



PCC USP

UCSAL

# MANUAL DE REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM ÁREAS CENTRAIS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

## SÃO PAULO/ SALVADOR/ RIO DE JANEIRO

Convênio MCT/FINEP/FVA – HABITARE 2004

Referência FINEP – 2330/04

Código I. Contratual – 0.1.04.1061.00



# EQUIPE REABILITA

<b>E P U S P</b>	<b>Coordenação Geral</b>	<b>Prof. Dr. Witold Zmitrowicz</b>
	<b>Co-coordenação</b>	<b>Profª Drª Mércia M. S. Bottura de Barros</b>
	<b>Pesquisadores</b>	<b>Cristiano Marquês. Fabio Alessandro Socci Fabíola Garcia Vanderlinde Valéria Cusinato Bomfim,</b>
	<b>Iniciação</b>	<b>Cléber de Oliveira Moita Débora Cristina Beraldes Costa Ingrid Schmidt Ori Martim Gross Rodrigues</b>
<b>U C S A L</b>	<b>Coordenação</b>	<b>Prof. Dr. Marcos Jorge Almeida Santana</b>
	<b>Pesquisadores</b>	<b>Anderson Oliveira Santos Joeliete Vitória de Mattos Patrícia Miranda Lordêlo</b>
	<b>Iniciação</b>	<b>Jutilane Brito da Guia Poliana Santos Rodrigues</b>
<b>U F R J</b>	<b>Coordenação</b>	<b>Profª Drª Ângela Gabriella Rossi</b>
	<b>Co-coordenação</b>	<b>Profª Drª Angela Maria Moreira Martins Prof. Dr. Camilo Michalka</b>
	<b>Pesquisadores</b>	<b>Lorena Negri Castello</b>
	<b>Iniciação</b>	<b>Camila Feijó Gabriela Carvalho da Silva Marco Belotti Phelipe P. Gouvêa</b>

# OBJETIVOS

Elaborar um manual para a orientação de reabilitação de edifícios para habitação de interesse social (HIS) em áreas centrais, contemplando procedimentos, custos, tecnologias, financiamentos, legislações e processos que influenciam na determinação dos mesmos.

# Participação dos Co-executores e Intervenientes

<b>INTERVENIENTES</b>	<b>SEHAB, CONDER, EPUSP</b>
<b>CO-EXECUTORES</b>	<b>CONDER, SEHAB SP</b>
<b>COLABORADORES</b>	<b>CDHU SEHAB RJ</b>

# METODOLOGIA

<b>ESTRUTURAÇÃO DA PESQUISA BIBLIOGRÁFICA</b> <b>SÃO PAULO/RIO DE JANEIRO/SALVADOR</b> <b>ÁREA CENTRAL/REABILITAÇÃO/HIS</b>	<b>AMBIENTE URBANO</b> <b>LEGISLAÇÃO</b> <b>PROCEDIMENTOS E FINANCIAMENTOS</b> <b>CUSTOS E TECNOLOGIA</b>	
<b>EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS</b>	<b>ITÁLIA (EPUSP)</b> <b>PORTUGAL (UCSAL)</b> <b>FRANÇA (UFRJ)</b>	
<b>ESTUDOS DE CASO</b>	<b>EPUSP</b>	<b>HOTEL SÃO PAULO</b> <b>LABOR</b> <b>MARIA PAULA</b> <b>RISKALLAH JORGE</b>
	<b>UFRJ</b>	<b>SENADOR POMPEU, 34</b> <b>TRAVESSA DO MOSQUEIRA, 20</b>
	<b>UCSAL</b>	<b>RUA DOS MARCHANTES, N. 38, 40 e 42</b>
<b>ENTREVISTAS</b>	<b>MOVIMENTOS SOCIAIS, ASSESSORIAS TÉCNICAS,</b> <b>CONSTRUTORAS, TÉCNICOS DE ÓRGÃOS PÚBLICOS</b>	

# ESTUDOS DE CASO



**EPUSP** HOTEL SÃO PAULO  
LABOR  
MARIA PAULA  
RISKALLAH JORGE



**UFRJ** SENADOR POMPEU, 34  
TRAVESSA DO MOSQUEIRA, 20



**UCSAL** RUA DOS MARCHANTES, N. 38, 40 e 42

# QUADRO SÍNTESE I

<b>São Paulo/ Rio de Janeiro/ Salvador</b>	
<b>A m b i e n t e</b> <b>U r b a n o</b>	<b>Movimentos sociais organizados</b>
	<b>Edifícios vazios</b>
	<b>Políticas e Programas envolvendo HIS</b>
	<b>Parque imobiliário diferenciado nas três cidades</b>
	<b>Edifícios de valor histórico e cultural - bens tombados</b>
	<b>Preço da terra elevado</b>
	<b>Pouco interesse por parte da indústria da construção civil em reabilitação</b>
	<b>Complexidade da questão fundiária, envolvendo valores e direito de propriedade</b>
	<b>Parque imobiliário e ambiente urbano muitas vezes não atendem às novas exigências - são necessárias adequações</b>

# QUADRO SÍNTESE II

<b>São Paulo/ Rio de Janeiro/ Salvador</b>	
<b>L e g i s l a ç ã o</b>	Há pouca legislação específica a reabilitação
	Os processos são analisados caso a caso;
	As normas apresentam certa flexibilidade, o que acaba por transferir aos técnicos a responsabilidade de aprovação;
	Alguns imóveis são tombados, limitando o tipo de reabilitação a ser
	Os códigos de obras dos municípios, muitas vezes, não abordam todas as questões relativas as reabilitações
	São Paulo apresenta avanços na legislação de reabilitação voltada para HIS, apesar de não haver ainda a utilização efetiva dos
	A cidade do Rio de Janeiro não revisou o PDE;
	A cidade de Salvador segue um leque maior de normas de preservação



# QUADRO SÍNTESE III

<b>São Paulo/ Rio de Janeiro/ Salvador</b>	
<b>P r o c e d i m e n t o s e</b>	<b>A CEF Caixa Econômica Federal é o principal agente financiador de projetos de reabilitação - PAR</b>
	<b>As linhas de financiamento dificultam o atendimento de famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos.</b>
	<b>Poucas linhas de financiamentos</b>
	<b>Pouco subsídio público;</b>
	<b>A CEF especifica materiais e técnicas a serem adotadas na reabilitação</b>
	<b>A CEF só contrata construtoras que atendam um padrão específico.</b>
	<b>Os empreendimentos concluídos da CEF, são administrados por empresas e não pelos condôminos.</b>
	<b>As linhas de crédito não contemplam a necessidade de manutenção e operação condominial</b>
	<b>Em São Paulo, há recursos do PAC CDHU e do FMH da SEHAB PMSP</b>
	<b>No Rio de Janeiro, há o Projeto Morando no Centro, o qual engloba outros projetos.</b>
	<b>Salvador conta com recursos variados para a reabilitação da área central.</b>
	<b>Participação de movimentos sociais e assessorias técnicas em São Paulo</b>
	<b>Constituiu-se a CAHEIS em São Paulo e o ETELF em Salvador para a análise de projetos voltados para reabilitação</b>
	<b>Não familiaridade com os procedimentos e financiamentos</b>
	<b>Falta formação técnica, legal, financeira e social específicos à temática, tanto para os projetistas, como para os técnicos que avaliam a viabilização dos empreendimentos e projetos</b>

# QUADRO SÍNTESE IV

<b>São Paulo/ Rio de Janeiro/ Salvador</b>	
<b>T e c n o l o g i a  e  C u s t o s</b>	<b>Pouco desenvolvimento e baixa aplicação de novas técnicas construtivas e novos materiais voltados para reabilitação.</b>
	<b>Soluções e materiais de baixa qualidade são adotados para redução de custos</b>
	<b>Muitas vezes a reabilitação envolve o uso misto de técnicas e materiais de restauro e construção nova.</b>
	<b>Não há uma referência de índices de preços e valores específicos para a reforma no Brasil.</b>
	<b>Logística complexa para obras em áreas centrais</b>
	<b>Unidades habitacionais com tipologias semelhantes nas três cidades.</b>
	<b>A tipologia dos imóveis reabilitados em São Paulo difere das outras cidades, caracterizando-se por edifícios de múltiplos pavimentos com aproveitamento da estrutura construída (fundação, vigas, pilares, lajes, etc.);</b>
	<b>Os serviços mais significativos incidentes sobre o valor total da obra são: instalações e aparelhos, revestimentos e pinturas, e paredes e painéis, num total de 70%.</b>
	<b>Em Rio e Salvador, a tipologia das edificações se caracteriza por casarões e edificações em ruínas;</b>
	<b>Em Rio e Salvador, as unidades habitacionais apresentam valor unitário alto, pois há uma limitação de projeto a fim de se preservar o gabarito e a volumetria das edificações reabilitadas</b>

## EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS

### Experiências Internacionais

P  
o  
r  
t  
u  
g  
a  
l

Coimbra , Évora , Guimarães , Lisboa , e Porto

Preservação: o desenho urbanístico, salvaguardando o patrimônio histórico, arquitetônico, e arqueológico da área de intervenção

Implementação de técnicas de gestão da sustentabilidade

Recuperação de imóveis, prédios ou frações de prédios, de habitação própria ou arrendado para a reutilização com fins habitacionais. Participação direta do poder municipal.

Além disto, nas experiências portuguesas nota-se a grande ênfase dada na legislação urbanística, envolvendo as questões fundiária e imobiliária.



## EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS

### Experiências Internacionais

**As intervenções em Turim. Preocupação do poder público em envolver a população e os agentes locais no processo de reabilitação**

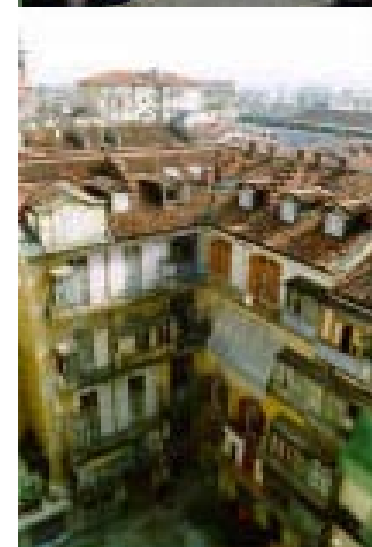
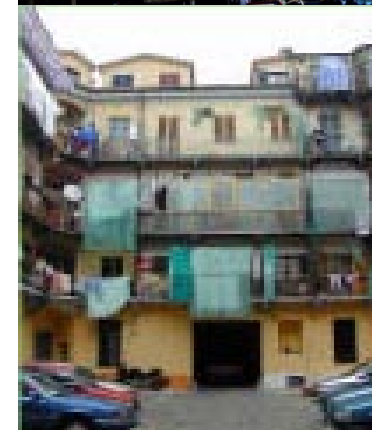
**A dinâmica das expropriações otimiza e reduz os custos das recuperações e reformas. Os proprietários são orientados a manter os moradores na edificação recuperada**

**Define e especifica a possibilidade de intervenção pública nas construções, quando o objetivo for a habitação econômica e popular.**

**Orienta formas e modalidades de financiamento para a recuperação urbana e de edificações. Obriga os municípios a investirem no mínimo 15% dos recursos destinados à habitação em recuperação urbana e de edificações**

**Define aquisição de imóveis degradados para posterior recuperação, reduzindo exigências hipotecárias de garantia de empréstimos para este fim.**

I  
t  
á  
i  
a



## EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS

### Experiências Internacionais

**A experiência francesa foi analisada em duas partes: Cidade de Paris e a Cidade Jardim Butte Rouge.**

**OPAHs Operações Programadas de Melhoria na Habitação**

**Ajudas Técnicas, Sociais e Financeiras Oferecidas**

**Operações de Melhoria da Habitação**

**Operações de Melhoria da Habitação Degradada**

**ANAH (Agencia Nacional para a Melhoria do Habitat)**

**OAHDs (Operações de Melhorias em Habitações Degradadas)**

**A análise e indução do mercado ( parque imobiliário público)**

**Empresas encarregadas pelas intervenções**

**Apoio técnico**

**Assistência administrativa**

**Acompanhamento de operadores de OHD, atentos a questão da salubridade**

**F  
r  
a  
n  
ç  
a**



# DISSEMINAÇÃO DE RESULTADOS

Site eletrônico: <http://reabilita.pcc.usp.br>

VIII Semana de Mobilização Científica na UCSAL em outubro de 2005. Mesa de Pesquisa - Gestão Habitacional, com o Prof. Dr. Witold Zmitrowicz e toda a equipe de pesquisadores do Reabilita de Salvador

UCSAL EM NOTÍCIAS, Jornal da UCSAL: entrevista Prof Dr Marcos Jorge Santana sobre o Reabilita