

Moradia adequada no Centro Histórico de São Paulo: Análise dos Editais dos Programas Locação Social e Arrendamento Residencial.

Adequate housing in the Historic Center of São Paulo: Analysis of the Edits of the Social Rental and Residential Leasing Programs.

Moradia adecuada en el Centro Histórico de São Paulo: Análise dos Editais dos Programas Locação Social e Arrendamento Residencial.

Thais Ramos Leite

Mestranda, UNESP, Brasil.

tr.leite@unesp.br

Rosio Fernández Baca Salcedo

Professora Doutora, UNESP, Brasil.

rosio.fb.salcedo@unesp.br

RESUMO

A partir da década de 90, no centro histórico de São Paulo, foram implementados programas de habitação de interesse social, visando diminuir o déficit habitacional e salvaguardar edificações já existentes através da reabilitação para habitação, entre eles estão o Programa de Locação Social (PLS) e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), ambos implementados pela Prefeitura de São Paulo, na gestão da Marta Suplicy (2001 - 2004). O trabalho tem por objetivo analisar a qualidade de habitação dos editais do Programa Locação Social e do Programa de Arrendamento Residencial, segundo os parâmetros de moradia adequada (segurança de posse, disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; economicidade, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural). Método: arquitetura e ideologia que analisa a relação do Texto (Programas Locação Social e Arrendamento Residencial) com seu Contexto (Centro Histórico de São Paulo). Resultados: de acordo com a análise dos editais segundo os parâmetros de moradia adequada, o PLS e o PAR atendem aos parâmetros de disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; e localização.

PALAVRAS-CHAVE: Moradia Adequada. Edital Programa Locação Social. Edital Programa de Arrendamento Residencial.

ABSTRACT

From the 1990s, in the historic center of São Paulo, social interest housing programs were implemented, aiming to reduce the housing deficit and safeguard existing buildings through rehabilitation for housing, among them are the Programa de Locação Social (PLS) and the Programa de Arrendamento Residencial (PAR), both implemented by the City of São Paulo, under the management of Marta Suplicy (2001 - 2004). The objective of this work is to analyze the quality of housing in the notices of the Programa de Locação Social and the Programa de Arrendamento Residencial, according to the parameters of adequate housing (security of tenure, availability of services, materials, facilities and infrastructure; economy, habitability, accessibility, location and cultural appropriateness). Method: architecture and ideology that analyzes the relationship between the Text (Programas Locação Social and Arrendamento Residencial) and its Context (São Paulo Historic Center). Results: according to the analysis of public notices according to the parameters of adequate housing, the PLS and the PAR meet the parameters of availability of services, materials, facilities and infrastructure; and location.

KEYWORDS: Adequate Housing. Social Lease Program Notice. Announcement Residential Leasing Program.

RESUMEN

A partir de la década de 1990, en el centro histórico de São Paulo, se implementaron programas de vivienda de interés social, con el objetivo de reducir el déficit habitacional y salvaguardar los edificios existentes a través de la rehabilitación para vivienda, entre ellos el Programa de Locação Social (PLS) y el Programa de Arrendamento Residencial (PAR), ambos implementados por la ciudad de São Paulo, bajo la dirección de Marta Suplicy (2001 - 2004). El objetivo de este trabajo es analizar la calidad de la vivienda en los edictos del Programa de Locação Social y el Programa de Arrendamento Residencial, según los parámetros de vivienda adecuada (seguridad de tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; economía, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural). Método: arquitectura e ideología que analiza la relación entre el Texto (Programas de Locação Social y Arrendamento Residencial) y su Contexto (Centro Histórico de São Paulo). Resultados: según el análisis de los edictos según los parámetros de vivienda adecuada, el PLS y el PAR cumplen con los parámetros de disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; y ubicación.

PALABRAS CLAVE: Vivienda Adequada. Edictal Programa de Locação Social. Edictal Programa de Arrendamento Residencial.

1 INTRODUÇÃO

A habitação é uma das principais funções dos centros históricos. O centro histórico representa “o traçado inicial da cidade, são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas das formações sociais nos diferentes períodos históricos, através das quais evoluiu” (SALCEDO, 2007, p. 15). E a função residencial considera-se como uma salvaguarda do centro histórico.

Habitar, em gótico “wunian” significa permanecer, residir, estar satisfeito, e a palavra “friede” (paz) significa estar preservado de dano e da ameaça (HEIDEGGER, 1951 p. 3). Portanto, habitar nos tempos atuais é viver com satisfação, livre de ameaça de despejo, seguro, protegido da intempérie em arquiteturas com ambientes adequados a cultura e tecnologias seguras, sustentáveis, confortáveis, integradas ao contexto e adequadas às condições físico-geográficas.

Um lar traz além do edifício as memórias, histórias e sentimentos do homem que ali habita:

O ato de habitar é o modo básico de alguém se relacionar com o mundo. É fundamentalmente um intercâmbio e uma extensão; por um lado, o habitante que se acomoda no espaço e o espaço se acomoda na consciência do habitante, por outro, esse lugar se converte em uma exteriorização e uma extensão do seu ser, tanto do ponto de vista físico quanto mental (PALLASMAA, 2016, p. 7-8).

A habitação não está isolada, pertence ao bairro, a cidade, portanto, é o “núcleo inicial do urbanismo. Elas protegem o crescimento do homem, abrigam as alegrias e as dores de sua vida cotidiana [...] prolongando-se também no exterior nas diversas instalações comunitárias” (CIAM, 1933, p. 62). Assim, a qualidade da habitação precisa se expandir para além da unidade habitacional, se estendendo o seu contexto através dos equipamentos urbanos e dos serviços comunitários públicos disponíveis para esses moradores.

O direito à habitação está garantido no Art. 6º da Constituição da República de 1988 (BRASIL, 1988), “para todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras forma de discriminação, sendo competência dos governos federais, estaduais e municipais a criação de políticas e programas de habitação”. Cabe então aos governos federal, estadual e municipal a criação de políticas e programas de habitação que garantam o direito de habitar.

A moradia adequada, enquanto direito fundamental, está na Declaração Universal dos Direitos Humanos e no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais desde 1948; e para que uma moradia seja considerada adequada há alguns parâmetros que devem ser atendidos, como foi estabelecido pela Secretaria de Direitos Humanos (BRASIL, 2013), com base no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comentário nº4), sendo eles:

Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e

estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.

Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (UNITED NATIONS, 1992).

No entanto, no Brasil, em função das escassas políticas para habitação social, a população de baixa renda buscou ao longo do tempo soluções precárias para sua moradia, através de: habitação em cortiços, ocupação de forma irregular em prédios vazios, autoconstrução da casa em áreas periféricas, resultando em ocupações informais e moradias precárias, o que abrange uma segregação socioespacial ainda maior desta classe.

Na década de 1980, diante da crise econômica e da falta de políticas de habitação social para o centro de São Paulo, os moradores de cortiços se organizaram em movimentos dos sem-teto para reivindicar junto a Prefeitura de São Paulo a necessidade de habitação social (FRUGOLI, 2000).

Da década de 80 a 90, de acordo com o IBGE (2010), São Paulo teve um aumento populacional de 1.152.959, frente ao déficit de habitação e a demanda pelos movimentos sociais da população sem teto, a Prefeitura de São Paulo, na gestão de Erundina (1989 a 1993) criou o primeiro programa de atuação em cortiços no centro de São Paulo, posteriormente a gestão de Marta Suplicy (2001 a 2005) através do Programa Morar no Centro implementou vários programas de habitação social, entre eles o Programa Locação Social e Arrendamento Residencial, objeto de estudo do presente trabalho.

Os editais dos programas de habitação de interesse social deveriam atender aos parâmetros de moradia adequada, para que seja atendido a qualidade da moradia dos beneficiários.

2 OBJETIVO

Analisar a qualidade de habitação dos editais dos programas Locação Social e Arrendamento Residencial no centro histórico de São Paulo, segundo parâmetros de moradia adequada.

3 METODOLOGIA

O método de arquitetura e ideologia que tem a fundamentação filosófica e teórica de Bakhtin (1988; 2018), Ricoeur (2002) e Muntañola (2000; 2001), que relacionam o Texto com o seu Contexto. O método compreende duas etapas: o Contexto que é o Centro Histórico de São Paulo e o Texto que são os editais dos programas Locação Social e Arrendamento Residencial.

3.1. Contexto

Analisar o centro histórico de São Paulo através das dimensões físicas, sociais e simbólicas, apresentadas no Quadro 1.

Quadro 1 - Parâmetros para análise das dimensões física, social e simbólica do Contexto

Dimensão física	
Topografia	Clima, orientação solar, ventos.
Urbanas	Morfologia urbana, infraestrutura, serviços e equipamentos públicos; marcos urbanos. Os raios de influência dos equipamentos urbanos do lugar corresponderão aos parâmetros do Prinz (1986).
Serviços públicos	tratamento do esgoto, coleta de lixo e abastecimento de água potável. Construções preexistentes no entorno, segundo os estilos.
Dimensão Social	
Atores sociais	Renda mensal, composição familiar, ocupação e grupos sociais, movimentos sociais.
Agentes gestores	Agentes públicos que desenvolvem os programas de habitação social.
Históricas	Formação do bairro e transformações cronotópicas; identidade e memória.
Dimensão simbólica	
Cultura	Hábitos, práticas, estilo de vida, idiosincrasia, representações sociais e imaginárias, tradições comportamentais, representações e expressão de valores.

Fonte: Salcedo, 2021. Adaptado pelas autoras, 2023.

3.2. Textos

Os editais dos programas Locação Social e o Arrendamento Residencial serão analisados através dos parâmetros de moradia adequada apresentados no Quadro 2:

Quadro 2 - Parâmetros para análise de moradia adequada

Parâmetros	Indicadores
Segurança de posse	Locação ou financiamento da unidade de habitação, segurança contra despejos.
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	Saneamento básico (limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais urbanas), infraestrutura urbana (redes de energia, transporte e comunicações) e energia para cozinhar (gás, querosene, eletricidade, etc.).
Economicidade	Financiamento ou aluguel correspondente a 10% da renda mensal familiar
Habitabilidade	Tipologias de habitação: casa, apartamento conjugado, apartamento (com um, dois ou três dormitórios), m ² de área construída por unidade, m ² /cômodo, sistema construtivo e acabamentos, conforto ambiental.
Acessibilidade	Grupos vulneráveis (idosos, pessoas em situação de rua), Regulamentação para pessoas com deficiência física.
Localização	Acesso aos equipamentos e serviços coletivos (educação, saúde, cultura, lazer e transporte público), comércio e serviços locais (padaria, açougue, quitanda, mercearia, farmácia).
Adequação cultural	Habitação adequada às necessidades da composição familiar e padrões culturais dos grupos sociais.

Fonte: Salcedo, 2021. Adaptado pelas autoras, 2023.

4 ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.1 Centro histórico de São Paulo

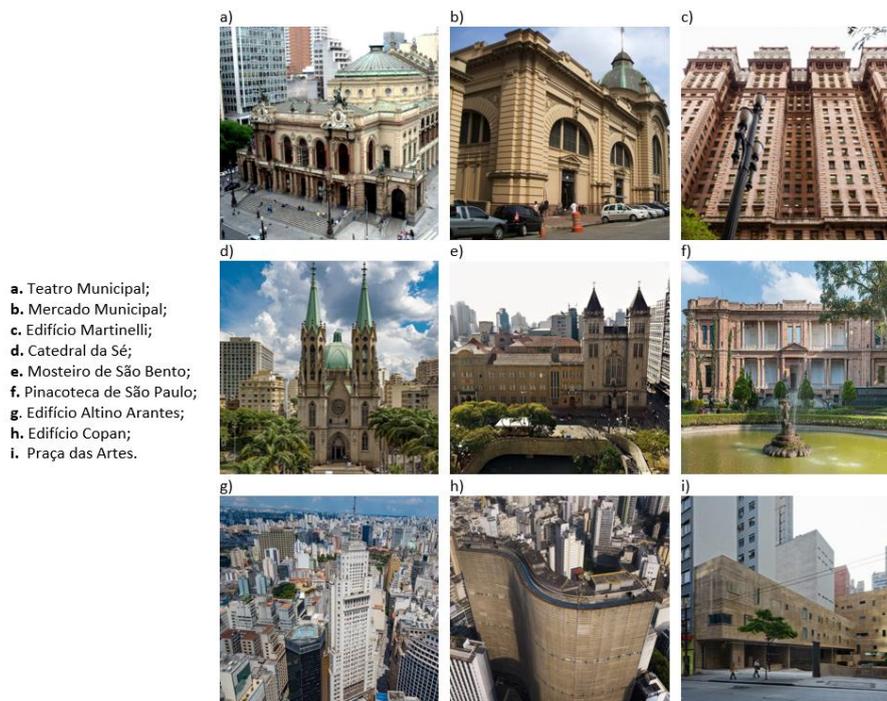
O centro histórico de São Paulo é um lugar caracterizado pelas dimensões físicas, sociais e simbólicas.

4.1.1. Dimensões físicas

O centro histórico de São Paulo compreende os distritos da Sé e República e na sua ambiência estão os distritos: Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Pari e Santa Cecília (Lei nº 13.399, de 1º de agosto de 2002). Possui uma área de aproximadamente 4,4 km², com irregularidade em sua topografia, com um declínio de até 0,5% e uma altitude média de mil metros. (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2002)

A arquitetura do centro histórico de São Paulo compreende diversos edifícios históricos tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico Nacional (IPHAN), Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), estilos e marcos arquitetônicos, como o Teatro Municipal (1911) e o Mercado Municipal (1933) que representam o estilo neoclássico, o Edifício Martinelli (1929) que representa o estilo clássico, a Catedral da Sé (1954) marcada pelo seu estilo neogótico, o Mosteiro de São Bento (1922) que traz em sua arquitetura o estilo neo românico, a Pinacoteca de São Paulo (1905) representando o estilo renascentista, o Edifício Altino Arantes (1947) com seu estilo art déco, a arquitetura moderna brasileira através do Edifício Copan (1966) e a representação da arquitetura contemporânea pela Praça das Artes (2012), entre outros (Figura 1).

Figura 1 - Edifícios tombados pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP no centro histórico de São Paulo



Fonte: IPHAN, 2023; Adaptado pelas autoras, 2023.

O centro histórico possui uma infraestrutura sólida com equipamentos e serviços comunitários públicos urbanos com educação, saúde, cultura, lazer e transporte público, além do comércio local (Figura 2).

Figura 2 - Equipamentos e serviços comunitários públicos no centro histórico de São Paulo.



Fonte: Map-of-Sao-Paulo, 2014; Adaptado pelas autoras, 2023.

4.1.2. Dimensões social

A área central de São Paulo inicialmente abrigava a classe média e a elite, que realizava todas as suas atividades no centro da cidade, como morar, trabalhar e serviços do cotidiano, nos anos 30 concomitantemente a isso ocorria a popularização desse espaço através da imigração, criando então uma identidade social para a cidade que foi sendo moldada através de uma diversidade de povos. Assim, a classe média e da elite foi se expandindo aos poucos para novos lugares, criando subcentros na cidade. Além da crescente popularização do centro, nos anos 60, de acordo com Frúgoli (2000, p. 61), iniciou-se “a evasão de empresas e bancos para outros subcentros, a deterioração de parte de seus equipamentos urbanos e ao declínio de seu valor imobiliário”. O vazio central foi sendo criado, acompanhado da queda de qualidade nos serviços públicos nesta região.

Na década de 70 a população que residia na cidade de São Paulo era de 5.924.615 milhões, sendo desse total 445.175 mil moradores da Zona Central e 79.903 mil habitantes do centro histórico. Na década de 80 o centro histórico era habitado por 93.964 mil pessoas e na década de 90 por 84.983 mil pessoas. No censo de 2010, a população que habitava o centro histórico de São Paulo era de 80.632 mil, reforçando essa evasão populacional do centro. (IBGE, 2010)

Na área central de São Paulo, segundo Bonduki (2000, p. 74), “uma parcela significativa da população encortiçada participava de forma estruturada do mercado de trabalho, morava em cortiços na área central, pagando para isso aluguéis altíssimos, que comprometem uma elevada parcela de sua renda”.

Ainda de acordo com o IBGE (2010), no ano de 1991 o centro histórico possuía 32.650 domicílios, tendo em média 2,60 moradores por domicílio. Um estudo realizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo, do ano de 1997, relata que a faixa etária da população naquela época seria de 38 anos, em sua maioria composta por trabalhadores registrados e com renda média de cinco salários mínimos. Portanto, a população que trabalha no centro que ganha até seis salários mínimos e mora em cortiços teria condições de beneficiar-se com os programas de habitação social.

A necessidade de morar perto do trabalho com infraestrutura e serviços, faz com que a população que trabalha no centro more em cortiços, de acordo com Bonduki (2000, p.75), “metade dos moradores gastam mais de 28% da renda familiar com o aluguel, e um quarto mais de 43%”, comprometendo os gastos básicos da família, já que excedem a porcentagem da renda mensal familiar, que deveria corresponder a 10% da renda mensal familiar (SALCEDO, 2021).

No centro de São Paulo, a ocupação organizada de prédios vazios e terrenos por grupos de sem-teto, ocorreu a partir de 1997 (FRUGOLI, 2000, p.61). Diante das condições precárias dos cortiços e do déficit de habitação, os grupos de sem-teto reivindicaram junto a Prefeitura de São Paulo, a criação de políticas de habitação para o centro urbano.

As primeiras políticas de habitação social para o centro de São Paulo foram implementadas na gestão da Luiza Erundina (1989 a 1993), através do Programa de Intervenção em Cortiços. Posteriormente, na gestão da Marta Suplicy (2001 a 2005), atendendo a demanda por habitação foi criado o Programa Morar no Centro, que implementou vários programas habitacionais, entre eles estão os Programas Locação Social e Programa Arrendamento Residencial, objeto de estudo da presente pesquisa.

4.1.3. Dimensões simbólicas

No centro histórico de São Paulo há uma pluralidade cultural que acompanhou a evolução de uma sociedade, que se destaca por sua forte miscigenação étnica e cultural. As tradições são expressadas tanto por uma sociedade como pelo indivíduo, “transmitindo seus costumes, comportamentos, memórias, rumores, crenças e lendas, para pessoas que adotem esses elementos a sua cultura.” (HOUAISS, 2009)

As tradições se manifestam através dos eventos, da gastronomia, dos monumentos arquitetônicos, nas manifestações populares e nos espaços culturais (Figura 3); e entre as festas típicas estão as promovidas por imigrantes. Um exemplo é o ano novo chinês, que é uma comemoração onde o ano novo segue o calendário lunissolar, o evento reúne gastronomia, danças e apresentações de artes marciais.

Um outro evento que está enraizado no centro de São Paulo é o carnaval, que teve início na cidade na década de 60 e que carrega nas ruas da cidade uma festa livre e democrática, com expressões culturais e com discurso de movimentos sociais ganhando mais espaço no repertório dos blocos carnavalescos, geralmente associados a causas: feministas, da população negra, dos LGBT'S e outras. (TEIXEIRA, 2019)

Figura 3 - Ano Novo chinês e Carnaval de rua, no centro histórico de São Paulo.



Fonte: Folha Uol, 2020; Estadão, 2019.

Outro marco cultural é a Virada Cultural, que acontece desde 2005 de maneira anual, com o intuito de promover cultura através da música, teatro, história e arte por 24 horas, promovendo vida no centro histórico como mencionado por Zarpelon (2013):

Trata-se de apostar na vocação da área central como espaço público apto a receber milhares de visitantes em busca de oferta cultural diversificada, ali acontecendo de maneira concentrada durante o período de 24 horas. Os eventos programados ganhariam intensidade capaz de garantir uma vivência requalificadora do espaço público da área central, bem como uma outra e inusitada relação com o patrimônio material (ZARPELON; ABASCAL, 2012 apud ZARPELON. 2013, p. 157.)

A área central carrega no seu simbolismo as tradições e a cultura em um ambiente múltiplo, onde vozes são escutadas com democracia, popularização e diversidade, através da multidão que ocupa o vazio central.

4.2. Editais dos Programas Locação Social e Arrendamento Residencial

Para o presente artigo, foram analisados dois programas de habitação de interesse social, o Programa Locação Social e o Programa de Arrendamento Residencial, ambos implementados no centro histórico de São Paulo na gestão municipal da Marta Suplicy, a análise foi realizada segundo parâmetros que asseguram a sustentabilidade e moradia adequada.

4.2.1 Programa Locação Social

O Programa Locação Social (PLS) foi criado em 12 de junho de 2002 pela Resolução Nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo e tem como objetivo:

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas.

É um programa promovido pela Prefeitura de São Paulo, que “oferta unidades habitacionais a valores acessíveis de aluguel para o atendimento prioritário e da população de

baixa renda” (SÃO PAULO, 2018). Os agentes que intervêm no PLS são os seguintes: a Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB/HABI) como Órgão Gestor; a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) como Órgão Operador e os locatários de imóveis do PLS como beneficiários. O financiamento é realizado através do Fundo Municipal de Habitação ou de fontes externas (nacionais ou internacionais).

O PLS procura viabilizar moradia adequada para beneficiários cujo renda familiar total seja de até três salários mínimos. O programa atende aos beneficiários do Fundo Municipal de Habitação, prioritariamente: pessoas acima de 60 anos, pessoas em situação de rua, pessoas portadoras de direitos especiais ou moradores em áreas de risco e de insalubridade (RESOLUÇÃO CFMH n°23, 2002).

É feita uma retribuição mensal através de um valor fixo, onde a capacidade de endividamento varia de acordo com a renda familiar dos beneficiários, sendo: renda familiar até dois salários mínimos corresponderá a 10%, renda familiar acima de dois salários mínimos até três salários mínimos corresponderá de 10% a 12% e famílias com renda familiar acima de três salários mínimos a capacidade de endividamento varia de 13% a 15%.

Cabe aos beneficiários do Programa Locação Social: cumprir as obrigações definidas no contrato (observadas as condições de uso do imóvel para o uso contratado); servir-se do imóvel para o uso contratado (de caráter exclusivamente residencial); atender prontamente às solicitações do órgão operador (COHAB); pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação; restituir o imóvel no estado em que o recebeu; realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel causados por seus moradores; não modificar as formas (interna ou externa) do imóvel sem o consentimento (prévio e por escrito) da COHAB; pagar as despesas de consumo (telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto) no imóvel; pagar as despesas ordinárias do condomínio; permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador; cumprir integralmente a “Convenção de Condomínio” e os “Regulamentos Internos” dos prédios e solicitar sua reavaliação socioeconômica à SEHAB/HABI quando houver alteração em sua situação financeira (para fins de modificação do subsídio).

A COHAB-SP produzirá as unidades a serem usadas no PLS seja por construção de novas edificações ou aquisição e reforma de imóveis existentes. Na produção ou reforma das edificações destinadas ao programa, deverá ser assegurado (sempre que possível) que a unidade habitacional tenha medidores individualizados do consumo de água, energia elétrica e gás, bem como espaços coletivos para as atividades de convivência. Entre as áreas para produção de novas unidades e os imóveis passíveis de seleção, deverão ser considerados os seguintes critérios: maior ou plena utilização dos investimentos já realizados; menor investimento por família ou pessoa; maiores opções de acesso a transporte coletivo e região que concentra os maiores índices de emprego (RESOLUÇÃO CFMH n°23, 2002). No Edital do PLS não consta os tipos de habitação, nem as áreas construídas, no entanto, os conjuntos habitacionais já implementados pelo PLS constam tipos de habitação que variam desde apartamentos conjugados até apartamentos de um dormitório ou apartamento de dois dormitórios.

O programa Locação Social possui seis empreendimentos em São Paulo, sendo eles Parque do Gato, Olarias, Vila dos Idosos, Asdrúbal do Nascimento, Senador Feijó e Palacete dos Artistas (COHAB, 2010), todos localizados na área central, dotada de equipamentos e serviços comunitários públicos, além da infraestrutura urbana e de saneamento.

A análise da qualidade do Edital do PLS foi realizada com base nos parâmetros de moradia adequada, os resultados constam no Quadro 3.

Quadro 3 - Parâmetros de moradia adequada no Programa Locação Social

Parâmetros	Descrição	Valor
Segurança de posse	Locação social. Não há segurança contra despejos	
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	Há tratamento do esgoto, coleta de lixo, abastecimento de água potável e rede de energia elétrica.	
Economicidade	Locação mensal correspondente de 10% a 15% da renda familiar	
Habitabilidade	Não há padronização no sistema construtivo, tipos de habitação, área construída por unidade e por cômodo, conforto ambiental.	
Acessibilidade	Atende a vulnerabilidade social, sem regulamentação para pessoas com limitações físicas.	
Localização	Proximidade aos equipamentos e serviços públicos comunitários	
Adequação cultural	O Edital do PLS não contempla as necessidades da composição familiar e padrões culturais dos grupos sociais.	
Legenda: Atendeu ■ Não atendeu ■ Atende parcialmente ■		

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2023.

De acordo com o edital, o Programa Locação Social atende de maneira parcial aos parâmetros de moradia adequada. Para SÁNCHEZ e SALCEDO (2019), "torna-se uma alternativa eficaz, flexível e inclusiva das políticas habitacionais".

4.2.2 Programa de Arrendamento Residencial – PAR

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) foi criado em 1999, como forma de assegurar o desenvolvimento de programas de interesse habitacional:

Foi instituído com a Medida Provisória nº 1.823 de 23 de abril de 1999, reeditada e revogada até ser convertida na Lei 10.188 de 12/02/2001, alterada posteriormente pela Lei 10.859 de 24/04/2004, para atender a demanda de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com a opção de compra no final do arrendamento (ARAÚJO, 2007, apud MARTINS. 2016, p.102).

Este é um programa de caráter federal sob gestão da Caixa Econômica Federal, voltado para grandes centros urbanos, tendo como origem de seus recursos o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, que de acordo com a Cartilha (2021) apresentada pela Caixa é composto de recursos provenientes de fundos e programas governamentais em extinção e de recursos obtidos por meio de empréstimo junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

A Prefeitura Municipal de São Paulo (gestão 2001-2004), em convênio com a Caixa Econômica Federal (CEF), implementou o PAR para habitação da população com renda mensal de três a seis salários mínimos por meio de taxas de arrendamento, onde no final do período de 15 anos do arrendamento, as famílias têm opção de comprar os imóveis.

De acordo com a Caixa Econômica Federal (2008), são requisitos para candidatar-se ao PAR:

Ser brasileiro nato ou naturalizado; ser maior de 18 anos ou emancipado; ser detentor de visto permanente no País, no caso de estrangeiro; renda familiar mensal até seis salários mínimos para proponentes ao arrendamento de unidades de empreendimentos inseridos em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos; não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretenda fixá-lo, ou detentor de financiamento habitacional em qualquer local do país; não ter contrato de arrendamento anterior rescindido, dentro do Programa, por descumprimento contratual (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2008).

A taxa de arrendamento inicial do imóvel varia de 0,5% a 0,7% do valor total do imóvel, sendo pago uma taxa mensalmente no período de 180 meses até completar o valor total do imóvel. O valor da taxa de arrendamento do imóvel é atualizado a cada período de 12 meses, a contar da data de assinatura do contrato (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2021)

De acordo com o edital do programa os imóveis que fazem parte do PAR podem ser adquiridos em empreendimentos na planta, recém construídos e/ou imóveis que necessitem de reforma ou requalificação; e é necessário que as características tipológicas construtivas em caso de imóveis novos ou em planta a serem construídos possuem área útil mínima de 37m² sendo compostos por dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Na área central de São Paulo, o programa possui alguns empreendimentos que passaram por uma requalificação, preservando sua tipologia.

Está previsto que os imóveis possuam infraestrutura, serviços e equipamentos públicos, para que seja atendido às necessidades básicas da população residente nos empreendimentos. O padrão da produção do PAR, para Bonates (2008) é verificado na tipologia, na qualidade construtiva e, sobretudo, na forma de implantação dos conjuntos no espaço urbano.

De acordo com o convênio assinado com a CEF (maio de 2001), a Prefeitura se obriga a implantar um conjunto de medidas que facilitem a obtenção de imóveis com “a redução nos custos e prazos para licenciamento, a melhoria na qualidade dos projetos e a indicação de famílias para os empreendimentos viabilizados (...). Também foram criados vários incentivos fiscais ao programa” (PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO, março de 2004, p. 15-16).

Seguindo a metodologia de análise da qualidade habitacional com base na sustentabilidade e na moradia adequada, o Programa de Arrendamento Residencial foi analisado para compreender se os indicadores do programa atendem aos parâmetros de moradia adequada, como representado no Quadro 4.

Quadro 4 - Parâmetros de moradia adequada no Programa Arrendamento Residencial

Parâmetros	Descrição	Valor
Segurança de posse	Arrendamento por 15 anos, após isto o arrendatário pode financiar a compra do imóvel, o direito à posse só é garantido perante o pagamento mensal.	
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	Há tratamento do esgoto, coleta de lixo, abastecimento de água potável e rede de energia elétrica.	
Economicidade	O arrendamento corresponde a uma taxa inicial de 0,5% a 0,7% do valor total do imóvel.	
Habitabilidade	Tipologias de habitação: apartamentos conjugados, apartamentos com área útil mínima de 37m ² , no entanto, podem sofrer variações quando se trata de projetos de recuperação de edifícios. No Edital do PAR não constam as áreas dos cômodos, nem o conforto ambiental. Não é analisada a composição familiar.	
Acessibilidade	Grupos vulneráveis com pessoas de baixa renda e regulamentação para pessoas com limitações físicas, com apartamentos localizados no térreo. No Edital não consta a área por unidade de habitação e cômodos.	
Localização	Proximidade aos equipamentos e serviços públicos comunitários	
Adequação cultural	O Edital do PAR não contempla as necessidades da composição familiar e padrões culturais dos grupos sociais.	
Legenda: Atendeu ■ Não atendeu ■ Atende parcialmente ■		

Fonte: Elaborado pelas autoras, 2023.

CONCLUSÃO

A partir do Texto (Programas Locação Social e Arrendamento Residencial) e do Contexto (Centro Histórico de São Paulo) é possível observar a influência positiva dos programas habitacionais para o centro histórico de São Paulo, visando a preservação e reabilitação das edificações históricas para habitação social.

O Programa Locação Social atende aos seguintes parâmetros de moradia adequada: disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; e localização. Atende parcialmente aos parâmetros de segurança de posse, economicidade e acessibilidade. E não atende ao parâmetro de habitabilidade e adequação cultural.

O Programa Arrendamento Residencial atende apenas aos parâmetros de disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura e localização; atende parcialmente aos parâmetros: de segurança de posse e acessibilidade; e não atende aos parâmetros de: economicidade, habitabilidade e adequação cultural.

De acordo com a análise realizada dos editais, os programas Locação Social e Arrendamento Residencial não atendem todos os parâmetros de moradia adequada. Portanto, recomenda-se que para melhorar a qualidade de habitação social, os Editais dos PAR e PLSP atendam aos parâmetros de moradia adequada estabelecidos pela ONU (1992).

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Ana Cristina da Silva. **A casa (própria) alugada no Programa de Arrendamento Residencial: questões da política pública habitacional e o caso do Residencial Cavalari na cidade de Marília – SP**. Dissertação (mestrado). São Carlos, 2007.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à moradia adequada**. Brasília, DF, 2013. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf. Acesso em 01 de novembro de 2022.

BONDUKI, N. **A necessidade de habitação social na área central**. In: Habitar, São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana. São Paulo: estação Liberdade, 2000, p. 74-75.

CAIXA. **Normativo da Caixa sobre o Programa de Arrendamento Residencial**. Disponível em: <https://fundosdegoverno.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FAR/detalhe/legislacao;jsessionid=stJVGjdt9iHpyVSRtajzDNC>. Acesso em: 28 de outubro de 2022.

CIAM – Congresso Internacional de arquitetura Moderna. **Carta de Atenas de 1933**. In: CURY, I. (Org.). Cartas patrimoniais. 3. ed. rev. aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2004. p. 62.

FRÚGOLI JR., H. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez/Edusp, 2000.

HEIDEGGER, M. **Construir, Habitar, Pensar** (“Bauen, Wohnen, Denken”, 1951). Conferência pronunciada por ocasião da “Segunda Reunião de Darmstadt”. Publicado em Vortäge und Aufsätze, G. Neske, Pfullingen, 1954. Tradução de Marcia Sá Cavalcante Schuback.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. **Dicionário eletrônico houaiss**. Rio de Janeiro: Objetiva, v. 1, 2009.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico**, São Paulo, 2010. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em 10 de novembro de 2022.

MARTINS, Juliana Cavallini. **Habitação social em centros urbanos consolidados: análise dialógica desde o percurso do projeto ao uso social: São Paulo (Brasil) e Roma (Itália)**. 2016, Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Bauru, 2016.

PALLASMAA, Juhani. **Habitar**. Barcelona: Gustavo Gili, 2016, p. 7-8.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Programa de Locação Social São Paulo**. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/vale_do_anhangabau/locacao_social/index.php?p=320013. Acesso em: 28 de outubro de 2022.

RESOLUÇÃO CFMH n°23, de 12 de junho de 2002. **Programa de Locação Social no Município de São Paulo**. Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf. Acesso em: 25 de novembro de 2022.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **Perception of the Cultural Landscape in Historical Centers**. In: Lopes da Cunha F., Rabassa J. (Org.). Festivals and Heritage in Latin America. The Latin American Studies Book Series. 1ed. Cham:

Springer, 2021, v. 1, p. 101-112.

_____. **A reabilitação das residências nos Centros Históricos da América Latina. Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil).** São Paulo: Editora UNESP, 2007. p.15.

SÁNCHEZ, Edgar Mauricio Bárcenas; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **Programa de Locação Social como alternativa para o déficit de habitação e à salvaguarda do patrimônio arquitetônico no centro histórico de São Paulo.** Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, v. 7, n. 47, 2019, p.8.

TEIXEIRA, Vinicius Ribeiro Alvarez. **Carnaval de rua de São Paulo: disputas e representações.** 2019, p. 22.

ZARPELON, Larissa Francez. **Espaço público e ocupação efêmera: a Virada Cultural como instrumento de requalificação do Centro Histórico de São Paulo.** 2013. Dissertação (Mestrado) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.