

## RECONVERSÃO DE USO E NOVAS OCUPAÇÕES NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO: DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO SÃO MANOEL

Thayse Michelle Formigari (IC) e Prof. Dr. Alessandro José Castroviejo Ribeiro (Orientador)

**Apoio: PIBIC Mackenzie**

### RESUMO

Essa pesquisa tem como propósito o estudo e análise das obras de reconversão de uso dos edifícios: Riachuelo, Palacete dos Artistas e Mário de Andrade (Asdrúbal do Nascimento II) por meio de pesquisa histórica, dados bibliográficos e projetos, a fim de estabelecer parâmetros de comparação entre os processos de reabilitação. A partir da compreensão da formação do edifício e a cidade, seu valor histórico e linguagem arquitetônica, indagar novas perspectivas de reabilitação para o Edifício São Manoel, obra do arquiteto francês, Jacques Pilon. O edifício compõe a lista de edificações que marcam a atuação do arquiteto entre as décadas de 30 e 60, com as primeiras influências modernistas na arquitetura paulista. A importância de trazer uma base de dados para a elaboração de diretrizes para a reabilitação do edifício, visto que inicialmente sua designação não era habitacional, e hoje é ocupado de maneira provisória por meio de ocupação do Movimento Moradia para Todos, visa alcançar segurança, melhorias na habitabilidade e preservação histórica do edifício.

**Palavras-chave:** Reabilitação, Reconversão de uso, São Manoel;

### ABSTRACT

The purpose of this research is to study and analyze the retrofit of the buildings: Riachuelo, Palacete dos Artistas and Mário de Andrade (Asdrúbal do Nascimento II) through historical research, bibliographic data and architectural projects, in order to establish parameters of comparison between the rehabilitation processes. From the understanding of the formation of the building and the city, its historical value and architectural language, to investigate new perspectives of regeneration for the São Manoel Building, work of the French architect, Jacques Pilon. The building makes up the list of buildings that marked the architect's performance between the 30s and 60s, one of the first modernist influences in São Paulo architecture. The importance of bringing a database for the elaboration of guidelines for the rehabilitation of the building, since initially its specification was not housing, and today it is provisionally occupied through the squat of the Movimento Moradia para Todos, aims to achieve security, improvements in habitability and historic preservation of the building.

**Keywords:** Rehabilitation; Retrofit, São Manoel;

## 1. INTRODUÇÃO

Edifícios abandonados são um fator de degradação ambiental e do espaço urbano; quando deixam de ser ocupados, os prédios e seu entorno se tornam vulneráveis, assim como seu valor histórico e patrimonial. É o caso do Centro Histórico de São Paulo: constituído por conjunto patrimonial – sobretudo, moderno de enorme valor e qualidade. Para ocupá-los adequadamente, para fins sociais de habitação ou outros usos, se faz necessário, conhecer suas estruturas e formações históricas; além de se estudar casos e situações concretas de intervenções já realizadas com intuito de reverter e adequar ocupações.

A viabilização de moradias no centro da cidade é uma das formas de enfrentar desigualdades sociais e conseqüentemente proporcionar uma habitação digna para aqueles que estão em situação mais vulnerável. As famílias contempladas nos programas de moradia, além de passarem a morar em uma área organizada e com infraestrutura, podem desfrutar das vantagens que o centro da cidade possibilita.

Além de oferecer atividades econômicas relevantes, como grande oferta de emprego, equipamentos públicos e transporte urbano, a área central da cidade conta com enorme patrimônio imobiliário já existente, subutilizado, que podem ser reabilitados agregando valor aos recursos já investidos na cidade.

Este trabalho buscou estabelecer diretrizes para intervenção no Edifício São Manoel, através de pesquisa histórica, do entendimento da formação do edifício na cidade, sua linguagem e seu valor histórico e arquitetônico; com base em estudos da formação da Rua Marconi, na documentação dos processos como alvarás, memoriais descritivos e plantas do projeto.

A partir de estudos de caso das reconversões de uso realizadas nos edifícios: Riachuelo, Palacete dos Artistas e Mário de Andrade (também conhecido como Asdrúbal Nascimento II), investigar sobre suas formações e transformações quanto às: soluções construtivas, qualidade dos espaços projetados, questões legais, segurança e orçamento.

No desenvolvimento da pesquisa, verificou-se que já havia um estudo preliminar de readequação para habitação de interesse social para o Edifício São Manoel, feito em 2013 pelo Coletivo Chão, formado majoritariamente por arquitetos e alunos de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. As propostas feitas pelo coletivo foram incorporadas nos dados levantados como um estudo de caso da pesquisa, visto que o objetivo inicial seria contribuir para a melhoria das ocupações habitacionais do edifício.

Devido à dificuldade encontrada para a visita dos edifícios, principalmente do São Manoel, em decorrência da pandemia do Covid-19, e a falta de contato com a ocupação que habita o edifício, não foram elaborados projetos formais de reabilitação. No entanto, baseado

nos dados obtidos, foi possível comparar as diretrizes entre os estudos de caso e levantar alguns questionamentos.

## 2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

### 2.1 – A Rua Marconi e o Edifício São Manoel

Segundo pesquisa desenvolvida por Carrilho, Ribeiro e Santos (2017), a Rua Marconi foi entregue ao trânsito público em 1938, situada entre a Rua Barão de Itapetininga e Sete de Abril, dando continuidade à Rua Bráulio Gomes, foi traçada a partir de uma faixa de terreno doado pela família Seng.

O projeto da abertura da rua possibilitou parcelar a área em 14 lotes menores com maiores frentes voltadas para a via pública. Além da evidente vantagem sob o aspecto imobiliário, houve também o desenvolvimento de um projeto urbanístico associado à Rua Marconi, cuja continuidade foi estendida até a Rua São Luís. A regulamentação<sup>1</sup> dessa proposta foi também estendida para as principais ruas do Centro Novo.

As normas definidas no ato estipulavam que os prédios deveriam ser alinhados a via, com a altura de dez pavimentos com três metros de pé-direito, exceto o térreo. Acima desta altura, era necessário o escalonamento progressivo, partindo de recuos progressivos, não podendo ultrapassar 50 metros de altura. Tais parâmetros propiciaram considerável aproveitamento imobiliário,



*Imagem 1 – Rua Marconi - Relação entre as edificações e os lotes. Elaborado pela Autora. Fonte: Geosampa (2021)*



*Imagem 2 - Rua Marconi. Autor desconhecido. (1940-1950) Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo.*

*Imagem 3 - Rua Marconi. Hildegard Rosenthal (1940) Acervo Instituto Moreira Salles.*

O Artigo 2º, do Ato nº 1366 ainda acrescenta que nas ruas Marconi e Xavier de Toledo, os lotes com menos de vinte metros de frente deveriam ter suas fachadas subordinadas às linhas arquitetônicas dos prédios vizinhos, de modo a formar um conjunto arquitetônico único.

<sup>1</sup> Ato nº 1366 de 19 de fevereiro de 1938 (modifica o Art. 181 do Ato 663, de 1934).

A concepção do conjunto já nasceu regulada por uma legislação definida, que destaca o contorno das formas marcadas pela volumetria resultante do alinhamento e do limite de altura das construções na testada do lote. Os recuos sucessivos a partir do 11º pavimento (térreo + 10 pavimentos) não alterariam a configuração desejada, sobretudo do ponto de vista do observador que percorre a rua (CARRILHO; RIBEIRO; SANTOS, 2017).

A pesquisa de Carrilho, Ribeiro e Santos (2017) ressalta ainda que o conjunto da obra se destaca pela relação estabelecida entre o ritmo das linhas horizontais se contrapondo com as verticais, pela concordância das curvas apresentadas nas esquinas de ambos os lados. Pode-se perceber uma intenção de ligação entre a estética dos edifícios, mesmo havendo variações quanto a linguagem das construções (imagens 2 e 3).

No dia 04 de janeiro de 1938 foi formulado um pedido de alvará de construção<sup>2</sup> junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, para a construção de um edifício comercial por interesse do senhor Manoel Affonso Martins Costa, na rua Barão de Itapetininga, esquina com a antiga Rua Dr. Walter Seng<sup>3</sup>. O projeto datado de 22 de dezembro de 1937 tem como autor o arquiteto francês Jaques Pilon. Além do requerimento, neste processo constam o desenho da planta de situação, subsolo, térreo, sobrelojas e mezanino, bem como as plantas dos pavimentos subsequentes, dois cortes e elevações da rua Barão de Itapetininga e Marconi, e memorial do projeto (imagem 6) elaborado pela construtora Pilon e Matarazzo Ltda.

O memorial descreve o sistema construtivo que seria empregado na construção e acabamento do edifício. Para o alicerce e as estruturas, concreto armado, como previa o código de obras Arthur Saboya. Paredes de alvenaria de tijolo com argamassa de cal e areia na proporção de 1:4. Fachadas e paredes exteriores terão a espessura mínima de 1 tijolo. A impermeabilização era prevista em todas as paredes, e no piso do subsolo, bem como terraços, sacadas, caixas d'água e marquise.

Para os revestimentos internos, uma de mão de emboço e outra de reboco. A construtora reforçou que no procedimento a superfície das paredes e tetos deveriam ser bem limpas antes do emboço ser aplicado, e que somente depois de endurecido seria feito o reboco. Para o emboço a proporção contava com 1 de cal e 4 de areia e o reboco com cal e areia finamente peneirada em proporção conveniente para produzir um acabamento perfeito.

A descrição dos procedimentos de limpeza para aplicação dos acabamentos evidencia a preocupação em ressaltar o refinamento e os cuidados tomados com a construção, bem como destacar a sofisticação que era atribuída ao empreendimento. No

---

<sup>2</sup> Processo nº 1980-0.016.839-1 (10623/38) - ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

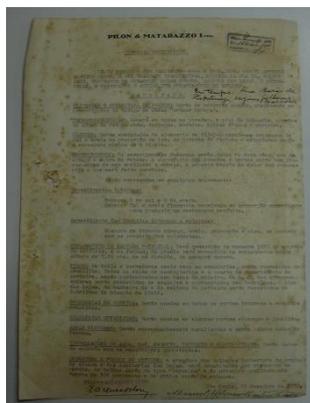
<sup>3</sup> Denominada Rua Marconi por meio do "acto" 1.335/938

revestimento das fachadas internas e externas, seria usado uma mistura de cimento comum, areia, colorante e mica, de acordo com as prescrições existentes.

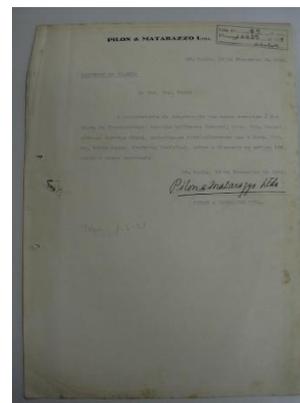
A entrada principal do edifício previa revestimento com mármore Lyoz, e a fachada do prédio, no embasamento até a altura de 7,50m de pé direito, revestido com mármore Aurora. Os halls, corredores e as escadarias revestidos de granilite. Todas as salas de escritórios e o quarto do apartamento do porteiro contariam com tacos de madeira. Os banheiros de todos os andares deveriam ser revestidos de azulejos e pavimentados com ladrilhos. O piso das lojas, do banheiro e da cozinha do apartamento do porteiro contariam com revestimentos de ladrilhos de cimento de 15x15.

O memorial previa também que todas as portas internas e armários embutidos fossem de madeira, e as esquadrias externas e janelas metálicas. Na cobertura do prédio, a armadura dos telhados seria constituída por vigamentos de peroba. As telhas seriam do tipo Marselha e de primeira qualidade. Os forros do décimo pavimento e do ático seriam de estuque. As instalações de água, gás, esgoto, incêndio e eletricidade, seriam todas de acordo com as repartições competentes e as águas pluviais canalizadas usando tubos de ferro.

Em documento da divisão de fiscalização de obras particulares, assinado em 28 de janeiro de 1938, ficou determinado que o alinhamento da construção seria feito pelo muro já existente e que a soleira seria pelas guias. No dia 29 de janeiro do mesmo ano, foi pedido ao engenheiro chefe, por meio de trâmites processuais, que se fizesse cumprir a exigência do artigo 164 do código de obras vigente a época. Houve uma conversa entre o Senhor Manoel, proprietário da construção, e o Prefeito em exercício na época, Fabio Prado, sobre o disposto no artigo 164. Ficou entendido que o mesmo seria aprovado. Essa nota (imagem 7) encontra-se anexa ao processo e foi assinada em 10 de fevereiro de 1938.



*Imagem 4 – Processo 10623/38. Memorial Descritivo. Fonte: DAMP - Divisão de Arquivo Municipal de Processos. (Banco de Dados Grupo de Pesquisa Centro Histórico de São Paulo - cópia fotográfica)*



*Imagem 5 - Nota anexa ao processo 10623/38. Fonte: DAMP - Divisão de Arquivo Municipal de Processos. (Banco de Dados Grupo de Pesquisa Centro Histórico de São Paulo - cópia fotográfica)*

No dia 18 de fevereiro do mesmo ano, foi designada a numeração das entradas do prédio junto à Barão de Itapetininga, correspondentes aos números: 41, 45 e 51 e mais quatro entradas pela Rua Marconi, correspondendo aos números: 128, 134, 138 e 142. Ainda consta no processo certificado de pagamento de emolumentos referentes à 50% do alvará e taxa de 10% de registro e fiscalização, somando 27 mil e guia recibo de emolumentos datado em 4 de março, pagos pelo proprietário, no valor de seis contos cento e trinta mil e duzentos réis (“Rs.6:130\$200”) referentes à construção de um prédio para escritórios e cinco armazéns com loja.

Em 04 de março de 1938 foi expedido o Alvará de Licença, pelo Departamento dos Serviços Municipais, órgão do executivo responsável na época. Ainda em nota, o alvará especifica a situação do andaime para pequeno e grande trânsito, prevendo data de 6 meses a partir do pagamento dos emolumentos e definidos pelo alinhamento do muro existente.

Em 05 de abril de 1938, a construtora Pilon e Matarazzo Ltda abre uma solicitação junto à prefeitura municipal, pedindo a substituição de plantas juntas, referentes às obras que foram licenciadas pelo alvará 1.174/38 de 14 de abril de 1938, para construção do edifício do proprietário Sr. Manoel Affonso Martins Costa. Essas novas plantas propunham aumento da área a ser construída, no 11º pavimento (269m<sup>2</sup>) e 12º pavimento (304m<sup>2</sup>). Os emolumentos referentes a esta substituição e ao aumento de área foi de setecentos e trinta mil trezentos réis (730\$300) pagos em 22 de abril do mesmo ano. O novo alvará de licença<sup>4</sup> foi expedido em 28 de abril de 1938.

Em 02 de junho de 1939 a construtora responsável entrou com pedido de expedição do HABITE-SE<sup>5</sup>. Notas anexadas a este processo, apresentam comunicações entre os engenheiros responsáveis da obra e do departamento de fiscalização de obras particulares, requisitando a revalidação do alvará de tapume. Feita essa exigência pelo órgão público, no dia 15 de junho do mesmo ano é feita solicitação de revalidação do alvará de tapumes por mais nove meses. O valor dos emolumentos referentes a esta revalidação foi de dois contos oitocentos e quarenta e sete mil e novecentos réis (2:847\$900). No dia 31 de julho de 1939, foi requerido por meio do processo 59.028/39 que se reconsiderasse o pedido do despacho 44.677/39. Então, em 04 de setembro de 1939 é expedido auto de vistoria, reconhecendo que a edificação estava de acordo com a legislação em vigor na época e poderia ser utilizada para o fim a que se destinava.

O terreno de 372m<sup>2</sup> foi aproveitado de maneira que o código de obras Arthur Saboya e legislação específica para a região central fossem cumpridas. Isso implicou na tipologia em

---

<sup>4</sup> Registro de nº 2.427. Arquivado no processo de nº 33.353/38 - Substituição de plantas - Projeto Modificativo

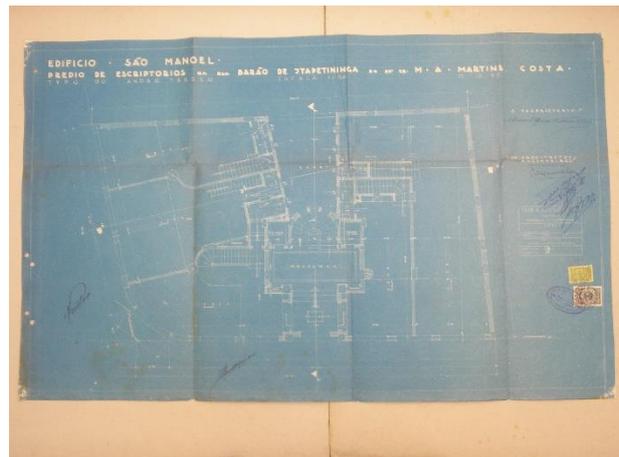
<sup>5</sup> Processo nº 44677/39 - Pedido para vistoria do prédio – Expedição do HABITE-SE.

formato de “U”, que possibilitou uma boa circulação. O prédio possui 14 andares com o ático incluso, onde foi previsto o apartamento do porteiro, e segue o alinhamento das ruas até o 11º andar. Nos andares seguintes é adotado um recuo sucessivo de 1 metro cada, como previa o código de obras. Esse escalonamento permitiu a existência de uma varanda nos 3 últimos andares.

A fachada possui um volume destacado onde localiza-se a entrada do edifício. Apesar de não possuir ornamentos, possui elementos horizontais consequentes da frequência e arranjo das 142 aberturas voltadas para a rua, com caixilhos feitos de ferro. A esquina é desenhada por uma curvatura, comum às esquinas dos outros edifícios na Rua Marconi, evidenciando a ligação estética do conjunto. Os traços compositivos da fachada são resultantes tanto quanto das determinações da legislação vigente na época, quanto do desenho das plantas, compostas pelo raciocínio construtivo empregado, conferindo aos ambientes formas regulares que se agregam e interligam por eixos de circulação.



*Imagem 6 – Fachada Edifício São Manoel. Foto: Douglas Nascimento (2011). São Paulo Antiga.*



*Imagem 7 – Planta térreo. Edifício São Manoel. Fonte: Banco de Dados Grupo de Pesquisa Centro Histórico de São Paulo - cópia fotográfica*

Como destaca Silva (2010), no térreo, esse eixo coincide com o eixo de simetria, onde é desenvolvida a entrada do edifício, a qual recebeu maior atenção e destaque nos acabamentos. Diante da simetria presente no eixo de circulação vertical, temos a escada como elemento central e de cada lado um elevador.

A entrada é revestida com mármore Lyoz e na fachada, do embasamento até a altura de 7,5 metros, o acabamento com mármore Aurora. Os halls, escadarias e demais corredores são revestidos com granilite. Conforme prescrito no memorial da obra, o revestimento das fachadas tanto internas quanto externas, é de uma mistura de cimento comum, areia, colorante e mica. Segundo Cunha (2016), esse tipo de revestimento empregado, conhecido

como pedra fingida, era uma prática que reduzia expressivamente os custos da obra. Na altura que era aplicado, era quase imperceptível sua distinção em relação ao mármore.

Na planta original do térreo (imagem 7), com 372m<sup>2</sup>, estão distribuídas 4 lojas com sobrelojas (264m<sup>2</sup>) e galerias, acessadas por meio de escadas localizadas em seu interior. Os demais pavimentos abrigam salas de escritórios, 15 por andar, exceto no 12º e 13º, em que o espaço é dividido em 4 salas maiores e possui o recuo do escalonamento. Os sanitários são comuns à todas os escritórios e cada andar conta com dois banheiros que se localizam ao lado de cada um dos elevadores: o masculino, que conta com dois sanitários e lavatórios, e o feminino com um sanitário, juntamente com lavatório. No subsolo se encontra a caixa d'água de 20.000 Litros, um pequeno depósito para abrigo e armazenamento do lixo e a "fiscalização do elevador" (poço do elevador).

Quando teve seu pleno funcionamento permitido, em setembro de 1939, o edifício estava segurado pela Companhia Nacional de seguros Ypiranga e era administrado pelo escritório técnico Eldino Brancante. Fotos da época registradas por Leon Liberman e publicadas na Revista Acrópole mostram o interior de uma relojoaria ocupando uma das lojas com vitrines, o escritório da administradora em funcionamento e ainda um escritório e uma sala da sobreloja sem ocupação. (ACRÓPOLE, 1939)

## 2.2 – O Edifício Riachuelo

Localizado na esquina da Rua Riachuelo com a Avenida 23 de Maio, o edifício Riachuelo, construído entre 1942 e 1945 pelos engenheiros Lindenberg & Assumpção, possui 17 andares e originalmente abrigava escritórios. O primeiro proprietário foi a Associação dos Empregados do Comércio de São Paulo (1944-78), a qual utilizava a parte inferior do edifício para atividades sociais, restaurante e salas de aula. Os demais andares foram vendidos e posteriormente o espaço ocupado pela Associação foi ocupado por uma escola de contabilidade e quando esta saiu, o edifício ficou vazio (BRUNA; GOUVEIA, 2017).



*Imagem 8: Edifício Riachuelo. Foto: Sonia Gouveia*

*Imagem 9: Perspectiva do Edifício Riachuelo. Lindenberg & Assumpção. 1940*

*Imagem 10: Avenida 9 de Julho na década de 1940. TOLEDO, B. L. "Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo". São Paulo, 1996. Fotografia p. 175.*

Em 1994, foi objeto de ocupação por moradores em situação de rua. A expulsão dos invasores pela polícia acabou gerando profundas depredações, como a destruição das portas, janelas, áreas de sanitários, elevadores. As tubulações de águas pluviais, feitas de ferro fundido, foram arrancadas em muitos andares, de modo que quando chovia os andares ficavam inundados, arruinando o parquet de madeira, corredores e escadas. (SÃO PAULO, 2016).

A prefeita Marta Suplicy (PT) durante sua gestão (2000-2004) iniciou um programa denominado Morar no Centro, a ideia era viabilizar um número maior de moradias para as camadas de baixa renda que trabalham no centro. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), responsável pela compra e execução das obras, decidiu implantar em alguns projetos, neste, em particular, um sistema de locação social visando atender os moradores de baixa renda, que têm dificuldade para se enquadrar dentro das normas de financiamento. Em 2004, o escritório Paulo Bruna Arquitetos foi contratado pela Cohab-SP para reabilitar o edifício. A área do terreno é de 516m<sup>2</sup> e a área total construída é de 7.870,54m<sup>2</sup> (BRUNA; GOUVEIA, 2017).

A COHAB-SP moveu 27 ações de desapropriação, pois o imóvel tinha vários proprietários. A partir do término dos processos de desapropriação, o imóvel passou a ter apenas uma matrícula, sendo necessário realizar a instituição do condomínio, com posterior averbação na matrícula, de modo que cada apartamento passasse a ter sua própria matrícula. O registro e a averbação do Condomínio Residencial Riachuelo foram alcançados pela COHAB-SP em 30 de março de 2016 junto ao 4º Registro de Imóveis, concomitante com a abertura da matrícula da área, alcançando a regularização fundiária integral do empreendimento. (SÃO PAULO, 2016).

A fachada, tombada pela Resolução 37 da COMPRESP em 1992, nível de proteção 3, que corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, de modo a preservar suas características externas, e pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo). O tombamento da fachada implicou na restauração e preservação de sua envoltória e elementos como balcões, portas e janelas externas. O revestimento externo original das fachadas era de "massa raspada", argamassa de cimento, cal extinta e pó de mármore (1:4:12) devidamente "impermeabilizado" por emboço formado por uma parte de cimento por 10 partes de argamassa de cal e areia (1:4) (PISANI; BRUNA, 2016).

Após levantar todas as informações sobre a sua estrutura com corpos de prova, foi verificado que ele estava em perfeitas condições. As paredes que delimitavam os escritórios eram feitas de tijolos maciços de barro e que elas funcionavam como contraventamento da

estrutura. As paredes não puderam ser removidas pois davam estabilidade ao prédio, então os apartamentos foram formados entre essas paredes.

O anteprojeto da reforma previa uma escada de segurança no vazio central do poço de ventilação, mantendo a escada existente aberta para o hall dos elevadores. No projeto final foi possível garantir as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros, eliminando a escada enclausurada (TEIXEIRA, 2012).

Em cada unidade foi construído um banheiro, cozinha e área de serviço com tanque e máquina de lavar. As divisões internas já concluídas foram executadas em alvenaria leve, de blocos cerâmicos e blocos de concreto celular auto-clavados, para não sobrecarregar a estrutura. As áreas molhadas receberam pisos cerâmicos e as paredes internas foram revestidas e pintadas com tinta à base de látex e as áreas molhadas com tinta acrílica (PISANI; BRUNA, 2016).

Para a concepção do projeto de Paulo Bruna, considerou-se a entrada principal pela Rua Riachuelo, na altura do 3º andar. O acesso pela avenida 23 de Maio permanece sem definição de uso. Como o edifício foi implantado com a lateral, referente ao lado da Rua Riachuelo, em contato com o solo até o terceiro pavimento (devido à topografia), localizou-se deste lado as áreas de depósito, múltiplo uso e de equipamentos do prédio, evitando a disposição de habitação nestes locais. Devido a forma original do edifício e pela estrutura pré-existente, há grandes áreas de circulação em todos os andares (TEIXEIRA, 2012).

A recuperação procurou respeitar a lógica da composição original. Foi possível acomodar 120 unidades com áreas variando de 27,40m<sup>2</sup> a 47,22m<sup>2</sup> de área útil. Muitos têm balcões com portas e janelas externas privativas. Os apartamentos estão divididos em 42 conjugados de 26 a 37m<sup>2</sup>, 42 de um dormitório de 34 a 38m<sup>2</sup>, 24 de dois dormitórios de 47 a 49m<sup>2</sup> 4 de um dormitório adaptado de 44m<sup>2</sup> e 8 de um dormitório adaptável (BRUNA; GOUVEIA,2017).



Imagem 11: Planta tipo e detalhe de uma tipologia de apartamento. Desenho: Paulo Bruna Arquitetos

No projeto original, os banheiros das salas comerciais se localizavam nas extremidades dos corredores, por isso foi necessário adotar a construção de uma parede hidráulica dentro de cada apartamento, para serem agregados a ela cozinha, banheiro e lavanderia. Para o acréscimo desses novos ambientes foi necessário a renovação dos sistemas hidráulico e elétrico. Foram criados shafts para cada unidade, no corredor, proporcionando fácil acesso para a manutenção. Também foi criado espaço para o gás de cozinha.

O lance de escadas do térreo foi demolido, assim como as paredes de alvenaria, de modo que o salão de uso institucional fosse ampliado. Também foram construídos dois banheiros e uma pequena copa. Caixilhos novos também foram previstos para as portas de aço de enrolar, e para o duto de ventilação permanente.

No primeiro pavimento, o trecho curvo da marquise deu lugar a construção de jardineira. Foram redimensionadas as caixas d'água e espaço para bombas. Os caixilhos existentes na parede da escada foram fechados (em todos os pavimentos) com alvenaria. No poço de ventilação existente, os caixilhos também foram substituídos por elementos vazados. A marquise existente recebeu nova impermeabilização. Neste andar, os elementos estruturais foram quase todos incorporados na alvenaria construída na divisão dos apartamentos. As paredes que recebem sistemas hidráulicos (cozinha e banheiro) foram dispostas de modo compartilhado.

No segundo pavimento, foram demolidas algumas construções posteriores nas varandas, mantendo o peitoril na altura existente. Foi prevista a restauração ou substituição dos caixilhos, seguindo o padrão existente.

O edifício Riachuelo foi adquirido por U\$ 1'107.500,00, cujo custo do projeto foi de U\$ 56.200,75, sendo os custos da restauração e de reforma perfizeram um total de U\$ 2'742.754,84 e o valor<sup>6</sup> de cada unidade de habitação foi de U\$ 22.856,29 (SALCEDO; MARTINS, 2012).

Conforme detalhado no estudo do projeto, pode-se destacar que as diretrizes projetuais tem relação direta com a pré-existência do sistema construtivo, o melhor uso das aberturas possíveis compatíveis com o programa de moradia também deriva da composição da fachada, e pode-se concluir que houve custo-benefício em relação ao valor do projeto, em relação ao valor por unidade habitacional.

---

<sup>6</sup> Estimativa feita pela autora. O valor total pelo número de unidades habitacionais.

### 2.3 – O Palacete Dos Artistas

Construído em 1910 por Antônio Borges Caldeira, o palacete possuía vinte e dois apartamentos e foi conhecido como Palacete Antônio Caldeira. Em 1950 o imóvel foi reformado e se transformou em um hotel voltado para o público que frequentava os teatros e cinemas da região. Inicialmente passou a se chamar Palacete Cinelândia e posteriormente Hotel Cineasta, até 2001 quando encerrou suas atividades (TIELLET; VASQUES; COSTA, 2021).

O edifício ficou fechado até 2011, quando foi ocupado pelo Movimento Nacional de Luta pela Moradia, que permaneceu até 2012, quando a ocupação foi removida do prédio. O projeto de reabilitação do Palacete se deu por meio do Programa Especial de Habitação Popular (PEHP) no contexto do Programa Renova Centro, após pressão da categoria artística, que reivindicava um projeto de residência específica para artistas idosos. O edifício foi inaugurado em 2014, mas a prefeitura ainda mantém a gestão do imóvel, já que ele integra o parque público de moradias da municipalidade e o Programa de Locação Social, ou seja, o imóvel reabilitado ainda é propriedade do Poder Público: as unidades reformadas não foram vendidas com financiamento, mas alugadas com subsídio (ANITELLI, 2020).

O projeto de reabilitação do Palacete dos Artistas esteve a cargo do Escritório de Arquitetura Paulicéia, com supervisão da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. A proposta original da COHAB-SP previa 10 unidades habitacionais por pavimento, sendo 6 unidades de um dormitório e 4 unidades conjugadas, porém, com apenas 2 apartamentos acessíveis. O Instituto Brasil Acessível – IBA, também interveio no projeto, e em revisão foram previstas quatro unidades de um dormitório acessíveis e todas as demais seriam inclusivas (DINIZ, 2016).



Imagem 12 - Palacete dos Artistas.  
Foto: Felipe Anitelli (2016)



Imagem 13 - Planta tipo original e planta tipo do projeto. Fonte: Diniz (2016)

Pelos valores históricos e arquitetônicos da região, o Edifício Cineasta foi tombado pelo CONPRESP<sup>7</sup> como Patrimônio Histórico da cidade entre 1991 e 1992, pertencente ao núcleo do entorno do Vale do Anhangabaú e região do Teatro Municipal de São Paulo, com base na Lei Municipal nº 10.236/86 (Tombamento ex-officio -TEO RES. 05/91) e intermédio da Resolução nº 37/92 (LUCREDI, 2019).

Segundo Lucredi, (2019), o escritório de Arquitetura Pauliceia e a COHAB-SP fizeram um levantamento dos danos através de observações 'in loco' a partir de mapeamentos fotográficos e laudos periciais, onde se constatou uma série de agravantes da degradação da edificação, como infiltração de água, lesões de estrutura, danos na cobertura e depredações causadas por ação humana, além de descaracterização de vãos e revestimentos e instalação de equipamentos não colocados corretamente, como ar-condicionados e exaustores.

Ainda segundo o autor, a integridade arquitetônica do monumento norteou o partido de restauro, sendo adotadas para o projeto de restauração e preservação as diretrizes:

- Conservação da clareza da leitura da tipologia arquitetônica através da remoção das interferências nas fachadas (tubulações, ar-condicionados);
- Respeito às técnicas construtivas passadas e atuais, caso a caso analisadas;
- Diferenciação das estruturas já existentes e aquelas que serão introduzidas com a reforma;
- Preservação através da conservação e restauros de elementos estilísticos, ornamentação arquitetônica, cobertura, esquadrias e materiais de acabamento respeitando sua tipologia arquitetônica;
- Substituição da cobertura existente em fibrocimento, por nova de desenho e material semelhante ao encontrado em trecho remanescente;
- Remoção das coberturas e anexos construídos no recuo dos fundos do lote;
- Demolição da marquise existente no pavimento térreo;
- Remoção do revestimento em granito do pavimento térreo;
- Substituição das portas de enrolar do pavimento térreo por novas de desenho e material indicados no Projeto;
- Substituição e reforma da cimalha entre o pavimento térreo e o 1º pavimento;
- Substituição dos caixilhos de alumínio, por novos de mesmo material e desenho dos vãos remanescentes do 1º pavimento.

Dentro do projeto de reabilitação do Palacete dos Artistas foram incorporados novos elevadores, além de equipamentos de segurança contra incêndio, sistemas internos de

---

<sup>7</sup> Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio de São Paulo.

comunicação por interfones, além do próprio sistema de *retrofit* dentro das unidades com novas divisórias. A estrutura do edifício foi reforçada devido à instalação de nova caixa d'água e alteração dos fossos dos elevadores. (SÃO PAULO, 2014).

O edifício foi bastante alterado internamente, transformado pela nova distribuição dos ambientes. As paredes foram reaproveitadas dentro do possível, para a criação dos 50 apartamentos e das áreas de uso comum e comercial. Além dos apartamentos, o prédio apresenta espaços que foram construídos especialmente para os inquilinos, como a área médica - enfermaria, fisioterapia e odontologia; áreas de lazer comunitárias – salão de festas, salas multiuso, horta, refeitório e lavanderia; que também são gerenciados em parceria com a COHAB-SP (ANITELLI, 2020).

As unidades residenciais inclusivas e acessíveis são de extrema necessidade visto que a intenção é atender uma gama maior de beneficiários, uma vez que a reestruturação ocorreu para abrigar pessoas idosas.

O Palacete dos Artistas, por estar construído no alinhamento da calçada, não possuía muros de fechamento, no entanto, em sua reabilitação, foi instalado um gradil de ferro e uma recepção com portaria foi disposta em sua entrada, separando a entrada principal do gradil. O acesso se faz pelo portão principal, pela via de pedestres, sendo que em sua restauração a acessibilidade dos usuários foi priorizada.

O projeto também propôs condições de manutenção facilitadas, com instalação de pisos de cerâmica em todas as unidades e em todos os cômodos. Os caixilhos das fachadas internas também foram alterados para caixilhos metálicos para facilitar a abertura e limpeza. Os pisos e paredes foram restaurados e mantidos os originais, em mármore e pastilha cerâmica. As instalações elétricas (energia elétrica, telefonia, interfonia, TV e internet) e hidráulicas (abastecimento de água, esgoto, águas pluviais, gás, segurança e combate a incêndio) foram completamente refeitas. (SÃO PAULO, 2014)

O valor investido no total foi de cerca de R\$ 11,15 milhões – atribuídos em: R\$ 1,87 milhões em restauro; R\$ 4,25 milhões em reformas e adequações em geral; R\$ 4,2 milhões gastos com a desapropriação do edifício e R\$ 0,84 milhões investidos em reforços da estrutura do prédio e adequação e instalação dos elevadores. Cerca de R\$ 223.000,00<sup>8</sup> por unidade habitacional. Os recursos vieram de duas fontes: uma do Governo Federal, por meio do Programa Especial de Habitação Popular (PEHP), que investiu R\$ 9,67 milhões. O restante da participação foi municipal, através da COHAB por meio do Fundo Municipal de Habitação (FMH), com o valor de R\$ 1,48 milhões. (SÃO PAULO, 2014).

---

<sup>8</sup> Estimativa feita pela autora. O valor total pelo número de unidades habitacionais. Sem considerar os equipamentos públicos de saúde.

## 2.4 – O Edifício Mário De Andrade (Asdrúbal Do Nascimento II)

Localizado na Rua Asdrúbal do Nascimento, 268, no Centro Histórico de São Paulo, o edifício foi construído em 1963, em um lote de 293,09m<sup>2</sup>, originalmente para ser sede dos escritórios da Companhia Seguradora “A Fortaleza”. Com projeto do arquiteto Roberto José Goulart Tibau (1924-2003) e obra realizada pela construtora Ciampolini & Ribeiro Ltda, com área construída de 2.109,93m<sup>2</sup>.

Segundo Sánchez (2020), ao longo das décadas, o edifício passou por diversos proprietários: em 1988 a FORTALEZA CIA. Nacional de Seguros o vendeu para a BRADESCO SEGUROS S.A., e em 1990 o imóvel é vendido para a SANDE – Sociedade de Administradora Nacional de Empreendimentos e Representações Comerciais LTDA. Em 1993 o Ministério Público do Estado de São Paulo aluga o prédio permanecendo até 2010, quando a SANDE transmitiu o título de desapropriação amigável para a COHAB-SP.

Em 2009 a COHAB-SP realizou uma vistoria técnica visto a situação de degradação que o edifício se encontrava. Devido à falta de uso, o prédio foi alvo de ocupações irregulares e foi constatado que alguns elementos de seu interior foram danificados (forros de gesso, partes da alvenaria, vidraça de janelas) e até mesmo furtados (elevadores, caixilharias, peças hidráulicas e instalações elétricas).

O projeto de reconversão de uso esteve a cargo da COHAB-SP, junto com o escritório Andrade/Scroback Arquitetos e a empresa Geris-TÜV Rheinland como responsável da obra. O edifício foi elencado no plano de metas da COHAB-SP, para ser reformado e reconvertido, com recursos do Programa Morar no Centro. Já haviam sido executadas obras neste edifício com o objetivo em questão, com recursos oriundos do Projeto Morar Melhor, celebrado entre a Caixa Econômica Federal e a COHAB-SP; as obras da reforma ocorreram entre 2012 e 2015, sem conclusão efetiva na época.

Para sua desapropriação o edifício foi declarado de interesse social para a execução da “Implantação de programa habitacional – Rua Asdrúbal do Nascimento N° 268-282” nos termos do Decreto n° 51.333, no dia 04 de fevereiro de 2010. Na data de 10 de janeiro de 2011, a propriedade dos imóveis foi transferida à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, consoante as 18 matrículas de n°: 96.081 a 96.098, todas registradas perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis. O empreendimento foi entregue em 2019, contemplando 34 famílias pelo Projeto Piloto de Locação Social para Pessoas em Situação de Rua (COHAB-SP, 2016); (SÁNCHEZ, 2020).

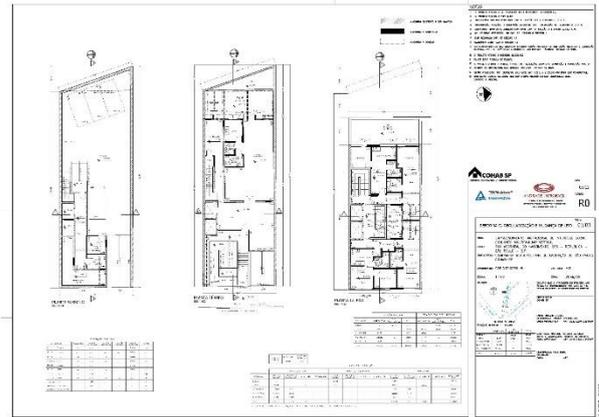
No projeto original, a fachada de acesso ao prédio (sudeste) era recoberta por vidro espelhado, e na fachada posterior, os vãos eram fechados por esquadrias de ferro e vidro. Para atender as necessidades do uso residencial, o desenho original, que contemplava

grandes caixilhos, precisou ser modificado; as janelas foram diminuídas e foram construídos peitoris. Manteve-se a proporção dos pés-direitos do térreo e do ático em relação ao conjunto.

De acordo com Sánchez (2020), em 2010 o imóvel (nº de contribuinte 005.017.0568-6) apresentava tombamento relativo à área envoltória, portanto foi necessário o envio do projeto ao CONDEPHAAT, para obter autorização para a intervenção, aprovada no Processo nº 63740/2011.



*Imagem 14 – Fachada - antes e depois.*  
Fonte: Sánchez (2020)



*Imagem 15 – Plantas subsolo, térreo e 1º pavimento.* Fonte: Central de documentação técnica COHAB-SP (2022)

A estrutura existente do edifício é composta de lajes nervuradas, vigas e pilares, as alvenarias internas são de blocos de concreto celular, a fim de reduzir o carregamento nas lajes e as paredes externas e os complementos da alvenaria são de blocos de concreto (SÁNCHEZ, 2020).

O projeto contemplou dois novos elevadores, além da construção de rampa de acesso no térreo. A escada que dá acesso aos demais andares é provida de abertura para ventilação e iluminação. O hall do edifício é iluminado por uma esquadria metálica de vidro e elementos vazados de concreto que permitem a entrada de luz solar. No salão de eventos e subsolo foi aproveitado o desenho original do edifício, que possuía um elemento vazado de vidro e concreto que permitia a passagem de luz.

As esquadrias da parte interna são de madeira, enquanto as esquadrias externas são metálicas, divididas em janelas de alumínio corrediças com venezianas, nos dormitórios das unidades, nos corrimãos das escadas, guarda-corpos da rampa e portas corta-fogo localizadas nos corredores do acesso aos apartamentos (SÁNCHEZ, 2020).

O projeto conta com quatro unidades habitacionais por andar, e mais duas na cobertura, que variam de 30,84 m<sup>2</sup> à 42,49 m<sup>2</sup>, sendo apenas 8 unidades adaptadas para pessoas portadoras de necessidades especiais. A área comum de lazer descoberta é de 83,15m<sup>2</sup>, distribuída no térreo e cobertura. A área do salão condominial (lazer coberta) situada no térreo é de 60,31 m<sup>2</sup>.

O banheiro das unidades habitacionais tem ventilação mecânica, pois o projeto priorizou as possíveis aberturas aos dormitórios e cozinhas/área de serviço. As salas que possuem aberturas são apenas dos apartamentos que não são conjugados.

A cobertura, no 9º pavimento, que antigamente abrigava o apartamento do zelador e a casa de máquinas, agora abriga dois apartamentos: uma unidade voltada para a fachada principal, que possui varanda com pergolado; e a outra unidade, voltada para um espaço de lazer condominial.

Todas as instalações elétricas e hidráulicas foram substituídas, visto o estado de conservação do prédio. Foram criados shafts novos para as instalações hidrossanitárias, visto que a estrutura original da edificação comportava apenas 4 sanitários por pavimento (tipologia comum dos prédios de escritório da época). De acordo com a COHAB-SP (2016), o projeto de reforma procurou alterar o mínimo possível da edificação existente, pretendendo um custo viável e atendendo todas as normas vigentes.

De acordo com Sánchez (2020), em 23 de dezembro de 2010 foi a SANDE transmitiu a título de desapropriação amigável para a COHAB-SP, pelo valor de R\$1.850.000,00 com apoio da Caixa Econômica Federal. O investimento na obra é de R\$ 4,1 mi, sendo R\$ 2,5 mi da Prefeitura de São Paulo, do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e R\$ 3,4 do Governo Federal. Estimados<sup>9</sup> em cerca de R\$ 120.588,23 cada unidade habitacional.

### **3. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Apesar de originalmente atenderem a demandas diferentes, as soluções estruturais dos projetos de reabilitação seguiram diretrizes parecidas, optando-se por paredes de alvenaria leve e interferência mínima na estrutura e paredes existentes.

Todos os edifícios contam com restrições quanto a mudanças na fachada, portanto a adequação das aberturas em relação a ventilação e iluminação dos ambientes precisou ser ajustada ao programa habitacional. No edifício Mário de Andrade (Asdrúbal do Nascimento II), a fachada existente não se adequava às normas de segurança exigidas pelos bombeiros, portanto, a proposta de alteração da fachada precisou ser aprovada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico – CONDEPHAAT.

O investimento no Palacete dos Artistas, em comparação com os demais edifícios, foi superior, se observado apenas a estimativa do custo por unidade habitacional. Este valor pode ser justificado devido à especificidade e complexidade da reabilitação e desapropriação; e pelo fator de preservação histórica. Esse projeto conta com

---

<sup>9</sup> Estimativa feita pela autora. O valor total pelo número de unidades habitacionais.

equipamentos públicos de saúde geridos pela prefeitura, portanto, o investimento tem uma compensação de gastos.

Quanto à diversidade das tipologias, os projetos do edifício Riachuelo e proposta para o Edifício São Manoel, do Coletivo Chão, consideraram atender ao antigo programa Minha Casa Minha Vida, com unidades habitacionais de dois dormitórios. Os demais projetos buscaram atender diferentes demandas habitacionais, como núcleo familiar unipessoal.

Todos os projetos tiveram preocupação em atender as exigências de acessibilidade até mesmo prevendo adaptações futuras em unidades não acessíveis, trazendo uma qualidade mais funcional para a habitação.

Outro ponto importante é a possibilidade de locação do térreo para atividade comercial, investimento que pode cobrir o custo de manutenção das edificações.

A partir das estratégias e métodos construtivos de reabilitação dos estudos de caso, pode-se discutir a elaboração de um plano de ação para intervir no Edifício São Manoel que vise, assim como os demais projetos, preservar o patrimônio histórico da edificação, bem como proporcionar uma habitação de qualidade e que atenda às demandas habitacionais necessárias de seus moradores, assim como as exigência de segurança, como também aproveitar recursos já investidos no patrimônio imobiliário na cidade.

A seguir, tabela síntese dos dados levantados, organizada para que fosse possível comparar algumas soluções adotadas e levantar hipóteses e questionamentos sobre as intervenções nos edifícios estudados:

	EDIFÍCIO RIACHUELO	PALACETE DOS ARTISTAS	ED. MÁRIO DE ANDRADE (ASDRÚBAL NASCIMENTO II)	EDIFÍCIO SÃO MANOEL
<b>PROJETO ORIGINAL</b>	Lindenberg & Assumpção	Antônio Borges Caldeira	Roberto José Goulart Tibau	Jacques Pilon
<b>ANO CONSTRUÇÃO</b>	1942-1945	1910	1963	1937 - 1939
<b>PROJETO DE REQUALIFICAÇÃO</b>	Paulo Bruna Arquitetos	Escritório de Arquitetura Paulicéia + COHAB-SP	Andrade/Scroback Arquitetos + COHAB-SP	Coletivo Chão (USP)
<b>DATA PROJETO</b>	2007 - 2008	2014	2019	2013
<b>ENDEREÇO</b>	R. Ruachuelo, 275	Avenida São João, 605	R. Asdrúbal do Nascimento, 268	R. Marconi 138
<b>CONDIÇÕES LEGAIS - TOMBAMENTOS</b>	Fachada tombada pela Resolução 37 da COMPRES em 1992, nível de proteção 3, e pelo CONDEPHAAT;	Tombamento pelo CONPRESP como Patrimônio Histórico da cidade 1991/1992 (Tombamento ex-officio -TEO RES. 05/91) e intermédio da Resolução nº 37/92);	Tombamento relativo à área envoltória, pelo CONDEPHAAT, portanto foi necessária a aprovação do projeto (Processo nº 63740/2011);	Tombamento NP3 Envoltória de Imóvel Tombado (EIT) / Resolução 37/92 CONPRESP
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	516m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	293,09m <sup>2</sup>	372m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA</b>	7.870,54m <sup>2</sup>	3.527,57m <sup>2</sup>	2.109,93m <sup>2</sup>	4730,10m <sup>2</sup>
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	15,25	5,8	7,19	12,5
<b>Nº DE PAVIMENTOS</b>	17	7	11	14
<b>Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS</b>	120 apartamentos	50 apartamentos	34 apartamentos	61 apartamentos
<b>TAMANHO DAS UNIDADES</b>	27,40m <sup>2</sup> - 47,22m <sup>2</sup> 42 conjugados de 26 a 37m <sup>2</sup> ;	26,74m <sup>2</sup> - 56,79m <sup>2</sup> 30 apartamentos com um dormitório de 39,59 a 56,79m <sup>2</sup> (adaptados);	30,84 m <sup>2</sup> à 42,49 m <sup>2</sup> 17 conjugados de 30,84m <sup>2</sup> a 36,92m <sup>2</sup> ;	28,7m <sup>2</sup> a 57,8m <sup>2</sup> 29 apartamentos com um dormitório de 28,7m <sup>2</sup> a 37,2m <sup>2</sup>
<b>TIPOLOGIAS</b>	42 apartamentos de um dormitório de 34 a 38m <sup>2</sup> ; 24 apartamentos de dois dormitórios de 47 a 49m <sup>2</sup> ; 4 apartamentos de um dormitório adaptado de 44m <sup>2</sup> ; 8 apartamentos de um dormitório adaptável;	20 conjugadas de 26,74 a 29,99m <sup>2</sup> (acessíveis);	10 apartamentos de um dormitório de 33,95 m <sup>2</sup> a 41,34 m <sup>2</sup> ; 7 apartamentos de um dormitório de 42,49 m <sup>2</sup> (adaptados)	26 apartamentos de dois dormitórios de 47m <sup>2</sup> a 57,8m <sup>2</sup> 2 apartamentos com um dormitório de 28,7m <sup>2</sup> a 37,2m <sup>2</sup> (adaptados) 4 apartamentos de dois dormitórios de 47m <sup>2</sup> a 57,8m <sup>2</sup> (adaptados)
<b>ATENDIMENTO ÀS NORMAS SEGURANÇA</b>	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.	Projeto de acordo com todas as normas de segurança previstas em lei e exigido pelos bombeiros.
<b>MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO</b>	Programa de Locação Social. COHAB-SP (Programa Morar no Centro)	Programa de Locação Social. COHAB-SP (Programa Renova Centro)	Projeto Piloto Locação Social para Pessoas em Situação de Rua. COHAB-SP. (Projeto Morar Melhor)	Não se aplica
<b>ESPAÇOS DE USO COLETIVO</b>	Sim	Sim	Sim	Sim
<b>POSSIBILIDADE LOCAÇÃO DO TERREO PARA ATIV. COMERCIAL</b>	Sim	Sim	Não	Sim
<b>EQUIPAMENTOS PÚBLICOS</b>	Não	Sim	Não	Não
<b>ORÇAMENTO</b>	Valor de aquisição US\$ 1.107.500,00 (aproximadamente R\$ 2.403.275,00) Custo do projeto: US\$ 56.200,75 (aproximadamente R\$ 121.955,63) Custos de restauração e reforma: US\$ 1.579.054,09 (aproximadamente R\$ 3.426.547,3753) Totalizando US\$ 2.742.754,84 Aproximadamente R\$5.951.778,00 *Média dólar em 2006: R\$ 2,17	Valores investidos: R\$ 4,2 milhões gastos com a desapropriação do edifício; R\$ 1,87 milhões em restauro R\$ 4,25 milhões em reformas e adequações em geral; R\$ 0,84 milhões investidos em reforços da estrutura do prédio e adequação e instalação dos elevadores. O valor total foi de cerca de R\$ 11,15 milhões, cerca de	Valor de desapropriação: R\$1.850.000,00 O investimento total na obra foi de R\$ 4,1 ml.	Não se aplica
<b>CUSTO TOTAL POR UNIDADE HABITACIONAL</b> *Estimativa feita pela autora.	Aproximadamente US\$ 22.856,29 Cerca de R\$ 49.598,15 por unidade habitacional	Em torno de R\$ 223.000,00 por unidade habitacional, sem precificar os equipamentos públicos.	Cerca de R\$ 120.588,23 por unidade habitacional.	Não se aplica
<b>DIRETRIZES PROJETAIS</b>	- Levantamento das condições estruturais que se encontrava o edifício (para a partir destes dados traçar as estratégias de recuperação e reabilitação); - Manter a lógica original da composição, tanto pelas questões de tombamento das fachadas e do patrimônio histórico quanto pela pré-existência estrutural; - Uso de materiais compatíveis com o estudo da estrutura; - Adequação a um programa de moradia, maximizando o potencial da área de cada apartamento (layouts) levando em consideração as características tipológicas do edifício; - Soluções que facilitam a manutenção;	- Emprego de métodos de construção e intervenção que não fossem danosos ao patrimônio histórico; - Priorizar a acessibilidade, tendo em vista que os moradores são idosos; - Inclusão de salas comerciais, que podem ter suas receitas de aluguel revertidas para custos condominiais; - Programa arquitetônico que inclui serviços públicos de saúde, além de espaços multifuncionais, pensados na própria demanda dos moradores;	- Bom aproveitamento do subsolo, possibilitando bicicletário e vagas de garagem, ainda que em número limitado (04 vagas). - Redimensionamento do reservatório de água; - Construção da rampa de acesso ao prédio, - Melhorias nos espaços de uso comum, criação de espaço descoberto para lazer e pequeno jardim; - Adequações de segurança nas escadas; - O projeto priorizou as possíveis aberturas aos dormitórios e cozinhas/área de serviço;	- A acessibilidade ao edifício e nos apartamentos é prevista como prioridade, apesar de apenas 6 unidades habitacionais propostas nas normas de acessibilidade, outros apartamentos são adaptáveis; - Apartamentos acessíveis projetados nos primeiros andares; - Prioridade de ventilação e iluminação nas salas e quartos (devido a impossibilidade de novas aberturas, visto o tombamento da fachada); - Proposta de espaços coletivos condizentes com as necessidades da ocupação; - Proposta para readequação dos espaços de sobreloja, para que os próprios moradores possam fazer parte da dinâmica de serviços e comércio;

#### 4. REFERÊNCIAS

BRUNA, P. J. V. e GOUVEIA, S. M. M. (2017). *Requalificação do Edifício Riachuelo no Centro Histórico de São Paulo*. Revista CPC, (22), 193-216. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/cpc/article/view/119239/127831> Acesso em: 22 fev. 2022

CARRILHO; RIBEIRO; SANTOS. *Uma operação imobiliária no Centro Novo de São Paulo: a Rua Marconi*. In: IV Seminário Internacional - Academia das Escolas de Arquitetura e Urbanismo de Língua Portuguesa: AEAULP, 2017, Belo Horizonte. A Língua que Habitamos. Belo Horizonte: Academia das Escolas de Arquitetura e Urbanismo de Língua Portuguesa, 2017. v. V. p. 551-564.

coletivo chão\_. *Ocupação Marconi: estudo preliminar de readequação do edifício para HIS*. São Paulo, 2013.

Disponível em: [https://issuu.com/chaocoletivo/docs/ocupa\\_\\_\\_\\_o\\_marconi\\_estudo\\_prelimina](https://issuu.com/chaocoletivo/docs/ocupa____o_marconi_estudo_prelimina) Acesso em: 20 Ago. 2022.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP. 2016. EDITAL DE CONCORRÊNCIA Nº 001/16 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2015-0.194.100-0. Disponível em: [http://www.cohab.sp.gov.br/Editais/docs/Edital\\_Concorrencia\\_001\\_16.pdf](http://www.cohab.sp.gov.br/Editais/docs/Edital_Concorrencia_001_16.pdf). Acesso em: 7 Ago. 2022.

CUNHA, Fernanda Craveiro. *Revestimento de pedra fingida: protagonista invisível do centro de São Paulo*. 2016. 136 f. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2016. Disponível em: [http://cassiopea.ipt.br/teses/2016\\_HAB\\_Fernanda\\_Craveiro.pdf](http://cassiopea.ipt.br/teses/2016_HAB_Fernanda_Craveiro.pdf).

Edifício Riachuelo, no Centro de São Paulo, é recuperado e regularizado pela Cohab-SP | Secretaria Municipal de Habitação. Prefeitura da Cidade de São Paulo. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=216345>. Acesso em: 3 mar. 2022.

Revista Acrópole. JUL 1939 - ANO 2 - Nº 15. Disponível em: <http://www.acropole.fau.usp.br/edicao/15/41>

SALCEDO, RFB e MARTINS, JC. *Preservação e reabilitação de edifícios no centro histórico: Prefeitura Municipal de São Paulo – Programas e Projetos de habitação social*. Livro De Actas: XI Congresso Internacional de Reabilitação do Património Arquitectónico e Edificado. XI Congresso Internacional de Reabilitación Del Património Arquitectónico y Edificación. Cascais, Portugal, jul. 2012, p. 482-491. Disponível em: <https://www.faac.unesp.br/Home/Pesquisa/EFNOB-KM01408/rosio-cicop.pdf> Acesso em: 24 fev. 2022.

SÁNCHEZ, EMB. *Qualidade da habitação do projeto piloto locação social para população em situação de rua: uma análise dialógica*. 2020. 189 f. Diss. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Universidade Estadual Paulista, Bauru, 2020. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/192903>. Acesso em: 5 Ago. 2022.

SILVA, Joana Mello de Carvalho e. *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. 2010. 302 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura, Universidade São Paulo, São Paulo, 2010.

TEIXEIRA, Ana Paula Zocchio Fidalgo. *Apropriação do Uso das Coberturas em Habitações de Interesse Social – HIS Multifamiliar*. 2012. 159 f. Dissertação (Mestrado) - Instituto de

Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: [http://cassiopea.ipt.br/teses/2012\\_HAB\\_Ana\\_Fidalgo.pdf](http://cassiopea.ipt.br/teses/2012_HAB_Ana_Fidalgo.pdf). Acesso em: 20 fev. 2022.

**Contatos:** ysemichelle@gmail.com e alessandro.castroviejo@gmail.com