

# 1.

## O **d**esenho das **h**abitações de **i**nteresse **S**ocial e as **t**ransformações dos **g**rupos **d**omésticos



# 1.1 Perfil demográfico e padrões Comportamentais

O desenho das habitações de interesse social, de um modo geral, não tem sofrido alterações marcantes. Entretanto, a sociedade brasileira nos últimos anos vem se deparando com transformações tanto no que diz respeito ao perfil demográfico quanto aos padrões comportamentais da população. O tamanho das famílias reduziu-se e sua constituição vem se alterando a cada instante. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2000, cada família tinha em média 3,5 pessoas, enquanto, em 1991, essa média era de 3,9 pessoas.

Em relação aos tipos de família, os dados do Instituto apontam as mudanças. No que diz respeito às famílias com parentesco, a queda do tipo de família constituída pelo casal com filhos, passou de 65,3%, em

1991, para 61,1%, em 2000. Já o maior crescimento relativo foi das famílias constituídas por mulher sem cônjuge e com filhos, que aumentou de 14,9% para 17,3% no mesmo período.

As novas configurações familiares podem ser observadas principalmente a partir da segunda metade do século XX. Segundo Tramontano (1993, p.3), o maior número de estruturas familiares não-tradicionais tem sido gerado pelas flutuações na taxa de natalidade, aumento da expectativa de vida, protelação do casamento, diminuição no tamanho das famílias, aumento da taxa de dissolução dos casamentos, dentre outros fatores. Alguns motivos explicam essas mudanças, de acordo com Berquó (1989, p.1): a queda acentuada da fecundidade, o aumento da longevidade, a crescente inserção da mulher no mercado de trabalho, a liberdade sexual, a fragilidade cada vez maior das uniões, o individualismo acentuado e outros. Essas são tendências que vêm atuando no sentido de alterar o tamanho, a estrutura e a função da família.

Alguns dados do IBGE (2006) referentes às décadas de 1990 e 2000 confirmam estas tendências:

Tabela 1.1 - Indicadores demográficos 1990-2004. IBGE/DPE/COPIS (2006).

Indicadores demográficos							
	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004
Esperança de vida ao nascer	66,57	68,49	40,43	70,71	71,00	71,29	71,59
Taxa de natalidade (por mil hab.)	24,21	21,93	21,13	21,00	21,00	20,85	20,64
Taxa de mortalidade (por mil hab.)	6,95	6,55	6,34	6,33	6,33	6,32	6,31
Taxa de mortalidade infantil (por mil nascidos vivos)	47,00	37,90	30,10	29,20	28,40	27,50	26,60
Taxa de fecundidade total	2,79	2,51	2,39	2,36	2,35	2,33	2,31

Para as alterações da família nuclear – composta de pai, mãe e filhos – e os múltiplos tipos de novos grupos domésticos que delas decorrem, Tramontano (1993, p.11-13) observa que devem corresponder novas formas de habitar e, portanto, novas tipologias do espaço da habitação. O autor coloca um novo quadro sócio-demográfico onde estão presentes famílias monoparentais, pessoas vivendo sós, uniões livres, coabitação sem vínculo conjugal ou de parentesco, além da nova família nuclear.

As **famílias monoparentais** são resultados de divórcios, rupturas de uniões livres e, em menor número, viuvez e maternidades solitárias. São chefiadas predominantemente por mulheres. Este tipo de arranjo pode ser apenas uma etapa transitória na vida de um grupo familiar, sucedendo

uma separação conjugal e precedendo uma nova união, complementa o autor.

No Brasil, há duas realidades distintas, conforme assinala o autor. A primeira, já conhecida de algumas décadas, é proveniente das famílias de baixa renda, geralmente abaixo de dois salários, muitas vezes no limiar da miséria, vivendo, sobretudo, em meio urbano, composta por mãe, filhos, e, eventualmente, parentes. O segundo modelo relaciona-se a famílias situadas nas faixas mais altas de renda, que emerge como resultado de novos padrões de comportamento, principalmente divórcios e separações, emancipação e autonomia da mulher.

O número de casamentos e o número de divórcios nos primeiros anos do século XX, segundo dados do IBGE (2006), são os seguintes:

Tabela 1.2 - Registro Civil no Brasil 2001-2004. Registro Civil/IBGE (2006).

<b>Registro civil</b>				
	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Casamentos	710 121	715 166	748 981	806 968
Separações judiciais	98 309	99 693	103 452	95 374

Para Tramontano (1993, p. 12), o aumento no número de **peessoas que vivem sós**, nas últimas décadas é proveniente de divórcios, do retardamento da idade para o casamento, da opção pelo celibato, da

emancipação da mulher, além do aumento do número de viúvos na terceira idade.

Segundo o IBGE (2006), entre 1991 e 2000, o número de famílias cresceu 29% e passou de 37,5 milhões para 48,2 milhões, predominando o tipo com parentesco (91,2%). Entretanto, o número de famílias unipessoais foi o que mais cresceu no mesmo período (32,5%), passando de 6,5% (2,4 milhões) do total de famílias, em 1991, para 8,6% (4,1 milhões), em 2000. Já aquelas famílias constituídas por duas ou mais pessoas não-aparentadas representavam, em 2000, apenas 0,3% (142 mil) de todo o conjunto.

Ainda segundo o Instituto, grande parte das famílias unipessoais era constituída por mulheres. Do total de famílias cuja pessoa de referência era do sexo feminino, 15,5% eram unipessoais. Entre os homens, essa proporção era de 5,7%.

Em relação às **uniões livres**, Tramontano (1993, p. 12) ressalta que valores antes levados muito em consideração, a partir da segunda metade do século XX, vão perdendo força, como casar, formar um lar, ter filhos, lançar as bases de uma realidade social nitidamente definida e claramente visível dentro da sociedade.

Em termos de espaços de moradia, a união livre como opção de vida das faixas mais jovens traduz-se, freqüentemente, conforme o autor, na

recusa das convenções, passando pela recusa do mobiliário clássico (mesas, cadeiras, sofás) e pela ausência de preocupação em adquirir bens perenes, inclusive a própria casa. Esta situação já se modifica quando a união livre precede a união legal, ou quando ocorre em faixas etárias mais elevadas.

No caso da **cohabitación sem vínculo conjugal e de parentesco**, considera-se como grupos com afinidades pessoais, profissionais, estudantis ou ideológicas, ou mesmo casais homossexuais, que compartilham o mesmo teto, sendo exceção os domicílios coletivos como conventos e asilos. Tramontano (1993, p. 12) alerta, entretanto, que os censos brasileiros não medem a porcentagem de casais homossexuais masculinos ou femininos, cuja cohabitación é cada vez mais comum nas sociedades industrializadas, fruto de uma evolução maior dos costumes, na qual se inscreve a própria evolução da família.

A **nova família nuclear** observada nos últimos anos apresenta então novas características, que são resultados de diversas transformações. Uma destas transformações, conforme Tramontano (1993, p. 12), está na distribuição da autoridade. Não há mais um “chefe de família”<sup>1</sup>, por razões que vão desde o deslocamento da função de provedor para outro membro do grupo, até a falta de consenso entre os membros sobre

---

<sup>1</sup> Nos dados estatísticos utiliza-se o termo “pessoa de referência” ao invés de “chefe de família”.

quem é realmente o chefe. O fato é que a família, que antes se baseava principalmente no modelo de família nuclear, onde o pai trabalhava fora, enquanto a mãe se responsabilizava pelos afazeres domésticos, hoje já não mais obedece a essa estrutura, na maioria dos casos.

As mudanças em relação ao papel da mulher na família e, conseqüentemente, nas habitações também contribuí para as mudanças no perfil demográfico da população. A mulher está cada vez mais presente no mercado de trabalho, contribuindo assim para o sustento da família juntamente com o homem.

A análise de informações fornecidas pelo IBGE (2006) sobre os arranjos familiares mais freqüentes na sociedade brasileira confirmou que, o percentual de famílias cuja pessoa responsável pelo domicílio é a mulher vem aumentando ao longo dos anos e passou de 7,7 milhões, em 1991, para 12,8 milhões, em 2000 e, entre as responsáveis que tinham cônjuge, o crescimento foi de 5,3% (410 mil) para 15% (1,9 milhão).

Mudanças também ocorreram em atividades realizadas dentro e fora do espaço doméstico. Algumas que antes eram predominantemente domésticas – como as refeições, por exemplo – atualmente também são realizadas fora da habitação. O trabalho realizado em casa torna-se cada vez mais uma rotina, graças principalmente à presença do computador

que passou a ser gênero de primeira necessidade nos espaços habitacionais.

Essas novas atividades refletem nos espaços das habitações. Diversos cômodos atualmente possuem espaços muito reduzidos, no entanto estão sujeitos, cada vez mais, à sobreposição de funções. O número de atividades realizadas no espaço interno da habitação tem aumentado, alterando o uso dos cômodos tradicionais. Os quartos, por exemplo, que antes eram o lugar de dormir, atualmente, além dessa função, devem também abrigar mobiliário e equipamentos que possam ser utilizados para realização de diversas atividades, como assistir televisão, escutar música e usar o computador. As salas estão sujeitas a abrigar algum tipo de equipamento que possibilite a realização de trabalho em casa, como máquina de costura e computador, por exemplo.

Desta forma, esta nova família nuclear necessita, no mínimo, de espaços de habitação que propiciem a preservação das individualidades de seus membros, suas atribuições, e, mesmo, seus novos hábitos (TRAMONTANO, 1993, p. 12-13).

Todas essas modificações levam a repensar a questão do desenho atualmente implantado das habitações, em especial as de interesse social, que se vê diante de todas essas transformações nos modos de vida, além da enorme diversidade de perfis. Será que o desenho proposto para as

habitações atende às mudanças observadas nos modos de vida da população?

A seguir será estudada a evolução do desenho das habitações de interesse social ao longo do século XX, em especial de apartamentos produzidos na cidade de São Paulo, buscando entender essa questão.

## 1.2 Habitações dos pobres no início do Século XX

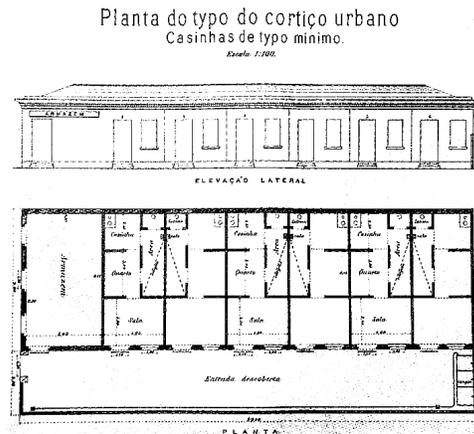
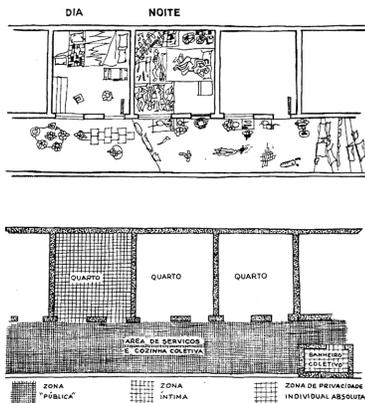
No final do século XIX e início do século XX, a questão habitacional em São Paulo era vista como um problema decorrente da falta de infraestrutura da cidade que, naquele momento recebia grande número de trabalhadores advindos de outras regiões à procura de emprego. Segundo Bonduki (1998, p.20), o número de habitantes da cidade passou de 44.030 em 1886, para 239.820 em 1900.

Neste período a indústria da construção ainda não possuía a idéia de conjuntos habitacionais, além de não existir interesse na implantação de equipamentos coletivos junto às habitações, tais como escolas, centros

comerciais, ambulatórios médicos, entre outros. As principais alternativas de moradia para os trabalhadores eram os cortiços e vilas.

Os **cortiços** [1\_2.] eram habitações precárias que se localizavam geralmente no centro da cidade, o que possibilitava que os trabalhadores morassem próximos aos locais de trabalho. As habitações ocupavam a extensão máxima do terreno e possuíam pequenos cômodos enfileirados. Os cômodos tinham de abrigar, muitas vezes, famílias inteiras, além do mobiliário que necessitava ser colocado.

Os sanitários e locais para lavagem de roupas eram coletivos e em estrutura separada dos cômodos. Os moradores, portanto, desempenhavam a maioria das atividades domésticas no exterior das habitações, em virtude da localização dos equipamentos e também do tamanho dos cômodos, que eram espaços minúsculos e não possibilitavam a realização das tarefas.



1. Planta básica de cortiço. VALLADARES, 1983, p.119 e 123.

2. Modelos de moradia operária propostos comissão de Exame e Inspeção dos Cortiços. BONDUKI, 1998, p.59.

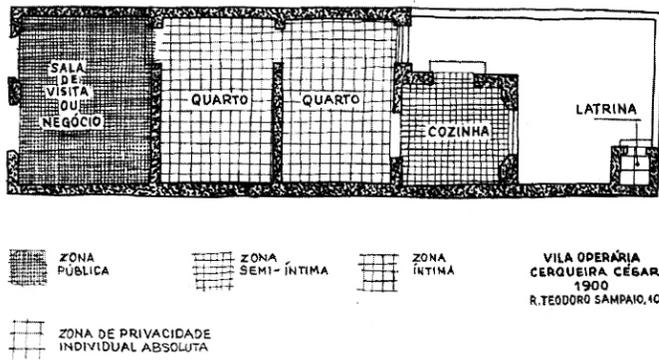
As **vilas** [3\_4\_5\_6.] eram habitações construídas por empresas para abrigar seus funcionários. Essas habitações, em sua maioria, tinham sala, cozinha, quartos e banheiro, ao contrário dos cortiços que eram apenas pequenos cômodos. Assim, as famílias tinham a possibilidade de desenvolver as funções domésticas no interior das habitações.

A disposição dos cômodos das vilas obedeciam ao modelo da tripartição burguesa onde as zonas social, íntima e de serviços eram bem definidas: a sala voltada para a entrada destinada ao uso social; a cozinha e o banheiro, ao fundo, sinalizando as áreas de serviços; e os quartos numa posição mais central na planta.

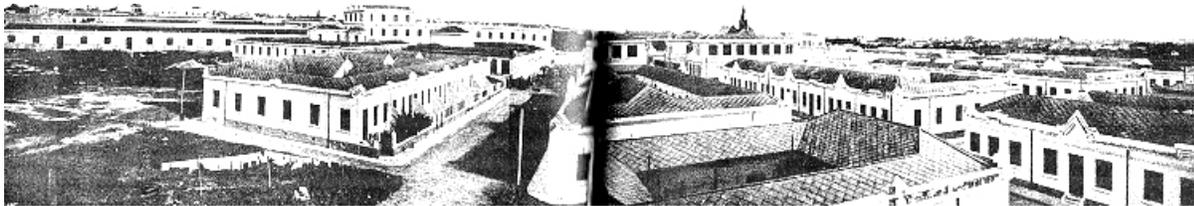
Outra diferença existente entre as vilas e os cortiços eram as aberturas das habitações. Nas vilas, as janelas e portas estavam presentes em maior número, enquanto nos cômodos dos cortiços elas eram praticamente inexistentes, o que aumentava ainda mais a possibilidade de propagação de doenças.

A vilas localizavam-se em lugares isolados e possuíam, além das habitações, vários equipamentos coletivos – escolas, igrejas, enfermarias, clubes, comércios – para suprir a ausência de mercado de trabalho e de

serviços e equipamentos urbanos. Esses serviços oferecidos eram administrados e sustentados pela indústria, que exercia controle quase absoluto sobre seus funcionários, tanto durante a jornada de trabalho, como nas chamadas horas livres.



3. Planta básica de vila. VALLADARES, 1983, p.123.



4. Vila Maria Zélia, localizada no bairro do Belém, em São Paulo, junto à Cia. Nacional de Tecidos de Juta. Foi construída em 1919, por Jorge Street. Ela é exemplo do controle patronal e da utilização de casas geminadas. Possuía, além das 178 unidades, igreja, teatro, biblioteca, creche, jardim escolar, grupo escolar, consultório médico e dentário, e uma variedade de comércios de propriedade da indústria. BONDUKI, 1998, p.64-65.



5. Vila Economizadora, também construída em São Paulo, adotou o tipo contínuo com geminação dos dois lados, formando pequenas vilas. Este tipo habitacional também era adotado nos pequenos empreendimentos por ser altamente rentável com relação ao aproveitamento do terreno. BONDUKI, 1998, p.66.



6. Vila Economizadora. BONDUKI, 1998, p.66.

Tanto os cortiços como as vilas eram moradias de aluguel e construídas pela iniciativa privada, pois nesse período não existiam sistemas de financiamento da casa própria<sup>2</sup>. As diferenças entre estes dois eram poucas.

Entre a vila e o cortiço-corredor, os limites são imprecisos. Na posição relativa ao quarteirão, os dois se assemelhavam, uma vez que ambos perfuravam o quarteirão perpendicularmente à rua, ocupando seus meandros e interiores. Em termos de dimensões, os limites também são vagos, pois entre a menor moradia da vila (cômodo, sala e cozinha) e a maior unidade do que se considerava cortiço, a diferença era pequena. A maior diferença estava na situação dos equipamentos hidráulicos (banheiro e tanque): na vila, eram individuais e ficavam no fundo da casa; no cortiço, eram coletivos e localizados na área comum. Muitas vezes, entretanto, essa distinção desaparecia com o tempo: quando havia uma área livre no fundo da unidade do cortiço de 2 cômodos, o proprietário construía um banheiro individual e dava novo status à moradia. O cortiço transformava-se em vila e o aluguel podia ser aumentado (BONDUKI,1998, p.53-54).

---

<sup>2</sup> A produção de casas para locação, chamada de produção rentista, possibilitava obtenção de renda para os empreendedores através dos aluguéis de habitações que se localizavam próximas aos locais de trabalho. A construção de imóveis para aluguel era muito rentável, e isso só mudou na época da Lei do Inquilinato, no ano de 1942.

As condições dos cortiços eram precárias e favoreciam o surgimento de doenças e, de acordo com Correia (2004, p.3), elas eram entendidas pelos observadores da época como uma ameaça mais ampla, tanto à saúde quanto à moralidade e à produção.

Essas questões relativas à habitação e higiene passaram a ser reivindicadas também pela população mais pobre. Segundo Perrot (1991, p.314), as classes populares viviam amontoadas em infectos pardieiros, e médicos propagadores da higiene pública passaram a elaborar políticas de habitação destinadas a salvar, pelo desamontoamento, os trabalhadores.

Essas discussões ganharam força e articularam-se às propostas de moradia mínima explicitadas nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM). O CIAM de 1929, na Alemanha, buscou delinear um novo padrão de habitações de massa. A moradia mínima foi definida como capaz de conciliar as boas condições de higiene com áreas e custos reduzidos. Os arquitetos envolvidos estabeleciam relações entre sociedade, habitação e cidade, encontrados na moradia mínima. A partir dessas discussões propunham que as funções domésticas fossem transferidas para os equipamentos sociais. Essas novas idéias em relação a espaços domésticos e coletivos transformariam o papel da família,

principalmente da mulher, cujas atividades domésticas diminuiriam por conta da redução de áreas de serviço e renovação do mobiliário<sup>3</sup>.

A aplicação de questões sobre a habitação mínima no Brasil iniciou a partir do Primeiro Congresso de Habitação, em 1931, realizado em São Paulo. Assuntos como construção de habitações de baixa renda, problemas urbanos, racionalização da construção e mobiliário, opções por habitações coletivas ou unifamiliares, foram discutidos no congresso. De acordo com Correia (2004, p.71), as teses apresentadas orientavam-se no sentido de consagrar a casa unifamiliar cercada por jardim como a solução ideal de habitação, abandonando definitivamente a idéia de prédios de habitação coletiva. Segundo Folz (2003, p.44), os profissionais presentes apresentavam soluções sempre com base em preceitos morais e higiênicos, e acreditavam que a partir da organização do espaço da casa, seria possível uma interferência nos costumes e hábitos dessa população.

---

<sup>3</sup> Le Corbusier mobilizava a noção de justa escala humana, postulando 45 m<sup>2</sup> como suficientes para uma família de seis pessoas. Gropius defendia que o tamanho da casa deveria ser reduzido, inclusive para se compatibilizar com as mudanças ocorridas na família – diminuição do número de membros, igualdade entre os sexos, diminuição das funções da família. Tratava-se de redefinir o padrão de moradia popular ideal que vinha sendo delineado desde o século XIX.

# 1.3 O Surgimento dos Conjuntos habitacionais

A partir de 1930, com o início do Governo Vargas, marcou-se o surgimento da habitação social no Brasil. O tipo de habitação que passou a ser desenvolvido visava evidenciar o desenvolvimento do país promovido pelo Estado, bem como o novo modo de vida moderno que os trabalhadores estavam adquirindo.

Os conjuntos construídos pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP's) são um bom exemplo de implantação de novas tipologias de projeto adequadas aos conceitos da arquitetura moderna, que cada vez mais ganhava espaço na época.

Os projetos dos IAP's foram, em sua maioria, edifícios de apartamentos [7\_8\_9\_10\_11.], desenvolvidos por arquitetos modernistas brasileiros que se preocupavam com a racionalidade e a modernidade, além da busca de viabilidade econômica, sem deixar de lado a questão da qualidade arquitetônica das edificações. Essa produção contou também com experimentações de novos tipos de materiais construtivos.



7. Conjunto Residencial Vila Guiomar, em Santo André. Projetado por Carlos Frederico Ferreira, previa cerca de três mil unidades, além da escola que também seria construída. Os apartamentos deste conjunto possuem dois ou três dormitórios, sala, cozinha e banheiro. As colunas de escadas possuem elementos vazados e articulam a circulação vertical servindo dois apartamentos por andar e repetem-se ao longo dos blocos. Os blocos foram elevados do solo por pilotis. A estrutura é de concreto armado independente e a fachada livre, com pilares recuados. As torres de escadas destacam-se do bloco, formando uma saliência em forma de dente no lado posterior. Este dente e o telhado inclinado evitam que o bloco seja transformado em um paralelepípedo perfeito. BONDUKI, 1998, p.167.



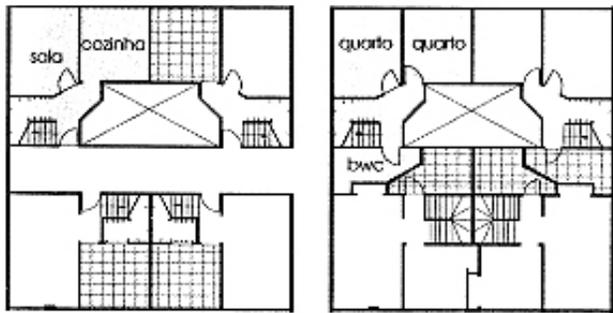
8. Planta do Conjunto Residencial Várzea do Carmo. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.



9. Conjunto Residencial Várzea do Carmo, localizado próximo ao centro de São Paulo. Foi projeto de Atílio Corrêa Lima, Alberto Mello de Flôres, Hélio Uchôa Cavalcanti e José Theodulo da Silva, e data do início dos anos 1940. O projeto original previa 4038 unidades e deveria alojar 22 mil pessoas, porém foi implantado parcialmente. Os arquitetos buscaram obter o máximo de economia e adensamento utilizando uma disposição paralela e regular de blocos médios e altos. Os prédios variam entre quatro e doze pavimentos no centro da área, ambos concebidos como lâminas e voltados para melhor orientação. Para os prédios altos havia o projeto de implantação de elevadores. A implantação de equipamentos coletivos, como escolas, creches, posto de gasolina, cinemas, restaurantes, entre outros, também fazia parte do projeto do conjunto. BONDUKI, 1998, p.168.



10. Edifício Japurá, foi projetado por Eduardo Kneese de Mello, na década de 1940. Ele está localizado onde antes ficava o maior conjunto de cortiços da região central de São Paulo. O edifício foi implantado aproveitando o recuo do edifício. Um bloco mais baixo era composto por apartamentos pequenos, equipamentos comunitários, comércio e outras atividades. O principal edifício do conjunto é composto por 288 apartamentos, distribuídos em quatorze andares. Kneese de Mello isolou o edifício do chão por meio de pilotis; no teto jardim projetou a instalação de equipamentos coletivos, e também uma área de recreação infantil junto ao primeiro pavimento. As circulações internas sinuosas tinham pequena curvatura e quebravam a perspectiva de compridos corredores lineares. Os apartamentos duplex buscavam aliar qualidade e economia. Os elevadores teriam um menor número de paradas – e reduziu os pés-direito dos pavimentos ímpares (que contêm a sala e a cozinha) possibilitando o acréscimo de mais dois pavimentos, sem que se ultrapassasse o gabarito de altura permitido. Tendo sido construído abaixo do nível das ruas que o contornam, o acesso ao Edifício Japurá se dá por meio de pontes envidraçadas, que remetem às passarelas que interligavam os diversos edifícios dos cortiços antes existentes no local. Para maximizar o aproveitamento do terreno foi criado um sub-solo, que além de atender à demanda de guarda de veículos, tiveram implantados também um restaurante e uma lavanderia, como parte dos equipamentos coletivos destinados aos moradores. No alinhamento da Rua Japurá foi implantado o bloco secundário do conjunto. Possui dois andares, embora o projeto previsse seis, sendo que ao nível da rua e de frente para esta encontram-se pequenos conjuntos comerciais, e interiormente acima dessas lojas, pequenos apartamentos com um cômodo, banheiro e quitinete, para moradores solteiros. Tal tipologia prenunciava o padrão das quitinetes, que seria adotado em grande escala por empreendedores privados muito produzidas nos anos posteriores. BONDUKI, 1998, p.171.



11. Planta baixa do Edifício Japurá. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.

Os programas dos conjuntos habitacionais dos IAP's eram inovadores para o período, pois, além dos edifícios, havia preocupação com a implantação de equipamentos sociais e recreativos. Segundo Bonduki (1998, p.163), nesses verdadeiros núcleos urbanos procurou-se criar um espaço capaz de propiciar o surgimento de um novo modo de vida operário, moderno, coletivo, adequado ao modelo de desenvolvimento promovido pelo Estado.

As tipologias habitacionais baseavam-se em blocos laminares de três, quatro e cinco pavimentos que eram dispostos em composições geométricas variadas no terreno. Em geral esses blocos não possuíam elevador e tinham a forma de paralelepípedos, sem ornamentação, mas com elementos de composição que garantiam o movimento da fachada e um jogo articulado de cheio e vazio. As caixas de escada eram compostas por elementos vazados, que estabeleciam uma marcação vertical. Em alguns casos, os blocos tinham estrutura independente, pilotis, fachada livre e apartamentos duplex.

Os apartamentos possuíam dois ou três dormitórios, e a disposição interna, na maioria dos casos, estava dividida em zonas social, íntima e de serviços, constituindo-se, portanto, na tripartição burguesa européia.

O espaço livre do terreno era de uso público. Os equipamentos sociais e comunitários eram utilizados para o desenvolvimento de tarefas

domésticas. Nesses projetos os arquitetos visavam, sobretudo, uma mudança de comportamento dos membros da família, principalmente da mulher, que passaria a desempenhar certas atividades no exterior da habitação.

A produção das obras realizadas pelos IAP's foi enorme. De acordo com Bonduki (1998, p.155), até 1950, somavam 17.725 unidades habitacionais de interesse social em conjuntos do próprio instituto, os quais também incluíam escolas e equipamentos comunitários.

Em virtude dessas várias inovações propostas pelos IAPs, inúmeros foram os obstáculos enfrentados; entre eles, a dificuldade de aprovação dos projetos junto aos órgãos públicos, principalmente em virtude das restrições que os códigos e posturas municipais tinham em relação ao loteamento, gabarito, pé-direito mínimo e distância das vias de circulação.

Em 1946, com a grave crise de moradia, foi criada a Fundação da Casa Popular, com função exclusiva de solucionar o problema da falta de habitação. Trata-se do primeiro órgão de âmbito nacional, já que os IAPs só atendiam a seus associados. Na mesma época começam também a surgir órgãos estaduais e municipais com a mesma preocupação, como a Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), em São Paulo, e o

Departamento de Habitação Popular, no Rio de Janeiro. Entretanto esta tentativa de melhorar os problemas habitacionais não foi cumprida.

Nesse mesmo período, o crescimento populacional em São Paulo atingia a ordem de 1,3 milhões de habitantes e, em 1950, esse número já era de 2,2 milhões de habitantes, segundo o IBGE (2006).

A solução encontrada pelas camadas de renda mais baixa para suprir o problema habitacional foi o da autoconstrução, programa desordenado que ampliava a “casa” de acordo com as novas necessidades. A casa autoconstruída continua até hoje presente como alternativa habitacional.

Esse tipo de casa geralmente começa de forma bem embrionária, com apenas 1 cômodo, onde existe total superposição de funções. Conforme a necessidade e os recursos, o embrião ganha acréscimos. O quintal faz parte da distribuição de circulações, além de ser o local de lazer e trabalho. As cozinhas servem também, na maioria das vezes, de local para refeições, e é onde se desenvolve a vida familiar. À noite, enquanto as grandes cozinhas permanecem vazias, os quartos ficam abarrotados com filhos dormindo com os pais, gerando certa promiscuidade. E assim vão se desenvolvendo essas casas, que podem levar décadas até definir sua forma. Uma geração passa a construir no mesmo lote da geração anterior, até não sobrar mais espaço (FOLZ, 2003, p.29-30).

Desta forma, a grave crise habitacional pela qual passava o país seria responsável, em São Paulo, pelo surgimento das favelas que se formaram na medida em que a população expulsa ainda se recusava a migrar para a periferia. As favelas foram uma saída para a população que necessitava trabalhar em regiões mais centrais e não tinham como pagar o aluguel, que estava a cada dia mais caro.

Em relação ao que se propunha antes de 1930, houve uma mudança significativa na abordagem do problema habitacional.

Antes a questão central era a salubridade da moradia, independentemente do seu estatuto de propriedade (sendo um pressuposto que os trabalhadores moravam em casas de aluguel), e as propostas invariavelmente sugeriam isenções de taxas e impostos para que os donos das casas pudessem baixar os aluguéis e, assim, atender as famílias de renda mais baixa. A partir de 1930, a questão principal passou a ser viabilizar o acesso à casa própria. A salubridade e a eliminação das formas coletivas de morar continuavam sendo um objetivo meritório mas, de maneira geral, alcançável em consequência da difusão da casa própria (BONDUKI, 1998, p.88).

## 1.4 A produção de grandes Conjuntos habitacionais

Com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1964, após o golpe militar, os IAP's foram extintos e suas unidades habitacionais, que eram na maioria imóveis para locação, pois se defendia a idéia de moradia como propriedade estatal, foram vendidas.

O BNH foi fundado pelo Estado na tentativa de solucionar o problema habitacional. Na década 1980 ele foi extinto. A Companhia de Habitação (COHAB) funcionava como um agente do BNH e desenvolvia programas destinados à classe mais baixa e com poucos recursos.

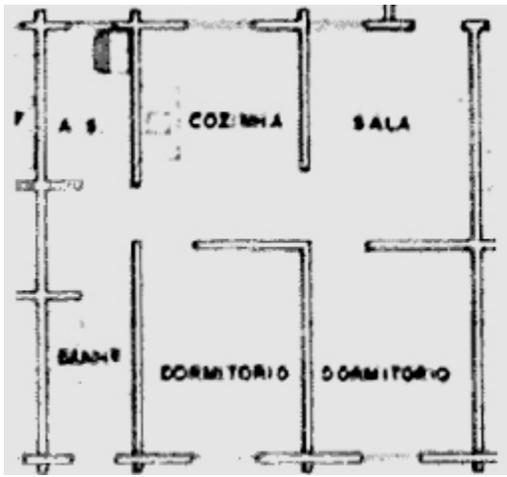
Nos anos 1970, constata-se a produção de grandes conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda. Nesse período, no caso da cidade de São Paulo especificamente, a população já atingia o número de 8.139.730 pessoas, quase dobrando a quantidade da década de 1960 que era de 4.791.245 pessoas, segundo dados da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (EMPLASA, 1982, *apud* SACHS, 1999, p. 53).

Os conjuntos produzidos pela COHAB-SP [12\_13\_14.] localizavam-se em áreas de baixo valor comercial, em bairros periféricos, sem infraestrutura, transportes, nem equipamentos urbanos suficientes para atender os moradores.

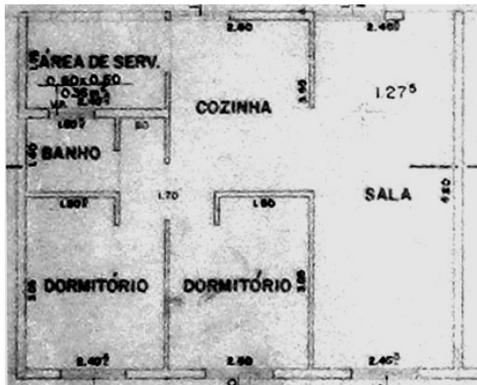
A tipologia arquitetônica em todos os conjuntos era repetitiva e monótona e ignorava o conforto e tamanho das unidades, além da qualidade construtiva dos blocos. Os conjuntos em geral não tinham infraestrutura necessária para abrigar a população. O sistema de transportes era precário, mesmo com a importante necessidade da sua existência dele nos conjuntos, considerando a localização dos conjuntos.

Os espaços coletivos e de lazer, ao contrário da produção dos IAP's, não foram preocupação dos projetos desses conjuntos, que não possuíam equipamentos coletivos para que os moradores pudessem realizar atividades individuais ou coletivas nos espaços comuns dos conjuntos.

A distribuição interna das unidades, nas décadas de 1960 e 1970, obedecia à tripartição burguesa européia. As variações das tipologias dos apartamentos produzidos nessa época são muito poucas. Em geral, estão presentes somente na área dos apartamentos ou no número de dormitórios.



12. COHAB\_Conjunto Santa Etelvina, pertencente ao Complexo habitacional de Cidade Tiradentes. O complexo começou a ser construído na década de 1970, mas a maior parte de sua execução se deu já nos anos 1980. Sendo uma obra do Estado, através do Sistema Financeiro da Habitação, abrigou as mais variadas pessoas que para lá foram deslocadas. Muitas delas sofreram imenso impacto com a mudança de rotina à qual estavam acostumadas. A construção de cidade Tiradentes resultou em um bairro-dormitório monofuncional, que partiu de um modelo de desenvolvimento urbano que segrega a ocupação popular em parcelas do território, mantendo-as praticamente isoladas do restante da cidade. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.



13. COHAB\_Conjunto Brigadeiro Faria Lima, tipologia B9. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.



14. Conjunto Prestes Maia, tipologia B12. Plantas de apartamentos onde podem ser observadas a divisão em zonas social, íntima e de serviços. Tipologia que foi adotada em praticamente todos os conjuntos do período. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.

## 1.5 A busca pela produção de Conjuntos habitacionais inovadores

No final dos anos 1980 e início dos anos 1990, a cidade de São Paulo foi palco da substituição de uma política centralizada e autoritária, que o BNH e a COHAB exerciam, por uma política que buscou favorecer a participação popular em âmbito geral.

A produção de conjuntos habitacionais [15\_16.], urbanização de favelas e recuperação de cortiços teve grande importância, graças a uma política urbana mais ampla de ocupação de vazios, que favorecia a utilização de redes de infra-estrutura, equipamentos sociais e transportes já implantados, além da tentativa de diminuição da segregação social.

Os conjuntos habitacionais receberam diversificações de acordo com as localidades em que seriam implantados. A preocupação com a relação entre os conjuntos, os arredores e a cidade, além da participação dos moradores na produção das habitações, era constante.

O carro-chefe do programa habitacional de São Paulo, no período compreendido entre 1989 e 1992, era propor soluções inovadoras de

baixo custo e grande qualidade arquitetônica e urbana para as habitações. Com isso, buscavam fugir da monotonia e da padronização dos projetos dos conjuntos habitacionais do período anterior. Nas soluções foram empregadas novas tecnologias, além de novos métodos construtivos.

Nas tipologias adotadas verifica-se a preferência pela implantação de conjuntos horizontais que valorizassem a sociabilidade presenciada nos espaços públicos e coletivos. Outra tipologia adotada nos conjuntos foi a dos sobrados geminados e as casas sobrepostas, que possibilitavam o aproveitamento do lote e a criação de espaços de transição entre a casa e a rua, através de jardins e varandas. Nos interiores dessas habitações, o modelo da tripartição burguesa ainda prevalecia.

Esse período de 1989 a 1992 valorizou, sobretudo, segundo Bonduki (1993, p. 9), a contribuição dos arquitetos e profissionais ligados à área. Eles projetavam os conjuntos e recebiam assessorias técnicas especializadas e ligadas aos programas de mutirões<sup>4</sup>. A sociedade, complementa o autor, que reivindicava mais moradia, passou a participar das discussões dos projetos de suas habitações. Sua luta constante e sua

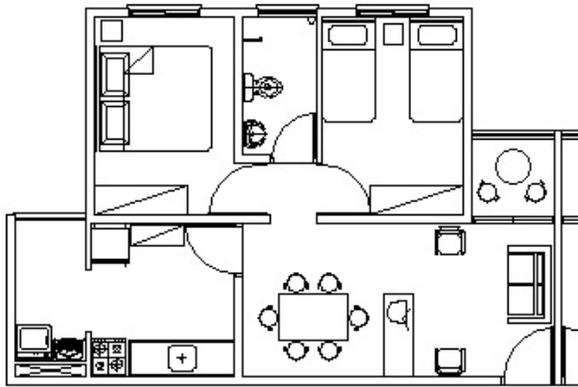
---

<sup>4</sup> Na construção dos conjuntos, foi utilizado o sistema de pré-fabricação dos componentes construtivos no programa de mutirão. Uma das características do mutirão é a promoção de discussões do projeto dos conjuntos entre os técnicos responsáveis e os futuros moradores, que vai desde formas de tipologias até o material que será utilizado nas construções.

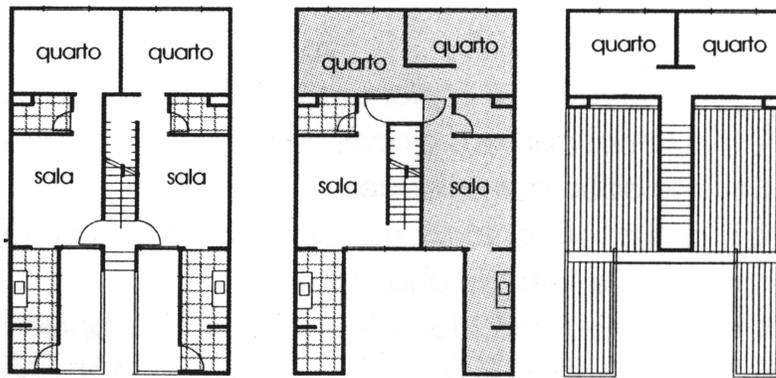
organização autogestionária foram responsáveis pela diferenciação das concepções projetuais.

Os projetos propostos não possuíam uma única solução. Eles preocupavam-se em adequar os conjuntos a cada situação existente, respeitando as regiões próximas e o modo de vida dos futuros moradores.

Nesse período, praticamente todas as etapas da produção das habitações foram pensadas, evitando os padrões vigentes até então. Segundo Bonduki (1993, p. 13), quase 55.000 unidades foram produzidas, o que provou ser possível inovar por um custo equivalente ao custo da moradia convencional. Além disso, marcou a tentativa de melhoria da qualidade dos projetos dos conjuntos, buscando alternativas que melhorassem o antigo modelo implementado pelo BNH, através da COHAB.



15. COHAB\_Conjunto Parque Europa. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.



16. COHAB\_Conjunto Heliópolis I, Planta baixa apartamentos duplex 1 e 2 quartos. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.

No início da década de 2000 observa-se, na cidade de São Paulo, a tentativa de implantação de um novo tipo de moradia popular, o Programa Morar no Centro. Este programa buscou requalificar edifícios não utilizados ou subutilizados, dando-os à nova função de habitação.

Os principais objetivos do Morar no Centro, desenvolvido na gestão municipal entre os anos de 2001 e 2004, eram melhorar as condições de habitação de quem já vive no centro, além de promover a inclusão social da população de baixa renda e atrair novos moradores para a região. Para isso, foram desenvolvidos programas habitacionais com linhas de financiamento e subsídios essencialmente desenhados, formas de intervenção urbanas diferenciadas, com bairros ou terrenos e prédios

isolados, e parcerias com grupos universitários, movimentos sociais e comunidades da região.

Essa estratégia da Prefeitura preocupou-se com a reabilitação de edifícios de grande valor arquitetônico [17.], mas que estavam atravessando grave crise devido à falta de manutenção especializada. Essa importância dada à reabilitação dos edifícios garantiu a recuperação de vários patrimônios da arquitetura brasileira, além de incentivar também a recuperação do dos arredores dos edifícios.



**17.** Edifício S. Vito. A recuperação deste edifício integra-se e articula-se ao projeto de recuperação ambiental e urbana do Parque D. Pedro II, ao projeto de restauro do Mercado Municipal e demais projetos que visam a requalificação da área. PROGRAMA MORAR NO CENTRO, 2004, p.50.

As principais diretrizes do Programa Morar no Centro foram: priorizar a reforma de prédios vazios; combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda; e buscar a diversidade social nos bairros centrais (PROGRAMA MORAR NO CENTRO, 2004, p.9).

Nesse período observa-se também a preocupação com a inovação de formas de moradias para a população, principalmente a de baixa renda. As habitações populares que, nos governos anteriores recebiam implantação em localidades periféricas, ganham incentivo para áreas centrais.

A grande diferença entre esses dois tipos de implantação está na redução de custos necessários para viabilizar as habitações. Além da oferta de infra-estrutura, acessibilidade e oportunidades de trabalho, o centro apresenta potencialidade para a produção de unidades habitacionais, como a existência de vazios urbanos, de edifícios passíveis de reforma ou reciclagem, de edifícios de valor arquitetônico ou histórico, para os quais a melhor alternativa de recuperação e manutenção é a reabilitação para uso habitacional. Já nas localidades afastadas, como era a premissa da produção dos conjuntos habitacionais do período BNH, além da falta de serviços, ocorrem ainda enormes problemas ambientais por conta das novas construções.

Nos locais cujas moradias apresentavam alto grau de precariedade, ou seja, foi proposta uma melhoria nas condições habitacionais dos cortiços, reabilitação do patrimônio, criação e requalificação de equipamentos e áreas verdes, além da melhoria e criação de espaços para atividades econômicas (PROGRAMA MORAR NO CENTRO, 2004, p.11-12).

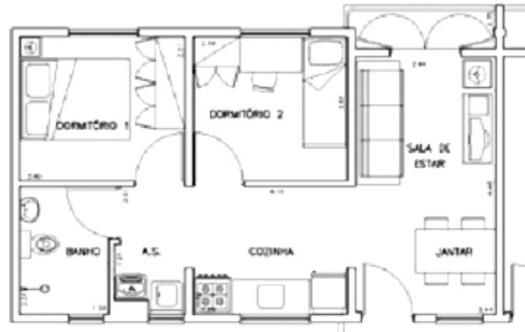
Além disso, nesse período houve também a preocupação com a produção de novos conjuntos habitacionais [18.\_19.\_20.] para populações de baixa renda residentes em favelas.



**18.** Desenho do Parque do Gato. A requalificação deste edifício propõe a recuperação de 17,5 há em áreas públicas do antigo leito do Rio Tamanduateí, na confluência dos Rios Tietê e Tamanduateí, através da remoção da Favela do Gato e da produção habitacional, para atender, especialmente, às famílias moradoras nesta favela, e da implantação de um parque e outros equipamentos de uso comunitário. PROGRAMA MORAR NO CENTRO, 2004, p.60.



19. Parque do Gato. Fase de construção. PROGRAMA MORAR NO CENTRO, 2004, p.60.



20. Planta do Parque do Gato. BANCO DE DADOS NOMADS.USP.

Em síntese, no período de 1989 a 2004, foram produzidos exemplares considerados inovadores pela crítica arquitetônica nacional. Em todos eles, nota-se a preocupação com a minimização da produção seriada e com a densidade de ocupação dos edifícios, além do uso freqüente da estrutura independente de concreto com vedações de alvenaria e da implantação em fileiras paralelas, priorizando a orientação solar e as restrições topográficas.

A partir da leitura realizada até aqui, foi percebido que os projetos habitacionais de interesse social promovidos pelos órgãos públicos necessitam de uma revisão.

No capítulo a seguir, será apresentado o processo de construção de um conjunto de procedimentos metodológicos que foram elaborados com a finalidade de analisar projetos de apartamentos de interesse social. Ele visa contribuir, dentro de seus limites, para a melhoria da qualidade habitacional dessa modalidade no país.