

Reflexões em torno do *Retrofit* na área central de São Paulo

Débora Sanches

A intensa desigualdade socioespacial produzida historicamente na cidade São Paulo em função do espraiamento territorial como aponta Somekh e Balbim (2023), o urbanismo corporativo é a fisionomia estrutural onde os interesses do mercado imobiliário, incluídas às formas de direcionamento e aplicação dos investimentos públicos, a urbanidade para espaços específicos e selecionados de nossas cidades são para determinadas classes de renda. Por outro, nota-se a ausência de políticas públicas que propiciem o direito à cidade (Lefebvre, 2011 [1968]) para grande parcela da população que moram de maneira informal e a reboque do atendimento por infraestrutura de saneamento básico e serviços públicos com carência de equipamentos de saúde, de educação, de cultura e de lazer, fundamentais à qualidade de vida da população.

De outra forma, o direito ao lugar e a cidade, representam a resiliência e a resistência de inúmeras famílias que percorrem as diferentes formas de moradia precária – cortiços, favelas, ocupações, população em situação de rua – na área central de São Paulo onde moraram em local próximo do trabalho e dos serviços e economizam com o tempo de deslocamento e custos no sistema de transporte coletivo. Infelizmente, existe uma intensa transitoriedade, muitas vezes, as pessoas são removidas pelo próprio poder público com ações de reintegração de posse ou por desapropriações de áreas que são objetos de projetos, por exemplo, pelo Governo do Estado com Parceria Público Privado (PPP).

A produção pelo Estado de habitação social na região central de São Paulo é inconsistente e sujeita às oscilações em função do panorama político-eleitoral. À vista disso, a partir das reivindicações dos movimentos sociais de moradia que protestaram por políticas públicas habitacionais e realizaram ocupações nos edifícios vazios e subutilizados, a partir de 1997, algumas realizações têm sido verificadas, graças a certa continuidade na busca pela função social das cidades (em particular a partir do Estatuto da Cidade).

Em especial na gestão municipal com o Programa Morar no Centro, implementado em 2001, pela SEHAB (Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano) da Prefeitura Municipal de São Paulo, tinha como objetivos viabilizar a moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região e evitar a gentrificação. Nas diretrizes, priorizar a reforma de prédios vazios, perímetros de reabilitação integrada do habitat, combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda e buscar a diversidade social nos distritos centrais. Na sequência, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (LEI nº 13.430 de 2002) definiu 686 área de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)¹ que são áreas reservadas para a construção de habitação social, garantindo a preexistência da população de baixa renda, a serem edificadas pela iniciativa privada ou pública, ambas ações tinham intenções de melhorar as condições de vida dos moradores e receberam contribuições importantes das assessorias técnicas.

O tema do *Retrofit* para a recuperação de edifícios (vazios e subutilizados) dignifica o espaço construído e a infraestrutura urbana existente na direção da frase expressa em muitos muros da cidade “Tanta gente sem casa, tanta casa sem gente”, ou seja, cumprir a função social da propriedade e da cidade.

¹ As ZEIS com a Constituição Federal de 1988, se consolidam como legislação urbanística e instrumento urbanístico na luta pela a Reforma Urbana.

Para auxiliar os estudos de viabilidade técnica com uma política pública integrada para habitação em área central pelos diferentes níveis de governo, Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de São Paulo formou o GTAI² (Grupo Técnico de Análise de Imóveis) que visou a estimular projetos de *retrofit* de edifícios vazios para habitação social na área central. Tinha como atribuição realizar estudos preliminares de arquitetura (verificar a transformação do uso do imóvel para habitação social); estimativa de custos (examinar a compra do imóvel somada a reforma, se seria compatível com o programa habitacional); pré-análise jurídica (identificação dos entraves à compra do imóvel pela Caixa, sendo eles: espólio, dívidas - Sabesp, Eletropaulo, IPTU -, área construída irregular, entre outros. Desta forma, articulava e estimulava o processo e absorver uma demanda de estudos iniciais para os diferentes atores (demanda, assessorias técnicas, proprietários, construtoras e órgãos de aprovação).

Posto isto, vários imóveis tinham possibilidades técnicas de viabilidade arquitetônica, financeira e jurídica, especialmente entre 2001 e 2003, e alguns se concretizaram passando pela Cohab, mesmo não tendo uma linha de financiamento público para *retrofit*, o que se viabilizou foi a adequação do PAR (Reforma) Programa de Arrendamento Residencial na modalidade de reforma da Caixa Econômica Federal, apesar da falta de domínio técnico em relação a materiais, mão de obra, tecnologia e interesse das construtoras na época, uma vez que, para atuar precisam ter GERIC (habilitação para construtores cadastrados e aprovados pela Caixa Econômica Federal).

Compreende-se que a experiência descrita acima, possibilitou a articulação entre os diferentes agentes, e os resultados ainda singelos em 18 edifícios que passaram por *retrofit* com 1563 unidades habitacionais (entre 2000 e 2023) com programas nos três níveis de governo: Locação Social (Municipal), Programa de Cortiços PAC CDHU (Estadual), PAR Reforma e Minha Casa Minha Vida — Entidades (Federal), conforme aponta Sampaio (2023), diante da demanda brasileira, déficit em torno de (quantitativo 6 milhões e qualitativo 25 milhões: melhorias edículas ou estrutura urbana), conforme dados Fundação João Pinheiro (2022).

Recentemente, o governo municipal de São Paulo atua nos espaços construídos da cidade, em especial na região central através das Parcerias Público Privadas (PPP) e Projeto de Intervenção Urbana (PIU) setor central com incentivos fiscais para a iniciativa privada para estimular a produção habitacional, mas que infelizmente desconsidera a diversidade da população, principalmente, das ocupações e dos cortiços que são despejadas e passam pelo processo de transitoriedade da moradia precariedade apontada inicialmente, mesmo com as revisões do plano diretor de 2014, e o atual.

Por fim, verifica-se que se faz necessário que o Estado viabilize um fundo para a aplicação da Lei de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) 11.888/2008, que assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto, construção, reforma e ampliação de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia. Bem como, o projeto de lei da autogestão, pois a experiência da reabilitação e *retrofit* aconteceu em função dos movimentos sociais de moradia com apoio técnico das assessorias técnicas e governos progressistas.

Referências bibliográficas

² Coordenado por André Folganes Franco (2001) e Débora Sanches (2002 e 2003).

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo, Centauro, 2011[1968].

SANCHES, Débora; SILVA, M. V. . PRECARIÉDADE HABITACIONAL NO CENTRO DE SÃO PAULO. In: V ENANPARQ Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Arquitetura e Urbanismo no Brasil atual: crises, impasses e desafios, 2018, Salvador. Anais do V ENANPARQ Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Salvador: Universidade Federal da Bahia., 2018. v. 1. p. 10360-10374.

SANCHES, Débora. Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo (1990–2012). Tese de doutorado. São Paulo, PPGAU FAU Mackenzie, 2015.

SAMPAIO, Celso Aparecido. A modernização de edifícios antigos (retrofit). Transformando o modo de fazer política habitacional nos centros urbanos brasileiros. *Arquitextos*, São Paulo, ano 24, n. 278.01, Vitruvius, jul. 2023
<<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/24.278/8852>>.