

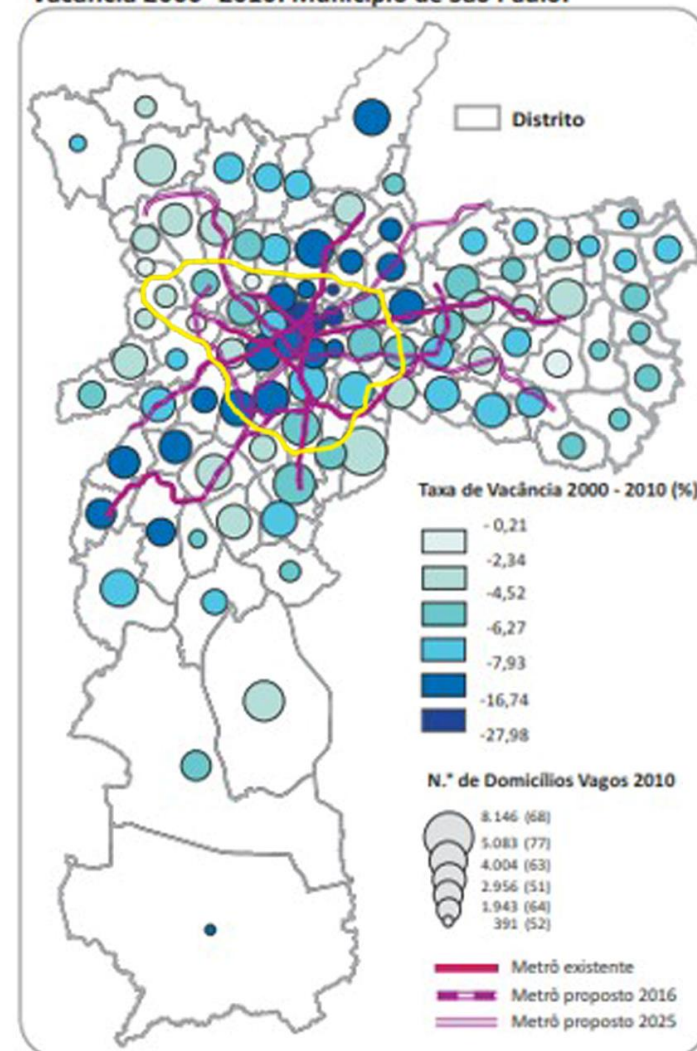
Habitação no centro expandido de São Paulo

Plano da Prefeitura de SP prevê atrair 140 mil moradores para o centro expandido

Proposta em consulta pública, que deve ser levada à Câmara em 2019, sugere ainda restrição de estacionamento nas ruas de comércio e obras no entorno da ferrovia

- Centro expandido: Cambuci, Liberdade, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, República, Sé, Brás, Pari Belém e Mooca
- Déficit habitacional de mais de 300.000 domicílios
- Infraestrutura: saneamento básico e transporte público
- Concentração de empregos e serviços variados
- Densidade demográfica: 2,5 hab/dom (centro expandido) contra 3,14 hab/dom (município)
- Taxa de vacâncias: 7,5% em todo o município, dos quais 14,6% estão no centro expandido (recomendação: 5% a 6,5%)
- Revitalização do centro: diversificação de moradores e incremento da vida noturna (atração e sensação de segurança)
- Intensificação: entorno da ferrovia, marginal Tietê e baixada do Glicério

Mapa 2 - Número de Domicílios vagos e taxa de Vacância 2000- 2010. Município de São Paulo.



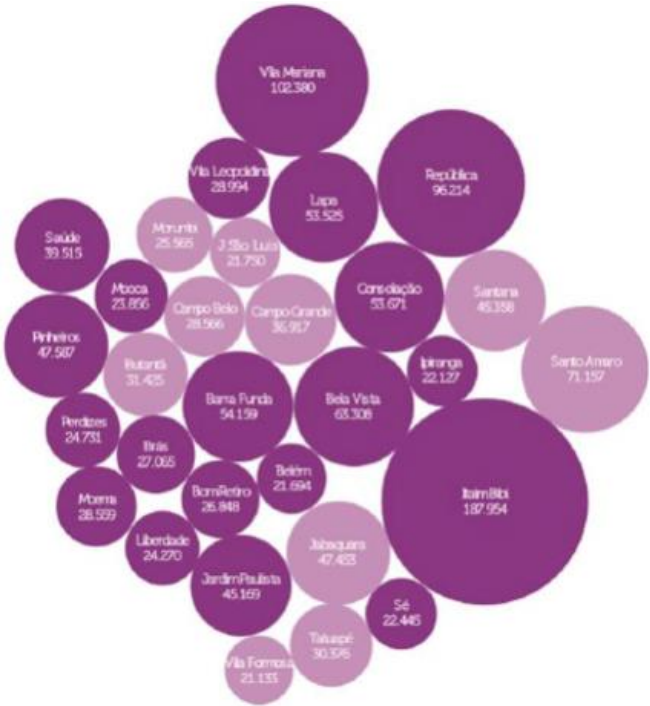
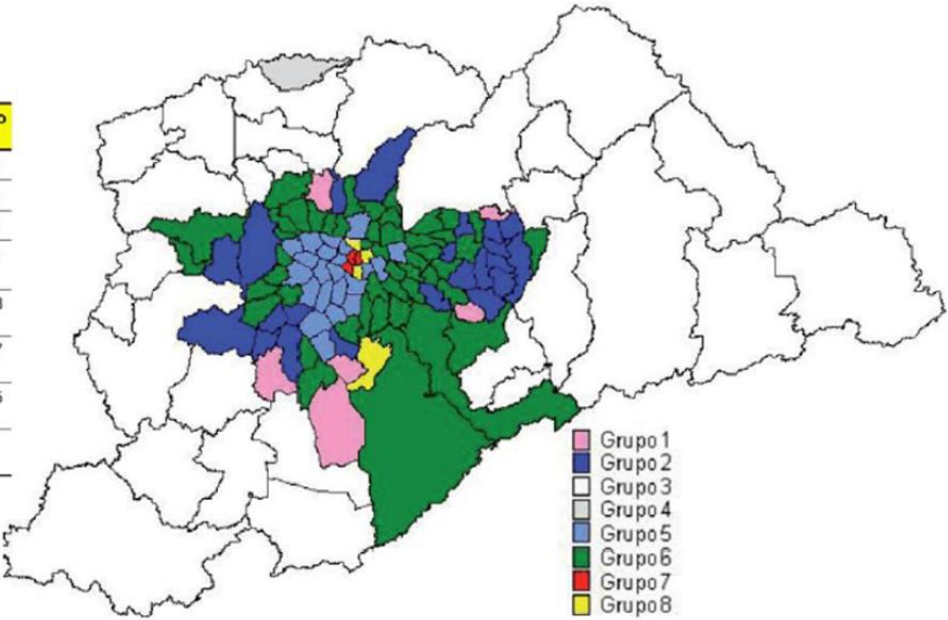
Fonte: IBGE - Censos 2000 e 2010; Lei 16.050/14 - PDE

Elaboração: SMDU/ Deinfo.

Grupos de Unidades Territoriais Metropolitanas – UTM's¹

Variáveis	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4	Grupo 5	Grupo 6	Grupo 7	Grupo 8
Densidade demográfica	1,11	0,89	-1,26	-0,65	-0,25	0,22	1,38	0,20
Densidade de empregos	-0,36	-0,32	-0,52	-0,52	0,60	-0,18	5,59	0,76
Renda média per capita	-0,83	-0,60	-0,70	-0,98	1,85	-0,12	0,92	0,28
Densidade domicílios tipo cômodo	0,88	0,20	-0,60	-0,60	-0,46	-0,12	3,33	3,44
Densidade domicílios sem rede de água	1,72	-0,12	1,27	1,26	-0,72	-0,51	-0,72	-0,48
Densidade domicílios sem rede de esgoto	2,78	0,92	0,00	2,34	-0,90	-0,28	-0,98	-0,77
Densidade domicílios sem coleta de lixo	1,28	0,65	0,54	6,74	-0,76	-0,47	-0,74	-0,55
Nº de distritos/municípios no grupo	6	22	28	1	22	48	3	4

Unidades homogêneas quanto à demanda e oferta de serviços públicos na Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Anexo do PDE de São Paulo 2014

ASPECTOS TECNOLÓGICOS

RETROFIT

- Alternativa para ocupação na área central;
- Modernização dos sistemas prediais;
- Renovação de edifícios antigos, preservando o patrimônio, e dando novos usos a construções defasadas;
- Custo menor (2/3 a menos que uma nova edificação);
- Impacto positivo na paisagem urbana;
- Valorização do edifício.

Edifício Vanguard Ipiranga



CRESCIMENTO DOS EMPREGOS FORMAIS - 2000 A 2012

- Centro expandido
- Outros distritos

Fonte: Relação Anual de Informações Sociais - RAIS, Ministério do Trabalho e Emprego - MTE
Elaboração: SP Urbanismo

ASPECTOS LEGAIS

USO ESPECULATIVO DA TERRA URBANA

- Manutenção de terrenos ociosos à espera de valorização;
- Benefício apenas para o proprietário;
- Diminuição de espaços para moradia e atividades econômicas;
- Uso de instrumentos legais para evitar.

USUCAPIÃO EM OCUPAÇÕES

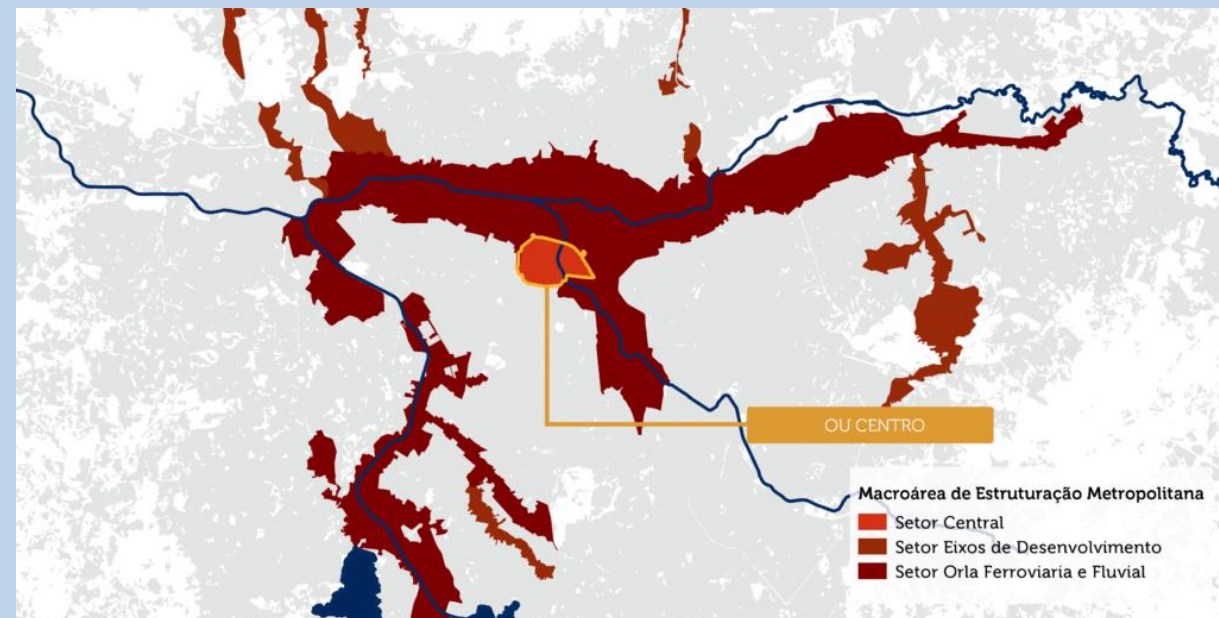
- Direito de posse de imóvel não público decorrente de ocupação constante;
- Vários imóveis abandonados, ocupados por movimentos por moradia.

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

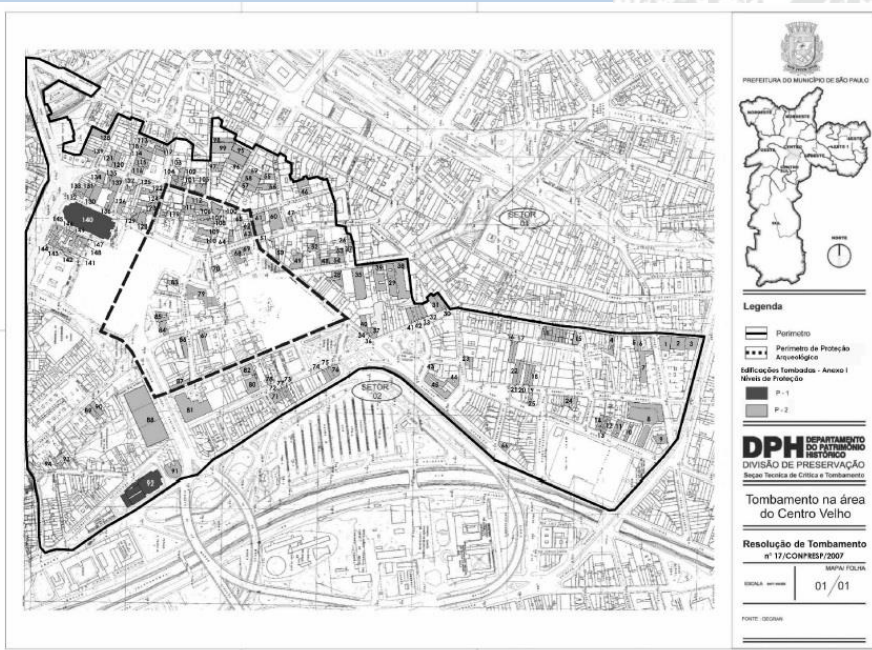
- Regularização da utilização da propriedade privada;
- Normas de utilização à propriedade;
- Intervenção do Estado, caso não se cumpra o regulamento.

OUC E PIU CENTRO



PROJETO CENTRO ABERTO

- Transformação de espaços públicos, renovando formas de uso;
- Intervenção em pequena escala;
- Diversificação de atividades sócio-culturais;
- Melhoria na percepção de segurança;
- Largo São Francisco, Largo São Bento, Largo Paissandú, General Osório, Rua Galvão Bueno, já foram implantados.



ASPECTOS INSTITUCIONAIS

- Plano de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central lançado pela gestão Bruno Covas (PSDB) no dia 10 de julho de 2018, a fim de revisar as diretrizes da Operação Urbana Centro (1997)
- Responsável pelo PIU: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SP Urbanismo)
- Fase de consulta pública e reuniões com associações e entidades até 1º de agosto
- Elaboração da PIU pela SP Urbanismo, nova consulta popular e audiências públicas
- Proposta final até dezembro e envio para Câmara Municipal dos Vereadores até segundo semestre de 2019

ASPECTOS FINANCEIROS

INSTRUMENTOS LEGAIS

- Visão do Secovi-SP (sindicato do mercado imobiliário): manutenção da outorga onerosa gratuita, com ampliação para imóveis de uso misto e aumento do C.A. máximo para cerca de 15 nas regiões centrais (hoje é 4)
- Visão do IAB (Instituto de Arquitetos do Brasil): suspensão da outorga onerosa na Operação Urbana Centro subsidia a classe média em detrimento do interesse público: mercado imobiliário já dá conta da demanda
- IPTU progressivo contra uso especulativo da terra

FOMENTOS

- Equipamentos públicos e privados para atrair moradores (shoppings, centros culturais) para o entorno das ferrovias
- Programa federal Minha Casa Minha Vida
- PPP's para realização das obras

CONDICIONANTES | LIMITANTES

PODER PÚBLICO

- C.A. máximo = 4 – aumento para até 20 afetaria o desenho urbano
- Existência de grande quantidade de bens tombados
- Desapropriação lenta de imóveis e lotes privados
- Qualificação de moradias precárias (cortiços, ocupações, favelas) garantindo segurança

POTENCIAIS MORADORES

- Ausência de vida noturna na região do centro
- Valor do aluguel e preço do metro quadrado
- Necessidade de habitação para população sem teto

OUTROS

- Empreiteiras: não há necessidade de construção de novas edificações e implantação de infraestrutura
- Especulação imobiliária

POSSÍVEIS SOLUÇÕES

"Tem alguns programas [de habitação social] no centro. Tem a PPP do Centro, alguns retrofits, o programa de locação social na prefeitura. Mas não tem escala"

Elisabete França, arquiteta e urbanista. Revista NEXO.

"As políticas que estão sendo feitas não dialogam com os problemas de moradia nem com os imóveis vazios na área central"

Paula Santoro, professora FAUUSP. Revista NEXO.

retrofit e locação social podem sinalizar a transformação:

- entraves: exigências de segurança e acessibilidade em prédios antigos;

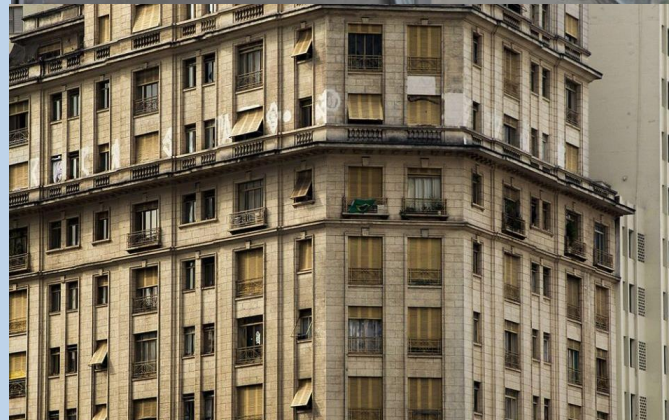
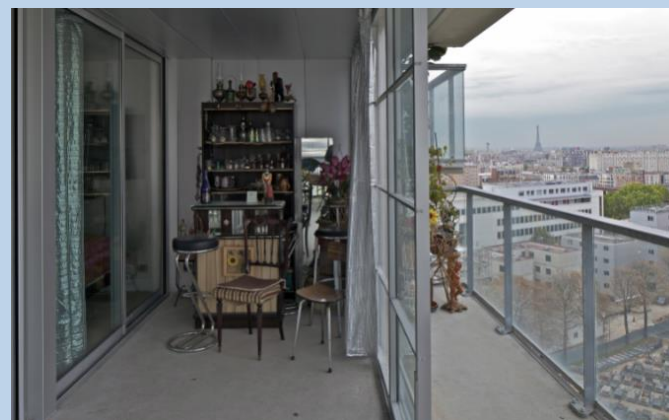
novas construções no entorno da ferrovia e na marginal do Rio Tietê;

Proposta de adição de varandas em **prédios para revitalização em Paris** - Lacaton & Vassal.

Prédio Riskallah Jorge, no centro de São Paulo, retrofit de imóvel ocupado.

Exemplo bem sucedido de política de habitação para áreas centrais: **Montevidéu, Uruguai.**

As cooperativas uruguaias articuladas com recursos federais atuaram na construção de novas unidades habitacionais e têm reformado edifícios ociosos no centro da capital como alternativa de moradia.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Existem diversas justificativas para a moradia no centro. Entre elas, pode-se citar:

- (1) Diminuição do movimento pendular periferia-centro-periferia.
- (2) Provável economia de tempo, dinheiro e energia nos deslocamentos urbanos.
- (3) Diminuição da periferização e do crescimento horizontal da metrópole paulistana.

Além disso, a infraestrutura existente permite um adensamento muito maior do que o existente.

Bomfim (2004) em sua tese destaca: *"Com a aplicação de uma política de recuperação com programas de reabilitação ou requalificação, a vacância presente poderá ser reduzida e o mercado reincorporará outras demandas e os preços poderão então satisfazer os investidores e proprietários, agentes urbanos e, indiretamente, o poder público."*

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANITELLI, F. **100 Vezes Habitação Social: Edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo**. Cidades, Comunidades e Territórios, 35, dez. 2017, pp. 61 - 88.

BOMFIM, Valéria Cusinato. **Os espaços edificadas vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. Tese de mestrado, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004

OLIVEIRA Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade;** para compreender... - Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. 64p

<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2018/05/02/Quais-as-alternativas-para-suprir-a-demanda-de-moradia-no-centro-de-SP>
http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/teses/baravelli_mestrado_cooperativismo.pdf

<http://cchla.ufrn.br/dpp/wp-content/uploads/2017/10/URUGUAI-Luis-Renato-e-Yuri-ppt.pdf>

<https://www.metropolismag.com/ideas/preservation/lacaton-vassal-pioneered-strategy-saving-france-social-housing/>

<http://egov.ufsc.br/portal/conteudo/especula%C3%A7%C3%A3o-de-terras-urbanas>

<https://marinadresch.jusbrasil.com.br/artigos/383097328/principio-da-funcao-social-da-propriedade>

<https://www.epdonline.com.br/noticias/entenda-o-que-e-usucapiao-e-seus-requisitos/1432>

<http://www.infopatrimonio.org/?cat&paged=59>

<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>

<http://www.politize.com.br/parcerias-publico-privadas-o-que-sao/>