

CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES DE SÃO PAULO

TÂMARA CHAVES BORGES

REVITALIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS VAGOS: região da Sé

São Paulo, setembro de 2012.

TÂMARA CHAVES BORGES

REVITALIZAÇÃO DE EDIFÍCIOS VAGOS: região da Sé

Trabalho de Iniciação Científica

Apresentado à FEBASP- Centro Universitário

Belas Artes de São Paulo

Orientador (a): Prof.^a Débora Sanches

Coorientador (a): Prof.^a Luíza Naomi Iwakami

São Paulo, setembro de 2012.

Ficha Catalográfica

Borges, Tâmara Chaves

Revitalização de edifícios vagos: região da Sé / Tâmara Chaves
Borges - São Paulo; 2012

Iniciação Científica – FEBASP

Orientador(a): Profª Débora Sanches

Co-orientador(a): Profª Luiza Naomi Iwakami

Agradecimentos

À minha orientadora Prof.^a Mestre Débora Sanches e co-orientadora Prof.^a Dr^a. Luiza Naomi Iwakami pelo seu empenho e orientações;

À Belas Artes que nos proporcionou esta experiência e aprendizado;

Aos meus pais e minha irmã Tuanne Borges pelo apoio nas horas de estudo e pesquisa, aos meus amigos pela torcida e ao Rodrigo Sartori pela compreensão, incentivo e ajuda no desenvolvimento deste trabalho.

A Paula Anaruma e Tais Ossani, que dividiram as orientações e suas experiências para enriquecer o presente trabalho.

SUMÁRIO

Resumo e Palavras Chaves.....	6
Introdução.....	7
Justificativa.....	8
Objetivos.....	8
Metodologia.....	9
Desenvolvimento.....	9
Levantamento de edifícios vagos em São Paulo.....	13
Edifício São Manoel.....	15
Edifício Conselheiro Crispiniano.....	16
Hotel Abandonado (Avenida Ipiranga).....	17
Exemplo Barcelona.....	18
Considerações Finais.....	19
Referencia Bibliográfica.....	20
Lista de Figuras.....	22

RESUMO E PALAVRAS-CHAVES

A degradação e o esvaziamento do centro de São Paulo, cujo processo se iniciou a partir da década 70, atingiu uma condição alarmante na década de 90 dada à valorização de outras regiões do município que receberam investimentos públicos resultando em novos bairros equipados e com aberturas de grandes vias. Esta região provida de uma rede de transportes públicos, uma área propícia para receber habitações, e em especial as de interesse social.

A região hoje possui inúmeros imóveis remanescentes do século XIX assim como das primeiras décadas do século XX. Vários deles estão aguardando homologação do tombamento - de acordo com a Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo, são antigos hotéis, edifícios institucionais e residências que ficaram vagos ou abrigam ainda de habitações coletivas precárias. São edifícios de grande relevância histórica, porém estão deteriorando e acumulando dívidas através de tributos municipais (IPTU).

Neste trabalho foram destacados alguns exemplos de edificações vazias, com forte potencial para uso habitacional de interesse social, analisando sua pertinência no contexto urbano da área central.

Desta maneira, procurou-se identificar a perspectiva de uma requalificação da área central relacionada às possibilidades de usos habitacionais em edifícios específicos levantados.

PALAVRAS-CHAVES: Habitação social, Edifícios Vagos, Sé e Reuso.

ABSTRACT AND KEYWORDS

The degradation and depletion of downtown São Paulo started from the 70 reached an alarming condition in the 90s, when other regions were more modernized buildings with garages have facilities to information technology and other advances. This region is an area rich in cultural, greater mobility point of the metropolis of São Paulo, with public transport, an area prone to receive housing and in particular social interest.

The region now has numerous properties remaining nineteenth century and the first decades of the twentieth century awaiting approval from tipping according to the Municipal Secretary of Culture of São Paulo, are old hotels, institutional buildings and homes that were vacant or still harboring of tenements precarious. Buildings are of great historical significance but are deteriorating and accumulating debt through municipal taxes (IPTU).

In this work we highlighted some examples of empty buildings, with strong potential for residential use of social interest in order to analyze their relevance in the urban central area.

Thus, we sought to identify the perspective of a redevelopment of the central area related to the possibilities of uses in residential buildings raised specific.

INTRODUÇÃO

A região da área da Sé sendo um grande polo comercial e econômico, tendo o maior PIB de São Paulo, possui uma grande riqueza cultural e se constitui como uma região privilegiada em relação ao resto da cidade. A região também oferece as maiores ofertas de trabalho, para as quais a produção de habitações sociais seria bastante pertinente.

A região central de São Paulo é o ponto da cidade com maior número de construções vazias e/ou abandonadas. São sobrados, prédios pequenos e grandes edifícios que possuíam usos residenciais, institucionais e comerciais que se encontram vazios grande parte deles simplesmente fechados sem qualquer perspectiva de reabrir em um futuro próximo, deteriorando-se, e muitas vezes acumulando dívidas de tributos municipais como IPTU. De acordo com Vinicius Konchinski do site Rede Brasil Atual em 11/12/2010:

“O censo de 2010 divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatística (IBGE), mostrou que São Paulo é o estado com o maior número de domicílios vagos. O número de moradias vazias chega a 1,112 milhão. Já de acordo com o Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), são 1,127 milhão de famílias sem teto ou sem casa adequada. Portanto, na hipótese de que essas casas vagas fossem ocupadas por uma família, só 15 mil moradias precisariam ser construídas para solucionar o déficit habitacional do estado”.

. Na área central de São Paulo existem por volta de 550 prédios vagos de acordo com o site São Paulo Antiga (15/08/2012). Se houvesse reciclagem destes imóveis transformando-os para uso residencial, uma parcela significativa da população poderia morar próximo ao local trabalho. A mescla de usos é um dos elementos importantes que proporcionaria a revitalização do espaço urbano, permitindo aos futuros moradores criarem vínculos e identidade própria, protegendo e cuidando esses ambientes.

JUSTIFICATIVA

O Centro de São Paulo¹, mesmo constituindo-se em área com melhor infraestrutura e boas ofertas de trabalho, vem sofrendo um significativo esvaziamento enquanto há uma expansão da periferia.

Assim, inúmeras famílias que não possuem meios para arcar com as despesas ou perdem muito tempo percurso “casa x trabalho”, acabam encontrando nos cortiços do centro de São Paulo a solução para viabilizar a moradia próxima ao emprego e aos equipamentos urbanos, muitas das vezes pagando valores iguais ou maiores que os praticados pelo mercado imobiliário. (KOHARA, 1999).

A criação de programas para revitalização das áreas centrais das grandes cidades tem papel importante na ajuda da reestruturação dos centros. Muitos instrumentos e programas procuram a requalificação do espaço público como o Projeto Nova Luz, mas ao mesmo tempo nos últimos 20 anos nota-se o aumento da luta dos movimentos populares de moradia, que por meio da ocupação de edifícios vazios do centro reivindica o direito à moradia.

OBJETIVOS

Este trabalho tem como objetivo mostrar a situação em que se encontram os edifícios vagos e subutilizados na área central de São Paulo, localizados entre os distritos da República e Luz, complementando com o processo de degradação do espaço público apontando algumas sugestões para que os edifícios venham a ser utilizados para novas unidades habitacionais.

¹ Considera-se como “Centro”, a região delimitada pelos 11 distritos centrais (Bela Vista, Belém, Bom retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Móoca, Pari, República, Santa Cecília e Sé).

METODOLOGIA

O presente trabalho teve como metodologia, pesquisas bibliográficas em publicações, revistas, websites, livros e monografias com temas relacionados a edifícios vagos e habitação social, história do distrito da Sé, e aos diversos programas do poder público relacionados à questão da área central.

O levantamento de edifícios e imóveis vazios, assim como o registro de sua situação no contexto urbano foi realizado a partir de visitas em campo por meio de fotografias e entrevistas, assim como de pesquisa sobre o histórico dos edifícios em questão.

DESENVOLVIMENTO

No final do século XIX, a região da Sé era um lugar rico, moderno e cheio de luxo, demonstrando a acumulação da riqueza do café. Desde o início da industrialização em decorrência da produção cafeeira houve uma profusão de cortiços, principalmente na área central, que veio a ter aumento de moradores em vários momentos.

Historicamente, desde a década de 20 até hoje, as intervenções urbanísticas ocorridas nas regiões centrais não priorizaram a moradia para a população de baixa renda, mas, pelo contrário, o que existe ou existiu de moradias foram esquecidas, salvo em casos de interesse do mercado imobiliário que sempre atuaram sem menor consideração às relações sociais existentes.

A região chegou no seu clímax de degradação no início dos anos 90, região conhecida como Cracolândia², quando usuários de drogas, em especial de crack, se refugiaram ali para escapar de grupos de extermínio que atuavam na periferia (Revista Época – São Paulo, 09/02/2012). A situação dos habitantes da Cracolândia, afeta toda a região, usuários ficaram vagando pelas ruas sob o efeito do crack e

² Cracolândia localiza-se ao sul da linha de trem e é compreendida pelas avenidas Duque de Caxias, Rio Branco e Ipiranga e pelas ruas Mauá e General Couto de Magalhães.

cometendo pequenos delitos e depredação. A problemática vai mais a fundo, já que não é só a criminalidade que preocupa a região, mas também as péssimas condições de limpeza que prejudicam ainda mais a reestruturação do bairro.

Por outro lado, a vitalidade do bairro ainda pulsa firme mantendo-se como um grande polo comercial e econômico, tendo o maior PIB de São Paulo. Um dos motivos para tal é a Rua Santa Ifigênia que é uma importante via localizada no distrito da República, que ao longo dos anos ficou conhecida pela grande quantidade de lojas que se especializaram na venda de artigos eletrônicos. No local é possível encontrar uma infinidade de produtos que abrangem desde artigos para iluminação, passando por eletro-portáteis como monitores de TV de alta definição, home theaters, equipamentos de som e vídeo e principalmente artigos para informática. Já a região da Rua 25 de março, concentra um grande número de pessoas que transitam pelo local e aquecem a economia comprando produtos para diversos tipos de utilidade.

A área em estudo³ também possui grande riqueza cultural e constitui uma região privilegiada em relação ao resto da cidade. De acordo Erminia Maricato em “O Terror imobiliário ou a expulsão dos pobres do centro de São Paulo” em 26/01/2012:

“Trata-se do ponto maior de mobilidade da Metrópole de São Paulo, com seu entroncamento rodo-metro-ferroviário. A partir dali, pode-se acessar qualquer ponto da cidade o que constitui uma característica ímpar se levarmos em conta as trágicas situações dos transportes coletivos. Trata-se ainda do local de maior oferta de emprego na região metropolitana. Nele estão importantes museus e salas de espetáculo, bem como universidades, escolas públicas, equipamentos de saúde, sedes do judiciário, órgãos governamentais”.

Com a facilidade de acesso e proximidade à área de empregos muitas famílias que não tem condições de arcar com despesas de morar longe da centralidade, encontram nos cortiços do Centro uma forma de viabilizar a moradia próxima ao trabalho e aos equipamentos urbanos, muitas vezes pagando valores equivalentes ou maiores que os praticados pelo mercado formal de locação.

³ A área de estudo localiza-se no distrito da Sé na confluência da região da República e Luz

“Segundo pesquisa encomendada á FIPE pela SEHAB, em 1993, a população encortiçada apenas no distrito da Sé era de cerca de 120 mil pessoas, equivalente a 25% da população total da Região Central, muito acima do percentual do Município, que é de 6%”. (NAGAE2001: 8)

Para a população encortiçada que reside na área central, de acordo com dados retirados de *Reabilitação de edifícios para HIS em Áreas Centrais: Proposta de Uso Misto* (NAGAE apud BARRETOS, 2001, pg 9) há uma grande facilidade em seu deslocamento apontada pela análise de que 48% vão trabalhar a pé e mais ou menos 75% despendem menos de 30 minutos no caminho entre moradia e o trabalho. Os moradores desta área encortiçada justificam a sua escolha em morar nessas condições por “ficar perto de tudo”, “grande oferta de transporte” e “fácil acesso aos serviços públicos”.

Segundo NAKANO, CAMPOS e ROLNIK (2001), o esvaziamento do Centro também é influenciado pelo sistema de transportes. O elevado número de obras visando melhorias na acessibilidade automobilística na porção sudoeste da região metropolitana de São Paulo leva ao centro ser o nó de articulação, consequentemente afirmando o Plano de Avenidas que visava o expansionismo ilimitado, ajudando no dinamismo da relação “periferia x centro”.

Fica evidente a importância da reabilitação de edifícios para o uso residencial, principalmente o de interesse social, vencendo a ociosidade e abandono das áreas centrais e alavancando sua recuperação de modo sustentável.

De acordo com ARANTES (2000), *“a reabilitação remete recuperação de algo que perdeu as propriedades que lhe permitiam desempenhar determinada função”*. Na arquitetura possui o mesmo fundamento, sendo que o foco em questão são os edifícios que não estão cumprindo mais o papel que foi designado para sua construção, assim há necessidade de uma intervenção que possa ser reabilitada para a mesma ou uma nova função.

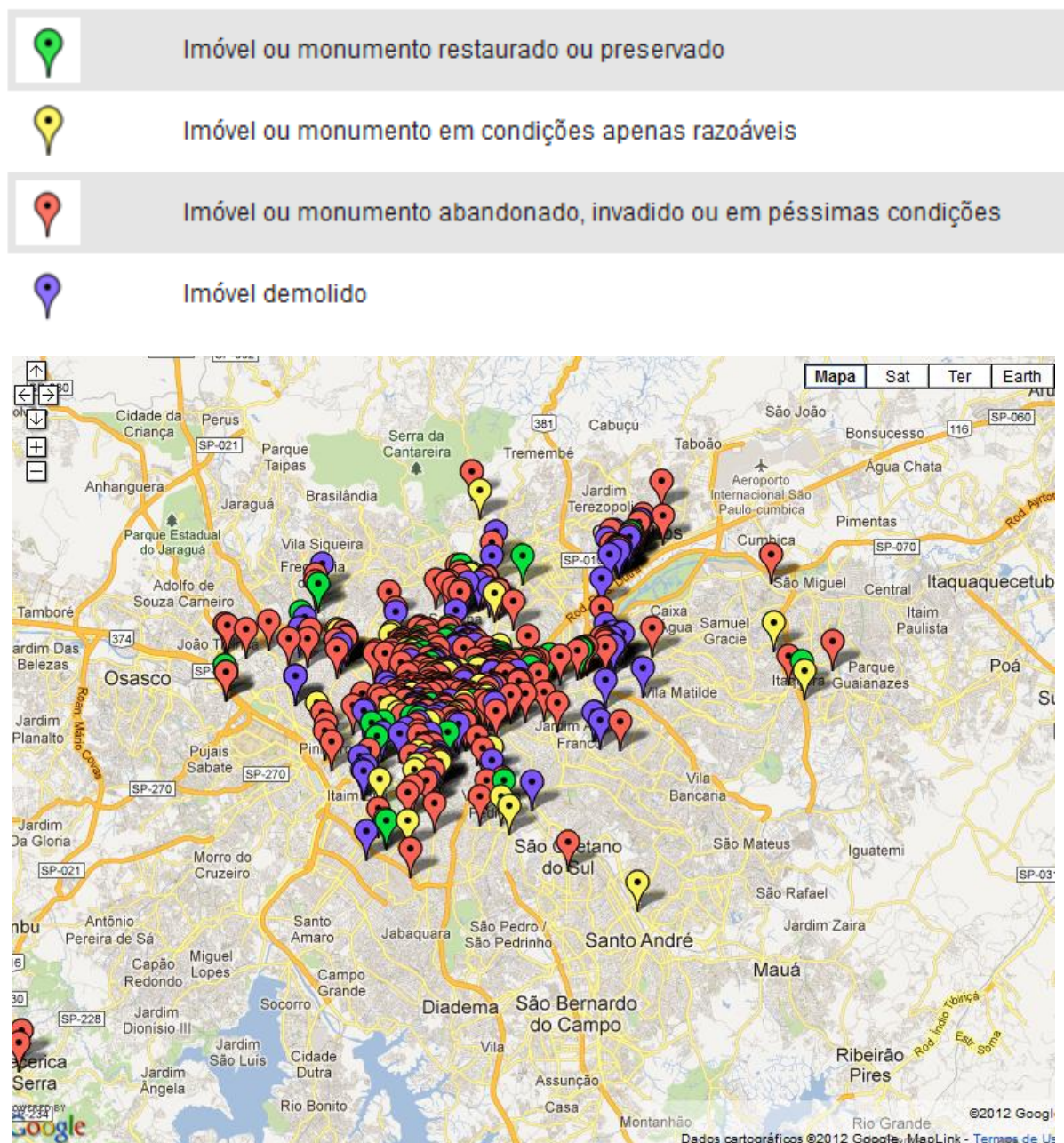
Porém no Brasil, não é comum a cultura da reforma. Em São Paulo, já houve algumas experiências de reabilitação, porém limitavam-se ao restauro ou retrofit de alguns edifícios considerados patrimônio histórico. São edifícios que possuíam

valores pouco abaixo ao do mercado imobiliário, dando a oportunidade a poucas famílias possuírem sua casa própria, restringindo-se a casos muito isolados.

De acordo com IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) o déficit habitacional contrasta com o enorme numero de imóveis vazios e configura a realidade da necessidade que impõe a política específica da reforma, reabilitação ou reposição dos domicílios degradados.

De acordo com um levantamento feito por Douglas Nascimento, editor do site “São Paulo Antiga”, já foram catalogados 552 pontos entre imóveis e monumentos que estão em estados de transformação ou abandono.

Figura 1



A região central de São Paulo é o lugar com o maior numero de construções vazias. São inúmeros sobrados, prédios pequenos e grandes, que abrigavam residenciais, serviços comerciais e institucionais que não acompanharam a modernização e a evolução da informática. Como apontado anteriormente, muitos

Edifício São Manoel

Figura 3



Vista do Edifício São Manoel

Fonte: Google Maps

Localizado no número 138 da Rua Marconi, fazendo esquina com a Rua Barão de Itapetininga, o Edifício São Manuel é uma grande construção com 13 andares e que está vazio e em situação de abandono há alguns anos.

Apenas o térreo está em atividade com algumas lojas em funcionamento. O prédio está fechado com muitas janelas sujas, outras quebradas e há muita pichação em sua fachada.

Sua localização é privilegiada e encontra-se no distrito da Republica, ao lado da estação de metrô e linhas de ônibus, próximo ao teatro municipal e biblioteca Mário de Andrade, uma região rica em cultura.

Edifício Rua Conselheiro Crispiniano, 329.

Figura 4



Vista do Edifício Rua Conselheiro Crispiniano, 329

Fonte: Google Maps

Também há muitos casos de pequenos edifícios que são ocupados em seu térreo e os andares superiores são isolados e lacrados ficando vazios por anos e anos. É o caso deste pequeno edifício de três andares encontrado no número 329 da Rua Conselheiro Crispiniano, na região da República.

O edifício, situado em frente ao antigo Cine Marrocos, é ocupado no térreo por um estacionamento de veículos, mas seus três andares superiores permanecem vazios. A fachada, ainda encontra-se conservada.

Nesta área da Rua Conselheiro Crispiniano pode-se encontrar vários imóveis vagos, em grande decadência, com problemas de segurança pública o que impossibilita novos moradores residirem no local.

Hotel Abandonado – Avenida Ipiranga

Figura 5



Vista do Edifício da Avenida Ipiranga

Fonte: Google Maps

Impossível passar pela Avenida Ipiranga, na República, sem notar este enorme edifício que um dia foi um hotel e hoje se encontra em situação de completo abandono.

A construção possui 13 andares e a deterioração já não afeta mais somente a fachada, já que seu interior, devido às intemperes, está também bastante deteriorado. Nos últimos anos apenas o térreo e a sobreloja estavam em funcionamento, onde um bingo estava em operação. Com a proibição das atividades dos bingos o prédio mergulhou no total ostracismo, mas há esperança em vê-lo recuperado.

Com isso, viu-se a necessidade de buscar referências externas de reabilitação para habitação, focando não apenas a reforma em si, mas sim o conjunto de ações que permitam a consolidação da prática.

A reabilitação de edifícios para HIS, ou mesmo para outros fins, é um processo já consolidado há aproximadamente 30 anos em alguns países europeus.

Para os Jogos Olímpicos de 1992, a Espanha criou um projeto para revitalização urbana da cidade de Barcelona, de acordo com o site Guia de Carreira em 05/08/2012.

Com seus vários séculos de história, Barcelona acumula milhares de prédios históricos e um patrimônio artístico e religioso invejável. Esses fatores sempre reforçaram a vocação para a hotelaria e turismo da cidade, mas no final do século XX a cidade estava em processo de abandono.

O projeto de Revitalização Urbana da cidade teve dois focos principais: a despoluição das águas contaminadas após 200 anos de exploração industrial e também a reconstrução da chamada Zona Portuária, que seria convertida em uma zona residencial com a construção da Vila Olímpica.

Além do forte investimento em hotelaria e turismo para poder receber e entreter os visitantes da Olimpíada, também começou um inovador projeto ambiental: o sistema de coleta de lixo mais moderno da Europa.

Os antigos armazéns e estruturas portuárias foram convertidos em avenidas, praias e prédios novos. Para assim abrigar os atletas durante os jogos (vila olímpica).

Depois que os jogos terminaram, os prédios de padrão classe-média foram vendidos pelo governo a preço de custo para que famílias voltassem a habitar a região, tornando o bairro mais movimentado e vivo.

A obra de revitalização contou com a construção de prédios, instalações de comércio, hotéis, transporte público (metrô) e investimentos em segurança (instalação de câmeras). Estas construções também foram elaboradas ao redor do antigo porto.

O novo bairro, rebatizado como Barceloneta, recebe atualmente sozinho mais de quatro milhões de turistas por ano. O que realmente transformou Barcelona no grande polo de hotelaria e turismo do Oeste da Espanha.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O declínio e a degradação estão fazendo com que a região central esteja se transformando numa área inabitada. É preciso muita atenção, pois a utilização dos edifícios vagos que estão localizados nesta região, poderiam resolver uma grande parcela dos problemas que o Brasil enfrenta, neste caso, em especial o município de São Paulo com a falta de habitação popular.

Os edifícios vagos precisariam sofrer uma espécie de reciclagem, fazendo com que isso traga vida ao local propiciando a mudança da paisagem urbana e qualidade social, o que atrairia as pessoas para aquela região de grande valor arquitetônico e histórico para a nossa cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, E.C: **Diretrizes para reabilitação de edifícios – uso residencial em áreas centrais: o bairro de Santa Cecília**. Dissertação de Mestrado – São Paulo: IPT, Universidade de São Paulo, 2001.

BOTELHO, Valéria Cusinato. **Os espaços edificados vazios na área central de São Paulo e a dinâmica urbana**. Dissertação de Mestrado – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2004.

DIOGO, Erica Cristina Castilho. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana na Área Central de São Paulo**. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2004.

GTAI, Prefeitura Municipal de São Paulo – **Reabilitação de edifícios na área central – Balanço de gestão 2001-2004**. São Paulo, 2004.

SANCHES, Débora – **Gestão Condominial de habitação de interesse social: estudo na área central de São Paulo**. Dissertação Planejamento e Tecnologia – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, 2008.

NAGAE, Lilian – **Reabilitação de Edifícios para HIS em áreas Centrais: Proposta de uso misto**. Trabalho Final de Graduação – Universidade de São Paulo, 2008.

Sites:

Brasil.gov:www.brasil.gov.br/noticias/arquivos/2010/12/13/numero-de-casas-vazias-supera-deficit-habitacional-do-pais-indica-censo-2010

IPEA:www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=11083&catid=159&Itemid=75

Santos Turismo:www.santosturismo.wordpress.com/2011/11/26/conteineres-do-porto-de-santos-viram-escritorios-e-ate-lojas

Estadão:www.blogs.estadao.com.br/olhar-sobre-o-mundo/sao-paulo-dos-contrastes

Carta Maior:www.cartamaior.com.br/templates/colunaMostrar.cfm?coluna_id=5427

Prefeitura de São Paulo: www.prefeitura.sp.gov.br

Câmara Municipal de São Paulo: www.camara.sp.gov.br

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (FAU-USP): www.usp.br/fau

Movimento dos Sem – Teto do centro: www.mstc.org.br

São Paulo Antiga - <http://www.saopauloantiga.com.br/> (20/09/2012).

Guia Carreira - <http://www.guiadacarreira.com.br/artigos/atualidades/olimpiadas-1992-turismo-barcelona/> (05/08/2012).

Revista Época - <http://colunas.revistaepocasp.globo.com/adotesp/tag/droga/> (16/09/2012)

O Terror imobiliário ou a expulsão dos pobres do centro de São Paulo:
http://www.cartamaior.com.br/templates/colunaMostrar.cfm?coluna_id=5427
(06/08/2012)

LISTAS

Figura 1 - Mapa Localizando a área abrangente de imóveis vazios ou em péssimas condições.

Fonte: Site saopauloantigo.com.br consultado em 12/08/2012

Figura 2 - Mapa Localizando a área abrangente de imóveis vazios ou em péssimas condições.

Fonte: Site saopauloantigo.com.br consultado em 12/08/2012

Figura 3 - Vista do Edifício São Manoel

Fonte: Google Maps

Figura 4 - Vista do Edifício Rua Conselheiro Crispiniano, 329

Fonte: Google Maps

Figura 5 - Vista do Edifício da Avenida Ipiranga

Fonte: Google Maps