

Patricia Zandonade

**CONJUNTOS HABITACIONAIS NO TECIDO URBANO
DA ÁREA METROPOLITANA DE SÃO PAULO
O CASO DA REGIÃO LESTE (1930/1986)**

Dissertação de Mestrado
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
Programa de Pós-Graduação em Estruturas Ambientais Urbanas

Orientador
Prof. Dr. Nestor Goulart Reis

São Paulo, outubro de 2005.

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Mestre.

Aos meus pais, Nilo Zandonade e Vilma Antunes Zandonade, com todo o meu amor, se couber.

“A cidade não é apenas uma linguagem, mas uma prática.”
Henri Lefebvre.

AGRADECIMENTOS

A meus pais, por tudo.

A minha irmã Vanessa e meu irmão Reginaldo, pelo amor e amizade que lhes tenho.

Ao André Carrasco, pelos caminhos que percorremos, ombro no ombro.

A Dra. Marta Maria Soban Tanaka, pela competência com a qual sempre pude contar.

A Elisa Miki Tahara, pela ajuda incondicional.

A Rejane, da Biblioteca da FAU USP.

Ao Gilberto (o Giba), técnico da COHAB-SP, valeu.

Aos amigos da COESF, Arq. Ivo Portilho, Vergílio Montigni, Arq. Rogério Bessa, Arq. José Costa pelo apoio constante. Ao Prof. Antonio Carlos de Aguirra Massola, pela compreensão.

Aos professores de minha banca de qualificação, Prof. Khaled Goubart, pela colaboração na reestruturação do trabalho, e Prof. Paulo Bruna, pelo incentivo.

A Nelson Navas, pelo modelo.

A Suely Antunes, que desde cedo ajudou nos meus sonhos.

A Ana Paula Bruno, Maira Rios, Cláudia Pires, André Lopes, Paulo Emílio Ferreira, André Ferreira, Antônio Buarque, Marcelo Correa, Pedro Strelkow, Xavier Rousset, Igara Paquola, João Takeda, Angélica Lima, pérolas que encontrei em São Paulo. E a Junior Boca.

Aos amigos de sempre, apesar da distância, Raquel Parmegiani, Nelson Junior, Sílvia Regina e Vanessa Afonso.

Em especial ao Prof. Dr. Nestor Goulart Reis, pelo exemplo de competência, seriedade e amor à pesquisa. Obrigada por acreditar em meu trabalho.

RESUMO

Esta dissertação estuda as características de projeto urbanístico dos conjuntos habitacionais oficiais construídos na Área Metropolitana de São Paulo e a sua inserção no tecido urbano. Seu objeto de estudo são os conjuntos implantados no setor leste de São Paulo. O trabalho aborda estas realizações como componentes importantes na configuração daquela área, introduzindo um novo padrão de tecido urbano, baseado nos princípios modernistas.

Os conjuntos são estudados ao longo de dois períodos: primeiro (1930 a 1964) é caracterizado pelas realizações dos IAPs, tomados como responsáveis pela inserção dessas características de projeto no Brasil; o segundo (1964 a 1986) tem início com a criação do BNH e se estende até o ano de sua extinção, período de consolidação da opção de padrão urbanístico da fase anterior. São analisados alguns exemplos representativos de cada uma das etapas, ao longo dos períodos citados.

Ao estudar os projetos urbanísticos, a dissertação analisa as suas características, não pelo seu objeto construído, mas pelos espaços não construídos, os espaços entre blocos, que configuram as opções de tecido urbano, e sua apropriação pelos moradores em geral.

ABSTRACT

This dissertation studies the characteristics of the urban project from the official residential buildings constructed in São Paulo's Metropolitan Area and insertion the urban tissue. The object of the study are the buildings from the east section of São Paulo. This work talks about their developments as important components in the settings of that particular area, introducing a new urban pattern based on modernistic principles.

Those blocks are studied along two periods: first (1930-1964) is characterized by the IAP's realization, taken as responsible for the insertion of this type of project in Brazil; the second (1964-1986) begins with the creation of BNH, extended up to the year of its extinction, when the option of a previous urban pattern was consolidated. Some remarkable samples of each step are analyzed along two periods.

Studying urban projects, the dissertation analyzes its characteristics, not by the build object but by the not constructed areas, the spaces between blocks, which sets the urban web options and their appropriation by the residential themselves.

NOTA PRELIMINAR

A escolha de um tema de pesquisa está quase sempre relacionada à vivência do pesquisador e aos compromissos diante de sua própria história. Para esta dissertação a afirmação é extremamente válida.

O interesse pelos conjuntos habitacionais teve início ainda em meu curso de graduação, na UEL - Universidade Estadual de Londrina-PR, onde pude desenvolver alguns trabalhos acadêmicos a respeito. Aquela cidade, onde vivi os cinco anos de duração do curso de arquitetura e urbanismo, é particularmente instigante no que diz respeito à implantação de conjuntos habitacionais oficiais e sua relação com o tecido urbano da cidade existente, que ocupam e configuram grandes extensões de seu tecido urbano. Estas realizações foram possíveis através da política de habitação do BNH, sendo a COHAB-PR um de seus principais executores, adotando um padrão de projeto urbanístico idêntico ao aplicado a qualquer outra região do país pela política das COHABs. A Zona Norte da cidade é hoje popularmente chamada de “Cinco Conjuntos”, nome oriundo da sua formação. A implantação destes conjuntos em porções descontínuas da cidade, a partir de um padrão diferenciado de tecido urbano nos leva a questionar as decisões de projeto urbanístico e suas conseqüências para a formação das cidades contemporâneas brasileiras. A cidade de Londrina tem seu tecido urbano caracterizado por esta descontinuidade e dispersão. Atualmente, o morador dos “Cinco Conjuntos” é identificado em geral como uma pessoa de menor poder aquisitivo e menor importância na vida social da cidade. “Conjunto Habitacional BNH” passa a ser sinônimo de “cidade de segunda categoria”, mesmo que estes abriguem grandes contingentes

populacionais e extensões de solo urbano. Não é à toa que políticos populistas muitas vezes se mudaram para a região, para utilizar este apelo em suas campanhas eleitorais, tentando se identificar com as populações de baixa renda e marginalizadas da cidade.

Após o término da minha graduação em Londrina, decidi me mudar para São Paulo, com o intuito de continuar a vida acadêmica nesta Universidade. Chegando aqui, fui morar com uma tia em um apartamento situado no Bairro de Artur Alvim, no Conjunto Habitacional Itaquera 1B. Neste lugar, morei durante quase um ano, me deslocando diariamente para a Av. Paulista onde trabalhava em um escritório de arquitetura. Utilizava o metrô como meio de transporte. A viagem diária de ida tinha uma hora de duração. A volta, dependia de quando conseguia entrar no vagão. Pra mim, e acredito que para a maioria dos moradores, o conjunto habitacional era onde eu ia “me esconder” somente para dormir. O padrão urbanístico adotado pela COHAB-SP interferiu diretamente na minha vida, durante quase um ano. A localização e a estrutura de acessibilidade das regiões onde o conjunto foi implantado fez com que eu gastasse quase 3 horas por dia para chegar a um centro onde tivesse emprego formal. A estrutura monofuncional do conjunto e a esterilidade das ruas muradas e inóspitas do lugar fizeram com que eu tivesse que resolver minha vida dentro de 45 metros quadrados, dentro da unidade de habitação, minha casa. Entrando na cidade pelo roteiro tradicional de quem não tem poder aquisitivo, já fui o que os técnicos chamam de “demanda”.

É interessante notar porém que, quando me mudei daquele bairro, fui morar em um apartamento de 20 m², no Bairro de Higienópolis, região mais central e consolidada da cidade. E era o que me bastava como área interna privada. A diferença estava no espaço “de fora”, no espaço não construído, na porção de cidade onde esta unidade estava inserida e das possibilidades abertas para seus espaços de acesso público.

Desta vivência, pra identificar o meu objeto de pesquisa, tema do meu desejo de investigação, foi apenas um passo. Passei a consultar as diversas bibliografias sobre o assunto e senti a necessidade de contribuir para este tema, a partir do enfoque das características de projeto urbanístico, quer dizer, o espaço “de fora”, o não construído.

Nestas investigações bibliográficas, tive contato com o LAP, Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU USP. Apresentei meu projeto de pesquisa à Dra. Marta Maria Soban Tanaka, pesquisadora do LAP, de competência respeitada por todos do meio acadêmico e amplo conhecimento na temática da habitação de interesse social, e ao Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho, Coordenador do Laboratório. Verificando a pertinência de meu tema de pesquisa dentro do projeto temático que se iniciava – “Urbanização Dispersa e Mudanças no Tecido Urbano. Estudo de Caso: Estado de São Paulo”, com financiamento através da FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo), minha dissertação foi incorporada ao Laboratório e à pesquisa temática, procurando contribuir para a investigação das mudanças no padrão de tecido urbano da cidade, a partir da habitação popular oficial, os conjuntos habitacionais. A presente pesquisa integra o Sub-tema III do Projeto Temático: Novos Fenômenos Urbanos e Novas Formas de Habitar, sob a coordenação da Dra. Elisa Miki Tahara, responsável pelo Sub-tema.

ÍNDICE

Introdução	10
Parte A	
1. Origem dos conjuntos urbanos operários	21
2. Origem dos conjuntos habitacionais no Brasil	35
Parte B	
3. Evolução urbana da Região Leste	47
Parte C	
4. Características Urbanísticas dos Projetos de Conjuntos Habitacionais	65
5. Conjuntos implantados de 1930 a 1964	77
6. Conjuntos implantados de 1964 a 1986	103
Considerações Finais	153
Bibliografia	159

INTRODUÇÃO

Esta dissertação tem como objetivo o estudo das características de projeto urbanístico dos conjuntos habitacionais oficiais construídos na Área¹ Metropolitana de São Paulo e a sua inserção no tecido urbano². Tomaremos como objeto de estudo os conjuntos habitacionais implantados no setor leste da área metropolitana de São Paulo. Abordamos os conjuntos habitacionais como componentes importantes na configuração do tecido urbano desta área.

Para o estudo dos conjuntos implantados tomaremos, como período inicial a década de 30 quando, pela primeira vez no Brasil, o Estado tomou para si a responsabilidade de promover a habitação para trabalhadores. Neste período temos o início do governo de Vargas³, onde o novo modelo político proposto para o país se baseou na modernização do seu sistema produtivo e das relações de trabalho. Foram criados então os Institutos de Aposentadoria e Pensões, os IAPs⁴, que tinham por finalidade dar aos trabalhadores a eles associados o amparo de um sistema de previdência, que incluía, entre outras coisas, a habitação. Este sistema de Institutos perdurou até a década de 60. No período, existiram também outros programas de incremento da política

de moradia social, desvinculadas dos Institutos, como por exemplo, a Fundação da Casa Popular⁵, criada 1946. Em 1964, ocorreu uma inflexão muito significativa no campo da política habitacional. Nesse ano foram criados o SFH (Sistema Financeiro de habitação) e o BNH (Banco Nacional de Habitação), tendo como executores desta nova política habitacional as COHABs (Companhia de Habitação Popular) e os INOCOOPs (Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais)⁶. Os períodos que se seguiram à criação do BNH foram marcados pela ocupação urbana acelerada da periferia da cidade de São Paulo e de sua área metropolitana. A partir do início dos anos 80, com a crescente inadimplência e a crise financeira do país, a política do BNH se tornou inviável. Em 1986 o sistema foi extinto e suas atribuições financeiras foram repassadas para a Caixa Econômica Federal.

A dissertação estuda os conjuntos, ao longo dos dois períodos citados. O primeiro período (1930 a 1964) é caracterizado principalmente pelas realizações dos IAPs e o segundo (1964 a 1986) tem início com a criação do BNH e se estende até o ano de sua extinção.

Para a análise dos conjuntos habitacionais e sua inserção no tecido urbano da região leste, serão selecionados alguns exemplos representativos de cada uma das etapas, ao longo dos dois períodos citados. Analisaremos os conjuntos que se caracterizam como projetos urbanísticos, que compõem ou configuram o tecido urbano da cidade. O impacto territorial destes conjuntos no seu entorno se dá pela sua extensão territorial e pelo seu padrão urbanístico diferenciado do tecido urbano tradicional da cidade de São Paulo. Uma extensão considerável da metrópole resultou da intervenção direta do poder público

¹ Optamos pela utilização do termo “área metropolitana” por se tratar de um conceito mais ligado à delimitação territorial de ocupação urbana. O conceito de “região” além de ser um termo constantemente polemizado em relação à sua definição, aborda conceitos amplos de relação urbana entre diferentes tipos de ocupação territorial, inclusive rurais.

² O conceito de tecido urbano será posteriormente abordado e delimitado nesta introdução.

³ O período chamado de Governo Vargas se inicia em 1930 depois de uma revolução das forças de oposição ao regime estabelecido em 1889. Getúlio Vargas assumiu a presidência do Brasil em um período que durou 15 anos; os fundamentos deste governo se baseavam na forte centralização política e na modernização do sistema produtivo do país, até então de base agrária.

⁴ Os Institutos de Aposentadoria e Pensões foram criados com o governo Vargas para atender às reivindicações sociais ligadas à previdência social, entre elas, a habitação.

⁵ A FCP atuou de 1946 a 1960. Foi criado, logo após o fim da Segunda Guerra Mundial, quando a pressão das forças da esquerda política aumentaram. A FCP tinha como finalidade incrementar a produção da moradia para os trabalhadores, que era feita até então pelos IAPs. Trataremos deste assunto na Parte A da dissertação, item 2.

⁶ Iremos discorrer sobre os executores da política habitacional do BNH na Parte A da pesquisa, item 2

na produção de áreas urbanas, geralmente distantes do centro da cidade, através destes conjuntos habitacionais. Quando estudamos as características dos conjuntos habitacionais destes dois períodos, optamos por nos ater aos aspectos urbanísticos de seu projeto arquitetônico, analisados não pelo seu objeto construído, mas pelos espaços não construídos, os espaços entre blocos, que configuram as opções urbanas de tecido urbano, e sua apropriação pelos moradores em geral.

Esta pesquisa, como já foi dito, se integra a um estudo temático da equipe do Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação – LAP da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU USP, cujo objetivo principal é estudar o modo como estão ocorrendo mudanças no processo de urbanização⁷ no Brasil, com ênfase no Estado de São Paulo, a partir da década de 60, em especial nas regiões de Campinas, Vale do Paraíba e Área Metropolitana de São Paulo, sob a perspectiva do Urbanismo e da Arquitetura. As mudanças nos modos de organização do tecido urbano neste projeto temático são caracterizadas por empreendimentos (habitacionais, comerciais, industriais, de lazer e cultura) geralmente com usos múltiplos, gerando novas centralidades e com formas condominiais complexas. Este trabalho integra o Sub-tema III deste Projeto Temático: Novos Fenômenos Urbanos e Novas Formas de Habitar. Iremos procurar contribuir para o tema, recuperando as características urbanísticas dos projetos dos conjuntos habitacionais oficiais, que participam do processo de dispersão da área metropolitana de São Paulo.

A pesquisa está dividida em três partes distintas. Na Parte A, abordaremos as origens dos conjuntos habitacionais nas principais cidades industriais da Europa no final do século XIX e começo do século XX. Pretende fazer um rápido panorama das opções de projeto urbanístico para as habitações operárias, mostrando a evolução das discussões sobre o tema e as origens das idéias modernistas, que foram incorporadas nas realizações brasileiras. Veremos neste estudo que a orientação política dominante nas cidades onde os projetos de conjunto habitacional operário se desenvolveram estavam baseadas em ideais socialistas e o solo urbano passa a ser tratado como um domínio público. Mostraremos como esta orientação política adota os blocos de habitação cole-

tiva, incorporando equipamentos urbanos em seu projeto, em geral optando pelo sistema de locação das unidades. No período pós-guerra, em um contexto político diverso, os conjuntos habitacionais passam a ser construídos buscando um atendimento quantitativo de demandas por moradia e cobrindo vastas extensões de terra. Iremos estudar ainda as políticas brasileiras de habitação dos dois períodos estudados. No período de 1930 a 1964, abordamos os conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPs como os pioneiros na adoção de novas características de projeto urbano, o modelo dos “conjuntos habitacionais”. De 1964 a 1986, período de vigência do BNH, mostramos como esta política implantou vastas extensões de tecido urbano na região leste de São Paulo a partir do padrão modernista de projeto urbanístico, afirmando o modelo adotado pelos conjuntos do primeiro período como uma proposta consagrada e amplamente aceita, mesmo em um novo contexto político.

A Parte B discorrerá sobre a evolução urbana da região estudada, a região leste da área metropolitana, e faz um paralelo entre a evolução urbana e a implantação dos conjuntos habitacionais oficiais, que contribuem para a configuração de seu tecido urbano. Pretendemos mostrar como o crescimento do tecido urbano da área estudada, a região leste de São Paulo, e a implantação dos conjuntos nos períodos abordados se relacionam. Utilizaremos mapas de evolução urbana da metrópole, cruzados com os períodos de implantação dos conjuntos habitacionais, procurando assim auxiliar no estudo destas realizações e sua inserção no contexto do tecido urbano. Verificaremos que os conjuntos foram implantados em glebas ainda não urbanizadas, além do tecido urbano existente, possibilitando uma proposta urbana diferenciada do padrão tradicional da cidade.

Na Parte C, a dissertação fará um estudo das características urbanísticas dos projetos dos vários conjuntos selecionados, complementando a abordagem de uma escala mais ampla da Parte B, com uma abordagem do espaço local, gerado pelos conjuntos implantados e apropriado pelos moradores. Iremos nos ater aos seus espaços “não construídos”, os espaços entre blocos e áreas livres, estes responsáveis pelas relações que definem o padrão de tecido urbano. Analisaremos as características dos projetos divididas nos dois

⁷ O conceito de urbanização, neste caso, refere-se à constituição das áreas urbanas, à constituição do tecido urbano.

períodos destacados.

No período de 1930 a 1964, estudaremos a adoção da habitação coletiva em blocos verticalizados e a liberação do solo urbano para a apropriação pública como modelo predominante. Abordaremos a predominância da gestão pública dos espaços entre blocos através do sistema de locação das unidades habitacionais. Iremos mostrar o abandono dos elementos de tecido urbano tradicional, a quadra e o lote.

Pretendemos analisar o projeto de habitação destes conjuntos como projeto urbanístico, tendo uma proposta que vai do padrão de tecido urbano até a unidade de habitação, rejeitando a estrutura urbana existente como referência para suas propostas. Nestes casos, observaremos a inclusão de equipamentos urbanos nos programas de seus projetos. Mostraremos os conjuntos implantados com características modernistas de tecido urbano dentro de uma estrutura de tecido urbano da cidade tradicional. Porém, neste primeiro momento, tanto por sua extensão reduzida como pela sua localização na cidade, estes conjuntos se integrarão à dinâmica da cidade a partir de sua acessibilidade.

Neste período verificaremos as características recorrentes da atual apropriação dos espaços entre os blocos: a delimitação do território de cada bloco com a implantação de muros ou gradis, a impermeabilização do solo e o parcelamento de vagas privativas de estacionamentos com construção de coberturas e fechamentos laterais. Com o início da política do BNH, que tinha como diretriz a “casa própria” para o trabalhador, queremos mostrar que os espaços entre blocos dos conjuntos dos IAPs passam a ter o sistema de gestão condominial. Surge no contexto da habitação popular no Brasil o sistema de condomínio para gestão dos espaços comuns e uma nova categoria de apropriação urbana, o espaço coletivo.

No período de 1964 a 1986, iremos mostrar a continuidade das principais características dos projetos dos conjuntos habitacionais presentes no primeiro período.

Verificaremos também neste período a rejeição da estrutura urbana existente como referência para o conjunto projetado, a proposta de liberação do solo urbano para a apropriação pública (abandonando a configuração de quadras e lotes), a padronização das edificações e das demandas a serem atendidas, e o projeto com amplitude que vai do padrão de tecido urba-

no até a unidade de habitação.

Neste período veremos que é acentuada a identificação do conjunto habitacional como uma unidade urbana diferenciada a partir de seu entorno com um padrão tradicional de tecido urbano. As grandes extensões de terra que os conjuntos ocupam e a monofuncionalidade das edificações (onde veremos grandes porções de território com uso exclusivamente habitacional), será estudada como uma proposta de tecido urbano modernista dentro da cidade tradicional.

A partir do início da política do BNH, em 1964, pretendemos mostrar a adoção da idéia da “casa própria” como ideal de moradia para o trabalhador, e sua implicação na apropriação das habitações coletivas e dos espaços entre estes blocos. Neste processo, onde a propriedade da unidade é repassada para o morador, é adotado o sistema coletivo privado de gestão das áreas de cada bloco e surgem assim os espaços coletivos de gestão condominial nos projetos de conjuntos habitacionais.

No período citado, verificaremos que as características recorrentes da atual apropriação dos espaços entre os blocos não se diferenciam totalmente das que iremos observar nos conjuntos implantados no período anterior. Porém as diferenças de apropriação que pretendemos mostrar podem ser observadas nas grandes regiões estudadas, geralmente associadas ao seu grau de acessibilidade e integração com o tecido urbano da região.

Iremos analisar a apropriação do usuário nos diversos conjuntos, onde abordaremos uma tentativa dos moradores dos conjuntos habitacionais de retornarem seus espaços ocupados para o padrão tradicional de tecido urbano. Existe uma tentativa de redesenho do espaço, onde as quadras são recuperadas com as construções no perímetro da calçada e a estrutura dos lotes privados é aplicada na fração dos espaços dos condomínios para o uso privativo, em geral, para estacionamentos.

Nos conjuntos bem servidos de infra-estrutura de transporte urbano e com avenidas estruturais da região em seu entorno, pretendemos demonstrar as principais alterações nos espaços entre blocos: delimitação da área de cada condomínio através de muros, impermeabilização do solo, parcelamento e construção de vagas cobertas de estacionamento privativo, utilização eventual das vagas que fazem limite com as calçadas como estabeleci-

mentos comerciais ou pequenos serviços.

Nos conjuntos onde a acessibilidade é restrita e existe a carência de infra-estrutura de transporte urbano, veremos que as intervenções nos espaços entre blocos acontecem de maneira mais acentuada e precária: delimitação da área de cada condomínio através de muros, parcelamento e construção de vagas cobertas de estacionamento privativo, degradação dos espaços coletivos pelo seu custo de manutenção ser oneroso para os moradores de mais baixa renda, construção precária no limite com as calçadas para o estabelecimentos comerciais ou pequenos serviços, surgimento de ocupações ilegais para habitação precária nos espaços vazios ou nos perímetros dos conjuntos.

ALGUMAS QUESTÕES METODOLÓGICAS

Para o desenvolvimento da nossa pesquisa não podemos deixar de citar os estudos que foram o estímulo e a base de nosso trabalho. Paulo Bruna, em sua tese de livre docência⁸, inicia um resgate da história do Movimento Moderno no país, a partir do estudo das primeiras experiências de conjuntos habitacionais. O autor delimita seu tema nos conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPs de 1930 a 1950. Seu trabalho desenvolve uma pesquisa de revisão da produção da habitação social no Brasil naquele período, a partir da crítica arquitetônica contemporânea. Sua abordagem traz uma reelaboração da noção de arquitetura moderna brasileira e sua inserção no país a partir do resgate da produção destes conjuntos habitacionais.

Em seu primeiro capítulo, Bruna faz uma revisão crítica da noção de Moderno e Modernidade dentro da teoria da arquitetura e do urbanismo. Para isto o autor faz um resgate da história da arquitetura moderna a partir do conceito de arquitetura para o homem moderno que este novo período propunha. Bruna faz uma revisão historiográfica da origem da arquitetura moderna a partir das discussões sobre habitação proletária na Europa. As expe-

riências habitacionais européias tornam-se centrais para compreender as propostas modernistas e seu contexto de desenvolvimento. Os arquitetos alemães do começo do século XX se tornam peças-chaves na compreensão do Movimento Moderno em arquitetura, seguidos dos congressos internacionais que estes organizam, os CIAMs, e posteriormente sua dominação pela vertente teórica francesa.

Na segunda parte de sua obra, o autor faz um levantamento do contexto social em que surgem as primeiras experiências habitacionais promovidas pelo Estado e de propostas modernistas. É descrita a criação dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, que passam a produzir estes primeiros conjuntos habitacionais.

Finalmente Bruna faz um fichamento dos conjuntos habitacionais produzidos neste período na região de São Paulo, abordando suas principais características espaciais, número de habitações, densidades, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, local de inserção do conjunto, espaços públicos e privados, reunindo peças gráficas e imagens das edificações produzidas.

Outro autor de extrema importância para a pesquisa, Nabil Bonduki, em seu livro *Origens da Habitação Social no Brasil*⁹, aborda de maneira diversa o tema, agora tendo como principal preocupação a análise das políticas habitacionais no Brasil, em especial na cidade de São Paulo, no período que vai do começo do século XX até o início da política do BNH. Seu estudo traça um panorama histórico das várias fazes que o período comportou. Inicia-se pela análise da produção rentista e privada da habitação proletária no começo do século e suas condições de precariedade. A habitação no período Vargas é tratada nos capítulos seguintes em seus aspectos políticos gerais e no programa de provisão que este contexto gera. Depois disso o autor traça um panorama da crise habitacional que o país enfrentou a partir de 1940 e suas consequências para as condições de habitação do trabalhador. O trabalho é acompanhado por ilustrações das habitações de cada período estudado.

⁸ Bruna, Paulo. Os primeiros Arquitetos Modernos. Habitação Social no Brasil 1930-1950. Tese de Livre Docência. FAU USP. São Paulo, 1998.

⁹ BONDUKI, Nabil. *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. São Paulo, Estação Liberdade, FAPESP, 1998.

Seguindo a mesma abordagem que observamos em Bonduki, Marta Farah escreve “Estado, Previdência Social e Habitação”, em sua dissertação de mestrado, analisando o período de 1930 até 1964.

Devemos citar ainda, por sua importância como referência de dados, a publicação do GAP – Grupo de Arquitetura e Planejamento, Habitação Popular – Inventário da Ação Governamental, publicada pela FINEP. Este trabalho reúne a ação governamental na questão habitacional desde suas origens no começo do século até 1983, ano da publicação. A publicação não pretende fazer teoria ou crítica sobre o assunto abordado. Pretende ser um documento de referência, um inventário das ações como o próprio nome diz. Tendo poucas ilustrações, o documento organiza dados e interpretações do quadro habitacional dentro das ações oficiais.

Além da publicação propriamente dita, os documentos produzidos pela pesquisa do GAP, em forma de fichas contendo os dados dos conjuntos estudados, são fontes importantes de informações para pesquisas na área de habitação no Brasil, utilizadas também nesta dissertação.

Dentre as pesquisas acadêmicas mais recentes, podemos citar algumas que mais se aproximam do enfoque da nossa pesquisa. Aida Pompeo Nogueira (2002) discorre sobre o habitar na periferia de São Paulo, estudando os conjuntos habitacionais que o estado produz. Sua pesquisa seleciona alguns conjuntos e discorre sobre sua política e sobre seus resultados espaciais. Maria Elizabete Rubano (2001) faz um estudo comparativo entre a produção da habitação social holandesa e a produção brasileira. Seu trabalho possui um caderno de imagens onde a autora faz um fichamento das obras mais relevantes na Holanda e no Brasil.

Dentro da nossa pesquisa enfocaremos os aspectos espaciais relacionados aos elementos de projeto urbanístico, dentro do domínio da arquitetura e do urbanismo. Nosso trabalho pretende se amparar nos estudos já realizados e ampliar os dados necessários, entre imagens e informações em geral. Será centrado no campo de estudo da arquitetura e do urbanismo, partindo principalmente da análise de material empírico. Faremos uma dissertação na

qual as experiências de propostas habitacionais são estudadas do ponto de vista de seus elementos de projeto urbanístico e da sua relação com o tecido urbano existente em seu entorno. Utilizando seus elementos de projeto, organizamos a produção habitacional cronologicamente e discorreremos então sobre suas características de inserção no tecido urbano. Deste modo pretendemos deixar evidenciada a relação entre a produção de determinados espaços e sua ligação direta com as experiências anteriores, sendo ainda a base para as proposições. De um modo geral “(...) é a maneira como os elementos são organizados que transforma a prática em teoria.”¹⁰

“Sendo o projeto de Urbanismo e de Arquitetura uma forma de Ciência Aplicada (e não uma disciplina de Ciências Humanas), tendemos a valorizar uma abordagem de base fortemente empírica, a tomar como eixo da pesquisa o levantamento de campo e os estudos de casos de aplicação, em obras e em projetos, tanto quanto as elaborações teóricas amplas e os modelos de explicação”.(REIS, 1994)

A partir da identificação do objeto a ser estudado, delimitaremos seu período de abrangência. Este período será proposto a partir de sua importância na conformação de toda a metrópole. Ao longo da segunda metade do século XX os índices de urbanização, no Brasil e em outros países, sofrerem acentuada elevação. No caso da cidade de São Paulo, a partir da década de 60 e 70, houve uma explosão demográfica decorrente das migrações para os grandes centros urbanos. Com esta crescente demanda por habitação e infraestrutura, a política do SFH torna-se importante na compreensão da formação do tecido urbano da cidade em expansão, a partir da sua extensa produção no período que compreende a sua criação, em 1964, até o ano de sua extinção, em 1986. A região leste estudada é a que possui maior quantidade de conjuntos habitacionais oficiais implantados, observada principalmente a partir da década de 70.

Para compreender as características dos padrões adotados pelos projetos deste período, a revisão das realizações anteriores a este período se torna importante. É a partir da década de 30 que um novo conceito de habitação popular se inicia no Brasil e são desenvolvidos os projetos cujos pa-

¹⁰ Hertzberger, Hermam. Lições de Arquitetura. Editora Martins Fontes, 1996. São Paulo.

drões serão consagrados nas décadas subseqüentes, em especial na política do BNH.

Desta maneira, teremos dois períodos de estudo, sendo organizados de maneira a propiciar uma análise comparativa dos conjuntos habitacionais selecionados em cada um deles.

Para o desenvolvimento da pesquisa e para a seleção dos casos a serem estudados dentro do período proposto, fixaremos critérios que pretendem contribuir para a compreensão das relações entre as características de projeto e a sua inserção no tecido urbano, como a pesquisa propõe. O levantamento de dados dos diversos conjuntos estudados nem sempre conseguiu obter as mesmas informações de cada um deles. Porém a pesquisa não pretende esgotar aqui a história de cada conjunto, mas inserí-los numa linha do tempo (esta recortada pelos períodos citados) e tratá-los como segmentos de um mesmo processo. Com essa perspectiva dois critérios de seleção podem ser fixados:

a) a seleção de conjuntos habitacionais de grande escala, seja territorial ou de número de unidades. Esta característica se torna importante para a pesquisa, por tornar clara a noção de projetos que construam “porções da cidade”, que se configurem como projetos de arquitetura e de urbanismo, em uma mesma realização.

b) a seleção de conjuntos habitacionais representativos, dentro de uma nova proposta de padrão urbano. Os conjuntos com uma nova proposta de cidade ou de tecido urbano, mesmo que não sejam significativos quanto à sua extensão territorial, tornam-se importantes na pesquisa para podermos verificar a introdução de novos padrões de tecido urbano nos projetos habitacionais de interesse social.

Na configuração urbana de São Paulo, demonstraremos, principalmente na Parte B desta pesquisa, que existe uma predominância da implantação dos conjuntos habitacionais de grande extensão territorial na região leste da metrópole. Nesta região a implantação dos conjuntos habitacionais oficiais é uma característica importante na formação de seu tecido urbano. No

período citado a CECAP produziu seu único conjunto habitacional na metrópole, implantado na sua porção leste. Da mesma maneira, desde o início de sua produção, a COHAB implantou a maioria de seus grandes conjuntos nesta região da metrópole.

A menor gleba utilizada pela COHAB-SP foi a do conjunto habitacional Vida nova (10.710 m², região Sul); a maior, a José Bonifácio (2.813.302,40 m², região Leste). A maioria dos conjuntos implantados em glebas de superfície superior a 500 mil m² fica na região Leste (11 conjuntos = 20% da produção total.). A estratégia de aquisição de glebas de grandes dimensões teve início em 1967, a partir da compra do terreno de 1,126 milhões de m² em Carapicuíba, e se consolidou com a compra de grandes glebas na região Leste na segunda metade da década de 1970. O grande atrativo dessas áreas na então zona de transição urbano/rural era a disponibilidade de glebas muito baratas, que permitiram à COHAB-SP garantir um significativo estoque de terras. (Slomiansky, 2002)

Na região leste também destacaremos a implantação dos primeiros conjuntos habitacionais propostos pelos IAPs, onde a introdução de um novo padrão urbano para as habitações populares pode ser facilmente identificada em seus projetos.

Dentre os principais conjuntos habitacionais implantados, e a partir dos critérios descritos, estudaremos os seguintes:

Período de 1930 a 1964:

- *Conjunto Habitacional Várzea do Carmo – LAPI*
- *Conjunto Habitacional Mooca - LAPI*
- *Conjunto Habitacional Mooca – LAPTEC*

Período de 1930 a 1964:

- *Complexo Itaquera1:*
 - Conjunto Itaquera 1A (Conjunto Habitacional Padre José de Anchieta)*
 - Conjunto Itaquera 1B (Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega)*

Conjunto Itaquera 1C (Conjunto Habitacional Padre Manoel de Paiva)

· *Conjunto Itaquera 2 (Conjunto Habitacional Jose Bonifácio).*

· *Conjunto Habitacional CECAP Zezinho Magalhães*

· **Complexo Tirandentes:**

Conjunto Habitacional Prestes Maia (COHAB Guaianazes)

Conjunto Habitacional São Paulo I e II (Presid. JK)

Conjunto Habitacional Barro Branco (Castro Alves)

Conjunto Habitacional Santa Etelvina I

Conjunto Habitacional Santa Etelvina III

Conjunto Habitacional Santa Etelvina IV

Conjunto Habitacional Santa Etelvina V

Conjunto Habitacional Santa Etelvina VI

Nos procedimentos adotados no processo de desenvolvimento desta pesquisa, a análise de base empírica precederá a especulação teórica. Nesta análise, a relação metropolitana e o espaço arquitetônico do conjunto estudado serão considerados partes de um mesmo processo. Analisaremos primeiramente de modo empírico, a partir da identificação dos conjuntos produzidos no período, da seleção dos espaços a partir de determinados critérios e da observação de seu material gráfico de projeto e de visitas *in loco*, com documentação fotográfica. A partir dessas observações, começaremos a formular as análises dos objetos selecionados.

Ao entendermos a identificação de características do projeto urbanístico como instrumentos de proposição (mas também como objetos

de investigação histórica das experiências anteriores) pretendemos integrar a teoria e a prática. Iremos chamar a atenção para a importância das relações de uso, dos espaços resultantes entre as edificações, na leitura destes projetos. Estas relações de uso se baseiam principalmente na apropriação e gestão desses espaços. A apropriação dos espaços proposta pelo projeto se define na forma da utilização dos mesmos pelos usuários, que tem estreita relação com sua forma de gestão¹¹.

Ao utilizarmos este critério de análise, nosso estudo será feito a partir das características projetuais dos espaços selecionados. Este instrumento de leitura considera acima de tudo as alternativas adotadas, em resposta aos condicionantes de projeto daquele espaço. A partir de um recorte de tempo e espaço e a partir de certo número de conjuntos analisados, pretendemos mostrar essas realizações como partes de um mesmo processo. Partimos da noção de que as opções de projeto adotadas nos diferentes períodos e conjuntos estudados estão relacionadas com o contexto em que se inserem, deixando de lado a visão fragmentada e isolada de leitura de projetos, ou mesmo de personalização das alternativas projetuais.

O conceito de tecido urbano, com o qual vamos analisar os projetos, tem seu enfoque no estudo das relações entre as formas de apropriação dos espaços urbanos, entre espaços públicos e privados¹². O tecido urbano é definido por Nestor Goulart Reis como sendo

“simultaneamente uma forma de definição geométrica da cidade e a base de uma definição jurídica das propriedades, definindo ainda as modalidades de articulação entre essas”. *Reis (1970,1998)*

Sobre as formas mais complexas de tecido urbano, Reis complementa que o conceito envolve ainda a definição de padrões das fachadas dos edifícios e mais recentemente os padrões de implantação dos edifícios nos lotes, o que envolve o projeto do cenário urbano. No caso dos conjuntos habitacionais a serem estudados, a adoção integral da definição citada, onde os padrões de fachada fazem parte do conceito de tecido urbano, se torna inadequada aos espaços gerados. Os projetos abandonam os elementos tradicionais

¹¹ Reis, Nestor Goulart. Projeto Temático: Urbanização Dispersa e Mudanças no Tecido Urbano. Estudo de Caso: Estado de São Paulo. FAPESP, São Paulo. 2004.

¹² Idem 11

que até então compunham a cidade tradicional, como a fachada, a rua corredor, as quadras e os lotes. Neste caso, o tecido urbano vai envolver principalmente a definição dos padrões de implantação do conjunto e a apropriação dos espaços resultantes não construídos (os espaços entre blocos), em sua nova relação de uso e composição urbanística.

Para o tecido urbano tradicional das cidades, até o começo do século XX, a apropriação estava dividida basicamente entre espaços públicos e espaços privados, coincidindo com a forma de gestão. A partir dos novos padrões de tecido urbano difundidos pelo Movimento Moderno e adotados nos projetos estudados, como veremos mais adiante, esta apropriação se torna mais complexa, sem uma definição tão clara entre estes dois domínios. Surgem então outras formas de apropriação e gestão do espaço, como exemplo, os espaços privados de uso público (como estações de transporte coletivo, centros culturais, shopping centers, mesmo que na prática o público seja selecionado pela capacidade de consumo ou ainda de aparentar esta capacidade de consumo), os espaços públicos de gestão coletiva (como galerias comerciais), os espaços coletivos de gestão coletiva (como os espaços de lazer ou convivência das formas condominiais de gestão), os espaços públicos de uso e gestão coletiva ou privada (como as praças e áreas verdes cercadas pelos moradores do bairro circundante). O tecido urbano das cidades contemporâneas se torna complexo nas formas de apropriação e gestão dos espaços. A pesquisa, tomando como objeto o projeto oficial de habitação popular, pretende contribuir para a compreensão das opções de projeto urbanístico e a inserção destas novas formas de apropriação do espaço urbano.

“Nas cidades do início do século XX, quase todas pequenas, a divisão de usos era relativamente simples e a segmentação dos espaços pouco desenvolvida. O acesso à infra-estrutura e aos serviços podia se fazer com um esquema simples de cooperação. O tecido urbano era dividido basicamente entre espaços públicos e espaços privados. Os espaços de uso coletivo (fossem de propriedade pública, como as praças, fossem de propriedade privada, como as estações ferroviárias, os teatros ou as lojas, os locais de trabalho ou estudo, como as fábricas e as escolas) com uma só forma de uso, tinham formas de gestão simples. E os espaços de uso privado mais comuns, que eram as residências, eram quase todos de uso familiar. Ao longo da segunda metade do século XX, a equação se inverteu. O extraordinário adensamento urbano, as

mudanças de modo de vida, de organização empresarial e de forma de organização do mercado imobiliário levaram a mudanças profundas nas formas de organização do tecido urbano”.(Reis, 2002).

As características dos projetos urbanísticos¹³ definem as características do padrão urbanístico resultante e as suas relações espaciais. Estas características são resultantes das diferentes opções de configuração espacial adotada. Para nossa dissertação, os elementos de projeto analisados serão aqueles que vão além das definições espaciais de cada unidade, mas que caracterizam o projeto como uma porção do espaço urbano. Iremos assim nos ater no tecido urbano da metrópole. Estas características se traduzem nos usos e apropriações dos espaços entre blocos e equipamentos urbanos dos conjuntos selecionados, e na alteração que estes sofrem a partir das necessidades e aspirações dos moradores.

Dentro das características do espaço urbano faremos uma análise a partir de diferentes aspectos. Quando dizemos que as características de projeto urbanísticos serão centrais no desenvolvimentoda pesquisa, devemos destacar que estes só podem ser totalmente compreendidos utilizando a arquitetura como disciplina de análise e compreensão da apropriação destes espaços, que vai além da descrição dos objetos que podem ser perceptíveis formalmente.

Lamas destaca os diversos aspectos que podemos utilizar a partir das possibilidades de análise:

Aspectos quantitativos: Todos os aspectos da realidade urbana que põem ser quantificáveis e que se referem a uma organização quantitativa: densidades, superfícies, fluxos, coeficientes volumétricos, dimensões, perfis, etc. Todos estes dados quantificáveis são utilizados para controlar aspectos físicos da cidade.

Aspectos de organização funcional: relacionam-se com as atividades humanas (habitar, instruir-se, tratar-se, comerciar, trabalhar, etc) e também com o uso de uma área, espaço ou edifício (residencial, escolar, comercial, sanitário, industrial, etc), ou seja, ao tipo de uso do solo. Uso a que é destinado e uso que dele se faz.

Aspectos qualitativos: Referem-se ao tratamento dos espaços, ao conforto e à comodidade do utilizador.(...)

¹³ Os elementos de projeto serão detalhados na Parte C desta pesquisa, onde faremos as análises de cada projeto.

Aspectos figurativos: Os aspectos figurativos relacionam-se essencialmente com a comunicação estética. (Lamas, 1993)

Esta divisão entre os diversos aspectos do espaço é uma organização teórica de leitura dos projetos. No espaço urbano estas características estão integradas, sendo principalmente um recurso de organização para as análises. É fundamental salientar que, para nossa pesquisa, dentre os vários aspectos mencionados, iremos discorrer somente sobre aqueles que definem a relação entre os componentes do espaço urbano, e não o espaço propriamente dito. Ao invés de analisarmos a rua, a quadra, o edifício, analisaremos os aspectos que definem as relações entre estes elementos.

“Assim como o somatório de componentes construtivos não faz um edifício significativo, assim o somatório de edifícios, ou de estradas, ou de parques, não faz uma cidade, nem sequer um troço de cidade, mas apenas aglomerações, ainda que tenham o seu plano de urbanização ou urbanista encartado. “
«Portas, 1969)¹⁴

Dentro desta proposta selecionamos os seguintes aspectos a serem abordados no estudo dentro de duas classificações:

Aspectos Quantitativos: *fichamento do conjunto contendo: área do terreno, área construída, autor do projeto, número de unidades, população prevista.*

Aspectos Funcionais e Qualitativos: *o sítio e seu entorno - condicionantes ambientais, habitação coletiva x habitação individual, a escala do projeto, homogeneização e diversificação da demanda e da solução de projeto, relação espaço público x privado, o programa do projeto, a apropriação dos espaços pelo usuário, a dinâmica das áreas envoltórias.*

Seguindo a organização apresentada por Lamas, nossa pesquisa pretende facilitar a compreensão dos diferentes aspectos a serem abordados. Da maneira como será organizada a análise, pretendemos viabilizar uma compreensão comparativa dos diversos conjuntos selecionados, de acordo com seu período de implantação.

¹⁴Portas, Nuno. A cidade como arquitetura. Apontamentos de método e crítica. Livros Horizonte. Portugal, 1969.

PARTE A

1. Origens dos conjuntos urbanos operários

O desenvolvimento das habitações de massa nos países ocidentais surge ao mesmo tempo em que começam a se formar as grandes cidades industriais. A exploração dos recursos naturais e a mecanização da produção passam a impulsionar a mudança das indústrias tradicionais e a gerar uma nova escala de produção e conseqüentemente de mercado. Dessa forma, desencadeia-se o crescimento das populações operárias nas cidades e o agravamento dos problemas urbanos a partir das condições precárias em que vive a população trabalhadora, agora urbana.

Neste contexto, a solução dos problemas de moradia está incorporada às idéias de inovação e de modernização do homem para uma sociedade industrial¹. Acredita-se então que a indústria e a técnica são balizadores para a solução dos problemas da sociedade moderna.

“Contra el plano de fondo de una actitud substancialmente orientada hacia la innovacion y de una creciente confianza en el poder organizador y productivo de la sociedad es como debe ser mirado el desarrollo de los principios para el alojamiento de masas durante el siglo XIX.”(Pawley, Martin.1977)

¹ Pawley, Martin. Arquitetura versus Vivienda de Massas. Editora Blume, Barcelona. 1977

² O primeiro congresso foi realizado em 1928, na ocasião de sua fundação. Um grupo de arquitetos modernos se reuniu na Suíça, no castelo de La Sarraz Vaud, fundando o CIAM – Congrès Internationaux d’Architecture e o CIRPAC – Comité International pour la Résolution des Problèmes de l’Architecture Contemporaine. Os congressos CIAM escolheram diferentes países para se reunir. A cada vez, eles provocaram, nos centros profissionais e na opinião pública, uma agitação das discussões a respeito do tema escolhido.

1928 - 1º Congresso, La Sarraz, Fundação dos CIAM. 1929 - 2º Congresso, Frankfurt (Alemanha), Estudo da moradia mínima. 1930 - 3º Congresso, Bruxelas, Estudo do loteamento racional. 1933 - 4º Congresso, Atenas, Análise de 33 cidades. Elaboração da Carta do Urbanismo. 1937 - 5º Congresso, Paris, Estudo do problema moradia e lazer. 1947 - 6º Congresso, Bridgwater, Reafirmação dos objetivos dos CIAM. 1949 - 7º Congresso, Bérgamo, Execução da Carta de Atenas, nascimento da grille CIAM de urbanismo. 1951 - 8º Congresso, Hoddesdon, Estudo do centro, do coração das cidades. 1953 - 9º Congresso, Aix-en-Provence, Estudo do habitat humano. 1956 - 10º Congresso, Dubrovnik, Estudo do habitat humano.

A preocupação com a solução dos problemas de moradia popular é então o tema central do desenvolvimento das teorias da arquitetura modernista. O segundo CIAM² (Congrès Internationaux d' Architecture Moderne), em Frankfurt, 1929, tem como tema central a habitação mínima padronizada, constituindo um passo para a internacionalização das discussões sobre os problemas da habitação de massa.

Após o término da Segunda Guerra Mundial, com o agravamento do déficit habitacional nos países beligerantes, as políticas de habitação em massa passam a ser adotadas pelo poder público, que necessita atender a uma demanda urgente de alojamentos. É neste período que países centrais na economia ocidental capitalista tomam para si a responsabilidade no provimento de habitação para o trabalhador, dentro da política do “Bem Estar Social”.

Para cobrir o déficit de habitações acumulado durante a guerra (perto de um milhão de alojamentos) e substituir os cortiços operários do século XIX, o simples retorno aos métodos de antes da guerra não seria o suficiente³. O setor público nos principais países da Europa assume a responsabilidade de prover habitação para a classe trabalhadora em crescimento, no intuito de promover o equilíbrio social e reproduzir a força de trabalho de seu sistema econômico. As idéias de racionalização da construção passam pela padronização dos elementos construtivos e da arquitetura feita em série. A moradia passa a ser adotada como um bem de consumo a ser produzido nos mesmos moldes dos demais produtos, a partir da industrialização e da produção em escala. Os blocos de habitação são padronizados e as políticas públicas de moradia começam a pensar a habitação popular como a arquitetura para atender uma demanda massiva e a uma produção em escala industrial, também de massa. A padronização se voltava para critérios quantitativos de atendimento e a qualidade das realizações é então atribuída aos seus aspectos funcionais. A demanda a ser atendida passa também a ser considerada a partir de um padrão ideal de trabalhador, considerando a funcionalidade da edificação a partir do

suprimento das necessidades básicas do homem da era da industrialização, o homem moderno tipificado.

Entre a revolução industrial dos séculos XVIII e XIX e a revolução econômica social e política de outubro de 1917, na Rússia, o modo de produção dos principais países muda. Estrutura-se uma nova categoria social, considerada pelos arquitetos de vanguarda como sua clientela potencial. Necessidades de “massa”, arquitetura de “massa”⁴.

Nestes conjuntos de habitação, a racionalização do espaço habitável e das técnicas construtivas a partir da industrialização, tornam-se um marco na nova concepção arquitetônica e urbanística, devido ao cuidado técnico com o conforto do ambiente e à inovação de ordenação do espaço da cidade. A arquitetura moderna toma como tema central a habitação operária coletiva.

A partir das realizações das obras de habitação coletiva como os conjuntos habitacionais construídos por Ernest May, em Frankfurt, e da formação dos CIAM-Congrès Internationaux d'Architecture Moderne, em 1928, a “causa” modernista se revela em diretrizes projetuais de racionalidade formal e construtiva. Em sua tese de livre docência⁵ Paulo Bruna cita os elementos que formam o pensamento moderno sobre a questão da habitação, onde surge uma arquitetura que se caracteriza mais por uma ideologia do que por uma preocupação estética, e podem ser sintetizados da seguinte maneira:

Projeto derivado de uma compreensão científica da habitação. As plantas destes conjuntos habitacionais surgiram de um posicionamento científico em relação à eficiência dos espaços nas atividades domésticas. A busca da racionalização do espaço mínimo é exemplificada no projeto da cozinha de Frankfurt (Frankfurter Küche), altamente industrializada e organizada a partir da máxima eficiência dos movimentos da tarefa doméstica.

³ Kopp, Anatole. Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa. Nobel. Edusp. São Paulo, 1990.

⁴ Idem 3.

⁵ Bruna, Paulo. Os primeiros arquitetos modernos. Habitação social no Brasil 1930-1950. Tese de Livre Docência apresentado ao Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo. 1998.

Projeto compreendido como potencial indutor de um novo comportamento social. A partir do modelo nucleado da família da sociedade industrial, a casa é concebida para simplificar o trabalho doméstico e para abrigar o “novo homem”. Acreditava-se que a racionalização e a padronização dos componentes da habitação, estabelecendo padrões genéricos de comportamento social em substituição aos indivíduos isolados, deveria ser o reflexo dessa nova maneira de pensar. Segundo Josep Maria Montaner⁶, o movimento moderno, impulsionado por uma visão utopista, politicamente idealista e fortemente influenciado pela psicologia e pela sociologia, “concebe uma arquitetura em função de um homem puro, perfeito, generoso, idealista, progressista, genérico e sobretudo total. Um homem ético e moralmente inteiro, de hábitos puritanos, de uma funcionalidade espartana, capaz de viver em espaços racionalizados, perfeitos, transparentes, configurados por volumes e formas simples”.

Produção industrial dos componentes construtivos. A construção em massa de habitações proletariadas. “Fabricar habitações como se fabricam automóveis permitirá, acredita-se, diminuir o preço, como aconteceu com o automóvel. Daí a idéia da máquina de morar”, slogan de Le Corbusier, mas conceito comum a todos os arquitetos da nova arquitetura.

Planejamento do espaço territorial em larga escala pelo Estado. Segundo Catherine Bauer(1934), a solução dos problemas urbanos da cidade industrial, bem como degradação, criminalidade, insalubridade, estavam associadas ao planejamento e o controle do custo da terra e do capital. O elemento fundamental para o planejamento e a provisão foi o Estado, tendo assim uma clara correlação entre este e o Movimento Moderno. (Bruna, Paulo.1998)

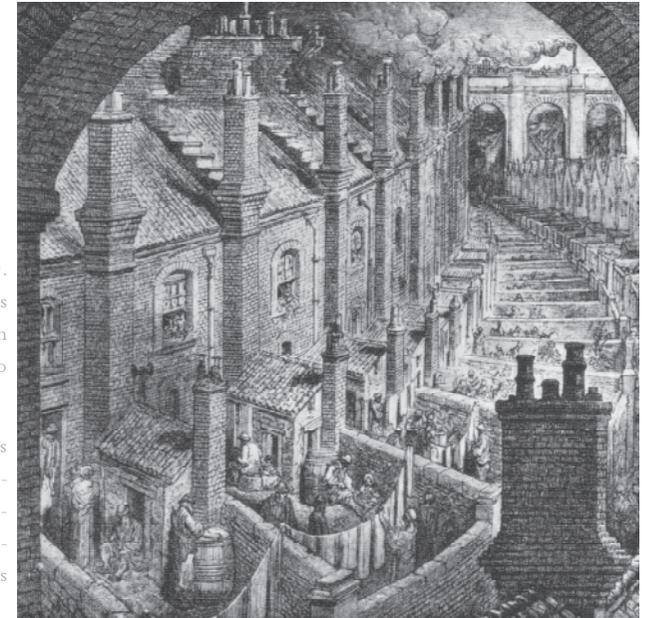
1.1. INGLATERRA

Impulsionado ainda pela política sanitária que se observa nos principais países industrializados do final do século XIX, o tema da moradia para o atendimento a grandes demandas passa a ser uma questão recorrente entre os estudos relacionados ao urbanismo.

Estas primeiras propostas aparecem na Inglaterra, país intensamente industrializado, a partir dos bairros construídos pelas fábricas para alojar seus operários. As discussões em torno de melhorias higiênicas das habita-

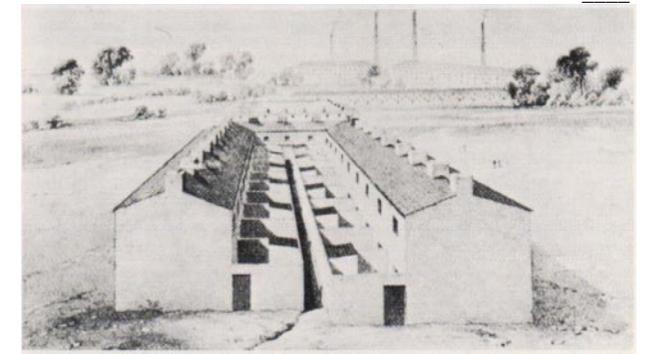
Na segunda metade do séc. XIX as cidades inglesas industrializadas sofrem um crescimento vertiginoso de sua população.

Gustave Dore retrata os bairros pobres sob os viadutos de Londres, mostrando as precárias condições de alojamento dos operários.



Gravura de Gustave Dore, 1872
In Kirschermann, Jorg.

Diseno de Barios Residenciales, GG, Barcelona-1980.



Colônia Fabril do séc. XIX, Inglaterra.
In Kirschermann, Jorg. Diseno de Barios Residenciales, GG, Barcelona-1980.

⁶Montaner, Josep Maria. Después Del Movimiento Moderno, Arquitectura de la Segunda Mitad del Siglo XX. Barcelona. Editorial Gustavo Gili, S.A. 1993.

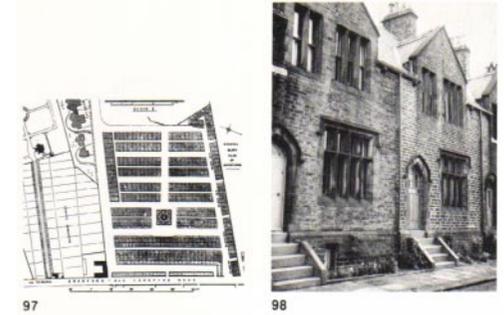
ções e da cidade em geral acompanhavam as idéias de reforma social, com o crescimento das idéias sindicalistas e da melhoria de vida do trabalhador. Com isso, as maiores empresas inglesas iniciam a construção de bairros residenciais pra atender a necessidade de moradia de seus operários. Estes bairros podem ser analisados como os precursores das Cidades-Jardim do século XX.

Cidades como Leeds e Birmingham, em intenso processo de industrialização no final do séc. XIX, tornam-se exemplos de locais que tiveram intenso crescimento populacional e possuem os primeiros exemplos de bairros operários de grande escala. As moradias operárias de Leeds se caracterizam pela implantação de construções padronizadas, tipo *back-to-back*. São formadas por fileiras adensadas de casas implantadas no perímetro da quadra alongada. As unidades possuem os acessos diretamente da rua, ainda com uma definição clara dos usos públicos (ruas e calçadas) e privados (interior das unidades). Em Birmingham, podemos notar que seus bairros operários possuem características urbanísticas diferentes, de acordo com a proximidade em relação ao centro da cidade. Os modelos em que se buscavam maiores recuos e insolação das unidades estavam situados nas periferias da cidade, bem como maiores áreas construídas para cada unidade. No centro e no segundo anel de crescimento, as edificações se alinham no perímetro da quadra, delimitando o espaço não construído no interior do lote e formando quintais privados. No terceiro anel já podemos notar a existência de recuo frontal nas edificações. Apesar de delimitados por propriedades os recuos frontais compõem com a rua pública uma característica de subúrbio ajardinado.

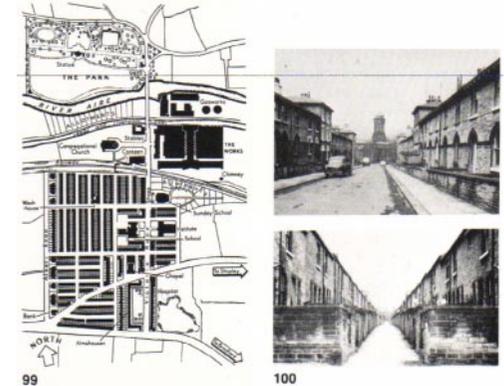
Na Grã-Bretanha, após a Segunda Guerra, insituem-se programas municipais de construção habitacional subsidiada. Apesar do Council Housing (órgão responsável pelo provimento de habitação social da Inglaterra) já atuar havia meio século, com construções de pequena escala para a classe operária, neste período ele passa a incrementar sua produção. Juntamente com a iniciativa privada, estas construções oficiais seguem um mesmo modelo de casas unifamiliares nos lotes privados, nos bairros dos subúrbios.

Ainda no final do séc. XIX, importantes estudos e experiências inglesas são desenvolvidos e formam as bases para os padrões do urbanismo modernista do pós-guerra. Podemos citar como balizadores destas realizações os estudos de Ebenezer Howard, que propõe um modelo de Cidade-

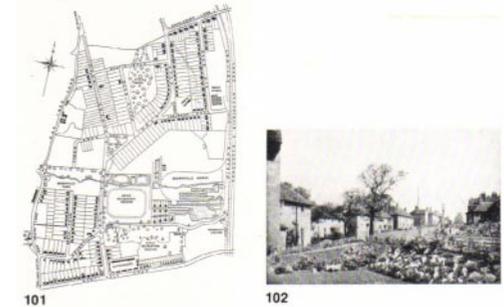
Halifax, 1855
Akroydon, da empresa Akroyd



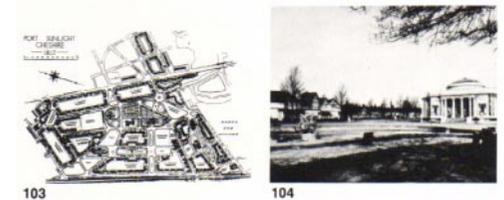
Liverpool, 1855
Saltire, da empresa Salt



Birmingham, 1879
Bournville, da empresa Cadbury



Birkenhead, 1887
Port Sunlight, da empresa Lever
In Kirschermann, Jorg. *Diseno de Barrios Residenciales*, GG, Barcelona-1980.





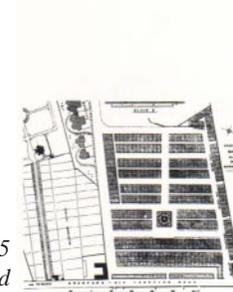
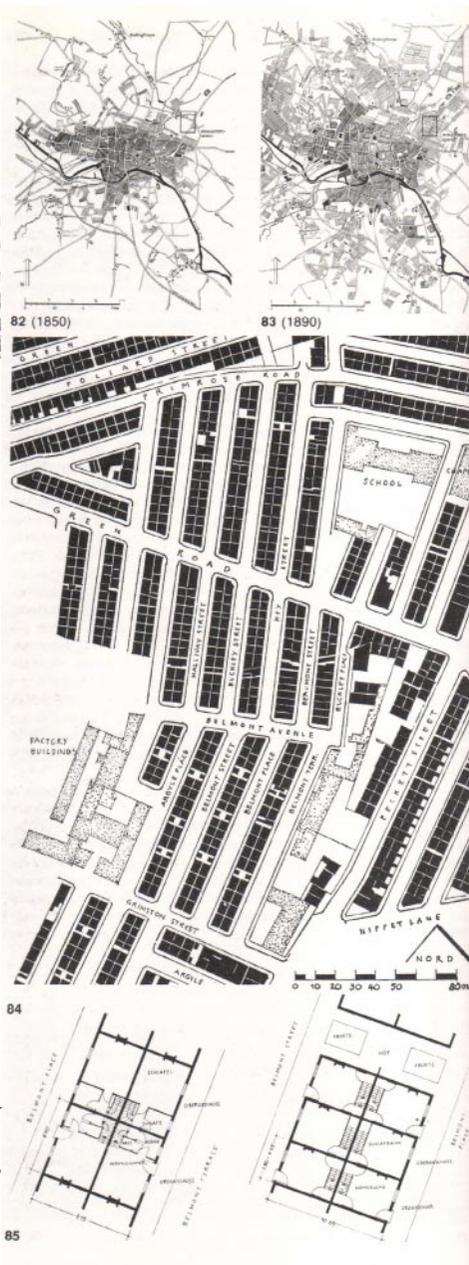
*Bairro Operario de Leeds, sec. XIX
Vista aerea.*

In Kirschermann, Jorg. Diseno de Barios Residenciales, GG, Barcelona-1980.

Os bairros operarios de Leeds se caracterizavam pela implantaçao *back-to-back*. Esta conformaçao se mateve tambem no século XX.

Aqui os bairros são formados por fileiras adensadas de casas implantadas no perimetro da quadra alongada, com os acessos para as unidades diretamente da rua, com uma definiçao clara dos usos públicos (ruas, calçadas) e privados (interior das unidades).

*Bairro Operario de Leeds, sec. XIX
Planta do bairro e das unidades.
In Kirschermann, Jorg. Diseno de Barios Residenciales, GG, Barcelona-1980.*

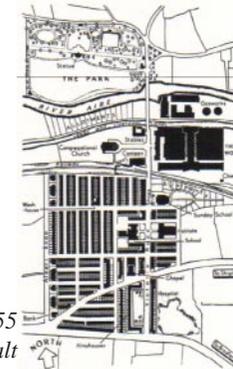


*Halifax, 1855
Akroydon, da empresa Akroyd*



97

98



*Liverpool, 1855
Saltire, da empresa Salt*



99

100



*Birmingham, 1879
Bournville, da empresa Cadbury*



101

102



*Birkenhead, 1887
Port Sunlight, da empresa Lever
In Kirschermann, Jorg. Diseno de Barios Residenciales, GG, Barcelona-1980.*



103

104



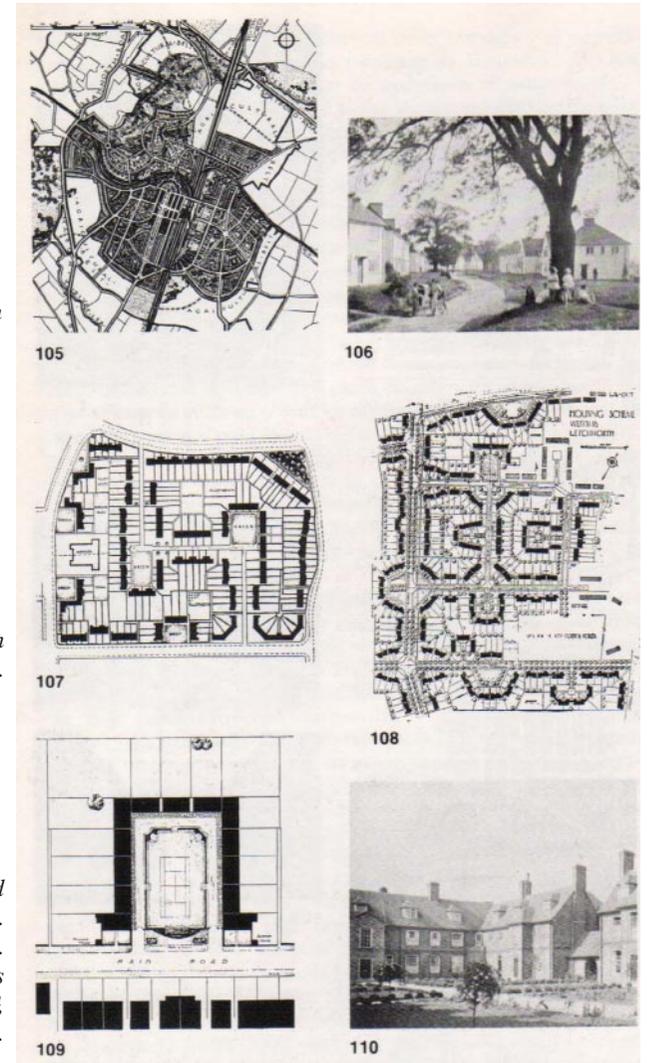
Council Houses
Habitacao Social em area suburbana. Governo Local - Gra-Bretanha, 1903.
John, Burnet. A social history of housing. 1815-1870.

Na Grã-Bretanha, após a guerra, instituíram-se programas municipais de construção habitacional subsidiada. Apesar do Council Housing já atuar havia meio século, com construções de pequena escala para a classe operária, neste período ele passa a incrementar sua produção. Juntamente com a iniciativa privada, estas construções oficiais seguem o mesmo modelo de casas unifamiliares nos lotes privados, nos bairros dos subúrbios.



Casas Isoladas com Jardim Privado.
Promocao Privada em area suburbana. Gra-Bretanha, 1903.
Otoni, Dacio A. B.Szmrecsanyi, Maria Irene de Q. F.Cidades-Jardim: a busca do equilibrio social e ambiental:1898-1998.Sao Paulo. FAUUSP, 1997.

Letchworth
Howard, 1903.



Welwyn
Parker e Unwin, 1920.

Hampstead
Unwin, 1907.
In Kirschermann, Jorg.
Diseno de Barios
Residenciales, GG,
Barcelona-1980.

As discussões sobre melhorias higiênicas das habitações e da cidade em geral acompanhavam as idéias de reforma social e da melhoria de vida do trabalhador, impulsionado pelo crescimento da força política sindical. Algumas empresas inglesas iniciaram então o fornecimento de bairros fabris para abrigar seus operários. Estes bairros podem ser analisados como os precursores das Cidades-Jardim do séc. XX.

Jardim⁷, em contraponto ao modelo tradicional de tecido urbano das cidades européias, então congestionadas e com graves problemas sociais. Este estudo, *Garden Cities of Tomorrow (1898)*, propõe um novo modelo de tecido urbano, que concilia as vantagens da moradia no campo e a vida urbana, propondo bairros arborizados e com recuos nas edificações, que se situariam em regiões descontínuas do tecido urbano tradicional.

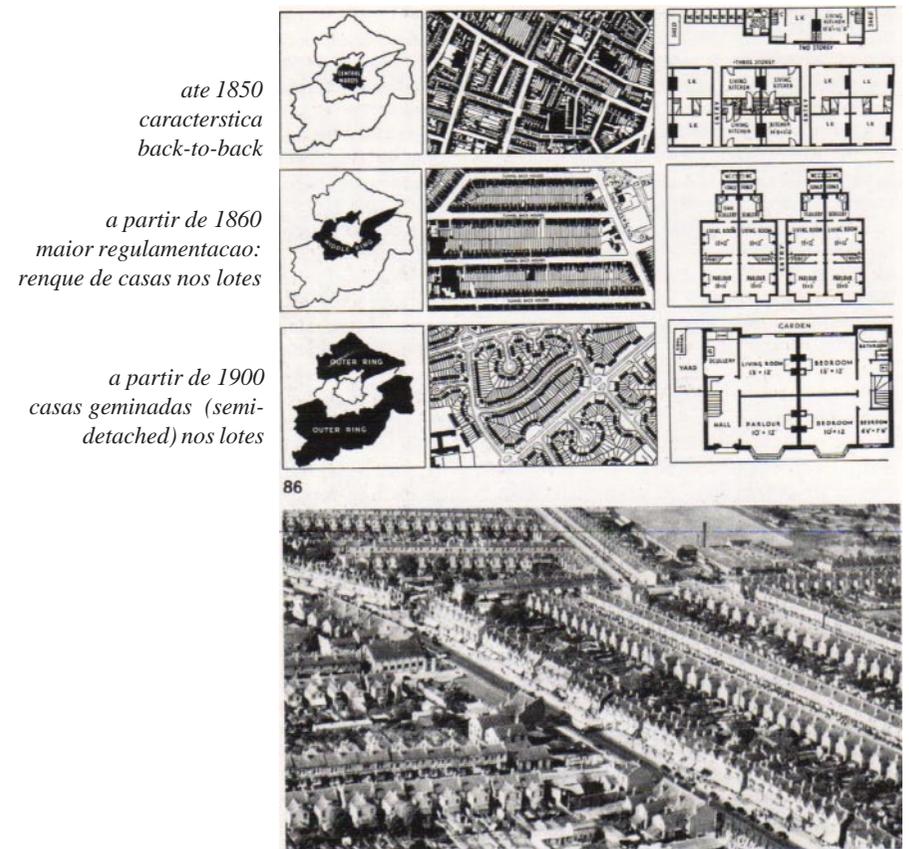
A repercussão deste estudo culmina em alguns conjuntos urbanos ao redor de Londres, onde são projetadas cidades inteiras, a partir de um novo padrão de tecido urbano, como Letchworth (1903) e Welwyn (1920), propostas pelos arquitetos Parker e Unwin, para abrigar 30.000 habitantes cada uma delas, com todas as instalações urbanas necessárias. Sua superfície urbana possui 1/6 de área construída, onde as demais são áreas livres em forma de jardins e parques. São compostos por lotes individuais com rígidas restrições de construção, com o intuito de manter a característica de cidade-parque.

As idéias fundamentais deste urbanismo das Cidades - Jardins voltam a aparecer após a Segunda Guerra Mundial, como parâmetros da planificação das *New - Towns*.

1.2. FRANÇA

Apesar do seu desenvolvimento industrial ter sido mais lento, as cidades da França estavam em condições de alojamento de trabalhadores tão precárias quanto na Inglaterra. O final do século XIX em Paris é marcado por amplas transformações urbanísticas. Baseado nas idéias de saneamento da cidade, Haussmann inicia uma reformulação da capital em 1854. Sem um programa de atendimento à demanda crescente de habitação, a escassez de moradias aumenta com a reforma. Mesmo que estas medidas tivessem como finalidade a melhoria das condições urbanísticas das regiões reformadas, o problema da falta de habitação proletária não se resolvia.

As populações operárias do centro da cidade, em decor-



86

Birmingham

Plano geral e desenho de bairros.

Foto exemplo de renque de casas.

In Kirschermann, Jorg. *Diseno de Barrios Residenciales*, GG, Barcelona-1980.

Com as imagens podemos notar um maior adensamento no núcleo central urbano e uma menor densidade nos anéis exteriores. Nestas cidades o nível de renda da população decrescia de fora para dentro do núcleo adensado. A periferia acomodava a população de mais alto nível econômico. No anel central as edificações se alinhavam no perímetro da quadra, tendo no interior das quadras uma delimitação dos lotes formando quintais privados.

⁷ Sobre este assunto consultar Ottoni, Dácio. Introdução ao livro de Howard, Ebenezer. *Cidades-Jardins do Amanhã*. São Paulo: HUCITEC, 1996.

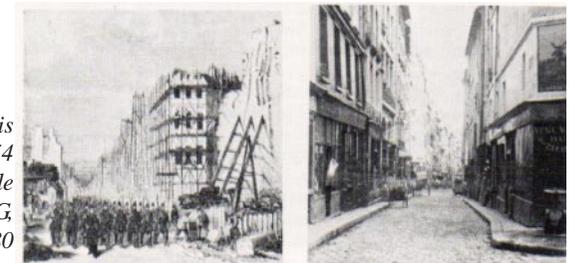
rência da reforma, foram deslocadas para a periferia da cidade. Os bairros operários e fabris formavam um amplo cinturão ao redor de Paris. Estes bairros eram produzidos pela iniciativa privada como intuito de constituir negócios imobiliários, sejam para aluguéis ou compra e venda. São construídos grandes blocos adensados e de diferentes plantas, de forma a permitir a exploração de diferentes rendas familiares. A casa plurifamiliar adensada em blocos alinhados ao perímetro da quadra se mantém como a forma dominante de construção na zona urbana de Paris.

A partir do início do século XX, se impõem em grande parte, a construção de casas unifamiliares ou geminadas nas proximidades da Capital. Neste período, aproximadamente 2/3 das habitações construídas nos subúrbios de Paris e em cidades das províncias com a ajuda oficial do Estado são casas unifamiliares. Existiram ainda outros exemplos de construção destinada à moradia operária, como a Cité Ouvrière. Neste caso, cada casa, disposta de forma centralizada em um jardim, acomoda quatro unidades de habitação, ainda com a definição clara das propriedades.

1.3. ALEMANHA

Em todos os países da Europa, a industrialização da produção provocou forte êxodo rural e a concentração urbana. Na Alemanha isto aconteceu de maneira acentuada. O afluxo de população em direção às cidades para se empregar nas indústrias teve como consequência a super ocupação das habitações existentes e a construção de novas moradias se reduzia às suas necessidades mais elementares. Estes cortiços, na Alemanha, promovidos por investidores no mercado de habitação e locação, teve um caráter mais “científico” que nos demais países, concebidos a partir de estudos arquitetônicos e espaciais baseados da rentabilidade máxima do espaço habitável. O habitat operário, a “Mietskaserne” ou conjuntos de aluguéis geralmente formados por linhas paralelas de habitações de 5 a 6 andares, eram separados uns dos outros por pequenos pátios de 5 a 6 metros de largura. Nestes pátios eram onde freqüentemente se encontravam as instalações sanitárias coletivas. O alojamento operário típico de Berlim, antes da guerra, era composto de um quarto e uma cozinha, chamada “wohnkuche”, um cômodo para tudo, inclusive para o trabalho doméstico e

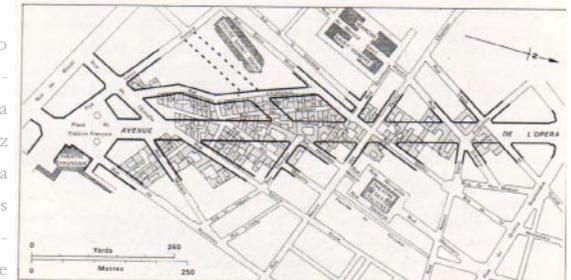
*Reforma de Paris
Baron Haussmann, 1854
In Kirschermann, Jorg. Diseno de
Barios Residenciales, GG,
Barcelona-1980*



135

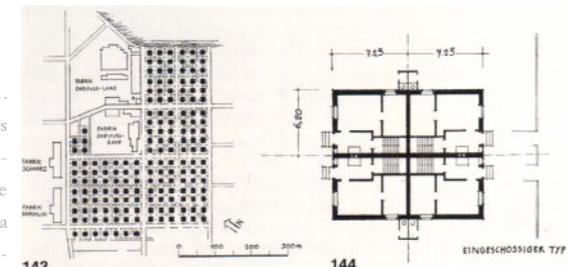
136

Haussmann inicia a reformulação de Paris em 1854. Sem um programa de atendimento a demanda crescente de habitação, a escassez de moradias aumenta. A casa plurifamiliar em blocos alinhados ao perímetro da quadra se mantém como a forma predominante



137

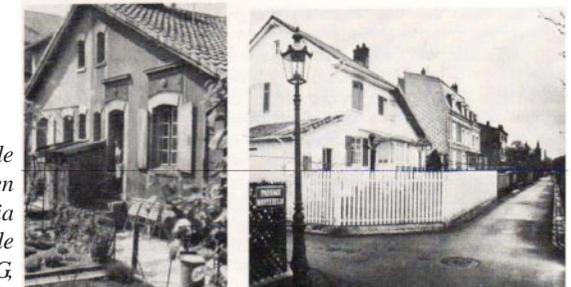
de construção na zona urbana. Existiram ainda outros exemplos de construção destinada a moradia operária, como o Bairro de Cité Ouvrière. Cada casa, disposta de forma centralizada em um jardim, acomoda 4 unidades de habitação.



143

144

*Bairro Industrial Cite Ouvriere de
Muhlhausen
Sociedade Imobiliaria
In Kirschermann, Jorg. Diseno de
Barios Residenciales, GG,
Barcelona-1980*



145

146

para dormir⁸.

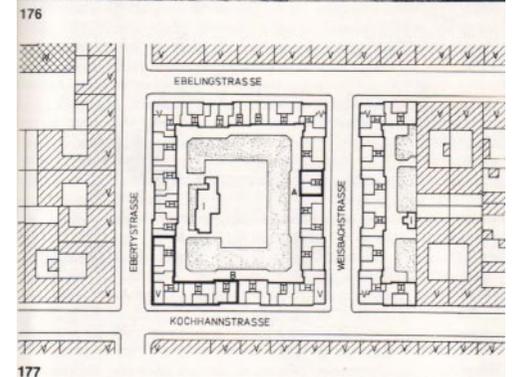
As precárias condições de vida do operariado alemão levaram a classe trabalhadora a se organizar no plano político e sindical. Dentro dessa organização, se formaram estruturas de solidariedade social ainda inexistentes ao nível do Estado, como fundos operários de assistência médica, para desemprego, educação, e cooperativas de construção de habitações. Nestas iniciativas, que partiram das cooperativas e associações, as habitações eram produzidas principalmente a partir de blocos coletivos, geralmente alinhadas ao perímetro da quadra, configurando um pátio interno. Em muitos casos estes conjuntos já possuíam equipamentos urbanos dentro do conjunto das edificações.

A experiência alemã no modelo de cidade-jardim para o proletariado pode ser observada na Cidade – Jardim de Hellerau próximo de Dresden (Garden Town), em 1908. Esta iniciativa estava associada a uma oposição à cidade do começo do século e suas condições de vida, além da aspiração de um contato mais estreito com a natureza, longe da vida penosa da metrópole moderna.

Outras experiências importantes foram os Siedlungen, que eram grandes conjuntos habitacionais que possuíam uma infraestrutura social cultural e técnica própria. Estes conjuntos em Berlim, Dessau, Frankfurt, Hamburgo e vários outros lugares foram construídos entre 1926 e 1931, no período entre guerras, quando a esquerda política se mostrou mais forte nas cidades alemãs.

“Além disso, o agrupamento das habitações em grandes conjuntos tornava os contatos e trocas entre os habitantes mais fáceis e justificava a presença de equipamentos coletivos complexos; além do mais, esses agrupamentos davam um a impressão de segurança e defesa contra um mundo exterior hostil. Precisamos lembrar que nessa época, contra as milícias armadas da extrema direita e dos nazistas (Sturmabteilungen, em camisas cáqui) as organizações operárias políticas e sindicais dispunham seus próprios organismos de defesa, também eles uniformizados, como o RFKB (Roter Front Kämpferbund) dos comunistas ou o Reichsbanner dos socialistas.” (Kopp, 1990:p45)

⁸ Foi para contrapor a esta idéia de cozinha que os arquitetos modernistas alemães propuseram a cozinha-laboratório, a “Frankfurter Küche”, com a intenção de facilitar o trabalho.

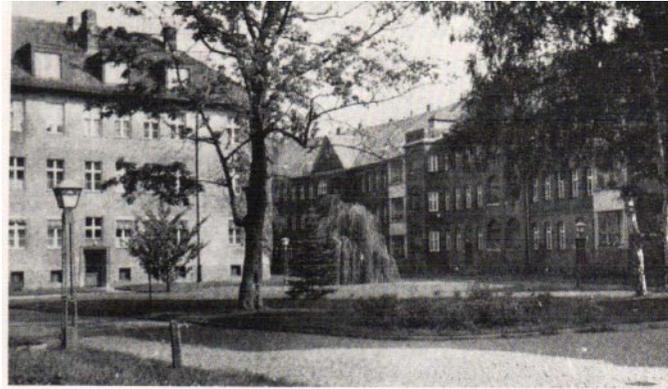


Associação para a Melhora das Pequenas Casas. Berlim
Arq. Messel, 1899

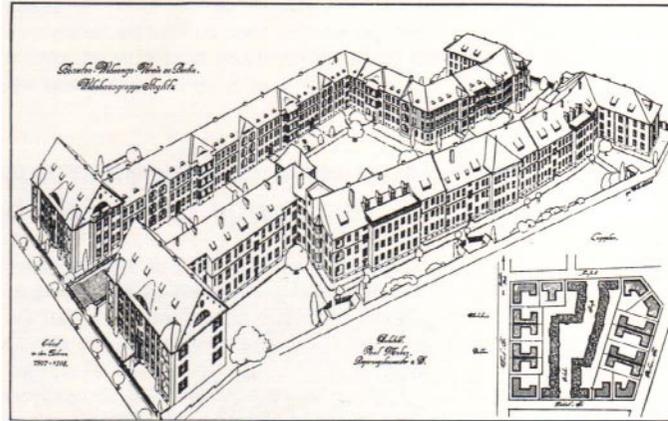
In Kirschermann, Jorg. *Diseno de Barios Residenciales*, GG, Barcelona-1980.



Frankfurter Küche
Schutte-Lihotzky, 1926.



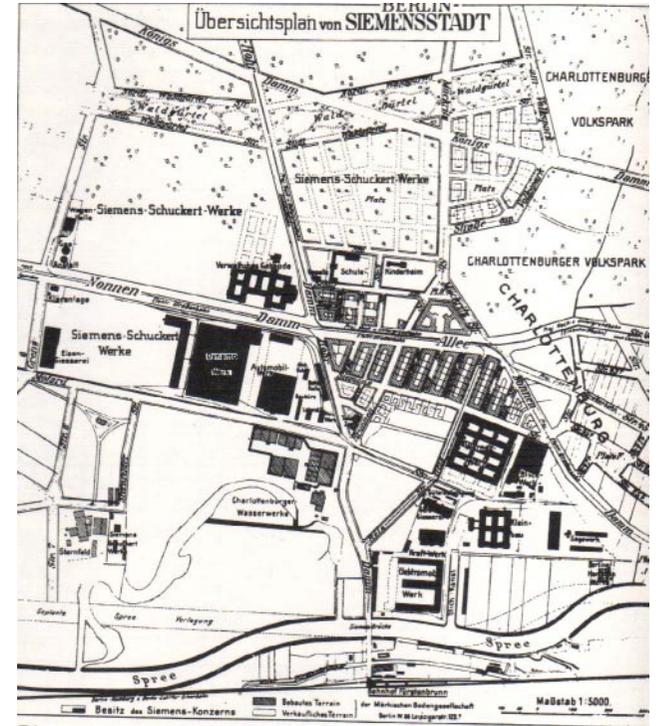
178



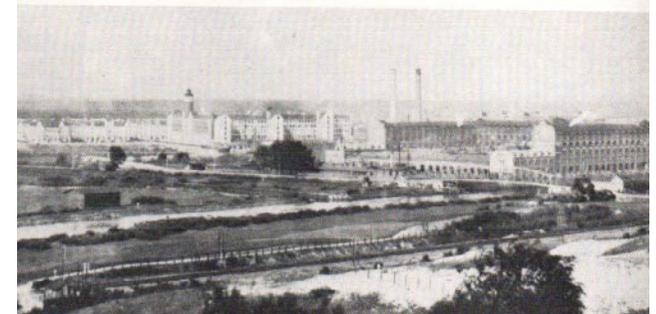
179

Associação de Moradia Dos Funcionários. Berlin
 Arq. Medel, 1906
In Kirschermann, Jorg. Desenho de Barios Residenciales,
 GG, Barcelona-1980.

Na Alemanha a característica das construções operárias eram de blocos plurifamiliares, geralmente alinhados ao perímetro da quadra, configurando um pátio interno. Podemos notar que em alguns casos já existem equipamentos urbanos dentro do conjunto das habitações.



74

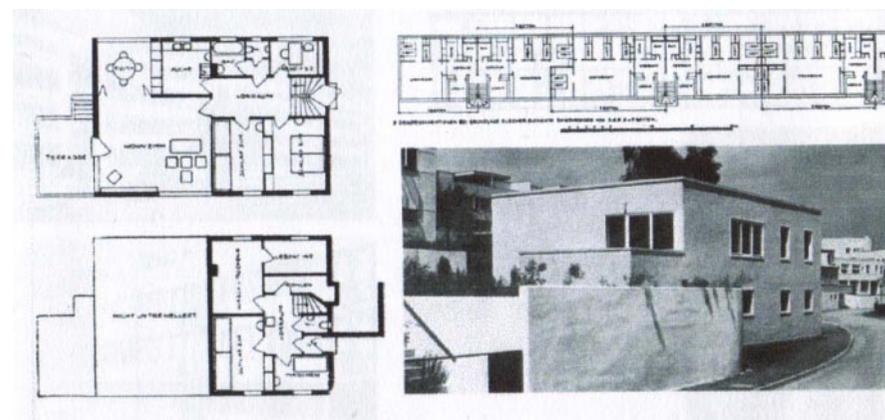


Bairro Industrial Siemens
Núcleo Original da Cidade de Siemens
In Kirschermann, Jorg. Desenho de Barios Residenciales,
 GG, Barcelona-1980.

Nesse contexto aparecem os “funcionalistas”, o “novembergruppe”, na Alemanha. Eram intelectuais que se reuniram em torno da militância por uma nova arte, uma nova cultura, condizente com uma nova sociedade pela qual militavam. Assim, a arte deveria se focar na sociedade das massas e a partir da funcionalidade e racionalidade. Estes valores deveriam ser tomados como base para uma sociedade “superior”, desprovidas de símbolos burgueses ou adornos.

Outros grupos de intelectuais, como o Deutsche Werkbund, e posteriormente a Escola Bauhaus, tomam a circunstância social do entre guerras como determinante no direcionamento de suas idéias e atividades. Com uma sociedade destruída pela primeira guerra e a necessidade de se criar novas bases culturais a partir da produção industrial, a Bauhaus propõe um novo modelo de moradia operária. A principal manifestação destas idéias está na construção de um bairro experimental em Stuttgart, em 1927, sob a direção do Arq. Mies van der Rohe, o “Weissenhof Siedlung”.

As Siedlungen se manifestam em: Berlim, Dessau, Frankfurt, Hamburgo, Magdeburgo, etc., com os arquitetos: Bruno Taut, Martin Wagner, Walther Gropius, Mart Stam, Otto Hasler, Fred Forbart, Ernst May, Hans Scharoun, e outros. Estas realizações aconteceram entre 1926 e 1931. Usavam técnicas novas para a época, para aumentar a produtividade e diminuir prazo e custos. Trouxeram para o conjunto dos usuários o ar, o sol e o verde, em oposição aos “Steineres Berlin”, ou “Mietskasernestadt”, com seus pátios interiores sucessivos de 5 m de largura por 6 andares de altura, com média de 4,5 habitantes por cômodo. A forma destes novos conjuntos seria um instrumento, ferramenta dessa “reconstrução do modo de vida”, tornadas possíveis pela utilização das técnicas e materiais da revolução industrial. O padrão de urbanização que estes conjuntos adotavam parte principalmente desta oposição às condições em que a moradia operária se encontrava. Em muitos casos são propostas casas unifamiliares em lotes individuais a partir da adoção de recuos e novas formas das unidades. Em Frankfurt, com uma prefeitura social democrata, Ernst May propõe alojamentos com escala e métodos inéditos, baseados na construção de habitação coletiva em blocos. Eles formavam um conjunto em escala urbana, reconstruindo parte do tecido da cidade destruída pela guerra, a

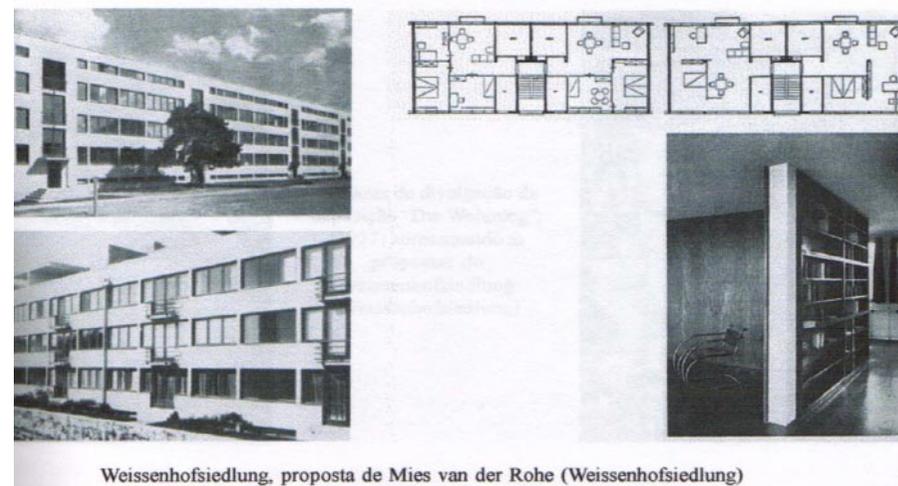


Weissenhofsiedlung, proposta de Ludwig Hilberseimer (Weissenhofsiedlung)

Weissenhofsiedlung - Frankfurt

Proposta de L. Hilberseimer

In Bruna, Paulo. Os Primeiros Arquitetos Modernos. Habitação Social no Brasil. 1930-1950. Tese Livre Docencia. FAUUSP. 1998.



Weissenhofsiedlung, proposta de Mies van der Rohe (Weissenhofsiedlung)

Weissenhofsiedlung . Frankfurt

Proposta de Mies van der Rohe

In Bruna, Paulo. Os Primeiros Arquitetos Modernos. Habitação Social no Brasil. 1930-1950. Tese Livre Docencia. FAUUSP. 1998.

partir de um novo padrão urbano.

Podemos citar como um caso muito representativo desta fase dos “conjuntos habitacionais” na arquitetura moderna, a Viena em sua fase socialista, entre os anos de 1919 e 1933⁹. De um lado o monumento proletário, os Hofe, localizados próximos do centro urbano; de outro a proliferação incontrolada dos Siedlungen realizados para as mesmas classes a que se dirigem as políticas de habitação da Comuna. O modelo dos Hofe não implica na hipótese de uma nova configuração urbana. Ao contrário, ele se insere na malha da cidade existente aceitando todas as suas relações. Não é necessário projetar um novo plano regular: aquele de 1893 é válido, e os super blocos dos anos 20 se inserem nele. Estes conjuntos possuem uma nova proposta urbana baseada na estrutura da cidade existente. São propostos grandes blocos coletivos de habitação a partir das quadras e do traçado existente. A quadra não é parcelada em lotes individuais, mas apropriada de forma coletiva pelos moradores. Suas principais inovações se baseiam numa proposta complexa de programa e de gestão pública dos espaços, onde são introduzidos usos diversos, como equipamentos sociais, comércio e serviço. Já o modelo dos Siedlungen - empreendimentos habitacionais operários de promoção privada - em Viena, articula a unidade mínima de habitação em um lote agrícola.

Estas realizações nas cidades alemãs mostram a idéia comum da transformação social iminente e a ascensão da arquitetura a funções novas e superiores. A exemplo de Marx, na filosofia, os arquitetos acreditavam que a arte, a arquitetura e a organização urbana deixariam de ser reflexo para se tornar instrumentos da reconstrução da sociedade existente¹⁰.

O início da produção dos conjuntos habitacionais no Brasil pode ser entendido a partir das discussões do Movimento Moderno. Este primeiro momento pode ser associado principalmente à matriz alemã da arquitetura moderna, onde os arquitetos, liderados por Ernest May, dominavam o encaminhamento das discussões dos CIAMs. Do ponto de vista alemão, toda a discussão deveria basear-se em experiências concretas que definissem as proposições feitas nos congressos. Esta postura pretendia partir de uma análise pu-

*Edifício de uso Misto - Planta
Romerstadt - Frankfurt
Ernst May, 1927/1929.*

*In Bruna, Paulo. Os Primeiros Arquitetos
Modernos. Habitação Social no Brasil. 1930-
1950. Tese Livre Docencia. FAUUSP. 1998.*



*Circulação de Pedestres
Westhausen - Frankfurt
Ernst May, 1927/1929.*

Os edifícios possuem linhas sóbrias e os blocos são padronizados. A implantação segue um desenho ortogonal rígido. Como característica dos Siedlungen, os espaços no térreo possuem uma delimitação clara de propriedade e uso. Neste conjunto observamos uma implantação com blocos laminares perpendiculares às vias, criando uma circulação de pedestres no interior da quadra.



*Siedlung Praunheim
1926-30
Frankfurt
Ernst May, 1927/1929.
Foto sat. Google Earth 2005*



⁹ Sobre este assunto consultar Tafuri, Manfredo.

¹⁰ Koop, Anatole. Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa. Editora Nobel/Edusp. 1990. São Paulo.

Podemos observar uma perfeita inserção dos Hof no contexto da Viena tradicional, com uma definição marcada dos espaços públicos e privados. Os conjuntos monumentais recontroem a cidade levando em conta seu padrão urbano. Os pátios internos ainda que delimitados por edificações coletivas, possuem acesso público, costurando o tecido tradicional da cidade.

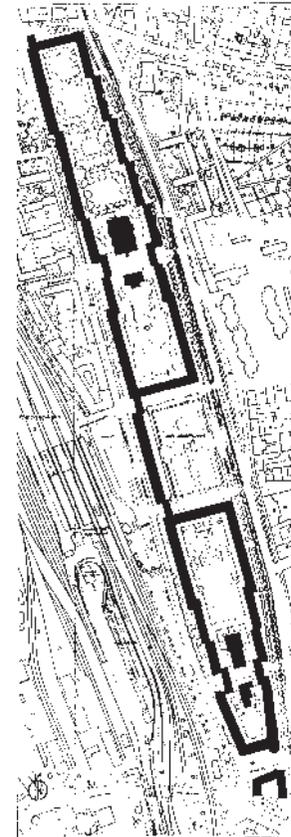
*Heinhof - Viena
Hellwig/Witzmann, 1925.*



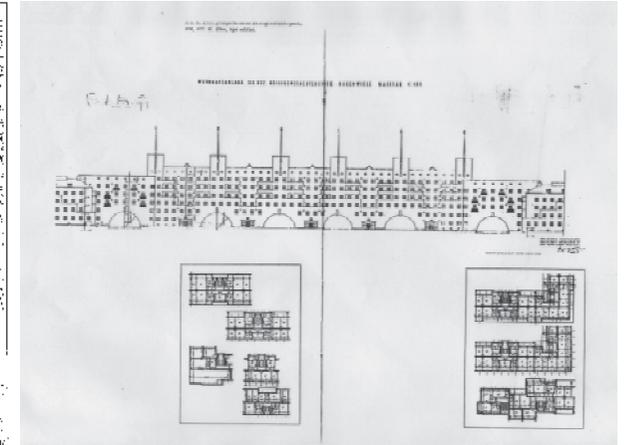
*Victor Adler Hof - Viena
E.Mang, 1923.*



*Pfannenstiehof - Viena
E.Leischner, 1924.
In Tafuri, Manfredo, Viena Rossa. La
Politica Residenciale nella Vienna
Socialista. Editora Electa, 1980.
Milano.*



*Implantacao Geral
Karl Marx-Hof - Viena*



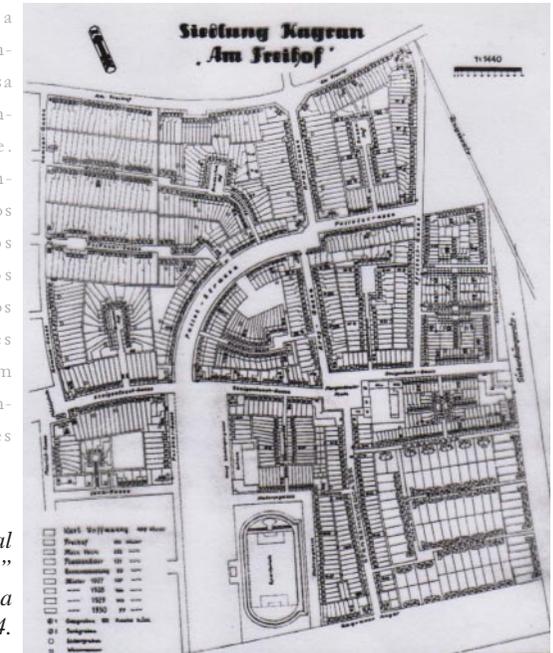
*Elevação Frontal e Unidades Tipo
Karl Marx-Hof - Viena
Karl Ehn, 1927.*

*In Tafuri, Manfredo, Viena Rossa. La
Politica Residenciale nella
Vienna Socialista. Editora Electa, 1980. Milano.*

*Foto
Karl Marx-Hof - Viena*

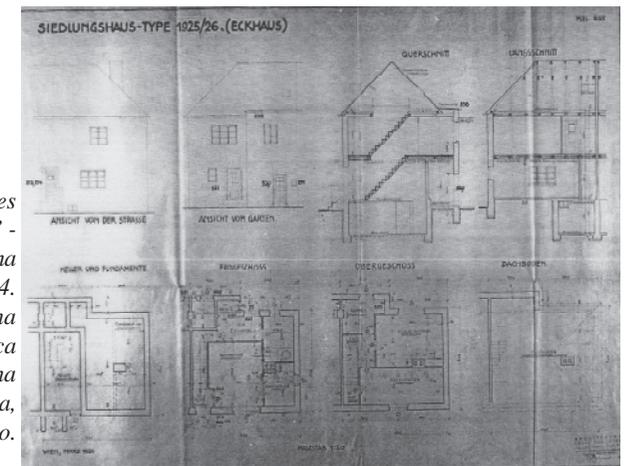
No Karl Marx Hof verificamos com clareza as características de monumentalidade a partir de uma nova escala para os conjuntos. A quadra possui 156.027 m² e uma extensão de mais de 1 km, com passagens de pedestres ao longo do perímetro. A utilização tradicional seria a fragmentação do terreno em lotes sucessivos. Foi adotada porém a unificação do terreno em uma unidade complexa. Os espaços gerados no interior da quadra são de uso e acessos públicos.

Em Viena, para o capital privado, a alternativa de atuação nos investimentos imobiliários habitacionais passa a ser o modelo dos Siedlungen, competindo com a política dos Hofe. Como a construção no centro consolidado da cidade estava restrita aos programas oficiais, prolifera-se os Siedlungen, também direcionados para a classe operária, que são bairros de moradias unifamiliares em lotes ajardinados ou agrícolas, com edificações de baixa densidade e implantados em terrenos circundantes a cidade consolidada.



*Implatacao geral
Siedlung Freinhof "Kagran"
Viena
Karl Schartelmuller, 1924.*

*Elevacoes e Unidades
Siedlung Freinhof "Kagran" -
Viena
Karl Schartelmuller, 1924.
In Tafuri, Manfredo, Viena
Rossa. La Politica
Residenciale nella Vienna
Socialista. Editora Electa,
1980. Milano.*



1. Origens dos conjuntos habitacionais no Brasil

dente dos fatos e esforçava-se por lançar uma nova realidade.

Com a retirada do grupo alemão do cenário europeu, a partir de 1933, iniciou-se a preponderância do ideário conceitual e abstrato nas discussões do congresso. Liderado por Le Corbusier, arquiteto suíço residente na França, este grupo deslocou o foco das atividades da análise das efetivas conquistas da arquitetura moderna para se concentrar em proposições de caráter normativo para a concepção da cidade funcional, baseada em teorias que pretendiam ser universalmente aplicável sobre quaisquer condições. A consolidação deste tema se deu pela formulação da Carta de Atenas¹¹, modelo de resolução do problema pela separação analítica das funções. Este modelo de ocupação pode ser visto como homogêneo e isótopo, desprovido de estratégia política ou econômica e sem valor simbólico ou cultural. Houve uma redução de toda a questão do Movimento Moderno em arquitetura para o modo funcionalista contido na Carta de Atenas. Em países como França e Inglaterra a produção de grandes conjuntos habitacionais no período pos guerra se baseou nestes princípios modernos de habitação e de urbanismo. Esta produção estava amparada na enorme demanda por moradia que o período acumulava e a uma corrente teórica que estava claramente alinhada com as discussões dos CIAMs, quando produziram a Carta de Atenas. Após uma produção intensa de conjuntos amparados neste ideário, teve início então a uma intensa revisão crítica destes conceitos, e uma procura por novas tipologias de moradia baseadas em um novo conceito de habitação e urbanismo.

¹¹ O documento que resultou do 4º.CIAM, a bordo do "Paris II" teve sua primeira publicação em 1933, em grego e em francês, através dos anais técnicos, órgão oficial da Câmara Técnica de Atenas. Em 1941, Le Corbusier publica a "Carta de Atenas", acrescentando tópicos e ênfases segundo seu entendimento. Em 1942 foi publicada nos EUA uma outra versão da "Carta de Atenas", como parte da obra de José Luis Sert, *Can Our Cities Survive?*, apresentando diferenças em relação às demais. Aqui nos referimos à Carta de Atenas, publicada por Le Corbusier, que teve grande difusão no Brasil. Sobre o assunto, consultar a tradução de Rebeca Sherer para o texto, Editora Hucitec (1993), onde a tradutora faz uma introdução explicativa sobre o tema.

No Brasil, a idéia de habitação operária providas pelo estado foi iniciada pelo Governo Vargas em 1930. A partir de uma diretriz política, geralmente citada como nacional desenvolvimentista, que tinha como meta a industrialização do país e a modernização de seu sistema produtivo, foram instituídos os IAPs, Institutos de Aposentadoria e Pensões. A principal finalidade era o atendimento às necessidades sociais básicas dos trabalhadores a partir de suas categorias profissionais. Não chegando a se destacar enquanto ação social, a produção de habitação a partir destes institutos foi significativa na renovação da cultura urbanística e habitacional, participando da fase de consolidação da arquitetura moderna, não só em seus objetivos sociais como nas soluções técnicas e formais.

Em 1964, organizam-se o SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e o BNH (Banco Nacional de Habitação), tendo como fonte de recursos para a produção de moradia o FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, (que era permanentemente vinculado ao salário do trabalhador sob o regime da CLT, com registro em carteira de trabalho, depositado pela empresa contratante em uma conta corrente em nome do funcionário) e ainda uma parcela das poupanças espontâneas. Nos conjuntos habitacionais produzidos por esta nova política, podemos observar uma separação marcante de funções no espaço e pela repetição de edifícios homogêneos em conjuntos de grande escala, sem maior preocupação com os condicionantes de sítio e de necessidades específicas dos usuários. Esta utilização pode ser observada de maneira clara e primeiramente a partir de empreendimentos de iniciativa governamental, onde o porte dos conjuntos torna suas realizações significativas pela quantidade da produção e pelas características de projeto que alteram o padrão tradicional do tecido urbano da cidade.

2.1. OS IAPS E A INTRODUÇÃO DO NOVO PADRÃO URBANO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

A preocupação com a produção em massa da habitação proletária nas cidades e ao mesmo tempo garantindo a salubridade das habitações a partir da insolação e da ventilação das edificações, assunto que já vinha sendo amplamente discutido no debate internacional dos CIAMs, justifica a alternativa verticalizada dos blocos de habitação que começam então a serem produzidos pelos IAPs.

A maioria dos conjuntos implantados foi pensada a partir de blocos multifamiliares. Os projetos adotaram blocos laminares, multifamiliares, inserindo uma ruptura com o tecido urbano tradicional, que se compunha de quadras e lotes individuais. Associado à opção por blocos coletivos, o sistema de locação das unidades foi a principal opção de provimento de habitação que os institutos tomaram como diretriz (Bonduki, 1998). Foram executados ainda os edifícios residenciais compostos de um único bloco, localizados em áreas centrais como é o caso do Japurá e o Anchieta. Eles são construídos em terrenos menores já parcelados dentro de um tecido urbano tradicional consolidado. O Japurá se diferencia da maioria dos demais por possuir um programa mais complexo, incluindo usos mistos no seu projeto, e pela sua proximidade ao centro urbano consolidado. Outros conjuntos apresentam uma composição mista de blocos coletivos e casas térreas, ou sobrados em lotes individuais. Este é o caso do Conjunto Residencial Mooca IAPTEC, que possui, além destas características citadas, quadras com lotes individuais e sobrados geminados unifamiliares. O Vila Guiomar, em Santo André-SP possui uma porção de seu terreno com lotes individuais, com casas unifamiliares no centro de cada um deles, construídas antes dos blocos de habitação coletiva. Este foi o primeiro conjunto promovido pelo IAPI a ser implantado na área metropolitana de São Paulo. O Conjunto Residencial Piratininga, em Osasco, é o único que foi implantado seguindo total-

mente os padrões tradicionais de casas isoladas nos lotes e quintais privados.

Na grande de São Paulo podemos citar alguns conjuntos residenciais produzidos a partir do dos IAP¹²:

Mooca(1946/50), com 576 unidades de habitação construídas, projetado pelo arq. Paulo Antunes Ribeiro.

Várzea do Carmo(1942), com 602 unidades, projetado pela equipe Atilio Corrêa Lima, Hélio Lage Uchôa Cavalcanti, José Theodulo da Silva e o Eng. Alberto de Mello Flores;

Vila Heliópolis, com 36 unidades;

Vila Mariana, com 97 unidades;

Rua Japurá(1947), com 310 unidades, projetado pelo arq. Eduardo Kneese de Mello;

Anchieta(1943), com 72 unidades. projetado pelos arqs. MMM Roberto;

Sta. Cruz(1946/50), com 282 unidades. projetado pelo arq. Marcial Fleury de Oliveira;

Vila Guiomar em Santo André(1940/51), com 3000 unidades, projetado pelo arq. Carlos Frederico Ferreira;

Jardim Piratininga em Osasco (1946/50).

Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular¹³ (FCP), na tentativa de implementar a produção das habitações de interesse social. Tendo o mercado imobiliário de habitação popular sido refreado pela Lei do Inquilinato¹⁴, a pressão por moradia a partir do crescimento da população urbana aumentou, aliado à ameaça da esquerda política que se organizava. Estes fatores formaram o contexto em que surgiu a FCP.

Os núcleos habitacionais produzidos neste primeiro se destacavam pelas possibilidades de um novo padrão de tecido urbano e por serem

¹² FINEP-GAP. Habitação Popular. Inventário da Ação Governamental. Rio de Janeiro. Projeto Editores Associados. 1985.

¹³ Decreto-lei n. 9218/46.

¹⁴ Em 1942 os aluguéis foram congelados e o seu mercado regulado pelo governo Vargas através da Lei do Inquilinato. Esta medida produziu a retirada de investimentos privado na promoção de moradias para aluguéis. Se intensifica neste período a busca por alternativas habitacionais precárias, como os loteamentos clandestinos e a favela. Sobre este assunto ver Bonduki, Nabil. 1998.

Implantação Geral do Conjunto Vila Guiomar- IAPI .Santo Andre-SP, dec.40 Arq. Carlos Frederico Ferreira Revista dos Industriarios, n.8, abril de 1949.



O Conjunto Residencial de SANTO ANDRÉ que está sendo construído no município desse nome, junto à capital paulista, possui casas e apartamentos, num total de 2.000 unidades, das quais várias unidades já se acham ocupadas por operários que trabalham nos numerosos e importantes estabelecimentos industriais de

Implantacao Geral do Conjunto Conjunto Nossa Senhora da Penha - IAPI Rio de Janeiro, 1949. Arq. Revista dos Industriarios, n.12, dez de 1949.



A fotografia acima apresenta uma vista geral do Conjunto Residencial da Penha, que o Instituto dos Industriários construiu em sua capital e que o Sr. Presidente da República, General Getúlio Vargas, inaugurou no sábado de ontem em Ponta da Penha com 1.200 apartamentos, na sua maior parte já alugada aos trabalhadores da indústria.

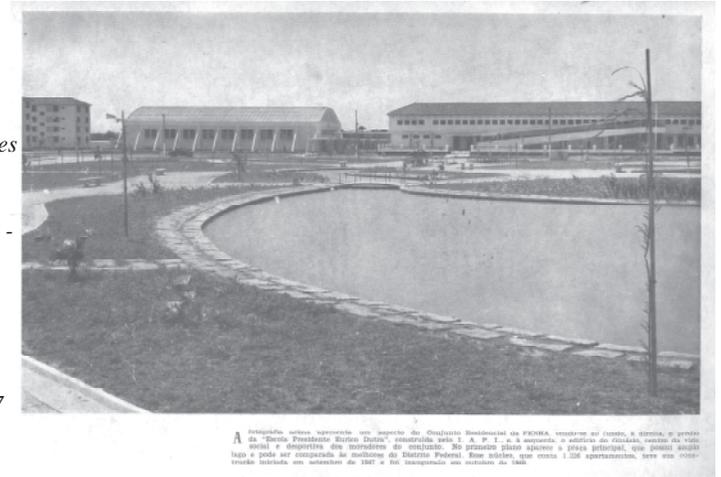
unidades urbanísticas que se propõem autônomas, onde seus projetos propõem equipamentos urbanos independentes da estrutura do restante da cidade. Desta forma, para a configuração e o desenho dos espaços dos conjuntos podemos relacionar duas proposições¹⁵: *a de que o traçado da cidade existente não seria referência à nova intervenção, dadas as condições precárias da urbanização existente e o desejo de se introduzir outro desenho urbano; e a de que habitar compreende um conjunto de atividades que extrapola a unidade habitacional, pressupondo-se a implantação de outros equipamentos no conjunto.*

Neste sentido, a idéia de uma unidade urbanística passava pelo conjunto das habitações somadas aos equipamentos necessários ao indivíduo e à vida urbana. Cabe ressaltar que todo o complexo de equipamentos e unidades de habitação eram projetados simultaneamente, constituindo um conjunto urbano.

As habitações construídas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões não representam tanto pelo número de demanda que atingiam, mas pela inserção de idéias modernistas na provisão de habitação operária. Nestes primeiros conjuntos habitacionais a proposta de arquitetura de massa fica evidente quando observamos a padronização das edificações, a proposta de uma habitação coletiva, a escala dos projetos, agora como projeto urbano, e a proposta de um novo padrão de tecido urbano baseado em espaços livres e públicos entre os blocos, mesmo que a execução propriamente dita destas edificações tenha sido feita de forma artesanal, sem ainda uma estrutura industrial de construção.

As referências de cidade e os estudos de habitação mínima que se iniciavam no Brasil, em sintonia com a discussão internacional, organizada principalmente nos CIAMs, estavam associadas a uma visão de homem e sociedade. Esta concepção passou a interferir na transformação do território da cidade a partir das mudanças nas formas de produção da vida material. Portanto, as idéias abordadas neste contexto devem ser entendidas a partir das discussões do Movimento Moderno, que abrangem a produção industrial, grandes

Escola (direita) e Ginásio de Esportes (esquerda) Conjunto Nossa Senhora da Penha - IAPI Rio de Janeiro, 1948. Arq. Revista dos Industriários, n.17



A habitação coletiva apresenta um aspecto de Conjunto Habitacional da PENHA, construído no bairro, a direita, o prédio da "Nossa Senhora da Penha" - construído pelo I. A. P. S. - e à esquerda, o edifício do Ginásio, centro da recreação e desportiva dos moradores do conjunto. No primeiro plano aparece o jardim paisagístico, que possui acesso livre e pode ser comparado ao modelo de Bairro Povoal. Esse edifício, que conta 1.200 apartamentos, teve sua construção iniciada em setembro de 1947 e foi inaugurado em outubro de 1948.

Implantação Parcial do Conjunto Conjunto Passo da Areia - IAPI. Porto Alegre, 1948. Arq. Marcos Kruter Revista dos Industriários, n.13



O Exmo. Sr. Presidente da República, General Eurico Gaspar Dutra, em sua recente viagem ao Rio Grande do Sul, visitou o Conjunto Habitacional do Passo da Areia, que o Instituto dos Industriários está construindo em Porto Alegre. A fotografia acima apresenta um aspecto parcial desse título, que terá 2.500 moradias, das quais 512 já se acham concluídas e outras 243 em adiantada construção.

¹⁵ Rubano, Lizete Maria. *Cultura de Projeto: um Estudo das Idéias e Propostas para Habitação Coletiva.* Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP em maio de 2001. São Paulo-SP

demandas urbanas, conformação do espaço das classes trabalhadoras, entre outros aspectos.

A partir do ano de 1964, com a mudança das estruturas de poder do país, a política habitacional teve um ponto de inflexão. Criou-se o SFH (Sistema Financeiro de Habitação) que tinha como fonte orçamentária o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e o BNH (Banco Nacional de Habitação) responsável pelo controle e orientação das políticas de financiamento e provisão de moradia. A partir deste momento houve então uma centralização das ações e políticas de habitação e foram extintos os institutos de previdência vinculados às diversas categorias de trabalhadores.

2.2. A COHAB E OS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONAIS

A preocupação com problemas de saneamento, infra-estrutura urbana e demanda crescente por habitação, foi reportada pelos arquitetos em um seminário realizado no final de 1963¹⁶, por iniciativa do IPASE e do IAB. O evento teve por objetivo definir diretrizes para uma política pública de reforma urbana, com os itens de acesso à terra através da desapropriação sem a exigência de pagamento à vista, a criação de um órgão central federal para o tema da habitação, a captação de recursos distintos da poupança compulsória do trabalhador e a hipótese de acesso à moradia pela locação.

Esta discussão tomou novo rumo em 1964, a partir de um novo direcionamento da política nacional no início do regime militar. Criou-se então o Plano Nacional de Habitação, quando esta política pública de acesso à moradia teve um significado muito diferente do que pretendia o seminário. Com a criação do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e do BNH



*Conjunto Habitacional Bororé
Foto: COHAB-SP, DATA.*



*Conjunto Habitacional Itaquera II e III
Foto: COHAB-SP, DATA.*

¹⁶ O Seminário Nacional de Habitação e Reforma Urbana aconteceu no Hotel Quitandinha, na cidade de Petrópolis. O documento resultante, promovido pelo IAB, serviu de base para a criação do SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, em 1964. Porém, o contexto político entre a data do seminário e 1964 muda radicalmente quando uma junta militar assume o poder.

(Banco Nacional de Habitação), a intervenção do governo no campo da habitação adquiriu um elevado nível de sistematização. Os recursos destinados ao BNH vinham do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), criado a partir de uma modificação na legislação trabalhista. O sistema, de forma não direta, assumia a postura de implementação da construção intensiva de unidades habitacionais para a venda.

A política do Plano Nacional de Habitação estava voltada à perspectiva de utilização do seu processo financeiro e à atividade produtiva da construção civil como mecanismo econômico de absorção de mão de obra não qualificada. Isto gerou nos primeiros anos do SFH um esvaziamento da discussão pública acerca das possibilidades da industrialização da construção civil.

O BNH tinha como braços executores os INOCOOPs (Institutos de Orientação a Cooperativas Habitacionais) e as COHABs (Companhias de Habitação Popular), além das SCIs (Sociedades de Crédito Imobiliário). As suas atuações estavam vinculadas ao atendimento de determinadas faixas de renda. As SICs atenderiam o chamado mercado médio, constituído pelas famílias de renda mensal mínima de seis salários. O mercado econômico, constituído pelas famílias com renda entre três e seis salários mínimos, seria atendido pelas cooperativas habitacionais, vinculadas aos INOCOOPs. O mercado popular, definido como o das famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos, seria atendido pelas COHABs. A demanda de moradia popular da região metropolitana de São Paulo era atendida pela COHAB-SP, criada em 1965 também subordinada ao BNH. Como promotores e coordenadores da execução desta política, e a partir da faixa de renda dos compradores, temos:

INOCOOP (Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais) – Atendem famílias com renda mensal entre 3 e 6 salários mínimos.

COHAB (Companhia de Habitação Popular) - Inicialmente com programas habitacionais destinados a famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

CECAP (Caixa Estadual de Casas para o Povo) – Criada para ser um instrumento do governo do Estado de São Paulo. Posteriormente recebeu o nome de Codespaulo, CDH e, atualmente, CDHU.

Na cidade de São Paulo foram construídas mais de noventa mil unidades de habitação por este sistema, entre edificações coletivas e unifamiliares¹⁷. Em 1983 eram 94.158 unidades já construídas. Os conjuntos habitacionais produzidos nesse período são caracterizados por grandes números de unidades. Em São Paulo, vastas extensões de terras, geralmente em áreas afastadas do centro da cidade, foram cobertas por blocos residenciais, que em sua maioria repetiam padrões idênticos. Para a implantação destes conjuntos, a procura de terrenos de baixo custo caracterizou uma intensa periferação destas unidades urbanísticas. Adotaram-se terrenos muito afastados do centro da cidade, com uma estrutura urbana ainda não consolidada ou inexistente. Essa construção massiva de conjuntos habitacionais (e conseqüentemente, a construção de uma porção significativa da cidade) pode ser exemplificada pelo Bairro de Itaquera, na Zona Leste, formado por conjuntos habitacionais promovidas pela COHAB-SP. Sendo um dos primeiros conjuntos implantados, em 1978, em uma área ainda não povoada da cidade, o Conjunto Itaquera1A totalizava 2.270 unidades de habitação. Em 1981 temos a implantação de um conjunto habitacional em Itaquera totalizando 12.858 unidades. As proporções do conjunto podem ser comparadas a uma pequena cidade, com aproximadamente 70.000 habitantes, se considerarmos uma família média de 5 pessoas. Outros bairros, inteiramente formados por conjuntos habitacionais, podem ser observados na periferia da cidade, como o Santa Etelvina (Complexo Tirandentes), Fazenda do Carmo, Gleba do Pêssego, etc. Podemos observar que a implantação destes conjuntos com um número elevado de unidades se deu principalmente na região leste da cidade, sendo um dos elementos direcionadores dos vetores de crescimento do tecido urbano.

¹⁷ FINEP GAP. Ibid 12 pg. 37.

Apesar dos primeiros anos terem sido orientados por uma prioridade nos investimentos no mercado popular, as dificuldades de realizações de moradia estavam associadas à escassez de terrenos e a inexistência de um banco de terras público para políticas urbanas. As realizações desta primeira fase da COHAB-SP, que pode ser descrita como o período compreendido entre os anos de 1964 e 1973¹⁸ foram viabilizadas a partir da utilização de glebas municipais, cedidas para as políticas de habitação agora centralizadas, e a aquisição de terras desapropriadas com recursos próprios da COHAB-SP.

No início das políticas do BNH, a priorização do atendimento ao mercado popular pretendia ganhar o apoio de amplos setores da sociedade, a fim de sustentar a nova fase política que o país iniciava. A idéia da casa própria foi então difundida de forma definitiva, sendo o sistema adotado integralmente pela política do BNH. O “sonho da casa própria” foi difundido como o objetivo de toda família trabalhadora brasileira, idéia que persiste até os dias atuais. Os programas públicos, como era o caso dos IAPs e da FCP, que dispunham de conjuntos habitacionais realizados antes deste período e que utilizavam o sistema de locação das moradias para seus usuários foram obrigados a vender suas propriedades para o desmonte de qualquer outro sistema de provisão de moradia que não fosse a casa própria.

Estas primeiras realizações adotavam o parcelamento dos terrenos e a execução de casas embriões em lotes individuais. Os primeiros conjuntos construídos pela companhia, como Presidente Costa e Silva, Cap. Alberto Mendes, Brigadeiro Haroldo Veloso e Mascaranhas de Moraes, foram todos constituídos por casas/embriões nos lotes.

As iniciativas neste primeiro período podem ser associadas à escassez de terrenos, mas também aos altos índices de inadimplência dos mutuários, período onde a correção monetária proposta estava seguindo a lógica empresarial do BNH e da sustentabilidade do sistema financeiro que pretendia a política. A inexistência de subsídios para o atendimento das faixas populares comprometeu as realizações da companhia, visto que os usuários não possuíam renda e estabilidade financeira para o pagamento das prestações. No período compreendido entre 1970 e 1974, 30% dos mutuários estavam inadimplentes e 60% estavam com atrasos nas prestações¹⁹.

Em 1969 a COHAB-SP lança o documento oficial chamado de Plano Trienal 70/72 que define os objetivos que a companhia pretendia alcançar e também as diretrizes arquitetônicas e urbanísticas que deveriam orientar os projetos a serem desenvolvidos por ela. Este Plano apontava um déficit habitacional no município o número de 700 mil unidades, no ano da publicação. Os objetivos da COHAB-SP eram atender a 100 mil novas unidades na Grande São Paulo durante os anos de 70, 71 e 72. Verificamos neste momento uma clara mudança nas características dos projetos até então desenvolvidos, tanto em seus aspectos arquitetônicos quanto ao padrão urbano a ser adotado. O modelo da “Superquadra” de Brasília passa oficialmente a ser a diretriz de projeto a ser seguido, como mostra o documento:

“A distribuição das diversas atividades nos conjuntos será feita sob a forma de superquadras, com capacidade de no máximo 300 habitações cada, perfeitamente delimitadas por vias cujas grades deverão ser prefixadas, e dispostas sob a forma de patamares planos. (...) As habitações deverão sempre localizar-se (...) em quadras fechadas por vias de pedestres, em que eventualmente, possam circular veículos, em especial

¹⁸ Azevedo e Gama de Andrade dividem três etapas na atuação das COHABs em geral: “1964/1969 – Implantação e expansão: coincidente com a criação do SFH, o período se distinguiu pela grande quantidade de unidades financiadas para o mercado popular (178227 unidades, que representam mais de 40% das habitações financiadas no período). 1970/1974– Esvaziamento e crise: o período coincide com a transformação do BNH em banco de segunda linha, o que implicou na transferência dos recursos e das cobranças das operações imobiliárias aos agentes financeiros espalhados por todo o país. Foi um período de retração das atividades das COHABs devido à reorganização administrativa, aos atrasos nas prestações dos mutuários impossibilitados de fazer frente à correção monetária e à insatisfação pela qualidade das moradias. Neste período as COHABs construíram 76746 unidades habitacionais. 1975/1980– Restauração: reduzida a inadimplência de 30% para 12,6% dos mutuários com mais de três meses de atraso, as COHABs começaram um período de grande dinamismo no mercado popular. Entre 1975 e 1980, financiaram 749911 casas populares, 74,6% da produção total do Banco.”

¹⁹ ANDRADE, Luis A. GAMA de; AZEVEDO, Sérgio de. Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação, Rio de Janeiro. Zahar, 1982. pg92.

*os de utilidade pública, ainda nestes patamares, deverão localizar-se áreas livres, planas, se possível pavimentadas, para recreação, em cada superquadra deverão localizar-se pequenas lojas com habitação em andar superior, cujos terrenos deverão ser vendidos a particulares que as construirão com seus recursos; deverão ser previstas, ainda, áreas para estacionamento coletivo de veículos. O centro comunitário de cada conjunto ficará localizado em áreas não necessariamente planas, mas perfeitamente delimitadas por vias, devendo localizar-se nestas áreas todas as atividades comunitárias necessárias ao conjunto.*²⁰

Configurando um segundo momento das políticas do BNH e com o intuito de rever as políticas direcionadas para as categorias de renda inferiores a 3 salários, a partir de 1973 foi lançado o Plano Nacional de Habitação Popular (Planhap), com um correspondente Sistema Financeiro de Habitação Popular, o (Sifhap). O Planhap tinha como objetivo inclusão da participação dos estados e municípios nos programas de moradia para as classes populares, possibilitando a adesão do Estado de São Paulo, em 1975. Sua participação efetiva no Planhap se viabilizou a partir da instituição da Companhia Estadual de Casas Populares/CECAP, extinguindo a antiga Caixa Estadual de Casas para o Povo. A principal característica observada a partir de 1975 nos programas das COHABs foi a alteração das faixas de atendimento para famílias com renda mensal entre 3 a 5 salários mínimos, a instituição de subsídio aos mutuários do SFH correspondente a 12% das prestações, a ampliação do prazo de financiamento de 20 para 25 anos e a redução dos juros de 3% a 6% para 1% a 3%. Estas medidas recuperaram pouco a pouco a Companhia dos problemas de inadimplência que sofriam seus programas habitacionais, passando em 1978 para o índice de 12,6%.²¹ Porém esta recuperação das companhias se obteve devido ao claro negligenciamento de políticas para as classes de renda inferior a 3 salários mínimos.

As normas do BNH a serem seguidas pelas COHABs são somente as referentes à fiscalização dos recursos e suas destinações. Os conjuntos habitacionais implantados deveriam seguir as normas e regulações de uso e ocupação do solo de âmbitos locais. Em 1976 surge a primeira legislação mu-

nicipal em São Paulo, referente especificamente para conjuntos habitacionais e edificações de interesse social, o Decreto n. 14.025/76. Entre aspectos de procedimentos legais, determinações de responsabilidades e sobre as entidades que deverão observar estas normas, o decreto estabelece também índices quantitativos dos padrões urbanos a serem adotados. Entre os índices identificados nesta legislação podemos destacar como relevantes para a definição dos projetos a serem desenvolvidos os parâmetros a seguir:

- *Destinação mínima de 15% da área total do plano para áreas verdes e institucionais;*
- *Proporção mínima de 25,00 m² de cota do terreno total do plano para cada unidade de habitação;*
- *6m² de espaço comum de lazer, não coberto, sendo estes nunca inferiores a 300 m², com raio mínimo de 8m;*
- *área de equipamentos sociais correspondentes no mínimo a 4m² por habitação, sendo estes nunca inferiores a 200m²;*
- *os espaços de lazer e equipamentos sociais serão devidamente instalados e objetos integrantes do projeto;*
- *blocos de habitação não deverão ultrapassar a dimensão máxima de 80m lineares;*
- *a distância mínima entre blocos será de 3 metros;*
- *a largura mínima de via particular de circulação coletiva de pedestres será de 3m;*
- *a largura mínima de via particular de circulação de veículos interna ao conjunto será de 8m para comprimento menor ou igual a 25m, 10m para comprimento maior que 25m e menor que 50m, e 12m para comprimento maior que 50m.*²²

Nota-se que a legislação municipal consolida o padrão de tecido urbano adotado pelos conjuntos habitacionais, de forma diferenciada das demais parcelas da cidade, identificando estes com a sua destinação orientada à habitação popular, marcadamente o padrão BNH. Outros índices relativos

²⁰ COHAB-SP. Plano Trienal. PG. 21/22. Trecho extraído de Slomiansky, Adriana Paula. Cidade Tiradentes: A abordagem do Poder Público na construção da cidade. Tese de Doutorado FAU USP. 2002.

²¹ Idem ibidem nota 19

²² Slomiansky, Adriana Paula. Cidade Tiradentes: A abordagem do Poder Público na construção da cidade. Tese de Doutorado FAU USP. 2002.

a recuos e vagas de estacionamento foram também condicionadores de projetos da COHAB-SP. Alguns dos índices fixados por esta legislação foram negligenciados pela companhia²³. Porém a orientação geral de seus padrões corresponde à dos projetos implantados e notamos uma convergência de modelos a serem seguidos, sempre orientados pelo paradigma da “superquadra”. Neste segundo período de produção da COHAB-SP, seus projetos implantam a verticalização da construção e habitação coletiva como características predominantes, estas já orientadas pelo Plano Trienal de 71/72. O Conjunto Habitacional Castelo Branco, em Carapicuíba, foi o primeiro a adotar a habitação coletiva para seu projeto.

“Os dados organizados (...) mostram que, da área da gleba, os projetos destinaram, no mínimo, 10% às Áreas Verdes e 5% às Áreas Institucionais, conforma determinado pela mencionada legislação.”²⁴

Entre os anos de 1977 e 1980, o número de financiamentos para a construção de habitação atingiu os níveis maiores já realizados no Brasil. Neste período as “políticas de habitação de massa” podem claramente ser observadas nas realizações dos conjuntos habitacionais promovidos pela COHAB-SP. Foram executados os maiores conjuntos habitacionais do Brasil, sendo que a maioria deles se concentra na região leste da metrópole. A companhia adquiriu 38 das 55 glebas de seu banco de terras. A COHAB-SP construiu, de 1965 até o ano de 2000, um total de 130.574 unidades de moradia em 55 conjuntos habitacionais destinados à faixa de renda popular, ou faixa de interesse social. A maior parte da sua produção total (85%) se localiza no município de São Paulo, com 52 conjuntos habitacionais e totalizando 111.401 unidades de moradia. Somente na Zona Leste da Capital, foram construídos 67.9% do total da produção da COHAB-SP, demonstrando a importância que esta companhia tem

na configuração de seu tecido urbano.²⁵

A compra de grandes glebas na região leste na segunda metade da década de 70 foi determinante para o direcionamento de sua produção dentro desta região. O baixo custo destas terras e a sua disponibilidade eram o grande atrativo para a formação de um estoque para a execução de moradias, com o intuito de baixar o custo final de sua produção. As aquisições de glebas neste período foram feitas a partir do baixo custo das terras, determinada pelas piores localizações e solos frágeis. A esta orientação também está associada uma necessidade de baratear o preço final das unidades.²⁶

Apesar do banco ser focado na provisão de habitação pronta, o investimento em infra-estrutura também pode ser verificado a partir de 1968, intensificado em 1971, a partir de sua vinculação ao ministério do Interior. Dentro da política do BNH, o problema da moradia foi o balizador para a configuração de porções consideráveis do território da metrópole. A intenção do atendimento quantitativo de demanda crescente por habitação levou o BNH a desenhar porções do tecido urbano a partir do atendimento a esta questão.

Se ampliarmos o foco de estudo para além das opções de projeto que a COHAB-SP adotou, poderíamos compreender os aspectos técnicos e funcionais deste processo, bem como as relações sociais e correlações de poder que o período engendrou. Sem excluirmos a importância que estes elementos trazem para a produção do objeto construído como um produto social, nossa pesquisa pretende centrar sua compreensão na produção espacial da companhia no período e sua relação com a formação e mudanças do tecido urbano da região de estudo, a região leste da metrópole.

²³ Devemos salientar aqui que muitos dos equipamentos projetados não foram efetivamente implementados. Na Parte C desta dissertação serão abordadas as características urbanísticas de projeto dos conjuntos selecionados, onde estudaremos aspectos como programa, uso dos espaços pelos moradores e suas alterações, etc.

²⁴ Idem nota 22, pg42

²⁵ Idem Ibidem

²⁶ Barreto, Helena Mena; Carolina Pozzi de Castro. 1997. “A legislação, o mercado e o acesso à Habitação em São Paulo”. Workshop Habitação: como ampliar o mercado? IPT, 25 a 27 de agosto.

2.3. A CECAP E OS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONAIS

A CECAP, Caixa Estadual de Casas para o Povo, foi criada em 1949, constituída como uma autarquia vinculada à Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio. Foi o primeiro órgão do Estado de São Paulo voltado às questões da habitação. Apesar de sua criação ter se dado já na década de 40, sua atuação efetiva aconteceu somente a partir de 1964²⁷, quando a Companhia foi então regulamentada. Esta inoperância frente às questões para a qual deveria responder se dá a partir de sua fragilidade financeira, já que o aporte de recursos para a Companhia era indefinido e escasso. A partir deste período a CECAP trabalhou dentro do Sistema Financeiro de Habitação, como mais um braço executor da política habitacional então nacionalmente centralizada.

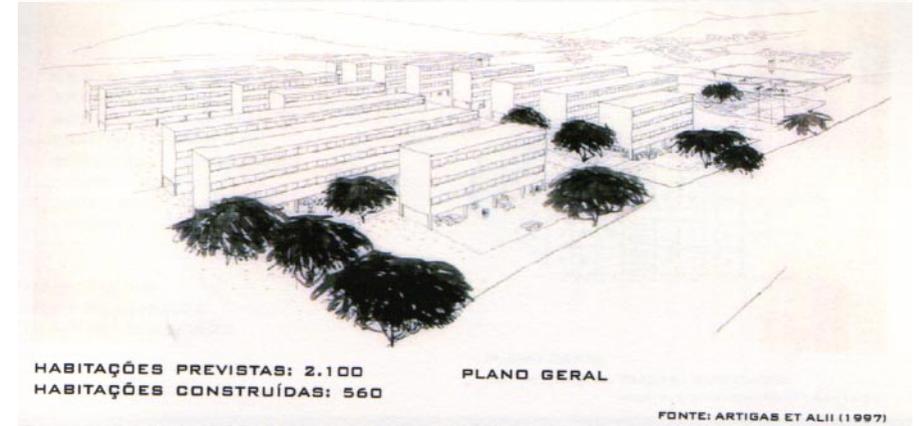
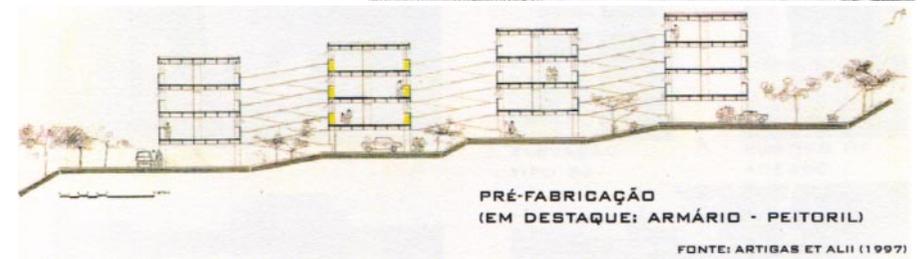
Com o Planhap, programa desenvolvido pelo SFH, implementado a partir de 1975, a CECAP passou a operar dentro deste plano como agente financeiro e promotor. Neste momento, a Autarquia se transforma em Companhia, assumindo direitos e obrigações decorrentes de contratos e convênios da antiga autarquia.

A CECAP produziu 13.965 unidades habitacionais no período de 1972 a 1980, sendo sua maioria implantada no interior do Estado. Na área metropolitana foram produzidas 4680 unidades, todas integrantes do Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães, construído em Guarulhos.

Em 1981 a companhia passou a se chamar Codespaulo²⁸, ampliando sua atuação também para o desenvolvimento urbano e industrial em São Paulo. Neste período seu financiamento ainda se vinculava ao SFH/BNH. Em 1984 a companhia passa a se chamar CDH – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo, passando a utilizar então recursos provenientes do Tesouro do Estado.

A produção massiva da companhia se inicia somente a par-

*Conjunto CECAP Zezinho Magalhães. Guarulhos, 1973. Arq. Vilanova Artigas, Arq. Paulo M. da Rocha
In: Rubano, Lizete Maria. Cultura de Projeto: Um estudo das ideias e propostas para habitacao coletiva. Tese de Doutorado. FAUUSP.2001*



*Conjunto Jundiá - CECAP. Jundiá, 1973. Arq. Vilanova Artigas
In: Rubano, Lizete Maria. Cultura de Projeto: Um estudo das ideias e propostas para habitacao coletiva. Tese de Doutorado. FAUUSP.2001*

²⁷ A lei 483/49, de 10/10/49, cria a CECAP. O decreto 43.107/64 de 28/02/64 a regulamenta. A lei 10262/68 de 30/10/68 autoriza a CECAP a obter financiamento do SFH. A lei 905/75 de 18/12/75 cria a CECAP – Companhia Estadual de Casas Populares, empresa de economia mista. Fonte: www.cdhu.gov.br.

²⁸ O decreto de 16512/81 de 19/01/81 altera a denominação da CECAP para CODESPAULO – Companhia de Desenvolvimento de São Paulo. O decreto 22061/84 transforma a CODESPAULO em CDH – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo. Fonte: www.cdhu.gov.br.

tir de 1986, a partir da pressão das demandas organizadas e do incremento de seu caixa proveniente da retenção de 1% da arrecadação estadual do ICMS. No período estudado (até o ano de 1986), a realização significativa na implantação de grandes conjuntos habitacionais na área metropolitana fica por conta do Conjunto Zezinho Magalhães, em Guarulhos. Este conjunto será tomado posteriormente, no período de grande produção da CDHU, como um modelo de projeto a ser amplamente adotado. Este projeto, datado de 1967 (obra entregue em 1980), foi desenvolvido antes dos projetos de habitação coletiva da COHAB-SP. O padrão urbano adotado foi amplamente discutido entre os arquitetos e urbanistas da época, provavelmente influenciando ainda as futuras realizações não só da própria Companhia como também das COHABs no Brasil.

PARTE B

3. Evolução urbana da região leste da área metropolitana de São Paulo

Ao observar a evolução urbana da atual área metropolitana na primeira metade do século, sem um sistema de circulação periférico para relacionamento e fluxo, o maior crescimento do tecido urbano se deu ao longo das vias de transporte existentes. Isto caracteriza, ainda em um primeiro momento da expansão urbana, uma polarização no centro das principais atividades terciárias da metrópole. Esta característica pode ser observada nas áreas que compreendem Itaquera, São Miguel Paulista e as concentrações vizinhas, de tal forma que as ligações viárias de maior significado estão dirigidas para o centro.

Outro aspecto importante da configuração urbana nesta primeira metade do século XX é a rigidez hierárquica apresentada na distribuição das atividades. A principal diretriz ferroviária do local se constitui como um elemento de separação entre as atividades de níveis hierárquicos diferentes. Assim, toda a área ao Norte, Nordeste e Leste desta diretriz abriga atividades atacadistas, como armazenamento, grandes comércios, e também habitação de populações imigradas. As áreas ao Sul se mostram preferenciais para a localização das atividades de alto comércio, administração pública e serviços técnicos especializados¹. A esta diferenciação corresponde também aos níveis de renda da população.

Na urbanização da região leste, o elemento que configura espacialmente a área é a estrada de ferro, que orienta a urbanização da região a partir de seu eixo quando esta começa a ser ocupada. Junto a ela é implantada

¹ LANGENBUCH, Jurgen Richard. A estruturação da Grande São Paulo: estudo da geografia urbana. Rio de Janeiro: IBGE, 1971.

uma estação a cada quatro ou cinco quilômetros de sua linha de percurso, ora aproximando se de núcleos existentes, ora criando outros. No entorno desta área foram iniciados loteamentos e ocupações dispersas, a distâncias cada vez maiores das estações. Através de um sistema deficiente de documentação de posse de terrenos e da indiscriminada implantação dos loteamentos², prosseguiu a ocupação do solo, sendo feita na medida em que grandes contingentes imigrados necessitam se fixar. A evolução da urbanização então começa a se caracterizar como um processo disperso, embora crescente, com loteamentos em áreas afastadas, sem que a densidade das áreas urbanas existentes tenha alcançado sua consolidação. Esta característica pode ser descrita a partir da baixa qualidade dos loteamentos entregues, onde a infra-estrutura urbana básica não é executada, e a baixa qualidade das construções, sendo marcante a utilização da auto construção.

As estradas São Paulo – Rio (de 1922), e posteriormente a via Dutra³ (1951), passam a acumular ao longo de seus percursos, além de suas funções originais de via de passagem e de uso local, um crescente número de serviços e ainda um aumento do número de indústrias instaladas ao longo de seu eixo. A urbanização da região de São Miguel Paulista pode ser associada à sua facilidade de ligação com a região metropolitana por meio da rodovia Rio-São Paulo. A estrada de Itaquera possui também um importante significado para a orientação do crescimento urbano desta área durante toda a primeira metade do século XX, sendo uma importante via de acesso, por onde transitavam todos os coletivos vindos do núcleo de Guaianazes, Ferraz de Vasconcelos e Poá.

O povoado original de Itaquera recebe a instalação da estação de ferrovia em fins do século XIX (1875/76), fato que até meados do século seguinte não exerceu grande alteração na dinâmica do lugarejo.

Em 1919, a Companhia Comercial Pastoril e Agrícola adquiriu dos padres Carmelitas a “Fazenda do Carmo”, que era desde o séc. XVIII de propriedade da Província Carmelita Fluminense, nela realizando o



Estrada de Itaquera.
Foto: COHAB-SP, DATA.



Estrada de Itaquera.
Foto: COHAB-SP, DATA.

² Os loteamentos implantados em sua maioria não passavam por aprovação de qualquer ordem.

³A Via Dutra foi inaugurada em 19 de janeiro de 1951 com a sigla BR-02. A Via Dutra é uma importantes rodovia, responsável pela principal ligação rodoviária entre São Paulo e Rio de Janeiro. Criada para substituir a antiga Rio-São Paulo (construída em 1928), a Dutra aproveitou poucos quilômetros do antigo traçado.

primeiro loteamento de Itaquera, a Vila Carmosina.

Por volta de 1930, do outro lado da estação, já estavam abertas as Vilas Santana, Campanela e o Jardim Itapemirim. Somente a partir das décadas de 40 e 50 é que a linha ferroviária começa a desencadear um processo de crescimento da ocupação no entorno das suas estações. Até o início da década de 70 a região de Itaquera não possuía energia elétrica, serviço de água, esgotos e drenagem urbana. Em Poá, a concentração principal inicia-se linearmente a partir da implantação da sua variante da linha férrea e da estação ferroviária em 1924, diminuindo esta concentração nos locais cada vez mais afastados da estrada de ferro. O Bairro Calmon Viana é uma das concentrações mais antigas, originalmente um bairro operário, com a presença de famílias de trabalhadores das indústrias de cerâmica e de produção de fios de lã, situadas nas proximidades.

A aglomeração existente denominada Lajeado, no Vale do rio Itaquera Mirim, se situa próxima ao local onde se instala a estação Guaianazes, em fins do século XIX.

Já na década de 70, o bairro não possui mais que algumas casas e o cemitério. Esta região se caracteriza principalmente pela intensidade da auto construção de pequenas habitações populares. A partir da década de 40, tem início o loteamento das encostas localizadas ao sul da linha ferroviária, onde se desenvolve mais intensamente a aglomeração.

Em 1926⁴ a Central do Brasil inaugura a estação de Ferraz de Vasconcelos, a partir de então originando-se o núcleo urbano. Na década de 60 a região possui ainda dispersas chácaras e duas indústrias, uma delas de tecidos. A atividade agrícola ainda é intensa, mesmo com o crescimento da sua função residencial.

São Miguel Paulista, aldeamento antigo da região, tem seu crescimento intensificado a partir de 1920, com a rodovia São Paulo – Rio, de forma linear, e mais ainda com a instalação da variante norte EFCB (Estrada de Ferro Central do Brasil). Em 1935, próximo à estação São Miguel, instala-se uma indústria de porte nacional (Companhia Nitro – Química Brasileira) e em



*Estacao Ferraz de Vasconcelos
Foto: COHAB-SP, DATA.*

⁴ http://www.estacoesferroviarias.com.br/f/fervasconc.htm_janeiro2004.htm

1941, próximo da estação Comendador Ermelino, instala-se mais uma fábrica (Celosul da IRFM)⁵. A lógica comum aos outros povoados se manifesta também em São Miguel Paulista, verificando-se a crescente ocupação principalmente residencial de trabalhadores em sua maioria empregados no centro da metrópole.

Em um estudo promovido pela COHAB, em 1970, para o estabelecimento e dimensionamento do programa do conjunto habitacional de Itaquera são indicados os fatores interdependentes que contribuíram para a configuração do desenvolvimento da região leste de São Paulo. Estes fatores estariam relacionados, de um lado, com a configuração geomorfológica mais favorável da região se comparada as outras áreas da metrópole, e de outro, com os eixos de comunicação previamente existentes e o seus incrementos a partir da implantação de importantes rodovias de ligação entre as duas capitais de São Paulo e Rio de Janeiro.

“A conformação geomorfológica da região apresenta condições favoráveis à urbanização. Como se sabe, são maiores as dificuldades interpostas à expansão urbana nas áreas situadas ao norte, constituídas pelo conjunto de serras sob a designação geral de Serra da Cantareira. O mesmo se pode dizer com relação à região que se estende ao sul da metrópole paulistana, onde ao primeiro obstáculo natural constituído pelas represas resultantes da inversão dos cursos dos rios Grande, Guarapiranga e Pinheiros, seguem-se as elevações da Serra do Mar e suas escarpas abruptas voltadas para o oceano. O prolongamento leste da chamada Bacia terciária de São Paulo, percorrida pelo Alto Tietê, ao contrário cria condições favoráveis para a expansão urbana da direção de outra bacia terciária, a do Paraíba, geomorfológicamente não menos adequada à urbanização.(...)”

O verdadeiro “feixe de comunicações” se estabeleceu com o correr do tempo entre aquela região e o centro metropolitano. Inicialmente todas as comunicações na região se implantavam à margem esquerda do Tietê. A primeira delas foi a linha tronco da Estrada de Ferro Central do Brasil, ligando São Paulo ao Rio de Janeiro, passando por Mogi das Cruzes, inaugurada em 1875 pela então companhia São Paulo e Rio de Janeiro, cujo traçado basicamente permanece o mesmo. Ela ensejou a formação às suas margens dos núcleos suburbanos que mais tarde foram sendo assimilados pela expansão metropolitana. A estrada

de rodagem São Paulo-Rio, em 1922, iniciava um novo trajeto entre as duas capitais, ligando diretamente São Paulo a Jacaré, passando pelas localidades de São Miguel e Itaquaquecetuba e provocando extensa transformação na ecologia regional pela definição de um outro eixo de ocupação e desenvolvimento de terrenos marginais ao acesso do Alto Tietê. Em 1933 começou a funcionar a variante da Central do Brasil, construída com a intenção de encurtar o trajeto São Paulo-Rio e descongestionar a linha tronco. Este quadro completa-se, finalmente com a construção em 1946/51 da Rodovia Presidente Dutra, nas encostas da vertente direita do Tietê, até então desprovida de comunicações, em obediência a novos critérios de planejamento rodoviário.(...)”⁶

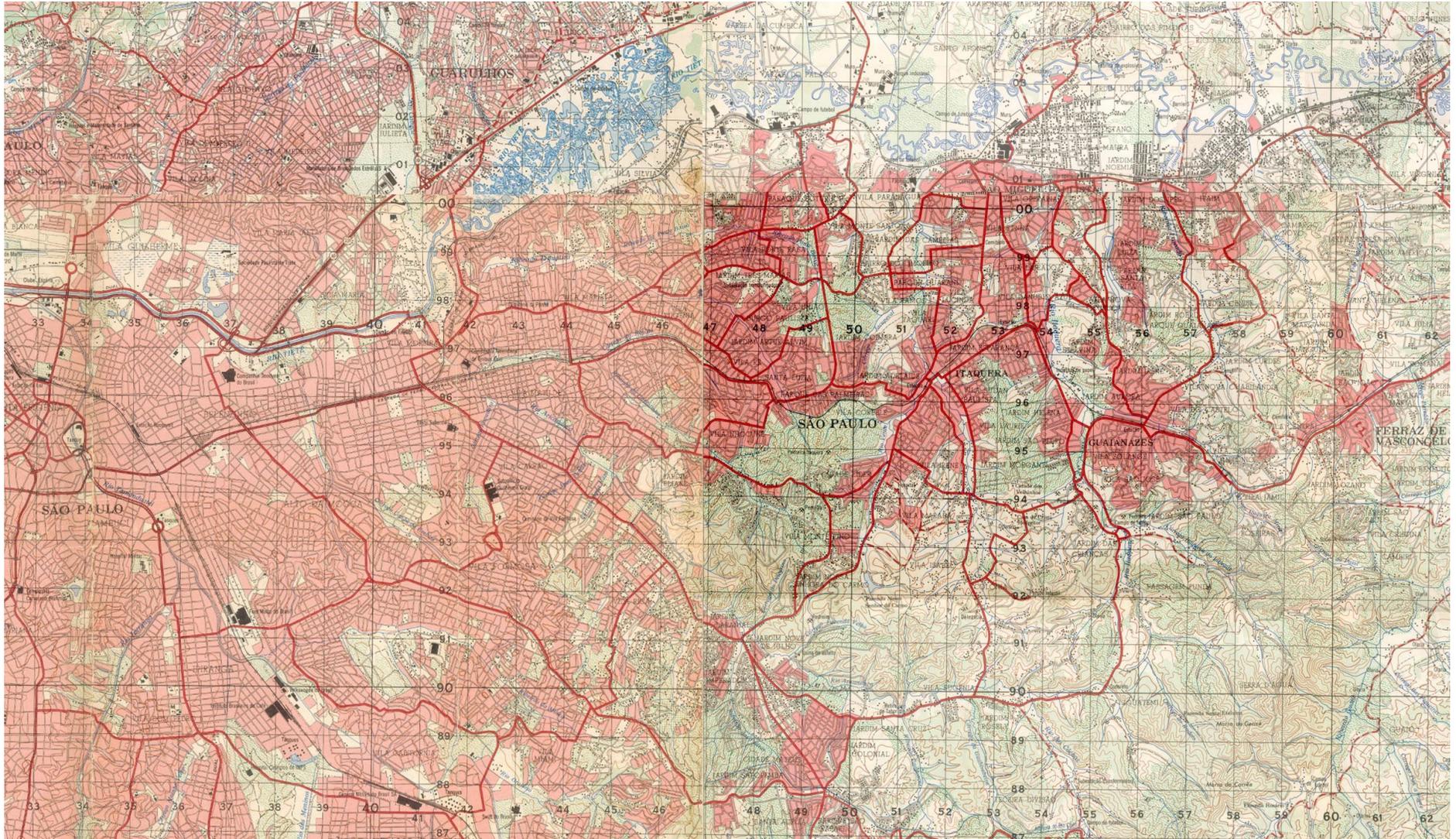
O P.U.B., Plano Urbanístico Básico, para a Região Metropolitana de São Paulo, de 1967/68, é na época o único documento que propõe um plano geral de ordenação físico-territorial na escala da metrópole. Nesse documento, a expansão na direção de Mogi das Cruzes é descrita como uma “hipótese de estrutura metropolitana para 1990”, onde sua ocupação se daria com baixa densidade. Previa-se na região leste uma grande concentração fabril, em especial no entorno da via Dutra até Arujá. Neste plano estavam previstos dois sub-centros comerciais, o de Mogi das Cruzes e o de Itaquera. São Miguel, Itaquaquecetuba, Ferraz de Vasconcelos, Suzano e Brás Cubas são considerados neste plano como centros comerciais secundários. O planejamento da Grande São Paulo no final da década de 60, sob responsabilidade do GEGRAN⁷, propõe claramente uma orientação de descentralização das atividades secundárias e terciárias, a partir da criação de subcentros regionais, coincidindo então com as propostas do PUB. Itaquera se incluía entre as áreas prioritárias de desenvolvimento no município, juntamente com Parelheiros e Santo Amaro. A idéia se baseava no controle da crescente concentração dessas atividades na área central de São Paulo. Previa-se o desenvolvimento de um grande centro de atividades terciárias na região de Itaquera.

A expansão da mancha urbana da cidade de São Paulo deve ser analisada levando em conta a ocupação residencial das zonas periféricas,

⁵ LANGENBUCH, Jurgen Richard. A estruturação da Grande São Paulo: estudo da geografia urbana. Rio de Janeiro: IBGE, 1971.

⁶ COHAB_SP . Conjunto Habitacional Nova Itaquera. Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. São Paulo. 1970.

⁷ Em 1970, a Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, através do GEGRAN (Grupo Executivo da Grande São Paulo) estabeleceu o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado – PMDI, para a grande São Paulo. A partir de 1975, coube à EMPLASA (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.) dar prosseguimento aos trabalhos do GEGRAN e implementar tecnicamente as diretrizes do PMDI.



Mapa da Região Leste da RMSP - 1972

Fonte: IBGE

Pesquisa: Eliza Miki Tahara



sendo esta uma característica marcante de seu processo evolutivo. Em particular, deve ser considerada a ocupação da periferia pelas classes sociais de mais baixa renda. Neste processo a inserção dos conjuntos habitacionais tem participação importante, e sobre ele será discorrido ao longo de toda a pesquisa.

A expansão da cidade se dá principalmente a partir da procura de terras mais baratas para a implantação de parcelamentos de solo para fins urbanos. Parte do capital antes aplicado no mercado especulativo de escravos, base da economia do Brasil até o século XIX, foi transferida para o mercado imobiliário após a abolição da escravatura. A partir de 1930, a cidade já é rodeada por um grande cinturão de loteamentos residenciais, ainda que sem ocupação efetiva. Eles se davam de forma descontínua entre si e em relação ao tecido urbano da cidade. Segundo Langenbuch (1971), este fato pode ser associado a) à pressão para expansão territorial devido à crescente demanda por moradia por parte da população trabalhadora que se instalava na cidade a partir do começo do século; e b) à falta de planejamento do crescimento da cidade, onde as reservas de terra para expansão tinham como finalidade a especulação, assegurada pela sua caracterização de propriedade privada, aliada ainda a outros fatores, como a aplicação de uma crescente regulação dos mercados de aluguéis, principal forma de moradia do começo do século.

“No quadro das iniciativas tomadas por Vargas durante o Estado Novo, merece destaque a intervenção estatal na regulação das relações entre inquilinos e proprietários por meio de uma sequência de leis do inquilinato, que perduraram durante décadas, e a avaliação de suas repercussões na produção de moradias de aluguel pela iniciativa privada. A regulamentação do mercado de aluguéis a partir de 1942, ano em que os aluguéis foram congelados, constitui uma das principais causas da transformação das formas de provisão habitacional no Brasil e em São Paulo, desestimulando a produção rentista e transferindo para o Estado e para os próprios trabalhadores o encargo de produzir suas moradias.” (Bonduzi, Nabil G. 1998)

Deve ser ainda considerado para este período, o incremento da demanda de moradia na cidade de São Paulo em função de intervenções urbanísticas da década de 30, com demolições de prédios residenciais, entre

outros, para aberturas de vias e melhorias no centro da cidade, a partir da implantação do Plano de Avenidas elaborado e executado (parcialmente) pelo então prefeito Prestes Maia.

A partir deste período, quando se agrava ainda mais a crise de moradia na cidade, até meados da década de 60, os empreendimentos particulares destinados à população de renda baixa se constituem, na maioria das vezes, de loteamentos. Surgem geralmente afastados do centro (valorizado) da cidade, providos de um mínimo de infra-estrutura urbana para sua ocupação, como traçado de ruas e rede de água, muitas vezes as únicas benfeitorias. Cabe ao futuro morador a construção de sua casa individual no lote adquirido. Os empreendimentos populares que possuem um planejamento maior do conjunto a ser executado são as iniciativas oficiais, iniciadas no governo de Getúlio Vargas depois de 1930, a partir dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, os IAPs (após 1937).

Os programas dos conjuntos habitacionais de iniciativa dos Institutos são pensados de maneira global, desde sua distribuição no terreno até o desenho das unidades, tendo como principal característica a adoção de soluções coletivas de moradia, mesmo que muitas vezes o projeto tenha adotado lotes individuais nos conjuntos habitacionais. Este padrão surge de maneira pioneira no país através da iniciativa do Estado, que tem como principal linha de discurso a modernização nacional, buscando um modelo industrializado de economia e superando a forma anterior baseada na agricultura, na oligarquia cafeeira.

Não se pode ignorar que o processo de periferação residencial na cidade de São Paulo não acontece exclusivamente entre as classe populares. No mesmo período ocorrem, ainda que de forma minoritária, empreendimentos voltados para a classe de renda média e alta, divulgados com apelos publicitários voltados ao modo de vida das “cidades jardim”, onde o tecido urbano resultante se baseia em lotes individuais e amplos, aproximando-se das características da chácara rural⁸. Em alguns deles (como o City Lapa na região oeste e os loteamentos de chácaras próximos à represa Guarapiranga) os espaços públicos são numerosos e muitas vezes localizam-se próximos a atrativos de recreação e lazer. Estes empreendimentos são na sua maioria ocupados

⁸ Reis Filho, Nestor Goulart: *Quadro da arquitetura no Brasil*. S.Paulo: Ed. Perspectiva, 1997

de forma lenta, sendo que em muitos casos a compra do lote tinha como finalidade o investimento na valorização imobiliária.

Em geral, a principal orientação de implantação dos novos empreendimentos privados são os povoados existentes ao longo da ferrovia, pelas vantagens oferecidas por este meio de transporte, e que já possuem alguma infra-estrutura de serviços e comércio para dar apoio e melhor condição de marketing para venda do empreendimento. A ampliação de investimentos em infra-estrutura por parte do Estado também é um fator que direciona a expansão urbana na cidade de São Paulo. A forma estrutural de interligação entre os núcleos urbanos é a ferrovia, que por sua vez induz o surgimento de outros núcleos ao longo de seu eixo. Na década de 60, este tipo de transporte é ainda a principal forma de escoamento de toda produção, tanto agrícola quanto industrial. A cidade de São Paulo serve como um entreposto de escoamento produtivo e por ela passava a maioria das linhas férreas do Estado. Os principais aglomerados urbanos da Região Metropolitana de São Paulo ganham importância neste período, como Osasco e Guarulhos. Na região do ABC, em São Caetano, Santo André e São Bernardo, tem-se uma intensificação de sua urbanização a partir do Plano de Metas da década de 50. Com o passar dos anos, o uso industrial ao longo da linha férrea se intensifica, e iniciando-se um processo de adensamento da ocupação dos lotes. Trechos de várzea, até então evitados, passam também a serem ocupados, como a Estação Barra Funda e Ipiranga. Neste momento os usos predominantes da cidade já estão definidas. O centro se caracteriza inteiramente como área de serviços e comércio varejista e a parte atacadista se consolida na várzea do Tamanduateí. O uso industrial se desenvolve nas áreas de várzea do Tamanduateí e do Tietê, acompanhando a ferrovia. Até a década de 50, este sistema de transporte tem papel predominante na localização dos vetores de crescimento da cidade, orientando as implantações industriais e também a ocupação residencial, quase que exclusivamente patrocinado pelo mercado imobiliário de capital privado⁹.

A partir da década de 60, o processo de expansão urbana da Região Metropolitana de São Paulo sofre uma grande aceleração. Pela tabela

abaixo pode-se notar o incremento da população do município de São Paulo, até a década de 70. A partir desta data, se for observar somente os números do município de São Paulo, pode-se notar que esta taxa vem decrescendo. Porém os municípios da RMSPP apresentam crescimento em sua taxa anual, o que resulta em uma aceleração do processo de expansão da Região Metropolitana de São Paulo. A transformação da sua mancha urbana mantém uma relação direta com o processo de mudança da estrutura do sistema produtivo. No entanto, possui também causas mais específicas, como a criação do BNH, que a partir de seu braço executor, a COHAB-SP, caracteriza várias regiões da cidade com um padrão urbano e uma maneira de apropriação residencial muito característica de sua política.

No estudo da COHAB, em 1970, já citado anteriormente, para o estabelecimento e dimensionamento do programa do conjunto habitacional de Itaquera, pode-se observar que a área já está inserida dentro de uma tendência de expansão do tecido urbano da metrópole para a região leste.

“Em linha reta, a distância entre o centro da cidade e o centro da gleba é de 15 km e entre este último e a estação ferroviária de Itaquera, de apenas 3 km.

Os extremos da área mais densamente urbanizada da Grande São Paulo, e de mais estreitos vínculos sociais e econômicos, estendem-se praticamente sem interrupção, nesta região a mais de 30 km do centro da cidade, alcançando segundo alguns estudos, o município de Suzano.

Portanto, a gleba situa-se no eixo de desenvolvimento formado pela linha tronco da Estrada de Ferro Central do Brasil, estando como que encravada entre as várias vilas dos subúrbios orientais de São Paulo e a principal área urbanizada de Itaquera, ou seja, a Vila Carmosina, constituiu igualmente boa referência locacional, sua situação entre as Estações ferroviárias de Artur Alvim e Itaquera.”¹⁰

Nesse estudo, a descrição do acesso viário à gleba e à região leste em geral mostra uma situação bastante deficiente. As vias principais citadas, neste período da década de 70, para acessar a região eram a av. Celso Garcia (que atinge até o bairro da Penha e possui uma largura próxima a 12 m) e a av.

⁹ LANGENBUCH, Jurgen Richard. A estruturação da Grande São Paulo: estudo da geografia urbana. Rio de Janeiro: IBGE, 1971.

¹⁰ COHAB_SP . Conjunto Habitacional Nova Itaquera. Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. São Paulo. 1970.

Alcântara Machado, que seguia paralela ao eixo da Estrada de Ferro Central do Brasil e atingia até o bairro do Tatuapé. Além das duas vias mencionadas, o estudo indica que o acesso às demais localidades da região leste era feito através de vias urbanas locais.

Tabela 5: Região Metropolitana de São Paulo - Evolução da População Residente, segundo os Municípios e Sub-Regiões: 1970-1980-1991-

Sub-Regiões e Municípios	População em Números Absolutos					*Evolução da População (%)			
	1960	1970	1980	1991	2000	1970/60	1980/70	1991/81	2000/91
RMSB exceto Capital	1.081.971	2.215.115	4.095.499	5.798.756	7.444.451	105	85	42	28
São Paulo	3.709.274	5.924.615	8.493.226	9.646.185	10.434.252	60	43	14	8
Oeste	183.461	455.845	903.016	1.322.399	1.728.603	148	98	46	31
Carapicuíba	17.590	54.873	185.816	283.661	344.596	212	239	53	21
Barueri	16.671	37.808	75.336	130.799	208.281	127	99	74	59
Osasco	114.828	283.073	474.543	568.225	652.593	147	68	20	15
S. de Parnaíba	5.244	5.390	10.081	37.762	74.828	3	87	275	98
Pirapora do B. Jesus	2.490	3.709	4.804	7.956	12.395	49	30	66	56
Cotia	14.409	25.842	53.175	107.453	148.987	79	106	102	39
Vargem Gr. Paulista	...	5.082	9.777	15.870	32.683	...	92	62	106
Itapevi	10.182	27.569	53.441	107.976	162.433	171	94	102	50
Jandira	2.047	12.499	36.043	62.697	91.807	511	188	74	46
Sudoeste	37.103	101.954	287.466	465.466	630.566	175	182	62	35
Taboão da Serra	7.173	40.945	97.655	160.084	197.644	471	139	64	23
Itapeverica da Serra	14.253	21.148	53.837	85.550	129.685	48	155	59	52
S.Lourenço da Serra	...	4.166	6.639	7.596	12.199	...	59	14	61
Embu	5.041	18.148	95.800	155.990	207.663	260	428	63	33
Embu-Guaçu	4.773	10.280	21.043	36.277	56.916	115	105	72	57
Juquitiba	5.863	7.267	12.492	19.969	26.459	24	72	60	33
Sudeste	504.416	988.677	1.652.781	2.048.674	2.354.722	96	67	24	15
Santo André	245.147	418.826	553.072	616.991	649.331	71	32	12	5
S.Bernardo do Campo	82.411	201.662	425.602	566.893	703.177	145	111	33	24
São Caetano do Sul	114.421	150.130	163.082	149.519	140.159	31	9	(8)	(6)
Mauá	28.924	101.700	205.740	294.998	363.392	252	102	43	23
Diadema	12.308	78.914	228.660	305.287	357.064	541	190	34	17
Ribeirão Pires	17.250	29.048	56.532	85.085	104.508	68	95	51	23
Rio Grande da Serra	3.955	8.397	20.093	29.901	37.091	112	139	49	24

¹¹ COHAB-SP. Conjunto Habitacional Nova Itaquera. Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. São Paulo. 1970.

¹² O plano de Metas foi um Plano de Governo do então Presidente Juscelino Kubtschecki (1955/1961) que tinha como objetivo a rápida industrialização do país e lema "cinquenta anos de progresso em cinco anos de governo". Sua política tinha como diretriz a implementação de infra-estrutura para a produção industrial nacional (transporte, energia, metalurgia, etc) e o incentivo ao desenvolvimento de um parque industrial moderno.

Leste	181.558	312.060	519.037	816.592	1.130.965	72	66	57	38
Mogi das Cruzes	94.482	138.751	197.946	273.175	330.241	47	43	38	21
Suzano	27.094	55.460	101.056	158.839	228.690	105	82	57	44
Poá	15.829	32.373	52.783	76.302	95.801	105	63	45	26
Itaquaquecetuba	11.456	29.114	73.064	164.957	272.942	154	151	126	65
Ferraz de Vasconcelos	10.167	25.134	55.055	96.166	142.377	147	119	75	48
Guararema	7.688	12.638	15.103	17.961	21.904	64	20	19	22
Salesópolis	9.130	9.557	10.653	11.359	14.357	5	11	7	26
Biritiba Mirim	5.712	9.033	13.377	17.833	24.653	58	48	33	38
Nordeste	118.818	263.543	579.227	863.463	1.175.642	122	120	49	36
Guarulhos	101.273	236.811	532.726	787.866	1.072.717	134	125	48	36
Arujá	5.758	9.571	17.484	37.622	59.185	66	83	115	57
Santa Isabel	11.787	17.161	29.017	37.975	43.740	46	69	31	15
Norte	56.615	93.036	153.972	282.162	423.953	64	65	83	50
Cajamar	6.438	10.355	21.941	33.736	50.761	61	112	54	50
Franco da Rocha	25.376	36.303	50.801	85.535	108.122	43	40	68	26
Mairiporã	12.842	19.584	27.541	39.937	60.111	52	41	45	51
Caieiras	9.405	15.563	25.152	39.069	71.221	65	62	55	82
Francisco Morato	2.554	11.231	28.537	83.885	133.738	340	154	194	59
Grande São Paulo	4.791.245	8.139.730	12.588.725	15.444.941	17.878.703	70	55	23	16

XXX Os cinco municípios mais populosos em cada década, exceto a Capital

XXX - municípios com crescimento populacional maior que 100% (maior que o dobro da década anterior)

Elaboração: Eliza Miki Tahara.

Fonte: IBGE - Censos Demográficos de 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000; Emplasa.

"Pode-se concluir que a gleba, pelo fato de ter sido adquirida pelo LAPI, representou um sério obstáculo à expansão dos loteamentos de Artur Alvim na direção de Itaquera e vice-versa. Foi a ligação rodoviária existente nos terrenos montanhosos entre Artur Alvim e Itaquera que levaria a abertura dos loteamentos existentes, dentre os quais o maior é a Cidade A.E. Carvalho."¹¹

Os fenômenos observados na década de 70 fazem parte de um processo mais longo, desencadeado já na década de 50, quando as indústrias começam a buscar áreas para atender às suas novas necessidades. As indústrias passam a adotar a rodovia como novo indutor de ocupação do solo. Com o Plano de Metas¹² no final da década de 50, inicia-se um segundo momento da

industrialização na cidade, a partir do incisivo incentivo estatal para a industrialização pesada e a entrada de investimentos estrangeiros¹³. A renovação da infraestrutura produtiva no país toma como modelo de escoamento a rede rodoviária de transportes. A principal ocupação industrial na cidade, que até então se dá somente ao longo das linhas férreas, passa a ser também nos eixos de rodovias. Há uma inversão na opção de transporte e no direcionamento dos eixos de expansão urbana.

A partir da década de 70, São Paulo já apresenta sérios problemas de carência de moradia e de infra-estrutura urbana. Apesar da política do BNH ter sido iniciada em meados dos anos 60¹⁴, a produção de habitação para população de baixa renda não possui a abrangência necessária à demanda. Os financiamentos se direcionam principalmente para as da classe média¹⁵. Somente a partir da segunda metade da década de 70, com uma reformulação nos padrões de financiamento, a produção de habitação popular se intensifica. Com a justificativa de buscar terrenos baratos para a viabilização dos conjuntos e o atendimento às grandes demandas de baixa renda, inicia-se no final da década a produção de grandes conjuntos habitacionais implantados nas regiões periféricas da cidade.

1.1. INSERÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS E O TECIDO URBANO DA REGIÃO LESTE

Procura-se aqui observar a evolução urbana da área metropolitana, com enfoque na região leste, a ser estudada, e em paralelo a implantação dos grandes conjuntos habitacionais no decorrer do processo.

Descreve-se, a partir de estudos já consagrados¹⁶, a evolução do tecido urbano da área em questão.

A partir dos dados coletados, o material gráfico em forma de mapas, sintetiza o resultado das pesquisas. Os mapas são montados a partir da evolução urbana da metrópole em diferentes décadas, cruzados com os grandes conjuntos implantados no mesmo período. Pode-se notar, a partir de então, a relação de localização dos conjuntos implantados, com o tecido urbano consolidado e com as tendências de expansão desenhadas no documento elaborado.

Deve-se esclarecer ainda que o critério adotado pela fonte de dados da montagem dos mapas (EMPLASA)¹⁷ para considerar como urbanas as áreas que compõem o material desenhado, não foi claramente definido. A partir de sua observação e de seu cruzamento com a história das diversas regiões, nota-se que este critério é um tanto flexível, ora considerando os loteamentos abertos, mas ainda sem ocupação, ora considerando os aglomerados e casarios, mesmo que ainda sem nenhuma infra-estrutura urbana, como água e esgoto, vias públicas ou energia elétrica. Para efeito desta pesquisa, a partir da observação das tendências de crescimento e ocupação territorial da metrópole ao longo das décadas, as manchas¹⁸ desenhadas conseguem orientar as análises de maneira satisfatória.

Os conjuntos habitacionais promovidos pelos IAPs, apesar de não se caracterizarem ainda como grandes pólos de aglomeração humana, que é o interesse desta pesquisa, causam grande impacto na paisagem urbana local. Mesmo assim, são menos expressivos no processo efetivo de expansão do tecido urbano da cidade de São Paulo, diferentemente dos conjuntos implantados pelo BNH a partir da década de 70. Mas estas são as iniciativas pre-

¹³ Idem Ibidem nota 11

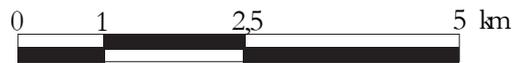
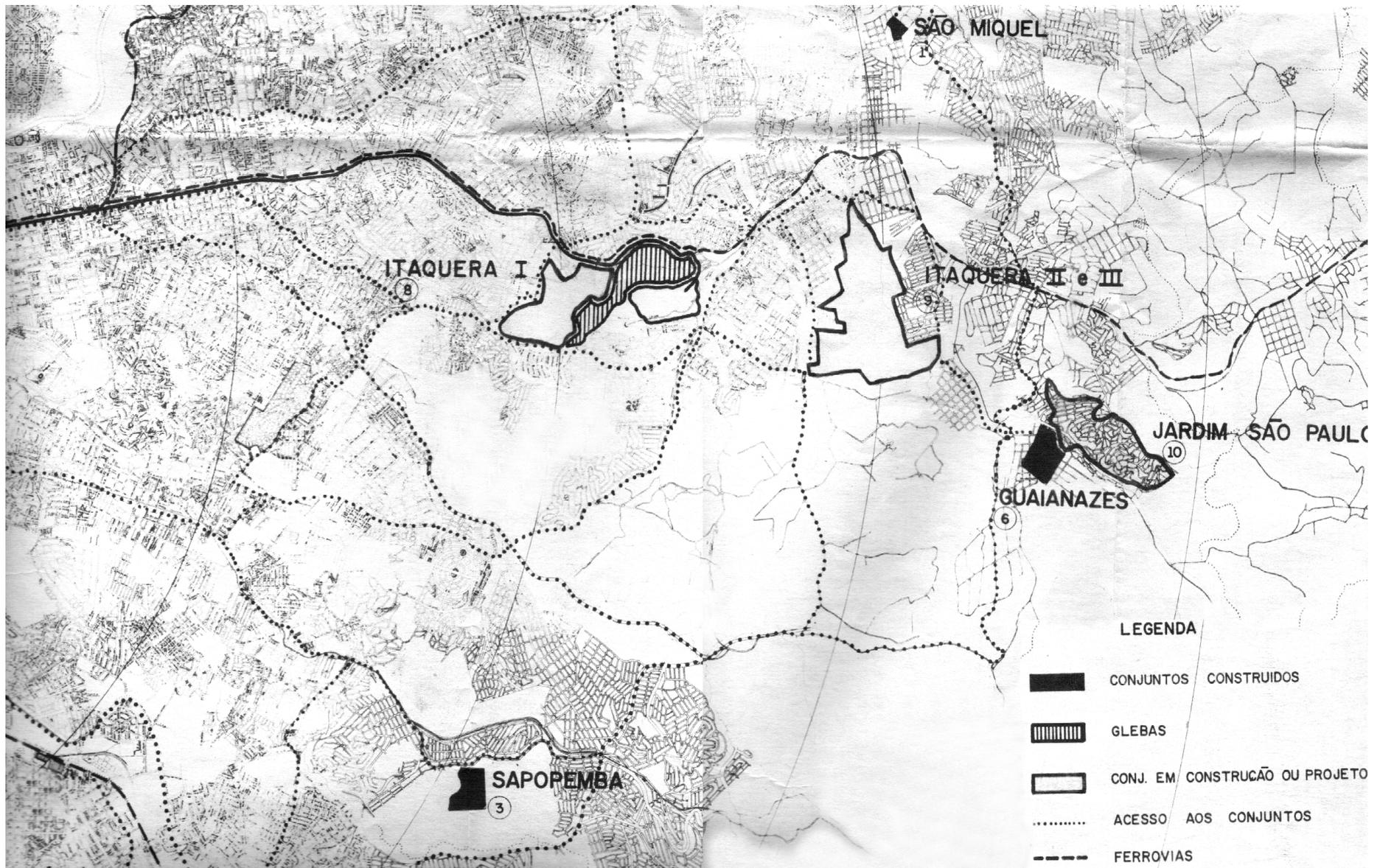
¹⁴ O BNH foi criado em 1964, mas sua atuação efetiva só se iniciou a partir de 1972, com o PLANHAP.

¹⁵ Falaremos sobre a política do BNH no capítulo xx.

¹⁶ LANGENBUCH, Richard Juergen, 1970; VILLAÇA, Flávio, 1998.

¹⁷ A EMLASA, Empresa metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo foi criada em 1975, com o objetivo de cuidar no planejamento de Região Metropolitana de São Paulo. Em 1996 passa também a atuar na Região metropolitana da Baixada Santista e em 2001 na Região Metropolitana de Campinas. Em 2001, sua razão social foi alterada e passou a se chamar Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A. Fonte: www.emplasa.sp.gov.br.

¹⁸ Devemos salientar que o termo "mancha" aqui utilizado se refere ao desenho. Não estamos utilizando o termo no sentido de "mancha urbana".



Mapa de Estoque de Terras na Grande São Paulo - 1977. Detalhe da Região Leste

Fonte: COHAB-SP

cursoras da incorporação de um novo modelo de apropriação do solo urbano para a habitação, em particular para a moradia popular, amplamente adotado em períodos posteriores, mesmo que de maneiras diversificadas, como é o caso das décadas de 70 e 80, com a produção da COHAB-SP.

A idéia de um projeto global que desenha desde o traçado urbano até mesmo as unidades de habitação e onde as construções possuem um caráter de conjunto e forma coletiva de moradia, ficou identificada no Brasil como habitação para classe de renda baixa e de iniciativa do Estado. Isto se acentua a partir da década de 70, com a intensificação da produção de moradia que reproduzia estas características, construídas com o financiamento do BNH, Banco Nacional de Habitação. O termo “conjunto habitacional” é identificado até os dias atuais com empreendimentos de moradia popular, providos pelo Estado, com forma coletiva de apropriação dos espaços¹⁹.

3.1 MAPA 01

EVOLUÇÃO URBANA EM 1942

Na primeira mancha do mapa, que representa a abrangência do tecido urbano em 1942, observa-se que a ferrovia tem papel predominante na sua localização. Este tipo de transporte é a principal forma de escoamento de toda produção, tanto agrícola quanto industrial e o meio de ligação entre as diversas localidades ou aglomerados urbanos, que surgem ao longo de seu eixo ou que já existem e são ligados pelas linhas ferroviárias construídas.

Neste período, observando o desenho formado pela mancha, já se nota um alongamento maior para a região leste, acompanhando o desenho da linha férrea. Esta região cresce seccionada pela várzea do rio Tietê ainda não retificado.

EVOLUÇÃO URBANA EM 1962

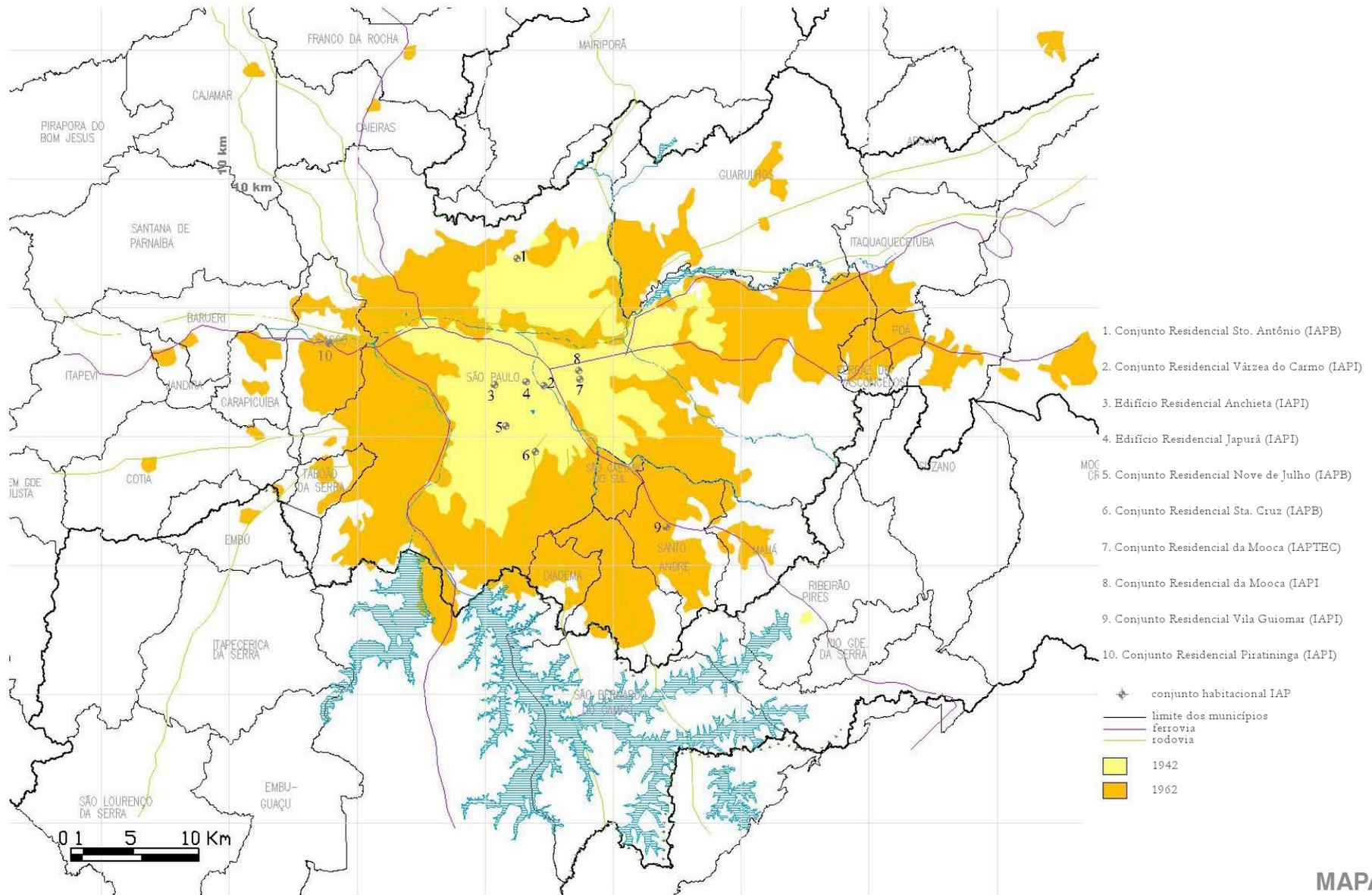
Observa-se que neste período o crescimento da mancha começa a se desvincular dos eixos ferroviários e se distribui em toda a zona periférica, já com um crescimento descontínuo. Na Zona Oeste isto pode ser observado mais intensamente, onde o desenho mostra um enorme número de manchas isoladas, distribuídas nos territórios entre as rodovias Castelo Branco, Raposo Tavares e Regis Bittencourt. Na região leste algumas vezes elas aparecem contínuas às anteriores, levando em conta que esta região foi urbanizada anteriormente a região oeste, e outras vezes aparecem espalhadas ao longo da via Dutra, insinuando uma nova tendência de expansão.

Neste período, são construídos os grandes conjuntos habitacionais de baixa renda, produzidos pelos IAPs. Os conjuntos que possuem maior número de unidades são os de Vila Guiomar, com 1724 unidades e Residencial Santo Antonio, com 1302 unidades. Os demais possuem entre 300 e 600. O Edifício Anchieta, com 72 unidades, é caracterizado pelo menor deles. Observando a inserção destes conjuntos no mapa de evolução, pode se fazer algumas considerações. Os que possuem maior número de unidades estão localizados em regiões muito afastadas do núcleo central urbanizado e demais se encontram em regiões mais ou menos integradas com o tecido urbano existente. Os conjuntos com menos unidades estão inseridos em regiões com tecido urbano consolidado, como o Edifício Anchieta, localizado na Avenida Paulista.

A gleba de Itaquera, onde são construídos os conjuntos Itaquera 1 A/B e C, é adquirida pelo IAPI²⁰ por volta de 1942, com a finalidade de implantar habitações operárias destinadas à seus associados. A política então adotada consiste em adquirir muitas áreas na periferia de São Paulo, estrategicamente situadas em relação às direções de crescimento da Metrópole, já observadas a partir de meados da década de 30. Dentro destas diretrizes, são adquiridas as glebas para os conjuntos residenciais em Santo André, São Bernardo,

¹⁹ A mesma forma de moradia, hoje amplamente difundida para as classes de renda média, são definidas por termos enfaticamente diferenciados deste, para definir o mesmo modo de morar, mas agora destinado a outra classe de renda: Conjunto Residencial, Condomínio Residencial, Clube Residencial etc.

²⁰ IAPI, Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários foi um dos Institutos que mais atuaram no setor da Habitação, juntamente com o IAPB – Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários.



MAPA 01
Evolução Urbana de São Paulo e Grandes Conjuntos Habitacionais - 1952

Fonte: EMLASA / COHAB-SP. Mapa: Patricia Zandonade

Santo Amaro (Pedreira), Osasco, Mooca, Itaquera, Mauá e Capuava, além dos terrenos no núcleo já urbanizado da cidade. Em 1966, com a criação do INPS, unificando a previdência social, as áreas não utilizadas deste patrimônio são transferidas para o BNH. Em 1970 a área de Itaquera é repassada para a COHAB-SP, com a finalidade de se construir um conjunto habitacional.

3.3. MAPA 02

EVOLUÇÃO URBANA EM 1974

Neste período se acentuam as observações já levantadas no último mapa. Há uma predominância de crescimento na região leste e oeste, sendo a região norte limitada pela geografia da Serra da Cantareira e a região sul pelas represas Billings e Guarapiranga e pelas reservas ambientais da Serra do Mar.

A característica de formação descontínua das manchas podem ser claramente observadas. Na região leste se intensifica a ocupação na região próxima a via Dutra e continuam ainda a aparecer várias manchas descontínuas. Na região oeste este o período apresenta também um acentuado crescimento das manchas descontínuas existentes e muitas vezes também um preenchimento das regiões intersticiais. Nas demais regiões o período mostra o aparecimento descontínuo de urbanização, distribuído em todo o entorno do perímetro urbanizado. De maneira menos significativa aparecem manchas intensificadas também nos municípios ao longo do ramal norte da linha férrea.

Em 1964, começa a produção habitacional a partir da política nacional do BNH e também a produção habitacional do CECAP, atual CDHU. Observa-se que os conjuntos introduzidos neste período, em relação aos produzidos no período dos IAPs, dão um salto no número de unidades que possuem. A dimensão do projeto passa a ser muito maior do que dos conjuntos até então produzidos. O conjunto Itaquera 1, implantado em 1978/80 possui 8.130 unidades habitacionais, equivalente a uma cidade de pequeno porte.

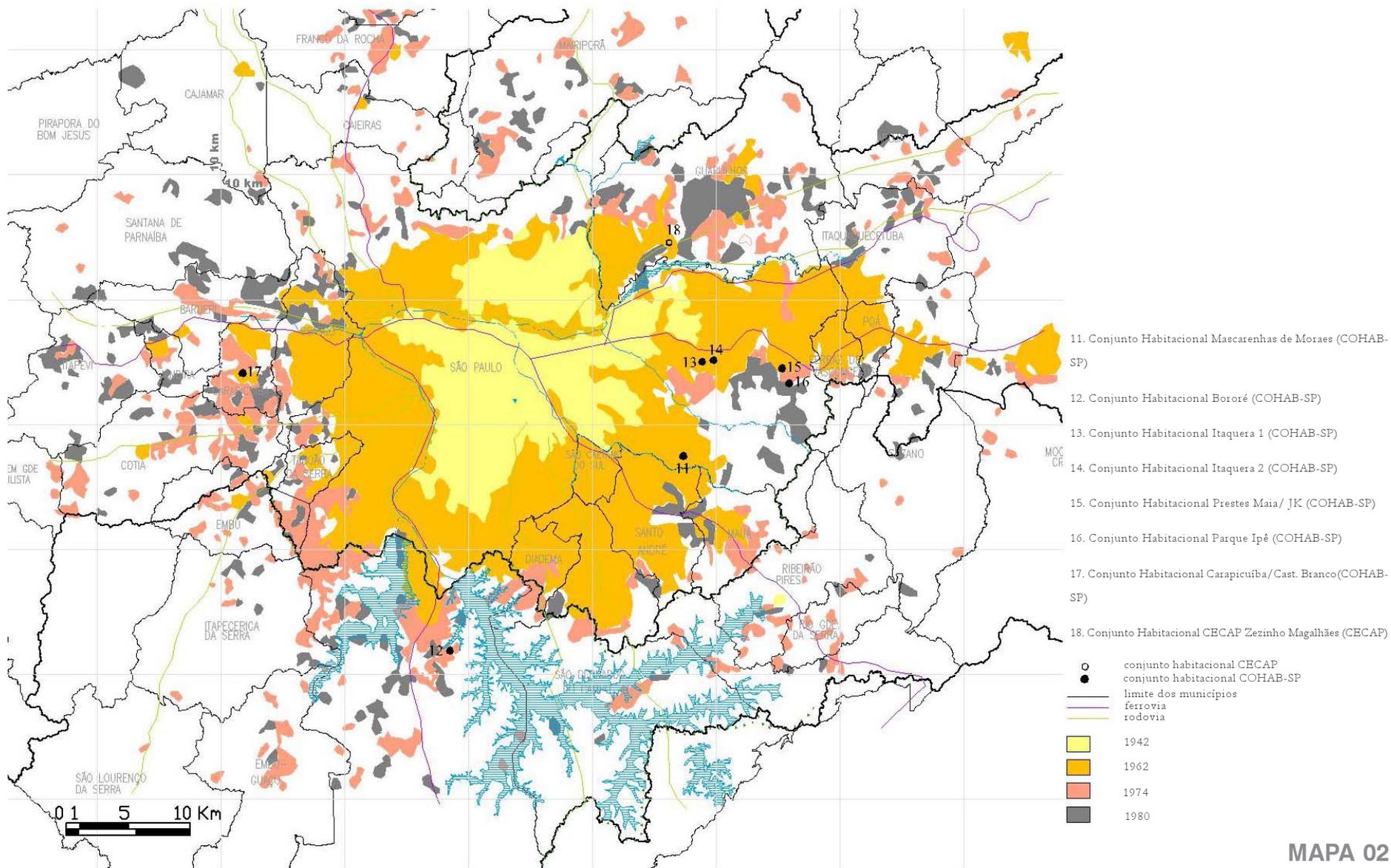
Nota-se ainda que os conjuntos estão localizados na periferia da mancha existente. A maioria deles está localizada na zona leste do municí-

pio, próximos à linha férrea. Como exceções há na região sul o primeiro grande conjunto habitacional da COHAB-SP, em 1976, o Bororé, com 2702 unidades de habitação. Com esta mesma característica aparece também o Carapicuíba, na região oeste, com 3400 unidades de habitação. A partir do mapa de evolução, este conjunto pode ser citado como o que tem sua implantação de forma mais descontínua com o tecido urbano existente no período.

A partir da criação do SFH e do BNH, em 1964, as características da produção dos conjuntos habitacionais se diferenciam da produção anterior a este período. A produção desta política habitacional passa a focar a quantidade de produção, além de uma solução de projeto homogênea. Estas características se acentuam a partir de meados da década de 70, quando há um redirecionamento do financiamento para as classes de renda inferiores, pouco atendidas até então.

Ainda neste período foi criado a CECAP, nome do órgão estadual voltado para a provisão de habitação para a população de baixa renda, hoje o CDHU. Apesar de nestes primeiros anos a CECAP ainda não ter uma produção em números expressivos é neste período que se estabelecem os parâmetros de projeto que acompanharão sua produção principalmente na década de 80 e até mesmo nos anos posteriores e atuais, de maneira menos exclusiva. Este período é reconhecido então como o momento em que se firmaram as diretrizes de projeto que permearão toda a produção posterior de grandes conjuntos.

A partir da política estadual do CECAP, o conjunto habitacional produzido na região metropolitana no período foi o Zezinho Magalhães, ou Guarulhos A. Nota-se que sua implantação seguiu a mesma lógica dos conjuntos da COHAB-SP implantados mais tarde, em uma região afastada dos núcleos urbanos consolidados.



MAPA 02
Evolução Urbana de São Paulo e Grandes Conjuntos Habitacionais - 1980

Fonte: EMPLASA / COHAB-SP. Mapa: Patricia Zandonade

3.4. MAPA 03

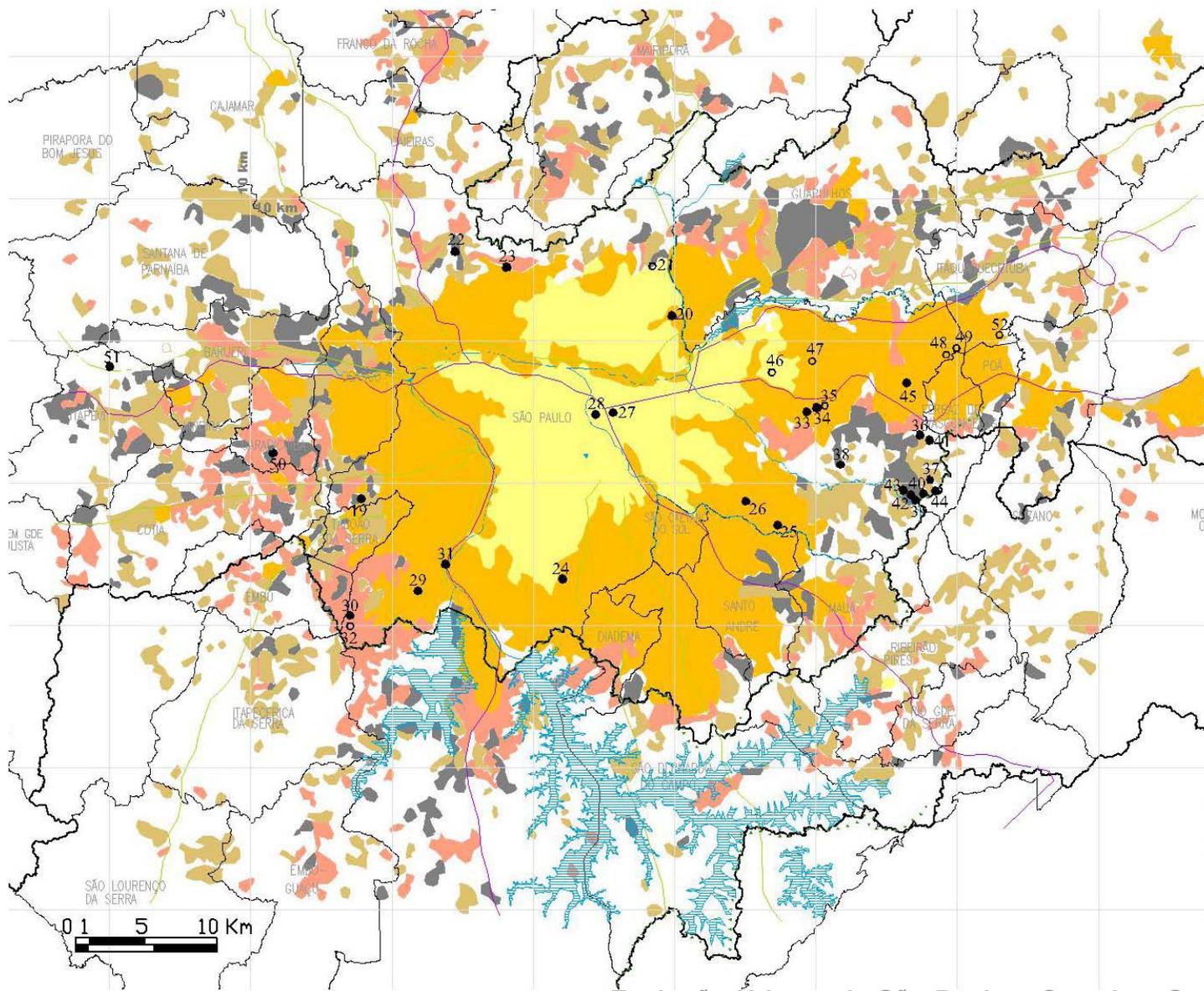
EVOLUÇÃO URBANA EM 1980 E 1992

A mancha que representa o período compreendido entre 1974 e 1980, principalmente nos anos de 81 a 90, compreende a implantação dos conjuntos com maior número de unidades. Observa-se neste mapa uma concentração de conjuntos implantados na região leste da metrópole, promovidos principalmente pela COHAB-SP. São identificadas duas áreas onde se concentram estes conjuntos, primeiramente a região do atual bairro Artur Alvim, onde estão os conjuntos habitacionais Itaquera 1 (4376 unidades) e Itaquera 2 (16176), que iniciam o que se pode chamar hoje de Complexo Itaquera, implantados no começo da década de 80, e posteriormente a região do atual bairro de Tiradentes, onde se encontram os Santa Etelvina de 1 a 6 (total de 11567 unidades), construídos na segunda metade da década de 80. Outros grandes conjuntos de promoção da COHAB-SP são implantados na região sul da metrópole, como o Adventista (3355 unidades), na região oeste, como o Educandário (1584 unidades) e o Itapevi (2000), e na região norte, como o Elísio Teixeira Leite (2920 unidades). Porém, a região leste é a que possui maior número de conjuntos habitacionais implantados no período e em geral que possuem maior unidades em cada um deles. Estas aglomerações de conjuntos na zona leste, bem como os demais conjuntos implantados na metrópole, se situam geralmente nas linhas perimetrais da mancha do período em questão. Há como exceção apenas os conjuntos Bresser (1044 unidades) e Brás (1560 unidades), implantados em regiões próximas ao centro, onde o tecido urbano já está consolidado. De maneira clara, pode se observar que a implantação dos conjuntos Santa Etelvina porém, foram implantados fora dos perímetros urbanos do período. O mapa de evolução urbana nos sugere que a região onde está inserido o complexo Tiradentes foi urbanizada entre 1980 e 1992, concomitantemente a implantação dos conjuntos Santa Etelvina.

Com exceção do Campo Limpo (660), localizado na região oeste da metrópole, os demais conjuntos habitacionais do CDHU implantados no período estão localizados na região leste, entre as duas linhas férreas. Dentre eles cita-se os conjuntos São Miguel Paulista (1200 unidades), São Miguel Paulista F01/F02 e ainda Itaquaquecetuba D (786). Apesar de representar uma

produção em quantidades inferiores a produção da COHAB-SP, o CDHU neste período começa a se intensificar.

A implantação dos conjuntos habitacionais neste período é orientada pelos modelos aplicados na segunda metade da década anterior. Nos anos 80 nota-se a consolidação destas características de projeto e a construção de uma vasta porção da cidade a partir destes conceitos. Muitos conjuntos entregues pela COHAB-SP são etapas posteriores dos conjuntos iniciados no final da década de 70. Mesmo a partir de 86, quando o BNH é extinto, a COHAB – SP continua suas produções habitacionais, baseadas nos mesmos critérios projetuais.



19. Conjunto Habitacional Educandário (COHAB-SP)
 20. Conjunto Habitacional Fernão Dias (COHAB-SP)
 21. Conjunto Habitacional Tucuruvi (CDHU)
 22. Conjunto Habitacional Elísio Teixeira Leite (COHAB-SP)
 23. Conjunto Habitacional Estrada da Parada (COHAB-SP)
 24. Conjunto Habitacional Jabaquara (COHAB-SP)
 25. Conjunto Habitacional Sapopemba (COHAB-SP)
 26. Conjunto Habitacional Cintra Gordinho (COHAB-SP)
 27. Conjunto Habitacional Bresser (COHAB-SP)
 28. Conjunto Habitacional Brás (COHAB-SP)
 29. Conjunto Habitacional São Luís (COHAB-SP)
 30. Conjunto Habitacional Parque Fernanda (COHAB-SP)
 31. Conjunto Habitacional Adventista (COHAB-SP)
 32. Conjunto Habitacional Campo Limpo (CDHU)
 33. Conjunto Habitacional Itaquera 1 (COHAB-SP)
 34. Conjunto Habitacional Itaquera 2 (COHAB-SP)
 35. Conjunto Habitacional Itaquera A (CDHU)
 36. Conjunto Habitacional Jardim São Paulo (COHAB-SP)
 37. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 1 (COHAB-SP)
 38. Conjunto Habitacional Pêssego - Carmo (COHAB-SP)
 39. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 4 (COHAB-SP)
 40. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 5 (COHAB-SP)
 41. Conjunto Habitacional Barro Branco 1 (COHAB-SP)
 42. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 3 (COHAB-SP)
 43. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 6 (COHAB-SP)
 44. Conjunto Habitacional Inácio Monteiro (COHAB-SP)
 45. Conjunto Habitacional Sítio Conceição (COHAB-SP)
 46. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. (CDHU)
 47. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. F01/F02 (CDHU)
 48. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. D01 (CDHU)
 49. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. E01/E02 (CDHU)
 50. Conjunto Habitacional Carapicuíba (COHAB-SP)
 51. Conjunto Habitacional Itapevi (COHAB-SP)
 52. Conjunto Habitacional Itaquaquecetuba D (CDHU)
- conjunto habitacional CECAV/CDHU
 ● conjunto habitacional COHAB-SP
 — limite dos municípios
 — ferrovia
 — rodovia
- 1942
 1962
 1974
 1980
 1992

MAPA 03
Evolução Urbana de São Paulo e Grandes Conjuntos Habitacionais - 1992

Fonte: EMLASA / COHAB-SP. Mapa: Patricia Zandonade



19. Conjunto Habitacional Educandário (COHAB-SP)
20. Conjunto Habitacional Fernão Dias (COHAB-SP)
21. Conjunto Habitacional Tucuruví (CDHU)
22. Conjunto Habitacional Elísio Teixeira Leite (COHAB-SP)
23. Conjunto Habitacional Estrada da Parada (COHAB-SP)
24. Conjunto Habitacional Jabaquara (COHAB-SP)
25. Conjunto Habitacional Sapopemba (COHAB-SP)
26. Conjunto Habitacional Cintra Gordinho (COHAB-SP)
27. Conjunto Habitacional Bresser (COHAB-SP)
28. Conjunto Habitacional Brás (COHAB-SP)
29. Conjunto Habitacional São Luís (COHAB-SP)
30. Conjunto Habitacional Parque Fernanda (COHAB-SP)
31. Conjunto Habitacional Adventista (COHAB-SP)
32. Conjunto Habitacional Campo Limpo (CDHU)
33. Conjunto Habitacional Itaquera 1 (COHAB-SP)
34. Conjunto Habitacional Itaquera 2 (COHAB-SP)
35. Conjunto Habitacional Itaquera A (CDHU)
36. Conjunto Habitacional Jardim São Paulo (COHAB-SP)
37. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 1 (COHAB-SP)
38. Conjunto Habitacional Pêssego - Carmo (COHAB-SP)
39. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 4 (COHAB-SP)
40. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 5 (COHAB-SP)
41. Conjunto Habitacional Barro Branco 1 (COHAB-SP)
42. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 3 (COHAB-SP)
43. Conjunto Habitacional Sta. Etelvina 6 (COHAB-SP)
44. Conjunto Habitacional Inácio Monteiro (COHAB-SP)
45. Conjunto Habitacional Sítio Conceição (COHAB-SP)
46. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. (CDHU)
47. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. F01/F02 (CDHU)
48. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. D01 (CDHU)
49. Conjunto Habitacional S. Miguel Pta. E01/E02 (CDHU)
50. Conjunto Habitacional Carapicuíba (COHAB-SP)
51. Conjunto Habitacional Itapeví (COHAB-SP)
52. Conjunto Habitacional Itaquaquecetuba D (CDHU)

- conjunto habitacional CECAP/CDHU
- conjunto habitacional COHAB-SP
- conjunto habitacional SEHAB-SP

Foto satélite de São Paulo e Grandes Conjuntos Habitacionais - 2001

Fonte: Resolo / COHAB-SP. Pesquisa : Eliza Miki Tahara/ Patricia Zandonade

PARTE C

4. Características Urbanísticas dos Projetos de Conjuntos Habitacionais

A pesquisa parte de uma abordagem das características urbanísticas do projeto do conjunto habitacional como sendo um elo entre as escalas da edificação e do tecido urbano. É um método que permite uma abordagem do espaço construído sem perder de vista sua relação com as demais escalas urbanas. Utilizamos esta abordagem partindo principalmente de evidências materiais dos espaços construídos, percorrendo o caminho da reconstrução dos elementos de projeto dos conjuntos habitacionais estudados e do tecido urbano em que se inserem.

A pesquisa parte de um estudo das características urbanísticas do projeto do conjunto habitacional como sendo um elo entre as escalas da edificação e do tecido urbano. É um método que permite uma avaliação do espaço construído sem perder de vista sua relação com as demais escalas das cidades. Utiliza-se esta abordagem partindo principalmente de evidências materiais dos espaços construídos, percorrendo o caminho da reconstrução dos elementos do sistema de moradia coletiva estudado e da malha urbana em que se inserem.

Como podemos notar pelo que discurremos, a alternativa adotada em cada projeto pressupõe sempre uma revisão dos conceitos e métodos projetuais a partir de uma revisão constante da Teoria e História da Arquitetura. Isto revela um caráter permanentemente experimental dos projetos de arquitetura. E revela ainda a necessidade que o exercício do projeto tem de tomar a História como uma ferramenta de trabalho, fazendo uma ligação com o passado, a partir das revisões das diversas experiências históricas, com uma proposição para o futuro.

Nesta parte da pesquisa iremos abordar os conjuntos habitacionais selecionados a partir das características de projeto descritas a seguir.

4.1. O SÍTIO E SEU ENTORNO. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Nas teorias urbanas funcionalistas do começo do século XX, notamos que seus autores defendiam uma autonomia do desenho arquitetônico e urbano em relação ao seu sítio. Suas preocupações se centravam nas relações entre a forma e a função. No período entre as duas guerras (1918-1939), as edificações propostas, baseadas no habitat residencial, são os condicionantes das formas urbanas onde as edificações determinam o espaço em que estão inseridas. Neste período o sítio é um suporte neutro para a cidade, subordinado à ordenação da arquitetura. A Unité d'Habitation, de Le Corbusier é um dos exemplos mais fortes deste pensamento. Outros exemplos são as Siedlungen alemãs ou os Hoff de Viena¹

A partir da década de 60, vários autores iniciam uma oposição a este pensamento do urbanismo funcionalista. Representativo desta linha teórica, Rossi (1965), em sua obra A Arquitetura da Cidade, editada no Brasil em 1995, propõe uma revisão do papel do sítio urbano na definição do espaço da cidade. Ele afirma que, por motivações de ordem cultural, os projetos encontram no sítio a energia criativa e projetual da ligação do objeto ao território que o suporta. Para o autor, o lócus² é, mais do que o sítio, o seu próprio potencial para gerar formas idênticas ou a relação singular e universal que existe entre certa situação local e as construções que a ocupam.

“La elección del lugar para una construcción concreta como para una ciudad, tenía un valor preeminente en el mundo clásico; la situación, el sitio, estaba gobernado por el genius loci, por la divinidad local, una divinidad precisamente do tipo intermedio que presidía cuanto se desarrollaba en ese mismo lugar”. (Rossi, 1965)

Consideramos na atual pesquisa que a elaboração de um projeto de edificação de qualquer natureza e escala tem o sítio como um dos

principais condicionantes da proposta, sendo este seu suporte geográfico. A referência de condicionantes ambientais abrange tanto os fatores naturais quanto os de estrutura urbana, produzido pelo homem. Este primeiro caso, refere-se principalmente ao terreno, sua topografia e sua constituição, à vegetação existente, às características climáticas de insolação, ventos predominantes e pluviosidade. Quanto à estrutura urbana estão incluídos os espaços urbanos existentes, nas áreas já urbanizadas, às características de ocupação urbana em seus aspectos de uso e ocupação do solo e a mobilidade. Estes condicionantes se referem tanto ao sítio de implantação, quanto ao seu entorno imediato e sua inserção no bairro. A situação no bairro determina a possibilidade de acessos às centralidades administrativas, de consumo, de cultura e condiciona o acesso ao local de trabalho.

“A forma urbana não poderá ser desligada do seu suporte geográfico – e este é um elemento tão importante como os factos construídos.

O sítio contém já em muitos casos a gênese e o potencial gerador das formas construídas, pelo apontar de um traçado, pela expressão de um lugar.”(Lamas,1993)

¹Sobre os Hoff de Viena, consultar a obra de Tafuri, Manfredo. Vienna Rossa. La política residencial nella vienna socialista(1919-1933) Editora Electra, Milão, 1980.Sobre os siedlungen alemãs, consultar Kopp, Anatole. Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa. Editora Nobel / Edusp. 1990.

²Rossi, Aldo. La arquitectura de la ciudad, Editora Gustavo Gili, Barcelona, 1976, p. 157.

4.2. HABITAÇÃO COLETIVA X HABITAÇÃO INDIVIDUAL

A habitação coletiva é composta por unidades de habitação sobrepostas em que a propriedade do terreno, dos espaços livres e de acessos às unidades residências é comum aos diversos moradores, a partir de uma fração ideal da área para cada unidade. Tal forma de edificação se caracteriza geralmente por edifícios em altura, com circulação interna e acessos coletivos. Esta característica está intimamente relacionada com os índices de densidade de uma região, onde a habitação coletiva dá condições de aumentar a densidade de uma porção da cidade, a partir da sua altura e do espaçamento entre os prédios.

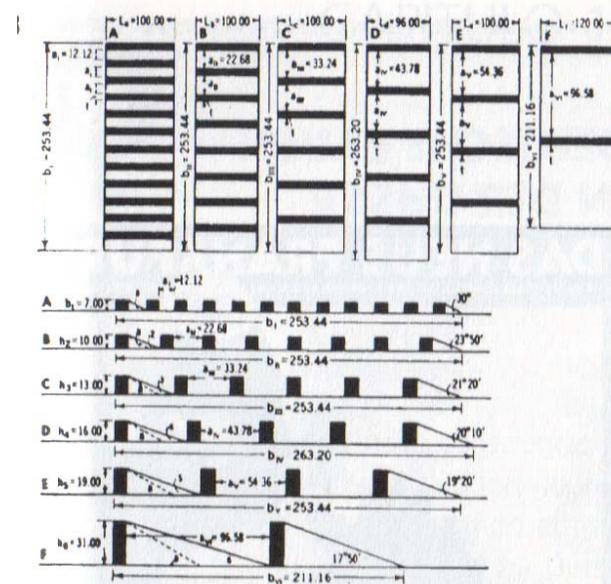
Um fator marcante deste tipo de habitação é a necessidade da utilização coletiva da infra-estrutura do prédio, como água, esgoto, gás, coleta de lixo. Destacamos ainda que estas habitações coletivas propiciam a adoção de equipamentos urbanos para a sua utilização coletiva, dentro do espaço do condomínio, como parquinhos, quadras de esporte, etc.

No Movimento Moderno a densidade tem uma especial atenção nos estudos desenvolvidos pelos arquitetos envolvidos com a questão da moradia operária. No 3º congresso do CIAM³, em 1930, em Bruxelas, a discussão das alturas dos edifícios e o espaçamento ideal dos blocos de habitação é uma das questões discutidas, onde se busca a forma para obter o uso mais racional da terra urbana e dos materiais de construção.

Neste congresso, Le Corbusier apresenta a “Ville Radieuse”⁴, publicada em 1935. Em seu material, o arquiteto defende os edifícios em grande altura e altas densidades, em torno de 1.000 habitantes/hectare. Para esta nova densidade, o arquiteto propõe ainda uma reestruturação do regime de propriedade dos terrenos urbanos, com o reagrupamento do solo. A partir da sua ampla divulgação, este estudo torna-se uma referência para os projetos ofi-

ciais dos países ainda em processo de urbanização, como os da América Latina e da África, onde os terrenos a serem ocupados ainda não têm uma estrutura de propriedades estabelecida.

Outros estudos são apresentados pelas equipes alemãs, como de Gropius, que aborda a adoção de edificações em altura a partir de sua relação com os afastamentos entre blocos e sua insolação. Membros da equipe de Ernest May apresentam um estudo de análise de custos onde a construção de edifícios de grande altura não pode ser vantajosa.



Gropius, diagrama apresentado o CIAM em 1930, demonstrando a densidade e o espaço aberto crescentes a serem obtidos através do uso de blocos de alturas diversas

³ Idem nota 2

⁴ A Ville Radieuse foi uma proposta publicada em 1933 por Le Corbusier como um modelo de cidade ideal. Sua proposta era uma tentativa de remodelar o centro de Paris. Consistia na demolição total da “Cité” e do seu entorno para “sanear” a capital francesa. Na sua proposta, o centro seria composto por 24 edifícios de 60 andares cada, tendo uma planta em forma de cruz. Na parte leste, estava previsto um centro cívico com um parque. As quadras residenciais seriam 108 super-quadras com prédios de até 12 andares. Fonte: www.foundationlecorbusier.ass o.fr

⁵ Mascaró, Juan Luis. Infra-estrutura e densificação. Porto Alegre. PROPAR – UFRGS PMPA, 1996.

A partir desta discussão, nos congressos seguintes, sem a presença dos arquitetos alemães, são abordados os temas relacionados ao planejamento urbano e regional, abandonando a ênfase no estudo racional da habitação mínima, objetivo inicial da criação do CIAM.

Atualmente a cidade compactada é frequentemente defendida como uma das mais apropriadas para o uso racional de energia e preservação dos recursos naturais, reduzindo com isto o número de viagens e consequentemente a emissão de poluentes. O melhor aproveitamento de um investimento em infra-estrutura urbana pode então ser conseguido se este atender a um maior número de famílias. Atualmente alguns autores defendem porém que existe um limite de densidade para cada tipo de infra-estrutura, onde seu aumento acarreta um congestionamento da área urbanizada.

“De outro lado, aumentar a densidade além de um certo nível também torna antieconômica a cidade. (...) A cidade de Nova Iorque, no setor de Manhattan, tem a mais alta densidade do mundo, mas também tem o maior custo de infra-estrutura do mundo.” Juan Luis Mascaró, 1996.⁵

Em seus estudos Mascaró afirma que, para o modelo de infra-estrutura existentes nas cidades brasileiras, o aumento da densidade acima de 150 economias⁶ /hectare acarreta congestionamentos e engarrafamentos.

O tema da densidade⁷ urbana a ser adotada é uma discussão que está associada ao aproveitamento econômico da infra-estrutura urbana de investimento público. As discussões sobre meio ambiente sustentável e preservação de recursos naturais perpassa a questão das densidades a ser adotada para uma cidade mais compatível com estas premissas.



Ilustração da “Ville Radieuse”, publicada em 1935 por Le Corbusier. Proposta com edifícios em grande altura e altas densidades, em torno de 1.000 habitantes/hectare.

Fonte: Frampton, Kenneth. História Crítica da Arquitetura Moderna. Martins Fontes. São Paulo, 1997.

⁶ O autor substitui o termo “habitações por Hectares” por “economias por hectares”. Opta por este termo defendendo-o como mais adequado que o anterior, pois este engloba todos os que “consomem” igualmente a infra-estrutura, além dos moradores, os trabalhadores e usuários permanentes.

⁷ Devemos diferenciar aqui a densidade líquida e a densidade bruta (Mascaró, 2005): densidade líquida é o índice obtido pelo número de habitações dividido exclusivamente pela área privada dos quarteirões, descontando vias de circulação, praças, calçadas e equipamentos diversos; densidade bruta é o índice obtido pelo número de habitações dividido pela área total do território a considerar. Para a atual pesquisa será tomado como índice somente a densidade bruta, devido às características da maioria dos conjuntos estudados, onde não existe (pelo menos inicialmente) a delimitação das áreas privadas, como acontece no tecido urbano tradicional.

4.3. A ESCALA DOS PROJETOS

Dentre os conceitos de escala mais representativos para a pesquisa, deve-se destacar a formulação de Le Corbusier para o termo, apresentado na Carta de Atenas. Documento importante no direcionamento teórico do urbanismo do século XX.

“O dimensionamento de todas as coisas no dispositivo urbano só pode ser regido pela escala humana. A medida natural do homem deve servir de base a todas as escalas que estarão relacionadas à vida e às diversas funções do ser. Escala das medidas que se aplicarão às superfícies ou às distâncias, escala das distâncias que serão consideradas em sua relação com o ritmo natural do homem, escala dos horários que devem ser determinados considerando-se o trajeto cotidiano do sol.” (Le Corbusier, 1941, tradução Rebeca Scherer, 1993.)

Seguindo uma proposta diferenciada, Lúcio Costa, fala sobre este conceito em seu texto sobre o projeto de Brasília.

“(…) a chamada escala humana é coisa relativa, o italiano da Renascença, por exemplo, se sentiria diminuído se a porta de sua casa tivesse menos de cinco metros de altura.” (Lúcio Costa, 1961).

O conceito de escala humana em Le Corbusier adota a medida do “corpo natural” do homem como a referência para a determinação das escalas. Verifica-se uma universalização do conceito, onde todos os homens teriam a mesma relação com a escala espacial a partir das medidas do seu corpo natural⁸.

Lúcio Costa contrapõe a esta orientação relacionando sua

conceituação baseada na percepção cultural do homem. Seu conceito está relativizado para cada sociedade. Baseia-se no significado simbólico que cada espaço tem para determinadas pessoas ou sociedades.

Para a pesquisa, a escala a ser analisada será o projeto diante da proposta de conjunto habitacional. Observa-se que a partir do início do século XX, a referência de escala para a abrangência do projeto de arquitetura se altera para uma escala urbana, onde o homem, o usuário se torna um ser coletivo e o projeto uma proposta para compor o tecido urbano.

Nos conjuntos estudados, as características de escala estão relacionadas com a consideração dos elementos urbanos na proposta. As abrangências da dinâmica urbana prevista em seu programa e a dimensão de sua área determinam a escala do projeto como urbana. Toda proposta de arquitetura feita em um território urbano é um projeto urbano, mas a sua abrangência em relação ao cotidiano das pessoas, é que define sua escala. A existência de uma proposta de contemplar as necessidades de moradia, circulação, lazer, atividades coletivas e espaços públicos (atividades urbanas, em geral) a caracteriza como um projeto em escala urbana.

⁸ Ele idealizava o tamanho padrão do homem como 1,83 m de altura. A partir deste valor, criou uma série de medidas proporcionais que propunha uma divisão do corpo humano de forma harmônica a partir do número de ouro, o 0,618, uma razão métrica encontrada já nas construções da Grécia Antiga. (não está claro) O “Modulor” era um sistema de medidas e proporções baseado neste número, que Le Corbusier publicou em 1950. Este estudo teve uma grande repercussão entre os arquitetos modernistas na segunda metade do século XX. Já no seu livro “vers Une Architecture”, (1923, Paris, G. Grès), o autor já incorpora a razão de ouro em suas teorias.

4.4. HOMOGENEIZAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA DEMANDA E DA SOLUÇÃO DE PROJETO

As propostas iniciais de moradia popular providas pelo Estado, tanto na Europa, quanto no Brasil, surgem a partir de uma demanda crescente de trabalhadores nas cidades. As políticas de habitação em massa são usadas para dar conta destes novos contingentes de habitantes urbanos.

Desta necessidade os conjuntos habitacionais são tidos como uma resposta ao problema de moradia. Os CIAMs nascem da necessidade de discussão das propostas habitacionais que começam a ser implantadas na Europa. Já nos primeiros congressos⁹, as discussões estão voltadas para uma padronização das necessidades mínimas do habitar, que neste contexto se referem somente as medidas mínimas das unidades individuais de habitação. No 2º. CIAM, em Bruxelas Walter Gropius apresenta seu trabalho “Fundamentos Sociológicos da Habitação Mínima para a população Trabalhadora Urbana”. Apesar de ainda não ter uma repercussão de grande impacto, este estudo exemplifica como surgem as idéias de padronização dos projetos voltados para uma grande demanda de moradia. Neste mesmo congresso, Le Corbusier envia seu trabalho sobre padronização de materiais e industrialização da construção.

Os dois temas convergentes se propõem a estudar uma forma padronizada de projeto e construção da habitação, nos moldes da crescente produção industrial dos bens de consumo. A padronização de projeto pressupõe uma padronização das necessidades individuais do usuário, a partir de estudos científicos do modo de vida da classe trabalhadora, dentro da cidade.

Esta abordagem racionalista da habitação social dentro dos CIAMs vai perdurar até meados do século. A partir do 10º. CIAM, com o grupo conhecido por Team X, esta visão do habitar e da cidade funcional será

contestada. Com uma contribuição determinante do casal Alison & Peter Smithson¹⁰, o estudo e a atuação sobre a cidade contemporânea passam a ser difundidos de maneira diversa dos paradigmas funcionalistas. Temas abandonados pelos teóricos modernistas do começo do século, como identidade, agregação, mobilidade e inteligibilidade da cidade contemporânea passam a ser abordados nos estudos de urbanismo e nas propostas de habitação social, desenvolvidas por esta nova geração de arquitetos. A partir destas discussões, a padronização de projetos e do programa de necessidades das demandas passam a ser questionadas e surgem propostas com diversificações de abordagem. A participação do usuário e a discussão de formas democráticas de definição dos programas de necessidades começam a ganhar força na realidade européia. No Brasil, estas idéias de diversificação da demanda e de participação popular no desenvolvimento dos projetos de habitação só começam a ganhar força a partir da década de 80, concomitante ao processo de democratização política do país.

A discussão em torno dessa padronização destinada a uma demanda genérica, na maioria das vezes se contrapõe as discussões sobre a qualificação destes espaços, a partir de uma demanda específica, de dimensões reduzidas e de caracterização do projeto de acordo com a realidade daquela comunidade identificada. Sem ter a pretensão de esgotar o tema, esta característica de abordagem da proposta também será estudada como um elemento do projeto, verificando nos casos selecionados a homogeneização ou diversificação do seu projeto e conseqüentemente das necessidades da demanda a ser atendida.

⁹ Idem nota 2

¹⁰ O 10º. CIAM é citado como o último evento de divulgação do Movimento Moderno. Foi realizado sob a direção do Team X, os arquitetos Peter e Alison Smithson, Aldo van Eyck, Bakema e Candilis, grupo que no 9º CIAM já fazia críticas severas aos princípios modernistas. Este grupo propôs o tema “Habitat” para o 10º. Congresso, abordando os conceitos de identidade e crescimento urbano. O Team X propôs recolocar nos projetos o homem real das ruas no lugar do “Modular”, o homem ideal de Le Corbusier. Tinham a convicção de ir contra a “Carta de Atenas”.

4.5. RELAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO X PRIVADO

A dinâmica da vida urbana se caracteriza principalmente pela relação entre as esferas do público e do privado. Estes conceitos dicotômicos geralmente descrevem as duas pontas do processo dinâmico da vida urbana, onde existe uma complexidade das relações sociais entre um e outro setor. A utilização dos espaços urbanos rebate esta dinâmica na configuração dos usos e apropriações do seu território, nem sempre tão claramente classificáveis. Os conceitos de espaço público e privado se referem a seu grau de acessibilidade e possibilidade de uso, à gestão dos espaços e à atribuição de responsabilidades.

“No mundo inteiro encontramos gradações de demarcações territoriais, acompanhadas pela sensação de acesso. Às vezes o grau de acesso é uma questão de legislação, mas em geral, é exclusivamente uma questão de convenção, que é respeitada por todos.” (Hertzberger, 1996)

A demarcação territorial que existe nos espaços urbanos geralmente nos leva a uma leitura das responsabilidades atribuídas aos diferentes agentes no que diz respeito ao cuidado e manutenção do espaço. O caráter de cada área está ligado em grande parte à determinação da conservação e ordenamento do espaço, de quem é ou se sente responsável por ele.

Quando se analisa o tecido urbano da cidade tradicional, estes dois conceitos podem ser facilmente identificados. Ao observar a utilização e o grau de acesso do menor elemento deste padrão de urbanismo, o lote e sua edificação, pode-se classificá-lo como um território privado. A demarcação territorial neste caso é clara. O acesso é restrito e a privacidade preservada. Do mesmo modo, a rua e a praça são elementos claramente públicos. Seu acesso e sua apropriação são coletivos. A rua e a praça neste padrão urbano tomam um papel mais complexo que somente seu funcionamento como vias de passagem. A “arena” da vida urbana é a rua. Até o século XIX, há poucos edifícios públicos. Os espaços verdadeiramente públicos estão quase sempre ao ar livre, na

rua. Somente a partir da Revolução Industrial, os edifícios públicos começam a surgir¹¹. Porém estas edificações são suportes para a vida pública que acontece na rua (esta ainda não ocupada pelo automóvel).

A alteração desta relação entre o público e o privado começa a acontecer a partir das propostas urbanísticas modernas. Os conjuntos habitacionais são o melhor exemplo desta alteração. O lote privado e a quadra deixam de existir, onde na proposta modernista, o solo urbano, liberado pela verticalização das edificações, passa a ser público (ao menos teoricamente). A rua passa a ser elemento de circulação, considerando o automóvel como a base deste sistema de transporte. É muito lógico observar que nos programas de necessidades dos conjuntos habitacionais surja um novo espaço urbano, os “centros comunitários”. Estes novos locais tentam de forma artificial reunir sob um único teto, as diversas atividades que acontecem espontaneamente na rua de uma centralidade urbana.

Com este novo padrão de tecido urbano, onde temos os blocos coletivos de habitação, vão surgindo novas formas de apropriação dos espaços urbanos, de forma a adequar estes territórios à realidade do cotidiano. Nos conjuntos habitacionais onde o morador tem a propriedade do seu imóvel, os blocos coletivos de habitação passam a ter uma porção ideal da área do térreo correspondente ao conjunto e seus moradores. Surge então a gestão e o uso coletivos dos espaços entre blocos e de acesso comuns às unidades de habitação. Para isto, em geral, as unidades de gestão (o condomínio) restringem o acesso ao seu território. O espaço livre que inicialmente foi pensado como público (sem levar em conta o real processo de sua gestão), passa então a ser coletivo.

“No início do século XX, o conceito de coletivo, adotado por segmentos da extrema esquerda era de uma ação homogênea do Estado sobre todos os cidadãos, em base igualitária. No final do mesmo século, a noção predominante de coletivo era a de gestão privada de um universo restrito, nem sempre em bases igualitárias”. (Reis Filho, Nestor Goulart. 2004)

¹¹ HERTZBERGER, Hermam. Lições de Arquitetura. São Paulo. Editora Martins Fontes. 1996.

O espaço urbano passa a ser fragmentado novamente pelas unidades de gestão do território, agora não mais pelo poder público, como pretendia as teorias modernistas.

A rua, no entanto, continua sendo vista prioritariamente como via de circulação, de passagem, imprópria para a permanência. Este padrão de tecido urbano, onde os equipamentos urbanos que estão presentes em seu programa de necessidades passam a ser também de gestão coletiva, gera uma “privatização” do espaço urbano, restando como espaço público às vias de circulação.

“Muitos autores importantes e muitas experiências destes últimos trinta anos puseram em evidência a crise do espaço público: o seu progressivo abandono tem como fenômeno simétrico o de sua progressiva privatização”¹²

Existem casos onde o território coletivo das unidades de gestão (geralmente espaços livres) é de acesso público, mesmo que demarcados como de propriedade de uma determinada comunidade. Neste estudo classificamos estes espaços - de gestão coletiva ou privada mas de acesso público - como semipúblicos¹³.

¹² Gregotti, 1994. In: Reis Filho, Nestor Goulart. 2004

¹³ Hertzberger, Herman, 1996. Idem nota 11,pg71.

4.6. O PROGRAMA DO PROJETO

O conceito de programa dentro da disciplina da arquitetura tem uma relação direta com a noção de síntese dos objetivos do espaço a ser construído. A proposição de um programa de projeto pressupõe a determinação das necessidades funcionais de um espaço a ser projetado. A leitura destas necessidades passa por instâncias multidisciplinares, para uma interpretação baseada nos conceitos que envolvem as atividades humanas e suas relações a serem abrigadas. O projeto faz a transposição deste esquema inicial de necessidades para a forma construída, podendo este sugerir alterações no programa.

O programa do projeto consiste em levantar as hipóteses de necessidades espaciais para a dinâmica de uso a ele destinado. Quando falamos de um conjunto habitacional, que é um conjunto urbano, o programa do projeto precisa abranger uma pesquisa que considere tanto as coletivas quanto individuais. A definição das necessidades de uma pessoa ou de um grupo de pessoas nunca estará fora do campo da especulação, visto que cada pessoa ou cada grupo possui necessidades ou aspirações diferenciadas sobre o espaço a ser vivenciado. Todas as atividades humanas necessitam de um para sua realização. O programa de projeto pode criar novas possibilidades de apropriação destes espaços que por sua vez podem gerar novas atividades.

Os programas habitacionais desenvolvidos até a segunda metade do século, têm como paradigma a leitura das necessidades básicas do habitar proposto pela Carta de Atenas, onde as atividades de habitar, trabalhar, circular e recrear são o resumo das aspirações de uma comunidade “moderna” em relação ao seu meio urbano. Dentro das propostas modernistas de habitação popular, a determinação de um programa a ser atendido passa a ser vista como um método de projeto onde o funcionalismo assume importância central no processo.

“Modifica-se a relação entre o público e o privado, rompendo-se as fronteiras que os separavam e criando-se a noção de que não se habita apenas a casa e sim um conjunto de equipamentos e serviços coletivos” (Bonduki, Nabil, 1998).

A formulação de um programa modernista de projeto a partir das decisões técnicas, centralizada no arquiteto, tem uma forte relação com a crença no poder “transformador” da arquitetura. Ele é feito para um usuário que se propõe para uma “sociedade moderna” e não a partir da vida cotidiana e real dos futuros moradores. Assim, o programa era definido do técnico para o usuário sem que este tivesse qualquer interferência nas decisões.

Quando observamos a adoção do programa funcional como norteador dos projetos de habitação popular, notamos que ele está amparado em índices e valores quantitativos a serem atendidos. São determinados os usos e a quantidade de demanda. Estes aspectos de valorização das questões quantitativas podem ser observados tanto nos conjuntos promovidos pelos IAPs, em um primeiro momento, como nos conjuntos promovidos pela política do BNH.

Podemos observar que a complexidade dos usos do tecido urbano tradicional foi organizada de maneira rígida nestes conjuntos estudados. No primeiro período, quando analisamos os IAPs, podemos notar que seu programa, pelo menos em projeto, propõe unidades autônomas no tecido urbano existente. Os blocos padronizados, bem como seu espaço coletivo resultante, são destinados ao uso exclusivamente residencial. Deste modo temos uma vasta extensão urbana composta somente pela função residencial. No caso dos conjuntos habitacionais implantados em São Paulo, na maioria dos casos são reservadas porções de terreno para a implantação de edifícios comerciais e institucionais. No caso dos conjuntos promovidos pelo BNH, os seus programas de provisão de habitação têm a atribuição de implantar apenas habitações, mesmo promovendo a construção de porções de cidade. Os demais equipamentos que compõem o tecido urbano, como escolas, creches, comércio, centros de lazer e esportes, etc, nos projetos em que foram implantados ocorrem muito depois de serem entregues os conjuntos. Os programas adotados para os projetos dos conjuntos habitacionais são elaborados de maneira genérica para atender a uma demanda indefinida. Devido à escala dos projetos podemos supor que o programa a ser atendido é formulado de forma hipotética, sem condições de investigar e considerar as necessidades reais de uma demanda definida. Os dados sobre a realidade social das demandas foram considerados de maneira padronizada, sem levar em conta as diversas implicações e diferenças que este fator provoca na dinâmica da vida dos moradores. Não existe

um estudo de diagnóstico para identificar as necessidades da demanda a ser atendida, como acontece nos projetos de outras naturezas.

Podemos associar o programa e sua organização proposto para estes conjuntos aos conceitos urbanísticos difundidos pelos CIAMs, a partir da retirada da participação alemã nas suas discussões e então dominados pelas teorias urbanas de Le Corbusier. Esta abordagem elimina a possibilidade de flexibilidade do programa e a interpretação individual das atividades que serão desenvolvidas no espaço.

“O plano uniforme e a planta uniforme dos andares estão baseados na segregação de funções, e é a obediência cega aos ditames dessas funções que fez com que tomassem as distinções entre morar e trabalhar, comer e dormir, etc. como ponto de partida para conceber os espaços para objetivos diferentes de maneiras diferentes, com base em que atividades diferentes fazem exigências específicas diferentes aos espaços em que serão instalados.”(Hertzberger, 1996)

4.7. A APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS PELO USUÁRIO

A construção massiva da habitação possui como pressuposto a padronização de determinados elementos construtivos e de projeto, com a finalidade de viabilizar a sua produção em maior quantidade. Nos projetos estudados, tanto nos conjuntos em que o tecido urbano proposto é baseado em lotes individuais, como nos conjuntos em que se propõe um novo padrão de tecido urbano, a edificação tem seu projeto padronizado e as características dos conjuntos recém entregues são a repetição e a monotonia das formas. A apropriação dos espaços, nos dois casos de tecido urbano proposto tem abordagens diferentes já na concepção de projeto. Onde os conjuntos habitacionais são constituídos de unidades unifamiliares em lotes individuais, as edificações são casas mínimas idênticas. Elas são chamadas pelos técnicos do projeto de “casas embriões”¹⁴. Este nome já nos demonstra o caráter flexível que a proposta sugere. Mesmo que a edificação das casas seja idêntica no momento da entrega aos usuários, a adaptação individual das construções para atender às especificidades de cada família já é um dado de projeto. Daí vem o nome de casas embrião, que vão gerar outro espaço a partir da livre interpretação dos usuários dentro de seu lote. Porém, desse modo, a ampliação das unidades é feita sem nenhuma assessoria técnica, ficando o morador com o encargo de definir todos os aspectos da futura construção. Isto leva muitas vezes a soluções pouco racionais, tanto do ponto de vista arquitetônico como de economia.

Os conjuntos habitacionais que seguem a proposta de um tecido urbano funcionalista no qual as edificações são coletivas dentro de uma área também coletiva ou pública, a livre interpretação dos espaços pelos diversos usuários não está prevista. A estrutura do tecido urbano é mais rígida e suas edificações não possuem flexibilidade de uso e adaptação individual.

Na maioria dos casos que serão estudados fica claro que a rigidez da estrutura do tecido urbano proposto (regulado por normas e pela

legislação, de acordo com a intenção do projeto) e sua distância em relação às necessidades e dinâmicas reais de seus usuários, gera uma apropriação irregular dos espaços. A ilegalidade de usos e ocupações se torna a regra na maioria dos casos, tanto nos conjuntos a partir de lotes individuais, como nos conjuntos de blocos de habitação coletiva.

A posição de uma cidade a partir dos pressupostos modernistas desconsidera a complexidade das relações de uso e apropriação do espaço. A determinação de um zoneamento rígido de funções, nos conjuntos habitacionais propõe grandes porções de tecido urbano monofuncional. A sobreposição de funções é ignorada e mesmo evitada nos projetos dos conjuntos.

As principais alterações que se observa a partir dos projetos do período em questão se relacionam com a apropriação dos espaços não construídos entre os blocos residenciais ou construções diversas do conjunto.

A necessidade de uma limitação física das unidades de gestão do território de cada condomínio, levou os usuários a construir gradis, ou até mesmo muros, para a identificação de sua porção territorial. Outra constante nas intervenções feitas pelos usuários é a ocupação das áreas livres entre blocos como garagem ou estacionamento, a partir do parcelamento desses espaços entre seus condôminos. Esta prática se torna comum em todos os conjuntos projetados nesta época. Porém, a intervenção que torna sintomática a inadequação da proposta do urbanismo funcionalista ao contexto inserido é a adaptação dos espaços imediatos às vias de circulação em pequenos comércios, todos irregulares a partir do zoneamento monofuncional vigente.

¹⁴ O projeto embrião na política do BNH era um loteamento que fornecia infraestrutura, um cômodo, área de banho e cozinha (porção hidráulica da casa), reduzindo o custo e deixando aos compradores a tarefa de ampliar a unidade.

4.8. A DINÂMICA DAS ÁREAS ENVOLTÓRIAS

Quando se fala de inserção do conjunto habitacional no tecido urbano da cidade, não se pode deixar de analisar as suas áreas envoltórias no que diz respeito à mobilidade, acessibilidade, relação desta porção do tecido urbano com os centros comerciais, de serviços e de trabalho em geral. Estes aspectos caracterizam a sua dinâmica. A implantação de um conjunto habitacional do porte dos estudados nesta pesquisa em uma cidade certamente traz impactos em seu entorno, seja pelo aglomerado populacional que gera (e todas as suas conseqüências sociais), ou pelas novas relações espaciais de circulação e uso do solo que impõe. Como o enfoque da pesquisa pretende abranger somente os aspectos relacionados ao campo da arquitetura e urbanismo, serão abordados somente as características mencionadas anteriormente.

Sem querer esgotar as discussões sobre mobilidade e acessibilidade, é necessário delimitar como foi abordado este aspecto. No Estatuto da Mobilidade Urbana, documento brasileiro gerado pelo Ministério das Cidades no ano de 2005, a acessibilidade está definida como:

“...a facilidade, em distância, tempo e custo, de se alcançar fisicamente, a partir de um ponto específico no espaço urbano, os destinos desejados. Tanto a melhoria das condições de mobilidade urbana quanto a mudança da distribuição no espaço urbano das atividades econômicas e sociais, reduzindo as distâncias a serem percorridas, são meios de se aumentar a acessibilidade.” (Estatuto da Mobilidade Urbana, 2005)

Neste mesmo documento, a definição de mobilidade urbana e assim descrita:

“...é um atributo da cidade, correspondendo à facilidade de deslocamento das pessoas e bens no espaço urbano, tendo em vista a complexidade das atividades econômicas e sociais nele desenvolvidas.”

De uma forma geral pode-se definir acessibilidade como sendo uma medida de esforço para se transpor a separação espacial, caracterizada pelas oportunidades apresentadas ao indivíduo ou grupo de indi-

víduos para que possam exercer suas atividades, tomando parte do sistema de transporte. (Lima, Renato da Silva. 1998). A acessibilidade tem relação direta com a facilidade com que os indivíduos se deslocam para os locais de emprego, lazer, cultura, estudo, atendimento à saúde e equipamentos públicos em geral.

Um local ou região com alta acessibilidade possui um maior potencial de valorização de seu território urbano. Apesar de não ser o único determinante no valor de uma localidade, a acessibilidade é um dos mais importantes deles.

As características e grau de acessibilidade e mobilidade urbana de uma região estão intimamente ligados com as condições de transporte público da região e da cidade em geral. Além disso, as vias de acesso estruturais e sua relação com o sistema viário da região, no caso, do conjunto habitacional, também se tornam importantes indicadores do grau de acessibilidade daquela porção de tecido urbano em relação ao restante da cidade. A mobilidade interna do conjunto também tem uma relação direta com a estruturação das suas vias de circulação, seja de automóvel ou de pedestres, e seu sistema de transporte público local.

Estas características de acessibilidade e mobilidade serão analisadas nos conjuntos tanto no período de sua implantação quanto no período atual, possibilitando a comparação das alterações destas relações desde sua implementação. A identificação de equipamentos de transporte público, como linhas de trens, metrô e terminais rodoviários urbanos, além da identificação das vias estruturais de circulação da região nos dois períodos será importante para a compreensão das alterações do tecido urbano envoltório. Para a compreensão da dinâmica das áreas envoltórias, serão analisadas também as alterações que se sucederam no tecido urbano a partir da implantação do conjunto. A observação da criação de novos centros de comércio e serviço desde a sua implantação pode indicar a dinâmica urbana que esta ocupação corroborou. A análise do rebatimento do modelo urbano adotado no projeto do conjunto implantado e o modelo urbano existente na área envoltória é uma característica importante a ser considerada quando se estuda a inserção destes novos padrões de tecido urbano em um contexto de cidade tradicional.

5. Conjuntos Habitacionais Implantados antes de 1964

Iremos discorrer neste capítulo sobre os conjuntos habitacionais oficiais no período citado, iniciando com uma breve abordagem dos aspectos quantitativos de cada conjunto selecionado e em seguida analisando seus aspectos qualitativos, onde as características de projeto serão estudadas.

5.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS. FICHA GERAL DE DADOS.

Conjunto Habitacional Várzea do Carmo – IAPI

Conjunto Habitacional Mooca - IAPI

Conjunto Habitacional Mooca – IAPTEC

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Várzea do Carmo
Data do projeto	1942 ¹
Data da entrega da obra	1950 ²
Equipe de Projeto	Alberto de Mello Flores/Atilio Correa Lima/Helio Uchoa Cavalcanti/ José Theodulo da Silva
Executor	IAPI
Financiamento	IAPI
Endereço	Av. Do Estado, Parque Dom Pedro II.São Paulo-SP
Área do terreno	1ª fase: 150.000 m2 (15 hectares) 2ª fase, não construída: 185.000 m2
No. de unidades projetadas	1ª fase: 2.880 unidades 2ª fase: 4.058 unidades
No. de unidades construídas	912 (apartamentos) ³
População projetada	1ª fase: 16.100 habitantes 2ª fase: 4.058 habitantes
População atual	aprox. 3.648 habitantes ⁴
Densidade projetada	1ª fase: 1.100 habitantes/hectares 2ª fase: 1.250 habitantes/hectares
Densidade atual	aprox. 304 habitantes/hectares
Taxa de ocup. do solo proj.	18 %
Taxa de ocup. do solo atual	14%
Coefficiente de Aprov. Proj.	1,2
Coefficiente de Aprov. Atual	0,55
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	11.900 m2
Área de equipamentos atual	
Área pública projetada (praças, parques)	51.700 m2
Área pública atual	
Área coletiva projetada	
Área coletiva atual (condomínios)	
Área circulação(vias e calçadas)	15.000 m2
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Planta geral



foto aérea 2005.



fotografia 2005.

¹ Revista PDF, no. 6 novembro de 1942.

² Revista PDF, n 12, 1950

³ Este número foi extraído de levantamento de dados no local, feito pela autora.

⁴ Os índices foram calculados pela autora a partir das áreas constantes no projeto em escala.

Nome do conjunto **Conjunto Habitacional Mooca – IAPI**
 Data do projeto 1946⁵
 Data da entrega da obra 1950
 Equipe de Projeto Paulo Antunes Ribeiro

Executor IAPI
 Financiamento IAPI
 Endereço Rua dos Trilhos, Mooca.
 São Paulo-SP

Área do terreno aprox. 60.000 m² (6 hectares)⁶
 No. de unidades projetadas -
 No. de unidades construídas 576 unidades (apartamentos)⁷
 População projetada -
 População atual aprox. 2.300 habitantes
 Densidade projetada 360 habitantes/hectares
 Densidade atual aprox. 360 habitantes/hectares

Taxa de ocup. do solo projetada 13 %
 Taxa de ocup. do solo atual -
 Coeficiente de Aprov. Projetado 0,5
 Coeficiente de Aprov. Atual -

Área de equipamentos projetada
 (escola, creche, clube, etc) -
 Área de equipamentos atual -
 Área pública projetada
 (praças, parques) 44.940 m²
 Área pública atual vias e calçadas
 Área coletiva projetada -
 Área coletiva atual (condomínios) 44.940 m²
 Área circulação (vias e calçadas) 7.500 m²

Faixa de renda da população
 considerada no projeto —
 Faixa de renda da população atual —



foto aérea 2005.



Industriários, n. 11

⁵ Revista PDF, no. 4.

⁶ Área calculada de maneira aproximada a partir da foto aérea em escala.

⁷ Bruna, Paulo. 1998.

Nome do conjunto **Conjunto Habitacional Mooca – IAPETC**
 Data do projeto 1946⁹
 Data da entrega da obra 1950
 Equipe de Projeto -
 Executor IAPETC
 Financiamento IAPETC
 Endereço Rua da Mooca, Mooca.
 São Paulo-SP

Área do terreno aprox. 40.000 m2 (4 hectares)
 No. de unidades projetadas -
 No. de unidades construídas 224 apartamentos
 86 casas geminadas
 310 unidades no total
 População projetada -
 População atual aprox. 1.240 habitantes
 Densidade projetada 310 habitantes/hectares (recalcular)
 Densidade atual aprox. 310 habitantes/hectares

Taxa de ocup. do solo projetada %
 Taxa de ocup. do solo atual -
 Coeficiente de Aprov. Projetado
 Coeficiente de Aprov. Atual -

Área de equipamentos projetada
 (escola, creche, clube, etc) -
 Área de equipamentos atual -
 Área pública projetada
 (praças, parques) -
 Área pública atual -
 Área coletiva projetada -
 Área coletiva atual (condomínios) -
 Área de circulação (vias e calçadas)-

Faixa de renda da população
 considerada no projeto —
 Faixa de renda da população atual—



Planta geral



foto aérea 2005.



fotografia 2005.

⁸ Fonte: Plano Diretor Estratégico de São Paulo, 2002. SEMPLA.

⁹ Bruna, Paulo. 1998.

5.2. ASPECTOS FUNCIONAIS E QUALITATIVOS

5.2.1. O SÍTIO E SEU ENTORNO

Os conjuntos implantados no tecido urbano da região leste neste primeiro período estão localizados em áreas onde a ocupação do território por habitação de mais baixa renda já se mostrava presente.

O Conjunto Habitacional Várzea do Carmo é o que está situado em um terreno mais próximo do centro consolidado, na porção inicial leste da cidade. Verificando seu terreno na época da sua implantação vemos que seu entorno se mostra já ocupado e com um padrão urbano definido, a partir de lotes individuais e edificações térreas.

Seu desenho de implantação segue um traçado ortogonal de vias e de locação dos blocos de habitação. Como se trata de uma área de aterro, a característica quase plana do sítio possibilita esta implantação.

Algumas vias importantes já permeavam o conjunto, como é o caso da Av. Do Estado. A região de sua implantação se caracterizava pela sua vocação fabril, onde pode-se observar pela figura, a existência de galpões industriais em seu entorno imediato. Seu terreno já possuía características urbanas, sem vegetação nativa e com uma topografia plana. A área era uma porção remanescente da Várzea do Carmo, antiga área inundável do rio Tamanduateí.

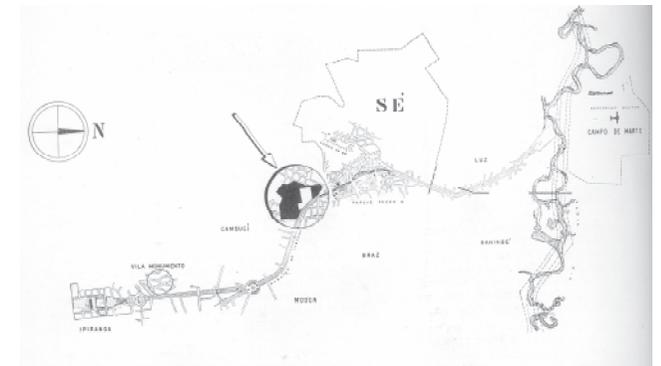
A várzea do Carmo é hoje o Parque D. Pedro II, área da várzea do rio Tamanduateí que se situava entre o centro da cidade (Sé) e o atual largo da Concórdia. Em 1870 a câmara municipal transformou a Várzea do Carmo em depósito de lixo da cidade. Entre 1900 e 1914 executou-se a canalização do Tamanduateí e o aterramento da área inundável e, em seguida, a várzea foi transformada em parque, o Parque D. Pedro II.

Em 1910 o Brás concentrava cerca de 70% dos trabalhadores do setor têxtil, composto por 10.204 operários (80% de italianos, 11% de portugueses, 5% de espanhóis). A região leste, próxima ao centro da cidade, foi a face industrial da cidade de São Paulo até os anos 40.

A existência de uma porção grande de terreno possibilitou



*Vista do Terreno do
Conjunto Residencial Várzea do Carmo
Revista dos Industriários, n.6, 1942.*



*Localização na cidade
Conjunto Residencial Várzea do Carmo
IAPI. São Paulo, 1942
Arq. Atilio Correa Lima
PDF, Nov. 1942*

a implantação de um conjunto habitacional a partir de um novo padrão de tecido urbano. Da mesma maneira, ocorreu a implantação do Conjunto Habitacional Mooca IAPI, a partir de um terreno amplo localizado em uma porção já urbanizada da região. As vias importantes que margeavam o terreno eram as ruas Cassandoca e o trilho do trem.

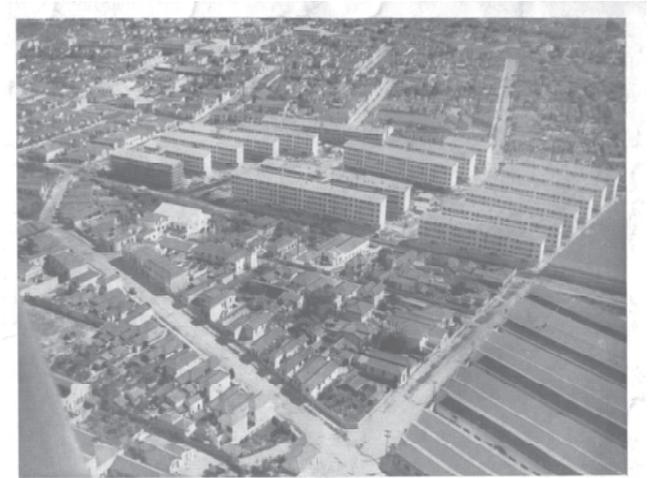
O Conjunto Habitacional Mooca IAPTEC se implantou próximo ao Conjunto Habitacional Mooca IAPI. Apesar da proximidade, a ocupação do entorno do Conjunto do IAPTEC se apresentava menos consolidado. Pode-se associar esta característica a sua localização mais afastada em relação ao centro da cidade se comparado ao conjunto Mooca IAPI. Seu terreno possui uma inclinação acentuada. Esta característica do sítio influenciou no desenho da implantação das edificações do conjunto. Suas vias seguem o desenho das curvas de nível existentes. As principais vias de acesso na época da implantação eram as ruas da Mooca e o trilho do trem, assim como o conj. Mooca IAPI.

5.2.2. HABITAÇÃO COLETIVA X HABITAÇÃO INDIVIDUAL

Os conjuntos habitacionais produzidos neste período são pioneiros na adoção de uma nova maneira de pensar a habitação e o conjunto urbano em que se insere. Inicia-se a incorporação dos conceitos modernistas de provisão de habitação, alinhados com a nova fase política que o país começava¹¹. É neste período que se incorpora a idéia de habitação coletiva de provisão estatal. A maioria dos conjuntos implantados pelos IAPs (através do Plano A) é pensada a partir de blocos coletivos. Os projetos adotam blocos laminares, inseridos no tecido urbano uma ruptura com o tradicional, que se compõe de quadras compostas por lotes individuais. É importante salientar aqui que os conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPs propõem o sistema de locação das unidades.

¹⁰ Fonte: Plano Diretor Estratégico de São Paulo, 2002. SEMPLA.

¹¹ A partir da tomada de poder, em 1930, que levou Getúlio Vargas à presidência, as preocupações com o atendimento às questões relacionadas ao bem estar social pôs-se em evidência, marcando o caráter progressista e modernizante do Estado Novo, em contraposição à forma oligárquica de poder anterior. Entre estas preocupações estava a “moradia do trabalhador”, passando de bem de consumo para um dever previdenciário. A habitação passa a ser abordada como um serviço público.



A foto acima mostra uma vista aérea do conjunto residencial da Mooca, junto ao centro da capital paulista. São 216 apartamentos, que já estão sendo alugados aos associados do Instituto. O conjunto deverá ficar inteiramente concluído em poucos meses.

*Conjunto Residencial Varzea do Carmo
Vista Geral do Conjunto na Época da Implantação
Revista dos Industriários, n.7, 1950*



*Conjunto Residencial Mooca IAPTEC
Vista Geral do Conjunto na Época da Implantação
Bruna, Paulo, 1998.*



Conjunto Residencial Várzea do Carmo - IAPI
Blocos de Habitação Coletiva

Fonte: Google Earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade



Conjunto Residencial Mooca - IAPI
Blocos de Habitação Coletiva

Fonte: Google Earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade



Conjunto Residencial Mooca - IAPTEC
Blocos de Habitação Coletiva / Casas Geminadas

Fonte: Google Earth 2005. Elaboração: Patrícia Zandonade

des aos seus beneficiários. A propriedade dos conjuntos é conservada ao instituto que o promove.

“Embora resultante de uma perspectiva atuarial, a adoção pelos LAPs da locação como principal forma de acesso às moradias nos conjuntos habitacionais (plano A) representou uma vitória dos que se opunham à casa própria e influenciou positivamente os projetos dos conjuntos e a qualidade de sua execução. A opção por blocos de edifícios coletivos, com equipamentos sociais e comunitários, é uma consequência dessa visão, em contraste à concepção isolada, com quintal, horta e criação de animais.” Bonduki, Nabil. 1998.

Dessa forma, a propriedade do conjunto e a gestão dos espaços entre os blocos são tratadas como um serviço público a cargo dos institutos.

Outros conjuntos apresentam uma composição mista de blocos coletivos e casas térreas ou sobrados em lotes individuais privados. O Conjunto Vila Guiomar¹², possui uma porção de seu terreno com lotes individuais, com casas unifamiliares no centro de cada um deles, construídas anteriormente aos blocos de habitação coletiva. Este foi o primeiro conjunto promovido pelo IAP a ser implantado na região metropolitana de São Paulo.

O Conjunto Residencial Piratininga (IAPI)¹³, em Osasco, é o único que foi implantado totalmente seguindo os padrões tradicionais de casas isoladas nos lotes e quintais privados.

A preocupação com a produção em massa da habitação proletária nas cidades e ao mesmo tempo, com a garantia da salubridade das habitações a partir da insolação e da ventilação das edificações, assunto que já vinha sendo amplamente discutido no debate internacional dos CIAMs, justifica tecnicamente a alternativa verticalizada dos blocos de habitação que começam então a serem produzidos pelos IAPs. Porém sua altura é limitada a quatro pavimentos, com a justificativa de não onerar o custo da unidade e sua manu-



Aspecto do Conjunto Residencial Piratininga quando de sua inauguração (Inapiários, 46)

Conjunto Residencial Piratininga - IAPI
Osasco, 1946. Arq.().Revista dos Industriários n.4, 1946

¹² O Conjunto Residencial Vila Guiomar foi projetado pelo arquiteto Carlos Frederico Ferreira, com 1.411 unidades de habitação e está localizado em Santo André, no grande ABC, tendo sido entregue na década de 40. Atualmente a porção do projeto composta por blocos coletivos está em bom estado de conservação. A porção composta por casas individuais nos lotes está totalmente descaracterizada como conjunto habitacional.

¹³ O Conjunto Residencial Piratininga foi projetado com 406 unidades de habitação e foi entregue em 1950. (Bruna, Paulo. 1998)

tenção com a necessidade de instalação de elevadores.

Nos conjuntos compostos exclusivamente de blocos coletivos de habitação, seus projetos passam a adotar uma densidade que varia de 273 habitantes por hectares (Conj. Santa Cruz)¹⁴, até 1.869 habitantes/hect (Conj. Residencial Nove de Julho)¹⁵. Observa-se nestes projetos que a densidade dá um salto em relação aos índices verificados no restante da cidade tradicional em São Paulo, composta em geral por sobrados ou pequenos prédios construídos sem recuos no lote individual e alinhados ao desenho da quadra. Ou mesmo contrastando com o modelo de bairro jardim proletário, que começava a ser difundido pelos loteamentos privados na periferia, onde são implantadas casas unifamiliares isoladas no centro do lote e jardins privados.

Neste período, a densidade dos conjuntos aumenta em relação ao tecido urbano tradicional e a dimensão das áreas dos projetos é maior. Estes conjuntos formavam um aglomerado populacional, porções de tecido urbano modernista dentro do tecido urbano tradicional.

Densidades Baixas¹⁶

O **Conjunto Residencial Mooca IAPTEC** possui no seu projeto, além dos blocos coletivos, quadras com lotes individuais e sobrados geminados unifamiliares. Os blocos são horizontalizados, compostos por três pavimentos, isolados ou implantados dois a dois. As habitações unifamiliares são originalmente compostas por sobrados, com dois pavimentos, geminadas e em renque de quatro a seis unidades. Neste projeto optou-se por diversificar a forma de apropriação do solo, misturando edificações de habitações coletivas e lotes tradicionais com habitações unifamiliares. A altura das edificações não con-

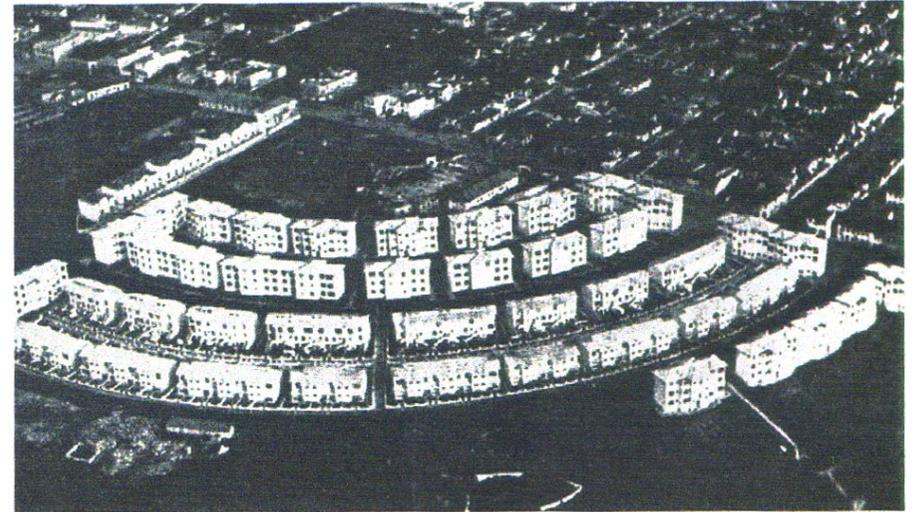


Foto aérea do conjunto (Brasil Constrói ano III / nº 6)

*Conjunto Residencial Mooca- IAPTEC
São Paulo, 1946. Arq.(). In: Bruna, Paulo V. , 1998.*

¹⁴ O Conjunto Residencial Santa Cruz, na cidade de São Paulo, foi projetado pelo arq. Marcial Fleury de Oliveira, (com a colaboração de Roberto J.G. Tibau) com 282 unidades de habitação, entregue em 1950. Situa-se no bairro da Saúde, bastante consolidado na zona sul da cidade.

¹⁵ O conjunto Residencial Nove de Julho, na cidade de São Paulo, foi projetado com 452 unidades, promovido pelo IAPB, com blocos de 11 andares e servidos por elevador. Foi entregue em 1950 e se situa no bairro do Itaim, próximo ao Jardim Paulista, hoje região bastante valorizada da cidade.

¹⁶ O critério adotado para classificar as densidades como baixas, médias e altas, foi o parâmetro da densidade média encontrada no tecido urbano tradicional da cidade de São Paulo, que em geral possui um quarteirão tradicional com áreas de 10.000 m² (um hectare) e com lotes de 300 m². Isto equivale a uma média de 33 lotes por quarteirão. Considerando que em cada lote há uma unidade de habitação, toma-se como densidade resultante uma média de 33 habitantes por hectare. Este índice foi tomado como parâmetro de densidade baixa, características das zonas exclusivamente unifamiliares.

figura um contraste formal entre os dois tipos de habitação, blocos e sobrados, já que a diferença é apenas a altura de um pavimento. A densidade geral prevista do conjunto foi em torno de 28 habitações por hectare, sendo a média entre as porções mais adensadas, a partir da adoção os blocos coletivos, e das porções menos adensadas dos sobrados geminados. Este índice é geralmente encontrado nos tecidos urbanos de edificações horizontais, onde a densidade é mais baixa.

O **Conjunto Habitacional Mooca IAPI** foi projetado somente a partir de blocos coletivos de habitação. Suas edificações são compostas de quatro pavimentos, com blocos laminares alongados. A densidade média final aproximada está em torno de 50 habitações por hectares. Apesar de suas edificações serem coletivas e verticalizadas, a densidade do conjunto ainda se conserva baixa. Isto pode ser associado ao fato de grande parte de seu sítio ser destinado a áreas verdes ou de recreação. O espaço entre os blocos segue a uma proporção aproximada equivalente à sua altura, seguindo a linha teórica modernista que valorizava a busca da insolação e de áreas verdes entre edificações. O espaço no centro dos blocos do conjunto foi destinado a uma grande praça pública, destinada a comportar equipamentos de lazer, contribuindo para baixar o índice de densidade bruta do conjunto. A implantação rígida dos blocos laminares padronizados e verticalizados, seguindo um cálculo das distâncias entre as edificações, revela uma semelhança notável em relação aos diversos *siedlungen*, projetados pela equipe de Ernest May em Frankfurt.¹⁷

Densidades Médias

O projeto original do **Conjunto Residencial Várzea do Carmo** previa 4.038 unidades de habitação, propondo dois padrões de blocos coletivos de habitação. Foi prevista a construção de blocos de até 12 pavimentos, sobre pilotis, e com elevadores de paradas escalonadas a cada dois andares, racionalizando seu funcionamento. A implantação do projeto, porém, aconteceu somente até a primeira etapa do conjunto. Foram executados parcialmente os blocos de apartamentos de quatro pavimentos da 1ª. etapa. Eles eram deno-



A fotografia acima apresenta um aspecto do Conjunto Residencial da Várzea do Carmo, que em 1942, está sendo realizado nos moldes do projeto de Atilio Lima. Hoje, o conjunto, iniciado em 1939, tem 4.000 apartamentos, dos quais 500 já se acham em conclusão.

*Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI
São Paulo, 1942. Arq. Atilio Correa Lima e equipe. Revista dos Industriários, n. 18*

¹⁷ O Docomomo alemão disponibiliza em seu site um pequeno catálogo das habitações operárias da década de 30. www.docomomo.de/bauten/frankfurt.htm

minados no como Blocos B (11 blocos), com apartamentos de três dormitórios, e Blocos C (nove blocos), com apartamentos de dois. A densidade final prevista no projeto foi de 250 habitações por hectare justificada pelo Arquiteto Atílio Correa Lima

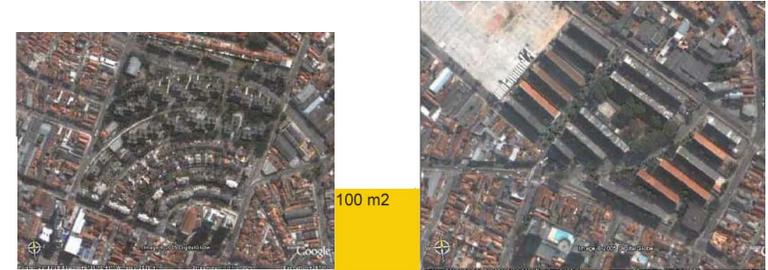
“primeiramente porque o valor do terreno assim o indica, e, além disso, pela razão primordial de que a adoção de planos com índices baixos é ilusória, pois o desenvolvimento da cidade e o tempo paulatinamente forçarão o plano inicial aos imperativos de valorização de terrenos e do adensamento da população de forma desordenada e imprevisível, de vez que não obedeceu a um plano estudado e projetado”¹⁸

Porém a densidade final ficou em 140 habitações por hectares, sendo construídos apenas os blocos de menor altura, com quatro pavimentos.

Do mesmo modo que o Conjunto Mooca IAPI, características como a distância entre os blocos, padronização, volumetria simples e a busca de uma maior insolação das fachadas dos blocos se mostram alinhadas às discussões modernistas internacionais sobre a habitação proletária e seu padrão ideal.

5.2.3. A ESCALA DO PROJETO

Nos conjuntos implantados neste período, observa-se que a escala de abrangência do projeto também se amplia. Agora o projeto de habitação não se limita mais a desenhar a unidade de habitação ou o prédio individual inserido dentro de um tecido urbano pré-estabelecido. Ele se propõe a desenhar a própria porção de tecido urbano em que se insere o conjunto de blocos de edificação. **O projeto de arquitetura ganha então uma dimensão de projeto urbano desenhando o tecido da cidade, onde antes tínhamos o tecido urbano definindo o projeto de arquitetura.** Se cada projeto de arquitetura desenha seu próprio território urbano, então a cidade proposta a partir destes projetos seria uma cidade fragmentada, a partir de unidades autônomas de tecido urbano.



Conjunto Residencial Mooca IAPTEC/Conjunto Residencial Mooca - IAPI
referência gráfica de 1 ha
foto satélite google earth 2005



Conjunto Residencial Várzea do Carmo - IAPI
referência gráfica de 1 ha
foto satélite google earth 2005

¹⁸ Revista Municipal de Engenharia PDF nº6, nov. De 1942. In Bruna, Paulo V. 1998.

A maioria das propostas implantadas pelos IAPs segue esta característica de ampliação da escala do projeto, onde se pode citar os conjuntos Santo Antônio(IAPB)¹⁹, Nove de Julho, Santa Cruz, Mooca IAPI, e Vila Guiomar. A partir da adoção de uma nova proposta de tecido urbano, onde o projeto de arquitetura adquire uma nova escala e a habitação passa a ter um caráter coletivo, a gestão destes espaços tem também uma nova escala. Onde no tecido urbano tradicional a gestão do espaço era individual para o espaço privado e municipal para os espaços públicos, **no conjunto habitacional deste período surge um espaço diferenciado de uso público, mas com uma gestão feita pelos institutos, que preservavam a sua propriedade.**

O Projeto de Arquitetura na Escala do Projeto Urbano

Dentre os conjuntos habitacionais estudados o **Várzea do Carmo** é o que mais se destaca como uma proposta de projeto na escala do urbano. A proposta do arquiteto desenha uma porção da cidade para abrigar 4.038 unidades de habitação, o que supõe uma população de aproximadamente 20.000 habitantes²⁰, podendo ser comparada a uma pequena cidade. De fato foram implantadas 602 unidades, tendo como população aproximada o número de 3.000 habitantes. A proposta desenhada pelo arquiteto mostra a ampliação da escala do projeto de habitação popular a partir deste período. É proposto o desenho de uma porção da cidade tanto em seus aspectos urbanísticos quanto arquitetônicos. Como um projeto urbano, o desenho propõe uma hierarquização dos acessos a partir dos espaços entre os blocos. Estes espaços propõem pequenos parques, por onde o acessa. Configura uma passarela coletiva paralela ao longo do bloco, que se liga diretamente à rua. Este tipo de acesso se assemelha muito ao famoso conjunto Praumheim²¹, projetado em Frankfurt pela equipe do arquiteto Ernest May.

Do mesmo modo, o **Conjunto Habitacional Mooca IAPI** propõe o desenho de uma pequena porção do tecido urbano em que se

insere, onde tanto os padrões urbanos quanto as edificações propriamente ditas são pensados simultaneamente. A dimensão dos terrenos utilizados nestes projetos viabiliza esta característica, por se tratarem de grandes glebas ainda não urbanizadas. Características de projeto urbano se misturam com características de projeto de edificação, como é o caso da proposta da praça pública central ao conjunto. Foi proposto o mesmo recurso do percurso lateral para o acesso coletivo através dos jardins entre blocos.

O **Conjunto Habitacional Mooca IAPTEC**, apesar de possuir características diversas dos conjuntos citados anteriormente, ainda pode ser caracterizado como um projeto que possui uma escala urbana. São projetadas 242 unidades em uma gleba ainda não urbanizada desenhadas desde as características urbanas até a construção das unidades. Neste padrão proposto pode-se observar que suas características misturam uma proposta de tecido urbano tradicional com edificações de caráter modernista. Neste projeto ainda permanece os elementos tradicionais da quadra e da rua, esta última ainda como acesso aos espaços individuais, ocupados por renques de casas geminadas. As habitações unifamiliares seguem a um padrão tradicional de loteamento, com ruas, quadras e lotes individuais. Para esta mesma rua que dá acesso aos lotes individuais, há os dos blocos coletivos de habitação, com dimensões menores e um único acesso ao seu interior sendo feito diretamente da rua. Nota-se que esta proposta ainda não pretende que as edificações se desvinculem totalmente dos elementos do urbanismo tradicional como a rua e o lote, apesar de adotar blocos coletivos de habitação.

5.2.4. HOMOGENEIZAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA DEMANDA E DA SOLUÇÃO DE PROJETO

Em todos os casos estudados, para atingir a quantidade de demanda pretendida, a unidade é padronizada, tendo na sua maioria uma vari-

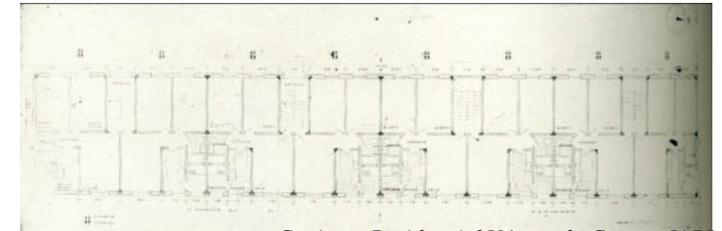
¹⁹ O Conjunto Residencial Santo Antônio foi projetado pelo Arq. Nicolau H. Barbieri, com 1.302 unidades de habitação, entregues no ano de 1964. Os demais conjuntos já foram citados anteriormente neste capítulo.

²⁰ Calculando com os índices da época, que previa cinco pessoas por unidade de habitação.

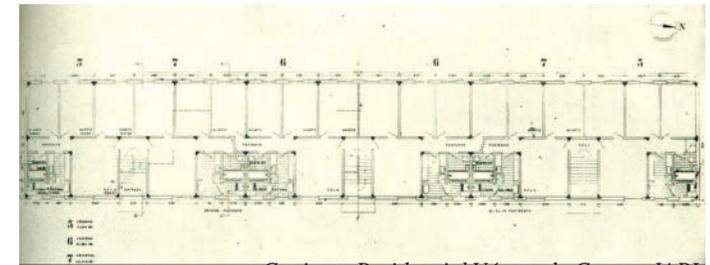
²¹ Sobre o Praunheim (1926-30) e outros conjuntos ver Koop, Anatole(1990) e Kirschenman(1985).



*Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI
foto: Patricia Zandonade, 2004*



*Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI
Projeto Edifício C- Planta Tipo
PDF, 1942.*



*Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI
Projeto Edifício B- Planta Tipo
PDF, 1942.*



*EDIFÍCIO "B" — FACHADA ESTE
Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI
Projeto Edifício B - Elevação Leste
PDF, 1942.*



*EDIFÍCIO "C" — FACHADA ESTE
Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI
Projeto Edifício C- Elevação Leste
PDF, 1942.*

ação apenas de número de dormitórios. Os programas, tanto do primeiro período a partir dos IAPs, quanto a partir das práticas verificadas no período vigente do BNH, pretendem atender a uma demanda genérica de famílias, padronizando sua maneira de habitar e utilizar os espaços.

A partir da implantação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, há uma homogeneização tanto do usuário, que passava então a ser uma demanda hipotética de padronizada na concepção do projeto, como também uma homogeneização das soluções construtivas, pretendendo racionalizar e baratear o custo final das unidades através da escala industrial de produção, se alinhando às discussões internacionais de produção de habitação popular. Esta racionalização industrial, no caso do Brasil, era uma proposição mais simbólica do que prática, visto que a construção civil no país ainda utilizava o sistema artesanal de produção.

No **Conjunto Habitacional Várzea do Carmo** as características de disposição e dimensionamento das unidades se baseia na estatística das famílias médias de São Paulo.

“A fim de que a área construída, no conjunto, não ultrapassasse determinada percentagem limite do total da área disponível, condição que fixa até certo ponto o limite inferior da quota do terreno por unidade de habitação, e considerados os custos de elevadores, estrutura, instalações hidráulicas e elétricas, tornou-se mister reduzir o mais possível o custo da construção em todas as verbas cuja diminuição não afetasse a higiene, o conforto da habitação, isto é, disposição, orientação e dimensionamento dos compartimentos, estudadas as células de acordo com as estatísticas da família média de São Paulo.”²²

Esta mesma abordagem pode ser observada nos conjuntos **Mooca IAPI** e **Mooca IAPTEC**, tendo suas unidades uma padronização e características semelhantes aos do Conjunto Várzea do Carmo.

Uma característica marcante nestes projetos dos IAPs é a maneira como é abordado o futuro morador, visto como atrasado e rural no seu modo tradicional de morar. A maneira de considerar o usuário nas propo-



Conjunto Residencial Mooca- IAPI
foto: Patricia Zandonade, 2004



Conjunto Residencial Mooca- IAPTEC
foto: Patricia Zandonade, 2004.

²² Arq. Atilio Correa Lima, em artigo da revista PDF nº6, nov. de 1942.

sições modernistas que é descrita por Anatole Koop pode ser lida nos projetos dos IAPs em todo o seu contexto modernizante:

“Mas esta conformidade às necessidades e aspirações não deve ser a simples tradução em espaços construídos das idéias que os futuros usuários exprimam através de questionários e pesquisas cientificamente concebidas por especialistas em ciências humanas, doravante associados aos arquitetos. Não é tanto o que os usuários desejam, mas sim o que deveriam desejar que os arquitetos da nova arquitetura pretendem oferecer-lhes. A habitação mínima deve ser o meio de passar de uma a outra maneira de viver, ser instrumento de uma “Neue Wohnkultur”, uma nova cultura da habitação. Ora, a imensa maioria da população não pode imaginar formas de habitação muito diferentes das que conhece. Trata-se então, após estudo científico das necessidades e aspirações, não de construir a casa ideal nascida da imaginação popular e que, em geral, será apenas uma má imitação das residências dos ricos, mas de trazer uma solução nova, original e suscetível de originar novos hábitos e um novo modo de vida conforme as idéias que tem do futuro os meios progressistas políticos e arquitetônicos”. (Koop, Anatole. 1990.)

5.2.5 RELAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO X PRIVADO

Nos conjuntos habitacionais estudados há uma proposta de apropriação do espaço urbano que se diferencia das estruturas tradicionais. O projeto propõe uma liberação das áreas entre os blocos para o uso público.

É neste período que as relações entre espaço público e privado se alteram nas propostas dos conjuntos habitacionais populares. **Os elementos do urbanismo tradicional também se alteram nestes projetos.** As quadras e os lotes individuais são abandonados e são adotados novos elementos urbanos. A relação dos espaços da cidade, passa por uma revisão a partir das linhas teóricas modernistas.

O Conjunto Habitacional Várzea do Carmo e o Conjunto Habitacional Mooca IAPI são exemplos claros das alterações da relação público privado nos padrões urbanos da moradia popular do período. Seus blocos coletivos são dispostos sem levar em conta o alinhamento da rua e a delimitação das propriedades públicas e privadas. Seu acesso se dá por um espaço intermediário, que é de acesso público, mas de uso geralmente coletivo, pelos moradores dos blocos, configurado nestes projetos como os espaços entre os blocos. A praça central, nos dois projetos, é uma



PROJETO

fonte: pdf, 1942. montagem: Patricia Zandonade, 2005



SITUAÇÃO ATUAL

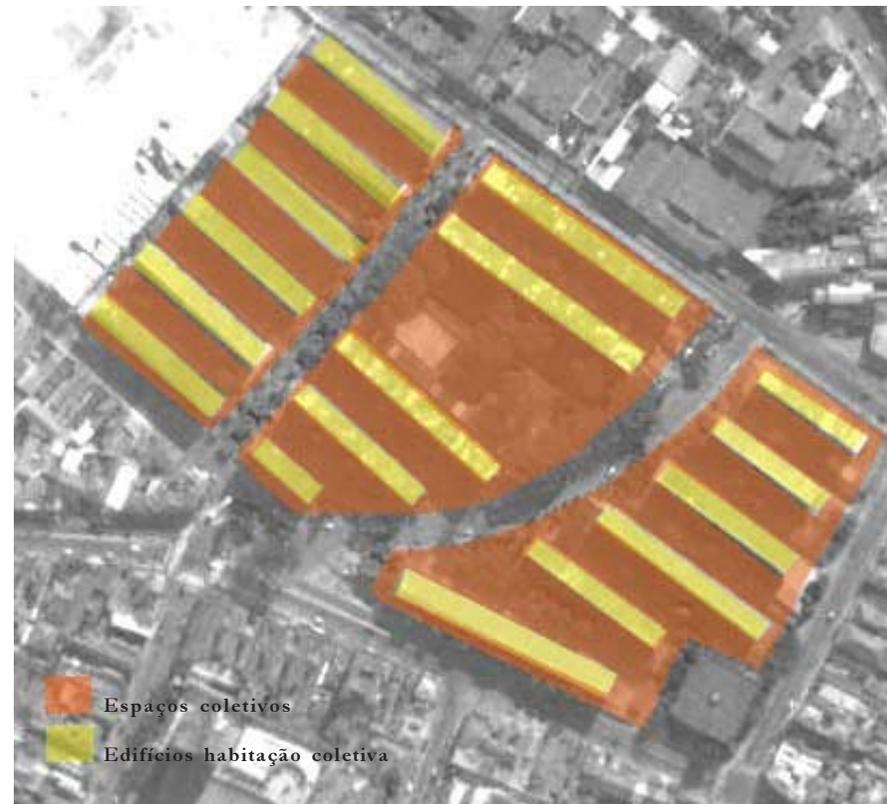
fonte: google earth 2005. montagem: Patricia Zandonade, 2005

Conjunto Residencial Várzea do Carmo - IAPI Espaços Públicos x Privados

Fonte: Google Earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade



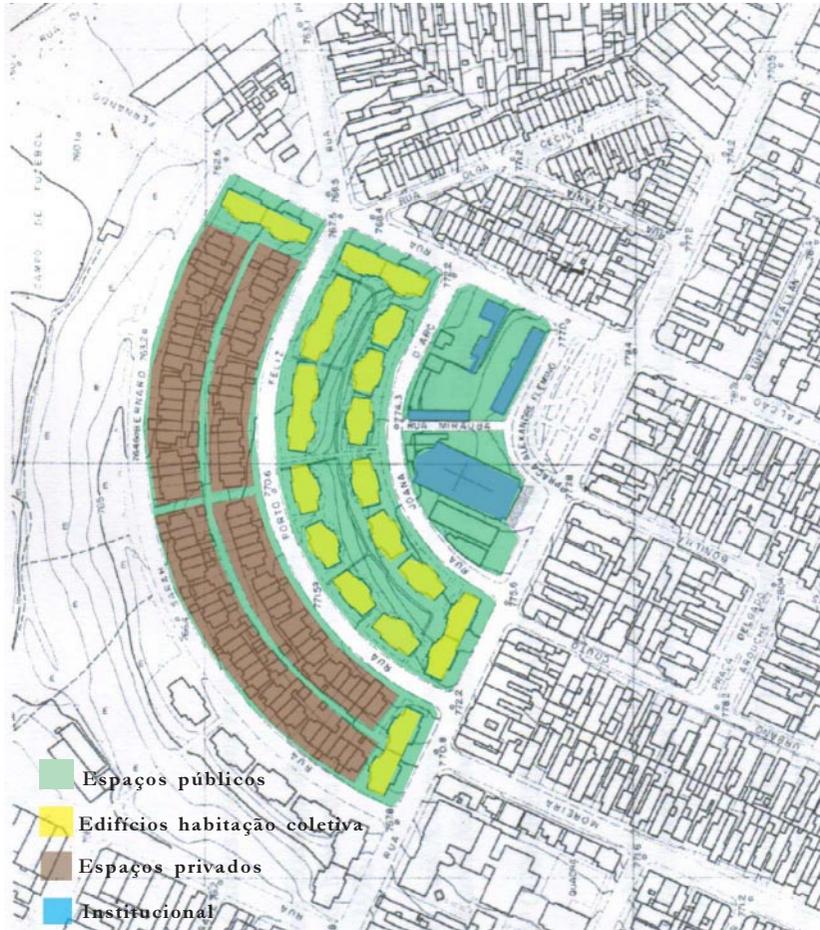
PROJETO



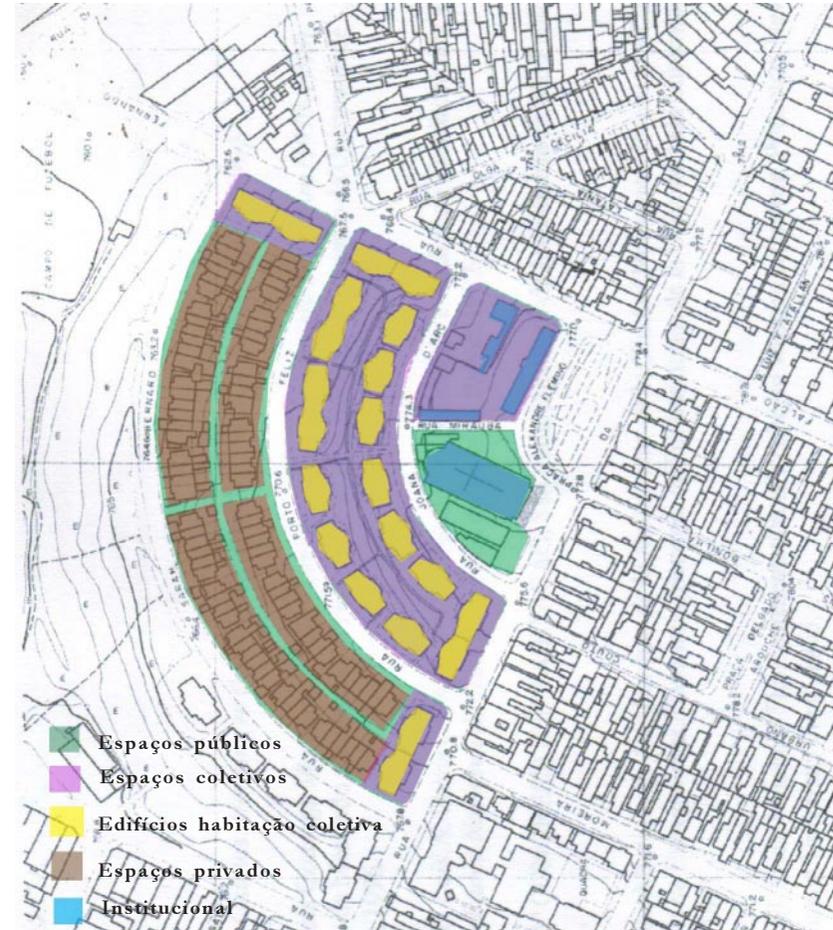
SITUAÇÃO ATUAL

Conjunto Residencial Mooca - IAPI Espaços Públicos x Privados

Fonte: Google Earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade



PROJETO



SITUAÇÃO ATUAL

Conjunto Residencial Mooca - IAPTEC Espaços Públicos x Privados

Fonte Mapa Base: EMPLASA. Elaboração: Patricia Zandonade

proposta de espaço público, mesmo que a propriedade do terreno e a gestão do espaço sejam dos institutos.

O **Conjunto Habitacional Mooca IAPTEC** possui ainda características de relação espacial da cidade tradicional, com a conformação das ruas, das calçadas e dos lotes privados. Os blocos de habitação coletiva se localizam em porções definidas da quadra com tamanhos tradicionais. Ainda considerando os elementos rua e quadra no seu tecido urbano. A diferença nesta porção do projeto é a liberação do térreo como espaço de acesso público. Existe ainda uma porção de seu tecido urbano proposto, baseada nos padrões tradicionais da cidade. Nela, a relação do público e do privado se dá de forma simples, onde o lote configura o espaço de acesso, uso e propriedade privados, e a rua é o espaço público de gestão pública.

5.2.6. O PROGRAMA DO PROJETO

O programa de necessidades adotado para os conjuntos habitacionais está baseado nas discussões internacionais sobre o tema da habitação, difundido principalmente pelos CIAMs. No caso dos IAPs, ele está baseado principalmente nos primeiros congressos, onde predominam as discussões alemãs sobre o assunto. A proposta adotada para os projetos habitacionais dos IAPs parte do princípio da provisão de habitação em larga escala, para o atendimento de uma demanda crescente na sociedade industrial que se propunha para o Brasil, a da classe trabalhadora. Este modelo de habitação não pode ser visto de maneira desvinculada do simbolismo que ela agrega dentro do contexto político do período, que propunha a modernização do país através da industrialização. O programa então adotado propõe o atendimento às necessidades básicas do habitar da família operária ideal. Os conceitos de habitação mínima para o nível de vida operário discutidos pelos CIAMs estão presentes nas propostas.

O programa do conjunto prevê um grande número de habitações coletivas e na maioria dos projetos inclui equipamentos urbanos básicos, como escolas, creches, centros esportivos, áreas de lazer, e em alguns casos, comércio. Em todos os conjuntos, os espaços para estacionamento privado ou

1. Hotel
2. Habitação - 12 pavimentos
3. Habitação - 12 pavimentos
4. Comércio
5. Habitação - Bloco C
6. Habitação - Bloco B
7. Habitação - 12 pavimentos
8. Creche
9. Reservatório d'água
10. Escola
11. Escritórios
12. Cinema
13. Habitação - 12 pavimentos
14. Clube
15. Comércio
16. Restaurante Popular



PROJETO 1ª E 2ª FASES

Conjunto Residencial Várzea do Carmo - IAPI Programa do Projeto

Fonte: pdf,1942. Elaboração: Patricia Zandonade

garagem para automóveis ainda não é previsto. Esta ampliação do programa do projeto perpassa uma mudança na maneira de abordar o tema da moradia.

O Programa do Tecido Urbano Complexo

Neste aspecto, o **Conjunto Residencial Várzea do Carmo** se destaca pela complexidade de seu programa de necessidades, que aborda a habitação como algo além da moradia individual. No projeto original do Conj. Várzea do Carmo o programa inclui escolas, cinema, hotel, puericultura, creche, consultórios e restaurante popular. A relação entre as suas áreas e o programa do conjunto pode ser observada abaixo.

	<i>1ª FASE</i>	<i>2ª FASE</i>
<i>Área do conjunto.....</i>	<i>150.000 m².....</i>	<i>185.000m²</i>
<i>Área de ruas e praças.....</i>	<i>66.700m².....</i>	<i>74.000m²</i>
<i>Área ocupada pelos</i>		
<i>edifícios de habitação.....</i>	<i>29.100m².....</i>	<i>37.900m²</i>
<i>Área ocupada pelos</i>		
<i>edifícios de escola,</i>		
<i>creche, clube, comércio,</i>		
<i>cinema, etc.....</i>	<i>11.900m².....</i>	<i>15.100m²</i>
<i>Área total construída.....</i>	<i>41.000m².....</i>	<i>53.000m²</i>
<i>População que os edifícios</i>		
<i>comportam.....</i>	<i>16.100 hab.....</i>	<i>22.000 hab.</i>
<i>Taxa de população em</i>		
<i>relação à área do conjunto.....</i>	<i>1.100 hab./Ha.....</i>	<i>1.250 hab./Ha</i>

Fonte: PDF, nov. 1942.

1. Habitação - 4 pavimentos
2. Praça Pública Central com equipamentos esportivos



PROJETO

Conjunto Residencial Mooca - IAPI Programa do Projeto

Fonte: google earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade

1. Habitação - 3 pavimentos
2. Pav. Superiores - Habitação
Pav. Térreo - Comércio
3. Casas geminadas - lotes privados
4. Igreja
5. Institucional



PROJETO

Conjunto Residencial Mooca - IAPI Programa do Projeto

Fonte: EMPLASA. Elaboração: Patricia Zandonade

Efetivamente o conjunto não foi construído dotado de todos os equipamentos previstos no projeto, mas a proposição em projeto já mostra o padrão urbano pretendido para o conjunto, dotado de equipamentos urbanos independentes do tecido existente.

O Programa do Tecido Urbano Monofuncional

O **Conjunto Habitacional Mooca IAPI** adota um programa baseado somente no uso residencial de seus espaços. O projeto apresenta somente blocos de uso estritamente residencial e seu entorno possui apenas equipamentos simples de lazer como praças e parquinhos infantis. Talvez esta característica esteja vinculada ao seu entorno bem servido por equipamentos urbanos diversificados, por se tratar de uma porção já consolidada da cidade no período de sua implantação.

O Programa do Tecido Urbano Misto

O **Conjunto Residencial Mooca IPTEC** apresenta um programa simplificado de blocos de habitação coletiva e lotes individuais, ainda propondo uma porção de seu tecido urbano para o uso institucional, na época sem definição exata, hoje ocupada por uma Igreja e uma creche. Como o sítio em que o projeto foi implantado margeia uma avenida de intensa movimentação, a Av. da Mooca, os blocos que delimitam esta avenida possuem seu térreo como espaço comercial, restando o 1º e o 2º andar para o uso residencial.

5.2.7 A APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS PELO USUÁRIO

A alteração dos espaços entre blocos

As alterações que são significativas no espaço dos conjuntos estudados estão principalmente na apropriação das áreas entre os blocos. É de extrema relevância salientar que, a partir do ano de 1964, da criação do SFH e de uma nova política de habitação, os programas de moradia baseados na



Conjunto Residencial Várzea do Carmo- IAPI Apropriação dos espaços

Fonte: google earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade

locação, como era o caso dos IAPs, tiveram que se transferir para um sistema de casas próprias, diretriz geral da nova linha política. Isto acarreta uma alteração no modo de gestão dos espaços públicos dos antigos IAPs. Como toda a propriedade dos conjuntos, inicialmente dos institutos, deveria ser repassada aos moradores, os espaços entre os blocos passou a ser apropriado como espaço coletivo, gerido pelos “condomínios”, formados por cada bloco coletivo.

No **Conjunto Várzea do Carmo** estes espaços coletivos entre os blocos, em sua maioria, foram impermeabilizados e transformados em estacionamento. Seu acesso foi restrito aos moradores dos blocos, cercados por muros ou grades. Em alguns deles os estacionamentos são cobertos ou até fechados. Em apenas dois casos o espaço foi conservado como coletivo de lazer, com uma praça coletiva dotada de vegetação e arborização, restrita aos moradores dos blocos. Nos outros, a vegetação é praticamente inexistente, visto que os blocos se alinham à calçada pública e a impermeabilização do solo alcança até os limites do condomínio. Os espaços destinados à implantação dos edifícios de oito pavimentos foram cercados e utilizados como campo de futebol ou quadras esportivas. Algumas edificações foram construídas no local para abrigar atividades comunitárias ou dos antigos IAPs. Hoje espaço é gerido pela associação dos moradores.

No **Conjunto Habitacional Mooca IAPI**, as alterações se deram de maneira muito semelhante. Os espaços entre blocos, agora geridos pelos condomínios, foram cercados, impermeabilizados e ocupados por estacionamento, na maioria deles, cobertos. A praça central do conjunto é cercada, com acesso restrito, dotada de equipamentos de parquinho infantil. Neste conjunto a presença de vegetação e arborização é mais recorrente, dando um aspecto agradável às suas ruas locais. Esta vegetação está localizada principalmente nos recuos existentes entre o bloco e o alinhamento da calçada, diferentemente do que acontece no caso do Conjunto Várzea do Carmo.

Na área do **Conjunto Habitacional Mooca IAPTEC** em que foram implantados blocos coletivos de habitação, as ocupações das porções entre blocos são semelhantes aos outros casos descritos. O perímetro do terreno de cada bloco foi cercado por muros ou grades e seu solo em geral foi impermeabilizado. De novo há a utilização deste espaço como estacionamento, sendo muito recorrente a auto-construção de uma cobertura para as vagas pri-



Conjunto Residencial Mooca- IAPI
Apropriação dos espaços

Fonte: google earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade



Conjunto Residencial Mooca- IAPTEC
Apropriação dos espaços

Fonte: google earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade

vativas. A vegetação existente é a arborização das calçadas públicas ao longo das vias ou o ajardinamento do recuo dos blocos em relação à rua.

A alteração das edificações e a ocupação total do lote

Na área do **Conjunto Habitacional Mooca IAPTEC** em que foram implantados lotes individuais e sobrados geminados, as construções originais são praticamente irreconhecíveis. As fachadas foram alteradas e o recuo frontal dos sobrados foi ocupado por estacionamentos na maioria deles cobertos. A vegetação é unicamente a arborização das calçadas públicas.

5.2.8. A DINÂMICA DAS ÁREAS ENVOLTÓRIAS

A inserção dos conjuntos habitacionais estudados no tecido urbano da região leste da Área Metropolitana de São Paulo e o processo de alterações que este sofreu no decorrer dos anos após a implantação mostram a relação destas porções de cidade construídas pelo Estado e o contexto urbano de seu entorno, como foi abordado na Parte B desta pesquisa. Em alguns casos, estes conjuntos se integraram ao tecido urbano existente e intensificaram sua urbanização a partir do incremento de sua população, em outros, eles se transformaram em espaços notadamente segmentados do tecido urbano da região leste.

A freqüente associação que se faz de que os conjuntos habitacionais mais afastados do centro consolidado da cidade e seus equipamentos sociais são mais propícios à degradação é, em parte, revista nestes casos estudados. Neste primeiro período estudado, o conjunto habitacional mais degradado é o que está mais próximo do centro consolidado e de equipamentos urbanos. Porém as intervenções viárias existentes em seu entorno segregam os espaços do conjunto de sua área envoltória. O que se deve notar, porém, é o seu grau de **acessibilidade** dentro do contexto urbano e sua **relação com o entorno existente**.



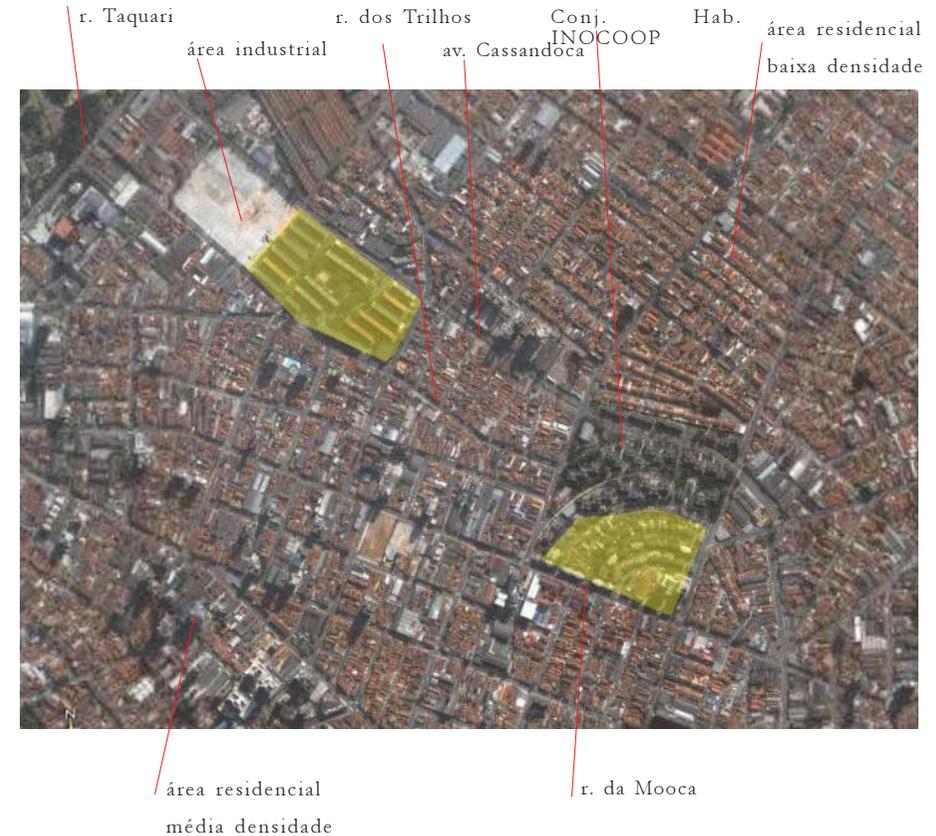
Conjunto Residencial Várzea do Carmo - IAPI Áreas Envoltórias

Fonte: google earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade

Os conjuntos que se relacionam com o tecido urbano existente

O entorno do **Conjunto Habitacional Mooca IAPI** conserva ainda hoje suas características de bairro residencial horizontalizado, a partir de edificações unifamiliares nos lotes individuais. Sua ocupação se consolidou tendo seus lotes todos ocupados. A edificação segue as características gerais dos bairros populares da cidade de São Paulo, onde há o sobrado residencial ocupando quase a totalidade do solo do lote. No lugar do trilho do trem inicialmente descrito, foi implantada a rua dos Trilhos. Nesta via, de intensa movimentação de veículos e pessoas e que margeia o conjunto habitacional, as edificações do lado oposto ao conjunto foram ocupadas por estabelecimentos comerciais. Nesta mesma rua, pela rigidez formal correspondente à funcionalidade residencial, os blocos do conjunto impedem a alteração do seu uso. Na av. Cassandoca, via que delimita o conjunto no seu perímetro oposto à av. dos Trilhos, não se observa esta mesma ocupação comercial das edificações, sendo a rua delimitada por muros de ambos os lados. No conjunto, o traçado viário de acesso aos blocos não coincide como existente em seu entorno, o que contribui para caracterizá-las como locais, dando um aspecto de fragmentação em relação ao entorno e unidade interna do conjunto.

No entorno do **Conjunto Habitacional Mooca IAPTEC** houve uma consolidação da ocupação de seu tecido urbano, seguindo ainda as características de bairro residencial horizontalizado. As características de seu entorno são as mesmas descritas no Conjunto Mooca IAPI, devido à sua proximidade. Da mesma maneira, na rua da Mooca, que margeia o conjunto, a ocupação comercial pode ser observada em toda sua extensão, inclusive no térreo dos blocos coletivos. O traçado viário se caracteriza, semelhante ao conjunto Mooca IAPI, pela descontinuidade de suas ruas. O seu desenho em curvas, acompanhando a declividade do terreno, configura características próprias ao bairro, se diferenciando do seu entorno desenhado com vias retilíneas e ortogonais.



Conjunto Residencial Mooca - IAPI / Mooca - IAPTEC Áreas Envoltórias

Fonte: google earth 2005. Elaboração: Patricia Zandonade

A segregação do entorno por intervenções urbanas posteriores

○ **Conjunto Várzea do Carmo**, já na época de sua implantação, se localizava em uma região consolidada de São Paulo, próxima ao centro da cidade, dotado de boa infra-estrutura e equipamentos urbanos. A trajetória de alterações sofridas pelo entorno do conjunto pode ser lida a partir das intervenções urbanas no centro da cidade, pela sua proximidade ao conjunto, em especial às proximidades do Parque Dom Pedro II, que margeiam o bairro. Elas foram em geral de natureza viária, na intenção de solucionar o intenso fluxo de veículos que cruzam o centro da cidade em direção à região leste ou seu percurso contrário. De um lado do conjunto habitacional foi implantada a av. do Estado como uma via rápida e de grande fluxo, que liga as regiões norte e sul das proximidades do centro. De outro lado, entre o conjunto e o Parque D. Pedro II, foi construído um complexo viário que compreende os viadutos do Glicério, o 31 de Março, o gov. Roberto de Abreu Sodré e a avenida Prefeito Passos. Ao lado há a Várzea do Glicério, margeada pela avenida Otto de Alencar.

Nota-se que o conjunto, apesar de estar localizado em uma porção central da cidade, dotado de plena infra-estrutura urbana, se encontra desvalorizado comercialmente e com suas edificações com sofrível estado de conservação, salvo uma ou outra exceção. Seu entorno se encontra degradado, onde se encontram ocupações precárias, faveladas e habitações subnormais em áreas públicas ou sob os viadutos. Também é bastante conhecida a existência freqüente de ocupação por cortiços.

A partir destas intervenções viárias, o acesso de pedestres ao conjunto se tornou uma tarefa difícil. Para o pedestre que sai da estação do metrô, a menos de 500 metros do conjunto, o acesso ao conjunto só pode ser feito após atravessar grandes avenidas movimentadas e cruzar passarelas ao lado da circulação intensa de veículos. O conjunto, bem como seu entorno, foi aos poucos sendo segregado do tecido urbano da cidade, a partir da falta de uma boa acessibilidade e integração com as outras porções da cidade.

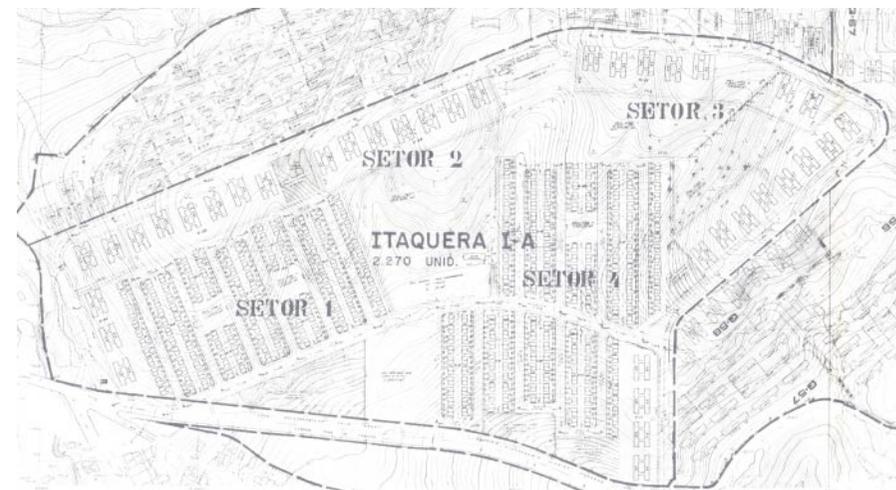
6. Conjuntos Habitacionais Conjuntos Implantados de 1964 a 1986.

Neste capítulo serão abordados os conjuntos habitacionais oficiais do período em questão. A breve abordagem dos aspectos quantitativos de cada conjunto selecionado e a análise de seus aspectos qualitativos, da mesma maneira como foram estudados no capítulo anterior, nos permite ter uma leitura contextualizada e comparativa das realizações dos dois períodos.

6.1. Aspectos Quantitativos. Ficha geral de dados.

Conjunto Itaquera 1A (Padre José de Anchieta)
Conjunto Itaquera 1B (Conjunto Padre Manoel da Nóbrega)
Conjunto Itaquera 1C (Conjunto Padre Manoel de Paiva)
Conjunto Itaquera 2 (Conjunto José Bonifácio)
Conjunto CECAP Zezinho Magalhães
Conjunto Habitacional Prestes Maia (COHAB Guaianazes)
Conjunto Habitacional São Paulo
Conjunto Habitacional Barro Branco (Castro Alves)
Conjunto Santa Etelvina I
Conjunto Santa Etelvina III
Conjunto Santa Etelvina IV
Conjunto Santa Etelvina V
Conjunto Santa Etelvina VI

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Itaquera 1A / Padre José de Anchieta
Data do projeto	1970 ¹
Data da entrega da obra	1982
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. Itaquera, Bairro Artur Alvim. São Paulo-SP
Área do terreno	394.513 m ² (39,45 hectares) ²
No. de unidades projetadas	1620 apartamentos 650 casas embrião 2.270 unidades no total
No. de unidades construídas	
População projetada	9080 habitantes
População atual	-
Densidade projetada	230 habitantes/hectare
Densidade atual	-
Taxa de ocupação do solo projetada%	
Taxa de ocupação do solo atual-	
Coefficiente de Aprov. Projetado	
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	19. 2725 m ² ????
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	59.191 m ²
Área pública atual	
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios) m ²	
Área de circulação (vias e calçadas)	95.825 m ²
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Planta geral



foto aérea 2005.

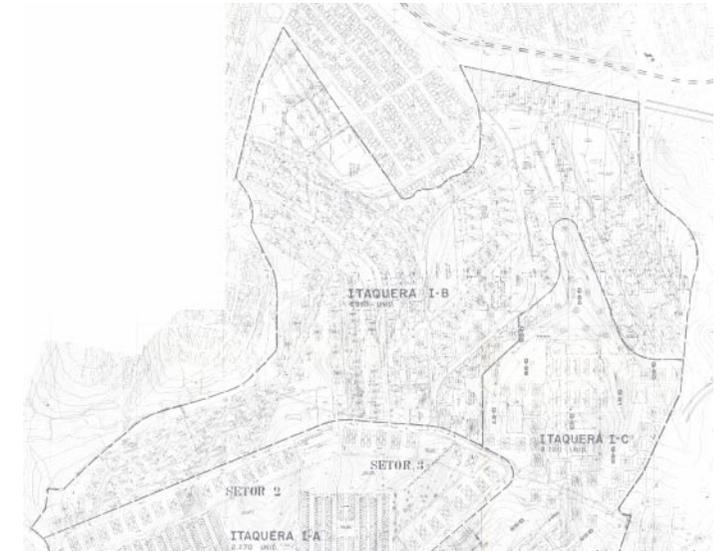


*fotografia 1984
acervo COHAB*

¹ Fonte: COHAB, 1970.

² Fonte: tabela de áreas constantes no projeto, arquivo COHAB-SP

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Itaquera IB
Padre Manoel da Nóbrega	
Data do projeto	1972
Data da entrega da obra	1983
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	R. Dr. Luis Aires, Bairro Artur Alvim. São Paulo-SP
Área do terreno	1.770.000 m ² (177,0 hectares) ³
No. de unidades projetadas	7270 apartamentos
No. de unidades construídas	7190 apartamentos ⁴
População projetada	29.080 habitantes
População atual	35.950 habitantes
Densidade projetada	160 habitantes/hectare ⁵
Densidade atual	200 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coeficiente de Aprov. Projetado	
Coeficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	19.2725 m ²
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	59.191 m ²
Área pública atual	
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)	m ²
Área de circulação (vias e calçadas)	m ²
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Planta geral



foto aérea 2005.



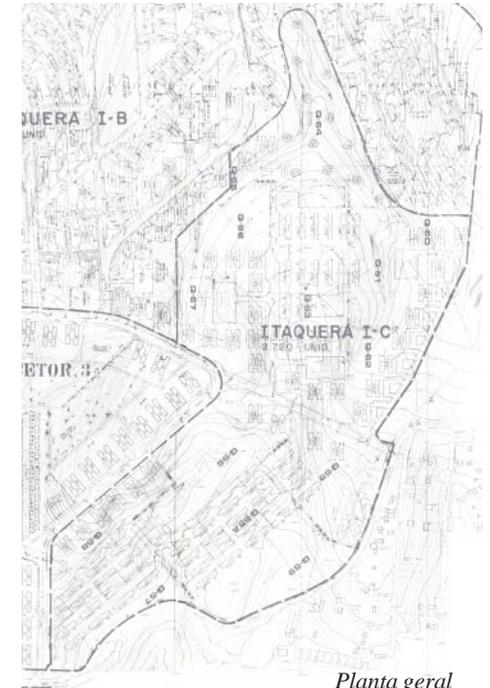
fotografia : Damiani, Amélia Luísa. 1993.

³ COHAB-SP, Conjunto Habitacional Nova Itaquera - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Autores: Prof. Dr. Francisco de P. Dias de Andrade e Prof. Dr. Brenno Cyrino Nogueira. Consultoria para Botti Rubin Arquitetos Ltda S/C. São Paulo, maio de 1970.

⁴ SLOMIANSKY, Adriana Paula. Cidade Tiradentes. A abordagem do Poder Público na Construção da Cidade. Tese de Doutorado. FAU USP. 2002.

⁵ Todos os projetos da COHAB-SP (com exceção do Conj Habit. JoséBonifácio) consideram o índice médio de cinco hab. por unidade de moradia, de acordo com a Superintendência de Planejamento e Projeto, COHAB-SP, 1999. In: Slomiansky, 2002.

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Itaquera 1C /Padre Manoel de Paiva
Data do projeto	1972
Data da entrega da obra	1983
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. Itaquera, Bairro Artur Alvim. São Paulo-SP
Área do terreno	354.970 m ² (35,4 hectares) ⁶
No. de unidades projetadas	2720 apartamentos
No. de unidades construídas	2720 apartamentos ⁷
População projetada	10880 habitantes
População atual	14560 habitantes
Densidade projetada	300 habitantes/hectare
Densidade atual	400 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	
Coefficiente de Aprov. Atual	
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)	-
Área de circulação (vias e calçadas)	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Planta geral



foto aérea 2005.

⁶ Idem nota 4

⁷ Idem

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Itaquera 2 / José Bonifácio
Data do projeto	1972
Data da entrega da obra	1980
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. João Batista Conti, Bairro Itaquera. São Paulo-SP
Área do terreno	2.813.302,40 m2 (281,3 hectares) ⁸
No. de unidades projetadas	18100 apartamentos 2360 casas embrião 1156 lotes
No. de unidades construídas	20460 unidades ⁹
População projetada	87.000 habitantes
População atual	102.300 habitantes ¹⁰
Densidade projetada	310 habitantes/hectare
Densidade atual	364 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	-
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)	-
Área de circulação (vias e calçadas)	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



foto aérea 2005.



*fotografia 2004
patricia zandonade*

⁸ COHAB-SP, Conjunto Habitacional Nova Itaquera - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Autores: Prof. Dr. Francisco de P. Dias de Andrade e Prof. Dr. Brenno Cyrino Nogueira. Consultoria para Botti Rubin Arquitetos Ltda S/C. São Paulo, maio de 1970.

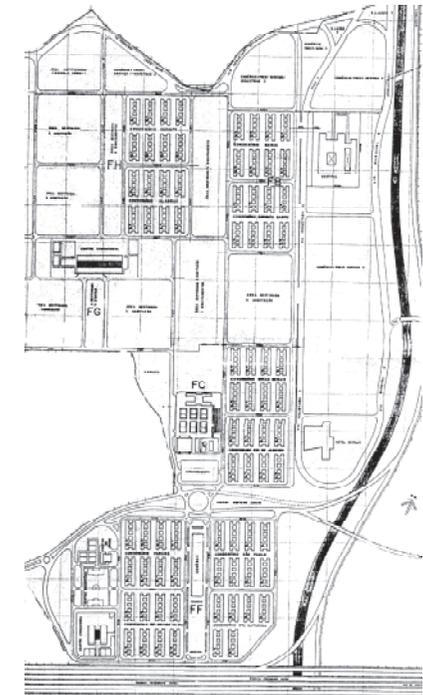
⁹ Idem nota 4

¹⁰ Idem nota 4.

Nome do conjunto	Conjunto CECAP /Zezinho Magalhães
Data do projeto	1967
Data da entrega da obra	1980
Equipe de Projeto	Vilanova Artigas
Executor	CECAP
Financiamento	BNH
Endereço	Bairro de Cumbica .Guarulhos-SP
Área do terreno	1.800.000 m2 (180,0 hectares) ¹¹ (15, 33 por “freguesia”)
No. de unidades projetadas	10560 apartamentos (1.920 por “freguesia”)
No. de unidades construídas	4680 unidades ¹²
População projetada	55.000 habitantes
População atual	18720 habitantes ¹³
Densidade projetada	305 habitantes/hectare
Densidade atual	305 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	-
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)-	-
Área de circulação (vias e calçadas)-	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



foto aérea 2001. Resolo.



Implantação. fonte CDHU



fotografia. rubano, 2001.

¹¹ COHAB-SP, Conjunto Habitacional Nova Itaquera - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Autores: Prof. Dr. Francisco de P. Dias de Andrade e Prof. Dr. Brenno Cyrino Nogueira. Consultoria para Botti Rubin Arquitetos Ltda S/C. São Paulo, maio de 1970.

¹² Idem nota 4

¹³ Idem nota 4

Nome do conjunto	Conjunto COHAB Guaianazes / Prestes Maia
Data do projeto	1972 ¹⁴
Data da entrega da obra	1973 - casas / 1979 - apartamentos / 1981 - comércio
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	R. Dr. Guilherme de A. Sodré, Bairro Cid.Tiradentes - São Paulo-SP
Área do terreno	208.967,80 m ² (20,8 hectares) ¹⁵
No. de unidades projetadas	260 apartamentos 1.000 casas embrião
No. de unidades construídas	1260 unidades ¹⁶
População projetada	5.040 habitantes
População atual	6.300 habitantes ¹⁷
Densidade projetada	252 habitantes/hectare
Densidade atual	315 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada %	
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)	-
Área de circulação (vias e calçadas)	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



foto aérea 2001. Resolo.



Implantação. fonte COHAB-SP



fotografia. Patricia Zandonade, 2004.

¹⁴ Idem nota 4

¹⁵ COHAB-SP, Conjunto Habitacional Nova Itaquera - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Autores: Prof. Dr. Francisco de P. Dias de Andrade e Prof. Dr. Brenno Cyrino Nogueira. Consultoria para Botti Rubim Arquitetos Ltda S/C. São Paulo, maio de 1970.

¹⁶ Idem nota 4

¹⁷ Idem

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional São Paulo I/II Presidente Juscelino Kubitscheck
Data do projeto	1980 ¹⁸
Data da entrega da obra	1985
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. José Higinio Neves, Bairro Cidade Tiradentes.São Paulo-SP
Área do terreno	795.600,00 m2 (79,5 hectares) ¹⁹
No. de unidades projetadas	3060 apartamentos 1434 casas embrião
No. de unidades construídas	4494 unidades ²⁰
População projetada	18.000 habitantes
População atual	22.470 habitantes ²¹
Densidade projetada	226 habitantes/hectare
Densidade atual	282 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada %	
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coeficiente de Aprov. Projetado	
Coeficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)-	-
Área de circulação (vias e calçadas) -	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Implantação. fonte COHAB-SP



foto satélite. google earth 2005.

¹⁸ Arquivo COHAB-SP.

¹⁹ COHAB-SP, Conjunto Habitacional Nova Itaquera - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Autores: Prof. Dr. Francisco de P. Dias de Andrade e Prof. Dr. Brenno Cyrino Nogueira. Consultoria para Botti Rubin Arquitetos Ltda S/C. São Paulo, maio de 1970.

²⁰ Idem nota 4

²¹ Idem

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Barro Branco I -Castro Alves
Data do projeto	1980 ²²
Data da entrega da obra	1986
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Rua Básico Puntel, Bairro Cid. Tiradentes. São Paulo-SP
Área do terreno	467.584,51 m2 (46,7 hectares) ²³
No. de unidades projetadas	960 apartamentos 1.224 casas embrião
No. de unidades construídas	2.184 unidades ²⁴
População projetada	8.736 habitantes
População atual	10.920 habitantes ²⁵
Densidade projetada	187 habitantes/hectare
Densidade atual	233 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)	-
Área de circulação (vias e calçadas)	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—

²² Arquivo COHAB-SP.

²³ Idem nota 19

²⁴ Idem nota 4

²⁵ Idem



Implantação. fonte COHAB-SP



foto satélite. Resolo, 2001.

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Santa Etelvina I A/B , VI A
Data do projeto	1980 ²⁶
Data da entrega da obra	1985
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. dos Metalúrgicos, Bairro Cidade Tiradentes.São Paulo-SP
Área do terreno	1.241.558,44 m2 (124,5 hectares) ²⁷
No. de unidades projetadas	3760 apartamentos 1395 casas embrião
No. de unidades construídas	5155 unidades ²⁸
População projetada	20.620 habitantes
População atual	25.775 habitantes ²⁹
Densidade projetada	165 habitantes/hectare
Densidade atual	207 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada %	
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)- Área de circulação (vias e calçadas)-	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Implantação. fonte COHAB-SP



foto Patricia Zandonde, 2005.

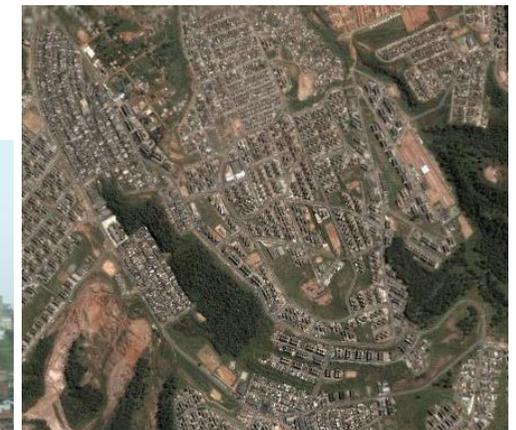


foto satélite. google earth 2005.

²⁶ Arquivo COHAB-SP.

²⁷ Idem nota 19

²⁸ Idem nota 4

²⁹ Idem

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Santa Etelvina III A
Data do projeto	-
Data da entrega da obra	1985 ³¹
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. dos Metalúrgicos, Bairro Cidade Tiradentes.São Paulo-SP
Área do terreno	323.538,11 m2 (32,3 hectares) ³²
No. de unidades projetadas	2080 apartamentos
No. de unidades construídas	2080 unidades ³³
População projetada	8320 habitantes
População atual	10.400 habitantes ³⁴
Densidade projetada	257 habitantes/hectare
Densidade atual	322 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	-
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)-	-
Área de circulação (vias e calçadas)-	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



foto satélite. google earth 2005.



Implantação. fonte COHAB-SP



foto Patricia Zandonde, 2005.

³⁰ Centralidade com predominância de atividades informais.

³¹ Arquivo COHAB-SP.

³² Idem nota 4

³³ Idem nota 4

³⁴ Idem

³⁵ Centralidade com predominância de atividades informais.

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Santa Etelvina IV A
Data do projeto	-
Data da entrega da obra	1984
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. dos Metalúrgicos, Bairro Cidade Tiradentes.São Paulo-SP
Área do terreno	1.002.508,00 m2 (100,2 hectares) ³⁶
No. de unidades projetadas	1.440 apartamentos 1.263 casas embrião
No. de unidades construídas	2.703 unidades ³⁷
População projetada	10.812 habitantes
População atual	13.515 habitantes ³⁸
Densidade projetada	335 habitantes/hectare
Densidade atual	418 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada %	
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)-	
Área de circulação (vias e calçadas)-	
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—



Implantação. fonte COHAB-SP



foto satélite Resolo, 2001

³⁶ Idem nota 19

³⁷ Idem nota 4

³⁸ Idem

³⁹ Centralidade com predominância de atividades informais.

Nome do conjunto	Conjunto Habitacional Santa Etelvina V A
Data do projeto	-
Data da entrega da obra	1986
Equipe de Projeto	COHAB-SP
Executor	COHAB-SP
Financiamento	BNH
Endereço	Av. dos Metalúrgicos, Bairro Cidade Tiradentes.São Paulo-SP
Área do terreno	1.142.032,00 m2 (114,2 hectares) ⁴⁰
No. de unidades projetadas	936 apartamentos 688 casas embrião
No. de unidades construídas	1.624 unidades ⁴¹
População projetada	6.496 habitantes
População atual	8.120 habitantes ⁴²
Densidade projetada	57 habitantes/hectare
Densidade atual	71 habitantes/hectare
Taxa de ocup. do solo projetada	%
Taxa de ocup. do solo atual	-
Coefficiente de Aprov. Projetado	-
Coefficiente de Aprov. Atual	-
Área de equipamentos projetada (escola, creche, clube, etc)	-
Área de equipamentos atual	-
Área pública projetada (praças, parques)	-
Área pública atual	-
Área coletiva projetada	-
Área coletiva atual (condomínios)	-
Área de circulação (vias e calçadas)	-
Faixa de renda da população considerada no projeto	—
Faixa de renda da população atual	—

⁴⁰ Idem nota 19

⁴¹ Idem nota 4

⁴² Idem nota 4



Implantação. fonte COHAB-SP

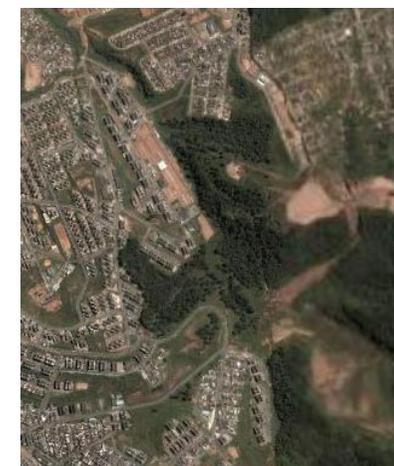


foto satélite. google earth 2005.

6.2. ASPECTOS FUNCIONAIS E QUALITATIVOS

6.2.1. O SÍTIO E SEU ENTORNO. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Entorno urbanizado. Contraste de padrão urbano

Os conjuntos habitacionais estudados, Conjunto Itaquera 1A (Padre José de Anchieta), Itaquera 1B (Conjunto Padre Manoel da Nóbrega), Itaquera 1C (Conjunto Padre Manoel de Paiva), Itaquera 2 (Conjunto Jose Bonifácio) e CECAP Zezinho Magalhães são implantados em grandes terrenos, afastados das áreas já consolidadas. A figura da época da sua entrega, ilustra como se deu a implantação do Conjunto Itaquera 1, registrando a situação no ano de 1982. É evidente o contraste entre os padrões urbanos do conjunto habitacional e o padrão urbano do seu entorno.

A implantação ortogonal de seu traçado desconsidera a característica topográfica do terreno e acentua a padronização da solução de projeto para as unidades ou blocos.

Observando a figura, nota-se que a implantação do **Conjunto Habitacional José Bonifácio** aconteceu de forma similar. Seu entorno se configura a partir de padrões tradicionais de urbanização.

A ocupação do entorno nestes casos pode ser descrita a partir dos padrões tradicionais de elementos que compõem os espaços, entre eles a quadra, o lote individual e a rua, como espaço único de acesso e que se contrapõe às áreas privadas dos lotes.

A partir das ilustrações confere-se ainda a ausência de uma infra-estrutura completa, como asfalto, iluminação pública e mesmo fornecimento de energia elétrica e sistema de esgoto no bairro envoltório ao sítio do conjunto. Mas a estruturação e relação espacial destas ocupações se dão a partir destes elementos componentes da cidade tradicional. As edificações, todas térreas, são pequenas e muito próximas uma das outras, provavelmente pela dimensão reduzida dos lotes. Sua implantação no terreno não possui uma regularidade, ora sendo encostadas no alinhamento da calçada, ora se afastando dele.



*Implantação do Conjunto Itaquera 1 na época da sua entrega.
fonte: Arquivo COHAB-SP*



*Implantação do Conjunto Itaquera 2 (José Bonifácio) na época da sua entrega.
fonte: Arquivo COHAB-SP*

Nas vias de circulação do entorno observa-se sua descontinuidade em relação às vias do conjunto habitacional implantado. A existência de grandes taludes relacionados com a necessidade de aterro das áreas de implantação dos blocos do conjunto, mostra a desconsideração de uma continuidade com o entorno no projeto de implantação. Estas medidas mostram ainda uma intervenção grande no sítio natural com grandes terraplanagens para assentar a mesma forma de bloco repetidas vezes, em terrenos de diferentes topografias. A ilustração mostra ainda a existência de porções de solo sem nenhuma ocupação urbana.

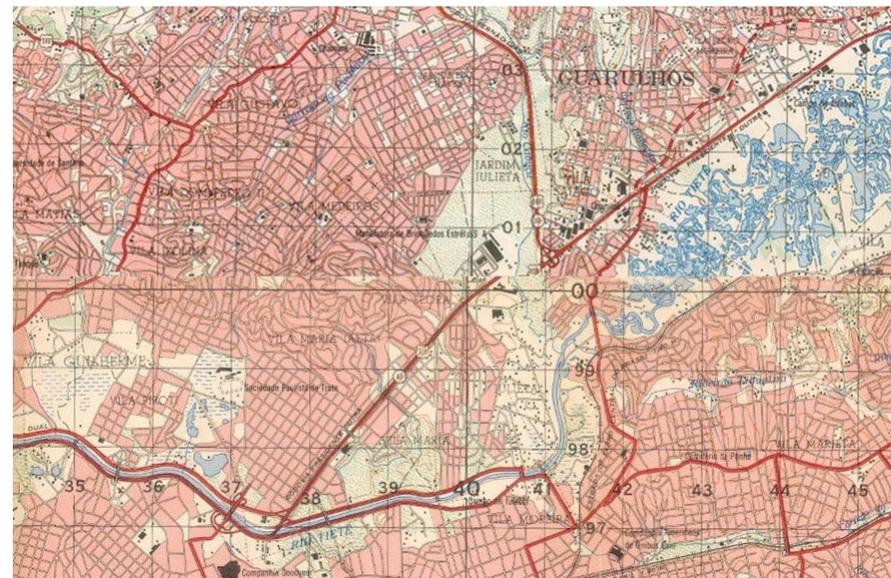
O conjunto habitacional implantado contrasta com a paisagem do sítio em geral. **A identificação dos elementos quadra, lote, rua, se dissolve na paisagem.** Nestas novas características de espaço urbano, podem ser identificados um conjunto idêntico de blocos verticalizados e implantados sobre um grande gramado verde, contínuo e sem delimitação. O projeto propõe todo o térreo como espaço público, tendo as ruas não mais como espaço de relação e estruturação entre as quadras, mas agora como vias de circulação que cortam o gramado contínuo. O acesso aos blocos se dá através de passarelas que ligam as ruas à edificação, atravessando o gramado circundante. Existe um grande espaçamento entre os blocos, implantados paralelos entre si, com o intuito de garantir insolação e ventilação. O conjunto habitacional se insere como um novo modelo de espaço urbano, dentro de um contexto tradicional de cidade.

O **Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães** foi implantado no município de Guarulhos, em uma região próxima dos limites com São Paulo, onde a ocupação urbana já acontecia, mas de maneira dispersa. Em seu entorno já se situavam alguns equipamentos urbanos de importância regional, como o Aeroporto Internacional de Cumbica e a rodovia Presidente Dutra, com algumas plantas industriais já instaladas em seu percurso.

Como na grande maioria dos assentamentos ocorridos na região estudada, seu entorno era ocupado por loteamentos populares privados, baseados em uma estrutura tradicional de urbanização, com definições claras de lotes, quadras, ruas, etc. Além dos equipamentos urbanos citados, a região envoltória era basicamente de ocupação residencial de baixa renda e de edificações térreas sem uma regulação efetiva da ocupação da região.



Implantação do Conjunto Itaquera I na época da sua entrega. fonte: Arquivo COHAB-SP



Mapa do entorno do Conjunto Residencial CECAP Zezinho Magalhães IBGE, 1972.

O conjunto se implantou no sítio sem abordar como elemento importante a estrutura urbana, mesmo que escassa, existente no entorno. As vias de circulação consideradas foram somente as estruturais da região, como a via Dutra, principal via de entrada na região, e a av. Monteiro Lobato, que cruza o conjunto e lhe dá acesso. O seu traçado assumiu uma lógica interna desassociada do entorno, marcando sua unidade urbana independente das estruturas pré-existentes.

Entorno rural. O conjunto afastado do tecido urbano pré-existente

O Conjunto Guaianazes, conhecido também pelo nome de **Conjunto Prestes Maia**, foi um dos primeiros a serem implantados na região do Complexo Tiradentes, formado pelos conjuntos Sta Etelvina, em suas várias etapas de implantação. A partir da ilustração, observa-se que em 1972, um ano antes do início das obras da primeira etapa do conjunto, a região possuía características rurais, com alguns pequenos pontos ocupados por lotes ou chácaras. A região se encontrava além dos limites da mancha urbana da época.

A ligação com o restante do tecido urbano acontece através de uma única via que acompanha o córrego Itaquera ou Lajeado, ainda não canalizado no período. O Jardim Vilma Flor era um dos poucos lugarejos já urbanizados, porém pouco ocupado, ao longo da via que o ligava aos bairros próximos à linha férrea. De uma maneira geral, observando a ilustração, nota-se os baixos índices de ocupação e densidade da região, onde os loteamentos ainda estavam fracamente edificadas.

Nos conjuntos **Santa Etelvina**, de grande escala, a implantação dos blocos padrões, retilíneos, alongados e sem desnível, nos diferentes sítios e topografias dos conjuntos, exigem que sejam criados platôs nivelados para o seu assentamento.

“O que se viu, entretanto, foi uma outra prática de investimento de recursos públicos que, a pretexto dessas premissas, servia ao lobby das empreiteiras, extraindo renda nos trabalhos de movimentação de terra e produzindo desastres ambientais e urbanos. Cidade Tiradentes foi implantada em área rural, numa situação absolutamente desprovida de



Implantação do Conjunto Sta Etelvina na época de sua entrega, 1983. Fonte: arquivo COHAB-SP



Remoção de terras para a implantação do Conjunto Sta. Etelvina, 1983. Fonte : Arquivo COHAB-SP



**Complexo de Conjuntos Habitacionais Cidade Tiradentes
(Santa Etelvina, Prestes Maia, Castro Alves, Jd. São Paulo)
foto satélite 1972**

Fonte: Nakano, Anderson, 2001.

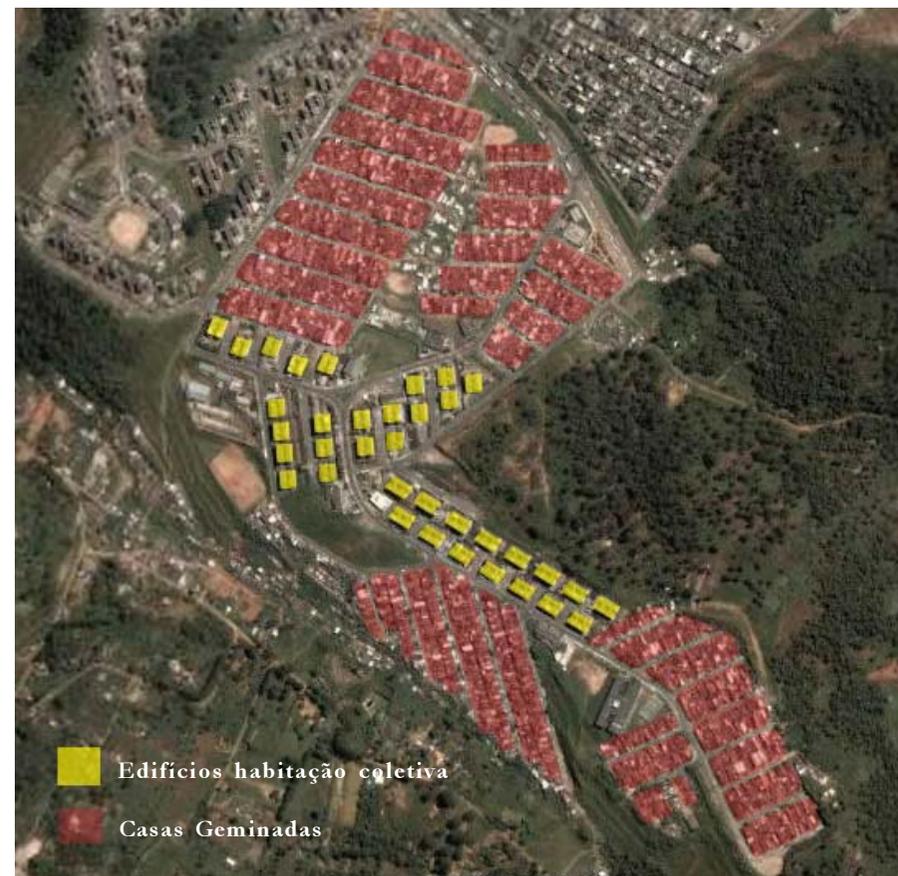
*sinais urbanos anteriores e produziu a destruição extensiva de vegetação significativa ou das fazendas anteriormente existentes, substituindo-as por paisagem desértica. A retirada da cobertura vegetal e a alteração geológica das camadas do solo pela patamarização desencadearam sérios problemas ambientais, embora em escala e efeitos diferentes daqueles da cidade informal.*⁴⁴

Isto leva a concluir que os diversos sítios, bem como sua orientação solar, não foram considerados como condicionantes de projeto. Apesar de se notar um esforço na adequação dos blocos ao longo das curvas de nível dos terrenos, acaba sempre sendo a topografia adequada ao bloco padrão e não o bloco sendo adequado ao seu condicionante ambiental.

6.2.2. HABITAÇÃO COLETIVA X HABITAÇÃO INDIVIDUAL

Densidades Baixas

O **Conjunto Prestes Maia** teve seu projeto baseado principalmente em lotes individuais. Inicialmente a COHAB priorizava este modelo de ocupação para suas construções, tendo a empresa adotado o padrão de habitação coletiva somente em etapas posteriores à implantação do conjunto. Seu terreno totaliza uma área de 20,90 hectares, onde foram implantadas 1.260 unidades. Em sua maior parte, nos lotes individuais, a densidade proposta foi em torno de 80 habitantes por hectare (hab/ha). Nos **Conjuntos Santa Etelvina IV e V**, o projeto foi constituído por habitações unifamiliares, em sua maioria. As habitações coletivas foram utilizadas em pequena proporção dos terrenos e onde foram implantadas casas unifamiliares, a densidade geral foi de 80 habitantes por hectare. Neste conjunto, os vazios contribuem para a queda no índice de densidade, já que se considera o índice bruto.

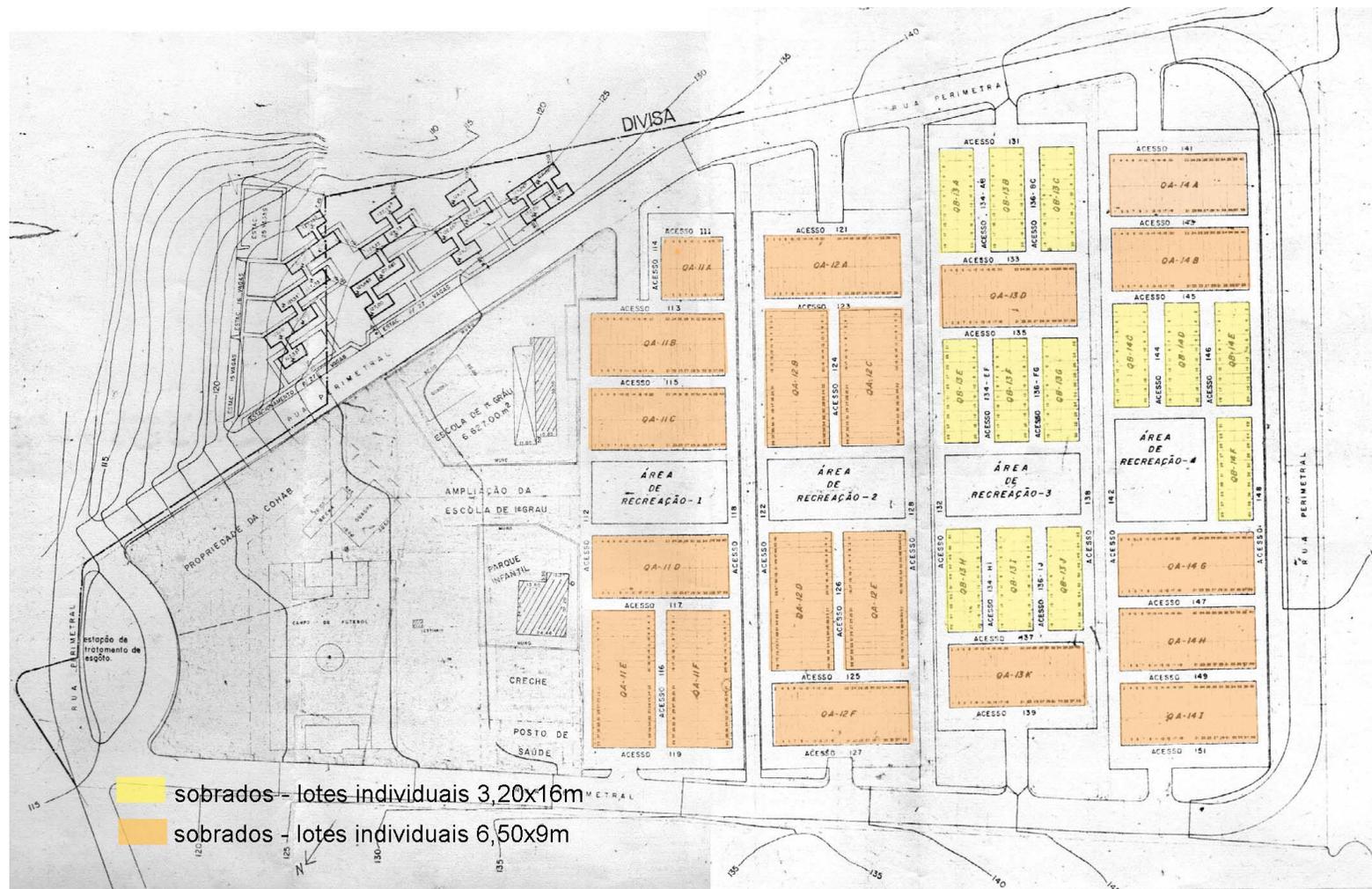


Conjunto Habitacional Santa Etelvina IV
Habitação Coletiva x Habitação Unifamiliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.

⁴⁴ USINA, Centro de Trabalho para o Ambiente Habitado. 2003.

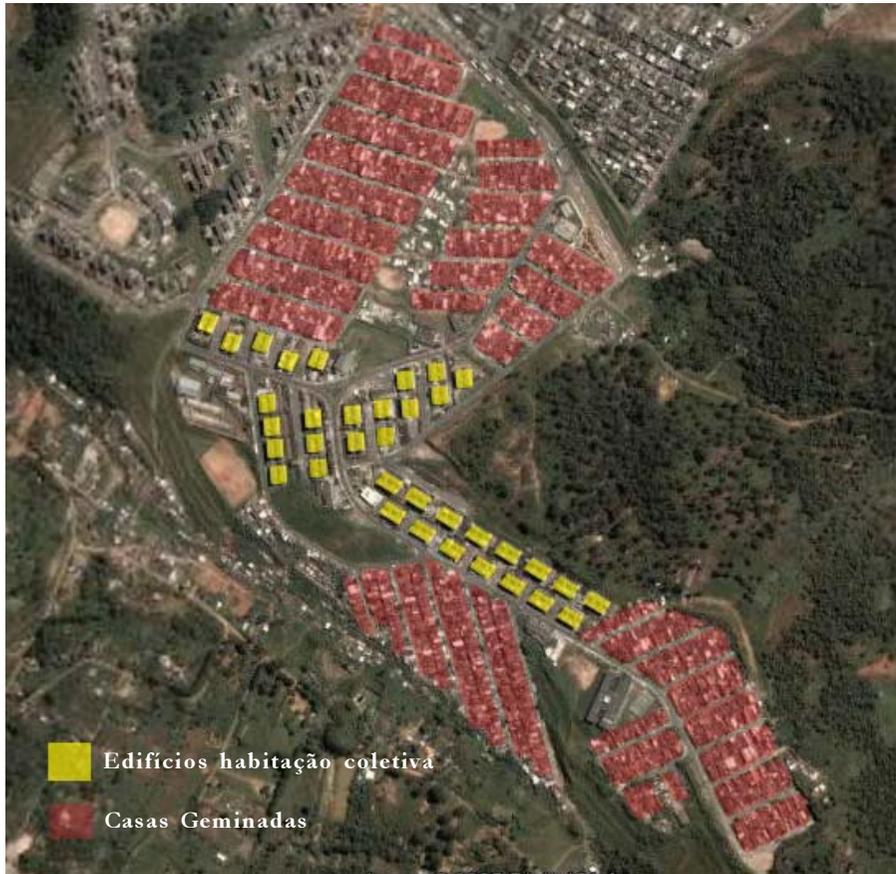
⁴⁵ Os índices construtivos que nos referimos aqui corresponde às restrições de área e perímetro das construções, dentre os principais, a taxa de ocupação – porcentagem da área do terreno ocupada pelo perímetro da construção, e o coeficiente de aproveitamento – quantidade de área construída permitida em relação ao tamanho do terreno.



Conjunto Habitacional Prestes Maia Habitação Coletiva x Habitação Unifamiliar

Mapa fonte: COHAB-SP

Elaboração: Patricia Zandonade



Conjunto Habitacional Santa Etelvina IV
Habitação Coletiva x Habitação Unifamilliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Santa Etelvina V
Habitação Coletiva x Habitação Unifamilliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Santa Etelvina 1A
Habitação Coletiva x Habitação Unifamilliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Jd. São Paulo
Habitação Coletiva x Habitação Unifamilliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.

Densidades Médias

Os projetos dos **Conjuntos Habitacionais São Paulo e Barro Branco** adotam também em sua maioria o lote individual como padrão urbano, apesar de já mesclar com algumas áreas em que são utilizados os padrões de habitação coletiva. Nestes conjuntos, a densidade proposta para as áreas de habitação unifamiliar estava em torno de 200 habitantes por hectare (hab/ha)

No Conjunto Itaquera foi prevista a implantação de habitação coletiva na maior parte de seu projeto, além de casas unifamiliares em lotes individuais, em uma pequena parcela de seu território. No Conjunto **Itaquera 1A (Conjunto Padre José de Anchieta)** composto em sua grande maioria por casas térreas, a densidade total projetada estava em torno de 180 unidades por hectare.

No entorno do Conjunto Habitacional Itaquera o solo urbano possuía características semelhantes a este tipo de ocupação, porém os loteamentos ainda possuíam uma ocupação dispersa, contendo ainda muitos vazios. Caracterizava uma região de baixa densidade e construções térreas, desconsiderando ainda as porções sem nenhuma interferência urbana cobertas por vegetação. O conjunto Itaquera propunha um adensamento do terreno ocupado, verticalizando a maior parte de suas edificações e adotando a habitação coletiva. A ventilação e a insolação são buscadas a partir dos afastamentos dos blocos.

No **Conjunto Itaquera 1B (Conjunto Padre Manoel da Nóbrega)** a densidade total ficou em torno de 160 habitantes por hectare (hab/ha).

O **Conjunto Santa Etelvina VI** também foi projetado exclusivamente com habitações coletivas. A densidade geral proposta foi de 240 habitantes por hectare. Apesar do conjunto ser implantado somente com habitações coletivas, a densidade total não ganha um grande incremento. Isto pode ser explicado pela grande quantidade de vazios no terreno do conjunto.



Conjunto Habitacional Itaquera 1A
Habitação Coletiva x Habitação Unifamiliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.



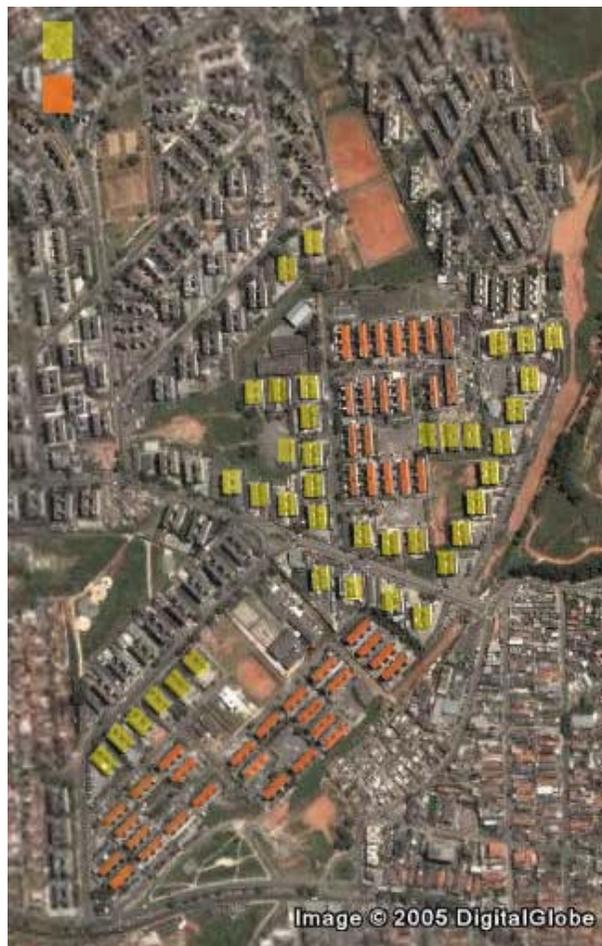
**Conjunto Habitacional Santa Etelvina
6A**
**Habitação Coletiva x Habitação
Unifamiliar**

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Itaquera 1B
Habitação Coletiva x Habitação Unifamiliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Itaquera 1C
Habitação Coletiva x Habitação Unifamilliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Santa Etelvina 1B
Habitação Coletiva x Habitação Unifamilliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.

Densidades Altas

No **Conjunto Itaquera 1B (Conjunto Padre Manoel da Nóbrega)** a densidade total ficou em torno de 160 habitantes por hectare (hab/ha). Já no **Itaquera 1C (Conjunto Padre Manoel de Paiva)** este mesmo padrão foi de aproximadamente 300 habitações por hectare. Este conjunto foi projetado adotando somente a solução de blocos coletivos de habitação.

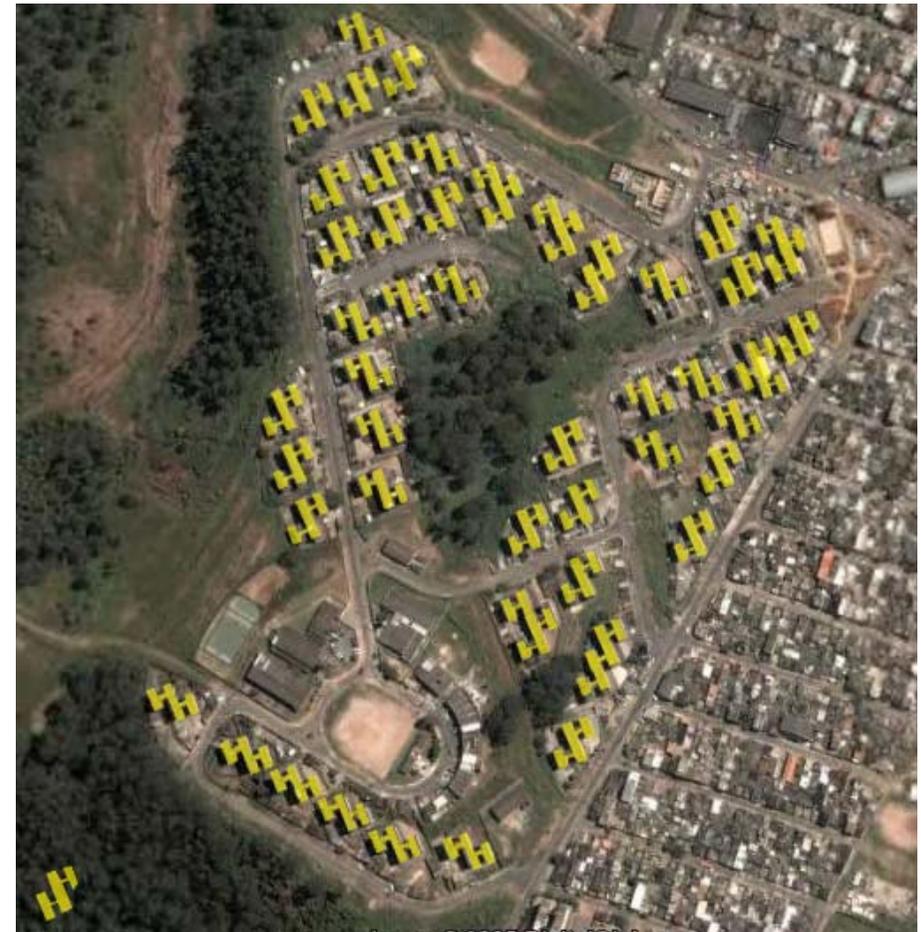
No **Conjunto Itaquera 2 (Conjunto José Bonifácio)**, a utilização de habitação coletiva e unifamiliar cobriu parcelas quase equivalentes do território, procurando uma variação maior nos padrões urbanos. Nas regiões onde foram implantadas casas unifamiliares, a densidade geral foi de 160 habitantes por hectare. Já nas áreas onde se instalaram habitações coletivas há uma densidade de 512 habitações por hectare.

No **Conjunto Santa Etelvina III**, constituído somente por habitações coletivas, a densidade adotada gira em torno de 260 habitantes por hectare (hab/ha).

O **Conjunto CECAP Zezinho Magalhães** teve como proposta somente o padrão coletivo de habitação. A densidade constante pelo projeto foi de 423 habitantes por hectare. Deve-se destacar que apesar do sistema de política de habitação se restringir somente ao fornecimento de casa própria, eliminando qualquer programa de moradia pública de aluguel, a opção pela habitação coletiva ainda é predominante.

Neste novo período, o morador passa a ser proprietário de sua unidade, da mesma forma que o membro das casas unifamiliares possui a propriedade de seu lote. A adoção massiva do padrão “modernista” de habitação coletiva foi implementada de maneira predominante nos projetos da COHAB-SP. Os técnicos que atuavam na companhia tinham ainda uma formação orientada por esta vertente teórica, herança dos modelos consagrados dos IAPs, das realizações europeias pós-guerra (principalmente a França e seus teóricos modernistas) e da repercussão do padrão das super-quadras de Brasília como modelo ideal.

O projeto do Conjunto CECAP Zezinho Magalhães tem um papel importante na afirmação desta opção de habitação, onde seus arquitetos, Vilanova Artigas e Paulo Mendes da Rocha tinham grande



Conjunto Habitacional Santa Etelvina 3A
Habitação Coletiva x Habitação Unifamiliar

Foto satélite fonte: google earth 2005.

representatividade entre os arquitetos do país. A divulgação deste projeto nas publicações técnicas do país, e mesmo do exterior, corrobora para a afirmação do “modelo ideal” de moradia popular provido pelo Estado. A visão tecnicista e “reformadora social” do projeto de arquitetura, a desconsideração à realidade da vida cotidiana do morador, do modelo de gestão dos espaços nas decisões de projeto e de política pública, ainda são notáveis.

6.2.3. A ESCALA DO PROJETO

O projeto de arquitetura na escala do projeto urbano.

Os conjuntos habitacionais estudados atingiram uma escala que pode ser comparada a um projeto de uma nova cidade. Conjuntos como o **Itaquera 1**, um dos primeiros a serem construídos, com 8.130 unidades em uma primeira etapa e depois com um total de 12.414 moradias, tinham uma previsão de ocupação para em média 50.000 pessoas. Este porte de conjunto atinge uma dimensão que cobre vastas extensões de terra. A maioria dos conjuntos implantados nesse período possui esta característica, ocupando grandes porções do tecido urbano a partir de uma mesma solução de projeto.

Outro exemplo marcante é o conjunto **Santa Etelvina**, que hoje compõe o Complexo Tiradentes. Apesar de ser idealizada no final da década de 70, sua primeira etapa foi entregue somente em 1982, com 3.115 unidades de habitação.

Nas ocupações urbanas do entorno do terreno do **Conjunto Itaquera**, de padrão ainda tradicional, pode-se identificar uma clara distinção entre as definições de escala de projeto urbano e projetos das edificações. Mesmo não se pode dizer que estes espaços não foram planejados e que não existiu efetivamente um projeto, pois o modelo de espaço propiciava a clara divisão entre as escalas do urbano e da edificação. Existe a definição de parcelamento deste solo, das vias de circulação, dos espaços públicos como as praças (mesmo que estas não sejam tão presentes no entorno) e das calçadas de pedestres, além da conceituação dos índices construtivos⁴⁵, parâmetros de uso e ocupação, dentro dos lotes individuais.



Conjunto Habitacional Itaquera 1
Escala do Projeto

Foto satélite fonte: google earth 2005.

Dentro da política do SFH, a produção dos conjuntos habitacionais estava alinhada a uma idéia de construção maciça de unidades a baixo custo final. Esta política pretendia atender de forma quantitativa às demandas crescentes. As terras adquiridas para essa política de habitação consistiam geralmente em grandes porções de territórios. Essas glebas, afastadas das regiões urbanas consolidadas, foram adquiridas a partir de uma busca por terrenos com menores custos, visando o barateamento final das unidades. No caso do Conjunto Itaquera, as regiões utilizadas para sua implantação eram provenientes das reservas de terras do antigo IAPI, repassadas então para a COHAB-SP com a finalidade de serem utilizadas para habitação de baixa renda.

O projeto de Itaquera foi pensado a partir de um terreno de 112,48 hectares, ainda de características rurais e não urbanizado, adquirindo assim uma escala de projeto urbano, ou seja, de uma proposta para uma porção da cidade. Tratava-se de um local com uma dimensão que propiciava a experimentação de modelos diferentes de urbanização, área ainda natural e sem intervenção humana.

Não se tratava de pensar o edifício a ser construído dentro de uma estrutura urbana pronta, mas de pensar no espaço desejado para abrigar os edifícios que melhor respondessem às questões de demanda de habitação crescentes no período. Nesse processo, a escala da edificação se mistura com a de projeto urbano, adquirindo e consolidando as características já utilizadas nas propostas de construções da arquitetura desenvolvidas até então pelos órgãos oficiais de provisão de habitação, já demonstrados anteriormente. **Este tipo de intervenção se tornou possível a partir da atuação do Estado na construção da cidade** e de sua edificação propriamente dita, não só regulando a ocupação do solo e determinando índices, mas também definindo o programa de usos para o espaço e suas relações, além de sua própria construção das unidades de moradia.



Conjunto Habitacional Santa Etelvina
Escala do Projeto

Foto satélite fonte: google earth 2005.

⁴⁶ Segawa, Hugo. Arquiteturas do Brasil. Edusp. 1998. São Paulo.

A hierarquização das escalas urbanas

O **Conjunto Zezinho Magalhães** pode também ser observado como uma grande extensão de tecido urbano proposto. O que diferencia este projeto dos demais implantados neste período é a criação de uma hierarquização das escalas com uma proposta de agrupamentos de blocos. Enquanto os conjuntos propostos pela COHAB – SP simplificam o tecido urbano em apenas duas escalas, a da unidade e a da cidade, o conjunto do CECAP já propõe uma hierarquização considerando a complexidade do tecido urbano que percorre o intervalo entre a unidade habitacional e a cidade.

O projeto do Conjunto abrangiu uma área de 180 hectares, proveniente da política de terras do CECAP. Todo o sítio foi pensado como um mesmo planejamento, que ia desde o traçado geral do conjunto até o projeto do mobiliário. Era o projeto em uma escala total.

Ele foi um dos primeiros a ser implantado pela Companhia a partir de uma idéia de verticalização das edificações e de uma nova forma de apropriação do solo urbano. Sua forma de implantação está próxima da solução adotada por Lúcio Costa no plano de Brasília, baseado nas super quadras, gerando uma unidade de vizinhança a partir da gestão dos espaços coletivos. Esta característica foi descrita pelos autores com o termo *freguesia* - usado no urbanismo português se referindo a uma comunidade com vínculos eclesiásticos⁴⁶ - que compreendia um agrupamento de edifícios em cerca de 15 hectares, com população prevista de 9.884 habitantes.

Neste projeto de conjunto habitacional nota-se uma hierarquização das escalas de espaços urbanos, fator que o diferencia das realizações dos conjuntos da COHAB-SP no mesmo período. A intenção de criar núcleos de vizinhança a partir de seus espaços comuns é evidenciada. Estas *freguesias* se articulam em torno de outros espaços urbanos públicos de acesso geral do conjunto, providos de equipamentos urbanos, serviços e comércio. Apesar das *freguesias* ainda terem uma grande dimensão em relação aos espaços individuais, a adoção deste princípio introduz uma gradação na escala dos espaços. Neste sentido, a escala do conjunto em geral, que pode ser associada à



“freguesia” nas super-quadras de Brasília
fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Santa Etelvina
Escala do Projeto

Foto satélite fonte: google earth 2005.

⁴⁶ Segawa, Hugo. *Arquiteturas do Brasil*. Edusp. 1998. São Paulo.

dimensão de uma porção de cidade, passa a ser hierarquizada em outras menores, passando do público para o privado de maneira um pouco mais gradual. Como neste período os programas não tinham mais de um sistema de habitação por locação, a adoção de escalas menores de unidades urbanas propicia a geração de uma gestão condominial destes locais. Isto gera uma nova forma de apropriação do espaço urbano, o **coletivo**, onde a responsabilidade de manutenção e de uso estão atribuídos a determinados núcleos de vizinhança e condomínios.

○ **Conjunto Prestes Maia** possui uma área de 20,90 hectares, implantado em sua maioria com casas isoladas nos lotes e algumas áreas com habitação coletiva. Este conjunto, apesar de estar em uma região com pouca acessibilidade, foi um dos primeiros a serem implantados. Ele inicia a ocupação de toda a região que viria a ser chamada de Complexo Tiradentes. Neste projeto observa-se que sua estrutura ainda busca uma hierarquização dos espaços urbanos. As ruas do projeto possuem pelo menos três níveis de escala. Ao redor do sítio há uma avenida periférica que liga o conjunto com as demais estruturas viárias da região e em seguida, há as ruas que ligam cada um dos quatro agrupamentos de lotes a esta avenida geral do bairro. Finalmente temos as ruas locais, de dimensões reduzidas, que dão acesso aos lotes individuais.

○ padrão de urbanização dos demais conjuntos em lotes individuais (**Conjunto Habitacional São Paulo, Barro Branco-Castro Alves e Santa Etelvina IV, V e I**) propicia que seja criada esta hierarquia de escalas urbanas. Apesar de não possuir um traçado tão claramente hierarquizado como o Conjunto Prestes Maia ou uma definição clara das “freguesias” como no caso do Conjunto Zezinho Magalhães, eles propiciam que a rua funcione como uma ligação entre os diversos espaços individuais, como um meio de articulação entre os espaços privados. Isto cria a possibilidade de transformar a rua local em uma área de redução da escala do urbano. Porém sua gestão ainda está a cargo da municipalidade, sendo um espaço público.



Conjunto Habitacional Prestes Maia
Escala do Projeto

Foto satélite fonte: google earth 2005.

⁴⁷ Segundo o Departamento de Economia e Planejamento Econômico. IFCH/UNICAMP em Programas de Pesquisa sobre o Mercado, os principais objetivos específicos da criação do FGTS foram: i) elevar a taxa de poupança da economia, criando um fundo que pudesse ser aplicado no setor habitacional para dar um impulso à construção civil, permitir a reativação da taxa de crescimento do emprego e reduzir o “déficit habitacional”; ii) favorecer a rotatividade da força de trabalho, servindo também como mecanismo de rebaixamento dos salários.” In: Souza, Maria Tereza Xavier (1999)



Conjunto Habitacional Itaquera 2
Escala do Projeto

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Jd. São Paulo
Escala do Projeto

Foto satélite fonte: google earth 2005.

6.2.4. HOMOGENEIZAÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA DEMANDA E DA SOLUÇÃO DE PROJETO

A partir de 1964, com a implantação da política habitacional do BNH, o conceito de habitação padronizada passa a ser adotado de forma ampla, tendo como orientação o atendimento quantitativo da produção. Havia um modelo padrão de blocos de habitação ou de casas embrião a ser seguido, onde o projeto de arquitetura tinha a função de distribuir sua implantação nos diferentes sítios. Em contradição, a técnica construtiva utilizada continuava se baseando na forma artesanal de produção, sendo esta uma orientação da política nacional de habitação, com a justificativa de empregar o maior número possível de trabalhadores na construção civil e baixar o alto índice de desemprego que se observava⁴⁷. Foram desenvolvidos blocos padronizados de habitação coletiva e também padrões de residências mínimas unifamiliares, as chamadas casas embrião, amplamente aplicados em todos os conjuntos implantados no final da década de 70 e 80. Como principais modelos destes padrões estão os blocos H e os laminares, amplamente utilizados nos maiores conjuntos produzidos pela COHAB, como os de **Itaquera** e **Santa Etelvina**. Em todos os casos a implantação foi feita considerando as edificações como objetos independentes inseridos em um espaço livre contínuo. Os edifícios não ultrapassam seis pavimentos, sendo que sua circulação vertical se faz por escadas. O térreo é ocupado por apartamentos, deixando livres somente os espaços entre os blocos. As casas unifamiliares também seguiam o mesmo princípio da padronização de projeto.

○ **Conjunto Zezinho Magalhães** promovido pela então CECAP, adotou o bloco laminar para sua proposta, sendo uma solução pioneira na política estadual de provisão de habitação. O projeto propõe um agrupamento de oito blocos, formando uma unidade de gestão condominial a partir



*Conjunto Itaquera I. Blocos padrão tipo "H". foto 1983
fonte: acervo COHAB*



*Conjunto Itaquera I. Blocos padrão laminar. foto 1983
fonte: acervo COHAB*

⁴⁸ Comas, Carlos Eduardo Dias. 1986.

⁴⁹ Como já discorremos anteriormente, usamos esse termo para designar os espaços de propriedade privada (ou coletiva) mas de uso público.

⁵⁰ Cabe ressaltar aqui que o barateamento das unidades para atender a uma demanda com renda cada vez menor, se baseou na redução de área das unidades, na baixa da qualidade da construção e dos acabamentos e na implantação de conjuntos em regiões menos valorizadas e mais afastadas do tecido urbano consolidado.

de um acesso comum. O térreo é formado por pilotis, destinado a estacionamento de automóveis. A iniciativa foi então tida como modelo para os conjuntos seguintes que a CECAP produziu. A solução de projeto adotada pela política estadual toma o padrão urbano e os blocos de habitação propostos no Zezinho Magalhães como uma fórmula modelo de decisão de projeto.

Observa-se em todos os projetos deste período, uma homogeneização dos padrões das edificações e de sua implantação. Os moradores são considerados no processo como um número a ser atendido: cinco pessoas por unidade.

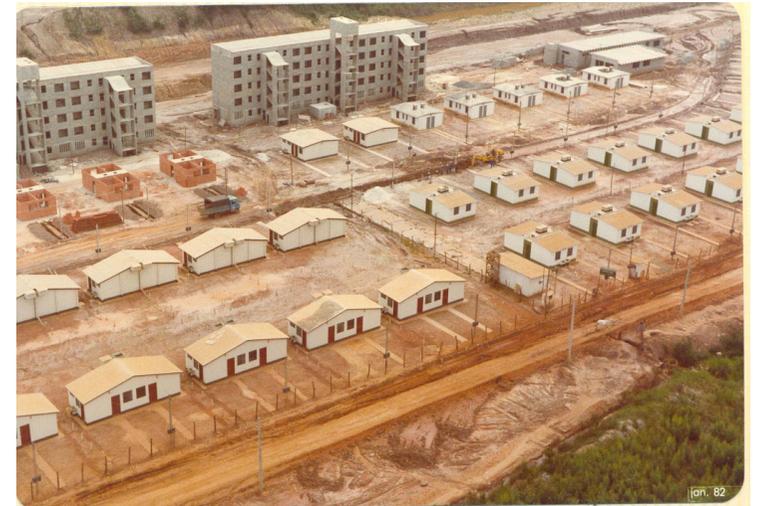
6.2.5. RELAÇÃO ESPAÇO PÚBLICO X PRIVADO

Analisando as peças fotográficas do entorno na época de implantação do **Conjunto Habitacional Itaquera 1** pode-se dizer que ele se referencia a um modo de apropriação do solo baseado na cidade tradicional. Neste sentido pode-se notar uma clara definição dos limites e noções de espaço público e privado. A delimitação do lote individual é claramente privada. Mesmo que nesta época a utilização de muros e grades não fosse tão freqüente como nos dias atuais, o cuidado e o direito de uso está claramente definido. A partir dos limites do lote, onde estão as calçadas e as ruas, onde o espaço se torna claramente público, ficando sua manutenção e gestão atribuídos aos poderes públicos municipais. A rua geralmente se torna um local de uso múltiplo, onde as diversas funções urbanas (de circulação, lazer e comércio) se misturam e se sobrepõem. Outros usos podem surgir a partir da ocupação dos lotes com funções diferenciadas, como um pequeno comércio ou um serviço. Apesar de ter uma definição simples das apropriações apenas público e privado, a relação entre estas duas esferas é geralmente complexa, variada e intrincada. O acesso a uma unidade de habitação na cidade tradicional passa ainda por uma certa hierarquia de espaços. A rua local passa a ser um espaço de relação entre as unidades, sendo a menor escala urbana na hierarquia dos espaços públicos da cidade, criando assim uma relação de vizinhança.

No **Conjunto Habitacional Itaquera 1** estas definições de público e privado se tornam menos claras, tendo uma nova forma de apro-



*Conjunto CECAP Zezinho Magalhães
blocos padrão laminar
fonte: Bonduki, 1998.*



*Conjunto Jd. São Paulo.
Blocos padrão laminar e casas geminadas. foto 1983
fonte: acervo COHAB*

priação do terreno. A partir da edificação em altura, os projetos propunham maior liberação dos espaços entre blocos, com a intenção de melhorar a insolação e a ventilação das construções. Isto mostra uma característica marcante na maioria dos projetos urbanos que passaram a serem implantados no período. Na cidade tradicional, os espaços livres, como praças e largos, eram bem definidos pelas construções que formavam o cenário, o fundo, para a figura que era o espaço não construído. Os edifícios não eram isolados e estavam inseridos em um desenho contínuo de cidade. Nos projetos habitacionais apresentados pode-se notar que a figura passa a ser o edifício, agora isolado como um objeto independente, e o fundo é o espaço livre. Estes novo conceito de edificação, coletiva, em grandes escalas, passa a liberar um espaço intermediário entre a unidade individual e o espaço público. Como a diretriz da política habitacional do SFH é o sistema de casa própria, introduz-se neste momento uma nova característica nos conjuntos produzidos. No modelo de blocos coletivos de habitação do primeiro período estudado, que se baseava no sistema de locação das unidades, o espaço entre os blocos era considerado público. Nos projetos dos conjuntos habitacionais do segundo período estudado, mesmo sem o sistema de locação, os espaços entre os blocos foram propostos como de uso público. Porém a sua gestão passa a ser de responsabilidade dos moradores. Fica clara a desconsideração nas decisões de projeto, da forma de gestão e na dinâmica de vida específica dos futuros moradores. A idéia inicial era de uma continuidade de espaços ajardinados entre os diversos blocos, com uma permeabilidade ininterrupta, dando sensação de um parque e gerando uma necessidade de manutenção que seria atribuída ao condomínio. Dentro deste contexto, sua apropriação se torna indefinida. Poucas vezes dotados de equipamentos urbanos para sua apropriação (pública ou coletiva) como bancos, brinquedos infantis, etc, estes espaços eram denominados nos projetos apenas como “área verde”. Pensados para serem de uso público, eles ganham então uma nova característica, o **uso coletivo**. Os espaços entre os blocos são cercados, delimitando suas áreas e restringindo seu acesso e passam a serem geridos por sistema condominial.

Nas fotos deste primeiro momento de ocupação do conjunto fica clara a intenção de tornar público o espaço entre blocos, não existindo nem mesmo a distinção entre os limites de área destinada a cada um deles. Existe a intenção de um contínuo urbano, sem barreiras. Deve-se notar ainda a



*Conjunto Itaquera 1 - foto 1983
fonte: acervo COHAB*



*Conjunto Itaquera 1 - foto 1983
fonte: acervo COHAB*

total inexistência de arborização ou qualquer trato paisagístico.

Neste modelo de tecido urbano, a proposta de relação entre os espaços é abordada de maneira simples, ou mesmo simplista, onde o uso proposto é monofuncional, baseado nas funções residenciais para as edificações e de circulação para as vias. As áreas do conjunto se dividem nas funções de habitação e circulação. Outra característica é a sua freqüente inclinação, verdadeiros taludes, que servem para ajustar as diferenças de níveis dos platôs aterrados para receber os blocos laminares que exigem uma regularidade maior do terreno para seu assentamento. Estes taludes se tornam impróprios para sua utilização como locais de atividades públicas ou coletivas. Isto mostra de maneira clara que a adequação do projeto para sua apropriação por parte dos moradores foi pouco trabalhada. Pode-se observar a intenção de uma simplificação da hierarquização dos espaços, com a passagem da esfera privada para um nível homogêneo de espera pública, onde as áreas verdes teriam livre acesso e um certo contínuo urbano e as ruas teriam apenas função de circulação.

As áreas livres entre os blocos nos conjuntos estudados neste período diferem dos projetos dos IAPs pelo cuidado com que são propostas as implantações dos blocos laminares. Os espaços intermediários gerados pelos projetos de **Itaquera 1 , 2** e **Santa Etelvina III e VI**, já nos desenhos dos projetos executivos não recebem tratamento nenhum, sem definição de uso, sendo apenas nomeados nos desenhos como “espaços verdes”(ou não espaço)⁴⁸. Ainda nestes conjuntos observa-se uma idéia de blocos construídos no meio do “verde”.

O espaço coletivo como transição entre os espaços públicos e privados

O projeto do **Conjunto Zezinho Magalhães** propõe uma apropriação dos espaços que se diferencia dos demais pela sua abordagem mais complexa, onde existe uma preocupação em estabelecer diferentes níveis de acessibilidade, hierarquizando assim sua escala. Já em seu projeto pode-se dizer que existem os espaços públicos de forma geral, que são as praças centrais,



*Conjunto Santa Etelvi na. foto 1983 (Jair Malvazi)
fonte: acervo COHAB*

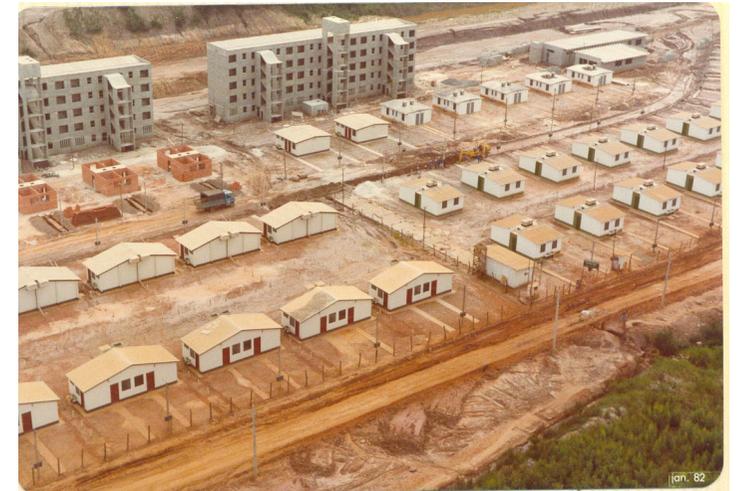
⁵¹ COHAB, Conjunto Habitacional Itaquera – Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Maio, 1970. São Paulo.

abertas e de uso geral da cidade. Apesar de seu projeto não ter sido totalmente construído, principalmente no que se refere a equipamentos urbanos de uso coletivo, observa-se as áreas públicas como a ligação dos núcleos de blocos de habitação que formam os condomínios. Apenas naqueles que margeiam a via Dutra foram implantados os espaços públicos que o projeto propunha. São os eixos centrais do projeto que acomodam uma praça de uso público e um centro de comércio e serviços. Os demais condomínios que foram construídos não possuem locais com estas características.

Os núcleos de blocos de habitação foram pensados para serem abertos e de acesso geral. O térreo é liberado a partir da utilização de pilotis, criando de maneira marcante o contínuo urbano, elemento tão presente nas propostas modernistas. Estes espaços entre os blocos seriam coletivos, ou semipúblicos⁴⁹, onde o acesso seria mais vigiado. Esta acessibilidade se torna então controlada, na medida em que são acessadas as áreas internas aos blocos, tornando-se os apartamentos privados dentro das unidades de habitação. O desenho propõe uma tentativa de abordar a complexidade de relações que existem na passagem entre o domínio público e o privado, a partir da hierarquização dos acessos e da criação do espaço coletivo.

A relação espaço público privado de forma bem definida

Nos Conjuntos Habitacionais **Itaquera 1A, São Paulo, Barro Branco e Santa Etelvina IV, V e I**, onde em sua maioria foram implantadas unidades unifamiliares a partir de lotes individuais, a relação dos domínios público e privado foi abordada a partir do padrão da cidade tradicional, onde existe uma marcação clara da divisão entre as duas esferas. O lote se configura de forma clara como um espaço privado, enquanto que as ruas e as calçadas se configuram como públicos. A rua assume neste caso um papel um tanto mais complexo do que simplesmente via de circulação. Ela passa a ser o espaço de conexão entre os vários espaços privados, a considerar os lotes individuais. Nestes conjuntos nota-se que a previsão de praças para o uso público passa a ser feita a partir dos terrenos residuais resultantes do loteamento. Não



*Conjunto Jd São Paulo. foto 1983
fonte: acervo COHAB*

⁵² Portas, Nuno. A Cidade como Arquitetura. Livros Horizonte. 1965. Brasil. São Paulo.

existe uma preocupação maior na elaboração dos projetos para a previsão de parques ou praças públicas. Esses espaços em geral não foram entregues no mesmo tempo em que os blocos de habitação, ficando para um segundo momento os investimentos com os equipamentos públicos, que raramente foram executados.

No **Conjunto Prestes Maia**, o projeto assumiu a rua como um elemento de ligação entre as esferas dos domínios público e privado. Observando o desenho de implantação percebe-se que cada via local, por onde se acessam os lotes, assume o papel de fazer a ligação entre os territórios privados das unidades e os espaços públicos de acesso geral. No centro de cada porção de lotes, onde existem vias de acessos individualizadas para cada uma dessas porções, foram implantadas praças públicas, que servem de articulador de cada núcleo de quadras. Neste projeto, a divisão entre o público e o privado é clara, como no tecido urbano tradicional. Porém, o seu desenho propicia uma hierarquização dos locais públicos até o acesso ao lote privado. Assim como no projeto do Conjunto CECAP Zezinho Magalhães, é propiciada a criação de relações de vizinhança em uma comunidade de menor porte (a rua local), mas com a diferença de ser simplificada a gestão dos espaços em públicos e privados.

6.2.6. O PROGRAMA DO PROJETO

Dentro da política habitacional do período, a habitação foi abordada de forma isolada, sendo somente vista como alojamento, reduzindo as necessidades do “morar”. Como a administração das várias atividades urbanas era feita por órgãos diferentes dentro da gestão pública, espalhando assim a abordagem fragmentada dos problemas urbanos, a sua execução ficava a critério de diferentes prioridades. Nos programas propostos pela política do BNH, a preocupação com os aspectos financeiros foi o argumento que norteou a



*Conjunto Jd. São Paulo. foto 1982
fonte: acervo COHAB*

⁵³ No caso do condomínio São Paulo, a sua área coletiva é cercada e possui uma guarita, mas não existe restrição de acesso para pedestres. Em uma das visitas no conjunto, foram verificados vários grupos de crianças de outras localidades (entrevistamos as crianças para identificar o seu local de moradia) brincando nos espaços deste condomínio.

determinação dos programas de projeto a serem implantados. A racionalização da construção, a partir da padronização dos projetos, o barateamento⁵⁰ das unidades e os aspectos quantitativos de atendimento às demandas, procurando atender o maior número possível de pessoas, eram os balizadores para as decisões de programa. Como a atribuição da COHAB era somente o atendimento às questões habitacionais, de forma isolada, os demais equipamentos ficaram a cargo de outras pastas administrativas sendo que o projeto somente determinou seu zoneamento no conjunto e reservou áreas para sua implantação. A construção destes equipamentos nem sempre aconteceu. Esta setorização das secretarias acentuou a característica monofuncional do conjunto. A produção padronizada e massiva de habitação não considerou as diferentes necessidades das famílias atendidas, padronizando também a idéia dos modos de vida das demandas, em função do atendimento do maior número possível de pessoas.

O PROGRAMA DO TECIDO URBANO MODERNISTA

Os projetos dos **Conjuntos Habitacionais Itaquera 1 e 2**, foram baseados em um programa de necessidades desenvolvido no caderno chamado Conjunto Habitacional Itaquera – COHAB-SP - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa⁵¹, que mostra um estudo para o seu dimensionamento. Ele levanta também as necessidades de educação, saúde e comércio, que são abordadas de forma setorizadas, em zonas monofuncionais.

Para o **Conjunto Habitacional Itaquera 1**, o projeto resultante, que se balizou pelo estudo e dimensionamento do programa, atendia aos seguintes índices gerais de funções: 20% do terreno foi destinado ao sistema viário, 45% aos blocos de habitação, 4% para passeios públicos, 15% para áreas verdes, 15% de reserva da COHAB-SP sem destinação no projeto e 5% para áreas institucionais. Estas funções eram devidamente setorizadas e não havia sobreposição delas em um mesmo espaço. Tais índices eram seguidos nos projetos dos **Conjuntos Habitacionais de Itaquera 2, Santa Etelvina III e VI**,



*Conjunto Itaquera 1. Implantação
fonte: COHAB*

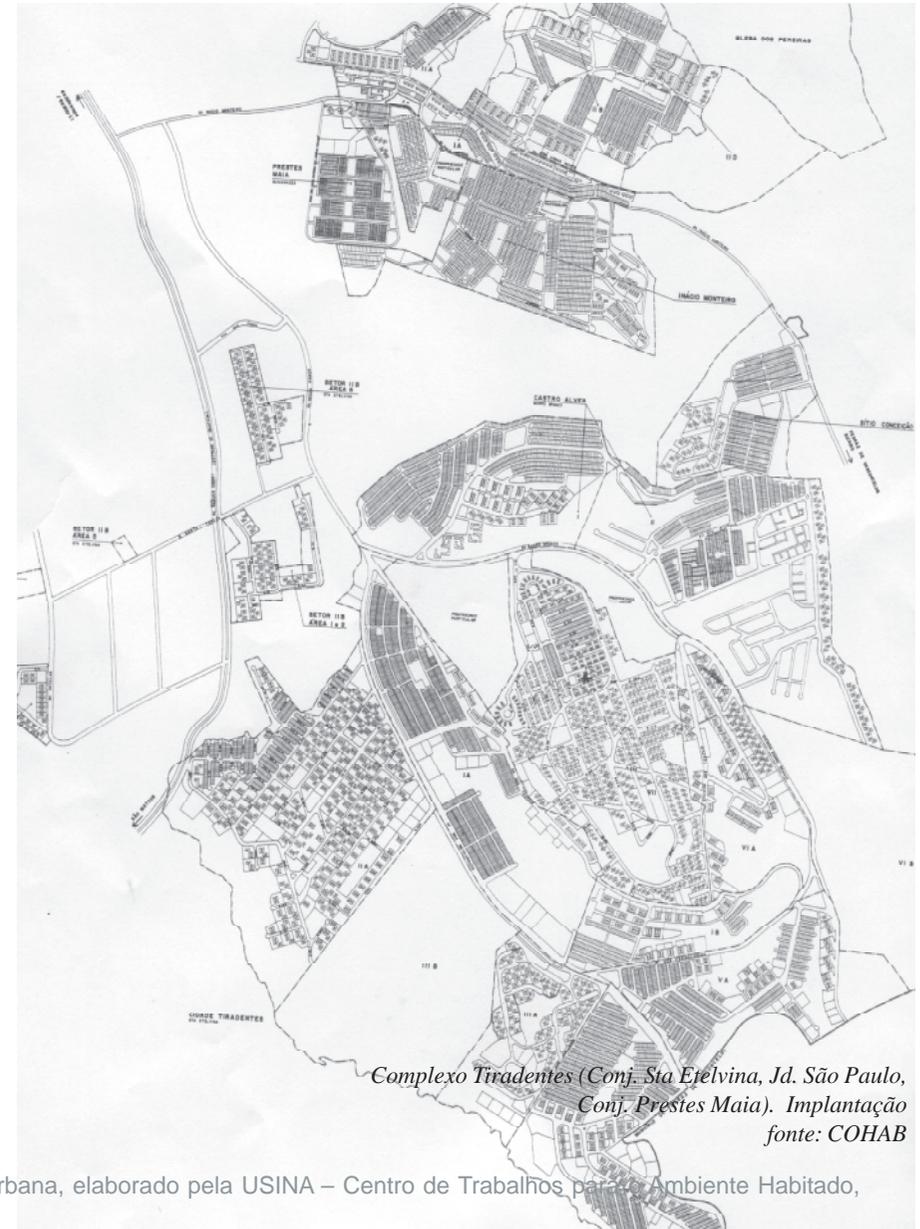
⁵⁴ EMTU - Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos AS. A criação da Empresas Metropolitanas de Transportes Urbanos foi uma iniciativa Federal, na década de 70. A proposta era que cada Região Metropolitana existente no país tivesse uma empresa que cuidasse de todo o planejamento e gerenciamento dos transportes públicos. Hoje restam apenas duas: em São Paulo e em Recife.

conjuntos como o mesmo padrão de tecido urbano. Este tipo de tecido urbano possui a característica de rigidez no seu uso. **As edificações e as relações espaciais do conjunto possuem uma forma baseada na sua funcionalidade de tal maneira que a conversão para outros usos é quase impossível.** A dinâmica social de constante processo de reformulação de suas relações de espaço para diferentes contextos temporais não foi considerada para este padrão de tecido urbano estático.⁵²

O PROGRAMA DO TECIDO URBANO TRADICIONAL

Nos conjuntos habitacionais **Prestes Maia, São Paulo, Barro Branco e Santa Etelvina IV e V**, o programa adotado no projeto se baseia também em uma monofuncionalidade das edificações que ocupam os diversos lotes. As demais funções possuem uma setorização dentro do projeto, onde era prevista a execução de edificações para os fins determinados. Este zoneamento não se efetivou, visto que muitas destas construções ficaram somente no projeto.

Apesar da monofuncionalidade também predominar nestes conjuntos, o tecido urbano proposto no projeto possui características de apropriação muito diversas do analisado anteriormente. A alteração de suas relações espaciais ao longo do tempo pôde ser absorvida pela estrutura de seu desenho. As edificações e os usos dentro deste padrão de tecido urbano podem ser facilmente alterados, de acordo com a nova realidade. A adaptação dos lotes individuais às necessidades diversas das diferentes famílias se torna factível nos conjuntos estudados. A casa padronizada, o chamado “embrião” entregue no conjunto original, passa a ser apenas um ponto de partida para a interferência do usuário em suas necessidades diversas. Apesar de ter um zoneamento também monofuncional, a viabilização de usos diversos nos lotes é facilitada e ocorre de maneira freqüente, mesmo que na maioria das vezes de maneira ilegal perante o zoneamento vigente. Mas o que interessa salientar aqui é a característica de flexibilidade que este padrão de tecido urbano comporta.



⁵⁵ Relatório de Diagnóstico do Programa Bairro Legal : Plano de Ação Habitacional e Urbana, elaborado pela USINA – Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado, para a Secretaria de Habitação Municipal. Abril de 2003, São Paulo.

O PROGRAMA DO TECIDO URBANO COMPLEXO

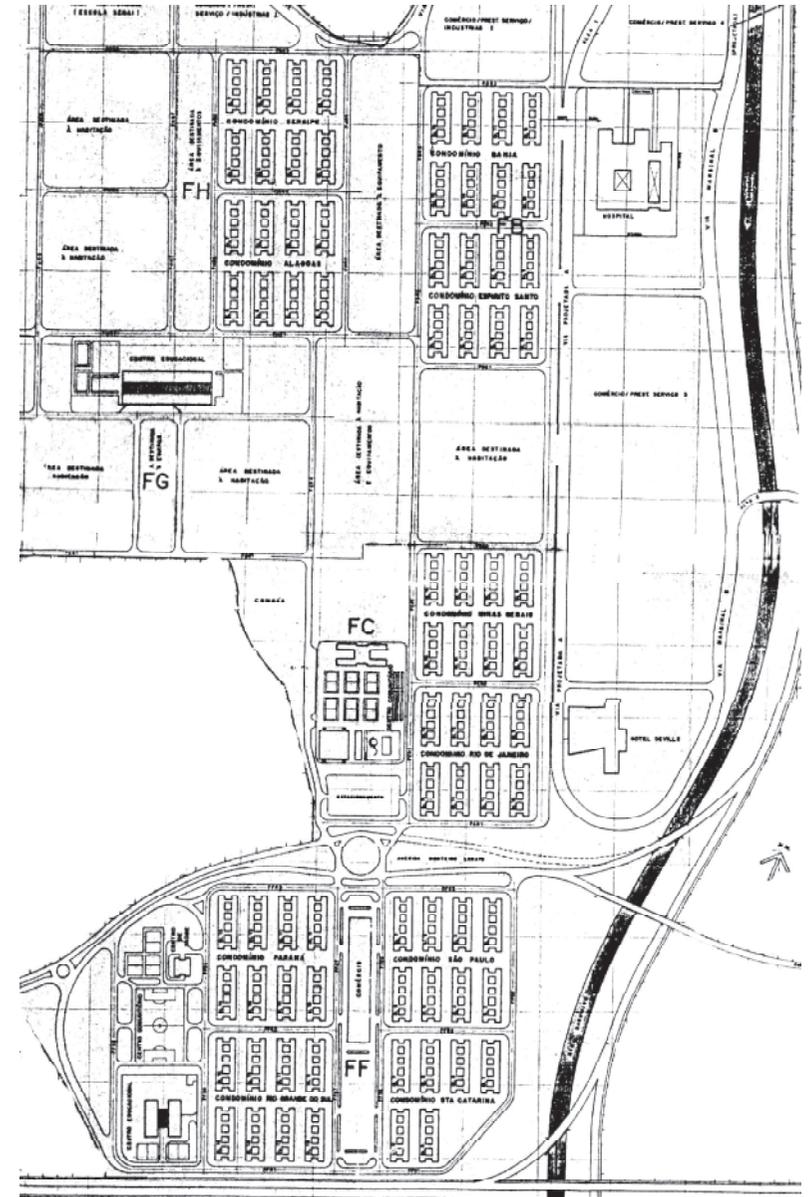
O Conjunto Zezinho Magalhães possui uma característica que melhor explica o termo “unidades autônomas do tecido urbano”. O programa do projeto é complexo, diferente das realizações posteriores da COHAB, da própria CECAP e dos outros órgãos executores da política habitacional do BNH.

Dentro das 10.560 unidades previstas foram construídas 4.680. Os equipamentos urbanos ficaram relegados a uma posterior etapa e poucos foram executados. Apesar disto, a proposta do conjunto deve ser considerada a partir da sua origem no projeto, para uma melhor compreensão dos espaços resultantes.

Para o desenvolvimento do projeto, a dimensão urbana do conjunto pode ser observada quando analisamos o programa de necessidades proposto. O conjunto projetado compreendia a incorporação de equipamentos que completavam a destinação residencial do espaço, considerando sua dinâmica urbana complexa, além da simples função de alojar. Eram propostos os equipamentos de comércio local, mais próximos das “freguesias” - termo utilizado pela equipe de arquitetos para designar os núcleos individuais de blocos que compunham o condomínio – além de um centro de comércio e serviços central de gestão coletiva e de uso do conjunto em geral. Havia a previsão de centros educacionais, hospital, igreja, teatro e equipamentos de esporte. De forma também pioneira, o conjunto incorporou em seu programa o item estacionamento, que é proposto para a ocupação do térreo, liberado a partir da utilização de pilotis.

6.2.7. A APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS PELO USUÁRIO

Os conjuntos estudados neste período foram propostos a partir dos mesmos padrões de tecido urbano e de edificações, seja ela de blocos coletivos ou mesmo de casas embrião. A visualização fotográfica da época de implantação dos dois conjuntos é quase idêntica. Porém, é um pouco mais identificável a comparação de fotos atuais dos conjuntos estudados. É interessante notar como estes conjuntos são apropriados pelos moradores e



Conjunto CECAP Zezinho Magalhães. Projeto Implantação
fonte: CDHU

como sua conservação se dá de maneira diversa. É possível fazer aqui uma relação dos estudos feitos na Parte B desta pesquisa, com os aspectos de apropriação do usuário e as alterações do entorno. A **acessibilidade** dos espaços dentro do tecido urbano é o fator que mais se relaciona com as suas características de conservação e alteração.

A tentativa de retorno ao tecido urbano tradicional

As principais alterações que se observa a partir dos projetos da COHAB – SP, se relacionam com a apropriação dos espaços livres entre os blocos. Pode-se notar que em todos os conjuntos de habitação coletiva estudados, **Itaquera 1 e 2, Santa Etelvina III e VI**, foram construídos muros para limitação de seu território e, raramente, grades no perímetro dos espaços de cada bloco, buscando novamente a delimitação das quadras, elemento de composição do tecido urbano da cidade tradicional. Os espaços verdes marcados pelo projeto foram ocupados como garagem ou estacionamento, parcelando a área livre entre seus condôminos. Nos blocos em que não houve a delimitação das porções destas áreas correspondentes, estes espaços se tornaram terrenos baldios, sem apropriação de uso nenhum.

Outra constante entre as alterações feitas pelos usuários, já em uma segunda etapa das intervenções a partir do fechamento dos limites do terreno, é o uso comercial das vagas de garagem, adquiridas do parcelamento dos espaços livres, onde fazem limite com as vias de circulação. Isto acontece principalmente em lugares de intensa movimentação de pedestres e veículos, como as esquinas e caminhos frequentes de pedestres.

Isto mostra a tentativa de adequação da dinâmica de uma realidade mais complexa a um espaço urbano reducionista. A foto ilustra esta forma de intervenção. Ela mostra uma praça no conjunto Itaquera 1 que é delimitada por ruas em dois lados e por divisas de terrenos dos blocos nos outros dois. A praça, sem muito cuidado ou equipamento de lazer, passou a ser um atalho para quem se dirige ao conjunto vindo da estação de metrô Artur Alvim. Onde a calçada de pedestres se aproxima do muro que delimita o terreno de um bloco de habitação, as vagas de garagem que fazem limite com a praça se transformam em pequenas portas comerciais, geralmente de alimentos rápidos e bebidas.



*Espaços entre blocos do Conjunto Itaquera 1B
foto: Patricia Zandonade, 2004*



*Rua do Conjunto Itaquera 1B
foto: Patricia Zandonade, 2004.*

A foto mostra uma rua do conjunto como ela se apresenta hoje. Nota-se a seqüência de muros que cercam cada bloco, alinhados à calçada. A rua adquire assim apenas a função de circulação, sem nenhuma sobreposição de funções, quando não acontece a ocupação ilegal das vagas de estacionamento para pequenos comércios. A paisagem da rua se transforma em um corredor murado, hostil à permanência, sem diversidade de uso e sem acesso ao interior da quadra, agora reconstituída, buscando o modelo da cidade tradicional. A diferença é que aqui a quadra não se forma a partir das fachadas das construções, com seus usos e usuários diversos dando vida à rua, mas a partir de muros cegos. **A intenção de transformar o conjunto em um contínuo urbano acabou por desencadear as características diametralmente opostas ao pretendido, e de maneira tão acentuada.**

Outra importante característica a ser observada no projeto deste conjunto é sua rigidez de função, onde seu modelo não permite a adaptação das formas a outras funções ou a outras dinâmicas urbanas. Existe uma rigidez do sistema urbano frente à sua renovação e à especificidade das necessidades da demanda.

Uma outra intervenção observada pode ser identificada de maneira hipotética como uma terceira etapa de modificações nos conjuntos. Pode-se sugerir que na primeira etapa, fecha-se o perímetro dos espaços coletivos dos blocos com muros reconstituindo a quadra tradicional; na segunda etapa, abre-se comércios nas áreas que fazem limite com as vias de circulação; e na terceira etapa cria-se um piso acima do nível da rua para uso coletivo dos moradores do bloco ou mesmo uso individual do proprietário da vaga de estacionamento. Esta última intervenção ainda não se tornou característica nos conjuntos, mas já existem exemplos desta tendência, como ilustra a figura.

A alteração das edificações e do uso a partir das necessidades individuais

Os conjuntos habitacionais propostos a partir de lotes individuais tiveram suas edificações totalmente alteradas. A característica atual das edificações não possui nenhum vestígio das casas-embrião originais. As construções nos lotes se assemelham aos demais bairros da periferia da metrópole,



Rua do Conjunto José Bonifácio. Ocupação comercial irregular dos recuos dos blocos residenciais. foto: Patricia Zandonade, 2005.



Praça do Conjunto Itaquera B. foto: Patricia Zandonade, 2004.



*Rua do Conjunto José Bonifácio. Ocupação do 2º.nível das edificações irregulares dos recuos como espaço coletivo dos condomínios
foto: Patricia Zandonade, 2004.*



*Rua do Conjunto José Bonifácio, porção com lotes individuais. Rua de circulação acentuada: uso comercial.
Edificações totalmente alteradas.
foto: Patricia Zandonade, 2004.*



*Rua do Conjunto Santa Etelvina. Ocupação dos recuos frontais e edificação em dois níveis.
foto: Patricia Zandonade, 2004.*



*Espaço entre blocos do Conjunto Santa Etelvina. Ocupação com garagens privadas e impermeabilização do solo.
foto: Patricia Zandonade, 2004.*

geralmente compostos por dois pisos e de construção total nos lotes.

Os recuos exigidos nos códigos de obras municipais, tanto frontais como laterais e de fundo, são quase sempre ilegalmente ocupados por área construída, caracterizando uma construção total do lote. Nas áreas não construídas dos lotes, a prática constante é a impermeabilização de seu solo.

Nas vias em que existe maior circulação de veículos ou pedestres, o uso residencial original é transformado em uso comercial ou de serviço, contrariando a legislação monofuncional e se adaptando à complexidade das relações urbanas, a revelia do projeto urbano proposto.

A proposta original conservada pelo usuário

No **Conjunto Zezinho Magalhães**, o espaço teve o mínimo de alteração, como a limitação das áreas de cada condomínio. Os espaços livres do nível térreo dos blocos coletivos através dos pilotis continuam como o projeto original.

As “freguesias” foram cercadas com gradís e seu acesso é controlado por uma portaria, apesar de ser liberado em alguns dos condomínios⁵³. A ocupação e o fechamento dos pilotis, comum em outras edificações residenciais de baixa renda, não aconteceu neste conjunto. O térreo das unidades de vizinhança continua com as mesmas configurações que o projeto propõe. A vegetação e a arborização das áreas ajardinadas se mantêm em bom estado de conservação. A praça que fica entre os condomínios mais próximos da via Dutra também é bastante utilizada e conservada, esta porém de gestão pública.

Em algumas regiões onde as áreas comerciais do projeto não foram executadas, existem ainda algumas manifestações de comércio informal ao longo dos terrenos vazios.

Existem ainda grandes porções do terreno do projeto ori-



*Espaço entre blocos conservado e como no projeto original
foto: Patricia Zandonade, 2004.*



*Portaria de uma das freguesias.
foto: Patricia Zandonade, 2004.*

ginal sem ocupação. Das freguesias projetadas apenas dez das unidades de vizinhança foram efetivamente executadas, gerando hoje o mesmo número de condomínios.

O nível de conservação do conjunto se mantém elevado. Um ponto a ser considerado quando se fala da conservação do conjunto é a faixa de renda da população que efetivamente ocupou as unidades. Destinado inicialmente à população de renda baixa, o conjunto gradativamente passou a ser valorizado e ocupado por camadas de renda superiores. É comum citar este fato como o principal responsável pela conservação dos espaços. Este aspecto pode estar associado ao nível de renda dos moradores, que passou a ser ocupado pela classe de renda média, provavelmente pela qualidade ambiental que o conjunto propicia. Ou pode-se dizer que a qualidade ambiental que o conjunto possui foi consequência da apropriação do espaço pela classe de renda média. Um fator provavelmente alimenta o outro. Podemos questionar ainda porque o espaço foi ocupado por famílias de faixa de renda média, onde a área urbana não era valorizada em decorrência de sua localização afastada dos centros consolidados equipamentos urbanos em geral. É importante ressaltar ainda a sua característica de fácil acessibilidade dentro da região metropolitana, por estar próximo de uma importante rodovia, fato relevante para o contexto das dinâmicas urbanas atuais.

6.2.8. A DINÂMICA DAS ÁREAS ENVOLTÓRIAS

A implantação do conjunto habitacional tem uma importante relação com o tipo de apropriação do espaço pelos moradores e o seu grau de conservação. A acessibilidade e a sua relação com o entorno pode ser observada como uma característica determinante no resultado espacial que o projeto propõe. A partir dos estudos da Parte B desta pesquisa, associado aos estudos das características urbanísticas dos projetos, fica mais clara a importância da consideração destes fatores nas decisões de propostas e de política pública.



*Ocupação irregular nos terrenos não edificados
foto: Patricia Zandonade, 2004.*



*Vista do conjunto a partir das principais vias de acesso.
foto: Patricia Zandonade, 2004.*

Av. Dr. Luis Aires

Estação de metrô
Artur Alvim

Bairros consolidados
tecido urbano tradicional

Bairros consolidados
tecido urbano tradicional

Terminal Urbano

Av. Itaquera



Av. Aguia de Haia

Poupa Tempo

Estação de metrô
Itaquera

Linha do metrô
Linha do trem
Radial Leste

Pátio do metrô

Pedreira

Av. Líder

Conjunto Habitacional Itaquera 1 Áreas Envoltórias

Foto satélite fonte: google earth 2005.



Conjunto Habitacional Itaquera 2 (José Bonifácio)
Áreas Envoltórias

Foto satélite fonte: google earth 2005.

Os conjuntos que se relacionam com o tecido urbano existente

Observando a foto aérea de 2001 nota-se um adensamento dos loteamentos ao redor dos **Conjuntos Habitacionais Itaquera 1 e 2**, mas a partir do mesmo traçado urbano e da mesma estrutura de ocupação. Os lotes privados estão em sua maioria totalmente ocupados e com a construção cobrindo quase todo o terreno. As edificações são geralmente adensadas em dois pavimentos para um maior aproveitamento do terreno, mesmo a partir da autoconstrução ainda predominante nas proximidades do local. Algumas porções do entorno não foram ocupadas por loteamentos, como é o caso do pátio de manobra do trem metropolitano. A estrutura viária ainda continua com o mesmo desenho. Onde antes apareciam, como as principais vias de acesso ao terreno, a Estrada Itaquera e a linha de trem, hoje aparecem como a Av. Itaquera e as linhas de trens urbanos do Metrô e da EMTU⁵⁴. Todas as ruas estão asfaltadas e com infra-estrutura de água e esgoto. O Córrego Gamelinha foi canalizado, gerando hoje a Av. Bernardino Brito F. de Carvalho. Esta via acompanha o seu antigo leito, configurando uma avenida de fundo de vale (medida muito comum aplicada aos córregos na cidade de São Paulo).

A delimitação desse conjunto habitacional com seu entorno ainda aparece de maneira marcante, ficando claro o limite entre a cidade tradicional e a desenhada a partir de um novo modo de apropriação do solo, o modelo dos conjuntos habitacionais. É possível ter a clara leitura de **um fragmento de cidade de elementos modernistas encravada em uma estrutura urbana tradicional**. Apesar desta percepção fragmentada, a dinâmica do bairro se relaciona com seu entorno a partir da acessibilidade da região aos outros locais da cidade, através de importantes vias regionais que a tangenciam (Radial Leste e a Avenida Itaquera) e do sistema de transporte público que a serve (metrô, EMTU e ônibus). Os centros comerciais zoneados no projeto foram

construídos e atendem à população do conjunto.

Os conjuntos segregados do tecido urbano existente

Os conjuntos habitacionais **Santa Etelvina, Prestes Maia, São Paulo e Barro Branco** hoje formam o **Complexo Tiradentes**, onde posteriormente foram implantados outros conjuntos também de promoção pública. Seu entorno ainda não está totalmente urbanizado, estando o tecido urbano do conjunto em descontinuidade com o restante da cidade. O meio de transporte público se limita aos ônibus e micro-ônibus. Os caminhos de acesso ao Complexo são dois: ao norte, pode-se chegar por Gauanazes, ou à oeste, pela Av. Ragheb Chofi, antiga Estrada do Iguatemi.

Uma das principais características das alterações sofridas pelo entorno do conjunto foi o aparecimento de ocupações irregulares por moradias precárias. Começa a surgir assim uma divisão das formas de apropriação dos espaços do conjunto entre a formal, a partir das moradias oficiais promovidos pelo poder público, e a informal, que são as ocupações irregulares de habitação precária conhecidas como, as favelas.

“Assim, classificamos as ocupações em três categorias: 1-ocupações em lacunas deixadas pela construção dos conjuntos da COHAB; 2-ocupações nas bordas dos conjuntos, geralmente em áreas residuais; e 3-ocupações de extensão da mancha urbana, geralmente em áreas particulares, por meio de loteamentos ilegais.”⁵⁵

A ocupação ilegal dos vazios do conjunto pode ser observada nas proximidades do conjunto **Santa Etelvina VII**, geralmente ocorrendo em áreas remanescentes da COHAB. As ocupações nas bordas dos conjun-



**Complexo Tiradentes (Conj. Sta Etelvina, Conj. Prestes Maia, Jd. São Paulo)
Áreas Envoltórias**

Foto satélite fonte: google earth 2005.

tos acontece a partir do aproveitamento da infra-estrutura urbana existente. Já as localizadas na extensão do tecido urbano, geralmente ocorrem independentes dos conjuntos existentes, onde acontecem de maneira semelhante as outras periferias da cidade, sendo ilegal e fora dos índices regulares exigidos para o parcelamento. São caracterizados pela precariedade de sua infra-estrutura urbana e de suas edificações.

A característica marcante do **Complexo Tiradentes** é seu isolamento em relação ao entorno. A falta de acessibilidade ao conjunto é visível, tanto em relação ao entorno, como internamente, entre os diversos conjuntos que formam seu tecido urbano. Esta característica acontece a partir da formação fragmentada do conjunto em relação à cidade existente e até mesmo entre os demais conjuntos que formam o Complexo.

A monofuncionalidade das propostas, gerando cidades dormitórios, acarreta sua dependência em relação a outras áreas da cidade para o suprimento de trabalho, comércio e serviços. Como a mobilidade, tanto interna, quanto em relação às áreas externas ao complexo, é comprometida pela maneira como foi localizado e desenhado o conjunto. Problemas sociais diversos são salientados a partir desta característica, derivados da falta de trabalho e renda e da precariedade de seus deslocamentos. Esta falta de renda gera um ciclo de degradação de seus espaços. A dificuldade do comércio formal de se manter no bairro se associa a esta característica de falta de renda. Muitos vazios do conjunto ainda pertencem à COHAB-SP. A degradação urbana por ocupações ilegais de comércio se associa também à dificuldade de se estabelecer em uma propriedade pública decorrente de seu processo burocrático e oneroso, predominando a irregularidade nos estabelecimento de comércio e serviço.

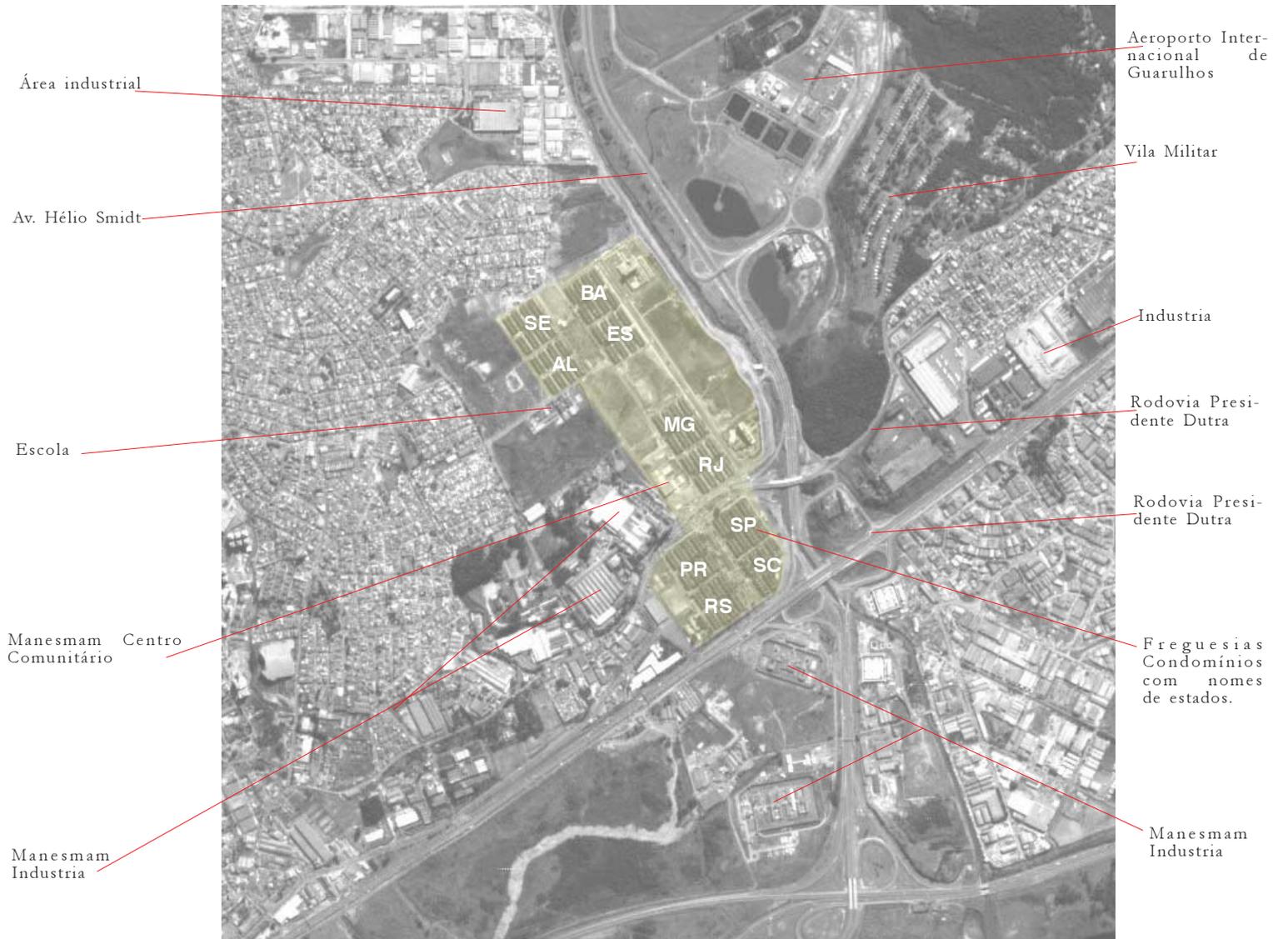
O Complexo Tiradentes hoje é uma porção do território da região leste da área Metropolitana de São Paulo, identificado muitas vezes a partir da baixa renda de seus moradores e pelo alto índice de violência no bairro, principalmente em seus bolsões com baixa acessibilidade.

O conjunto como unidade autônoma do tecido urbano existente

O entorno do terreno do **Conjunto Zezinho Magalhães** sofreu forte intensificação de sua ocupação. As suas características de tecido urbano se acentuaram a partir da estrutura de lotes individuais. A ocupação de seus loteamentos é plena e as edificações seguem o mesmo padrão da maioria da periferia de São Paulo, a partir de sobrados auto-construídos e com ocupação máxima do lote.

Apesar desta intensificação, o conjunto edificado ainda permanece isolado do tecido urbano envoltório. Seu sítio é limitado ao sul pela via Dutra e a leste pela rodovia Hélio Smidt. Ao norte e a leste o conjunto possui terrenos vazios, remanescentes das parcelas não edificadas do projeto original. Estas barreiras físicas mantêm o conjunto isolado do seu entorno.

Uma característica deste conjunto é a sua potencialidade de autonomia em relação aos espaços do entorno. Como em seu programa existe uma visível proposta de auto-suficiência em relação aos equipamentos urbanos sociais e de comércio ou serviços, sua dependência em relação ao seu entorno diminui, mesmo que nem todos os equipamentos tenham sido construídos. Seu tecido urbano é proposto como uma unidade autônoma.



Conjunto CECAP Zezinho Magalhães
Áreas Envoltórias

Foto satélite fonte: google earth 2005.

Considerações Finais

“A cidade ideal moderna reduz os múltiplos níveis e escalas de interação comunitária urbana – que demandam expressão e identificação territorial – à polaridade espaço aberto coletivo do parque X espaço coberto privado do bloco e unidade habitacional. É proposição simplista a que ignora ser a caracterização de território uma necessidade humana básica”.(Sommer, 1969)

Com este trabalho esperamos haver contribuído para o estudo do projeto arquitetônico e urbanístico de habitação social na cidade contemporânea brasileira. Buscamos compreender a construção de seu tecido urbano e de seu espaço arquitetônico dentro de um período determinado da história recente. Abordamos os conjuntos habitacionais como um dos elementos que compõem esse tecido de forma determinante e examinamos os reflexos desta nova conformação na configuração do tecido urbano da Área Metropolitana. Para a compreensão das características e opções de projeto urbanístico dos conjuntos, que compõem atualmente o tecido urbano da região leste de São Paulo, foi imprescindível analisarmos as primeiras realizações, promovidas pelos IAPs, momento de inserção desse novo padrão de tecido urbano e, posteriormente os conjuntos implantados a partir da política do BNH, momento em que uma extensa área do território estudado foi conformada a partir das características urbanas destes conjuntos habitacionais. Analisamos esses dois períodos como partes de um mesmo processo, onde notamos a legitimação de determinadas características de projeto urbanístico como ideais para a habitação de interesse social, com base ainda nos princípios modernistas.

É interessante notar que as características de projeto urbanístico, adotadas no primeiro período (1930 a 1964), estão alinhadas com as realizações européias do começo do século XX, nas cidades onde a orientação política dominante se baseava em ideais socialistas, tendo como exemplos, Viena na Áustria e Frankfurt na Alemanha. São propostas “socializantes”, onde o solo urbano, composto por vias, parques e espaço entre blocos, é relegado ao domínio público, de gestão e propriedade públicas. O sistema de locação das unidades de habitação nesse período é a principal opção adotada nos conjuntos habitacionais. Já no período seguinte (1964 a 1986), as realizações se comparam ao período de reconstrução européia do pós-guerra, pela extensão de suas áreas urbanas, pelo atendimento quantitativo das demandas por moradia e pela adoção das características urbanísticas dos conjuntos habitacionais do primeiro período, agora dentro de um contexto político diverso.

Quando estudamos as características dos conjuntos habitacionais destes dois períodos, optamos por nos ater aos aspectos urbanísticos de seu projeto arquitetônico, analisados não pelo seu objeto construído, mas pelos espaços não construídos, os espaços entre blocos, que configuram as opções urbanas de tecido urbano, e sua apropriação pelos moradores em geral.

A partir dos estudos realizados nos conjuntos selecionados, procuramos discorrer sobre as principais diretrizes adotadas nos dois períodos.

PERÍODO 30/64

Os conjuntos implantados no período dos IAPs se caracterizam por introduzir o modelo de “conjunto habitacional” dentro das políticas públicas de moradia que também são implantadas pela primeira vez no país.

Nestas primeiras realizações pudemos constatar como principais características:

- a política de provisão de habitação separada por categoria profissional através de institutos previdenciários, onde a habitação era um dos vários itens a serem considerados para o “bem estar social” do traba-

lhador. O mesmo promotor responsável pela provisão de habitação era igualmente responsável pela provisão de saúde, educação e seguridade social em geral. Esta amplitude de objetivos contribuiu para a proposição de programas complexos de conjuntos habitacionais, que incorporavam vários equipamentos sociais em sua proposta.

- o contexto político propunha a modernização do país através do desenvolvimento de um sistema produtivo moderno.
- o padrão predominantemente adotado foi o da habitação coletiva em blocos verticalizados.
- o projeto de habitação como projeto urbanístico: proposta que vai do padrão de tecido urbano até a unidade de habitação.
- a rejeição da estrutura urbana existente como referência para a unidade urbanística projetada. Projeto de conjunto habitacional como unidade urbanística autônoma.
- conjuntos implantados em grandes glebas ainda não urbanizadas, nos limites do tecido urbano existente, como possibilidade de proposta urbanística diferenciada.
- a padronização das necessidades dos moradores e padronização das edificações em um mesmo conjunto habitacional. O morador seria “educado” pela arquitetura para ser o trabalhador de uma nova sociedade, moderna e industrializada.
- a proposta de liberação do solo urbano para a apropriação pública. Abandono dos elementos de tecido urbano tradicional: quadra e lote individual.
- projeto de habitação coletiva com predominância de propriedade pública dos espaços entre blocos: o sistema de locação social de moradia
- programa complexo: inclusão de equipamentos urbanos no projeto.
- conjunto habitacional com características de tecido urbano modernista dentro de uma estrutura de tecido urbano da cidade tradi-

onal. Identificação de uma unidade urbana diferenciada a partir de seu entorno tradicional, porém integrando a sua dinâmica urbana a partir de sua acessibilidade dentro do contexto geral da cidade.

- as principais características da apropriação dos espaços entre blocos: impermeabilização; parcelamento de vagas privativas de automóvel para cada unidade de habitação; eventuais coberturas e fechamentos laterais das vagas, delimitação do espaço entre edificações correspondente a cada bloco coletivo de habitação e a necessidade de adoção de um sistema de gestão destes espaços por conta dos moradores dos blocos, o sistema condominial. Estas intervenções ocorreram a partir do abandono do sistema de locação das unidades, com o início da política do BNH.

- o surgimento de uma nova categoria de apropriação urbana, além da relação público x privado, decorrente da gestão do espaço entre blocos (que inicialmente foi proposto como público) por conta dos moradores (condomínio). Surge o *espaço coletivo* nas propostas de projeto habitacional de interesse social.

PERÍODO 64/86

Os conjuntos implantados neste período formam grandes extensões de tecido urbano na região leste da área metropolitana, a partir do padrão modernista de projeto urbanístico, afirmando o modelo adotado pelos conjuntos do primeiro período como uma proposta de habitação amplamente aceita e consagrada, porém agora em um novo contexto político.

Neste período, constatamos como principais características:

- o contexto político de autoritarismo e repressão dos ideais socialistas e democratizantes.

- uma política habitacional centralizada e focada exclusivamente na provisão quantitativa de moradia. O Estado passa a adotar uma política exclusiva para o tema da habitação, separadamente dos demais usos e aspectos sociais do tecido urbano. Separação entre a política de planejamento urbano e política de provisão de habitação.

- a consolidação, neste período, do modelo modernista de tecido urbano inserido pelos conjuntos habitacionais do período anterior.

- a habitação predominantemente coletiva e padronizada como modelo de habitação social. A consolidação dos “conjuntos habitacionais” como padrão ideal. O termo “conjunto BNH” passa a ser identificado com as características descritas para as propostas urbanísticas dos projetos.

- o projeto de habitação como projeto urbanístico: proposta que vai do padrão de tecido urbano até a unidade de habitação. Porém, neste período os equipamentos urbanos projetados foram executados muito posteriormente aos blocos de habitação. Inclusão de zoneamento de equipamentos urbanos no plano do conjunto, deixando reservas de área para a sua implantação. Em muitos os casos alguns equipamentos até hoje não foram construídos.

- a rejeição da estrutura urbana existente como referência para a unidade urbanística projetada.

- os conjuntos implantados em grandes glebas, nos limites do tecido urbano e mesmo em áreas rurais afastadas da estrutura urbana existente, como proposta de habitação para o atendimento quantitativo da necessidade crescente por moradia na cidade.

- o projeto com proposta de liberação do solo urbano para a apropriação pública, desconsiderando o seu sistema de gestão. Abandono dos elementos de tecido urbano tradicional: quadra e lote individual. Continuidade da adoção das principais características de projeto urbanístico do período anterior, porém inserido em um novo contexto de política social.

- o projeto de habitação coletiva com gestão dos espaços entre blocos por conta dos moradores: o sistema condominial de gestão a partir da exclusividade da adoção da “casa própria” como o ideal de moradia para o trabalhador.

- o zoneamento monofuncional, separando por áreas bem definidas os diversos usos urbanos. Adoção de grandes porções de território com uso exclusivamente monofuncional.

- o conjunto habitacional com características de tecido urbano modernista dentro de uma estrutura de tecido urbano da cidade tradicional. Identificação de uma unidade urbana diferenciada a partir de seu entorno tradicional.

- a padronização das necessidades dos moradores, padronização das edificações e padronização das soluções de projeto urbanístico, independente do sítio implantado.

- analisadas as grandes regiões estudadas neste período, onde se implantaram os conjuntos estudados, elencamos as principais considerações, a partir da apropriação dos espaços entre blocos pelos moradores.

Complexo Itaquera:

a) impermeabilização dos espaços entre blocos; parcelamento de vagas privativas de automóvel para cada unidade de habitação; construção total do lote no caso de conjuntos a partir do modelo de casas geminadas; b) eventuais coberturas e fechamentos laterais das vagas privativas de automóvel, delimitação do território correspondente a cada bloco coletivo de habitação e a necessidade de adoção de um sistema de gestão destes espaços por conta dos moradores dos blocos, o sistema condominial. c) utilização das vagas privativas que fazem limite com as ruas mais movimentadas como estabelecimentos comerciais ou pequenos serviços (mesmo que ilegais).

Complexo José Bonifácio:

a) impermeabilização dos espaços entre blocos; parcelamento de vagas privativas de automóvel para cada unidade de habitação; construção total do lote no caso de conjuntos a partir do modelo de casas geminadas; b) coberturas e fechamentos laterais das vagas, delimitação do território correspondente a cada bloco coletivo de habitação e a necessidade de adoção de um sistema de gestão destes espaços por conta dos moradores dos blocos, o sistema condominial. c) utilização das vagas privativas que fazem limite com as ruas mais movimentadas como estabelecimentos comerciais ou pequenos serviços (mesmo que ilegais). Implantação de construções ilegais nos recuos dos prédios ou lotes para sua utilização como espaço comercial. Isto pode ser intensamente verificado nos percursos de pedestres mais movimentados, como exemplo os trajetos que levam até a estação de trem urbano; d) Em

alguns casos os espaços entre os blocos e principalmente as garagens construídas que delimitam o passeio público recebem uma laje de cobertura e são utilizadas como um segundo piso coletivo, e até algumas vezes, privativo.

Complexo Tiradentes:

a) parcelamento de vagas privativas de automóvel para cada unidade de habitação; construção total do lote no caso de conjuntos a partir do modelo de casas geminadas; b) coberturas e fechamentos laterais das vagas, delimitação do território correspondente a cada bloco coletivo de habitação e a necessidade de adoção de um sistema de gestão destes espaços por conta dos moradores dos blocos, o sistema condominial. c) utilização plena das vagas privativas que fazem limite com as ruas como estabelecimentos comerciais ou pequenos serviços (mesmo que ilegais). Implantação de construções ilegais improvisadas nos recuos dos prédios ou lotes para sua utilização como espaço comercial; d) surgimento de ocupações ilegais de terrenos públicos ou coletivos com favelamento. Surgimento de uma porção da cidade marcada por dois tipos claros de moradia: o conjunto habitacional provido pelo estado e a habitação precária ilegal por conta do trabalhador.

Conjunto Habitacional CECAP Zezinho Magalhães.

a) delimitação física das áreas restritas a cada condomínio projetado, cada freguesia. O conjunto não sofreu nenhuma alteração na apropriação dos espaços entre blocos, sendo seu uso e aspecto ainda correspondentes ao projeto original.

- neste segundo período, apesar de terem uma proposta idêntica de tecido urbano e edificações, observamos diferenciações entre os complexos estudados nas características de apropriação dos espaços coletivos dos conjuntos habitacionais. A variação das características de inserção destes conjuntos no tecido urbano da região leste pode ser facilmente associada a esta diferenciação de apropriação dos espaços propostos. O principal elemento a ser apontado como um diferencial para estas características é a sua **acessibilidade**. Podemos notar que nos espaços onde a maior acessibilidade do conjunto dentro do seu contexto urbano e entorno imediato é identificada, os seus espaços são mais valorizados e conservados. A integração do conjunto em seu contexto regional tem estreita relação com a melhoria da qualidade de apropriação

de seus espaços pelos moradores. A acessibilidade é um elemento chave para entender as diferenças entre as características atuais dos conjuntos estudados.

- a partir da análise da ocupação dos espaços entre os blocos nas principais áreas de estudo, notamos que existe uma relação direta do grau de interferência e degradação do espaço entre blocos com o grau de acessibilidade e integração do conjunto com a região e a cidade em geral. No conjunto Itaquera, região bem servida de infra-estrutura de transportes urbanos e vias estruturais de tráfego, as edificações se encontram em melhor estado de conservação e as regiões propostas para comércio e serviços têm efetiva atividade, funcionando de maneira oficial. No conjunto José Bonifácio, as construções nos espaços entre blocos são mais numerosas e o pequeno comércio que se estabelece nos limites dos terrenos com a calçada de pedestres (vagas de estacionamento), pode ser observado em todas as vias. O grau de acessibilidade é menor, tendo como principal sistema de transportes urbanos o trem. O Conjunto Tiradentes é a região onde a degradação dos espaços entre blocos é mais visível. Com comércio informal e construção improvisada nos espaços entre blocos, o conjunto possui ainda grandes números de ocupações ilegais de terrenos e favelas. Sua acessibilidade é proporcionada somente por uma via estrutural de tráfego rodoviário. Atualmente seu tecido urbano ainda pode ser observado em descontinuidade com o tecido urbano existente na região onde o complexo de conjuntos foi implantado. No Conjunto CECAP Zezinho Magalhães, única área estudada onde as características de projeto se conservam totalmente, o acesso é feito através de uma importante rodovia, que liga a metrópole a outras regiões do país.

- constatamos o surgimento de uma nova categoria de apropriação urbana, além da relação público x privado, decorrente da gestão do espaço entre blocos (inicialmente proposto como público) e equipamentos urbanos do conjunto ficar conta dos moradores (condomínio). Surge o espaço coletivo. Como estes espaços coletivos geram um encargo para sua manutenção, os conjuntos habitacionais ocupados por moradores de mais baixa renda, como é o caso principalmente dos moradores do Complexo Tiradentes, sofrem uma visível degradação de seus espaços entre blocos, decorrente da difi-

culdade de sua manutenção.

OBSERVAÇÕES GERAIS

Devemos destacar ainda que o modelo de tecido urbano proposto pelos IAPs era baseado na gestão de seus amplos espaços públicos pelo Estado (ou pelas entidades representativas, como no caso), sendo a propriedade do conjunto assegurada ao Instituto e a moradia provida pela locação das unidades. Os idealizadores dos projetos consideravam os espaços entre os blocos como de gestão pública. Esta proposta estava intimamente ligada aos ideais socialistas que deram origem aos primeiros conjuntos habitacionais providos pelo estado na Europa no começo do século XX. Na política do BNH, estas características “socializantes” dos conjuntos habitacionais por locação foram, por diretrizes políticas, totalmente extintas. Foi então amplamente difundido o ideal da “casa própria” como objetivo econômico de todo trabalhador. A nova política adotava ainda os padrões de tecido urbano, originários da política anterior ao BNH. As características modernistas de projeto urbanístico utilizadas nos conjuntos dos IAPs, (consagradas como paradigmas a partir da implantação das super-quadras de Brasília) ainda eram adotadas pelos governantes e técnicos em geral (os mesmos que continuaram atuando na nova política de habitação a partir de 1964) como o modelo ideal de moradia popular. Neste novo contexto político, os espaços entre os blocos dos conjuntos passam a ser de responsabilidade dos moradores, agora pequenos proprietários. Surge então o espaço coletivo como adaptação do ideário modernista do começo do século para o novo contexto em que se insere. Observamos a total desconsideração das características de gestão do espaço proposto e da realidade de renda e dinâmica de vida dos futuros moradores.

A introdução das características de projeto dos conjuntos habitacionais pode ser associada às iniciativas do Estado para o atendimento da moradia de baixa renda. Estas unidades autônomas no tecido urbano existente, com espaços e equipamentos coletivos (os conjuntos habitacionais), passaram a serem associadas a um padrão de habitação de baixa renda, onde o Estado era o promotor, enquanto que para a classe média se mantinha como uma das principais alternativas a casa individual, isolada no lote. É interessante notar que as características urbanísticas de espaços coletivos de gestão condominial, origi-

nalmente utilizados nesses modelos de habitação de baixa renda, são hoje amplamente empregadas nos empreendimentos privados destinados a moradores de renda média e alta (os diversos condomínios residenciais privados que a cidade acumula cada vez mais). De maneira sugestiva, como uma proposição futura de pesquisa, podemos estabelecer um contraste entre essas realizações oficiais na área da habitação de baixa renda e os inúmeros empreendimentos populares privados construídos na região periférica, observados principalmente a partir da década de 60 e 70. Estas unidades geram peças autônomas do tecido urbano consolidado e se compõem de forma descontínua sobre o território, criando espaços intersticiais.

A partir da década de 90, principalmente, ocorre uma difusão dos padrões dos conjuntos habitacionais, mesmo que em uma escala menor, destinados a outras faixas de renda, ainda de promoção privada, agora denominados conjuntos residenciais ou condomínios para marcar uma nova apropriação destas mesmas características de projeto. A partir do processo de democratização (décadas de 80 e 90), a participação de movimentos populares nos processos decisórios de projetos de habitação e da gestão dos empreendimentos, a característica de formas coletivas de gestão do espaço (condomínios) para programas de habitação de baixa renda, que implicam em um rateio de custos de sua manutenção, começou progressivamente a ser abandonada. As decisões de projeto que implicam em uma gestão condominial dos espaços foram sendo substituídas muitas vezes por outras que não impliquem em custos adicionais ao morador de baixa renda.¹ Os padrões de habitação popular que surgiram a partir das políticas dos sindicatos europeus e foram introduzidas no Brasil em um contexto de política com discurso de atendimento às necessidades dos trabalhadores, passam então (a partir da década de 80 e 90) a serem adotadas como valor agregado em empreendimentos privados de habitação de classes de renda média e alta.

Observando a apropriação do usuário nos diversos conjuntos estudados, podemos afirmar que **existe uma tentativa dos**

moradores dos conjuntos habitacionais de retornarem seus espaços ocupados para o padrão tradicional de tecido urbano. As quadras e os territórios privados delimitados (lotes) são redesenhados a partir da intervenção dos usuários. As quadras são fisicamente delimitadas a partir da construção no perímetro dos terrenos dos condomínios com a calçada de pedestres. O solo, originariamente de uso coletivo (ou mesmo público), passa a ser fracionado entre os moradores. A monofuncionalidade é suplantada pelo exercício ilegal do comércio e dos serviços, em pequenos estabelecimentos instalados ao longo do perímetro dos espaços internos dos condomínios. Observamos a distância entre a proposta dos técnicos, incorporadas no projeto do conjunto habitacional e o contexto em que ela é inserida, revelada na forma da apropriação e das alterações que os moradores fizeram nos espaços projetados.

¹ As diretrizes de projeto foram cada vez mais sendo adotadas de maneira que este não implique em espaços coletivos. Na gestão municipal de 2001/2005, a SEHAB priorizou o acesso independente às unidades e os espaços coletivos são diminuídos ao mínimo necessário. De novo temos a adoção de uma delimitação clara entre o espaço público e o privado.

Bibliografia

- ARGAN, Giulio Carlo. "Proyecto y Destino". Caracas, Universidade Central da Venezuela. 1969.
- ANDRADE, Luis A. Gama de; AZEVEDO, Sérgio de. Habitação e Poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação, Rio de Janeiro. Zahar, 1982.
- BARRETO, Helena Mena; Carolina Pozzi de Castro. 1997. "A legislação, o mercado e o acesso à Habitação em São Paulo". Workshop Habitação: como ampliar o mercado? IPT, 25 a 27 de agosto.
- BNH - Projetos Sociais. Rio de Janeiro. 1979.
- BNH . Plano Nacional de Habitação. São Paulo, Telepress, sd.
- BNH. Documeta, BNH, 1974.
- BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo, Estação Liberdade, FAPESP, 1998.
- BRANDINI, Micha. "Typology as a form of convention". AA files, nº 6, Londres, maio de 1984.
- BRUNA, Paulo. Os Primeiros Arquitetos Modernos. Habitação Social no Brasil 1930-1950. Tese de Livre Docência apresentada ao Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1998.

- COHAB-SP, Conjunto Habitacional Nova Itaquera - Estabelecimento e Dimensionamento do Programa. Autores: Prof. Dr. Francisco de P. Dias de Andrade e Prof. Dr. Brenno Cyrino Nogueira. Consultoria para Botti Rubin Arquitetos Ltda S/C. São Paulo, maio de 1970.
- COMAS, Carlos Eduardo Dias. O Espaço da Arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto Habitacional BNH e o Projeto da Cidade Brasileira. In Projeto, São Paulo, n° 91, setembro, 1986.
- CORBUSIER, Le. A Carta de Atenas [versão Le Corbusier]; Tradução de Rebeca Scherer. Editora Hucitec/Edusp. São Paulo. 1993. (Série Estudos Urbanos)
- DANTAS, Jorge de Rezende. HOTZ, Eduardo Fontes. SÓCRATES, Jodete Rios. TANAKA, Marta Maria e Tomio. UNB – 1971. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Relatórios: Experiência dos Pólos. Pólo III : Uma hipótese de Trabalho. Brasília, 1971.
- DEPARTAMENTO DE ECONOMIA E POLÍTICA ECONOMICA. IFCH/UNICAMP
- EMPLASA, Plano Metropolitano da Grande São Paulo 1994/2010. Emplasa, São Paulo, 1994.
- FARAH, Marta F. S. Estado, Previdência Social e Habitação. Dissertação de Mestrado em Sociologia apresentada ao departamento de Ciências Sociais da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, S. Paulo. 1983.
- FINEP-GAP. Habitação Popular. Inventário da Ação Governamental. Rio de Janeiro. Projeto Editores Associados. 1985.
- FERREIRA, Paulo Emílio Buarque. Mutirão e Autogestão em São Paulo. Habitação Popular na Gestão Erundina. Cadernos de Pesquisa do LAP n°27. FAU USP.1998.
- FRAMPTON, Kenneth. História Crítica da Arquitetura Moderna. Martins Fontes. São Paulo, 1997.
- FREITAS, Carlos G. IPT.
- GOROVITZ, Matheus. Os Riscos do Projeto. Contribuição à Análise do Juízo Estético na Arquitetura. Editora Edunb (Brasília)/Studio Nobel(São Paulo). 1993.
- GOROVITZ, Matheus. Brasília. Uma Questão de Escala . Editora Projeto. São Paulo. 1985.
- HABI. Divisão Técnica de Planejamento (2000). Relatório de Gestão de Habi-1, os programas habitacionais, tabelas de empreendimentos realizados. Prefeitura do Município de São Paulo.
- HERTZBERGER, Hermam. Lições de Arquitetura. São Paulo. Editora Martins Fontes. 1996.
- JACOB, Janes. Morte e Vida de Grandes Cidades. (Tradução Carlos S. Mendes Rosa) Editora Martins Fontes. São Paulo, 2000.
- KIRSCHENMANN, Jörg C. Diseño de Barrios residenciales. Remodelacion y Crecimiento de la Ciudad. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1980.
- KIRSCHENMANN, Jörg C. Vivienda y Espacio Público. Rehabilitacion Urbana e Crecimiento das Ciudades. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1985.
- KOOP, Anatole. Quando o Moderno não era um estilo e sim uma causa. São Paulo. Editora Nobel/Edusp. 1990.
- LAMAS, J. F. Garcia. Morfologia Urbana e Desenho da Cidade. Fundação Calouste Gulbekian/Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica. Lisboa, 1993.
- LANGENBUCH, Jurgen Richard. A estruturação da Grande São Paulo: estudo da geografia urbana. Rio de Janeiro: IBGE, 1971.
- LIMA, Renato da Silva. Expansão Urbana e Acessibilidade – O Caso das Cidades Médias Brasileiras. Dissertação de mestrado apresentada à Escola de Engenharia de São Carlos – SP, São Carlos, 1998.
- MAHFUZ, Edson da Cunha. Tradição e Invenção. In AU-Arquitetura e Urbanismo, vol 3, n°12, pág.70/74. São Paulo. jun/jul. 1987.
- MAHFUZ, Edson da Cunha. Nada provém do nada. In Projeto, São Paulo, n°(?) . pág.70/74. São Paulo.

- MASCARÓ, Juan Luis. Infra-estrutura e densificação. Porto Alegre. PROPAP – UFRGS PMPA, 1996.
- MENNEH, Márcia Halluli. Morfologia da Paisagem Verticalizada: Conflitos e Padrões Urbanísticos. Dissertação de Mestrado FAU USP. 1997.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. Programa Brasileiro de Acessibilidade Urbana. Caderno 2: Construindo uma cidade acessível. Brasília, 2005.
- MONTANER, La Modernidad Superada. Arquitetura, Arte y Pensamiento Del Siglo XX. Editorial Gustavo Gili, S.A.Barcelona, 1997.
- OLIVEIRA, José de. Dispersão e Transição. Trabalho de Graduação Interdisciplinar. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1973.
- OSTROWSKY, Maria de Sampaio Bonafé. Urbanização e controle de enchentes. O caso de São Paulo: seus conflitos e inter-relações. Dissertação de Mestrado. Poli USP. São Paulo, 1989.
- OTTONI, Dácio. Introdução ao livro de Howard, Ebenezer. Cidades-Jardins do Amanhã. São Paulo: HUCITEC, 1996.
- OTTONI, Dacio A. B.Szmrecsanyi, Maria Irene de Q. F.Cidades-Jardim: a busca do equilíbrio social e ambiental:1898-1998.Sao Paulo. FAUUSP, 1997.
- PAWLEY, Martin. Arquitetura Versus Vivienda de Massas. Editorial Blume. Barcelona, 1977.
- PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO, 2002. SEMPLA.
- PORTAS, Nuno. A cidade como arquitetura. Apontamentos de Método e Crítica. Livros Horizonte. Portugal. 1965.
- REIS, Nestor Goulart. Projeto Temático: Urbanização Dispersa e Mudanças no Tecido Urbano. Estudo de Caso: Estado de São Paulo. FAPESP, São Paulo. 2004.
- REIS, Nestor Goulart. Quadro da arquitetura no Brasil. Editora Perspectiva. 1970.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. Urbanização e Teoria, FAU-USP. 1967.São Paulo-SP.
- REVISTA DOS INDUSTRIÁRIOS, n.4, agosto de 1948.
- _____, n.7, fevereiro de 1949.
- _____,n.11, outubro de 1949.
- _____, n.8, abril de 1949.
- _____,n.12, dezembro de 1949.
- _____, n.18, dezembro de 1950.
- REVISTA MUNICIPAL DE ENGENHARIA PDF, n. 6, nov. 1942.
- ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad, Editora Gustavo Gili, Barcelona, 1976, p. 157
- RUBANO, Lizete Maria. Cultura de Projeto: um Estudo das Idéias e Propostas para Habitação Coletiva.Tese de Doutorado
- SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano/HABI. Programa Habitacional de Interesse Social – Relatório de Gestão – 1989 – 1992 – Balanço da ação da Habi. São Paulo, 1992.
- SEGAWA, Hugo. Arquiteturas do Brasil.
- SLOMIANSKY, Adriana Paula. Cidade Tiradentes. A abordagem do Poder Público na construção da Cidade. Tese de Doutorado. FAU USP. 2002.
- SOUZA, Maria Tereza Xavier, 1999.
- TAFURI, Manfredo. Vienna Rossa. La política residenziale nella vienna socialista(1919-1933) Editora Electra, Milão, 1980.
- TANAKA, Marta M. Sobhan. Gomide, Renata Machado. A Política Heterodoxa de Habitação Popular Operacionalizada e São Paulo através no FUNAPS. Cadernos de Pesquisa do LAP 22. FAU USP. São Paulo. 1997.
- USINA – Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado, Relatório de Diagnóstico do Programa Bairro Legal : Plano de Ação Habitacional e Urbana para a Secretaria de Habitação Municipal. Abril de 2003, São Paulo.l.
- VILLAÇA, Flávio (1998) *Espaço intra-urbano no Brasil* Studio Nobel, São Paulo, esp. Cap 5: “A estrutura urbana básica” pp. 113-34

VILLAÇA, Flávio (1999) “Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil” *in* Deák, Csaba e Schiffer, Sueli (1999) *O processo de urbanização no Brasil* Edusp, São Paulo

www.cdhu.gov.br.

www.estacoesferroviarias.com.br/f/fervasconc.htm_janeiro2004.htm

www.docomomo.de/bauten/frankfurt.htm

ZMITROWICZ, Witold. As obras públicas de engenharia e sua função na estruturação da cidade de São Paulo. Tese de Doutorado Poli USP. São Paulo, 1984.