

**CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA PAULA SOUZA
ETEC VASCO ANTONIO VENCHIARUTTI**

TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES

JULIA SILVA MOTA

MATHEUS HENRIQUE VAZ DOMINIS

MURILO DONOLA GASPERASSO

PEDRO HENRIQUE DARTORA DE OLIVEIRA

RAFAEL LAVIGNATI DE CARVALHO

**REAPROVEITAMENTO DE EDÍFÍCIOS ABANDONANOS NA
CIDADE DE SÃO PAULO**

JUNDIAI

2024

REAPROVEITAMENTO DE EDÍFÍCIOS ABANDONADOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Julia Silva Mota ¹
Matheus Henrique Vaz Dominis ²
Murilo Donola Gasperasso ³
Pedro Henrique Dartora De Oliveira ⁴
Rafael Lavignati De Carvalho ⁵
Professor Orientador: Pedro Norberto de Paula Filho⁶ e Renata Ferraz⁷

RESUMO: A partir do séc XIX, a cidade de São Paulo, capital do estado e uma das mais populosas cidades do Brasil, tem sofrido diversas transformações espaciais e socioculturais, bem como um "boom" de demanda habitacional, em vista seu acelerado crescimento e desenvolvimento na construção civil. Essa metamorfose da paisagem urbana, com o passar do tempo, se tornou sinônimo de uma degradação do centro e um conseqüente abandono residencial deste espaço, em contraste com um grande número de edifícios abandonados. Por meio dessa análise de situação, buscamos compreender definitivamente o impacto desse processo de modificação urbana e meios que a construção civil dispõe para solucionar esta penosa realidade.

PALAVRAS-CHAVE: Retrofit. Restauração. Impacto social.

ABSTRACT- Since the 19th century, the city of São Paulo, capital of the state and one of the most populous cities in Brazil, has undergone several spatial and sociocultural transformations, as well as a "boom" in housing demand, given its accelerated growth and development in civil construction. This metamorphosis of the urban landscape, over time, became synonymous with a degradation of the center and a consequent residential abandonment of this space, in contrast to a large number of abandoned buildings. Through this situation analysis, we seek to definitively understand the impact of this process of urban modification and the means that civil construction has to solve this painful reality.

KEYWORD: Retrofit. Restoration. Social impact.

¹E-mail: juliasilvamota2006@gmail.com

² E-mail: matheus.dominis@gmail.com

³E-mail: murilogasperasso@gmail.com

⁴E-mail: Pedro.dartora.oliveira@gmail.com

⁵E-mail: rafalavignati@gmail.com

⁶ Professor Orientador Pedro Norberto: pedro.filho55@etec.sp.gov.br

⁷ Professora Orientadora Renata Ferraz: renata.souza72@etec.sp.gov.br

INTRODUÇÃO

Tendo em vista a relevância de diversos assuntos não convencionalmente tratados na engenharia civil, possivelmente, por conta de seu caráter contrário às convenções da engenharia – o de levantar projetos e plantas do papel rapidamente e eficientemente, a fim da prosperidade desta área de mercado – esta proposta foi elaborada.

Tendo como proposta de relações mais sustentáveis de utilizar-se técnicas construtivas e tecnológicas especificamente neste centro comercial, dá-se esta proposta.

A superpopulação de uma cidade tão grandiosa como São Paulo é objeto de pesquisa para a efetuação deste planejamento: em vista os altos índices de urbanização concentradas nessa cidade (visto as quase 12 milhões de pessoas lá residentes), pode-se afirmar que os impactos dos processos aceleradíssimos de construção civil não se restringem somente ao solo, e sim, em todo o âmbito social, político e humanitário. Portanto, é de suma importância a diferenciação entre o potencial financeiro e o potencial humanitário da cidade, observando a necessidade de moradia como um direito básico de todo ser humano.

Possivelmente, a inexistência/escassez de grandes movimentos de apropriação de prédios abandonados e/ou sua reforma para habitação se dá pela burocracia que se dá acerca deste tema na legislação atual.

O objetivo dessa produção acadêmica é, portanto, traçar mais precisamente alternativas de reforma destes edifícios no centro de São Paulo, bem como seus impactos socioculturais.

Desta forma, poderá ser posto em conta a importância da flexibilização de leis e do apoio governamental de projetos como o Requalifica Centro, que, por sua enorme relevância para moradia de pessoas marginalizadas, há de ser fortalecido.

Foram retirados trechos de entrevistas em páginas de jornais, além de diversas outras fontes advindas de artigos científicos e teses datadas de atualmente e posteriormente, quando o Centro de São Paulo ainda tinha suas estruturas originais em vigor.

1 A LUTA PELA ADAPTAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

O centro de São Paulo, historicamente palco de diversas mudanças socioculturais e econômicas, conta com a disparidade social como métrica para as populações que ali habitam, como uma herança dos “cortiços”, um registro da habitação operária da passagem do século XIX para o século XX, dada a escassez de remanescentes desse tipo edificatório que datam desse período (ARAGÃO, 2018).

Em vista a inúmeras denúncias de epidemias e o desconhecimento dos agentes patógenos pela medicina da época, a paisagem urbana e suas paisagens foram modificando-se com o passar dos anos. Esse tipo de transformação se torna frequente não só no principal objeto de pesquisa desta produção acadêmica (São Paulo), como igualmente em outras grandes capitais do país, como o Rio de Janeiro:

As obras de saneamento e embelezamento da cidade (ou «bota-abaixo» na linguagem de época) eliminaram as condições de habitação popular que havia no centro antigo, expulsando grande contingente de moradores. As classes populares se dispersaram pelos subúrbios, pelas casas-de-cômodos do entorno imediato e pelas favelas que passaram a fazer parte da imagem urbana carioca num contraponto à modernização (VAZ, 1994: 586).

2 A MORADIA POPULAR HISTÓRICAMENTE

O centro de São Paulo, historicamente palco de diversas mudanças socioculturais e econômicas, conta com a disparidade social como métrica para as populações que ali habitam, como uma herança dos cortiços, “um registro da habitação operária da passagem do século XIX para o século XX, dada a escassez de remanescentes desse tipo edificatório que datam desse período” (ARAGÃO, 2018).

Nesse sistema, os proprietários cediam seus imóveis (térreos, sobrados, quintais e terrenos) a terceiros que investiam pequenas economias na construção de casinhas ou na subdivisão das existentes. Os proprietários pertenciam muitas vezes à nobreza, e os arrendatários eram pequenos comerciantes, geralmente portugueses, que produziam casinhas e exploravam também a venda ou a taverna anexa à estalagem. (...) Os aluguéis eram, em geral, exorbitantes e os rendimentos, fabulosos. Construir habitações coletivas tornou-se uma prática comum entre os proprietários e arrendatários de imóveis. (QUEIROZ FILHO, 2011, VAZ, 1994b p.56).

Sendo assim, progressivamente, houveram mudanças segregadas do espaço urbano na cidade, influenciadas pelas teorias higienistas tão emergentes neste período,

em razão da natureza insalubre proliferadora de riscos à saúde pública, que, inclusive, se dá como principal relato em descrições de cortiços antigos.

Em vista à inúmeras denúncias de epidemias e o desconhecimento dos agentes patógenos pela medicina da época, a paisagem urbana e suas paisagens foram modificando-se com o passar dos anos. Esse tipo de transformação se torna frequente não só no principal objeto de pesquisa desta produção acadêmica (São Paulo), como igualmente em outras grandes capitais do país, como o Rio de Janeiro.

As obras de saneamento e embelezamento da cidade (ou «bota-abaixo» na linguagem de época) eliminaram as condições de habitação popular que havia no centro antigo, expulsando grande contingente de moradores. As classes populares se dispersaram pelos subúrbios, pelas casas-de-cômodos do entorno imediato e pelas favelas que passaram a fazer parte da imagem urbana carioca num contraponto à modernização (VAZ, 1994: 586)

Seguindo a ocorrência das demolições e as seguintes reações do público morador dos cortiços, que, mesmo sob tamanha resistência, tiveram suas moradias demolidas e proibidas, surgiram outras formas de habitação popular. Assim, o cortiço pode ser considerado a “semente da favela” (VAZ, 1994), sendo que, segundo ele, originado da irresolução dos problemas habitacionais e da erradicação dos cortiços, iniciaram-se a ocupação dos morros e, conseqüentemente, uma nova forma de habitações insalubres para uma boa parcela da sociedade ocupar, mesmo que, em alguns casos, ilegalmente.

2.1 FAVELAS BRASILEIRAS

Embora não mais tão insalubre se encontre o estado dos ambientes quanto aos períodos próximos e póstumos à erradicação dos cortiços, as favelas brasileiras ainda se encontram em uma realidade bastante precária quanto em comparação às outras formas de habitação oriundas de populações um tanto quanto mais bem favorecidas.

Não somente do despejo de milhares de operários em moradias de cortiços originaram-se as favelas, já que estas mesmas, mesmo anteriores ao período de demolição, materializaram no espaço a própria negação do saneamento, do controle e da modernização idealizada para a cidade (VAZ, 1994). Uma das primeiras favelas de São Paulo (que apareceram por volta da década de 40), documentadas pelo Diário de São Paulo, registram a favela do Oratório, na Mooca, zona leste de São Paulo. Ali

moravam 245 pessoas em moradias de tábuas, com apenas 6 vasos sanitários para uso de todos. (TASCHNER, 2001), que, novamente, evidencia as péssimas condições de higiene em que se encontravam os moradores destas comunidades no período recente á sua “criação”.

Em relação ao material de construção predominante, as moradias das favelas da cidade de São Paulo, antes barracos de madeira e zinco, são hoje predominantemente de alvenaria: 51% em 1987; 75% delas em 1993. Grande parte das favelas paulistanas apresenta alguns melhoramentos públicos, como luz (82,2% das moradias), água potável (71% das moradias), coleta de lixo e mesmo esgoto. (TASCHNER 2001, p.16).

Atualmente, segundo o MLB parafraseando o advogado Benedito Barbosa, os dados também confirmam que há problemas nos programas de saneamento e de urbanização de favelas, como a falta de garantia de títulos da terra. De acordo com ele, os programas de urbanização de favelas foram paralisados, enquanto o país vive num processo de “favelização” por conta do déficit. Em suma dessa “favelização” constante, é possível observar milhões de pessoas desprovidas do que se torna um privilégio: uma moradia digna e regularizada legalmente.

2.2 AS OCUPAÇÕES

Segundo o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB), parafraseando a pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, juntamente com a Fundação Getúlio Vargas, os dados apresentados quanto ao déficit populacional tiveram um crescimento de 7% entre 2007 e 2017, estabilizando-se num total de 7,78 milhões de moradias, um récorde. Em razão desse preocupante dado, surgem movimentos opositores quanto a indiferença governamental: O MLB, Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas.

Este movimento de relevância nacional como representante á classe popular carente de moradia digna, tanto quanto vítimas de despejos em massa, demonstra a constante luta para a reforma urbana. Um dos principais projetos do movimento, a Comunidade Eliana Silva, demonstra o relativo sucesso quanto á luta dessa classe, contando com sua ocupação contabilizada em um período bastante curto: No fim do período eleitoral, o despejo não ocorreu, mas a pressão para que os moradores

erguessem casas de alvenaria se manteve. Em junho de 2013, quase todas as unidades habitacionais estavam construídas. (ASF/Brasil, 2013).

Mesmo sob uma organização bem planejada contando com aproximadamente 350 famílias ao longo de todo o projeto, o Movimento de Luta dos Bairros, Vilas e Favelas recebeu um grande volume de ameaça de despejos, tendo relatado ao longo de todo o ano de 2014 desavenças quanto á pressão do Estado:

É importante que tenhamos claro que o estado PODE RECORRER A QUALQUER MOMENTO, ainda na madrugada. Ou pode ainda AGIR EM TOTAL ILEGALIDADE como aconteceu em Pinheirinho, onde nenhuma liminar foi respeitada. Temos que manter ATIVA E ATENTA a REDE DE APOIO. (MLB, 2014)

3 EDÍFICIO ABANDONADO É TRANSFORMADO EM HABITAÇÃO POPULAR NO CENTRO DE SÃO PAULO

Revitalização realizada em parceria com entidade Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia beneficiou 72 famílias (SECOM, 2016). A reforma aliou segurança, acessibilidade e preservação do patrimônio histórico.

A região central de São Paulo ganhou 72 novas famílias de moradores neste domingo (12). A Prefeitura inaugurou nesta tarde o Conjunto Habitacional Conselheiro Crispiniano/Iracema Eusébio, instalado em um edifício que estava abandonado na região da República. O prédio foi reformado em parceria entre os governos municipal, federal e estadual e a entidade Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia.

O prefeito Fernando Haddad visitou o edifício e conversou com os novos moradores:

Nós estamos no centro de São Paulo, oferecendo moradia de qualidade para a população de baixa renda. Isso é integrar melhor a cidade do ponto de vista social. É a desgentrificação: trazer moradores de baixa renda, para se combinarem com aqueles de média e alta renda na mesma localidade. O centro tem que ser de todo mundo, para ela ser representativo da cidade. (HADDAD; SECOM, 2016)

A implantação de projetos de moradia popular no Centro traz benefícios para a mobilidade, meio ambiente e segurança da cidade, já que aproxima as pessoas de seus postos de trabalho, evitando longos deslocamentos diários, e amplia a quantidade de

pessoas na região central fora do horário comercial. No condomínio inaugurado, serão beneficiadas famílias com renda de até R\$ 1.600 (SECOM, 2016).

Jéssica do Carmo Domingos, de 27 anos, uma das novas moradoras, relata sobre sua nova moradia: “[...] Morar aqui vai mudar tudo. Estou mais perto do serviço, então vou poder descansar mais e também voltar a estudar. Sou esteticista e agora quero fazer uma formação para acupuntura [...]. Jéssica participa do movimento de moradia há seis anos e morava no Jaraguá, zona norte (SECOM, 2016).

O imóvel que hoje abriga o conjunto habitacional era de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social e foi adquirido pela União Federal. Para abrigar moradias, o edifício passou por retrofit. A reforma garantiu acessibilidade, segurança e preservação do patrimônio histórico. São treze andares, com unidades com área entre 30,43 e 51,8 metros quadrados (SECOM, 2016).

O empreendimento foi viabilizado pelo Programa Minha Casa Minha Vida na modalidade entidades. Cada unidade habitacional recebeu R\$ 76.000,00 do Fundo de Arrendamento Residencial, R\$10.000,00 do Governo do Estado, pelo programa Casa Paulista. No fim de 2014, o edifício foi ocupado por outro movimento de moradia, durante a fase final das obras. Após seis meses, foi realizada a reintegração de posse do prédio, sendo necessário o aporte de recursos municipais para finalizar a reforma, no valor de R\$ 566.294,06 (SECOM, 2016).

3.1 IPIRANGA

Até o final de 2016, estão previstas mais 120 unidades de habitação popular na avenida Ipiranga, também no bairro da República. O empreendimento é implementado pela Unificação das Lutas de Cortiços e Moradia por meio do Minha Casa Minha Vida Entidades. Cada apartamento da obra recebe investimentos de R\$ 76.000,00 do Fundo de Desenvolvimento Social, R\$ 20.000,00 do Governo do Estado e R\$ 3.877,51 da Prefeitura (SECOM, 2016).

Em três anos e meio, foram concluídas em toda a cidade 10.114 unidades habitacionais, além de haver mais 22.848 moradias que estão com obras em andamento. Também há 12.692 unidades aprovadas e licenciadas que aguardam a liberação de

recursos do programa federal Minha Casa Minha Vida para início das obras (SECOM, 2016).

4 ONDA DE RECUPERAÇÃO DE PRÉDIOS ANTIGOS NO CENTRO DE SÃO PAULO

O centro de São Paulo tem imenso potencial para ser uma das maiores referências em cultura, habitação e infraestrutura urbana do país. Para acelerar esse movimento, a Prefeitura de São Paulo tem anunciado iniciativas em diversas frentes, seja para atrair novos moradores à região como qualificar a vida de quem já vive no centro (SECOM, 2022).

A aprovação de um amplo plano urbanístico decorrente do Projeto de Intervenção Urbana, o Setor Central em setembro e a regulamentação de um programa de Retrofit elaborado pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento são medidas tomadas pelo Município para a transformação da região central (SECOM, 2022).

Os desafios são muitos, mas, com o incentivo da Prefeitura, empresas do segmento habitacional estão recuperando prédios antigos e em desuso em unidades habitacionais modernas e seguras para estimular a ocupação do centro da cidade. O Retrofit, técnica utilizada na revitalização desses imóveis tem sido uma importante ferramenta adotada por empresas do segmento (SECOM, 2022).

A Prefeitura sancionou em 2021 uma série de incentivos fiscais e edifícios específicos para retrofit na região central por meio do Programa Requalifica Centro (SECOM, 2022).

4.1 DO ABANDONO À MORADIA

Localizado na região da Praça da Bandeira, o Edifício Maria Magdalena tem 28 apartamentos, duas lojas e fachada ativa. Ele é um dos casos de imóveis abandonados que foram totalmente recuperados no centro. A construção passou por um profundo processo de modernização pela empresa Ilion Partners e entregue em 2022 (SECOM, 2022).

Outro objetivo desse segmento é entregar unidades habitacionais com preços acessíveis e para públicos diversos. O co-fundador da empresa Somaúma, Marcelo Falcão, explica que a intenção dos investimentos é “transformar o centro em uma área mais plural e democrática” (SECOM, 2022).

Marcelo Falcão explica: “[...] Estamos olhando para a cidade e falando de qualidade de vida. A ideia é trazer pessoas para a região central, mas pessoas de diferentes classes [...]” (SECOM, 2022).

O prédio da Vila Buarque estava subutilizado quando a construtora o adquiriu. Antes do retrofit, dos sete pavimentos, apenas um estava ocupado por um escritório. Com a revitalização, 105 novas unidades habitacionais serão disponibilizadas para a região em julho de 2023.(SECOM, 2022)

O secretário-adjunto da SMUL, José Armênio, explica que a recente aprovação do PIU Central e o Programa Requalifica Centro deram passos importantes para a recuperação da área central da cidade. (SECOM, 2022)

5 REOCUPAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO

São Paulo tem quase 20 vezes mais imóveis vazios do que indivíduos em situação de rua, segundo IBGE (GALVÃO, 2023)

Segundo o Censo da População em Situação de Rua realizado pela Prefeitura de São Paulo, em 2021, a cidade conta com mais de 30 mil pessoas vivendo nas ruas do município. Cerca de 47,1% destas são representadas por pessoas pardas, 40,31% se encontram no bairro da Sé — localizado no centro da cidade — e 83,4% são do sexo masculino (GALVÃO, 2023).

Segundo Raquel Rolnik, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, arquiteta e urbanista especializada em política habitacional, planejamento e gestão da terra urbana, o aumento do número de pessoas morando nas ruas paulistas se deu em função da combinação de dois processos simultâneos: de um lado a crise econômica que vem acompanhando o país desde 2014 e o aumento do desemprego, principalmente dos extratos mais baixos da população.

Raquel Rolnik explica: “[...] Junto com isso, houve uma absoluta inação no campo da política habitacional. Então o que existia de programa para essa faixa de renda parou de existir no nível federal e nenhum governo municipal fez programa durante anos [...]” (GALVÃO, 2023).

Além disso, nos últimos anos foi possível também observar uma mudança nos padrões dos indivíduos que se encontram nas ruas da cidade com um aumento do número de famílias inteiras nessas situações. Para Raquel, esse fator é a expressão de uma crise de moradia e emergência habitacional que revela a falta de condições de grupos familiares em encontrar qualquer forma de moradia que seja acessível (GALVÃO, 2023).

6 POLÍTICAS INTEGRADAS

Existem diferentes fatores que podem explicar a situação de rua, entre eles a perda de trabalho, os conflitos familiares e o uso abusivo de álcool e drogas. Considerando esse cenário, pensar em soluções para o problema significa refletir acerca de políticas múltiplas ou integradas (GALVÃO, 2023).

Entre as maiores necessidades da população em situação de rua se encontra a de emprego, ou seja, a busca por renda e, em segundo lugar, a necessidade de moradia. Além disso, existe uma série de demandas que apresentam relação com o atendimento público de saúde e com a melhoria do sistema de formação profissional (GALVÃO, 2023).

Com relação ao sistema de habitação nacional, a demanda por aluguel social é um dos principais tópicos para a melhora desse sistema. Segundo Renata, aproveitar imóveis desocupados poderia auxiliar nesse processo, mas para isso é necessária também uma integração entre autonomia financeira e políticas de geração de renda (GALVÃO, 2023).

Além disso, do ponto de vista das políticas existentes, é relevante pensarmos nas redes de equipamento da assistência social do Sistema Único de Saúde que contam com Centros de Acolhida. “Esses são lugares de permanência transitória, as pessoas podem ficar até seis meses nesses territórios e isso pode ser eventualmente renovado”, comenta a professora. As repúblicas também são espaços que podem oferecer uma moradia para

esses indivíduos, contando com uma ideia de cogestão por parte dos moradores, sendo necessário que o indivíduo apresente alguma fonte de renda para colaborar com a manutenção do local (GALVÃO, 2023).

Por fim, é necessário que as políticas públicas compreendam a diversidade de perfis e de necessidades presentes para diminuir o estigma associado a uma visão impressionista da pessoa que se encontra em situação de rua. Dessa forma, o serviço de abordagem especializado é importante para aumentar o contato humano e qualificado dessas pessoas para que elas possam, se assim desejarem, ser encaminhadas para serviços especializados (GALVÃO, 2023).

7 RETROFIT

O Retrofit surgiu como uma forte tendência para recuperar prédios antigos na Europa e atualmente é uma solução bastante buscada. Não é à toa que muitos países começaram a trabalhar com a técnica, e hoje, mesmo no Brasil, escritórios de arquitetura e design de interiores lançam mão deste trabalho como especialistas no assunto (COELHO, 2021).

A vantagem de incorporar o Retrofit é uma questão que vai além da estética. Trata-se da preservação de prédios históricos e espaços urbanos, uma relação direta com a segurança da população e também o sentimento de ver um monumento “novo” (COELHO, 2021).

O Retrofit é um processo que tem por objetivo restaurar prédios antigos de forma a preservar a arquitetura original, e também adequá-lo à legislação vigente. É feita uma reforma com materiais de alta qualidade e super-resistentes para manter o edifício como um espaço seguro e arrojado (COELHO, 2021).

7.1 RETROFIT EM PRÉDIOS ABANDONADOS E BENEFÍCIOS

O retrofit em prédios abandonados é um processo que visa revitalizar e modernizar edifícios que foram desocupados ou negligenciados por longos períodos. Esses projetos combinam a preservação da estrutura histórica ou original do edifício com a incorporação

de novas tecnologias e infraestruturas modernas, transformando espaços que antes estavam sem uso em ativos funcionais e contemporâneos

Revitalização Urbana: Ao renovar prédios abandonados, é possível regenerar áreas urbanas degradadas, promovendo a ocupação e atraindo investimentos. Isso ajuda a combater o abandono e pode gerar impacto positivo na vizinhança (MARTINS, 2022).

Preservação do Patrimônio: Muitos prédios abandonados são edifícios históricos com valor arquitetônico. O retrofit permite preservar sua fachada e características originais, enquanto adapta os interiores às necessidades modernas (MARTINS, 2022).

Sustentabilidade: Renovar um edifício abandonado é muitas vezes mais sustentável do que construir algo novo, já que se aproveita a estrutura existente, reduzindo o uso de novos materiais e o impacto ambiental. A eficiência energética pode ser aumentada com a instalação de sistemas modernos, como painéis solares, iluminação LED e climatização eficiente (MARTINS, 2022).

Valorização do Imóvel: O retrofit torna o prédio mais atraente para novos usos, como moradia, escritórios ou comércio, aumentando seu valor de mercado. Também pode gerar interesse por parte de investidores ou da comunidade local (MARTINS, 2022).

Resolução de Problemas de Infraestrutura: Além de atualizar a aparência e a função do prédio, o retrofit corrige problemas estruturais, como sistemas elétricos, hidráulicos, ou a estabilidade do edifício, trazendo-o para conformidade com os padrões atuais de segurança e habitabilidade (MARTINS, 2022).

7.2 RETROFIT EM SÃO PAULO

O retrofit começou a ganhar força em São Paulo a partir dos anos 1990, com a necessidade de revitalizar edifícios antigos, especialmente no centro da cidade, onde muitos prédios históricos haviam sido abandonados ou estavam subutilizados. A crescente preocupação com a preservação do patrimônio arquitetônico, combinada com as vantagens econômicas e ambientais de requalificar edifícios já existentes, impulsionou essa prática (MARTINS, 2022).

Nos anos 2000, o conceito se consolidou ainda mais devido ao aumento do valor dos terrenos e à saturação das áreas centrais da cidade. Restaurar edifícios antigos e adaptá-los a novos usos passou a ser uma alternativa mais atraente do que a demolição

e construção de novos empreendimentos, por sua importância vital de poder fortalecer o benefício da localização dinâmica e perto dos transportes, mantendo custos de moradias acessíveis (MARTINS, 2022).

8 EDÍFICIO MARTINELLI

Símbolo da verticalização da cidade de São Paulo, o Edifício Martinelli é um marco na arquitetura dos anos de 1930, quando foi erguido entre as ruas de São Bento, Líbero Badaró e Avenida São João e ganhou o título de primeiro arranha-céu da América Latina.

Imagem 1 – Edifício Martinelli



Fonte: MELLO (2014)

Seu idealizador, o imigrante italiano Giuseppe Martinelli, convocou, à época, o arquiteto húngaro William Fillinger, da Academia de Belas Artes de Viena, para projetar o prédio. Inicialmente ele planejou a obra de alvenaria e concreto com 12 andares, finalizando com 30 a pedido de Martinelli. Hoje, o edifício pertence à prefeitura e abriga diversos órgãos municipais. Para se modernizar, mas sem perder a essência, os cinco

últimos andares e o oitavo pavimento da construção tombada pelo Patrimônio Histórico, passaram por uma requalificação nas mãos do arquiteto Paulo Lisboa:

Era necessário acomodar aproximadamente 600 funcionários da Secretaria de Licenciamento – que antes integrava a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo – em um novo local. Como é um departamento grande, recorremos a uma série de intervenções para melhorar as condições de uso de um edifício: o retrofit. (LISBOA; MELLO, 2014).

As mudanças atendem ao processo de modernização da própria Secretaria de Licenciamento, que exige infraestrutura de trabalho bem diferente da existente quando o prédio foi construído – tais como informatização, transparência, flexibilidade e produtividade (MELLO, 2014).

Formas bem definidas, pé-direito com 3,70 m, amplas aberturas, com esquadrias de madeira pinho-de-riça, e escadarias revestidas de mármore carrara denunciam o glamour vivido pelo Martinelli nos tempos áureos. Além de reformas menores e da decoração de interiores, o projeto também modernizou o sistema de iluminação e implantou a infraestrutura necessária à informática e comunicação. Paulo Lisboa também conta que enfrentou dois grandes desafios durante o retrofit: o primeiro foi readequar mudanças de infraestrutura no prédio em pleno funcionamento e, o segundo, unir o estilo art décor às soluções modernas implementadas nos ambientes de trabalho (MELLO, 2014).

9 EDÍFICIO SAMPAIO MOREIRA

O Edifício Sampaio Moreira, inaugurado em 1924, foi o primeiro arranha-céu da cidade de São Paulo e, em 2010 o Sampaio Moreira foi desapropriado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, e em 2012 foram iniciados trabalhos de recuperação e restauração do edifício. O projeto de restauração do edifício é do escritório paulista Kruchin Arquitetura. Inicialmente, a reforma foi orçada em 14 milhões de reais e tinha o seu fim previsto para 2016. No entanto, atrasos foram recorrentes e o edifício deve ser reaberto apenas no fim de 2017, completamente restaurado, e as obras já somam 20 milhões (RUBIES, 2005).

Em setembro de 2018, o prédio é reaberto e restaurado após 7 anos de reformas, e torna-se a nova sede da Secretaria Municipal de Cultura (RUBIES, 2005).

O Sampaio Moreira foi construído com concreto armado, estrutura que utiliza armações feitas com barras de aço. Possui 5.360 m² de área construída e um terreno de 596 m². Com estilo arquitetônico eclético, dispõe de uma decoração típica do estilo Luís XVI, que mescla o rococó com o neoclassicismo. Sua estrutura é rica em detalhes e a fachada vai se modificando nos diferentes andares. Passou por uma grande reforma estrutural em 1990, mas teve diversas características preservadas, como as escadarias de mármore Carrara e as esquadrias das janelas de pinho de riga, além do pergolado de colunas gregas na cobertura (RUBIES, 2005).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A conclusão deste trabalho ressalta a importância de uma abordagem crítica e multifacetada em relação à urbanização na cidade de São Paulo, especialmente no que tange à reabilitação de prédios abandonados. A superpopulação e os desafios ambientais associados à urbanização acelerada exigem uma reflexão profunda sobre o papel da engenharia civil não apenas como agente de desenvolvimento econômico, mas também como promotor de justiça social e ambiental.

A análise dos impactos da construção civil sobre o solo, a água e a saúde urbana aponta para a urgência de práticas sustentáveis que equilibrem o potencial financeiro com as necessidades humanitárias da população, sem tanta ânsia

Neste contexto, o reconhecimento da moradia como um direito humano deve ser central nas políticas públicas, direcionando esforços para transformar espaços degradados em oportunidades habitacionais. Assim, não apenas se busca o lucro para poucos, mas se promove uma cidade mais justa, inclusiva e sustentável para todos os seus habitantes.

Por fim, a integração entre a engenharia civil, a política urbana e a participação da sociedade civil se torna imprescindível para enfrentar os desafios impostos pela

urbanização. A partir deste trabalho, propõe-se a continuidade de estudos e práticas que considerem a complexidade das relações sociais e ambientais, contribuindo para a construção de um futuro urbano que respeite tanto a integridade do meio ambiente quanto os direitos dos cidadãos.

REFERÊNCIAS

ALESP. Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Revitalizado, Mercadão é marco histórico e gastronômico na capital. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=311278>>. Acesso em: 25 de agosto de 2024.

ARAGÃO, Solange. Revista Restauro. A cidade de São Paulo do século XIX e os cortiços de Santa Ifigênia (1893). Disponível em: <<https://web.revistarestauro.com.br/a-cidade-de-sao-paulo-do-seculo-xix-e-os-corticos-de-santa-ifigenia-1893/>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024.

ASF/Brasil, Sala Minas Gerais. Comunidade Eliana Silva. Disponível em: <<https://www.coau.com.br/portfolio/comunidade-eliana-silva/>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024.

BARBOSA, Benedito. Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas. No Brasil, 7,7 milhões de famílias não têm onde morar. Disponível em:

<<https://www.mlbbrazil.org/single-post/2019/02/26/no-brasil-77-milh%C3%B5es-de-fam%C3%ADlias-n%C3%A3o-t%C3%AAm-onde-morar>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024.

COELHO, Yeska. Retrofit: o que é, como funciona e exemplos no Brasil. Disponível em: <<https://casacor.abril.com.br/noticias/arquitetura/retrofit>> . Acesso em: 19 de setembro de 2024.

Diário do Rio. Prédio Histórico da Praça da República é restaurado. Disponível em: <<https://diariodorio.com/predio-historico-da-praca-da-republica-e-restaurado/>>. Acesso em: 14 de agosto de 2024.

FILHO, Queiroz. **SOBRE AS ORIGENS DA FAVELA**. Fortaleza, 2011. 17 Folhas. Dissertação - Revista de Geografia da UFC (Universidade Federal do Ceará).

GALVÃO, Julia. São Paulo tem quase 20 vezes mais imóveis vazios do que indivíduos em situação de rua, segundo IBGE. Disponível em: <<https://jornal.usp.br/radio-usp/sao-paulo-tem-quase-20-vezes-mais-imoveis-vazios-do-que-individuos-em-situacao-de-rua-segundo-ibge/>>. Acesso em: 19 de setembro de 2024.

MARTINS, Bruna. Entenda o movimento de retrofit de edifícios históricos no Centro de São Paulo. Disponível em: <<https://casavogue.globo.com/Casa-Vogue-Estate/noticia/2022/05/entenda-o-movimento-de-retrofit-de-edificios-historicos-no-centro-de-sao-paulo.html>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024.

MELLO, Tais. Eficiência restaurada. Disponível em: <<https://www.galeriadaarquitectura.com.br/projeto/paulo-lisboa/edificio-martinelli/898>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024.

Ocupação Eliana Silva. Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas. Nota sobre a liminar de suspensão do despejo: O ALERTA CONTINUA! Disponível em: <<https://ocupacaoeliasilva.blogspot.com/2014/08/nota-sobre-liminar-de-suspensao-do.html?m=1>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024.

PEDRON, Fabrício. Revista SciELO. Solos urbanos. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cr/a/LV4s9XfSnSL7wB5XVFJs4HF/#:~:text=O%20processo%20de%20urbaniza%C3%A7%C3%A3o%20pode,e%20o%20potencial%20de%20enchentes>>. Acesso em: 24 de setembro de 2024

RUBIES, Jorge. Edifício Sampaio Moreira. Disponível em: <https://web.archive.org/web/20111213185336/http://www.piratininga.org/sampaio_moreira/sampaio_moreira.htm>. Acesso em 24 de setembro de 2024.

SECOM – Prefeitura da Cidade de São Paulo. Edifício abandonado é transformado em habitação popular no Centro. Disponível em: <<https://capital.sp.gov.br/w/noticia/edificio-abandonado-e-transformado-em-habitacao-popular-no-centro>>. Acesso em: 15 de agosto de 2024.

SECOM – Prefeitura da Cidade de São Paulo. Onda de recuperação de prédios antigos ganha força no Centro de SP. Disponível em: <<https://www.capital.sp.gov.br/w/noticia/onda-de-recuperacao-de-predios-antigos-ganha-forca-no-centro-de-sp>> Acesso em: 22 de agosto de 2024.

TASCHNER, Suzana. **Favelas em São Paulo – censos, consensos e contra-sensos**. São Paulo, 2001. 27 Folhas. Dissertação - Cadernos Metr pole.

VAZ, Lilian. **Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos — a moderniza o da moradia no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 1994. 17 folhas. Tese de doutoramento - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) e Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).

VAZ, Maria. de Monumentos Históricos em São Paulo Celebra a Arquitetura e a História Brasileira. Disponível em: <<https://revistause.com.br/restauracao-de-monumentos-historicos-em-sao-paulo-celebra-a-arquitetura-e-a-historia-brasileira/>>. Acesso em: 16 de agosto de 2024.