentes envolvidos bem como da população beneficiária das propostas.

³ Ver: Müller (1958).

Histórico dos projetos urbanos na área central (1970-2004)

A área central emerge como uma questão que precisava ser enfrentada pelo poder público municipal durante a década de 1970, a partir da constatação da diminuição do uso habitacional e aumento dos setores de comércio e serviços. Como destaca Diogo (2004), os problemas identificados nesse período se referiam à grande oferta de edifícios de uso múltiplo, ao mesmo tempo em que um número considerável de empresas se deslocava do centro para outras localidades; aos congestionamentos viários; à excessiva concentração de funções; e a um “processo de degradação”, associado à perda de população de rendas média e alta.

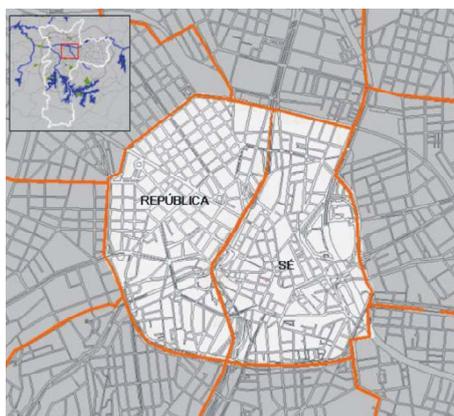
Por um lado, a construção do Metrô e um conjunto de grandes obras viárias foram encarados como soluções para melhorar a mobilidade metropolitana e a acessibilidade à área central. Por outro, essas intervenções prejudicaram a microacessibilidade nas áreas próximas a essas intervenções (por exemplo, a região do Minhocão e do Parque Dom Pedro) e impactaram, negativamente, a paisagem urbana. Ao mesmo tempo, o metrô potencializou o centro como local de entroncamento de transportes, aumentando consideravelmente o fluxo de pessoas na região.

De acordo com Cymbalista et al. (2008), a partir daí passa a se associar a concentração de transporte coletivo e as ruas com grande circulação de pessoas e, conseqüentemente, de comércio ambulante, à ideia de “degradação” urbana da área central e da necessidade de “revitalização”, sobretudo, em relação ao uso habitacional.

Década de 1970: Diagnósticos e reformas de edifícios e áreas históricas

Os projetos deste período apresentavam um arranjo institucional estritamente relacionado à esfera de planejamento do poder público municipal. Tanto o “Projeto Centro” (1973-1975) quanto o “Plano Integrado da Área Central” (1975-1979) foram elaborados pela Coordenadoria Geral de Planejamento (COGEP). Ambos atuavam sobre a mesma área de abrangência, delimitada pela contra-rótula viária (atuais distritos Sé e República).

Figura 1: área de abrangência dos planos da década de 1970. Fonte: SILVA, 2004.



O “Projeto Centro” foi elaborado durante a gestão de Miguel Colassuono e seu conteúdo técnico se aproximava mais de um diagnóstico da situação, contendo algumas diretrizes para futura intervenção, do que um plano de ações propriamente dito.

Os levantamentos realizados identificaram os seguintes problemas então em curso: declínio do uso habitacional devido ao aumento à sua expulsão pelo aumento da atividade econômica; popularização e conseqüente desvalorização imobiliária; congestionamento de automóveis; falta de vagas de estacionamento; convergência de fluxo de pedestres, devido à concentração de transportes públicos, gerando conflitos com a circulação de automóveis. Além disso, apontava-se a preocupação com a futura instalação do metrô na área, que poderia acirrar os problemas acima detectados, ao mesmo tempo em que poderia melhorar a acessibilidade à área, retomando a valorização imobiliária. (DIOGO, 2004).

Apesar desses problemas, a área foi considerada como a mais bem servida de infraestrutura da cidade, com potencial para “revitalização das atividades terciárias e do uso habitacional”. A questão da moradia social não foi abordada no diagnóstico, com a justificativa de que os cortiços se localizavam fora da área do Projeto.⁴

Como diretrizes, o Projeto indicava a necessidade de se elaborar legislação específica para alcançar tal revitalização, apontando, por exemplo, as seguintes estratégias: modificar o parcelamento do solo, através do incentivo ao reagrupamento dos lotes; taxar as áreas não edificadas; e conceder isenções de impostos para determinados usos. (MOTISUKE, 2008).

Interessante notar que grande parte dessas estratégias foi incorporada à legislação apenas vinte anos depois, aproximadamente. Como o Projeto Centro ficou restrito à esfera de diagnóstico, não gerou grandes conflitos entre o poder público municipal e outros agentes envolvidos na questão, embora tenha contribuído em muito para fomentar o debate a respeito dos problemas urbanísticos da área central.

O “Plano Integrado da Área Central”, elaborado na gestão de Olavo Setúbal, deu sequência ao debate. Entretanto, apontava-se agora a intenção de se assumir uma posição mais “consciente e objetiva” e se assumia mais claramente uma crítica à linha de raciocínio considerada elitista, que tratava com nostalgia a saída das atividades de elite e, por isso, desejava a revitalização dos usos tradicionais. Ao contrário, o Plano destacava a necessidade de se considerar as atividades de apoio (tais como, despachantes, corretores etc.), que simbolicamente “popularizavam” a área, como necessárias para a manutenção dos usos tradicionais, não sendo indicadores de degradação ambiental. A análise englobava uma leitura mais ampla da dinâmica de produção da cidade, na medida em que apontava a

⁴ Estudo da SEBES-HABI, de 1975, apontava que o arco Bom Retiro-Pari-Brás apresentava a maior concentração de cortiços na área central. O estudo estimou que 9,3% da população do município vivia em cortiços, ou seja, mais de 550 mil pessoas. (MOTISUKE, 2008).

preocupação com o grande aumento da oferta imobiliária nos centros sub-regionais e a ociosidade de edificações do centro tradicional. Apontava também a necessidade de se intervir no problema do congestionamento de pedestres e automóveis na área, propondo, para tanto, o diálogo com a iniciativa privada. (MOTISUKE, 2008).

Silva (2004), apesar de não citar especificamente esse Plano, faz o agrupamento de três conjuntos de ações que foram implementados durante a década de 1970. O primeiro foi a implantação do metrô, cujas obras tinham sido iniciadas na década anterior, que requisitou grandes obras em espaços públicos ao redor das estações. O segundo grupo de ações se encontrava no escopo do Plano Integrado e, segundo o autor, tinha uma “clara intenção de revitalização da região”: a implantação das ruas de pedestres, acompanhada de reformas e obras de restauro de edificações e de espaços públicos - Pátio do Colégio, edifício Martinelli, Praça da Sé e viaduto Santa Ifigênia. O terceiro grupo de intervenções foi a realização do inventário de edificações de interesse histórico, arquitetônico e cultural. (SILVA, 2004, p. 23).

É possível notar aqui um descolamento entre o discurso proposto no Plano, que criticava a noção mais elitista da ideia de degradação e de revitalização, e a prática implementada, que priorizou justamente a recuperação de edifícios e de áreas com forte conteúdo simbólico para a elite tradicional paulistana. Essa prática seguia a tendência das “cidades de primeiro mundo”, como por exemplo, a estratégia de se restringir a circulação de automóveis e de se criar ruas de pedestres.

De todo modo, como destaca Motisuke (2008), esse Plano foi o primeiro documento a problematizar e relativizar o conceito de “deterioração”. Além disso, mesmo que de forma embrionária, estava presente a ideia de se aplicar recursos públicos nos melhoramentos urbanos como forma de atrair investimentos privados – prática que vai ser corrente nos anos 1990 e, principalmente, 2000.

Década de 1990: articulação do financiamento externo para a requalificação urbana

Durante a década de 1980, não foram propostos projetos urbanos que tratassem a área central em seu conjunto, com exceção de alguns programas habitacionais durante a gestão de Luiza Erundina, já na passagem para os anos 1990⁵, e da reurbanização do Vale do Anhangabaú.

⁵ Durante a década de 1980, a partir da entrada dos movimentos sociais de moradia na pauta de discussões sobre a produção da cidade, na gestão municipal de Luiza Erundina (1989-1992), houve o primeiro programa municipal de habitação social com foco no centro, promovido pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), o “Programa de Recuperação de Cortiços”. Ver: Tsukumo (2007) e Silva (2006).

Portanto, é apenas nos anos 1990 que o centro volta à tona como preocupação do poder público municipal que, a partir daí, passa a elaborar diversos planos, projetos e instrumentos urbanísticos para a área. Dois instrumentos foram aprovados em forma de lei, com objetivo de atrair o interesse do setor privado para investimentos na área central: a Operação Urbana Anhangabaú (Lei n.º 11.090/91) e a Operação Urbana Centro (Lei n.º 12.349/97). De acordo com Silva (2004), ambas as operações não despertaram o interesse esperado resultando em poucas ações concretizadas.⁶

O primeiro projeto mais abrangente foi o Procentro (Programa “Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo”, 1993-2000), esboçado inicialmente durante a gestão municipal de Paulo Maluf (1993-1996). Seu arranjo institucional envolvia o poder público municipal, por meio da Secretaria de Habitação (SEHAB), e uma Comissão Executiva criada especialmente para o Programa, apresentando dezesseis representantes de secretarias, empresas municipais e organizações não-governamentais (ONGs), dentre elas, a Associação Viva o Centro (AVC).

A área delimitada ainda correspondia aos distritos Sé e República, como os planos da década de 1970. Foi contratada a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) para diagnóstico da área central e foram elaborados um plano de mobilização de recursos locais e externos e um “projeto estratégico” para a área central. Por fim, foi enviada uma Carta Consulta ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para contratação de empréstimo futuro. Como destaca Motisuke (2008), foi com o Procentro que se iniciou a ideia de contrair empréstimo internacional para intervenção na área central.

Dando continuidade ao processo de aquisição do financiamento do BID, a gestão municipal de Celso Pitta (1997-2000) elaborou outra versão da Carta Consulta, em 1997, que apresentava os resultados do diagnóstico realizado anteriormente bem como propostas de intervenções. Entre os principais problemas identificados, destacam-se: deterioração ambiental e paisagística; dificuldades de acesso, circulação e estacionamento; obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário; deficiência de segurança pessoal e patrimonial. Importante notar a semelhança desses problemas com aqueles anteriormente identificados durante a década de 1970.

O conteúdo técnico das propostas encontrava-se mais detalhado do que a versão anterior da Carta, ao mesmo tempo em que abrangia um escopo maior de intervenções, e se dividia em: i) Informação e gestão urbana (estudos e equipamentos para gestão); ii)

⁶ Como destaca Silva (2004), a Operação Urbana Anhangabaú teve apenas sete propostas aprovadas, dentre elas seis efetivadas. “Sua sucessora, a Operação Urbana Centro foi responsável por um reduzido número de casos concretizados. Das 98 propostas protocolizadas, apenas três transferências de potencial foram efetivadas assim como outras cinco propostas envolvendo outras exceções.” (SILVA, 2004, p. 25)

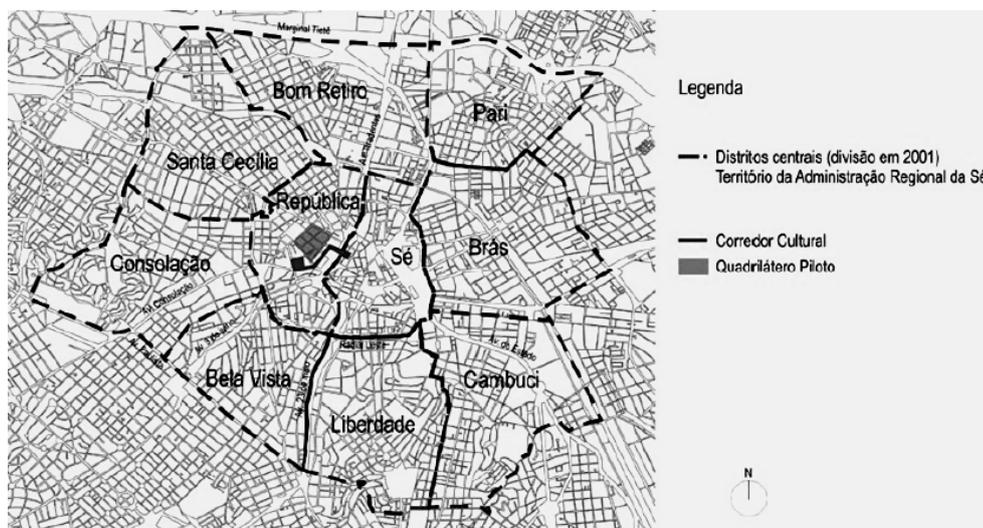
Desenvolvimento econômico, social e ambiental (intervenções em praças e restauro de imóveis históricos e culturais); iii) infra-estrutura (intervenções viárias e construção de estacionamentos subterrâneos; iv) revitalização urbana (intervenções no espaço público e infra-estrutura).

Revitalizar a área significava aqui potencializar a dinâmica econômica e imobiliária local, por meio da atração de investimento privado e de atividades terciárias consideradas de “ponta”. Essa estratégia de se combinar requalificação do território, atração da iniciativa privada e focalização de investimentos era consoante com a visão do BID e da AVC sobre o assunto – inclusive essa forte influência do agente financiador e de uma organização não-governamental foi uma novidade do arranjo institucional trazida pelo plano. Como destaca Cymbalista et al. (2008), o papel da AVC foi essencial para a consolidação da ideia dominante de revitalização de áreas centrais, pautada pelos princípios de gestão urbana neoliberal e da governança. Reforçando-se o ideário que sustentava essas estratégias, tinha-se como referência os grandes projetos de revitalização em Paris, Barcelona, Londres, Boston e Nova Iorque. A negociação com o BID ocorreu durante quase toda a gestão Pitta e o projeto foi pré-aprovado pelo banco somente em 2000.

Anos 2000: implementação da reabilitação urbana com financiamento externo “Reconstruir o Centro”

Na gestão municipal seguinte, de Marta Suplicy (2001-2004) foi concebido o Programa “Reconstruir o Centro” (2001-2002) de forma independente do pedido anterior de financiamento do BID. Entretanto, diante do contexto de grave crise financeira do município, foram retomadas as negociações com banco. Esse novo programa manteve essencialmente o arranjo institucional do Procentro, alterando-se apenas o órgão do poder público municipal responsável, que passou a ser a Administração Regional da Sé (ARSÉ), e ampliando-se a composição da Comissão. Em 2001, um decreto municipal rebatizou o Procentro, que passou a ser chamado de “Coordenadoria de Programas de Reabilitação de Áreas Centrais”, presidido pela ARSÉ. A área de abrangência foi ampliada, passando a englobar os dez distritos que compunham a Regional Sé.

Figura 2: área de abrangência do Programa Reconstruir o Centro. Fonte: MOTISUKE, 2008.



O diagnóstico procurava valorizar a dinâmica existente no centro, destacando seus aspectos positivos, quais sejam: sua abrangência metropolitana; sua grande oferta de empregos no setor terciário; seu importante patrimônio arquitetônico e urbanístico; e sua boa acessibilidade. Ao mesmo tempo, apontava os aspectos negativos, sobretudo, a subutilização de infra-estrutura e os processos considerados de “exclusão social” (camelôs, catadores, moradores de rua etc.).

Diante dessa complexidade da situação da região, o programa tinha como objetivo garantir o interesse coletivo, a “inclusão social” e a diversidade de classes sociais. Para tanto, o seu conteúdo técnico se resumia em: zeladoria urbana, melhoria da estrutura urbana existente e intensificação do uso habitacional. As propostas de intervenção eram divididas em oito subprogramas: Andar no Centro; Morar no Centro; Trabalhar no Centro; Descobrir o centro; Preservar o Centro; Investir no Centro; Cuidar do Centro; Governar no Centro.

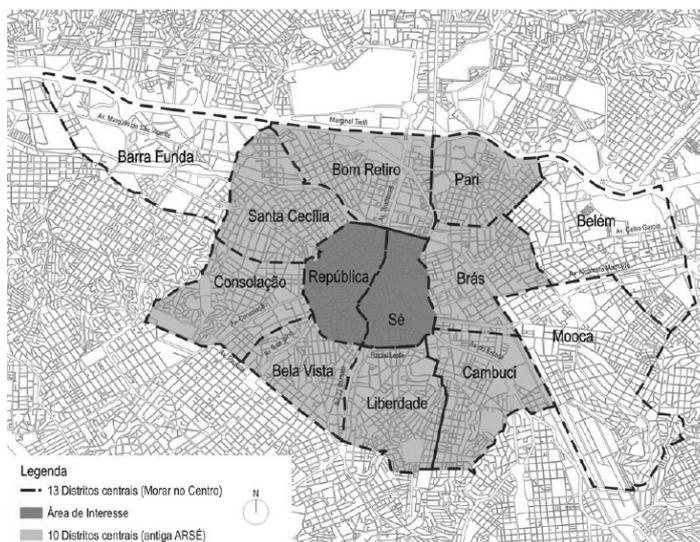
A proposta, em seu conjunto, procurava escapar do problema da “degradação” do espaço público e, a fim de se distanciar da visão considerada mais “elitista”, deixa de utilizar os termos “revitalização” e “requalificação”, presentes na Carta Consulta de 1997, para empregar a idéia de “reabilitação”. Apesar dessa diferença semântica, o programa mantém os quatro eixos da Carta de 1997, bem como a estratégia de se implementar melhorias urbanas para atrair capital privado.

Programa “Ação Centro” (2003-2004)

Fortalecendo o propósito de se aprovar o financiamento do BID, a proposta anterior foi reestruturada ainda na gestão de Marta Suplicy. O arranjo institucional foi alterado, passando para a Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo (EMURB) a responsabilidade de formulação e de implementação do programa rebatizado de “Ação Centro”.

A primeira grande diferença em relação ao “Reconstruir o centro” foi a redução da área de abrangência do programa: de 30km² para 4,4 km², ficando similar à Carta Consulta de 1997, (ou seja, apenas os distritos Sé e República). O objetivo geral retomava também a terminologia utilizada durante a década de 1990, na medida em que procurava recuperar a área central da cidade a fim de se “reverter o processo de degradação e desvalorização afetiva”.

Figura 3: Área de interesse do Ação Centro e do Morar no Centro. Fonte: MOTISUKE, 2008.



Em 2003, o BID aprovou a concepção final do programa “Ação Centro”, cujo conteúdo técnico era composto de 130 ações, agrupadas em cinco eixos: i) Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial; ii) Transformação do perfil econômico e social; iii) Recuperação do ambiente urbano; iv) Transporte e circulação; v) Fortalecimento institucional do município.

Motisuke (2008) reagrupa essas ações nos seguintes subgrupos: i) melhoria do ambiente urbano (intervenções urbanísticas em espaços públicos, recuperação de edifícios, obras de drenagem, zeladoria, inibição do comércio informal, aumento da segurança, e melhoria no tráfego e na micro-acessibilidade); ii) transporte público (proposta do Sistema Integrado de Transporte Público para a área central); iii) articulação com a sociedade civil e a iniciativa privada (instâncias de gestão participativa, mecanismos de atração de investimentos privados, atração de moradores de renda média); iv) atenção aos grupos vulneráveis (assistência social e geração de trabalho e renda para camelôs); v) moradia social e manutenção da população de baixa renda (modalidades de atendimento habitacional e gestão urbana integrada e participativa); vi) fortalecimento institucional dos órgãos públicos envolvidos.

As alterações ocorridas entre o conteúdo do programa anterior e do Ação Centro foram resultados das exigências do BID em relação aos modelos de administração e gestão

urbana adotados. O banco interferiu sobremaneira no desenho de ações setoriais, sobretudo, nos programas habitacionais para baixa renda, que foi objeto de conflito entre os proponentes brasileiros e os consultores internacionais. Isso porque o BID considerou problemático o modelo de política habitacional baseado em promotores públicos e demonstrou grande receio em relação ao incentivo à habitação para famílias de baixa renda, que poderiam “afugentar” a vinda de famílias de renda média, fundamental para garantir a valorização, ou seja, o “círculo virtuoso”.

De acordo com alguns autores, o resultado foi um programa bastante heterogêneo, tanto técnico quanto simbolicamente, que buscou conciliar projetos de várias secretarias municipais para a área central e acabou por misturar princípios de “gestão urbana empresarial”, como queria o BID, e “diversidade e inclusão social”, como pautavam os movimentos por moradia no centro.⁷

“Morar no centro” (2001-2004)

Sendo um subprograma do “Ação Centro”, foi implementado durante a gestão de Marta Suplicy pela Secretaria de Habitação (SEHAB). A sua área de abrangência correspondia aos treze distritos centrais, (Sé, República, Liberdade, Consolação, Bom Retiro, Belém, Brás, Mooca, Pari, e Barra Funda), ver Figura 3. Como integrava o programa “Ação Centro”, havia recursos do BID e também do Fundo Municipal de Habitação (FMH).

O objetivo principal do “Morar no centro” era, segundo os documentos do programa, “melhorar as condições de vida de quem já vive no Centro, promover a inclusão social da população de baixa renda e atrair novos moradores para a região”. Apresentava quatro linhas de atuação: Locação Social, Bolsa Aluguel (inicialmente, Moradia Transitória), Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIHs) e Programa de Cortiços. Paralelamente foi assinado convênio com a Caixa, para cooperação no PAR Reforma – descrito a seguir. Também havia um mecanismo de incentivo à moradia de classe média na área central, por meio de financiamento à reforma de áreas comuns e de fachadas. Como resultados dessas linhas de atuação, foram concluídas 1120 unidades, pelo PAR e Locação Social; 1387 bolsas do programa Bolsa Aluguel; e início dos projetos de reabilitação do PRIH – Luz e Glicério.

De acordo com Tsukumo (2007, p. 80), “para além do discurso da reabilitação, o Programa Morar no Centro foi fruto de mobilização envolvendo técnicos da prefeitura, Assessorias Técnicas e movimentos de moradia, que viram a oportunidade de construir uma política habitacional na área central”. Entretanto, ele estava inserido dentro do programa Ação

⁷ As informações sobre o Procentro, o Reconstruir o Centro e o Ação Centro foram extraídas de Cymbalista (2008) e Motisuke (2008).

Centro e precisava também contemplar as exigências colocadas pelo BID, como por exemplo, atrair as camadas de renda média e alta para o centro. O discurso, então, era de se promover a diversidade social, mantendo também a população de baixa renda, já moradora no centro, o que gerava certa ambiguidade da proposta.⁸

PAR – Reforma (2001-2004)

Integrado ao Morar no Centro, foi realizado um convênio entre a PMSP e a Caixa Econômica Federal, para a implementação de uma modalidade específica do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado em 1999 pelo governo federal, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), destinado à população de até seis salários mínimos de renda familiar, prioritariamente de grandes centros urbanos. Em sua essência, o PAR consiste na produção de habitação para arrendamento residencial, com opção de compra pelo morador ao final do prazo de contrato. No caso dessa modalidade específica recém-criada, o PAR Reforma voltava-se para a reforma de edifícios desocupados, atendendo à demanda dos movimentos organizados do centro.

No convênio entre CEF e prefeitura, a primeira se comprometeu a vincular os empreendimentos à demanda indicada pela prefeitura; e essa, a facilitar os processos de obtenção dos imóveis, reduzir os custos e prazos de licenciamento, melhorar a qualidade dos projetos e indicar famílias prioritárias.

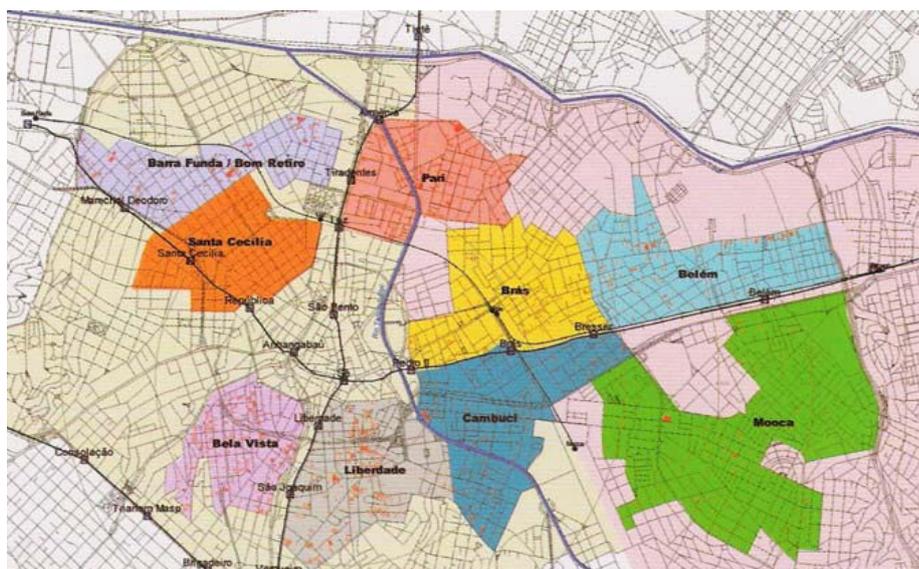
Até o final da gestão de Marta Suplicy, em 2004, haviam sido concluídos seis empreendimentos, totalizando 624 unidades. Outros sete projetos foram desenvolvidos e contratados, mas não chegaram a ter a obra finalizada até o final da gestão. Apenas um empreendimento foi concluído até 2007 (93 unidades), demonstrando a descontinuidade do programa.

Programa de Atuação em Cortiço (1998-2004)

Paralelamente à atuação do poder público municipal, iniciou-se a atuação do governo estadual em relação à produção de habitação de interesse social em áreas centrais, a partir de 1998, quando foi instituído Programa de Atuação em Cortiço (PAC) por decreto estadual. A CDHU é o promotor financeiro do programa, podendo realizar parcerias com Prefeituras, Associações de Moradores e Empresas - de assessoria técnica e construtoras consorciadas. Em 2002, foi assinado um contrato de empréstimo com o BID, injetando recursos internacionais, somados àqueles provenientes da arrecadação estadual. No município de São Paulo, o programa definiu nove setores considerados prioritários: Pari, Brás, Moóca, Barra Funda, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Santa Cecília (que não correspondem exatamente aos respectivos distritos).

⁸ As informações sobre o Morar no Centro foram extraídas de Tsukumo (2007) e Silva (2006).

Figura 4: Setores de atuação do PAC/CDHU. Fonte: DENIZO, 2007.



Apresenta três modalidades de atendimento: i) Recuperação de cortiços ou construção de novas moradias; ii) Fornecimento de carta de crédito para compra de imóvel residencial, novo ou usado, no mercado; iii) Ajuda de custo para famílias sem renda ou sem interesse em obter atendimento habitacional, por meio de aluguel social, concessão onerosa de uso etc.

A partir de uma pesquisa realizada pela CDHU e a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), em 2004, identificou 1.648 imóveis encortiçados nos nove setores, correspondendo a uma área de aproximadamente 62 km², com 14,7 mil domicílios e 38,8 mil moradores. A partir dessa pesquisa, foram selecionados os cortiços para intervenção e, conseqüentemente, os beneficiários do programa.

Em 1998, a previsão era de se concluir 10 mil unidades até 2001. Entretanto, até 2004, foram concluídas apenas 446 unidades; sendo que nesse ano se encontravam em obras mais 704 unidades e estavam programadas 1067, o que totalizava 1771 – número muito inferior ao previsto. Após 2005, quando a PMSP relegou à CDHU o papel de promotor da produção de habitação na área central, o PAC se tornou o principal, senão o único, programa a atuar na região, aumentando consideravelmente sua produção – como detalharemos no item seguinte.

Consoante com os projetos urbanos elaborados depois de 2005, havia um objetivo não declarado pelo poder público de se erradicar os cortiços do centro, colaborando no processo de revitalização, a fim de se atrair a população de renda média à região. De fato, na prática, o que alguns autores têm apontado, é que apenas famílias com renda superior a 5 salários mínimos têm sido atendidas pelo PAC, devido aos altos valores das prestações.⁹

⁹ As informações sobre o PAC foram extraídas de Denizo (2007).

Programas vigentes (2005-2010)

Procentro (2005)

Entre 2005 e 2006, os trabalhos do Ação Centro foram paralisados e foi realizada uma revisão do programa, na gestão municipal de José Serra e de Gilberto Kassab (2005-2008), que passou a ser chamado de Procentro – recuperando o nome da década de 1990. Para a revisão e a implementação do projeto, a SP Urbanismo (ex-EMURB) permaneceu como principal órgão executor do Procentro, contando com doze secretarias municipais como subexecutoras, e foi contratada uma gerenciadora, resultante do consórcio privado, formado por três empresas: Planservi Engenharia, Enger Engenharia e Núcleo Engenharia. O arranjo institucional, portanto, passava a conter agentes privados para a gerência da implementação do Plano – modelo que será a tônica dos demais projetos urbanos contemporâneos.

Com a justificativa de que a mudança cambial diminuía consideravelmente os valores do financiamento, houve a redução do escopo do programa e do orçamento total. Num primeiro momento, não foram elaboradas propostas concretas para substituir as ações anteriores, mantendo-se a área de abrangência do programa, os distritos Sé e República. Mas, é possível perceber a partir da redistribuição de recursos financeiros de que a prioridade agora era o Eixo 3, “Recuperação do ambiente urbano”, em detrimento do Eixo 1, “Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial”. No Eixo 1, foram retirados os programas habitacionais e foi incluído o projeto de renovação urbanística “Nova Luz” – que trataremos a seguir. Segundo o programa, as ações habitacionais na área central deveriam ser feitas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), por meio do Programa Atuação em Cortiços (PAC), em parceria com a PMSP.

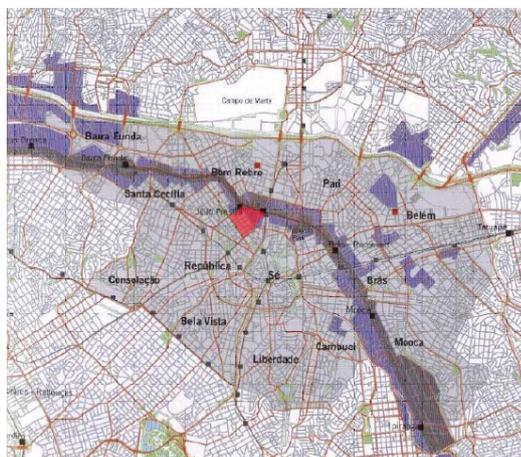
Segundo Kara-José (2010), o Procentro 2005 deu uma maior ênfase para a realização de ações destinadas a impulsionar os empreendimentos de iniciativa privada, se comparado ao Ação Centro. Foram eliminados os componentes que estavam de alguma forma relacionados com a permanência da população de baixa renda, inclusive melhorias no transporte público, além dos empreendimentos de habitação de interesse social. A tônica geral do projeto é a tentativa de reverter o processo em curso de popularização do centro.

Nova Luz (2009)

Como parte do Procentro, a partir de 2009, a atenção da gestão municipal de Kassab (2009-2012) na área central se voltou para o projeto “Nova Luz”. Desde 2005, para transformar a chamada região da “Cracolândia” em Nova Luz foram realizadas uma série de ações, mas que não chegaram a compor um projeto urbano claramente definido. A principal delas estava voltada à idéia de “limpeza urbana”, ao policiamento e à repressão à presença de

catadores de materiais recicláveis, comerciantes informais, moradores de rua, imigrantes ilegais e usuários de *crack* – que integraram a “Operação Limpa”. Além disso, foi instituída a Lei de Incentivos Seletivos (2005), que passou a conceder incentivos fiscais para atrair novas empresas de comércio e serviços para uma área de aproximadamente 250 mil m², com cerca de 1500 imóveis, na região da Santa Ifigênia. Ainda em 2005, foi desapropriada uma área de 105.000 m², posteriormente aumentada para 270.000 m², em 2007, igualando-se ao perímetro da Lei de Incentivos Seletivos, com o objetivo de se implantar um plano urbanístico, fundamentado na criação de um pólo comercial e de serviços, a fim de se atrair, principalmente, empresas da área tecnológica. Apesar de decretada a desapropriação, ela não se concretizou inteiramente até 2010.

Figura 5: Área de abrangência do Nova Luz. (em vermelho). Fonte: SHIMOMURA, 2010.



Em 2009, foi aprovada a Lei de Concessão Urbanística na área da nova Luz, que não corresponde exatamente ao bairro da Luz. A SMDU e a SP Urbanismo elaboraram uma licitação para elaboração de projeto urbanístico específico e estudos complementares. O edital de contratação mencionava quatro diretrizes que a concepção urbanística, que deveria seguir: moradia para a população de baixa renda (devido à presença da ZEIS 3 na área), ampliação das áreas verdes e públicas, viabilidade econômica do projeto e impacto ambiental. O consórcio privado vencedor foi formado pelas empresas: Concremat Engenharia, Companhia City, AECOM Technology Corporation e Fundação Getúlio Vargas (FGV). Depois de finalizado o projeto, haverá a escolha, mediante concorrência, da empresa que ganhará a concessão e executará o projeto. Nesse arranjo institucional, o consórcio privado é responsável pela elaboração e pela gestão do projeto, ampliando a participação de agentes privados.

Vale ressaltar que a Concessão Urbanística já constava no Plano Diretor Estratégico, mas que ainda não havia sido regulamentado, sendo um dos instrumentos que, segundo Kara-José (2010), mais torna explícita a aproximação entre política pública e mercado imobiliário. Isso porque, ainda segundo a autora, a Concessão autoriza o Poder Executivo a delegar à

iniciativa privada a realização de obras de urbanização ou reurbanização, inclusive, loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações – além de poder utilizar instrumentos jurídicos, tais como o direito de preempção, o consórcio imobiliário, a concessão real de uso etc. Nesse sentido, os empresários são responsáveis pela implantação de um plano urbanístico, cujas diretrizes são definidas pela Prefeitura, e em contrapartida, podem ficar com os lucros da revenda ou da exploração dos imóveis beneficiados depois da reurbanização. A aprovação dessa lei foi objeto tanto de polêmica no judiciário e quanto de manifestações do setor comercial do bairro da Santa Ifigênia.¹⁰

Em novembro de 2010, foram apresentadas as diretrizes urbanísticas do Nova Luz, pelo consórcio privado. Segundo a apresentação feita pelo consórcio, as “oportunidades de projeto” eram: i) aproveitar a vitalidade do comércio e das atividades culturais existentes para atrair novos moradores, trabalhadores, estudantes e visitantes; ii) potencializar o investimento público realizado em infra-estrutura de transporte e cultura; iii) induzir o desenvolvimento e investimentos na área por meio de concessão urbanística.

Para tanto, apresentava-se como uma estratégia de desenvolvimento, a implementação de um Centro de Tecnologia, formado pelo Comércio de Eletrônicos (Rua Santa Ifigênia), Escola Técnica e Empresas de Tecnologia da Informação; um Centro de Mobilidade, composto pelo Comércio de Moto Peças, *Show rooms*, Novos modos de transporte e Eventos Comerciais; e um Centro Cultural e de Entretenimento, formado pelos Museus, Sinfônica, Ballet, Escola de Música, Centro Comunitário, Cinema, Centro de Compras e de Entretenimento.¹¹

Iniciativas habitacionais

Paralelamente ao Projeto da Nova Luz, em relação à questão habitacional, o poder público municipal lançou o Programa “Renova Centro – Programa de Habitação e Requalificação Urbana”, em 2009, e elaborou a Política Municipal de Habitação (PMH), em 2010. Apesar do anúncio dessas iniciativas, a maioria da produção habitacional localizada na área central esteve a cargo do governo estadual, por meio do PAC (CDHU/BID), voltado para a erradicação de cortiços.

O diagnóstico sobre a inadequação habitacional no município de São Paulo, contido na PMH, identificou o número de domicílios em assentamentos precários na área central (subprefeituras Sé e Mooca): 10.724 em favelas; 11.086 em cortiços (13,8% do total do

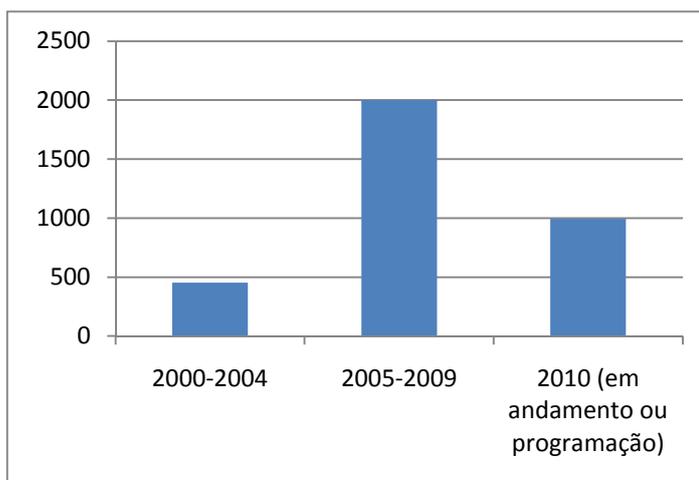
¹⁰ As informações sobre o Procentro -2005 foram extraídas de Cymbalista (2008) e Kara-José (2010).

¹¹ De acordo com a apresentação contida no site www.novaluzsp.com.br/files/20101117_NovaLuz_PMSP_SMDU.pdf. Acesso em: 01/12/2010.

município); 262 em núcleo urbanizado; 1.659 em conjunto habitacional. Desse total, as vistorias realizadas por SEHAB identificaram os números do déficit por substituição da moradia existente em assentamentos precários, quais sejam: 6.261 em favelas e 1.663 em cortiços, totalizando-se a necessidade de 7.924 novos domicílios na área. Em relação aos cortiços, o déficit corresponde, em média, a 15% do total, a fim de se promover o desadensamento.¹²

De acordo com os estudos recentes sobre os programas habitacionais vigentes atualmente na área central, é possível afirmar que a única produção pública de unidades novas é proveniente do PAC (CDHU/BID). Apesar das críticas em relação ao programa, devido à morosidade em se cumprir as metas iniciais¹³, há um significativo aumento da sua produção a partir de 2005. Se entre 1998, quando foi criado o programa, e 2004 (no término da gestão Marta Suplicy), foram concluídas 454 unidades, entre 2005 e 2009, foram entregues 2002 unidades. Atualmente, encontram-se em andamento ou em programação, mais 994 unidades - como pode ser observado no gráfico abaixo:

Gráfico 1: Número de unidades habitacionais produzidas pelo PAC (CDHU/BID). Fonte: Elaboração própria, a partir dos dados apresentados no site da CDHU (2010).¹⁴



Os empreendimentos do PAC se caracterizam pela demolição dos cortiços previamente existentes e a construção de edifícios novos no local (com exceção de um empreendimento de reforma, localizado em Santa Cecília). Em relação à localização, grande parte dos

¹² De acordo com HABISP (2010) e SEADE (2010). Ver:

http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/pmh/pmh_versao_setembro_2010/index.html. Acesso em: 27/11/2010.

¹³ De acordo com Kara-José (2010), a execução do PAC foi dividida em duas fases: a primeira contemplaria 5 mil atendimentos habitacionais na região central, orçada em U\$ 70 milhões; e a segunda, 11 mil atendimentos, (entre 2006-2009), contando com mais U\$ 150 milhões. Do total de recursos previstos, metade viria do governo estadual e a outra do BID.

¹⁴ Informações obtidas no site <http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/producao/>. Acesso em 17/12/2010.

empreendimentos se situa nos distritos do Bom Retiro, Bela Vista, Brás, Pari, Belém e Mooca. Do total dos 37 empreendimentos já concluídos ou em andamento (entre 1998 e 2010), que totalizam uma oferta de 3450 unidades, 14 apresentam acima de 100 unidades por empreendimento (38% do total); 12 entre 50 e 99 (32%); e 11 abaixo de 49 unidades (30%).¹⁵

Popularização real do centro e elitização dos instrumentos de política urbana: pontuando algumas questões

Apesar desses instrumentos de política urbana, o trabalho recente de Beatriz Kara-José (2010) verifica que as dinâmicas de uso do espaço, entre 1990 e 2010, não decorreram diretamente de um projeto público para o centro, mas sim das iniciativas pulverizadas do mercado imobiliário, atraídas pela oportunidade de localização dos empreendimentos na área central.

Na questão habitacional, a autora identifica novos tipos de empreendedores imobiliários, sendo que a maioria deles se especializou na reforma de edifícios para oferta de apartamentos para as classes média e média baixa, havendo também aqueles que se voltaram para a construção de novos empreendimentos, destinados para essas mesmas classes. Essa tendência foi verificada pela autora a partir dos dados de renda familiar, que apontam para a diminuição da porcentagem de famílias com renda mais alta e para o aumento daquelas com renda média e média baixa, e daqueles que identificam o aumento da dinâmica construtiva em alguns setores da área central.

A autora verifica a ampla consolidação do perfil de renda baixa e média baixa no centro, configurando uma “popularização dos residentes” e também uma “popularização dos empregos”. A partir dos anos 2000, houve mudanças significativas em relação à composição dos tipos de empregos localizados no Centro, entre as quais, Kara-José (2010) destaca: consolidação do Centro como local de maior densidade de empregos formais do setor de *call center* do município; centro dos órgãos do poder público municipal e estadual; e a progressiva instalação de instituições privadas de ensino superior. Essas alterações significaram um crescimento do emprego nas atividades que envolvem mão-de-obra pouco qualificada (vigilância, agenciamento de mão-de-obra, serviços temporários e processamento de dados).

Ao colocarmos lado a lado, os projetos urbanos e os programas habitacionais voltados para a área central da cidade de São Paulo e as dinâmicas contemporâneas, é possível notar um descolamento entre os objetivos propostos das iniciativas e os seus resultados reais.

¹⁵ Informações obtidas no site <http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/producao/>. Acesso em 17/12/2010.

Inclusive, para Kara-José (2010), a mudança de órgãos públicos para os distritos Sé e República foi a ação de maior impacto do poder público no Centro, desde os anos 1990, descartando os demais planos propostos.

Ao analisarmos a trajetória desses projetos e programas entre a década de 1970 até 2010, enfatizando seus arranjos institucionais, seus conteúdos técnicos e seus conflitos, pontuamos algumas questões. Em relação aos projetos urbanos, é possível identificar, em seus arranjos institucionais, um processo crescente de transferência da responsabilidade de elaboração e de gerência dos projetos para os agentes privados (consórcios de empresas, BID, AVC). No que diz respeito ao conteúdo técnico, político e simbólico das propostas, há vários aspectos a destacar: o primeiro e o mais visível é a redução da área de intervenção dos projetos (dos distritos Sé e República, passando pelos treze distritos da área central, para voltar para algumas quadras do distrito República). O segundo aspecto diz respeito à permanência do discurso sobre a “revitalização”, “requalificação” e “reabilitação”, em consonância com um ideário internacional sobre a “cidade-global” e, mais recentemente, as “cidades sustentáveis”.¹⁶ Ao elencarmos os projetos urbanos, podemos identificar um terceiro aspecto: a proliferação de nomes muito parecidos entre si - no caso do Procentro, há até a repetição do mesmo nome em épocas distintas. Não à toa, isso traz um embaralhamento para a população em geral, inclusive, para técnicos, quanto aos resultados e objetivos específicos de cada projeto, conformando uma aparente permanência de um mesmo plano.

Quanto aos conflitos e entraves, podemos observar a intenção subjacente aos projetos urbanos em trazer a classe média para a área central, enquanto esteve presente, desde a década de 1950 até o momento presente, a concentração de usos e atividades (moradia, empregos, comércio e serviços) voltados para camadas de renda baixa e média baixa na área central.

Em relação aos programas habitacionais, seus arranjos institucionais passaram da atuação do poder público municipal para o poder público estadual, com crescente financiamento de fontes de recursos externos (BID) e federais (mais recentemente, o programa “Minha Casa, Minha Vida”). Quanto ao conteúdo técnico, político e simbólico das propostas, houve a interrupção da reabilitação de edifícios voltada para atendimento das demandas de movimentos sociais e de famílias de rendas mais baixas e o aumento da reabilitação de edifícios voltada para atendimento de renda média e média-baixa promovida tanto pelo

¹⁶ Como por exemplo, em setembro/2010, a Prefeitura Municipal de São Paulo promoveu o Seminário Internacional “São Paulo: cidade compacta”, que trouxe especialistas alemães em processos de descontaminação de solos para implantação de projetos sustentáveis em áreas consideradas “degradadas”.

poder público (Renova Centro) como pelo mercado imobiliário. Além disso, é possível notar um aumento recente da produção de unidades novas, pelo PAC, em bairros localizados na “franja” da área central (Pari, Brás, Belém). Por fim, podemos observar uma tensão crescente entre o interesse do mercado imobiliário na área central (para produção de empreendimentos novos e para reforma de edifícios, destinados às camadas de renda média e média-baixa) e os programas de habitação de interesse social, na medida em que o aumento da demanda pelo mercado repercute em aumento do preço da terra.

Essa produção do mercado imobiliário precisa ser compreendida, na medida em que aponta para uma possível reversão do processo histórico de esvaziamento populacional do centro. Quais tipos de empreendimentos residenciais têm se mostrado viáveis e, de certo modo, rentáveis, na área central? Quem são esses agentes privados que atuam no centro? Como se dá a relação entre essas iniciativas privadas, os projetos urbanos e os programas habitacionais em curso?

Referências bibliográficas

- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BRINDLEY, T.; RYDIN, Y.; STOKER, G. Six styles of planning in practice. In: _____. *Remaking Planning*. Londres: Unwin Hyman, 1987.
- CYMBALISTA, R. et al. *Políticas públicas para o Centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo*. São Paulo: Instituto Polis, 2008.
- DENIZO, V. *Os produtos da política estadual de habitação na RMSP: elementos para análise de uma política metropolitana de habitação*. Tese (Doutorado – História e fundamentos da Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.
- DIOGO, E. C. C., *Habitação Social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo*. Dissertação (Mestrado - Planejamento Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2004.
- KARA-JOSÉ, B. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos vinte anos*. Tese (Doutorado – Planejamento Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.
- MOTISUKE, D. *Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambigüidades do programa paulistano Ação Centro*. Dissertação (Mestrado – Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008.
- MÜLLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, A. de (dir.). *A cidade de São Paulo. Estudos de geografia urbana*. São Paulo: Cia. Editora Nacional, 1958, v. III.
- SHIMOMURA, A. R. P. *Relatório de atividades de pós-doutoramento: período janeiro a julho/2010*. PNPd-CAPES, 2010. (mimeo).
- SILVA, H. M. B. *Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo*. Relatório de pesquisa. São Paulo: LABHAB/FAUUSP, 2006.

- SILVA, H. M. B. (coord). *Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo*. Relatório de pesquisa. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- SILVA, L. O. da. Decadência e reabilitação do centro de São Paulo. *Ação para o Centro de São Paulo*. São Paulo: Empresa Municipal de Urbanização – EMURB; Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP; Centro Brasileiro de Análise e Planejamento – CEBRAP; e Centro de Estudos da Metrópole – CEM, 2004. CD-ROM.
- TSUKUMO, I. T. L. *Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. Dissertação (Mestrado - Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 1998.

Etapas, atividades e cronograma do Projeto PNPD (2010-11)

ANEXO C

**Universidade de São Paulo - USP
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAU
Programa Nacional de Pós-Doutorado – PNPd/CAPES**

Projeto de Pesquisa PNPd 2009

Revisão das atividades – novembro/2010

**Edificação e Desenho Urbano com adensamento e
qualidade ambiental: habitação de interesse social
na recuperação de áreas urbanas degradadas**

Novembro - 2010

Projeto de Pesquisa PNPD 2009

Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas

Equipe (2010-2011)

Coordenadoras

Márcia Peinado Alucci (Livre-docente FAUUSP - coordenadora)

Maria Lucia Refinetti Rodrigues Martins (Livre-Docente FAUUSP – coordenadora adjunta)

Pesquisadoras de pós-doutorado

Alessandra Rodrigues Prata (pós-doutoranda - bolsista CAPES, jan-ago/2010)

Roberta Menezes Rodrigues (pós-doutoranda - bolsista CAPES, jan-ago/2010)

Lucia Zanin Shimbo (pós-doutoranda - bolsista CAPES, set/2010)

Mônica Pereira Marcondes (pós-doutoranda - bolsista CAPES, set/2010)

Professoras Colaboradoras

Denise Helena Silva Duarte (Doutora FAUUSP)

Joana Carla Soares Gonçalves (Doutora FAUUSP)

Roberta Kronka Mulfarth (Doutora FAUUSP)

Apresentação

A partir da versão do Projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”, elaborada em julho/2010, e enviada à CAPES juntamente aos relatórios das bolsistas de pós-doutoramento em setembro de 2010, foi realizada uma revisão de suas etapas e atividades (2010-2011), bem como foi elaborado o cronograma geral do Projeto.

Dessa forma, este texto é complementar à versão anterior e apenas substitui o subitem “Etapas da pesquisa”, inserido no item “Metodologia” e acrescenta o item “Cronograma (2010-2011)”.

Etapas da Pesquisa (2010-2011)

ANO 1 - 2010

ETAPA 1 - Reformulação do Projeto de Pesquisa;

- Elaboração detalhada do projeto de pesquisa conjunto entre o LABAUT/LABHAB para os cinco anos da pesquisa;
- Detalhamento de Iniciações Científicas com temas complementares à pesquisa.

ETAPA 2 – Sistematização dos resultados da pesquisa LABAUT/Luz:

- Descrição da pesquisa realizada na área da Luz, em São Paulo, demonstrando as variáveis, requisitos, critérios e diretrizes aplicáveis nos planos de massa e avaliações realizadas.

ETAPA 3 – Levantamento de parâmetros ambientais e de ferramentas para análise de desempenho ambiental:

- Levantamento preliminar dos parâmetros ambientais para a concepção do desenho urbano na promoção de habitação de interesse social em projetos de recuperação de áreas centrais degradadas;
- Identificação de ferramentas para análise de desempenho ambiental do ambiente construído, incluindo propostas de desenho urbano, com ênfase nas ferramentas de simulação computacional

ETAPA 4 – Sistematização e análise dos trabalhos e pesquisas sobre políticas urbanas e habitação social na área central da cidade de São Paulo:

ETAPA 5 - Construção de glossário com termos específicos do projeto.

ETAPA 6 – Atividades complementares:

- Entrega de relatórios parciais de bolsistas PD;
- Entrega de relatório parcial 1º ano do projeto e prestação de contas à CAPES;
- Solicitação de pedidos de ICs para as fundações e órgãos competentes.

ANO 2 - 2011

ETAPA 7 – Levantamento da produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) na área central de São Paulo, entre 2001 e 2010.

ETAPA 8 – Desenvolvimento de Exercício de Projeto (Exercício 1) em nove quadras da área da Luz (correspondente ao estudo anterior desenvolvido pelo LABAUT):

- Proposta de desenho urbano de acordo com legislações vigentes, considerando ocupação máxima permitida;
- Avaliação de desempenho ambiental e urbano da quadra 15;
- Análise dos resultados das avaliações;
- Conclusões e avaliação geral do exercício.

ETAPA 9 - Escolha da área de estudo 2 para a proposta de desenho urbano com adensamento e qualidade urbana e ambiental:

- Definição de critérios para a escolha da área;
- Levantamento preliminar de dados sobre as áreas pré-selecionadas;
- Hierarquização das áreas pré-selecionadas e escolha da área de estudo.

ETAPA 10 - Levantamento de dados sobre a área de estudo 2:

- Produção de estudos sobre as condições ambientais, sócio-econômicas e morfológicas da área

ETAPA 11 – Desenvolvimento de estudos, diretrizes e critérios para elaboração de propostas de desenho urbano para área 2:

- Construção do “quadro de densidades potenciais” para a área;
- Estudos paramétricos: análises comparativas de diferentes cenários urbanos, quanto ao seu desempenho ambiental.
- Definição de critérios para demolição de edifícios na área.

ETAPA 12 - Proposta de desenho urbano para a área de estudo 2, de acordo com legislações vigentes, considerando ocupação máxima permitida.

ETAPA 13 - Elaboração de relatório parcial e prestação de contas referentes ao ano de 2011, para CAPES.

Cronograma (2010-2011)

	atividades/entrega de produto	2010		2011												
		11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Estudo sobre adensamento habitacional em propostas de "Cidades sustentáveis"															
2	Sistematização dos trabalhos e pesquisas do LABAUT (estudo na Luz)															
3	Levantamento preliminar dos parâmetros ambientais para a concepção do desenho urbano na promoção de habitação de interesse social em projetos de recuperação de áreas centrais degradadas															
4	Identificação de ferramentas para análise de desempenho ambiental do ambiente construído, incluindo propostas de desenho urbano, com ênfase nas ferramentas de simulação computacional															
5	Sistematização dos trabalhos e pesquisas sobre habitação social na área central da cidade de São Paulo															
6	Análise sobre as diferentes concepções de políticas urbanas e habitacionais voltadas para a área central de São Paulo															
7	Elaboração de artigo para ENANPUR 2011															
8	Apresentação de artigo no ENANPUR 2011															
9	Levantamento da produção de HIS e de HMP no centro, 2001-2010															
10	Elaboração de glossário com termos e conceitos comuns a serem adotados pelos dois grupos envolvidos na pesquisa (LABAUT/LABHAB);															
11	Elaboração de relatório parcial e prestação de contas CAPES															
12	Etapa 1 do Exercício em 9 quadras da área da Luz: proposta de desenho urbano de acordo com legislações vigentes, considerando ocupação máxima permitida															
13	Etapa 2 do Exercício na área da Luz: avaliação de desempenho ambiental da quadra 15															
14	Etapa 3 do Exercício na área da Luz: análise dos resultados das avaliações															
15	Etapa 4 do Exercício na área da Luz: conclusões e avaliação geral do exercício															
16	Escolha da área de estudo para a proposta de desenho urbano com adensamento e qualidade urbana e ambiental															
17	Levantamento de dados sobre a área de estudo escolhida															
18	Mapeamento da situação atual da área de estudo															
19	Produção estudos sobre as condições ambientais, sócio-econômicas e morfológicas da área															
20	Construção do 'quadro de densidades potenciais' da área															
21	Estudos paramétricos: análises comparativas de diferentes cenários urbanos, quanto ao seu desempenho ambiental.															
22	Definição de critérios para demolição de edifícios na área															
23	Proposta de desenho urbano de acordo com legislações vigentes, considerando ocupação máxima permitida - área 2															
24	Elaboração de relatório parcial e prestação de contas CAPES															

Glossário do Projeto PNPD – versão junho/2011

ANEXO D

GLOSSÁRIO DO PROJETO PNPD

Desenvolvimento sustentável

O debate sobre desenvolvimento sustentável e, mais tarde, sobre sustentabilidade surgiu diante da necessidade de se colocar limites ao crescimento exponencial do capitalismo, com impactos em diversas áreas: concentração urbana da população mundial, crescimento de grandes cidades, emissões de gases, poluição etc. Segundo Mulfarth (2002), apesar dos países e Organizações Mundiais terem começado a implantar medidas para minimizar os danos ao meio ambiente somente na última década do século XX, desde a década de 1960 já havia tentativas que procuravam alertar para as conseqüências das práticas de desenvolvimento econômico. Colocavam-se as seguintes questões: Como agir diante da aparente contradição de explorar o Meio Ambiente sem comprometê-lo continuando a promover o desenvolvimento necessário? Este desenvolvimento ou crescimento é mesmo necessário? Até onde uma cidade pode ou deve crescer sem comprometer a sua própria existência?

Um marco nessa discussão foi o Relatório Brundtland, elaborado em 1987, que definiu o desenvolvimento sustentável como o “desenvolvimento econômico e social que atenda as necessidades da geração atual sem comprometer a habilidade das gerações futuras atenderem as suas próprias necessidades.” (BRUNDTLAND, 2001). Na versão original, em inglês, a definição é a seguinte: "Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs. It contains within it two key concepts: the concept of needs, in particular the essential needs of the world's poor, to which overriding priority should be given; and the idea of limitations imposed by the state of technology and social organization on the environment's ability to meet present and future needs." (BRUNDTLAND, 1987)

Sustentabilidade

De acordo com Mulfarth (2002), as questões conceituais com o objetivo de esclarecer os termos crescimento, desenvolvimento, limites e sustentabilidade têm surgido nos principais meios científicos para nortear a tomada de decisões. Inicialmente a noção de sustentabilidade estava impregnada de questões estritas à esfera ambiental, nos anos 2000, porém, esta limitação foi extrapolada para os campos econômicos, sociais e políticos, fazendo com que sua conceituação e aplicação se tornassem ainda mais ampla e complexa.

Segundo Acselrad (2007), o debate sobre sustentabilidade está marcado por uma grande diversidade de perspectivas de abordagem. Para lhe dar estatuto teórico, o autor se remete à discussão sobre reprodução social: tratar-se-ia de pensar a duração da base material da sociedade, a reprodução, no tempo, das condições materiais de constituição das relações sociais. “Designaremos por sustentabilidade, pois, a categoria através da qual, a partir da última década do século XX, as sociedades têm problematizado as condições materiais da reprodução social, discutindo os princípios éticos e políticos que regulam o acesso e a distribuição dos recursos ambientais – ou num sentido mais amplo, os princípios que legitimam a reprodutibilidade das práticas espaciais”. (ACSELRAD, 2007, p. 1).

Acselrad (2001) afirma que desde a publicação do Relatório Brundtland, diversas matrizes discursivas têm sido associadas à noção de sustentabilidade, destacando: a da eficiência, da equidade, da escala, da ética e a da auto-suficiência. As matrizes da eficiência e da escala estão associadas a uma racionalidade econômica, buscando

otimizar ou conter os processos e a pressão que eles exercem sobre os recursos naturais e assim, viabilizar a continuidade dos mesmos e da sociedade. As matrizes da equidade e da ética tratam de uma mudança de paradigma, pois se interessam por uma justiça inviável no sistema capitalista. E por fim a da auto-suficiência prega a desvinculação das economias nacionais e sociedades tradicionais dos fluxos do mercado mundial (ACSELRAD, 2001)

Procurando dar conta dessa abrangência do conceito, Ignacy Sachs (SACHS, 1994, p.37) ampara a sustentabilidade em cinco dimensões: 1) *sustentabilidade social*: entende-se pela criação de um processo de desenvolvimento sustentável com melhor distribuição de renda e redução do abismo entre classes ricas e pobres; 2) *sustentabilidade econômica*: é possível através de um gerenciamento mais eficiente dos recursos tanto nos setores públicos como privados, em termos macrossociais e não apenas através do critério macroeconômico do empresariado; 3) *sustentabilidade ecológica*: é a utilização dos recursos naturais, quando possível, renováveis, com maior eficiência, redução da utilização de combustíveis fósseis, redução do número de resíduos e de poluição, promovendo a autolimitação do consumo, intensificação nas pesquisas para obtenção de meios mais eficientes e menos poluentes para o desenvolvimento do espaço urbano, rural e industrial, desenvolvimento de normas adequadas para proteção ambiental com elementos de apoio econômicos legais e administrativos necessário para seu cumprimento; 4) *sustentabilidade espacial*: configuração urbana rural mais equilibrada entre os assentamentos urbanos e atividades econômicas, redução da concentração excessiva nas metrópoles, exploração racional das florestas e da agricultura através de técnicas modernas e regenerativas, exploração da industrialização descentralizada, criação de uma rede de reservas naturais e da biosfera para proteção da biodiversidade; 5) *sustentabilidade cultural*: procurando manter as raízes em todos os processos de modernização, agricultura, indústria; preservando as características locais e particulares de cada região.

Apesar da recente disseminação desenfreada do termo, a discussão de princípios e estratégias gerais sobre a sustentabilidade ainda pode ser útil, ao servir como horizonte de projetos que visem à integração entre as seguintes dimensões, de acordo com Silva (2000): **ambiental**, ao se procurar manter a integridade ecológica; **social**, buscando viabilizar uma maior equidade de riquezas e de oportunidades; **econômica**, ao se realizar o potencial econômico priorizando a distribuição de renda e reduzindo impactos socioambientais desfavoráveis; e **política**, criando mecanismos que incrementem a participação da sociedade nas tomadas de decisão.

Isso quer dizer que se o que se busca é um projeto “sustentável” há que se ter como norte essa integração e uma preocupação em atuar em todas as dimensões de modo equilibrado, evitando-se as “categorizações socialmente vazias” que, segundo Acselrad (1999), são encontradas em muitas noções sobre sustentabilidade que não contemplam a diversidade social, suas formas de apropriação e de uso dos recursos do meio ambiente.

Sustentabilidade urbana. Segundo Acselrad (2007), o debate diz respeito tanto às condições como à qualidade da duração das cidades no futuro. “O discurso hegemônico sobre sustentabilidade urbana apresentar-se-á também numa dupla dimensão. Uma, que podemos chamar de prática, trataria das mudanças concretas desejadas na forma de apropriação e gestão da cidade material. [...] Uma segunda dimensão da sustentabilidade urbana, que poderíamos chamar de retórica, considera que fazer a cidade sustentável é fazer da incorporação da variável ambiental um meio de neutralizar a crítica ambientalista, de atribuir legitimidade ampliada aos responsáveis pelas

políticas urbanas, particularmente no contexto da competição global”. (ACSELRAD, 2007, p. 3) “Voltando ao que chamei de “sustentabilidade prática das cidades”, essa concepção hegemônica consistiria em fazer durar a cidade em sua materialidade técnica de estoques e fluxos de matéria e energia necessários à acumulação urbana. [...] Busca-se, aqui, economizar a cidade; adotar tecnologias poupadoras de espaço, matéria e energia e reciclar materiais. Via de regra, esse debate aponta na direção de minimizar a mobilidade intra-urbana pela concepção de cidades mais compactas.” (ACSELRAD, 2007, p. 4) Na segunda dimensão, “um meio ambiente único é então evocado para soldar as forças sociais da cidade. O discurso ambiental serve também para isto; não exclusivamente, mas é, também, apropriado por este viés - o de que o “ambiente” é uno, diz respeito a todos, é supra-classista e justifica devermos dar-mo-nos as mãos, fazer uma só e inelutável política para protegê-lo. No entanto, mesmo que em nome do interesse de todos, é a política de algum grupo que será feita”. (ACSELRAD, 2007, p. 4)

Sustentabilidade urbana em uma perspectiva democrática. “O desafio da construção de cidades com novos parâmetros, portanto, não se poderia restringir às concepções de um urbanismo ecologizado, que se satisfaça em promover cidades compactas, capazes de economizar espaço e energia, nem tampouco que tenham na sustentabilidade um mero atributo simbólico adicional para a competição interurbana, desenvolvida através do marketing de cidades. Trata-se, isto sim, de pensar um novo modelo de desenvolvimento urbano, baseado nos princípios da democratização das cidades, no combate à segregação sócio-territorial, na defesa dos direitos de acesso aos serviços urbanos, na superação da desigualdade social, que se manifesta também na desigual condição de exposição aos riscos urbanos. (ACSELRAD, 2007, p. 7-8)

Sustentabilidade na Arquitetura. Na Arquitetura, também houve a proliferação do termo “sustentabilidade”, podendo ser encontradas as seguintes denominações: Arquitetura mais sustentável, Arquitetura de baixo impacto humano e ambiental, Arquitetura Verde, Arquitetura Bioclimática, Arquitetura Ecológica. (MULFARTH, 2002). De modo geral, a sustentabilidade aplicada na arquitetura “é uma forma de promover a busca pela igualdade social, valorização dos aspectos culturais, maior eficiência econômica e menor impacto ambiental nas soluções adotadas nas fases de projeto, construção, utilização, reutilização e reciclagem da edificação, visando à distribuição equitativa da matéria-prima e garantindo a competitividade do homem e das cidades.” (MULFARTH, 2002, p.8) “A Arquitetura sustentável é a continuidade mais natural da Bioclimática, considerando também a integração do edifício à totalidade do meio ambiente, de forma a torná-lo parte de um conjunto maior. É a arquitetura que quer criar prédios objetivando o aumento da qualidade de vida do ser humano no ambiente construído e no seu entorno, integrando as características da vida e do clima locais, consumindo a menor quantidade de energia compatível com o conforto ambiental, para legar um mundo menos poluído para as próximas gerações.” (CORBELLA e YANNAS, 2003, p. 17)

As principais recomendações sobre gestão de assentamentos humanos da Agenda 21 são as seguintes: uso de materiais locais, promoção de técnicas tradicionais, com fontes regionais e estratégias de autogestão; reconhecimento do número de mortos que os acidentes naturais causam nos países em desenvolvimento devido à construção irregular e uso de materiais

inadequados, necessidade de melhoramento na fabricação de materiais e nas técnicas de construção; regulação dos princípios de eficiência energética; regulamentação para desencorajar a construção em áreas inapropriadas ecologicamente; uso de trabalho-intensivo ao invés de uso intensivo de energia nas técnicas construtivas; reestruturação das instituições de crédito para permitir que os pobres comprem materiais e serviços; intercâmbio internacional entre arquitetos e empreendedores; exploração de métodos que facilitam a reciclagem e o reuso de materiais de construção; multas financeiras para desencorajar o uso de materiais que prejudicam o ambiente; descentralização da indústria de construção para o fortalecimento de pequenas empresas; o uso de “tecnologias limpas”. (BUNZ, HENZE, TILLER, 2006). Essas 12 recomendações constituem a base para muitos manuais internacionais de desenho sustentável e compreende muitos aspectos do ciclo de vida de um edifício.

Princípios de planejamento para a construção sustentável e perguntas a serem consideradas durante a elaboração do projeto, segundo manual alemão para construção sustentável (GUIDELINE FOR SUSTAINABLE BUILDING, 2001): 1) Adequação das necessidades: É necessária uma nova edificação para atender os requisitos espaciais ou podem ser usados os bens existentes? 2) Otimização do programa de necessidades: ele atende aos requisitos necessários? 3) Considerar os efeitos relacionados ao local: o local suporta os requisitos ecológicos e econômicos? 4) Otimizar o desenho do edifício em termos de ecologia, economia, funcionalidade e configuração. 5) Durabilidade do uso das edificações, possibilidade de múltiplo uso, conversão de uso. 6) Durabilidade dos materiais de construção e dos componentes construtivos: para aumentar a vida útil dos edifícios e reduzir custos de manutenção e renovação. 7) Otimização das geometrias dos componentes construtivos: para aumentar valor de uso e amplo leque de usos, maiores chances de utilização futura, reuso e manutenção mais simples. 8) Evitar materiais de construção e componentes compostos que são difíceis de separar para aumentar o potencial de reciclagem e de reuso. 9) Níveis baixos de contaminação dos materiais e componentes de construção. 10) Demolição controlada se não há possibilidade de manter a utilização.

Cidade sustentável

O tema da sustentabilidade das cidades, ou nas cidades, é debatido por diversos autores. Para Gonçalves (2003), a *cidade sustentável* é aquela eficiente no consumo dos recursos menos poluentes, de prática mobilidade, confortável climaticamente, com nichos ecológicos, servida de espaços públicos de qualidade ambiental, preparada para o deslocamento do pedestre, dinâmica e com diversidade em termos sociais e econômicos.

Segundo Rueda (EMVS, 2006), o novo paradigma de *cidade sustentável* se baseia em quatro eixos fundamentais: a compacidade, a complexidade, a eficiência e a estabilidade social.

Compacidade. A *compacidade* é aquilo que manifesta a qualidade de compacto, representa uma massa muito unida, um agregado dos elementos constituintes dos quais estão pouco ou nada separados um dos outros. No âmbito urbano, a compacidade expressa a idéia de proximidade dos componentes que formam a cidade, ou seja, a reunião em um espaço mais limitado dos usos e das funções urbanas. Desta forma, a compacidade facilita o contato, o intercâmbio e a comunicação que são a essência da cidade (EMVS, 2006).

Complexidade. A *complexidade* na cidade está ligada a diversidade de usos e funções urbanas, a qual permite um acesso à cidade sem restrições. O aumento da complexidade em um espaço limitado supõe um aumento de trajetórias de relação entre os diversos portadores de informação, que permite o aumento de sinergias de todo o tipo. (EMVS, 2006)

Eficiência. A *eficiência* consiste em conseguir a máxima eficiência do uso dos recursos e a mínima perturbação dos ecossistemas urbanos. (EMVS, 2006)

Estabilidade social. A *estabilidade social* se refere ao aumento da diversidade e da integração, gerando a coesão social. (EMVS, 2006)

Cidade compacta

Um grupo de autores (Jacobs, 1973; Newman e Keworthy, 1989; Elkin et al., 1991; Sherlok, 1991; Enwicht, 1992; McLaren, 1002; Owens e Rickaby, 1992 – apud Higuera, 2009) considera *ciudades compactas* aquelas que apresentam um menor consumo de solo urbano, uma versatilidade de morfologias urbanas possíveis, otimização do uso de transporte público, a existência de áreas multifuncionais as quais o acesso é possível andando ou de bicicleta, a redução dos tráfegos de veículos privados; a sociabilidade e os intercâmbios pessoais.

Como parte dessa discussão, Scussel & Sattler (2010) definem a *cidade compacta e diversa* como aquela que "reúne princípios como o da multiplicidade de usos e atividades, que encurta distâncias e busca a redução da locomoção, mediante o estímulo ao desenvolvimento de relações locais, em que habitação, trabalho e lazer estejam próximos." (Scussel & Sattler, 2010 - p.139). De acordo com esses autores, a *cidade compacta e diversa* apresenta três componentes ou campos de análise: moradia; infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos; e entorno; os quais compreendem as seguintes variáveis:

Moradia: tamanho/densidade de ocupação; funcionalidade; material e técnica construtiva; tipo arquitetônico; estado de conservação; conforto térmico.

Infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos: água: tipo de abastecimento/tratamento; esgoto: coleta/destino/tratamento; lixo: coleta/destino; luz e telefone; transportes; escola; posto de saúde; áreas verdes, praças e parques; espaços culturais: museus/bibliotecas/teatro; comércio.

Entorno: ambiente construído – patrimônio arquitetônico; arborização; trânsito; ruído; ventilação; insolação – exposição solar; segurança; vizinhança.

Green building ou edifícios verdes

A expressão *green building* passou a ser amplamente empregada para designar iniciativas que incorporem preocupações com o impacto ambiental e o desempenho energético das edificações – ou iniciativas que argumentam tais feitos (Silva, 2003).

Impacto ambiental

BRANCO (1984) coloca o *impacto ambiental* como "...uma poderosa influência exercida sobre o meio ambiente, provocando o desequilíbrio do ecossistema natural", o que pode ser estendido para "(...) qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades, nas relações constitutivas do ambiente, que excedam a capacidade de absorção desse ambiente." (BRANCO, 1984, apud MOREIRA, 1997)

Qualidade ambiental

Com relação à conceituação de *qualidade ambiental*, BUCCHERI FILHO (2006) distingue os autores em dois grupos: aqueles que definem a qualidade ambiental atrelada a aspectos socioeconômicos, tal como segurança pública, transporte, educação, etc; e os autores que tratam a qualidade ambiental preocupando-se mais com as condições do ambiente natural modificado, ou seja, com o meio físico propriamente dito (BUCCHERI FILHO, 2006, apud MIANA, 2010).

De acordo com a última corrente, dentro da esfera *sustentabilidade*, a *qualidade ambiental* estaria associada, principalmente: ao consumo eficiente de recursos naturais, água, energia e matéria; a ambientes urbanos menos poluídos; à conforto ambiental dos seres humanos em edifícios e espaços externos; ao transporte eficiente para pessoas e produtos em termos de consumo de energia, impacto ambiental e mobilidade; ao controle dos resíduos e; à presença de nichos ecológicos (MIANA, 2010).

Clima urbano

Segundo Freitas (2005), os *climas urbanos* são modificações locais das condições atmosféricas, cuja formação depende tanto do clima regional, no qual a localidade está situada, quanto dos aspectos naturais e das características da urbanização. (FREITAS, 2005, p.83).

Ambiente ou espaço urbano

MOREIRA (2009) define o *ambiente urbano* como “as relações dos homens com o espaço construído e a natureza, em aglomerações de população e de atividades humanas, constituídas por fluxos de energia e de informação para nutrição e biodiversidade; pela percepção visual e atribuição de significado às conformações e configurações da aglomeração; e pela apropriação e fruição (utilização e ocupação) do espaço construído e dos recursos naturais.” (MOREIRA, 2009). Segundo o autor, esse conceito de *ambiente* “possibilita abordar qualquer localização do espaço urbanizado e construído como lugar de intercâmbio de energia das atividades humanas com a natureza para satisfação das necessidades biológicas dos organismos, como lugar susceptível de percepção visual e atribuição de significado, e como lugar de interação das atividades humanas com o espaço construído e com os recursos naturais” (MOREIRA, 2009). Nesse contexto, o *ambiente ou espaço construído* é tido pelo autor como:

Ambiente construído. “O resultado da profunda transformação do ambiente para adequá-lo às necessidades da aglomeração, e para transformá-lo em habitat da população e das atividades humanas aglomeradas.” (MOREIRA, 1997).

Com relação à *qualidade do espaço urbano*, de acordo com Scussel & Sattler (2010) ela é definida pela combinação de um conjunto de fatores como custos de infraestrutura urbana, tipologia das edificações, estruturação da malha viária, etc. (Scussel & Sattler, 2010 - p.140)

Ecossistema urbano

Marcus e Detwyler (1972) dividem a cidade em dois componentes, o homem urbano e o meio ambiente urbano, e concluem que, de fato, o entendimento da dinâmica das

interações entre estes dois elementos é facilitado se a cidade é reconhecida como um *ecossistema*, — o *ecossistema urbano*, com necessidades biológicas, essenciais à sobrevivência da população, e requisitos culturais, necessários ao funcionamento e crescimento da cidade. Para os autores, as necessidades biológicas são: ar; água; espaço; energia (alimento e calor); abrigo; e disposição de resíduos. E as necessidades culturais são: organização política; sistema econômico (trabalho, capital, tecnologia; transporte e comunicação; educação e informação; atividades sociais e intelectuais; e segurança (NUCCI, 2008).

Para HIGERAS (2009), o *ecossistema urbano* está relacionado aos grandes percursos horizontais dos recursos de água e energia, capazes de explorar outros ecossistemas e provocar desequilíbrios territoriais.

Morfologia urbana

A *morfologia urbana* pode ser definida como a estrutura de organização de vias, quadras e edificações. Envolve forma e volumetria.

Forma urbana

“A *forma urbana* é uma composição de três subformas: a forma do reparcelamento do solo, a forma do traçado viário, e a forma do estoque construído.” (MIANA, 2010)

Lamas (2004) faz uma reflexão sobre a forma urbana enquanto objeto do urbanismo, ou melhor, enquanto corpo da materialização da cidade capaz de determinar a vida humana em comunidade. Segundo a autora: *A forma física do espaço é uma realidade para a qual contribui um conjunto de fatores socioeconômicos, políticos e culturais. Sem dúvida que a economia, ou as condições socioeconômicas de produção do espaço, se refletem profundamente na sua forma. Mas a forma urbana é também, ou deverá ser, o resultado da produção voluntária do espaço. As formas não têm apenas a ver com concepções estéticas, ideológicas, culturais ou arquitetônicas, mas encontram-se indissociavelmente ligadas a comportamentos, à apropriação e utilização do espaço, e à vida comunitária dos cidadãos.* (LAMAS, 2004).

Diversidade

A questão da *diversidade* na arquitetura e no urbanismo é amplamente debatida por Steemers & Steane (2004). De acordo com os autores, um *ambiente com diversidade* (*a diverse environment*) é aquele que apresenta a maior possibilidade de escolha e a mais vasta gama de condições.

Para Steemers & Steane (2004), a *diversidade ambiental* pode ser discutida de dois modos: em termos de diversidade espacial e diversidade temporal.

Diversidade espacial. Segundo os autores, a *diversidade espacial* está relacionada à presença de uma faixa de condições ambientais que podem ser formalmente estruturadas como parte de uma sequência. As transições entre esses espaços - sejam graduais ou agudas - irão influenciar nossa percepção de diversidade e a oportunidade de optar por ou antecipar condições contrastantes. Pode-se dizer que maior conexão ou contraste resulta em mais diversidade, enquanto que a falta de um desses fatores resulta em baixa diversidade. (Steemers & Steane, 2004)

Diversidade temporal. Já a *diversidade temporal* está relacionada a um local específico, interno ou urbano, e como esse muda ou é alterado com o tempo. (Steemers & Steane, 2004)

Densidade

A densidade “representa o número total da população de uma área urbana específica, expressa em habitantes por unidade de terra ou solo urbano, ou o total de habitações de uma determinada área urbana, expressa em habitações por unidade de terra. Geralmente utiliza-se hectare como unidade de referência quando se trabalha com áreas urbanas.” (ACIOLY, 1998, p.16). A *densidade líquida* expressa o número total de pessoas residindo em uma zona urbana dividida pela área estritamente residencial, enquanto que a *densidade bruta* divide por toda a área do assentamento, incluindo ruas, espaços públicos e outros usos (ACIOLY, 1998).

Agentes

Os agentes que interferem na promoção, produção e uso do ambiente construído são genericamente denominados como “agentes produtores”, “agentes promotores” ou “agentes sociais” no debate acadêmico.

Agentes sociais. Ball (1986) define os seguintes “agentes sociais” que participam da provisão habitacional: proprietários; produtores; agências de vendas; agentes financeiros (podendo ser, o capital emprestado para a construção ou o capital para financiar o consumo); o Estado; e consumidores.

Agentes de produção e de circulação. Ribeiro (1997) classifica os agentes de produção e de circulação da moradia em: proprietário, incorporador, financiador e construtor.

Agentes produtores. Para Scussel & Sattler (2010, p. 139), os agentes produtores são os incorporadores, os construtores e os vendedores. Em especial, segundo a NBR 15575 (2009), o incorporador é a “pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Harvey (1982, p. 12) prefere adotar a denominação “*facções do capital*” que interferem na produção e no uso do ambiente construído, ao invés de “agentes”. O autor distingue, analiticamente, a facção do capital que procura a apropriação da renda (proprietários de terra, empresas imobiliárias, intermediários financeiros e investidores); a facção que procura juros e lucro advindos da construção de novos elementos na construção (os *interesses da construção*); o capital em “geral” que encara o ambiente construído como dreno para capital excedente e como pacote de valores de uso; e a força de trabalho, que se utiliza do ambiente como meio de consumo e de sua própria reprodução.

Áreas degradadas / negligenciadas

No debate internacional, a identificação de áreas urbanas degradadas e desvalorizadas motivou, por um lado, a implementação de projetos de revitalização, pautados pelos princípios de gestão urbana neoliberal e da governança, sobretudo, a partir da década de 1990. Por outro, como destacam Gonçalves e Duarte (2006), enriqueceu a discussão sobre sustentabilidade urbana, ao se considerar a

revitalização de áreas urbanas como uma alternativa viável, em oposição à expansão urbana, com a ocupação de áreas verdes (*greenfields*).

Brindley, Rydin e Stoker (1987) denominam tais áreas como “negligenciadas” ou “abandonadas” (em inglês, *derelict areas*), em alusão ao abandono da atuação do poder público nessas áreas.

No caso da cidade de São Paulo, a identificação de áreas “degradadas” localizadas na região central emerge como uma questão que precisava ser enfrentada pelo poder público municipal durante a década de 1970, a partir da constatação da diminuição do uso habitacional e aumento dos setores de comércio e serviços. Diversos autores vêm destacando que a construção do discurso sobre a “degradação” e sobre a sua solução, as iniciativas de “revitalização”, “requalificação” ou “reabilitação”, está em direta relação com a consolidação real de uma “popularização” do centro, tanto em termos de suas atividades (sobretudo, comércio e serviços), quanto de seus moradores. (Ver: Tsukumo, 2007; Motisuke, 2008; Cymbalista et al., 2008; Kara-José, 2010).

Degradação. Para questões de desempenho ambiental de edifícios, o termo *degradação* é definido como a “Redução do desempenho devido à atuação de um ou de vários agentes de degradação” (NBR 15575, 2009)

Área central de São Paulo

A abrangência da área central de São Paulo não é definida de modo preciso entre os diversos autores. Tsukumo (2007) considera Centro ou Área Central de São Paulo, o território correspondente à Subprefeitura da Sé e áreas envoltórias, principalmente as adjacentes. Seriam os distritos República, Sé, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, e parte de Belém e Mooca, não considerando limites rígidos. Já o Centro Expandido corresponde a toda a área limitada pelas marginais Pinheiros ao sul e Tietê ao norte e distritos Belém e Mooca à leste. (TSUKUMO, 2007, p. 6 e 8)

A pesquisa coordenada por Silva (2006) considerou a área central de São Paulo como aquela formada pelos seguintes treze distritos: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé. A área se caracteriza, segundo a autora, como uma região de grande vitalidade, que abriga atividades econômicas de importância local e regional altamente geradoras de emprego e renda (comércio popular, comércios especializados e regionais) e uma população moradora socialmente diversificada. As melhorias ambientais e as estratégias de repovoamento dos distritos centrais devem respeitar essa identidade. (SILVA, 2006, p. 17) O Programa “Morar no Centro” (2001-2004), promovido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, também considerou os treze distritos como sua área de abrangência.

Numa outra pesquisa, também coordenada por Silva (2007), a delimitação da “área central” se restringiu ao conjunto de 11 distritos (Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé), que correspondem a 4,4% da população e 2,8% da área do município. Todos eles se caracterizam por importante perda de população e transformação do perfil das atividades econômicas, tendo como resultado um quadro imobiliário caracterizado pela presença de domicílios vagos, edifícios abandonados e instalações industriais desativadas. (SILVA, 2007, p. 4)

Kara-José (2010) define a “Região Central” sendo o Centro (distritos Sé e República) somado ao conjunto de distritos a ele limítrofes (Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação). Estes distritos, até o ano 2000, compunham a área de atuação da Administração Regional da Sé.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE), aprovado em 2002, instituiu a criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas como “porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.” (PMSP/SEMPA, 2002). Segundo Silva (2006), nas ZEIS, a prioridade é a produção e a regularização de HIS, buscando intervir na questão fundiária e promover mecanismos que permitam reduzir os preços dos imóveis necessários à produção pública, assim como viabilizar a produção de HIS pela iniciativa privada. As ZEIS foram agrupadas em quatro tipos, a saber: ZEIS 1 (áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social ou do mercado popular); ZEIS 2 (áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificados ou subutilizados); ZEIS 3 (áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos); ZEIS 4 (glebas ou terrenos não edificados e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental).

ZEIS 3. “A definição dos mecanismos e a delimitação dos perímetros de aplicação das ZEIS-3 foi estreitamente ligada à implementação do Programa Morar no Centro, que contratou assessorias técnicas para realização de levantamentos nos 13 distritos centrais, em 2002. Os perímetros selecionados nesse levantamento, caracterizados pela concentração de cortiços, terrenos e imóveis vazios ou subutilizados, foram delimitados no PDE como ZEIS-3, um tipo específico para a área central, que incluiu também alguns imóveis isolados abandonados, indicados pelos movimentos de moradia.” (SILVA, 2006, p. 106). Segundo Silva (2006), a principal regra da ZEIS-3 é a exigência de percentual mínimo de HIS e de HMP para aprovação de empreendimentos de construção ou reforma em terrenos com área maior que 500m². O PDE exigia um percentual de 50% de HIS e o restante podendo ser ocupado por qualquer outro uso. Os Planos Regionais Estratégicos (PRE) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo alteraram essas porcentagens para 40% para HIS, 40% para HMP e 20% para outros usos. Nas ZEIS-3, aplicam-se os seguintes instrumentos urbanísticos: parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; Desapropriação com títulos da dívida ativa; Isenção da Outorga Onerosa (concessão do direito de construir acima do CA básico); Transferência do potencial construtivo.

Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP)

O Sistema Nacional de Habitação, definido pela Política Nacional de Habitação (PNH – 2004), previa dois subsistemas, justamente para *segregar* as fontes de recursos de acordo com as diferentes demandas populacionais: i) o Subsistema de Habitação de Interesse Social; ii) o Subsistema de Habitação de Mercado. O primeiro subsistema visava garantir que os recursos públicos fossem destinados *exclusivamente* ao subsídio à população de mais baixa renda, movimentando-se os recursos advindos do FGTS e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e de outros fundos. Já o segundo procurava *reorganizar* o mercado privado de habitação a fim de se ampliar as formas de captação de recursos e de se incluir novos agentes, facilitando a promoção imobiliária (via cadernetas de poupança e demais instrumentos de atração de investidores institucionais e pessoas físicas, tais como os relacionados

ao fortalecimento e ampliação da presença no mercado de capitais). (SHIMBO, 2010, p. 75)

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE, 2002) classifica da seguinte forma:

Habitação de Interesse Social (HIS). Destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 SM, ou com capacidade de pagamento a ser definido, de promoção pública ou conveniada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até 1 vaga de garagem e área útil de no máximo 50m².

Habitação de Mercado Popular (HMP). Destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 SM [R\$8.160,00] ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica; de promoção pública ou privada; com até 2 sanitários, até 1 vaga de garagem e área útil de no máximo 70m². (SILVA, 2006, p. 110).

De acordo com Silva (2007), os tetos das faixas de rendas familiares atendidas pela HIS ou HMP são fixados por decreto municipal, periodicamente. Além dessas definições do plano diretor, é importante destacar que a HIS é aquela promovida por agentes públicos, incluindo reformas, construção nova e subsídios às famílias de baixa renda. (Tsukumo, 2007).

Edificação Residencial

O Regulamento Técnico nacional RTQ-R (2010) define a *edificação residencial* como sendo aquela “utilizada para fins habitacionais, que contenha espaços destinados ao repouso, alimentação, serviços domésticos e higiene, não podendo haver predominância de atividades como comércio, escolas, associações ou instituições de diversos tipos, prestação de serviços, diversão, preparação e venda de alimentos, escritórios e serviços de hospedagem” (RTQ-R, Anexo da portaria INMETRO No 449/2010). Esse Regulamento faz uma distinção entre a edificação residencial *multifamiliar* e *unifamiliar*, a dizer:

Edificação Multifamiliar. Edificação que possui mais de uma unidade habitacional autônoma (UH) em um mesmo lote, em relação de condomínio, podendo configurar edifício de apartamentos, sobrado ou grupamento de edificações. (Observação: casas geminadas ou “em fita”, quando situadas no mesmo lote, enquadram-se nesta classificação). (RTQ-R, Anexo da portaria INMETRO No 449/2010)

Edificação Unifamiliar. Edificação que possui uma única unidade habitacional autônoma (UH) no lote. (RTQ-R, Anexo da portaria INMETRO No 449/2010)

Conforto

O termo *conforto* é frequentemente utilizado para se referir ao *conforto térmico*, e não ao *conforto humano*, no sentido verdadeiro da palavra (MARCONDES, 2010).

No âmbito da arquitetura e do urbanismo, o termo *conforto ambiental* é empregado contemplando o estudo das condições térmicas, acústicas, luminosas e energéticas, e os fenômenos físicos a elas associados como um dos condicionantes da forma e da organização do espaço.

Conforto térmico. De acordo com a norma internacional ASHRAE 55 (2004), *conforto térmico* pode ser definido como “(...) *that condition of mind which expresses satisfaction with the thermal environment*” (ASHRAE 55, 2004, p.2) (aquele estado de espírito que expressa satisfação com o ambiente térmico, tradução nossa). Já a norma técnica brasileira NBR 15220 (2005) define o termo como “*satisfação psicofisiológica de um indivíduo com as condições*

térmicas do ambiente.” (NBR 15220, 2005). O *conforto térmico* depende do balanço entre parâmetros comportamentais e físicos. Os parâmetros comportamentais estão relacionados ao indivíduo, como metabolismo e vestimenta. Já os parâmetros físicos, estão relacionados ao meio ambiente, a dizer: temperatura do ar, temperatura das superfícies (temperatura radiante), umidade relativa e velocidade do ar. (MARCONDES, 2010)

Conforto luminoso ou visual. É o conjunto de condições, num determinado ambiente, no qual o ser humano pode desenvolver suas tarefas visuais com o máximo de acuidade e precisão visual, com o menor esforço, com menor risco de prejuízos à visão e com reduzidos riscos de acidentes. (AUT 258. Conforto Ambiental 1 - Fundamentos, material de aula)

Eficiência energética

No âmbito da arquitetura e do urbanismo, o termo *eficiência energética* é associado à utilização, em um edifício, ambiente ou espaço, da menor quantidade de energia advinda de fontes poluentes (i.e., de combustíveis fósseis), adequada a um determinado uso (atividade) e ocupação (requisitos de conforto ambiental). Nesse sentido, a *eficiência energética* aparece relacionada à redução na demanda por energia (ou à redução do consumo energético) e de emissões de CO₂, sendo o último no caso da matriz energética do local em questão ser baseada em fontes geradoras dos gases do efeito estufa.

Desempenho

A palavra *desempenho* está relacionada ao comportamento de um produto durante a sua utilização, caracterizando-se o fato de que este deve apresentar certas propriedades para cumprir a função proposta quando sujeito a determinadas influências ou ações durante a sua vida útil. Essas ações que atuam sobre o edifício ou um conjunto de edificações são chamadas *condições de exposição* (GOLÇALVES et al, 2008).

A norma técnica NBR 15575 (2009) define *desempenho* como sendo o “comportamento em uso de um edifício e de seus sistemas” (NBR 15575, 2009).

Norma de desempenho. A norma brasileira de desempenho para edifícios (no caso, residenciais de até cinco pavimentos) compreende o “conjunto de requisitos e critérios estabelecidos para um edifício e seus sistemas, com base em *exigências do usuário*, independentemente da sua forma ou dos materiais constituintes” (NBR 15575, 2009).

Exigências do usuário. Conjunto de necessidades do usuário do edifício a serem satisfeitas por este (e seus sistemas) de modo a cumprir com suas funções. (NBR 15575, 2009)

Requisitos de desempenho. Condições que expressam qualitativamente os atributos que o edifício e seus sistemas deve possuir, a fim de que possa satisfazer às exigências do usuário. (NBR 15575, 2009)

Crítérios de desempenho. Especificações quantitativas dos requisitos de desempenho, expressos em termos de quantidades mensuráveis, a fim de que possam ser objetivamente determinados. (NBR 15575, 2009)

Desempenho ambiental. Os estudos vinculados à arquitetura e ao urbanismo abordam o *desempenho ambiental* como o desempenho térmico, luminoso e acústico de ambientes de edificações e/ou de espaços externos, sendo o termo comumente atrelado às questões de eficiência energética.

Indicadores e Índices

Indicadores e índices são instrumentos de avaliação e mensuramento.

Segundo definição da OECD (1991), um *indicador* é um parâmetro ou valor derivado de parâmetros que fornece informações sobre um determinado fenômeno. Ainda nesse sentido, VOSGUERTCHIAN (2006) aborda os *indicadores* como “ferramentas constituídas por uma ou mais variáveis usadas para simplificar a informação sobre fenômenos complexos, de forma a facilitar a comunicação e a possível quantificação dos fenômenos” (VOSGUERTCHIAN, 2006, p.160). A variável em questão pode ser qualitativa, um ranking variável ou uma variável quantitativa, completa MIANA (2010).

Para SILVA (2003), os *indicadores* são utilizados para reduzir o número de medidas e parâmetros necessários para descrever uma determinada situação, e simplificar o processo de informação através do qual os resultados destas medidas chegam ao usuário final (SILVA, 2003).

Indicadores de sustentabilidade. Indicadores de sustentabilidade (ambiental) são medidas que relacionam a distância entre o estado atual (do ambiente) e o seu estado sustentável. Para se falar em indicadores de sustentabilidade, este patamar sustentável deve, portanto, ser conhecido ou razoavelmente estimado (HOLDEMBERG et al., 1991).

Índice é entendido como o resultado da combinação de um conjunto de parâmetros associados uns aos outros por meio de uma relação pré-estabelecida que dá origem a um novo e único valor. Nesta associação são atribuídos valores relativos a cada parâmetro que compõe o índice, e a relação pode ser estabelecida por meio de estatística, formulação analítica ou cálculo de razão matemática. (MIANA, 2010)

Exemplos de índices e indicadores empregados em estudos sobre a qualidade ambiental urbana, por diferentes autores, são apresentados a seguir:

Índices:

QSR - Índice de Qualidade Ambiental do Espaço Residencial. (Scussel & Sattler, 2010 - p.142, apud Socco et al., 2002)

QER - Índice de Qualidade do Espaço Residencial. Trata-se do índice QSR ajustado e ampliado por Scussel. Esse índice é aplicado à escala de vizinhança: "é calculado para cada unidade fundiária ou lote urbano – a menor escala de agregação entre os instrumentos de aferição do espaço intraurbano pesquisados" (Scussel & Sattler, 2010 - p.142).

Indicadores:

Pegada Ecológica (ecological footprint). O conceito de *pegada ecológica* foi desenvolvido pelos pesquisadores canadenses William Rees e Mathis Wackernagel, em 1996, com o objetivo de quantificar o impacto ambiental das cidades (MIANA, 2010). É tido, pelos autores que discorrem sobre o tema, como um dos principais indicadores de sustentabilidade ambiental urbana. A *pegada ecológica* de uma cidade compreende a área no planeta necessária para suprir o seu consumo de recursos e produtos, considerando a produção de alimentos, a extração de matéria-prima e a capacidade do meio natural de absorver os resíduos gerados por esse consumo, em particular as emissões de CO₂. Com base nesses estudos, constatou-se que a pegada ecológica de uma cidade dos países industrializados pode ser entre 300 e 500 vezes o seu território, ou de 6 a 10 hectares por habitante. Como exemplo disso, a pegada ecológica de Londres atinge a marca de 293 vezes o seu território (GIRARDET, 2004).

Taxa de verticalização. Corresponde ao número de apartamentos dividido pelo número de domicílios (Scussel & Sattler, 2010 - p.140)

Iluminação vs. Insolação

Os termos *iluminação* e *insolação* aparecem com frequência em estudos sobre o desempenho ambiental de edifícios e espaços urbanos.

Iluminação: Relativo à incidência de luz, ao nível luminoso, ao conforto luminoso das pessoas. Normas e regulamentações técnicas estabelecem os níveis mínimos de iluminância em ambientes, em *lux* (unidade usual), adequados à realização de diferentes atividades. No Brasil, esses níveis mínimos são estipulados pela No Brasil, NBR 5413 (1992).

Insolação. Referente à incidência de radiação solar (direta) em determinado edifício, ambiente ou espaço. Comumente abordada em termos de horas de sol em determinado ambiente ou espaço, ou com relação ao ganho de carga térmica devido à radiação solar incidente (em W/m^2).

Retrofit

A norma brasileira de desempenho de edifícios residenciais NBR 15575 (2009) emprega o termo *retrofit* como sendo a “Remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética”.

Ainda com relação aos edifícios, Gonçalves e Duarte (2006) definem o termo como “reabilitação tecnológica de edifícios”, e completam: “(...) é uma alternativa à demolição e à construção de novos edifícios, nos quais algum impacto ambiental é inerente. Os objetivos do retrofit de edifícios são: adaptar o edifício a novos usos, melhorar a qualidade ambiental dos ambientes internos, otimizar o consumo de energia no médio e longo prazos, aumentar o valor arquitetônico e econômico de um edifício existente, ou mesmo restaurar o seu valor inicial.” (Gonçalves e Duarte, 2006, p.55)

Com relação às questões de conforto ambiental e eficiência energética, as autoras colocam que “as metas da reabilitação tecnológica contemplam a redução da demanda por climatização e iluminação artificiais, suprimindo-a tanto quanto possível por meios passivos: aquecimento passivo direto e indireto, ventilação natural, ventilação noturna, iluminação natural e demais estratégias, complementando o restante por meio de tecnologias energeticamente eficientes.” (Gonçalves e Duarte, 2006, p.55)

OBS: incluir definições do regulamento RTQ-R (Anexo da portaria INMETRO No 449/ 2010) após a fase de avaliação de desempenho ambiental, destacando os termos abordados

Referências

ACIOLY, C.; DAVIDSON, F. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.** Rio de Janeiro: Ed. Mauad, 1998.

- ACSELRAD, Henri. *Sustentabilidade e desenvolvimento: modelos, processos e relações*. Rio de Janeiro: FASE, 1999.
- ACSELRAD, Henri. **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: DPPA, 2001.
- ACSELRAD, H. Vigiar e unir – a agenda da sustentabilidade urbana. **VeraCidade**, ano 2, n. 2, jul/2007.
- AMERICAN SOCIETY OF HEATING, REFRIGERATING AND AIR CONDITIONING (ASHRAE). **ASHRAE 55-2004**: Thermal environmental conditions for human occupancy. Atlanta: ASHRAE, 2004.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 15575**: Edifícios habitacionais de até cinco pavimentos — Desempenho. Rio de Janeiro: ABNT, 2009.
- _____. **NBR 15220**: Desempenho térmico de edificações. Rio de Janeiro: ABNT, 2005.
- _____. **NBR 5413**: Iluminância de interiores. Rio de Janeiro: ABNT, 1992.
- BALL, M. Housing analysis: time for a theoretical refocus? **Housing Studies**, v. 1, n. 3, 1986, p. 147-165.
- BRANCO, Samuel Murguel. **O fenômeno Cubatão na visão do ecólogo**. São Paulo: CETESB / ASCETESB, 1984.
- BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004.
- BRINDLEY, Tim; RYDIN, Yvonne; STOKER, Garry. Six styles of planning in practice. (cap. 9). In: _____. **Remaking Planning**. Londres: Unwin Hyman, 1987.
- BRUNDTLAND, Gro Harlem. **Our Common Future. The World Commission on Environment and Development**. Oxford: Oxford University Press, 1987. (versão em português, *Nosso Futuro Comum*. São Paulo: FGV, 2001).
- BUCCHERI FILHO, Alexandre T.. **Qualidade ambiental no Bairro Alto da Xv, Curitiba/Pr**. Dissertação (Mestrado), Universidade Federal do Paraná. Curitiba, 2006.
- BUNZ, K. R.; HENZE, G. P.; TILLER, D. K. Survey of Sustainable Building Design Practices in North America, Europe, and Asia. **Journal of Architectural Engineering**, march 2006.
- CORBELLA, Oscar; YANNAS, Simos. **Em busca de uma arquitetura sustentável para os trópicos: conforto ambiental**. Rio de Janeiro: Revan, 2003.
- CYMBALISTA, R. et al. **Políticas públicas para o Centro**: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Polis, 2008.

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS). **Ecobairros en Europa**. Ayuntamiento de Madrid, 2006.

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS). **Hacia un nuevo espacio público: ocho propuestas para el bulevar bioclimático de Vallecas en Madrid**. Ayuntamiento de Madrid, 2006.

Freitas, Ruskin Marinho. Entre mitos e limites: as possibilidades do adensamento construtivo face à qualidade de vida no ambiente urbano. Tese (Doutoramento em Arquitetura). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2010. Disponível em: < <http://hdl.handle.net/10183/6771>>, acesso em dezembro de 2010.

GIRARDET, Herbert. **Cities, people, planet: liveable cities for a sustainable world**. Chichester: Wiley Academy, 2004.

GONÇALVES, J. C. **A sustentabilidade do edifício alto. Uma nova geração de edifícios altos e sua inserção urbana**. Tese de doutorado, FAUUSP. São Paulo: FAUUSP, 2003

GONÇALVES, J., DUARTE, D. Arquitetura sustentável: uma integração entre ambiente, projeto e tecnologia em experiências de pesquisa, prática e ensino. **Ambiente Construído**. Porto Alegre, v. 6, n. 4, p. 51-81 out./dez. 2006

GONÇALVES, Joana C. S., DUARTE, Denise H. e KRONKA MÜLFARTH, Roberta C.. **O Projeto Urbano e as Questões Ambientais**. Revista URBS n°44 – out/nov/dez, 2008.

GUIDELINE FOR SUSTAINABLE BUILDING. Federal Office for Building and Regional Planning, Ministry of Transport, Building and Housing. Germany, 2001.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, n. 6, jun/set. 1982, São Paulo: NERU/Cortez.

HIGUERAS García, Esther. Buenas prácticas en arquitectura y urbanismo para Madrid criterios bioclimáticos y de eficiencia energética. Madrid: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, 2009.

HIGUERAS García, Esther. **El reto de la ciudad habitable y sostenible**. Pamplona: DAPP Publicaciones Jurídicas, 2009.

HOLDEMBERG, J., BASS, S., TIMBERLAKE, L. **Defending the Future. A Guide to Sustainable Development**. London: IIED/Earthscan, 1991.

JACOBS, Jane. **Muerte y vida de las grandes ciudades**. Madrid: Península, 2000. (1ª ed. 1973)

KARA-JOSÉ, Beatriz. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos vinte anos*. Tese (Doutorado – Planejamento

- Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.
- LAMAS, José Manuel R. G.. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Lisboa: Fundação para a ciência e a tecnologia, 2004.
- MARCONDES, Mônica Pereira. **Soluções projetuais de fachadas para edifícios de escritórios com ventilação natural em São Paulo**. Tese (Doutoramento em Arquitetura e Urbanismo, Estruturas Ambientais Urbanas). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- MARCUS, M.G.; DETWYLER, T.R. **Urbanization and environment**. Bermont/Cal., Duxburg Press, 1972, 286p.
- MIANA, Anna Christina. **Adensamento e forma urbana: Inserção de parâmetros ambientais no processo de projeto**. Tese (Doutoramento em Arquitetura e Urbanismo, Estruturas Ambientais Urbanas). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- MOREIRA, Antônio Cláudio M.L. **Megaprojetos & ambiente urbano: parâmetros para elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança**. Tese (Doutorado e, Arquitetura e Urbanismo) FAU-USP, 1997.
- MOREIRA, Antônio Cláudio M.L. **Megaprojetos & ambiente urbano: parâmetros para elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança**. Pós - Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, São Paulo, FAUUSP, n. 7, p. 107-118, 1999.
- MOTISUKE, Daniela. **Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambigüidades do programa paulistano Ação Centro**. Dissertação (Mestrado – Habitat), FAUUSP, 2008.
- MÜLFARTH, R. C. K. **Arquitetura de baixo impacto humano e ambiental**. Tese de doutorado, FAUUSP. São Paulo: FAUUSP, 2002.
- NUCCI, João Carlos. **Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP)**. 2ª ed. Curitiba, 2008. Disponível no endereço: <<http://www.geografia.ufpr.br/laboratorios/labs>> Acesso em dezembro de 2009.
- OECD. ORGANIZATION FOR ECONOMIC COOPERATION AND DEVELOPMENT. **Council Recommendation on Environmental Indicators and Information**. 1991.
- PMSP/SEMPA. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430/2002)**.
- Regulamento Técnico da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética de Edificações Residenciais (RTQ-R)**. Portaria Inmetro nº 449 de 25 de novembro de 2010.

- RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- SACHS, I. **Desenvolvimento includente, sustentável e sustentado**. Rio de Janeiro: Garamond/Sebrae, 2004.
- SCUSSEL, M.; SATTLER, M. Cidades em (trans)formação: impacto da verticalização e densificação na qualidade do espaço residencial. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 10, n. 3, p. 137-150, jul - set 2010
- SHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.
- SILVA, H. M. B. (coord). **Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo**. Relatório de pesquisa. São Paulo: LABHAB, 2006.
- SILVA, H. M. B. (coord). **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. Relatório de pesquisa. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- SILVA, S. M. (2000). **Indicadores de sustentabilidade urbana**: as perspectivas e as limitações da operacionalização de um referencial sustentável. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2000.
- SILVA, V. G. Avaliação da sustentabilidade de edifícios de escritórios brasileiros: diretrizes e base metodológica. Tese (Doutorado). Escola Politécnica da Universidade de São Paulo: São Paulo, 2003.
- SOCCO, C. et al. **Indice di Qualità Ambientale dello Spazio Residenziale**. Torino: Politecnico e Università di Torino, 2002. Disponível em: <<http://www.ocs.polito.it>>. Acesso em: 11 mar. 2002.
- STEEMERS, Koen; STEANE, Mary Ann. "Environmental diversity in architecture". Spon Press. Oxford: 2004.
- TSUKUMO, Isadora T. L. **Habitação social no centro de São Paulo**: legislação, produção, discurso. Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Habitat) – FAUUSP, 2007.
- VOSGHERITCHIAN, Andrea Bazarian. **A abordagem de sistemas de avaliação de sustentabilidade da arquitetura nos quesitos de energia, materiais e água, e suas associações às novas tecnologias**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). São Paulo: FAUUSP, 2006.

Levantamento de HMP na área central (2001–2010)

ANEXO E

LEVANTAMENTO DE HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO (2001-2010)

1. Lista dos lançamentos de unidades residenciais de HMP, na área central de São Paulo, entre jan/2001 a dez/2005

SETORES FISCAIS CONSIDERADOS: 01,02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 196.

UNIDADES CONSIDERADAS: com área útil de até 70m², com 1 vaga de garagem e com preço de até R\$4.000,00/m²área útil (valores atualizados para dez/2010, pelo INCC)

Excluídos: flats e hotéis.

DATA DO LANÇAM.	ENDEREÇO	NOME DO EMPREENDIMENTO	ZONA	MAPA OFICIAL DA CIDADE		NÚMERO DE										PREVISÃO DE ENTREGA DATA	ÁREAS (EM M ²)			PREÇOS (EM REAIS)				SISTEMA AGENTE	INCORPORADORA	VENDEDORA	CONSTRUTORA
				SETOR	QUADRA	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	GARAGENS	ELEVADORES	BLOCOS	UNID. ANDAR	ANDARES	TT DE UNID.	TOTAL DO TERRENO	TOTAL DO TERRENO		TOTAL DO TERRENO	DATA DO LANÇAMENTO		ATUALIZADO DEZ/2010 - INCC							
																		ÚTIL	TOTAL	TOTAL	ÚTIL	TOTAL	ÚTIL				
fev/01	Alexandre Levi (Rua) 100	COND RESERVA DO PARQUE	02	004	048	2	1	1	4,9	2,22	7,69	12,67	216	ago/02	45,54	88,23	5.749,95	69.850,00	1.314,23	678,34	2.785,19	126.837,47	CEF	Gafisa/Evolução Empreend Imobil Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Gafisa/Evolução Empreend Imobil Ltda	
fev/01	Alexandre Levi (Rua) 100	COND RESERVA DO PARQUE	02	004	048	3	1	1	1,1	0,78	7,69	12,67	76	ago/02	61,81	119,74	2.023,13	69.850,00	1.130,08	583,35	2.394,92	148.030,03	CEF	Gafisa/Evolução Empreend Imobil Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Gafisa/Evolução Empreend Imobil Ltda	
mar/01	Joao Felipo, Monsenhor (Rua) 08	VILLAGIO DI ROMA - SPORT & VIDA	02	028	046	2	1	1	4	2	5,87	15	176	jun/02	46,00	80,98	4.017,00	57.900,00	1.258,70	714,99	2.667,50	122.704,92	CEF	Incosul Incorporação e Construção Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Incosul Incorporação e Construção Ltda	
abr/01	Gloria, da (Rua) 649	ASSAGAO	04	005	070	1	1	1	2	1	5,89	18	106	dez/02	47,24	85,04	1.345,05	76.600,00	1.621,51	900,77	3.436,39	162.335,01	CEF	Vila Flórida Habitacional Comercial Ltda	Koga Imobiliária Ltda	Vila Flórida Habitacional Comercial Ltda	
jul/01	Toledo Barbosa (Rua) 631	SAINT JOSEPH	03	029	035	2	2	1	2	1	4	17	68	dez/02	59,27	110,45	1.013,00	77.000,00	1.299,21	697,17	2.753,35	163.182,71	CEF	RCEC Construções Ltda	Seabra Consultoria de Imóveis Ltda	RCEC Construções Ltda	
ago/01	Vieira, Padre (Rua) 62	BEATRICE	02	017	041	2	2	1	4	1	4	17	68	abr/03	59,05	107,00	2.173,06	92.900,00	1.573,24	868,20	3.334,10	196.878,88	SFH	FGF/Krut/Charles Cambur Engª e Empr Ltda	Conde Marques Imóveis Ltda	Krut Empreend Imobil e Particp Ltda	
set/01	Mituo Mizumoto (Rua) 316	CRISTAL	04	005	071	2	1	1	2	1	4	17	68	set/03	52,29	83,53	871,50	64.000,00	1.223,94	766,19	2.593,85	135.632,38	CEF	Requadra Deserv Imobiliário Ltda	Conde Marques Imóveis Ltda	MP Construtora Ltda	
mar/02	Castro Alves (Rua) 265	JARDINS DA ACLIMAÇÃO	02	033	030	1	1	1	0,66	0,33	6	13	26	abr/02	48,80	97,51	452,57	99.900,00	2.047,13	1.024,54	3.895,69	190.119,49	CEF	Ivo Zarzur Adm e Participações Ltda	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	
mar/02	Castro Alves (Rua) 265	JARDINS DA ACLIMAÇÃO	02	033	030	2	1	1	1,34	0,67	6	13	52	abr/02	63,54	121,47	602,15	123.900,00	1.949,95	1.020,00	3.710,95	235.793,84	CEF	Ivo Zarzur Adm e Participações Ltda	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	Coplani Constr e Planej Imobiliário Ltda	
jan/03	Ipanema (Rua) 686	JARDINS DO BRESSER	03	027	023	2	1	1	4	2,33	6	18	252	nov/04	47,41	81,28	4.007,40	68.500,00	1.444,84	842,77	2.366,82	112.211,08	CEF	Construtora Liderança Ltda	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	Construtora Liderança Ltda	
jan/03	Ipanema (Rua) 686	JARDINS DO BRESSER	03	027	023	3	1	1	3	0,67	6	18	72	nov/04	57,50	98,79	1.145,60	79.000,00	1.373,91	799,68	2.250,63	129.411,32	CEF	Construtora Liderança Ltda	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	Construtora Liderança Ltda	
fev/03	Washington Luis (Rua) 392	GAROA	02	001	019	1	1	0	2	1	3	10	30	fev/03	44,00	56,00	450,00	48.600,00	1.104,55	867,86	1.809,38	79.612,53	CEF	Regina de Lucca Empreend Imob Ltda	Del Abitare Partic e Assessoria S/C Ltd	Regina de Lucca Empreend Imob Ltda	
jun/03	Albuquerque Lins, Dr (Rua) 579	HIGIENÓPOLIS NEW LIFE	04	020	065	1	1	1	2	1	4	12	48	out/03	42,02	88,85	670,50	99.500,00	2.367,92	1.119,89	3.878,93	162.992,74	CEF	Braido S/A Comercial e Administradora	Exclusiva Mediadora Imobiliária Ltda	Mavie Construções e Consultoria Ltda	
jul/03	Belém (Rua) 309	ALVORADA	04	026	062	2	1	1	2	1	4	15	60	jan/05	52,11	97,80	819,91	78.700,00	1.510,27	804,70	2.474,00	128.919,89	CEF	Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda	
nov/03	Carvalho de Mendonça, Dr (Rua) 25	PLAÇA DES ARTS	05	007	003	1	1	1	2	1	8	10	80	mar/06	32,00	60,00	752,00	63.100,00	1.971,88	1.051,67	3.230,17	103.365,25	CEF	Construtora MKF Ltda	Construtora MKF Ltda	Construtora MKF Ltda	
abr/04	Oratório, do (Rua) 1 855	JARDINS DO ALTO DA MOCCA	03	032	037	2	1	1	6	1	12	13	156	dez/05	46,24	85,62	2.020,00	79.000,00	1.708,48	922,68	2.529,17	116.948,44	CEF	Construtora Liderança Ltda	Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	Construtora Liderança Ltda	
jun/04	Tabajaras (Rua) 160	QUINTA DA BARONESA	03	028	052	2	1	1	2	1	5,53	17	94	out/06	48,38	90,12	1.231,00	105.000,00	2.170,32	1.165,09	3.212,85	155.437,80	CEF	Porto Azul Empreend Imob e Particp Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Engenharia e Constr Engetécnica Ltda	
set/04	Gloria, da (Rua) 674	IMPERIAL LIBERDADE RESIDENCIAL	04	005	069	1	1	1	2	1	8	14	112	jan/07	36,00	60,00	1.217,39	60.784,00	1.888,44	1.013,07	2.499,50	89.982,20	CEF	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	
set/04	Gloria, da (Rua) 674	IMPERIAL LIBERDADE RESIDENCIAL	04	005	069	2	1	1	2	1	8	14	112	jan/07	47,50	77,00	1.217,39	62.818,00	1.739,33	1.072,96	2.574,83	122.304,38	CEF	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	
out/04	Cesário Ramalho (Rua) 237	MUNDO APTO - CAMBUÇI	03	004	061	2	1	1	3	1	6	19	114	mai/07	52,92	100,00	2.156,88	119.379,00	2.255,84	1.193,79	3.339,46	176.723,90	SFH	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	
out/04	Sergio Meira, Dr (Rua) 230	MUNDO APTO - BARRA FUNDA	03	020	014	2	1	1	3	1	6	18	108	mai/07	52,92	100,00	2.072,43	119.379,00	2.255,84	1.193,79	3.339,46	176.723,90	SFH	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	
out/04	Cesário Ramalho (Rua) 237	MUNDO APTO - CAMBUÇI	03	004	061	2	2	1	6	2	6	19	228	mai/07	63,14	115,00	4.379,12	142.560,00	2.257,84	1.239,65	3.342,42	211.040,12	SFH	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	
out/04	Sergio Meira, Dr (Rua) 230	MUNDO APTO - BARRA FUNDA	03	020	014	2	2	1	6	2	6	18	216	mai/07	63,14	115,00	4.151,07	142.560,00	2.257,84	1.239,65	3.342,42	211.040,12	SFH	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	
nov/04	Gloria, da (Rua) 493	SUZURAN	04	005	063	1	1	1	1,34	0,67	6	10	40	jun/06	42,02	55,10	669,82	100.000,00	2.379,82	1.814,91	3.522,99	148.036,00	CEF	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda	Ozora Imóveis S/S Ltda	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda	
dez/04	Marina Crespi (Rua) 232	PAZZA DI ROMA RESIDENZA	04	028	024	2	1	1	3	1,5	4	18	108	jun/07	58,00	88,00	1.958,90	94.102,71	1.622,46	1.069,35	2.401,82	139.305,89	CEF	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	
dez/04	Marina Crespi (Rua) 232	PAZZA DI ROMA RESIDENZA	04	028	024	2	2	1	3	1,5	4	18	108	jun/07	68,00	110,00	1.958,90	116.756,00	1.717,00	1.061,42	2.541,78	172.840,91	CEF	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	
jan/05	Gualanazes, dos (Rua) 163	GUALANAZES	05	008	079	1	1	0	1	0,5	6	7	21	jan/05	53,30	65,00	600,00	50.000,00	938,09	769,23	1.298,13	69.190,30	CEF	Nao Informada	Rômulo Empreendimentos Imobiliários Ltda	Nao Informada	
mar/05	Vergueiro (Rua) 266	VARANDA PAULISTA	12	033	013	2	2	1	3,86	0,857	7	26	156	mar/08	61,30	105,16	2.494,25	170.280,00	2.777,81	1.619,20	3.843,95	235.634,49	CEF	Cyrela Greenw ood Investimentos Imob Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Cyrela Construtora Ltda	
abr/05	Vitorino Carmilo (Rua) 106	SPAZIO CENTRALE	04	007	016	2	1	1	2	1	7,5	8	60	dez/06	50,00	90,00	924,00	104.000,00	2.080,00	1.155,56	2.872,32	143.915,82	CEF	Engera Construtora Ltda	Sivercon Construtora Ltda	Engera Construtora Ltda	
abr/05	Capistrano de Abreu (Rua) 405	HOME STATION NOVA BARRA	03	020	015	2	1	1	3,4	0,844	6,92	26	152	dez/07	58,16	103,03	1.586,15	110.230,00	1.895,45	1.069,90	2.622,94	152.536,94	CEF	Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda	
abr/05	Capistrano de Abreu (Rua) 405	HOME STATION NOVA BARRA	03	020	015	2	2	1	0,6	0,156	6,92	26	28	dez/07	61,93	108,03	293,18	147.100,00	2.375,26	1.361,66	3.286,90	203.557,86	CEF	Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda	
abr/05	Capistrano de Abreu (Rua) 405	HOME STATION NOVA BARRA	03	020	015	3	2	1	2	1	3,67	18	66	dez/07	68,43	114,06	1.879,32	168.300,00	2.459,45	1.475,50	3.403,40	232.894,55	CEF	Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda	
set/05	Sete de Abril (Rua) 412	SAMAMBAIA STUDIO HOME	05	006	024	1	1	0	1,18	0,59	4,88	11	32	set/05	34,46	53,35	295,00	78.130,46	2.267,28	1.464,38	3.137,48	108.117,40	CEF	Ingal Incorporadora S/A	Exclusiva Mediadora Imobiliária Ltda	Nao Informada	
set/05	Furtado, Conselheiro (Rua) 868	LIBERTY BOULEVARD RESIDENCE	04	033	023	1	1	1	2	1	8	18	144	set/05	41,75	65,00	1.718,68	90.000,00	2.155,69	1.384,62	2.983,06	124.542,54	CEF	Cia Comercial e Construtora Jaceguava	Seabra Consultoria de Imóveis Ltda	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	
set/05	Sete de Abril (Rua) 412	SAMAMBAIA STUDIO HOME	05	006	024	1	1	0	0,82	0,41	4,88	11	22	set/05	49,68	76,91	205,00	100.524,94	2.023,45	1.307,05	2.800,06	139.107,02	CEF	Ingal Incorporadora S/A	Exclusiva Mediadora Imobiliária Ltda	Nao Informada	
set/05	Furtado, Conselheiro (Rua) 868	LIBERTY BOULEVARD RESIDENCE	04	033	023	2	2	1	2	1	8	18	144	set/05	55,00	90,00	1.718,68	123.000,00	2.236,36	1.366,67	3.094,69	170.208,14	CEF	Cia Comercial e Construtora Jaceguava	Seabra Consultoria de Imóveis Ltda	Coop Hab dos Bancários de São Paulo	
dez/05	Adolfo Gordo (Rua) 52	CULT	04	008	013	1	1	1	1,4	0,342	11,7	27	108	mar/08	27,37	55,78	922,95	73.461,00	2.684,00	1.316,91	3.714,14	101.655,77	CEF	Klabin Segall S/A	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Klabin Segall S/A	
dez/05	Adolfo Gordo (Rua) 52	CULT	04	008	013	1	1	1	2,6	0,658	11,7	27	208	mar/08	36,75	74,02	1.775,74	96.637,00	2.684,00	1.332,52	3.714,14	136.494,47	CEF	Klabin Segall S/A	Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	Klabin Segall S/A	

2. . Lista dos lançamentos de unidades residenciais de HMP, na área central de São Paulo, entre jan/2006 a dez/2010

SETORES FISCAIS CONSIDERADOS: 01,02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 196.

UNIDADES CONSIDERADAS: com área útil de até 70m², com 1 vaga de garagem e com preço de até R\$4.000,00/m²/área útil (valores atualizados para dez/2010, pelo INCC)

Excluídos: flats e hotéis.

DATA DO LANÇAM.	ENDEREÇO	NOME DO EMPREENDIMENTO	ZONA	MAPA OFICIAL DA CIDADE	NÚMERO DE													PREVISÃO DE ENTREGA DE DATA	ÁREAS (EM M ²)					PREÇOS (EM REAIS)					SISTEMA FINANC. AGENTE	INCORPORADORA	VENDEDORA	RAZÃO SOCIAL	CONSTRUTORA
					SETOR	QUADRA	LOTE	DORMITÓRIOS	BANHEIROS	GARAGENS	ELEVADORES	BLOCO-COS	UNID. ANDAR	ANDARES	TT DE UNID.	TERRENO			TOTAL		POR M ² DE ÁREA		ATUALIZADO DEZ/10 INCC										
																ÚTIL	TOTAL		ÚTIL	TOTAL	ÚTIL	ÁREA ÚTIL	PREÇO TOTAL	RAZÃO SOCIAL									
jan/06	Galvão, Brigadeiro (Rua) 127	NOLITA LOFT	04	020	052	0183	1	1	1	1	1,6	0,52	7,7	13	52	out/07	40,66	86,00	639,60	99.000,00	2.434,83	1.119,57	3.207,47	130.415,57									
jan/06	Galvão, Brigadeiro (Rua) 127	NOLITA LOFT	04	020	052	0183	1	1	1	1,4	0,48	7,7	13	48	out/07	43,97	92,00	590,40	103.000,00	2.342,51	1.119,57	3.085,86	135.684,89		Zabo Eng ^o e Constr Ltda/Majer Engenharia	Solai Consultoria Imobiliária Ltda	Zabo Eng ^o e Constr Ltda/Majer Engenharia						
mar/06	Nebias, Cons (Rua) 1 217	CARMEN GALAN ARCHILLA	04	008	014	0000	1	1	0	0,82	0,82	11	6	54	mar/06	36,00	41,57	497,45	43.000,00	1.194,44	1.034,40	1.573,47	56.645,15	CEF	Zabo Eng ^o e Constr Ltda/Majer Engenharia	Solai Consultoria Imobiliária Ltda	Zabo Eng ^o e Constr Ltda/Majer Engenharia						
mar/06	Nebias, Cons (Rua) 1 217	CARMEN GALAN ARCHILLA	04	008	014	0000	1	1	0	0,18	0,18	11	6	12	mar/06	58,00	66,98	110,55	58.000,00	1.000,00	865,93	1.317,33	76.405,08	CEF	TPA Empreendimentos e Construções Ltda	Coeelho da Fonseca Empreend Imob Ltda	TPA Empreendimentos e Construções Ltda						
mai/06	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 151	RES VINTE E CINCO DE JANEIRO	08	001	011	0069	1	1	0	1,4	0,7	8,57	11,67	70	mai/06	33,21	41,19	711,42	47.300,00	1.424,27	1.148,34	1.876,23	62.309,66	CEF	Construtora Sampaio Bacos Ltda	Fernandez Mera Neg Imobiliários Ltda	Construtora Sampaio Bacos Ltda						
mai/06	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 151	RES VINTE E CINCO DE JANEIRO	08	001	011	0069	2	1	0	4,6	2,3	8,57	11,67	230	mai/06	44,68	55,41	2.337,94	56.650,00	1.267,91	1.022,38	1.670,25	74.626,69	CEF	Mavie Construções e Consultoria Ltda	Unica Planejamento Imob Ltda	Mavie Construções e Consultoria Ltda						
mai/06	Tabor (Rua) 491	ARTE PALACIO CLUBE YPIRANGA	04	035	082	0054	2	1	1	2	0,67	6	18	72	dez/06	50,07	89,99	1.069,90	112.000,00	2.236,87	1.244,57	2.946,69	147.540,85	CEF	Stan Empreend Imob/Quality/Eplan Eng	Coeelho da Fonseca Empreend Imob Ltda	Eplan Engenharia e Comércio Ltda						
mai/06	Tabor (Rua) 491	ARTE PALACIO CLUBE YPIRANGA	04	035	082	0054	3	2	1	4	1,33	6	18	144	dez/06	64,43	106,90	1.942,86	158.000,00	2.452,27	1.450,94	3.230,45	208.137,98	CEF	Reitzfeld Empreend Imobiliários Ltda	Conde Marques Negócios Imobiliários Ltda	Reitzfeld Empreend Imobiliários Ltda						
jul/06	Francisco Justino de Azevedo (Rua) 80	RES PRAIA DE ITACARÉ	03	033	040	0070	3	2	1	6	3	4	20,67	248	mar/09	66,00	110,00	4.697,00	152.000,00	2.303,03	1.381,82	3.033,85	200.234,01	SFH	Ozores Empreendimentos	Imobili Loja de Imóveis Ltda	Ozores Empreendimentos						
ago/06	Salvador Leme (Rua) 428	RESERVA BOM RETIRO	02	018	033	0098	2	1	1	2	1	6	17	102	jun/08	46,77	64,43	1.564,69	102.600,00	2.241,64	1.592,43	2.952,98	135.157,96	CEF	Mota Campos Comércio e Construções Ltda	Del Forte Planej e Empreend Imob Ltda	Mota Campos Comércio e Construções Ltda						
out/06	Caxias, Duque de (Av) 428	GRAZIELA DE CÁSSIA	03	008	054	0000	1	1	0	1	1	3	11	33	out/06	46,92	53,00	200,00	58.700,00	1.251,07	1.107,55	1.648,07	77.327,21	SFH	Dalogo Eng ^o Constr Ltda/Constr J Ballan	Del Forte Planej e Empreend Imob Ltda	Dalogo Engenharia e Construção Ltda						
out/06	Plínio Barreto, Dr (Rua) 173	RES VISTA BELLA	12	009	014	1790	2	1	1	3	0,75	8	25	160	abr/09	47,56	89,21	2.002,50	135.250,00	2.843,78	1.516,05	3.746,19	178.168,75	SFH	Parceria Consultoria de Imóveis	Nao Informada	Parceria Consultoria de Imóveis						
out/06	Plínio Barreto, Dr (Rua) 173	RES VISTA BELLA	12	009	014	1790	3	2	1	1	0,25	8	25	80	abr/09	63,54	111,04	667,50	173.740,00	2.734,34	1.564,62	3.602,03	228.872,74	SFH	Incorfast Incorporadora Ltda	Vegus Desenvolvimento e Partecip Ltda	Construtora Cronacon Ltda						
dez/06	Canuto Saraiva (Rua) 280	VIDA VIVA MOOCA	03	028	055	0011	3	2	1	2,65	1,32	5,81	13	100	jan/09	66,09	105,00	2.304,63	173.400,00	2.623,62	1.651,43	3.456,17	228.424,85	SFH	Incosul Empreend e Participações Ltda	Del Forte Planej e Empreend Imob Ltda	Incosul Empreend e Participações Ltda						
mar/07	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 180	CENTRAL HOME CONDOMINIUM CLUB	05	001	012	0010	2	1	1	6	3	6	15	270	mai/09	48,72	87,94	5.670,00	117.150,00	2.507,49	1.332,16	3.118,56	145.698,99	CEF	Engelux Comercial e Construtora Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Engelux Comercial e Construtora Ltda						
mar/07	Opriano Barata (Rua) 201	CAMINHO DO MAR	02	035	048	0020	2	1	1	6,9	3,44	6,52	9	202	mar/09	49,00	77,00	5.330,00	100.500,00	2.051,02	1.305,19	2.850,85	124.991,45	CEF	Econ Construtora e Incorporadora Ltda	Price Soluções Imobiliárias Ltda	Econ Construtora e Incorporadora Ltda						
mar/07	Caxias, Duque de (Av) 159	NOVO CENTRO AROUCHE	05	007	041	0007	2	1	1	8	2	8	15	240	ago/09	52,05	90,00	2.254,00	127.500,00	2.449,57	1.416,67	3.046,52	158.571,24	BRADESCO	Fibra Empreendimentos e Construções Ltda	Prema/Go! Soluções Imobiliárias Ltda	TPA Empreendimentos e Construções Ltda						
mar/07	Opriano Barata (Rua) 201	CAMINHO DO MAR	02	035	048	0020	3	2	1	1,1	0,56	6,52	9	33	mar/09	60,00	98,00	870,00	122.300,00	2.038,33	1.247,96	2.535,06	152.104,02	CEF	Econ Construtora e Incorporadora Ltda	Price Soluções Imobiliárias Ltda	Econ Construtora e Incorporadora Ltda						
mai/07	Arouche, do (Largo) 246	CENTRAL PARK RESIDENCIAL	03	007	051	0882	1	1	0	2	1	4	13	52	jul/09	40,00	67,56	538,00	97.400,00	2.435,00	1.441,68	3.028,40	121.135,99	SFH	Novo Centro Incorporadora Ltda	Inoveis no Centro SP	Techcorp Engenharia						
jun/07	Taquari (Rua) 941	RES PARQUE TAQUARI NOVA MOOCA	06	027	078	0044	2	1	1	2,64	1,32	5,88	17	132	jul/09	48,06	79,89	4.030,25	114.832,00	2.389,35	1.437,38	2.971,63	142.816,10	BRADESCO	Fibra Empreendimentos Imobiliários S/A	Price Soluções Imobiliárias Ltda	Construtora Passarelli Ltda						
jun/07	Adelino, Padre (Rua) 91	EAST SIDE CONDOMÍNIO & LAZER	03	027	079	0016	2	1	1	4	2	6	17	204	dez/09	51,60	85,23	4.270,00	113.900,00	2.207,36	1.336,43	2.745,28	141.656,97	SFH	RN Incorporadora e Construtora	Conde Marques Imóveis Ltda	RN Incorporadora e Construtora						
jun/07	Taquari (Rua) 941	RES PARQUE TAQUARI NOVA MOOCA	06	027	078	0044	2	1	1	2,64	1,32	5,88	17	132	jul/09	52,10	85,29	4.030,25	128.173,00	2.460,13	1.502,79	3.059,65	159.408,25	BRADESCO	Fibra Empreendimentos Imobiliários S/A	Price Soluções Imobiliárias Ltda	Construtora Passarelli Ltda						
set/07	Serra da Bocaina (Rua) 153	BIO VITTA HOME RESORT - NOVA MOOCA	02	029	049	0105	2	1	1	5,28	2,64	5,88	17	264	mar/09	47,78	85,69	7.949,70	114.340,00	2.393,05	1.334,34	2.976,23	142.204,20	SFH	Goldfarb Incorp e Const Ltda/Living	Avance Negócios Imobiliários S/S Ltda	Goldfarb Incorporações e Construções						
set/07	Raposo, Padre (Rua) 909	SIENNA	02	032	033	0087	2	2	1	2	1	4	12	48	ago/10	51,84	116,49	998,00	140.700,00	2.714,12	1.207,83	3.375,54	174.988,03	CEF	Anthias Empreend Imobiliários Ltda	Del Forte Planej e Empreend Imob Ltda	Honduras Engenharia e Construções Ltda						
set/07	Serra da Bocaina (Rua) 153	BIO VITTA HOME RESORT - NOVA MOOCA	02	029	049	0105	3	1	1	1,36	0,68	5,88	17	68	mar/09	54,38	95,94	2.047,65	132.400,00	2.434,72	1.380,03	3.028,05	164.665,35	SFH	Goldfarb Incorp e Const Ltda/Living	Avance Negócios Imobiliários S/S Ltda	Goldfarb Incorporações e Construções						
set/07	Serra da Bocaina (Rua) 153	BIO VITTA HOME RESORT - NOVA MOOCA	02	029	049	0105	3	2	1	1,36	0,68	17	17	68	mar/09	62,00	127,55	2.047,65	166.500,00	2.685,48	1.305,38	3.339,92	207.075,38	SFH	Goldfarb Incorp e Const Ltda/Living	Avance Negócios Imobiliários S/S Ltda	Goldfarb Incorporações e Construções						
set/07	Bueno de Andrade (Rua) 640	CLAVE	10	033	047	0058	2	1	1	2	1	4	17	68	dez/08	66,00	110,50	1.193,00	184.000,00	2.278,88	1.665,16	3.467,28	228.840,06	CEF	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda						
out/07	Jardim General (Rua) 137	SAINT ELIE	ZCpb	007	084	0436	1	1	1	1,34	0,67	6	11	44	out/07	33,60	59,91	456,66	64.000,00	1.904,76	1.257,12	2.368,94	79.596,54	CEF	Ane Empreendimentos Imob S/C Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Ane Empreendimentos Imob S/C Ltda						
out/07	Jardim General (Rua) 137	SAINT ELIE	ZCpb	007	084	0436	1	1	1	0,66	0,33	6	11	22	out/07	52,62	79,73	227,07	86.900,00	1.651,46	1.089,93	2.053,91	108.077,18	CEF	Ane Empreendimentos Imob S/C Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Ane Empreendimentos Imob S/C Ltda						
nov/07	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 102	PARQUE DA LUZ	08	001	012	0005	1	1	0	0,47	0,233	8,6	12	24	mai/09	32,43	46,80	303,15	56.320,00	1.736,66	1.203,42	2.159,88	70.044,96	CEF	Engelux Comercial e Construtora Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Engelux Comercial e Construtora Ltda						
nov/07	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 102	PARQUE DA LUZ	08	001	012	0005	2	1	0	1,53	0,767	8,6	12	79	mai/09	43,97	63,39	997,95	119.200,00	1.626,11	1.127,94	2.022,39	88.924,26	CEF	Engelux Comercial e Construtora Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Engelux Comercial e Construtora Ltda						
nov/07	Palmeiras, das (Rua) 283	ATTUALITÀ NOVA HIGIENÓPOLIS	04	007	012	1579	1	1	1	0,5	8	20	80	jul/10	41,00	64,00	901,35	127.214,00	3.102,78	1.987,72	3.858,92	158.215,54	CEF	ZKF Engenharia Ltda	GTV Imóveis Ltda	ZKF Engenharia Ltda							
nov/07	Dianópolis (Rua) 1 239	ELEGANZA MOOCA	02	032	173	0049	2	1	1	2	1	4	15	60	fev/11	45,00	68,00	1.850,00	126.900,00	2.820,00	1.866,18	3.507,22	157.825,02	CEF	M Bigucci Com e Empreend Imob Ltda	M Bigucci Com e Empreend Imob Ltda	M Bigucci Com e Empreend Imob Ltda						
nov/07	Americanos, dos (Rua) 838	GARDEN CLUB BARRA FUNDA	03	019	004	0021	2	2	1	4	2	6	14	168	mai/10	57,90	89,73	2.221,00	172.230,00	2.974,61	1.919,42	3.699,51	214.201,76	CEF	Vivenda Nobre Incorporadora Ltda	Itaplan Imóveis Ltda	Vivenda Nobre Incorporadora Ltda						
dez/07	Tiradentes (Av) 1 508	MÉRITO	ZCpb	018	006	0077	2	1	1	2,7	1,35	5,79	19	148	nov/09	48,00	75,00	3.221,69	110.200,00	2.295,83	1.469,33	2.855,31	137.055,30	SFH	Cury Empreendimentos/Living Imóveis Ltda	Fernandez Mera Neg Imobiliários Ltda	Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda						
dez/07	Tiradentes (Av) 1 508	MÉRITO	ZCpb	018	006	0077	3	2	1	1,3	0,655	5,79	19	72	nov/09	64,00	105,00	1.567,30	159.000,00	2.484,38	1.514,29	3.089,81	197.747,66	SFH	Cury Empreendimentos/Living Imóveis Ltda	Fernandez Mera Neg Imobiliários Ltda	Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda						
dez/07	Galvão, Brigadeiro (Rua) 143	VARANDA EXPRESSIONS	Z4-01	020	052	0217	2	2	1	2	0,519	7,43	28	108																			

3. Fichas de caracterização

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)																
EMPREENDIMENTO 01	ATUA MOOCA I															
1. Características gerais	Endereço	Rua Coronel Cintra, 201														
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 004				Quadra: 015				Lote: 0000						
	Data do lançamento	15/12/2009														
	Legislação urbana pertinente	ZM-3a														
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios		Banheiros		Garagens		Blocos		Unidades/pavimento		Pavimentos		Total de unidades por tipo		Total geral de unidades
		02	03	01	02	01	01	01	02	06	06	15	15	88	174	262
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total do terreno (m ²)						
	53		64		85		100		4.651							
Densidade	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)									
	563						1.932									
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado – Caixa Econômica Federal														
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)								
		157.384				193.697		2.985			3.030					
	Projeto arquitetônico	Rubio & Luongo Arquitetura														
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora							
	Atua Construtora e Incorporadora				Atua Construtora e Incorporadora				Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda							
3. Forma física	Perspectivas	Implantação								Planta (2 dormitórios)			Planta (3 dormitórios)			
																

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)														
EMPREENDIMENTO 02	ATUA HIPÓDROMO I													
1. Características gerais	Endereço	Rua do Hipódromo, 680												
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 027				Quadra: 002				Lote: 0351				
	Data do lançamento	15/07/2009												
	Legislação urbana pertinente	ZEIS												
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	Banheiros		Garagens		Blocos		Unidades/pavimento		Pavimentos		Total de unidades por tipo	Total geral de unidades
		03	02		01		02		06		19			223
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total do terreno (m ²)				
64				99				4.142						
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)							
	539						1.847							
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado – Caixa Econômica Federal												
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)						
		189.764						2.971						
	Projeto arquitetônico	Rubio & Luongo Arquitetura												
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora					
	Atua Construtora e Incorporadora				Atua Construtora e Incorporadora				Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda					
3. Forma física	Perspectivas													
	Implantação							Planta (3 dormitórios)			Planta (3 dormitórios)			
														

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 03		RES PARQUE TAQUARI NOVA MOOCA																								
1. Características gerais	Endereço	Rua Taquari, 941																								
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 027				Quadra: 078				Lote: 0044																
	Data do lançamento	jun/2007																								
	Legislação urbana pertinente	Zona 06																								
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		03		01		02		01		02		04		5,88		17		264		136		400	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)											
	Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)																		
	326,26						1.119,08																			
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço fechado - Bradesco																								
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)																		
		140.337,91						200.957,00						2.920,06		3.139,95										
	Projeto arquitetônico	EGC Projetos Arquitetônicos Ltda																								
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora																	
	Fibra Empreendimentos Imobiliários S/A				Construtora Passarelli Ltda				IPrice Soluções Imobiliárias Ltda																	
3. Forma física	Perspectivas																									
	Implantação	 <p>Ilustração artística da implantação</p>																								
	Planta (2 dormitórios)																									
	Planta (3 dormitórios)																									

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 04		NOLITA LOFT																										
1. Características gerais	Endereço	Rua Brigadeiro Galvão, 127																										
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 020				Quadra: 052				Lote: 0183																		
	Data do lançamento	Jan/2006																										
	Legislação urbana pertinente	04																										
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	01		01		01		01		0,5		0,5		7,7		7,7		13		13		48		52		100	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)													
	Densidades	813								2.788,6																		
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço fechado																										
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)								Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)																		
		127.866,00				122.900				2.908,00				3.022,00														
	Projeto arquitetônico	Donini Arquitetura Associados																										
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora																			
	Zabo Engª e Constr /Majer Engenharia				Zabo Engª e Constr /Majer Engenharia				Solai Consultoria Imobiliária Ltda																			
3. Forma física	Perspectivas	Implantação								Planta (1 dormitório)																		
																												

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 05		RESEIDENCIAL 25 DE JANEIRO																														
1. Características gerais	Endereço	Rua Vinte e Cinco de Janeiro, 151																														
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 001				Quadra: 011				Lote: 0069																						
	Data do lançamento	Maio/2006																														
	Legislação urbana (Zona)	08 – ZEIS 3																														
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	01		02		01		01		00		00		0,7		2,3		8,57		8,57		11,7		11,7		70		230		300	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)																	
	Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)								Densidade populacional (habitantes/hectare)																						
		984								3.374																						
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - CEF																														
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)								Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)																						
		58.719,21				70.326,50				1.768,12				1.574,01																		
	Projeto arquitetônico	Alan Oplustil Arq Ltda e Jonas Birger																														
Agentes promotores	Incorporadora	Mavie Construções e Consultoria Ltda				Construtora Sampaio Bacos Ltda				Construtora				Vendedora																		
	Mavie Construções e Consultoria Ltda				Construtora Sampaio Bacos Ltda				Mavie Construções e Consultoria Ltda				Construtora Sampaio Bacos Ltda				Unica Planejamento Imob Ltda Fernandez Mera Neg Imobiliários Ltda															
3. Forma física	Perspectivas 	Implantação 								Planta (1 dormitório) 				Planta (2 dormitórios) 																		

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 06		RESIDENCIAL PRAIA DE ITACARÉ															
1. Características gerais	Endereço	Rua Francisco Justino de Azevedo, 80															
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 033				Quadra: 040				Lote: 0070							
	Data do lançamento	Jul/2006															
	Legislação urbana (Zona)	03															
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios		Banheiros		Garagens		Blocos		Unidades/pavimento		Pavimentos		Total de unidades por tipo		Total geral de unidades	
		03		02		01		03		04		20,7		248		248	
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)			
	66				110				4697				0,47				
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)										
	528,00						1.811										
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - SFH															
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)									
		188.695,99						2.859,03									
	Projeto arquitetônico	Sergio Reitzfeld															
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora								
	Reitzfeld Empreend Imobiliários Ltda				Reitzfeld Empreend Imobiliários Ltda				Conde Marques Negócios Imobiliários								
3. Forma física	Perspectivas	Implantação						Planta (3 dormitórios)									
																	

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 07		RESERVA BOM RETIRO																
1. Características gerais	Endereço	Rua Salvador Leme																
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 018				Quadra: 033				Lote: 0098								
	Data do lançamento	Ago/2006																
	Legislação urbana (Zona)	02																
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		01		01		01		06		17		102		102	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)			
	Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)										
	652						2.236											
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - CEF																
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)										
		127.369,79						2.782,82										
	Projeto arquitetônico	Não Informado																
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora									
	Ozores Empreendimentos				Ozores Empreendimentos				I.mobili Loja de Imóveis Ltda									
3. Forma física	Perspectivas	Implantação										Planta (2 dormitórios)						
																		

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 08		VIDA VIVA MOOCA													
1. Características gerais	Endereço	Rua Canuto Saraiva, 280													
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 028				Quadra: 055				Lote: 0011					
	Data do lançamento	Dez/2006													
	Legislação urbana (Zona)	03													
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	Banheiros	Garagens	Blocos	Unidades/pavimento	Pavimentos	Total de unidades por tipo	Total geral de unidades						
		03	02	01	1,3	5,8	13	100	100						
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)			Área total (m ²)			Área total terreno (m ²)		Área total terreno (ha)					
	66,092			105			2304,63		0,23						
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)								
	434						1.488,31								
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - SFH													
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)							
		215.262,40						3.257,02							
	Projeto arquitetônico	EGC Arquitetura Ltda													
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora						
	Dialogo Engª Constr Ltda/Constr J Ballan				Dialogo Engenharia e Construção Ltda				Del Forte Planej e Empreend Imob Ltda						
3. Forma física	Perspectivas											Implantação		Planta	
															

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 09	CENTRAL HOME CONDOMINIUM CLUB																	
1. Características gerais	Endereço	Rua Vinte e Cinco de Janeiro, 180																
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 035				Quadra: 012				Lote: 0010								
	Data do lançamento	Mar/2007																
	Legislação urbana (Zona)	05																
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		01		01		03		06		15		270		270	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)			
		46,72				87,94				5.670,00				0,57				
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)											
	476,19						1.633											
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - CEF																
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)										
		143.170,77						3.064,44										
	Projeto arquitetônico	Nucleo Arquitetos Associados Ltda																
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora									
	Engelux Comercial e Construtora Ltda				Engelux Comercial e Construtora Ltda				Itaplan Imóveis Ltda									
3. Forma física	Perspectivas	Implantação						Planta (tipo)										
																		

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 10		EAST SIDE CONDOMÍNIO & LAZER																
1. Características gerais	Endereço	Rua Padre Adelino, 91																
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 008				Quadra: 079				Lote: 0016								
	Data do lançamento	Jun/2007																
	Legislação urbana (Zona)	03																
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		01		01		02		06		17		204		204	
		Banheiros																
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)				
51,6				85,23				4.270,00				0,42						
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)											
	477,75						1.638,69											
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - SFH																
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)										
		139.198,90						2.697,65										
	Projeto arquitetônico	Alvaro de Matos Tavares																
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora									
	RN Incorporadora e Construtora				RN Incorporadora e Construtora				Conde Marques Imóveis Ltda									
3. Forma física	Perspectivas																	
	Implantação																	
	Plantas (2 dormitórios)																	

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 11		CLAIVE																
1. Características gerais	Endereço	Rua Bueno de Andrade, 640																
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 007				Quadra: 047				Lote: 0058								
	Data do lançamento	Set/2007																
	Legislação urbana (Zona)	10																
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		01		01		01		04		17		68		68	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)			
		66,00				110,50				1.193,00				0,12				
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)											
	567						1.955											
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado																
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)										
		224.869,16						3.407,11										
	Projeto arquitetônico	Sadao Kayano																
Agentes promotores	Incorporadora	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda				Construtora				Vendedora								
	Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda				Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda				Kobayashi Habitacional e Comercial Ltda									
3. Forma física	Perspectivas																	
	Implantação																	
	Planta (1 dormitório)																	

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 12		SIENNA																
1. Características gerais	Endereço	Rua Padre Raposo, 909																
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 007				Quadra: 033				Lote: 0087								
	Data do lançamento	Set/2007																
	Legislação urbana (Zona)	02																
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		02		01		01		04		12		48		48	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)			
	Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)										
	481						1.649,70											
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado																
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)										
		171.951,58						3.316,97										
	Projeto arquitetônico	Sabrina Utiyama																
Agentes promotores	Incorporadora	Antilhas Empreend Imobiliários Ltda				Construtora				Vendedora								
						Honduras Eng. e Construções Ltda				Del Forte Planej e Empreend Imob Ltda								
3. Forma física	Perspectivas																	
	Implantação																	
	Planta (1 dormitório)																	

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)																	
EMPREENDIMENTO 13	ATTUALITÀ NOVA HIGIENÓPOLIS																
1. Características gerais	Endereço	Rua das Palmeiras, 283															
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 027					Quadra: 012					Lote: 1579					
	Data do lançamento	Nov/2007															
	Legislação urbana (Zona)	04															
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios		Banheiros		Garagens		Blocos		Unidades/pavimento		Pavimentos		Total de unidades por tipo		Total geral de unidades	
		01	02	01	01	01	01	0,5	0,5	08	08	20	20	80	80	160	
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)					Área total (m ²)					Área total terreno (m ²)		Área total terreno (ha)			
41,00		56,00			64,00		88,00			1.803		0,18					
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)								Densidade populacional (habitantes/hectare)								
	888								3.044								
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado															
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)								Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)							
		3.791,95					3.987,35			155.470,14				223.291,41			
	Projeto arquitetônico	J.J Abraão Arquitetura e Decoração Ltda															
Agentes promotores	Incorporadora					Construtora					Vendedora						
	ZKF Engenharia Ltda					ZKF Engenharia Ltda					GTV Imóveis Ltda						
3. Forma física	Perspectivas	Implantação					Planta (1 dormitório)					Planta (2 dormitórios)					
																	

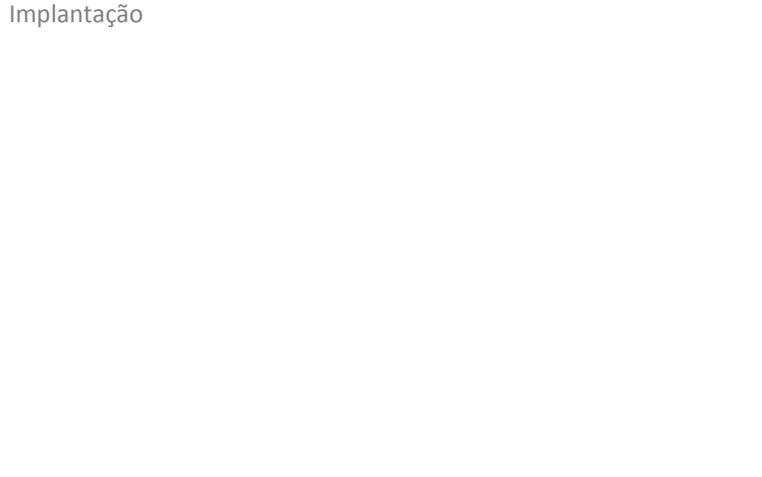
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 14		PARQUE DA LUZ																														
1. Características gerais	Endereço	Rua Vinte e Cinco de Janeiro, 102																														
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 035				Quadra: 012				Lote: 0005																						
	Data do lançamento	Nov/2007																														
	Legislação urbana (Zona)	08																														
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		01		01		01		0		0		0,8		0,2		8,6		8,6		12		12		79		24		103	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)																	
	Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)								Densidade populacional (habitantes/hectare)																						
		792								2.715																						
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado – CEF (HIS)																														
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)																								
		87.381,22				68.829,52		1.987,29				2.122,40																				
	Projeto arquitetônico	Nucleo Arquitetos Associados Ltda																														
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora																							
	Engelux Comercial e Construtora Ltda				Engelux Comercial e Construtora Ltda				Itaplan Imóveis Ltda																							
3. Forma física	Perspectivas																															
	Implantação																															
	Planta (1 dormitório)																															
	Planta (2 dormitórios)																															

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 15	MERITO															
1. Características gerais	Endereço	Av. Tiradentes, 1 508														
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 020					Quadra: 006					Lote: 0077				
	Data do lançamento	Dez/07														
	Legislação urbana (Zona)	ZCPa														
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios		Banheiros		Garagens		Blocos		Unidades/pavimento		Pavimentos		Total de unidades por tipo		Total geral de unidades
		02	03	01	02	01	01	1,3	0,7	5,79	5,79	19	19	148	72	220
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)					Área total (m ²)					Área total terreno (m ²)		Área total terreno (ha)		
48,00		64,00			75,00		105,00			4.800		0,48				
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)							Densidade populacional (habitantes/hectare)								
	459							1.576								
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - SFH														
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)							Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)							
		134.677,07					194.316,29		2.805,77				3.036,20			
	Projeto arquitetônico	EGC Projetos Arquitetônicos														
Agentes promotores	Incorporadora					Construtora					Vendedora					
	Cury Empreendimentos/Living Imóveis					Cury Empreendimentos Imobiliários					Fernandez Mera Neg Imobiliários Ltda					
3. Forma física	Perspectivas	Implantação							Planta (2 dormitórios)				Planta (3 dormitórios)			
																

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 16		MILÊNIO RESIDENCIAL																
1. Características gerais	Endereço	Rua Adolfo Gordo , 70																
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 027				Quadra: 013				Lote: 0041								
	Data do lançamento	Fev/2008																
	Legislação urbana (Zona)	04																
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		02		01		01		6		13		78		78	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)			
	Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)										
		690,57						2.368,66										
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - BANCO REAL																
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)										
		164.731,07						3.013,19										
	Projeto arquitetônico	Eduardo Bianchini Arquitetura																
Agentes promotores	Incorporadora	Engenharia Marco Ltda				Construtora				Vendedora								
			Engenharia Marco Ltda				Engenharia Marco Ltda				Conde Marques Imóveis Ltda							
3. Forma física	Perspectivas	Implantação						Planta (2 dormitórios)										
																		
																		

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 17		VERSATTI																																												
1. Características gerais	Endereço	Rua Sousa Lima, 86																																												
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 020						Quadra: 015						Lote: 0010																																
	Data do lançamento	Mar/08																																												
	Legislação urbana (Zona)	ZM-2																																												
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	02		02		03		1		2		2		1		1		1		1,6		1,6		0,8		10		10		10		24		24		24		96		96		48		240	
		Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)						Área total (m ²)						Área total terreno (m ²)						Área total terreno (ha)																									
		47,64		52,48		68,10		86,17		92,58		113,26		3.200		0,32																														
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)											Densidade populacional (habitantes/hectare)																																		
	758,2											2.600																																		
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado																																												
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)						Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)																																						
		161.455,17		186.609,42		249.319,54		3.389,07		3.555,82		3.661,08																																		
	Projeto arquitetônico	Itamar Beresin Arquitetura e Urbanismo																																												
Agentes promotores	Incorporadora						Construtora						Vendedora																																	
	Kallas Engenharia e Empreendimentos						Kallas Engenharia e Empreendimentos						Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda																																	
3. Forma física	Perspectivas																																													
	Implantação																																													
	Plantas (2e 3 dormitórios)																																													

FICHA DE CARACTERIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS SELECIONADOS DE HMP NA ÁREA CENTRAL (2006-2010)

EMPREENDIMENTO 18		NOVOCENTRO REPÚBLICA																				
1. Características gerais	Endereço	Rua Major Sertório, 321																				
	Setor, Quadra, Lote (SQL)	Setor: 028				Quadra: 081				Lote: 0660												
	Data do lançamento	Ago/09																				
	Legislação urbana (Zona)	ZCPb																				
	Números (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Dormitórios	1		1		2		1		1		1		1		1		1		1	
		Banheiros	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1	
	Áreas (por tipo: 1, 2 ou 3 dormitórios)	Área útil (m ²)				Área total (m ²)				Área total terreno (m ²)				Área total terreno (ha)								
37		37		59		70		70		104		1.700		0,17								
Densidades	Densidade de ocupação (domicílios/hectare)						Densidade populacional (habitantes/hectare)															
	1.169,6						4.011,6															
2. Dados sobre financiamento, agentes promotores e construção	Agentes do sistema financeiro	Preço Fechado - CEF																				
	Preços por tipo (atualizados janeiro/2011)	Preço da unidade (R\$)				Preço por metro quadrado de área útil (R\$/m ²)																
		141.409,15		155.771,02		231.999,39		3.801,32		4.187,39		3.928,20										
	Projeto arquitetônico	Luiz Alcino Teixeira Leite Arq Assoc																				
Agentes promotores	Incorporadora				Construtora				Vendedora													
	TPA Empreend e Constr/Torrear Incorp.				TPA Empreendimentos e Construções				Abyara Brokers/Gol Soluções Imobiliárias													
3. Forma física	Perspectivas		Implantação						Plantas (1 e 2 dormitórios)													
																						
	Estágio da Obra		Estágio da Obra						Estágio da Obra													

Artigo “O mercado de habitação na área central de São Paulo
(2001–2010)”

ANEXO F

O MERCADO DE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO (2001-2010)

Lucia Zanin Shimbo

Artigo a ser submetido para publicação

1. Introdução

Este texto procura analisar a recente dinâmica imobiliária na área central do município de São Paulo, enfatizando os lançamentos residenciais pertencentes ao “segmento econômico” do mercado, que compreende os imóveis residenciais com valores de até R\$ 200.000,00 (em reais de dezembro/2010), destinados às famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos¹. No Brasil, esse segmento ganhou expressividade, sobretudo, a partir de 2006, quando uma injeção de recursos públicos e privados alavancou a produção privada de moradias.

O processo de estabilização da economia brasileira, iniciado no Plano Real, consolidou-se nos anos 2000 e repercutiu em crescimento econômico e num aumento considerável do poder de consumo da população, em especial, seus setores médios.² Ao mesmo tempo, o país passou a integrar, mais fortemente, às operações do mercado financeiro mundializado, mesmo que, como ressalta Paulani (2008), numa condição de “servidão financeira”, em relação à “cabine de comando do capitalismo contemporâneo”.

Por um lado, esse crescimento do poder de consumo possibilitou o aumento do número de sujeitos passíveis de obterem créditos, dentre eles, o habitacional. Por outro, essa faixa de consumo foi “descoberta” pelas grandes empresas construtoras e incorporadoras. E esse consumo foi incentivado pelo poder público, via crédito habitacional, e potencializado pela entrada de capital financeiro nessas grandes empresas.³

Na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), o forte aumento no número de lançamentos residenciais nos últimos cinco anos, superando todos os recordes anteriores, desde a década de 1980, reflete esse contexto de aquecimento econômico e imobiliário – neste último, em todos os segmentos de preços.

A área central do município de São Paulo não ficou imune a esse boom imobiliário ocorrido na RMSP. Se entre 1991 e 2006, segundo Silva (2006), não foram constatadas alterações significativas na dinâmica imobiliária, em relação aos lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais novos; entre 2006 e 2010, houve um ciclo de elevação de oferta desses empreendimentos e mudanças quanto aos tipos e preços dos produtos imobiliários – como discutirei ao longo deste artigo.

Dentro do escopo do projeto de pesquisa “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas”⁴,

¹ Segundo dados da Embraesp (2010), publicados em matéria do jornal *O Estado de São Paulo*, entre 2005 e 2009, os lançamentos de imóveis para a “baixa renda” mais do que triplicaram na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), ocorrendo um aumento de 350%. Cf. PACHECO, 2010.

² Alguns autores têm atribuído o crescimento da assim considerada “nova classe média” ou a “classe C” ao aumento da geração privada de trabalho (criação de empregos formais) e do salário mínimo e, em menor grau, aos programas de transferência de renda (como é o caso do Bolsa Família). Cf. NERI, 2008.

³ Sobre a atuação das empresas construtoras e incorporadoras financeirizadas no segmento econômico, ver: Shimbo (2010); Castro e Shimbo (2011).

⁴ Este projeto é financiado pela CAPES, no âmbito do Programa Nacional de Pós-Doutorado (PNPD), com coordenação da Profa. Marcia Alucci e da Profa. Maria Lucia R. Refinetti Martins, numa parceria entre o Laboratório

foi realizado um levantamento dos empreendimentos residenciais lançados na área central de São Paulo a partir da base de dados da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp)⁵. A fim de mapear os empreendimentos do segmento econômico lançados na área central, dentro dessa extensa base de dados, foram definidos alguns critérios de seleção – importantes de se destacar aqui. O primeiro deles diz respeito ao período de análise: adotei a primeira década dos anos 2000 (2001-2010), a fim de atualizar os dados já levantados em pesquisas anteriores (entre elas destaco aquela coordenada por Silva, 2006) e de compreender, no âmbito federal, os dois governos Lula (2003-2010) e, municipalmente, à passagem da gestão de Marta Suplicy (2001-2004) à de Serra-Kassab (2004-2008) e, atualmente, à de Gilberto Kassab.

O segundo critério procurou delimitar territorialmente o universo da pesquisa. A abrangência da área central de São Paulo não é definida de modo preciso entre os diversos autores, tampouco nas políticas públicas.⁶ No presente levantamento, foram escolhidos os setores fiscais⁷ inseridos nos seguintes treze distritos: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé.

Para além dessa discussão de quais distritos compõem ou não a área central, o importante para a presente pesquisa é trabalhar com áreas urbanas consolidadas, com oferta de infraestrutura, serviços e empregos, e que apresentam certo grau de desvalorização imobiliária, de esvaziamento populacional e de abandono da atuação do poder público. Brindley, Rydin e Stoker (1987) denominam tais áreas como “negligenciadas” ou “abandonadas” (em inglês, *derelict areas*). Não se trata apenas, portanto, de áreas “degradadas”.

No caso da cidade de São Paulo, a identificação de áreas “degradadas” localizadas na região central emerge como uma questão que precisava ser enfrentada pelo poder público municipal durante a década de 1970, a partir da constatação da diminuição do uso habitacional e aumento dos setores de comércio e serviços. Diversos autores vêm destacando que a construção do discurso sobre a “degradação” e sobre a sua solução, as iniciativas de “revitalização”, “requalificação” ou “reabilitação”, está em direta relação com a consolidação real de uma “popularização” do centro, tanto em termos de suas atividades (sobretudo, comércio e serviços), quanto de seus moradores.⁸

O terceiro e último critério diz respeito à caracterização dos imóveis que pertencem ao segmento econômico que, em grande medida, corresponde à Habitação de Mercado Popular (HMP), definida em políticas e planos urbanos e habitacionais. Nesse sentido, foram adotadas as especificações de HMP contida no Plano Diretor de São Paulo (2002): unidades com até 2 sanitários, até 1 vaga de garagem e área útil de no máximo 70m², podendo ser de promoção pública ou privada, destinada a famílias com renda igual ou inferior a 16 SM [R\$8.160,00] ou capacidade de pagamento a ser definida em lei específica (SILVA, 2006, p. 110). Além disso, foi

de Conforto Ambiental e Eficiência Energética (LABAUT) e o Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (LABHAB), ambos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade de São Paulo (FAU/USP).

⁵ Segundo Marques (2005), “a Embraesp é uma empresa que atua desde 1977, fazendo acompanhamento regular da dinâmica imobiliária, cadastrando informações de todos os empreendimentos verticais e horizontais que tenham sido objeto de propaganda em jornais, revistas, panfletos, assim como os aprovados pela Secretaria de Habitação do município de São Paulo” (MARQUES, 2005, p. 218).

⁶ Tsukumo (2007) considera Centro ou Área Central de São Paulo, o território correspondente à Subprefeitura da Sé e áreas envoltórias, principalmente as adjacentes. Seriam os distritos República, Sé, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, e parte de Belém e Mooca, não considerando limites rígidos. Kara-José (2010) considera a região central como aquela formada pelo Centro (distritos Sé e República) e pelo conjunto de distritos a ele limítrofes (Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação). Silva (2006) considera uma área um pouco mais ampliada, envolvendo mais três distritos, quais sejam, Barra Funda, Belém e Mooca. Os treze distritos considerados por Silva (2006) correspondem à área de abrangência do Programa “Morar no Centro” (2001-2004), promovido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, e também ao universo desta pesquisa.

⁷ Foram selecionados os lançamentos residenciais ocorridos nos seguintes setores fiscais: 01,02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 196.

⁸ Ver: Tsukumo, 2007; Motisuke, 2008; Cymbalista et al., 2008; Kara-José, 2010.

agregado mais um filtro nessa caracterização, relacionado ao preço das unidades residenciais ofertadas, que está diretamente imbricado na capacidade de pagamento do consumidor. Para tanto, foi adotado o teto máximo de R\$ 4.000,00/m²/área útil, que corresponderia a uma unidade com preço de até R\$200.000,00 com área útil de 50m², dentro da faixa do segmento econômico do mercado imobiliário.

Vale destacar que, devido ao modo de apresentação do banco de dados da Embraesp, alguns empreendimentos poderiam até apresentar unidades com preços superiores a R\$4.000,00. Entretanto, para quantificar o número de unidades de HMP, foram descartadas aquelas situadas acima dessa faixa de preço; porém, para a análise arquitetônica e urbanística dos empreendimentos, foi considerada a totalidade do mesmo.

Para definir um indexador para correção monetária dos preços das unidades residenciais, foi adotado o Índice Nacional de Custos da Construção (INCC), na medida em que é o índice que pauta o custo da construção civil, os financiamentos habitacionais e, conseqüentemente, os preços de vendas dos imóveis.

A seguir, são apresentados os resultados desse levantamento, bem como algumas questões de análise sobre a dinâmica recente do mercado imobiliário na área central de São Paulo.

2. Lançamentos residenciais na RMSP e na área central

Tomando-se os dados dos números totais de unidades residenciais lançadas anualmente na RMSP, entre 2001 e 2010, é possível notar um ciclo de elevação da dinâmica imobiliária, sobretudo, a partir de 2006, apresentando dois anos de pico: 2007, quando foram lançadas aproximadamente 62 mil unidades e 2010, com quase 68 mil. No total do período analisado, foram lançadas 411.831 unidades, das quais, 27.167 (ou 6,6%) se localizavam na área central.

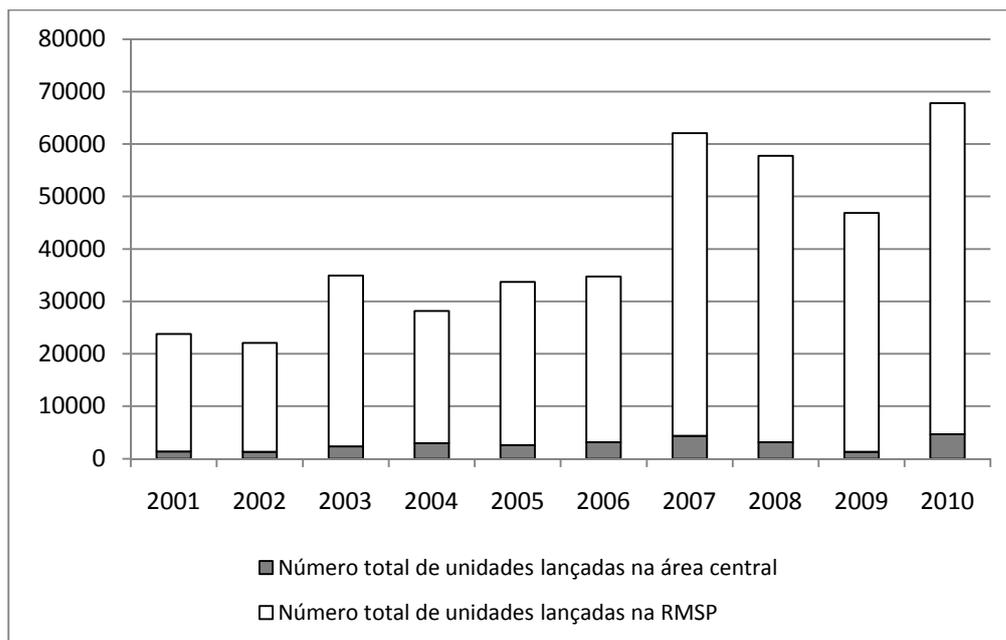
Em especial, nos treze distritos aqui analisados, houve um aumento na porcentagem de lançamentos em relação ao total lançado na RMSP entre os anos de 2004 e 2007, ficando entre 7 e 10% do total. Em números absolutos, os picos foram os anos de 2007 (com 4375 unidades) e 2010 (4652 unidades), coincidindo com os picos da RMSP. Esses números podem ser visualizados na tabela e gráfico abaixo.

Tabela 1: Lançamentos residenciais na RMSP e na área central, em número de unidades (2001-2010).

Ano	Número total de unidades lançadas na RMSP	Número total de unidades lançadas na área central	%
2001	23.785	1.402	5,89%
2002	22.051	1.285	5,83%
2003	34.938	2.332	6,67%
2004	28.192	2.930	10,39%
2005	33.682	2.579	7,66%
2006	34.727	3.151	9,07%
2007	62.065	4.375	7,05%
2008	57.758	3.151	5,46%
2009	46.858	1.310	2,80%
2010	67.775	4.652	6,86%
Total	411.831	27.167	6,60%

Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

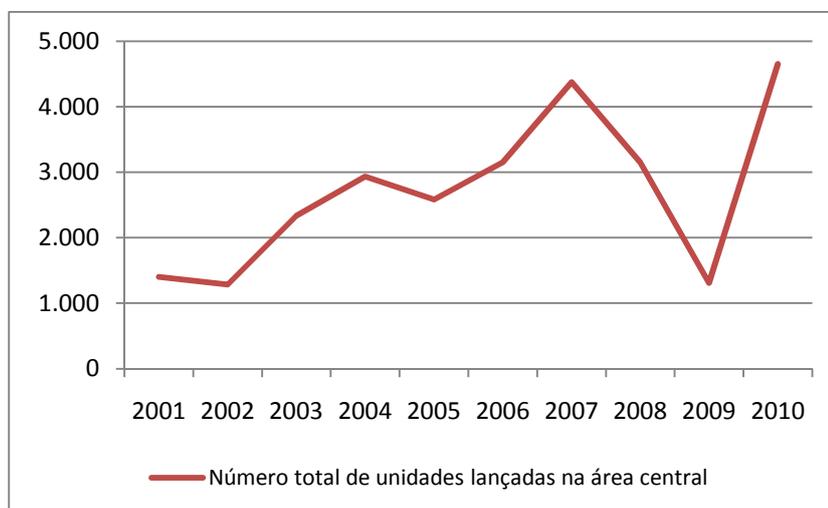
Gráfico 2: Lançamentos Residenciais na RMSP e na área central (2001-2010).



Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

Enfatizando-se apenas os lançamentos residenciais na área central, é possível notar uma curva ascendente da oferta entre 2001 e 2007, com um declínio entre 2008 e 2009 e uma retomada bastante significativa em 2010, como mostra o gráfico abaixo:

Gráfico 3: Lançamentos Residenciais na área central de São Paulo (2001-2010).



Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

Procurando caracterizar o tipo de produto ofertado pelo mercado imobiliário, tanto na RMSP quanto na área central, em relação ao padrão de HMP, nota-se uma tendência de aumento de lançamentos contendo unidades com até 1 vaga de garagem e 70m² de área útil, entre 2007 e 2010, em números absolutos. Em especial, além do aumento do número absoluto de unidades, em 2009 e 2010, elevou-se também a proporção entre esse tipo de imóvel em relação ao total de unidades lançadas. Isso quer dizer que, nesses dois anos, quase 65% do total de unidades residenciais lançadas na RMSP corresponderam a esse padrão tipológico: com até 1 vaga de garagem e 70m² de área útil. Vale notar que, entre 2002 e 2008, esse padrão de HMP não ultrapassava 50% do total de unidades lançadas. Em números absolutos, entre 2002 e 2010, a oferta passou de aproximadamente 10.000 unidades para 44.000.

Essa tendência não ocorreu da mesma maneira na área central, na medida em que não apresentou um crescimento da oferta de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m² de área útil entre 2007 e 2010, em termos relativos. Em números absolutos, as maiores quantidades de unidades ofertadas nesse padrão ocorreram nos anos de 2007 e 2010, coincidindo com os picos da RMSP.

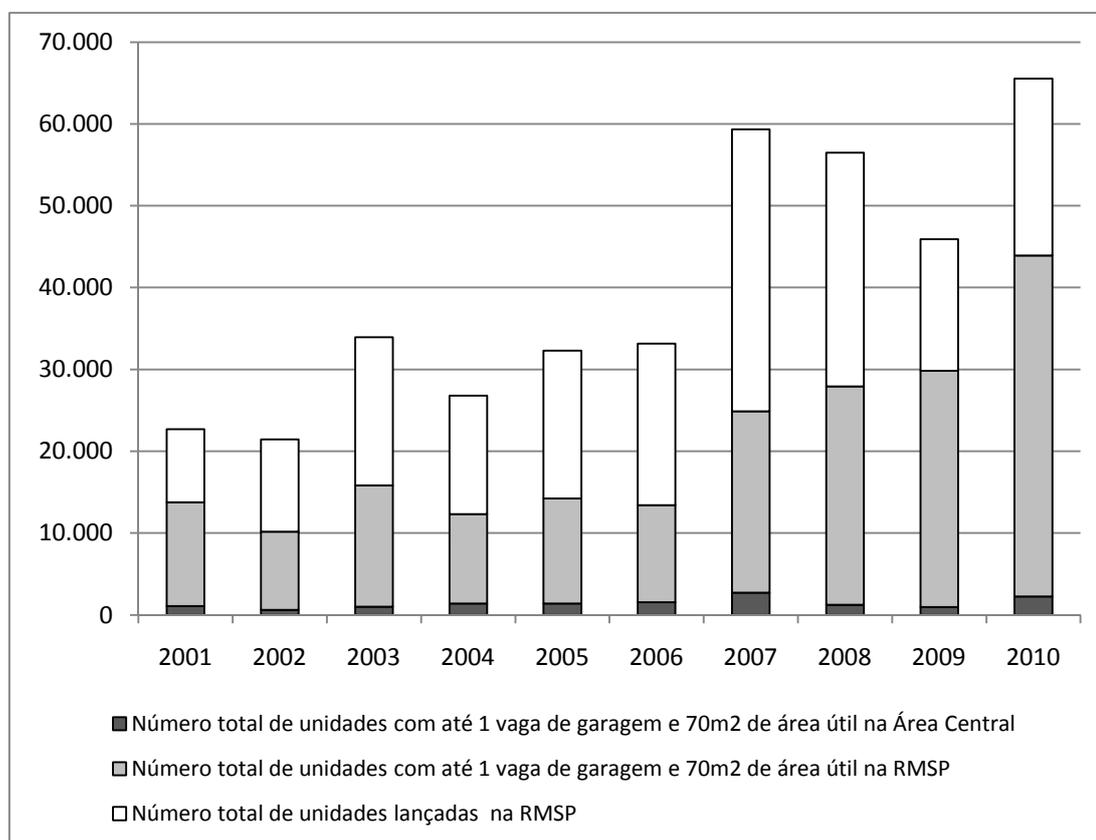
O número total de unidades residenciais lançadas na RMSP e a relação com o número de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m² de área útil tanto na RMSP quanto na área central podem ser vistos no Gráfico 3 e detalhados, em termos percentuais, na Tabela 2.

Tabela 2: Lançamentos de unidades residenciais com até 1 vaga de garagem e área útil de até 70m² na RMSP e na área central, em número de unidades (2001-2010).

Ano	Número total de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m ² de área útil na RMSP	% de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m ² de área útil na RMSP em relação ao total lançado na RMSP	Número total de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m ² de área útil na Área Central	% de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m ² de área útil na área central em relação ao total lançado na RMSP
2001	13.760	57,85%	1.072	4,51%
2002	10.176	46,15%	603	2,73%
2003	15.848	45,36%	999	2,86%
2004	12.305	43,65%	1.396	4,95%
2005	14.220	42,22%	1.403	4,17%
2006	13.427	38,66%	1.559	4,49%
2007	24.884	40,09%	2.740	4,41%
2008	27.923	48,34%	1.257	2,18%
2009	29.831	63,66%	958	2,04%
2010	43.939	64,83%	2.235	3,30%
Total	206.313	50,10%	14.222	3,45%

Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

Gráfico 4: Total de lançamentos na RMSP e lançamentos de unidades residenciais com até 1 vaga de garagem e área útil de até 70m² na RMSP e na área central (2001-2010).



Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

3. Lançamentos de HMP na área central

Enfocando-se os lançamentos residenciais que se enquadravam no padrão de HMP, tanto em relação ao tipo arquitetônico quanto ao preço, na área central pode-se observar um ponto de inflexão ocorrido em 2010.

No período entre 2001-2010, 52% dos lançamentos residenciais na área central corresponderam às unidades com até 1 vaga de garagem e até 70m² de área útil; e 38%, às unidades com até 1 vaga de garagem, até 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m². De modo geral, entre 2001 e 2009, as três curvas são bastante semelhantes, ou seja, o lançamento de unidades de HMP acompanha as tendências de aumento e de diminuição de lançamentos na área central. Em 2004, 2007 e 2009, o número total de lançamentos de unidades com até com até 1 vaga de garagem e até 70m² de área útil foi praticamente o mesmo que o número total de unidades com até 1 vaga de garagem, até 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m². Em 2010, essa tendência se alterou: do total de unidades lançadas na área central, apenas aproximadamente 7% dos lançamentos corresponderam a unidades de HMP com preço máximo de R\$ 4.000/m², ao passo que, 48% corresponderam aos lançamentos de unidades com até com até 1 vaga de garagem e até 70m² de área útil. Além disso, em 2010, foi ofertado o maior número de unidades residenciais na área central nessa última década, ou seja, 4.652 unidades.

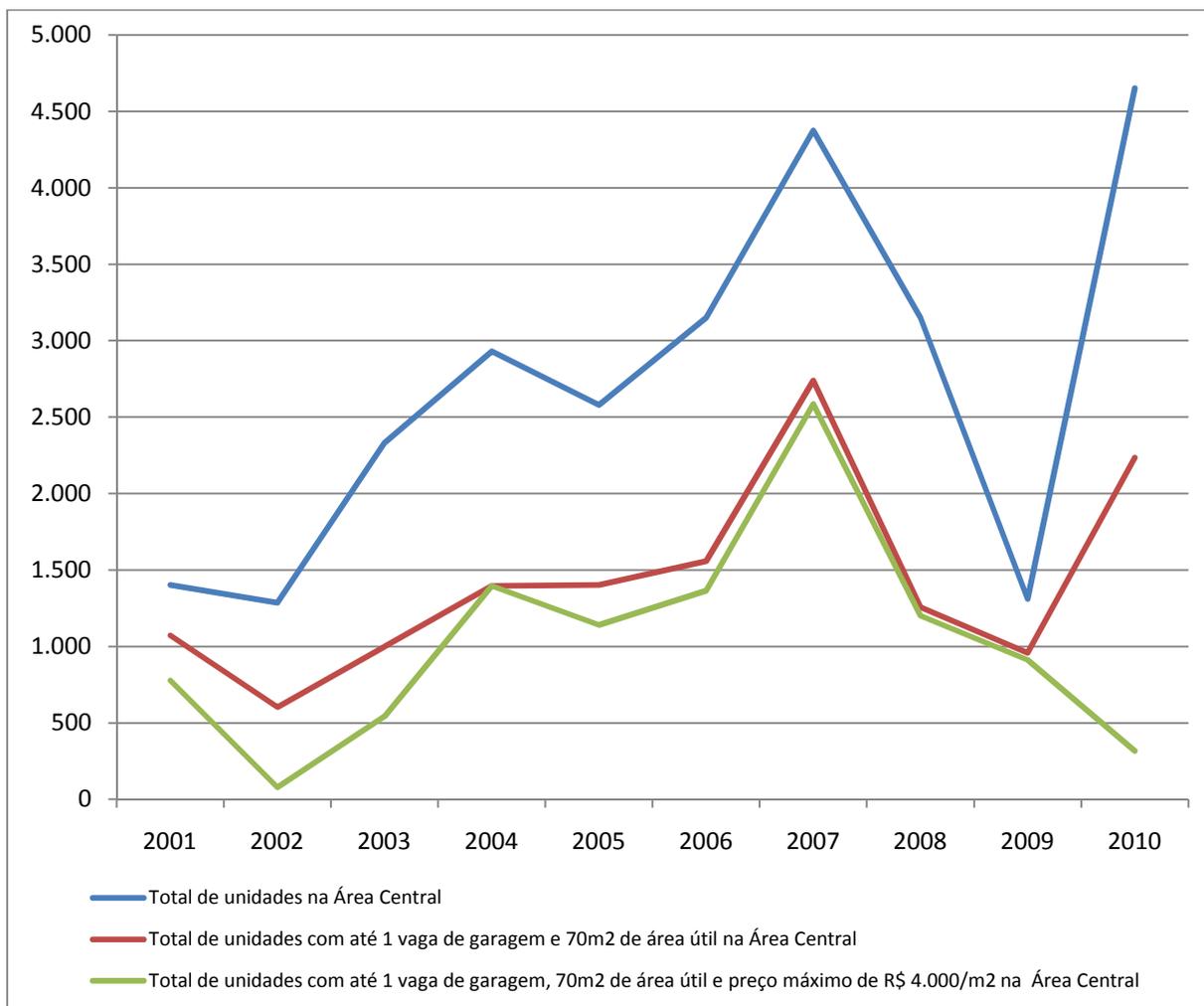
Apesar de ser muito recente, esse ponto de inflexão pode indicar, por um lado, um aumento da atuação do mercado imobiliário na área central, correspondendo ao movimento mais amplo ocorrido na RMSP – os picos de oferta total de unidades, como dito anteriormente, são coincidentes. Por outro, pode ser reflexo de uma possível elevação de preços das unidades comercializadas assim como uma mudança no padrão dos lançamentos na área central. O gráfico a seguir ilustra essa tendência na área central e a Tabela 3 apresenta os números absolutos e percentuais de cada ano.

Tabela 3: Lançamentos de unidades residenciais na área central: número total; número total com até 1 vaga de garagem e área útil de até 70m²; e número total com até 1 vaga de garagem, área útil de até 70m² e preço máximo de R\$ 4.000/m² (2001-2010).

	Total de unidades na Área Central (1)	Total de unidades com até 1 vaga de garagem e 70m ² de área útil na Área Central (2)	% Entre 2 e 1	Total de unidades com até 1 vaga de garagem, 70m ² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m ² na Área Central (3)	% Entre 3 e 1
2001	1.402	1.072	76,46%	778	55,49%
2002	1.285	603	46,93%	78	6,07%
2003	2.332	999	42,84%	542	23,24%
2004	2.930	1.396	47,65%	1.396	47,65%
2005	2.579	1.403	54,40%	1.141	44,24%
2006	3.151	1.559	49,48%	1.365	43,32%
2007	4.375	2.740	62,63%	2.586	59,11%
2008	3.151	1.257	39,89%	1.201	38,11%
2009	1.310	958	73,13%	913	69,69%
2010	4.652	2.235	48,04%	317	6,81%
<i>total</i>	27.167	14.222	51,93%	10.317	37,98%

Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

Gráfico 5: Lançamentos de unidades residenciais na área central de SP (2001-2010).



Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

Apesar dessa mudança em 2010, tomando-se como base apenas os dados sobre as unidades residenciais com até 1 vaga de garagem, 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m², pode-se perceber uma maior concentração da oferta desse tipo de imóvel no quinquênio 2006-2010. Do total de unidades ofertadas, 41% ocorreram entre 2001 e 2005; e 59%, entre 2006-2010.

Em relação à localização dos empreendimentos de HMP com preço de até R\$ 4.000/m², de um modo geral, os setores fiscais que apresentaram uma oferta total acima de 800 unidades, entre 2001 e 2010, foram os seguintes: 1, 4, 7, 20, 27 e 33 – correspondendo, respectivamente, aos distritos Sé-República, Cambuci, Santa Cecília, Brás e Liberdade. O setor 27 (Brás) apresentou o maior número de unidades: 1.524.

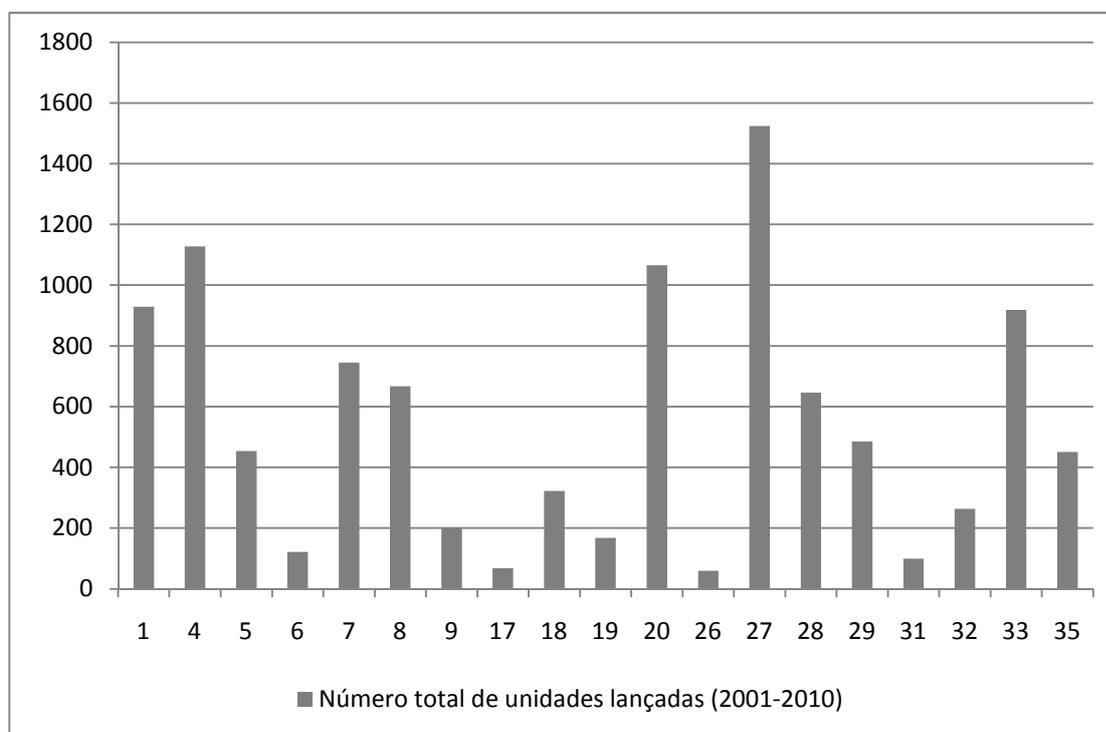
Os setores que apresentaram um aumento considerável de lançamentos de HMP com preço de até R\$ 4.000/m² entre 2006 e 2010 foram os seguintes: 1 (Sé-República); 7 (Santa Cecília); 9 (Bela Vista); 18 e 19 (Bom Retiro); 27 (Brás); 29 (Belém); 31 (Brás); 35 (Cambuci) – sendo que os setores 9, 18, 19 e 35 não haviam apresentado lançamentos nos anos anteriores. A Tabela 4 e os gráficos a seguir indicam o número de unidades lançadas em cada um dos setores fiscais, nos períodos considerados:

Tabela 4: Lançamentos de unidades residenciais com até 1 vaga de garagem, 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m² na Área Central, por setor fiscal e por período (2001-2005 e 2006-2010).

Setor fiscal	Número total de unidades lançadas (2001-2005)	Número total de unidades lançadas (2006-2010)	Número total de unidades lançadas (2001-2010)
1	30	899	929
4	634	494	1128
5	438	16	454
6	54	68	122
7	140	605	745
8	337	330	667
9	0	200	200
17	68	0	68
18	0	322	322
19	0	168	168
20	618	448	1066
26	60	0	60
27	324	1200	1524
28	486	160	646
29	68	417	485
31	0	100	100
32	156	108	264
33	522	396	918
35	0	451	451
<i>total</i>	3935	6382	10317

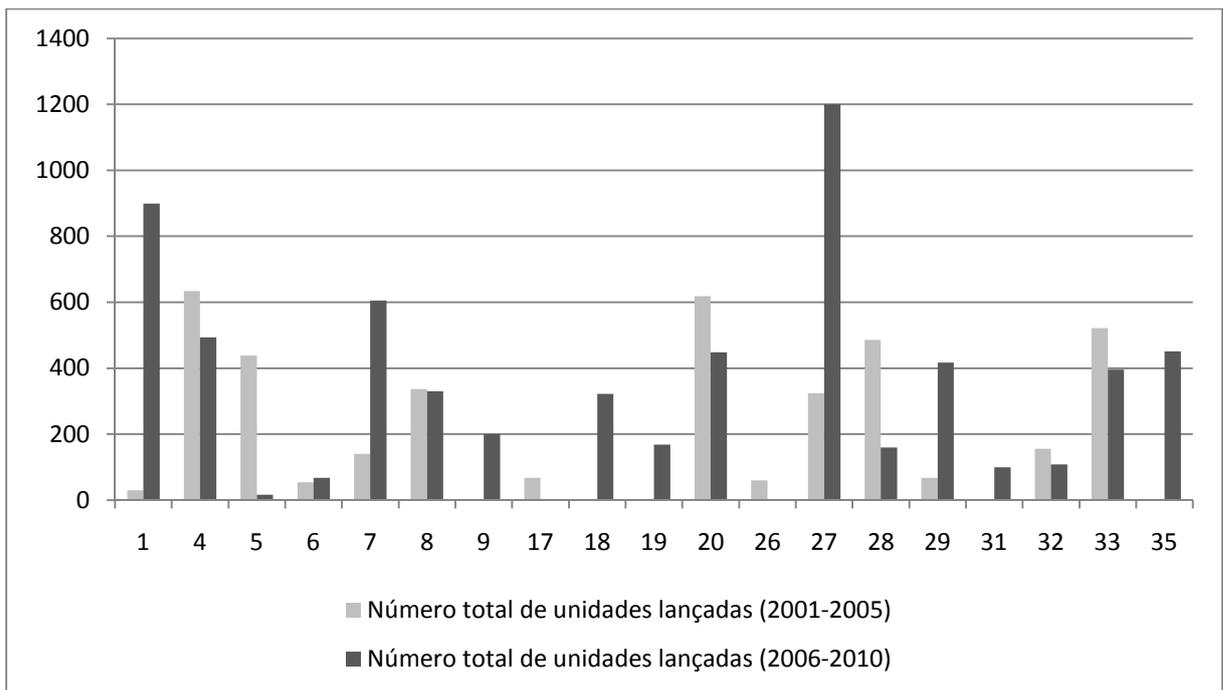
Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

Gráfico 6: Lançamentos de unidades residenciais com até 1 vaga de garagem, 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m² lançadas na Área Central, por setor fiscal (2001-2010).



Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

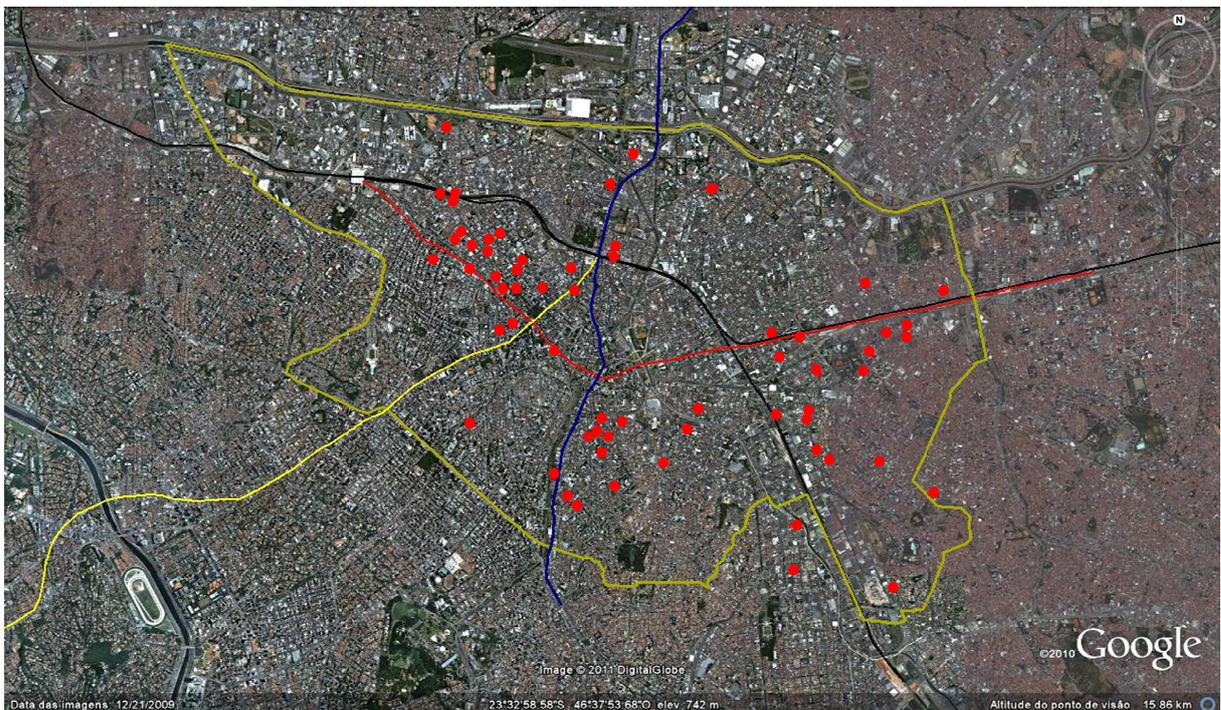
Gráfico 7: Lançamentos de unidades residenciais com até 1 vaga de garagem, 70m² de área útil e preço máximo de R\$ 4.000/m² na Área Central, por setor fiscal e por período (2001-2005 e 2006-2010).



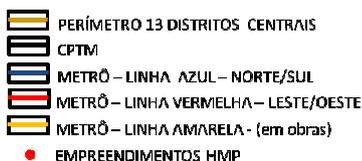
Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração da autora.

O mapa a seguir indica a localização, grosso modo, dos empreendimentos de HMP com preço de até R\$ 4.000,00/m² lançados entre 2001-2010.

Figura 6: localização dos empreendimentos de HMP com preço de até R\$ 4.000,00/m² na área central (2001-2010).



LEGENDA:



Fonte: Embraesp, 2001-2010. Elaboração de Paula Oliveira.

Empreendimentos de HMP localizados em áreas de ZEIS 3

Ainda em relação à localização dos empreendimentos de HMP, com preço de até R\$4.000,00/m², vale destacar que das 10.317 unidades lançadas entre 2001 e 2010, 3567 (compreendidas em 14 empreendimentos) estavam localizadas em áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em especial naquelas do tipo ZEIS 3⁹, ou seja, 35% do total. A maior concentração de unidades em ZEIS 3 ocorreu entre 2006 e 2010, quando foram ofertadas 2.673 unidades, correspondendo a 56% do total do período.

A figura a seguir ilustra a localização desses empreendimentos nas áreas de ZEIS 3 especificadas nos Planos Regionais Estratégicos da Sé e Mooca (2004):

Figura 7: empreendimentos de HMP com preço de até R\$ 4.000,00/m² localizados em áreas de ZEIS 3 (2001-2010).



LEGENDA:

⁹ As ZEIS 3 são definidas no Plano Diretor Estratégico (2002) conforme o Art. 171: “As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo: [...] III - ZEIS 3 - áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social - HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora”. (PMSP/SEMPPLA. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº 13.430/2002*).

	PERÍMETRO 13 DISTRITOS CENTRAIS		/FIS - 3
	CPTM		ZEIS 3 (próx. ao menos 1 Km de parques urbanos)
	METRÔ – LINHA AZUL – NORTE/SUL		PARQUES/ FRAÇAS (mín. 1 ha)
	METRÔ – LINHA VERMELHA – LESTE/OESTE		EMPREENDIMENTOS HMP EM ÁREAS DE FIS 3 (2001-2010)
	METRÔ – LINHA AMARELA - (em obras)		

Fonte: Embraesp, 2001-2010, e PRE (2004). Elaboração de Paula Oliveira.

4. Caracterização dos lançamentos de HMP na área central

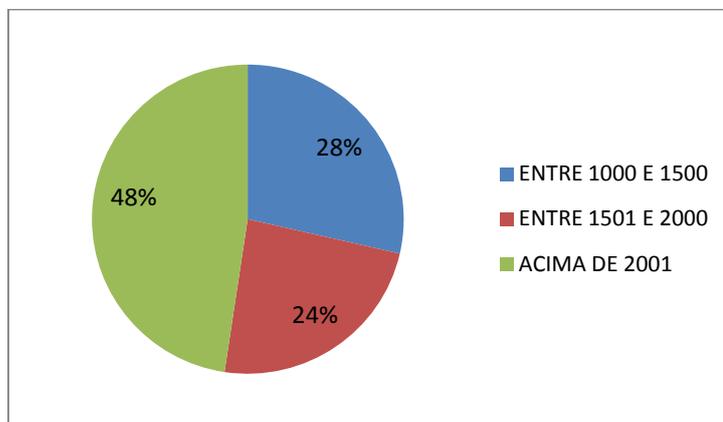
Procurando caracterizar os tipos de empreendimentos de HMP que foram ofertados na área central, mais especificamente, entre 2006 e 2010, foram sistematizados os dados referentes ao gabarito das edificações, à densidade populacional, ao tamanho dos terrenos, aos preços das unidades, ao sistema de financiamento e aos nomes das incorporadoras, presentes no banco de dados da Embraesp.

A partir de informações disponibilizadas nos *sites* das incorporadoras e empresas construtoras, foi possível realizar uma análise dos desenhos de implantação e das plantas das unidades de alguns desses empreendimentos.

Densidade, gabarito e tamanho dos terrenos

Em relação à densidade, aproximadamente metade dos empreendimentos apresentaram um valor inferior até 2000 habitantes por metro quadrado e a outra metade, acima desse valor – como mostra o gráfico a seguir:

Gráfico 8: Densidade populacional líquida, por lote, dos empreendimentos de HMP lançados na área central entre 2006 e 2010 (em hab/ha).



Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Se olharmos mais detalhadamente, na Tabela 5, é possível observar que em torno de 26% dos empreendimentos apresentam uma densidade populacional líquida entre 1000 e 1500 hab/ha; 24% entre 1501 e 2000 hab/ha; e 48% acima de 3000 hab/ha.

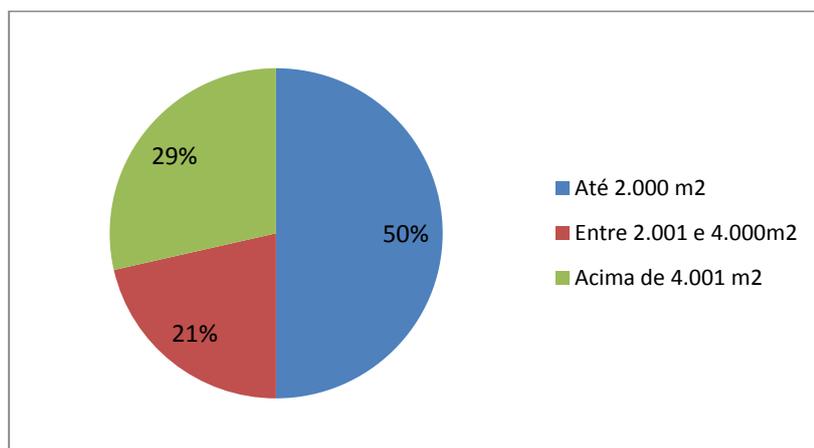
Tabela 5: Número de empreendimentos de HMP na área central entre 2006 e 2010 por faixa de densidade populacional.

Densidade populacional (hab/ha)	Número de empreendimentos	%
Até 1000	1	2,38%
Entre 1000 e 1500	11	26,19%
Entre 1501 e 2000	10	23,81%
Entre 2001 e 2500	4	9,52%
Entre 2501 e 3000	6	14,29%
Entre 3001 e 3500	4	9,52%
Acima de 3501	6	14,29%
Total	42	100,00%

Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Em relação ao tamanho dos terrenos dos empreendimentos, 50% apresenta área total com até 2.000m², quase 20% entre 2.001 e 4.000 m² e quase 30% com área acima de 4.001 m², como pode ser visto no gráfico abaixo:

Gráfico 9: Tamanho dos terrenos dos empreendimentos de HMP lançados na área central entre 2006 e 2010 (em m²).



Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

A tabela seguinte apresenta o número de empreendimentos lançados em cada uma das cinco faixas de áreas totais:

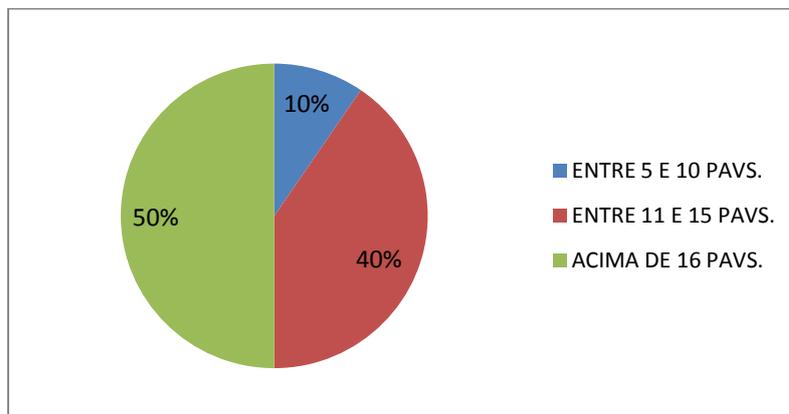
Tabela 6: Número de empreendimentos de HMP na área central entre 2006 e 2010 por área de terreno.

Área total do terreno	Número de empreendimentos	%
Até 1.000 m ²	11	26,19%
Entre 1.001 e 2.000 m ²	10	23,81%
Entre 2.001 e 3.000 m ²	6	14,29%
Entre 3.001 e 4.000 m ²	3	7,14%
Entre 4.001 e 5.000 m ²	8	19,05%
Acima de 5.000m ²	4	9,52%
	42	100,00%

Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Em relação ao gabarito, 90% dos empreendimentos têm acima de dez pavimentos, como pode ser apreendido do gráfico abaixo:

Gráfico 10: Número de pavimentos dos empreendimentos de HMP lançados na área central entre 2006 e 2010.



Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

A tabela seguir detalha essas porcentagens, das quais vale destacar que 40% dos empreendimentos apresentam entre 11 e 15 pavimentos; 33% entre 16 e 20; e 17% acima de 20%. Há, portanto, uma maior incidência de torres.

Tabela 7: Número de pavimentos dos empreendimentos de HMP na área central entre 2006 e 2010.

Número de pavimentos	Número de empreendimentos	%
Até 5 pav.	1	2,38%
Entre 6 e 10 pav.	3	7,14%
Entre 11 e 15 pav.	17	40,48%
Entre 16 e 20 pav.	14	33,33%
Acima de 20 pav.	7	16,67%
Total	42	100,00%

Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Figura 8: perspectivas de dois empreendimentos de HMP na área central.



ATUA HIPÓDROMO I - Atua Construtora e Incorporadora



EAST SIDE CONDOMÍNIO & LAZER - RN Incorporadora e Construtora



SIENNA - Antilhas Empreendimentos Imobiliários

Fonte: Sites das incorporadoras.

Implantação dos empreendimentos

Da análise do banco de dados da Embraesp, exposta acima, foi possível obter informações mais aprofundadas nos sites de construtoras, incorporadoras e vendedoras, em relação à caracterização arquitetônica e urbanística, de dezoito empreendimentos, lançados entre 2006 e 2010.

O tipo “condomínio-clube” está bastante presente nesses lançamentos, que ofertam áreas de lazer no térreo e 40% do total dos empreendimentos apresentam mais de uma torre por empreendimento. Outra característica marcante é a presença de estacionamento descoberto no térreo: 44% tem estacionamento descoberto no térreo (uma parte ou a totalidade das vagas); 33% não tem; e em 22% deles não foi possível obter informação a respeito.

A Figura 3 apresenta a ilustração da implantação de dois empreendimentos:

Figura 9: desenhos de implantação de dois empreendimentos de HMP na área central.

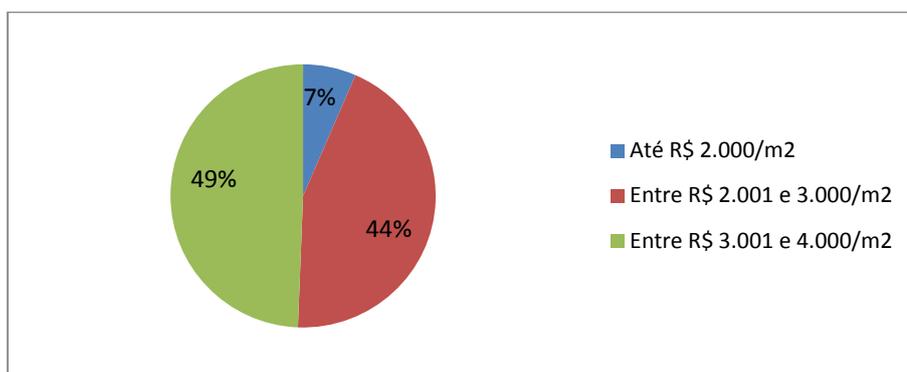


Fonte: Sites das incorporadoras.

Incorporadores, preços das unidades e sistema de financiamento

Em relação aos preços das unidades ofertadas pelos empreendimentos de HMP, com até R\$4000,00/m² de área útil, aproximadamente 50% das unidades encontram-se na faixa entre R\$3.0001,00 e 4.000,00/m² e que apenas 7% apresentam um preço de até R\$2.000,00/m² – como mostra o gráfico a seguir:

Gráfico 11: Faixas de preço das unidades de HMP lançadas na área central entre 2006 e 2010.



Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

A Tabela 8 detalha as faixas de preço por metro quadrado e os números de unidades lançadas em cada uma delas, com as respectivas porcentagens:

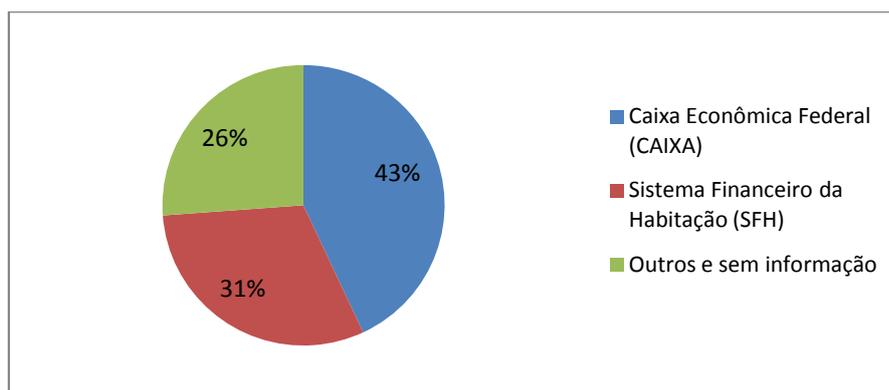
Tabela 8: Faixas de preço das unidades de HMP lançadas na área central entre 2006 e 2010.

Preço por m ² de área útil	Número de unidades	%
Até R\$ 2.000/m ²	413	6,47%
Entre R\$ 2.001 e 2.500/m ²	411	6,44%
Entre R\$ 2.501 e 3.000/m ²	2.406	37,70%
Entre R\$ 3.001 e 3.500/m ²	2.323	36,40%
Entre R\$ 3.501 e 4.000/m ²	829	12,99%
Total	6.382	100,00%

Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Em relação aos agentes do sistema financeiro de cada um dos empreendimentos, os dados da Embraesp separam aqueles financiados pela Caixa Econômica Federal (CAIXA) dos demais financiamentos dentro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – nesses últimos, os dados não indicam o agente operador. Entretanto, a Embraesp destaca os nomes dos bancos comerciais que financiam alguns empreendimentos, fora do SFH – como detalha a Tabela 9. Dentre as unidades de HMP na área central, 43% foram financiadas pela CAIXA, como mostra o gráfico seguinte:

Gráfico 12: Agentes do sistema financeiro das unidades de HMP lançadas na área central entre 2006 e 2010.



Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Tabela 9: Agentes do sistema financeiro das unidades de HMP lançadas na área central entre 2006 e 2010 (em número de unidades).

Agente do sistema financeiro	Número de unidades financiadas
Caixa Econômica Federal (CAIXA)	2.748
Sistema Financeiro da Habitação (SFH)	1.964
Bradesco	504
Banco Real	78
Sem informação	1088
Total	6.382

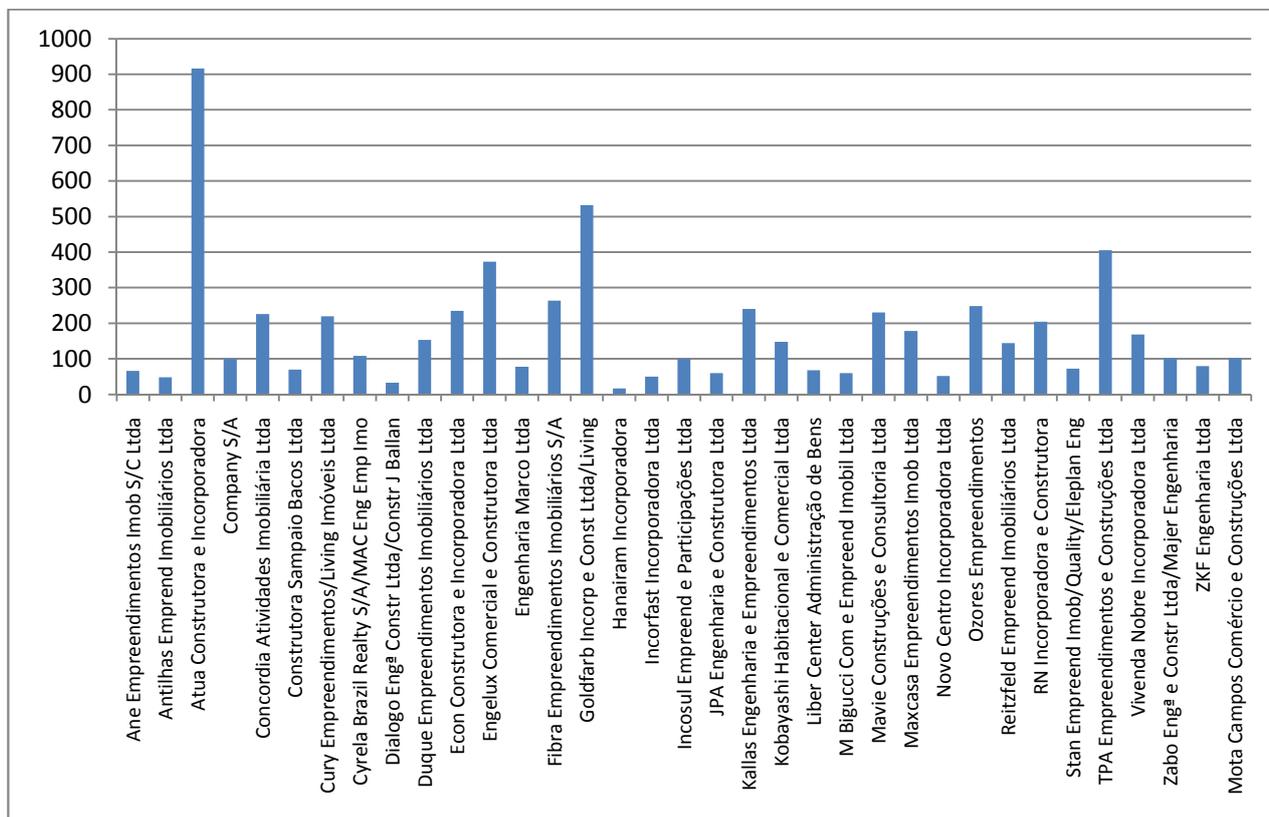
Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

Em relação aos incorporadores dos empreendimentos de HMP na área central, é possível observar uma diversidade muito grande: há trinta e duas empresas que lançaram unidades entre 2006 e 2010. A incorporadora Atua foi quem mais ofertou unidades desse tipo, contemplando

15% do total. Em segundo lugar, vem a Goldfarb, com 8% e, em terceiro, a TPA, com 6%. Os 71% restantes estão divididos nas demais 29 empresas – como pode ser visto no gráfico abaixo.

Outro dado importante se refere ao porte dessas incorporadoras: apenas 15% das unidades foram lançadas por empresas de capital aberto, ou subsidiárias a elas, especificamente, Company, Cyrela, Goldfarb e Cury.

Gráfico 13: Incorporadores responsáveis pelos empreendimentos de HMP lançadas na área central entre 2006 e 2010 (em número de unidades).



Fonte: Embraesp, 2006-2010. Elaboração da autora.

5. Questões finais

A dinâmica imobiliária na RMSP sofreu significativo aumento de oferta de unidades residenciais na primeira década dos anos 2000, como vem sendo destacado por diversas matérias de jornais e por autores que estudam o tema nessa localidade.¹⁰ A área central não ficou imune a esse processo e a idéia de declínio da atividade imobiliária e do esvaziamento populacional foi, em grande parte, revertida. Por um lado, entre 2001 e 2007, o número de unidades residenciais ofertadas pelo mercado formal aumentou e esse crescimento foi retomado em 2010, como mostrou a curva do Gráfico 2.

Por outro, os primeiros dados do Censo de 2010 mostram que muitos dos distritos centrais tiveram crescimento da população residente superior à média do município e da RMSP como um todo. Enquanto a taxa de crescimento da população total residente no município de São Paulo, entre 2000 e 2010, foi de 8,1%, e a da RMSP foi de 10,4%; distritos como Brás e Pari apresentaram uma taxa em torno de 19%; Sé, 17%; República, 20%; chegando a 29% no Cambuci e 27% no Bom Retiro. (IBGE, 2011). Obviamente, esse incremento populacional não

¹⁰ Dentre as matérias de jornais, destaco Rocha (2011) e Pacheco (2010). Dentre os autores, Sigolo (2009); Haddad e Meyer (2009).

foi totalmente absorvido pelas ofertas do mercado formal, mas é importante destacar que naqueles distritos onde houve aumento da população residente, houve também aumento do número de unidades lançadas, como pode ser visto no Gráfico 6.

Em relação à oferta do padrão HMP (unidades com até 1 vaga de garagem e área útil de até 70m²), há uma diferença entre a dinâmica da área central em relação ao comportamento geral do mercado imobiliário na RMSP, ou seja, enquanto que a curva de crescimento da oferta de unidades desse tipo foi ascendente na RMSP entre 2006 e 2010, ela foi descendente na área central – ver Tabela 2 e Gráfico 3.

Até 2010, na área central, o número de unidades com até 1 vaga de garagem e área útil de até 70m² correspondia, grosso modo, ao número de unidades com até 1 vaga de garagem, área útil de até 70m² e preço de até R\$ 4.000/m². Mas, como já destacado, em 2010, houve um ponto de inflexão, no qual cresceu a oferta de unidades mais caras na área central. Esse dado pode indicar o início de uma alteração no padrão da oferta imobiliária local, porém, ainda é cedo para afirmar essa tendência e outras pesquisas quantitativas e qualitativas precisam ser realizadas.

Para além dessa constatação inicial sobre os preços, as características urbanísticas e arquitetônicas dos empreendimentos de HMP lançados na área central, entre 2006 e 2010, revelam que está bastante presente o padrão “condomínio-clubes”, adotado amplamente pelo segmento econômico do mercado em áreas menos consolidadas da RMSP, bem como, em outras cidades do interior do estado de São Paulo. Esse padrão se refere à implantação de uma ou mais torres em terrenos murados, em sua maioria, com grande área de estacionamento descoberto no térreo e a presença de áreas de lazer.

Na área central, 30% dos empreendimentos estão inseridos em terrenos maiores que 4.000m² e 44% tem estacionamento descoberto no térreo (uma parte ou a totalidade das vagas). Apesar de 90% dos empreendimentos serem compostos de edifícios com mais de 11 pavimentos, a densidade populacional líquida não é tão elevada, 75% tem até 3.000 hab/ha, dos quais 52% até 2.000 hab/ha – como pode estar sintetizado nos gráficos 7 e 9.

Nesse aspecto, resta a seguinte questão: como o mercado está conseguindo reproduzir o mesmo padrão nas periferias e em áreas mais centrais, onde o preço da terra tenderia a ser mais elevado? A questão fundiária é bastante complexa e precisaria de um levantamento sobre o preço da terra bastante detalhado para entender como esse item entra no custo total do empreendimento e o torna rentável para o incorporador – mesmo que o preço do terreno seja elevado.

Entretanto, é significativo que 35% das unidades de HMP, com preço de até R\$4.000,00/m², ofertadas entre 2001 e 2010, estejam localizadas em áreas especiais de interesse social, no caso, em ZEIS 3. Isso pode significar que o mercado pode estar se beneficiando dos incentivos propiciados pela legislação urbanística, que prevê coeficientes maiores de ocupação e outros mecanismos facilitadores para implementação de habitação popular de mercado e também de habitação de interesse social – sendo essa última, mote principal desse tipo de regulamentação. Resta saber se tais empreendimentos de HMP estão casados com aqueles de HIS no mesmo terreno, como prevê o Plano Diretor e os Planos Regionais Estratégicos dos distritos do município.

Além da legislação urbanística, a liminaridade entre aquela habitação que poderia ser considerada tecnicamente como de “interesse social” e aquela que seria voltada para um “mercado popular”, também pode ser verificada quando se olha os dados sobre os agentes do sistema financeiro: 43% das unidades de HMP foram financiadas pela CAIXA - acessando, portanto, recursos semi-públicos, como é o caso do FGTS operacionalizado por esse banco, para a promoção desses empreendimentos do mercado.

6. Referências bibliográficas

- BRINDLEY, T.; RYDIN, Y.; STOKER, G. Six styles of planning in practice. In: _____. *Remaking Planning*. Londres: Unwin Hyman, 1987.
- CASTRO, C. M. P.; SHIMBO, L. Z. Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto: a ampliação do mercado habitacional. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 12, n. 1, Nov/2010.
- CYMBALISTA, R. et al. *Políticas públicas para o Centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo*. São Paulo: Instituto Polis, 2008.
- HADDAD, E.; MEYER, J. F. P. Housing Conditions and Income Distribution: Evidence from São Paulo. In: LALL, S.V.; FREIRE, M.; YUEN, B.; RAJACK, R.; HELLUIN, J. J. (Eds.). *Urban Land Markets: Improving Land Management for Successful Urbanization*. London, New York: Springer, 2009.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo 2010*: Tabela 1309, população residente por sexo, situação e localização da área. Disponível em: http://www.censo2010.ibge.gov.br/resultados_do_censo2010.php. Acesso em: 01/06/11.
- KARA-JOSÉ, B. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos vinte anos*. Tese (Doutorado – Planejamento Urbano e Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.
- MARQUES, Eduardo César Leão. A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente. In: MARQUES, Eduardo César Leão; TORRES, Haroldo (Orgs.). *São Paulo: segregação, pobreza urbana e desigualdade social*. São Paulo: Ed. Senac, 2005.
- MOTISUKE, D. *Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambigüidades do programa paulistano Ações Centro*. Dissertação (Mestrado – Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008.
- NERI, Marcelo Cortes. (coord.) *A nova classe média*. Rio de Janeiro: FGV/IBRE, CPS, 2008.
- PACHECO, Paula. Baixa renda atropela imóvel de luxo. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 28 fev. 2010. Economia, p.B8.
- PAULANI, Leda. *Brasil delivery: servidão financeira e estado de emergência econômico*. São Paulo: Boitempo, 2008.
- Planos Regionais Estratégicos da Sé e Mooca
- PMSP/SEMPA. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº 13.430/2002*.
- _____. *Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé*, 2004.
- _____. *Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Mooca*, 2004.
- ROCHA, M. No início e por 22 anos, só havia o BNH. *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 13 maio 2011. Economia e Negócios.
- SIGOLO, Letícia Moreira. O aquecimento recente do mercado formal de moradia no Brasil e seu espelhamento em Diadema. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 13, 2009, Florianópolis – SC. Anais... Florianópolis: ANPUR, 2009. (CD-ROM).
- SHIMBO, Lúcia Zanin. *Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.
- SILVA, H. M. B. *Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo*. Relatório de pesquisa. São Paulo: LABHAB/FAUUSP, 2006.
- TSUKUMO, I. T. L. *Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. Dissertação (Mestrado - Habitat), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.

Levantamento de Habitação de Mercado Popular em áreas de
ZEIS 3 (2001–2010).

ANEXO G

LEVANTAMENTO DE HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR EM ÁREAS DE ZEIS 3 (2001-2010).

1. CARACTERÍSTICAS DOS LANÇAMENTOS DE HMP OCORRIDOS EM ÁREAS DE ZEIS 3 NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DE JAN/2001 A DEZ/2010.

SETORES FISCAIS CONSIDERADOS: 01,02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 196.

HMP: área útil da unidade até 70m², 1 vaga de garagem/unidade e unidades com preço de até R\$4.000,00/m²/área útil (valores atualizados para dez/2010, pelo INCC)

Excluídos: flats e hotéis

Nº	DATA DO LANÇAM.	ENDEREÇO	NOME DO EMPREENDIMENTO	NÚMERO DE									ÁREAS (EM M²)				DENSIDADE		PREÇOS (EM REAIS)			
				DORMI-TÓRIOS	BANHEI-ROS	GARA-GENS	BLO-COS	BLOCOS TOTAL	UNID/ANDAR	ANDA-RES	TT DE UNID. POR TIPO	TT DE UNID. GERAL	ÚTIL	TOTAL	TOTAL TERR. POR TIPO	TOTAL DO TERRENO	OCUPAÇÃO (domic./ha)	POPULACIONAL (hab/ha)	ATUALIZADO DEZ/2010 - INCC		SISTEMA FINANCEIRO AGENTE	
																			POR M² DE ÁREA ÚTIL	POR PREÇO TOTAL		
1	jan/03	Ipanema (Rua) 686	JARDINS DO BRESSER	2	1	1	2,33		6	18	252		47,41	81,28	4.007,40					2.366,82	112.211,08	
				3	1	1	0,67	3	6	18	72	324	57,50	98,79	1.145,60	5.153,00	628,76	2.156,65	2.250,63	129.411,32	CEF	
2	out/04	Sergio Meira, Dr (Rua) 230	MUNDO APTO - BARRA FUNDA	2	1	1	1		6	18	108		52,92	100,00	2.072,43				3.339,46	176.723,90		
				2	2	1	2	3	6	18	216	324	63,14	115,00	4.151,07	6.223,50	520,61	1.785,68	3.342,42	211.040,12	SFH	
3	abr/05	Capistrano de Abreu (Rua) 405	HOME STATION NOVA BARRA	2	1	1	0,844		6,92	26	152		58,16	103,03	1.586,15				2.622,94	152.536,94		
				2	2	1	0,156		6,92	26	28		61,93	108,03	293,18				3.286,90	203.557,86		
				3	2	1	1	2	3,67	18	66	246	68,43	114,06	1.879,32	3.758,65	654,49	2.244,90	3.403,40	232.894,55	S/INFO.	
4	mai/06	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 151	RES VINTE E CINCO DE JANEIRO	1	1	0	0,7		8,57	11,67	70		33,21	41,19	711,42				1.876,23	62.309,66		
				2	1	0	2,3	3	8,57	11,67	230	300	44,68	55,41	2.337,94	3.049,36	983,81	3.374,48	1.670,25	74.626,69	CEF	
5	mar/07	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 180	CENTRAL HOME CONDOMINIUM CLUB	2	1	1	3	3	6	15	270	270	46,72	87,94	5.670,00	5.670,00	476,19	1.633,33	3.118,56	145.698,99	CEF	
6	mar/07	Caxias, Duque de (Av) 159	NOVO CENTRO AROUCHE	2	1	1	2	2	8	15	240	240	52,05	90,00	2.254,00	2.254,00	1.064,77	3.652,17	3.046,52	158.571,24	BRADESCO	
7	jun/07	Adelino, Padre (Rua) 91	EAST SIDE CONDOMÍNIO & LAZER	2	1	1	2	2	6	17	204	204	51,60	85,23	4.270,00	4.270,00	477,75	1.638,69	2.745,28	141.656,97	SFH	
8	set/07	Serra da Bocaina (Rua) 153	BIO VITTA HOME RESORT - NOVA MOOCA	2	1	1	2,64		5,88	17	264		47,78	85,69	7.949,70				2.976,23	142.204,20		
				3	1	1	0,68		5,88	17	68		54,38	95,94	2.047,65				3.028,05	164.665,35		
				3	2	1	0,68	4	17	17	68	400	62,00	127,55	2.047,65	12.045,00	332,09	1.139,06	3.339,92	207.075,38	SFH	
9	nov/07	Vinte e Cinco de Janeiro (Rua) 102	PARQUE DA LUZ	1	1	0	0,233		8,6	12	24		32,43	46,80	303,15				2.159,88	70.044,96		
				2	1	0	0,767	1	8,6	12	79	103	43,97	63,39	997,95	1.301,10	791,64	2.715,32	2.022,39	88.924,26	CEF	
10	mar/08	Sousa Lima (Rua) 86	VERSATTI	2	1	1	0,4		10	24	96		47,64	86,17	1.266,14				3.207,23	152.792,08		
				2	2	1	0,4		10	24	96		52,48	92,58	1.266,14				3.365,02	176.596,65		
				3	2	1	0,2	1	10	24	48	240	68,10	113,26	633,07	3.165,35	758,21	2.600,66	3.464,64	235.941,98	S/INFO.	
11	15/07/2009	Hipódromo, do (Rua) 680	ATUA HIPÓDROMO I	03	02	01	02	2	06	19	223	223	64	99	4.142	4.141,78	538,42	1.846,77	2.882	184.071	CEF	
12	15/09/2009	Hipódromo, do (Rua) 720	ATUA HIPÓDROMO II	02	01	00	01		06	17	103		44	73	2.363				2.554	111.877		
				02	01	01	01	2	06	17	96	199	44	84	2.282	4.645,04	428,41	1.469,46	2.872	125.808	CEF	
13	15/12/2009	Cintra, Cel (Rua) 201	ATUA MOOCA I	02	01	01	01		06	15	88		53	85	1.562				2.895	152.662		
				03	02	01	02	3	06	15	174	262	64	100	3.089	4.651,00	563,32	1.932,19	2.939	187.886	CEF	
14	fev/10	Bosco, Dom (Rua)	ATUA MOOCA II	1	1	0	0,56		6,83	17	65		33,71	46,23	766,86				2.585,38	87.153,04		
				2	1	0	0,93		6,83	17	108		43,06	57,95	1.274,17				2.579,63	111.078,61		
				2	1	1	0,51	2	6,83	17	59	232	43,06	67,91	696,07	2.737,10	847,61	2.907,31	2.902,95	125.000,80	CEF	
												3567										

Fonte: Embraesp (2001-2010).

2. QUADRO SÍNTESE DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS DE HMP EM ÁREAS DE ZEIS 3 (2001-2010)

GABARITO			TAMANHO DO TERRENO		
Faixas	Número de empreendimentos	%	Faixas	Número de empreendimentos	%
Entre 11 e 15 pavimentos	5	35,7%	Até 2.500 m ²	2	14,3%
Entre 16 e 20 pavimentos	7	50,0%	Entre 2.501 e 5.000 m ²	8	57,1%
Acima de 21 pavimentos	2	14,3%	Acima de 5.001 m ²	4	28,6%

DENSIDADE POPULACIONAL LÍQUIDA			PREÇO POR M ² DE ÁREA ÚTIL		
Faixas	Número de empreendimentos	%	Faixas	Número de unidades	%
Entre 1.000 e 1.500 hab/ha	2	14,3%	Até R\$ 2.000/m ²	300	8,4%
Entre 1.501 e 2.000 hab/ha	5	35,7%	Entre R\$ 2.001 e 3.000/m ²	1963	55,0%
Acima de 2.001 hab/ha	7	50,0%	Entre R\$ 3.001 e 4.000/m ²	1304	36,6%

3. IMAGENS DOS EMPREENDIMENTOS DE HMP EM ÁREAS DE ZEIS 3 (2001-2010)

01	JARDINS DO BRESSER		
	<p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> <p>ACADEMIA DE GINÁSTICA PLAYGROUND SALÃO DE JOGOS PARA ADULTO SALÃO PARA RECREAÇÃO INFANTIL PISCINA ADULTO E INFANTIL QUIOSQUE COM CHURRASQUEIRA JARDINS COM PRAÇAS E BANCOS ESPAÇO GOURMET</p>	<p>Fotos</p> 
02	MUNDO APTO - BARRA FUNDA		
	<p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Fotos</p> 

03	HOME STATION NOVA BARRA	
Perspectivas	<p data-bbox="577 279 719 311">Implantação</p> 	<p data-bbox="1384 279 1615 311">Plantas das unidades</p> 
04	RESEIDENCIAL 25 DE JANEIRO	
Perspectivas	<p data-bbox="577 758 719 790">Implantação</p> 	<p data-bbox="1384 758 1615 790">Plantas das unidades</p> 

05	CENTRAL HOME CONDOMINIUM CLUB		
	<p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p>  <p><i>implantação</i></p>	<p>Plantas das unidades</p> 
06	NOVO CENTRO AROUCHE		
	<p>Foto</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Plantas das unidades</p> 

07	EAST SIDE CONDOMÍNIO & LAZER	<p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p>  <p>Plantas das unidades</p> 
08	BIO VITTA HOME RESORT - NOVA MOOCA	<p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p>  <p>Plantas das unidades</p> 

9	<p>PARQUE DA LUZ</p> <p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p>  <p>implantação</p>	<p>Plantas das unidades</p> 
10	<p>VERSATTI</p> <p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Plantas das unidades</p> 

11	<p>ATUA HIPÓDROMO I</p> <p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Plantas das unidades</p> 
12	<p>ATUA HIPÓDROMO II</p> <p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Plantas das unidades</p> 

13	<p>ATUA MOOCA I</p> <p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Plantas das unidades</p> 
14	<p>ATUA MOOCA II</p> <p>Perspectivas</p> 	<p>Implantação</p> 	<p>Plantas das unidades</p> 

Levantamento da Habitação de Interesse Social produzida pela
CDHU (2001-2010)

ANEXO H

LEVANTAMENTO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PRODUZIDA PELA CDHU NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO (2001-2010).

1. Definição de critérios

O levantamento dos empreendimentos de habitação de interesse social (HIS) na área central de São Paulo foi realizado a partir dos dados disponibilizados pela CDHU e de dados analisados em pesquisas anteriores, sobretudo, SILVA (2007), TSUKUMO (2007) e KARA-JOSÉ (2010), adotando-se os seguintes critérios de análise:

- a. Definição do período de análise: 2001-2010. Foram considerados os empreendimentos habitacionais entregues nesse período e em produção ou em programação em 2011.
- b. Definição da área de abrangência: os 13 distritos que compõem a área central, conforme definido em Silva (2006). A pesquisa coordenada pela autora considerou a área central de São Paulo como aquela formada pelos seguintes treze distritos: Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé. O Programa “Morar no Centro” (2001-2004), promovido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, também considerou os treze distritos como sua área de abrangência. O projeto “Edificação e Desenho Urbano com adensamento e qualidade ambiental: habitação de interesse social na recuperação de áreas urbanas degradadas” (PNPD-CAPEs), ao qual se vincula a presente pesquisa de pós-doutoramento, também considerou tais distritos.

2. Tabelas com dados sobre os empreendimentos produzidos pela CDHU na área central entre 2001 e 2010.

Tabela 10: Empreendimentos concluídos entre 2001-2010 - CDHU

n°	Nome do empreendimento	Localização	Distrito	Setor fiscal	Legislação atual	Programa	Número de UH	Tipo	Data da entrega	área terreno (m²)
1	Pari A1	R. CANINDE, 53	Pari	018	ZEIS3/L004	Atuação em Cortiços	160	Térreo + 10 pav.	2002	5.270
2	Pirineus	R. PIRINEUS, 117 ESQ. C/ R. BRIGADEIRO GALVÃO	Santa Cecília	007	ZM3b/01	Atuação em Cortiços	28	Térreo + 5 pav.	2003	310,5
3	BRAS F1/2	RUA CORONEL FRANCISCO AMARO, 327				Núcleo Habitacional por Empreitada	200	Apto	2004	332
4	CAMBUCI A / REPÚBLICA DA MELHOR IDADE	R. JUSTO AZAMBUJA NR:181/183				Núcleo Habitacional por Empreitada	66	Apto	2004	
5	MOOCA B	R. DOUTOR FOMM NR:173	Mooca	27	ZEIS 3	Atuação em Cortiços	140	Térreo + 10 pav.	2005	2.540,57
6	MOOCA C	R. DOUTOR FOMM NR:235	Mooca	27	ZEIS 3	Atuação em Cortiços	128	Térreo + 16 pav.	2005	2.306,23
	BRAS G2	R. Sampaio Moreira, 207	Bras	25	ZEIS 3	Atuação em Cortiços	112	Térreo + 14 pav.	2004	2.171,50
7	BRAS G1	R. Sampaio Moreira, 205	Bras	26	ZEIS 3	Atuação em Cortiços	88	Térreo + 11 pav.	2004	1.560,88
8	MOOCA D	RUA DR. FOMM, 237 / PRAÇA BARÃO DO TIETÊ, 55				Núcleo Habitacional por Empreitada	128	Apto	2006	
9	MOOCA E	RUA DR. FOMM, 237 / PRAÇA BARÃO DO TIETÊ, 55				Núcleo Habitacional por Empreitada	128	Apto	2006	
10	BELEM A	RUA CORONEL ANTONIO MARCELO, 536, 546 E 552				Núcleo Habitacional por Empreitada	202	Apto	2006	
11	BRAS E	RUA MARTIN BURCHARD, Nº 154				Núcleo Habitacional por Empreitada	186	Apto	2006	
12	BRAS L	RUA MARTIN BURCHARD, 284				Núcleo Habitacional por Empreitada	180	Apto	2006	
13	BRAS M	RUA MARTIN BURCHARD, Nº 254/272/278	Bras	27	ZEIS 3	Atuação em Cortiços	66	Térreo + 10 pav.	2006	1.221,88

n°	Nome do empreendimento	Localização	Distrito	Setor fiscal	Legislação atual	Programa	Número de UH	Tipo	Data da entrega	área terreno (m²)	
14	SANTA CECILIA C	RUA ANA CINTRA, 123 - C/ RUA SÃO JOÃO	Santa Cecília	7		Atuação em Cortiços	70	Térreo + 11 pavs. - reforma	2006	670	
15	PARI D	RUA CANINDÉ, 306	Pari	018	ZEIS3/L004	Atuação em Cortiços	42	Térreo + 4 pavs.	2008	937,5	
16	PARI F	RUA HANNEMAN. 152, 154, 160	Pari	17		Atuação em Cortiços	17	Térreo + 4 pavs.	2008	390	
17	PARI G	RUA CANINDÉ, 503/509	Pari	17		Atuação em Cortiços	26	Térreo + 4 pavs.	2008	514,55	
18	RESIDENCIAL CONQUISTA / CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA	RUA VITÓRIA				Parceria Associações e Cooperativas (CEF - Crédito Associado)	27	Apto	2008		
19	MOOCA A (CINEMA DA MOOCA)	RUA DA MOÓCA X RUA PIRES DE CAMPO, S/Nº	Mooca	32		Atuação em Cortiços	238	Térreo + 14 pavs.	2009	4.294	
20	PARI A2	RUA CANINDÉ, 83-127	Pari	018	ZEIS3/L004	Atuação em Cortiços	160	Térreo + 10 pavs.	2010	5.270	
21	RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE / CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BRIGADEIRO TOBIAS	BRIGADEIRO TOBIAS				Parceria Associações e Cooperativas (CEF - Crédito Associado)	63	Apto	2009		
							2455				

Tabela 11: Empreendimentos em produção em março/2011 - CDHU

n°	Nome do empreendimento	Localização	Distrito	Setor fiscal	Legislação atual	Programa	Número de UH	Tipologia	Previsão de entrega	área terreno (m²)	
1	SP-BELA VISTA A	RUA SÃO VICENTE Nº 248, 250, 256 e 258	Bela Vista	9		Atuação em Cortiços	61	Térreo + 4 pavs.	30/04/2011	1065	
2	SP-BELA VISTA D	Rua Conde de São Joaquim, 159	Bela Vista	9		Atuação em Cortiços	59	Térreo + 12 pavs.	30/07/2011	370	
3	SP-BELA VISTA E	R Conde de São Joaquim, 85,93,97,105	Bela Vista	9		Atuação em Cortiços	31	Térreo + 6 pavs.	2012	585	
4	SP-BOM RETIRO D	R. Djalma Dutra, 228/250	Bom Retiro	18		Atuação em Cortiços	63	Térreo + 4 pavs.	2013	1368,67	
5	SP-REPUBLICA A	R. dos Gusmões, 197, 199, 213	República	8		Atuação em Cortiços	75	Térreo + 9 pavs.	07/02/2011	1.118,58	
6	SP-REPUBLICA B	R. dos Gusmões, 222, 226, 228, 234, 240/242 e 248/ 250	República	8		Atuação em Cortiços	54	Térreo + 9 pavs.	07/02/2011	1.313,39	
7	BELEM H	RUA DR. CARLOS GUIMARÃES, Nº 90, 82, 84, E RUA IVINHEIMA Nº 32 E 40	Belem	27		Atuação em Cortiços	44	Térreo + 4 pavs.	30/08/2011	919	
8	BELEM I	R Celso Garcia n.º 2588/2592, 2594/2598, 2602/2604, 2606/2610, 2612/2616, 2618	Belem	29		Atuação em Cortiços	62	Térreo + 4 pavs.	2012	1050	
9	BELEM L	Av. Celso Garcia, nº 2224, 2234 E 2238	Belem	29		Atuação em Cortiços	38	Térreo + 4 pavs.	30/032011	675	
10	BRAS S (BRESSER XIV)	RUA VISCONDE DE PARNAIBA X RUA ARIRY				Reassentamento Habitacional	120	Apto			
11	BRESSER VI					Reassentamento Habitacional	160	Apto			
12	PARI E	RUA MADEIRA 124,132,138,148	Pari	17		Atuação em Cortiços	51	Térreo + 4 pavs.	2012	1.112,75	
							818				

Tabela 12: Empreendimentos em programação em março/2011 - CDHU

n°	Nome do empreendimento	Localização	Distrito	Setor fiscal	Legislação atual	Programa	Número de UH	Tipologia	Previsão de entrega	área terreno (m²)
1	SP-BOM RETIRO B	RUA JOAQUIM MURTINHO, Nº 236 E 244	Bom Retiro	18		Atuação em Cortiços	34	Térreo + 4 pav.	2013	745,29
2	BELEM J	Av. Celso Garcia, 2662/2664, 2670, 2674/2678	Belem	29		Atuação em Cortiços	38	Térreo + 4 pav.	2013	943,38
3	BELEM G	RUA ALVARO RAMOS, 934, 934-FUNDOS, 940, 940-FUNDOS	Belem	29		Atuação em Cortiços	28	Térreo + 4 pav.	2012	506
4	SP-BOM RETIRO C	RUA DJALMA DUTRA, 219,221/R.GUILHERME MAW,96,102,108,110,118,120,124,126	Bom Retiro	18		Atuação em Cortiços	78	Térreo + 4 pav.	2012	1.525,03
5	SP-BELA VISTA G	R Conde de São Joaquim, 140,162/174	Bela Vista	9		Atuação em Cortiços	104	Térreo + 4 pav.	2013	2.117,72
6	BELEM K	Av. Celso Garcia, 1634/1638, 1640/1642, 1648/1650	Belem	29		Atuação em Cortiços	53	Térreo + 6 pav.	2013	1.373,14
7	BRAS A	Rua 21 de Abril,70	Bras	27		Atuação em Cortiços	214	Térreo + 15 pav.	2013	2.883,60
8	SANTA CECILIA D	Al. Gleite 783/ 787 e Al. Helvetia 786/ 788/ 798/ 800	Santa Cecília	7		Atuação em Cortiços	91	Térreo + 7 pav.	2013	2.206,00
9	SÉ A	R. Tomas de Lima,85, 87/ 93/ 95/ 99/ 101/ 105/ 107/ 113	Sé	5		Atuação em Cortiços	58	Térreo + 11 pav.	2013	996,69
TOTAL							698			
TOTAL							3971			

3. Gráficos de análise dos empreendimentos do PAC-CDHU

Gráfico 14: Tipos de acordo com número de pavimentos

Tipo	Número de empreendimentos			
	em prog.	em prod.	concl.	subtotal
Térreo + 16 pavs.			1	1
Térreo + 15 pavs.	1			1
Térreo + 14 pavs.			2	2
Térreo + 12 pavs.		1		1
Térreo + 11 pavs.			2	2
Térreo + 10 pavs.	1		4	5
Térreo + 9 pavs.		2		2
Térreo + 7 pavs.	1			1
Térreo + 6 pavs.	1	1		2
Térreo + 5 pavs.			1	1
Térreo + 4 pavs.	5	6	3	14

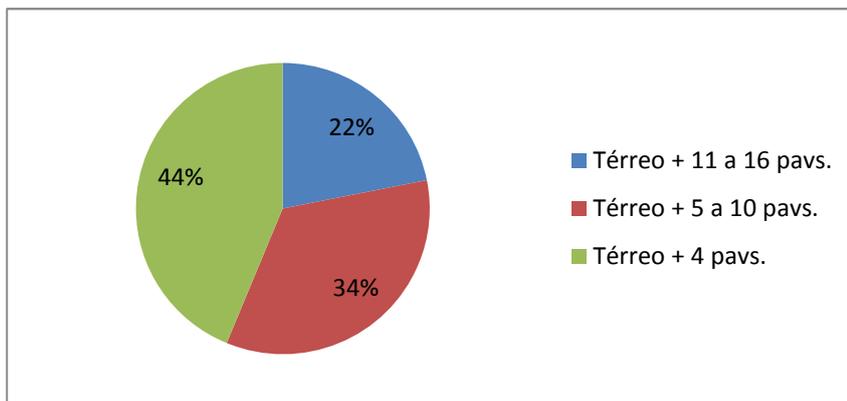


Gráfico 15: Densidade

hab/ha	Número de empreendimentos			
	em prog.	em prod.	concl.	subtotal
De 1001 a 1500	3	1	3	7
De 1501 a 2000	4	6	8	18
Acima de 2001	2	3	2	7

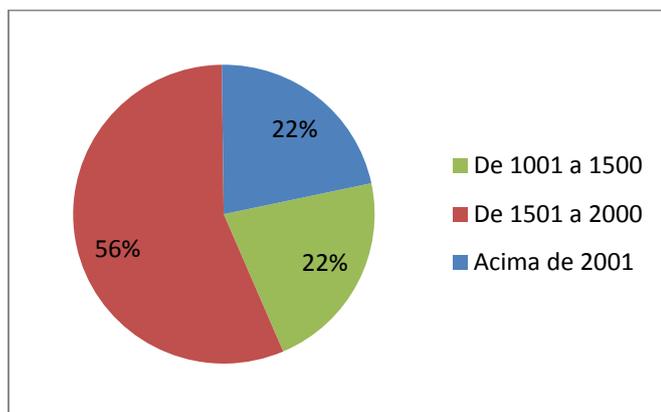
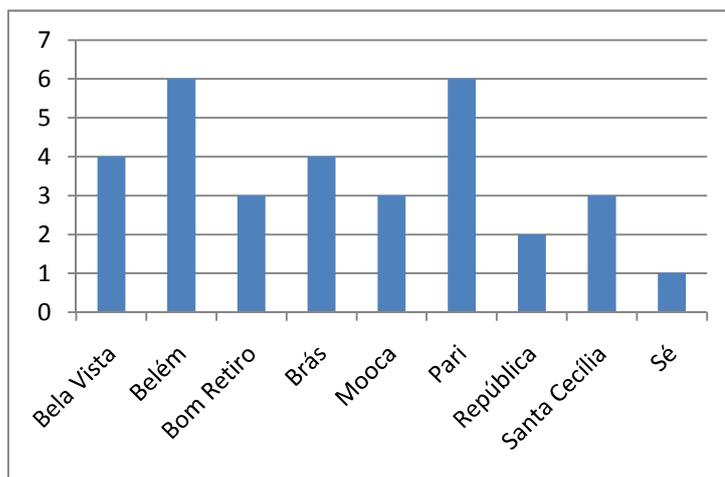
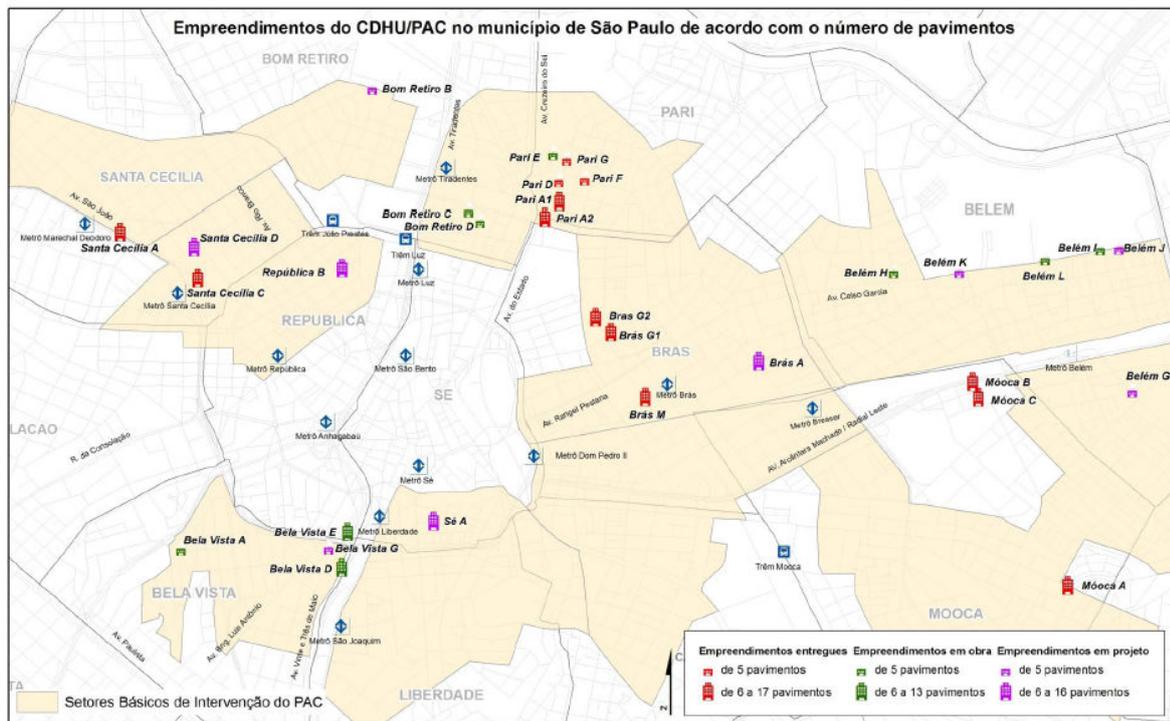


Gráfico 16: Localização por distritos.

Distrito	Número de empreendimentos			
	em prog.	em prod.	concl.	subtotal
Bela Vista	1	3		4
Belém	3	3		6
Bom Retiro	2	1		3
Brás	1		3	4
Mooca			3	3
Pari		1	5	6
República		2		2
Santa Cecília	1		2	3
Sé	1			1

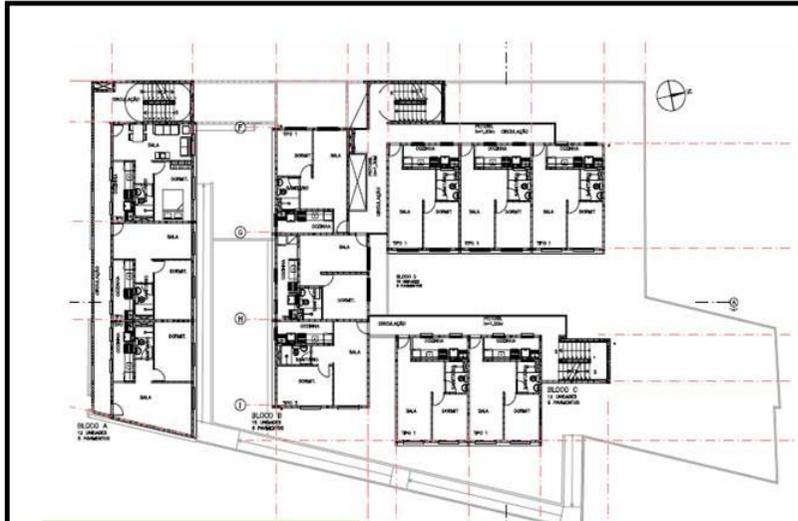


3. Localização dos empreendimentos PAC-CDHU



4. Fichas de caracterização de empreendimentos

As fichas a seguir foram elaboradas e disponibilizadas pela CDHU.



pavimento tipo



implantação

CDHU

BELA VISTA A

Endereço

R. São Vicente,
248, 250 / 256, 258

Área do Terreno

1065 m²



Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

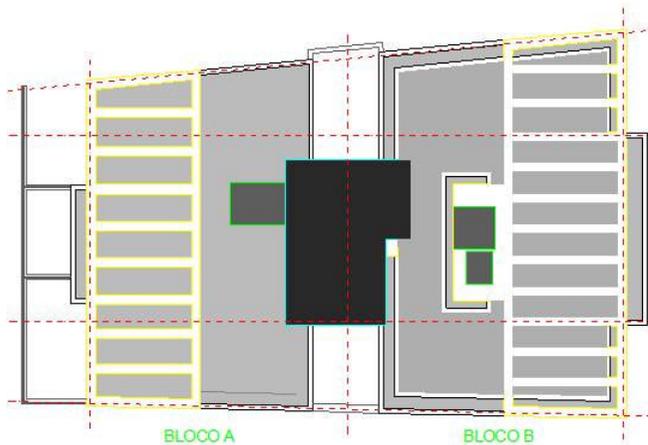
Nº UH : 61 (kit) 61 (1D) (2D)

Tamanho UH (m²) 50,77

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

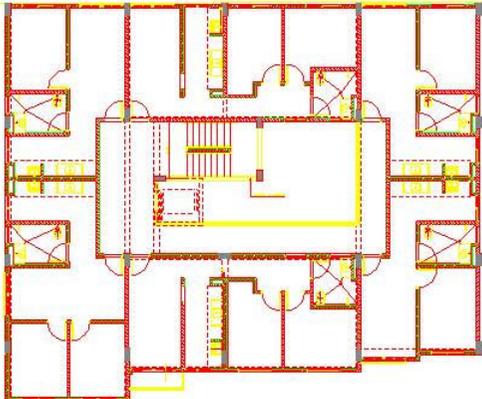
BELA VISTA D

Endereço	Área do Terreno
R. Conde de São Joaquim, 163/167	370 m ²



Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 12 pavimentos			
	Nº UH : 59	(kit)	19 (1D)	40 (2D)
	Tamanho UH (m ²)		36,00	48,00

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

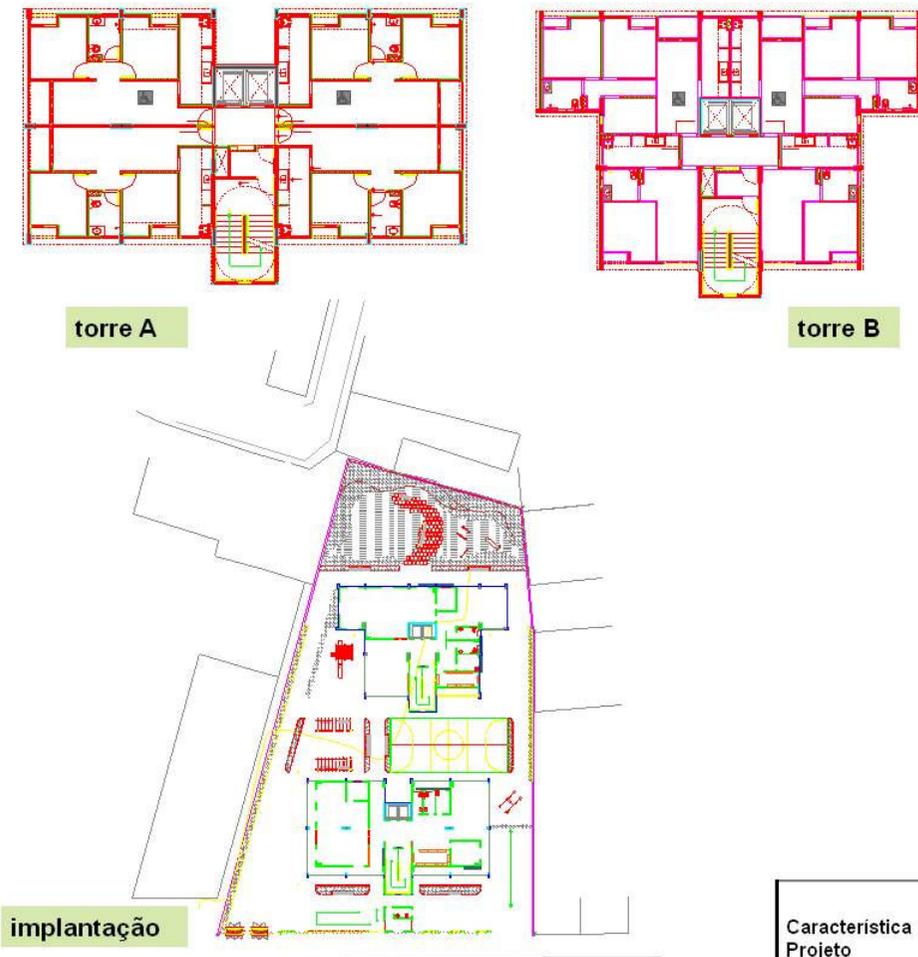
BELA VISTA E

Endereço	Área do Terreno
R Conde de São Joaquim, 85,93,97,105	585 m ²




Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 6 pavimentos		
	Nº UH : 31	(kit)	14 (1D) 17(2D)
	Tamanho UH (m ²)		42,00 60,00

área da UH aproximada



torre A **torre B**

implantação

CDHU BELA VISTA G

Endereço	Área do Terreno
R Conde de São Joaquim, 140,162/174	2.117,72 m ²



Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 6 pavimentos			
	NºUH: 104UH	26 (1D)	52 (2D)	26(3D)
	Tamanho UH (m²)	45,81	69,27	74,48

área da UH aproximada

CDHU

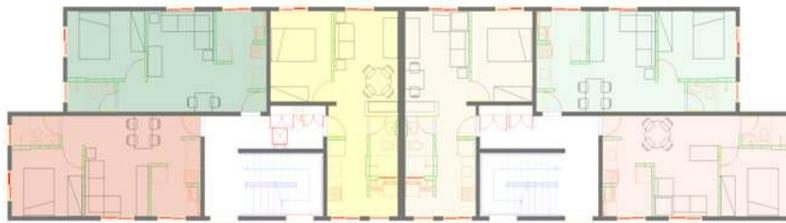
BELEM G

Endereço

Área do Terreno

R. Rua Álvaro Ramos,
934, 940, 944

506,00 m²



pavimento tipo



implantação



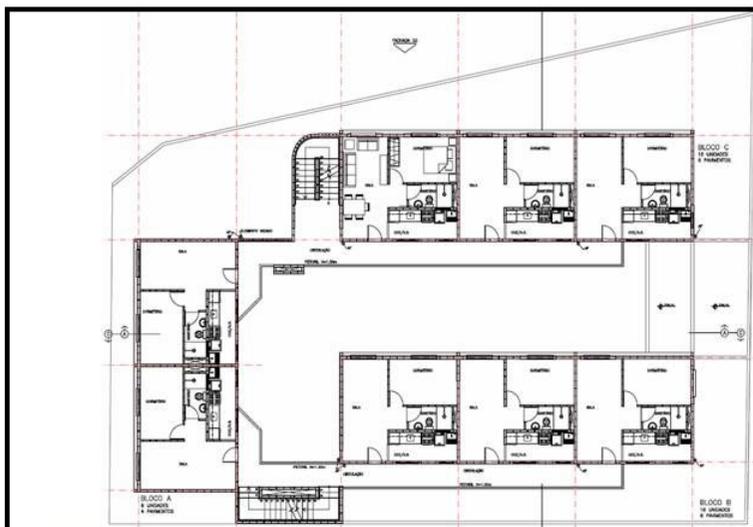
Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

Nº UH: 28	(kit)	28 (1D)	(2D)
-----------	-------	---------	------

Tamanho UH (m ²)		34,29	
------------------------------	--	-------	--

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

BELÉM H

Endereço	Área do Terreno
R. Dr. Carlos Guimarães, 82 e 90 e Rua Vinhema, 32 e 40	919,00 m ²

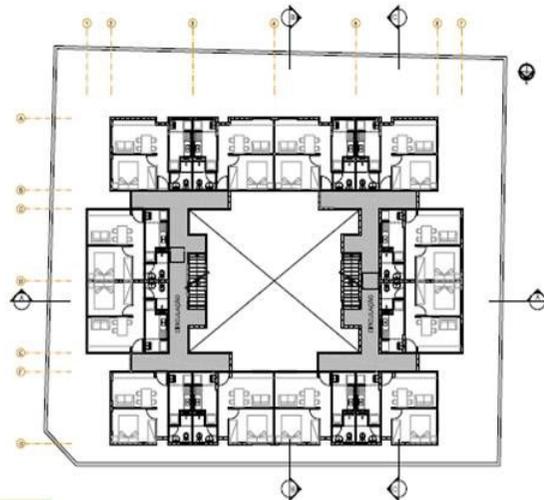


Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

Nº UH : 44	(kit)	44 (1D)	(2D)
Tamanho UH (m ²)		30,00	

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

BELÉM I

Endereço

R. Celso Garcia
2588, 2594, 2602, 2606,
2612 e 2618

Área do Terreno

1050,00m²



Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

Nº UH : 62	(kit)	62 (1D)	(2D)
------------	-------	---------	------

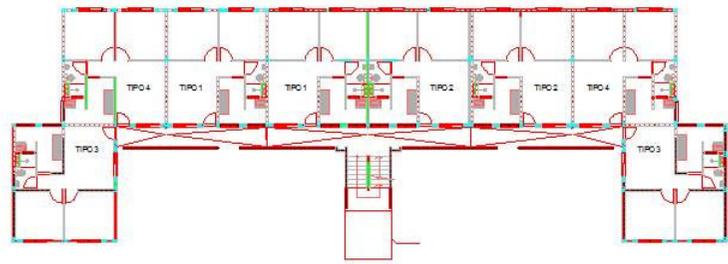
Tamanho UH (m ²)		33,22	
------------------------------	--	-------	--

área da UH aproximada

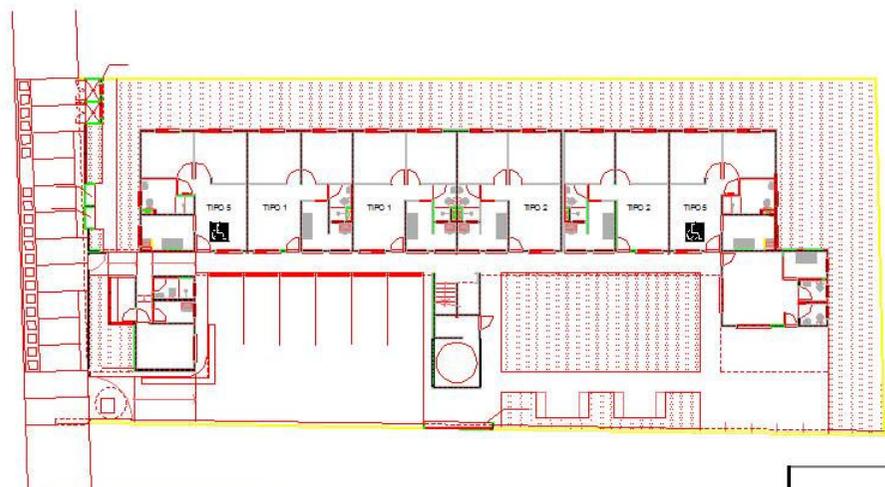


BELEM J

Endereço	Área do Terreno
Av. Celso Garcia, 2662/2664, 2670, 2674/2678	943,38 m ²



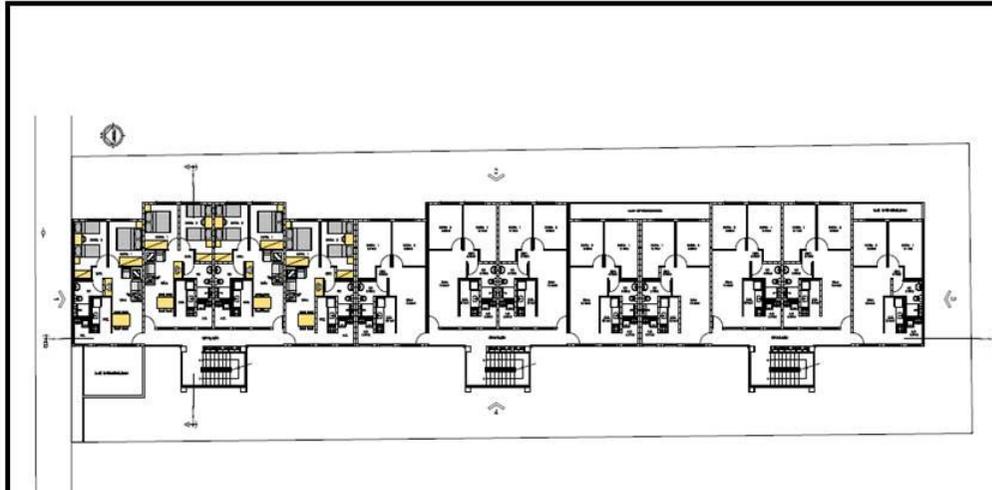
pavimento tipo



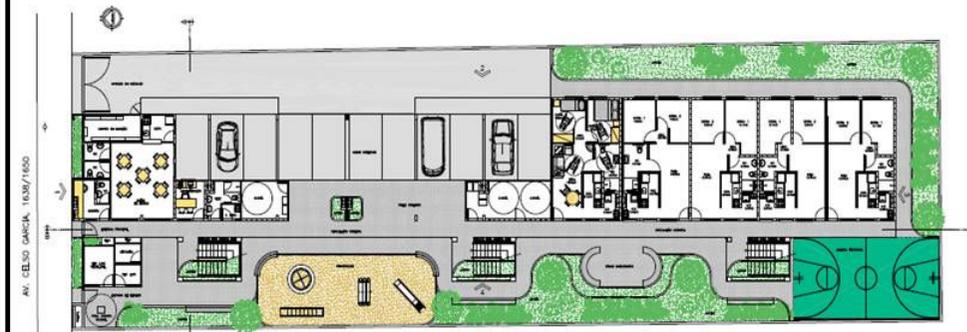
implantação

Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 4 pavimentos		
	Nº UH : 38	(kit)	(1D) 38 (2D)
	Tamanho UH (m ²)		43,29

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU BELÉM K

Endereço	Área do Terreno
Av. Celso Garcia, 1634/1638, 1640/1642, 1648/1650	1.373,14 m ²



Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos			
Nº UH : 53	(kit)	(1D)	53 (2D)
Tamanho UH (m²)			42,80

área da UH aproximada

PAVIMENTO TIPO (4X)

pavimento tipo

IMPLANTAÇÃO

implantação

CDHU

BELÉM L

Endereço	Área do Terreno
R. Av. Celso Garcia, 2224, 2234, 2238/2240	675,00 m ²

Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 4 pavimentos		
Nº UH:	38	(kit)	38 (1D) (2D)
Tamanho UH (m ²)	42,80		

área da UH aproximada

pavimento térreo

pavimento tipo

CDHU

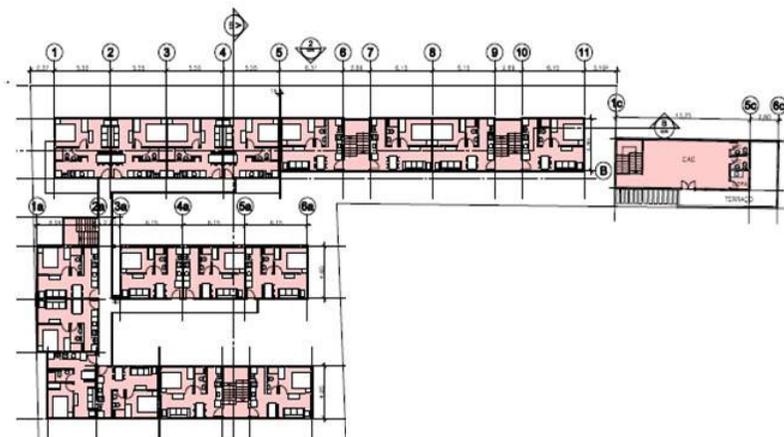
BOM RETIRO B

Endereço	Área do Terreno
R. Joaquim Murinho, 236, 242, 244 e 250	745,29 m ²

Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos			
Nº UH: 34	(kit)	16 (1D)	18 (2D)
Tamanho UH (m ²)		49,69	64,31

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

BOM RETIRO C

Endereço

R. Djalma Dutra 219 e 221
e R. Guilherme Maw 96,
102, 105, 108, 110, 118,
120, 124 e 126

Área do Terreno

1.525,03 m²



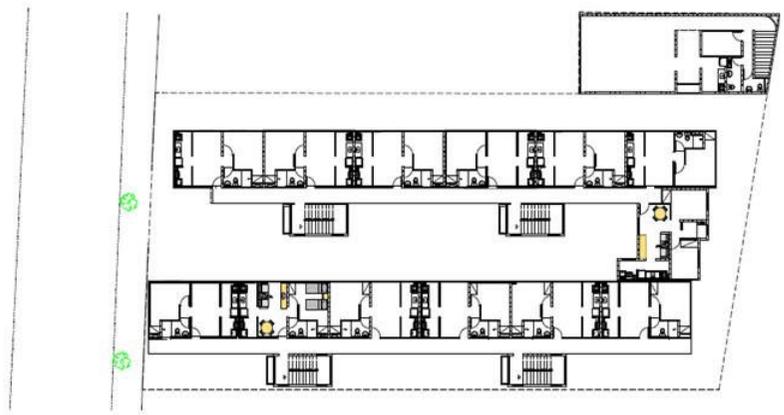
Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

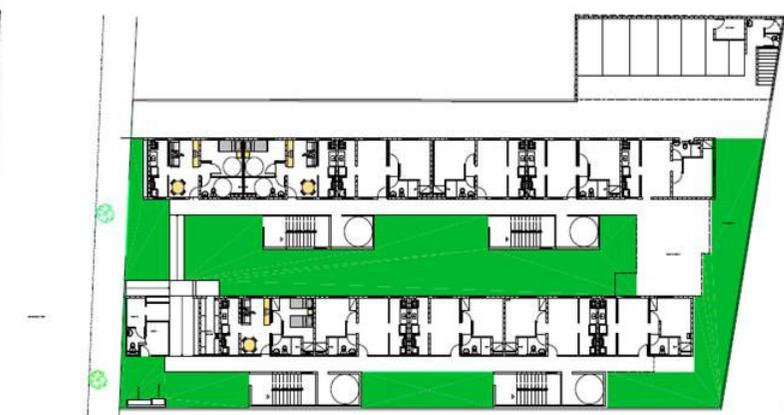
Nº UH : 78	(kit)	78 (1D)	(2D)
------------	-------	---------	------

Tamanho UH (m ²)		31,00	
------------------------------	--	-------	--

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU
BOM RETIRO D

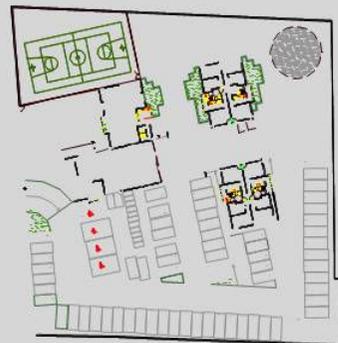
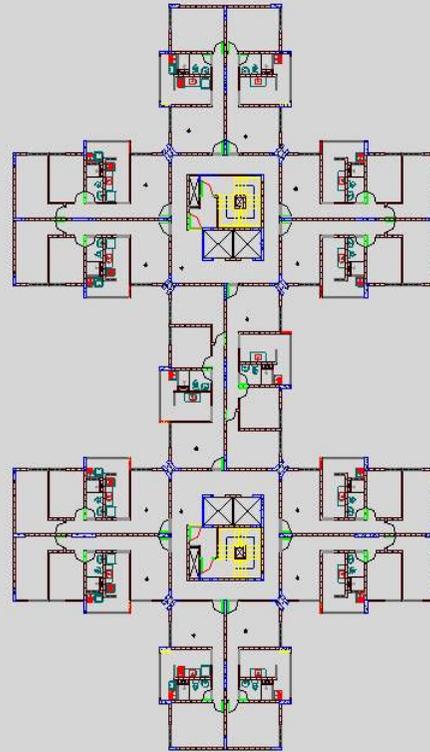
Endereço	Área do Terreno
R. Djalma Dutra, 228/250	1368,67m ²




Característica do Projeto			
Tipologia: Térreo + 4 pavimentos			
Nº UH : 63	(kit)	59 (1D)	4 (2D)
Tamanho UH (m²)		34,29	44,47

área da UH aproximada

pavimento tipo



implantação

CDHU

BRÁS A

Endereço

R. Vinte e Um de Abril, 569

Área do Terreno

2.883,61 m²



Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 15 pavimentos

Nº uh : 214	(kit)	60 (1D)	154(2D)
-------------	-------	---------	---------

Tamanho UH (m ²)		43,47	53,61
------------------------------	--	-------	-------

área da UH aproximada

implantação

pavimento tipo

PLANTA DO PAVIMENTO TIPO (2' ou 11')

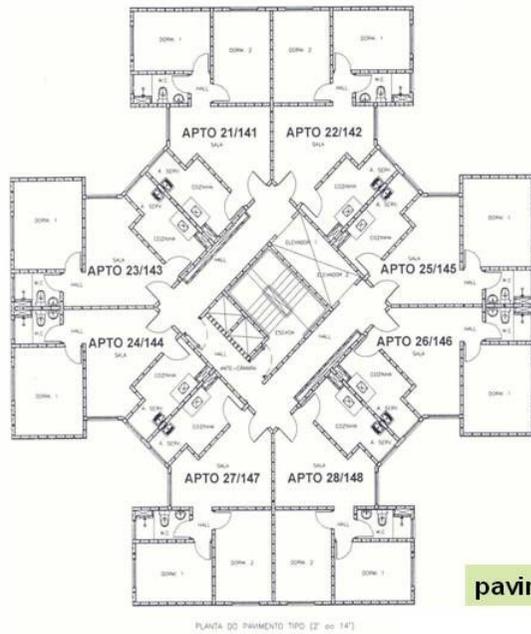
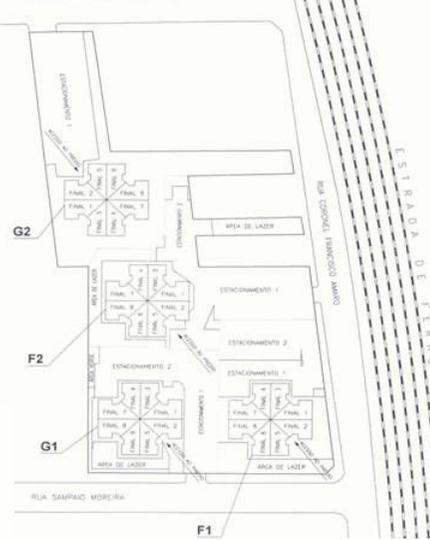
Característica do Projeto		Tipologia: Térreo + 11 pavimentos	
Nº UH :	88	(kit)	44 (1D) 44(2D)
Tamanho UH (m²)			35,25 41,62

área da UH aproximada

BRÁS G1

Endereço	Área do Terreno
R. Sampaio Moreira, 247	1.560,88m²

implantação



pavimento tipo

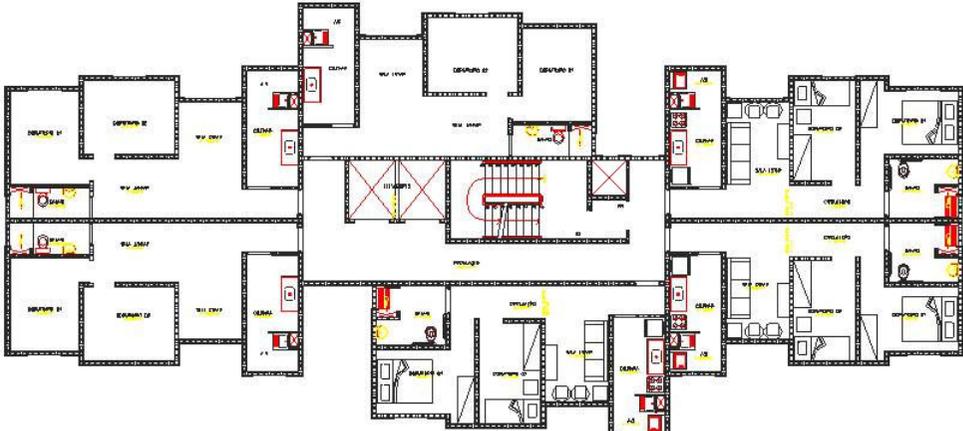
CDHU BRÁS G2

Endereço	Área do Terreno
R. Do Bucolismo, 110	2.171,51 m ²



Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 14 pavimentos		
	Nº UH : 112	(kit)	56 (1D) 56 (2D)
	Tamanho UH (m²)		35,25 41,62

área da UH aproximada



pavimento tipo

CDHU

BRÁS M

Endereço	Área do Terreno
Rua Martin Burchard, 254, 272 e 278	1.221,88 m ²




Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 10 pavimentos			
	Nº UH : 66	(kit)	(1D)	66(2D)
	Tamanho UH (m ²)			49,39

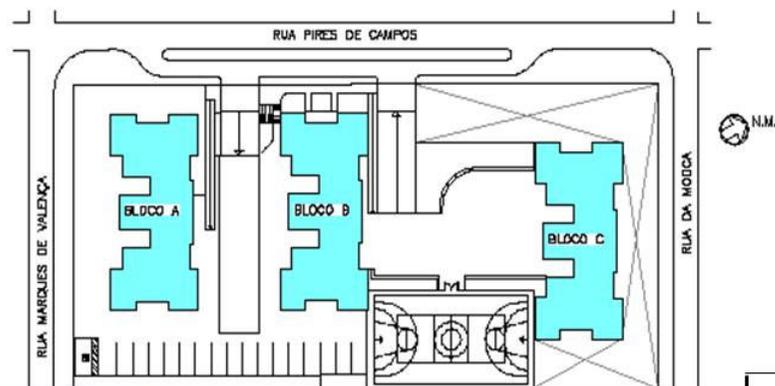
área da UH aproximada

CDHU

MOOCA A



pavimento tipo



implantação

Endereço	Área do Terreno
R da Mooca X R Pires de Campos	4.294 m ²



Característica do projeto	Tipologia: Térreo + 14 pavimentos		
	Nº UH : 238	(kit)	160 (1D)
Tamanho UH (m ²)		35,00	43,69

área da UH aproximada

CDHU

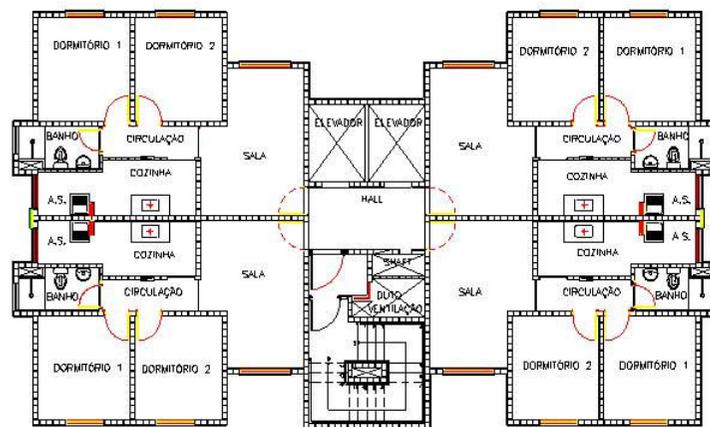
MOOCA B

Endereço

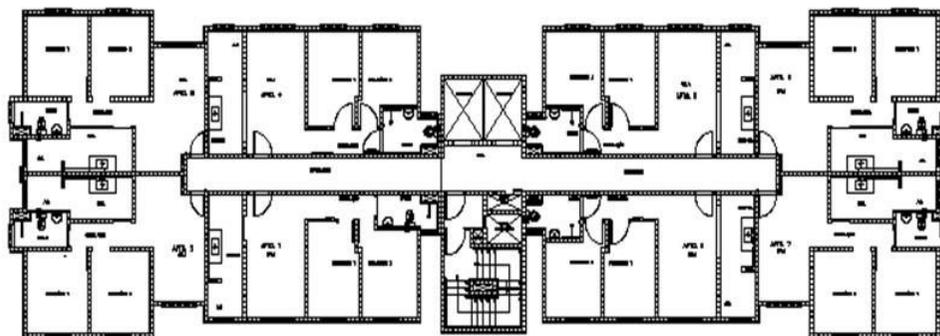
Área do Terreno

R. Dr. Fonn, 235

2.540,57 m²



bloco A



bloco B



Característica do Projeto

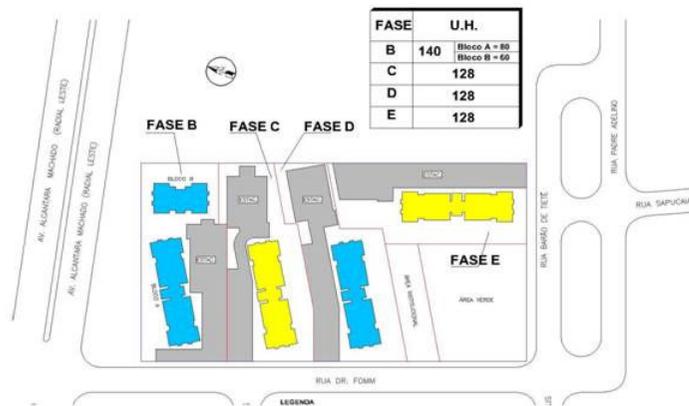
Tipologia: Térreo + 10 pavimentos			
Nº UH : 140	(kit)	(1D)	140 (2D)
Tamanho UH (m ²)			60,45

área da UH aproximada

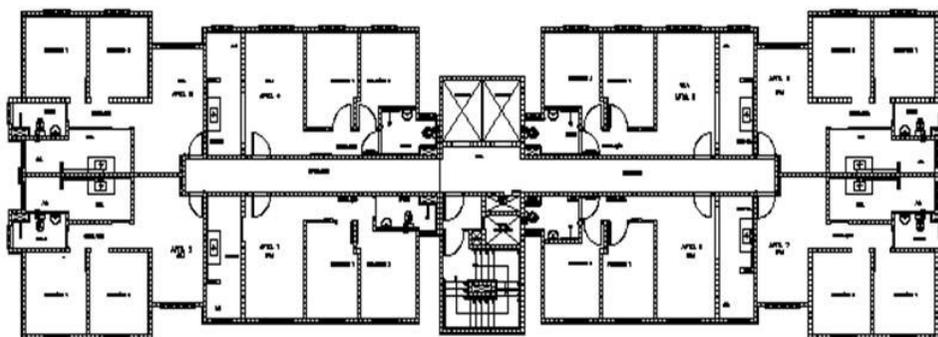
CDHU

MOOCA C

Endereço	Área do Terreno
R. Dr. Fonn, 173	2.306,23 m ²



implantação



pavimento tipo

Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 16 pavimentos			
Nº UH : 128	(kit)	(1D)	128 (2D)
Tamanho UH (m²)			54,08

área da UH aproximada

pavimento tipo

implantação

CDHU PARI A1

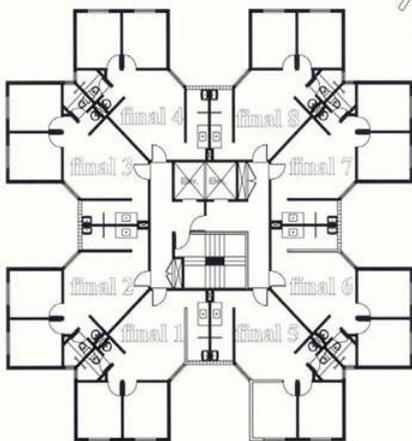
Endereço	Área do Terreno
R. Canindé, 131	5.270 m ²

Característica do Projeto

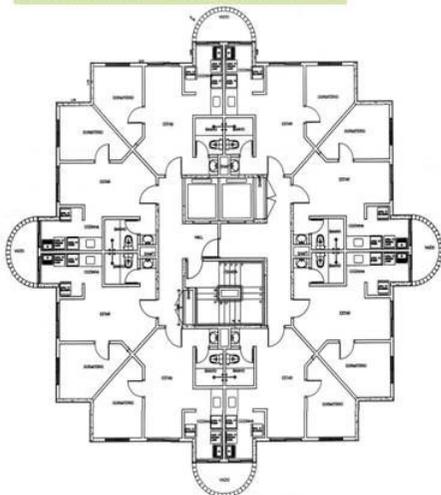
Tipologia: Térreo + 10 pavimentos			
Nº UH:	160	(kit)	(1D) 160 (2D)
Tamanho UH (m²)			47,34

área da UH aproximada

pavimento tipo – bloco A



pavimento tipo – bloco C



implantação

CDHU

PARI A2

Endereço	Área do Terreno
R. Canindé, 83 / 129	5.270 m ²



Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 10 pavimentos			
Nº UH: 160	(kit)	80 (1D)	80 (2D)
Tamanho UH (m²)		35,50	47,34

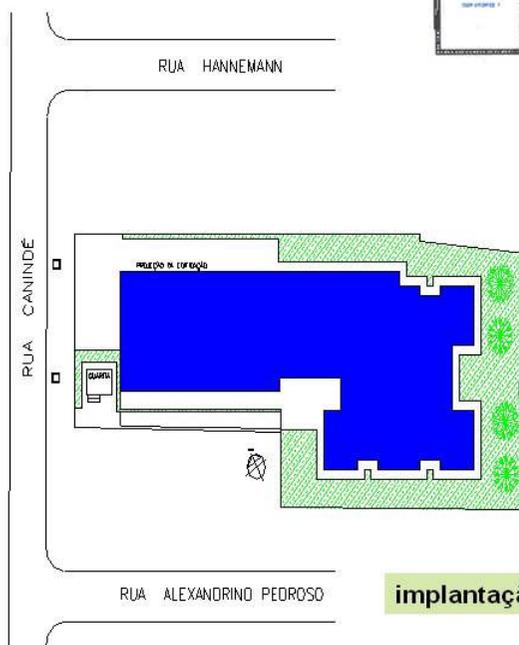
área da UH aproximada

CDHU

PARI D



pavimento tipo



implantação

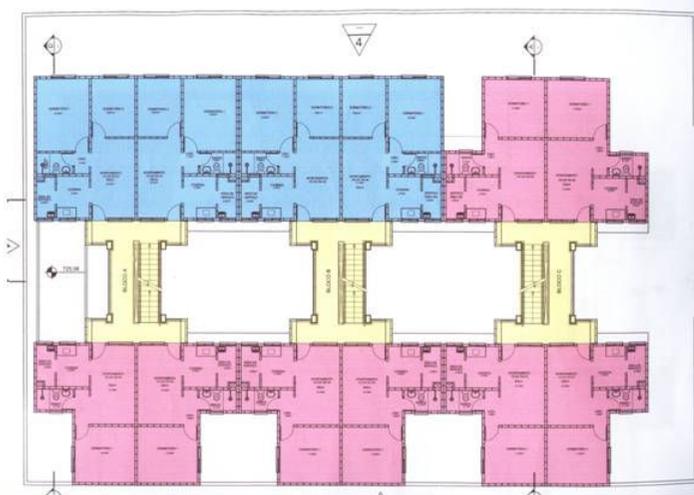
Endereço	Área do Terreno
Rua Canindé, 306/308 e 320	937,50 m ²



Característica do Projeto

Tipologia:	Térreo + 4 pavimentos		
Nº UH : 42	16(kit)	13(1D)	13(2D)
Tamanho UH (m ²)	37,00	56,02	72,55

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

PARI E

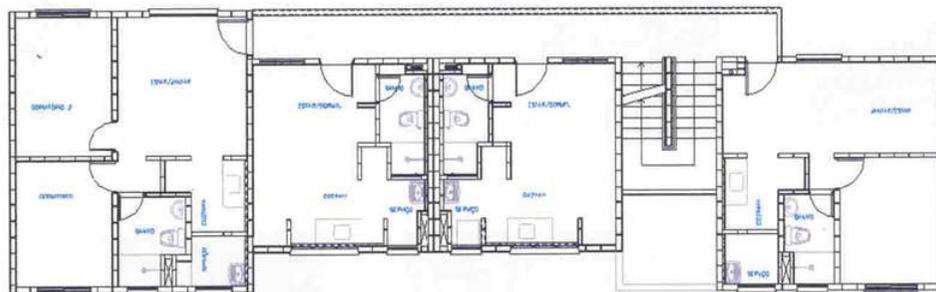
Endereço	Área do Terreno
R. Madeira, 124, 132, 1387 e 140	1112,75 m ²



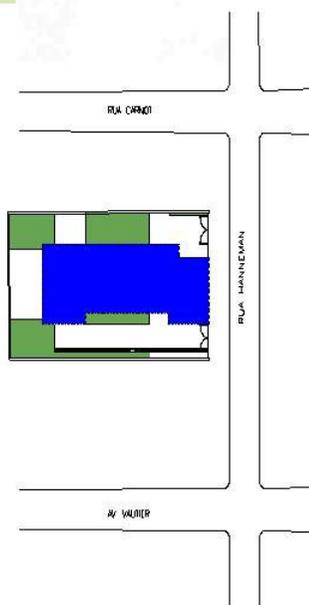

Característica do Projeto			
Tipologia: Térreo + 4 pavimentos			
Nº UH : 51	(kit)	34 (1D)	17 (2D)
Tamanho UH (m ²)		53,67	66,37

0

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

PARI F

Endereço

R. Hanemann 152/154/1

160

Área do Terreno

390,00 m²

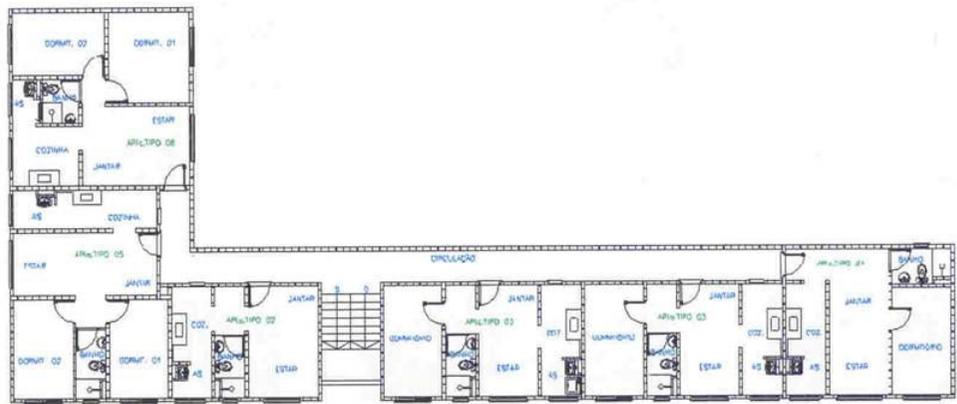


Característica do Projeto

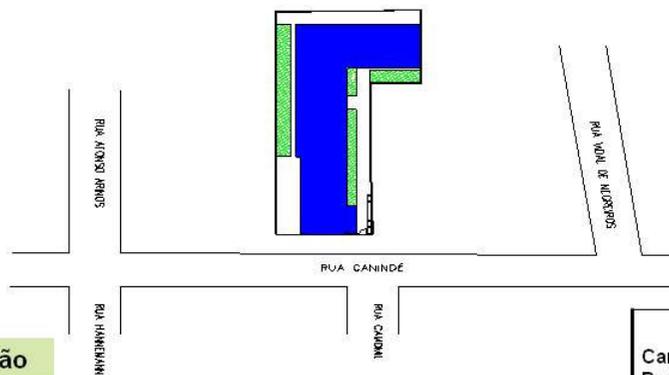
Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

Nº UH : 17	8 (kit)	5 (1D)	4 (2D)
Tamanho UH (m ²)	35,07	53,07	65,22

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU

PARI G

Endereço

Área do Terreno

R. Canindé 503,509

514,55 m²

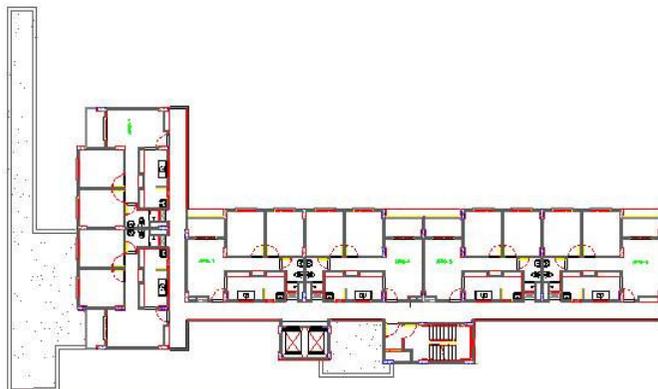


Característica do Projeto

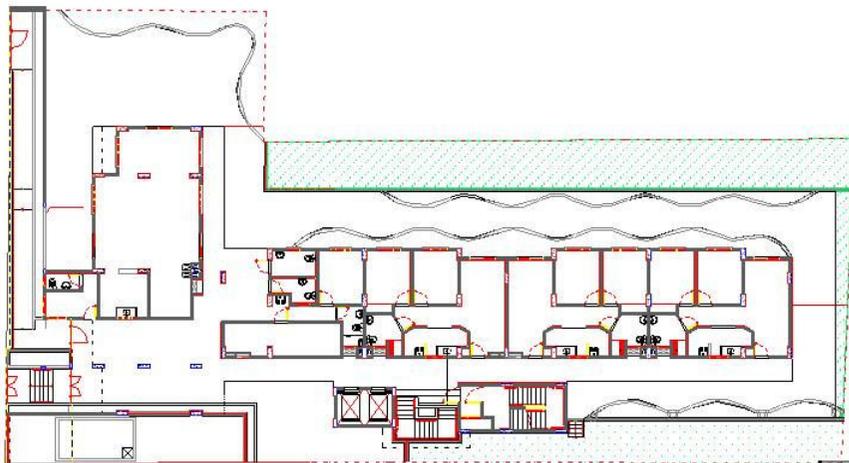
Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

Nº UH : 26	5 (kit)	13 (1D)	8 (2D)
Tamanho UH (m ²)	40,71	54,94	76,73

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação

CDHU **REPUBLICA A**

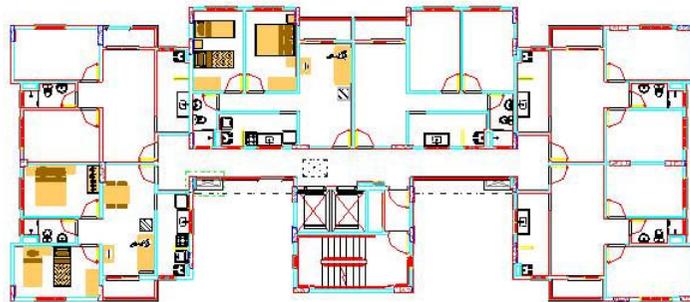
Endereço	Área do Terreno
R. dos Guzmões, 197, 199 A e 213	1.118,58 m ²



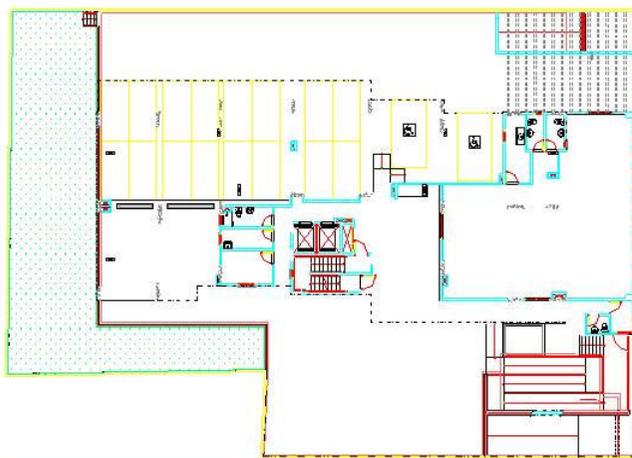
Características do Projeto

Tipologia: Térreo + 9 pavimentos			
Nº UH : 75	(kit)	(1D)	75 (2D)
Tamanho UH (m ²)			49,96 *

área da UH aproximada * sem varanda



pavimento tipo



implantação

CDHU

REPUBLICA B

Endereço

R. dos Gusmões 222, 226,
228, 234, 240/242 e 248/
250

Área do Terreno

1.313,39 m²



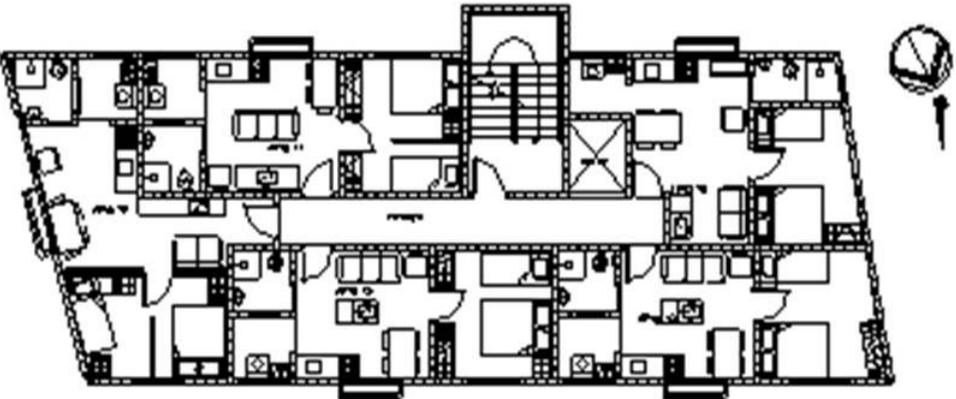
Características do Projeto

Tipologia: Térreo + 9 pavimentos

Nº UH: 54 (kit) (1D) 54 (2D)

Tamanho UH (m²) 50,36 *

área da UH aproximada * sem varanda



pavimento tipo

CDHU

SANTA CECILIA A

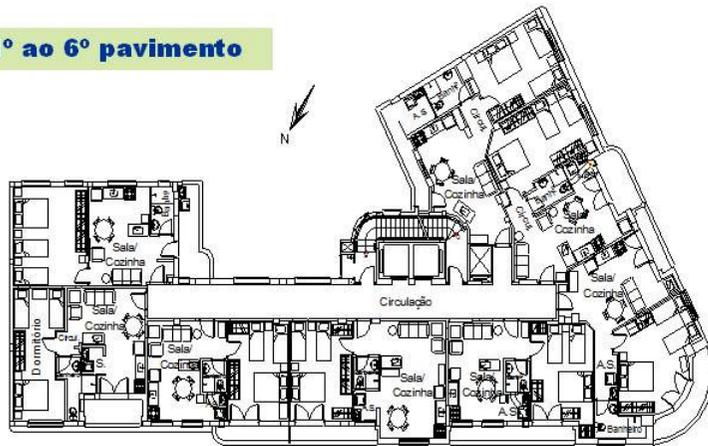
Endereço	Área do Terreno
R. Pirineus, 117	332 m ²



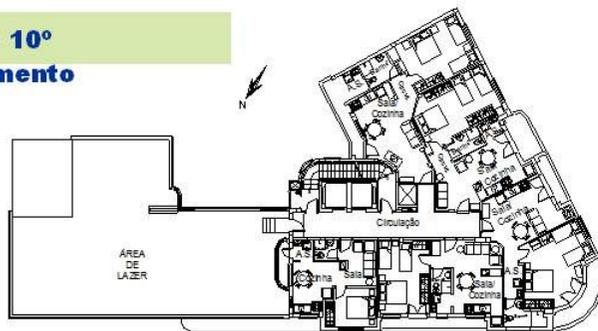

Características do Projeto			
Tipologia: Térreo + 5 pavimentos			
Nº UH :	28	(kit)	28 (1D) (2D)
Tamanho UH (m²)		45,38	

área da UH aproximada

1° ao 6° pavimento



7° ao 10° pavimento



CDHU

SANTA CECILIA C

Endereço

Área do Terreno

R. Ana Cintra, 123

670 m²



Características do Projeto

Tipologia: Térreo + 11 pavimentos

Nº UH: 70 (kit) 70 (1D) (2D)

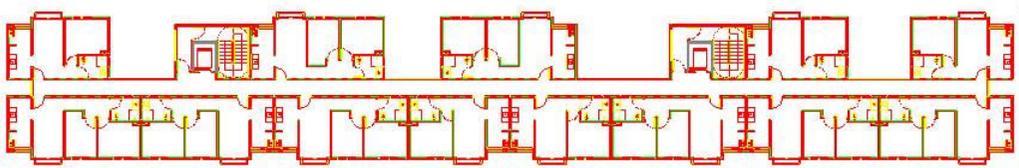
Tamanho UH (m²) 54,98

área da UH aproximada



SANTA CECILIA D

Endereço	Área do Terreno
Al. Gleite 783/ 787 e Al. Helvetia 786/ 788/ 798/ 800	2.206,04 m ²



pavimento tipo



implantação



Características do Projeto	Tipologia: Térreo + 7 pavimentos		
	Nº UH : 91	(kit)	35 (1D) 56 (2D)
	Tamanho UH(m²)		40,71 53,66

área da UH aproximada



pavimento tipo



pavimento térreo

CDHU

SANTOS F

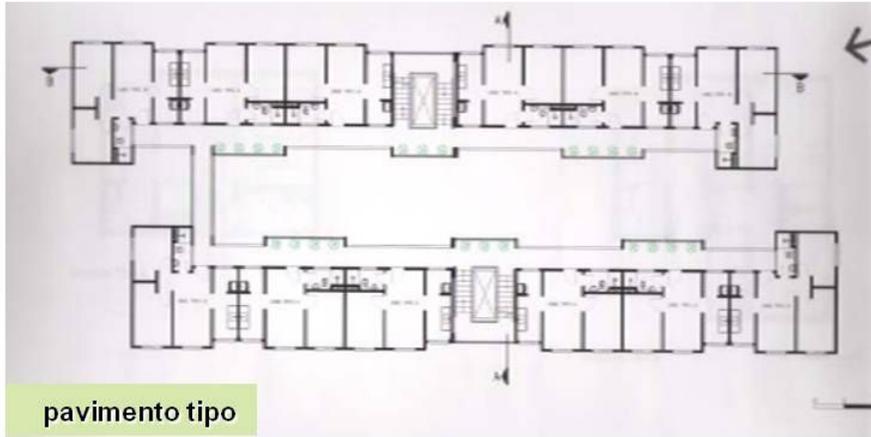
Endereço	Área do Terreno
R. João Pessoa, 400/402/406/408/410	1.287 m ²



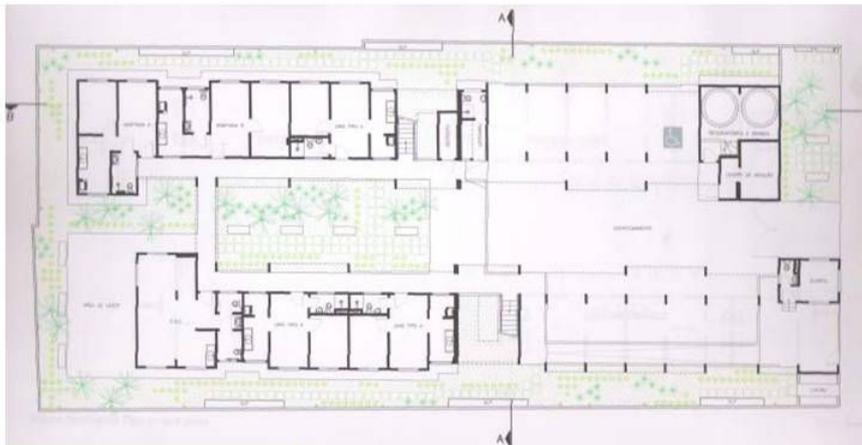
Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos			
Nº UH : 60	(kit)	42 (1D)	18 (2D)
Tamanho UH (m ²)		34,23	42,03

área da UH aproximada



pavimento tipo



pavimento térreo

CDHU **SANTOS H**

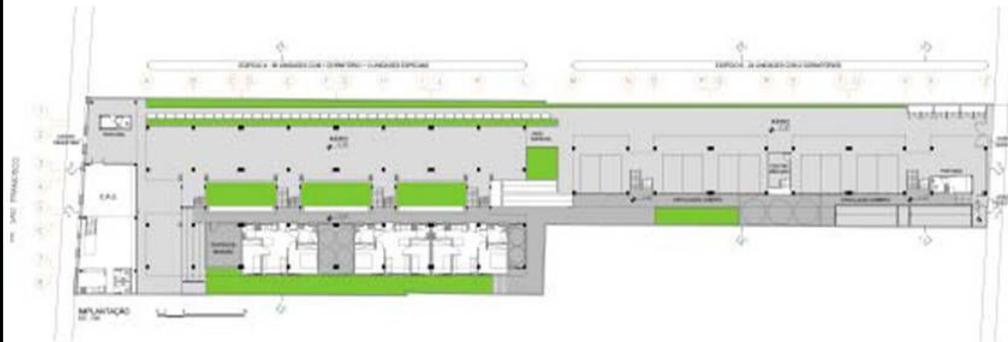
Endereço	Área do Terreno
R. Amador Bueno, 387/389/391/393/395 e 397	1.261,60 m ²



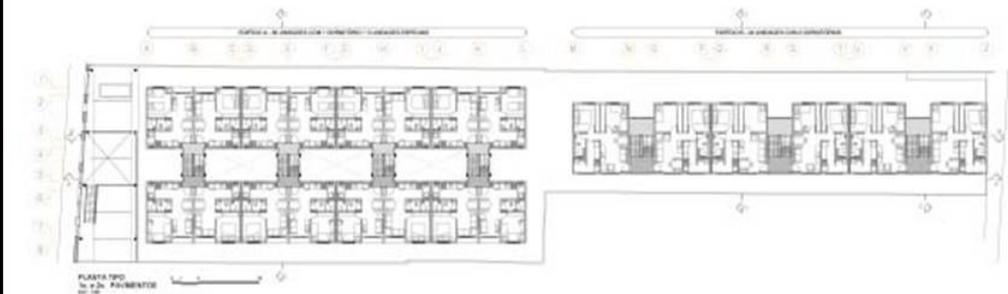
Característica do Projeto	Tipologia: Térreo + 4 pavimentos		
	Nº UH : 53	(kit)	35 (1D)
Tamanho UH (m²)		30,00	38,69

área da UH aproximada

pavimento tipo



pavimento térreo



CDHU

SANTOS I

Endereço

Área do Terreno

R. São Francisco, 409, 411,
413, 415 e R. Amador
Bueno 430, 432, 434

1755,53 m²



Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 4 pavimentos

Nº UH : 81	(kit)	54 (1D)	27 (2D)
------------	-------	---------	---------

Tamanho UH (m ²)		34,32	49,40
------------------------------	--	-------	-------

área da UH aproximada

CDHU

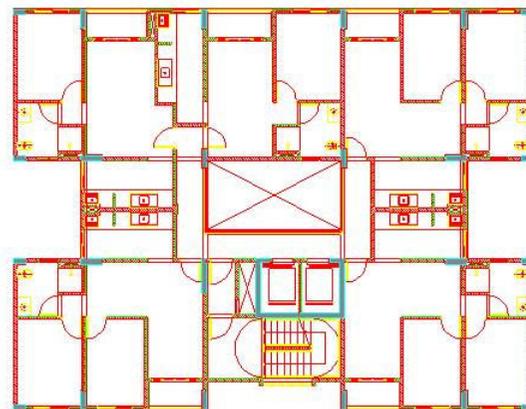
SÉ A

Endereço

Área do Terreno

R. Tomas de Lima, 85, 87/
93/ 95/ 99/ 101/ 105/ 107/
113

996,69 m²



pavimento tipo



implantação

Característica do Projeto

Tipologia: Térreo + 11 pavimentos

Nº UH : 58	(kit)	22 (1D)	36 (2D)
------------	-------	---------	---------

Tamanho UH (m²)		48,78	61,07
-----------------	--	-------	-------

área da UH aproximada



pavimento tipo



implantação



BELA VISTA A

Endereço	Área do Terreno
R. São Vicente, 248, 250 / 256, 258	1065 m ²




Característica do Projeto			
Tipologia: Térreo + 4 pavimentos			
Nº UH : 61	(kit)	61 (1D)	(2D)
Tamanho UH (m ²)		50,77	

área da UH aproximada

Comprovante de participação oral no XIV ENANPUR

ANEXO I

**XIV Encontro
Nacional da ANPUR**
23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

Quem planeja o território?
Atores, arenas e estratégias

CERTIFICADO

Certificamos que o trabalho intitulado "**Projeto Urbano e Habitação na Área Central da Cidade de São Paulo**" de autoria de Lucia Zanin Shimbo foi apresentado na Sessão Temática **ST1 - Política e planejamento urbano: instrumentos, planos e projetos** do *XIV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, realizado na cidade do Rio de Janeiro no período de 23 a 27 de maio de 2011.

Lucia Clara S. Ribeiro

Presidente da Comissão Organizadora Acadêmica
XIV ENANPUR

Promoção



Patrocínio



