

KATIA LULI NAKASHIGUE

**MUTIRÕES VERTICAIZADOS EM SÃO PAULO**  
**Avaliação de qualidade dos projetos e satisfação dos moradores.**

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

Área de Concentração: Habitat.

Orientadora: Profa. Dra. Maria Ruth Amaral de Sampaio.

São Paulo 2008

# **Livros Grátis**

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.



## Dedicatória

Dedico primeiramente a Deus, pela sua infinita bondade para com a minha vida. “Em seu coração o homem planeja o seu caminho, mas Deus determina os seus passos” (Provérbios 16:09).

Dedico a minha amada mãe a quem devo tudo que sou e serei, me ensinando a lutar pelos meus sonhos, mesmo que chegando tardiamente. A minha família que tem sido o meu apoio e esperança, os amo muito.

Aos meus melhores amigos que fazem da minha vida, momentos de alegria, diversão e superação.

## Agradecimentos

Primeiramente quero agradecer a minha orientadora Profa. Maria Ruth, pela sua enorme dedicação através das leituras cuidadosas, pela paciência nas inúmeras observações que foram necessárias e precisas na elaboração da dissertação, pela perseverança em acreditar em mim e pelo seu bom humor constante que tornou esse árduo processo, mais agradável.

Aos moradores dos Conjuntos habitacionais, Recanto da Felicidade, Pirineus, União da Juta, Cazuza pela hospitalidade de nos receber em suas casas e pela colaboração nas aplicações das pesquisas.

Aos professores participantes da banca de qualificação, Profa. Dra. Sheila W. Ornstein, pelos comentários importantes que ajustaram o foco da pesquisa, ao Prof. Dr. Andrea Piccini, pelas preciosas considerações feitas no direcionamento da dissertação. Aos professores das disciplinas de Pós-Graduação da FAU-USP, que me ajudaram através de suas aulas a elucidar e desenvolver muitos dos capítulos aqui desenvolvidos.

Aos meus amigos Mike, Valderez, Vanessa, Leandro, pela enorme ajuda na conclusão da jornada, ao Carlos e Eduardo pelo estímulo e animo. Aos estagiários, Flávia, Criscia, Felipe, Miriam, Mariana, Renata, pela dedicação em várias etapas do trabalho.

Aos meus colegas e companheiros de trabalho da Peabiru, do Mutirão Recanto da Felicidade, do ProJovem e a minha amiga Márcia Halulli, que cobriram a minha ausência profissional, na fase conclusiva do trabalho.

As assessorias técnicas: Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais, Usina Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado, Ambiente Assessoria Técnica, Teto Assessoria a Movimentos Populares pelas entrevistas e materiais cedidos. Aos técnicos da COHAB-SP e CDHU pela colaboração sobre informações e dados fornecidos.

A secretária Iliete pela eficiência, as bibliotecárias Rejane, Maria José e Estelita pela colaboração. A secretaria de pós graduação Fau-Usp, pela presteza.

Aos alunos da Pós-Graduação que de alguma forma acrescentaram e enriqueceram os conhecimentos aplicados nesse trabalho através de inúmeras exposições e discussões acadêmicas, principalmente aos colegas: Luiz T. Kohara, Alexandre Hodapp, Bruno Vitorino, Rodrigo Marcondes Ferraz, Fátima Regina M. Guides, Tatiana Meza, Natasha Menegon e João R. Teixeira Jr.

## Resumo

Esta dissertação tem o objetivo de avaliar os empreendimentos habitacionais verticalizados de interesse social, resultantes dos projetos elaborados pelas assessorias técnicas, contratadas pelos movimentos de moradia, com a parceria dos órgãos públicos responsáveis pela fomentação de habitação popular na Região Metropolitana de São Paulo. São denominados Mutirões Verticalizados.

A compreensão histórica e ideológica da verticalização das habitações sociais, da sua inserção e/ou espoliação no espaço da cidade e das políticas de mutirão existentes na Região Metropolitana de São Paulo, pretende subsidiar uma reflexão a cerca dos resultados da ocupação dos projetos que tem como principal característica, o acompanhamento dos futuros moradores em todas as etapas da construção.

Através da APO- Avaliação de Pós-Ocupação, aplicada em alguns mutirões verticalizados, localizados em vários pontos da Região Metropolitana de São Paulo, podemos apontar indicadores do desempenho da aferição de satisfação dos usuários, e as principais causas que levam aos mutirantes quererem repassar ou ficarem em sua atual moradia. Essa pesquisa visa contribuir para o aprimoramento de programas de processos de projeto e da produção dos conjuntos habitacionais, na busca de uma melhor qualidade de vida aos moradores desses conjuntos.

## **Abstract**

The objective of this thesis is the assessment of social interest vertical-housing developments, as a result of projects elaborated by technical consultants, and contracted by housing movements in partnership with public institutions in charge of promoting popular dwellings in the Metropolitan Area of São Paulo City, known as Mutirão Vertical (self-built vertical housing).

The historical and ideological understanding of vertical social housing, of its insertion and/or exclusion from public space, and of the self-building policies in Metropolitan São Paulo, intends to provoke reflection about the results in projects occupation, whose main characteristic is the follow-up, in all phases of construction, by the future dwellers.

Through the APO – Avaliação Pós-Ocupação (post-occupation assessment) carried out in several self-built vertical projects throughout the city of São Paulo, it is possible to indicate and evaluate the users' satisfaction, and their main reasons either to remain in the property or to transfer it. The research aims at contributing to the improvement of project development programs, and of the production of social housing, in order to provide its dweller with better living standards.

## Índice de figuras

Figura 1 - Foto: Self-Help housing no Ohio, EUA .....	16	Figura 39 - Conjunto Recanto da Felicidade .....	57
Figura 2- Fotos : Comunidade de Self-Help housing na Índia .....	16	Figura 40 – Recanto da Felicidade .....	57
Figura 3 - Foto: Self-Help housing em Abalimi, África do Sul .....	16	Figura 41 : Divulgação das ações da Prefeitura de Diadema sobre o PAR. (grifo nosso) ..	58
Figura 4 - Fotos de conjuntos habitacionais de “Ajuda Mútua” em Montevidéu, Uruguai...	18	Figura 42 - Projetos de Habitação de Interesse Social em RMSP até 2001 .....	59
Figura 5 – Mapa da localização da Região Metropolitana de São Paulo.....	23	Figura 43 – Renda Familiar média da RMSP, 1999. ....	59
Figura 6 – Evolução Urbana de 1949 até 1992 .....	24	Figura 44 – Localização dos empreendimentos financiados pela FUNAPS comunitária. ....	61
Figura 7 - Associação de Moradias dos Funcionários de Berlim.Arq.Medel, 1906.....	36	Figura 45 - Localização dos empreendimentos dos projetos de Cingapura.....	62
Figura 8 - Projeto de Casa-Comuna Narkomfin – Moscou, Guinzburk e Milinis, 1930.....	37	Figura 46 - localização dos projetos financiados pela FUNAPS e dos projetos Cingapura.63	
Figura 9- Frankfurter Küche – 1926.....	38	Figura 47 – Mapa dos projetos Mutirões da Cohab-SP.....	66
Figura 10- Weissenhofsiedlung proposta de Mies van der Rohe.....	39	Figura 48: Mutirões Verticalizados Autogeridos da COHAB-SP.....	68
Figura 11- “Ville Radieuse” publicada em 1935 por Le Corbusier. ....	40	Figura 49 – Evolução dos Projetos de Habitação de Interesse Social em RMSP.....	69
Figura 12 - “Planta fundo de Paris com o Plano Voisin de Le Corbusier, 1925.....	40	Figura 50 – Conjunto Habitacional Programa PAR, Diadema. ....	70
Figura 13 - Conjunto residencial da baixada do Carmo. ....	41	Figura 51 – Mapa: produção da CDHU .....	71
Figura 14 - Conjuntos na Zona Leste de São Paulo.....	42	Figura 52 – Mapa de localização dos mutirões verticalizados da CDHU .....	72
Figura 15 – Fotos: Itaquera COHAB 1983. ....	42	Figura 53 – Conjunto Habitacional da CDHU em Brasilândia, .....	73
Figura 16- Conj. Favela do Gato.....	43	Figura 54 – Foto da implantação do conjunto Brasilândia .....	73
Figura 17 – Projetos do conjunto habitacional favela do Gato.....	44	Figura 55 – Mapa da localização dos estudos de casos .....	81
Figura 18 - Foto do Conj. Habitacional Copromo, Osasco - Mutirão Verticalizado.....	45	Figura 56 – Foto satélite do Conjunto Cazuza.....	91
Figura 19 - Conj. Habitacional da Juta - Mutirão Verticalizado .....	45	Figura 57 –Conjunto Cazuza implantação.....	91
Figura 20 – Conjunto de Mutirão CDHU (paliteiro) Pirituba .....	47	Figura 58 – Foto do Conjunto Habitacional Cazuza .....	92
Figura 21 - Foto de Mutirão Verticalizado, CDHU.....	47	Figura 59- Planta baixa do andar do edifício do Conjunto habitacional Cazuza. ....	93
Figura 22- Mutirão Jaraguá.....	48	Figura 60 – Vista de fachada da entrada o edifício do Conj. Cazuza .....	93
Figura 23 – Mutirão Jaraguá .....	48	Figura 61 – Planta da unidade habitacional do Conj. Cazuza. ....	93
Figura 24 - Tipologia do CDHU.....	49	Figura 62 – Foto de um dos apartamentos.....	101
Figura 25 – Tipologia planta baixa – Aptos CDHU.....	49	Figura 63- Foto da frente dos prédios, utilização do espaço coletivo .....	104
Figura 26 – Conjunto Habitacional da CDHU em Brasilândia.....	50	Figura 64- Foto dos prédios, grandes espaço vazios. ....	104
Figura 27 – Foto de Satélite do Conjunto Habitacional da CDHU em Brasilândia.....	50	Figura 65 - Fachada de prédios. Condomínio é por edifício.....	107
Figura 28 – Mutirante construindo a parede. ....	51	Figura 66 Fachada de prédios do Conj. Cazuza .....	107
Figura 29 – Mutirantes, Conj. Recanto da Felicidade.....	51	Figura 67 – Fotos de apartamentos à venda ou desabitados.....	108
Figura 30: Entrega da 1ª etapa do Conj. Recanto da Felicidade.....	51	Figura 68 – Foto satélite do Conjunto Habitacional União da Juta. ....	110
Figura 31 – Edif. do Conjunto São Luiz .....	52	Figura 69 – Planta de implantação do conjunto.....	110
Figura 32 – Tipologia planta baixa, Conj. Hab. São Luiz. ....	52	Figura 70 – Tipologia planta baixa tipo A – Conj. União da Juta. ....	111
Figura 33 – Conjunto Habitaciona São Luiz .....	52	Figura 71 – Tipologia planta baixa tipo B, Conjunto da União da Juta .....	111
Figura 34 – Edifícios da Copromo.....	53	Figura 72– Edif. do Conjunto União da Juta .....	111
Figura 35 – Tipologia planta baixa, Edif. Copromo .....	53	Figura 73–Edif. do Conjunto União da Juta .....	111
Figura 36 – Edifício da Voith-Jaguareé.....	53	Figura 74 – Tipologia planta baixa tipo C, Conjunto União da Juta.....	112
Figura 37 – Tipologia planta baixa, Edif. Voith-Jaguareé .....	53	Figura 75 – Planta de corte – Conjunto Habitacional União da Juta. ....	112
Figura 38– Participação dos Mutirantes - Conj. Recanto da Felicidade – .....	56	Figura 76 – Tipologia planta baixa, Conj. União da Juta. ....	112
		Figura 77 – Plantas do apto. Tipo A,B,C. ....	113
		Figura 78 – Implantação da Gleba Fazenda da Juta-CDHU. ....	114
		Figura 79 – Fotos de um dos apartamentos.....	122

<i>Figura 80 – Jovens reunidos sobre os muros</i> .....	123
<i>Figura 81 – Espaço comum como área de brincar</i> .....	123
<i>Figura 82 – Grades que contornam alguns prédios</i> .....	123
<i>Figura 83 – Foto do posto policial e da escola</i> .....	124
<i>Figura 84 – Foto de uma das escadas do Conjunto</i> .....	125
<i>Figura 85 – Foto da escola localizada na porta do conjunto União da Juta</i> .....	126
<i>Figura 86 – Foto das garagens do conjunto habitacional União da Juta</i> .....	127
<i>Figura 87 – Foto dos jardins em frente aos prédios</i> .....	127
<i>Figura 88 – A foto mostra a falta de manutenção da fachada</i> .....	127
<i>Figura 89 – Foto satélite do conjunto habitacional</i> .....	129
<i>Figura 90 - Conjunto Recanto da Felicidade</i> .....	129
<i>Figura 91 - Plantas do Conjunto Recanto da Felicidade</i> .....	130
<i>Figura 92 - Referente a 3 edifícios de 10 andares</i> .....	130
<i>Figura 93 - pavimento tipo Conj. Recanto da Felicidade</i> .....	130
<i>Figura 94 – Plantas baixas dos apartamentos – “flexibilidade” dos espaços</i> .....	131
<i>Figura 95– Presença de portadores de deficiência</i> .....	131
<i>Figura 96– Crianças do Recanto da Felicidade</i> .....	131
<i>Figura 97 – Variações de projeto da cozinhas</i> .....	140
<i>Figura 98 – Espaço da sala do Conj. Recanto da Felicidade</i> .....	140
<i>Figura 99 – Área de playground das crianças</i> .....	143
<i>Figura 100 – Foto do Conjunto Recanto da Felicidade</i> .....	145
<i>Figura 101 –Foto satélite do edifício Pirineus</i> .....	147
<i>Figura 102 – Retirada de um manual de orientação da CDHU</i> .....	147
<i>Figura 103 – Planta baixa do conjunto Pirineus</i> .....	148
<i>Figura 104 – Facha do prédio do Conj. Pirineus</i> .....	148
<i>Figura 105 – Foto de um apartamento com 4 moradores</i> .....	157
<i>Figura 106 – Cobertura do Edifício</i> .....	158
<i>Figura 107 – Foto da área de cobertura</i> .....	159
<i>Figura 108 – Foto da lateral da fachada</i> .....	159
<i>Figura 109 – Foto do “estacionamento”</i> .....	159
<i>Figura 110 – venda de apartamentos</i> .....	173
<i>Figura 111 – Área de Varal</i> .....	176
<i>Figura 112 – Área de quintal do apartamento</i> .....	176
<i>Figura 113 – Assembléia Geral Conj. Recanto da Felicidade</i> .....	177
<i>Figura 114 – A forma da fila “formiguinha”</i> .....	178
<i>Figura 115 – 1993 - mutirão Jard. dos Palmares</i> .....	179
<i>Figura 116 – 2007 Comemoração da última laje</i> .....	179

**Índice de Tabelas.**

<i>Tabela 1: Crescimento demográfico da RMSP de 1940 a 2007.</i>	24
<i>Tabela 2 – Universo do atendimento em São Paulo. (1989-1992)</i>	61
<i>Tabela 3 – Relação dos Mutirões Verticalizados produzidos pela Cohab-SP.</i>	67
<i>Tabela 4 –Mutirões da CDHU e o total de outros tipos de provisão habitacional.</i>	70
<i>Tabela 5 – Tabela de Mutirões Verticalizados – HABI - custos por unidade habitacional.</i>	75
<i>Tabela 6 – Tabela de área útil dos aptos produzidos por Assessorias técnicas.</i>	80
<i>Tabela 7 - Tabela de mutirão verticalizado da região de Brasília.</i>	80
<i>Tabela 8 - Áreas úteis (m<sup>2</sup>/morador).</i>	88
<i>Tabela 9 – Tabela de útil recomendada por cômodo, segundo várias instituições.</i>	90
<i>Tabela 10 – Avaliação de itens relativos ao apartamento. Conj. Cazuzu.</i>	99
<i>Tabela 11 – Satisfação do apartamento, média e moda e desvio padrão.</i>	100
<i>Tabela 12 - Avaliação de itens relativos ao condomínio, Conj. Cazuzu.</i>	102
<i>Tabela 13 - Quadro da satisfação do Condomínio, média, moda e desvio padrão.</i>	104
<i>Tabela 14 - Avaliação de itens relativos ao Condomínio Cazuzu.</i>	106
<i>Tabela 15 - Satisfação do conj. Cazuzu e o entorno, média e moda e desvio padrão.</i>	106
<i>Tabela 16 – Avaliação de itens relativos ao apartamento Conj. União da Juta.</i>	120
<i>Tabela 17 – Satisfação do apartamento: média, moda e desvio padrão.</i>	121
<i>Tabela 18 – Avaliação de itens relativos ao Condomínio do Conj. União da Juta.</i>	123
<i>Tabela 19 – Quadro da satisfação do Condomínio: média, moda e desvio padrão.</i>	124
<i>Tabela 20 – Avaliação de itens relativos à localização do Condomínio.</i>	126
<i>Tabela 21 – Satisfação do conj. União da Juta e o entorno: média, moda e desvio padrão.</i>	126
<i>Tabela 22 – Avaliação de itens relativos ao apartamento Conj. Recanto da Felicidade.</i>	138
<i>Tabela 23 –Satisfação do Apartamento: média, moda e desvio padrão.</i>	139
<i>Tabela 24 – Avaliação de itens relativos a satisfação na qualidade do condomínio.</i>	141
<i>Tabela 25 –Satisfação do condomínio: média, moda e desvio padrão.</i>	142
<i>Tabela 26 – Quadro de satisfação da localização itens de avaliação.</i>	144
<i>Tabela 27 –Satisfação do entorno do conjunto: média, moda e desvio padrão.</i>	144
<i>Tabela 28 - Avaliação de itens relativos a satisfação do apartamento.</i>	155
<i>Tabela 29 – Satisfação do apartamento: média, moda e desvio padrão.</i>	156
<i>Tabela 30 - Avaliação de itens relativos a satisfação do Condomínio.</i>	158
<i>Tabela 31 – Satisfação do condomínio: média, moda e desvio padrão.</i>	159
<i>Tabela 32 - Avaliação de itens relativos a satisfação na qualidade do Bairro.</i>	161
<i>Tabela 33 - Satisfação na qualidade do entorno – média, moda, desvio padrão.</i>	161
<i>* Atividades de leitura e trabalhos extras, estão com média abaixo de 3,5 , porque muitas vezes não se aplica ao morador, não necessariamente uma avaliação do espaço.</i>	
<i>Tabela 34 - Tabela 35 - Síntese de avaliação das unidades habitacionais pelos usuários.</i>	164
<i>Tabela 36 - Síntese de avaliação do condomínio pelos usuários.</i>	166

<i>Tabela 37 - Síntese de avaliação da localização do conjunto no bairro condomínio pelos usuários.</i>	168
<i>Tabela 38 - Síntese de avaliação dos usuários do serviço de transporte e tempo de transporte para o trabalho.</i>	168

## Índice de Gráficos

Gráfico 1 – Liberação de verbas por Sehab e Cohab.....	60	Gráfico 38 – Gráfico de Pareto – Conjunto União da Juta.....	126
Gráfico 2 - Gênero do Entrevistado.....	94	Gráfico 39 – Gráfico da qualidade de vida do conj. União da Juta.....	128
Gráfico 3 – Faixa etária da população entrevistada.....	94	Gráfico 40 – Gênero dos entrevistados.....	132
Gráfico 4 – Nível de escolaridade dos entrevistados.....	94	Gráfico 41 – Faixa etária da população entrevistada.....	132
Gráfico 5 – Composição Familiar dos apartamentos.....	95	Gráfico 42 – Nível de escolaridade dos entrevistados.....	132
Gráfico 6 – População total por faixa etária.....	95	Gráfico 43 – Composição familiar dos apartamentos.....	133
Gráfico 7 – Número de ocupantes por apartamento.....	95	Gráfico 44 – População total por faixa etária.....	133
Gráfico 8 – Tempo de moradia no Conjunto.....	96	Gráfico 45 – Número de ocupantes por apartamento.....	133
Gráfico 9 – Procedência de local de moradia.....	96	Gráfico 46 – Tempo de moradia no conjunto.....	134
Gráfico 10 – Procedência de tipo de moradia.....	96	Gráfico 47 – Procedência de local de moradia.....	134
Gráfico 11 – Gráfico de nível de endividamento em relação à moradia anterior.....	97	Gráfico 48 – Procedência de tipo de moradia.....	134
Gráfico 12 – Renda familiar em salários mínimos.....	97	Gráfico 49 – Gráfico do nível de endividamento em relação à moradia anterior.....	135
Gráfico 13 - Gráfico de situação empregatícia.....	97	Gráfico 50 – Renda familiar em salários mínimos.....	135
Gráfico 14 – Gráfico de Pareto – Conjunto Cazuya.....	101	Gráfico 51 - Gráfico de situação empregatícia.....	135
Gráfico 15 - Gráfico de Pareto - Satisfação do condomínio Conj. Cazuya.....	105	Gráfico 52 – Tpo de transporte utilizado.....	136
Gráfico 16 – Gráfico de Pareto, cConj. Cazuya.....	106	Gráfico 53 – Tempo de percurso até o trabalho.....	136
Gráfico 17 – Apartamentos vendidos ou alugados no Conjunto Cazuya.....	108	Gráfico 54 – Facilidade de transporte hoje em relação a condição anterior.....	136
Gráfico 18 – Intencionalidade de mudança, vendendo ou alugando o apartamento.....	108	Gráfico 55 – Avaliação da condição de moradia hoje em relação a anterior.....	137
Gráfico 19 – Pretensão de destino com a venda do apartamento.....	108	Gráfico 56 – Intenção de vender o apartamento futuramente.....	137
Gráfico 20 – Gráfico de qualidade de vida do Cazuya.....	109	Gráfico 57 – Gráfico de Pareto – Conjunto Recanto da Felicidade.....	140
Gráfico 21 – Gênero dos entrevistados.....	115	Gráfico 58 – Gráfico de Pareto – Conjunto Recanto da Felicidade.....	143
Gráfico 22 – Faixa etária da população entrevistada.....	115	Gráfico 59 – Gráfico de Pareto – Conjunto Recanto da Felicidade.....	144
Gráfico 23 – Nível de escolaridade dos entrevistados.....	115	Gráfico 60 – Gráfico de qualidade de vida.....	146
Gráfico 24 – Composição Familiar dos apartamentos.....	116	Gráfico 61 – Gênero dos entrevistados.....	149
Gráfico 25 – População total por faixa etária.....	116	Gráfico 62 – Faixa etária da população entrevistada.....	149
Gráfico 26 – Número de ocupantes por apartamento.....	116	Gráfico 63 – Nível de escolaridade dos entrevistados.....	149
Gráfico 27 – Tempo de moradia no conjunto.....	117	Gráfico 64 – Composição Familiar dos apartamentos.....	150
Gráfico 28 – Procedência de local de moradia.....	117	Gráfico 65 – População total por faixa etária.....	150
Gráfico 29 – Procedência de tipo de moradia.....	117	Gráfico 66 – Número de ocupantes por apartamento.....	150
Gráfico 30 – Gráfico do nível de endividamento em relação à moradia anterior.....	118	Gráfico 67 – Tempo de moradia no conjunto.....	151
Gráfico 31 – Renda familiar em salários mínimos.....	118	Gráfico 68 – Procedência de local de moradia.....	151
Gráfico 32 - Gráfico de situação empregatícia.....	118	Gráfico 69 – Procedência de tipo de moradia.....	151
Gráfico 33 – Gráfico transporte utilizado para o trabalho.....	119	Gráfico 70 – Gráfico do nível de endividamento em relação à moradia anterior.....	152
Gráfico 34 – Tempo de percurso para o trabalho.....	119	Gráfico 71 – Renda familiar em salários mínimos.....	152
Gráfico 35 – Facilidade de transporte hoje, em relação à condição anterior.....	119	Gráfico 72- Gráfico de situação empregatícia.....	152
Gráfico 36 – Gráfico de Pareto – Conjunto União da Juta.....	122	Gráfico 73 – Gráfico transporte utilizado para o trabalho.....	153
Gráfico 37 – Gráfico de Pareto – Satisfação do Condomínio Conj. União da Juta.....	125	Gráfico 74 – Tempo de percurso para o trabalho.....	153
		Gráfico 75 – Facilidade de transporte hoje, em relação a condição anterior.....	153
		Gráfico 76 – Intencionalidade de venda do apartamento.....	154
		Gráfico 77 – Preferência de destino na mudança.....	154
		Gráfico 78 – Relação de qualidade de espaço da casa atual em relação à anterior.....	154

<i>Gráfico 79 – Gráfico de Pareto – Conjunto Pirineus.....</i>	<i>157</i>
<i>Gráfico 80 – Gráfico de Pareto – Conjunto Pirineus.....</i>	<i>160</i>
<i>Gráfico 81 – Gráfico de Pareto – Conjunto Pirineus.....</i>	<i>161</i>
<i>Gráfico 82 – Gráfico de qualidade de vida, aspectos importantes para o morador do conjunto.....</i>	<i>162</i>

LISTA DE SÍMBOLOS, ABREVIATURAS E SIGLAS.

APO - Avaliação de Pós-Ocupação

BID - Banco Internacional de Desenvolvimento

BNH - Banco Nacional da Habitação,

CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

FUNAPS - Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitações Subnormais

HABI - Superintendência de Habitação Popular

IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários

ONU – Organização das Nações Unidas

SEHAB - Secretaria de habitação e Desenvolvimento Urbano

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>O SURGIMENTO DO MUTIRÃO HABITACIONAL .....</b>	<b>16</b>
1.1	BREVE HISTÓRICO DO SURGIMENTO DO "MUTIRÃO", "AJUDA MÚTUA", "SELF- HELP HOUSING" NO MUNDO.....	16
1.2	BREVE HISTÓRICO DO "SELF-HELP HOUSING" NO URUGUAI .....	18
1.3	AS RAÍZES DO PROCESSO DE MUTIRÃO NO BRASIL E A EXTINÇÃO DO BNH.....	20
1.4	A REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO E O SURGIMENTO DOS MUTIRÕES.....	23
1.5	A POLÍTICA HABITACIONAL EM RELAÇÃO À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.....	26
<b>2</b>	<b>AS PRIMEIRAS HABITAÇÕES VERTICALIZADAS DE INTERESSE SOCIAL E AS INFLUÊNCIAS DA ARQUITETURA MODERNA.....</b>	<b>34</b>
2.1	CONJUNTOS HABITACIONAIS URBANOS OPERÁRIOS.....	35
2.2	AS HABITAÇÕES COLETIVAS VERTICALIZADAS NO BRASIL .....	41
2.3	OS MUTIRÕES VERTICALIZADOS E AS INFLUÊNCIAS DA IDEOLOGIA "MODERNISTA".....	45
2.4	A IDEALIZAÇÃO DOS PROJETOS DOS MUTIRÕES VERTICALIZADOS.....	47
2.5	TIPOLOGIAS DE PROJETOS DE MUTIRÃO VERTICALIZADO .....	49
2.6	PROJETOS DE MUTIRÕES VERTICALIZADOS PRODUZIDOS POR ASSESSORIA TÉCNICA.....	51
2.7	A QUESTÃO DOS PROJETOS PARTICIPATIVOS.....	56
<b>3</b>	<b>OS PROGRAMAS DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NA RMSP E A PRODUÇÃO DE MUTIRÕES VERTICALIZADOS.....</b>	<b>58</b>
3.1	A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO .....	58
3.1.1	Prefeitura do Município de São Paulo.....	60
3.1.2	COHAB-SP - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo.....	65
3.1.3	CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.....	69
3.2	CONCEITOS REFERENTES ÀS PROVISÕES HABITACIONAIS ASSISTIDAS POR MUTIRÃO.....	74
<b>4</b>	<b>METODOLOGIA DE APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS E A CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS ESTUDADOS.....</b>	<b>81</b>
4.1	METODOLOGIA DOS QUESTIONÁRIOS.....	82
4.2	ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL CAZUZA .....	91
4.2.1	Dados do Projeto e do Empreendimento.....	91
4.2.2	Perfil da População do Conjunto.....	94
4.2.3	Avaliação dos Moradores.....	99
4.2.4	As questões condominiais.....	107
4.2.5	A qualidade de vida.....	109

4.3	ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL UNIÃO DA JUTA.....	110
4.3.1	Dados do Projeto e do Empreendimento. ....	110
4.3.2	Perfil da população do Conjunto .....	115
4.3.3	Avaliação dos Moradores.....	120
4.3.4	As questões condominiais.....	127
4.3.5	A qualidade de vida.....	128
4.4	CONJUNTO HABITACIONAL RECANTO DA FELICIDADE. ....	129
4.4.1	Dados do Projeto e do Empreendimento. ....	129
4.4.2	Perfil da população do Conjunto .....	132
4.4.3	Avaliação dos moradores.....	138
4.4.4	As questões condominiais.....	145
4.4.5	Qualidade de Vida.....	146
4.5	CONJUNTO HABITACIONAL PIRINEUS. ....	147
4.5.1	Dados do Projeto e do Empreendimento. ....	147
4.5.2	Perfil da população do Conjunto .....	149
4.5.3	Avaliação dos Moradores.....	155
4.5.4	QUALIDADE DE VIDA .....	162
5	<b>ANÁLISE COMPARATIVA.....</b>	<b>163</b>
5.1	SINTESE DE AVALIAÇÃO PELOS USUÁRIOS.....	164
6	<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>173</b>
7	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>180</b>
8	<b>ANEXOS .....</b>	<b>186</b>
8.1	QUESTIONÁRIO DEFINITIVO APLICADO NA PESQUISA .....	186
8.2	LAYOUT DOS APARTAMENTOS .....	190

## APRESENTAÇÃO

Esta dissertação trata dos Mutirões Verticalizados na Região Metropolitana de São Paulo, cujos projetos foram idealizados pelas Assessorias Técnicas, conjuntamente com a participação dos moradores organizados em movimentos sociais. Essas moradias foram construídas através da ajuda mútua, em parceria com os órgãos fomentadores de financiamento público.

Ao longo dessas duas décadas, tem-se produzido habitações de interesse social que vêm se diferenciando pela qualidade dos projetos, pelo tamanho dos apartamentos (em média maiores do que as tipologias oferecidas pelos órgãos públicos) e pelas relações de cooperativismo e organização dos moradores. Observamos que no decorrer do processo de construção até a entrega dos apartamentos, foram criados vínculos de relações interpessoais, alguns dos quais permaneceram.

Compreender alguns dos aspectos da pós-ocupação no Mutirão como por exemplo: as relações de condomínio, a densidade dos conjuntos, o projeto da habitação, as condições sócio-econômicas dos moradores, o entorno do bairro e a cidade em que está inserido, são fatores que influenciam na satisfação dos moradores e na sua permanência nos conjuntos. Entendemos que a compreensão dos principais fatores de insatisfação dos mutirantes pode ajudar a diagnosticar alguns problemas que cooperam para o abandono da atual moradia adquirida com tantos sacrifícios, seja vendendo para outros ou alugando.

A observação por meio de uma visão endógena e exógena<sup>1</sup>, a primeira se trata da produção do espaço do Mutirão Verticalizado, analisando as relações sócio-espaciais internas dos conjuntos habitacionais, através da coleta de dados sobre os objetos de estudo selecionados com a aplicação de questionários, busca perceber o conjunto internamente. A segunda, consiste em inserir esses objetos a uma análise mais ampla, buscando, através da bibliografia teórica, relacionar esses objetos com fatores e índices comparativos “institucionalizados”<sup>2</sup> pelo conhecimento acadêmico, apontados como parâmetros para definir a qualidade de vida dos moradores.

A questão da qualidade de vida, será abordada buscando uma relação entre o adensamento dos conjuntos habitacionais com o projeto arquitetônico, o seu entorno e o nível de satisfação dos moradores. Os resultados detectados dentro do estudo de casos dos Mutirões Verticalizados servirão de parâmetros para apontar os indicadores capazes de responder algumas das questões levantadas a seguir:

---

1 Oliveira, Francisco “Crítica a razão dualista”. Cebrap/Brasiliense, São Paulo 1974.

2 Me refiro como “institucionalizados” o conhecimento adotado, por órgão de pesquisa e pelo conhecimento acadêmico como referência de parâmetros para analisar o nível de qualidade de vida, que ainda será pesquisada junto a bibliografia.

- a) Existe ou não uma grande rotatividade da população de moradores de Mutirões Verticalizados? O fato de ter sido participativo cria efetivamente um vínculo e uma identidade com o projeto, dificultando o mutuário a vender seu apartamento? Ou as condições econômicas e a questão da própria espoliação urbana falam mais alto?
- b) O adensamento das unidades habitacionais compromete a satisfação dos usuários ou a sua qualidade de vida?
- c) Os antecedentes do tipo de habitação de origem do morador influenciam nos parâmetros de satisfação, isto é, no seu convívio em condomínios? O fato de viverem em apartamentos, projetos impossíveis de aumento espacial, é um empecilho?

Esta dissertação também visa identificar a relação do indivíduo com o espaço, primeiramente dentro da sua moradia e posteriormente com o seu entorno e seu bairro, são questões que serão abordadas e, dessa forma pretendo contribuir com informações relevantes para futuros projetos de “Mutirões Verticalizados”.

## 1 O SURGIMENTO DO MUTIRÃO HABITACIONAL

### 1.1 BREVE HISTÓRICO DO SURGIMENTO DO “MUTIRÃO”, “AJUDA MÚTUA”, “SELF- HELP HOUSING” NO MUNDO.

Alguns programas alternativos de provisão de habitações populares como, por exemplo, lotes urbanizados (*site and services*), urbanização de favelas (*squatter upgrading*) e mutirões (*self- help*), têm sido realizados internacionalmente, contando hoje com muitas experiências significativas, principalmente nos países da Ásia, África, Oriente Médio e América Latina.<sup>3</sup>

Em 1974, foi feito um primeiro levantamento onde se registravam cerca de 27 países que adotaram tais experiências com as mais diversas formas de financiamento: (*Gilbert*)<sup>4</sup>

Segundo Harms <sup>5</sup> que reconstitui as origens do “*Self-Help housing*”, em seu artigo mostra que “se trata de uma proposta antiga, adotada como política para solucionar os problemas habitacionais das sociedades capitalistas, nos momentos de crise do capitalismo” (*grifo nosso*). Em vários exemplos, esse programa de auto-ajuda é associado às crises econômicas, desemprego em massa e ao trabalho mal remunerado, e é utilizado para a produção de “dois elementos básicos de subsistência: alimentação e habitação”. A ajuda mútua para solucionar os problemas habitacionais, criando associações voluntárias para o assentamento de residências operárias em áreas rurais.



Figura 1 - Foto: *Self-Help housing* no Ohio, EUA<sup>6</sup>



Figura 2- Fotos :  
Comunidade de *Self-Help housing* na Índia <sup>7</sup>.



Figura 3 - Foto: *Self-Help housing* em Abalimi, África do Sul<sup>8</sup>

3 – Valladares, Licia: “Políticas Alternativas de habitação popular – Um vôo sobre a literatura internacional” – 1985– Espaço e Debates N.º 16 p. 33

4 . Gilbert, Alan “The housing of de Urban poor, in Gilbert, Alan & Gugler, jJosef, Cities, Poverty and Development. Oxford University Press, 1982, (pg.81-115) in Valladares, - Licia : “Políticas Alternativas de habitação popular – Um vôo sobre a literatura internacional” – 1985– Espaço e Debates N.º 16,pg33

5 Harms, Hans. “Historical perspectives on the practice and purpose of self- help housing”, in WARD, Peter M. (org) *Self-Help Housing: a critique*. London, Mansell Publishing Limited, 1982, in Vallares,Licia: “Políticas Alternativas de habitação popular - Um vôo sobre a literatura internacional” – 1985– Espaço e Debates N.º 16, pg 34.

<sup>6</sup> [www.seicaa.org/volunteer.html](http://www.seicaa.org/volunteer.html)

<sup>7</sup> <http://www.changemakers.net/cm/journal>

<sup>8</sup> [www.abalimi.org.za](http://www.abalimi.org.za)

Após a Primeira Guerra, na Alemanha, os operários passaram a pleitear a socialização do setor da construção, vendo na ajuda mútua um meio de controlar esse processo e se distanciar da exploração salarial. Essa reivindicação germinou em 1920, na proposta de uma empresa mista entre Estado e iniciativa privada, resultando em grandes conjuntos habitacionais na periferia das principais cidades alemãs. Na década de 30, com a Crise Mundial, o Estado corta drasticamente os gastos e coloca em prática a política habitacional da auto-ajuda, baseada no princípio da “economia- sem- dinheiro”, financiando o material de construção pelo Ministério da Habitação controlado pelo Partido e pelo Órgão Estatal, que substituem os sindicatos. (Valladares)<sup>9</sup>

Outro exemplo ocorreu nos Estados Unidos na década. 30, devido à depressão causada pela Crise da Bolsa, criou-se uma experiência, encabeçada por uma agência pública na Pensilvânia, de enviar os desempregados de volta para o campo e formar um núcleo de comunidade auto-suficiente. Assim, as habitações foram construídas via trabalho coletivo, com a variante da remuneração dos trabalhadores por um quarto do seu trabalho.

Em “Porto Rico, no final da década de 40, a experiência americana alcançaria maiores proporções, na medida em que conseguiria produzir, através de um programa de autoconstrução, cerca de 40.000 pequenas unidades habitacionais, inseridas dentro de um plano maior de fornecer moradia para 67.000 agricultores sem terra na área rural.” (Valladares)<sup>10</sup>.

A partir da década de 60, a idéia de um programa habitacional de auto-ajuda se propaga por muitos países do Terceiro Mundo, dentre eles o Uruguai que, sem dúvida, foi a principal influência no início do processo de Mutirão no Brasil e em São Paulo, nos anos 80.

---

<sup>9</sup> Vallares , - Licia : “Políticas Alternativas de habitação popular – Um vôo sobre a literatura internacional” – 1985– Espaço e Debates N.º 16 pag. 35

<sup>10</sup> Idem pag. 37

## 1.2 BREVE HISTÓRICO DO “SELF-HELP HOUSING” NO URUGUAI

A história da política habitacional de “auto-ajuda” no Uruguai, é importante devido a sua forte influência na história dos movimentos de mutirão ocorridos em São Paulo em meados da década de 80 no Brasil.

“Guilherme Coelho volta do Uruguai, em janeiro de 1982, disposto a viabilizar a idéia da criação de uma cooperativa habitacional nos moldes uruguaios. O projeto Vila Nova Cachoeirinha foi o resultado deste trabalho de Guilherme.” (Bonduki)<sup>11</sup>

No Uruguai, a partir do final da década de 60 e começo de 70, com a aprovação da Lei Nacional de Habitação pelo Parlamento Uruguaio em 1968 (Lei 13.728)<sup>12</sup> foram criados alguns instrumentos políticos para favorecer a implantação desse tipo de provisão habitacional no país. Dentre eles estão: unificação das decisões políticas, não sendo mais dispersadas por vários órgãos públicos; unificação de todos os mecanismos de financiamento público para habitação de interesse social; estabelecimento de normas que permitam às cooperativas habitacionais atuarem como agentes promotores.

*“A equipe do Centro Cooperativista Uruguaio (CCU) teve papel pioneiro na formulação da proposta, pesquisada na legislação dos países escandinavos e experiências em países latino-americanos.”* (Pessina)<sup>13</sup>

*“...foram concretizados alguns projetos baseados nas experiências das Cooperativas Habitacionais de Ajuda Mútua e Auto Gestão do Uruguai.”<sup>14</sup>*

11 Bonduki, Nabil – ‘Construindo Território de Utopia – O surgimento de propostas auto gestionárias.

12 Chaves, Daniel : ‘FUCVAM , La história viva’ - FUCVAM (Federación Unificadora de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.) , NORDAN Comunidade, ed. editado em forma de cooperativa Comunidade del sul- Edinor, 1990 Montevideú. Uruguai.

13 Pessina, Leonardo; A experiência da política habitacional Uruguaia e a sua influencia na experiência auto gestionária de São Paulo”- -MUTIRÃO HABITACIONAL- curso de Formação em Mutirão- POLI- USP, Politecnico di Torino, ASTAC. – São Paulo, Brasil,p-2

14 FASE - Mutirões Auto- gestionários – Levantamento de Obras 1989 a 1995 São Paulo , ed. Forja gráfica. ed.It.

*“... el sistema cooperativo há probado ser, en el área de la vivienda popular, el sistema que permite obtener las mejores soluciones al más bajo costo. Las cooperativas han dado un nuevo perfil urbanístico a las ciudades uruguayas....”(Chaves, 1990).<sup>15</sup>*

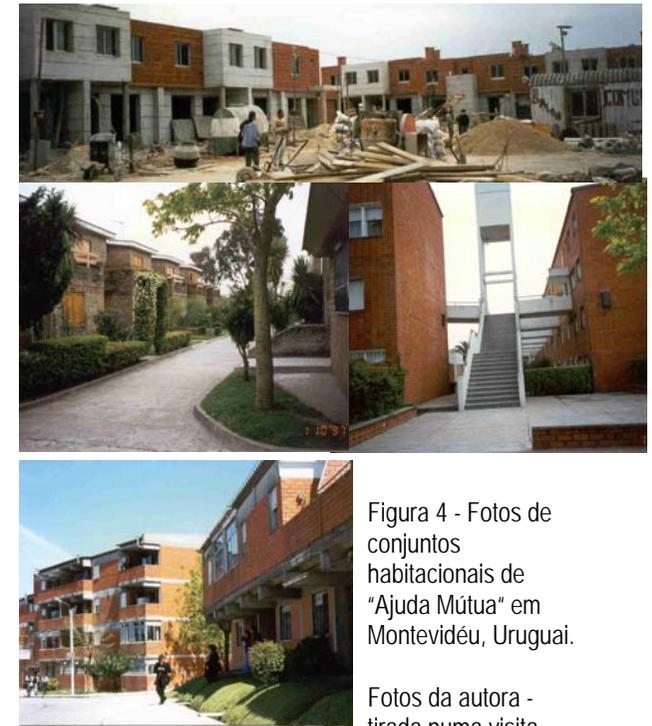


Figura 4 - Fotos de conjuntos habitacionais de “Ajuda Mútua” em Montevideú, Uruguai.

Fotos da autora - tirada numa visita técnica em 1997.

<sup>15</sup> Afirmação feita pelo autor, num balanço de 30 anos de processo de ajuda mutua no Uruguai.

Na Região Metropolitana de São Paulo no final dos anos 80, foram implantadas as primeiras experiências de mutirões e algumas características das experiências uruguaias foram percebidas, segundo (Pessina), poderíamos observar e analisar algumas como:

- As comunidades, como sujeito do processo de produção habitacional, deixam de ser o alvo da intervenção pública, onde a cooperativa ou associação promove o Mutirão Autogestionário.

- Em ambos os casos, políticas públicas foram implantadas com a participação popular e o Estado passou a ter o papel de estimulador, facilitando a sociedade civil.

- Contribuição das assessorias técnicas autônomas do poder público, atuando em parceria com a comunidade.

Essas características ocorridas, (segundo Pessina colocadas como influências uruguaias), ocorreram especificamente pelo fato de que São Paulo possuía uma estrutura que reunia algumas características favoráveis para a implantação da política de auto-ajuda, num momento onde a atuação pública e a política habitacional do país estavam desacreditadas.

A existência dos movimentos organizados que buscavam as reivindicações de terrenos públicos para a construção da casa própria foi de encontro às propostas trazidas pelos técnicos uruguaios. Além disso, a adesão de profissionais brasileiros que acreditaram no projeto juntamente com a população viabilizou e desencadeou o processo no Brasil.

### 1.3 AS RAÍZES DO PROCESSO DE MUTIRÃO NO BRASIL E A EXTINÇÃO DO BNH.

As raízes do início do processo de mutirão no país estão na década de 50, quando o capital internacional entrou maciçamente no país.

A presença deste capital no Brasil, assim como nos demais países periféricos, promoveu o desenvolvimento, mas falhou na distribuição da riqueza produzida. A criação de novas fábricas no Sudeste do país provocou imensa imigração para as cidades onde se localizavam os pólos fabris. As correntes migratórias originaram-se no campo e nas cidades não-industrializadas da própria Região Sudeste e, principalmente, da Região Nordeste.

Os salários pagos pelo novo capital industrial não eram, entretanto, suficientes para propiciar aos trabalhadores a compra da habitação. O lucro no Terceiro Mundo era baseado na “mais valia” e não na produtividade.

Este momento histórico pode ser melhor conhecido através dos conceitos de “Subdesenvolvimento Industrializado” desenvolvido por Pereira<sup>16</sup> e de “Fordismo Periférico” explorado por Werna<sup>17</sup>.

O “Subdesenvolvimento Industrializado”, segundo Bresser, é uma forma iníqua de desenvolver um país, na qual somente uma parcela diminuta da população é beneficiada com os resultados. A grande maioria recebe salários insuficientes para custear suas necessidades básicas e passam a viver em condições precárias. Burgueses e tecnocratas adotam padrões de consumo - de bens de luxo - semelhantes aqueles dos países centrais; sendo assim, há uma concentração na produção deste tipo de bens.

*“O subdesenvolvimento, neste caso, não se define pelo baixo desenvolvimento das forças produtivas, mas fundamentalmente, pelos profundos desequilíbrios que dividem a economia e a sociedade. De um lado temos uma minoria constituída de burgueses e tecnocratas que adotam padrões de consumo semelhantes aos dos países centrais, enquanto a massa dos trabalhadores tem um nível de vida extremamente baixo.” (Bresser)*

<sup>16</sup> Pereira, Luiz C. Bresser. Economia brasileira: uma introdução crítica. Brasiliense, São Paulo, 1986.

<sup>17</sup> Werna, Edmundo. “The concomitant evolution and stagnation of the Brazilian building industry. Construction Management and Economics, Londres, nov.1993. p.16-25

As multinacionais são as responsáveis pela implantação deste modelo de desenvolvimento e se incumbem de produzir estes bens que aparecem nas grandes empresas estatais; estas, junto com as multinacionais, constituem um dos dois setores produtivos que o pesquisador acredita existir neste modelo: o setor monopolista; o segundo setor seria o competitivo, constituído *“de pequenas e médias empresas, que inclui também as áreas marginais da população.”*; por fim, entende-se que, apesar de haver produção de excedente, não há acumulação de capital.

Para entender o conceito de “Fordismo Periférico” utilizado por Werna, temos que primeiramente nos apropriar de dois outros: “Regime de Regulação” e “Fordismo” - utilizados para os países centrais ou do Primeiro Mundo.

O “Fordismo Periférico” seria, então, um regime de acumulação implementado nos países do Terceiro Mundo onde, além das características apresentadas anteriormente, incluiriam mais duas: carência de mão-de-obra qualificada e consumo seletivo de bens duráveis - “dirigido para camadas específicas dos trabalhadores industriais e para as classes médias.” (Lipietz, 1986; Melo, 1990) .

Na verdade, o “Subdesenvolvimento Industrializado” de Bresser Pereira e o “Fordismo Periférico” de Werna são nomes diferentes para definir um mesmo momento econômico - ou Regime de Regulação - cujas características principais, resumidamente, seriam: a existência de progresso financeiro nos países periféricos patrocinado pelo capital industrial internacional, a distribuição dos benefícios – consumo - deste progresso apenas para uma determinada camada da sociedade.

A diferença social vem sendo agravada e refletida na falta de moradia, na inacessibilidade a posse da terra por essa camada social menos privilegiada, desprovida de qualquer tipo de financiamento, público ou privado. Essa desigualdade vem se instalando

Werna define “Regime de Regulação” como: “Cada regime de acumulação implica num período ao longo do qual produção e consumo estão estabilizados de uma maneira específica.” E define “Fordismo”: “Fordismo é definido aqui, de forma ampla, como o regime de acumulação baseado em acumulação intensiva, produção em massa de bens padronizados, consumo de massa e regulação estatal dos mercados.”

desde então, visível a olho nú na formação dos espaços “segregados” das grandes cidades.

Diante do regime econômico em que o país encontrava-se submetido, com a elevação da desigualdade social, o crescimento do *deficit* habitacional - principalmente em relação à população de baixa renda, surge no período militar do governo brasileiro - instituído pelo golpe de Estado de 1964 - o BNH (Banco Nacional da Habitação), criado com o objetivo de resolver o problema da habitação.

O BNH, cuja fonte principal de recursos era o FGTS - um fundo financeiro originário do recolhimento compulsório de um percentual do salário de cada um dos trabalhadores - falhou na sua missão principal de financiar habitação para população cuja renda estava na faixa de zero a três salários mínimos. Constituído como uma instituição financeira - um banco - para ser bem sucedido, o BNH teria de emprestar e receber de volta, com lucros de mercado - ou ligeiramente abaixo deles - o capital necessário para o trabalhador obter sua casa própria.

Da mesma forma que era impossível - e ainda é - para os trabalhadores com renda mais baixa conciliar seus gastos com alimentação, transporte, saúde etc. com a aquisição da moradia no mercado, era impossível contrair - fornecer as garantias - e pagar - inclusive os juros - os empréstimos do BNH.

O Banco adotou, então, uma política que, se por um lado o tornava viável financeiramente, por outro o conduzia à falência no cumprimento do seu objetivo principal: o financiamento maciço de habitação para as classes sociais que podiam pagar os empréstimos - média e, principalmente média alta. Uma atuação afastada dos seus objetivos seminais e a enorme inadimplência conseqüente da acentuada crise financeira que assolou o país nos anos 80 - a década perdida - vitimou o BNH. Logo após o fim da ditadura militar, em 1986, foi extinto.

*“Segregação Fundamental... que subjuga e explica todas as outras, que é a segregação por classes sociais. A segregação por classes envolve uma disputa por localizações e nessa disputa, como em todas, há conflito, há coerção, há perdedores e vencedores.”*  
(Villaça) <sup>18</sup>,

---

<sup>18</sup>Villaça, Flávio, - Espaço e Debates , nº45 –2004 - pág. 106

#### 1.4 A REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO E O SURGIMENTO DOS MUTIRÕES.

A Região Metropolitana de São Paulo se caracteriza pela concentração de importantes centros urbanos implantados nos seus vários Municípios, destacando o próprio Município de São Paulo, São Bernardo, Diadema, São Caetano e Osasco. A partir da década de 60, com o desenvolvimento econômico da região e com altos índices de emprego, um grande contingente de outras regiões do país foi atraído. Com isso, a mão-de-obra procura melhores oportunidades e acarreta problemas de ordem estrutural e urbana em vários municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

Entre as décadas de 60 a 70 se apresentou um quadro de elevada taxa de crescimento demográfico, agravada no acomodamento de toda essa população, acarretando na expansão da periferia, no aumento de loteamentos clandestinos e na expansão dos focos de favelas. Nesse período, foi criado o BNH (1964), responsável por centenas de empreendimentos de habitação em massa implementados na periferia praticamente em glebas de áreas rurais, desprovidas de infra-estrutura e longe dos centros empregatícios. Segundo Bonduki<sup>19</sup>, a solução tradicional encontrada para enfrentar o problema de habitação foi a compra de lote clandestino e periférico para a construção da casa própria individual pelo auto-emprego, o que gerou graves problemas urbanos e ambientais. Em grande escala, essa solução foi se tornando inviável a partir de meados da década de 70 devido à escassez de vazios urbanos, elevando o custo da terra e da moradia, impossibilitando o acesso da população de baixíssima renda a uma moradia digna. Em conseqüência, o número de áreas de favelas aumentou, agravaram-se a lotação dos cortiços e a ocupação de áreas de risco, principalmente nas zonas de proteção ambiental como, por exemplo, as áreas dos mananciais.



Figura 5 – Mapa da localização da Região Metropolitana de São Paulo.<sup>20</sup>

**Região Metropolitana de São Paulo**, também conhecida como *Grande São Paulo*, reúne 39 municípios do Estado de São Paulo.

Sua região metropolitana tem 19.045.514 <sup>21</sup> habitantes, se somada a população dos 39 municípios que compõem a Grande São Paulo, o que a torna a metrópole mais populosa do Brasil.

**Municípios:** Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Cajamar, Caieiras, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapevi, Itaquaquecetuba, Itapeverica da Serra, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, São Paulo, Suzano, Taboão da Serra, Vargem Grande Paulista.

<sup>20</sup>Fonte:[http://commons.wikimedia.org/wiki/Image:SaoPaulo\\_MesoMicroMunicip.svg](http://commons.wikimedia.org/wiki/Image:SaoPaulo_MesoMicroMunicip.svg), alterada para ênfase na localização RMSP.

<sup>21</sup> Fonte:IBGE, contagem da população de 2007 ([www.ibge.gov.br/cidadessat/topwindow](http://www.ibge.gov.br/cidadessat/topwindow))

<sup>19</sup> Bonduki, Nabil. Habitação, mutirão e autogestão: a experiência da administração Luiz Erundina em São Paulo. In: HABITAT - As práticas bem sucedidas em habitações, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. Pg.181

Críticas contra a política habitacional mantida pelo órgão público e que não vinha atendendo a população com faixa de renda salarial baixa, fez surgirem novas propostas e a busca de novas alternativas se tornou cada vez mais emergente. No fim desse período, a Prefeitura de São Paulo começou a atuar de forma assistencialista na questão habitacional, criando o FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitações Subnormais), mantida pelos recursos do orçamento à base de fundo perdido.<sup>22</sup>

Nas décadas de 80 e 90, o país vive um período de recessão com altos índices de inflação e decréscimo na taxa de crescimento econômico. No caso de São Paulo, em 1984 houve uma queda na produção da indústria de transformação de 22% em relação a 1980, provocando o arrocho salarial.<sup>23</sup> Cresce o desemprego e, conseqüentemente, a população que ganha até um salário mínimo cresce ao índice de 32% (IBGE). A possibilidade dessa população de conseguir realizar o sonho da casa própria se torna cada vez mais remota, com o agravante da falência dos órgãos públicos responsáveis pela provisão de habitações no país. A crise acarreta uma série de conseqüências que caracterizam bem as condições políticas e econômicas em que o processo de mutirão foi inserido no quadro da política habitacional da Região Metropolitana de São Paulo.

Faz-se necessário entender a conjuntura da época e o surgimento do Mutirão como uma forma “alternativa” diante da total falta de opção de se conseguir uma moradia para a classe de baixa renda; diferente das institucionalizadas pelos Órgãos Estatais, além de ser uma política vinda diferentemente daquela usualmente implementada de cima para baixo e sim de baixo para cima. (Werner)<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> Bonduki, Nabil. Habitação, mutirão e autogestão: A experiência da administração Luiz Erundina em São Paulo. In: HABITAT. As práticas bem sucedidas em habitações, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. Pg.181

<sup>23</sup> Bonduki, Nabil. Construindo Território de Utopia: o surgimento de propostas autogestionárias.

<sup>24</sup> Anotações da palestra de Werner, Edmundo, ministrada na POLI-USP, 1997.

### Região Metropolitana de São Paulo

Ano	Habitantes	Ano	Habitantes
<a href="#">1940</a>	1.568.045	<a href="#">1980</a>	12.588.725
<a href="#">1950</a>	2.622.786	<a href="#">1991</a>	15.444.941
<a href="#">1960</a>	4.739.406	<a href="#">2000</a>	17.878.703
<a href="#">1970</a>	8.139.730	<a href="#">2007</a>	19.045.514

(grifo nosso)

Tabela 1: Crescimento demográfico da RMSP de 1940 a 2007.

Fonte da tabela<sup>25</sup>

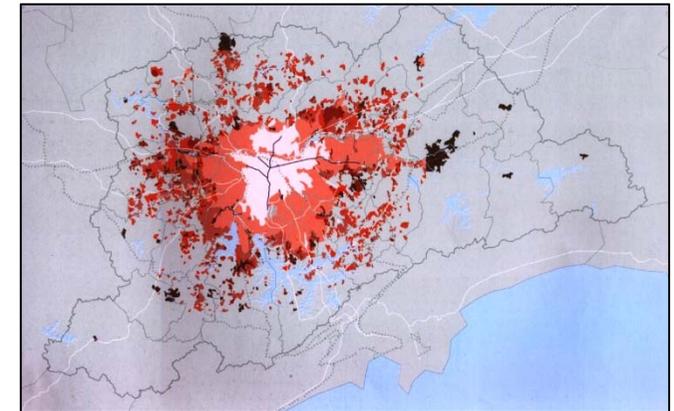


Figura 6 – Evolução Urbana de 1949 até 1992

Fonte: Metr pole de São Paulo.

Diante do quadro apresentado acima, surge na Região Metropolitana de

<sup>25</sup> Fonte: Prefeitura de São Paulo.

[http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/historico/tabelas/pop\\_brasil.php](http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/historico/tabelas/pop_brasil.php)

São Paulo as primeiras experiências de mutirão das quais podemos destacar algumas como: “Vila Nova Cachoeirinha” e “Adventista”. Eram formas “embrionárias” do mutirão que se apresenta, onde se concentrava, sobretudo, a utilização da mão-de-obra dos moradores na construção.

Intelectuais denunciaram este modo de produção como mais uma forma de exploração do trabalhador, mais uma forma de aumentar a “mais valia”. O Capital, que deveria ser responsável pela reprodução da mão-de-obra da qual extrai lucro através da “mais valia”, repassou para os próprios trabalhadores a responsabilidade da provisão de habitação, o “sobretabalho”. Outra corrente de teóricos entendia que não era possível adiar a busca de soluções até que uma mudança econômica e social profunda resultasse em salários que permitissem ao trabalhador a compra de sua moradia.

Enquanto o debate teórico se dava em várias instâncias, diversos projetos habitacionais - onde se empregava a mão-de-obra dos moradores/proprietários na construção das unidades - aconteciam por vários locais da cidade. No início, os Mutirões eram constituídos, na sua grande maioria, por casas térreas horizontais e sobrados geminados.

Em meados da década de 80, frente à escassez de áreas vazias disponíveis para a implantação de novos Mutirões e com a alta demanda de moradores, principalmente na Região Metropolitana de São Paulo, surgiu a necessidade da Verticalização dos Mutirões. Essa resolução foi possível devido a alguns fatores como: o amadurecimento dos Movimentos de Moradia no processo de ajuda mútua, o empenho das assessorias técnicas envolvidas na busca de técnicas construtivas que melhor se adaptassem a esse novo desafio, a ajuda de técnicos uruguaios também foram importantes nessa etapa além do surgimento de novos materiais como, por exemplo, o bloco cerâmico estrutural.

MUTIRÃO ADVENTISTA: Processo: 1982, Concluídas: 1990, Início das obras: 1988, 194 casas construídas, 53m<sup>2</sup> posterior ampliação 67m<sup>2</sup>, Lotes de aprox. 126 m<sup>2</sup>. Áreas aprox. 120.000 m<sup>2</sup>, Cohab-

VILA NOVA CACHOEIRINHA: Início da construção: 1983, Lotes: 75m<sup>2</sup> (5 x 15m), 438 lotes de 75m<sup>2</sup>. Área total de 101.742,49 m<sup>2</sup>.

*“Uma não insignificante porcentagem das residências das classes trabalhadoras foi construída pelos próprios proprietários, utilizando dias de folga, afins de semana e formas de cooperação como o “Mutirão”. Ora, a habitação, bem resultante dessa operação, se produz por trabalho não pago, isto é, supertrabalho. Embora aparentemente esse bem não seja desapropriado pelo setor privado da produção, ele também contribui para aumentar a taxa de exploração da força de trabalho, pois o resultado – a casa – reflete-se numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho – de que os gastos com habitação são um componente importante- e para deprimir os salários reais pagos pelas empresas.”<sup>26</sup>*

<sup>26</sup> Oliveira, Francisco de “ Crítica à razão dualista o Ornitórrinco

## 1.5 A POLÍTICA HABITACIONAL EM RELAÇÃO À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.

Não se pretende descrever a trajetória das políticas habitacionais, seus objetivos e funções ao longo da história. Mas situar, dentro do processo atual, o enfoque na análise de como as políticas habitacionais podem ser direcionadas para minimizar o quadro de segregação sócio-espacial em que vivemos na Cidade de São Paulo.

Segundo os direitos proclamados pela ONU, quando se refere a assentamentos urbanos, temos muito que percorrer entre o discurso e a prática. No discurso não são mencionados os inúmeros interesses econômicos, políticos e financeiros dentro dos conflitos capitalistas que temos de enfrentar para convergir em realidade o “direito à moradia para todos”. Certamente um longo caminho a ser percorrido.

O Estado na condição de interventor em prol da população de baixa renda, que não tem acesso ao mercado imobiliário, à terra e às moradias nas áreas servidas de melhor infraestrutura, nem sempre tem conseguido alcançar um papel satisfatório para amenizar os problemas dessa população.

Desde o tratado assinado pelo Brasil na Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos \_ Habitat II, realizada em Istambul (junho de 1996), o Governo Federal se comprometeu a seguir pelo menos as diretrizes propostas, cujos temas gerais foram “A Adequada Habitação para Todos e o Desenvolvimento de Assentamentos Humanos num Mundo em Urbanização”<sup>27</sup>. Além do direito à moradia, a gestão participativa da população em parceria com o poder público foi citada.

No Estatuto da cidade, podemos notar diretrizes semelhantes as que foram

*“Por moradia digna a ONU definiu um lugar privativo, com espaço suficiente, acessibilidade física, segurança adequada, inclusive no que diz respeito à posse, estabilidade estrutural, iluminação, calefação, ventilação, infra-estrutura básica adequada, fatores adequados de qualidade do meio ambiente e relacionados à saúde, localização adequada com acesso ao trabalho e aos serviços básicos, tudo a custo razoável.”  
(Piccini)<sup>28</sup>*

<sup>27</sup> Rolnik, Raquel; Junior, Nelson Saule, Habitat II – Assentamentos Humanos como tema global – in, Bonduki, Nabil-Org. “HABITAT- As práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileira” Studio Nobel, 1997, São Paulo.

<sup>28</sup> Piccini, Andréa, Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo, ed. Annablume, 1999, pg.152

definidas na Conferência das Nações Unidas em Istambul.

Diante de uma tendência global da participação coletiva e do direito à cidadania, que já não se limita à comida e ao transporte, frente às contradições de interesses e conflitos que permeiam a existência do capitalismo, qual deve ser o papel do Poder Público no que tange as suas políticas habitacionais e os programas para efetivar a “moradia a todos”?

“Verifica-se na prática, as dificuldades em reverter a ‘cultura’ fortemente incrustada nos órgãos promotores de habitação que sempre estiveram voltados para a produção habitacional em glebas periféricas, isto porque a questão da moradia no Brasil tem sido comumente pensada pelo poder público como simples produção de unidades habitacionais em áreas distantes e desprovidas de equipamentos sociais e empregos. São Paulo não foge a esta regra geral e o resultado, pelo menos até os anos 90, tem sido a implantação de grandes conjuntos nas áreas periféricas da cidade, reproduzindo um modelo de expansão urbana horizontal.” (Bonduki)<sup>29</sup>

Não podemos negar que carregamos uma herança da forma de pensar e produzir habitação ainda calcada nos métodos utilizados há 40 anos atrás pelo BNH, mencionada por Nabil Bonduki. Hoje a terra passa a ter papel de mercadoria e também de investimento do capital financeiro, o “lugar” deixa de ter a conotação de um local onde se estabelece o meio de produção, transformando-se em mercadoria, capital de investimento.

Assim, a população de baixa renda, antes na condição de ilegalidade, não tinha acesso a esse mercado justamente pela sua condição de inviabilidade. A partir da aquisição da habitação legalizada, passa a ter acesso a esse mercado. Contudo, muitos decidem vender decidem vender sua habitação adquirida por via de programas habitacionais no mercado

*“A própria inclusão da Ordem Urbanística como atribuição do Ministério Público reitera essa natureza de bem coletivo atribuído à cidade, já que cabe ao Ministério Público, conforme suas atribuições definidas na Constituição, a ‘defesa dos interesses sociais’, zelando pelos interesses difusos e coletivos. Conforme literalmente expresso no texto da Lei, a Política Urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as diretrizes gerais de (Art. 2º): “Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano” (Martins)<sup>30</sup>*

<sup>29</sup> Bonduki, Nabil- Comissão de estudos sobre Habitação na área Central – Relatório final- setembro de 2001 – Câmara Municipal de São Paulo.serviço gráfico de CMSP. Pg. 3

<sup>30</sup> Martins, Maria Lucia Refinetti: O estatuto da cidade, marco referencial para a política urbana cadernos do IJB – NO 1, Osasco – SP, junho de 2004 Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos FAU-USP (texto-arq. Eletrônico)

paralelo e voltam para as “periferias”, onde compram novamente uma casinha autoconstruída a preços irrisórios e voltam à condição anterior.

As políticas habitacionais de gestões idôneas têm buscado soluções para impedir a evacuação dessa população através de empecilhos contratuais ou por aluguéis sociais que não visam a habitação como propriedade; por meio de incentivo à autogestão, buscando projetos de custos mais acessíveis. Apesar de que a proposta de incentivos autogestionários não é uma idéia que surgiu na década de 80, segundo Rosseto, e muito menos na Habitat II. Ela descreve uma carta do BID nos anos 70 *que diz*: “*para o sucesso do empreendimento, a participação deve se dar desde o início, na forma de tomada de decisões, principalmente quanto ao desenho do projeto e quanto à seleção das famílias atendidas. O envolvimento na tomada das principais decisões levará a uma gestão mais tranqüila do empreendimento, ocorrerá com maior fluidez a organização e a freqüência dos grupos de trabalho; será mais fácil a conscientização e a freqüência dos grupos de trabalho, será mais fácil a conscientização sobre a manutenção dos serviços coletivos (como esgoto, por exemplo); haverá maior controle sobre a cobrança das mensalidades e obrigações para com o todo do projeto.*” (Rosseto)<sup>31</sup>

Em algumas gestões vemos o Poder Público compactuando com o mercado imobiliário, injetando investimentos nas áreas “nobres” da cidade mediante a junção de interesses escusos de seus governantes com interesses de empresários da área. A legitimação dos espaços produzidos por esses mercados privatiza os espaços da cidade a uma casta social, uma vez que deveria pertencer ao cidadão. Quando existe uma parceria do poder público com os empresários da área para “ajudar” os menos afortunados, podemos ver exemplos como os *citados no texto de Mariana Fix*: “Para a construção da avenida, a Prefeitura removeu parte das

*“ espoliação urbana... trata-se, sim, de um processo espoliador próprio do uso-transformação de cidades pelo capital que tem uma manifestação espacial específica conforme sua posição, sítio geográfico e inserção na divisão territorial do trabalho. ”(Pereira)<sup>32</sup>*

<sup>31</sup> Rosseto, Rossella, “Organismos internacionais e a construção: análise e reflexões sobre as políticas de habitação para população de baixa renda. São Paulo.

<sup>32</sup> Pereira, Paulo César Xavier, “Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação”, Revista Snópsis, FAU-USP, pag.219

favelas que ocupavam as margens do Córrego. Um grupo de empresários da região juntou-se para colaborar com a remoção de algumas famílias instaladas num terreno entre a Berrini e a Marginal Pinheiros.

Um pool de empresas arrecadou 8 milhões de reais de 122 contribuintes (OESP,29/07/97) para a compra de um terreno e a construção de um conjunto habitacional no Jardim Educandário, a 15 km do local...As previsões quanto à remoção dos 68 núcleos de favelas no córrego Águas Espraiadas eram otimistas: 'O retorno realmente será satisfatório', confirma o presidente da World Trade Center, Gilberto Bomeny, que estima uma valorização da região da Berrini em torno de 20% a 30%.....o ganho seria de quase 75 milhões, quase dez vezes o montante investido pelo pool." (FIX) <sup>33</sup>

Acredito que o poder público consegue atuar dentro do seu plano de habitação, bem como os programas de habitação em áreas onde o mercado financeiro não possui interesse de atuação, deixando livre de disputas de interesse essas glebas para os investimentos públicos.

Os Planos de política habitacional devem sair do papel, de forma a confrontar os interesses do mercado do capital financeiro em prol da maioria desprovida de condições de adquirir o direito à moradia, o acesso à terra e à condição de permanência dessa população nos locais de moradia, além da melhoria das várias provisões de habitação (favelas, cortiços, autoconstrução, etc.) são desafios a serem enfrentados a curto, médio e a longo prazo. Para isso os planos habitacionais deveriam estar desvinculados da gestão política e das mudanças de governo, deveria fazer parte de uma ação pública com debates e discussões e, uma vez visto, manter o projeto independente de interesses pessoais de alguns governantes.

Existem muitas formas de se tratar o problema da **exclusão e espoliação**, conforme

<sup>33</sup> Fix, Mariana, Parceiros da Exclusão-Duas Histórias da construção de uma "nova Cidade"em São Paulo: Faria Lima e água Espraiada, Ed. Bom Tempo, São Paulo ,pg.32 - cita "Veja São Paulo, 5 julho de 1995"

*" a segregação do território urbano que caracteriza cidade capitalista, sendo provocada, essencialmente, pela manutenção da propriedade privada dessa mercadoria peculiar que é o terreno urbano, como a forma dominante de ocupação do espaço. a existência da renda da terra, a remuneração pela propriedade exclusiva de parcelas do solo urbano, é manifestação desta forma o seu estudo é fundamental para compreensão da estrutura urbana. ". Bonduk e Rounik(1979),<sup>34</sup>*

*"Espoliação Urbana : è a somatória de extorsões que se opera pela existência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessário para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior da falta desta. (Kowarick, 1979)<sup>35</sup>.*

<sup>34</sup> Maricato, Ermínia, org., "A produção capitalista da casa(e da cidade) no Brasil industrial.", São Paulo, Alfa Omega, 1979, texto- Rolnik,Raquel e Bonduk,Nabil, "Periferia da Grande São Paulo,Reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho."

<sup>35</sup> Kowarick, Lucio. "A espoliação Urbana", Rio de janeiro, Ed. Paz e Terra, 1979 p.23.

Pereira<sup>36</sup>, " se considerarmos que a rigor não existe exclusão mas contradições no capital a partir das quais se estabelecem diferenças sócio- espaciais que criam a segregação e nela se reforçam, estaremos frente à necessidade dessa volta. nesse resgate seria fundamental para crítica da consciência social discutir porque as figuras do trabalhador e do pobre ficaram diluídas pela do excluído que não se constituem categoria social e nem faz parte dos movimentos da reprodução do capital. " - se levamos em consideração que não existem excluídos e sim pobres ou proletários - contradição do capitalismo na formação sócio-espacial da cidade a mercê do controle do capital financeiro imobiliário - e que a maioria das gestões compactua através do poder público com a construção civil, acredito que a questão é: efetivamente existe uma vontade política para sanar ou minimizar essa contradição?

Como manter essa população em seus locais de moradia? Mantê-la sem o endividamento e sem ter que vender no mercado imobiliário paralelo a sua propriedade (que acaba sendo repassada para população de classe média, também pauperizada, mas que tem acesso a um financiamento convencional) é um desafio.

Algumas considerações e propostas têm sido feitas para diminuir o processo de expulsão da classe de baixa renda. Alguns exemplos:<sup>37</sup>

- Unificar os sistemas de financiamento dos governos municipais, estaduais e federais para demandas específicas, criando um *mix* de recursos e estabelecendo um subsídio que incorpore o benefício à população de baixa renda;

- Ampliar a linha de financiamento para a construção de equipamentos, permitindo

*“exclusão social é a impossibilidade de poder partilhar da sociedade e leva a vivência da privação, da recusa, do abandono, e da expulsão, inclusive com violência, de uma arte parcela significativa da população. por isso exclusão social e não só do pessoa.... essa situação de privação coletiva é que se estar entendendo por exclusão social. Ela inclui pobreza, discriminação, subalternidade, não equidade, não acessibilidade, não representação pública. é portanto, processo múltiplo que se explica por várias situações de privação da autonomia, do desenvolvimento humano, da qualidade de vida, da equidade e da igualdade. ” (Sposati,1996) <sup>38</sup>.*

<sup>36</sup> Pereira, Paulo César Xavier, “Segregação, Centro Periferia: Restruturação urbana e novas dinâmicas do processo sócio-espacial de São Paulo”, , FAU-USP,2005.

<sup>37</sup> Bonduki, Nabil- Comissão de estudos sobre Habitação na área Central – Relatório final- setembro de 2001 – Câmara Municipal de São Paulo.serviço gráfico de CMSP – (apesar de estar inserido no contexto de habitação no centro tomei como base - algumas propostas referentes a espoliação da para população de baixa renda.)

<sup>38</sup> Sposati ,” mapa da exclusão/ inclusão social da cidade de São Paulo “. EDUC, São Paulo 1996.

projetos integrados, escolas etc.;

- Integrar o plano habitacional com a política urbana para o município e, portanto, com as diretrizes gerais do Plano Diretor. Contar com a ampla participação da sociedade nesse plano habitacional que deverá ser aprovado num conselho Municipal de habitação e tornar-se uma referência para orientar as intervenções promovidas pelo setor público e privado;

- Articular com os demais programas sociais, concentrando assistência à população de capacidade de endividamento pequena diante desses programas;

- Garantir a inclusão social, a sustentabilidade econômica e o desenvolvimento social das famílias atendidas pelo programa;

- Criar novos programas capazes de viabilizar e estimular empreendimentos habitacionais públicos e privados para os setores de baixa e média renda, entre os quais, implementar programa de aluguel social, para atender as famílias sem privilegiar a questão da propriedade privada.

- Estimular as cooperativas habitacionais, viabilizar programas de integração territorial de políticas públicas que articule os diversos atores que intervêm nas áreas habitacionais.

A integração das várias instâncias governamentais, a permeabilidade de diálogo entre elas e as suas relações dentro do poder público (Federal, Estadual, Municipal) seria um grande avanço rumo a um melhor desempenho para a provisão do “produto social”, que é a habitação de interesse social, facilitando principalmente os trâmites burocráticos. Um outro ponto seria minimizar o controle do mercado imobiliário sobre esse mercado informal que está institucionalizado na venda de apartamentos financiados pelos Órgãos Públicos, dificultando esse tipo de trâmite comercial.

A minha dissertação visa investigar a efetividade ou não desse mercado informal dentro dos conjuntos, mostrar a porcentagem de moradores que vendem ou deixam esses conjuntos

*“toda a segregação é coercitiva, e ainda nesse sentido pode se dizer que toda segregação é dominação e exclusão, mas nem toda dominação e exclusão é segregação.”  
(Villaça)<sup>39</sup>*

<sup>39</sup> Villaça, Flávio,” - Espaço e Debate , nº45 –2004: pág. 106

seduzidos por um montante de dinheiro a qual nunca tiveram acesso e diagnosticar os motivos que levam essas pessoas a abandonarem esses empreendimentos, suas causas e justificativas. É uma tentativa de entender, na prática, o processo de expulsão e segregação da população de baixa renda no Município de São Paulo dentro dos Mutirões Verticalizados autogestionários geridos e entregues nas últimas décadas (a partir da década de 80).

### **O Mutirão, a ocupação da terra.**

Ao falar na implementação da política habitacional de Mutirões, é necessário passar pelos instrumentos físicos, financeiros, técnicos, políticos e legais que permitem a viabilização de tal processo. Uma das questões trata do fator físico. Os espaços edificáveis dentro do sítio urbano, principalmente das grandes cidades, com o passar dos anos, sofreram um adensamento, diminuindo cada vez mais a disponibilidade de terrenos públicos vazios, prevendo o problema da insuficiência de demandas destinadas às áreas de uso de interesse social, coletivas<sup>40</sup>.

Outras alternativas seriam um maior adensamento de terrenos ou a requalificação de edifícios, localizados em áreas providas de melhor infra-estrutura, para um maior número de famílias, o que possibilitou a implantação de Mutirões Verticalizados. Alguns fatores contribuíram como o financiamento por parte do Governo, a experiência acumulada das assessorias técnicas, o aperfeiçoamento de técnicas construtivas, a centralização e a organização crescente dos movimentos, o que culminou em alguns locais da Região metropolitana de São Paulo com a verticalização. São exemplos dessa realidade: Conj. Talara (Guarapiranga), Conj. Celso Garcia (Brás), Conj. Copromo (Osasco), Conj. Cazuza (Diadema), Conj. Recanto da Felicidade (Jd. Educandário), entre outros.

*“Na medida em que as indústrias se deslocavam para a periferia, também a população proletária é obrigada a seguir o seu movimento pelo mesmo motivo do deslocamento das empresas: valorização da terra. As residências térreas e de um andar são demolidas, construindo-se prédios de apartamentos, ocupados pela classe média. Também o comércio, que não se pode afastar demasiadamente do centro vai ocupar estas áreas, o mesmo fazendo determinados serviços; clínicas dentárias, escritórios comerciais, de engenharia etc.” (Singer)<sup>41</sup>*

<sup>40</sup> SEMPLA, - “Relatório de Diagnóstico do Município de São Paulo de 1990” São Paulo, Brasil.

<sup>41</sup> Souza, Maria Adélia. “A identidade da Metrópole.” Ed. Hucitec, Edusp. 1994 São Paulo pg 69. citação de Paul Singer.

O processo de implantação do Mutirão inicia-se com um cadastramento dos mutirantes, o processo de aquisição do terreno, o financiamento, o desenvolvimento do projeto, o processo de construção, o processo de desenvolvimento social e o sorteio da casa. No início atendia algumas das necessidades: um processo de provisão que fosse econômico, onde o preço final da casa fosse barato para o trabalhador; a questão da formação social do cidadão e da conscientização do seu direito à moradia e das injustiças causadas pelo processo de desigualdade social.

O processo de Mutirão, em geral, é implantado em locais com algumas situações semelhantes (o que não se torna uma regra): onde exista uma associação ou uma entidade organizada de moradores pleiteando casas populares de baixa renda; uma situação de crise econômica e habitacional é um fator em comum nos locais, mas não necessariamente um fator determinante; um espaço físico, subsidiado ou não pelo Poder Público, para a implantação do assentamento das casas; a existência de financiamento agiliza o processo, mas não é indispensável (atualmente alguns Mutirões em São Paulo estão sendo feitos com recursos dos próprios mutirantes); a assessoria técnica é fundamental na produção do projeto e em sua inserção na malha urbana da cidade de uma forma coerente, bem como a produção dos espaços urbanos de uso coletivo.

O processo de Mutirão tem sido questionado por muitos autores, que têm apontado seus aspectos positivos e negativos. Hoje se tenta sanar as desvantagens existentes com a contratação ou terceirização das tarefas muito pesadas, cada vez mais passando aos Mutirantes os serviços mais leves e concentrando suas funções no gerenciamento financeiro da obra.

## 2 AS PRIMEIRAS HABITAÇÕES VERTICALIZADAS DE INTERESSE SOCIAL E AS INFLUÊNCIAS DA ARQUITETURA MODERNA.

Este capítulo tem como objetivo detectar as origens das ideologias modernistas, que são manifestadas nos atuais projetos de habitações verticalizadas de interesse social providas pelo processo de Mutirão na Região Metropolitana de São Paulo.

Neste trabalho, procura-se identificar na história da formação ideológica da arquitetura moderna, os principais parâmetros que norteiam os projetos de habitação popular para baixa renda, especificamente, as habitações verticalizadas. Esses parâmetros de projetos advindos da “Arquitetura Moderna” têm gerado, por décadas, tipologias de habitações específicas, surgindo paralelamente com o questionamento da adaptabilidade dessa população às novas unidades de moradia.

A população possui antecedentes culturais e visões do “morar bem” diversificadas, dependendo do seu histórico habitacional. No caso da população de baixa renda, variam de um passado de cortiços, favelas, casas de periferia, entre outros. Assim a “ideologia” da “arquitetura moderna” tem influenciado diretamente na maneira de “morar” dessa população, cujos valores e hábitos na utilização espacial dessas habitações conflitam com o ideário do “homem moderno” criado pelos arquitetos modernistas.

Partindo do pressuposto da existência de uma “participação” dos futuros moradores na elaboração dos projetos, juntamente com as assessorias técnicas, busca-se identificar a existência de mudanças espaciais significativas de projetos, acompanhando os anseios e as transformações sociais, técnicas, culturais e satisfazendo as necessidades dos futuros moradores, advindos de movimentos da luta pela moradia.

*“De que maneira a arquitetura pode compactuar com o desejo humano de exercer arbítrio sobre seu habitat? Como a transformação dos sentidos do homem interfere na evolução de suas moradias? Qual a interferência da evolução dos meios de comunicação (televisão, Internet, videoconferência), sobre as tipologias habitacionais? Como este mundo “Não racional”, de fragmentos, Pós-Moderno, Pós-Industrial, relaciona-se com o da habitação coletiva tão comumente associada ao racionalismo do Movimento Moderno? De que maneira conciliar modernidade, história, lugar e habitação? Qual a capacidade da arquitetura de inserir-se no sistema mercadológico sem submeter-se aos desígnios deste sistema? Como relacionar questões iminentes deste final de século, com o ideário retrógrado que historicamente permeou a questão habitacional?” (Medrano)<sup>42</sup> (grifo nosso)*

---

<sup>42</sup> Medrano, Leandro Silva. – “Habitar no limiar crítico do espaço (idéias urbanas e conceitos sobre a habitação coletiva)”, São Paulo, 2000, tese (Doutorado)- FAUUSP.p.10

## 2.1 CONJUNTOS HABITACIONAIS URBANOS OPERÁRIOS.

A partir de meados do século XIX, com a grande transformação das cidades ocasionada pela revolução industrial, ocorreram alterações principalmente na ordem econômica e social derivadas da exploração dos recursos naturais e da produção em série graças à crescente mecanização. Esses fatores impulsionaram as indústrias tradicionais a aumentarem sua escala de produção e o seu contingente de mercadorias, gerando, conseqüentemente, um crescimento da população operária, o agravamento dos problemas urbanos, a precariedade de higiene e salubridade das habitações que viviam a população trabalhadora.

Nesse cenário, o desenvolvimento das habitações em massa nos países ocidentais começa a surgir como resposta às reivindicações desse enorme contingente populacional de operários que se instalaram nas grandes cidades industriais. Sobre a questão habitacional surgiram críticas para suprir a deficiência de habitações da classe trabalhadora, tanto em nível qualitativo quanto quantitativo.

A cidade industrial traz também a formação de duas classes antagonicas, que vivem num mesmo espaço físico onde as expectativas de classes com interesses duais se materializam em contradições espaciais na cidade. Alguns pensadores da época conseguiram identificar que essa nova relação espacial da cidade tratava-se de uma relação econômica capitalista.

A habitação proletária é produzida pelo Capital de forma especulativa, utilizando-se de tipologias que permitam o aproveitamento maximizado do espaço em detrimento a qualquer consideração de aspecto social. Na Europa, esse tipo de habitação pode ser exemplificado pelos “cottage” (Inglaterra), “mietkasernen” (Alemanha), que se caracterizam por habitações

*“Para Angel esta ‘crise’ nada mais é que um problema necessário da forma burguesa da sociedade, de que ‘ uma sociedade não pode existir sem problema da habitação quanto a grande massa de trabalhadores não dispõe absolutamente de nenhum recurso fora seu salário,..., quando crises industriais cíclicas determinam, por um lado existência de um forte exército de reservas... quando estes são concentrados nas grandes cidades em um ritmo mais alto que o da construção de habitações...; e quando o proprietário de uma casa, em sua qualidade de capitalista, tem não só o direito.., o dever de obter de seu imóvel os aluguéis mais elevados que possa, sem escrúpulos. Em uma sociedade tal, o problema da habitação não é nenhuma casualidade, mas sim uma instituição necessária...’; e que para ‘ eliminar o atual problema de habitação, existe só um meio: eliminar definitivamente a exploração e a opressão a classe trabalhadora pela classe dominante”<sup>43</sup>*

<sup>43</sup> Angel, Friedrich, “El problema de la vivienda, Gustavo Gili, Barcelona, 1974 – pag. 40 e 15, citado in. Antunes, Carlo, “A arquitetura moderna Brasileira e o projeto da habitação popular 1940-1950”, São Paulo, tese de mestrado FAUUSP, 1997, pg3.

geminadas ou de blocos compactos de vários pisos, com pátios internos pequenos, em condições sanitárias mínimas, densidade alta e muitas vezes com porões insalubres.

"A obtenção de plusvalia através da renda do solo e da habitação, impulsiona aos financistas e industriais a construção de habitações operárias, não só para assegurar sua força de trabalho, mas também para estriar das classes trabalhadoras fragmento mais de seu exíguo salário através do pagamento do aluguel."<sup>44</sup>

Diante do quadro crítico em que se encontravam e das condições habitacionais dos operários<sup>45</sup>, passa a surgir a preocupação com a solução dos problemas de moradia popular. Temas centrais de congressos internacionais ocorridos na Europa como, por exemplo, os CIAMs (Congresso Internacional Arquitetura Moderna), o segundo, em Frankfurt, 1929, tinham como tema central a habitação mínima padronizada, priorizando a discussão sobre os problemas de habitação em massa. O advento das Guerras Mundiais, sobretudo o término da Segunda Guerra Mundial, o *deficit* habitacional agravado pela destruição de algumas cidades, faz com que o poder público de alguns estados europeus atingidos pela Guerra - em função de tal urgência de alojamentos para população - tomem para si a responsabilidade de prover habitações para a população afetada.

*"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. 'A idéia da máquina de morar, slogan de Le Corbusier, mas conceito como a todos os arquitetos da nova arquitetura." (Bruna)<sup>46</sup>*

<sup>44</sup> Segre, Roberto, "Historia de la arquitectura y Del urbanismo, IEAL, Madri,1985 – p45 citado in Antunes, Carlo. – "A Arquitetura Moderna Brasileira e o projeto da habitação popular 1940-1950", São Paulo,pg.3

<sup>45</sup> Notas de aula da disciplina AUH 5819, Aula 2 " A emergência dos estudos sobre a 'casa mínima' na Europa: as realizações de Ernest May em Frankfurt nos anos 1925/1930–data 15/03/06 –prof. Paulo Bruna.

<sup>46</sup> 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, FAU-SP, 1998,São Paulo.

"Marco época, na história da acumulação primitiva, todas as transformações que servem de alavanca a classe capitalista em formação, sobretudo aqueles deslocamentos de grandes massas humanas, súbita e violentamente privadas de seus meios de subsistência e lançados no mercado de trabalho como levas de proprietários destituídos de direitos. A expropriação do produtor rural, do camponês, que fica assim privado de suas terras, constitui a base de todo o processo." (Marx)<sup>47</sup>

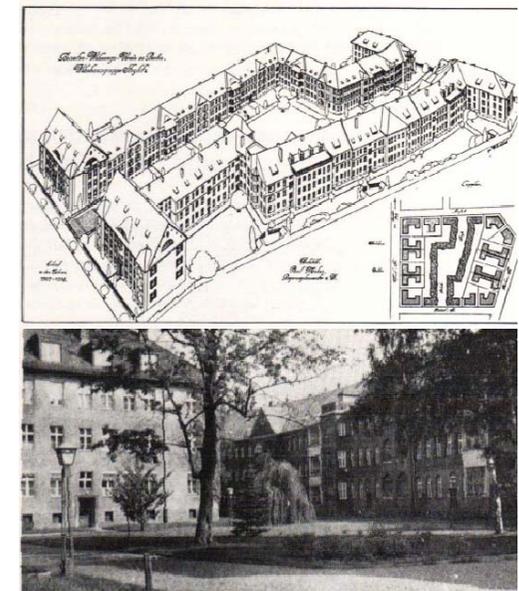


Figura 7 -Associação de Moradias dos Funcionários de Berlim.Arq.Medel, 1906.

Fonte: Kirschermann. Jorg. 1980<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Marx,Karl,"O Capital-critica da economia política-livro-O processo de produção do Capital-vol-2, editora.Difel, 4ªed., São Paulo-1984 "A chamada acumulação Primitiva" pg.829

<sup>48</sup> Kirschermann. Jorg.Diseno de Bários Residenciales, GG, Barcelona 1980.

As idéias de racionalização da construção passam pela necessidade de se produzir em uma escala elevada, juntamente com a necessidade de rapidez nessa produção. A padronização dos elementos é vista como um processo de industrialização da produção em escala, a demanda atendida também passa a ser considerada e entendida como um padrão ideal de trabalhador, onde as necessidades básicas são suprimidas a partir da funcionalidade do espaço determinando um homem moderno “tipificado”.

A arquitetura Pós-Guerra se volta para critérios quantitativos e aspectos funcionais. Tomando uma conotação coletiva, uma arquitetura concebida para a “massa” de trabalhadores é uma nova categoria, considerada pelos arquitetos uma clientela em potencial, e agora subsidiada pelo Estado.

“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 ao 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)<sup>49</sup>

Bruna faz uma síntese e coloca os principais elementos que formam o pensamento sobre a questão da habitação, onde surge uma arquitetura mais ideológica do que uma preocupação estética:

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

<sup>49</sup> 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, FAU-SP, 1998, São Paulo.. pg 23.

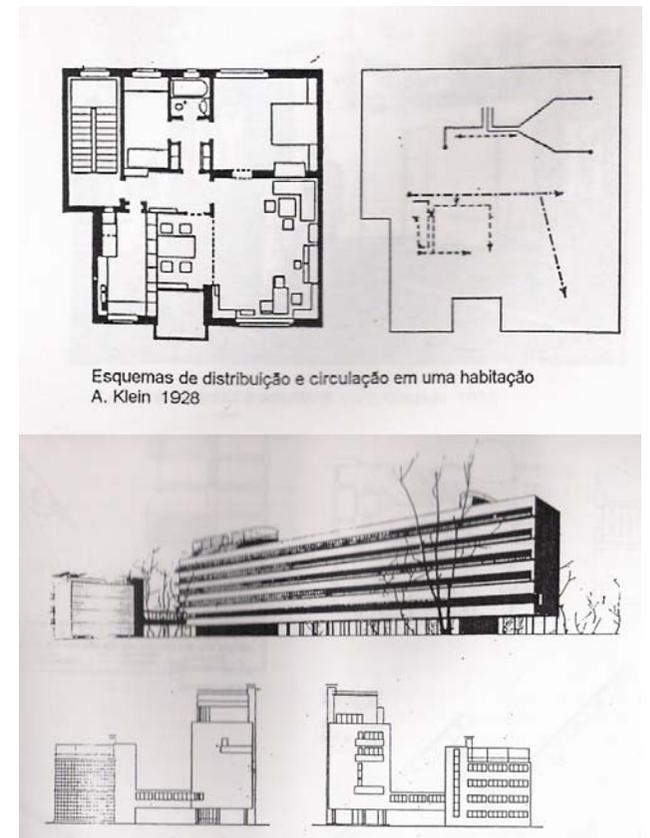


Figura 8 - Projeto de Casa-Comuna Narkomfin –  
Moscou, Guinzburk e Milinis, 1930  
Fonte: Antunes, 1997<sup>50</sup>

<sup>50</sup> Antunes, Carlo. – “A Arquitetura Moderna Brasileira e o projeto da habitação popular 1940-1950”, São Paulo, tese (Mestrado) FAU-USP, 1997, pg12

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 genéticos de comportamento social em substituição aos indivíduos isolados, deveria ser o reflexo dessa nova maneira de pensar. Segundo Josep Maria Montagner<sup>51</sup>, 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 ética e moralmente inteiro, de hábitos puritanos, de uma funcionalidade espartana, capaz de viver em espaços racionalizados, perfeitos, transparentes, configurados por volumes de forma simples".(Bruna1998)

A visão da produção arquitetônica, como núcleo de linha de montagem, não se restringiu somente ao aspecto de moradia, mas se estendeu no conceito da formação da cidade.

O conceito do modernismo se sobrepôs a outros caminhos possíveis na reconstrução. Segundo Huet <sup>52</sup>, três eram os caminhos possíveis: "o regional", "o racional" de A. Perret e a "cidade radiosa" de Le Corbusier. O primeiro tratava efetivamente de reconstruir alguns centros históricos, o segundo assegurava de conservar os traçados específicos da cidade, mesmo se inserindo na tradição moderna e o terceiro era denominado de cidade funcional e acabou se impondo na França como modelo oficial até os anos 60. O conceito ilustrado por Le Corbusier, através da Carta de Atenas, se sobrepôs acima de qualquer alternativa existente na época.



Figura 9- *Frankfurter Küche* – 1926  
Fonte: in Zandonade, 2005

<sup>51</sup> Montaner, Josep Maria. Después Del Movimiento Moderno, Arquitectura sw las Segunda Mitad SigloXX. Barcelona; Editorial Gustavo Gili, S.ª 1993.

<sup>52</sup> Huet, Bernard. A Cidade como espaço Habitável (alternativa àCarta de Atenas) Revista Arquitetura e Urbanismo, dez 86/87. pg 83 (bibliografia fornecida pela diciplina)

Essas características propostas se tornavam reflexo das “Cidades Modernas”, vistas sobre uma ótica de uma grande linha de produção.

Com a consolidação da Carta de Atenas, formulada por Le Corbusier, cuja idéia consistia em proposições de caráter normativo para a concepção da cidade funcional, sobre um ideário conceitual e abstrato, fundamentada nas condições teóricas de que seriam universalmente aplicáveis em quaisquer condições. Perdeu-se as conquistas das análises efetivas sobre a “ideologia da arquitetura moderna” iniciada pelos grupos alemães na década de 30.

“O modelo da cidade proposto na Carta de Atenas, ilustrado por Le Corbusier, implica em um espaço de tipo novo que, obviamente, se contrapõe, sob diversos aspectos, daquela da cidade histórica. Em primeiro lugar, este vem se reduzindo a uma mera abstração, isto é, unicamente em suas três dimensões. É homogêneo, isótropo e fragmentável, desprovido de direção; e isento de qualquer valor cultural simbólico ou histórico. Não centraliza nenhuma estratégia política ou econômica. Para um espaço considerado, em termos meramente quantitativos, lugar ideal para a aplicação da repetição industrial de elementos isolados e iguais uns aos outros, *como também lugar de funcionamento indiferenciado, da separação funcional e da segregação, ilustrada pela técnica do zoneamento...* A cidade funcional é descrita como um sistema que repassava conjuntos de metáforas mais ou menos antigas: a biológica, a mecânica e, enfim, a industrial (ou mecanizada). A cidade, o organismo vivo, se compõe, portanto, de elementos primários que foram agrupados segundo procedimentos diretamente derivados das cadeias de montagem da indústria automobilística.” (Huet)<sup>53</sup>



Figura 10- Weissenhofsiedlung proposta de Mies van der Rohe  
Fonte: Bruna, 1998<sup>54</sup>

<sup>53</sup> Huet, Bernard. A Cidade como espaço Habitável (alternativa à Carta de Atenas) Revista Arquitetura e Urbanismo, dez 86/87. pg 83 (bibliografia fornecida pela disciplina)

<sup>54</sup> Bruna, Paulo. Os primeiros arquitetos Modernos. Habitação Social no Brasil 1930-1950. Tese livre docência. FAU-USP. 1998 São Paulo

*“Em contraposição, o formato da cidade tradicional pode ser descrito como a acumulação de espaços vazios - ruas e praças configuradas por fachadas contínuas e alinhadas - dentro de uma massa construída predominantemente indiferenciada, perfurada por pátios e quintais privados. Desde o ponto de vista perceptivo, no formato tradicional, a figura é o espaço, o fundo de construção. No formato modernista, a figura é o edifício, o fundo da paisagem.”(Comas)<sup>55</sup>*

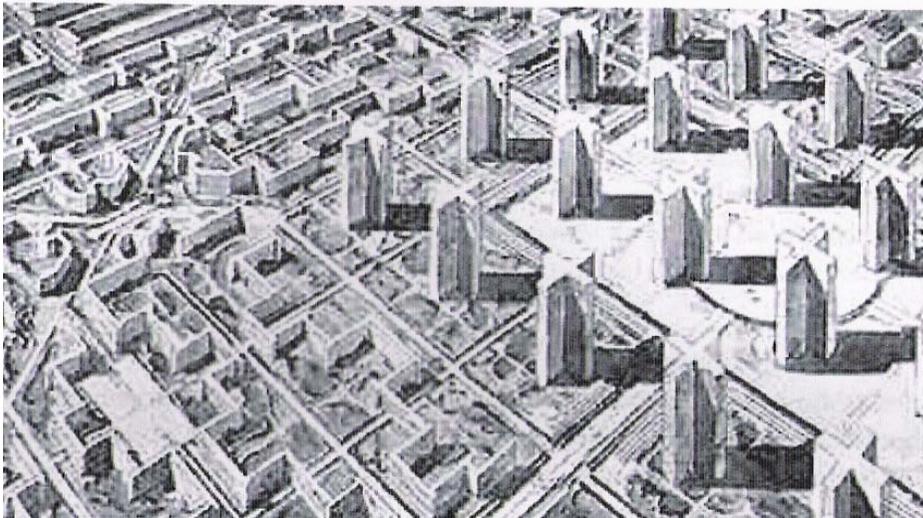


Figura 11- “Ville Radieuse” publicada em 1935 por Le Corbusier.  
(Proposta de edifícios em grandes alturas e grandes densidades, em torno de 1000 habitantes por hectare.)  
Fonte: Frampton, Kenneth. *História Crítica da Arquitetura Moderna*, Martins Fontes, São Paulo, 1977.

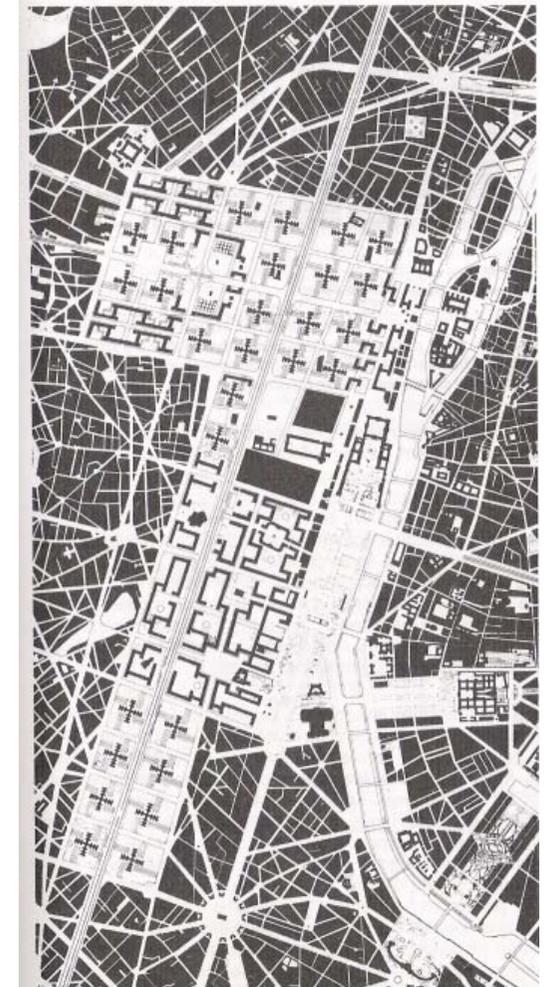


Figura 12 - “Planta fundo de Paris com o Plano Voisin de Le Corbusier, 1925.  
Realçando grandes contrastes: tecido, densidade, distância e a sensibilidade.” (Fonte Del Rio, 1955)<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Comas, Carlos Eduardo Dias. O Espaço da Arbitrariedade; Considerações sobre o conjunto habitacional, BNH e o Projeto da cidade brasileira. Revista. Ensaio e Pesquisa, pg.127 (Bibliografia oferecida pela disciplina)

<sup>56</sup> Del Rio, Vicente. Introdução ao desenho Urbano no processo de planejamento- São Paulo: Pini 1990. pg39

## 2.2 AS HABITAÇÕES COLETIVAS VERTICALIZADAS NO BRASIL

*“Vê-se, portanto, que a influência da arquitetura moderna nas origens da habitação social no Brasil foi muito importante, contribuindo para a renovação das tipologias de projeto, processo construtivo, implantação urbanística, programas habitacionais e modos de morar. Se na Europa a perspectiva de vanguarda estava em boa parte associada aos ideais socialistas, no Brasil ela se vinculou ao desenvolvimentismo.” (Bonduki)<sup>57</sup>*

Na década de 30, período Vargas, a prova de uma política nacional desenvolvimentista, fundamentada em metas de industrialização e modernização do sistema produtivo nacional, se institui na idéia de habitação operária provida pelo Estado e com a criação do IAPs (Instituto de Aposentadorias e Pensões), cuja finalidade era atender as necessidades básicas dos trabalhadores. A produção habitacional desse Instituto teve uma participação significativa nas mudanças de conceito habitacional e urbanístico, contribuindo para a consolidação das ideologias da arquitetura moderna no Brasil.

*“Os conjuntos residenciais tiveram grande impacto nas cidades brasileiras nos anos 40 e 50, não só pela área construída, mas sobretudo pelos seus programas inovadores que associavam o edifício de moradia com equipamentos sociais e criativos, áreas verdes e de lazer, sistema viário etc. Nesses verdadeiros núcleos urbanos procurou-se criar um espaço capaz de propiciar o surgimento de um novo modo de vida operário, tão moderno e coletivo quanto ao modelo desses movimentos promovidos pelo Estado.” (Bonduki)<sup>58</sup>*

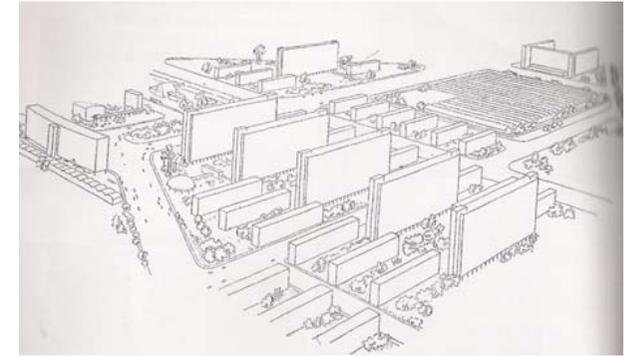


Figura 13 - Conjunto residencial da baixada do Carmo. Arquiteto Attilio Correa Lima.

Conjuntos de 11 e 4 andares... tendo sido executado somente o de 4 andares

Fonte: Bonduki, 1998.<sup>59</sup>

<sup>57</sup> Bonduki, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria- São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1998. pg.144.

<sup>58</sup> iden. pag 163

<sup>59</sup> Bonduki, Nabil Georges. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria- São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1998 iden pag .184

Esses órgãos passaram a ser responsáveis pelo controle e orientação das políticas de financiamento e pela provisão de moradia, centralizando as ações políticas de habitação e incluindo, assim, os institutos vinculados à previdência de trabalhadores. Outros órgãos como INOCOOP, COHAB, CECAP, CDHU, surgiram mais tarde como órgãos provedores ou gerenciadores de habitação de interesse social.

Esse período foi marcado pela proposta de uma habitação coletiva, através de: construção de conjuntos habitacionais em grande e significativa escala, padronização das edificações alterando o desenho do tecido urbano tradicional existente - o “novo” desenho é baseado pela separação das funções espaciais através da repetição dos blocos de edifício – e o surgimento de espaços livres e públicos entre esses blocos.

*“Infelizmente, porém, um tipo pode ser consagrado prematuramente, por meio de mecanismos institucionais e ideológicos, sem escrutínio crítico suficiente de adequação entre problema e solução promovida. Tal parece ser o caso do conjunto habitacional BNH. Três aspectos corriqueiros e insatisfatórios dos conjuntos de apartamentos BNH nos interessam aqui: as possibilidades limitadas ou nulas de uso efetivo de espaços abertos, percebidos como “Terra de ninguém”, residuais entre edificações; a ausência de privacidade dos apartamentos térreos que defrontam esses espaços; as dificuldades de orientação, parciais ou globais, que se podem creditar, em primeira instância, a repetitividade de blocos iguais em grande escala e a ausência de diferenciação clara e consistente de suas entradas ilegíveis de ruas caminhos do conjunto.” (Comas)<sup>60</sup>*

Em São Paulo, vastas extensões de terra, localizadas em áreas afastadas do centro da cidade, foram cobertas por blocos residenciais (Carimbo) em função do baixo custo dos terrenos, o que caracterizou uma intensa periferização dessas unidades de conjunto habitacional, carentes de estrutura urbana. A construção massiva de conjuntos habitacionais



Figura 14 - Conjuntos na Zona Leste de São Paulo  
Fonte: Foto Satélite -Google-Earth, 2006



Conjunto Itaquera 1. Blocos padrão tipo “H”. foto 1983  
fonte: acervo COHAB



Conjunto Itaquera 1. Blocos padrão laminar. foto 1983  
fonte: acervo COHAB

Figura 15 – Fotos: Itaquera COHAB 1983.  
Acervo da Cohab.

<sup>60</sup> Comas, Carlos Eduardo Dias. O Espaço da Arbitrariedade; Considerações sobre o conjunto habitacional, BNH e o Projeto da cidade brasileira. Revista. Ensaio e Pesquisa, pg.127 (Bibliografia oferecida pela disciplina)

pode ser exemplificada pelo bairro da zona Leste de São Paulo, formado por conjuntos habitacionais promovidos pela Cohab e CDHU.

*“Ocorrência e silêncio só são compreensíveis se lembrarmos que, para a Inteligência arquitetônica brasileira, o conjunto de apartamentos BNH não passa da versão abastardada, por injunções econômicas especulativas, do tipo ideal de moradia que sua formação preconizou e que a super quadra residencial de Brasília materializa.”(Comas)<sup>61</sup>*

O processo de produção habitacional tem alterado alguns conceitos que vêm sofrendo um processo de discussão e críticas, numa escala ainda muito pequena. Algumas delas podem ser observadas em alguns exemplos produzidos recentemente na Região Metropolitana de São Paulo: a variedade de tipologias no mesmo conjunto habitacional com a possibilidade de atender a famílias diversificadas, o conceito de casa própria tem se transformado em soluções como, por exemplo, do aluguel social. O projeto do conjunto habitacional "Favela do Gato" mostra alguns desses conceitos de habitações.

Na favela do Gato, o conceito “modernista” se mantém inalterado através do desenho da quadra e dos blocos isolados se repetindo no espaço de áreas públicas, “espaço de ninguém”. O que cabe ressaltar desse projeto é que, além de se tratar de um projeto de “aluguel social”, existem, apesar da padronização dos blocos, diferentes tipologias de apartamentos para satisfazer famílias com perfis diferenciados.<sup>62</sup>

### Conjunto Habitacional Favela do Gato

Anteprojeto da COHAB-SP- Arquitetos: Wagner

Germano e Tereza Herling,

Projetos de desenvolvimento e executivo -

Assessoria Técnica: Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais Ltda.

Localizada na região central da cidade São Paulo.

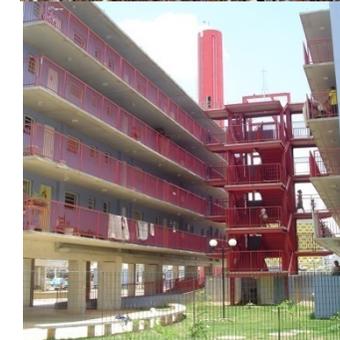


Figura 16- Conj.

Favela do Gato.

Fonte: Imagens cedidas pela - Assessoria Técnica Peabiru



<sup>61</sup> COMAS, Carlos Eduardo Dias. - O Espaço da Arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto habitacional BNH e o projeto da cidade brasileira, in PROJETO, São Paulo, nº 91, setembro 1986.

<sup>62</sup> O conjunto foi construído dentro de um programa de Locação Social do Município de São Paulo, para atender a favela que existia e foi incendiada, cerca de 175.000m<sup>2</sup>, em ponto privilegiado, possui 486 unidades, com tipologias diferenciadas que variam de 28,63m<sup>2</sup> a 33,32m<sup>2</sup>, entre quitinete e três dormitórios, voltada para uma população de até 3 salários mínimos, paralelamente foi realizado pela HABI um trabalho social com os moradores que através de reuniões buscavam informações e forma de gestão condominial.

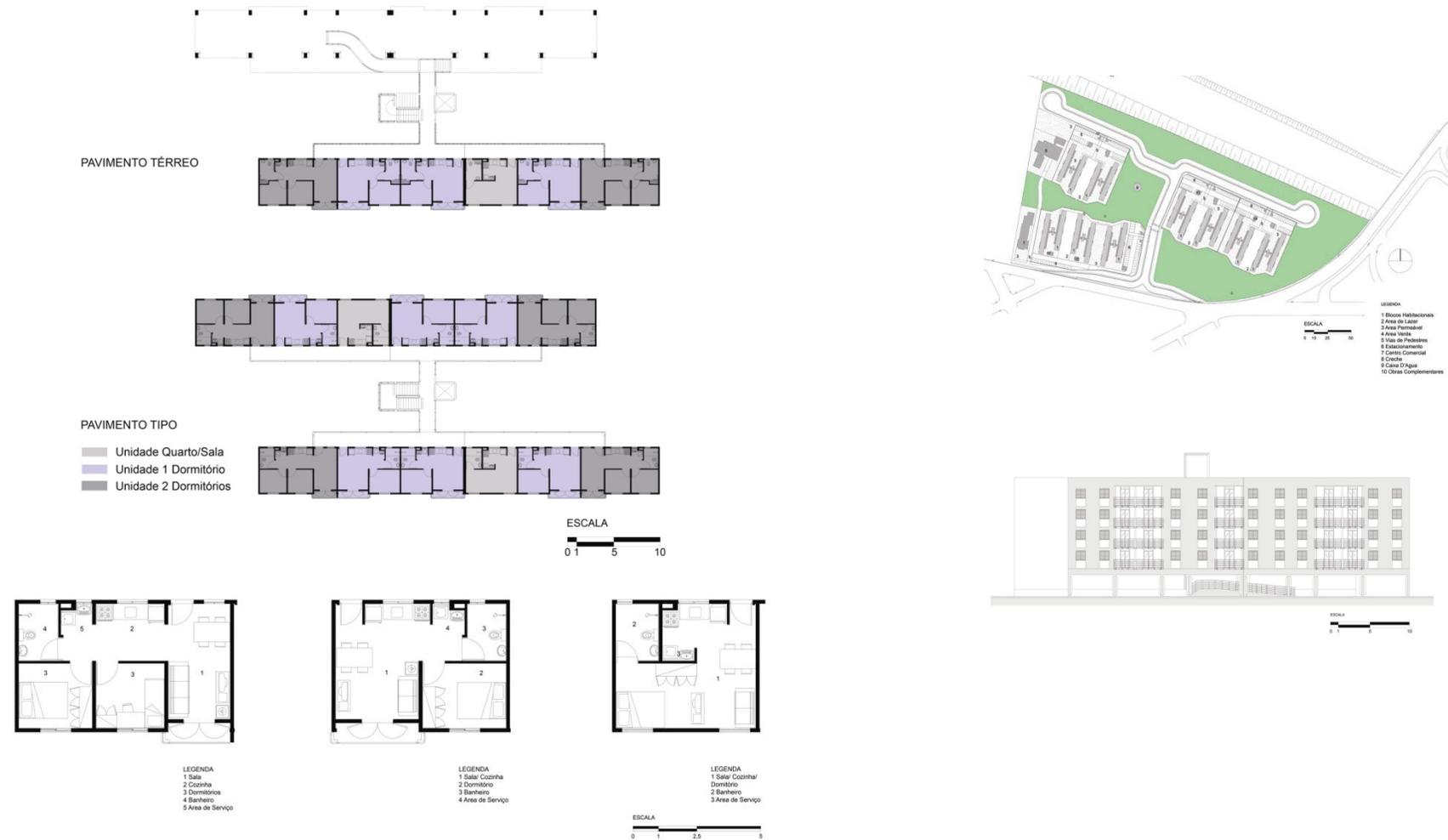


Figura 17 – Projetos do conjunto habitacional favela do Gato.  
Fonte – Projeto cedido pela Acessória Técnica Peabiru - trabalhos comunitários e Ambientais.  
Responsável pelo projeto executivo.

### 2.3 Os MUTIRÕES VERTICALIZADOS E AS INFLUÊNCIAS DA IDEOLOGIA “MODERNISTA”.

“Uma não insignificante porcentagem das residências das classes trabalhadoras foi construída pelos próprios proprietários, utilizando dias de folga, fins de semana e formas de cooperação como o “Mutirão”. Ora, a habitação, bem resultante dessa operação, se produz por trabalho não pago, isto é, supertrabalho. Embora aparentemente esse bem não seja desapropriado pelo setor privado da produção, ele também contribui para aumentar a taxa de exploração da força de trabalho, pois o resultado – a casa – reflete-se numa baixa aparente do custo de reprodução da força de trabalho – de que os gastos com habitação são um componente importante- e para deprimir os salários reais pagos pelas empresas.” (Oliveira)<sup>63</sup>

Relembrando a questão do problema habitacional, trata-se de uma contradição do sistema capitalista, onde o “proletariado” é excluído dos meios de produção e, para sobreviver, vende a sua “força de trabalho” que, nesse caso, é utilizada em forma de doação na produção da “casa própria”. O processo de mutirão passa a ser uma das poucas formas da população de baixa renda ter acesso a sua casa própria, uma vez que essa classe social encontra-se destituída de todas as formas de financiamento, seja das instituições financeiras privadas ou públicas.

No entanto, neste capítulo, meu objetivo é analisar os aspectos de projeto dos conjuntos verticalizados produzidos pelos Mutirões<sup>64</sup>, não entrando no mérito econômico ou político da questão, exemplificar os projetos existentes e algumas características projetuais que vêm se alterando com as experiências nesse campo de trabalho por parte das Assessorias Técnicas, do Movimento de Moradia e do Poder Público.



Figura 18 - Foto do Conj. Habitacional Copromo, Osasco - Mutirão Verticalizado  
Fonte – Royer, 2002



Figura 19 - Conj. Habitacional da Juta - Mutirão Verticalizado  
Fonte – Royer, 2002

<sup>63</sup> Oliveira, Francisco de “ Crítica à razão dualista o Ornitórrinco

<sup>64</sup> TIPOS DE MUTIRÃO: Classificação com base na gestão: Quanto ao tipo de gerenciamento os mutirões podem se dar em três diferentes formas : por Gestão Institucional ou Administração Direta, por Co-gestão e por Auto-gestão.

Algumas suposições sobre a qualidade do Projeto de Mutirão:

- Supõe-se que exista a prática de arquitetura participativa, onde os mutirantes garantam a sua participação em todas as fases do projeto, da implantação até soluções funcionais e estéticas;
- Supõe-se que exista uma maior satisfação dos moradores por conta de uma avaliação prévia e supostamente participativa, mesmo indo, algumas vezes, contra as propostas de melhores soluções por parte da assessoria técnica;
- A qualidade do projeto de mutirão também está associada à habilidade da assessoria técnica em traduzir as propostas na forma de projeto e de soluções tecnicamente viáveis para um grupo de pessoas de limitados recursos, do ponto de vista de qualificação profissional, recursos mecânicos, e da tipologia de construção (vertical ou horizontal);
- A cultura habitacional, tanto no âmbito de aceitação coletiva quanto no conhecimento do universo das técnicas construtivas adotadas, adequada aos futuros moradores, é um fator que deve ser levado em consideração durante a produção de um bom projeto.

## 2.4 A IDEALIZAÇÃO DOS PROJETOS DOS MUTIRÕES VERTICALIZADOS.

“Um tipo arquitetônico constitui esquema mental complexo, culturalmente codificado por intermédio de uma prática social que associa determinadas configurações físicas a um problema usual de projeto do ambiente construído.

Por um lado, o tipo é um instrumento classificatório e posterior que ressalta as características comuns de obras arquitetônicas já executadas. Por outro, o tipo funciona como um instrumento aprisionístico de projeto, princípio normativo comum de realizações e fisicamente similares, ainda que não necessariamente idênticas. O tipo se viabiliza como tal pelas evidentes vantagens de tempo, esforço e dinheiro que percorrem do emprego de soluções semelhantes para problemas semelhantes.”(Comas)<sup>65</sup>

Os projetos de mutirões verticalizados são idealizados de duas formas: o primeiro trata da escolha de “tipologias”, apresentadas para as associações de movimento de moradia escolherem, pelo órgão público responsável em prover e financiar essas moradias, não sendo possível negociar a alteração do projeto (ex.: CDHU, COHAB). A outra forma é através da contratação de Assessorias Técnicas que idealizam o projeto, “supostamente” através de um processo participativo. Esse projeto é aprovado junto aos órgãos competentes e financiado pelo poder público, existe a possibilidade de alterar o projeto mediante discussões e esclarecimentos com os mutirantes. Exemplo do que aconteceu no mutirão Recanto da Felicidade, Zona Oeste, que à medida que os pavimentos iam sendo construídos, percebeu-se que a janela da cozinha ficava de frente para a abertura do *hall* de entrada do elevador. Mediante visualização do espaço “real”, muitas vezes não objetivada através do projeto, os mutirantes pediram que tirassem a janela da cozinha e, decidido em assembléia, foi eliminada do projeto.

<sup>65</sup> COMAS, Carlos Eduardo Dias. - O Espaço da Arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto habitacional BNH e o projeto da cidade brasileira, in PROJETO, São Paulo, nº 91, setembro 1986.



Figura 20 – Conjunto de Mutirão CDHU (paliteiro) Pirituba  
Foto: Autora, 1997

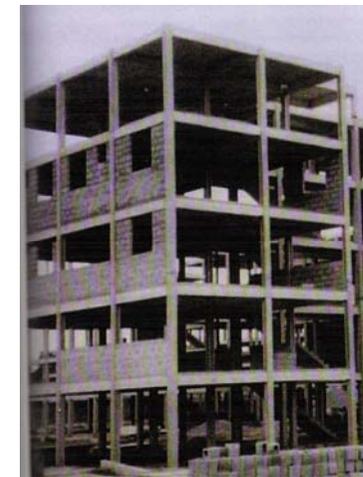


Figura 21 - Foto de Mutirão Verticalizado, CDHU  
Fonte: Royer, 2002

Os projetos idealizados pelos órgãos públicos, cujas tipologias já são pré-determinadas, provêm do processo de mutirão definido como co-gestão, onde existe uma parceria entre o poder público e o movimento de moradia. Nesse processo geralmente a hiperestrutura, na grande maioria das vezes pré-fabricada, é executada por uma empreiteira e a mão-de-obra mutirante executa os trabalhos de vedação e instalações em geral. Nos projetos idealizados pelas Assessorias Técnicas, em grande parte projetos de alvenaria estrutural, devido a possibilidade de se construir praticamente todo o prédio com mão-de-obra mutirante, sem uma mecanização mais arrojada, caso haja a necessidade de algum tipo de serviço mais especializado, cabe à coordenação do movimento contratar o serviço, diferentemente do que acontece com os projetos idealizados pelos órgãos públicos que contratam diretamente uma empreiteira.

Uma outra bandeira colocada pelos defensores do processo de Mutirão é de que os projetos fornecidos pelas Assessorias Técnicas possuem uma melhor qualidade pelo fato de levarem em consideração o terreno de implantação, os desejos da demanda, a qualidade da construção, além de oferecerem uma variação de soluções mais ricas do que a fornecida pelos órgãos públicos. Por outro lado, o poder público alega a rapidez da obra empreitada sobre projetos “tipificados”, contra a longa duração das obras de mutirão.

Existem inúmeras questões que têm sido discutidas entre os pesquisadores, sobre as vantagens e desvantagens do processo de Mutirão, suas verdades e mitos, mas que não é o objeto e nem a pretensão deste trabalho. Pretendo adiante exemplificar alguns projetos de Mutirões Verticalizados, suas características e suas alterações de projeto que tem aceitado ou questionado alguns aspectos da ideologia da Arquitetura Moderna.



Figura 22- Mutirão Jaraguá  
Foto: Ambiente Assessoria.



Figura 23 – Mutirão Jaraguá  
Foto: Ambiente Assessoria.

## 2.5 TIPOLOGIAS DE PROJETOS DE MUTIRÃO VERTICALIZADO

Os projetos apresentados a seguir tratam de alguns exemplos de habitações verticalizadas, realizadas pelo processo de mutirão e cujas tipologias são apresentadas pelo poder público ou concebidas pelas Assessorias Técnicas no Município de São Paulo.

Os exemplos de projetos pré-definidos, neste caso da CDHU, são tipologias apresentadas ao movimento de moradia para que sejam escolhidas e implantadas em um terreno aleatório. A estrutura pré-fabricada define a sua construção por empreiteiras contratadas pelos órgão públicos, os mutirantes passam a fazer serviços de vedação e instalações em geral.

Sobre o aspecto<sup>66</sup> da ideologia da arquitetura moderna fica claro perceber o conceito do Bloco de edifício, repetitivos. Passível de ser construída em qualquer terreno universal, a tipologia “H”, marca registrada dos conjuntos habitacionais do BNH, criticada e discutida por tantas décadas, mantém-se ainda muito presente nos projetos públicos atuais. O conceito da “cozinha de Frankfurt” também está presente, bem como a metragem dos apartamentos cuja área útil é de 38,37 m<sup>2</sup>, mantendo a busca do espaço mínimo de moradia. Fica a observação da tentativa de melhoria visual do conjunto com a aplicação de cores para a quebra da monotonia das fachadas dos edifícios.

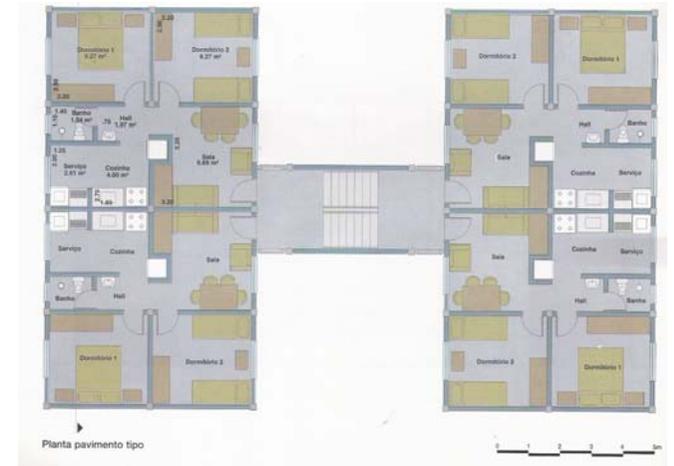
<sup>66</sup> Trata-se de uma análise pessoal dos aspectos que me chamam mais a atenção, estou ciente que existem vários outros aspectos que devem ser discutidos, estou me atendo nesse momento aos espaços internos, a tipologia e diretrizes do projeto arquitetônico.

### Brasilândia B12 - VI22J



Figura 24 - Tipologia do CDHU  
Fonte: Royer, 2002

Tipologia padrão CDHU  
Área construída: 42,54m<sup>2</sup>



Edifícios de 5 pav com 4 apto  
Útil: 38,37 m<sup>2</sup> por unidade

Figura 25 – Tipologia planta baixa – Aptos CDHU.  
Fonte: CDHU - Tipologias de edificação –  
São Paulo, 1996

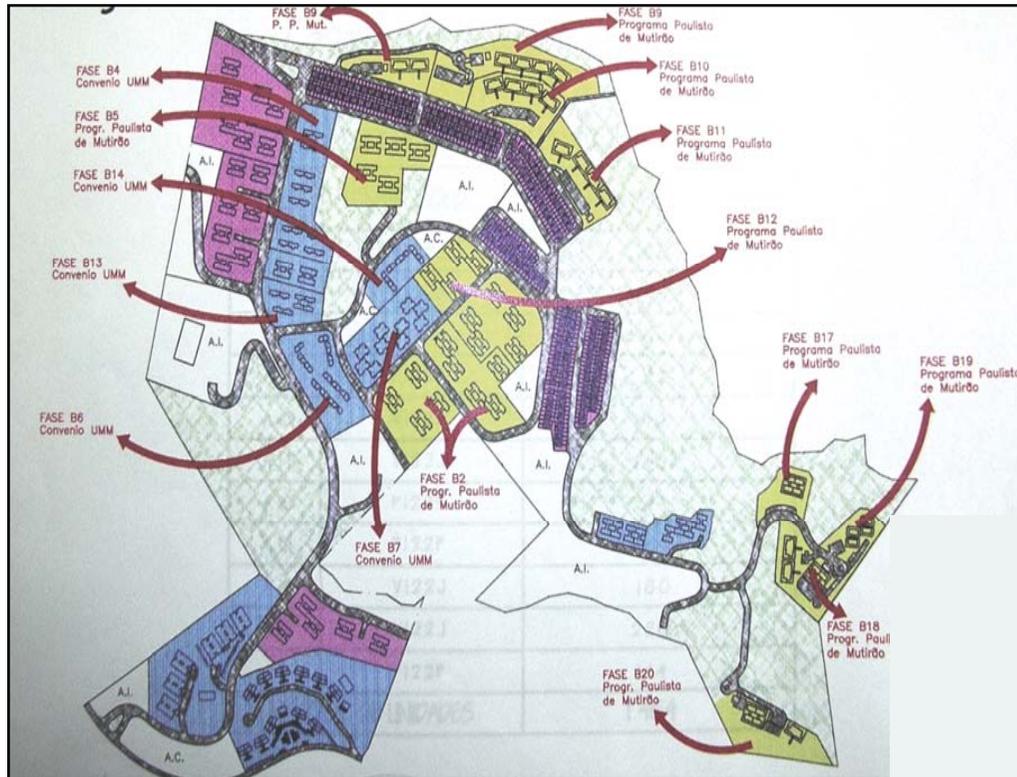


Figura 26 – Conjunto Habitacional da CDHU em Brasília, Conjunto em amarelo refere-se aos produzidos por Mutirões.

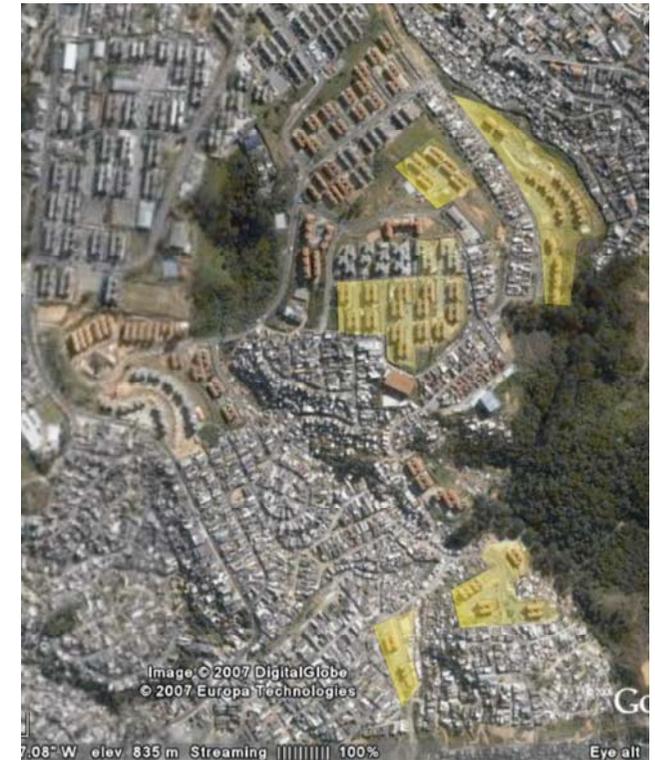


Figura 27 – Foto de Satélite do Conjunto Habitacional da CDHU em Brasília. Implantação real e a marcação dos mutirões.. Fonte site da Google Earth.

## 2.6 PROJETOS DE MUTIRÕES VERTICALIZADOS PRODUZIDOS POR ASSESSORIA TÉCNICA.

Os projetos produzidos pelas Assessorias Técnicas, em regime de Mutirão, têm produzido espaços melhor elaborados, comparados com os projetos da CDHU, tanto em qualidade interna quanto externa, buscando melhorar alguns preceitos criticados na ideologia da arquitetura moderna, na busca de apartamentos maiores, cozinha mais próximo do desejável coletivo, quartos e salas com espaços mais confortáveis, espaços públicos mais acolhedores, além da justificativa que pelo mesmo custo dos apartamentos produzidos se constrói um maior em área pelo processo de mutirão<sup>67</sup> do que por empreiteira.<sup>68</sup>

Seguem exemplos de mutirões verticalizados - idealizados pelas Assessorias Técnicas e financiados pela CDHU e/ou COHAB - e as suas especificidades na tentativa de melhorar alguns preceitos estabelecidos pela ideologia da arquitetura moderna.

O Conjunto Habitacional Copromo se destaca por ter uma área útil construída dentre as maiores existentes no “gênero” de Mutirão Verticalizado, os espaços internos são generosos, a cozinha um pouco maior do que a média dos outros conjuntos habitacionais, mas ainda se nota a influência da “cozinha de Frankfurt”, e os edifícios recortados criam uma tipologia completamente diferente das “lâminas compridas” como “dominós” colocados sobre um “tapete verde”.<sup>69</sup>



Figura 28 – Mutirante construindo a parede.  
Foto: autora



Figura 29 – Mutirantes, Conj. Recanto da Felicidade  
Foto: autora



Figura 30: Entrega da 1ª etapa do Conj. Recanto da Felicidade.

<sup>67</sup> Vide tabela anexo no fim do trabalho, apesar de ser uma tabela antiga 1997, demonstra bem essa comparação de custos por m2 em função dos projetos “tipo” CDHU e Assessoria Técnica.

<sup>68</sup> Não esquecendo que deve se levar em consideração que o custo da mão de obra no mutirão é muito menos onerosa do que as utilizadas pela empreiteira.

<sup>69</sup> Esse comentário, trata-se de uma visão pessoal que tenho dos edifícios colocados sobre um grande gramado.

## Conj. Habitacional São Luiz A2



Figura 31 – Edif. do Conjunto São Luiz  
Fonte: CDHU "tipologias de edificações", SP, 1996

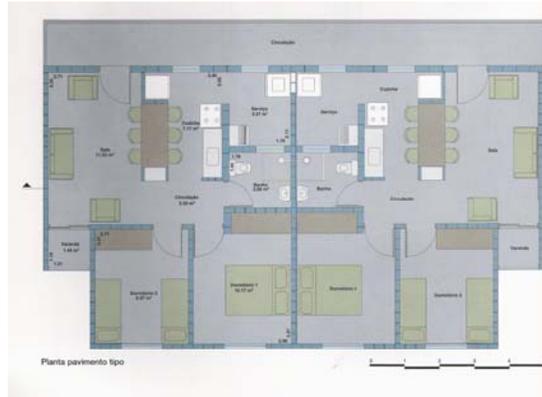


Figura 32 – Tipologia planta baixa, Conj. Hab. São Luiz.  
Fonte: CDHU "tipologias de edificações", SP, 1996

Área construída: 55,73 m<sup>2</sup>  
Edifícios com 5 pav. 2 apto  
Útil: 46,13 m<sup>2</sup> por unidade

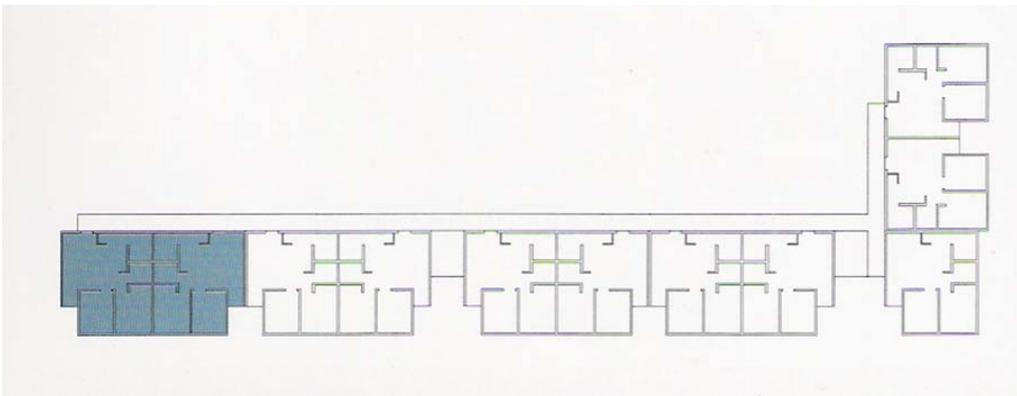


Figura 33 – Conjunto Habitacional São Luiz.  
Tipologia planta baixa,  
Fonte das figuras: CDHU - "tipologias de edificações", SP, 1996



Figura 34 – Edifícios da Copromo  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996



Figura 35 – Tipologia planta baixa, Edif. Copromo  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996

CDHU – Mutirão – Assessoria  
Técnica

Área construída: 72,69 m<sup>2</sup>

Edifícios com 5 pav. 4 apto

Útil: 54,14 m<sup>2</sup> por unidade



Figura 36 – Edifício da Voith-Jaguapé  
Fonte: Foto da autora



Figura 37 – Tipologia planta baixa, Edif. Voith-Jaguapé  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996

Conj. Habitacional Jaraguá-Voith  
A2

Área construída: 55,63 m<sup>2</sup>

Edifícios com 4 pav. 2 apto

Útil: 46,96 m<sup>2</sup> por unidade

Os conjuntos habitacionais São Luis e Jaraguá Voith têm em comum a justaposição de blocos tipo A, B, C, buscando uma implantação alternativa, variando a formação espacial interna dos condomínios, tentando fugir da monotonia da repetição dos espaços.

No exemplo do Conj. Habitacional São Luiz, a cozinha possui instalada uma bancada “americana”, que indica a necessidade de maior espaço, buscando assim a integração da cozinha juntamente com a sala, apesar de que em muitos casos levanta-se uma parede isolando a cozinha da sala. Já no Conj. Habitacional do Jaraguá, a cozinha se volta a conceitos tradicionais, fugindo da conceituação de “cozinha moderna”.

O mutirão verticalizado Recanto da Felicidade é um exemplo dessa reivindicação, dessa flexibilidade de projeto, onde através de assembléias e discussões com a assessoria técnica, optou-se por cozinhas onde havia a possibilidade de três tipos de espaço, bem como um dos quartos ser dividido ao meio, razão da existência de duas janelas no mesmo quarto, assim como dois pontos de luz no teto.

Os projetos internos têm se alterado muito mais por modificações das normas técnicas de acessibilidade universal do que pela questão do projeto participativo. Uma das poucas influências nesse aspecto tem sido a reivindicação de serem criadas as “mesmas” condições de flexibilidade, ou seja, a opção dada a um mutirante que vive em uma casa própria, onde lhe é possível criar um “puxadinho”.

As implantações não se alteram tanto em relação às ideologias da arquitetura moderna, na maioria dos casos, continuam os blocos no meio do nada. Se existe um esforço de quebrar essa monotonia espacial externa, que não se complementa com espaços de qualidade e de funcionalidade pública, ainda se tem a idéia de que, por ser uma habitação popular, da classe de baixa renda, não é necessário um cuidado maior na qualidade espacial das áreas em comum.

“Mais Autogestão e Menos Mutirão”, bandeira levantada por membros do Movimento de Moradia face aos novos desafios que se apresentam. Um deles é de que os Mutirões Verticalizados têm chegado a um patamar limite, em nível tecnológico e de projeto, e se continuar existindo uma maior verticalização dos edifícios (Ex. Recanto da Felicidade, 10 andares) a complexidade estrutural da obra já não mais comportará a mão-de-obra mutirante, o que foge das propostas iniciais do Movimento que era a de viabilizar a construção da “casa própria” com a doação da “própria força de trabalho”.

O subsídio para população de baixíssima renda pelo poder público, é a única forma de se adquirir a habitação própria, ou de aluguel social, sem a exploração da sua força de trabalho, sem que o seu escasso momento de lazer seja roubado pela deficiência política e econômica do governo de arcar com o *deficit* e a desigualdade social. Assim, “a falta de opção” que originou os movimentos de mutirão, não tem que ser utilizada como “bandeira” de políticas habitacionais, mas como um problema não solucionado.

A questão da espoliação urbana, bem como a exclusão da população de baixa renda, tem demonstrado as conseqüências de um sistema capitalista que já não se esforça para amenizar essas contradições (vide os luxuosos enclaves fortificados e condomínios fechados, se excluindo do acesso à cidade, do convívio do “cidadão” comum). A “cidade” é um espaço que, concretamente, materializa esses conflitos através da segregação urbana, no valor do preço da terra, no zoneamento que “legitima” essa segregação, nas incorporações, e no sistemas corruptos dos governantes que administram a cidade e viabilizam os investimentos públicos, que deveriam ser para todos, aos exclusivos interesses do setor do mercado imobiliário.

## 2.7 A QUESTÃO DOS PROJETOS PARTICIPATIVOS

“A participação da população que na democracia plena que buscamos deveria dar-se por meio da universalização do acesso à informação e a conseqüente capacidade de participação política é assim retificada e transferida para o âmbito limitado do instrumental imediato. Por esse procedimento, a população é solicitada a opinar sobre questões que caberiam aos técnicos resolver, como a maior ou menor conveniência do uso do tijolo ou do bloco de concreto, ou ainda, da sua substituição pelo bloco de adobe, mas enquanto isso permanece excluída e ignorante sobre a dívida externa, desemprego, recessão e tantos outros problemas mais graves e abrangentes. É, em síntese, uma inclusão de participação, um surrogato de democracia.” (Bollafi)<sup>70</sup>

Uma das principais bandeiras levantada pelos defensores do processo de mutirão, trata exatamente da questão do processo participativo dos futuros moradores, bem como a sua inclusão na categoria de cidadãos, conquistada através da luta pela moradia, da capacidade de organização política e social, e pelo poder de exercer a gestão econômica e técnica dos conjuntos habitacionais produzidos pelos futuros moradores.

*“O ‘projeto participativo’ - que pode também receber outros nomes como desenho comunitário, ou planejamento participativo - é, certamente, uma das principais bandeiras das assessorias técnicas aos mutirões. É saudado como diferencial da atuação desses escritórios em relação aos correlatos ‘comerciais’.” (Carvalho)<sup>71</sup>*



Figura 38– Participação dos Mutirantes - Conj. Recanto da Felicidade – na discussão do projeto  
Fonte: Carvalho, 2004

<sup>70</sup> Bollafi, Gabriel. “Os mitos sobre o problema da habitação”. In Espaço e Debates, 17,a.VI,1986. cit in. Carvalho,2004 pg.77

<sup>71</sup> Carvalho, Caio Santo Amore de. “Lupa e telescópio: o mutirão em foco, São Paulo, anos 90 e atualidade.”,Dissertação de mestrado FAU-USP, São Paulo. Nov.2004 pg.76

*“Mesmo considerando que seja possível - para além da consulta, apresentação ou escolha de projetos identificarem e uniformizarem os desejos e necessidades de centenas de famílias envolvidas nesses empreendimentos, esses procedimentos são indeterminados tecnicamente. Aos técnicos cabe a ‘competência’ (e a responsabilidade técnica) de articular esses ‘desejos’ e ‘necessidades’, há uma enorme quantidade de informações, que inclui legislação e normas técnicas (elas existem!), Suas restrições e potencialidades; adequação às condições do terreno; aos limites financeiros impostos pelo convênio; e os sistemas e tecnologias construtivas disponíveis e viáveis, etc., esses elementos condicionam de maneira determinante a decisão sobre os espaços.”(Carvalho)<sup>72</sup>(grifo nosso)*

A minha experiência como profissional, atuando junto a mutirões habitacionais, me leva a compactuar com o ponto de vista descrito por Carvalho. Tenho percebido que a participação nos projetos se restringe à escolha de tipologias com opções pré-determinadas, seja pela assessoria técnica ou pelo próprio órgão financiador que define o padrão tipológico em função de custos e normas técnicas. Os projetos se modificam em pequenos detalhes, mas na essência é definido pelos arquitetos da assessoria na sua concepção principal. As normas técnicas também vêm influenciando na modificação dos projetos, à medida que condições de acessibilidade universal vêm impondo alterações determinantes dos projetos, o projeto participativo tem se resumido muito mais à forma didática de se entender o projeto espacial do que realmente na atuação e modificação do mesmo, o que chamamos de “essência” do partido arquitetônico.



Figura 39 - Conjunto Recanto da Felicidade  
Três edufucuis de 10 andares-Mutirão Autogerido.  
Foto: Autora 2008 e co-responsável técnico.



Figura 40 – Recanto da Felicidade  
– Início das fundações  
Foto: Autora 2005

<sup>72</sup> Carvalho, Caio Santo Amore de. “Lupa e telescópio: o mutirão em foco, São Paulo, anos 90 e atualidade.”,Dissertação de mestrado FAU-USP, São Paulo. Nov.2004 pg.78

### 3 OS PROGRAMAS DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NA RMSP E A PRODUÇÃO DE MUTIRÕES VERTICALIZADOS.

#### 3.1 A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

O início da produção de grandes conjuntos habitacionais em São Paulo foi marcada pela construção promovida pelos Institutos de Previdência de diversas categorias profissionais, criados no período de Getúlio Vargas, desde sua política trabalhista. Eram os apartamentos construídos pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões; IAPI, IAPC, IAPB – destinados aos industriários, comerciários e bancários. Esses conjuntos marcavam uma nova tipologia e configuração urbana, até então desconhecida na paisagem da cidade.

No quadro de instituições provedoras de habitação de interesse social na região Metropolitana de São Paulo, temos como agentes principais: a Prefeitura do Município de São Paulo que atua diretamente e indiretamente através da Cohab-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo). O Estado que através da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), tem produzido uma grande quantidade de unidades de Habitação Social, financiado seja pelo BNH, até 1986, e depois disso principalmente pela Caixa Econômica Federal, que o sucedeu no financiamento à habitação social, assumindo distintas responsabilidades no Sistema Financeiro Habitacional, através de cartas de crédito e parcerias com as várias instituições fomentadoras de moradia e as prefeituras têm incentivado as habitações de interesse social por todo o país.

#### PARCERIAS COM AGENTES FINANCIADORES

Divulgação: Sehab

2.320  
APARTAMENTO  
S entre 2001 e  
2005



Unidades construídas com verba do PAR

As parcerias firmadas com agentes financiadores permitiram a construção de 2.320 unidades habitacionais entre 2001 e 2005.

O município foi beneficiado por meio de verba da Prefeitura e parcerias com a CDHU, Caixa Econômica Federal através do Programa PAR, distribuída da seguinte forma: Conjunto Serra Dourada (500 unidades), Conjunto Piratininga I e II (380), Conjunto Estrada do Rufino (300), Conjunto Dona Ruyce (320), Conjunto Casa Grande (320), **Conjunto Sanko - pelo sistema de mutirão (220)**, Sanko (180) e Conjunto Júpiter (100 unidades).

Figura 41 : Divulgação das ações da Prefeitura de Diadema sobre o PAR. *(grifo nosso)*  
Fonte: *site* da Prefeitura de Diadema.

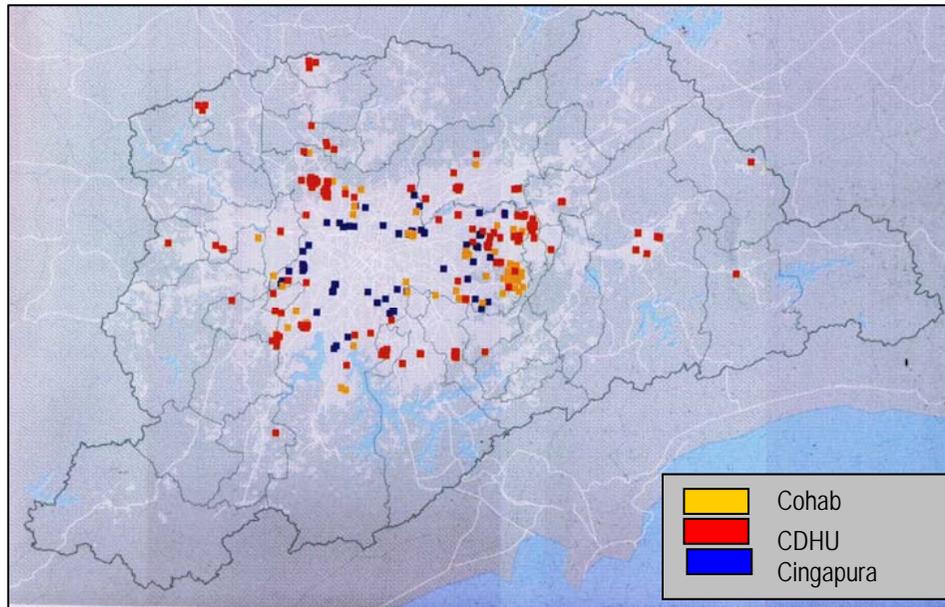


Figura 42 - Projetos de Habitação de Interesse Social em RMSP até 2001  
Fonte : Metrôpole de São Paulo

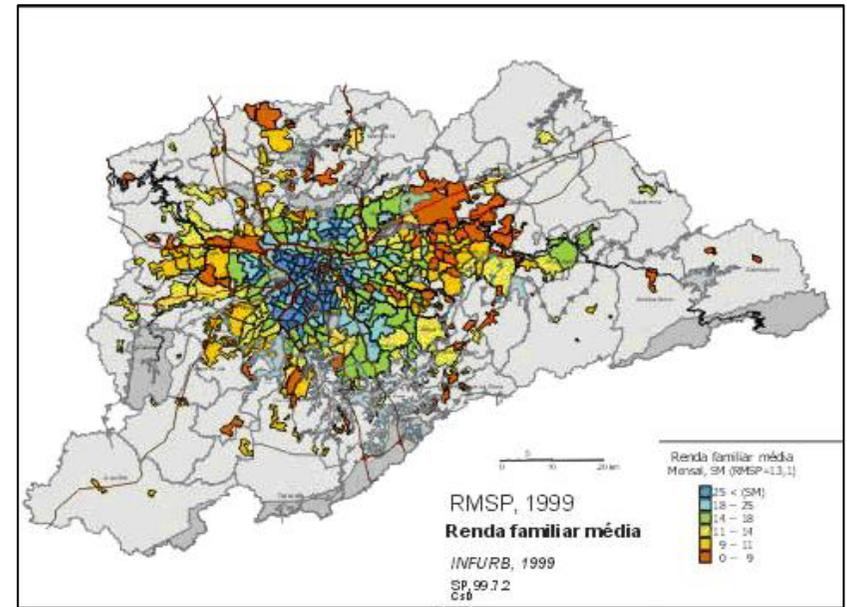


Figura 43 – Renda Familiar média da RMSP, 1999.  
Fonte: INFURB, 1999, SP.

O mapeamento da renda familiar e as localizações das produções de Habitação Social, produzidas pela Prefeitura de São Paulo através da Cohab-SP, e os projetos do Cingapura (1993-2000) e da CDHU, são ilustrados no mapa da figura acima. Delineia-se um quadro de expulsão da população de baixa renda aos limites urbanos da cidade. Os grandes projetos habitacionais são implantados nas faixas de transição, onde ainda se podem encontrar áreas vazias para a construção de grandes conjuntos, mas devido ao distanciamento dos centros de emprego, a população sofre com as dificuldades tanto de deslocamento como de isolamento dos serviços estruturais urbanos. A partir da década de 90, os Movimentos de Moradia passam a reivindicar o acesso à moradia próxima do centro de São Paulo, seja através da verticalização dos Mutirões ou pela reabilitação dos edifícios de cortiço, requalificação de prédios vazios, nas áreas centrais, para a finalidade de moradia.

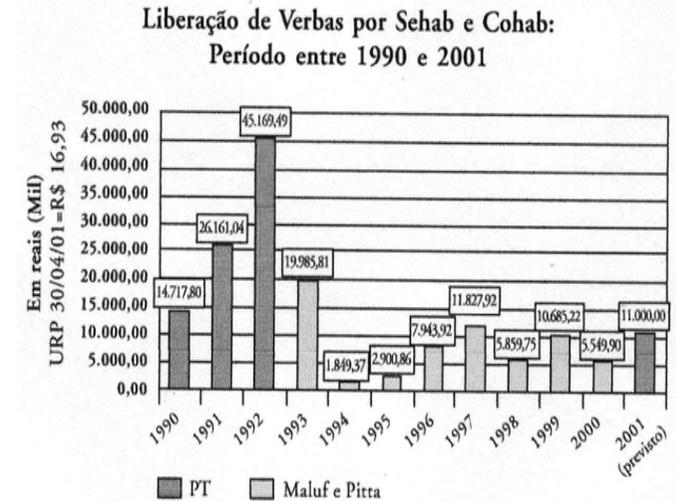
### 3.1.1 Prefeitura do Município de São Paulo

Antes do final da década de 80, a Prefeitura do Município de São Paulo atuava através da Cohab com a produção de conjuntos habitacionais na região lestes do Município e através de ações junto às favelas que se formavam na cidade, atuando na transferência dos favelados para outros locais seja em alojamentos provisórios ou para locais distantes dos centros, algumas vezes construindo pequenos conjuntos habitacionais para acomodar essa população e, mais tarde, na prática de urbanização de favelas<sup>73</sup>, mas em uma escala pequena comparada com a sua atuação nas décadas seguintes.

A produção de habitações em escala significativa veio acontecer na gestão do governo Erundina (1989-1992), quando foram criados programas de políticas habitacionais criativos. Segundo Bonduki,<sup>74</sup> o Programa de Construção de Unidades Habitacionais em Mutirão e Autogestão foi desenvolvido e implementado pela Superintendência de Habitação Popular (HABI), órgão ligado a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB), responsável pela formação e implementação do plano de habitação de Interesse Social da Prefeitura de São Paulo, chegando a produzir 26.688 unidades habitacionais, através do sistema de Mutirão ou por empreitada. Nesse período também foi criado o FUNAPS Comunitário (Fundo de Atendimento à população Moradora de Habitação Subnormal) - 1989 a 1992 – cujo objetivo era financiar os Mutirões de Autogestão através de parcerias com Associações de Movimentos de Moradia e ONGs que prestavam Assessoria Técnica. Antes o FUNAPS disponibilizava recursos somente para situações individuais e para tornar possível tal programa, passaram a considerar as associações como “sujeito coletivo”, ou seja, como

<sup>73</sup> Nogueira, Aída Pompeo: “O habitar no espaço urbano periférico: conjunto de habitação social.” Tese de Doutorado /FAU-USP. São Paulo, 2003, pg.193

<sup>74</sup> Bonduki, Nabil. “Habitação, mutirão e autogestão: a experiência da administração Luiz Erundina em São Paulo”, in HABITAT. As práticas bem sucedidas em habitações, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras, pg.181.



Fonte: Elaborado pelo gabinete do vereador José Eduardo Martins Cardoso, 2000, e atualizado pelo gabinete do vereador Nabil Bonduki, 2001. Diários oficiais do município de SP.  
Nota: URP = valor de referência informado pela CEF, que equivale a UPF, referência padrão dos convênios assinados de 91 a 93, que deixou de ser calculada pelo Banco Central em agosto de 1994.

Gráfico 1 – Liberação de verbas por Sehab e Cohab de 1990 a 2001.

Fonte:<sup>75</sup> site:

[http://direitoacidade.org.br/obras/arquivo\\_118.pdf](http://direitoacidade.org.br/obras/arquivo_118.pdf)

<sup>75</sup> AMARAL, Ângela de Arruda Camargo: Habitação na cidade de São Paulo. 2ª edição revisada. São Paulo, Pólis/PUC-SP, 2002. 120p. (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo)

Universo do Atendimento em São Paulo: Período entre 1989 e Novembro de 1992				
Programas <sup>1</sup>	Número de famílias atendidas			
	Em obras e ações em andamento	Em obras e ações concluídas	Subtotal	
			Em obras e ações contratadas na gestão	
			Subtotal por tipo de ação	Subtotal por tipo de problema
<b>Ação em favelas Urbanização</b>	22.581 74 empreendimentos	6.117 22 empreendimentos	28.698 96 empreendimentos	36.305
<b>Ação em favelas Melhorias</b>	2.033 7 empreendimentos	10.610 69 empreendimentos	12.643 76 empreendimentos	
<b>Alojam. Provisório – Remoção/risco/apoio projetos</b>	5.036	-	5.036	5.036
<b>Unidades novas Mutirão autogestão<sup>2</sup></b>	7.167	5.184	12.351 93 empreendimentos	27.177 Foram desapropriadas 64 áreas = 4.692.965 m <sup>2</sup> Foi deixado um estoque de terras com possibilidade de atender a mais de 16.000 famílias.
<b>Unidades novas Empreiteiras</b>	10.588	3.749	14.337 61 empreendimentos	
<b>Lote urbanizado</b>		489 1 empreendimento	489 1 empreendimento	
<b>Cohab – Conjuntos habitacionais</b>	(não-disponível)	27.130	27.130	27.130
<b>Convênios jurídicos</b>	227.065 Convênios com 23 entidades regionais	-	-	-

Fonte: Quadro composto a partir de diversas fontes e elaborações, e por diferentes agentes promotores: Relatório de Gestão Habi/ Sehab. Quadros de informações por programas. Dissertação de Mestrado Reginaldo Ronconi, Escola de Engenharia de São Carlos/ USP, 1995, com dados do Relatório do TCM em maio de 1993. Diário Oficial do Município de São Paulo. Elaboração: Gabinete vereador José Eduardo Martins Cardoso, 2000.  
1. Exceto Cohab, os programas citados faziam parte da Superintendência de Habi, responsável na Sehab pela política de habitação de interesse social.  
2. Os números referem-se a conjuntos concluídos total ou parcialmente.

Tabela 2 – Universo do atendimento em São Paulo. (1989-1992)<sup>76</sup>  
Fonte: [site: http://direitoacidade.org.br/obras/arquivo\\_118.pdf](http://direitoacidade.org.br/obras/arquivo_118.pdf)

indivíduos organizados por meio de entidades juridicamente constituídas.

No governo da Prefeita Luiza Erundina - onde parte significativa do programa habitacional desenvolvido foi embasada na provisão de habitações através do Mutirão - foram criados novos conceitos de habitação e gestão, que possibilitaram um grande salto qualitativo no processo de Mutirão, tais como: ocupação de áreas mais centrais para habitação, rejeição à relação de habitações de baixo custo com baixa qualidade, valorização da paisagem urbana, aproveitamento da infra-estrutura urbana existente, incentivo à autogestão. A comunicação

<sup>76</sup> AMARAL, Ângela de Arruda Camargo. Habitação na cidade de São Paulo. 2ª edição revisada. São Paulo, Pólis - PUC-SP, 2002. 120p. (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo)

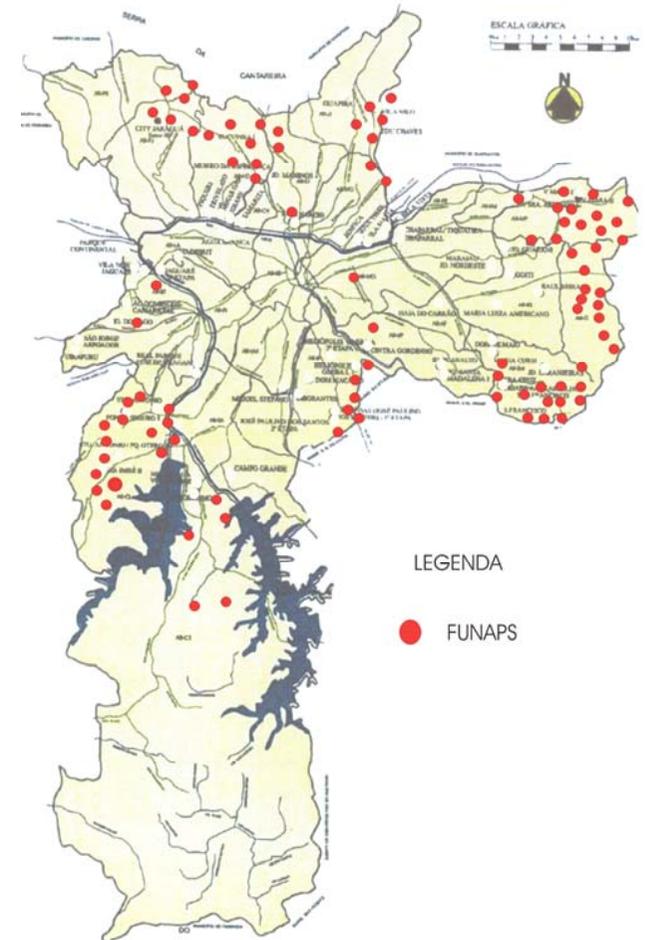


Figura 44 – Localização dos empreendimentos financiados pela FUNAPS comunitária.

Fonte<sup>77</sup> Município de São Paulo

<sup>77</sup>Fonte: Mapa adaptado, baseado em: Rodrigues, Soraya. “Casa Própria ou apropriada? Duas abordagens: O FUNAPS Comunitário e o Projeto Cingapura.” Mestrado FAU-USP, São Paulo, 2006. pg.46.

direta com as associações e os movimentos de moradia, os orçamentos participativos, entre outros aspectos, foi a marca da gestão política da Prefeita, em contraposição às gestões seguintes: do Prefeito Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000), que passaram a construir os Cingapuras.

Quando a gestão Erundina findou em 1992, o prefeito eleito Paulo Salim Maluf, encontrou toda a Secretaria Municipal de Habitação estruturada pra atender a produção de habitação no sistema de Mutirão, como vimos no quadro da produção da FUNAPS, havia um grande número de projetos que estava em vias de contratação e execução. Com a nova gestão, simplesmente se destruiu a política existente e se criou um novo programa habitacional chamado Programa de Verticalização de Favelas PROVER – que recebeu o nome de projeto “Cingapura”.

“Cerca de 124 empreendimentos foram paralisados e se deterioraram, acarretando um criminoso desperdício de recursos públicos. Foram interrompidos os programas de cortiços e de assistência jurídica. As favelas multiplicaram-se e foram cortados os canais de diálogo com os movimentos de moradia. Os moradores de alojamentos provisórios lá permaneceram, em situação extremamente precária. A falta de uma política de habitação, no período, contribuiu para que as condições de vida de um número significativo de pessoas se deteriorassem.

Do ponto de vista da política urbana, a administração Maluf foi semelhante à de Jânio, conforme observou Rolnik: “grande obras no vetor sudoeste, corte nos gastos sociais, cooptação de lideranças de bairro e pulverização de micro investimentos na periferia, mediados por vereadores e outros políticos.” (Amaral)<sup>78</sup> (grifo nosso). *A falta de política que a autora se refere, nesse período é a política habitacional adotada são os Cingapuras.*



Figura 45 - Localização dos empreendimentos dos projetos de Cingapura. Município de São Paulo, Fonte: Sehab

<sup>78</sup> AMARAL, Ângela de Arruda Camargo. Habitação na cidade de São Paulo. 2ª edição revisada. São Paulo, Pólis / PUC-SP, 2002. 120p. (Observatório dos Direitos do Cidadão: acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo)

O projeto Cingapura foi fundamentado em estudos da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) que apontava o alto índice de população favelada no município que, na época, chegava a quase dois milhões de favelados, aproximadamente 19% da população total da cidade. A pesquisa mostrava também que os barracos de madeira eram substituídos por alvenaria e que a renda média dos moradores era de até três salários mínimos. Diante desse quadro, a política habitacional proposta era basicamente de concessão de subsídios às famílias de baixa renda através de instrumentos que garantissem, de forma segura e legal, a propriedade da habitação e o retorno dos investimentos às fontes financiadoras. (Rodrigues)<sup>79</sup>

A verticalização de favelas já havia sido utilizada na gestão Erundina - como, por exemplo, os projetos da favela Minas Gás e da Água Branca - o diferencial estava exatamente na integração de um plano global de intervenção articulada com a participação dos moradores, na formulação e discussão do processo com a demanda. Já na gestão de Maluf e, posteriormente na de Pitta, esses canais de comunicação se tornaram inexpressivos.

Com extinção da FUNAPS, os ativos financeiros foram passados para o FMH (Fundo Municipal de Habitação), mas segundo Rosseto, a maior parte dos recursos do Cingapura foi proveniente de operações de créditos internacionais com o BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e de recursos da Caixa Econômica Federal. Além desses, somaram-se também recursos do programa Guarapiranga assinado anteriormente. Foram concluídos no período de 1993 a 2000, 13.456 unidades distribuídas em 75 empreendimentos. Cabe observar que a empreitada dessas unidades ficou a cargo das 10 maiores construtoras, como a Camargo Corrêa, OAS e CBPO, que ganharam várias licitações. (Rosseto)<sup>80</sup>

Outra característica do programa “Cingapura”, cujo nome foi criado por um publicitário

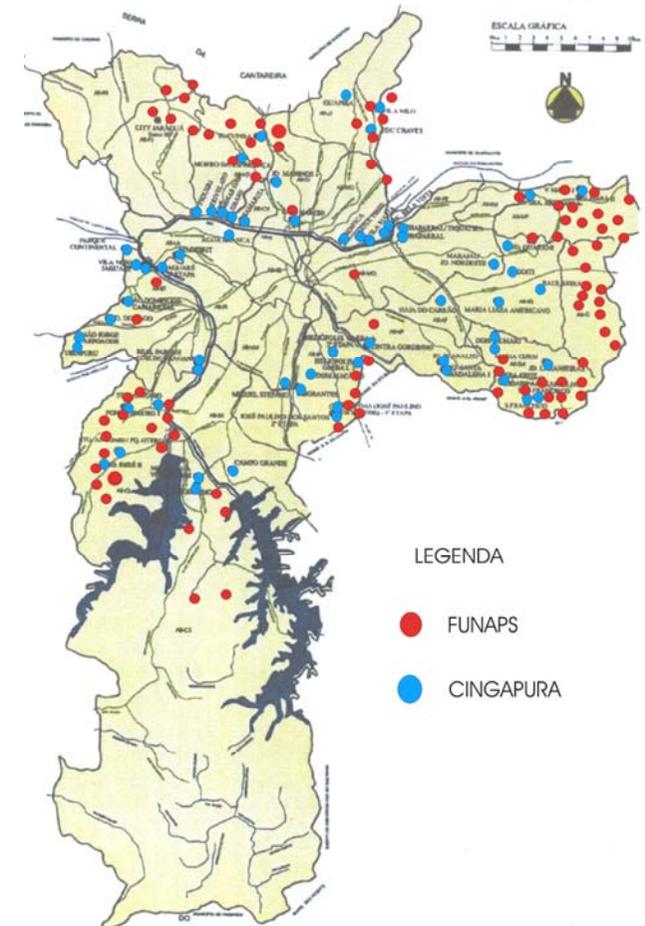


Figura 46 - localização dos projetos financiados pela FUNAPS e dos projetos Cingapura. Município de São Paulo, Fonte: Cruzamento dos dois mapas anteriores.

<sup>79</sup> Rodrigues, Soraya. “Casa Própria ou apropriada? Duas abordagens: O FUNAPS Comunitário e o Projeto Cingapura.” Mestrado FAUUSP, São Paulo, 2006. pg.53.

<sup>80</sup> Rosseto, Rossela. Fundo Municipal de Habitação. São Paulo, Polis/Puc, SP, 2003.

(Duda Mendonça)<sup>81</sup>, também não poderia deixar de ter o caráter promocional da gestão, assim explica-se as localizações e escolhas das favelas “beneficiadas”, localizados nos eixos viários e visíveis aos seus transeuntes.

“A implantação do projeto Cingapura dava prioridade à visibilidade do próprio projeto, implantado em locais de grande circulação de veículos, preferencialmente na parte mais visível de cada favela. Sua intervenção não se dava a partir de critérios técnicos ou da gravidade da situação de cada lugar e tampouco abria espaço para a discussão e participação dos moradores das favelas.” (Amaral)

Apesar do desmonte da política habitacional, o programa de mutirões foi uma das únicas iniciativas da administração Erundina que continuou nas gestões seguintes. Isso graças, principalmente, ao fato dos mutirões se manterem organizados e articulados independentemente das gestões de governo. O Fórum dos Mutirões, durante o período de “recessão” dos investimentos, se manteve articulado nas discussões, decisão e troca de informações entre as associações e devido a luta e as reivindicações do movimento de moradia, foram retomadas algumas parcelas para os mutirões nas gestões Maluf e Pitta, apesar da descontinuidade das parcelas.

Com a gestão de Marta Suplicy (2001-2004), os projetos de Mutirão passam a ganhar um novo fôlego, os projetos paralisados pela gestão anterior - cerca de 7.600 unidades - foram novamente viabilizados e retomados pela nova gestão. Iniciou-se novos empreendimentos de mutirões pelo Município que atenderam 6.949 famílias, convênios e parcerias com a CDHU e a CEF através da Cohab-SP, financiaram programas como Bairro legal, Morar no Centro - Intervenção em cortiços, Programas de Locação Social e Arrendamento Residencial , PAR.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup>Khahenbuhl, Lair <sup>a</sup>S. Cingapura – O encontro de São Paulo com a cidadania. São Paulo: Bix Design Corporativo 1996. in Rodrigues Soraya. Casa Própria ou apropriada? Duas abordagens: O funaps Comunitário e o Projeto Cingapura.p.55

<sup>82</sup> Fonte: Cohab-SP - Relatório de Gestão 2001-2004 – Prefeitura do Município de São Paulo.

### 3.1.2 COHAB-SP - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

A Cohab começa a implantar novos conjuntos habitacionais a partir de meados da década de 60, segundo Nogueira<sup>83</sup>, no início os Conjuntos da Cohab tiveram uma péssima aceitação por parte da população, ao contrário dos conjuntos do IAPI que apresentavam uma avaliação positiva, devido a qualidade dos apartamentos e a inserção urbana privilegiada. A Cohab produziu no período de 1965 a 1975 somente 3.600 unidades na RMSP. A partir de 1975, a Companhia passa pela sua fase áurea de produção chegando a produzir 65.850 unidades, antes da falência BNH e do Sistema Financeiro de Habitação em 1986<sup>84</sup>; a partir de então, passa atuar com os recursos do Fundo Municipal de Habitação e o repasse da Caixa Econômica Federal.

A Cohab-SP, hoje, tem respondido na administração da maioria dos empreendimentos dos Mutirões existentes na RMSP e há uma intenção de finalizar os projetos em estágio mais avançado e aqueles que ainda estavam em fase de inicial, transferi-los para o sistema de Empreitada Global.

No mapa do Município de São Paulo, a seguir, vemos a localização dos Mutirões sobre a então administração da Cohab-SP. A grande parte dos Mutirões são projetos herdados da extinta Funaps, criada na Gestão Luiza Erundina, alguns poucos Mutirões assinados na Gestão Pitta e os novos empreendimentos viabilizados pela Gestão Marta Suplicy.

Atualmente, a Cohab-SP vem finalizando os Mutirões ainda existentes, mas é perceptível que na atual Gestão não existe o objetivo de iniciar novos projetos no molde da provisão de Ajuda Mútua, e sim pela opção da empreitada Global como diretriz da Companhia na produção de habitação para população de baixa renda.

<sup>83</sup> Nogueira, Aída Pompeo: “O habitar no espaço urbano periférico: conjunto de habitação social.” Tese de Doutorado /FAU-USP. São Paulo, 2003, pg.174

<sup>84</sup> São Paulo (Município): Base de Dados. Secretaria Municipal de Planejamento Sempla. Maio de 1995.

### PROGRAMA DE MUTIRÕES COHAB-SP

*“O financiamento para os mutirões é feito pela Prefeitura por meio do Fundo Municipal de Habitação (FMH), criado pela Lei 11.632/94 e do Orçamento do Município. Os recursos são repassados pela Cohab-SP diretamente às Associações e Cooperativas Habitacionais.*

*Considerando todos os empreendimentos de mutirão implementados desde a década de 1990 já concluídos e habitados e aqueles que estão em andamento, já são mais de 140 obras realizadas pelo sistema, o que representa cerca de 17 mil unidades habitacionais.*

*A partir de 2005, para viabilizar os empreendimentos já conveniados com Associações e Cooperativas habitacionais, a Cohab-SP passou a buscar recursos complementares ao FMH. O Protocolo de Intenções firmado entre a Secretaria Estadual de Habitação, a Secretaria Municipal de Habitação, a CDHU e a COHAB-SP para construção de unidades habitacionais no âmbito municipal, configurou uma importante fonte para concretização das obras, desde que enquadradas nos critérios definidos pelo órgão estadual.”<sup>85</sup>*

<sup>85</sup> Fonte: [http://www6.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_a\\_utarquias/cohab/programas\\_habitacionais/0001](http://www6.prefeitura.sp.gov.br/empresas_a_utarquias/cohab/programas_habitacionais/0001)

mapa mutirões COHAB

mutirões COHAB  
mutirões COHAB verticalizados

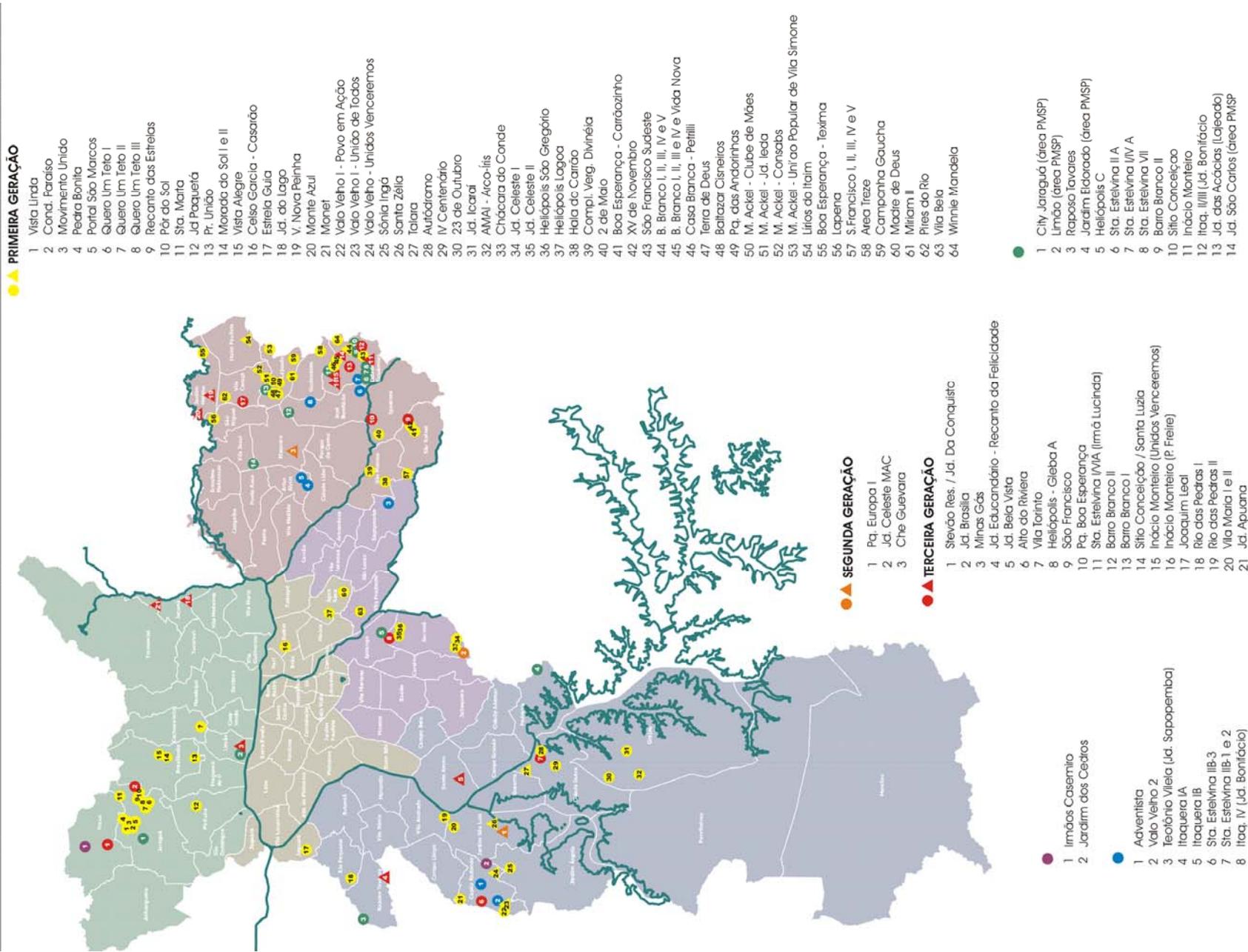


Figura 47 – Mapa dos projetos Mutirões da Cohab-SP.

Na tabela abaixo está a relação dos Mutirões Verticalizados produzidos pela Cohab, em fase de produção ou finalização:

	Mutirão Autogerido	Unid.	Tipologia	Dorm.	Área	Projeto Assessoria
1	PAULO FREIRE	100	Térreo+4 e 7Pav	2 e 3	56 m2	USINA - Assessoria
2	LAPENA	160	Térreo + 4	2	48,44 m2	TETO - Assessoria
3	UNIDOS VENCEREMOS	100	Térreo+4 e 7Pav	2	59,16 a 60,26m2	CAAP -Assessoria
4	JD. BELA VISTA	160	Térreo + 4	2	48,40m2	NORTE-Assessoria
5	JD. APUANÃ	802	Térreo + 3-Sobre	2	47,20 a 50,09m2	NORTE-Assessoria
6	TALARA	408	Térreo + 4	2	45,85m2	USINA - Assessoria
7	LIRIOS DO ITAIM	208	Térreo + 3	2	60m2	TETO - Assessoria
8	BARRO BRANCO Vida Nova	50	Térreo + 4	2	46,86m2	TETO - Assessoria
9	SANTA LUZIA	175	Térreo + 4	1 e 2	46,86m2	TETO - Assessoria
10	RIO DAS PEDRAS	296	Térreo + 4	2	42,00 m2	TETO - Assessoria
11	RECANTO DA FELICIDADE	160	Térreo + 4 e Terr	2	48,91 a 55,81m2	PEABIRU-Assessoria
12	MINAS GÁS BELA VITORIA	80	Térreo + 4	2	45,11 m2	HABITAR - Assessoria
13	VALO VELHO I-ETAPA II	160	Térreo + 4	2	55,45m2	TETO - Assessoria
14	IRMÃ LUCINDA	60	Térreo + 4	2	54,28m2	CEP-Assessoria
15	PARQUE EUROPA I	680	Térreo + 4	2	44,89m2	GTA - Assessoria
16	CHE GUEVARA-JD MARABÁ	120	Térreo + 4	2	56,14m2	PEABIRU-Assessoria
<b>Total: Mutirão Verticalizado</b>		<b>3719</b>				

*“A missão da Cohab é garantir acesso à moradia para a população de menor renda, desenvolvendo programas habitacionais e promovendo a construção de novas unidades com recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação e de convênios com agentes financeiros, como a Caixa Econômica Federal, outras entidades governamentais e iniciativa privada. Tem também como uma de suas atribuições a aquisição e comercialização de terrenos e glebas com a finalidade de provisão habitacional.”<sup>86</sup>*

Tabela 3 – Relação dos Mutirões Verticalizados produzidos pela Cohab-SP.  
Fonte: Cohab-SP – Relatório de Gestão 2001-2004, Prefeitura de São Paulo.

<sup>86</sup>[http://www6.prefeitura.sp.gov.br/empresas\\_autarquias/cohab/organizacao/0001](http://www6.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/cohab/organizacao/0001)



Conj. Paulo Freire

Conj. Lapena

Conj. U. Venceremos

Conj. Jd. Bela Vista

Conj. Jd. Apuanã

Conj. Talara.



Conj. Lírios do Itaim

Conj. Barro Branco

Conj. Santa Luzia

Conj. Rio das Pedras

Conj. Recanto da Felicidade

Conj. Bela Vitória



Coni. Valo Velho I

Coni. Irmã Lucinda

Coni. Parauê Europa I

Coni. Che Guevara.

Figura 48:  
Mutirões  
Verticalizados  
Autogeridos da  
COHAB-SP.<sup>87</sup>

<sup>87</sup> Cohab-SP – Relatório de Gestão 2001-2004, Prefeitura de São Paulo – HABITA SAMPA- Gestão Prefeita: Marta Suplicy, São Paulo, 2004. pg. 40-51- foto- conj. Cheguevara André Peabiru Tca.

### 3.1.3 CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, criada em 1988, tem sido responsável também pela promoção de habitação social na Grande São Paulo, ligada ao governo do Estado de São Paulo. A CDHU é uma companhia que mudou de nome várias vezes,<sup>88</sup> mas sua atuação na área de habitação social se dá desde a década de 60, quando foi criada a chamada Companhia Estadual de Casas Para o Povo (CECAP), vinculada ao SFH/BNH. A CECAP, na década de 60, teve no Conjunto Zezinho Magalhães Prado - localizado no Município de Guarulhos - sua maior referência, diferenciava-se pela arquitetura e pelo tamanho de tudo o que se tinha produzido até então em relação a habitação social. Concebido por arquitetos de renome como Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Pentead, caracterizava-se por reportar-se a ideologia da Arquitetura Moderna, descrita no capítulo 2, do modelo racionalizado, para ser repetido em todo o país, através da introdução de um processo de industrialização da construção, inspirado no setor automobilístico.

Durante a gestão do Governador Quéricia (1987-1990), a política da companhia caracterizou-se pela desapropriação de grandes áreas e na produção de habitação direcionada para uma demanda organizada de Movimentos de Moradia, que vinham na época “ocupando” centenas de terrenos públicos e privados, mediante a crise econômica e habitacional instalada no país.

<sup>88</sup> Segundo Nogueira (2003), em 1949 a Caixa Estadual de Casas para o Povo, passa a funcionar efetivamente a partir de 1967, vinculada ao BNH e SFH; 1975 – Companhia Estadual de Casas Populares, mantém a sigla CECAP; 1981 de CECAP para CODESPAULO - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo, calçada nos recursos do Tesouro Nacional; 1988 - CDH e depois CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Retirado do *site* da CDHU.

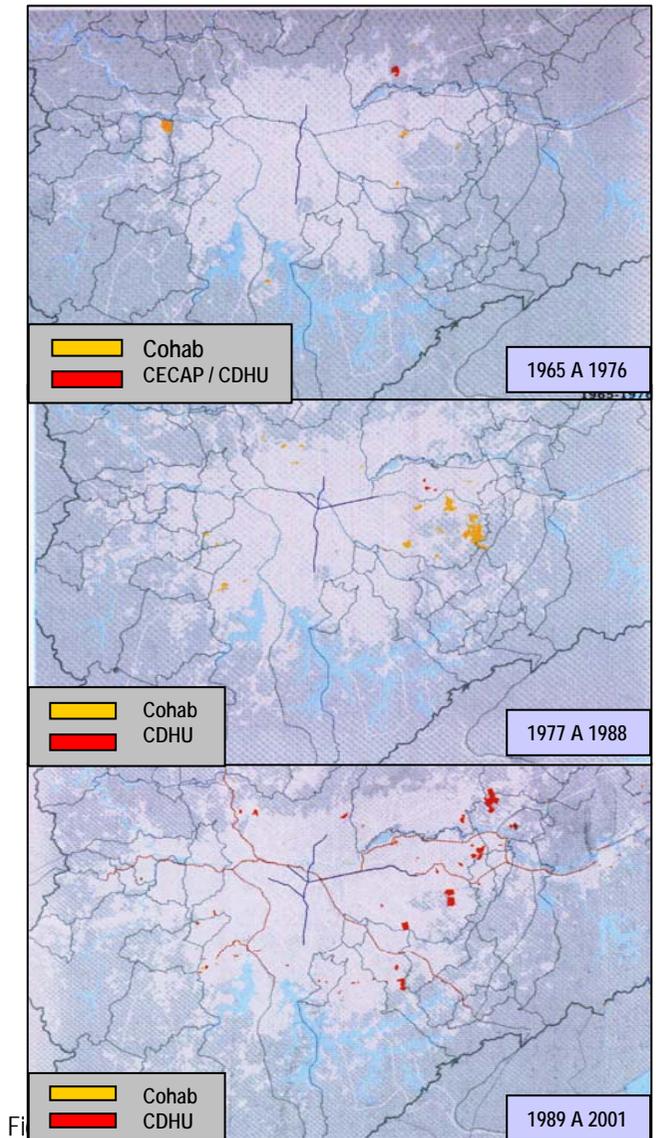


Fig. 1. Interesse Social em RMSP.  
Fonte: Metrôpole de São Paulo.

A partir de 1990, com a aprovação do aumento da alíquota do ICMS<sup>89</sup>, destinado à habitação popular iniciou atuação em grande escala em Empreiteira Global, em parceria com as Prefeituras do interior e da RMSP. Na gestão seguinte, a do Governador Fleury (1991-1994), caracterizou-se por um grande número de empreendimentos, refletido no final do seu governo batendo recordes na produção de unidades habitacionais.<sup>90</sup> Foi no governo Fleury em 1991, que se iniciou o marco do compromisso político da CDHU com o Movimento por Moradia – UMM, que veio a se concretizar como programa habitacional no início do governo Covas (1995-2001) através do Programa Paulista de Mutirão.

Mais tarde, as experiências adquiridas tanto pela PMSP quanto pela CDHU no processo de Mutirões, passou a ter o auxílio da Caixa Econômica Federal, que promoveu e financiou empreendimentos de Mutirão em Diadema<sup>91</sup> e São Bernardo do Campo. A tabela abaixo mostra a produção de Mutirões fomentados pela CDHU e a porcentagem da provisão em comparação com o total da produção da Companhia.

Programa	Mod.	Até 1994	1995 a 2002	2003 a 2006	2007	Total
MUTIRÃO	EG		1024		0	1024
MUTIRÃO	MT		20100		0	20100
Mutirão Associativo	MT		330	9447	160	9937
% do Programa de Mutirões sobre o total produzido pela CDHU.			13%	11%	3%	
Total de habitações CDHU		164.337	165.608	79.076	4.629	413.650

Tabela 4 –Mutirões da CDHU e o total de outros tipos de provisão habitacional.

Fonte: <http://www.habitacao.sp.gov.br/aplicacoes/internauta/perfil/producao/programaHabitacional.asp>

<sup>89</sup> ICMS- Imposto de Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços.

<sup>90</sup> Royer, Luciana de Oliveira: “Política Habitacional no Estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbana do Estado de São Paulo. CDHU. Tese de Mestrado/FAUUSP. São Paulo, 2002. pg. 73

<sup>91</sup> O projeto do Conjunto Habitacional Cazuza, Mutirão Verticalizado, financiado pela Caixa Econômica Federal em parceria com a Prefeitura de Diadema.

*“O Programa Mutirão com a UMM foi implantado na CDHU no mesmo momento em que a PMSP desenvolvia programas conceitualmente similares, e tal influência se fez presente incorporando vícios e virtudes desta experiência.” (Royer)<sup>92</sup>*



Figura 50 – Conjunto Habitacional Programa PAR, Diadema.

Fonte: *site* da Internet.<sup>93</sup>

<sup>92</sup> Idem, pag. 104.

<sup>93</sup> [www.diadema.sp.gov.br/csp/diadema/acoes](http://www.diadema.sp.gov.br/csp/diadema/acoes)

Programa : Mutirão com Associações Comunitárias.

*O programa tinha como objetivo a "construção de conjuntos habitacionais em mutirão da RMSP, com repasse de recursos diretamente às associações comunitárias cadastradas na CDHU, que fazem a autogestão do empreendimento". Eram financiados: edificação das obras, mão-de-obra especializada e projetos. As associações responsabilizavam-se "pela administração das obras, sendo obrigadas a contratar assessorias técnicas responsáveis. A tipologia adotada pela maioria das associações comunitárias na RMSP é a dos edifícios de quatro a cinco pavimentos, com área útil máxima de 54 m<sup>2</sup> e valor médio de 1.260 UPFs para construção."*<sup>94</sup>

Os projetos de mutirões da CDHU, anteriormente, poderiam ser tanto de Assessorias Técnicas contratadas por mutirões quanto por tipologias próprias da Companhia. Atualmente, no entanto, os contratos estão sendo efetivados com a "escolha" por parte das associações contempladas, segundo a tipologia da CDHU que "melhor" lhes convêm. Com isso, a CDHU se responsabiliza pela estruturas pré-fabricadas - os chamados "paliteiros" - e os mutirantes atuam na construção de vedações e instalações.

O Conjunto Habitacional Sanko, em Diadema, foi o último contrato do Programa Paulista de Mutirão em que se permitiu a contratação de projetos próprios da Associação de Moradia, projetos elaborados por Assessoria Técnica. Possui 50 m<sup>2</sup> de área útil.

A produção habitacional assistido por Mutirão tem sido apoiada pelo Governo Estadual. Apesar dos vários esforços na produção de moradias de interesse social, seja nas diversas formas de provisão e nas inúmeras políticas habitacionais implantadas, a quantidade absoluta de habitações produzidas tem como desafio o enfrentamento do *deficit* habitacional existente.

## MAPA CDHU

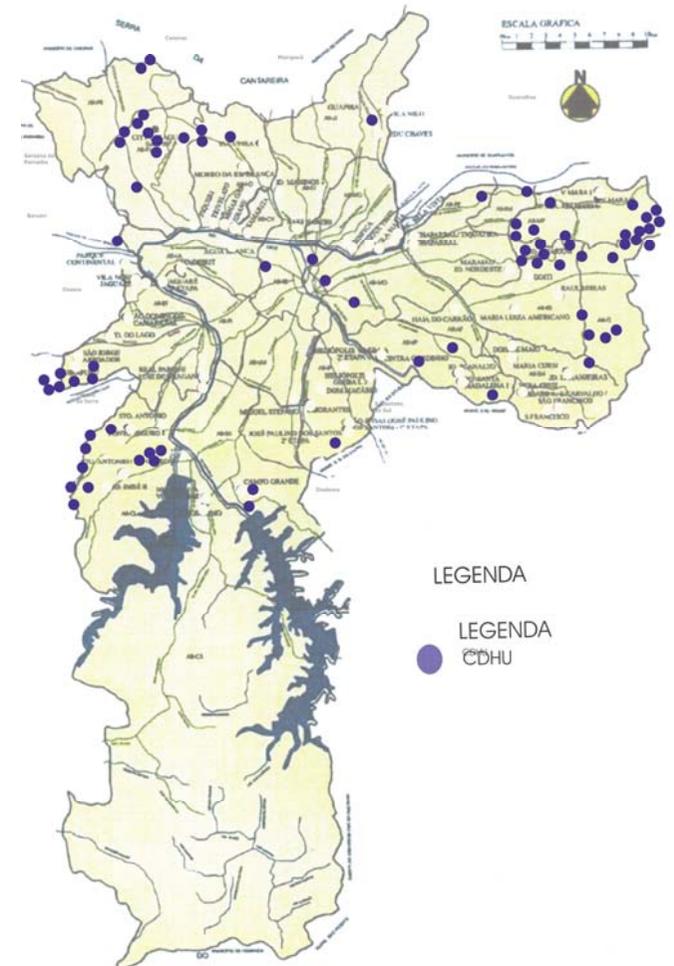


Figura 51 – Mapa: produção da CDHU

<sup>94</sup> Royer, Luciana de Oliveira: "Política Habitacional no Estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. CDHU. Tese de Mestrado/FAUUSP. São Paulo, 2002. pg. 142

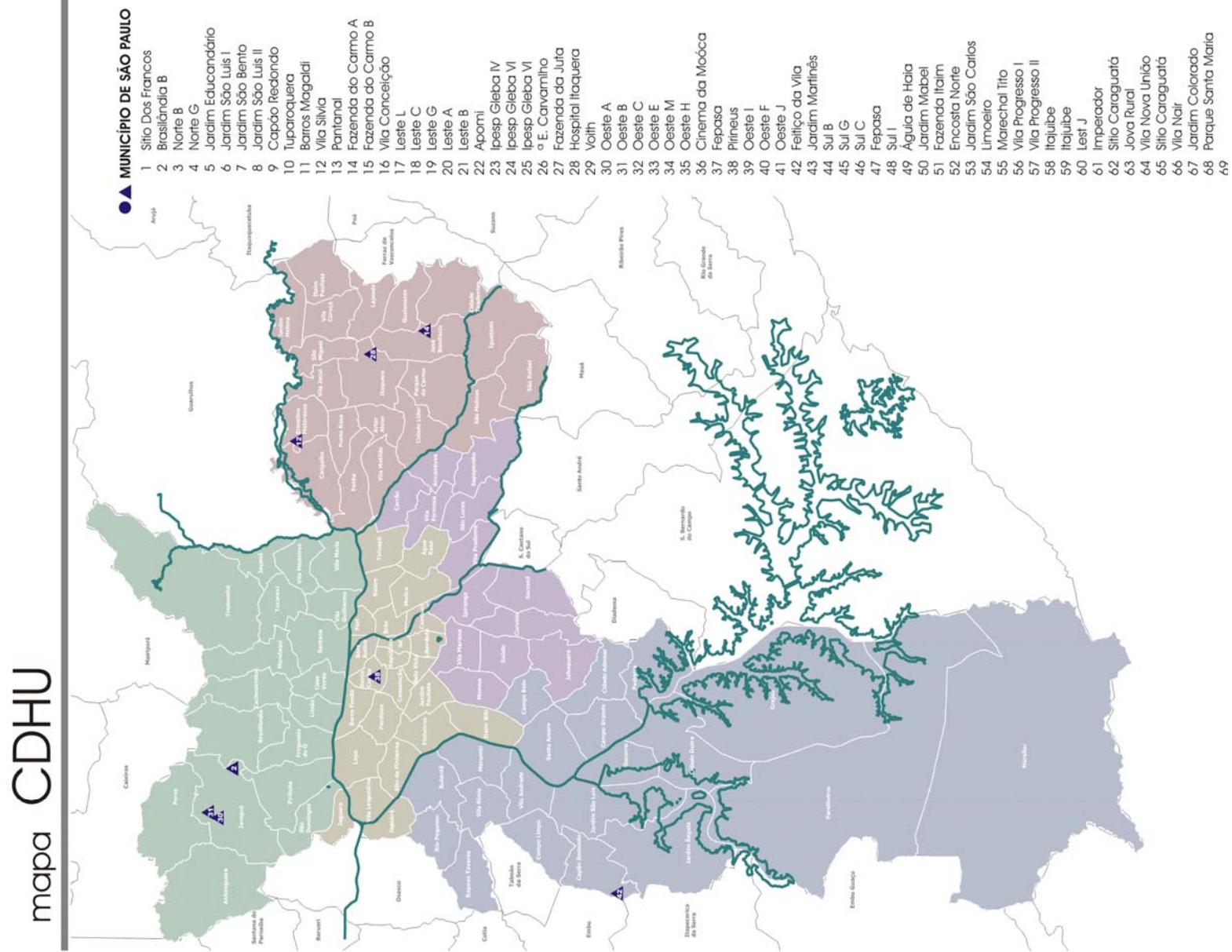


Figura 52 – Mapa de localização dos mutirões verticalizados da CDHU  
Fonte: Site da CDHU – [www.cdhu.gov.br](http://www.cdhu.gov.br)

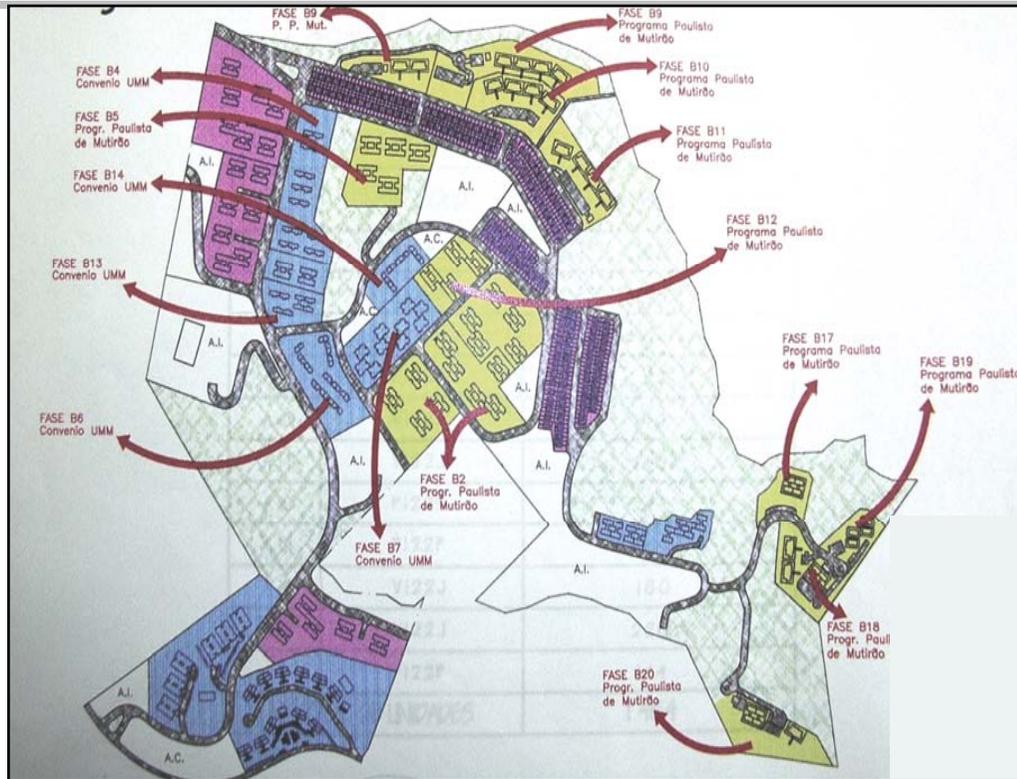


Figura 53 – Conjunto Habitacional da CDHU em Brasilândia,<sup>95</sup>  
O Conjunto em amarelo refere-se aos produzidos por Mutirões.

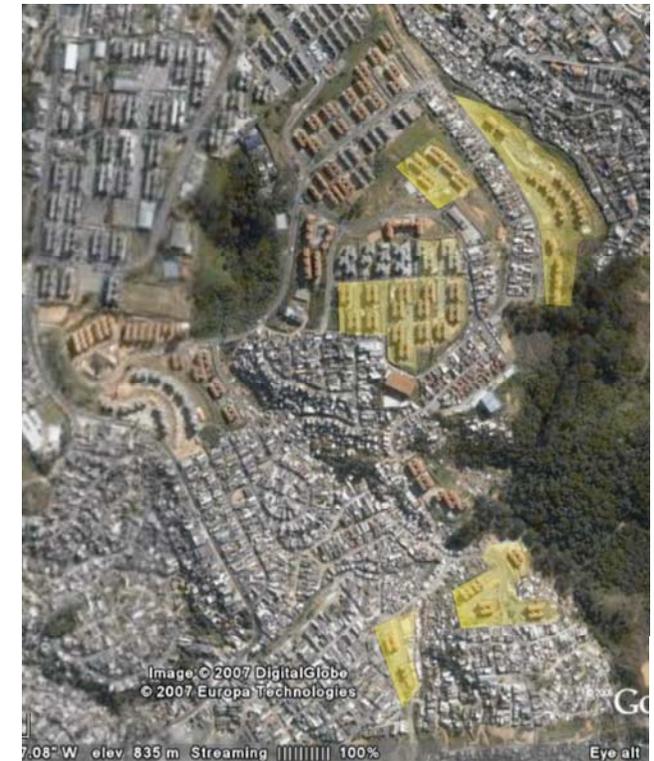


Figura 54 – Foto da implantação do conjunto Brasilândia

No mapa, mostramos glebas da CDHU onde existem empreendimentos providos por mutirões. No caso, numa mesma gleba podem existir vários tipos de provisões. Na figura acima, vemos um exemplo dos conjuntos habitacionais no bairro da Brasilândia e podemos verificar que, num mesmo sítio da CDHU, encontraremos prédios produzidos tanto por provisão de empreiteira global como de mutirões autogestionários.

<sup>95</sup> CDHU, Programa Habitacional Regime Mutirão, Programa Paulista de Mutirão e Programa Convênio UMM. Acervo de documentos da CDHU.

### 3.2 CONCEITOS REFERENTES ÀS PROVISÕES HABITACIONAIS ASSISTIDAS POR MUTIRÃO.

O processo de provisão da habitação denominado no Brasil de “Mutirão” caracteriza-se, principalmente, pela participação efetiva, como a mão-de-obra, dos mutuários na construção. Esta participação não se restringe a sua unidade habitacional isolada. Todos constroem todas as unidades que são sorteadas ou escolhidas, dependendo da pontuação adquirida no fim do processo.

Esta participação busca, prioritariamente, a diminuição dos custos. Estes baixos custos possibilitariam às camadas de renda mais baixa da população – que normalmente são impedidas de terem acesso aos programas habitacionais tradicionais, devido ao seu diminuto poder de compra - a chance de adquirir sua moradia através de um modo de provisão formal.

A palavra “Mutirão” no país tem origem numa prática antiga que consiste na reunião voluntária de pessoas para ajudar a realizar uma determinada tarefa - colheita ou construção de casas - comum entre trabalhadores rurais.

#### **Tipos de Mutirão.**

Os mutirões podem ser classificados de acordo com, pelo menos, duas formas: com base na gestão do processo utilizado e na tipologia habitacional.

#### **Classificação com base na gestão.**

Quanto ao tipo de gerenciamento, os mutirões podem ser realizados de três diferentes formas: por Gestão Institucional ou Administração Direta, por Co-gestão e por Autogestão.<sup>96</sup>

Gestão Institucional: Ocorre quando o agente público gere o empreendimento, atuando na elaboração de projetos, organização da população, provisão de suporte técnico e administração de toda a parte financeira do empreendimento. Neste caso, a população participa somente com a mão-de-obra.

Co-gestão: Ocorre quando o órgão público financia e administra juntamente com as famílias participantes do programa habitacional no processo de mutirão.

Autogestão: Entende-se por autogestão da moradia, um processo de gestão do empreendimento habitacional onde os futuros moradores, organizados em associações ou cooperativas, administram a construção das unidades habitacionais em todos os seus aspectos, a partir de regras e diretrizes estabelecidas pelo poder público, quando este participa financiando o empreendimento.

<sup>96</sup> Abiko, Alex Kenya; Coelho, Leandro de Oliveira. *Mutirão Habitacional: procedimentos de gestão*. Habitare, Porto Alegre, 2006.

### **Classificação com base na tipologia habitacional.**

Quanto à tipologia habitacional, os mutirões podem ser classificados como vertical ou horizontal.

Mutirão horizontal: Caracteriza-se por habitações, na maioria das vezes, unifamiliares de um ou dois pavimentos - e existem também tipologias denominadas de casas sobrepostas, ou seja, uma unidade familiar sobre a outra. Neste processo de mutirão, dependendo da proposta do projeto, a habitação é evolutiva, isto é, pode ser ampliada.

Mutirão Vertical: Caracteriza-se por edifícios multifamiliares, onde o aproveitamento máximo é um objetivo central. Busca-se atender ao maior número possível de famílias e tirar o máximo proveito da infra-estrutura existente no local onde será implantado o conjunto.

### **Características gerais das tipologias de mutirões verticalizados**

Os dados abaixo se referem a custos comparativos obtidos no mutirão financiado pelo HABI, no governo da Prefeita Luiza Erundina. A tabela mostra o custo do m<sup>2</sup> construído das unidades habitacionais, porém cabe ressaltar que nestes dados não temos o custo do terreno e o custo da infra-estrutura, que variam de acordo com as condições morfológicas do sítio.

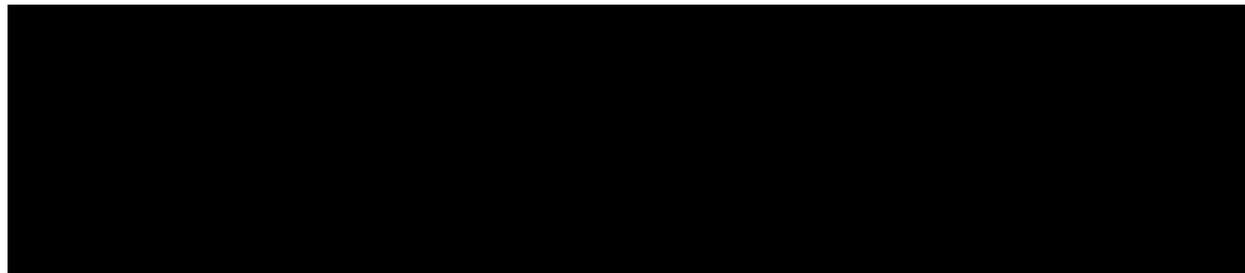


Tabela 5 – Tabela de Mutirões Verticalizados – HABI - custos por unidade habitacional.

Fonte: Fase (Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional), IAF (Inter American Foundation) – Mutirões Autogestionários. Levantamento das obras de 1989 a 1995 - São Paulo, SP, 1995.

Os custos incidentes para o mutirão são inferiores em média 30%, dos quais entre 10% a 20% são devido ao uso da mão-de-obra mutirante e 10% do custo do material.

Atualmente tem se questionado essa vantagem existente, se comparada com o tempo de obra e o desgaste dos futuros moradores no processo, principalmente se tratando dos mutirões verticalizados, onde a maior parte da porcentagem de mão-de-obra destinada ao mutirante, na realidade, muitas vezes são substituídas por horas pagas a um contratado, mediante as faltas pagas para a Associação.

Tendo apresentado os dados relativos a custos, analisemos os diversos aspectos qualitativos envolvidos. Para isso, dividiremos a discussão entre as vantagens e desvantagens do Mutirão Vertical:

**Vantagens.** Os teóricos e a observação empírica indicam quatro vantagens do Mutirão Vertical, e que discutiremos mais adiante, são elas: atendimento de um maior número de famílias por metro quadrado, menor custo de infra-estrutura por família, melhor aproveitamento da oferta diminuta de terra urbana, maior possibilidade de inserção na malha urbana (centros).

1 - Atendimento de um maior número de famílias por metro quadrado. A principal vantagem da verticalização, seja em terrenos centrais ou periféricos, é a possibilidade de adensamento, ou seja, de colocar um número maior de pessoas no mesmo espaço territorial. Considerando o atual *deficit* habitacional, principalmente nas grandes cidades, é a solução optada frente ao custo da terra e da infra-estrutura. A questão é o adensamento com qualidade espacial.

2 - Menor custo de infra-estrutura por família: O custo da infra-estrutura por unidade habitacional - ou famílias - em assentamentos cuja densidade é baixa tende a ser muito alto. A verticalização aumenta a densidade e diminui estes custos percentuais.

3 - Melhor aproveitamento da oferta diminuta de terra urbana. Já é quase um consenso que o problema de provisão de habitação para as camadas de renda mais baixa da população não reside no acesso à unidade e sim no acesso a terra urbana. A unidade pode ser construída de forma evolutiva, ou através de sistemas de mutirão como este que ora estudamos, minimizando o problema, mas os preços da terra urbana, infra-estruturada, são determinados por um intrincado jogo de forças políticas e de mercado que são difíceis de contornar. A adoção de altas densidades- verticalização- resulta num maior aproveitamento desta terra cara.

4- Maior possibilidade de inserção na malha urbana (centros). Os altos preços da terra urbana com infra-estrutura, central, inviabilizam a compra de grandes glebas inseridas no tecido urbano. Isto faz com que empreendimentos habitacionais para baixa renda se localizem nas periferias, onde na maioria das vezes a infra-estrutura e os serviços urbanos não são ainda oferecidos. A opção por altas densidades ou verticalização significa a opção por glebas menores, ou seja, com preços absolutos mais baixos. Viabiliza-se assim, com mais facilidade, a compra de terra urbana infra-estruturada central quando se opta pela verticalização.

**Desvantagem.** No outro extremo utilizando a mesma metodologia, encontramos quatro desvantagens precípuas, são elas: impossibilidade de evolução da unidade, necessidade de preparar a população para a vida conjunta numa única edificação - organização de condomínios -, a “estrutura”- concreto, alvenaria armada etc. - da edificação requer maior conhecimento técnico e controle para execução, diminuindo a participação dos mutuários no processo construtivo e, por fim, a dificuldade no desenvolvimento de atividades ligadas a economia informal.

1 - Impossibilidade de evolução da unidade. Esta é uma dificuldade bastante conhecida dos técnicos que trabalham com habitação para baixa renda. A “práxis” é que seja a unidade habitacional projetada e construída para aumentar ou não, isto acontecerá, devido a razões óbvias. Refere-se ao fato de que essa população, mesmo as camadas de renda mais baixa, tem poder de compra de materiais de construção. Sendo assim, estes insumos são adquiridos ao longo dos anos e os espaços necessários, não providos pelo projeto oficial, são criados. Esta adição não é possível em unidades reunidas verticalmente em edifícios. Isto é devido principalmente a problemas estruturais de difícil resolução com custos baixos e utilizando mão-de-obra mutuaría. É tamanha a pressão por estas adições de espaço, que acabam muitas vezes criando uma sobreposição de atividades dentro dos espaços dos apartamentos.

2- Necessidade de preparar a população para a vida conjunta numa única edificação - organização de condomínios. As experiências de “Verticalização de Favelas” demonstraram uma enorme dificuldade de adaptação dos moradores de assentamentos de baixa renda aos edifícios de apartamentos. Amplamente estudados, chegou-se a diversas razões. Uma delas era a falta de tradição desta população em se organizar para resolver conjuntamente problemas da moradia. Por exemplo, as ações nas favelas como limpeza de áreas externas, pequenos reparos etc. eram praticadas isoladamente e reunirem-se para equacionar estas pequenas questões era uma dificuldade. Situações como esta, em alguns casos, tornaram os edifícios mais insalubres que as favelas de onde vieram. Passados alguns anos, a prática em se organizar é hoje mais difundida, graças, entre outros fatores, à maior educação e ação de igrejas e partidos políticos de esquerda. Contudo, esta dificuldade entre os condôminos ainda persiste.

3- A “estrutura” - concreto, alvenaria armada, entre outros. A estrutura da edificação requer maior conhecimento técnico e controle para execução, diminuindo a participação dos mutuários no processo construtivo. A adoção de construções verticalizadas em projetos habitacionais onde se utiliza o sistema de Mutirão introduziu, na verdade, uma nova forma do processo: a construção utilizando parcialmente a mão-de-obra do mutuário. Isto se deve ao fato de que construções verticalizadas requerem estrutura - na maioria das vezes de concreto - que se não forem executadas devidamente podem levar ao colapso. Construção apropriada significa mão-de-obra especializada e acompanhamento técnico intensivo. A forma encontrada para equacionar o problema foi a contratação de empreiteiras para a execução da estrutura, deixando os fechamentos - ou vedações - a cargo dos mutirantes. Limita-se, assim, a possibilidade de participação na construção e a conseqüente diminuição de preço esperada.

4 - Dificuldade no desenvolvimento de atividades ligadas a economia informal. Apesar dos apartamentos projetados por assessorias técnicas terem uma área útil maior do que os oferecidos pelos órgãos públicos, os condomínios impossibilitam o desenvolvimento de atividades informais. Já nas casas unifamiliares de periferia é comum, por exemplo, as garagens ou cômodos de frente da casa se transformarem em pequenos comércios, contribuindo na renda familiar.

Os projetos de Mutirões Verticalizados produzidos por assessorias técnicas contratadas pelos movimentos de moradia, têm sofrido alterações para minimizar algumas das desvantagens e mesmo atender as alterações de legislação, o exemplo da acessibilidade universal. No capítulo 2, tratamos das ideologias e da formação conceitual de muitos dos projetos existentes, tanto oferecidos pelo poder público como os dos projetos “participativos” produzidos por assessorias técnicas. Sobre o motivo de uns dos aspectos da escolha de fazer os estudos a respeito dos projetos “participativos” principalmente os produzidos pelas Assessorias Técnicas, seria no diferencial de m<sup>2</sup> dos apartamentos.

O primeiro aspecto está no tamanho dos apartamentos que, na maioria dos casos, tem uma área útil maior dos que são oferecidos e produzidos pelas instituições públicas. Áreas comparativas entre projetos da CDHU e projetos elaborados pelas Assessorias Técnicas em m2 de área construída, ver Tabela 06.

MUTIRÃO					
CDHU	Área constr.	útil m2	dorm.	apto/ and	nº and.
* COPROMO - OSASCO	66,95	56,13	2	2	4
JUTA TIPOLOGIAS A,B,C.	65,26	56,05	2	2	4
BRASILÂNDIA B7	56,67	51,72	3	4	4
SÃO LUIZ-Campo Limpo	55,73	49,13	2	2	5
JARAGUÁ - Voith A2	55,63	46,96	2	2	4

Tabela 6 – Tabela de área útil dos aptos produzidos por Assessorias técnicas.  
Fonte: FASE- Mutirões Autogestionários .Levantamento de Obras (1989 a 1995), ed. Forja gráfica, São Paulo.

Na tabela 7, observamos os projetos de prédios construídos pela assessoria técnica e os oferecidos, no caso, pela CDHU. A comparação de tamanhos da área construída para o mesmo número de dormitórios é bem significativa em termos espaciais.

Conj. Habitacional Brasilândia – Zona Oeste End. Av. Eliseu teixeira leite n ° 7000 – parada de taipas				ÁREA CONST.
EMPRED.	ASS. TEC.	TIPOLOGIA	U.H	M2
B 4	USINA	APT. P.A.	160	66,95
B 5	USINA	APT. P.A.	512	65,26
B 7	CAAP	APT. P.A.	96	63,64
B 12 - JUTA	AP/ VANIA	VI22 J	160	42,54
B 13 - JUTA	AP/ VANIA	VI22 J	200	42,54
B 14 - JUTA	LOMACE	VI22 J	200	42,54
B 15- JUTA	LOMACE	VI22 J	120	42,54
B 16- JUTA	MAERCIO	VI22 J	120	42,54
B 17- JUTA	VANIA	VI22 J	120	42,54

Tabela 7 - Tabela de mutirão verticalizado da região de Brasilândia.  
Fonte: Fase (Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional), maio de 1997.

#### 4 METODOLOGIA DE APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS E A CARACTERIZAÇÃO DOS CASOS ESTUDADOS

Este capítulo será desenvolvido em duas etapas, a primeira na explicação da metodologia de APO – Avaliação Pós-Ocupação - utilizada e também sobre as aplicações dos questionários nos conjuntos habitacionais; a segunda parte trata da caracterização dos estudos de casos, onde será apresentado o histórico do empreendimento, a análise dos dados obtidos nas pesquisas do perfil da população, e a análise dos gráficos de cada conjunto, onde mais tarde serão comparados com outros conjuntos de Mutirão de outras áreas.

Os estudos de casos dos conjuntos de Mutirões Verticalizados foram escolhidos por se tratarem de conjuntos que têm aspectos diferenciados de projeto e localizações no espaço urbano, e aspectos em comum por se tratarem de projetos concebidos através de uma “participação” dos moradores advindos dos Movimentos de Moradia, seja com o auxílio de técnicos dos órgãos públicos ou de Assessorias Técnicas, que, por participarem de todas as etapas da obra, podem hoje avaliar esses conjuntos.

Os objetos de estudos selecionados, cada qual com a sua peculiaridade, foram escolhidos ou por se destacarem pela sua importância histórica no Movimento, ou pela questão de inovações técnicas, a influência da sua localização e seu entorno, e pelas formas de gerenciamento seja pela autogestão, co-gestão e gestão pública.

O conjunto habitacional Cazuzza (Município de Diadema), considerado o primeiro mutirão verticalizado produzido na Região Metropolitana de São Paulo; o Conjunto União da Juta (Bairro São Mateus - MSP), inovador na utilização da escada metálica e também um dos mais antigos Mutirões Verticalizados produzidos na cidade de São Paulo; o Conjunto Recanto da Felicidade (Bairro do Jd. Educandário) por sua complexidade estrutural de concreto armado e por seu projeto proporcionar uma “certa” flexibilização dos espaços internos do apartamento;

mapa localização dos estudo de casos

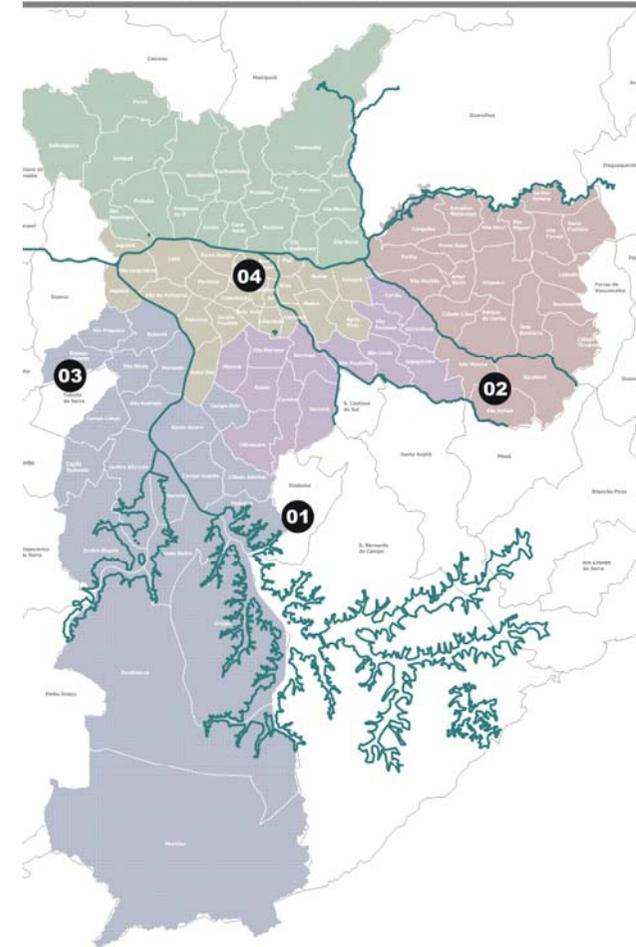


Figura 55 – Mapa da localização dos estudos de casos

- 01- Conjunto habitacional Cazuzza
- 02- Conjunto habitacional União da Juta
- 03- Conjunto habitacional Recanto da Felicidade
- 04- Edifício Pirineus

o Edifício Pirineus (Município de São Paulo), situado na região central da cidade, construído dentro de um programa de habitação para cortiços, o PAC-CDHU, proveniente da luta do Movimento de Moradia de Cortiços.

#### 4.1 METODOLOGIA DOS QUESTIONÁRIOS

O método utilizado na pesquisa foi baseado nos métodos e técnicas de APO (Avaliação de Pós-Ocupação), avaliando o nível de satisfação do morador e as áreas do objeto de estudo e de seu entorno.

Propõe-se uma análise comparativa de alguns aspectos sobre cada objeto de estudo - e também os resultados obtidos - comparando-os com os de conjuntos das diversas localidades da Região Metropolitana de São Paulo.

A aplicação dos questionários foi elaborada com o intuito de buscar informações referentes a algumas questões a respeito dos moradores de Mutirões, verificando as seguintes suposições:

- A afirmação da estabilidade dos moradores nos apartamentos por conta de suas participações no processo de Mutirão;
- O convívio condominial formado por uma conscientização de grupo, cujo “berço” de sua formação foi sob uma organização comunitária e de ajuda mútua, pressupõe-se um melhor convívio entre os mutirantes na sua pós-ocupação;
- Sobre a sua intencionalidade de mudança; quais os fatores que pesam na decisão de deixar uma habitação cuja execução leva anos de lutas políticas e convivência no processo da construção dos edifícios.

A pesquisa Quantitativa – Questionário - foi aplicada inicialmente através de um

#### Plano de Avaliação:

- Seleção do objeto e dos conjuntos a serem estudados: Local Região Metropolitana de São Paulo, Objeto conjuntos habitacionais verticalizados: Cazusa, União da Juta, Recanto da Felicidade e Pirineus.
- Coleta e análise preliminar: fontes secundárias, entrevistas com líderes comunitários e junto às Assessorias Técnicas.
- Visita de reconhecimento: visita aos conjuntos.
- Definição das amostras: o número da amostragem foi o recomendado pelos estudos de APO - confiabilidade de 95,5% adotando uma margem de erro de 10%.
  - Conj. Cazusa – 96 apartamentos; pré-teste aplicado a 11 apartamentos, 11,5% de amostra; aplicados como amostra definitiva 60 questionários respondido por um morador.
  - Conj. União da Juta – 160 apartamentos; 80 questionários definitivos aplicados a um morador.
  - Conj. Recanto da Felicidade – 40 apartamentos; 33 questionários definitivos aplicados a um morador.
  - Edifício Pirineus – 28 apartamentos; 23 questionários definitivos aplicados a um morador.
- Análise integrada dos resultados dos vários conjuntos.

**questionário de pré-teste**<sup>97</sup>, visando obter uma amostra da dimensão da satisfação dos usuários e buscando obter alguns dados que possam nortear o questionário definitivo, identificar características referentes ao perfil dos moradores e a sua permanência nas habitações desses conjuntos. Trata-se de um exercício para avaliação da viabilidade e aplicabilidade do questionário nos conjuntos habitacionais para nortear o questionário definitivo.

O objetivo principal desse questionário consiste em verificar até que ponto a participação dos moradores envolvidos nos processos de Mutirões, nas elaborações<sup>98</sup> dos projetos e na produção da moradia, tem influenciado na sua satisfação sobre o **ambiente construído**<sup>99</sup> e o processo condominial. Esses fatores têm sido determinantes na permanência desses usuários nas suas moradias?

Segundo Ornstein<sup>100</sup> (1992) “O ambiente construído apresenta um ciclo vital que pode ser dividido em duas etapas, a saber, a Fase de produção (de curta duração) – na qual estão incluídas as etapas relativas ao planejamento, projeto e construção do edifício, etapas estas já consagradas e bastante conhecidas no âmbito da arquitetura e urbanismo e da engenharia civil; a segunda etapa é a Fase de uso (de longa

Suposições sobre a qualidade do Projeto de Mutirão:

- Supõe-se que exista a prática de arquitetura participativa, onde os mutirantes garantam a sua participação em todas as fases do projeto, da implantação até soluções funcionais e estéticas;
- Supõe-se que exista uma maior satisfação dos moradores por conta da avaliação prévia e participativa, mesmo algumas vezes indo contra as propostas de soluções por parte da assessoria técnica;
- A qualidade do projeto está associada à habilidade da assessoria técnica em traduzir as propostas de projeto e de soluções tecnicamente viáveis para um grupo de pessoas de limitados recursos, do ponto de vista de qualificação profissional, recursos mecânicos e da tipologia de construção (vertical ou horizontal);
- A cultura habitacional, tanto no âmbito de aceitação coletiva quanto no conhecimento do universo das técnicas construtivas adotadas, adequada aos futuros moradores, é um fator que deve ser levado em consideração para a produção de um bom projeto.

<sup>97</sup> **Questionário inicial** - Trata se de um “pré-questionário”. O primeiro contato com os usuários. Foi aplicado 15 questionários num conjunto de 96 unidades habitacionais, cerca de 15%, e depois foi definido um questionário definitivo, tomando como base a metodologia de Pós- ocupação, buscando nas bibliografias, exemplos de questionários já aplicados a outros conjuntos, ressaltando que o aspecto central de análise será em função do nível de satisfação da percepção do usuário. Os problemas de aspectos técnicos e físico das edificações e da manutenção condominial não serão objetos de análise, sendo citados como fonte de insatisfação e não como análise estrutural.

<sup>98</sup> **Caráter participativo** : A participação dos futuros moradores e as suas reais influências sobre os projetos tem sido alvo de críticas por vários autores..

<sup>99</sup> “**Ambiente construído** é aqui definido no sentido mais amplo, podendo se referir a micro e macro ambientes, tais como edifício, espaço público coberto ou descoberto, a infra- estrutura urbana, a cidade ou, ainda a região”p.15 (Ornstein 1992)

<sup>100</sup> Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo (colaborador). Avaliação pós-ocupação (APO) do ambiente construído \_São Paulo: Estúdio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992.

duração)– quando o ambiente construído passa a ter um papel social pleno, cuja eficiência é medida pela satisfação dos usuários.”

Pretende-se discorrer sobre essas duas fases, mas o principal enfoque será na satisfação referente à “*Fase de Uso*”, quanto na aplicação do questionário.

**Fase de Produção** - Academicamente tem se produzido e publicado muitos estudos sobre os processos de produção por Mutirões e suas inter-relações sobre os aspectos políticos, sociais e econômicos.

Foi sob a luz dos ideários da Arquitetura Moderna que muitos conjuntos habitacionais verticalizados foram concebidos no Brasil, principalmente a partir das décadas de 40 e 50, e continuam se refletindo até hoje nos projetos dos Mutirões Verticalizados.

Essa pesquisa vem de encontro à necessidade de avaliar e mapear o uso e a satisfação da população mutirante, e como ela vem se adaptando a esses espaços de contextos e ideologias modernas.

Segundo Ornstein, estudos em nível nacional têm sido escassos nesse sentido:

“De fato, o que muitas vezes ocorre, desde a eclosão da arquitetura moderna internacional, é a reprodução, em casos diversos, de modelos importados ou fundamentados em más interpretações arquitetônicas decorrente de experiências nem sempre afetas à nossa realidade. O impacto desses modelos ou dessas experiências no usuário é ainda muito pouco conhecido no que *concerne aos aspectos construtivos, funcionais, estéticos, econômicos e comportamentais.*”<sup>101</sup>

O mutirão vertical caracteriza-se por edifícios multifamiliares, onde o aproveitamento máximo é o objetivo central. Busca-se atender ao maior número possível de famílias e tirar o

**O questionário foi elaborado objetivando abordar os seguintes pontos gerais:**

- Dados gerais dos moradores residentes nos apartamentos: número de membros, tempo de moradia, idade, escolaridade;
- Dados financeiros: formação profissional dos responsáveis pela renda familiar, atividade na qual atuam, condições de emprego e tipo das mesmas (registrado, autônomo, etc.), renda familiar, nível de endividamento;
- Histórico de moradia: condição de moradia anterior (aluguel, cessão, parentes, outros), tipo de residência (casa, apartamento etc.);
- Nível de satisfação na moradia atual: nível de endividamento, espaços do apartamento, do condomínio, bairro, transporte, acessibilidade aos serviços públicos;
- Participação no movimento e a relação pessoal no condomínio;
- Pretensão de mudar futuramente e qual o principal motivo para sair ou para ficar.

<sup>101</sup> Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo (colaborador). Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído - São Paulo: Estúdio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992. p.11

máximo proveito da infra-estrutura existente no local onde será implantado o conjunto, tem se elencado muitas vantagens sobre os projetos elaborados para os mutirantes, principalmente os produzidos por Assessorias Técnicas.

**Fase de uso** (de longa duração) - Segundo Ornstein e Romero, os procedimentos metodológicos de Avaliação Pós-Ocupação devem abranger os seguintes aspectos:

“**Sócio-econômico:** origem, tempo de moradia, tamanho e composição familiar, níveis de renda, consumo de energia individual e coletivo, faixa etária, nível de escolaridade, atendimento à demanda de escolas e hospitais, sociedade, situação do conjunto habitacional em relação ao bairro, entre outros;

**Infra-estrutura, superestrutura urbana e áreas livres em geral:** disponibilidade de comércio e serviços; distância dos edifícios/habitações ao transporte coletivo; estacionamento de veículos em áreas públicas; rede de iluminação pública; distribuição físico-espacial dos pontos de ônibus e dos equipamentos de saúde, educação, dos espaços de recreação, lazer e comunitários; distribuição estimada do comércio e dos serviços formais e informais; de áreas públicas, comunitárias e calçadas; distribuição físico-espacial de telefones públicos e caixas de correio; segurança contra crimes nas áreas públicas do conjunto; segurança contra incêndio no conjunto (acessibilidade, combate); entre outros;

**A avaliação de satisfação dos usuários:** abrange uma mostra de edifícios e de suas unidades habitacionais, do edifício escolar mais próximo e das áreas livres - praças ou similares. Inclui, no caso das edificações/unidades habitacionais, os seguintes aspectos: aspecto visual; densidade ocupacional do edifício *versus* conforto psicológico individual e grupal (privacidade/ territorialidade); possibilidade de intervenção no apartamento *versus* adaptação ao uso, identificação dos moradores com o edifício e suas áreas comuns

**Enfoque da entrevista em relação ao ponto de vista do usuário:**

- **Condição de moradia anterior:** se o histórico de moradia pode influenciar na opinião do morador sobre o espaço e sobre o convívio em condomínio, ou no desejo de voltar a sua situação anterior e se essa era melhor que a atual, mas com a diferença de gerir capital, com a venda do apartamento e ter uma habitação unifamiliar própria.

- **Sobre a moradia atual:** o nível de satisfação em relação a:

- projeto do apartamento e seus espaços;
- condomínio, seja do ponto de vista espacial ou de relacionamentos e participação;
- bairro, vizinhança, serviços, acessibilidade, escolas, hospitais, etc.
- acessibilidade: transporte de ônibus, distância do local de trabalho, veículos particulares.

- **Questão da participação:** relatos dos usuários nas contribuições positivas e negativas que foram significativas, no ponto de vista do morador, em relação a participação do movimento de moradia. São questões abertas à livre expressão dos moradores.

- **A saúde:** identificar o acesso dessa população à saúde preventiva e de problemas crônicos de doenças, em que o projeto possa interferir diretamente, o índice de idosos e a sua relação com um prédio sem elevador.

- **Expectativas futuras:** visa identificar uma intencionalidade, mesmo que remota, do morador na pretensão de se mudar e quais os principais motivos e as dificuldades que o levaria a tomar essa decisão.

(manutenção/tratamento paisagístico); espaços e equipamentos qualificados e informais para a convivência social; recreação e lazer para crianças, jovens, adultos e idosos, condições de estacionamento em áreas comuns dos edifícios; segurança contra crimes nas áreas comuns dos edifícios; nível organizacional dos moradores para intervir ou implementar programas coletivos de manutenção; e outros.

**Avaliação funcional:** abrange uma mostra dos edifícios e de suas unidades habitacionais, de um edifício escolar mais próximo e das áreas livres (praças) incluem no caso das edificações/unidades habitacionais, os seguintes aspectos: integração do uso residencial com outros usos; tratamento paisagístico das áreas comuns do edifício; circulação vertical externa; número de pavimentos do edifício *versus* adequação à escala humana, flexibilidade /arranjo espacial do apartamento; facilidade de abertura de portas a 90° em função do espaço de utilização; área útil do apartamento/morador; área útil do dormitório, área útil da sala, área útil da cozinha; área útil de serviços; área útil do banheiro/lavatório, pé-direito; circulação/integração entre cômodos no apartamento; adequação ao uso equipamento/mobiliário, intensidade de sobreposição de tarefas; área útil e construída do apartamento, adequação em acessibilidade dos deficientes físicos aos apartamentos, entre outros.

**Avaliação econômico-funcional:** abrange uma análise de “custo *versus* benefícios” dos edifícios de unidades habitacionais e leva em consideração as principais sugestões ou melhorias implementadas pelos moradores, tais como: modificações no mobiliário, aumento da área construída, alterações das instalações hidráulicas e elétricas, mudança nos acabamentos, entre outras.” (Ornest, 1992, p. 25)

Ornest também cita os aspectos de **A variação dos sistemas construtivos** e **A avaliação energética e do conforto ambiental**, aspectos pertinentes à Avaliação de Pós-

Ocupação, mas que, neste caso, não será alvo de pesquisa do questionário, por se tratar de uma avaliação voltada aos aspectos de percepção do usuário.

Os questionários <sup>102</sup> pretendem mensurar essa satisfação, identificar os fatores relevantes de sua permanência ou o desejo de sair para um “lugar melhor”. Acredito que a essa satisfação está vinculada um dos motivos que levam a uma maior ou menor rotatividade dos moradores nos apartamentos.

Segundo Ornstein, *“Como deve ser um assentamento humano, o conjunto precisa oferecer para essa população condições ambientais de qualidade, com as quais ela possa cultivar e mesmo melhorar sua cultura urbana, ou seja, seus hábitos de viver em comunidade, exercendo seus direitos e respeitando os do próximo.”*<sup>103</sup>

As habitações de interesse social providas para a população de baixa renda, têm sido focalizadas como uma necessidade importante para os planejamentos das cidades. O homem, como um ser social, necessita exercer os seus direitos. Dentre os quais está o direito à habitação, um direito que não está incidido no cálculo do salário mínimo, ou nos índices de inflação dos aluguéis, que balizam o valor do salário.

Como já citamos, existem poucos estudos sobre o nível de satisfação dos moradores desses conjuntos habitacionais. Alguns fatores levam à falta de investimentos na aplicação de estudos Pós-Ocupação das habitações, tais como:

- A falta de investimentos e interesses governamentais para avaliar esses programas, suas eficácias e deficiências. Os parâmetros de decisão, diante da pressão dos movimentos sociais, estão ligados principalmente aos aspectos políticos, além do financeiro e de custo.

*“Além disso, observam Rodwin e Sanyal, apesar dos esforços contínuos que vêm sendo feitos em muitos países em prol de maior oferta habitacional, as condições das famílias mais pobres continuam em significativa desvantagem, principalmente a dos países em desenvolvimento. As políticas habitacionais de seus projetos estão longe de serem implementadas e mostram uma situação preocupante, em que ainda existe uma força de exclusão social considerável, em que muitas famílias estão longe de poder incorporar o avanço de desenvolvimento econômico, social e cultural de seu país.” (Ornstein)*<sup>104</sup>

<sup>102</sup> Em anexo o modelo de questionário definitivo aplicado.

<sup>103</sup> Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo (colaborador). Avaliação Pós-Ocupação(APO) do ambiente construído - São Paulo: Estúdio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992. pg.14

<sup>104</sup> Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo de Andrade - Avaliação Pós-Ocupação do ambiente. Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social, Porto Alegre 2003, Coleção HABITARE/FINEP, pg.14

- A descontinuidade da assistência às comunidades, tanto por parte das Assessorias Técnicas, quanto dos órgãos governamentais, nenhum tipo de acompanhamento para uma orientação à formação dos futuros moradores para que haja uma eficiente gestão condominial, levam a altos índices de descontentamento por parte dos moradores dos conjuntos.

- O gerenciamento e manutenção condominial dos edifícios estão vinculados, na maioria dos casos, diretamente à figura do síndico (antigos coordenadores do movimento), à existência de um estatuto condominial legitimado e legalmente institucionalizado, que passa a ser um objetivo de pós-ocupação dos moradores.

#### **A qualidade sobre os conjuntos de Mutirão Verticalizado.**

O termo “qualidade” é conceituado como os aspectos do produto ou serviço que satisfazem as necessidades do usuário, ou seja, está associado claramente (inclusive no caso dos produtos da construção civil) ao desempenho satisfatório dos ambientes e das relações do ambiente *versus* comportamento (Ornstein).<sup>105</sup> A qualidade das habitações está ligada diretamente a satisfação do usuário, buscar a “qualidade” implica em buscar o desempenho dos diversos aspectos do ambiente construído e de seu entorno, e os diversos níveis de satisfação.

*“O princípio de avaliação de desempenho está associado aos conceitos interdependentes de desempenho, idade-limite e necessidades dos usuários”. (Blanchère)<sup>106</sup>*

No questionário, para se obter os fatores que relevam a questão da “qualidade de vida”, foram selecionados alguns itens relevantes com parâmetros baseados em algumas pesquisas

Nº de moradores	2	3	4	5	6	7	8
Área útil (m <sup>2</sup> ) <sup>21</sup>	17,0	10,5	10,0	9,2	8,2	7,7	7,5
	19,5	16,6	13,7	13,4	12,3	12,0	11,4

Tabela 8 - Áreas úteis (m<sup>2</sup>/morador). Índices recomendados por diversas entidades e países europeus, de acordo com o tamanho da família. Fonte: Rosso, 1990.p.138 (tabela adaptada) in Ornstein (2003)<sup>107</sup>

<sup>105</sup> Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo(colaborador). Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído - São Paulo: Estúdio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992

<sup>106</sup> Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo(colaborador). Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído - São Paulo: Estúdio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992, pg.15 – citação da autora.

<sup>107</sup> Ornstein, Sheila; Romero Marcelo de Andrade - Avaliação pós ocupação do ambiente. Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social, Porto Alegre 2003, Coleção HABITARE/FINEP, pg. 55

de APO já realizadas em conjuntos habitacionais de interesse social. Foi solicitado ao morador que elencasse, em nível de importância para a sua qualidade de vida no conjunto, três itens em ordem de importância. Os aspectos apresentados estão em nove itens: 1- Construção dos edifícios e suas instalações (água, esgoto, eletricidade); 2- Transportes (facilidade ao trabalho); 3- Estacionamento (vagas suficientes); 4- Conforto ambiental (temperatura, iluminação, ventilação, nível de ruído); 5- Segurança (contra assalto, roubo); 6- Facilidade de acesso (comércio, serviços de saúde, escolas); 7-Tamanho do apartamento e disposição dos ambientes; 8- Qualidade das áreas externas comuns; 9- Relação com o condomínio (moradores, vizinhos).

Segundo Ornstein, no Brasil “ocorre a repetição de falhas e projetos futuros de edifícios semelhantes, devido à ignorância dos fatos ocorridos em ambientes já em uso”. Este círculo vicioso pode ser rompido à medida que se procure conhecer essas edificações, tanto do ponto de vista técnico quanto do usuário. Por isso, a sistematização de pesquisas pode vir a contribuir para a elaboração de futuros projetos, seja de Mutirão Verticalizado ou de conjuntos habitacionais verticalizados providos para a população de baixa renda.

Em países desenvolvidos, pesquisas a respeito desses aspectos têm ocorrido há muito mais tempo que no Brasil, assim formaram-se indicadores de vários autores e instituições sobre a área em relação aos moradores, aos cômodos e sobre o número de dormitórios, como podemos observar na tabela:

Área útil mínima recomendada por cômodo (m<sup>2</sup>)<sup>108</sup>

Fonte	1° dorm.	2° dorm.	3° dorm.	Sala	Coz.	Banh.	AS
CDHU (1)	13,18	13,18	-	13,18	8,44	2,81	1,63
CDHU (2)	8,12	6,94	6,94	16,73(9)	9,05(11)	2,88	1,96
Silva (3)	7,75	7,80	7,80	10,50	3,57	2,40	2,10
Boueri (4)	14,00	12,00	8,00	15,00	7,20	4,20	5,40
IPT (5)	9,00	8,00	8,00	12,00	10,00	2,50	1,50
Portugal (6)	10,50	9,00	9,00	10,00-16,00	6,00	3,50	3,50
Voordt (7)	13,34	10,56	7,92	25,52	6,84	5,71	-
Espanha, Instituto Nacional de Consumo (8)	12,00	7,00	7,00	12,00-18,00	6,00	-	-
Projeto Cingapura/ PMSP (12)	8,44	7,79	-	12,16	6,88	3,59	2,50
CDHU básico (13)	8,18	8,18	-	11,78	4,87	3,04	1,82

(1) CDHU COPROMO Piratininga; (2) CDHU Brasilândia B7; (3) Silva, 1982; (4) Boueri, 1989; (5) IPT, 1987; (6) República Portuguesa "Regulamento Geral das Edificações Urbanas" apud Coelho e Pedro (1998, p. 342); (7) Voordt, 1990; (8) Espanha, Instituto Nacional de Consumo apud Coelho e Pedro, 1998, p. 345, sala com local para refeições; (9) balcão incluso; (10) área estimada pela autora do texto; (11) inclusive espaço para refeições; (12), (13) Pivetta e Gentile, 1998

Tabela 9 – Tabela de útil recomendada por cômodo, segundo varias instituições.

<sup>108</sup> Ornstein, Sheila; Roméro Marcelo de Andrade - Avaliação pós ocupação do ambiente Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social, Porto Alegre 2003, Coleção HABITARE/FINEP, pg.59

## 4.2 ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL CAZUZA

### 4.2.1 Dados do Projeto e do Empreendimento.

O Conjunto Cazuzza, implantado no município de Diadema, está localizado na Rua Jadeildo P. Silva, esquina com a Rua Inco, no Bairro do Cazuzza, próximo a Rodovia Imigrantes. O conjunto, totalizado por seis edifícios (96 apartamentos) e 116 casas sobrepostas, trata-se de uma das primeiras experiências de Mutirão Verticalizado da Região da Grande São Paulo.

Em meados da década de 80, o Movimento de Moradores Sem Teto, recém-formado pelas bases populares dos Movimentos de Moradia, juntamente com a Prefeitura e as Assessorias populares e técnicos uruguaios, trouxeram uma proposta de provisão habitacional baseada na ajuda mútua, denominada mais tarde de Mutirão.

O conjunto habitacional Cazuzza, foi iniciado pela Prefeitura de Diadema, governada na época pelo PT (Partido dos Trabalhadores). As primeiras discussões, os debates referentes ao planejamento, elaboração de projetos, início das obras, as questões da área invadida, trâmites jurídicos e os órgãos financiadores envolvidos, fizeram parte do início do processo de Mutirão em Diadema, uma ação da população conjuntamente com os técnicos da própria prefeitura.

As entregas das habitações tiveram duas etapas: a primeira foi em 1992, com 68 casas sobrepostas e 32 apartamentos financiados pela Caixa Econômica Federal e Prefeitura de Diadema, totalizando a construção de 100 unidades habitacionais. A segunda etapa foi em 1998 com a entrega do restante dos apartamentos financiados, na época, pela própria prefeitura.

As assessorias foram se alterando ao longo do processo, inicialmente pelos técnicos da prefeitura - autora do projeto de edifícios -, depois pela Assessoria Técnica Usina que introduziu a alvenaria estrutural não-armada aos projetos dos edifícios e finalizada pela Teto



Figura 56 – Foto satélite do Conjunto Cazuzza.  
Fonte: *site* Google Earth.

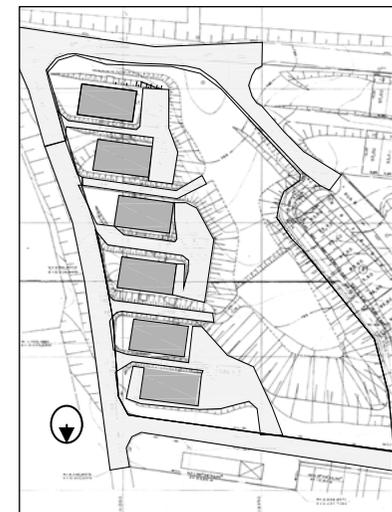


Figura 57 –Conjunto Cazuzza implantação.  
Fonte: Planta base, cedida pela Assessoria Técnica Usina Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado

Assessoria- autora das casas sobrepostas.

A princípio, o processo construtivo era realizado com estruturas convencionais de concreto armado, mas com a contratação da Assessoria Técnica (USINA), percebeu-se a enorme dificuldade da mão-de-obra não especializada. Através de experiências anteriores desenvolvidas em laboratório de habitação, optou-se pelo processo de alvenaria autoportante devido à eliminação de uma série de atividades especializadas como a carpintaria, armação de pilar, madeiramento da obra, ferragem.

Os edifícios do Conjunto Cazuza são formados por quatro apartamentos por andar e cada apartamento é composto por dois dormitórios, sala, cozinha e a área de serviço que tem o espaço dividido com a cozinha.

Segundo informações dos moradores, quanto à situação legal, ainda não possuem a escritura definitiva dos apartamentos porque o desmembramento não pôde ser feito devido ao fato da gleba inteira ter sido alienada como garantia do financiamento pela Caixa Econômica Federal, causa transtornos jurídicos e impossibilita o desmembramento das “frações ideais”, tanto das casas sobrepostas quanto dos apartamentos. Qualquer transação de venda não pode ser efetivada legalmente.

Aplicamos questionários no condomínio objetivando avaliar os perfis sócio-econômicos, os níveis de satisfação em relação do espaço projetado e a inserção do morador com o entorno do bairro e da cidade.

No Conjunto Cazuza temos um total de 96 apartamentos e o universo de amostras é de 55 questionários, fora os pré-testes que já haviam sido aplicados nesse conjunto, 11 questionários. Sendo assim, temos uma amostra de confiabilidade aceitável, de acordo com os parâmetros de 95,5% e margem de erro de 10%.

### **Dados gerais.**

#### Assessorias:

Assessoria Técnica Usina;  
Teto Assessoria.

Unidade de aptos - 96 aptos  
Área construída apto – 51,42 m<sup>2</sup>  
Área constr. útil apto – 47,58 m<sup>2</sup>  
Área constr. dos edif.- 822,72 m<sup>2</sup>

Casas sobrepostas - 116 unid.

Total de unidades habitacionais:  
212 unidades.



Figura 58 – Foto do Conjunto Habitacional Cazuza

### Planta do edifício de apartamentos do Conjunto Habitacional Cazuzu.

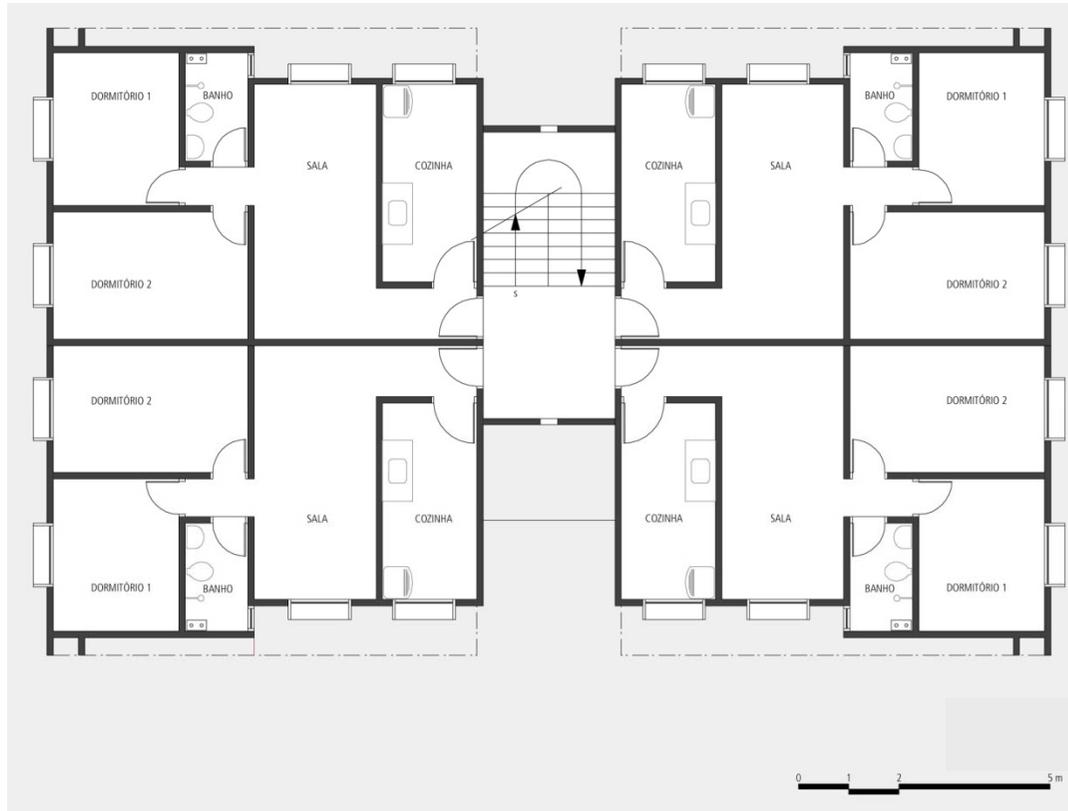


Figura 59- Planta baixa do andar do edifício do Conjunto habitacional Cazuzu.  
Fonte: Planta cedida pela Assessoria Usina.

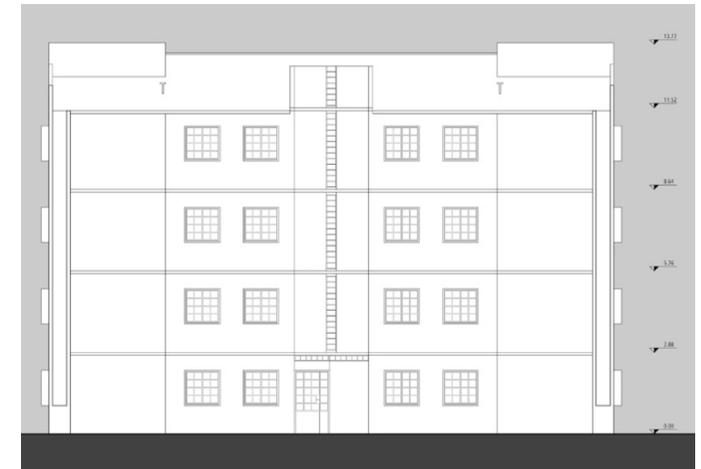


Figura 60 – Vista de fachada da entrada do edifício do Conj. Cazuzu.  
Fonte: Planta cedida pela Assessoria Usina.

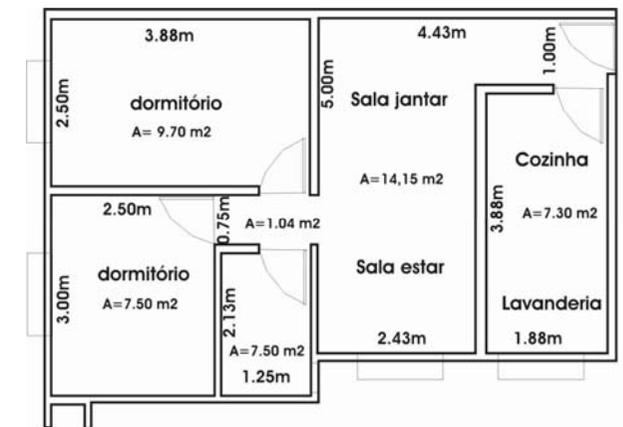


Figura 61 – Planta da unidade habitacional do Conj. Cazuzu.

#### 4.2.2 Perfil da População do Conjunto

##### Perfil dos entrevistados:

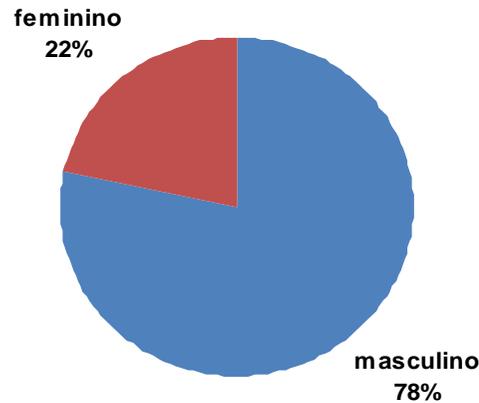


Gráfico 2 - Gênero do Entrevistado.

A pesquisa foi realizada, em muitos casos, nos finais de semana; o que explica a presença maciça dos homens que responderam à entrevista na maior parte das vezes e tinham maior disponibilidade, pois suas esposas estavam ocupadas com os afazeres domésticos; o que não as impediam de dar a sua opinião. Muitas vezes o marido participava da pesquisa em conjunto com a esposa.

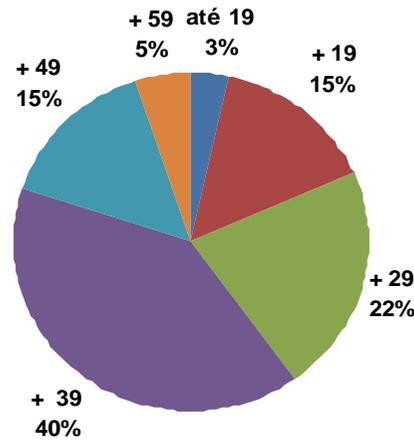


Gráfico 3 – Faixa etária da população entrevistada.

A faixa etária da maioria dos entrevistados era de mais de 39 até os 49 anos (40%), e uma grande parte dessa população estava com mais de 29 anos (22%), o que representa um público maduro na avaliação dos problemas existentes e nas qualidades a serem observadas do uso do apartamento e do condomínio.

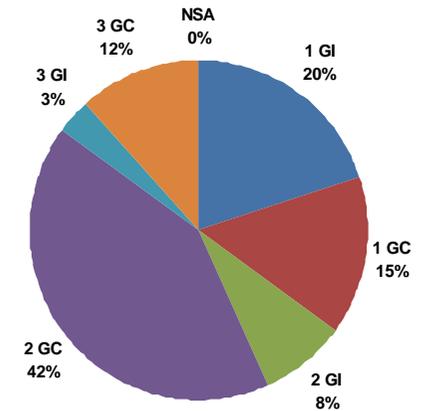


Gráfico 4 – Nível de escolaridade dos entrevistados

O nível de escolaridade dos entrevistados está concentrado no ensino médio completo (42%). Uma parte significativa tem o ensino fundamental incompleto (20%) e completo (15%). É interessante notar uma porcentagem representativa de moradores com o curso superior completo (12%), um perfil que não é comum entre moradores de mutirão.

### Perfil da população do conjunto

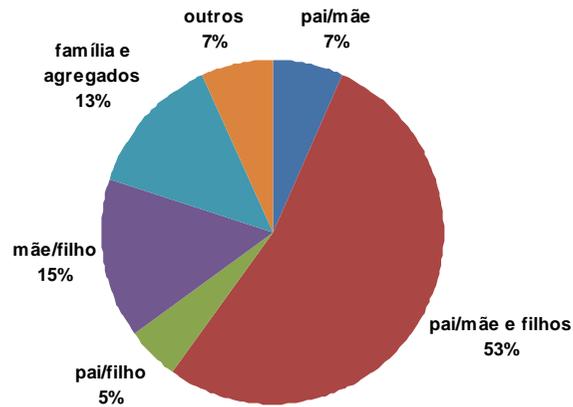


Gráfico 5 – Composição Familiar dos apartamentos.

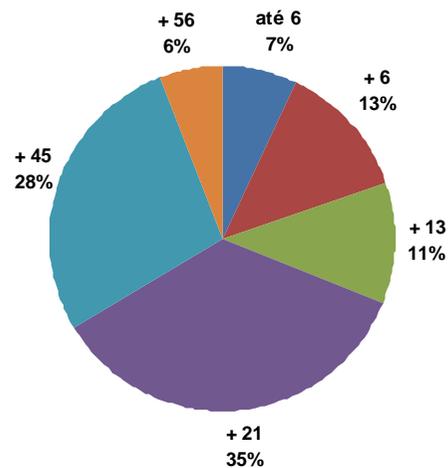


Gráfico 6 – População total por faixa etária

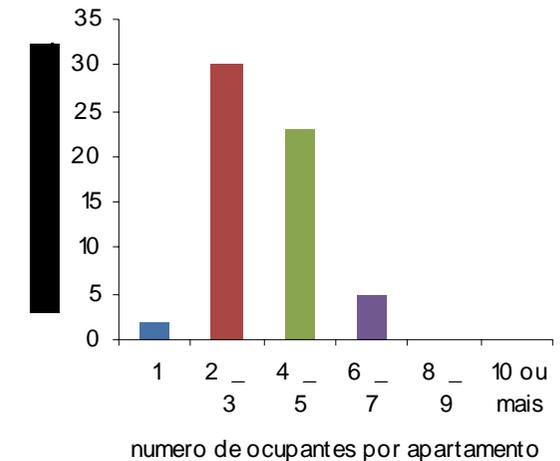


Gráfico 7 – Número de ocupantes por apartamento.

#### a) População segundo composição familiar:

A composição familiar representada pela maioria (53%), trata-se de uma família formada de pai, mãe e filhos. Outra fatia significativa desses moradores (15%) é composta de mães com filhos, e o número de famílias com agregados chega a 13% dos apartamentos.

#### b) População segundo faixa etária:

No levantamento por faixa etária, percebemos que a maioria da população do condomínio é formada por jovens acima de 21 anos (35%) e adultos com mais de 45 anos (28%). A quantidade de adolescentes também é representativa com (13%), praticamente igual à população de crianças com mais de 6 anos (13%). A população de idosos, porém, não é acentuada (6%).

#### c) Densidade por apartamento:

A maioria dos apartamentos possui, em média, de 2 a 5 moradores, constituindo uma população razoável para o tamanho de um apartamento de dois dormitórios.

### Procedência e histórico da moradia anterior

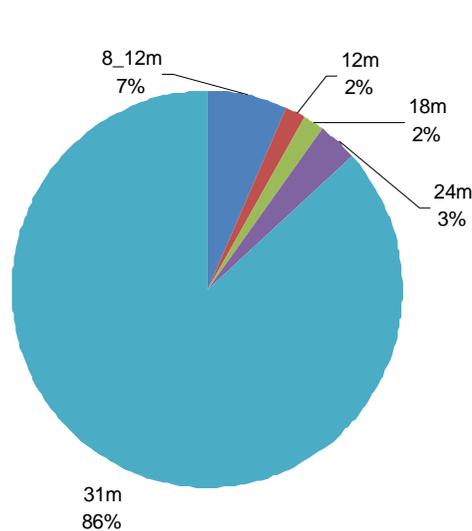


Gráfico 8 – Tempo de moradia no Conjunto

#### d) Tempo de residência no conjunto:

A maioria dos moradores são antigos; os que chegaram a menos de dois anos, em geral, são moradores que adquiriram o apartamento do proprietário mutirante ou alugaram.

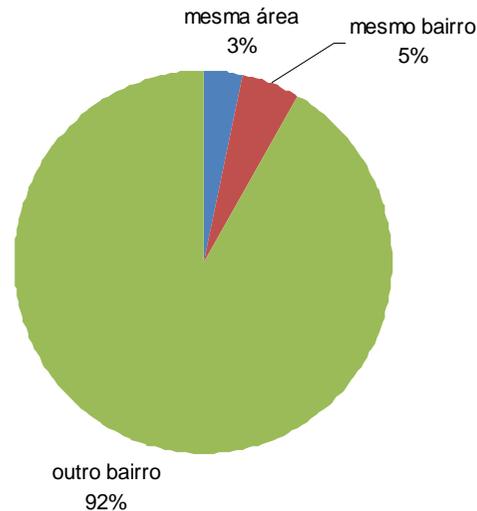


Gráfico 9 – Procedência de local de moradia

#### e) Tempo de residência no conjunto:

A maioria dessa população veio de outros bairros - em geral, bairros dentro do município de Diadema. Alguns moradores vieram de municípios adjacentes, como Santo André, São Bernardo e São Paulo.

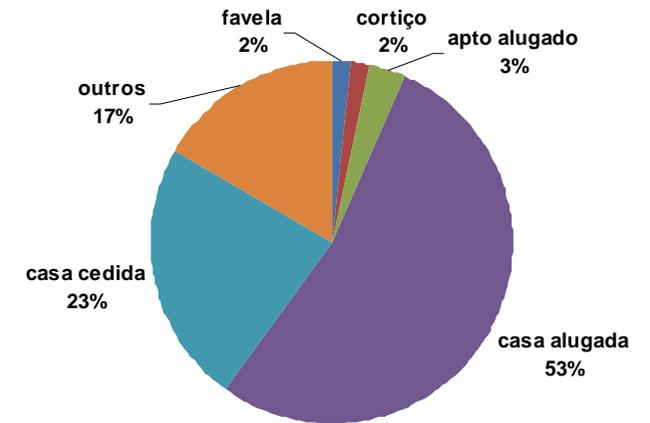


Gráfico 10 – Procedência de tipo de moradia.

#### f) Histórico de moradia anterior:

O histórico de moradia da população do conjunto, se caracteriza pela maioria ter vivido em casas unifamiliares alugadas (53%), uma outra grande parte viveu em casas cedidas (23%) - casas de parentes ou de favor. O item “outros” (17%), se refere, em geral, às casas que compartilham do mesmo quintal, mas cada uma tem sua cozinha, banheiro e dormitório.

### Perfil econômico dos moradores

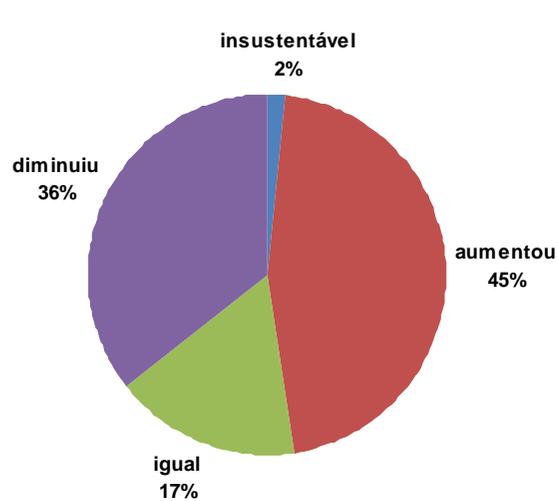


Gráfico 11 – Gráfico de nível de endividamento em relação à moradia anterior.

g) Nível de endividamento, em relação à moradia anterior.

Podemos perceber que são praticamente iguais os percentuais da faixa da população cujo endividamento aumentou (45%) e a parcela em que o endividamento diminuiu (36%).

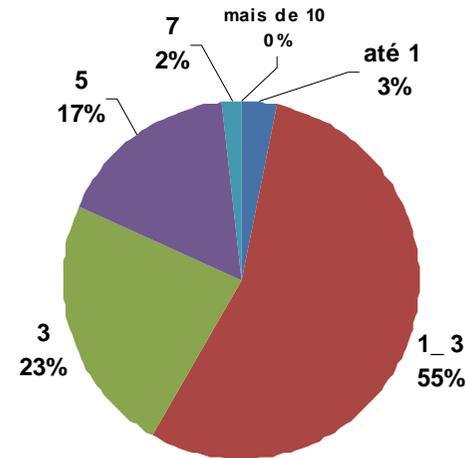


Gráfico 12 – Renda familiar em salários mínimos.

h) População segundo faixa de renda familiar.

A renda média familiar mais representativa é de 1 a 3 salários mínimos (55%), seguida por uma parcela que declarou receber entre 3 a 5 salários mínimos (23%). Como o condomínio praticamente não existe, cerca de R\$ 50,00, e as parcelas ainda não foram regularizadas para serem pagas, os moradores têm uma situação, até certo ponto, confortável economicamente.

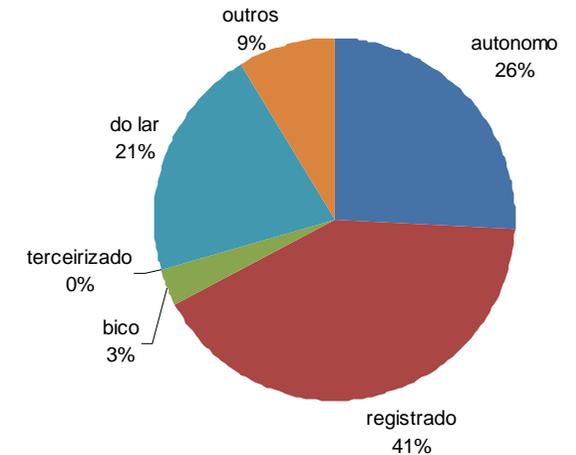
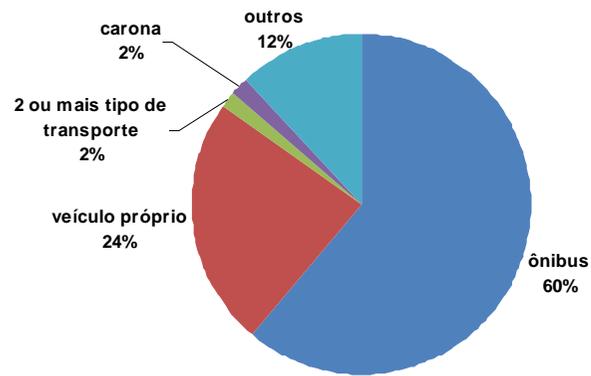


Gráfico 13 - Gráfico de situação empregatícia.

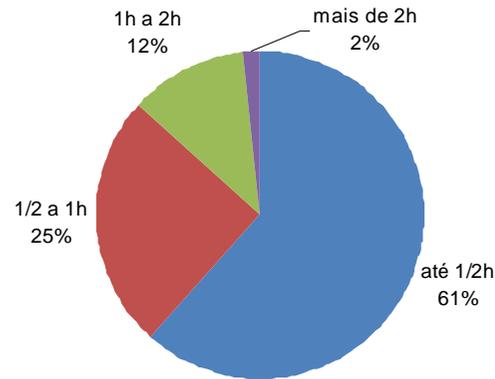
i) População segundo situação ocupacional.

O perfil dos entrevistados, em geral responsáveis pela renda familiar, tem na sua maioria uma situação empregatícia estável com registro em carteira (41%) e uma grande parte também em situação de autônomo (28%). Os entrevistados que se declararam do lar, em geral, recebem uma pensão dos filhos ou até mesmo outras fontes de renda fixa.



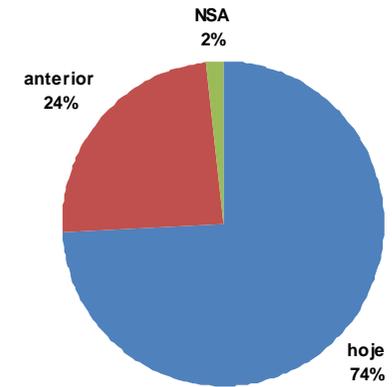
j) Tipo de transporte utilizado.

A grande maioria dessa população se utiliza de transporte público e tem o ônibus como principal meio de locomoção (60%). Em seguida, aparece a parcela de moradores que têm veículo próprio (24%). O Conjunto Cazuzza tem a vantagem de ter um ponto de ônibus bem na porta do condomínio, além de estar 20 minutos do centro do município. Em geral, a população não reclamou do transporte, apenas observou a necessidade de um maior número de destinos.



k) Duração do percurso até o trabalho.

Uma das grandes vantagens é o tempo curto de percurso ao trabalho. A maior parte dos moradores (61%) leva apenas meia hora para chegar, já que a grande maioria trabalha próximo ao condomínio e a facilidade de transportes beneficia aos moradores e não causa muito desgaste durante o seu deslocamento até o local de trabalho.



l) Facilidade de transporte em relação à condição anterior.

A grande maioria (74%) respondeu que as condições de deslocamento e distância ao trabalho estão melhores hoje.

### 4.2.3 Avaliação dos Moradores.

#### a) Avaliação da Unidade Habitacional

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA* = 1 %
Tamanho do apartamento	16,9	74,3	6,3	2,5	0,0
Tamanho da cozinha	7,4	56,9	25,0	10,8	0,0
Tamanho do banheiro	10,8	79,7	5,2	4,3	0,0
Tamanho da sala	12,7	79,7	5,1	2,5	0,0
Tamanho dos dormitórios	10,8	77,6	9,1	2,6	0,0
Tamanho da área de serviços	8,3	37,8	28,3	25,6	0,0
Da disposição dos cômodos da casa	8,6	79,3	10,3	1,7	0,0
Espaço para a distribuição dos móveis e utensílios	11,0	70,2	17,1	1,8	0,0
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	6,3	89,1	3,8	0,8	0,0
Atividades de Trabalho Extra	0,0	11,4	8,6	0,0	80,0
Atividades de Passar a Roupa	2,3	76,4	19,1	1,8	0,5
Atividades de Estudo e Leitura	0,0	89,7	7,0	0,0	3,3
Atividades de Receber Amigos	0,0	83,3	16,3	0,0	0,5
Privacidade entre os moradores dentro do apartamento	4,9	57,1	28,1	9,9	0,0
Distância das janelas em relação a sua privacidade	4,7	64,5	24,2	6,6	0,0
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	4,7	65,7	23,9	5,6	0,0
Iluminação Natural	20,2	76,1	3,6	0,0	0,0
Ventilação na cozinha	16,4	78,7	4,9	0,0	0,0
Ventilação no banheiro	16,3	80,0	3,7	0,0	0,0
Ventilação na área de serviço	16,5	76,0	7,4	0,0	0,0
Ventilação no resto do apartamento	16,4	78,7	4,9	0,0	0,0
Temperatura de sua casa no verão	8,9	64,3	26,8	0,0	0,0
Temperatura de sua casa no inverno	6,6	75,1	18,3	0,0	0,0

Tabela 10 – Avaliação de itens relativos ao apartamento. Conj. Cazuzu

De uma maneira geral, podemos avaliar que os entrevistados se demonstraram satisfeitos em relação a alguns itens do apartamento, tais como: ventilação (78,7%), iluminação (76,1%), tamanho do apartamento (74,3%), áreas de atividades de estudo e de leitura (89,7%).

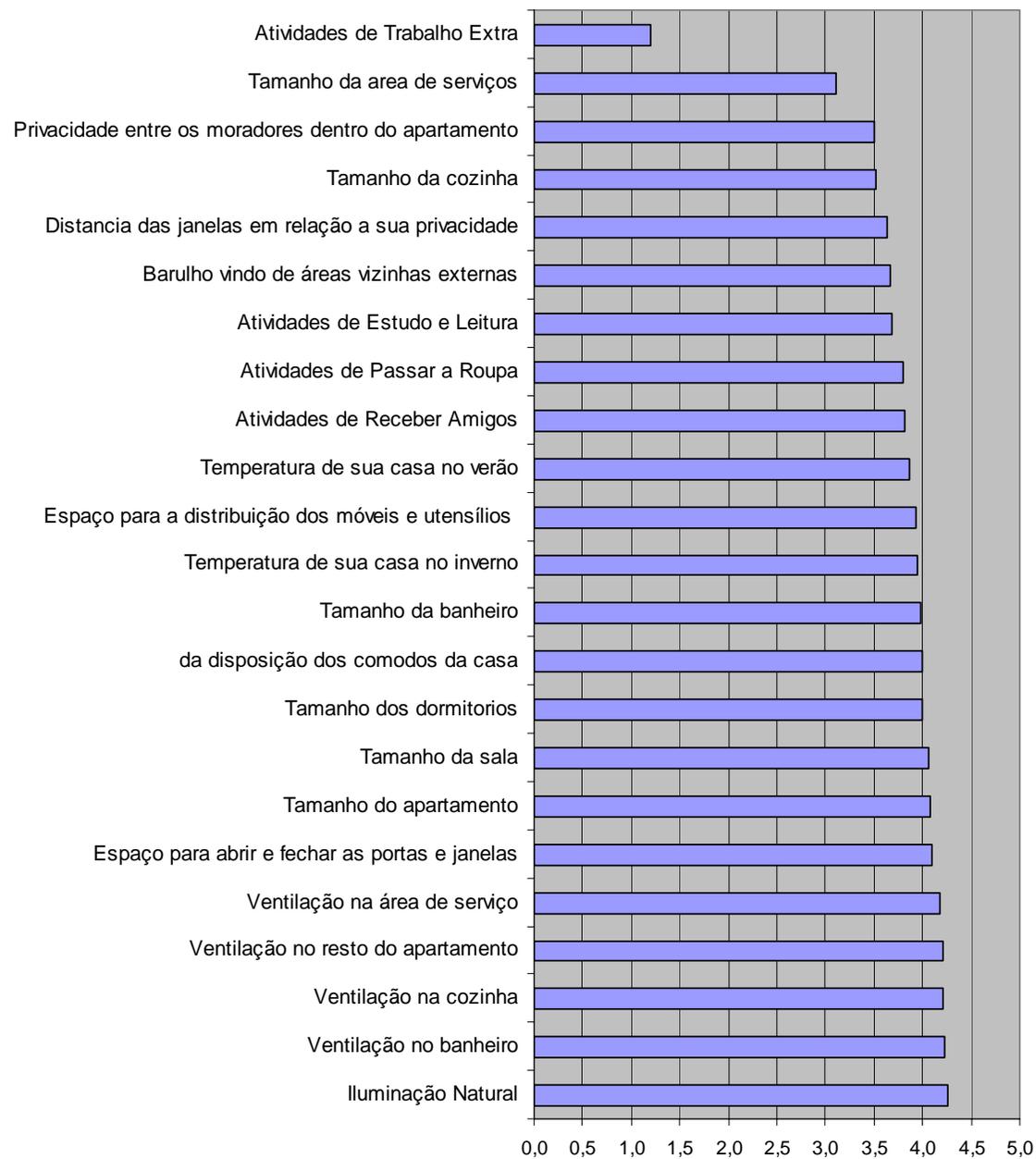
A insatisfação tem maior porcentagem no quesito da qualidade espacial da área de serviços e cozinha. Somando o total daqueles que a consideram péssima e ruim, a cozinha recebeu 35,8% e a área de serviços 54% de votos dos insatisfeitos. Segundo os moradores, a cozinha acoplada com a área de serviços inviabiliza a atividade de cozer juntamente com a roupa secando, sendo essa a maior reclamação. O espaço, para eles, é inexistente para fazer as atividades de lavanderia. Pessoalmente, acho que esse tipo de solução não é recomendável devido à dificuldade em conciliar as atividades de cozinhar e secar a roupa.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Iluminação Natural	4,26	0,46	4
Ventilação no banheiro	4,22	0,43	4
Ventilação na cozinha	4,21	0,45	4
Ventilação no resto do apartamento	4,21	0,45	4
Ventilação na área de serviços	4,17	0,49	4
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	4,10	0,42	4
Tamanho do apartamento	4,09	0,65	4
Tamanho da sala	4,07	0,62	4
Tamanho dos dormitórios	4,00	0,63	4
Disposição dos cômodos da casa	4,00	0,58	4
Tamanho do banheiro	3,98	0,70	4
Temperatura de sua casa no inverno	3,95	0,50	4
Espaço para a distribuição dos móveis e utensílios	3,93	0,63	4
Temperatura de sua casa no verão	3,86	0,58	4
Atividades de Receber Amigos	3,81	0,54	4
Atividades de Passar a Roupas	3,79	0,66	4
Atividades de Estudo e Leitura	3,69	0,99	4
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	3,67	0,73	4
Distância das janelas dos apartamentos vizinhos em relação a sua privacidade	3,64	0,75	4
Tamanho da cozinha	3,52	0,84	4
Privacidade entre os moradores dentro do apartamento	3,50	0,79	4
Tamanho da área de serviços	3,10	0,94	2
Atividades de Trabalho Extra	1,21	0,65	1

Tabela 11 – Satisfação do apartamento, média e moda e desvio padrão.

A porcentagem de insatisfeitos em relação ao barulho é de 30% (entre ruim e péssimo), apesar de que 65% (bom) se mostram satisfeitos. A porcentagem dos que reclamam do barulho pode ser relevante para os apartamentos entrevistados no primeiro andar, onde a maioria se mostra insatisfeita com o barulho, e também dos apartamentos voltados para a Av. Jadeildo P. Silva, que têm sido incomodados com o barulho vindo das indústrias, principalmente no período da noite.

A privacidade em relação às janelas (38%) tem incomodado alguns moradores, tanto os do primeiro andar como os de frente para outros edifícios. O que chamou a atenção é a insatisfação com a janela do banheiro (30,1%), onde é possível ver o morador do andar de baixo utilizando o espaço, sendo necessária uma cortina ou vidros de relevo para vedar a visualização do vizinho do andar de cima.



**Legenda:**

- 01 – NSA <sup>109</sup>
- 02 - Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05 - Ótimo

Gráfico 14 – Gráfico de Pareto – Conjunto Cazusa.  
Satisfação da unidade habitacional.



Figura 62 – Foto de um dos apartamentos.  
Disposição dos móveis e espaços.

<sup>109</sup> NSA – significa “não se aplica”

Avaliação da Edificação e do conjunto habitacional.

Tabela 12 - Avaliação de itens relativos ao condomínio, Conj. Cazua.

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA = 1 %
Segurança contra vandalismo	2,4	64,2	29,7	3,8	0,0
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	2,3	65,7	28,2	3,8	0,0
Segurança contra acidente nas escadas	0,0	94,9	5,1	0,0	0,0
Conjunto em relação à segurança	0,0	72,2	25,0	2,8	0,0
O gerenciamento e eficiência do condomínio	7,5	57,7	25,4	7,0	2,5
A relação com o síndico e/ou zelador é:	8,0	77,0	3,2	3,2	8,6
Como você considera o gasto do condomínio	5,0	78,0	10,5	2,0	4,5
Como você considera o gasto com energia elétrica	5,7	73,6	8,6	0,0	12,1
Área das crianças	2,9	23,4	49,1	24,6	0,0
Área dos jovens	3,1	17,2	49,7	29,4	0,6
Área dos adultos	3,1	17,3	48,1	30,9	0,6
Área dos idosos	3,1	12,3	53,7	30,9	0,0
Os deficientes físicos	3,1	9,9	55,9	31,1	0,0
Como é a relação com os moradores vizinhos	0,0	81,5	11,1	7,4	0,0
Playground	0,0	0,0	0,0	0,5	98,3
Jardins do conjunto	6,8	56,8	16,2	1,4	18,9
Quadra de Esportes	0,0	0,0	4,8	3,2	92,1
Centro de Convivência	0,0	15,0	18,8	2,5	63,8
Estacionamento	2,5	62,0	25,5	9,0	1,0
Dos corredores e escadas	0,0	77,4	18,0	4,6	0,0
Das áreas externas comuns	0,0	74,4	20,9	4,7	0,0
Das instalações hidráulicas (água)	0,0	91,4	7,8	0,9	0,0
Das instalações de esgoto	0,0	86,0	13,2	0,9	0,0
Da coleta de lixo	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Do abastecimento de gás de cozinha	0,0	97,5	2,5	0,0	0,0

Os que tiveram a maior votação como péssimo e ruim em relação ao espaço condominial foram os espaços destinados aos públicos diversos do condomínio. Alguns reclamam por não usufruírem de um espaço apropriado, no caso das crianças e dos adolescentes, e outros pelo fato de não existirem simplesmente, como, por exemplo, o acesso para deficientes. Nesses mutirões mais antigos não existem rampas para deficientes físicos, dificultando e muito a locomoção dos moradores portadores de deficiência física dentro do condomínio, principalmente dos que se utilizam da cadeira de rodas.

Espaços coletivos são inexistentes. Os espaços das crianças se limitam à entrada do edifício e a população idosa tende a encontrar em alguma escadaria um lugar para tomar sol. Existe um campo de futebol ao lado do conjunto habitacional, mas é um espaço rateado pela população do bairro e da região. As crianças acabam brincando no espaço do estacionamento, criando vários conflitos devido a problemas de danos causados aos carros.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Da coleta de lixo	4,14	0,00	4
Do abastecimento de gás de cozinha	4,10	0,18	4
Segurança contra acidente nas escadas	4,07	0,26	4
Das instalações hidráulicas (água)	4,00	0,40	4
Das instalações de esgoto	3,93	0,45	4
Dos corredores e escadas	3,74	0,65	4
Conjunto em relação à segurança	3,72	0,59	4
Como é a relação com os moradores vizinhos	3,72	0,70	4
Das áreas externas comuns	3,71	0,65	4
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	3,67	0,65	4
Segurança contra vandalismo	3,66	<b>0,66</b>	4
O gerenciamento e eficiência do condomínio	3,47	0,97	4
Como você considera o gasto do condomínio	3,45	1,16	4
Estacionamento	3,45	0,89	4
A relação com o síndico e/ou zelador é:	3,22	1,36	4
Como você considera o gasto com energia elétrica	3,00	1,46	4
Área das crianças	2,95	0,76	3
Área dos jovens	2,81	0,77	3
Área dos adultos	2,79	0,77	3
Área dos idosos	2,79	0,70	3
Os deficientes físicos	2,78	0,68	3
Jardins do conjunto	2,55	1,47	1
Centro de Convivência	1,38	0,85	1
Quadra de Esportes	1,09	0,29	1
Playground	1,03	0,00	1

Tabela 13 - Quadro da satisfação do Condomínio, média, moda e desvio padrão.



Figura 63- Foto da frente dos prédios, utilização do espaço coletivo.



Figura 64- Foto dos prédios, grandes espaço vazios. Área própria a maior aproveitamento coletivo.

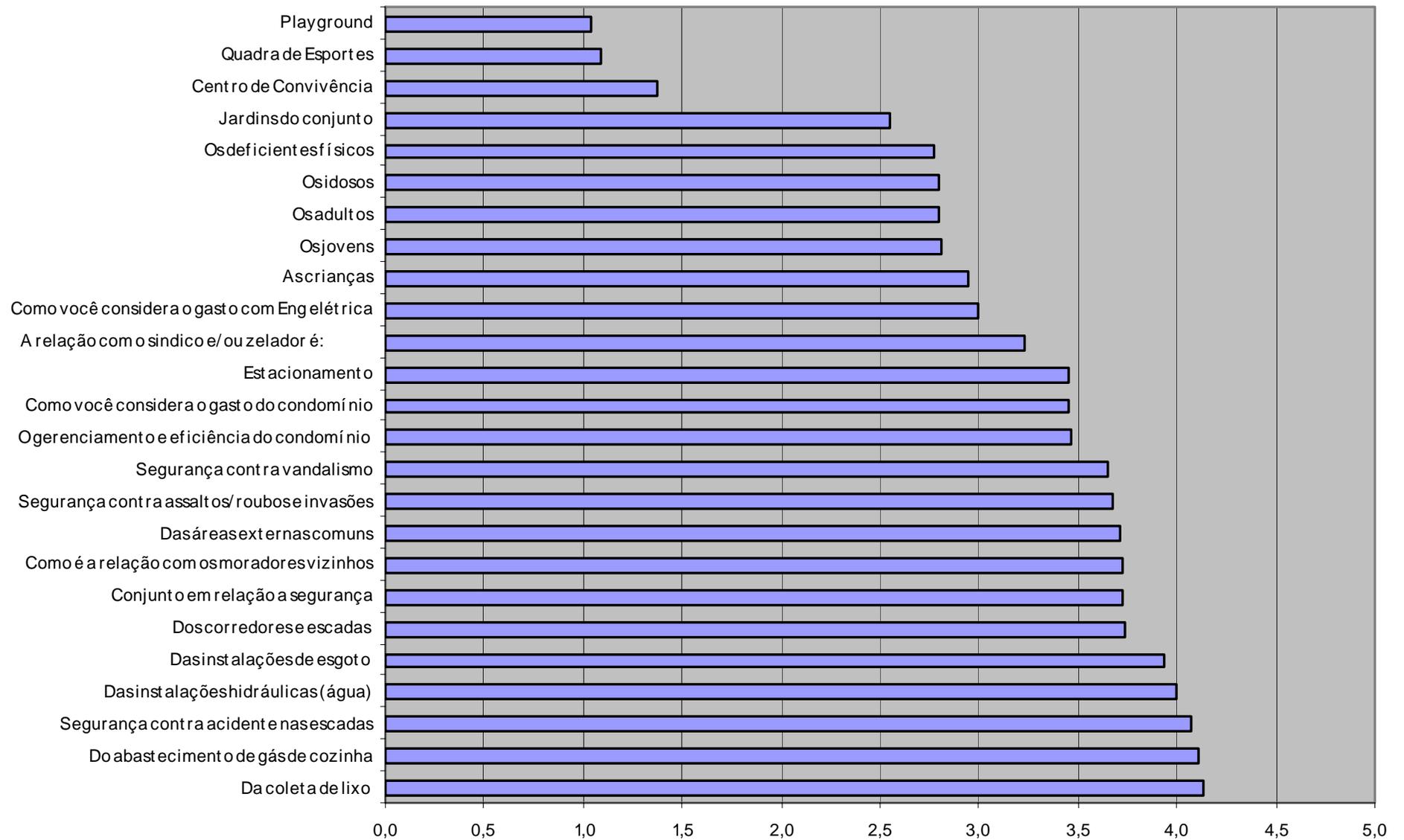


Gráfico 15 - Gráfico de Pareto - Satisfação do condomínio Conj. Cazusa.

### Avaliação da localização no bairro

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA* = 1 %
Escola	4,7	81,9	8,4	2,8	2,3
Posto de saúde	4,5	85,1	6,8	1,8	1,8
Creche	5,0	76,0	12,0	2,0	5,0
Comércio e serviços	4,4	77,2	18,4	0,0	0,0

Tabela 14 - Avaliação de itens relativos ao Condomínio Cazusa.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Comércio e serviços	3,93	0,48	4
Posto de saúde	3,81	0,89	4
Escola	3,71	0,98	4
Bairro em relação à segurança	3,60	0,60	4
Creche	3,45	1,15	4

Tabela 15 - Satisfação do conj. Cazusa e o entorno, média e moda e desvio padrão.

A percepção do morador em relação ao bairro, os moradores vem de forma positiva o Bairro em que vivem, a facilidade de acesso, a segurança do bairro, trás um a visão positiva do local.

A proximidade de comércio e serviços locais, e a facilidade de acesso a serviços básicos como posto de saúde, creche, escola, e transporte fazem do bairro um ponto positivo para a permanência do morador.

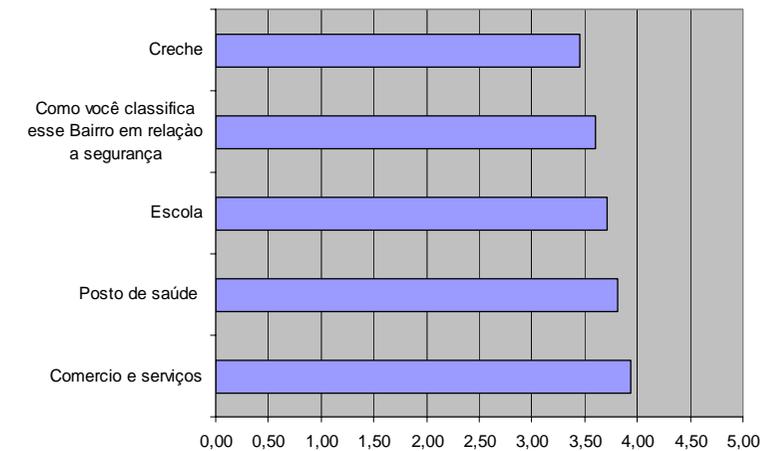


Gráfico 16 – Gráfico de Pareto, cConj. Cazusa. Satisfação do em relação ao entorno.

#### Legenda :

- 01 – NSA <sup>110</sup>
- 02 - Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05 - Ótimo

<sup>110</sup> NSA – significa “não se aplica”

#### 4.2.4 As questões condominiais

Os problemas referentes aos condomínios são inúmeros. A começar pelo fato de grande parte dos moradores estarem, de alguma forma, insatisfeitos. As principais queixas são: falta de colaboração por parte dos moradores na manutenção dos edifícios, inadimplência no pagamento das taxas condominiais, dificuldade de fazer melhorias nos prédios, falta de infra-estrutura para as crianças e para os adolescentes e, principalmente, na relação coletiva.

A cada dois blocos é formado um condomínio que inclusive é separado por grades. Em alguns prédios não existe a taxa condominial mensal, sendo somente rateada a conta de luz da área administrativa do condomínio; em outros existe uma taxa de 20 a 30 reais mensais fora as despesas fixas, tudo depende de cada síndico e da sua administração.

Os prédios que têm maiores problemas de organização condominial são os que foram entregues por último, onde a referência de liderança é baixa se comparada com as dos primeiros blocos, cuja administração condominial funciona bem e os síndicos atuais foram os líderes de coordenação do movimento.



Figura 65 - Fachada de prédios. Condomínio é por edifício  
*Foto: autora. Vista externa de um dos prédios.*

A preocupação da maioria dos moradores é acabar de cobrir as garagens, antes mesmo de colocar as instalações exigidas pelos bombeiros, como hidrantes, mangueira de incêndio, entre outros. Essa atitude demonstra que as prioridades não são de ordem coletiva.

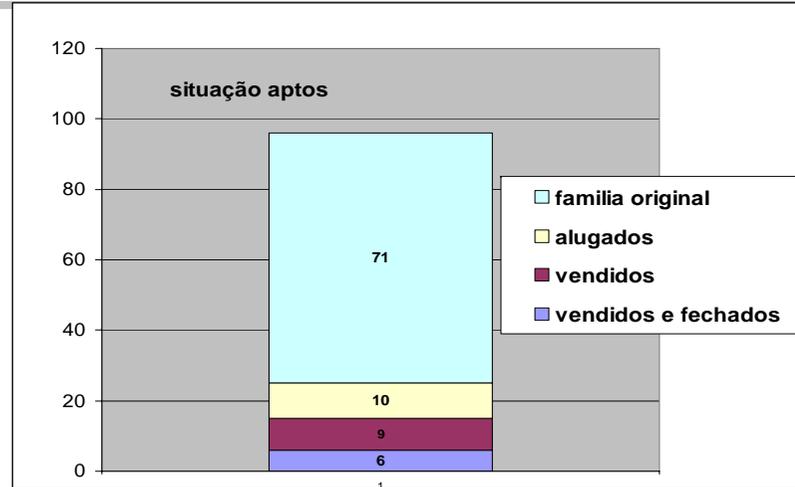


Figura 66 Fachada de prédios do Conj. Cazuya  
O condomínio é pago por edifício.  
*Foto: autora. Vista externa de um dos prédios.*

Um dos primeiros edifícios a ser entregue, tem um síndico que foi o pioneiro do movimento. O prédio se destaca por ter sido pintado e reformado sem uma consulta aos demais prédios, mostrando a independência de cada bloco em relação aos outros.

Fachada escurecida e com pichação. Cada condomínio se divide de dois em dois prédios e cada síndico cuida de dois edifícios.

Gráfico17 – Apartamentos vendidos ou alugados no Conjunto Cazuzu.



Dos 96 apartamentos, 14% estão alugados, 13% foram vendidos e 8% estão fechados (inabitados) por motivo de venda ou até mesmo pelo fato dos moradores terem se mudado e preferiram não alugar. Os dois primeiros prédios a serem entregues, portanto os mais antigos, possuem um índice de transferência menor, 19%, em relação aos entregues na segunda etapa, que proporcionalmente é de 30%.

A pretensão de venda esta vinculada ao desejo na maioria dos casos de mudar para uma casa unifamiliar, outros para o interior e outros para apartamentos com elevador. A causa diagnosticada, em geral, é a dificuldade de viver em condomínio, e para os que moram nos últimos andares, o desejo de se “livrarem da escada”.

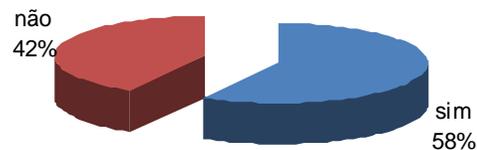


Gráfico 18 – Intencionalidade de mudança, vendendo ou alugando o apartamento.



Figura 67 – Fotos de apartamentos à venda ou desabitados.

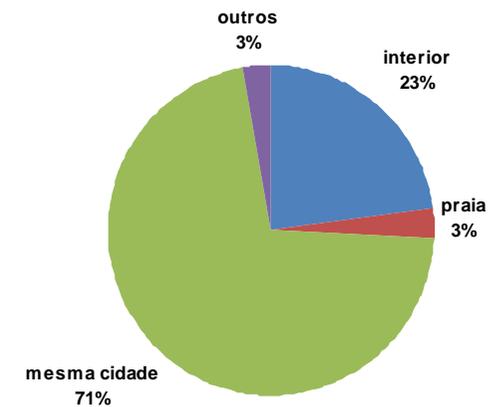


Gráfico 19 – Pretensão de destino com a venda do apartamento.

#### 4.2.5 A qualidade de vida.

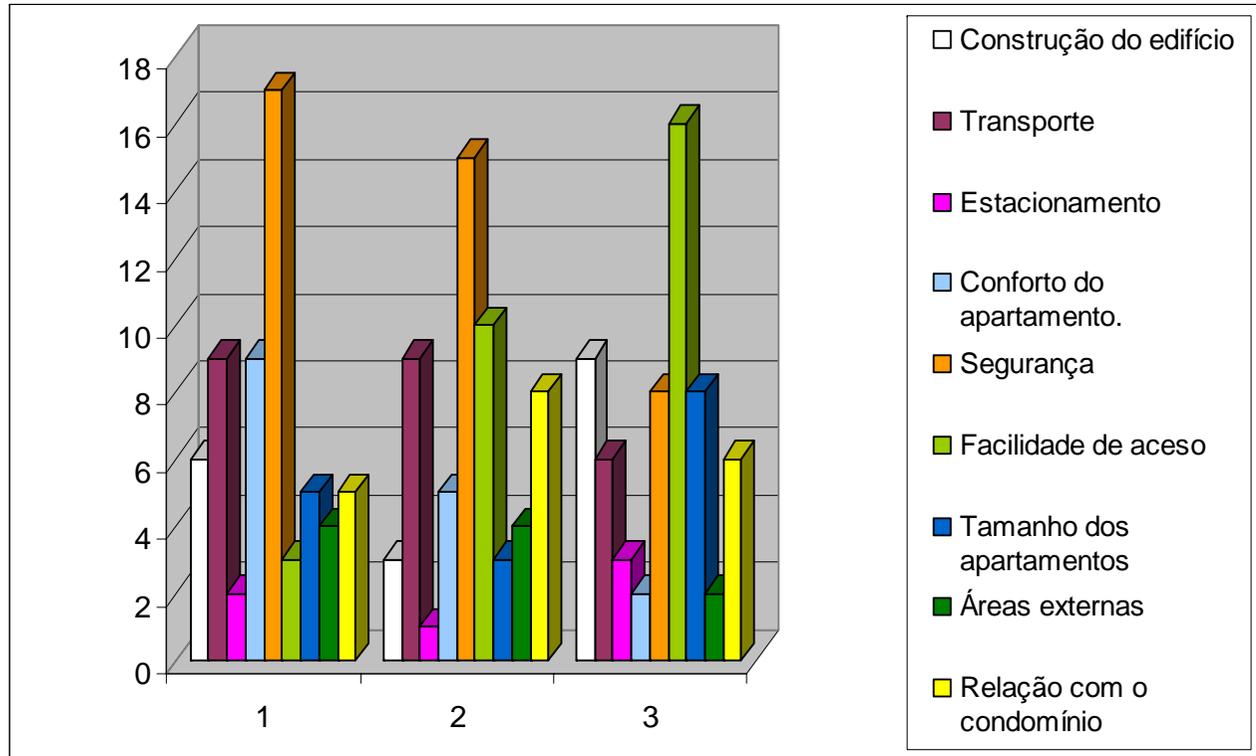


Gráfico 20 – Gráfico de qualidade de vida do Cazuza.

O gráfico ao lado mostra um grupo de nove aspectos onde o morador do conjunto selecionou os três mais importantes, de acordo com seu ponto de vista e em ordem prioritária.

Observando o gráfico, percebemos que no Conjunto Cazuza o que teve a maior votação e ficou em primeira ordem de prioridade foi a questão da segurança, seguida do transporte praticamente empatado com o conforto do apartamento.

Em segunda ordem de prioridade, também a segurança recebeu mais votos seguidos da facilidade de acesso e da facilidade de transporte.

Em terceira ordem de prioridade, o que recebeu mais votos foi a facilidade de acesso, seguida da construção do edifício, e praticamente empatados estão os aspectos: tamanho do apartamento e segurança.

### 4.3 ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL UNIÃO DA JUTA

#### 4.3.1 Dados do Projeto e do Empreendimento.

O conjunto União da Juta, implantado no município de São Paulo, está localizado na Rua Agostin Lubert - Fazenda da Juta, em São Mateus, São Paulo/SP (obra concluída em julho de 1998). O conjunto, uma das mais antigas experiências de Mutirão Verticalizado na cidade São Paulo, é composto por 20 edifícios de 4 andares, totalizando 160 unidades habitacionais.

O conjunto habitacional União da Juta iniciou-se na década de 90, onde tanto o processo de produção do projeto quanto a implantação do conjunto foram elaborados pela Assessoria Técnica Usina<sup>111</sup>, contratada pelo movimento de luta por moradia. Através da provisão de um processo autogestionário, assumiu o controle da obra e do empreendimento, discutindo o projeto com os futuros moradores. O processo construtivo utilizado foi o de alvenaria de blocos cerâmicos não armados, a inovação ficou por conta da utilização da escada metálica, que se tornou um elemento importante na construção do edifício e como meio de segurança a uma mão-de-obra não capacitada.

A CDHU, como financiadora, não abriu mão de analisar o projeto. O conjunto habitacional da Juta se caracteriza por trazer 3 projetos diferentes de blocos - do tipo A, B e C - com o intuito de criar um jogo “lúdico” com a justaposição de vários blocos, criando assim pátios internos e uma movimentação de fachada diferenciada – como podemos ver na planta baixa ao lado - tirando o monótono visual das fachadas idênticas percebidas nos projetos habitacionais das “Arquitetura Modernas”.

<sup>111</sup> A USINA é uma organização não-governamental que presta assessoria técnica aos movimentos sociais que lutam por habitação desde 1990. É formada por arquitetos, engenheiros, sociólogos, advogados e pedagogos.



Figura 68 – Foto satélite do Conjunto Habitacional União da Juta.

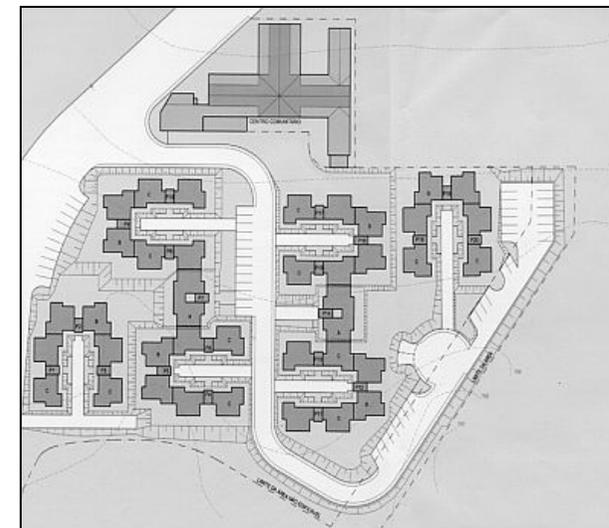


Figura 69 – Planta de implantação do conjunto.

### Conj. Habitacional UNIÃO da JUTA - tipo A

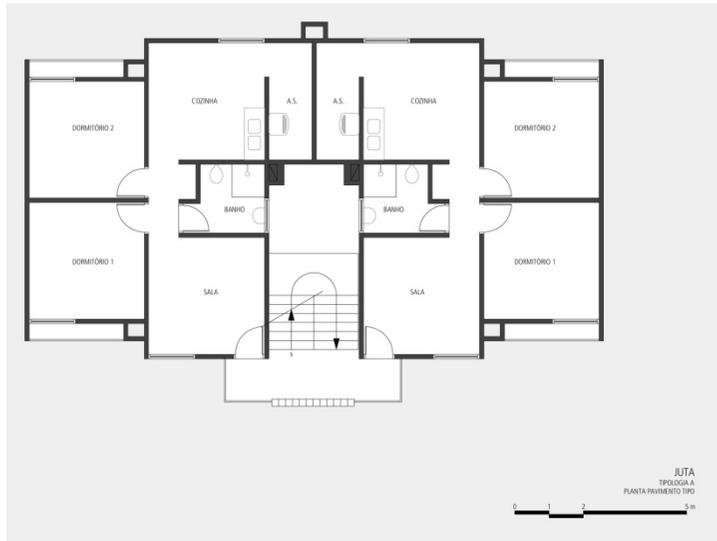


Figura 70 – Tipologia planta baixa tipo A – Conj. União da Juta.  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996.

### Conj. Habitacional UNIÃO da JUTA - tipo B

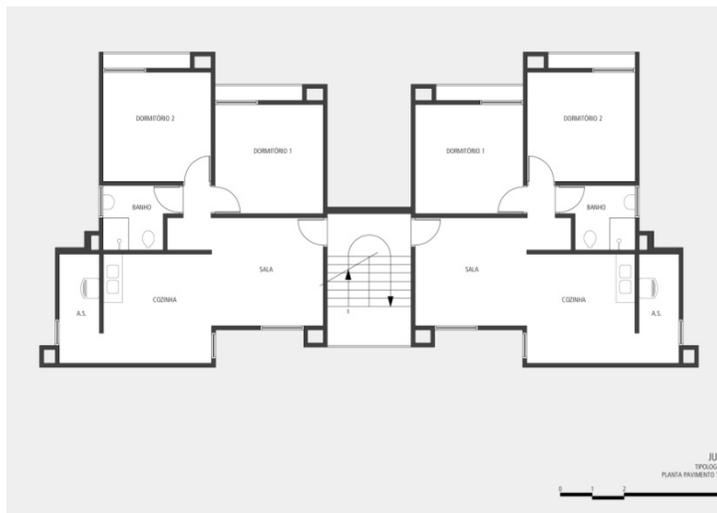


Figura 71 – Tipologia planta baixa tipo B, Conjunto da União da Juta

Área construída: 55,63 m<sup>2</sup>  
Edifícios com 4 pav. 2 apto  
Área Útil: 46,96 m<sup>2</sup> por un.

Área construída: 55,63 m<sup>2</sup>  
Edifícios com 4 pav. 2 apto  
Área útil: 46,96 m<sup>2</sup> por un.

Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996.



Figura 72– Edif. do Conjunto União da Juta  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996.



Figura 73–Edif. do Conjunto União da Juta  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996.

Conj. Habitacional UNIÃO da JUTA - tipo C

Figura 74 – Tipologia planta baixa tipo C, Conjunto União da Juta.  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996, base do desenho.

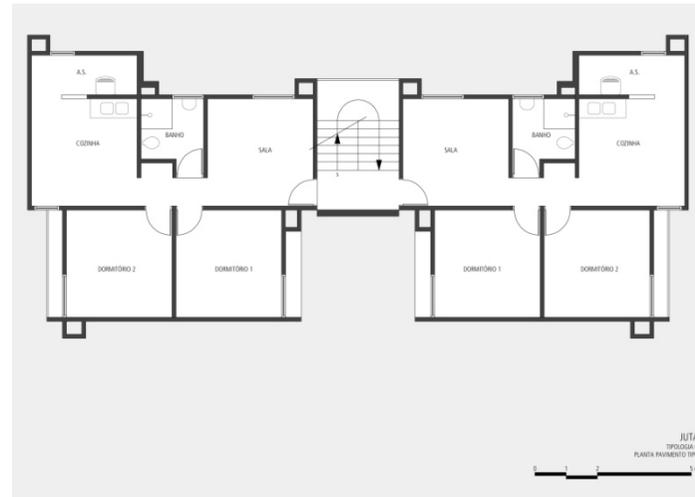
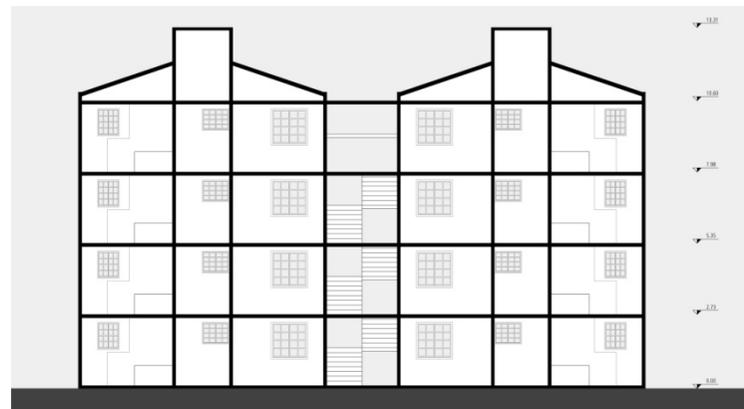


Figura 75 – Planta de corte – Conjunto Habitacional União da Juta.  
Fonte: CDHU “tipologias de edificações”, SP, 1996, base do desenho.



Conj. UNIÃO da JUTA - tipo A, B e C

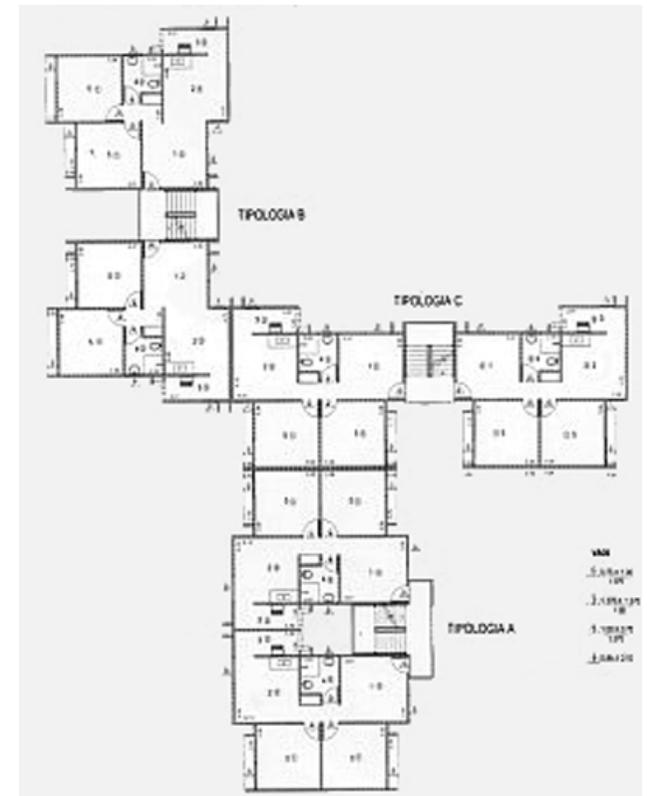


Figura 76 – Tipologia planta baixa, Conj. União da Juta.  
Fonte CDHU- Tipologia dos edifícios.

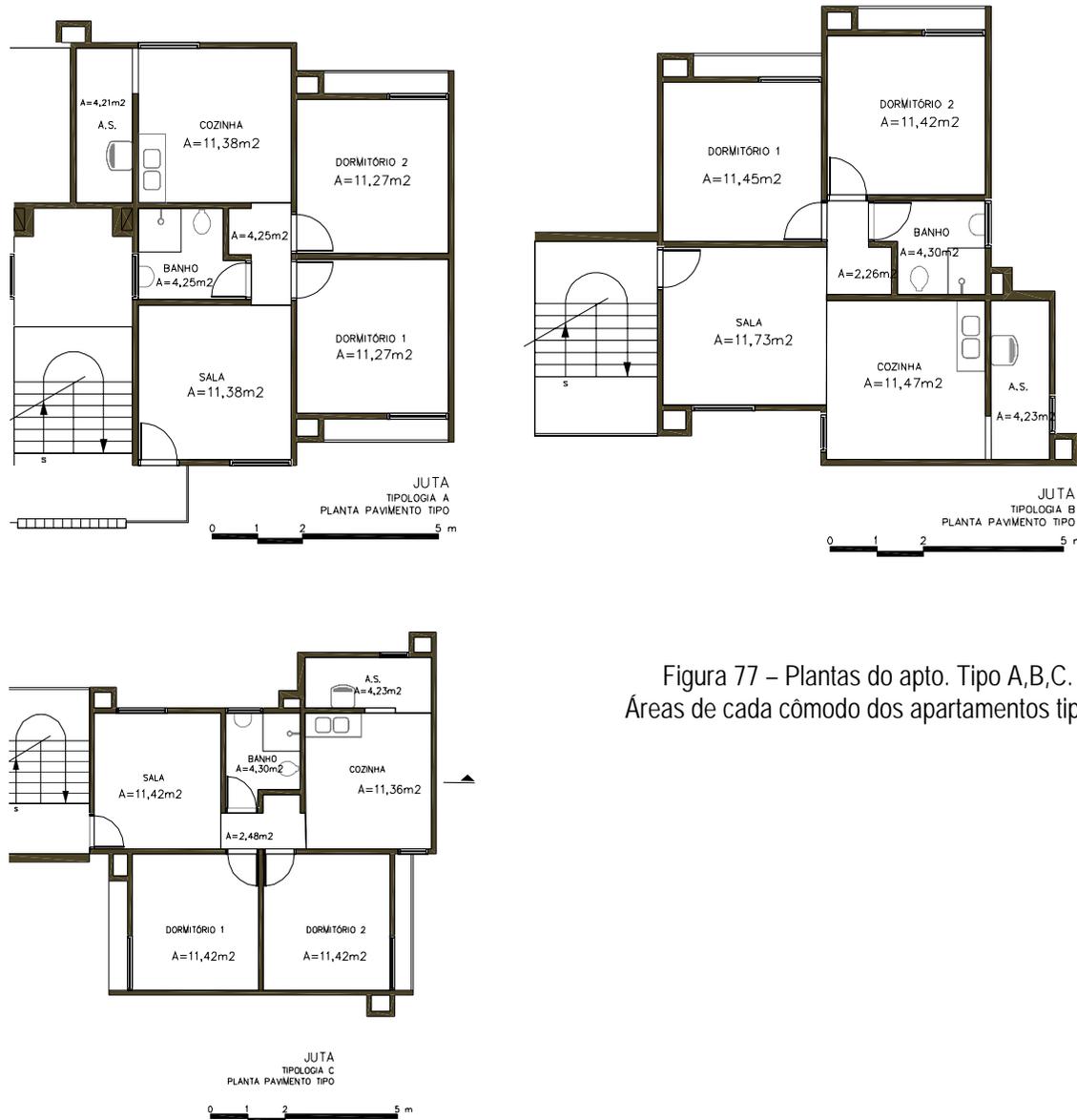


Figura 77 – Plantas do apto. Tipo A,B,C.  
Áreas de cada cômodo dos apartamentos tipos.

O acesso universal exigido nos projetos para deficientes físicos, vem alterando o comportamento dos projetos de habitações de baixa renda assim como elevando o seu custo.

A cozinha possibilita duas formas de projetos, uma nas formas “convencionais”, onde a mesa de jantar se localiza na cozinha, a outra, estilo cozinha americana onde a sala e a cozinha formam um ambiente só. Em relação aos dormitórios, os apartamentos são formados por dois quartos. Quando existe um aumento da densidade desses apartamentos, não existe muita alternativa a não ser acomodar as pessoas em outros locais do apartamento, diferentemente da casa térrea ou sobrados unifamiliares que possibilitam a ampliação dos famosos “puxadinhos”.

O espaço dos cômodos do apartamento tem um tamanho acima da média oferecida por outros conjuntos de mutirão financiado pelo CDHU, na mesma gleba, chamada fazenda da Juta.

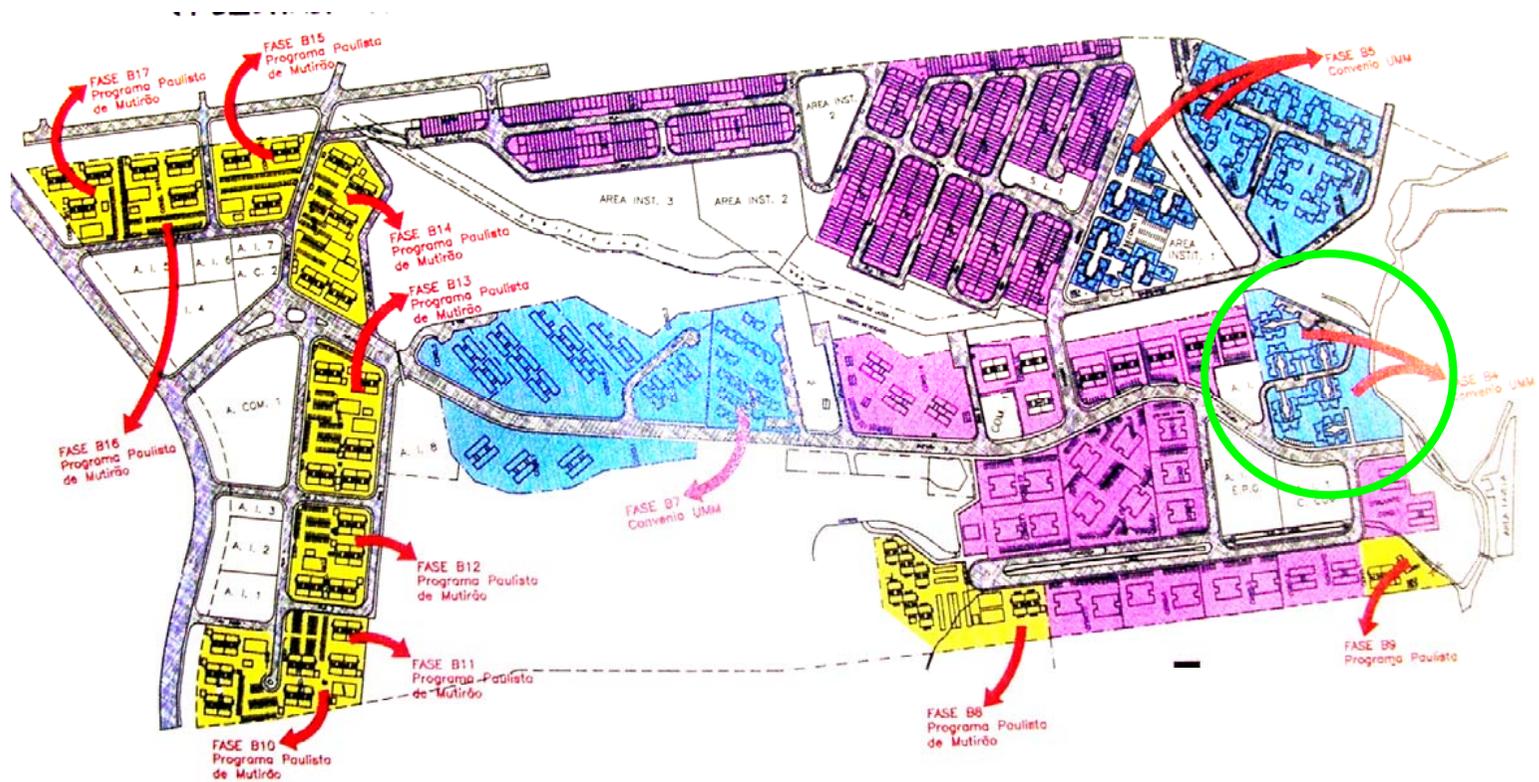


Figura 78 – Implantação da Gleba Fazenda da Juta-CDHU.

Fonte: DI Mutirões CDHU.

A situação jurídica do Conjunto União da Juta se encontra em fase de regularização junto a CDHU, por isso os moradores não possuem a escritura do apartamento, embora muitos já quitaram suas dívidas.

Na mesma gleba denominada pela CDHU de Itaquera B, temos muitos outros empreendimentos de mutirões, de diversos programas habitacionais, seja o programa Paulista de Mutirão, como os Mutirões Associativos, associação da CDHU com os movimentos de moradia, o Conjunto Habitacional União da Juta foi o primeiro a ser construído.

#### 4.3.2 Perfil da população do Conjunto

##### Perfil dos entrevistados:

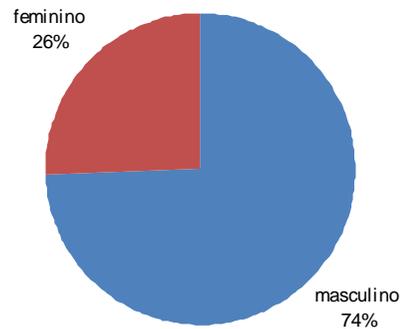


Gráfico 21 – Gênero dos entrevistados

O público masculino se faz presente também no Conjunto União da Juta, devido a pesquisa ter sido feita a maior parte nos finais de semana, acarretou em encontrar uma maior disponibilidade por parte dos homens que responderem às perguntas, enquanto as donas de casa estavam atarefadas com outros afazeres. Muitas vezes o questionário era respondido em conjunto, marido e esposa.

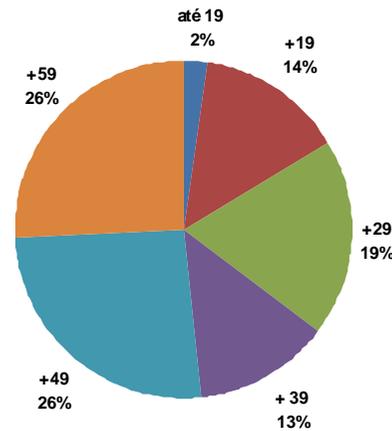


Gráfico 22 – Faixa etária da população entrevistada

Uma grande parcela entrevistada está concentrada na faixa etária de mais de 49 anos (26%) e de mais de 56 anos (26%). Outra parte significativa desses moradores encontra-se na faixa de mais de 29 anos (19%). O conjunto é habitado por moradores mais antigos, um público que, em grande parte, participou dos mutirões e contribuiu muito no apontamento dos problemas e das qualidades existentes.

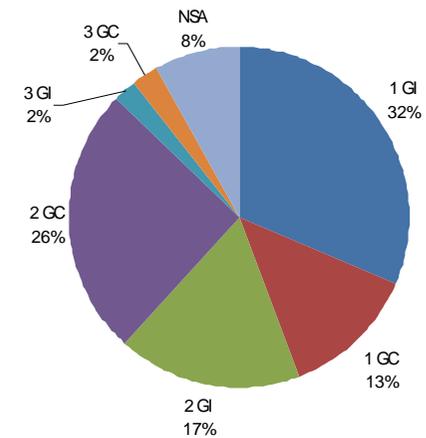


Gráfico 23 – Nível de escolaridade dos entrevistados

Quanto ao nível de escolaridade dos entrevistados, a maior representatividade está concentrada na faixa do ensino fundamental incompleto (32%), seguida pelo ensino médio completo (26%). Outra parcela significativa (17%) tem o ensino médio incompleto. No entanto, nota-se ainda uma porcentagem de moradores (8%) sem ao menos o ensino fundamental incompleto ou semi-alfabetizada.

### Perfil da população do conjunto

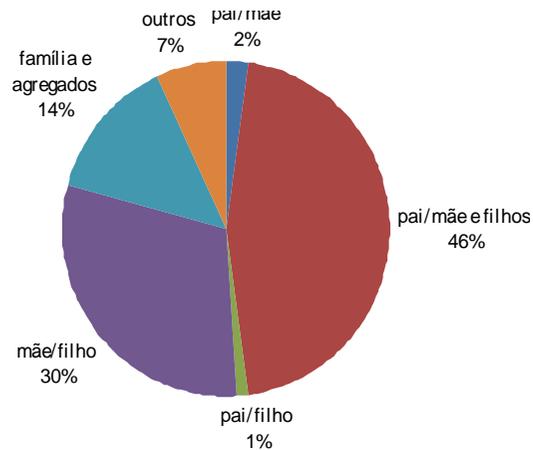


Gráfico 24 – Composição Familiar dos apartamentos.

#### a) População segundo a composição familiar.

A composição familiar, em sua grande maioria (46%) é formada por pai, mãe e filhos. Outra fatia significativa dessas unidades familiares é constituída apenas de mães com filhos (30%), e o número de famílias com agregados chega a 14% dos apartamentos.

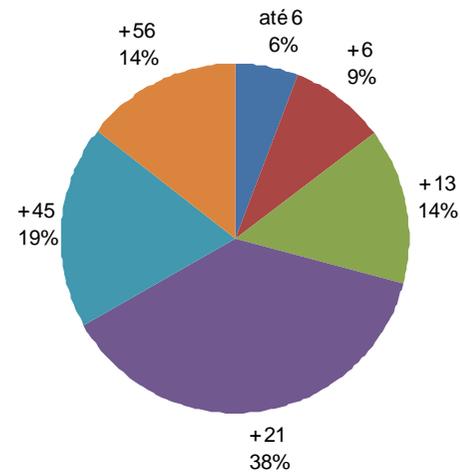


Gráfico 25 – População total por faixa etária

#### b) População segundo a faixa etária.

No gráfico que representa a faixa etária da população entrevistada, percebe-se uma faixa significativa de idosos (14%) e de adolescentes (14%) no condomínio, apesar da população ser formada na sua maioria (38%) por jovens adultos entre 21 e 45 anos. A faixa dos que tem mais de 45 anos (19%) é também bastante significativa, além das crianças de 0 a 6 anos que representam juntas 15% do total dessa população.

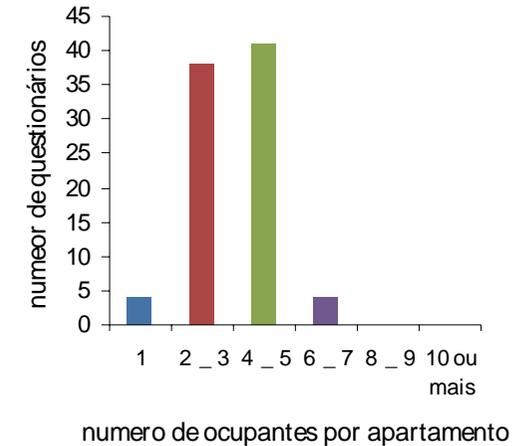


Gráfico 26 – Número de ocupantes por apartamento.

#### c) Densidade por apartamento.

A maioria dos apartamentos possui, em média, de 2 a 5 moradores, constituindo uma população relativamente razoável para o tamanho do apartamento que tem dois dormitórios. Provavelmente a questão do tamanho do apartamento não será um ponto negativo na pesquisa.

### Procedência e histórico da moradia anterior

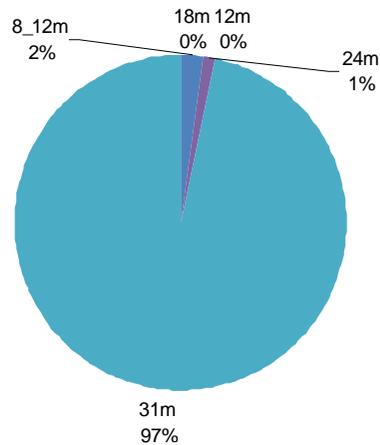


Gráfico 27 – Tempo de moradia no conjunto.



Gráfico 28 – Procedência de local de moradia



Gráfico 29 – Procedência de tipo de moradia

#### d) Tempo de residência no conjunto:

A maioria dos moradores moram a mais de 2 anos, praticamente 97%. O grupo de moradores que mora há menos de dois anos no conjunto é de aproximadamente 3%, uma parcela pouco significativa.

#### e) Local da residência anterior:

Praticamente 94% dos moradores vieram de outros bairros do município de São Paulo. É importante lembrar, porém, que o movimento da União da Juta iniciou-se na Zona Leste e a maioria dos seus integrantes já morava pelo menos próximo à região.

#### f) Histórico de moradia anterior:

O histórico em relação à moradia anterior se caracteriza por 72% da população ter vivido em casas unifamiliares alugadas. Outra parcela representativa (14%) morava em casas cedidas, 6% em favelas e apenas 1% em cortiços. Outros, no gráfico se referem à casas ou apartamentos próprios ou situação de invasão e ocupação.

### Perfil econômico dos moradores

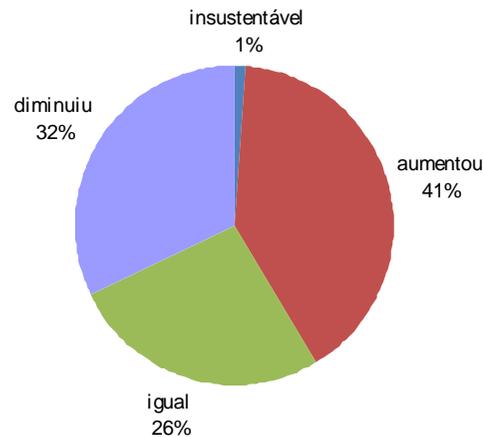


Gráfico 30 – Gráfico do nível de endividamento em relação à moradia anterior.

#### g) Nível de endividamento, em relação à moradia anterior.

Podemos perceber que são praticamente iguais as faixas dessa população que teve um aumento do seu endividamento (41%) e a parcela de moradores cujo endividamento diminuiu (32%). Em geral, os que aumentaram suas dívidas vieram de uma situação de moradia inferior a atual e os que diminuíram seu endividamento, na maioria das vezes, moravam em casas maiores, mesmo sendo alugadas.

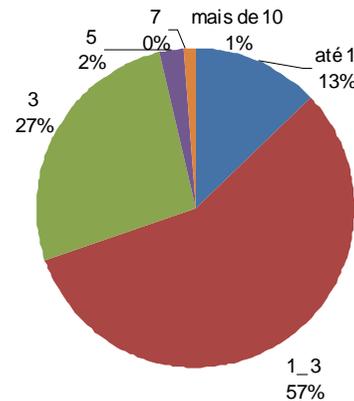


Gráfico 31 – Renda familiar em salários mínimos.

#### h) População segundo a faixa da renda familiar.

A renda média familiar mais representativa é a de 1 a 3 salários mínimos (57%), seguida por uma parcela de moradores que declararam receber de 3 a 5 salários mínimos (27%). Cabe ressaltar a parcela que vive com até 1 salário mínimo (13%), o que demonstra a condição de insustentabilidade econômica.

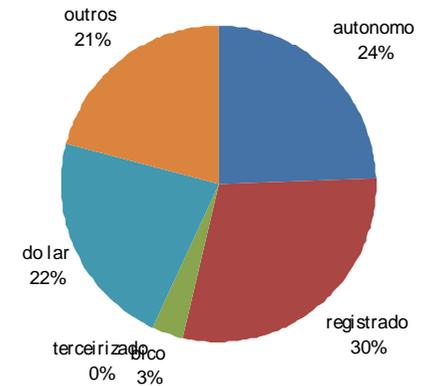


Gráfico 32 - Gráfico de situação empregatícia.

#### i) População segundo a situação ocupacional.

O perfil da maioria dos entrevistados, em geral responsáveis pela renda familiar, tem uma situação estável com registro em carteira (30%), uma grande parte está em situação de autônomo (24%). Os que se declararam do lar e outros, na maioria das vezes, recebem algum tipo de benefício público, como a aposentadoria, por exemplo.

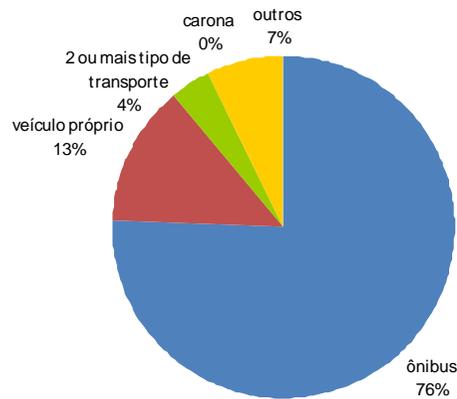


Gráfico 33 – Gráfico transporte utilizado para o trabalho.

**j) Tipo de transporte utilizado.**

A grande maioria da população do conjunto se utiliza de transporte público, predominantemente o ônibus (76%), em segundo lugar estão os que usam o veículo próprio (13%), considerado por muitos como um meio de transporte mais confortável e rápido. O problema observado por parte dos entrevistados está na falta de diversidade de linhas de ônibus. Em geral, eles fazem baldeação nos terminais para irem trabalhar, poucos (4%) usufruem do metrô.

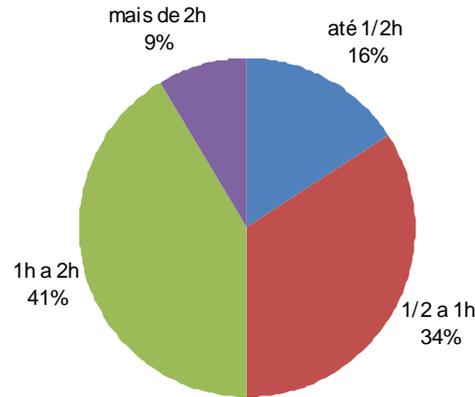


Gráfico 34 – Tempo de percurso para o trabalho

**k) Duração do percurso até o trabalho.**

O tempo de percurso ao trabalho de uma grande maioria (41 %) é longo: de 1 a 2 horas de viagem. Outra grande parte dos moradores leva quase 1 hora no trajeto (34%) e existe a população que trabalha relativamente próximo, ou de veículo demora cerca de até meia hora (16%) até o trabalho. Os que demoram mais de 2 horas (6%) consideram a distância do conjunto um fator desfavorável.

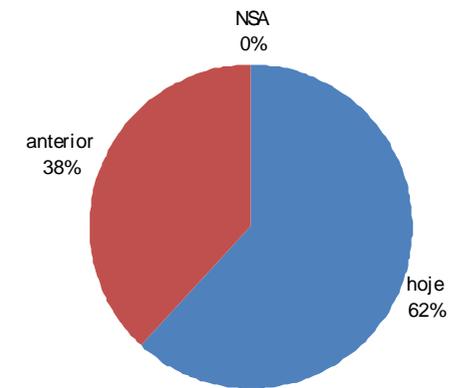


Gráfico 35 – Facilidade de transporte hoje, em relação à condição anterior.

**L) Facilidade de transporte em relação à condição anterior.**

Apesar da falta de opções de linhas de transporte, ainda assim, 62% dos entrevistados acham melhor as condições atuais do que a anterior, mas em compensação 38% que é uma porcentagem significativa, respondeu que o transporte “hoje” é mais difícil do que onde morava anteriormente.

### 4.3.3 Avaliação dos Moradores.

#### Avaliação da Unidade Habitacional

QUESTÕES	ÓTIMO=5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA *=1 %
Tamanho do apartamento	60,6	38,6	0,7	0,0	0,0
Tamanho da cozinha	61,6	38,4	0,0	0,0	0,0
Tamanho do banheiro	60,6	38,6	0,7	0,0	0,0
Tamanho da sala	55,0	45,0	0,0	0,0	0,0
Tamanho dos dormitórios	53,0	45,5	1,5	0,0	0,0
Tamanho da área de serviços	47,6	42,3	9,5	0,5	0,0
Da disposição dos cômodos da casa	48,5	50,0	1,5	0,0	0,0
Distribuição dos móveis e utensílios	47,3	51,9	0,8	0,0	0,0
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	51,8	47,5	0,8	0,0	0,0
Atividades de Trabalho Extra	7,8	25,0	7,0	3,1	57,0
Atividades de Passar a Roupa	11,7	80,9	6,2	0,0	1,2
Atividades de Estudo e Leitura	13,6	73,5	6,1	0,0	6,8
Atividades de Receber Amigos	18,9	72,1	7,8	0,0	1,2
Privacidade entre os moradores dentro do apartamento	37,0	43,3	16,2	3,4	0,0
Distância das janelas em relação a sua privacidade	23,1	61,3	12,1	3,5	0,0
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	14,9	50,2	21,8	13,2	0,0
Iluminação Natural	50,0	47,2	2,3	0,5	0,0
Ventilação na cozinha	55,0	45,0	0,0	0,0	0,0
Ventilação no banheiro	54,0	45,2	0,8	0,0	0,0
Ventilação na área de serviços	52,2	45,8	1,5	0,5	0,0
Ventilação no resto do apartamento	52,8	47,2	0,0	0,0	0,0
Temperatura de sua casa no verão	15,4	53,1	27,8	3,7	0,0
Temperatura de sua casa no inverno	13,3	41,3	36,0	9,3	0,0

Tabela 16 – Avaliação de itens relativos ao apartamento Conj. União da Juta.

Avaliando o nível de satisfação das unidades habitacionais, em relação ao tamanho dos apartamentos temos um índice elevado de satisfação, mais da metade dos moradores acham o espaço das unidades ótimo, totalizando praticamente uma média de 98% entre ótimo e bom.

O barulho é um item que perturba uma parcela que avalia entre ruim e péssimo (34%), a fonte, em geral, vem dos pátios entre os edifícios, que se tornam o principal local de brincar das crianças. É importante observar que os entrevistados permeiam uma faixa significativa de 30%, de pessoas com mais de 45 anos, mais perceptíveis aos barulhos de crianças brincando, o que justifica de certa forma o índice de insatisfação.

Em relação ao conforto térmico, no inverno o apartamento é muito frio e no verão, muito abafado.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Tamanho do apartamento	4,49	0,51	5
Tamanho da cozinha	4,51	0,51	4
Tamanho do banheiro	4,49	0,58	5
Tamanho da sala	4,44	0,50	4
Ventilação na cozinha	4,44	0,51	5
Ventilação no banheiro	4,42	0,58	5
Ventilação no resto do apartamento	4,42	0,51	5
Tamanho dos dormitórios	4,40	0,50	4
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	4,40	0,51	4
Ventilação na área de serviços	4,37	0,58	5
Da disposição dos cômodos da casa	4,36	0,56	4
A distribuição dos móveis e utensílios	4,34	0,51	4
Iluminação Natural	4,33	0,75	5
Tamanho da área de serviços	4,20	0,62	4
Privacidade dentro do apartamento	3,90	0,85	4
Distância das janelas relação privacidade	3,84	0,82	4
Atividades de Receber Amigos	3,82	0,95	4
Atividades de Passar a Roupa	3,79	0,45	4
Temperatura de sua casa no verão	3,60	0,80	3
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	3,37	0,98	4
Temperatura de sua casa no inverno	3,33	0,96	4
Atividades de Estudo e Leitura	3,27	1,42	4
Atividades de Trabalho Extra	1,42	0,97	1

Tabela 17 – Satisfação do apartamento: média, moda e desvio padrão.

O desvio padrão menor que 1 mostra o consenso na resposta apresentada, seja em nível de satisfação ou insatisfação. Em relação aos resultados obtidos, as respostas divergem na percepção de cada entrevistado.

Os espaços designados para as áreas de estudo, cujo índice de desvio padrão é maior que 1, é compreensível pelo fato que nem sempre são os estudantes que respondem a essa questão, mas sim os pais que, em geral, acham os locais apropriados. Por exemplo, na atividade de leitura não é necessário um local apropriado, estudar na mesa da sala de estar ou em cima da cama, é considerado satisfatório, entre outros. A questão do barulho também se diverge, o desvio padrão é de 0,98. Outro problema é a falta de espaço para convívio e reuniões sociais. Há a necessidade de criar espaços tanto para as crianças, idosos e os jovens que atualmente se encontram sobre os muros do condomínio.

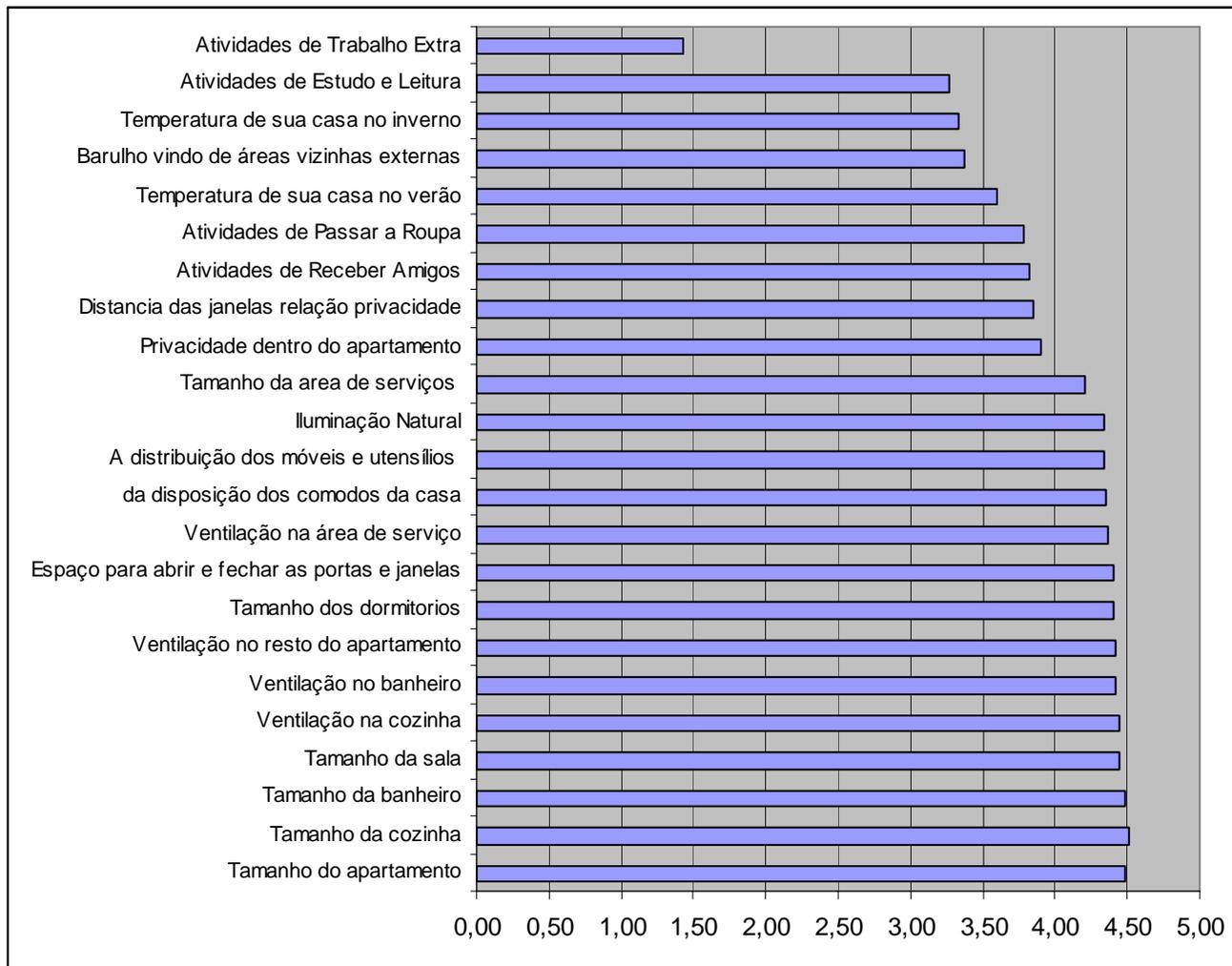


Gráfico 36 – Gráfico de Pareto – Conjunto União da Juta.  
Satisfação da unidade habitacional.

**Legenda :**

- 01 – NSA <sup>112</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo



Figura 79 – Fotos de um dos apartamentos  
Disposição dos móveis e espaços.

<sup>112</sup> NSA – significa “não se aplica”

### Avaliação da Edificação e do Conjunto Habitacional.

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA = 1(*) %
Segurança contra vandalismo	12,3	64,0	17,5	6,2	0,0
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	12,1	66,5	17,2	4,2	0,0
Segurança contra acidente nas escadas	11,4	77,7	10,3	0,6	0,0
<b>Conjunto</b> em relação à segurança	9,5	63,1	20,8	6,3	0,3
O gerenciamento e eficiência nas melhorias funcionam	11,8	50,0	29,4	6,8	2,0
A relação com o síndico e/ou zelador é:	8,9	64,3	15,0	5,7	6,1
Como você considera o gasto do <b>condomínio</b>	5,7	74,8	6,9	2,3	10,3
Como você considera o gasto com energia elétrica	7,0	78,3	5,2	2,1	7,3
Área das crianças	0,0	13,1	29,6	57,3	0,0
Área dos jovens	0,0	19,0	22,7	56,9	1,4
Área dos adultos	0,0	21,0	18,6	59,0	1,4
Área dos idosos	0,0	13,3	27,1	59,0	0,5
Área dos deficientes físicos	0,0	9,8	27,8	61,5	1,0
Como é a relação com os moradores vizinhos	10,7	75,6	5,5	7,9	0,3
Playground	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Jardins do conjunto	5,4	40,9	22,6	6,5	24,7
Quadra de Esportes	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Centro de Convivência	15,6	62,5	8,2	2,3	11,3
Estacionamento	5,1	63,0	25,7	3,4	2,7
Dos corredores e escadas	4,8	59,4	30,0	5,8	0,0
Das áreas externas comuns	5,0	52,0	35,0	8,0	0,0
Das instalações hidráulicas (água)	4,4	84,2	9,6	1,8	0,0
Das instalações de esgoto	4,8	62,6	27,8	4,5	0,3
Da coleta de lixo	4,3	87,0	7,0	1,7	0,0

Tabela 18 – Avaliação de itens relativos ao Condomínio do Conj. União da Juta.



Figura 80 – Jovens reunidos sobre os muros



Figura 81 – Espaço comum como área de brincar.

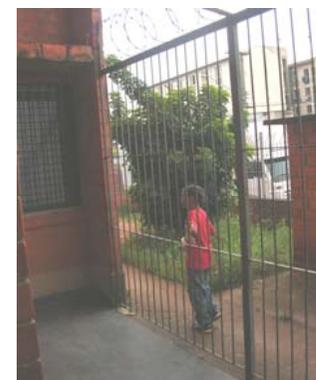


Figura 82 – Grades que contornam alguns prédios.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Segurança contra acidente nas escadas	3,89	0,46	4
Da coleta de lixo	3,88	0,50	4
Das instalações hidráulicas (água)	3,84	0,36	4
Como é a relação com os moradores vizinhos	3,69	0,79	4
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	3,68	0,55	4
Segurança contra vandalismo	3,61	0,70	4
<b>Conjunto</b> em relação à segurança	3,52	0,68	4
Das instalações de esgoto	3,52	0,64	4
Dos corredores e escadas	3,48	0,63	4
Das áreas externas comuns	3,37	0,71	4
O gerenciamento e eficiência do condomínio :	3,33	0,70	4
Estacionamento	3,28	1,06	4
Como você considera o gasto com energia elétrica	3,21	1,17	4
A relação com o síndico e/ou zelador é:	3,15	1,14	4
Como você considera o gasto do condomínio	2,94	1,02	4
Centro de Convivência	2,88	1,33	4
Área das crianças	2,39	0,55	2
Área dos jovens	2,37	0,56	2
Área dos adultos	2,36	0,55	2
Área dos idosos	2,36	0,55	2
Área dos deficientes físicos	2,30	0,55	2
Jardins do conjunto	2,09	1,33	1
Quadra de Esportes	0,98	0,00	1
Playground	0,97	0,00	1

Tabela 19 – Quadro da satisfação do Condomínio: média, moda e desvio padrão.

Apesar do condomínio estar implantado numa região considerada da periferia da cidade, a satisfação no quesito segurança é satisfatória. Isto se deve principalmente ao fato de ter se instalado um posto policial na frente da portaria do conjunto. Segundo os entrevistados, antes da instalação dessa unidade policial eles não consideravam o bairro seguro, referindo-se aos pontos de drogas existentes próximos à região.



Figura 83 – Foto do posto policial e da escola. Localizados em frente à portaria do conjunto União da Juta.

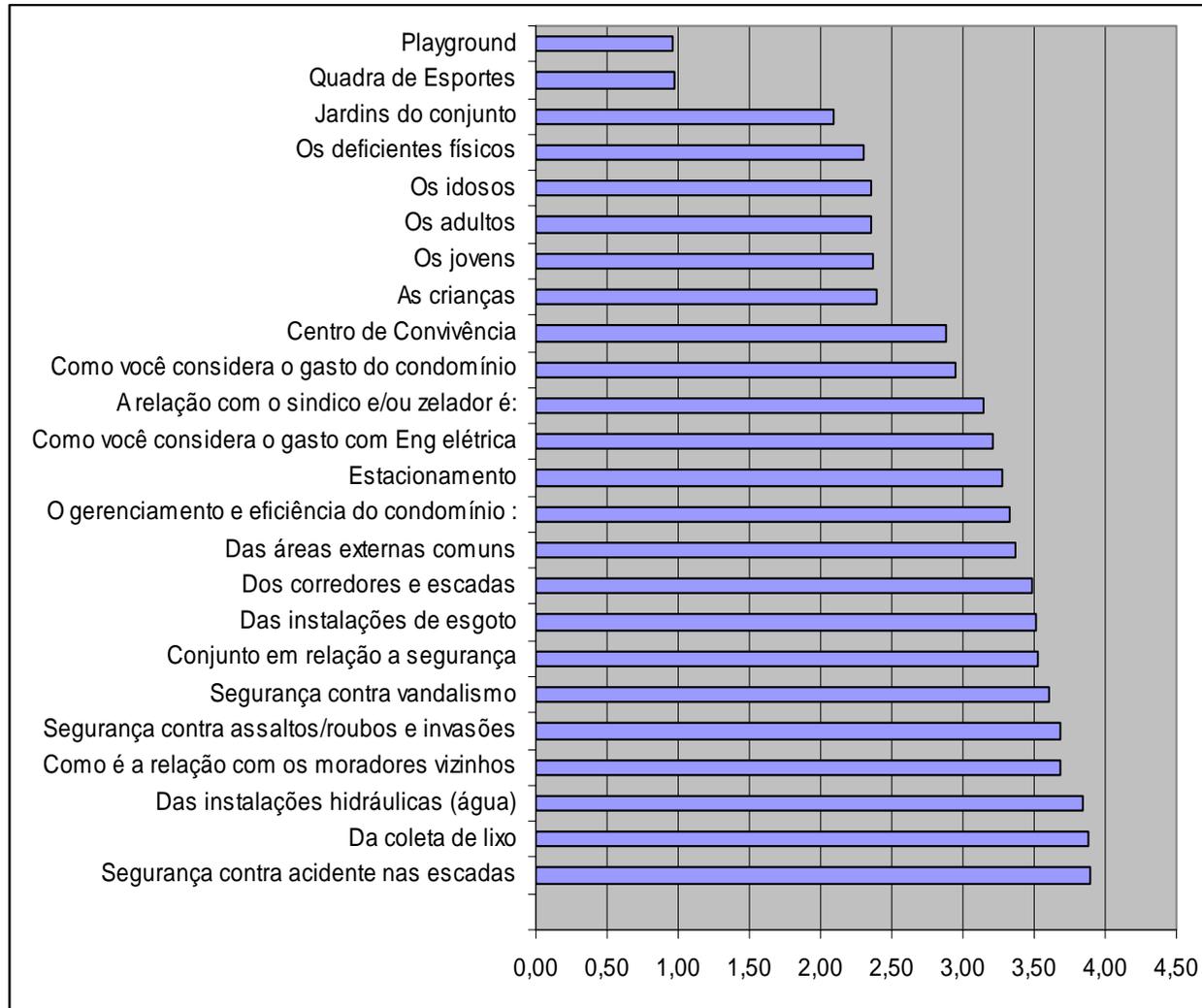


Gráfico 37 – Gráfico de Pareto – Satisfação do Condomínio Conj. União da Juta.  
Satisfação da Edificação e do Conjunto Habitacional.

**Legenda:**

- 01 – NSA <sup>113</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo

O gráfico referente ao nível de insatisfação demonstra que, em relação às áreas comuns, o morador as considera péssimas ou ruins. Pelo desvio padrão baixo, demonstra-se que há um consenso geral.

Apesar de muitas escadas estarem inacabadas, pelo que foi aferido, não existe um problema maior sobre esse aspecto.

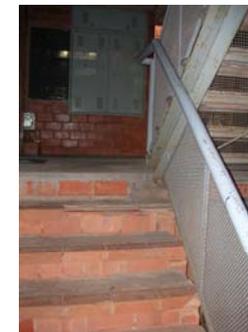


Figura 84 – Foto de uma das escadas do Conjunto.

Em muitos edifícios do conjunto há falta de manutenção dos elementos metálicos e o piso está inacabado.

<sup>113</sup> NSA – significa “não se aplica”

**Avaliação da localização no bairro.**

QUESTÕES	ÓTIMO=5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO=2 %	NSA=1(*) %
Escola	18,7	74,9	5,2	0,6	0,6
Posto de saúde	16,1	45,9	19,4	17,2	1,4
Creche	16,7	75,2	5,5	0,6	2,1
Comércio e serviços	13,2	47,7	30,8	7,9	0,3
<b>Bairro em relação à segurança</b>	8,9	71,2	18,7	1,2	0,0

Tabela 20 – Avaliação de itens relativos à localização do Condomínio.

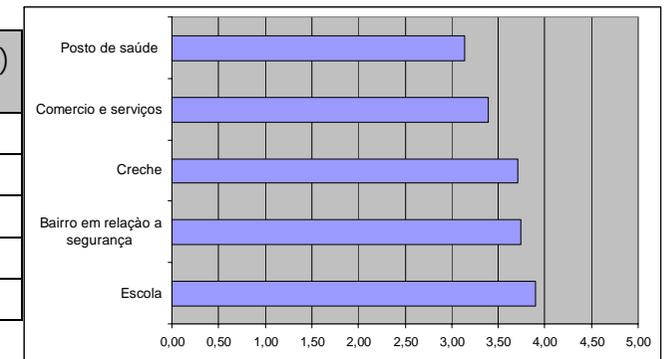


Gráfico 38 – Gráfico de Pareto – Conjunto União da Juta. Satisfação da localização do Conjunto Habitacional.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Escola	3,90	0,47	4
<b>Bairro em relação à segurança</b>	3,74	0,49	4
Creche	3,71	0,38	4
Comércio e serviços	3,39	0,71	3
Posto de saúde	3,13	0,94	4

Tabela 21 – Satisfação do conj. União da Juta e o entorno: média, moda e desvio padrão.

**Legenda:**

- 01 – NSA <sup>114</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo

Em relação ao bairro, de uma maneira geral, os moradores estão satisfeitos com os quesitos: segurança (71,2%), serviço de escolas (74,9%) - cabe observar que tem uma escola estadual na porta do conjunto- e com os serviços de creche (75,2%). Existe uma insatisfação em relação ao comércio e serviços que, para os moradores, são muito distantes e com poucas opções de qualidade. Do posto de serviços, a insatisfação está mais ligada à ineficiência dos serviços prestados, à precariedade no atendimento médico e agendamento de consultas, etc., do que na própria localização física do posto que é próxima ao conjunto. Alguns moradores têm planos de saúde e não necessitam do posto de saúde público.



Figura 85 – Foto da escola localizada na porta do conjunto União da Juta.

<sup>114</sup> NSA – significa “não se aplica”

#### 4.3.4 As questões condominiais

A relação condominial, a falta de uma taxa mensal e efetiva de condomínio, que não dependa da boa vontade de alguns moradores, a falta de manutenção estrutural e melhoria na impermeabilização das fachadas, criando problemas de infiltração interna, e a falta de áreas em comum para a população do condomínio são os principais fatores de descontentamento entre os entrevistados.

Como não existe a taxa de condomínio, as relações de melhorias do prédio são feitas através da capacidade de organização de alguns edifícios ou depende da boa vontade de alguns moradores que ainda trazem o espírito de coletividade e trabalho em comum do período do mutirão autogerido.

Questões que exigem a tomada de decisões em coletividade são muito divergentes. Esse foi o caso da decisão “coletiva” tomada em relação ao estacionamento. A grande questão estava relacionada a expansão do estacionamento, pelo fato de sucumbir uma área reservada para a construção de áreas de lazer para a população do condomínio. Optou-se, na época, por utilizarem essas áreas “ociosas” para a construção de garagens cobertas individualizadas, mas não houve um consenso geral. As vagas foram garantidas para quem tinha condições de construir a “sua” garagem e houve um favoritismo de moradores economicamente privilegiados. Segundo a coordenação, existe vaga para todos os apartamentos, o que de fato tecnicamente não existe. Em uma entrevista, uma das famílias, constituída de mãe e filha, se endividou para poder garantir a vaga de um estacionamento para o apartamento.



Figura 86 – Foto das garagens do conjunto habitacional União da Juta.



Figura 87 – Foto dos jardins em frente aos prédios.



Figura 88 – A foto mostra a falta de manutenção da fachada.

#### 4.3.5 A qualidade de vida

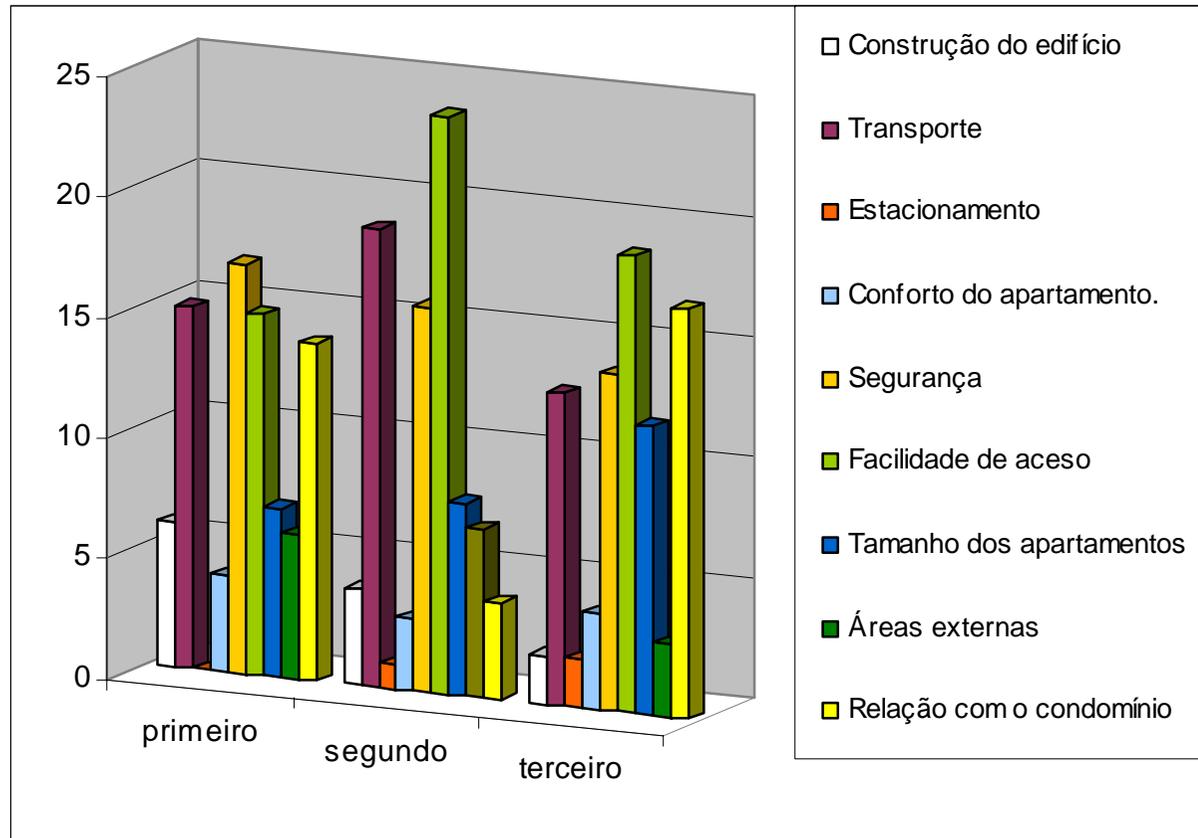


Gráfico 39 – Gráfico da qualidade de vida do conj. União da Juta.

O gráfico ao lado demonstra as três ordens de prioridade que os moradores consideram importantes no aspecto da qualidade de vida. Foram selecionados nove itens para que o morador escolhesse três que considerasse de maior importância para a sua qualidade de vida.

Em primeira ordem de prioridade se destacaram quatro aspectos com número de votação semelhante, sendo que o mais votado foi a segurança, depois vêm, praticamente empatados, os quesitos de facilidade de acesso e transporte. O quarto mais votado foi a relação com o condomínio.

Em segunda ordem de importância, como vemos no gráfico ao lado, os mais votados foram, respectivamente, facilidade de acesso, transporte e segurança.

Em terceira ordem de prioridades, os mais votados foram: facilidade de acesso, relação com o condomínio e segurança. O quarto mais votado foi a facilidade de transporte.

#### 4.4 CONJUNTO HABITACIONAL RECANTO DA FELICIDADE.

##### 4.4.1 Dados do Projeto e do Empreendimento.

O conjunto habitacional Recanto da Felicidade, implantado no município de São Paulo, está localizado na Rua Carlos Farias nº 327 e 525 - Jardim Educandário - São Paulo/SP. Na primeira fase da obra, em março de 2007, foram entregues 40 unidades habitacionais. O conjunto é totalizado por 160 unidades divididas em duas áreas distintas. A primeira etapa, objeto do estudo de caso deste trabalho, também chamada de área 2 é constituída por dois edifícios de 5 andares com 4 apartamentos por andar, totalizando 40 apartamentos. A segunda etapa, denominada de área 1, está em fase de construção<sup>115</sup> é constituída por três edifícios de 10 pavimentos, totalizando 120 apartamentos.

Após muita luta e reivindicações dos moradores, o Movimento de Moradia da Zona Oeste conseguiu, em setembro de 1999, um convênio com a COHAB-SP, órgão da Secretaria Municipal de Habitação (SMH), posteriormente a essa assinatura, porém, houve vários problemas na liberação das verbas e mudanças nas políticas públicas. No ano de 2005, com a liberação de verbas pela Prefeitura, foram retomadas as obras para mutirões.

A propriedade pertence à COHAB-SP, mas todo o processo de construção tem sido gerido pela Associação do Movimento de Moradia, juntamente com a Assessoria Técnica Peabiru TCA e supervisão da COHAB-SP. O Programa de Mutirões foi implementado pela Prefeitura de São Paulo em parceria com Associações Comunitárias e entidades de assessoria técnica, beneficiando cerca de 60 mil pessoas. Os recursos vêm do Fundo Municipal de Habitação e Ministério das Cidades e são destinados às Associações e Cooperativas Habitacionais, que administram o dinheiro e a obra.



Figura 89 – Foto satélite do conjunto habitacional Recanto da Felicidade.

Fonte: Google Earth



Figura 90 - Conjunto Recanto da Felicidade. Construção e Entrega dos apartamentos.

Fonte: Carvalho, 2004; Foto: autora.

<sup>115</sup> Atualmente sou a co-responsável técnica da construção e capacitação da mão-de-obra mutirante e gerenciamento de obra, acompanhando, organizando e dando suporte ao departamento de compras da obra.

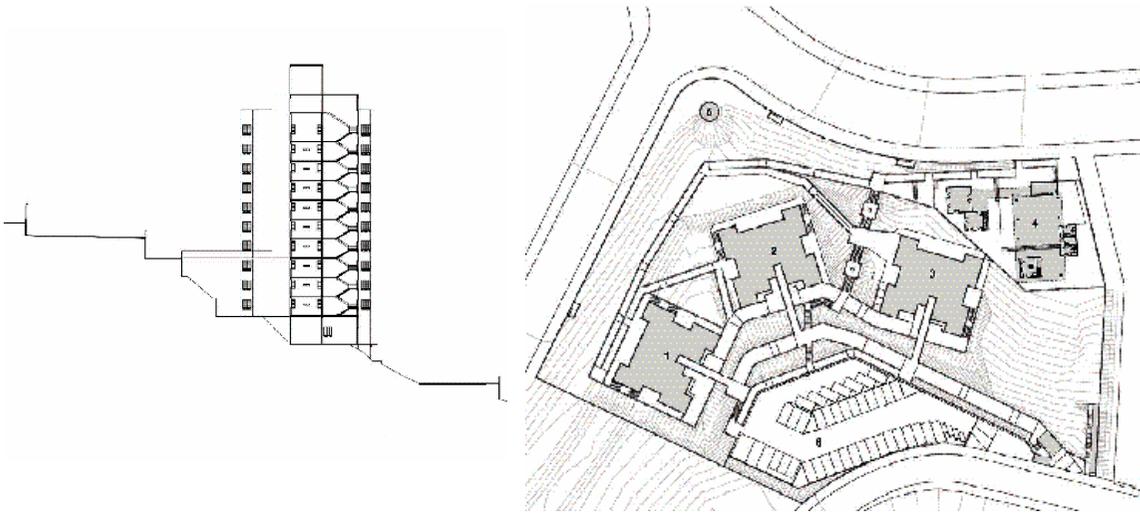


Figura 92 - Referente a 3 edifícios de 10 andares.  
Processo de Mutirão – Área1 - 2 etapa  
Fonte: foto autora.

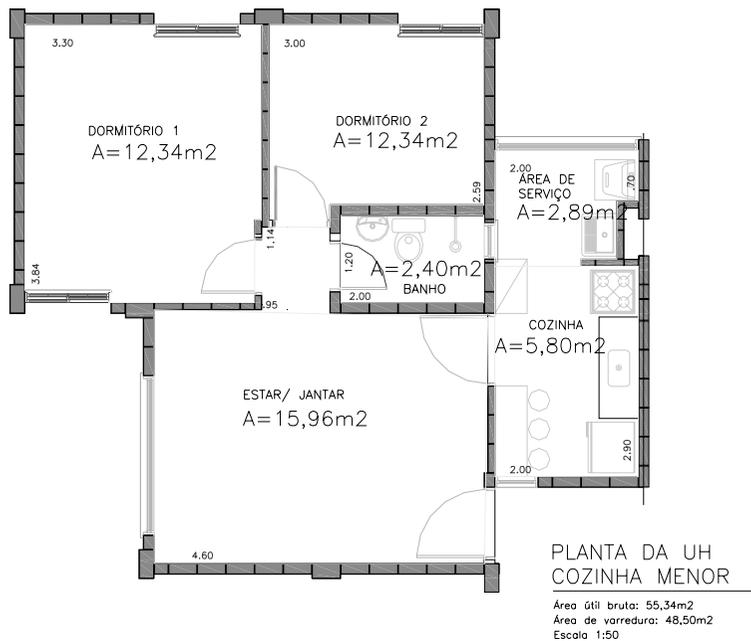


Figura 91 - Plantas do Conjunto Recanto  
da Felicidade  
Área de cada cômodo.

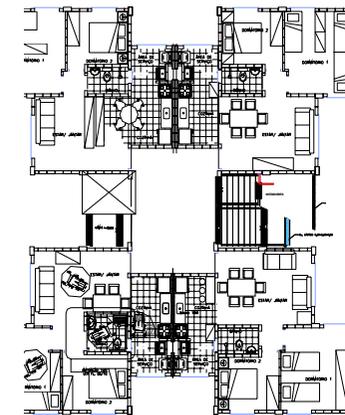
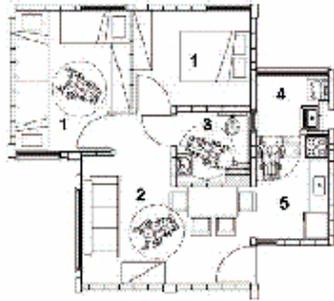


Figura 93 - pavimento tipo Conj.Recanto da  
Felicidade  
Fonte: Desenhos da Assessoria Técnica Peabiru  
Trabalhos Comunitários.

Área útil de 55,56 m<sup>2</sup> e Área total de 69,29 m<sup>2</sup>.



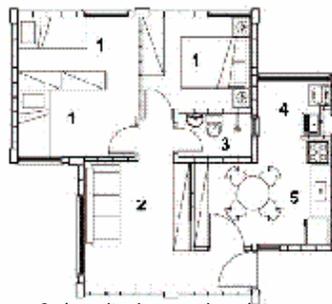
Acesso a deficientes  
Banheiro deficiente  
Portas largas



3 dormitórios opcional  
cozinha integrada a sala  
mesa na sala



2 dormitórios opcional  
cozinha pequena com porta  
mesa de jantar na sala



3 dormitórios opcional  
com mesa dentro da cozinha  
sala pequena

Figura 94 – Plantas baixas dos apartamentos – “flexibilidade” dos espaços.  
Fonte: Carvalho, 2002 – Peabiru



Figura 95– Presença de portadores de deficiência  
Fonte: Foto da autora



Figura 96– Crianças do Recanto da Felicidade  
Fonte: Foto da autora

#### 4.4.2 Perfil da população do Conjunto

##### Perfil da população dos entrevistados

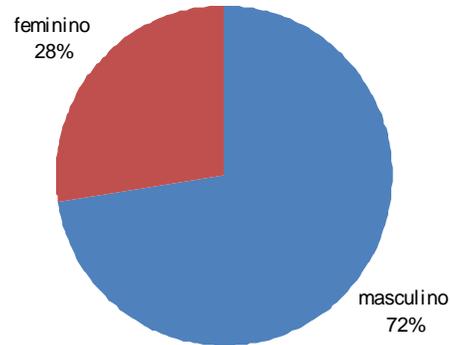


Gráfico 40 – Gênero dos entrevistados

O reflexo dos questionários terem sido feitos nos finais de semana é uma participação muito grande do público masculino (72%); era comum ver os homens respondendo e a mulher passando roupa na sala e opinando sobre as perguntas.

O público feminino se resume às donas de casa ou senhoras aposentadas que ficam em casa cuidando dos filhos enquanto os maridos saem para o trabalho.

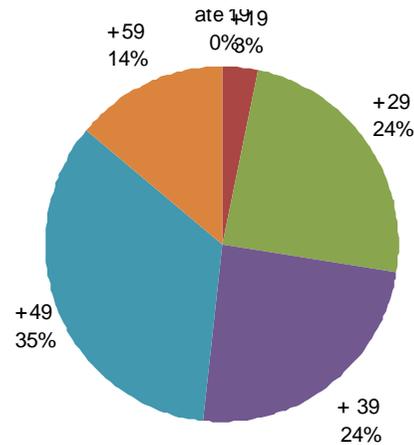


Gráfico 41 – Faixa etária da população entrevistada

O público entrevistado, em sua grande maioria, é formado por adultos com mais de 49 anos (35%), e de duas outras parcelas significativas: os adultos com mais de 39 anos (24%) e um outro grupo com de mais de 29 anos (24%). Encontramos também uma significativa concentração (14%) de pessoas com mais de 59 anos. Nesse conjunto, em particular, temos um elevado número de idosos por terem tido prioridade na escolha dos apartamentos.

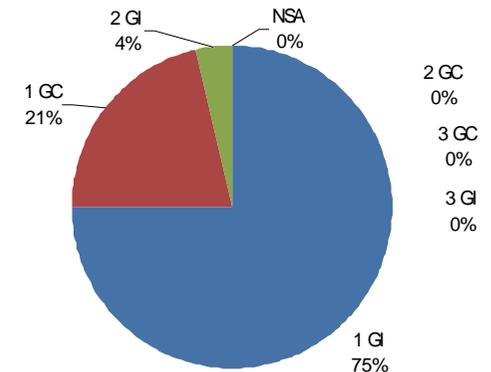


Gráfico 42 – Nível de escolaridade dos entrevistados

Quanto ao nível de escolaridade dos entrevistados, a maior representatividade está concentrada na faixa do ensino fundamental incompleto (75%), seguida pelo ensino fundamental completo (21%) e o restante com o ensino médio incompleto (4%). Podemos observar um grau de escolaridade baixa, que na realidade se aplica ao perfil da população mutirante, não existe índices de segundo grau completo e nem do ensino superior.

### Perfil da população do conjunto

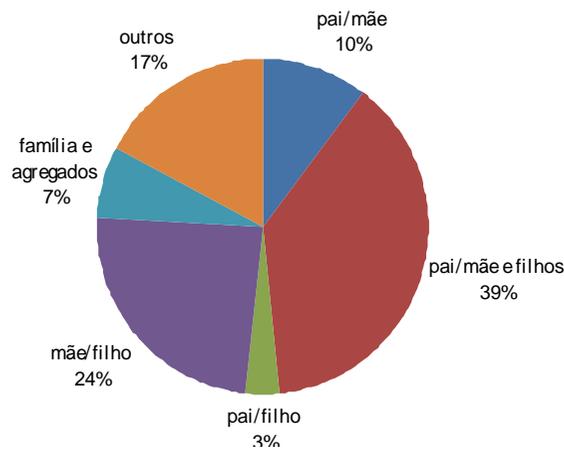


Gráfico 43 – Composição familiar dos apartamentos.

#### a) População segundo a composição familiar.

O perfil do conjunto tem uma diversificação quanto aos tipos de composição familiar, em sua grande maioria, (39%) é formada por pai, mãe e filhos. Outra fatia significativa dessas unidades familiares é constituída de mães com filhos (24%), e o número de outros, no caso, se aplica aos aposentados e solteiros que vivem sozinhos nos seus apartamentos e representam 14% do total.

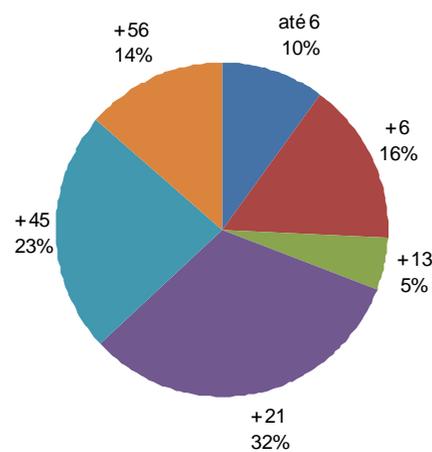


Gráfico 44 – População total por faixa etária

#### b) População segundo a faixa etária.

No gráfico que representa a faixa etária da população do conjunto, percebe-se uma população formada, em sua maioria, por jovens adultos com mais de 21 anos (32%), seguidos de adultos com mais de 45 anos (23%). No cotidiano se percebe que existem muitas crianças, somando de 0 a 13 anos o total é de 26%. Nesse conjunto temos uma faixa significativa de idosos (14%), pois a maioria resolveu já escolher esse conjunto do que esperar a próxima etapa.

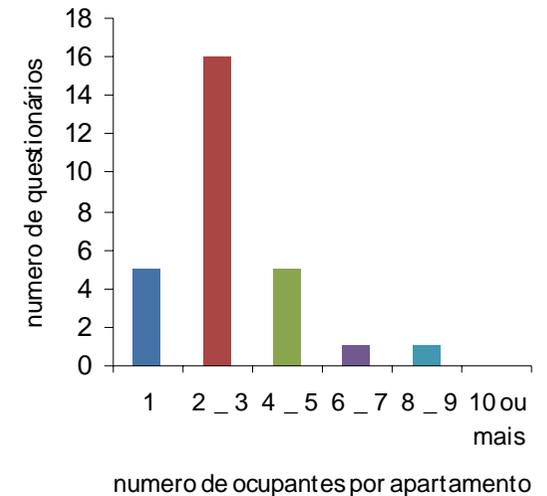


Gráfico 45 – Número de ocupantes por apartamento.

#### c) Densidade por apartamento:

O Recanto da Felicidade, ao contrário do que se espera, tem uma densidade de 2 a 3 moradores, constituindo uma densidade baixa para um público de baixa renda.

Esse baixo índice de densidade se explica pelos seguintes fatores: entrega recente (2007), existência de muitos casais sem filhos, alta quantidade de aposentados e de pais separados.

### Procedência e histórico da moradia anterior

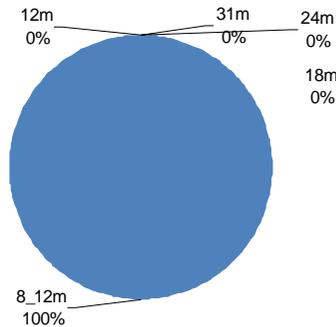


Gráfico 46 – Tempo de moradia no conjunto.

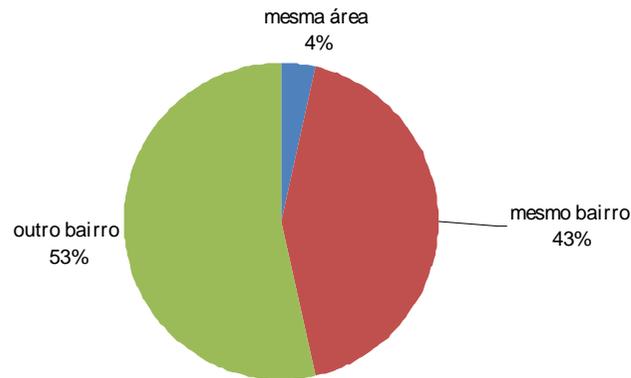


Gráfico 47 – Procedência de local de moradia

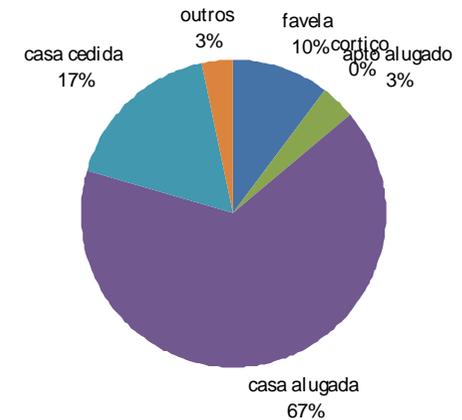


Gráfico 48 – Procedência de tipo de moradia

#### d) Tempo de residência no conjunto:

Esse condomínio foi entregue recentemente, em março de 2007, e as entrevistas foram feitas em janeiro de 2008. Todas as pessoas (100%) participaram do mutirão e são os primeiros moradores. Cabe lembrar que quatro apartamentos ainda não foram ocupados devido à reforma no apartamento, ou por outros motivos pessoais.

#### e) Local da residência anterior:

Praticamente 53% dos moradores vieram de outros bairros do município de São Paulo, foram citados mais de 15 bairros diferentes. Um dado interessante é que 43% deles já moravam no mesmo bairro devido ao processo do Movimento ser de sorteios dentro da demanda do município e, com o passar dos anos, a população passa a se locomover para mais próximo da obra, uma vez que é um processo longo e sacrificante.

#### f) Histórico de moradia anterior:

O histórico em relação à moradia anterior se caracteriza por 67% da população ter vivido em casas unifamiliares alugadas. Outra parcela representativa (17%) morava em casas cedidas, 10% em favelas e apenas 3% em outros, que se referem, neste caso, à casa própria em área de invasão.

### Perfil econômico dos moradores

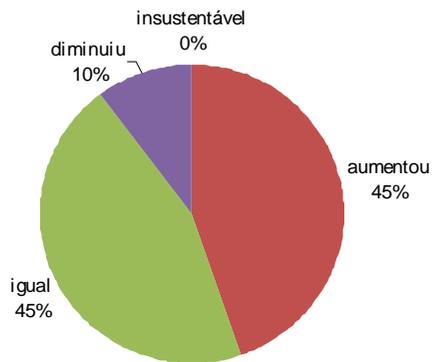


Gráfico 49 – Gráfico do nível de endividamento em relação à moradia anterior.

#### g) Nível de endividamento, em relação à moradia anterior.

Percebemos que a parcela da população que teve um aumento do seu endividamento (45%) é igual a parcela de moradores cujo endividamento se manteve igual (45%). Em geral, os que aumentaram suas dívidas vieram de uma situação de moradia inferior a atual e os que diminuíram seu endividamento, na maioria, moravam em casas alugadas. A parcela que manteve o mesmo nível de endividamento, provavelmente tinham uma situação de aluguel precária.

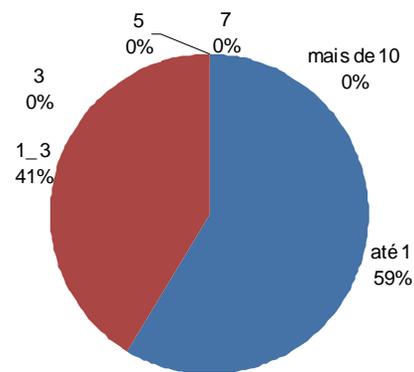


Gráfico 50 – Renda familiar em salários mínimos.

#### h) População segundo a faixa da renda familiar.

A renda média familiar mais representativa é a de até 1 salário mínimo (59%), uma população pauperizada. Quando iniciar a cobrança das prestações dos apartamentos, provavelmente, as condições serão insustentáveis. A segunda maior representatividade é a parcela de moradores que declararam receber de 1 a 3 salários mínimos (41%). Não encontramos moradores que declararam receber acima de 3 salários mínimos.

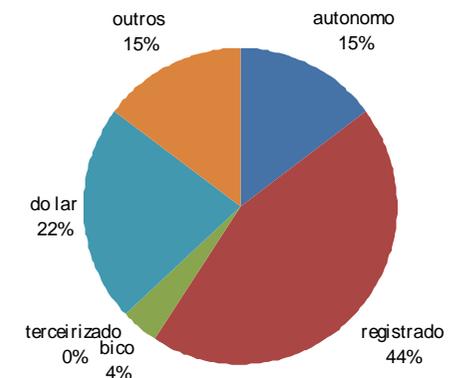


Gráfico 51 - Gráfico de situação empregatícia

#### i) População segundo a situação ocupacional.

O perfil da maioria dos entrevistados, em geral responsáveis pela renda familiar, tem uma situação estável com registro em carteira (44%) e uma parte significativa está em situação de autônomo (15%). Os que se declararam do lar e outros, na maioria das vezes, recebem algum tipo de benefício público, como a aposentadoria, seja por invalidez de saúde ou pensão de aposentadoria.

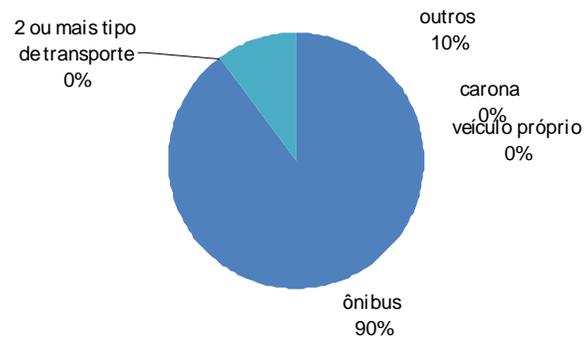


Gráfico 52 – Tpo de transporte utilizado.

j) Tipo de transporte utilizado.

Cerca de 90% da população do conjunto utiliza o transporte público coletivo, ou seja, o ônibus. Quando os moradores indicam outros meios de locomoção, estão se referindo a ir a pé ou de bicicleta, devido a muitos trabalharem perto do condomínio em serviços informais. O bairro fica situado próximo a vários pontos finais variadas linhas de ônibus, o que facilita o acesso em horário de pico. A região é servida única e exclusivamente de ônibus de frota, não existindo as vans de transporte, que são comuns nas regiões periféricas da cidade.

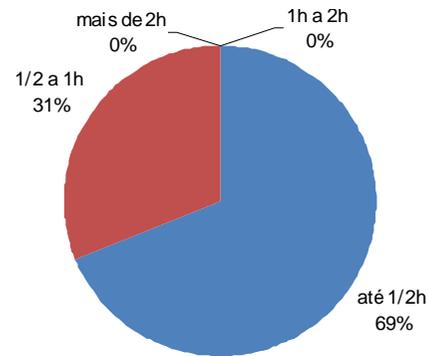


Gráfico 53 – Tempo de percurso até o trabalho.

k) Duração do percurso até o trabalho.

O tempo de percurso ao trabalho de uma grande maioria (69 %) é relativamente curto: até ½ hora de viagem. Outra grande parte dos moradores (31%) leva até 1 hora no trajeto. Trata-se de uma população que trabalha relativamente próximo ao conjunto, nos bairros ou centros regionais adjacentes.

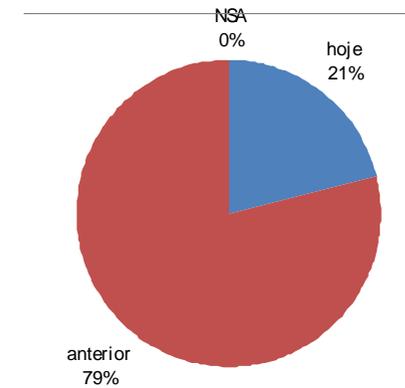


Gráfico 54 – Facilidade de transporte hoje em relação a condição anterior.

L) Facilidade de transporte em relação à condição anterior.

A falta de opções de linhas de transporte torna esse aspecto desfavorável. A maioria dos entrevistados (79%) tinha na sua moradia anterior, melhores condições de transporte público. Apenas 21% dos entrevistados declaram que hoje têm uma condição de transporte mais favorável, provavelmente por conta da proximidade dos pontos finais de algumas linhas de ônibus.

A maior porcentagem dos moradores (42%) considera que atualmente as condições são muito melhores; outra parcela significativa dessa população (29%) acredita que hoje tem uma condição de vida melhor que a anterior. Os que acham que as condições pioraram representam 14% do total e os que acham que pioraram muito, 11%. Esses índices servem para apontar a tendência de insatisfação futura e o desejo de sair ou não do apartamento.

Em geral, os que vieram de condições piores ou muito piores têm a “tendência” de ficarem satisfeitos com a nova moradia, já os outros podem se adaptar ou não ao novo sistema de condomínio, podendo ter maiores ou menores problemas de acordo com a sua relação condominial.

Apesar da recente entrada nos apartamentos, já há indícios do desejo de venda do imóvel, pelo que notamos durante as entrevistas.

Atualmente nenhum dos moradores tem suas parcelas em vigor, devido a segunda etapa da obra ainda estar em andamento as negociações para o financiamento das dívidas serão discutidas quando entregue as outras 120 unidades. Hoje os moradores pagam uma taxa de permissão de uso do apartamento a COHAB-SP equivalente a 17% do salário mínimo.

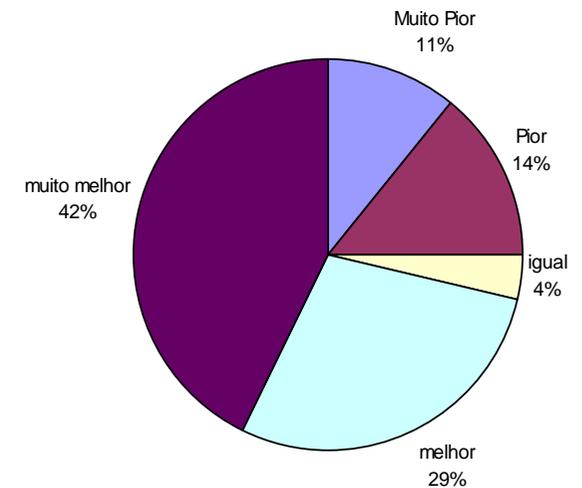


Gráfico 55– Avaliação da condição de moradia hoje em relação a anterior.

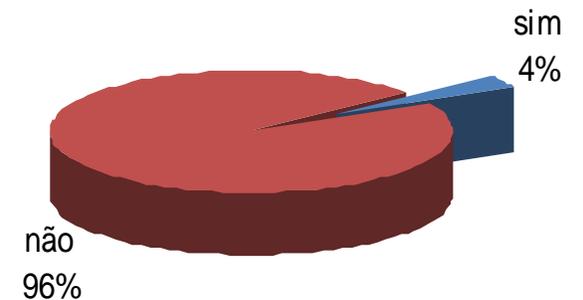


Gráfico 56– Intenção de vender o apartamento futuramente.

#### 4.4.3 Avaliação dos moradores

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA *=1 %
Tamanho do apartamento	61,5	33,8	4,6	0,0	0,0
Tamanho da cozinha	65,4	27,7	6,9	0,0	0,0
Tamanho do banheiro	64,9	30,5	4,6	0,0	0,0
Tamanho da sala	64,9	30,5	4,6	0,0	0,0
Tamanho dos dormitórios	62,0	31,0	7,0	0,0	0,0
Tamanho da área de serviços	65,4	27,7	6,9	0,0	0,0
Da disposição dos cômodos da casa	64,9	30,5	4,6	0,0	0,0
Distribuição dos móveis e utensílios	64,4	33,3	2,3	0,0	0,0
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	64,4	33,3	2,3	0,0	0,0
Atividades de Trabalho Extra	0,0	22,9	0,0	0,0	77,1
Atividades de Passar a Roupa	5,0	76,0	15,0	0,0	4,0
Atividades de Estudo e Leitura	0,0	81,0	7,1	0,0	11,9
Atividades de Receber Amigos	0,0	93,7	5,4	0,0	0,9
Privacidade entre os moradores dentro do apartamento	8,8	81,4	8,0	1,8	0,0
Distância das janelas em relação à privacidade	8,5	88,9	2,6	0,0	0,0
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	4,4	91,2	2,6	1,8	0,0
Iluminação Natural	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0
Ventilação na cozinha	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0
Ventilação no banheiro	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0
Ventilação na área de serviços	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0
Ventilação no resto do apartamento	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0
A temperatura de sua casa no verão	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0
A temperatura de sua casa no inverno	67,2	32,8	0,0	0,0	0,0

Tabela 22 – Avaliação de itens relativos ao apartamento Conj. Recanto da Felicidade

O quadro ao lado demonstra um grau de satisfação de bom para ótimo nos quesitos referentes ao tamanho dos apartamentos e à distribuição dos móveis e utensílios. Grande parte também está satisfeita em relação aos aspectos: visita de amigos e atividades de estudos.

A questão do passar a roupa tem um índice de desvio padrão elevado por ser divergente, ou seja, depende da organização e praticidade de cada morador.

O apartamento tem um parecer de satisfação elevada, por parte dos moradores, no que diz respeito ao conforto térmico e ventilação.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Atividades de Trabalho Extra	1,06	0,92	1
Atividades de Estudo e Leitura	2,55	1,41	4
Atividades de Passar a Roupa	3,03	1,03	4
Atividades de Receber Amigos	3,36	0,57	4
Privacidade entre os moradores dentro do apartamento	3,42	0,62	4
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	3,45	0,46	4
Distância das janelas em relação a sua privacidade	3,55	0,35	4
Tamanho dos dormitórios	3,91	0,67	5
Tamanho do apartamento	3,94	0,62	5
Tamanho da cozinha	3,94	0,67	5
Tamanho da área de serviços	3,94	0,67	5
Tamanho do banheiro	3,97	0,62	5
Tamanho da sala	3,97	0,62	5
Disposição dos cômodos da casa	3,97	0,62	5
Espaço para a distribuição dos móveis e utensílios	4,00	0,56	5
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	4,00	0,56	5
Iluminação Natural	4,06	0,49	5
Ventilação na cozinha	4,06	0,49	5
Ventilação no banheiro	4,06	0,49	5
Ventilação na área de serviços	4,06	0,49	5
Ventilação no resto do apartamento	4,06	0,49	5
A temperatura de sua casa no verão	4,06	0,49	5
A temperatura de sua casa no inverno	4,06	0,49	5

Tabela 23 –Satisfação do Apartamento: média, moda e desvio padrão.

Em relação ao apartamento em sí, podemos notar que a moda está muito mais para ótimo do que para bom.

Com a escolha de estrutura em concreto armado, foi possível dar a “opção” ao morador de escolher entre dois ou três quartos. O tamanho dos apartamentos, de 56 m2 de área útil, e a flexibilização dos ambientes agradaram aos moradores.

O fato de haver uma densidade baixa, também influencia positivamente no uso e na satisfação espacial.

Finalmente, por ser um projeto entregue recentemente, se pode sentir ainda nas respostas dos moradores o entusiasmo de estar morando num sonho realizado, apesar dos quase 8 anos de luta e trabalho árduo, inclusive nos finais de semana e feriados.

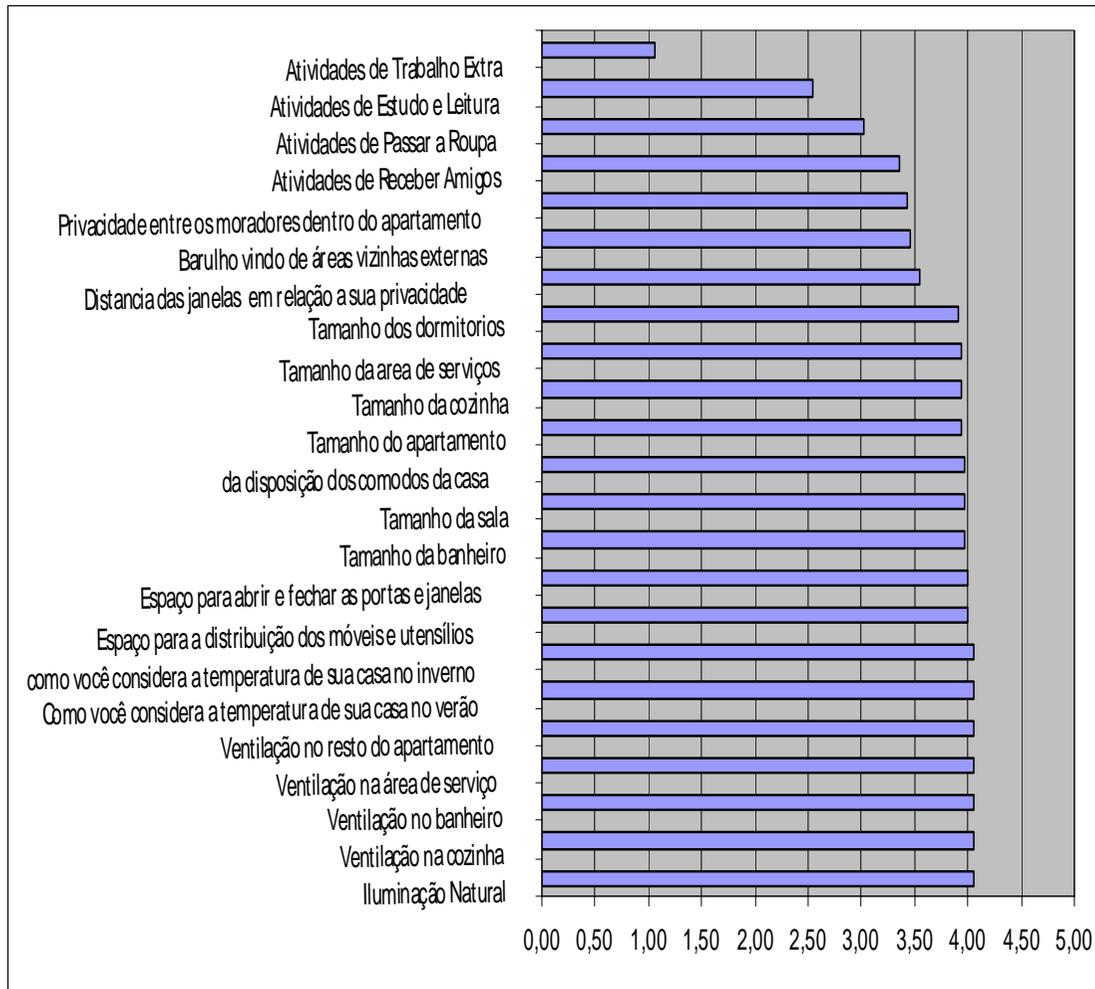


Gráfico 57 – Gráfico de Pareto – Conjunto Recanto da Felicidade.

Satisfação do apartamento do conjunto habitacional.

Legenda :

- 01 – NSA <sup>116</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo



Figura 97 – Variações de projeto da cozinhas.



Figura 98 – Espaço da sala do Conj. Recanto da Felicidade.

<sup>116</sup> NSA – significa “não se aplica”

QUESTÕES	ÓTIMO = 5%	BOM = 4%	RUIM = 3%	PÉSSIMO = 2%	NSA* = 1%
Segurança contra vandalismo	13,0	80,0	5,2	1,7	0,0
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	12,8	82,1	5,1	0,0	0,0
Segurança contra acidente nas escadas	0,0	52,7	29,7	17,6	0,0
Como você classifica esse <b>Conjunto</b> em relação à segurança	0,0	77,7	14,6	7,8	0,0
O gerenciamento e eficiência do condomínio funcionam	44,1	41,2	13,2	1,5	0,0
A relação com o síndico e/ou zelador é:	45,5	50,3	4,2	0,0	0,0
Como você considera o gasto do condomínio	43,2	48,9	6,5	1,4	0,0
Como você considera o gasto com energia elétrica	35,7	60,0	4,3	0,0	0,0
Área das crianças	12,2	58,5	29,3	0,0	0,0
Área dos jovens	4,3	51,7	44,0	0,0	0,0
Área dos adultos	4,8	22,9	68,6	3,8	0,0
Área dos idosos	0,0	19,6	76,5	3,9	0,0
Área dos deficientes físicos	0,0	19,6	76,5	3,9	0,0
Como é a relação com os moradores vizinhos	16,1	54,8	29,0	0,0	0,0
Playground	0,0	82,4	8,8	0,0	0,8
Jardins do conjunto	7,6	87,9	4,5	0,0	0,0
Quadra de Esportes	0,0	0,0	0,0	5,9	94,1
Centro de Convivência	0,0	10,8	0,0	5,4	83,8
Estacionamento	0,0	92,1	7,1	0,0	0,8
Dos corredores e escadas	11,6	74,4	14,0	0,0	0,0
Das áreas externas comuns	15,0	78,2	6,8	0,0	0,0
Das instalações hidráulicas (água)	7,7	86,2	4,6	1,5	0,0
Das instalações de esgoto	11,5	82,4	4,6	1,5	0,0
Da coleta de lixo	7,6	90,9	0,0	1,5	0,0
Do abastecimento de gás de cozinha	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0

Tabela 24 – Avaliação de itens relativos a satisfação na qualidade do condomínio.

Sobre o espaço do condomínio, as áreas em comum, ligadas ao lazer para adultos, idosos e deficientes físicos, têm um índice de insatisfação alto, uma média de 84%. Já o quesito de segurança tem um nível satisfatório bom, 80%. As escadas, pelo fato de serem abertas e sem muita proteção para as crianças, são consideradas perigosas, por isso esse item teve uma avaliação negativa do ponto de vista de muitos moradores.

As referências de satisfação com o condomínio e o síndico foram altas; não se tem tido problemas condominiais. Isso se deve em grande parte pelo trabalho da Assessoria Técnica responsável, que mantém um técnico social auxiliando nas questões de legalização do condomínio, nas relações interpessoais, do síndico com os condôminos, na organização das assembleias e na ajuda de um estatuto do condomínio. A formação e consolidação do início do condomínio deve ser bem discutida e elaborada, não deixando os

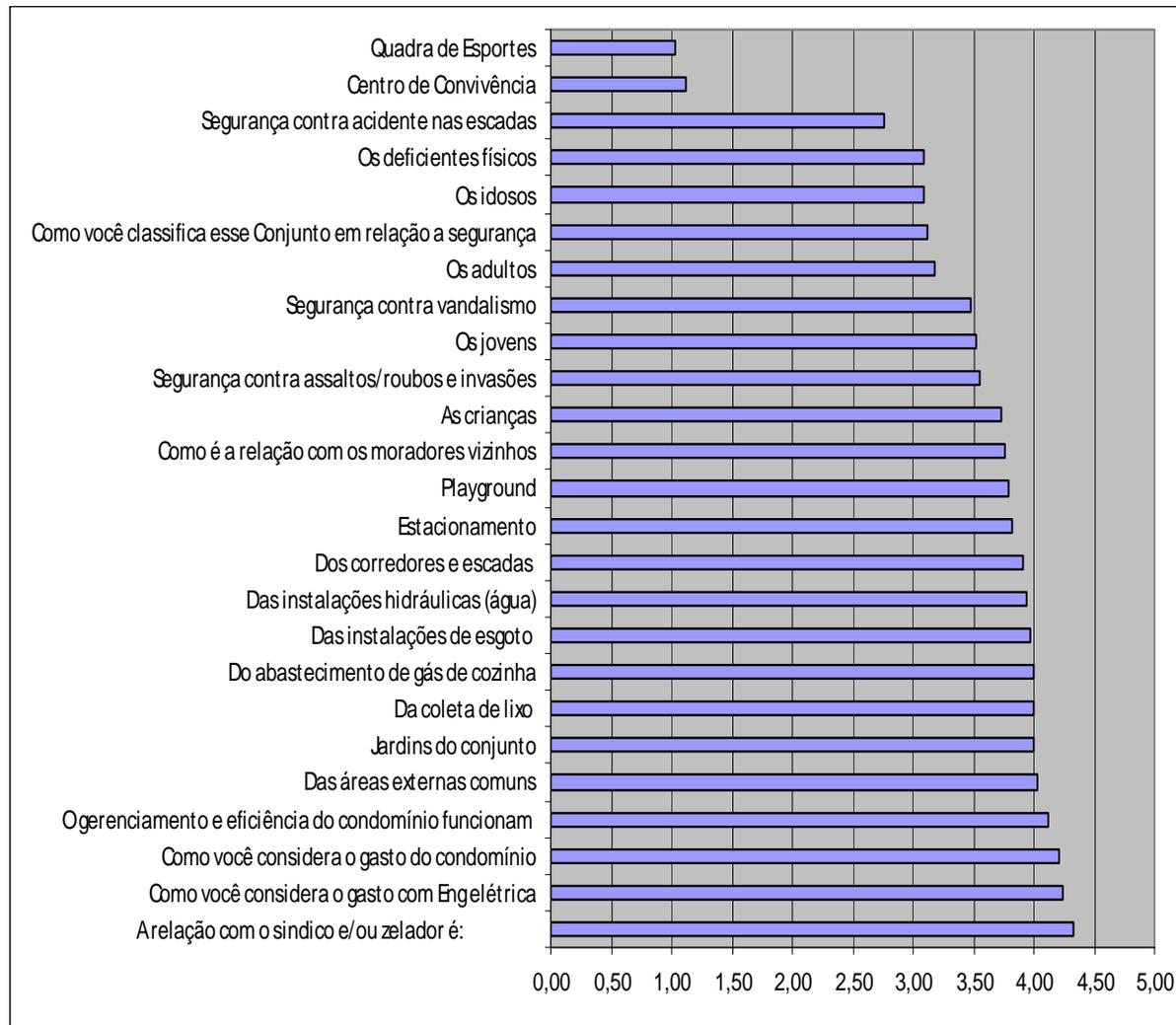
QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Quadra de Esportes	1,03	0,19	1
Centro de Convivência	1,12	0,59	1
Segurança contra acidente nas escadas	2,76	0,86	4
Área dos idosos	3,09	0,47	3
Área dos deficientes físicos	3,09	0,47	3
Como você classifica esse <b>Conjunto</b> em relação à segurança	3,12	0,75	4
Área dos adultos	3,18	0,52	3
Segurança contra vandalismo	3,48	0,53	4
Área dos jovens	3,52	0,51	3
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	3,55	0,39	4
Área das crianças	3,73	0,59	4
Como é a relação com os moradores vizinhos	3,76	0,69	4
Playground	3,79	0,65	4
Estacionamento	3,82	0,61	4
Dos corredores e escadas	3,91	0,54	4
Das instalações hidráulicas (água)	3,94	0,54	4
Das instalações de esgoto	3,97	0,54	4
Jardins do conjunto	4,00	0,38	4
Da coleta de lixo	4,00	0,47	4
Do abastecimento de gás de cozinha	4,00	0,00	4
Das áreas externas comuns	4,03	0,47	4
O gerenciamento e eficiência do condomínio funcionam	4,12	0,85	5
Como você considera o gasto do condomínio	4,21	0,75	4
Como você considera o gasto com energia elétrica	4,24	0,55	4
A relação com o síndico e/ou zelador é:	4,33	0,62	4

Tabela 25 –Satisfação do condomínio: média, moda e desvio padrão.

moradores à mercê da própria sorte como ocorreu nos movimentos mais antigos.

A relação condominial é positiva; muito tem a ver com a figura do síndico que é muito conhecido no movimento e também pela eficiência de melhorias, como a colocação de um portão automático e a instalação do interfone para todos os apartamentos.

Como já foi dito antes, não devemos esquecer que o conjunto ainda está em processo de mutirão autogestionário, objetivando o término da etapa dois. Diante do problema condominial apontado como uma deficiência no processo de adaptação à nova moradia, a Assessoria Técnica da obra tem se preocupado em dar suporte aos futuros condôminos, antes mesmo que entrem em seus apartamentos, buscando legitimar estatutariamente e legalmente.



**Legenda:**

- 01 – NSA <sup>117</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo



Figura 99 – Área de playground das crianças.

Gráfico 58 – Gráfico de Pareto – Conjunto Recanto da Felicidade.  
Satisfação do condomínio do conjunto habitacional.

<sup>117</sup> NSA – significa “não se aplica”

**Nível de satisfação em relação à localização do conjunto no bairro.**

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA* = 1 %
Escola	4,7	52,3	28,0	15,0	0,0
Posto de saúde	5,5	17,6	46,2	30,8	0,0
Creche	5,1	32,7	39,8	22,4	0,0
Comércio e serviços	5,3	29,5	37,9	27,4	0,0
<b>Bairro em relação à segurança</b>	9,2	77,1	8,3	5,5	0,0

Tabela 26 – Quadro de satisfação da localização itens de avaliação.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Escola	3,24	0,89	4
Posto de saúde	2,76	0,77	2
Creche	2,97	0,86	3
Comércio e serviços	2,88	0,86	2
<b>Bairro em relação à segurança</b>	3,30	0,82	4

Tabela 27 – Satisfação do entorno do conjunto: média, moda e desvio padrão.

O conjunto Recanto da Felicidade está localizado em uma área periférica da cidade, onde existe uma carência muito grande de serviços, o comércio existente no bairro tem poucas opções de variedade e qualidade dos produtos.

Os serviços de saúde são precários e distantes e para ter um atendimento razoável, os moradores têm que percorrer grandes distâncias.

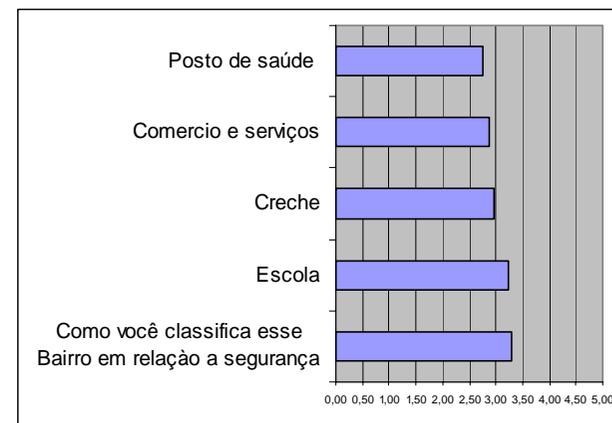


Gráfico 59 – Gráfico de Pareto – Conjunto Recanto da Felicidade. Satisfação da localização do conjunto habitacional.

**Legenda:**

- 01 – NSA<sup>118</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo

<sup>118</sup> NSA – significa "não se aplica"

#### 4.4.4 As questões condominiais.

A relação condominial é muito recente, pelo fato dos moradores ainda estarem participando do processo de mutirão, o convívio entre os moradores ainda são muito estreitas, existindo por enquanto uma fase de adaptação da convivência em condomínio

As melhorias necessárias ao condomínio estão acontecendo, pelo fato de membros da coordenação e antigos mutirantes ainda estarem na fase de euforia sobre a “nova moradia”, Muitas das melhorias como: a instalação de playground, jardins, interfones nos apartamentos, bancos de jardim, gerenciamento do gás de cozinha, entre outros, tem sido avaliada de uma forma positiva pelos moradores.

A água, a luz e o gás tem medidores individuais, o que fica rateado para o condomínio, são os gastos nas áreas comuns, e manutenção com a limpeza e energia das áreas em comum.

Mesmo que prematura para uma avaliação, já é perceptível uma tendência ao desânimo na participação do processo de mutirão dos novos moradores, à medida que cada morador vai adquirindo o seu imóvel, falta o desejo de continuar participando do processo nos fins de semana e feriados, uma vez que pessoalmente já alcançou o seu objetivo, no caso, a “sua” casa própria, o longo tempo e o desgaste físico, cria expectativas e ansiedades em relação ao término definitivo das obras..

O trabalho mutirante dos novos moradores são garantidos através de um acordo de comprometimento como membro da associação de moradia, para trabalharem até a entrega da 2ª etapa, o restante dos 120 apartamentos, caso não seja cumprido o acordo, existe a possibilidade de se perder o direito do apartamento onde está morando.



Figura 100 – Foto do Conjunto Recanto da Felicidade.

Obs: Existem muitos espaços para os carros dos atuais moradores.

#### 4.4.5 Qualidade de Vida

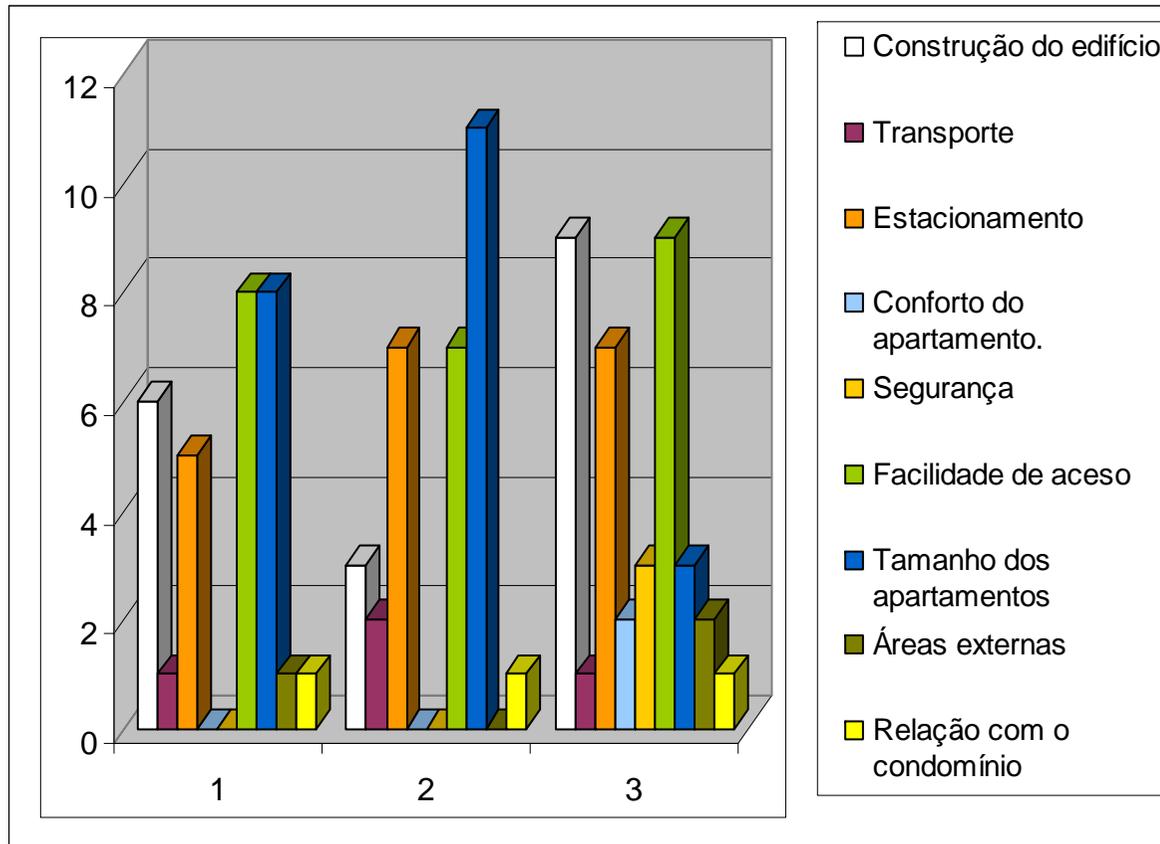


Gráfico 60 – Gráfico de qualidade de vida.  
Aspectos importantes para o morador do conjunto.

O gráfico foram aspectos das quais os moradores tem como importantes na qualidade de vida, foram em ordem de importância de primeiro a terceiro lugares, em primeira ordem de importância os mais votados foram a questão do tamanho dos apartamentos e a qualidade das áreas externas, em segundo mais votado foi a qualidade das construções e em terceiro a quantidade de vagas no estacionamento.

Em segunda ordem de importância o mais votado foi o tamanho dos apartamentos seguido com o estacionamento e a facilidade de acesso comércio, serviços, escola, saúde.

Em terceira ordem de importância os mais votados foram, facilidade de acesso, praticamente empatado com a qualidade da construção e em terceiro o estacionamento.

## 4.5 CONJUNTO HABITACIONAL PIRINEUS.

### 4.5.1 Dados do Projeto e do Empreendimento.

O projeto do Conjunto Habitacional Pirineus Primeira Vitória, está localizado no Município de São Paulo, na área central, rua Pirineus, no bairro de Santa Cecília, próximo ao Metro Marechal Deodoro e 10 minutos do centro da cidade.

Onde hoje está construído o prédio antes havia um sobrado pertencente ao patrimônio da USP, e mais tarde foi adquirido pela CDHU, no programa de atuação nas áreas de cortiço PAC.

O terreno tem 310,45 m<sup>2</sup>, e o prédio abriga 28 apartamentos, habitado por famílias moradoras advindas do movimento de moradia de cortiços. A responsável pela elaboração e acompanhamento técnico da construção é a Ambiente Assessoria Técnica.

No início do processo, a Assessoria Técnica através de discussões com a demanda, optou por tomar o partido de projetos de apartamentos de um dormitório com o objetivo da inserção de um maior número de famílias em um local privilegiado na área central da cidade, no início das obras o processo de demolição do casarão existente no terreno foi efetuado através do mutirão dos moradores, com a entrada do financiamento da CDHU, nessa ocasião, tomou-se a decisão de se construir o prédio não mais pelo sistema de ajuda-mutua, devido a localização na área central o tempo de demora da obra acarretaria muitos transtornos, por isso o prédio foi feito por empreiteira global, houve o acompanhamento e a fiscalização por parte da Assessoria Técnica Ambiente, que através de reuniões semanais mantinha os mutirantes informados do processo da obra, dando ao processo um caráter de participação do acompanhamento das obras pelos moradores, mas a obra foi gerenciada pela CDHU.



Figura 101 –Foto satélite do edifício Pirineus.



Figura 102 – Retirada de um manual de orientação da CDHU.

Fonte: Site [www.cdhu.gov.br](http://www.cdhu.gov.br)



Figura 103 – Planta baixa do conjunto Pirineus..

CJ. HABITACIONAL PIRINEUS  
RUA PIRINEUS  
PLANTA PAVIMENTO TIPO



Figura 104 – Facha do prédio do Conj. Pirineus.

#### 4.5.2 Perfil da população do Conjunto

##### Perfil dos entrevistados:

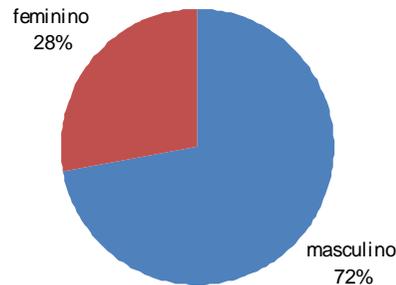


Gráfico 61 – Gênero dos entrevistados

O público entrevistado no conjunto foi predominantemente de homens. Alguns moradores se encontravam no fim de semana e as mulheres geralmente durante a semana, por se tratar da área central da cidade, muitos dos moradores trabalhavam de prestadores de serviços em hotéis e restaurantes, diaristas, proporcionando uma jornada de trabalho com horários flexíveis, podendo se encontrar pessoas em horários alternados do dia, tanto homens quantos mulheres.

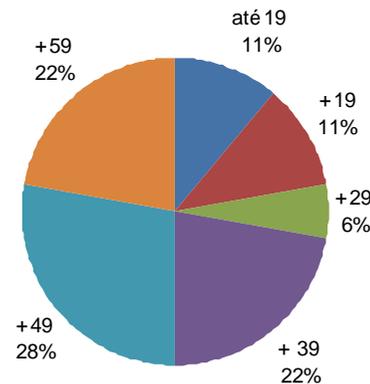


Gráfico 62 – Faixa etária da população entrevistada

Os jovens de até 19 anos e com mais de 19 totalizam 22% dos entrevistados, isso ocorre devido ao fato de muitos dos pais estarem trabalhando ou realizando outras atividades na hora da entrevista. Mesmo assim o público entrevistado em sua grande maioria é constituído de adultos com mais de 39 anos (22%) e mais de 49 anos (28%), representando a metade da amostra. A população idosa, com mais de 59 anos, também se faz muito presente com 22% dos entrevistados.

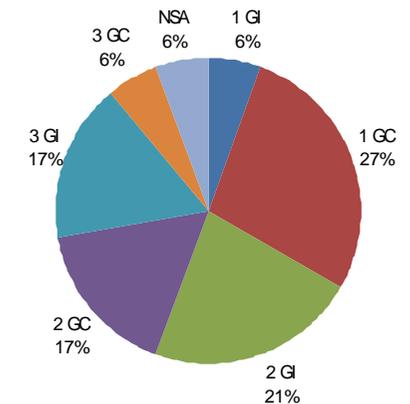


Gráfico 63 – Nível de escolaridade dos entrevistados

Sobre o nível de escolaridade dos entrevistados, a maior fatia do gráfico, que representa 27% dos entrevistados é preenchida por aqueles que completaram o ensino fundamental. Logo em seguida vem o ensino médio incompleto com 21% e o ensino médio completo 17%. A faixa da população com o ensino superior seja incompleto 17%, ou completos 6%, chama a atenção. Tratando, se um nível de escolaridade em sua média superior se comparados com os níveis de outros mutirões.

### Perfil da população do conjunto

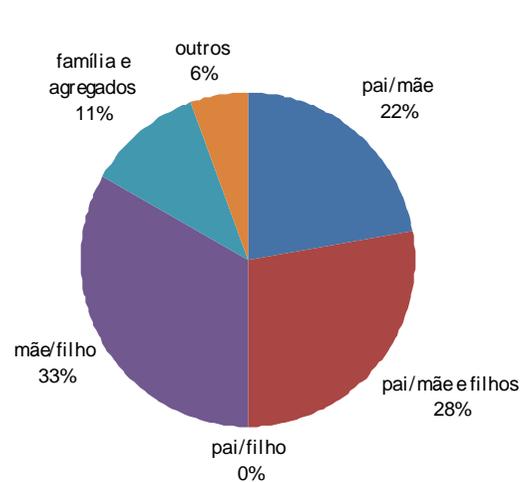


Gráfico 64 – Composição Familiar dos apartamentos.

#### a) População segundo a composição familiar:

Neste gráfico percebemos três grandes faixas com 33% representam os apartamentos ocupados somente por mães e seus filhos, com 28%, apartamentos ocupados por pai, mãe e filhos, com 22%, composta por casais sem filhos. O número de famílias com agregados chega a 11%, neste caso são parentes, como primos e sobrinhos, que chegam de outras localidades.

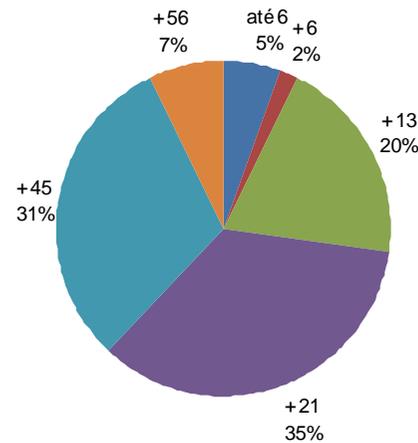


Gráfico 65 – População total por faixa etária

#### b) População segundo a faixa etária.

No gráfico que representa a faixa etária da população do conjunto, percebe-se que mais de um quarto da população do edifício, 35%, é formada de jovens adultos, ou seja, com mais de 21 anos, seguidos de adultos com mais de 45 anos (31%). A parcela de adolescentes também é significativa, compondo 20% do total de entrevistados. Já a parcela de velhos e crianças é bem reduzida, representado 7%, idosos com mais de 56 anos, 5% até 6 anos e 2% com mais de 6 anos.

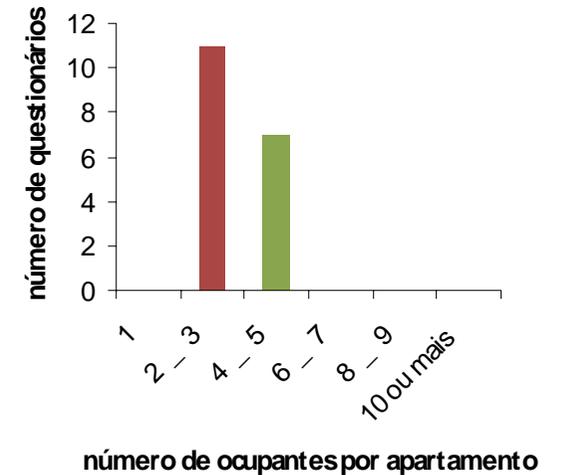


Gráfico 66 – Número de ocupantes por apartamento.

#### c) Densidade por apartamento:

Podemos perceber que a população entrevistada, nesse caso, concentra-se em duas categorias. A primeira é a que se refere a 2 ou 3 moradores no apartamento, o que pode ser explicado pelos casais de aposentados em que os filhos já saíram de casa e pelos pais separados. A segunda categoria é de 4 ou 5 moradores que equivale ao padrão de família (pai, mãe e filhos), ou agregados.

### Procedência e histórico da moradia anterior

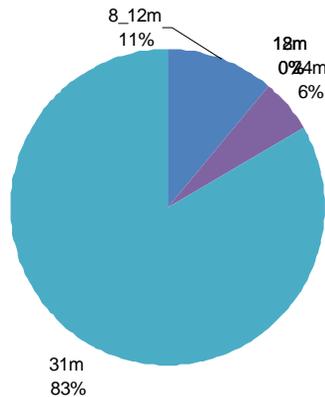


Gráfico 67 – Tempo de moradia no conjunto.

#### d) Tempo de residência no conjunto:

Uma grande parte da população desse edifício é composto de moradores antigos que residem desde a entrega do imóvel. O restante é composto de moradores recentes de 8 ou 12 meses (11%) e 24 meses (6%).

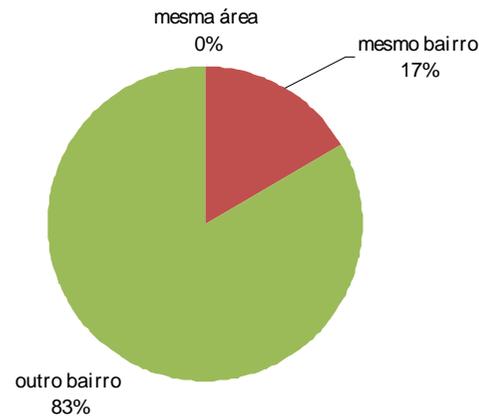


Gráfico 68 – Procedência de local de moradia

#### e) Local da residência anterior:

A maioria da população, 83%, vem de outro bairro, mas bairros relativamente próximos da região central da cidade de São Paulo. Os bairros de procedência mais citados nas entrevistas foram Bela Vista, Nove de Julho e Casa Verde, e alguns casos de moradores vindos da região leste do Município de São Paulo. Uma parcela (17%) já morava nas proximidades como a Barra Funda.

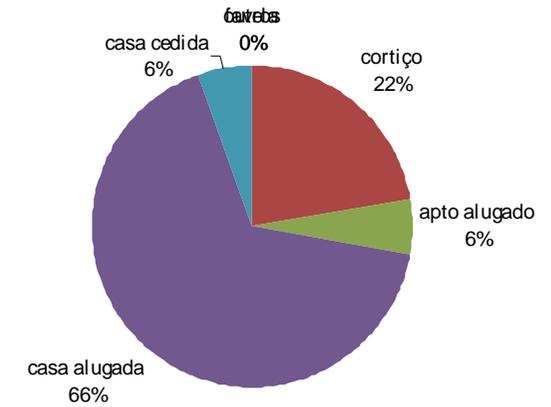


Gráfico 69 – Procedência de tipo de moradia

#### f) Histórico de moradia anterior:

A partir deste gráfico podemos observar que a maior parte pelos moradores antes residiam em casas unifamiliares alugadas 66%. A segunda parcela mais representativa (22%) morava em cortiços, e empatados aqueles que residiam em casa cedida e apartamento alugado 6%.

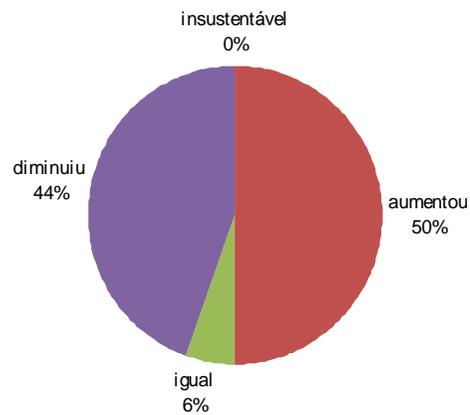


Gráfico 70 – Gráfico do nível de endividamento em relação à moradia anterior.

**g) Endividamento, em relação à moradia anterior.**

Percebemos duas situações opostas sobressaindo. A primeira é composta pelos moradores que afirmaram que seus gastos após a mudança, aumentaram o que representa exatamente a metade dos entrevistados. A segunda situação que se contrapõe a primeira é composta de moradores que afirmaram que seus gastos diminuiram por não ter mais que pagar aluguel, representando 44%. E o restante que se manteve igual os gastos.

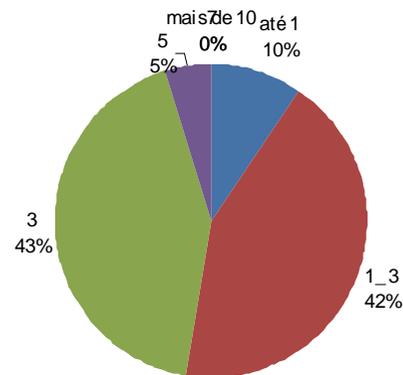


Gráfico 71 – Renda familiar em salários mínimos.

**h) População segundo a faixa da renda familiar.**

A renda média familiar mais representativa é a de 3 salários mínimos (43%), seguida pela população que ganha de 1 a 3 salários mínimos 42%, cabe notar que existe uma parcela de 5% que ganha 5 salários mínimos. Porém, ainda é significativa a fatia dos moradores que vivem com até 1 salário mínimo (10%), vivem em situações de dificuldade financeira.

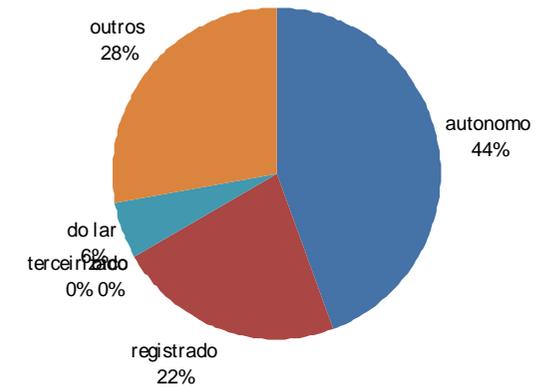


Gráfico 72- Gráfico de situação empregatícia

**i) População segundo a situação ocupacional.**

A maioria dos entrevistados caracteriza-se por ser de autônomos (44%). Outra boa parte da população se declarou como outros, porque na maioria dos casos recebem aposentadoria ou por problemas de saúde ou pela própria idade que alcançaram. A terceira parcela mais significativa é a de pessoas registradas (22%).

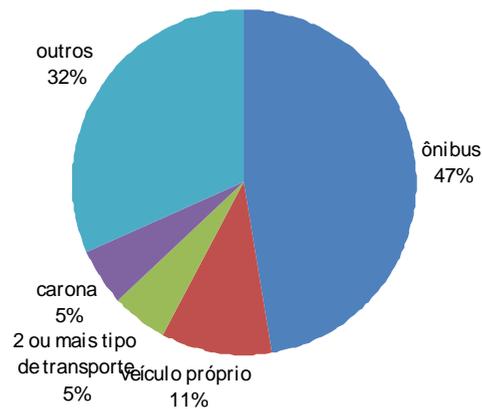


Gráfico 73 – Gráfico transporte utilizado para o trabalho.

**j) Tipo de transporte utilizado.**

47% da população do edifício se utilizam de transporte público coletivo, o ônibus, confirmando a oferta de transporte na área central, 32% dos moradores se referem a outros, que no caso seria ir a pé para o trabalho que é próximo a moradia, 11% utilizam veículo próprio, 5% pega carona e apesar da estação de metrô Marechal Deodoro estar a algumas quadras de distancia, apenas 5% se utilizam de 2 ou mais tipos de transporte.

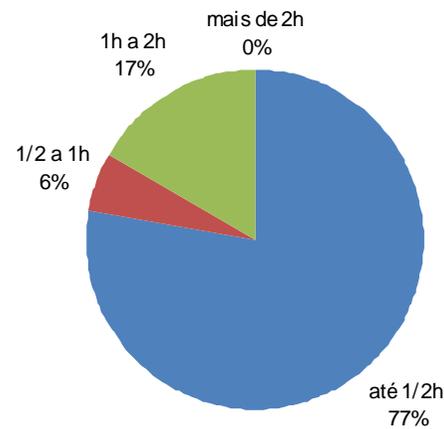


Gráfico 74 – Tempo de percurso para o trabalho

**k) Duração do percurso até o trabalho.**

Os moradores do Conj. Pirineus têm em sua maioria (77%) a facilidade de chegar rápido ao trabalho, até meia hora. Porém uma parcela significativa (17%) possui um tempo de percurso para o trabalho bem maior, de 1 hora a 2 horas. E a terceira parcela, uma minoria (6%) leva de meia hora a 1 hora para chegar no trabalho, pois são relativamente próximos.

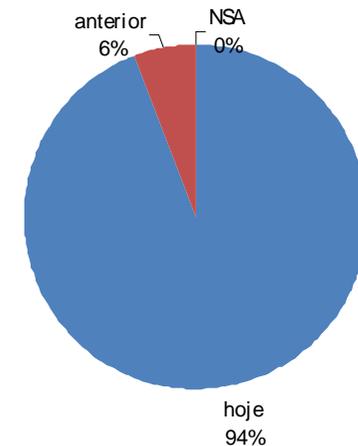


Gráfico 75 – Facilidade de transporte hoje, em relação a condição anterior.

**L) Facilidade de transporte em relação à condição anterior.**

94% dos moradores entrevistados consideram a situação atual melhor em relação à situação anterior. O que é facilmente explicado pela localização do edifício. A parcela que afirmou ter piorado a situação (6%), ainda trabalham perto da antiga residência.

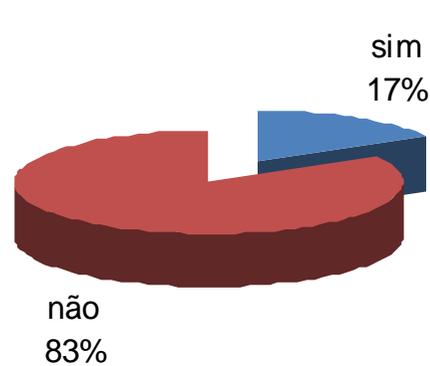


Gráfico 76 – Intencionalidade de venda do apartamento

m) Intencionalidade de venda.

A maior parte dos moradores entrevistados (83%) **não** venderia o apartamento. Porém, uma fatia representativa (17%) venderia, em sua maior parte por que consideram o apartamento pequeno para sua família (lembramos que cada apartamento possui apenas um quarto e a sala é acoplada a cozinha) e tem preferência por uma casa térrea.

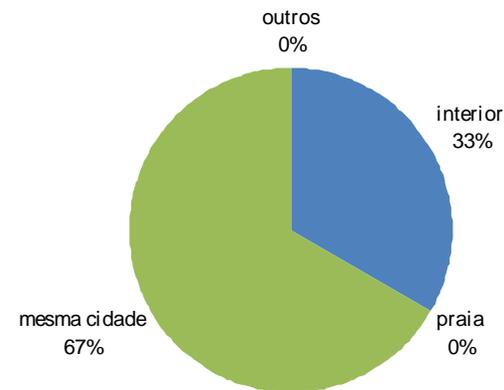


Gráfico 77 – Preferência de destino na mudança.

n) Para onde iria se tivesse a oportunidade de se mudar?

Nesse caso as respostas predominantes foram apresentadas em duas opções: mesma cidade ou interior. A primeira opção obteve a maioria das respostas 67%, e a segunda opção com 33%.

Percebe-se que a população com uma idade mais avançada alimenta o desejo de ir morar em um lugar mais “sossegado”, o que leva a escolha do interior, em relação a escolha da mesma cidade, trata-se da insatisfação com o tamanho do apartamento, e nem tanto com a insatisfação do local, que tem uma avaliação muito positiva.

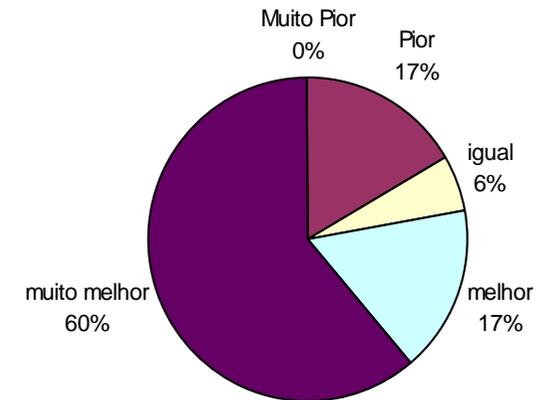


Gráfico 78 – Relação de qualidade de espaço da casa atual em relação à anterior.

o) Satisfação da moradia atual em relação a anterior

A maior parte da população morava em condições piores do que as atuais, e 17% moravam em condições melhores, ou iguais 6%. O nível de satisfação pode ser explicado através da condição anterior de moradia, quando a comparação serve de parâmetro para a satisfação do morador e o desejo de não querer voltar a condição anterior.

Mesmo o projeto não atendendo as ansiedades dos moradores eles se sentem satisfeitos.

#### 4.5.3 Avaliação dos Moradores

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA = 1 %
Tamanho do apartamento	14,3	68,6	17,1	0,0	0,0
Tamanho da cozinha	7,7	61,5	27,7	3,1	0,0
Tamanho do banheiro	20,0	80,0	0,0	0,0	0,0
Tamanho da sala	7,9	57,1	28,6	6,3	0,0
Tamanho dos dormitórios	14,5	69,6	13,0	2,9	0,0
Tamanho da área de serviços	13,9	77,8	8,3	0,0	0,0
Da disposição dos cômodos da casa	14,5	63,8	21,7	0,0	0,0
Espaço para os móveis e utensílios	7,5	71,6	17,9	3,0	0,0
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	7,1	80,0	12,9	0,0	0,0
Atividades de Trabalho Extra	0,0	0,0	15,8	0,0	84,2
Atividades de Passar a Roupa	21,4	57,1	21,4	0,0	0,0
Atividades de Estudo e Leitura	15,9	57,1	23,8	0,0	3,2
Atividades de Receber Amigos	15,9	44,4	33,3	6,3	0,0
Privacidade dentro do apartamento	29,0	46,4	21,7	2,9	0,0
Distância das janelas em relação a privacidade	42,3	39,4	12,7	5,6	0,0
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	23,1	55,4	13,8	6,2	1,5
Iluminação Natural	51,3	41,0	7,7	0,0	0,0
Ventilação na cozinha	50,6	45,6	3,8	0,0	0,0
Ventilação no banheiro	42,3	33,8	21,1	2,8	0,0
Ventilação na área de serviço	45,5	46,8	7,8	0,0	0,0
Ventilação no resto do apartamento	44,9	51,3	3,8	0,0	0,0
Temperatura de sua casa no verão	21,7	52,2	26,1	0,0	0,0
Temperatura de sua casa no inverno	14,7	58,8	26,5	0,0	0,0

Tabela 28 - Avaliação de itens relativos a satisfação do apartamento.

A avaliação dos moradores em relação aos apartamentos tem um nível de satisfação a desejar em alguns aspectos, observando o quadro ao lado, temos aspectos que receberam um índice elevado de insatisfação (péssimo a ruim). Se observarmos de uma forma geral os moradores estão satisfeitos com o tamanho do apartamento, lembrando que a densidade por apartamento na maioria é de 1 a 3 pessoas, mas, quando se avalia o espaço da sala com a cozinha o nível de insatisfação é significativa. A maior votação (somando % de péssimo e o ruim) foi o espaço para receber amigos, média 40% de insatisfeitos, 35% de insatisfeitos com o tamanho da sala e como são ambientes acoplados, conseqüentemente 30% de insatisfeitos com o tamanho da cozinha, e 21% com a disposição das mobílias, geralmente impróprias para o ambiente reduzido do apartamento.

Sobre o conforto em termos de ventilação, o destaque para a ventilação do banheiro, por ter a sua abertura voltada para a área de serviço, recebeu 24% de insatisfação,

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Ventilação na cozinha	3,59	0,78	4
Iluminação Natural	3,55	0,80	4
Ventilação no resto do apartamento	3,55	0,58	4
Ventilação na área de serviço	3,50	0,94	4
Tamanho do banheiro	3,41	0,61	4
Tamanho da área de serviços	3,27	0,87	4
Distancia das janelas em relação a sua privacidade	3,23	1,10	4
Ventilação no banheiro	3,23	0,87	4
Tamanho do apartamento	3,18	0,75	4
Atividades de Passar a Roupa	3,18	0,69	4
Espaço para abrir e fechar as portas e janelas	3,18	0,53	4
Tamanho dos dormitórios	3,14	0,68	4
Da disposição dos cômodos da casa	3,14	0,61	4
Privacidade entre os moradores dentro do apartamento	3,14	0,91	4
Temperatura de sua casa no verão	3,14	0,77	4
Temperatura de sua casa no inverno	3,09	0,72	4
Espaço para a distribuição dos móveis e utensílios	3,05	0,77	4
Tamanho da cozinha	2,95	0,73	4
Barulho vindo de áreas vizinhas externas	2,95	1,01	4
Atividades de Estudo e Leitura	2,86	1,22	4
Atividades de Receber Amigos	2,86	0,91	3
Tamanho da sala	2,86	0,85	4
Atividades de Trabalho Extra	0,86	0,44	1

Tabela 29 – Satisfação do apartamento: média, moda e desvio padrão.

apesar do apartamento em geral ter sido avaliado de forma positiva em relação a ventilação, cabe destacar a reclamação dos moradores em relação ao “peso” da janela, difícil para abrir.

O conforto térmico do apartamento tanto no inverno quanto no verão, foi avaliado pelos moradores como ruim, por 26% dos entrevistados, mas a maioria 58% avalia como boa, esse índice negativo se apresenta provavelmente pela posição de alguns apartamentos estarem localizados em posições desprivilegiados na fachada.

Sobre o resultado do desvio padrão, podemos ver que os que tiveram índice  $\leq 1$  (menor consenso), são respectivamente, em relação a privacidade das janelas, barulho externo, explicada por apartamentos onde as janelas literalmente se abrem para a calçada da rua, e a distancia de alguns apartamentos em relação ao prédio vizinho.

Os tamanhos dos banheiros, a iluminação natural, ventilação no apartamento, em geral, teve uma avaliação positiva.

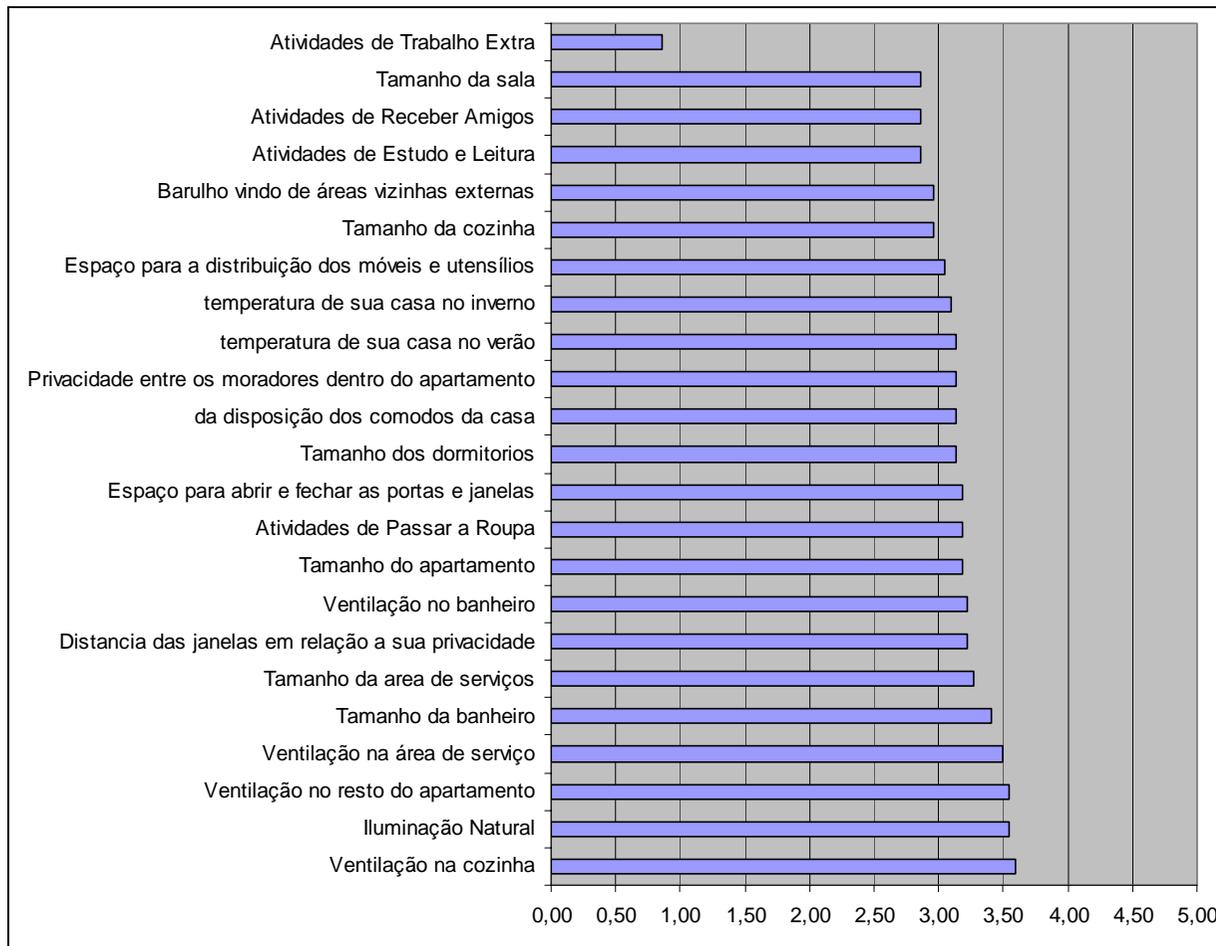


Gráfico 79 – Gráfico de Pareto – Conjunto Pirineus.  
Satisfação da Edificação e do Conjunto Habitacional.

**Legenda:**

- 01 – NSA <sup>119</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo

No gráfico ao lado, podemos notar que em relação a satisfação do apartamento, nenhum dos aspectos abordados teve o nível de satisfação bom, a avaliação fica entre o ruim(3) e o bom (4).

Cabe destacar os aspectos do apartamento que estão na faixa de avaliação abaixo de ruim: os tamanhos da sala, tamanho da cozinha, receber amigos, atividade de estudo, espaço insuficiente para mobiliário.



Figura 105 – Foto de um apartamento com 4 moradores.

Obs: Espaço onde seria a sala, virou corredor de comodas, porque não cabe nos dormitórios, um dos moradores dorme nesse corredor, ao lado do computador.

<sup>119</sup> NSA – significa "não se aplica"

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA * =1 %
Segurança contra vandalismo	13,0	80,0	5,2	1,7	0,0
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	12,8	82,1	5,1	0,0	0,0
Segurança contra acidente nas escadas	0,0	52,7	29,7	17,6	0,0
Como você classifica esse Conjunto em relação à segurança	0,0	77,7	14,6	7,8	0,0
O gerenciamento e eficiência do condomínio funcionam	44,1	41,2	13,2	1,5	0,0
A relação com o síndico e/ou zelador é:	45,5	50,3	4,2	0,0	0,0
Como você considera o gasto do condomínio	43,2	48,9	6,5	1,4	0,0
Como você considera o gasto com energia elétrica	35,7	60,0	4,3	0,0	0,0
As crianças	12,2	58,5	29,3	0,0	0,0
Os jovens	4,3	51,7	44,0	0,0	0,0
Os adultos	4,8	22,9	68,6	3,8	0,0
Os idosos	0,0	19,6	76,5	3,9	0,0
Os deficientes físicos	0,0	19,6	76,5	3,9	0,0
Como é a relação com os moradores vizinhos	16,1	54,8	29,0	0,0	0,0
Playground	0,0	82,4	8,8	0,0	0,8
Jardins do conjunto	7,6	87,9	4,5	0,0	0,0
Quadra de Esportes	0,0	0,0	0,0	5,9	94,1
Centro de Convivência	0,0	10,8	0,0	5,4	83,8
Estacionamento	0,0	92,1	7,1	0,0	0,8
Dos corredores e escadas	11,6	74,4	14,0	0,0	0,0
Das áreas externas comuns	15,0	78,2	6,8	0,0	0,0
Das instalações hidráulicas (água)	7,7	86,2	4,6	1,5	0,0
Das instalações de esgoto	11,5	82,4	4,6	1,5	0,0
Da coleta de lixo	7,6	90,9	0,0	1,5	0,0
Do abastecimento de gás de cozinha	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0

Tabela 30 - Avaliação de itens relativos a satisfação do Condomínio.

A avaliação dos moradores sobre o edifício e o condomínio de uma forma geral tem um nível de satisfação positivo, os aspectos que apresentaram maior nível de insatisfação, estão na inexistência de espaços em comum, tanto para as crianças brincarem como para os jovens e idosos, apesar de existirem apartamentos para deficientes na área térrea, a deficiente que mora no prédio fica praticamente no apartamento o tempo todo, e como o elevador tem constantes problemas de manutenção fica impossibilitada de subir até a cobertura para tomar sol.

Existe o espaço da cobertura que é utilizado como uma espécie de varal coletivo, poderia se desenvolver espaços de qualidade para o convívio dos moradores, idosos, crianças e deficientes.



Figura 106 –  
Cobertura do  
Edifício.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Quadra de Esportes	1,03	0,19	1
Centro de Convivência	1,12	0,59	1
Segurança contra acidente nas escadas	2,76	0,86	4
Os idosos	3,09	0,47	3
Os deficientes físicos	3,09	0,47	3
Como você classifica esse <b>Conjunto</b> em relação à segurança	3,12	0,75	4
Os adultos	3,18	0,52	3
Segurança contra vandalismo	3,48	0,53	4
Os jovens	3,52	0,51	3
Segurança contra assaltos/roubos e invasões	3,55	0,39	4
As crianças	3,73	0,59	4
Como é a relação com os moradores vizinhos	3,76	0,69	4
Playground	3,79	0,65	4
Estacionamento	3,82	0,61	4
Dos corredores e escadas	3,91	0,54	4
Das instalações hidráulicas (água)	3,94	0,54	4
Das instalações de esgoto	3,97	0,54	4
Jardins do conjunto	4,00	0,38	4
Da coleta de lixo	4,00	0,47	4
Do abastecimento de gás de cozinha	4,00	0,00	4
Das áreas externas comuns	4,03	0,47	4
O gerenciamento e eficiência do condomínio funcionam	4,12	0,85	5
Como você considera o gasto do condomínio	4,21	0,75	4
Como você considera o gasto com energia elétrica	4,24	0,55	4
A relação com o síndico e/ou zelador é:	4,33	0,62	4

Tabela 31 – Satisfação do condomínio: média, moda e desvio padrão.



Figura 107 – Foto da área de cobertura  
Obs: possibilidade de melhorias para áreas em comuns de idosos, deficientes, e crianças.



Figura 108 – Foto da lateral da fachada  
Obs\_ os carros passam na janela dos quartos.



Figura 109 – Foto do “estacionamento”

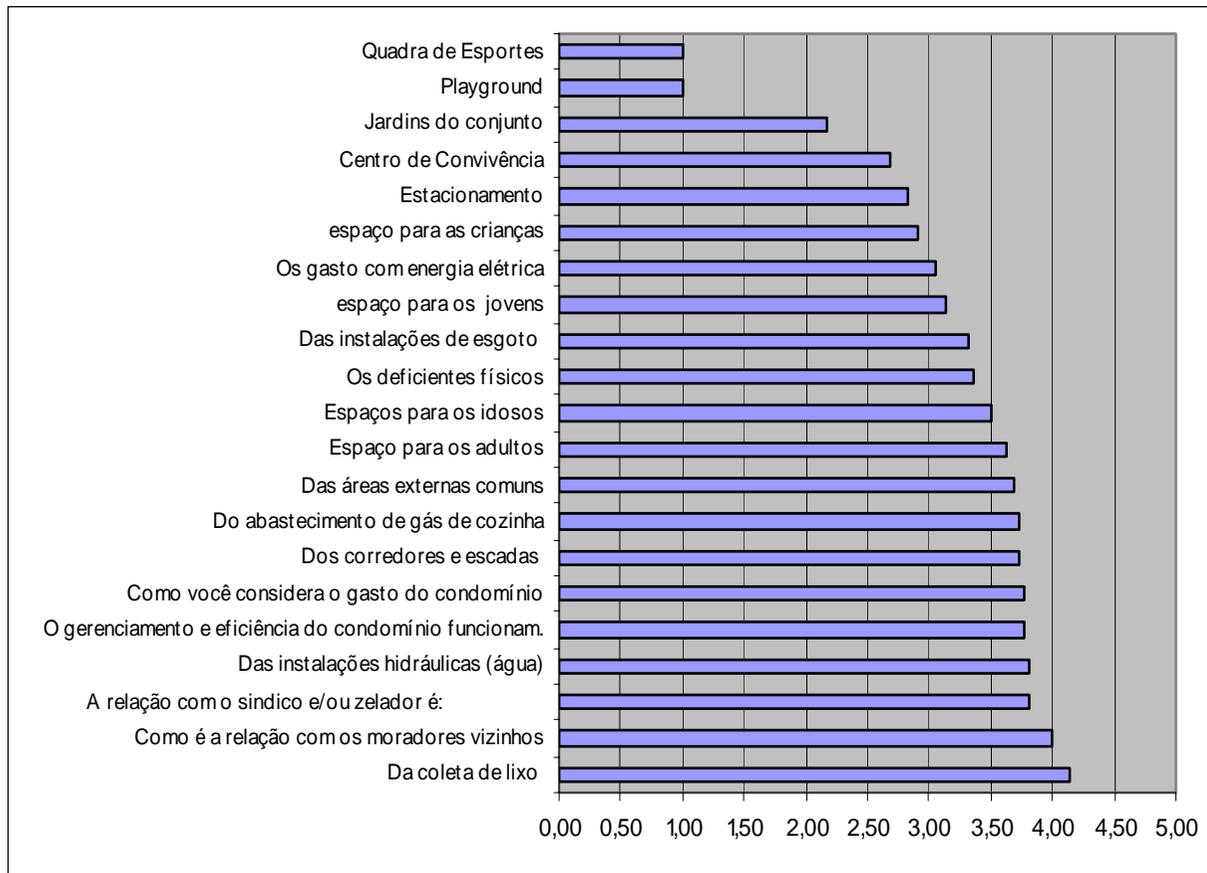


Gráfico 80 – Gráfico de Pareto – Conjunto Pirineus.  
Satisfação da Edificação e do Conjunto Habitacional.

- Legenda:**  
 01 – NSA <sup>120</sup>  
 02- Péssimo  
 03 – Ruim  
 04 – Bom  
 05- Ótimo

<sup>120</sup> NSA – significa “não se aplica”

Ao contrário das áreas privadas dos apartamentos, podemos notar uma satisfação maior em relação ao condomínio e a localização do empreendimento no bairro. Com exceção das áreas em comum inexistentes, a relação condominial tem um nível satisfatório positivo, avaliado como bom.

As reclamações foi em relação a manutenção do elevador que segundo moradores, “vive quebrado”, em relação a o síndico e a manutenção e limpeza do edifício, se tem avaliado como bom.

Falhas estruturais como rachaduras no piso e no teto tem sido motivo de descontentamento, e a impermeabilização da cobertura, tem aparecido focos de vazamento nos tetos dos apartamentos do ultimo andar.

QUESTÕES	ÓTIMO = 5 %	BOM = 4 %	RUIM = 3 %	PÉSSIMO = 2 %	NSA = 1 %
Escola	39,3	53,9	3,4	2,2	1,1
Posto de saúde	52,6	37,9	9,5	0,0	0,0
Creche	36,6	58,5	0,0	0,0	4,9
Comercio e serviços	51,5	45,4	3,1	0,0	0,0
<b>O Bairro em relação a segurança</b>	29,0	52,2	13,0	5,8	0,0

Tabela 32 - Avaliação de itens relativos a satisfação na qualidade do Bairro.

QUESTÕES	MÉDIA	DESVIO PADRÃO	MODA
Comercio e serviços	4,41	0,62	5
Posto de saúde	4,32	0,70	5
Escola	4,05	0,99	4
Creche	3,73	1,39	4
<b>O Bairro em relação a segurança</b>	3,14	0,92	4

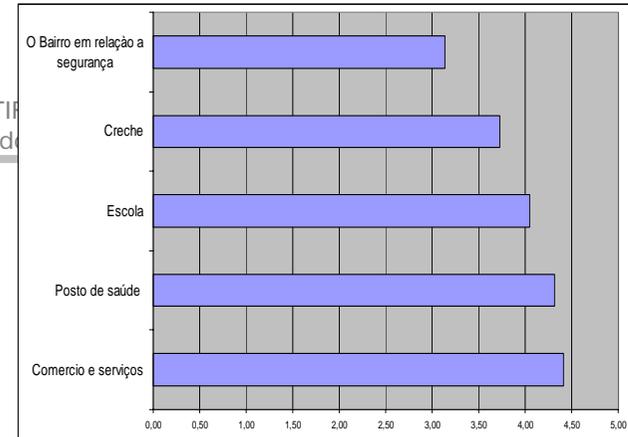
Tabela 33 - Satisfação na qualidade do entorno – média, moda, desvio padrão.

O conjunto Habitacional Pirineus está localizado no centro da Cidade de São Paulo, considerado privilegiado pelo fácil acesso ao comércio, serviços e transporte, próximos aos locais de trabalho, tem uma satisfação em consenso da maioria dos moradores.

Sobre os aspectos de comércio, algumas observações, apesar da facilidade de acesso, alguns moradores reclamaram sobre o custo de vida, os preços elevados das mercadorias nos comércios locais.

A creche, muitos moradores não avaliaram devido a não o utilizarem, mas os moradores estão muito satisfeitos com a localização do edifício, apesar da insatisfação da maioria com vários espaços internos do apartamento.

Gráfico 81 – Gráfico de Pareto – Conjunto o Pirineus.



Satisfação da localização do Conjunto no bairro.

Legenda:

- 01 – NSA <sup>121</sup>
- 02- Péssimo
- 03 – Ruim
- 04 – Bom
- 05- Ótimo

<sup>121</sup> NSA – significa "não se aplica"

#### 4.5.4 QUALIDADE DE VIDA

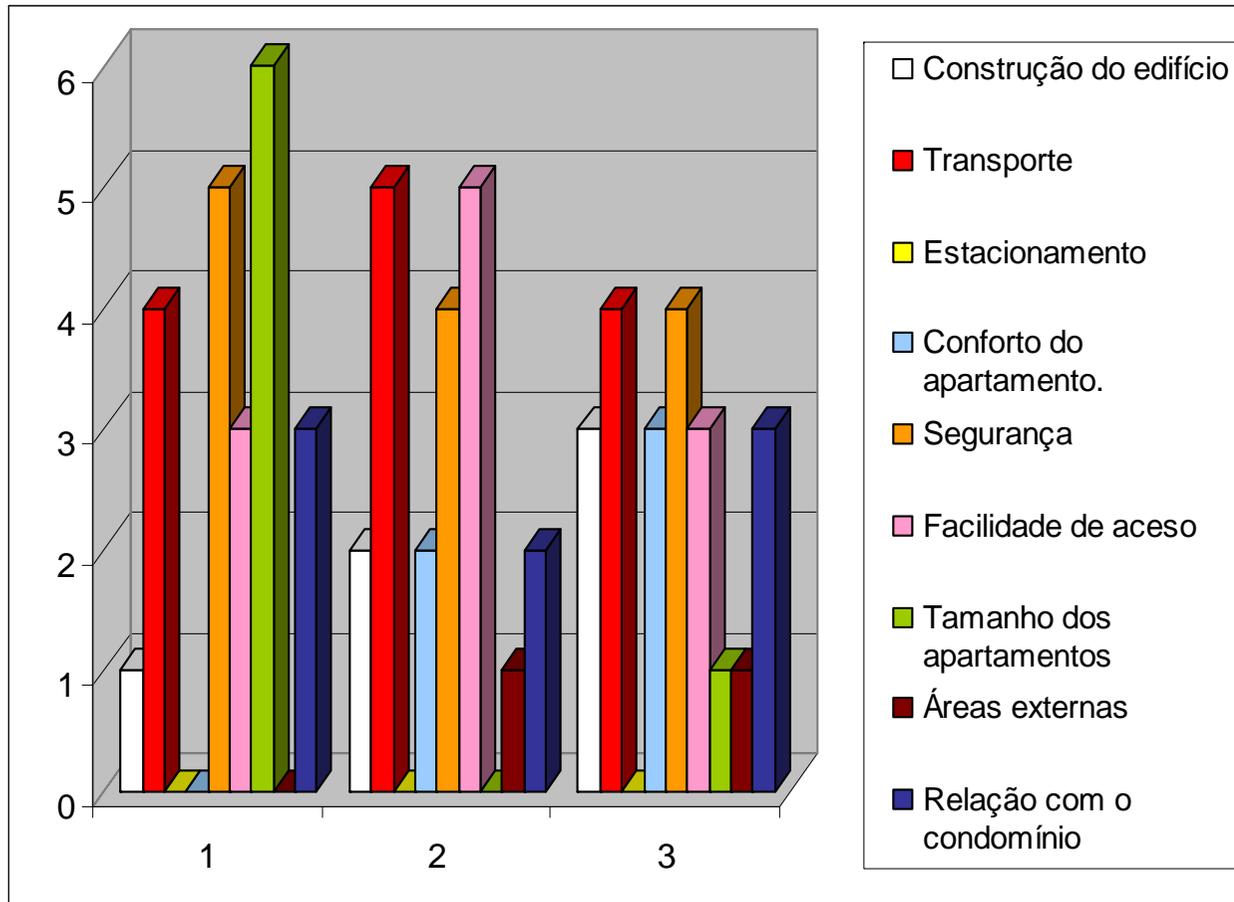


Gráfico 82 – Gráfico de qualidade de vida, aspectos importantes para o morador do conjunto

Os moradores do conjunto habitacional Pirineus, elegeram como aspectos importantes para a sua qualidade de vida, em primeira ordem de importância, os mais votados foram o tamanho do apartamento, em segundo lugar a segurança e em terceiro lugar a facilidade de transporte e acesso ao trabalho.

Em segunda ordem de importância foram votados, praticamente empatados, o transporte e a facilidade de acesso, em terceiro lugar a segurança.

Na terceira ordem de importância os mais votados, o primeiro e segundo lugar empatados, facilidade de transporte e segurança, em terceiro lugar empatados os aspectos, qualidade construtiva do edifício, conforto térmico do apartamento, facilidade de acesso a comércio e serviço e relação com o condomínio. Vale observar que o estacionamento, não foi votado em nenhum dos questionários entrevistados, um reflexo talvez, sendo bem servidos no transporte, a posse de um carro não se faz necessária.

## 5 ANÁLISE COMPARATIVA

Através dos resultados obtidos nas pesquisas de satisfação dos usuários dos conjuntos habitacionais descrito nos estudos de casos, mesmo de forma isolada, nos possibilita uma síntese de avaliação, onde se pretende identificar as principais convergências e divergências para a base da conclusão da dissertação.

O índice médio adotado para definir uma avaliação seja para uma tendência positiva ou negativa, adotou-se o índice de 3,5, usando como parâmetro o gráfico de Pareto, é o valor que media a avaliação entre o ruim (3) e o Bom (4), 3,5 seria uma avaliação de tendência para o regular.

A síntese será dada através de quadros comparativos: Avaliação do usuário em relação a unidade habitacional, em relação ao conjunto e em relação a localização, dos quatro estudos de casos. Também, serão analisados o nível de satisfação em relação ao transporte e uma síntese com aspectos que estão ligados a condição econômica do morador, conforme o seu histórico de moradia, sua intencionalidade de venda juntamente com a intenção de destino pós venda.

Com o objetivo de se obter um panorama comparativo entre os estudos de casos, visualizar os pontos em comuns e divergentes na percepção dos moradores, desse tipo de provisão, apresentaremos os quadros a seguir e suas devidas análises comparativos.

## 5.1 SÍNTESE DE AVALIAÇÃO PELOS USUÁRIOS.

### Avaliação pelo usuário da unidade habitacional

Parâmetros Diagrama de Pareto	Conj. Cazuzu	Conj. União Juta	Conj. Recanto da Felicidade	Conj. Pirineus
Média <u>maior que 3,5</u> Avaliação de Tendência <b>Positiva</b>	Tamanho dos cômodos em geral, Ventilação e iluminação. Receber amigos, Temperatura apartamento tanto inverno quanto no verão, Iluminação natural, Espaço para mobílias e abertura de portas e janelas. Barulho da área externa, atividade de passar roupas, atividade de estudo e leituras.	Avaliação menor que 4 (ruim e bom): Temperatura do apartamento no verão, atividades de passar roupa, receber amigos, privacidade das janelas, privacidade de dentro dos apartamentos.  Maior que 4 (bom e ótimo) – Iluminação, ventilação, tamanho do apartamento em geral, disposição dos cômodos da casa.	Avaliação menor que 4 (ruim e bom): Tamanho do apartamento em geral, disposição dos cômodos, e abertura de portas e janelas.  Avaliação acima de 4 (bom e ótimo): Ventilação do apartamento em geral, iluminação natural em geral.	Ventilação do apartamento Iluminação natural Ventilação da cozinha. Ventilação na área de serviço
Média <u>menor 3,5</u> Avaliação de Tendência <b>Negativa</b>	Não houve menor, índices menores que 3,5.	Temperatura da casa no inverno Barulho das áreas externas *Atividades extras *Atividade de estudo e leitura	Barulho de áreas externas, Relação a privacidade do apartamento, receber amigos Passar a roupa.	Avaliação abaixo dos 3 (péssimo): Tamanho da sala, área para receber amigos, *área para leitura e estudo. Barulho das áreas externas, tamanho da cozinha, espaço para distribuição dos móveis.  Acima de 3(ruim): tamanho das áreas de serviço, banheiro, dormitórios, disposição dos moveis, temperatura do apartamento tanto no verão quanto no inverno, privacidade, e atividades como passar roupa.

\* Atividades de leitura e trabalhos extras, estão com média abaixo de 3,5 , porque muitas vezes não se aplica ao morador, não necessariamente uma avaliação do espaço. Tabela 34 - Tabela 35 - Síntese de avaliação das unidades habitacionais pelos usuários.

No quadro acima podemos notar que nos conjuntos de Mutirão, o nível de satisfação nos aspectos de ventilação e iluminação natural são comuns em todos os conjuntos, sempre tendo uma avaliação acima de 4, variando entre o bom e o ótimo.

Em relação ao tamanho do imóvel, com exceção do conjunto Pirineus cujo tamanho do apartamento ficou abaixo da média de regular, Os outros conjuntos tanto nos tamanhos dos cômodos como na disposição dos móveis, e abertura de portas e janelas, teve um índice satisfatório. Demonstra que os apartamentos projetados por Assessorias Técnicas na periferia têm um nível de satisfação bom em relação ao espaço produzido. Somente fica a observação do projeto de ambientes integrados sem divisão, onde o espaço da cozinha é integrado à lavanderia no caso do Cazuzo, e a cozinha é integrado a sala, no caso da Pirineus, sem nenhuma divisão, esse tipo de solução arquitetônica tem elevado o nível de insatisfação, apesar, de não aparecer abaixo do índice de 3,5 considerado regular, o que se percebe durante as entrevistas, apesar de avaliar como bom, existe uma conformidade e uma adaptação da situação projetada, mas não é considerada ideal para o usuário.

Os aspectos que ficaram abaixo do índice de regular, em geral são em relação ao barulho externo, cujos focos que mais incomodam são em relação as crianças que brincam nos pátios internos e Hall, por falta de um espaço apropriado (Juta, Recanto), do transito de veículos (Pirineus) ou de fábricas adjacentes aos apartamentos, que trabalham no turno noturno (Cazuzo).

As questões ligadas a privacidade dos apartamentos, também obteve um índice insatisfatório, baseado em projetos com implantação desfavoráveis, ou projetos de edifícios mal solucionados, um exemplo é o projeto da Juta, onde se tem acesso visual a janela do banheiro do andar de baixo pela janela da sala do andar de cima; apartamentos no andar térreo tem sérios problemas de privacidade , e até mesmo queixas de vizinhos de porta.

### Avaliação pelo usuário da conjunto habitacional

Parâmetros Diagrama de Pareto	Conj. Cazuza	Conj. União Juta	Conj. Recanto da Felicidade	Conj. Pirineus
<b>Média maior que 3,5</b> Avaliação de Tendência <b>Positiva</b>	Segurança Áreas externas em comum Acima de 4,5: Corredores e escadas Das instalações em geral Abastecimento de gás E coleta de lixo	Segurança em geral (depois que foi instalado o posto policial na frente do condomínio) Relação com os vizinhos, instalações hidráulicas, coleta de lixo, e segurança contra acidente de escada, instalações de esgoto e manutenção dos corredores e escadas.	Maior que 3,5 a 4: Abastecimento de gás de cozinha, coleta de lixo, jardins do conjunto, instalações e m geral, limpeza das áreas comuns, estacionamento, Playground, relação com os vizinhos. Acima de 4: relação com o síndico e zelador, gastos com o condomínio, gerenciamento condominial, manutenção das áreas em comum.	Acima de 3,5: espaço para adultos, do abastecimento de gás de cozinha, dos corredores de escadas, gastos com o condomínio, gerenciamento do condomínio, instalações hidráulicas, relação com o síndico, relação com os moradores e vizinhos, e da coleta de lixo.
<b>Média menor 3,5</b> Avaliação de Tendência <b>Negativa</b>	Péssimo <2 : Playground, quadra esportes, centro de vivência, inexistentes.  De 2 a 3 péssimos para ruim Jardins em comum, espaço para deficiente, idosos, jovens, adultos, e crianças, gastos com energia elétrica, relação com o síndico, quando existe um.  3 a 3,5 de ruim para regular Estacionamento, relação com o síndico e o condomínio e gastos com o condomínio.	Playground, quadra de esportes (inexistentes).  Menor que 3 (péssimo): jardins do conjunto, espaço para deficientes físicos, idosos, adultos, e crianças, centro de convivência, gasto com o condomínio.  Maior que 3 (ruim): relação com o síndico ou zelador, gasto com energia elétrica, estacionamento, gerenciamento do condomínio, das áreas externas em comum.	Centro de vivência e quadra de esportes inexistentes  Abaixo 3,5: Segurança do conjunto, espaço para jovens, e adultos e idosos e deficientes físicos, acidentes nas escadas.	Abaixo de 3,5: Áreas em comum em geral, estacionamento, gastos com a energia elétrica, instalações de esgoto, falta de espaço para idosos, deficientes, criança e jovens.

Tabela 36 - Síntese de avaliação do condomínio pelos usuários.

A avaliação do conjunto habitacional em relação ao condomínio em si, é positiva de um modo geral nos aspectos de segurança do condomínio que tem uma avaliação satisfatória, a facilidade de acesso total foi no condomínio da Juta que não se tem nenhum nível de controle, no Conj. do Recanto da Felicidade, Cazuya e Pirineus, são controlados por interfonos nos apartamentos, controlando a abertura dos portões pelo interfone.

Quanto ao abastecimento de gás cabe observar que os conjuntos têm suas características de abastecimento diferenciadas, no caso dos conjuntos mais antigos, o conj. Cazuya e da Juta, a os botijões se localizam internamente aos apartamentos, no caso do Conj. Recanto, o gás é externo com botijões coletivos e cada morador tem o seu medidor de gás individualizado, no Conj. Pirineus é gás de rua. mas nenhum dos conjuntos reclamou do serviço de gás. Assim como a coleta de lixo não houve queixas de insatisfação.

Sobre a satisfação na questão condominial, tanto em relação ao gerenciamento quanto a relação pessoal com o síndico, os conjuntos do Recanto da Felicidade e Conj. Pirineus, foram os que obtiveram índice de satisfação da maioria dos moradores. O conjunto da Juta e do Cazuya, tem o sistema de condomínio funcionando praticamente por gerenciamento individualizado por prédios, quando se tem alguém responsável. Os gastos condominiais, com exceção do Conj. Recanto, todos reclamaram de algum aspecto de gasto de condomínio, pelo excesso ou pela ausência refletindo falta de melhorias ou os excessos como energia elétrica.

Nenhum dos conjuntos teve uma avaliação satisfatória em relação a espaços para idosos, jovens deficientes físicos e adultos, com exceção ao Conjunto do recanto da Felicidade que é o único dos estudos de casos que possui um playground, nenhum outro conjunto disponha de espaço apropriado para as crianças. A inexistência completa de quadras esportivas, centros de vivencia comunitárias, o Conj. da Juta tem um salão que não é aberto a comunidade.

### Avaliação pelo usuário da localização do conjunto habitacional

Parâmetros Diagrama de Pareto	Conj. Cazusa	Conj. União Juta	Conj. Recanto da Felicidade	Conj. Pirineus
Média <u>maior que 3,5</u> Avaliação de Tendência <b>Positiva</b>	Acima de 3,5: Segurança do bairro; Escola; Posto de saúde; Comércio e serviços	Acima de 3,5: Creche; Segurança do bairro; Escola.	Não houve nenhum aspecto maior que 3,5.	Acima de 3,5: Creche; Escola; Acima de 4: Posto de saúde, Comércio e serviços;
Média <u>menor 3,5</u> Avaliação de Tendência <b>Negativa</b>	Abaixo de 3,5: Creche	Abaixo de 3,5: Posto de saúde; Comércio e serviços	Abaixo de 3,5: Segurança do Bairro; Escola; Creche; Comércio e serviços; Posto de saúde;	Abaixo de 3,5: Segurança no bairro

Tabela 37 - Síntese de avaliação da localização do conjunto no bairro condomínio pelos usuários.

### Avaliação pelo usuário do sistema de transporte atual em relação a anterior.

Parâmetros Transporte e tempo de viagem	Conj. Cazusa	Conj. União Juta	Conj. Recanto da Felicidade	Conj. Pirineus
Tipo de transporte utilizado	60% ônibus 24% veículo próprio 12% outros (bicicleta ou a pé) 2% dois ou mais tipo 2% carona	76% ônibus 13% veículo próprio 7% outros (bicicleta ou a pé) 4% dois ou mais tipo 0% carona	90% ônibus 0% veículo próprio 10% outros (bicicleta ou a pé) 0% dois ou mais tipo 0% carona	47% ônibus 11% veículo próprio 32% outros (bicicleta ou a pé) 5% dois ou mais tipo 5% carona
Tempo de viagem para o trabalho.	61% até 1/2 hora 25% de 1/2 a 1 hora 12% 1 a 2 horas 2% mais de 2 horas	16% até 1/2 hora 34% de 1/2 a 1 hora 41% 1 a 2 horas 9% mais de 2 horas	69% até 1/2 hora 31% de 1/2 a 1 hora 0% 1 a 2 horas 0% mais de 2 horas	70% até 1/2 hora 6% de 1/2 a 1 hora 17% 1 a 2 horas 0% mais de 2 horas
Transporte melhorou em relação a condição anterior.	74% hoje é melhor 24% anterior era melhor 2% não se aplica.	62% hoje é melhor 38% anterior era melhor 0% não se aplica.	21% hoje é melhor 79% anterior era melhor 0% não se aplica.	94% hoje é melhor 6% anterior era melhor 0% não se aplica.

Tabela 38 - Síntese de avaliação dos usuários do serviço de transporte e tempo de transporte para o trabalho.

Os quadros de avaliação da localização dos conjuntos e a satisfação com o transporte oferecido têm o objetivo de avaliar a inserção dos moradores no contexto urbano da cidade e da estrutura urbana oferecida para cada conjunto, segundo a avaliação do morador.

O que chama a atenção em relação ao nível de satisfação dos moradores com o entorno do bairro, primeiramente é que existem alguns conjuntos que tiveram somente um aspecto com tendência negativa como o caso do conj. Cazuya, Creche e o Conjunto Pirineus. No caso do conj. Cazuya, teve um índice baixo porque muitos moradores não utilizavam a creche, tendo como avaliação NSA (não se aplica – peso 1) se explicando o baixo índice, já no caso da Pirineus, o índice ficou em 3,14 mas a moda foi de 4, significa predominante a avaliação bom.

Numa análise do ponto de vista de inserção do Conjunto, sobre a óptica dos moradores o Conj. Recanto da Felicidade está em pior situação, visto pelo nível de insatisfação negativa dos moradores em relação ao entorno, nenhum dos aspectos recebeu avaliação maior do que 3,5, e a julgar que a maioria acha que as condições de transporte pioraram em relação a situação anterior.

O Conj. Pirineus e Conj. Cazuya são os que estão em melhor situação de inserção, segundo avaliação dos moradores, havendo praticamente a inexistência de aspectos negativos referentes ao entorno do conjunto, e a facilidade de transporte e acesso ao trabalho melhor do que a situação anterior de moradia. Acredito que se deve pelo fato de ambos estarem muito próximos a centro de comércio e serviços do Município, menos que 15 minutos, em relação ao Conj. da Juta, tem uma posição intermediária, com índices de insatisfação em relação ao comércio serviços e acesso a saúde, tem a desvantagem de 50% dos moradores levarem mais de 1 hora para chegarem aos locais de trabalho, apesar de 62% dos entrevistados achar que a situação de transporte está melhor hoje.

**Avaliação pelo usuário dos aspectos econômicos, ligados ao histórico residencial e a intenção de venda.**

<b>Parâmetros: Renda familiar com o Histórico residencial e a intencionalidade de venda e destino</b>	<b>Conj. Cazuya 15 anos e 8 anos (1º) 1992 – (2º)1999</b>	<b>Conj. União Juta 9 anos 1999</b>	<b>Conj. Recanto da Felicidade 10meses 2007</b>	<b>Conj. Pirineus 5 anos 2003</b>
Renda familiar	3% - Até 1 s.m. 55% - 1 a 3 s.m. 23% - + 3 s.m. 17% - + 5 s.m. 2% - + 7 s.m. 0% - + 10 s.m.	13% - Até 1 s.m. 57% - 1 a 3 s.m. 27% - + 3 s.m. 2% - + 5 s.m. 0% - + 7 s.m. 1% - + 10 s.m.	59% - Até 1 s.m. 41% - 1 a 3 s.m. 0% - + 3 s.m. 0% - + 5 s.m. 0% - + 7 s.m. 0% - + 10 s.m.	10% - Até 1 s.m. 42% - 1 a 3 s.m. 43% - + 3 s.m. 5% - + 5 s.m. 0% - + 7 s.m. 0% - + 10 s.m.
Histórico residencial	53% casa alugada 23% casa cedida 17% outros* 2% favelas 2% Cortiços 3% Apto alugado	72% casa alugada 14% casa cedida 7% outros* 6% favelas 1% Cortiços 0% Apto alugado	67% casa alugada 17% casa cedida 3% outros* 10% favelas 0% Cortiços 3% Apto alugado	66% casa alugada 06% casa cedida 0% outros* 0% favelas 22% Cortiços 6% Apto alugado
Avaliação da residência atual em relação a anterior	21% muito melhor 43% melhor 12% igual 21% Pior 3% Muito Pior	43% muito melhor 37% melhor 8% igual 10% Pior 2% Muito Pior	42% muito melhor 29% melhor 4% igual 14% Pior 11% Muito Pior	60% muito melhor 17% melhor 6% igual 17% Pior 0% Muito Pior
Nível de endividamento atual em relação a moradia anterior	45% Aumentou 17% Igual 36% Diminuiu 02% insustentável.	41% Aumentou 26% Igual 32% Diminuiu 01% insustentável.	45% Aumentou 45% Igual 10% Diminuiu 0% insustentável.	50% Aumentou 6% Igual 44% Diminuiu 0% insustentável.
Intencionalidade de venda	58% Mudariam 42% Não mudariam	47% Mudariam 53% Não Mudariam	4% Mudariam 96% Não Mudariam	17% Mudariam 83% Não Mudariam
Destino almejado.	74% mesma cidade 24% interior 3% praia 3% outros	88% mesma cidade 7% interior 0% praia 0% outros	100% mesma cidade	67% mesma cidade 33% interior 0% praia 0% outros

- outros: casa própria, casa dos pais, dentro de instituições.

Em uma primeira análise, aparentemente não existe nenhum dado que vincule diretamente, a intencionalidade de se mudar com algum aspecto abordado no quadro.

Antes de começar qualquer análise sobre a intenção de mudança do morador, é importante ressaltar que nenhum dos conjuntos analisados, tem a sua situação legal regularizada, isto é, que os seus moradores não possuem as escrituras, a posse definitiva dos apartamentos.

Será necessário um exercício de junção de vários dados que em conjunto forneçam indicadores para demonstrar a maior tendência da intenção dos usuários desses conjuntos se mudarem dos apartamentos, seja vendendo, alugando ou simplesmente fechando.

O histórico residencial dos moradores em geral a grande maioria em todos os conjuntos, vem de casas unifamiliares alugadas, em exceção do Conjunto Pirineus que tem uma parte significativa dos moradores com o passado de cortiços (22%), a grande parte declara ter vindo de condições de moradia melhores ou muito melhores que as atuais.

O nível de gastos sobre a moradia, em média 60% dos moradores declaram ter aumentado ou estar no mesmo valor da condição anterior, sendo assim somente para uma população de 40% as condições de endividamento melhoraram, destaco o Conj. Recanto da Felicidade onde somente 10% dos moradores diminuíram os gastos. Relevando que ainda nem começaram a pagar as prestações para a Financiadora COHAB-SP, atualmente estão pagando uma taxa de permissão de uso totalizando de R\$ 64,00, mais taxa de associação e mensalidade do Mutirão, e gasto com condomínio, água e luz e telefone.

Sobre a intenção de se mudar, demonstrada no quadro, constatamos que o conjunto mais antigo, o Conj. Cazuzza, tem o índice maior de intenção (58%), seguida do Conj. União da Juta (47%) e do Conjunto Pirineus (17%), o conj. Recanto se trata de um caso a parte

por ter sido inaugurado recentemente (10 meses atrás), a intenção de mudar desse conjunto é praticamente inexistente.

O conjunto Pirineus, é onde os moradores têm o maior índice de rejeição a idéia de se mudar ou passar o apartamento para venda ou aluguel.

Dentre os que pretendem se mudar, futuramente, a grande maioria almeja uma casa térrea, ou apartamentos com elevador, na mesma cidade – conj. Cazuzza (74%), Conj. U. Juta (88%), Conj. Pirineus (67%) - os mais idosos tem o desejo de se mudar para o interior, querem viver a sua velhice em um local mais pacato e tranqüilo - conj. Cazuzza (24%), conj. Pirineus (33%), conj. União da Juta (7%). Os que se mudariam para a praia (3%), esse item foi optado somente pelo conj. Cazuzza, que explica por ter famílias cujo aumento do poder aquisitivo vincula a outros desejos de consumo, que não mais somente da casa própria.

A renda familiar é um indicador do desejo de mudança, como um objeto de ascensão social, ir para uma casa térrea com mais espaço e maior privacidade e individualidade.

Sobre a motivação das mudanças, podemos avaliar pelos quadros de índices de insatisfação, nos conjuntos mais antigos, predomina a relação conflitante ou inexistente do aspecto condominial, seja com a população do edifício ou com a própria relação com o síndico, exemplos nos Conjunto União da Juta e no Conj. Cazuzza. O Conjunto Pirineus apesar de se localizar em ótima condição urbana tem no espaço restrito do apartamento, a motivação e o desejo de seus moradores se mudarem. Já no Conj. Recanto da Felicidade a relação condominial não é a principal causa, devido a assistência dada pela Assessoria Técnica nesse sentido, mas o nível de insatisfação na inserção urbana venha a ser um dos motivos da intenção de mudança.

## 6 CONCLUSÃO

Retomando as questões levantadas no início da dissertação: 1) Existe uma grande rotatividade da população de mutirantes nos conjuntos? - 2) O fato de ter sido um projeto participativo, cria um vínculo dificultando vender o apartamento? – 3) A condição econômica e a questão da própria espoliação fala mais alto? – 4) O adensamento das unidades compromete na satisfação do usuário? – 5) A inflexibilidade do espaço é um empecilho? - 6) O histórico de moradia influencia no convívio em condomínios?

1- Os Conjuntos habitacionais de mutirões verticalizados, analisados nos estudos de casos, tem sua existência temporal diferenciados entre si, os conjuntos do Cazuzza e o Conjunto União da Juta são mais antigos, 15 e 9 anos respectivamente, o conjunto Pirineus tem 5 anos e o Conjunto Recanto da Felicidade , é recém entregue 10 meses . Sobre esses fatores as relações de rotatividade de mutirantes se tornam desigual pelo fator tempo, e pelo fator da legalidade, como já foi citado, nenhum dos empreendimentos está legalizado, o Conjunto Cazuzza ainda não começou a pagar as parcelas para a Financiadora Caixa Econômica Federal, o Conj. Recanto da Felicidade paga uma taxa de permissão de uso, até que a segunda etapa finalize, o Conjunto Pirineus e Conj. União da Juta financiado pela CDHU ainda está em vias de regularização.

Na questão da rotatividade dos apartamentos, analisando os conjuntos Cazuzza o índice de rotatividade na primeira entrega 1992 foi de 19% e na segunda etapa da entrega 1998, foi de 30%, como já foi citada antes a maior motivação tem sido a dificuldade na relação condominial, e o desejo de ir para uma casa térrea.

No conjunto União da Juta, apesar dos problemas condominiais, são casos isolados a serem analisados, existem edifícios que 50% dos moradores já venderam ou alugaram os apartamentos, em uma análise global, cerca de 15% da população total do conjunto mudou.



Figura 110 – venda de apartamentos.

O conj. Pirineus não teve nenhum dos apartamentos alugado ou vendido, apesar da insatisfação do espaço do apartamento, a localização privilegiada, compensa a deficiência espacial, não existem problemas muito conflitantes de condomínio, a maioria da população veio de casas alugadas (56%) mas uma boa parcela de cortiços e apartamentos alugados, cerca de 30%, o que facilita na relação condominial.

Apesar de ser muito cedo para uma análise, a rotatividade dos apartamentos do recanto de Felicidade, provavelmente estará vinculado a capacidade de endividamento dos moradores, devendo existir uma estratégia por parte do órgão financiador no caso a Cohab-SP para proporcionar a permanência desses moradores sobre a questão do pagamento das parcelas e na melhoria do entorno com a oferta infra-estrutura urbana pelos órgãos públicos competentes como: transporte, comércio serviços, educação, proporcionando uma inserção urbana com um nível de satisfação positiva.

2- Sobre a questão dos projetos participativos, o que se pode notar nas entrevistas é que a grande maioria da população dos conjuntos, tem como consenso de que não existe uma continuidade do processo após a entrega dos apartamentos, cada morador entra da porta para dentro e se esquece do coletivo, mas esse fator se agrava com a total inexistência, na maioria dos casos, de equipamentos de convívio em comum, seja um centro de vivência, um simples playground que tem a sua função de encontro entre as mães e mesmo entre as crianças, espaços de mesa de jogos ou esporte não existe em nenhum dos conjuntos, me parece contraditório que um projeto criado e executado baseado em ajuda mútua ou movimentos de moradia, não tenham sido executados espaços para comunidade, e não se ter construído nada até hoje.

De positivo fica a saudade do convívio no período de obra, e a vantagem de se conhecer as pessoas e se cumprimentam de longe, mas em nenhum momento esse fator

pesou como item a se ponderar para deixar o apartamento, pelo contrário se incentivou a verificação dos futuros moradores, porque um dos problemas sérios que foi citado na maioria das entrevistas, foi o fato de não conhecerem as pessoas que viriam morar com os mutirantes, razão de muitos conflitos no condomínio, por não terem participado do mutirão não tem o espírito de grupo e votam e opinam no mesmo patamar de um mutirante que trabalhou anos na obra.

3- Das pessoas que venderam ou alugaram os apartamentos não se constatou um fator econômico como principal motivo da desistência da vaga, e sim questões pessoais, do desejo de não viver em condomínio, fatores como idade e doenças e até mesmo morte dos mutuários.

Sobre a inserção urbana, no meu ponto de vista e pelo levantamento, é uma questão importante na satisfação e na permanência dos moradores no conjunto, o Conjunto Pirineus é um exemplo representativo. Acredito que daqui a alguns anos, com uma avaliação do Conjunto Recanto da Felicidade possa se observar melhor a questão da espoliação urbana.

O conj. União da Juta, que também se encontra na periferia, tem como fator de permanência o tamanho do apartamento que são espacialmente generosos, e sempre que indagados sobre o espaço, tomam como referência de comparação os outros apartamentos oferecidos pela CDHU, como verdadeiros cubículos. Conscientes da impossibilidade de adquirir outro apartamento com essa metragem quadra, com o mesmo valor, venderiam o apartamento se fossem para uma casa térrea unifamiliar.

4- Ao contrário do que se esperava, o adensamento dos apartamentos não foram muito elevados, a média dos moradores ficaram entre 1 a 5 moradores, razoável para um apartamento de dois quartos, no caso do Conjunto Pirineus, um quarto, o adensamento de

mais de 4 pessoas é espacialmente complicado, tendo pessoas dormindo na sala e nos corredores entre a sala e a cozinha.

5- A inflexibilidade do espaço é um denominador de limitação pra a entrada de “agregados” morando no apartamento, segundo algumas declarações muitas vezes serve como “desculpa” para negar a vinda de parentes de outras regiões para morar na casa, quando se trata de uma família, em geral se utilizam de camas beliches. Os moradores do térreo em geral estendem o seu quintal para as áreas em comum, seja para varal, ou [ares de guardar ferramentas.

6- Segundo levantamento, o histórico da moradia influencia na satisfação do usuário, principalmente quando a avaliação da moradia anterior é melhor ou muito melhor, a tendência é ter essa moradia como referência de ideal, visto o desejo de “voltar” a morar em casas térreas unifamiliares.

Sobre a qualidade de vida dos mutirantes, os resultados da maior parte das pesquisas se relacionou a qualidade de fatores vinculados ao entorno e a sua inserção no contexto urbano e social, seja ligado as áreas de facilidade de acesso ao comércio e serviços, a facilidade de transporte, a segurança do bairro ou do condomínio e até mesmo a questão do convívio em condomínio.

Percebe-se que os conjuntos mais antigos têm uma avaliação diferenciada dos recém entregues, no exemplo do Conj. Recanto da Felicidade que apontou como principal fator de qualidade de vida, o tamanho dos apartamentos e a qualidade da construção - compreensível devido ao fato de ainda estarem vivendo o processo de obra e a recém entrada nos apartamentos - acredito que com o passar dos anos, a relação de importância será alterada aproximando-se das avaliações do conj. União da Juta e do conj. Gazuza, talvez o tamanho da unidade não justifique mais a insuficiência das facilidades de acesso.



Figura 111 – Área de Varal.



Figura 112 – Área de quintal do apartamento.

O principal fator negativo apresentado é sem dúvida a questão condominial, faz se necessário uma maior orientação e direcionamento na organização dos conjuntos e preparando essa população para o convívio em condomínios, uma iniciativa de maior capacitação dos moradores na questão administrativa, seja pelos órgãos financiadores como pelas Assessorias Técnicas até mesmo antes da entrega da obra. O que é freqüente verificar nas entrevistas é a sensação de abandono, expressa pelos moradores, em relação aos órgãos públicos e das assessorias depois da entrega dos apartamentos, ainda outro problema detectado, principalmente no Conj. União da Juta e do Conj. Cazuya e do Conj. Pirineus foi a incapacidade do condomínio de fazer a manutenção da parte estrutural do prédio, no caso, a impermeabilização das fachadas por serem de alvenaria estrutural aparente, que tem causado problemas de constante manutenção interna dos apartamentos. A manutenção de ordem estrutural dos conjuntos de mutirão e a capacidade dos moradores de arcarem com esse tipo de custo têm sido inviabilizadas pela renda familiar da maioria das famílias e pela inexistência de uma estrutura de condomínio. A importância da relação condominial na qualidade de vida pode aumentar ou diminuir conforme a eficiência com o passar dos anos, em geral onde existe a insuficiência das relações condominiais, passa a ter uma conotação significativa.

O tamanho dos apartamentos é um fator positivo na avaliação dos moradores que se sentem recompensados pelos esforços e o desgaste de anos na construção do apartamento, a exceção do Conj. Pirineus que apesar da insatisfação com o tamanho do apartamento, tiveram dois fatores diferenciados em relação aos outros mutirões, o primeiro que por ter sido um gerenciamento público não houve a sensação do desgaste físico, outro fato é a localização privilegiada que se torna um elemento compensatório importante diante da falta de espaço do projeto.



Figura 113 – Assembléia Geral Conj. Recanto da Felicidade.

Obs- A primeira mutirante da foto, hoje mora no seu apartamento, não teria outra forma de conseguir a sua moradia se não fosse pelo mutirão.

Nessa minha trajetória profissional trabalhando com mutirões, reitero a posição de que o processo de mutirão não é uma opção, mas uma falta dela, apesar de ter atuado boa parte da minha vida profissional nesse tipo de provisão acredito que as soluções para a população de baixa renda poderia ter outros caminhos e instrumentos para adquirirem a casa própria. Políticas de financiamento acessível, sem a necessidade de retirar essa população do tempo de descanso, da qualidade do convívio com a família, a perda do crescimento dos filhos – “não vi os meus filhos crescerem, porque quando tinha tempo de estar com eles, estava no mutirão trabalhando, foram anos trabalhando todos os sábados domingos e feriados” - o desgaste físico e emocional, o comprometimento das relações conjugais e pessoais – “ganhei a casa e perdi o marido” - com amigos e parentes - “quando acabou o mutirão, não tinha quem convidar para vir em casa, perdi completamente o contato com todo mundo.”<sup>122</sup>

Acredito que o financiamento acessível a essa população, a provisão pelos órgãos públicos na produção de habitações de interesse social, com investimentos até mesmo a fundo perdido, que garantam a permanência e a quitação de suas moradias, além de assumir a responsabilidade de manutenções onerosas, inviáveis para os custos de condomínio, principalmente de ordem estrutural que venha causar problemas graves.

A inserção urbana seja um fator importante a se considerar. Tratando-se de uma população dependente do transporte público e de uma melhor acessibilidade aos locais de trabalho, apesar do mercado imobiliário e do custo elevado da terra, é compensatório segundo pesquisas, a proximidade dos centros de trabalho e a facilidade de acesso e o melhor seria se não existisse o comprometimento espacial das moradias.



Figura 114 – A forma da fila “formiguinha” .  
Transporte de material para dentro dos edifícios.

<sup>122</sup> Depoimento de vários moradores dos conjuntos, retirados em conversas pessoais durante as entrevistas.

Não tenho as respostas para os todos problemas habitacionais referentes ao projetos de mutirões verticalizados produzidos na Região Metropolitana de São Paulo, mas fica a contribuição para um melhor entendimento dos aspectos que levam a satisfação ou insatisfação dessa população mutirante, em que tenho o privilégio de conviver durante vários anos de minha vida profissional, para que futuros projetos não frustrem o sacrificio das suas horas de descanso e lazer que abriu mão durante os anos de mutirão, pessoas que buscam uma forma de alcançar seus sonhos diante da inexistência de uma melhor opção.



Figura 115 – 1993 - mutirão Jard. dos Palmares  
– 70 casas, meu primeiro projeto de mutirão  
totalmente autogerido.



Figura 116 – 2007 Comemoração da ultima laje.  
Utima Laje dos três edifícios de 10 andares.  
2 etapa do Conj. Recanto da Felicidade.

## 7 BIBLIOGRAFIA

### Bibliografia de referência:

#### Sobre Mutirão:

- ANTUNES, Maria Cristina. *A produção Habitacional Solidária: O processo participativo na organização do espaço urbano e na produção da moradia através de procedimentos autogestionários*. Dissertação de Doutorado/FAU-USP, São Paulo.
- ABIKO, Alex. *Mutirão e autoconstruído..* In: Abiko, K, Coord.: Curso de Formação em Mutirão. São Paulo: EDUSP, 1996.
- *CURSO de Formação em Mutirão*. São Paulo: EDUSP.
- BERTÃO, Maria Inês. *Mutirão e Auto Gestão projeto enquanto processo projeto e trabalho social*. - MUTIRÃO HABITACIONAL- Curso de Formação em Mutirão - POLI- USP, POLITECNICO DI TORINO, ASTAC. – São Paulo, Brasil.
- BISILLIAT, Gardet Jeanne. – *Mutirão: utopia e necessidade*. CNPq – ORSTOM, 1990.
- BONDUKI, N. *Habitações bem sucedidas em: habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras*. São Paulo, Studio Nobel, 1996.
  - *Habitação, mutirão e autogestão: a experiência da administração Luiza Erundina em São Paulo*. In: Bondukii, N.G.org.
  - *Habitação e auto-gestão construindo território de utopia*. FASE, Rio de Janeiro, 1992.
  - *Construindo Territórios de Utopia: luta pela gestão popular em projetos habitacionais*. Dissertação Mestrado/ FAU-USP, São Paulo, 1996.
  - *Do Mutirão à Auto Gestão na produção da Moradia: qualidade, produtividade e baixo custo*. Curso de Formação em Mutirão - POLI- USP, POLITECNICO DI TORINO, ASTAC. – São Paulo, Brasil.
  - Bonduki, N., Georges, C.R.M. e Rosseto, R. *Arquitetura e habitação social em São Paulo* . USP: São Carlos. São Carlos/SP, 1989/1992.
- CARDOSO, Luiz Reinaldo de Azevedo. *Construção habitacional por Mutirão: caracterização, gerenciamento e custos*. Dissertação Mestrado/POLI-USP, São Paulo, 1993. 202p.
- CARVALHO, Caio Santo Amore de. *Lupa e Telescópio - o mutirão em foco, São Paulo, anos 90 e atualidade*. Dissertação de Mestrado/FAU-USP, São Paulo, 2004.
- CENSO de favelas do Município de São Paulo / 1987 - PMS SEHAB.

- CHAVES, Daniel. *FUCVAM, la história viva*. FUCVAM (Federación Unificadora de Cooperativas de Vivenda por Ayuda Mutua.), NORDAN Comunidade, ed. editado em forma de cooperativa Comunidade del sur-Edinor, Montevideu, Uruguai, 1990.
- COMARÚ, Francisco. *Intervenção Habitacional em Cortiços na cidade de São Paulo – O mutirão Celso Garcia*. Tese de Mestrado/POLI-USP, São Paulo, 1998.
- FASE (Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional), IAF – Inter American Foundation - *Mutirões Autogestionários – Levantamento de Obras 1989 a 1995*. São Paulo, ed. Forja gráfica.
- FELIPE, Joel. *Mutirão e autogestão no Jardim São Francisco (1989-1992)*. Dissertação de Mestrado/ USP: São Carlos, São Carlos/SP, 1997.
- RONCONI, Reginaldo. *Habitações construídas com gerenciamento pelos usuários, com organização da força de trabalho em Regime de Mutirão: O Programa FUNAPS Comunitário*. Dissertação de Mestrado/USP: São Carlos, São Carlos/SP.
- SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. *Habitação e cidade*. Publicado FAU-USP e FAPESP, 1988.  
- *Habitação Popular nos anos 80: inventário da produção acadêmica*. In: n.14, dez, 1990. p. 46-58.
- PICCINI, A. *Cortiços e reestruturação do centro urbano de São Paulo, Habitação e instrumentos urbanísticos*. Tese de Doutorado, São Paulo, 1996.

### **Sobre pós-ocupação /verticalização:**

- FERREIRA, Nadia Somekh. *A (des)verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado/FAU-USP, São Paulo, 1987.  
- *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo, 1920-1930*. Tese de Doutorado/FAU-USP, São Paulo, 1994.
- MACEDO, Silvio Soares. *São Paulo, paisagem e habitação verticalizada. Os espaços livres como elementos de desenho urbano*. Tese de Doutorado/FAU-USP, São Paulo, 1988.
- MEDRANO, Leandro Silva. *Habitar no limiar crítico do espaço (idéias urbanas e conceitos sobre a habitação coletiva)*. Tese de Doutorado/FAU-USP, São Paulo, 2000. p.10
- MENNEH, Marcia Halluli. *Morfologia da paisagem verticalizada: conflitos e padrões urbanísticos*. Tese de Mestrado/FAU-USP, São Paulo, 1997.
- SOUZA, Maria Adélia A. *A identidade da Metrópole: A verticalização em São Paulo*. Tese de livre-docência, Departamento de Geografia - FFLCH/USP, São Paulo, 1989.
- CONSTANTINO, Ligya Gonçalves. *Habitação Popular em Campinas: Ação e identidade*. Tese de Doutorado, São Paulo, 1997.

- ORNSTEIN, Sheila; BRUNA, Gilda; ROMERO, Marcelo. *Ambiente construído e comportamento: a Avaliação de Pós-Ocupação e a Qualidade Ambiental*. Studio Nobel, FAU-USP, FUPAM, São Paulo, 1995.
  - Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo de A. (colaborador). *Avaliação Pós-Ocupação (APO) do ambiente construído*. Estúdio Nobel: Edusp, São Paulo, 1992.
  - Ornstein, Sheila; Romero, Marcelo de A. *Avaliação Pós-Ocupação do ambiente: métodos e técnicas aplicados à Habitação Social*. Coleção HABITARE/FINEP, Porto Alegre, 2003.
- ROLNIK, Raquel et al. *São Paulo, crise e mudança*. Ed. Brasiliense, São Paulo, 1990.

### **Sobre exclusão:**

- CALDEIRA, Teresa Pires R. *Enclaves fortificados: a nova segregação urbana*. Novos estudos CEBRAP, nº 47, 1997.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Teorias da urbanização Latino-americana. – X Encontro de Geógrafos da América Latina (EGAL). Anotações sobre Palestra Ministrada no Auditório da FAU-USP-22/03/2005.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. São Paulo, o mito da cidade-global. Tese Doutorado/FAU-USP, São Paulo, 2003.
- GROSTEIN, Marta Dora. *A cidade clandestina: os mitos e os ritos*. Tese Doutorado/FAU-USP, São Paulo, 1987.
- KOWARICK, Lucio. *A espoliação urbana*. Ed. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1979.
- OLIVEIRA, Francisco de. *A economia brasileira: crítica à razão dualista*. São Paulo, 1974.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. *Segregação, Centro Periferia: reestruturação urbana e novas dinâmicas do processo sócio-espacial de São Paulo*. Texto fornecido pelo autor durante a Disciplina AUH 508- Produção e apropriação do espaço metropolitano, FAU-USP, 2005.
  - *Valorização imobiliária, movimentos sociais e espoliação*. Revista Snópse, FAU-USP.
  - *Dinâmica imobiliária e metropolização: a nova lógica do crescimento urbano em São Paulo*. VII Colóquio Internacional de Geocrítica.
  - *Los agentes urbanos y las políticas sobre la ciudad Santiago de Chile*, 24-27 de mayo 2005. Lugar: Instituto de Geografía - Pontificia Universidad Católica de Chile.
- LAGO, Luciana Corrêa do. *Avaliação crítica dos trabalhos sobre segregação residencial urbana de São Paulo e Rio de Janeiro*. Estado Del Arte en los estudios de segregación residencial urbana - Proyecto "Desarrollo Curricular en segregación espacial y mercado de suelos urbanos en America Latina".
- MARICATO, Ermínia. (org.) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. Alfa Omega, São Paulo, 1979. Texto: Rolnik, Raquel e Bondukii, Nabil. "Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho."
- MARX, Karl. *O Capital-crítica da economia política*. Livro 1 -O processo de produção do Capital –Vol 2, Ed. Difel, 4ªed., São Paulo, 1984.

- SMOLKA, Martin. Expulsando os pobres e redistribuir os ricos: dinâmica imobiliária e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. Revista brasileira de estudos populacionais, nº 9(1), 1992, pg. 3-20.
- SPOSAT, Adaiza. Mapa da exclusão/ inclusão social da cidade de São Paulo. EDUC, São Paulo, 1996.
- TASCHNER, Suzana P. e Bórgus, Lúcia M. A cidade dos anéis: São Paulo. In Ribeiro Luiz César Q. (org.). O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. REVAN/observatório/IPPUR/URFJ-FASE, Rio de Janeiro, 2000. pg. 247-284.
- VILLAÇA, Flávio. Efeitos do espaço sobre social na metrópole brasileira. In Anais - 7º Encontro Nacional da ANPUR, 1997. pg. 1375-1385.

### **Sobre políticas urbanas e a cidade:**

- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*. Editora Nobel, São Paulo, 1989.
- COMAS, Carlos Eduardo Dias. *O espaço da arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto habitacional BNH e o projeto da cidade brasileira*. In: Revista Projeto nº 91, São Paulo, set. de 1986. Projeto Editores Associados Ltda.
- DEL RIO, Vicente. *Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento*. São Paulo, Pini, 1990.
- HUET, Bernard. *A cidade como espaço habitável - alternativas à carta de Atenas*. In: Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, dez/jan 86/87, pg. 82-87. Este texto foi originalmente publicado em italiano na revista.
- KIRSCHERMANN, Jorg. *Diseño de Barrios Residenciales*, GG, Barcelona, 1980.
- PORTO, Antonio Rodrigues. *História urbanística da cidade de São Paulo, 1954-1988*, Carthago & Forte, São Paulo, 1992.
- PMSP/SEMPA
- DOSSIÊ São Paulo, Departamento de Informações, São Paulo, 1996.  
Coletânea das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo", São Paulo. "Cadernos de Planejamento". Suplemento do Diário Oficial do Município, ano 37, número 243, de 24 de dezembro de 1992.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Evolução urbana do Brasil*. Biblioteca Pioneira de Arte, Arquitetura e Urbanismo, Edusp, São Paulo, 1968.
  - *O lote urbano e a arquitetura no Brasil*. In: apostila FAU-USP, São Paulo, 1969.
  - *Quadro da arquitetura no Brasil*. Editora Perspectiva, São Paulo, 1970.
- SANTOS, Carlos Nelson Ferreira. *A cidade como um jogo de cartas*. Projeto Eduff, São Paulo/Niterói, 1988.
- SANTOS, Milton. *Espaço e método*. Ed. Nobel, São Paulo, 1985.
  - *Metamorfoses do espaço habitado*, Ed. Hucitec, São Paulo, 1988.
  - *O espaço dividido*. Ed. Francisco Alves, Rio de Janeiro, 1979.
- SEGRE, Roberto. *Historia de la arquitectura y del urbanismo*. IEAL, Madri, 1985. p.45 - citado in: Antunes, Carlo. – "A Arquitetura Moderna Brasileira e o projeto da habitação popular 1940-1950", São Paulo.

- SILVA, Luis Octávio da. *A organização do espaço construído e qualidade ambiental: o caso da cidade de São Paulo*, in Revista Pólis, nº 3: "Ambiente Urbano e Qualidade de Vida", Edição Especial Eco-92, São Paulo, 1991.
- TARALLI, Cibele Haddad. *Ambiente construído e legislação: o visível e o imprevisível*. Tese de Doutorado - FAU-USP, São Paulo, 1993.
- TURKIENICZ, B. e MALTA, M. (org.) *Desenho urbano: Anais do II SEDUR (Seminário sobre desenho urbano no Brasil)*. São Paulo/Rio de Janeiro, PINI/CNPq/FINEP, 1986.
- VAZ, Lillian Fessler. *Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro - Estudo da modernidade através da moradia*. Tese de Doutorado/FAU-USP, São Paulo, 1995.

### **Sobre habitação e/ou arquitetura moderna:**

- ABIKO, Alex K.; JOHN, Vanderley M. et al. *Anais do ENTAC 95 – "Qualidade e Tecnologia na Habitação"*, Rio de Janeiro. ANTAC - Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 1995, 2 vol.
- ANGEL, Friedrich – "El problema de la vivienda, Gustavo Gili, Barcelona, 1974. p40 e p15, citado in: Antunes, Carlo. – "A Arquitetura Moderna Brasileira e o projeto da habitação popular 1940-1950", São Paulo, Tese de (Mestrado) FAU-USP, 1997.
- ANTUNES, Carlo. – "A Arquitetura Moderna Brasileira e o projeto da habitação popular 1940-1950", São Paulo, tese de (Mestrado) FAU-USP, 1997. pg.12
- BLAY, Eva Alterman. *Eu não tenho onde morar; vilas operárias na cidade de São Paulo*. Nobel, São Paulo, 1985.
- BOLLAFI, Gabriel. *Os mitos sobre o problema da habitação*. In: Espaço e Debates, 17ª, VI, 1986. Citado in: Carvalho, 2004. pg.77
- BONDUKI, Nabil. - *Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo, Estadão Liberdade, FAPESP, 1998.
- 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, FAU-SP, São Paulo, 1998.
- CARPINTERO, Marisa V. T. *A construção de um sonho: os engenheiros-arquitetura e a formulação da política habitacional no Brasil*, Editora da UNICAMP, Campinas, 1997.
- COMAS, Carlos Eduardo Dias. *O espaço da arbitrariedade. Considerações sobre o conjunto habitacional BNH e o projeto da cidade brasileira*. In PROJETO, São Paulo, nº 91, set. 1986.
- KOPP, Anatole. *Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa*. Nobel-Edusp, São Paulo, 1990.
- MONTANER, Josep Maria. *Después del Movimiento Moderno. Arquitectura en la segunda mitad del siglo XX*. Editorial Gustavo Gili, S.ª, São Paulo, 1993.

**Bibliografia fundamentos:**

- LAMPARELLI, Celso. *Método da pesquisa aplicada à Arquitetura e ao Urbanismo*. FAU-USP - Cadernos de Pesquisa LAP, n.15, set/out de 1996.
- MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política*. Livro 1- O processo de produção do Capital. Vol.2, Editora Difel, 4ªed., São Paulo, 1984 . "A chamada acumulação Primitiva ". pg. 829
- OLIVEIRA, Francisco de. *Crítica à razão dualista o Ornitórrinco*. Botempo Editorial, São Paulo, 2003.

## 8 ANEXOS

### 8.1 QUESTIONÁRIO DEFINITIVO APLICADO NA PESQUISA

USP- Universidade de São Paulo – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Área de concentração HABITAT – Pós Graduação  
Pesquisa para Dissertação de Mestrado- Katia Luli Nakashigue

Avaliação de Pós-Ocupação – Conjuntos Habitacionais de Mutirões Verticalizados

Conjunto _____
Endereço: _____
Ficha nº _____ data _____
Horário de início _____ Término: _____
Entrevistador: _____
Bloco: _____ Apartamento: _____

#### Questionários para Usuários

Entrevistador , antes de iniciar a entrevista ,verificar se:  
O Usuário não foi entrevistado anteriormente nesta mesma entrevista.  
É o chefe da família ou representante  
O usuário reside regularmente no edifício (não temporariamente)  
O Usuário mora no apartamento há pelo menos oito meses.

Localização do apartamento no Bloco:  
Processo Produtivo: Mutirão Verticalizado: \_\_\_\_\_  
Bloco Pavimento: Localizar o Edifício no conjunto:  
Posição da unidade no pavimento:



#### Dados sócio-econômicos:

##### 1. QUEM É O ENTREVISTADO \_\_\_\_\_

Referente a família do Morador?  
(1) primeiro Morador (2) alugou o apto (3) comprou do dono (4) comprou e transferiu a dívida

##### 2. Características do Entrevistado

2.1 Sexo:

(1) feminino (2) Masculino

2.2 Idade (anos):

(1) até 19 (2) +19 (3) +29 (4) +39 (5) +49 (6) +59

2.3 Escolaridade:

(1) 1ºGI (2) 1ºGC (3) 2ºGI (4) 2ºGC (5) 3ºGI (6) 3ºGC (7) NSA

2.4 Número de ocupantes do apartamento:

(1) 1 (2) 2-3 (3) 4-5 (4) 6-7 (5) 8-9 (6) 10 ou mais

2.5 Composição familiar

(1) pai/mãe (2) pai/mãe e filhos (3) pai/filhos (4) mãe/filhos (5) família e agregados \_\_\_\_  
(6) outros

2.6 Quantidade de ocupantes por faixa etária:

(1) até 6 (2) +6 (3) +13 (4) +21 (5) +45 (6) +56 ou mais

2.7 Qual a sua ocupação? (situação registrado, autônomo etc):  
\_\_\_\_\_

Quantas pessoas são responsáveis pela renda familiar  
\_\_\_\_\_

2.8 Renda familiar (salários mínimos)

(1) até 1 (2) 1-3 (3) +3 (4) +5 (5) +7 (6) mais de 10

2.9 Há quantos meses residem no conjunto?

(1) 8-12 (2) +12 (3) +18 (4) +24 (5) +31 (2,5anos)

2.10 Local de moradia anterior?

(1) mesma área (2) mesmo Bairro (3) outro Bairro

Qual? \_\_\_\_\_

2.11 Qual era o tipo da sua moradia anterior?

(1) favela (2) Cortiço (3) apto alugado (5) casa alugada (4) casa cedida (6) outros

2.12 Você considera essa casa em relação a anterior:

(1) Muito Pior (2) Pior (3) igual (4) melhor (5) muito melhor (5) por que?

2.13 A capacidade de endividamento (gastos) em relação a situação anterior:

(1) insustentável (2) aumentou (3) igual (4) diminuiu obs -gasto mais significativo: \_\_\_\_\_

2.14 Se tiver oportunidade, pretende mudar, alugar ou vender o apartamento no futuro?

(1) sim (2) não por que? \_\_\_\_\_

2.14.1 se sim para onde? (localização: interior, praia, mesma cidade)

2.14.2 e que tipo? (1) casa unifamiliar (2) apart. com elevador (3) apart. maior (4) outros Qual? \_\_\_\_\_

2.15 Que tipo de transporte você usa para chegar ao trabalho?

(1) ônibus (2) veículo próprio (3) 2 ou + tipo de transporte (4) carona (5) outro qual? \_\_\_\_\_

2.16 Qual a duração média de percurso de sua casa ao trabalho?

(1) até 1/2h (2) 1/2h a 1h (3) +1h a 2h (4) +2h

2.17 É mais fácil chegar ao seu local de trabalho hoje ou na situação anterior?

(1) Hoje (2) anterior (3) por que? \_\_\_\_\_ (4) NSA

### 3. Apartamentos e áreas comuns – adequação ao uso

O que você acha do:

Como você classifica os espaços?

	NSA	péssimo	ruim	bom	ótimo
3.1 Tamanho do apartamento?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.2 Tamanho da cozinha?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.3 Tamanho do Banheiro?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.4 Tamanho da sala ?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.5 Tamanho dos dormitórios?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.6 Tamanho da área de serviço?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.7 Da disposição dos cômodos da casa?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.8 Espaço para a distribuição dos móveis e utensílios da casa e outras?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.9 Espaço para abrir e fechar as portas e janelas?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

Obs como o entrevistador vê o espaço –sobreposição de atividades, confortável ,apertado etc.: \_\_\_\_\_

Em qual cômodo você desenvolve as seguintes Atividades?

Como você classifica essa situação?

		NSA	péssimo	ruim	
<b>bom</b>	<b>ótimo</b>				
3.10 Trabalho Extra?	_____ (1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.11 Passar a Roupa?	_____ (1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.12 Estudo e Leitura?	_____ (1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.13 Receber Amigos?	_____ (1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.14 Sente falta de espaço para desenvolver alguma atividade na sua casa?					
(1) Sim	(2) Não	(3) qual? _____			
3.15 Alguém dorme na sala ou na cozinha da sua casa?		(1) Sim	(2) Não		
Se sim onde?	(1) Sala	(2) Cozinha	(3) ambos		

### 4. Privacidade

Como você classifica seu apartamento em relação a:

NSA péssimo ruim bom ótimo

4.1 Privacidade entre os moradores dentro do apartamento?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.2 Distancia das janelas dos apartamentos vizinhos em relação a sua privacidade?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.3 Barulho vindo de áreas vizinhas externas?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.4 Se responder <b>ruim</b> ou <b>péssimo</b> de onde vem o barulho que lhe perturba e que tipo de barulho					

### 5. Segurança

Como você classifica seu **edifício** áreas comuns em relação a:

NSA péssimo ruim bom ótimo

5.1 Segurança contra vandalismo?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5.2 Segurança contra assaltos/roubos e invasões?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5.3 Segurança contra acidente nas escadas?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5.4 Como você classifica esse <b>Conjunto</b> em Em relação a segurança?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5.5 Como você classifica esse <b>Bairro</b> em relação a segurança?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

5.6

### 6. Conforto

Como você qualifica seu apartamento e relação a:	NSA	péssimo	ruim	bom	ótimo
6.1 Iluminação Natural?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.2 Ventilação na cozinha?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.3 Ventilação no banheiro	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.4 Ventilação na área de serviço?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.5 Ventilação no resto do apartamento?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.6 Como você considera a temperatura de sua casa no verão?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.7 Como você considera a temperatura de sua casa no inverno?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6.8 Você já observou a presença de focos de umidade Ou de bolor na sua casa? ( ) sim ( ) não					

### 7. Convivência Condominial

Como você qualifica a convivência em condomínio:	NSA	péssimo	ruim	bom	ótimo
7.1 O gerenciamento e eficiência nas melhorias do condomínio funcionam no seu conceito:	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7.2 A relação com o síndico e/ou zelador é:	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7.3 Como você considera o gasto do condomínio?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7.4 Como você considera o gasto com Eng elétrica?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

Qual a sua opinião em relação ao condomínio, o processo de mutirão ajudou ou não na relação do condomínio? \_\_\_\_\_

### 8. Convivência Social

Como você qualifica as áreas de convivência e lazer para:	NSA	péssimo	ruim	bom	ótimo
8.1 As crianças ?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.2 Os jovens?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.3 Os adultos?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.4 Os idosos?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.5 Os deficientes físicos?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8.6 Como é a relação com os moradores vizinhos?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

**Obs** em geral o morador está satisfeito ou insatisfeito com a relação em condomínio: \_\_\_\_\_

### 9. Características de áreas comuns e de vizinhança

Como você qualifica as seguintes áreas comuns?	NSA	péssimo	ruim	bom	ótimo
9.1 Playground?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.2 Jardins do conjunto?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.3 Quadra de Esportes?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.4 Centro de Convivência?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.5 Estacionamento?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Como você qualifica os seguintes serviços?					
Escola?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.6 Posto de saúde ?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.7 Creche?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9.8 Comercio e serviços?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

### 10. Manutenção, conservação e operação dos edifícios e áreas comuns

10.1 Você já observou algum problema no seu apartamento (ex: inst. Elétrica, caixilhos, trincas; etc)					
(1) sim (2) não (3) quais? _____ (4) Onde? _____					
Como você qualifica manutenção, conservação e operação:	NSA	péssimo	ruim	bom	ótimo
10.2 Dos corredores e escadas ?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.3 Das áreas externas comuns?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.4 Das instalações hidráulicas (água)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.5 Das instalações de esgoto?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.6 Da coleta de lixo?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10.7 Do abastecimento de gás de cozinha?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

**11. Qualidade de Vida**

Relacione o que julga mais importante na moradia do conjunto habitacional:  
1 –mais importante e o 9- o menos importante.

Construção do edifício e suas instalações (água,esgoto,eletricidade)	( )
Transporte – facilidade ao trabalho	( )
Estacionamento – vagas suficientes	( )
Conforto temperatura,iluminação,ventilação,nível de ruído do apartamento.	( )
Segurança contra assaltos e roubo	( )
Facilidade de aceso a comércio, escolas, serviços de saúde	( )
Tamanho dos apartamentos e disposição dos ambientes	( )
Qualidade das áreas externas comuns	( )
Relação com o condomínio moradores e vizinhos	( )

**1. COMENTÁRIOS ADICIONAIS DO ENTREVISTADO**

---

**2. A PARTICIPAÇÃO NO MOVIMENTO**

I. QUAIS AS CONTRIBUIÇÕES POSITIVAS?

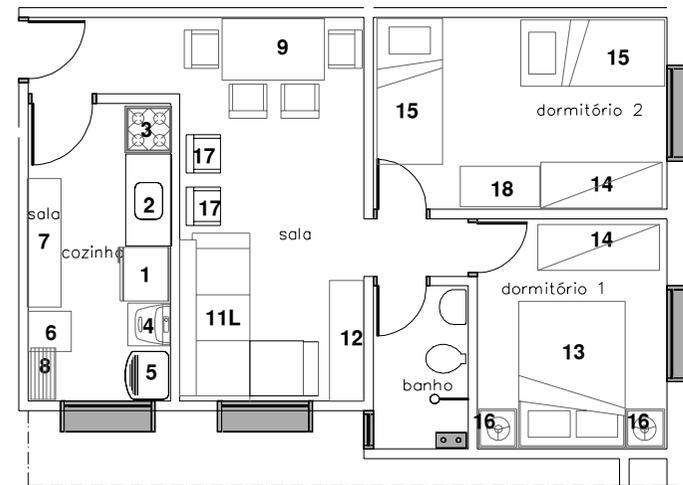
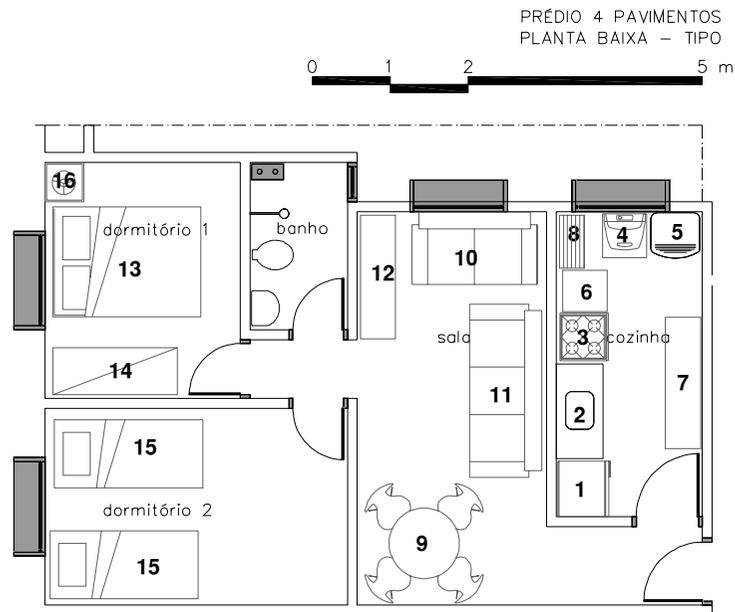
II. QUAIS AS CONTRIBUIÇÕES NEGATIVAS ,QUAIS?

III. AS DIFICULDADES ATUAIS?

Agradecer!!!!

## 8.2 LAYOUT DOS APARTAMENTOS

### CONJUNTO CAZUZA



VILA CAZUZA  
PRÉDIO 4 PAVIMENTOS  
PLANTA BAIXA – TIPO

#### Legenda

- 1- Geladeira
- 2- Pia
- 3- Fogão
- 4- Máquina de lavar roupa
- 5- Tanque
- 6- Bancada com armário
- 7- Armário de cozinha
- 8- Varal
- 9- Mesa de jantar
- 10- Sofá de dois lugares
- 11- Sofá com mais de 3 lugares
- 12- Armário para TV.
- 13- Cama de Casal
- 14 - Guarda roupa
- 15 - Cama de solteiro
- 16- Cabeceira de cama

Exemplo de Layout de dois apartamentos do  
Conjunto Cazuzza.

## Conjunto Pirineus

### Legenda

- 1-Geladeira
- 2-Pia
- 3- Fogão
- 4-Maquina de lavar roupa
- 5- Tanque
- 6- Bancada com armário
- 7- Armário de cozinha
- 8- Varal
- 9- Mesa de jantar
- 10- Sofá de dois lugares
- 11- Sofá com mais de 3 lugares
- 12-Armario para TV.
- 13-Cama de Casal
- 14 – Guarda roupa
- 15 – Cama de solteiro
- 16-Cabeceira de cama
- 17- mesa de micro
- 18-comdas com gaveta.



CJ. HABITACIONAL PIRINEUS  
RUA PIRINEUS  
PLANTA PAVIMENTO TIPO

FOTOS COM LAYOUT DOS APARTAMENTOS

GAZUZA



RECANTO DA FELICIDADE



Conjunto Pirineus



Conjunto União da Juta



# Livros Grátis

( <http://www.livrosgratis.com.br> )

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)  
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)  
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)  
[Baixar livros de Matemática](#)  
[Baixar livros de Medicina](#)  
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)  
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)  
[Baixar livros de Meteorologia](#)  
[Baixar Monografias e TCC](#)  
[Baixar livros Multidisciplinar](#)  
[Baixar livros de Música](#)  
[Baixar livros de Psicologia](#)  
[Baixar livros de Química](#)  
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)  
[Baixar livros de Serviço Social](#)  
[Baixar livros de Sociologia](#)  
[Baixar livros de Teologia](#)  
[Baixar livros de Trabalho](#)  
[Baixar livros de Turismo](#)