

Autor: Carolina Contiero Talarico  
[e-mail: carol.contiero@gmail.com]  
Orientador: Leandro Medrano

## INTRODUÇÃO

A prática urbana implementada em São Paulo, desde o começo do século, foi sendo estruturada segundo a perspectiva de segregar e de criar zonas social e funcionalmente separadas. Isso vem trazendo um conjunto enorme de problemas para a cidade. Um deles é a deseconomia urbana, ou seja, a excessiva necessidade de deslocamento casa-trabalho, aspecto que se tenta romper quando se propõe habitação nas zonas centrais, região fortemente polarizadora de emprego, mas que nas últimas décadas vem perdendo população de modo acelerado.

Com a crescente especulação imobiliária, o valor da terra sobe e torna-se cada vez mais difícil para as camadas da população de baixa renda a aquisição do terreno. A construção de casas se torna mais difícil e os trabalhadores passam então a depender de casas e quartos de aluguel. Os que não podem pagar aluguel vão para cortiços e favelas.

Esse processo de periferização física e social acaba por distanciar ainda mais a família pobre do emprego, do comércio melhor e mais barato e dos serviços públicos de melhor qualidade, da educação, saúde e lazer, que são gratuitos. A queda da população residente na área central é muito significativa. É possível perceber que o centro perde muita população, assim como o chamado anel intermediário, ou seja, toda a área urbanizada da cidade vem perdendo população, enquanto a área não urbanizada ganha.

A infra-estrutura instalada no centro fica ociosa à noite, quando as milhares de pessoas que trabalham no centro retornam à seus bairro de origem, situados sobretudo nas áreas periféricas.

Existiam dificuldades em reverter uma "cultura" fortemente incrustada nos órgãos promotores de habitação, que sempre estiveram voltados para a produção habitacional em glebas periféricas. Isto porque a questão da moradia no Brasil tem sido comumente pensada pelo poder público como simples produção de unidades habitacionais em áreas distantes e desprovidas de equipamentos sociais e empregos. São Paulo não foge a essa regra geral e o resultado, pelo menos até os anos 90, foi a implantação de grandes conjuntos nas áreas periféricas da cidade, reproduzindo um modelo de expansão urbana horizontal.

A presença de terrenos não edificadas, grande parte ocupada por estacionamento, além de apartamentos e salas comerciais sub-ocupados, reforçam o argumento da ampliação do uso residencial no centro como uma vocação ainda não desenvolvida na sua potencialidade.

A área central é um palco de conflitos, de disputas entre os setores sociais que, de alguma maneira querem participar do processo de recuperação da habitação no centro.

As questões mais importantes que foram levantadas durante a comissão foram: como desapropriar imóveis na área central e como uma ação como essa poderia desdobrar em um grande programa habitacional para o centro.

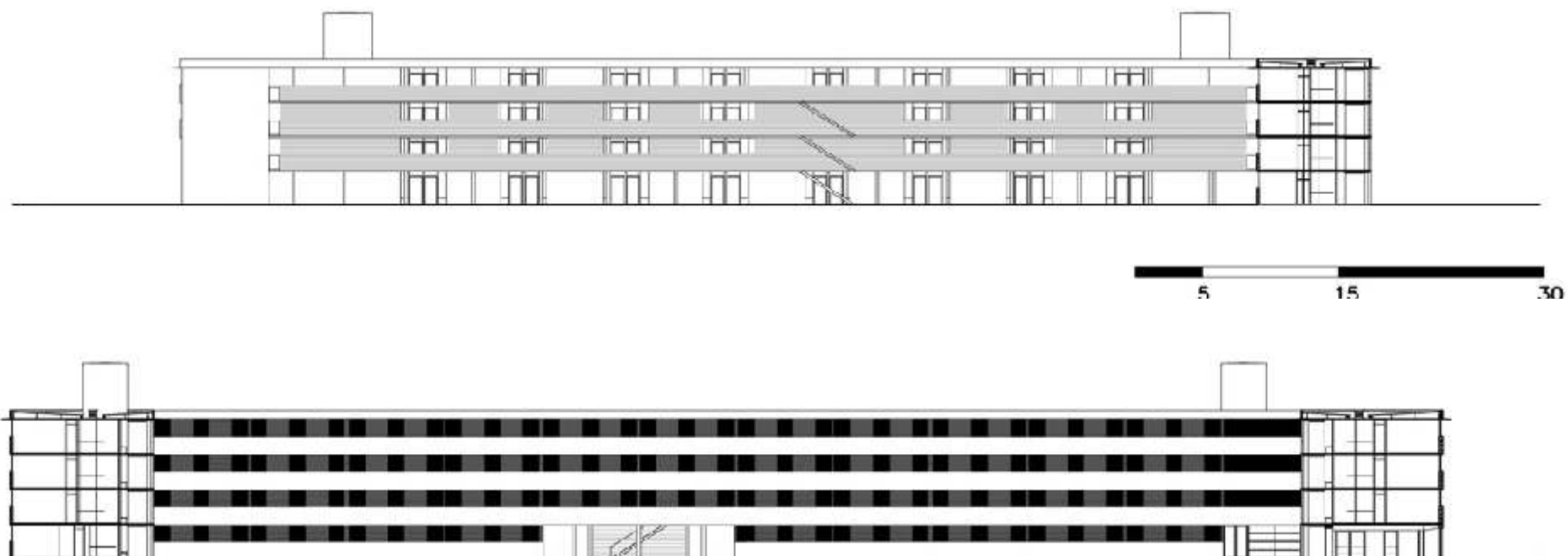
O projeto Vila dos Idosos se insere nesse contexto de reocupação do centro de São Paulo. Foi um projeto que busca beneficiar a população de baixa renda e, como dito anteriormente, com idade superior a 60 anos e por isso, foi denominado Vila dos Idosos.

O estudo de caso da Vila dos Idosos, juntamente com a questão legislativa empregada nessa habitação de interesse social são temas desse estudo.

## VOLUMETRIA E FOTOS DO CONJUNTO



Volumetria do conjunto - maquete eletrônica  
Fonte: Vigliecca e Associados



FACHADAS/CORTES  
Fonte: Vigliecca e Associados

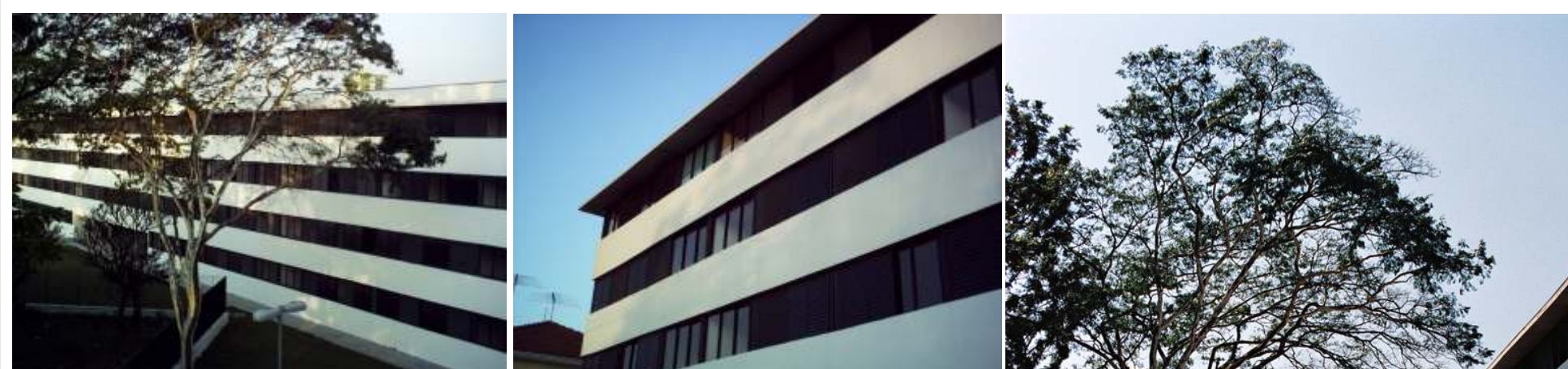


Imagem maquete física  
Fonte: Vigliecca e Associados

## METODOLOGIA DE TRABALHO

1.Revisão Bibliográfica: seleção de bibliografia específica sobre o tema habitação de interesse social em centros urbanos, busca pelos projetos do escritório Vigliecca e Associados, assim como pela biografia e formação de sua equipe de trabalho.

2.Levantamento gráfico: Busca por material gráfico, artigos e textos sobre o conjunto habitacional em estudo. Nessa fase também foram elaborados questionários para as futuras entrevistas com o arquiteto da obra ( Héctor Vigliecca) e com a Prof. Dr. Lizete Rubano, professora do Mackenzie e pesquisadora do conjunto da obra do arquiteto.

3.Entrevistas: para complementação do material até então reunido e para uma melhor análise crítica do projeto, há a realização de entrevistas tanto com o arquiteto responsável pela obra ( Héctor Vigliecca), quanto com a professora e pesquisadora do tema Lizete Rubano

4.Transcrição: Entrevistas são transcritas ( uma vez que ambas tiveram registro de áudio) e análise do material.

5.Análise crítica e elaboração da ficha projetual e do estudo da edificação.

## O PROGRAMA

O programa Vila dos Idosos integra o programa Morar no Centro, iniciativa da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB), órgão encarregado de dar resposta às demandas de habitação social na cidade de São Paulo. Neste caso particular, o empreendimento está dirigido a um dos setores da população mais carentes e tradicionalmente esquecido nas políticas habitacionais: os idosos.

Este projeto, pioneiro na cidade de São Paulo, responde às reivindicações do Grupo de Articulação para Conquista de Moradia dos Idosos da Capital (GARMIC), fundado em 2001, que atua em parceria com o Conselho Municipal do Idoso. O plano de construir um conjunto habitacional exclusivo para idosos existe desde 1999, mas só em 2003 o terreno para a construção do condomínio foi colocado à disposição para esse fim.

O programa consiste em 145 unidades (57 apartamentos de um dormitório de 42m<sup>2</sup> e 88 mono-ambientes de 30m<sup>2</sup>), três salas para TV e jogos, quatro salas de uso múltiplo, salão comunitário com cozinha e sanitários, quadra de bocha, área verde, espelho d'água e horta comunitária. Organizado em quatro pavimentos, com duas caixas de circulações verticais com escadas e elevadores, possui 25% das unidades já adaptadas a portadores de deficiências físicas, e as outras facilmente adaptáveis, caso fosse necessário.

Localizado num terreno de forma complexa e frentes relativamente pequenas a três ruas, o projeto assume a dimensão do conjunto contribuindo para dar uma nova unidade a uma estrutura urbana fragmentada e sem caráter. A organização em circulações horizontais comuns compatibiliza tanto a boa orientação e a insolação das unidades quanto as melhores condições de acessibilidade aos moradores, alguns deles portadores de deficiências físicas.

O objetivo do projeto é promover a maior quantidade e variedade de contatos de vizinhança dentro do conjunto, e entre ele e a cidade.

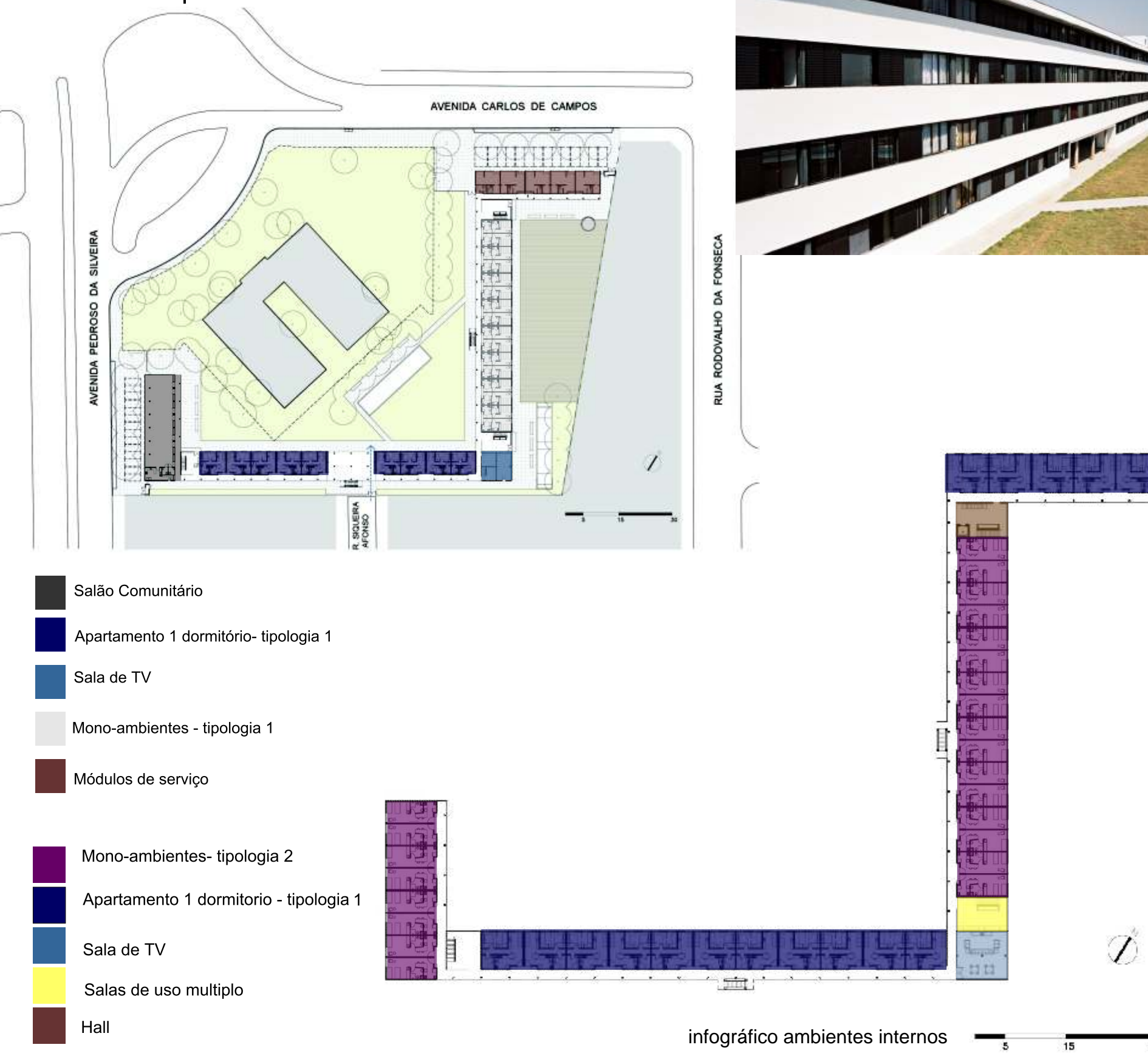
## RESULTADOS

Muito se discutiu a respeito da habitação social no Centro de São Paulo. O fim do sistema BNH proporcionou o surgimento de uma nova fase, referente as habitações e conjuntos residenciais voltados à habitação de interesse social. O sistema BNH era executado de forma vazia e fragmentária, conjuntos repetitivos e muitas vezes obsoletos, não atendendo às necessidades de seus moradores e sem qualquer estudo prévio para a implantação na área. A fase pós-BNH passa a desenvolver programas habitacionais alternativos ao modelo anteriormente adotado, mais voltados à questão social e a uma maior articulação com a cidade, gerando projetos mais interessantes, tanto no quesito urbanístico quanto arquitetônico.

Com isso, novos projetos passam a surgir na cidade de São Paulo, especialmente na região central, por se tratar de uma área com infra-estrutura consolidada, bem servida de transporte público e onde a maior parte da população residente em áreas periféricas trabalha. De qualquer forma, esses novos conjuntos continuam seguindo as questões legislativas estabelecidas para a habitação social, porém, passam a ter um projeto diferenciado, adaptado às necessidades específicas de seus usuários.

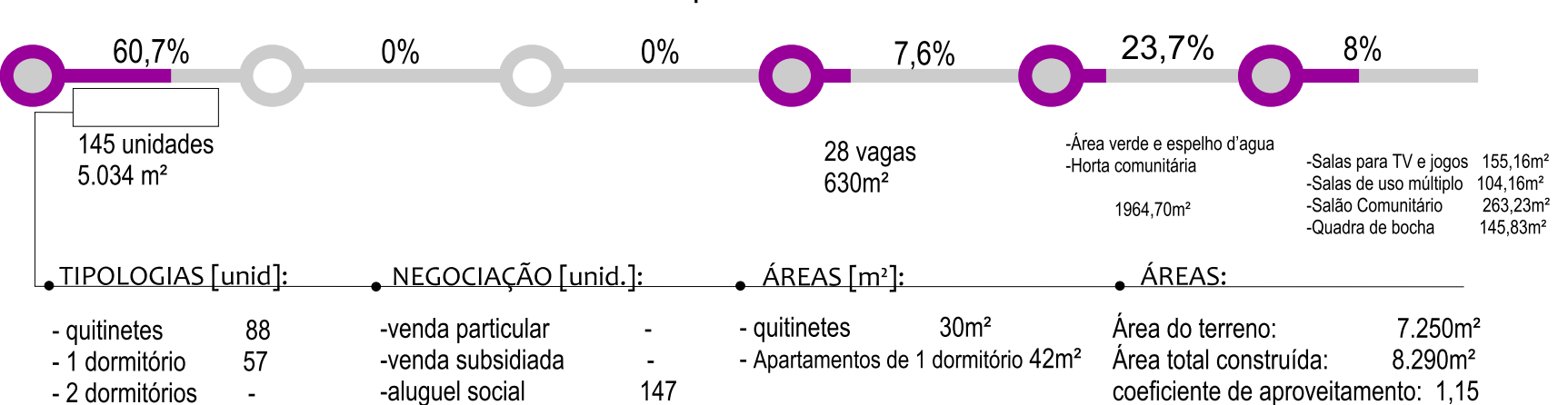
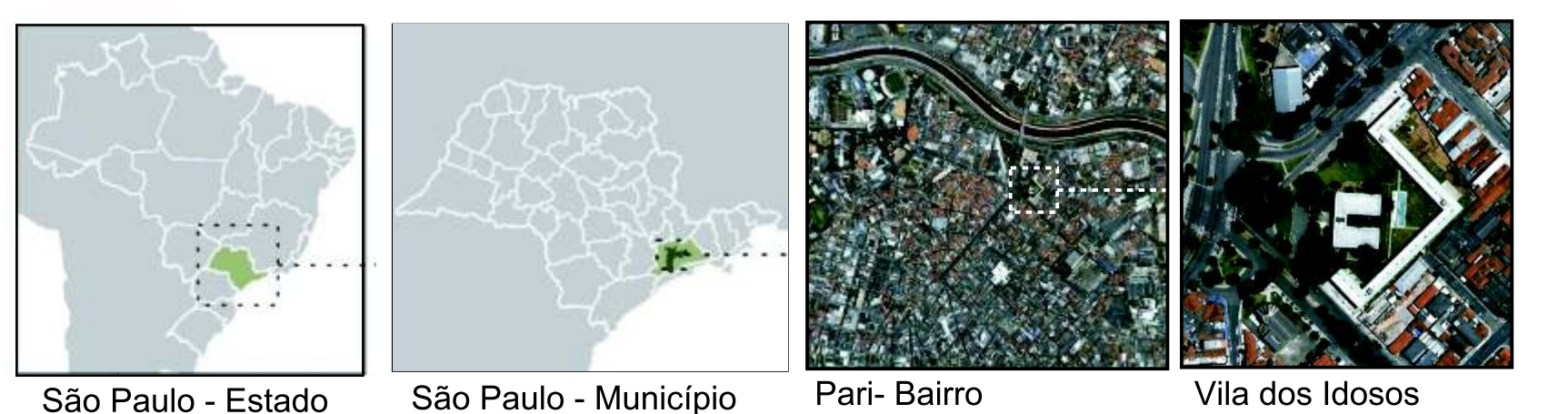
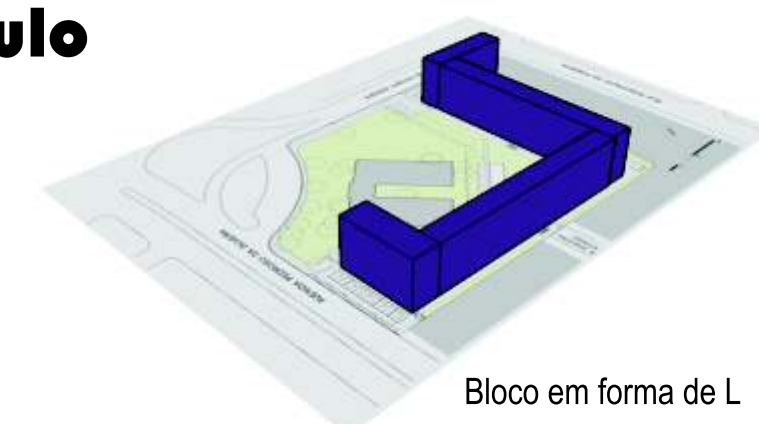
O projeto, elaborado pelo escritório do arquiteto Hector Vigliecca, compreende um conjunto habitacional voltado para moradores com mais de 60 anos, o que corresponde a quase 9,5% da população de São Paulo. O projeto residencial Vila dos Idosos é uma exceção à regra pela qual a atenção social aos mais velhos é tanto mais precária quanto menor for a renda deles. Esse projeto, portanto, procura suprir a necessidade de moradia para esse grupo, com uma arquitetura de qualidade e que se contrapõe ao preconceito de idade. Para tal, Vigliecca propôs um edifício articulado por passeios horizontais, com vistas para fora – semelhantes a ruas de convivio - procurando contribuir com a paisagem da cidade, não negando a exposição a ela. Com o estudo de caso e revisão bibliográfica sobre o tema, percebe-se que a questão habitacional no Brasil tem sido frequentemente discutida. A Vila dos Idosos, além de possuir uma arquitetura diferenciada e de qualidade, como dito anteriormente, proporciona moradia digna a uma camada da população que é frequentemente esquecida e prova que há meios de se projetar habitação de interesse social visando o bem estar da população, sua melhor inserção na urbanidade e na relação com entorno.

## PLANTAS | INFOGRÁFICOS



## ESTUDO DE CASO Vila dos Idosos - Pari/ São Paulo

2003-2005 (Projeto)  
São Paulo - Brasil  
VIGLIECCA&ASSOCIADOS



## TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS



Croquis  
Fonte: Vigliecca e Associados

## QUADRO RESUMO

USO	ÁREAS		AMBIENTES		LOCALIZAÇÃO								
	Parí/SP	Arquiteto Hector Vigliecca	Uso comunitário   Ressegalo	Sala	Dormitório	Cozinha	Banheiro	Lavanderia	Recreação   Convívio	Pavimentos superiores	Vista para o Jardim	Vista para rua	Furadas
Habitação / Ambientes gerais comunitários	42m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup>											
Módulos de serviço	310m <sup>2</sup>	155m <sup>2</sup>											
Mono-ambientes- planta1	140m <sup>2</sup>	1450m <sup>2</sup>											
Mono-ambientes- planta2	6150m <sup>2</sup>	6300m <sup>2</sup>											
Salas de TV + jogos	800m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>											
Salão Comunitário													
Salas de uso múltiplo													
Quadra de bocha													
Horta comunitária													
Jardins													
Estacionamentos													
Biblioteca - já existente													

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, A. A. C. . Habitação na Cidade de São Paulo. 2. ed. São Paulo: Instituto Polis/ PUC-SP, 2002.  
ARANTES, Otilia B. Fiori (Org.) . A cidade do Pensamento Único: desmanchando consenso. 3. ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2002.  
BONDUKI, Nabil (Org.) . Comissão de Estudos Sobre Habitação na Área Central. 1. ed. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo – serviço gráfico da CMSP, 2001. v.1 131 p.  
DIOGO, Érica. Habitação Social nas Áreas Centrais. Instituto Polis, Boletim DICAS, São Paulo, n.185, 2001.  
LEFEVBRE, Henry. A cidade do capital: tradução: Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur - Rio de Janeiro, DP&A, 2001. Título original: La Pensée Marxiste et la ville. 2ª ed.  
MERICATO, E. T. M. . Habitação Social em Áreas Centrais. Oculum, Campinas, n. 1, p. 13-24, 2000.  
MERICATO, E. T. M. ; MATTOS, C. ; MEYER, Regina; ROLNIK, R. ; SOMECK, Nadia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. São Paulo em Perspectiva, São Paulo, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000  
MERICATO, Erminia. Na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. In: Brasil, cidades- alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.  
MEYER, Regina M. P. et al. Documento 1. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1993.  
ROLNIK, Raquel. São Paulo. São Paulo: Publifolha, 2003. (Coleção Folha Explica).SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo, Hucitec, 1993.  
SILVA, H. M. M. B. . O centro de São Paulo: que futuro para a habitação?. 2001.  
SILVA, H. M. M. B. ; CASTRO, C. M. P. . A legislação, o mercado e o acesso à habitação em São Paulo. In: Habitação: como ampliar o mercado, 1997, São Paulo, 1997, p. 1-35.  
SILVA, Luis Octávio. Breve história do centro de São Paulo: sua decadência e reabilitação. In: SHICCHI, Maria Cristina; SUTTI, Weber. Conflitos em torno do direito à moradia na região central de São Paulo. 2005  
VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. Studio Nobel, Fapesp, São Paulo, 1998.

## AGRADECIMENTOS:

