

MORADIA NO CENTRO: da reflexão à ação

Levantamento de
imóveis vazios e ociosos
no bairro de Santo Antônio



Habitat
para a Humanidade®
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



SOLID
GROUND

Motivação e Identificação do Objeto de Estudo



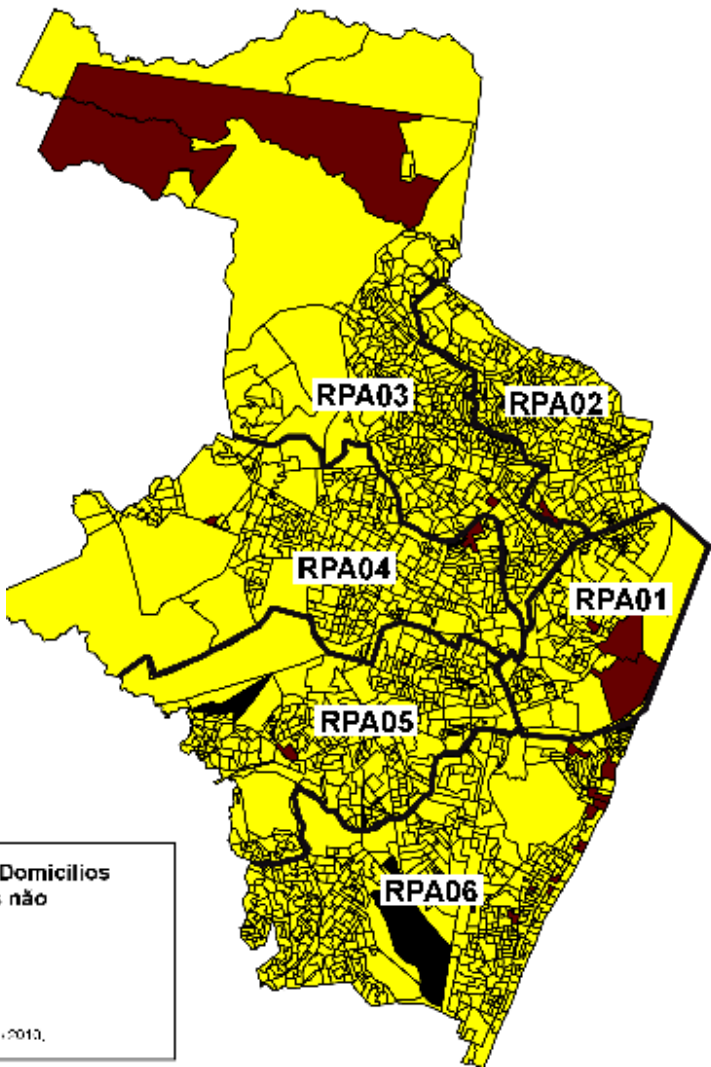
Habitat
para a Humanidade®
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



RECIFE



Sinopse do Censo 2010 - Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados

0 a 100

100 a 215

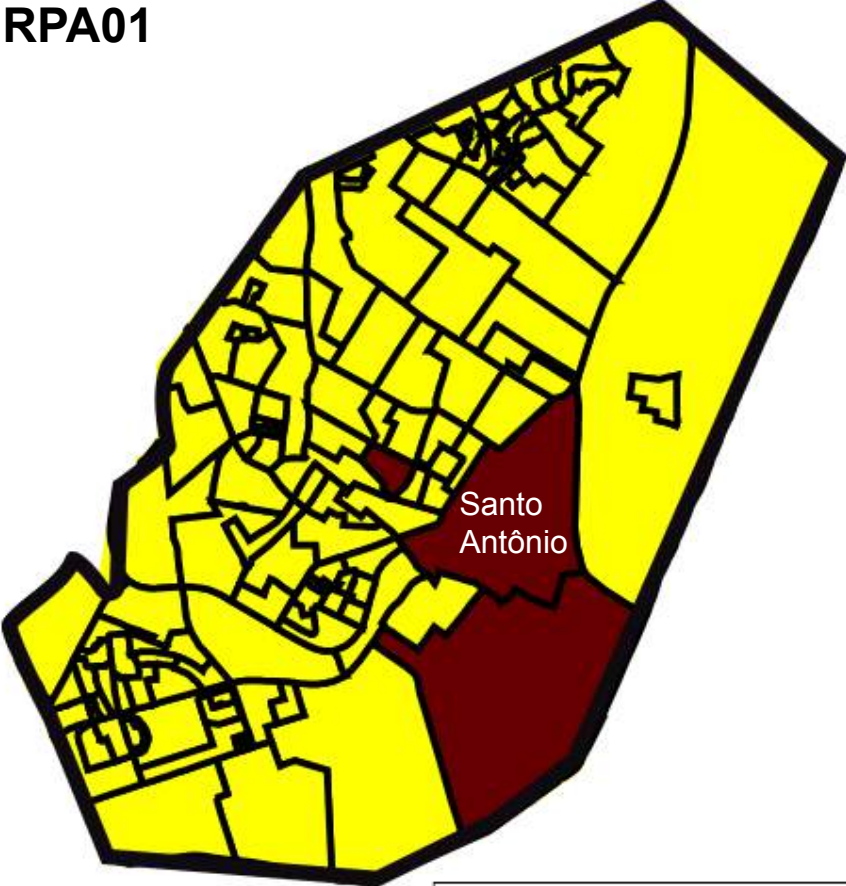
Fonte: IBGE, Sinopse por Cidade - Censo 2010.

Tabela 1310 - Domicílios recenseados, por espécie e situação do domicílio - Sinopse

Variável - Domicílios recenseados (Unidades)					
Subdistrito e Município	Ano x Espécie				
	2010				
	Total	Particular	Particular - ocupado	Particular - não ocupado	%
RPA 01 - Recife	29.256	29.163	25.586	3.577	12,3%
RPA 02 - Recife	69.720	69.697	64.977	4.720	6,8%
RPA 03 - Recife	102.199	102.109	94.977	7.132	7,0%
RPA 04 - Recife	94.279	94.213	86.613	7.600	8,1%
RPA 05 - Recife	85.304	85.267	78.495	6.772	7,9%
RPA 06 - Recife	134.342	134.266	120.562	13.704	10,2%
Recife (PE)	515.100	514.715	471.210	43.505	8,5%

Fonte: IBGE - Censo 2010

A análise da situação de desocupação dos “Domicílios Particulares Permanentes Não Ocupados” da cidade do Recife aponta a concentração nas RPA 1 e RPA 6, com desocupação superior a 10%.



Sinopse do Censo 2010 - Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados

0 a 100

100 a 245

Fonte: IBGE, Sinopse por Bairro - Censo 2010.

Tabela 1310 - Domicílios recenseados, por espécie e situação do domicílio - Sinopse					
Variável - Domicílios recenseados (Unidades)					
Bairro e Município	Ano x Espécie				
	2010				
	Total	Particular	Particular - ocupado	Particular - não ocupado	%
Recife - Recife (PE)	218	214	201	13	6,07%
Santo Amaro - Recife (PE)	9.358	9.346	8.490	856	9,16%
Boa Vista - Recife (PE)	7.275	7.240	6.002	1.238	17,10 %
Soledade - Recife (PE)	1.228	1.222	1.015	207	16,94 %
Santo Antônio - Recife (PE)	245	243	143	100	41,15 %
Paissandu - Recife (PE)	214	213	180	33	15,49 %
Ilha do Leite - Recife (PE)	416	411	361	50	12,17 %
Coelhos - Recife (PE)	2.520	2.508	2.324	184	7,34%
Ilha Joana Bezerra - Recife (PE)	3.943	3.943	3.610	333	8,45%
Cabanga - Recife (PE)	567	566	507	59	10,42 %
São José - Recife (PE)	3.272	3.257	2.753	504	15,47 %

Fonte: IBGE - Censo 2010

Destaque para o Bairro de Santo Antônio onde 41,15% do total de domicílios particulares estão entre os “domicílios particulares permanentes não ocupados”. Crescimento de 33,66% em relação ao censo anterior (ano 2000 – 7,49%).



SANTO ANTÔNIO

Bairro e Município	Total	Particular	Particular - ocupado	Particular - não ocupado	%
Santo Antônio - Recife (PE)	245	243	143	100	41,15%

Dados agregados

16,71%	245	Total de domicílios
	2	Total de domicílios coletivos
83,29%	243	Total de domicílios particulares
	2	Total de edificações em construção
	1466	Total de endereços
	0	Total de endereços com coordenadas coletadas
	1043	Total de endereços com identificação de número
	0	Total de endereços rurais
	184	Total de endereços sem numeração
	1466	Total de endereços urbanos
	1225	Total de estabelecimentos
	0	Total de estabelecimentos agropecuários
3	Total de estabelecimentos de ensino	
	1219	Total de estabelecimentos de outras finalidades
	3	Total de estabelecimentos de saúde

Os 245 domicílios representam apenas 16,71% do total de endereços urbanos do bairro, reafirmando o caráter comercial, o que aponta para a possibilidade de um número de imóveis vagos muito superior ao levantado pelo censo, se levarmos em conta os estabelecimentos.

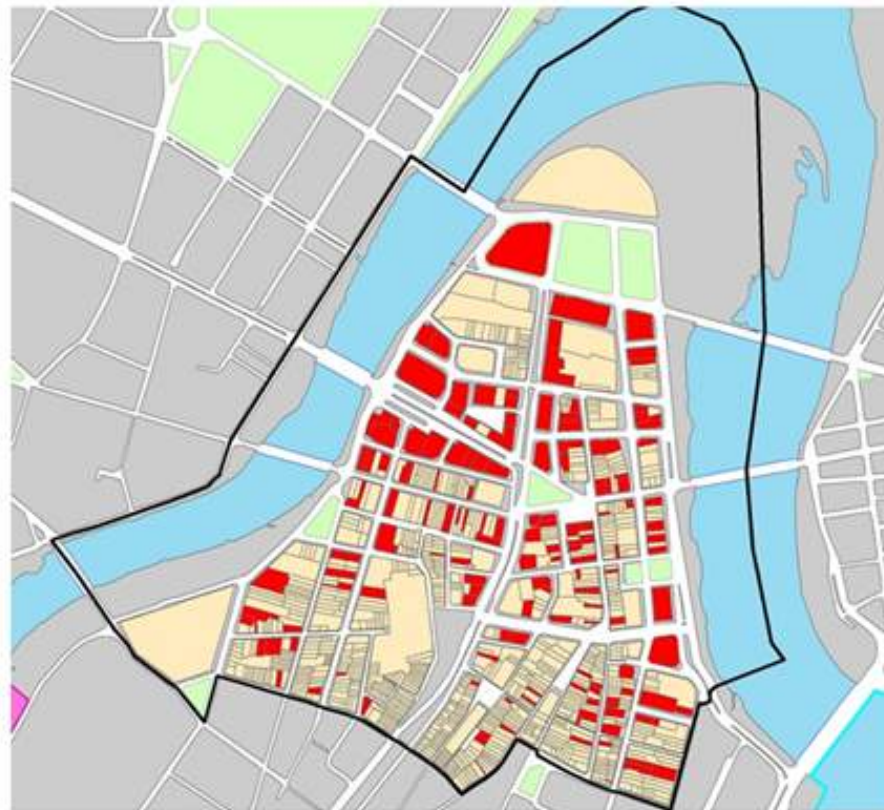


Objeto de estudo definido:

Utilização do Sistema de Informações Geográficas (ESIG), para identificação das edificações com 5 pavimentos ou mais (parâmetro estabelecido para filtrar os imóveis com maior potencial de reabilitação para habitação).

Dos 1.002 lotes no bairro de Santo Antônio, cadastrados na base do ESIG, 155 possuem edificações com 5 ou mais pavimentos

Santo Antônio



155 edificações com quantidade de pavimentos ≥ 5



Habitat
para a Humanidade
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



Levantamento das informações

Metodologia e Resultados

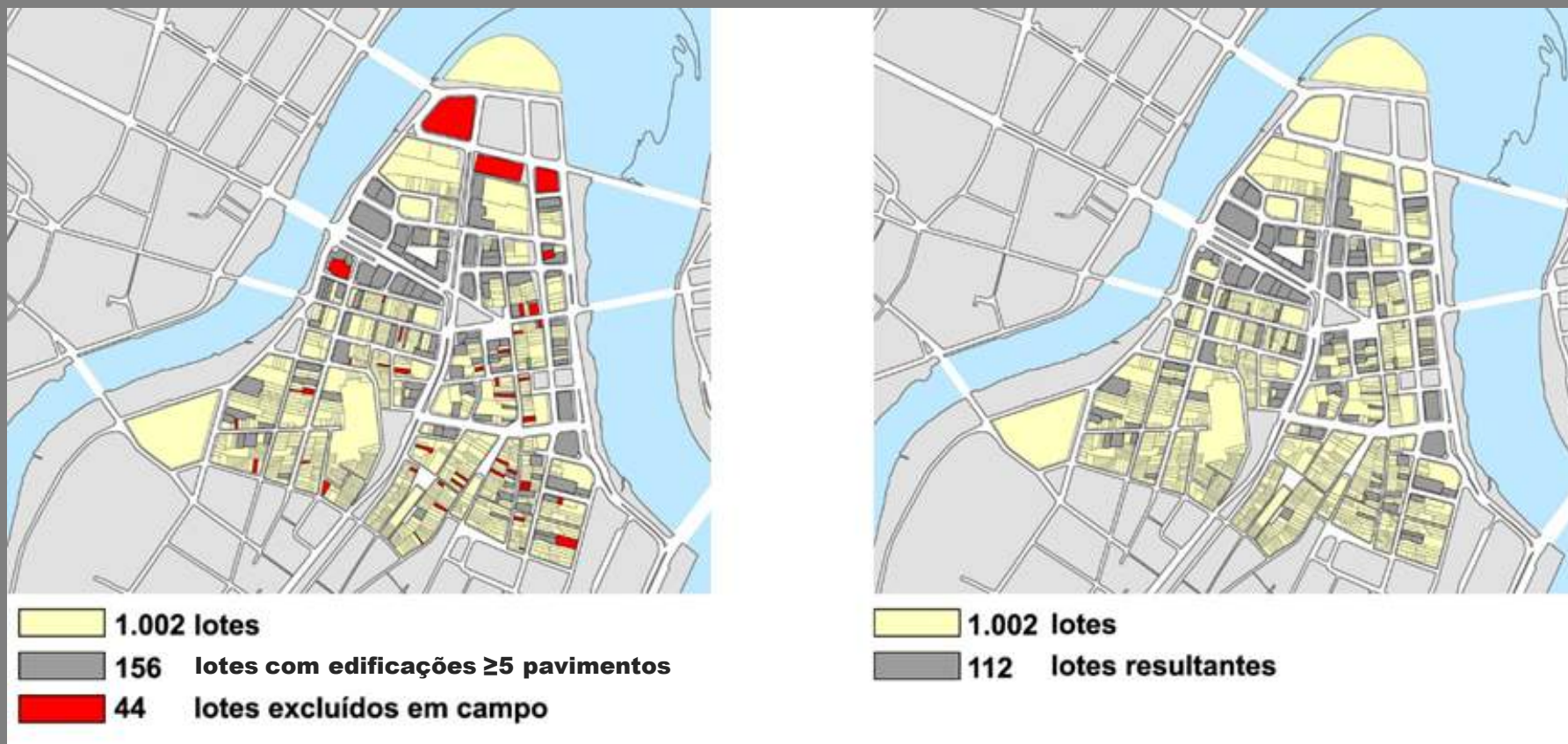
Metodologia Utilizada

1. Elaboração de banco de dados das 155 edificações, contendo:
 - Dados secundários obtidos através do ESIG - nome edifício, endereço, ano da construção, área construção, área lote, nº de pavimentos, tipo de empreendimento (uso);
 - Dados primários obtidos através de levantamento em campo (observação/entrevistas) das 155 edificações (confirmação dos dados secundários observáveis, situação de ocupação, estado de conservação, situação do entorno.



1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Nome:		Nº da Ficha:
Ano de Construção:	Área Construída (m²):	Área do Lote (m²):
Endereço:		Nº Pavto:
1. Identificação do levantador:		
2. Data do Levantamento:		3. Turno:
4. Endereço Correto: ☐ Sim ☐ Não ⁵ ☐ Não Identificável (NI)		
5. Se não, qual? (Rua/Número):		
2. USO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL		
6. Situação de Ocupação: ☐ Desocupado ⁶ ☐ Menos da metade ocupado ⁷⁻⁸ ☐ Mais da metade ocupado ☐ Maioria ocupado ☐ NI		
7. Se, menos da metade ocupado: ☐ Maioria Térreo/Sobrelaja ☐ Maioria Pavimento Tipo		
8. Se, desocupado ou menos da metade ocupado, tempo de desocupação (em anos): ☐ NI		
9. Situação de abastecimento de água: ☐ Normal ☐ Cortado/Suspensão ☐ NI		
10. Situação de fornecimento de energia elétrica: ☐ Normal ☐ Cortado/Suspensão ☐ NI		
11. Se existe uso/configuração diferenciada do Pavto Térreo: ☐ Sim ¹² ☐ Não ☐ NI		
12. Se sim, qual: ☐ Comércio/Lojas ☐ Estacionamento ☐ Outro _____		
13. Uso/configuração dos pavtos TIPO: ☐ Comercial ☐ Residencial ☐ Outro _____ ☐ NI		
3. CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL/ ENTORNO		
14. Estado de Conservação Geral: ☐ Bom ☐ Regular ¹³ ☐ Ruim ¹⁵ ☐ Precário ¹⁵		
15. Principais Elementos: ☐ Fachada ☐ Esquadrias ☐ Escada/elevador ☐ Paredes Internas ☐ Piso		
16. Estado de Conservação das Estruturas: ☐ Bom ☐ Regular ¹⁷ ☐ Ruim ¹⁷ ☐ NI		
17. Patologias Observadas: ☐ Rachadura/Fissura ☐ Infiltração ☐ Ferrugem Exposta ☐ Outro _____		
18. Estado de Conservação do Telhado: ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim ¹⁹ ☐ NI		
19. Se ruim, patologias observadas: ☐ Estrutura ☐ Telhas ☐ Outro _____		
20. Danos Aparentes:		
21. Se existe área não edificada: ☐ Sim ²² ☐ Não ☐ NI		
22. Se sim, tamanho relativo à lâmina ☐ Maior ☐ Equivalente ☐ Menor		
23. Estado de Conservação da Calçada Frontal: ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
24. Estado de Conservação da Rua Frontal: ☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim		
Comentários Adicionais:		

2. Ajuste do objeto após levantamento em campo:

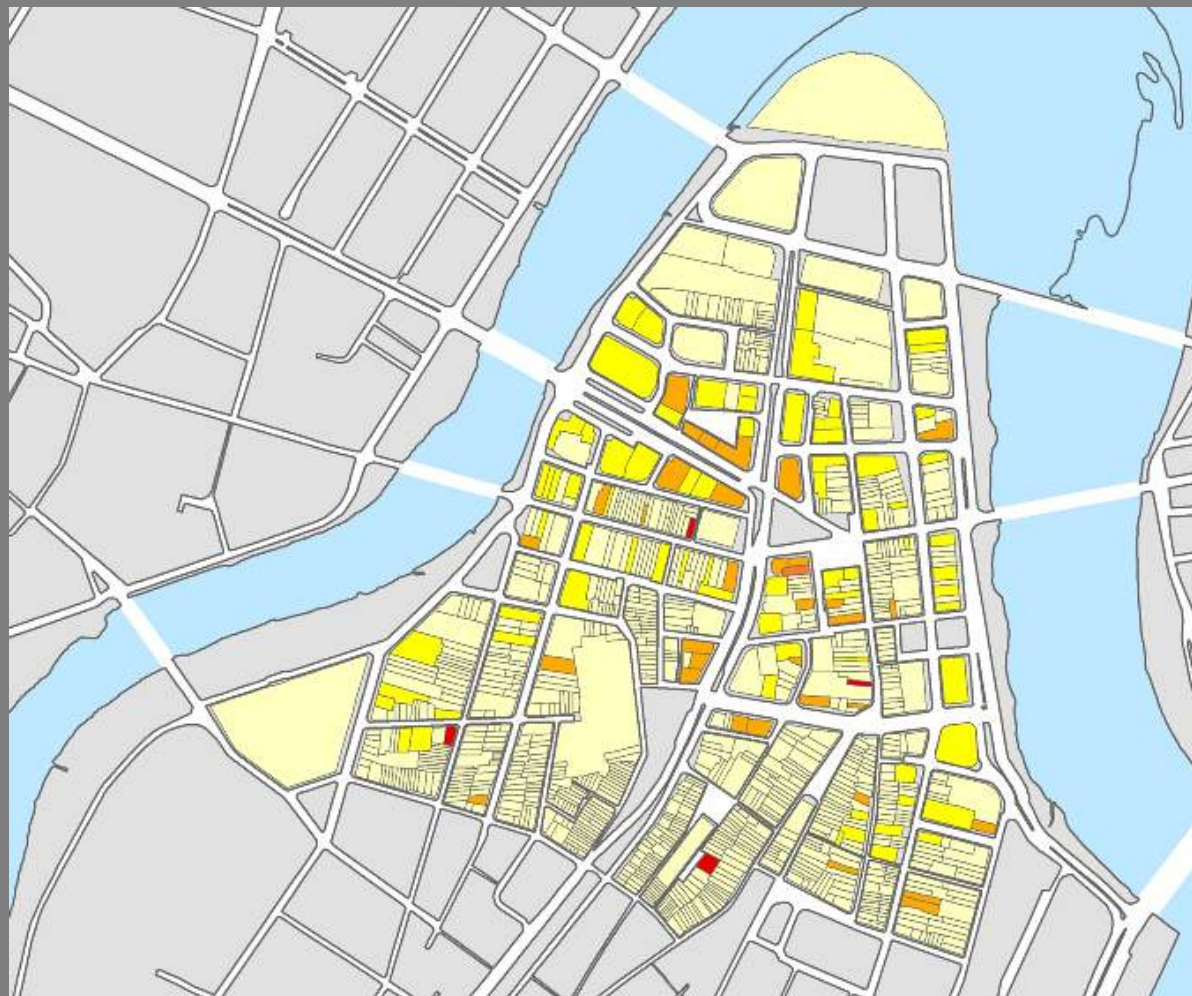


A base inicial de 155 lotes foi atualizada após as idas a campo, com o acréscimo de mais 1 lote/edificação e a exclusão de outros 44. As edificações foram excluídos pela diferença entre as informações contidas no cadastro da prefeitura e a observação em campo. Em alguns casos, o número de pavimentos do cadastro não correspondia com a realidade, ou eram imóveis históricos/institucionais, como o Teatro de Santa Isabel e o Palácio da Justiça.

3. Análise de dados e construção dos mapas de resultado:

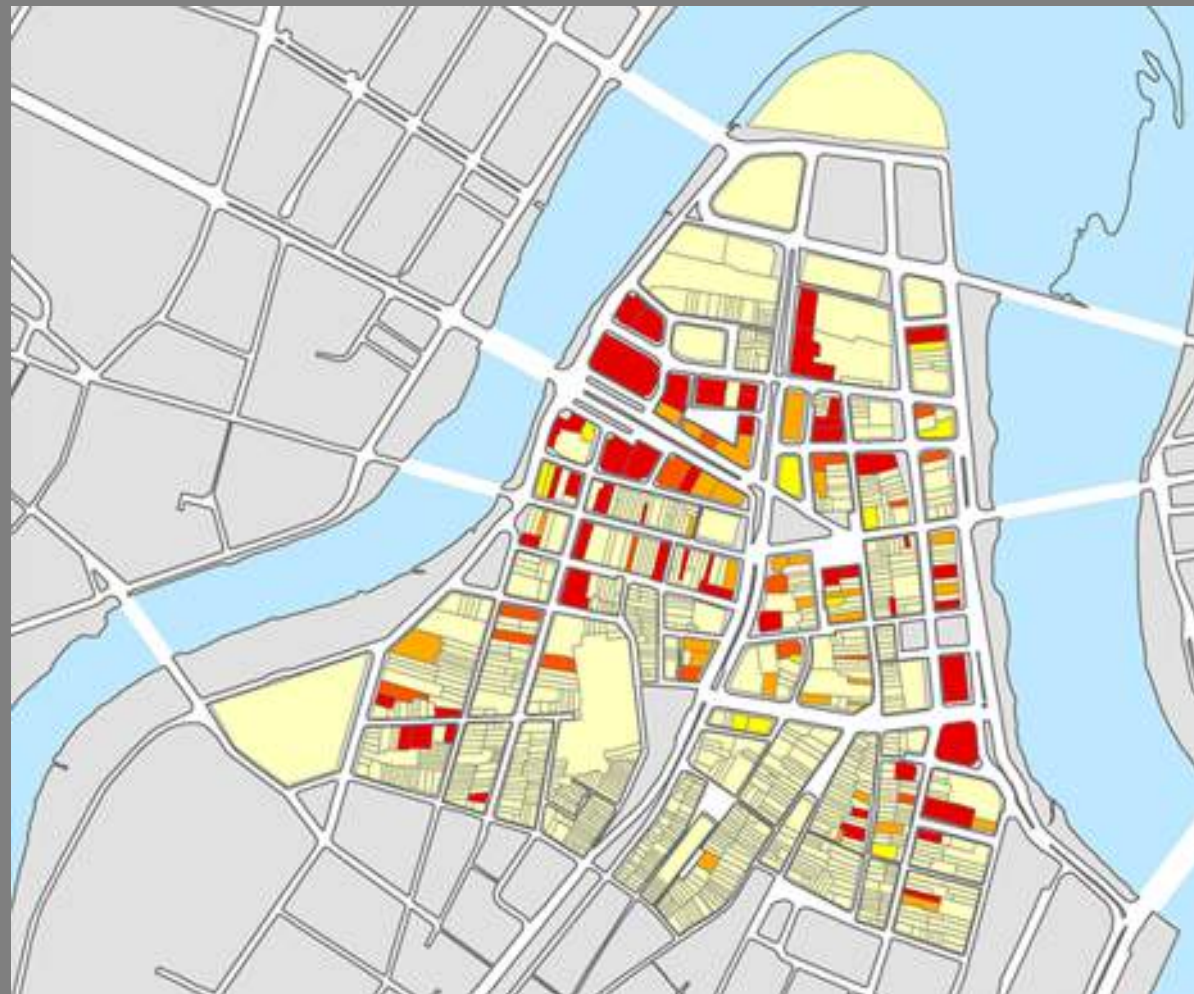
Estado de Conservação das Edificações

Estado de Conservação	Qtde
Bom	74
Regular	33
Ruim	4
Não Identificado	1
Total Geral	112



95,0% das edificações em estado de conservação bom ou regular. A avaliação do estado de conservação foi feita por observação, na maioria dos casos, sem acesso às edificações.

Situação de Ocupação

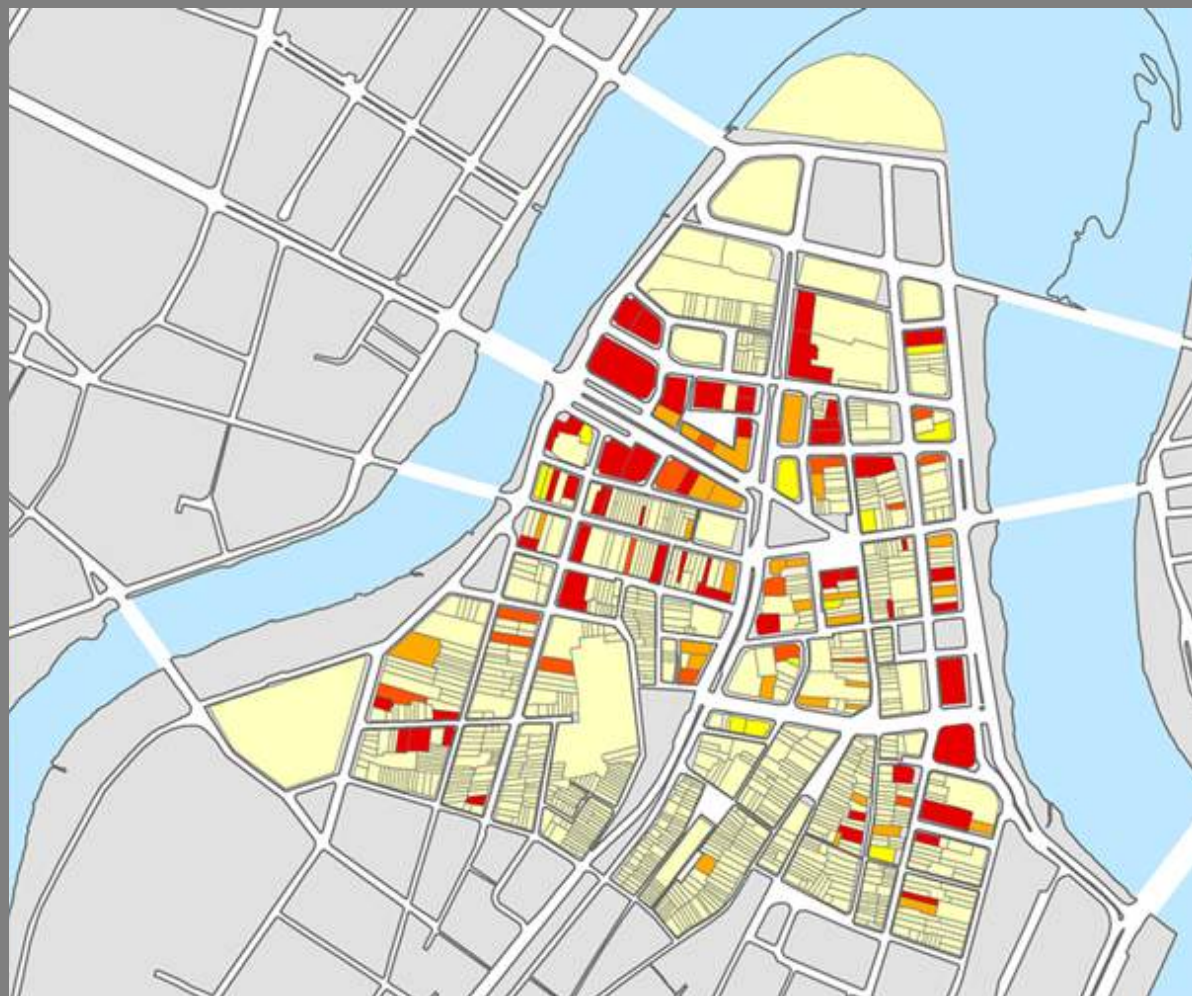


Situação	Qtde
Desocupadas	12
Menos da metade ocupadas	30
Mais da metade ocupadas	16
Maioria ocupadas	52
Não Identificados	2
Total Geral	112

Das 112 edificações, 42 estão completamente desocupadas ou com menos da metade ocupada: **10%** - desocupados / **37,5%** (“desocupados” + “menos da metade ocupados”)

Situação de Ocupação e Área Construída

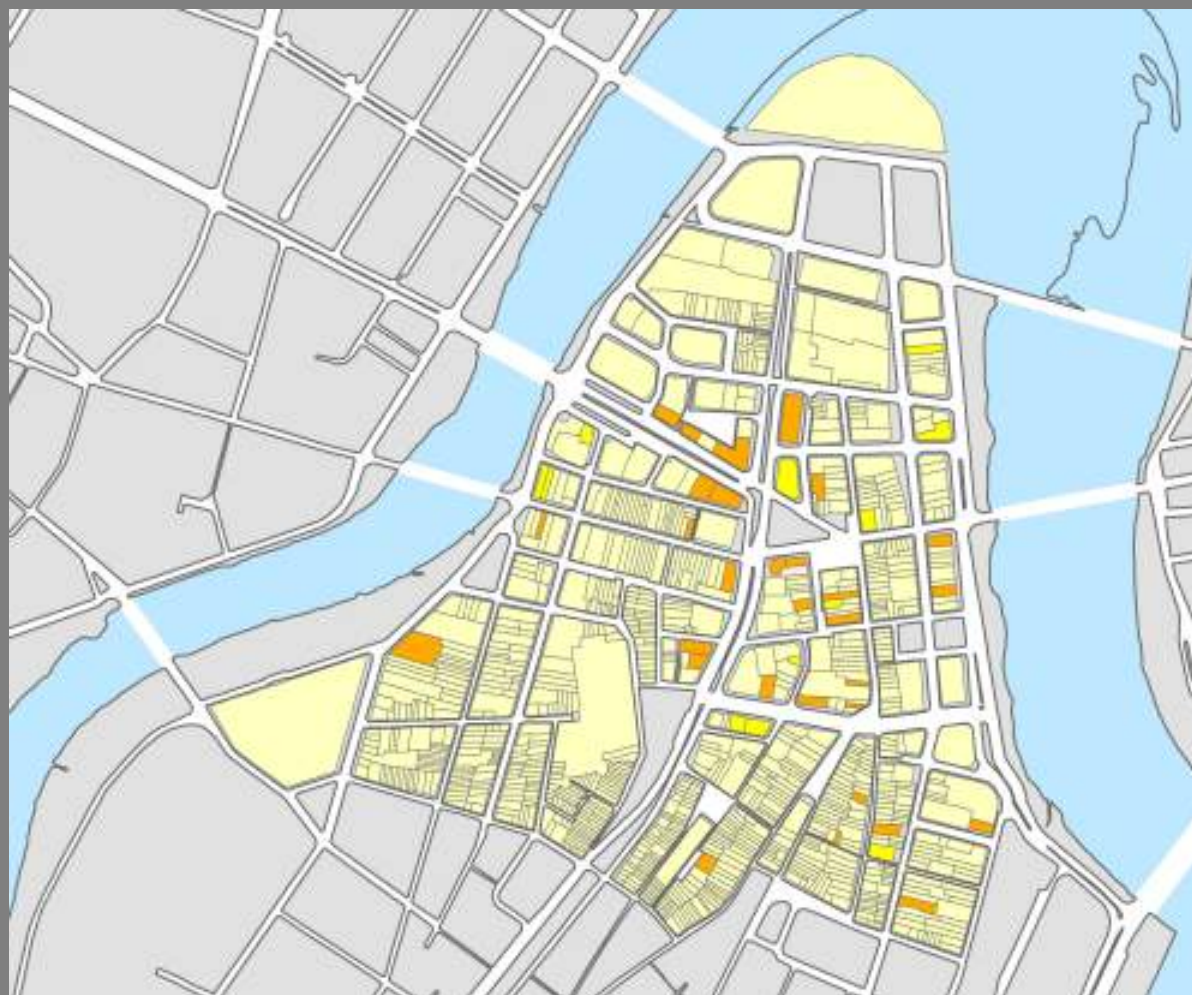
Situação	Qtde	Área Const.
Desocupado	12	26.856,01
Menos da metade ocupado	30	105.427,17
Mais da metade ocupado	16	64.923,33
Maioria ocupado	52	195.351,06
Não Identificados	2	1.799
Total Geral	112	394.356,57



Das 112 edificações, 42 estão completamente desocupadas ou com menos da metade ocupada: **6,81%** - desocupados / **33,54%** (“desocupados” + “menos da metade ocupados”)

Detalhamento da ocupação das 42 Edificações com potencial de reabilitação

Situação	Qtde	Área Const.
Desocupado	12	26.856,01
Menos da metade ocupado	30	105.427,17
Total	42	132.283,18



Das 30 edificações com menos da metade ocupadas, 26 estão com a ocupação concentrada essencialmente nos pavimentos térreo/ sobreloja.



Habitat
para a Humanidade
Brasil

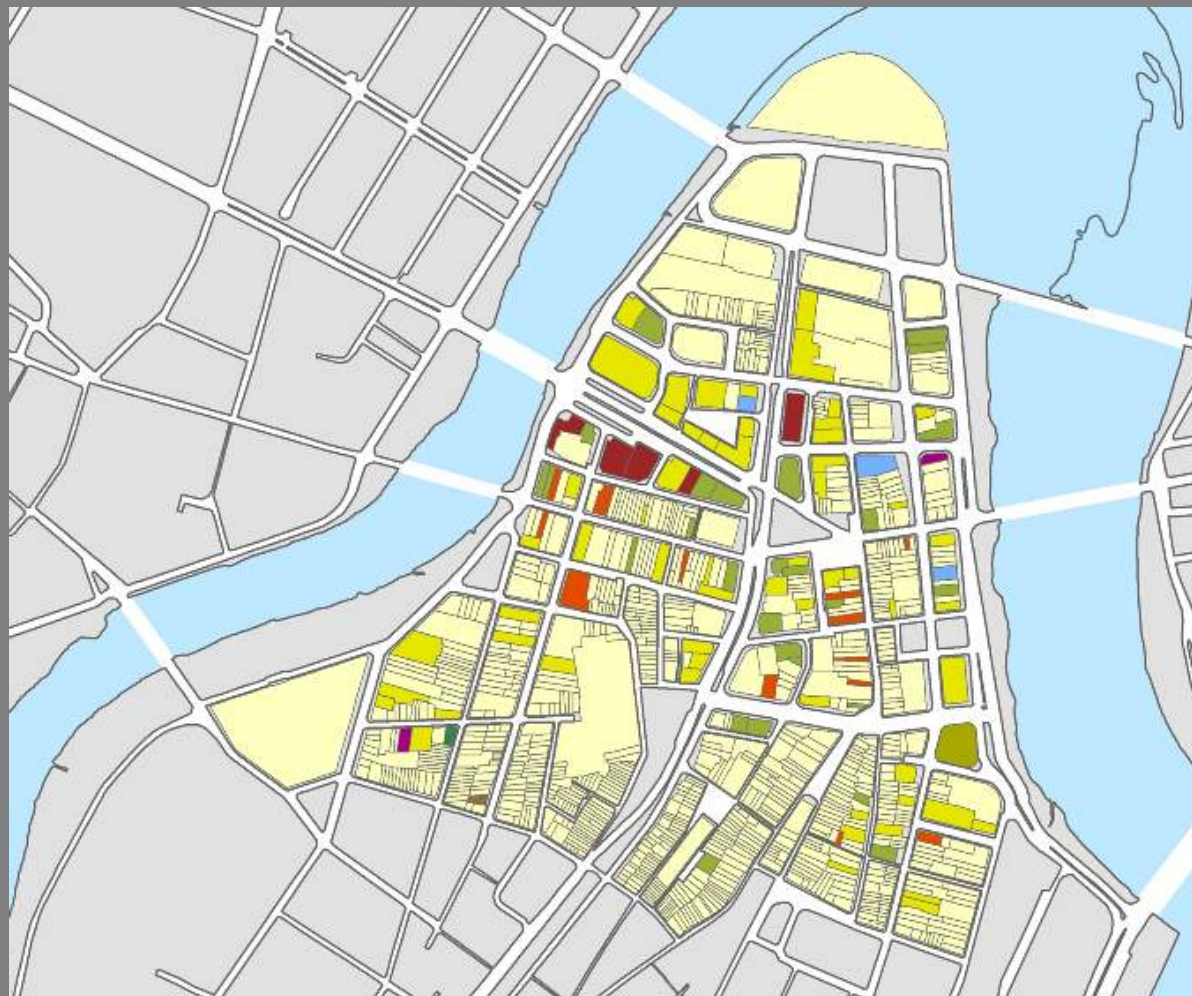


#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



Tipo de Edificação (uso)

Uso	Qtde
Comercial	58
Educacional	5
Estacionamento	2
Hotel	1
Institucional	3
Misto	1
N/I	27
Outro (Depósito)	14
Residencial	1
Total Geral	112



Confirmando o caráter comercial do bairro, apenas 1 edificação com uso residencial, portanto, se consideramos todos os imóveis do bairro de Santo Antônio (1.466) e aplicarmos o percentual da amostragem (37,5%), chegaremos a uma estimativa de **550 imóveis desocupados, mais de 1/3 do total de imóveis do bairro de Santo Antônio.**



Habitat
para a Humanidade
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



O que o levantamento não contemplou que ajudaria a caracterizar melhor a situação e o potencial de aproveitamento dos imóveis:

- Existência de licenças de construção;
- Consumo de água e energia;
- Existência de processos judiciais;
- Avaliação de risco dos imóveis.



Habitat
para a Humanidade
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



Simulações de aproveitamento / custo



Habitat
para a Humanidade®
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



Estudo do potencial de reabilitação

Metodologia Utilizada

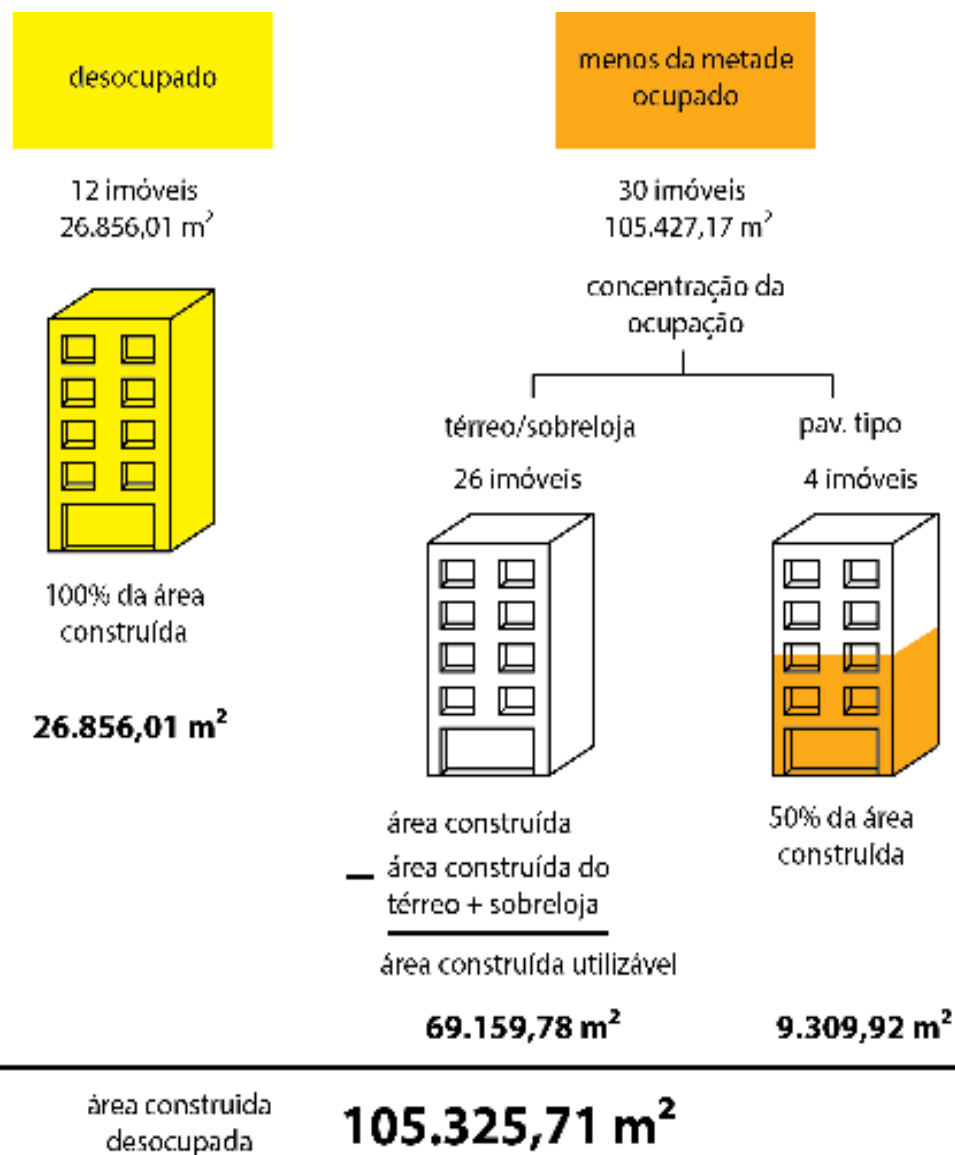
1. Elaboração de parâmetros gerais de aproveitamento das áreas por situação de ocupação:



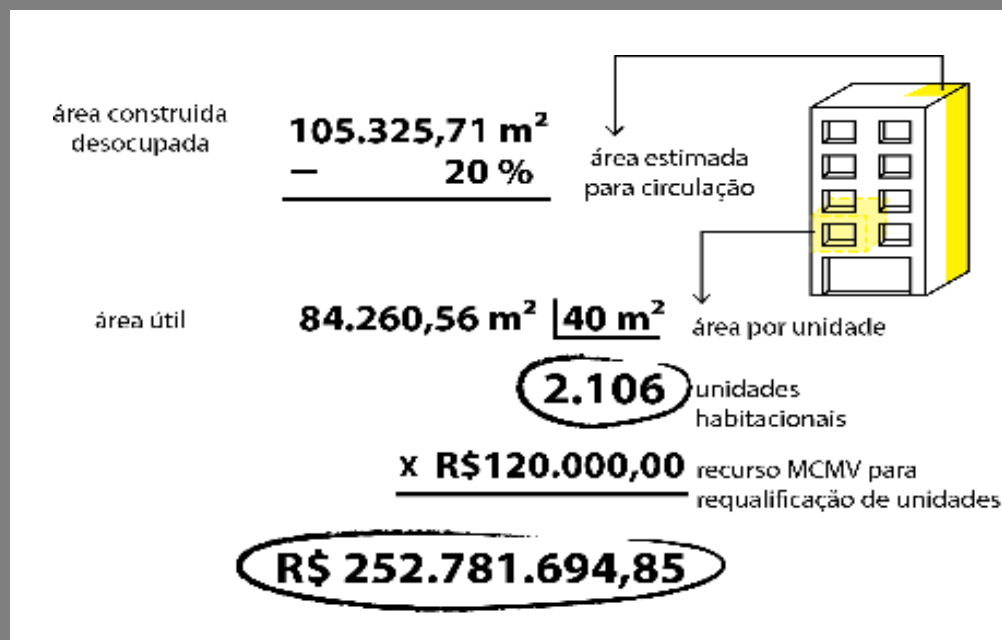
DESOCUPADO



MENOS DA METADE OCUPADO



2. Cálculo das áreas aproveitáveis e custo e análise de resultados.



A soma da área construída das 42 edificações desocupadas e menos da metade ocupados, após a exclusão das áreas efetivamente ocupadas, chegamos a **$105.325,712 \text{ m}^2$ de área construída desocupada**. Esse valor é correspondente a **14,37% do total de $732.806,83 \text{ m}^2$ de área construída em todo o bairro**, incluindo igrejas, conventos, palácios e sobrados.



Aplicando-se os parâmetros de ocupação, chegaremos a **2.106 unidades habitacionais** produzidas pela conversão desses imóveis em habitação de interesse social.



Habitat
para a Humanidade
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS

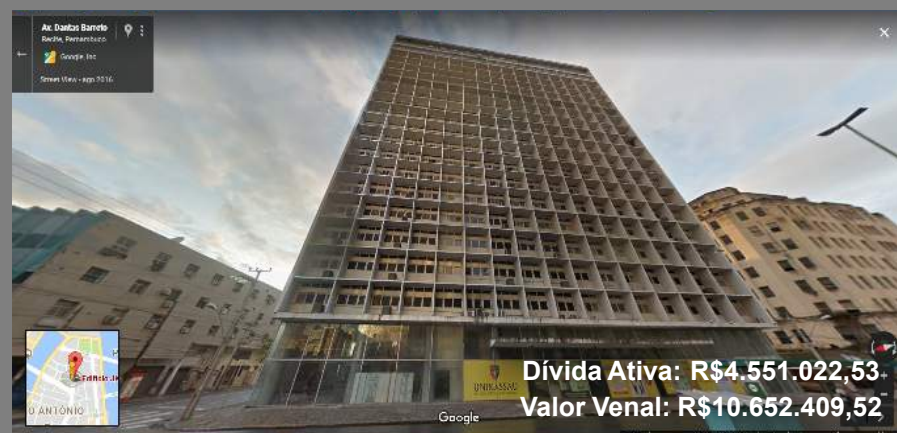


Relação dos 42 imóveis com potencial de reabilitação com as dívidas de IPTU

Das 42 edificações, 27 (64%) possuem imóveis com dívidas de IPTU:

04 edificações “desocupadas”

23 edificações “menos da metade ocupadas”



R\$4.439.274,10

R\$16.552.776,46

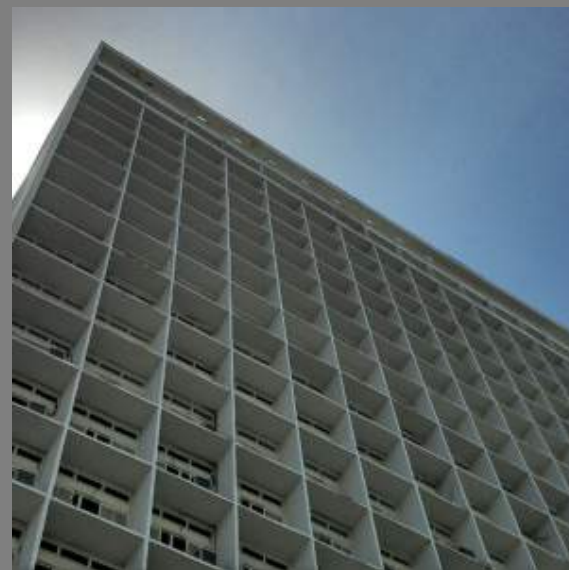


R\$20.692.050,56

Estudo de Caso

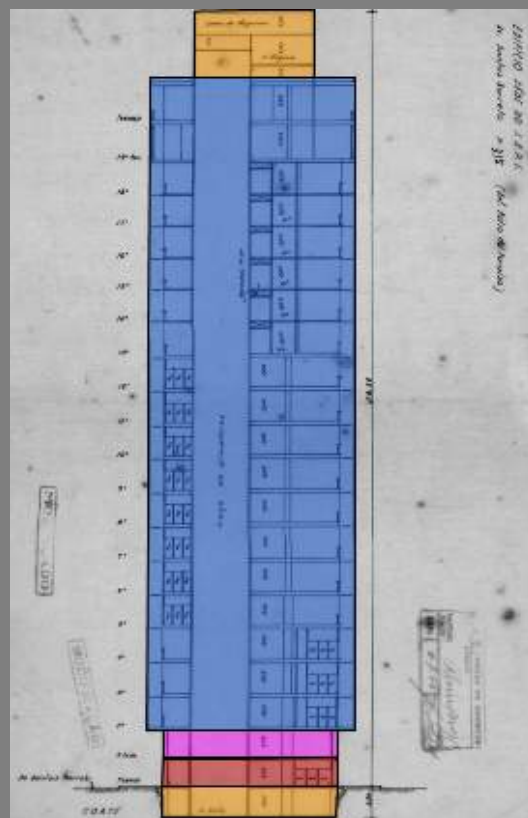
Edificação escolhida: N° 315 da Avenida Dantas Barreto, Edifício JK (INSS)

Situação	Menos da Metade Ocupado	
Predominância da Ocupação	Térreo/Sobreloja	
Área Total Utilizável	18.932,53	m²
Circulação	3.786,51	20%
Área Útil	15.146,02	m²
Área por unidade	40,00	m²/um
Numero de unidades	378,65	um
Valor MCMV por unidade	120.000	R\$/um
Valor Total MCMV	45.438.065,45	R\$



Para efeito de estudo, foram realizadas três simulações dos pavimentos tipo, considerando usos diferenciados no pavimentos térreo e terraço. A partir da leitura dos elementos fixos (pilares, caixa de escada, elevadores e shafts), os módulos foram agrupados de modo formar as unidades habitacionais. O modulo base possui 22,5m² e foi agrupado em unidades de 45m², 56m² e 67,5m², demonstrando a possibilidade de inserir diferentes tipologias habitacionais em edificações projetados para abrigar escritórios, a partir da reorganização dos módulos existentes.

SIMULAÇÃO 01 - PROPOSTA DE USOS

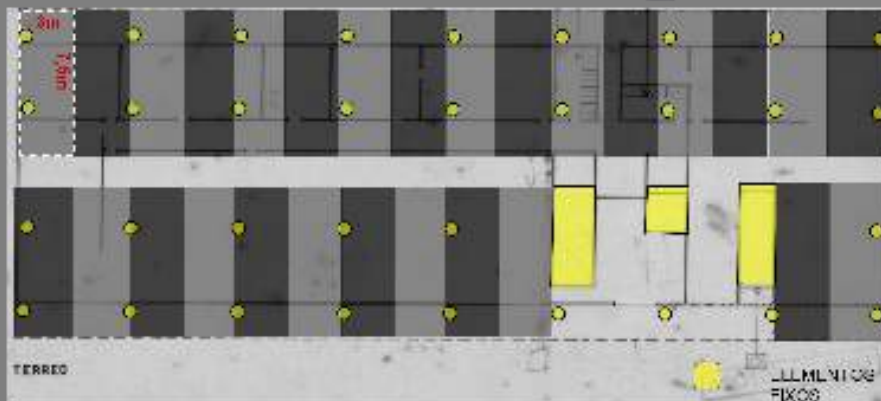


LEGENDA

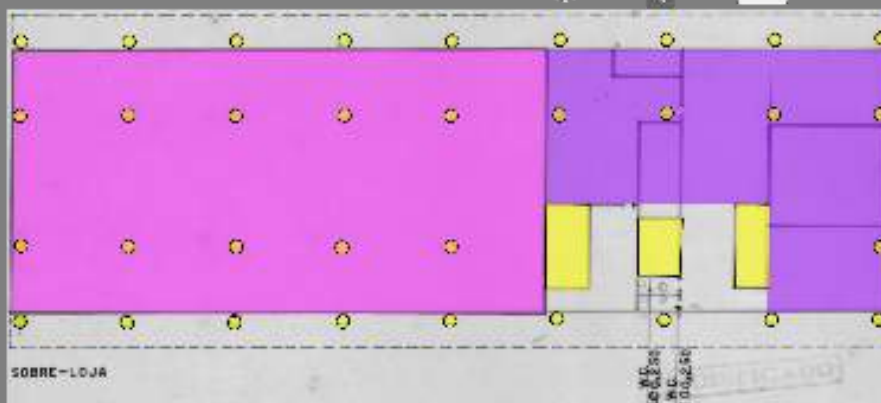
- INFRAESTRUTURAS
- USO HABITACIONAL
- USO DE SERVIÇOS
- USO COMERCIAL

SIMULAÇÃO 02 - TERREO USO COMERCIAL

$$28 \times 28 = 28m$$

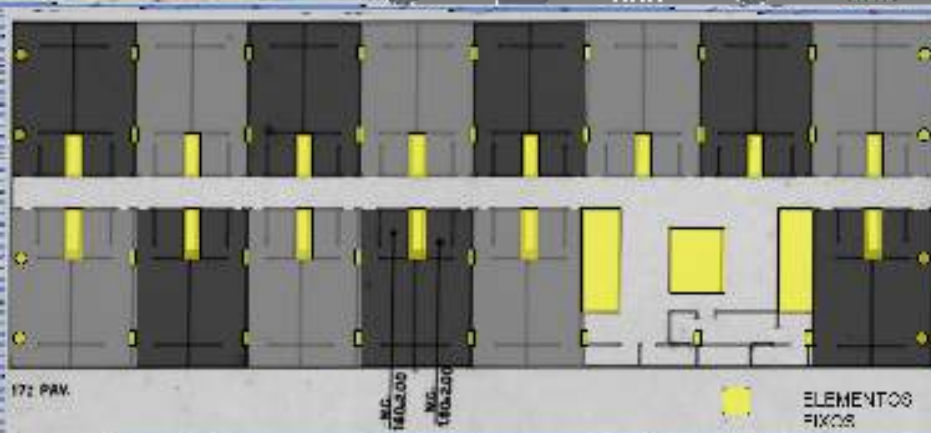


SIMULAÇÃO 03 - SOBRELOJA USO SERVIÇO (CRÉCHE)



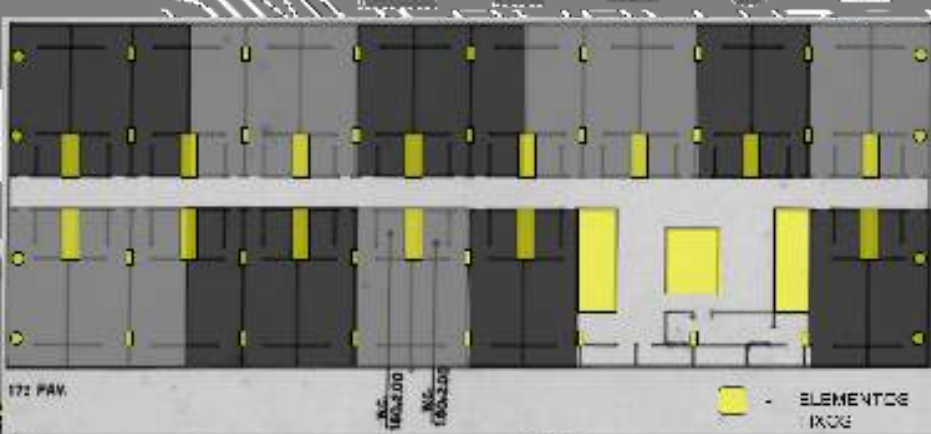
SIMULAÇÃO 04 - PAV. TIPO
USO RESIDENCIAL

$$14 \times 4m = 14m \times 19 \text{ pav.} = 266 \text{ m}^2$$



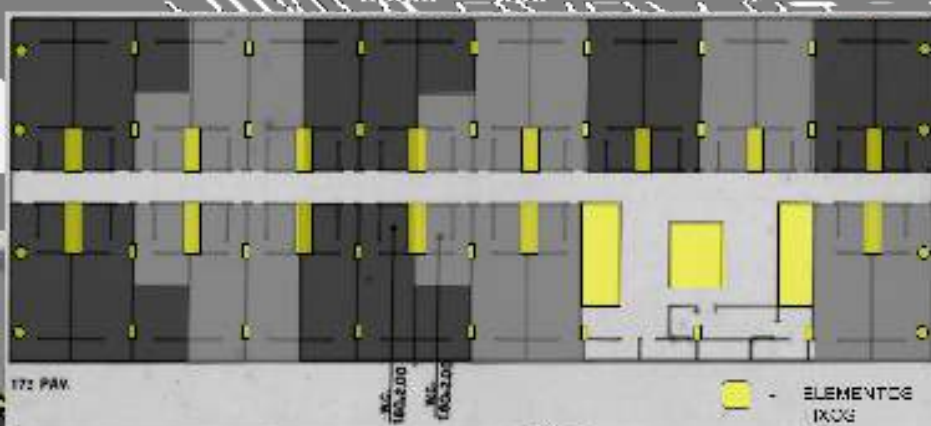
SIMULAÇÃO 06 - PAV. TIPO
USO RESIDENCIAL

$$57.5m^2 + 45m^2 = 11m \times 19 \text{ pav.} = 209 \text{ m}^2$$



SIMULAÇÃO 05 - PAV. TIPO
USO RESIDENCIAL

$$98m^2 + 45m^2 = 12m \times 19 \text{ pav.} = 228 \text{ m}^2$$



Habitat
para a Humanidade
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



A demanda por moradia na RPA 1



Habitat
para a Humanidade®
Brasil



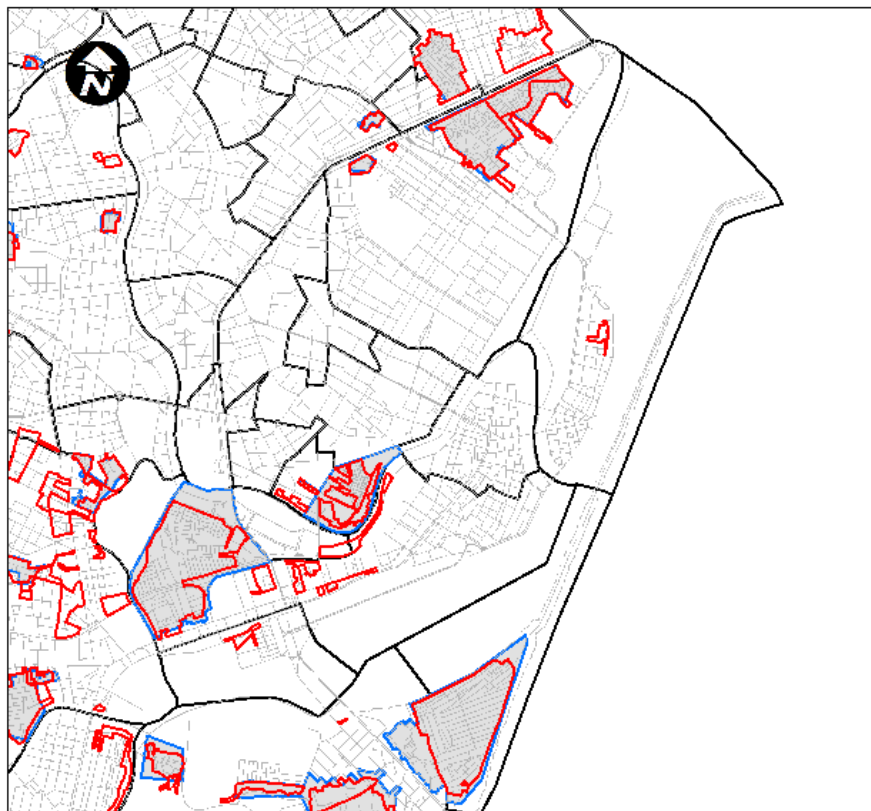
#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



Grupos que demandam por moradia no centro:

- Integrantes do déficit quantitativo (habitações precárias, coabitação, ônus excessivo de aluguel);
- Residentes de ZEIS e CIS removidos por processo de urbanização;
- Trabalhadores do centro que vivem fora de Recife;
- Moradores de rua.





Mapa de sobreposição das CIS sobre as ZEIS

LEGENDA

-  CIS
-  Eixo de Logradouros
-  ZEIS

Fonte: ATLAS das Áreas Pobres do Recife
Ano 2014

Sobre quem mora no centro

28.9 mil pessoas vivem em comunidades de interesse social

3.8 mil destas vivem em condições críticas

Sobre quem trabalha no centro

47% dos entrevistados na pesquisa origem-destino que trabalham no centro, moram fora de Recife

No caso específico do bairro de Santo Antônio, 80% da população com renda até 2 salários mínimos que respondeu à pesquisa mora fora de Recife

Fonte: Pesquisa origem-Destino 2016

Conclusões



Habitat
para a Humanidade®
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



- O levantamento aponta a necessidade ampliar e aprofundar a caracterização de imóveis que não cumprem a função social, contemplando outras áreas da cidade;
- De todo modo, se demonstra um potencial para promoção de um programa de moradia a partir da requalificação de imóveis na área central do Recife, com possibilidades de tomada imediata de ações para iniciar o processo;
- A utilização de imóveis na área central para a promoção de habitação de interesse social, pelo tipo de demanda e o contexto de descaso com os prédios, atenderia não só à política de habitação, mas potencialmente também as políticas de mobilidade, preservação do patrimônio histórico, assistência social e inclusão produtiva da população pobre.



Habitat
para a Humanidade
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



MORADIA NO CENTRO: da reflexão à ação

Clara Brainer
Diego Saraiva
Evanildo Barbosa
Felipe Alcântara
Jéssica Araújo
Júlia Magnoni
Leonardo Cisneiros
Luan Melo
Marcelo Zenaide
Melina Motta
Mohema Rolim
Pedro Bandeira
Raquel Ludemir
Ronaldo Coelho
Rudrigo Rafael
Socorro Leite
Vítor Araripe



Habitat
para a Humanidade®
Brasil



#A
CIDADE
SOMOS
NÓS



**SOLID
GROUND**