

ARQUITETURA POSSÍVEL : OS ESPAÇOS COMUNS NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM SÃO PAULO

Vladimir Navazinas

Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre

Área de concentração: Habitat

Orientador: Prof. Dr João Sette Whitaker Ferreira.

São Paulo - Março de 2007



Livros Grátis

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

Milhares de livros grátis para download.

Ao Lazico, meu avô. (*in memoriam*)

Agradeço a meus pais, Milton e Vera.
E minhas irmãs, Luciana e Natasha.

Gostaria de deixar um registro como agradecimento às pessoas que, de formas e em momentos diferentes, indiretamente contribuíram para esse trabalho, pois fazem parte de minha formação: o grupo do Projeto Paulista, Sérgio Kipnis e George Mills. Agradeço também ao Isay; o pessoal da Peabiru (André, Chico, Cláudia, Maria, Jorge, Mirian, Leandro, Daniel Marconi e Cris); agradeço aos moradores dos conjuntos Che Guevara, Vale das Flores, Brasilândia B-21 e do Jd. Educandário; ao Fábio Luis pelo trabalho e confiança a partir do Jardim Pantanal.

Não posso esquecer de agradecer o amigo Domingos, presente a qualquer momento (mesmo quando está muito distante!).

Agradeço ao pessoal das bibliotecas da FAU da Cidade Universitária e da FAU Maranhão, e os funcionários da Secretaria da Pós-Graduação.

Agradeço às seguintes pessoas pelas muitas contribuições que tive para este trabalho: Antonio Carlos e Paulo Silvino do Estrela Guia; João Neto, Marcos e seu Chico do Vista Linda; Juscelino, Maria José, Zé Nogueira do Vila Mara; Wilton, Chico, Itamares e "Maguila" do COPROMO. A Bel e Ricardo Gaboni, Beatriz Tone, Caio Santo Amore, Delson José Amador, Fernando Pinheiro, Jackão, Ronaldo Delfino do Pantanal, Walter Maleronka, Rodrigo Garcia e ao Zé Milton.

Agradeço aos amigos Ana Carolina Carmona e André Graziano que agüentaram o tranco na PMSP, Soraya Rodrigues, Thomaz Jensen, Tomás Wissenbach, a Catu, grande amiga.

Agradeço ao Marcello e Mônica pela amizade e apoio técnico, ao Tony Rosemberg pela elaboração do resumo no inglês e ao Zé Baravelli, pelo suporte ao trabalho.

Ao João Marcos, agradeço pelas informações sobre os processos de trabalho no início da Usina e no COPROMO e ao Reginaldo, pelas sugestões na banca de qualificação.

Ao Fabio Mariz pelas sugestões na qualificação e muitos outros incentivos, fundamentais para a evolução desse trabalho.

Ao João Sette Whitaker pela orientação e comentários realizados ao longo do trabalho e naquelas horas mais críticas. Obrigado.

Um agradecimento especial à Camila Maleronka.

E muito especialmente para a Carol, por me escutar bastante, e por estar ao lado sempre.

Obrigado.

RESUMO

Esta dissertação trata a questão dos espaços comuns em alguns empreendimentos de habitação de interesse social em São Paulo. Resgata historicamente as diversas manifestações, nas cidades, de espaços comuns próprios de construções residenciais e de conjuntos habitacionais. Como estudos de caso específicos, recupera quatro experiências dos primeiros programas de construção de moradias por mutirão e autogestão realizados em São Paulo, entre os anos 1989 e 2004, em razão de suas peculiaridades e qualidades que os tornaram bons modelos de projetos de arquitetura habitacional de interesse social. Procura, a partir da análise das condicionantes dos projetos de arquitetura e urbanismo, avaliar como os espaços comuns são geridos, como foram apropriados pelos moradores, e em que medida tal apropriação se relaciona ou não com os usos pensados e propostos (ou não) nos projetos originais.

Palavras-chave: Espaços Comuns; Habitação de Interesse Social; Região Metropolitana; Mutirão.

ABSTRACT

This dissertation covers the matter of communal areas in some public-funded housing projects in São Paulo. It recalls the historical and varied advent, throughout cities, of such communal areas that are usual to residential and housing project construction. Using studies of specific cases, this research analyzes four experiences from the first public occupant-run housing project construction programs carried out in São Paulo, between 1989 and 2004. They were selected because of the peculiarities and features that made them such good models for public-funded architectural housing projects. The aim is to assess, by analyzing the conditioning factors of the architectural and urbanization projects, how the communal areas were put together, how they were utilized by the occupants, and how such utilization is related, or not, to the possibilities previously planned or proposed in the original projects.

Key Words: Communal Areas; Public-funded Housing; Metropolitan Region; Occupant-run Programs.

LISTA DE FIGURAS

Capa	Uma das vilas do Mutirão Estrela Guia	figura 41	Planta das unidades habitacionais - Vista Linda
figura 1 -	Desenho do falanstério de Fourier	figura 42	Cortes das unidades habitacionais - Vista Linda
figura 2	Casas em aldeia	figura 43	Painel de fotos - Vista Linda
figura 3	Perspectiva para aldeia cooperativa de Owen	figura 44	Localização - COPROMO
figura 4	Cortes do Moinho 01 de New Lanark	figura 45	Vista aérea - COPROMO
figura 5	Familistério de Godin	figura 47	Entorno do Conjunto COPROMO -Foto aérea
figura 6	Planta do conjunto do Familistério de Godin	figura 47	Processo de projeto - Seqüência 1
figura 7	Corte do átrio do Familistério de Godin	figura 48	Processo de projeto - Seqüência 2
figura 8	Cité Napoléon	figura 49	Processo de projeto - Seqüência 3
figura 9	Unidade de Vizinhança de Perry	figura 50	Planta de implantação do Conjunto COPROMO
figura 10	Perspectivas de Atílio Correa Lima para IAP Várzea do Carmo	figura 51	Planta do Pavimento tipo e unidade habitacional - COPROMO
figura 11	Município de São Paulo e habitantes em apartamentos	figura 52	Corte típico -Bloco de apartamentos do COPROMO
figura 12	Montagem fotográfica - São Paulo	figura 53	Painel de fotos - COPROMO
figura 13	Conjuntos Habitacionais (CH) na Região Metropolitana de São Paulo	figura 54	Localização - Vila Mara
figura 14	Implantação do Conjunto Habitacional Recanto da Felicidade-Área 1	figura 55	Vista aérea - Vila Mara
figura 15	Seqüência 1 do documentário "As mil moradias"	figura 56	Entorno do Conjunto Vila Mara-Foto aérea
figura 16	Seqüência 2 do documentário "As mil moradias"	figura 57	Corte transversal - Vila Mara
figura 17	Seqüência 3 do documentário "As mil moradias"	figura 58	Entrada "portal"
figura 18	Seqüência 4 do documentário "As mil moradias"	figura 59	Croqui dos acessos internos - Vila Mara
figura 19	Maquete do Centro Comunitário do Conj. Habitacional Che Guevara	figura 60	Implantação - Vila Mara
figura 20	Interior do Centro Comunitário do Conj. Habitacional Che Guevara	figura 61	Unidades habitacionais - Vila Mara
figura 21	Projeto de implantação construído do Conjunto Ernesto Che Guevara	figura 62	Painel de fotos - Vila Mara
figura 22	Croqui da Primeira proposta do projeto de implantação - Che Guevara	figura 63	Alterações - COPROMO
figura 23	Frente de uma unidade do Vista Linda	figura 64	Transformações realizadas pelos moradores - Estrela Guia.
figura 24	Entorno do Vila Mara		
figura 25	Painel de fotos dos 4 empreendimentos		
figura 26	Localização do conjunto Estrela Guia		
figura 27	Vista aérea do conjunto Estrela Guia		
figura 28	Entorno do Conjunto Estrela Guia-Foto aérea		
figura 29	Área vazia ao lado do Cingapura e do Estrela Guia		
figura 30	Planta de implantação - Estrela Guia		
figura 31	Tipologias 1,2 e 3 - Estrela Guia		
figura 32	Tipologias 4 e 5 - Estrela Guia		
figura 33	Propostas de projeto para as áreas condominiais - Estrela Guia		
figura 34	Casas invadidas durante as obras-comparação com as demais unidades		
figura 35	Painel de fotos - Estrela Guia		
figura 36	Localização - Vista Linda		
figura 37	Vista aérea - Vista linda		
figura 38	Entorno do Conjunto Vista Linda-Foto aérea		
figura 39	Ampliação da unidade -Vista Linda		
figura 40	Planta de implantação -Vista Linda		

LISTA DE ABREVIATÖES

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
APA	Área de Proteção Ambiental
BNH	Banco Nacional de Habitação
CAAP.....	Centro de Assessoria à Autogestão Popular
CDH.....	Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo
CDHU.....	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CECAP.....	Caixa Estadual de Casas para o Povo
CESAD	Centro de Coleta, Sistematização, Armazenamento e fornecimento de Dados da FAUUSP
CIAM.....	Congrès Internationaux d'Architecture Moderne
CH	Conjunto Habitacional
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
COPROMO	Cooperativa Pró-Moradia de Osasco
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
ECP.....	Espaço Cultural Pantanal
FAUUSP.....	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP
FUNAPS.....	- Fundo de Atendimento à população moradora de habitação subnormal
ha.....	hectare
hab.....	habitante
HIS	Habitação de Interesse Social
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IBGE.....	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBA-BERLIM	Internationale Bauausstellung Berlin
IDH.....	Índice de Desenvolvimento Humano
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PMSA	Prefeitura Municipal de Santo André
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PNE	Portadores de Necessidades Especiais
RMSP -	Região Metropolitana de São Paulo
SAAL	Serviço de Apoio Ambulatório Local
SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo
SEMPLA.....	Secretaria Municipal de Planejamento
SP	Subprefeitura
SNIU.....	Sistema Nacional de Indicadores Urbanos
TCM	Tribunal de Contas do Município de São Paulo
Uh	unidades habitacionais
UMM	União dos Movimentos de Moradia
USP	Universidade de São Paulo

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	10
1. NOTAS SOBRE O ESPAÇO COMUM	14
1.1. O ESPAÇO, O COMUM E O ESPAÇO COMUM.....	16
1.2. ANTECEDENTES	21
Utopia do espaço comum e experiências externas.....	23
As experiências brasileiras	31
Cenário Atual	35
2. REFERENCIAIS PARA O PROJETO DOS ESPAÇOS COMUNS EM HIS.....	39
2.1. O SÍTIO DA METRÓPOLE, OS SUPORTES	40
2.2. NORMAS, LEIS E ÍNDICES EM COMUM.....	45
2.3. PROCESSOS DE TRANSFORMAÇÃO	53
2.3.1. Projeto	54
2.3.2. Obra	65
2.3.3. Vida comunitária	67
2.4. ESPECIFICIDADE DO PROJETO	72
2.4.1. Porte do conjunto	72
2.4.2. Entre a casa e a rua.....	73
2.4.3. Equipamentos e diversidade nas áreas comuns	75
2.4.4. Os espaços reais	76
3. ESPAÇOS EM COMUM EM SÃO PAULO.....	77
3.1. ESTRELA GUIA	80
3.1.1. Os suportes	80
3.1.2. Normas, Leis e índices.	83
3.1.3. Especificidades do projeto	83
3.1.4. Processos	90
3.2. VISTA LINDA	94
3.2.1. Os suportes	94
3.2.2. Normas, leis e índices em comum.....	98

3.2.3. Especificidades do Projeto.....	99
3.2.4. Processos	105
3.3. COPROMO	108
3.2.1. Os suportes	108
3.3.2. Normas, Leis e índices em comum.....	110
3.3.3. Especificidade do projeto	112
3.3.4. Processos	117
3.4. VILA MARA	122
3.4.1. Os Suportes.....	122
3.4.2. Normas, Leis e índices	125
3.4.3. Especificidades do projeto	125
3.4.4. Processos	130
4. CAMINHOS.....	131
Para fora	132
Para Dentro	137
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	142

APRESENTAÇÃO

O espaço comum é, nos conjuntos habitacionais, o elemento de transição entre a unidade habitacional e o espaço público. Configura-se, portanto, em um item importante para o desenvolvimento do projeto. A dificuldade para trabalhar esse aspecto do programa arquitetônico e o descaso aparente com que ele vem sendo enfrentado já oferecem elementos suficientes para um trabalho acadêmico no campo da arquitetura. A orientação de minha atividade profissional – sempre no sentido do trabalho com a habitação de interesse social (HIS), desde os trabalhos extracurriculares durante a graduação – também foi um estímulo ao desenvolvimento deste trabalho.

Na graduação, a extensão universitária acabou por influenciar meu trabalho de conclusão de curso (Navazinas, 2000), no qual propunha uma nova ocupação, mediante diretrizes de intervenção e de desenho urbano, para uma área de proteção ambiental em São Paulo, o Jardim Pantanal da Zona Leste. A população vivia, em meados da década de 90, em unidades habitacionais em condições extremamente precárias de infra-estrutura, de habitabilidade e salubridade com pouca oferta de equipamentos públicos e áreas de lazer [1]. O envolvimento com a questão e com os moradores evidenciava que, além da contribuição técnica premente em áreas como o Jardim Pantanal (periferia típica da cidade de São Paulo), fazia-se necessário reconhecer como eram travadas e mediadas as negociações e viabilizações de melhorias em todos os sentidos. Logo depois, como arquiteto, minha atuação profissional evidenciou as dificuldades inerentes aos processos de viabilização de projetos e obras de conjuntos de habitação de interesse social junto ao poder público. Dados novos e até mesmo, inusitados (abordados durante a graduação de

1 Atualmente, em certos núcleos mais próximos ao rio Tietê, as condições ainda são extremamente precárias, no entanto, em 8 anos, certas áreas do Jardim Pantanal receberam melhorias como asfalto nas ruas, a canalização de pequenos córregos e a implantação das redes telefônica e elétrica. Ainda que substanciais, estas melhorias não são o bastante para que se ofereçam plenamente as condições para moradias dignas. Além disso, é complexa a situação fundiária e muito precárias ou irregulares, quanto à documentação imobiliária, as situações individuais de ocupação.

forma superficial) foram reconhecidos como condicionantes de projeto, determinando o processo. Nesses dois momentos, tanto na graduação como na prática profissional, chamava minha atenção a necessidade da melhoria da qualidade de vida nos espaços externos às unidades habitacionais. Num tecido urbano densamente construído como a periferia, não raro são esses os únicos espaços destinados à recreação, lazer ou estar.

Definido o tema da pesquisa - os espaços comuns na habitação de interesse social (HIS) –, o recorte específico se deu, principalmente, através de um critério baseado na prática e nas propostas dos projetos para a HIS a partir do final dos anos 80. Esse período foi extremamente significativo quanto à participação popular na formulação e na institucionalização de programas de autogestão para produção de habitação [2], conhecidos por mutirões autogeridos. Vale lembrar que os espaços construídos para HIS nesse período cingido pela pesquisa, só foram viabilizados a partir das lutas enfrentadas pelos diversos movimentos de moradia, que afloraram a partir dos anos 70 em São Paulo reivindicando melhorias urbanas.

É preciso lembrar que este trabalho não aborda o mutirão pelo viés específico da concepção do programa ou de seu funcionamento, assim como fizeram, por exemplo, Ronconi (1995), Carvalho (2004), Felipe (1997), Bonduki (1992). Também não se pretende avançar sobre o território em que se destaca o mutirão ou como instrumento de participação popular e inclusão social (Amaral, 2001), ou como forma de atrelar o projeto a processos educativos. Outras abordagens focalizam o mutirão pelo ângulo da ação dos movimentos de moradia e das lutas pelos direitos (Gohn, 1987). Vamos nos ater aos elementos concretos, aos espaços resultantes deste modo de produção de moradia, que pode ser entendido como “inovador” [3] por conta de suas práticas “bem sucedidas” [4] em torno da gestão popular de recursos públicos, dos novos procedimentos tecnológicos ou da renovação das práticas sociais e políticas da população.

2 Considerando aqui, tanto o programa institucionalizado na COHAB-SP a partir da gestão de Luiza Erundina na prefeitura de São Paulo quanto o princípio do Programa Paulista de Mutirões da CDHU, quando ainda era denominado Mutirão-UMM cujas negociações e algumas obras foram iniciadas a partir do governo Fleury (1991-1994).

3 Lopes, J. M & RIZEK, C. (2004), pg 3-4

4 Bonduki (1996).

A dissertação está organizada da seguinte forma: A primeira parte - "Notas sobre o espaço comum" - desenvolve temas relativos à noção de espaço e às diferentes formas de manifestação e tipologias próprias do espaço comum. Subsidia ainda a segunda parte ao apontar alguns elementos das condições brasileiras presentes nos processos de construção do espaço das cidades e também das habitações, em um país como o Brasil. É apresentado, em linhas gerais, o percurso histórico do uso comum dos espaços e dos equipamentos, de seu início às cidades contemporâneas, cujo exemplo mais representativo é a habitação coletiva.

A segunda parte traz os referenciais utilizados na elaboração de projetos e como eles vêm determinando tanto os métodos como as próprias configurações dos conjuntos. De início, tratamos de expor as condições existentes na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Sem a compreensão do processo de urbanização articulado ao desenvolvimento sócio-econômico, não é possível entender a posição em que se encontram, além dos quatro conjuntos estudados especificamente nesse trabalho, tantos outros que abrigam um grande número de pessoas nas periferias metropolitanas.

Seguem então, mais três blocos cuja abordagem se concentra em temas próprios ao desenvolvimento dos projetos e dos processos de construção do espaço urbano: normas e leis, processos e as especificidades do projeto.

A terceira parte - "Espaços em comum em São Paulo" - analisa quatro empreendimentos de habitação social produzidos num mesmo período, sob o mesmo processo, mas que diferem quanto aos responsáveis pelos projetos e pelo tipo de domicílio que estabeleceram. São eles: o Estrela Guia, na Zona Oeste, com projeto da Núcleo - Assessoria a Movimentos Populares e acompanhamento do arquiteto Fábio Mariz; o COPROMO, em Osasco, projetado e orientado pela Usina - Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado; o Vista Linda, na Zona Norte, projetado pela Oficina da Habitação e orientado pela Peabiru - Trabalhos Comunitários e Ambientais; o Vila Mara com projeto do escritório de Hector Vigliecca e acompanhamento da Teto - Assessoria Técnica a Movimentos Populares.

Completando o trabalho, estão as considerações que articulam e consolidam os resultados da pesquisa.

Procurou-se delimitar o trabalho num campo de investigação que trouxesse elementos que permitissem verificar se, de fato, ocorreu uma aproximação da prática da arquitetura à realidade brasileira, através da avaliação de como os espaços comuns foram apropriados pelas comunidades, ou seja, quais os usos, como são realizadas a gestão e a manutenção desses espaços. E, por fim, observar em que medida e porque as propostas originais foram mantidas ou tiveram alterações durante o seu uso.

* * *

FOTOS – As fotos sem crédito são de minha autoria. As outras imagens terão seus créditos informados na própria legenda.

Os esquemas de implantação e plantas dos conjuntos foram padronizados e executados por Ana Carolina Carmona Ribeiro.

1. NOTAS SOBRE O ESPAÇO COMUM

"O espaço imediato em torno à residência – seja esta a casa individual, ou parte de um conjunto, sob a forma de apartamento dentro de edifício – completa, amplia, integra a residência num todo além de residencial. Todo que pode ser definido como supercasa. Que deixa de ser privado, para ser público. Solidário. Comunitário".

Gilberto Freyre (1979). Oh de casa! Recife: IJNPS, 1979.

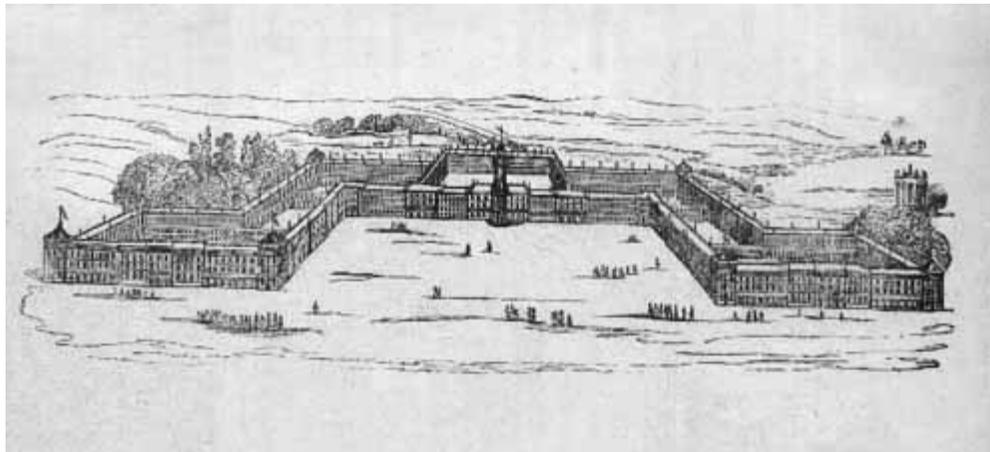


figura 1: Desenho do falanstério de Fourier. Obtido em <http://www.mcah.columbia.edu/dbcourses/item.cgi?id=19971&template=submainifylg&table=items>

Qualquer que seja a forma, o modelo, o processo de produção ou o público a que se destina um edifício, o denominado “espaço comum” é um componente que pode elevar a qualidade dos conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público. Mas, em grande parte deles, é verificado o oposto: um lugar que facilita ou impulsiona processos de deterioração dos conjuntos. Tais possibilidades tão extremas evidenciam a afirmação consensual da necessidade de revisão no tratamento das áreas comuns na habitação de interesse social (HIS). Ao mesmo tempo, reforçam o interesse científico para a investigação sobre as causas desse processo, e demandam à arquitetura – numa ação conjunta com outras disciplinas – contribuições para a recuperação desses lugares.

Entretanto, para tratar de espaços comuns deve-se levar em consideração os aspectos ligados tanto ao seu caráter quanto ao contexto em que estes espaços são produzidos. De um lado, esbarra-se na dificuldade ligada à definição de espaço comum a partir de ações e referências pessoais ou de grupos específicos em relação a elementos e coisas comuns. Os conteúdos ou terminologias adotadas nas discussões teóricas buscam as noções ou definições do que vem a ser um espaço comum, mas estas parecem difusas. Daí advém a dificuldade. Pode-se dizer que esta dificuldade tem origem em aspectos mais subjetivos. Já no segundo caso, esta barreira pode ser notada quando são tomados como referência os processos através dos quais são pensados, produzidos e utilizados os espaços construídos. Ou seja, as particularidades de cada uma das etapas da produção são componentes importantes para a compreensão dos produtos por eles gerados.

Na primeira parte, o bloco inicial do trabalho trará referenciais teóricos sobre noções do espaço e seu entendimento na arquitetura. É apresentada a definição do objeto de estudo do trabalho e as razões do emprego do termo “espaço comum”. O bloco seguinte procura mostrar as diversas formas de manifestação do espaço comum nas formas de assentamento humano. Entretanto, seu enfoque é o de marcar como o espaço comum pode ser compreendido a partir de uma matriz urbana gerada na modernidade. É quando surge a solução da habitação coletiva, artifício para a absorção do crescente contingente populacional das cidades a partir da Revolução Industrial. O recorte espacial seleciona experiências européias e americanas, a partir das quais o modelo foi disseminado pelo restante do mundo. Complementando esta primeira parte do trabalho, temos as experiências brasileiras em habitação coletiva produzidas pelo poder público. Procurou-se selecionar algumas referências que possuem os tratamentos mais significativos em termos de projeto e uso dos espaços comuns.

1.1. O ESPAÇO, O COMUM E O ESPAÇO COMUM

As relações entre o homem e o ambiente que o circunda expandiram o entendimento do espaço de tal forma que o termo carrega muitos significados.

Se a referência adotada for uma contribuição um pouco mais próxima à sociologia e à teoria política, estará presente, *grosso modo*, uma idéia de espaço identificada como o lugar político na arena de disputas nas sociedades. Ou seja, é basicamente, um lugar de **ação** das pessoas que se encontram ou transitam em duas categorias [5] de espaço: a pública e a privada. Geralmente, a primeira categoria pode estar relacionada ao lugar de disputa, de discussão, de representação, de vontades coletivas, um lugar onde se define uma unidade ou patamar comum entre os cidadãos [6]. Enquanto a segunda é atribuída ou ao espaço necessário para o ingresso ao público ou como lugar da reserva, da dedicação à família, da intimidade e das experiências subjetivas.

O espaço também pode ser objeto de estudo na antropologia. Numa definição mais geral, o espaço é lugar de suporte para o estudo das culturas e das relações entre as diversas sociedades existentes (assim como o tempo também é referência). Especificamente no caso das cidades, a antropologia urbana tem realizado estudos a partir das apropriações e práticas culturais dos diferentes grupos que vivem nas grandes cidades contemporâneas. Nesse sentido, a antropologia nos oferece uma noção de espaço como um lugar de **troca**.

5 Tiveram sua origem e ganharam dimensão a partir da Grécia antiga e em Roma.

6 Definições e interpretações sobre espaço público e espaço privado podem ser vistos em Hannah Arendt quando estabelece, dentro da teoria política, o espaço comum, ou mundo comum, como ela denomina, como lugar entre os homens. Um espaço de mediação, do diálogo, das palavras. E assim indivíduos diferentes podem estabelecer um patamar único entre si. Já Habermas define o espaço público como o espaço da visualização, da transparência onde o diálogo é a ferramenta que trataria da resolução dos conflitos e de assuntos de interesse geral. Este espaço público, na obra de Habermas, se configura como modelo de resistência para o pleno exercício de poder por parte da população. E, por último SENNET, estabelece a coisa pública como representação de "vínculos de associação e de compromisso mútuo que existem entre pessoas que não estão unidas por laços de família ou de associação íntima é o vínculo de uma multidão, de um 'povo', de uma sociedade organizada, mais do que o vínculo de família ou de amizade" SENNET (1997) pág. 16.

E, por isso, a possibilidade de referências em comum [7] definirem signos ou símbolos e, assim, a cultura.

O termo espaço ainda pode ser compreendido pela geografia cuja investigação se dá por caminhos próximos, ao menos nas questões pertinentes ao suporte físico, àquelas percorridas pela arquitetura. O espaço na geografia adquiriu, recentemente, componentes relacionados às atividades humanas (a econômica, por exemplo) e às relações sociais, levando à postura mais crítica em relação às **transformações** observadas no mundo. Tanto que SANTOS (1996) reúne diversos elementos e considera o espaço como um “conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. (1996: p.50)

Com base nessas três idéias sobre a noção de espaço inicialmente apresentadas, é possível afirmar que, em conjunto, justificam e dão suporte à adjetivação do nosso objeto: o espaço comum. Por ser comum, está sujeito a todos, e se aplica a um grupo de pessoas, coisas ou objetos e, identifica ainda uma realização, uma posse ou uma ação a partir de vários elementos. A noção de compartilhar os espaços não é somente uma questão de divisão do suporte físico pelo uso, compreende também a realização de ações e trocas. Estas, por sua vez, sugerem as transformações no próprio espaço através dos interesses das pessoas ou de grupos por elas formadas.

As idéias de espaço caminharam em duas direções: uma, onde se procura compreender o espaço concreto, de natureza física e, outra mais abstrata, desenvolvida pelo homem através da matemática e da geometria, onde se torna possível *representar*, em alto ou em um baixo grau de aproximação, o espaço real, concreto (NORBERG-SCHULZ, 1973).

7 *Definição de DOMINIQUE WOLTON sobre o espaço comum como lugar de troca obtido em 19 de novembro de 2005 em http://www.wolton.cnrs.fr/glossaire/port_espaco_pub.htm: “O espaço comum é o primeiro espaço. É simbolizado pelas trocas comerciais, com o equivalente universal da moeda como meio de compensar a heterogeneidade das línguas. Mas todos sabemos, também, que no comércio, como provaram Veneza, a Liga Hanseática e, antes deles, os Armênios, os Fenícios e muitos outros. Não são apenas os bens e os serviços que se trocam, mas também os signos, os símbolos, que progressivamente vão tecendo um espaço de familiaridade, de segurança até. A palavra «comum» aparece no século IX, vinda do latim *communis* e está ligada à idéia de comunal e de comunidade. Um espaço comum é simultaneamente físico, definido por um território, e simbólico, definido por redes de solidariedade”.*

Segundo NORBERG-SCHULZ (1973), este estágio de desenvolvimento das noções de espaço ainda se mostravam insuficientes, principalmente porque tais definições não abarcavam nenhuma parte relativa às necessidades de orientação [8] do homem. Ele acredita na utilidade do conceito de espaço para a análise do ambiente humano em geral. Embasa sua tese numa teoria que procura definir o espaço na arquitetura a partir da concretização de “espaços existenciais”. São estabelecidos pela observação de imagens e referências pessoais [9] cujas origens estão, segundo ele, na infância, entendida a partir dos estudos de Piaget. Estes trabalhos apontam o surgimento da noção do espaço não por noções de área, de distância ou de ângulos, e sim pelo estabelecimento de relações entre as coisas, tais como, proximidade, separação, sucessão, continuidade ou clausura*(NORBERG-SCHULZ, 1972).

* * *

Complementando a noção de espaço, temos, então, que caracterizar seu uso. O ponto de partida para atribuir qualidades aos espaços é a classificação dos mesmos entre o espaço público e o privado. Sinteticamente, tivemos na teoria política, a dualidade entre o público e privado que opunha um espaço de uso coletivo e da liberdade dos cidadãos, o espaço público – e o lugar próprio de ações destinadas aos interesses individuais e das famílias. Tais valores, podem, como regra geral, ser aplicados na classificação dos espaços pela arquitetura. Com isso permanecem, aqui para este estudo, as referências de uso e de responsabilidade pelos espaços que definem o coletivo e o individual. Porém, é preciso utilizá-las com algumas ressalvas, apontadas por Hertzberger (1999). O autor refuta a idéia dessa oposição pura e “sem matizes” (pg. 12). Entende que a ligação destes dois mundos - o público e o privado – ainda permanece, mas se realiza de forma gradual.

Baseado nos espaços de Barcelona, Solá-Morales projeta um certo “embaralhamento” entre os domínios público e privado nos espaços urbanos contemporâneos. Para ele, estaria em

8 O próprio autor, no mesmo trabalho, inicia seu texto sobre o interesse do homem na questão do espaço e aponta a necessidade de orientação como principal referência do homem para se relacionar e se posicionar no mundo. Mas faz uma ressalva de que tais orientações nas civilizações primitivas eram concretas, já que se referiam a objetos e localidades.

9 NORBERG-SCHULZ, idem

curso uma supressão constante das diferenças entre esses dois domínios. Esse processo ocorrerá, segundo Morales, quando for possível converter o espaço privado em “parte do público”, em outras palavras: “urbanizar o privado”, função atual dos espaços públicos. Assim, sendo “nem públicos, nem privados”, os espaços tornam-se coletivos. São a “riqueza civil e arquitetônica, urbanística e morfológica de uma cidade” e por isso, devem receber dos arquitetos contemporâneos dedicação especial. (SOLÁ-MORALES, 2004:104).

Para a intervenção nessa questão, Solá-Morales defende que se estabeleça um equilíbrio nos papéis na cidade: deve-se evitar a “hipertrofia” do espaço público e, simultaneamente, destinar a atenção especial às soluções para a construção dos novos espaços particulares. Isto não quer dizer que Solá-Morales tenha proposto a diminuição do papel dos espaços públicos, ou tampouco identificado os espaços privados como protagonista das cidades, embora sua argumentação traga, com precisão, alguns indícios de um suposto “embaralhamento” ou mesmo uma “contaminação” dos caracteres dos espaços públicos e espaços privados.

O arquiteto Herman Hertzberger classifica como inadequada à aplicação, sem a devida ponderação, desses termos “público” e “privado”. Utiliza exemplos de várias regiões do mundo para demonstrar como a rigidez desses conceitos não reflete o que acontece no uso efetivo dos espaços. Para identificar o caráter de cada espaço deve-se realizar, segundo Hertzberger, uma comparação direta entre os ambientes e seus graus de acesso. Suas definições acabam por determinar escalas entre os ambientes e também a relativização dos termos privado e público. O que permite, por exemplo, um mesmo ambiente ser entendido como privado ou como público, dependendo de qual o ambiente esteja sendo levado em consideração.

Apesar de diferenças entre um e outro argumento, vimos que, em ambos, para compreensão do nosso objeto - espaço comum - é primordial guardar a idéia de transição, de mistura ou então de algo composto. Uma analogia possível ao relacionar o espaço comum e a penumbra que é, na sua tradução literal do latim, a “quase sombra”. O espaço comum, como será empregado ao longo do trabalho, possui características tanto de espaço público como de espaços privados (É preciso ressaltar que nesse caso não há qualquer analogia dos termos *luz* e *sombra* aos termos *espaço público* e *privado*, respectivamente).

Dessa definição dos papéis que assumem os espaços públicos e privados e das idéias de transição entre eles nasce uma parte significativa do debate da sociologia urbana entre o final da década de 60 e a de 70. (MOLEY, doc. eletrônico). Surgiram ali, algumas terminologias, que pela determinação dos diferentes sentidos são ora instáveis ora ambíguas: denominações como “espaços semipúblicos”, “semiprivados” ou até mesmo “os

espaços intermediários” [10] foram referências constantes na literatura da época. O “espaço intermediário”, por sua vez, é verificado nas edificações e se configura como elemento de transição entre os espaços externos e internos, seja pelo acesso ou mesmo pelo contato visual entre exterior e interior. São exemplos de espaços intermediários as varandas, corredores com colunatas, átrios, entre outros.

Sob outro ângulo, alguns termos **qualificam** o espaço comum. Nos dois casos que seguem, nem o uso, tampouco a responsabilidade sobre o espaço são determinantes para defini-los.

A partir da **forma** é que surge a primeira de nossas duas qualificações de um espaço comum. Procurou-se determiná-la pela observação dos elementos das peças arquitetônicas inseridas no espaço e dos vazios entre elas. Aos espaços comuns atribuem-se qualidades que os determinam como abertos ou fechados, descobertos ou cobertos. Uma segunda qualificação – a de espaço livre – se aproxima mais do **tipo** de espaço. É, grosso modo, o espaço sem a edificação, livre dela, ou mesmo, para alguns, aquele espaço que “sobra”. Se esse espaço “sobra”, é porque o espaço livre foi determinado pela edificação. Por outro lado, há a possibilidade de se inverter esta relação de causa e efeito: fazer com que espaço livre faça parte de um projeto em que é pensado em conjunto com as edificações. É, também, um termo que pode ser notado no âmbito das legislações pertinentes à ocupação do solo onde é quantificado [11].

Com esses elementos, pode-se afirmar, que as definições anteriormente apresentadas contribuem para o entendimento, neste trabalho, do espaço comum e de suas características. Pode-se notar, sobretudo, a complexidade em definir este objeto até pelo fato da existência de várias interpretações para os mesmos lugares e que podem ser

10 O “espaço intermediário”, definição observada principalmente nos estudos de influência européia, constitui uma das bases ideológica no pós-68 e que ampliou o entendimento do que seria o habitat, ao colocar o meio e não a unidade habitacional em evidência. A produção e os debates sobre a questão habitacional francesa foram intensos por conta da forte intervenção do Estado, verificada naquele período, que objetivava viabilizar um grande número de unidades que, gerariam, conseqüentemente, muitos espaços comuns de uso coletivo. (MOLEY, 2003: p. 7).

11 A qualificação ocorre somente através de eventuais projetos para as áreas livres, já que a legislação não é capaz de contribuir para isso ao não levar em consideração a topografia e as condições reais para projeto. Veremos esse ponto mais detalhadamente adiante.

transferidas também para a relação que o próprio morador possui com esses espaços. Enfim, esses termos podem ser aplicados tanto aos espaços imediatamente externos a unidade, ou àqueles que fazem a conexão entre a residência (espaço privado) e o espaço público. Podem ser espaços cobertos, abertos ou internos aos edifícios multifamiliares ou como equipamento comum aos moradores. Também podem ser livres de construção. Manifestam-se, enfim, no prédio de apartamentos ou nos condomínios horizontais fechados através de *halls*, das portarias, estacionamentos, circulações, áreas recreativas e de lazer, equipamentos ou mesmo pelas instalações de redes que dão suporte às unidades habitacionais. Vale reforçar que são espaços privados, de uso e propriedade do conjunto de moradores. E por isso acaba por constituir “um objeto privilegiado de observação da tensão entre o individual e o coletivo”(Vaz, 2002: p.149), expostos, portanto ao conflito.

1.2. ANTECEDENTES

Segundo Magnani, são três as formas de assentamento em diferentes momentos da história [12]: o acampamento, a aldeia e a cidade. E em todas elas, o espaço comum pode ser observado. A noção original de acampamento tem como características principais a mutabilidade em suas formas e nomadismo, derivado da alteração de um modo de vida extremamente dependente das condições climáticas. Suas características físicas indicam a

12 MAGNANI, José Guilherme Cantor. Introdução ao curso FLS5799 - A DIMENSÃO CULTURAL DAS PRÁTICAS URBANAS. Aula proferida na FFLCH-USP, São Paulo, em 24 de agosto de 2005. A apresentação do curso trouxe referências que serviriam para o restante do curso ao apontar a distinção das formas de vida e dos tipos de assentamento. MAGNANI ressaltou que a classificação, mesmo que esquemática, dá noções da estrutura geral de cada um dos modos de vida. Trabalhou, posteriormente, somente temas e questões pertinentes à cidade. Embora estas classificações denotem uma evolução temporal não significam um avanço ou o aperfeiçoamento das formas de vida e dos tipos de assentamento.

presença de um espaço comum como ligação entre as diferentes unidades (sem delimitação explícita) no qual são realizadas atividades em comum, por exemplo, o compartilhamento dos alimentos, resultado de coleta e de caça feitas pelo grupo. Isso estabelece a origem da idéia de **regras e convenções sociais**.

Na segunda forma de assentamento, a aldeia, o homem já consegue manter-se fixo em seu abrigo pois já tem condição de controlar os processos de plantio e da caça. O tempo que antes era despendido para a busca de alimento é reduzido, sobrando tempo livre. Além de supor a permanência, a aldeia é "**autocontida**", ou seja, mantém-se majoritariamente por quem pertence a ela. Aqui, na disposição das casas estão subentendidos significados simbólicos das relações sociais. Fixando-se no local, a relação entre o morador e seu abrigo faz germinar a idéia de propriedade já que tem de protegê-la. O espaço comum observado sob essa forma de assentamento consistia na instalação dos primeiros sistemas de infra-estruturas comuns e sua disponibilidade para que o espaço fosse lugar das trocas de excedentes destinados à subsistência.

Mas o que nos interessa é o que acontece nas cidades, a terceira forma de assentamento do homem. Vale ressaltar que o conceito de cidade, tal qual é apresentado por WEBER (1967) reitera que a cidade não deve ser pensada somente como uma localidade definida por seu tamanho ou pelo número de pessoas [13] que nela vivem, e sim a partir dos fatores que levaram à sua fundação, como seu papel de apoio ou base para as demandas do mercado, seja a de origem senhorial ou da corte de príncipes (grandes clientes que determinavam de sobremaneira a possibilidade de lucro dos artesãos e comerciantes de seus domínios). Cabe destacar que sua idéia de cidade determina um outro tipo de interação entre as pessoas ao cristalizar a racionalidade da coisa **impessoal**. As relações passaram a ser pautadas, também, pelas ações na sociedade e não somente pela religião, pela tradição ou pelos costumes (WEBER,op.cit).

Para entender sua origem, além do sentido econômico do termo, é preciso considerar também seu sentido administrativo através do qual inicia a regulamentação da propriedade imobiliária e estabelece um sentido político-administrativo, pela adoção de recursos como,



figura 2: casas em aldeias com aspectos construtivos que indicam a fixação num determinado lugar.

13 Ressalva também proposta por Louis Wirth em seu texto "o Urbanismo como modo de vida" de 1938 e que através de uma proposta de definição sociológica da cidade para o entendimento do fenômeno urbano.

por exemplo, muralhas ou muros que protegiam a cidade de invasões ou freavam o avanço dos limites das cidades e seus habitantes. As primeiras manifestações dessa forma de assentamento, podem ser observados no trabalho, já clássico, sobre o desenho urbano nas cidades: *“Diseño de barrios residenciales- remodelación y crecimiento de la ciudad”* de Kirschenmann e Muschalek (1980).

Porém, o enfoque será dado na cidade que surgiu pós Revolução Industrial. E mais precisamente, no tipo de habitação mais representativo do período, a habitação coletiva ou multifamiliar [14], na qual os espaços comuns são observados.

Utopia do espaço comum e experiências externas

A idéia de espaços comuns foi levada ao extremo pelos socialistas utópicos. Vale ressaltar que a denominação de utópicos deve-se mais especificamente às propostas para os arranjos na área do trabalho e da economia do que às soluções técnicas ou espaciais.

As construções eram suporte para a formação de novas estruturas de organização social cujas formas de produção seriam diferentes daquelas até então observadas no capitalismo, pois não teriam como motores de propulsão a concorrência e a competição, mas sim, a união dos trabalhadores. Com isso, os trabalhadores superariam as condições de extrema pobreza e exploração a que eram submetidos nas indústrias nascentes. Dentre os utopistas, aqueles que mais detalharam os edifícios foram Charles Fourier, Robert Owen e Jean Baptiste Godin.

Através de idéias visionárias imbuídas de ácidas críticas aos destinos da chamada nova civilização, Fourier sistematizou o falanstério a partir da publicação de diversos trabalhos,

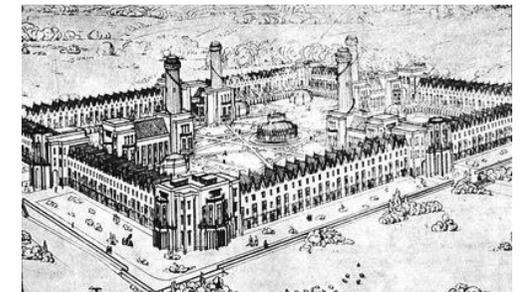


figura 3: Perspectiva da aldeia cooperativa de Robert Owen

14 Adotaremos a habitação coletiva como termo que define a moradia de mais de uma família em unidades distintas no mesmo edifício. Há definições, no âmbito da legislação urbanística, que diferenciam os tipos pela quantidade de famílias. O projeto pode prever, no caso do município de São Paulo, empreendimentos unifamiliares ou multifamiliares e verticais ou horizontais.

entre os quais se destaca *Le nouveau monde industriel et sociétaire*, de 1829. A formação do falanstério tinha como origem a comuna – vista como unidade padrão da sociedade – e sua constituição se dava pela transformação dessas comunas que passariam de um primeiro estágio, denominado de civilizado, para um outro estágio, o societário. Ao atingi-lo, as comunas adquiriam a características do falanstério. O empreendimento abrigaria 1620 pessoas, número considerado ideal por Fourier, pois acreditava que existiam, nos homens, doze tipos possíveis de paixão que encerrariam 810 tipos de caracteres. De cada tipo, dois indivíduos fariam parte do grupo que moraria no falanstério. Primeiramente, o falanstério foi pensado como um empreendimento rural que tornaria possível aliar as atividades humanas do cotidiano ao trabalho transformado em atividade prazerosa. Assim se estabeleceria a Sociedade da Harmonia.[15] As reuniões coletivas seriam realizadas em espaços criados especialmente para tal, os seristérios ou salas das relações públicas. Todos os espaços ali imaginados têm um claro objetivo: reforçar laços de sociabilidade e liberar as paixões humanas para tornar o trabalho mais produtivo.

Se como parâmetro forem consideradas as formas de viabilização das mudanças no mundo do trabalho, outro utopista, se contrapõe a Fourier. Robert Owen tinha seu ideal de revalorização do trabalho baseado, fundamentalmente, no desenvolvimento educacional e do trabalho como meios possíveis de superar o ideário individualista corrente na época. Seus princípios já indicam, que os maiores benefícios para os homens seriam obtidos pela ação coletiva e não pela soma de ações individuais.

Os espaços pensados pelo industrial britânico são frutos de seguidas experimentações práticas e construídos com rigor técnico e precisão [16]. As ações nos espaços visavam o bem comum de todos, tanto que as propriedades eram repassadas a todos os moradores e trabalhadores que compunham a cooperativa.

15 Com citações sobre nas mais diversas áreas do conhecimento, o trabalho de Fourier, além das propostas físicas das falanges, continha referências que são estudadas, por exemplo, por feministas – por causa da sua proposta de igualdade entre os sexos - e do socialismo – por conta das concepções embrionárias das cooperativas. Fourier vislumbrou também medidas que indicaram concepções da liberdade sexual, pois pretendia assegurar um mínimo sexual para todos aqueles que viveriam no falanstério. Mais detalhes em <http://charlesfourier.fr/>

16 É conhecido o aperfeiçoamento das técnicas e das máquinas que Owen introduziu no processamento do algodão.

Como proposta para o enfrentamento da pobreza da população, elabora o *Report to the committee for the relief of the manufacturing poor* [1817] onde propõe ao governo Britânico a criação de aldeias cooperativas (*"villages of co-operation"*) com forte financiamento estatal para o desenvolvimento da produção industrial. [17] O suporte espacial dessas aldeias se assemelhava formalmente às cidades antigas, pela clara delimitação das áreas internas e externas. Separava-se o espaço do trabalho e dos processamentos industrial e agrícola (as plantações eram externas ao "paralelogramo") do espaço da habitação e educação. Estes, por sua vez, faziam a clara demarcação entre o interno e o externo. No interior dessa "quadra" seriam construídos os refeitórios e cozinha coletivos. A relevância do *Report* é destacada por Baravelli (2006: p.18), pois ele fica conhecido "por traduzir pela primeira vez a emancipação do trabalho num plano arquitetônico e urbanístico que *combina habitação privada, serviços coletivos* (principalmente de educação) e instalações para processamento agrícola e industrial".(grifo meu)

Ainda se atribui a Owen o título de precursor das leis trabalhistas a partir das condições de trabalho oferecidas aos seus operários. Enquanto em New Lanark (Escócia) eram submetidos à jornada de 10 horas e meia, seus concorrentes exigiam de treze a quatorze horas (Engels, 2006 [1880]: doc eletrônico). Numa das crises do algodão, a fábrica de New Lanark fechou por quatro meses, mas seus operários continuaram a receber seus salários integralmente. A população em New Lanark chegou a 2500 pessoas, número que não foi impeditivo para oferecer a "seus operários condições mais humanas de vida" (Engels, 1880), principalmente, por consagrar o cuidado na educação das crianças, colocando-as em unidades adequadas desde os dois anos de idade.

A proximidade do rio Clyde facilitou a instalação de equipamentos coletivos que utilizavam a água, seja como matriz energética ou simplesmente para o abastecimento das necessidades básicas dos moradores. Os edifícios das habitações possuíam 3 ou mais andares com acessos e escadas em comum para as várias unidades.

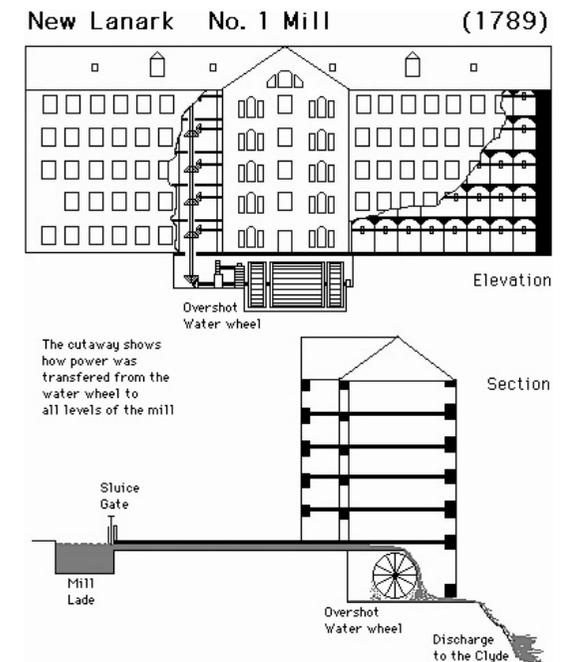


figura 4: Cortes Longitudinal e transversal do Moinho 01 de New Lanark. Aqui, a relevância está no sistema de aproveitamento da água para a transformação em energia para a iluminação do edifício. Atualmente, neste edifício, funciona um hotel.

17 Ver mais detalhes sobre implicações das experiências de Owen no mundo do trabalho e a origem das cooperativas em BARAVELLI (2006).

Um discípulo de Fourier, Jean-Baptiste André Godin, nascido em 1817, também procurou dar novas formas e trazer novos métodos para o trabalho na sociedade industrial, tendo como uma das estratégias, a intervenção no espaço pela construção de novas estruturas físicas. Depois de realizar, com 18 anos, uma grande viagem no interior da França em que teve contato com os problemas da vida operária – a habitação e baixos salários –, inicia uma trajetória em que procurou viabilizar alternativas e dar oportunidades aos trabalhadores de superar estas condições: tornou-se um grande empresário e fundou uma das mais tradicionais metalúrgicas europeias. Pôde, assim, encampar a construção do *familistério* em 1860. Depois do familistério, a produção obtida pelo empresário e seus trabalhadores multiplicou-se por 2,5 vezes em 6 anos por meio da introdução dos novos meios de produção e inovações técnicas destinadas a aperfeiçoar o seu produto e a melhorar o fabrico (Godin diversificava suas atividades, produzindo desde banheiras e bombas d'água até placas de rua). Nesse momento, o sítio industrial que contava com mil empregados é renovado totalmente, seguindo, principalmente, as teorias de Fourier e as propostas do seu fundador para a transformação da vida dos operários a partir das observações realizadas na experiência no familistério. Tais propostas e outras impressões foram posteriormente compiladas e expostas, em 21 capítulos, na publicação intitulada *Solutions Sociales* de 1871. No capítulo XVIII, *Etat et Habitation*, descreve a gênese das formas de habitação apontando não só a transformação dos aspectos formais mas também a evolução das técnicas construtivas ao longo do tempo. Faz esse resgate, pois entende que seu Palácio Social se configura como a solução mais avançada em termos de habitação. Fora edificado a partir de 1859 e era constituído por:

- Blocos de apartamentos ("pavilhões") voltados para uma galeria que circunda um tribunal central interno;
- Lojas cooperativas destinadas a facilitar o abastecimento diário das famílias e proporcionar aos habitantes uma alternativa ao comércio tradicional das ruas da cidade;
- Espaço destinado ao atendimento médico e ao fornecimento de medicamentos;
- Espaço escolar freqüentado pelas crianças a partir dos 2 anos de idade. As crianças eram separadas por estágios, obrigatórios e gratuitos até os 14 anos;
- Um teatro, que abrigava atividades culturais e era localizado na parte central no Familistério. Não era somente o lugar de lazer e de cultura, mas também o lugar privilegiado dos debates e das reuniões que determinavam, por exemplo, as regras coletivas;

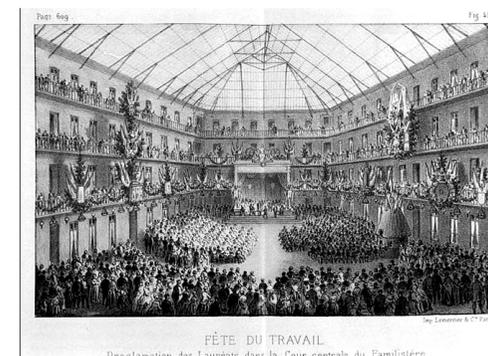


figura 5: Familistério de Godin, pátio central das atividades em comum

Godin avança ainda mais e, no capítulo XX, apresenta um memorial descritivo do seu familistério. Detalha dimensões de janelas e portas, pé-direito dos cômodos, alturas dos parapeitos das circulações e seus materiais, entre outros itens. Também define formas mais apropriadas para se empregar nesse tipo de construção, como é o caso da solução para as escadas comuns em curva, pois proporcionava mais conforto e segurança a todos os grupos de habitantes do familistério. [18]

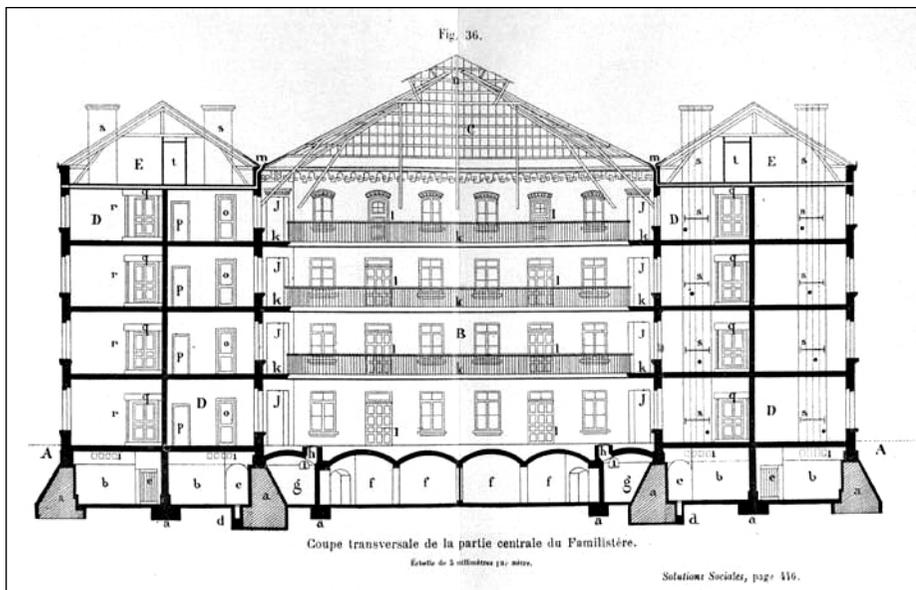


figura 7: Corte do átrio do familistério de Godin

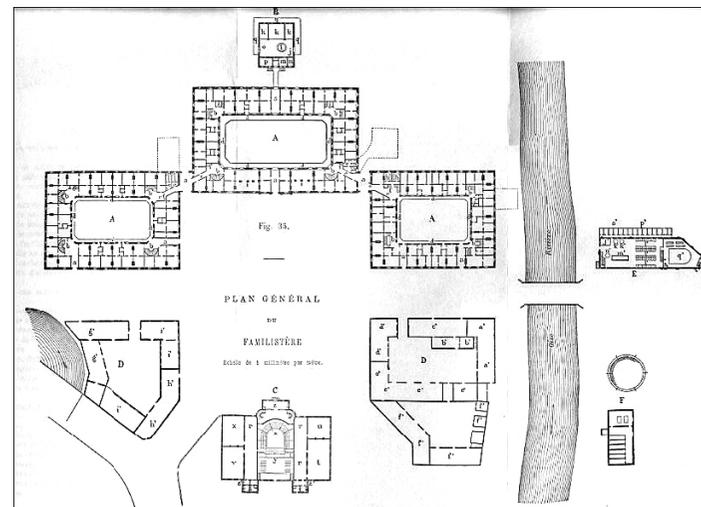


figura 6: planta do conjunto – familistério de Godin. Na parte superior, estão os blocos com as unidades habitacionais e seus respectivos espaços centrais. Os edifícios localizados na parte de baixo da figura abrigavam os diversos equipamentos de apoio.

18 “As passagens de um pátio a outro tem 2m de largura. A forma semi-circular das escadas é preferível à qualquer outra, ela é mais cômoda para as pessoas de todas as idades; de um lado do percurso, a jovem criança encontra as passagens estreitas que se fixam até as grades, e os adultos, do lado oposto, encontram as passagens mais largas e mais convenientes para seus passos. As dimensões regulares e contínuas destas escadas, torna-as também de fácil acesso durante a noite, ou quando há multidão e grande circulação. As escadas de grande comunicação devem ter uma largura de passeio de 1m50 e para as vigas um semi-círculo de 2m de diâmetro. Para as outras escadas são suficientes 1m20 de passeio. A altura dos degraus não deve exceder os 16 cm. Estas escadas devem ser construídas em pedra ou em ferro fundido e alvenaria afim de se evitar a sonoridade da madeira.” Tradução de Maria Carolina Garcia (Godin, 1871: p. 450)

Enquanto Fourier não conseguiu concretizar, de fato, o falanstério, Godin e Owen viabilizaram cada qual à sua maneira espaços para suas experiências. No entanto, suas soluções ou parâmetros adotados não chegaram a ser seguidos ou aproveitados para qualquer experiência de maior abrangência, seja de caráter oficial do Estado seja por investimentos da iniciativa privada. A não ampliação dessas experiências talvez esteja relacionada também com a arquitetura desses espaços, na medida em que se verifica um certo desequilíbrio das propostas que supervalorizaram os espaços coletivos em relação aos espaços privados. Isso fica evidente nas propostas através da presença de uma série de equipamentos comuns de apoio às habitações, necessários para a pretensão das comunidades de buscar uma relativa autonomia: tanto pelas propostas no campo do trabalho – através das cooperativas – como também no modo de vida e de desenvolvimento humano das mesmas.

* * *

Na Europa, independente do seu público-alvo, a origem da habitação multifamiliar foi única: tanto as unidades voltadas às classes mais pobres quanto às unidades direcionadas à burguesia são contemporâneas. Todas têm o mesmo princípio: o de reunir um maior número de famílias possível num menor espaço de terra.

Era premente a questão da habitação para a classe trabalhadora. O início do seu enfrentamento se deu, nas maiores aglomerações da Europa (França, Alemanha e Inglaterra), de modo a resolver os problemas de insalubridade e da inserção no tecido urbano em um contexto de grandes transformações das cidades, até então, sem precedentes. Enquanto nascia a intervenção estatal na questão, a iniciativa privada tratava de construir as residências multifamiliares com o objetivo de auferir renda, transformando a terra em mercadoria.

Além destes problemas mais concretos, o período da modernidade chega e, com ele, são estabelecidos novos padrões de comportamento do homem os quais deverão ser agora compreendidos e contemplados.[19]

19 Esta análise da habitação coletiva como manifestação tipicamente da modernidade pode ser vista em: VAZ, Lílian Fessler. Modernidade e Moradia: Habitação coletiva no Janeiro nos séculos XIX e XX". Ed. 7 Letras / FAPERJ, Rio de Janeiro, 2004. [continua]

Um dos primeiros e mais significativos exemplos de construção de habitação onde foram valorizados os espaços comuns é a *Cité Napoléon*, projetada por Gabriel Veugny em 1849, sob clara influência do falanstério. As 194 unidades abrigariam os 500 habitantes previstos e dispõem de serviços em comum como, por exemplo, manutenção das escadas (realizadas por um zelador), médicos disponíveis para consultas e visitas domiciliares e ainda uma creche para as crianças pequenas que habitassem o conjunto. Porém, não é a presença destes equipamentos (o que havia sido proposto por Fourier), que o destaca como paradigma no meio arquitetônico, mas sim a solução adotada por Veugny para as áreas comuns de circulação e transição entre a rua e as unidades habitacionais. Ao contrário das escadas típicas da época, enclausuradas e escuras, o espaço da circulação vertical em *Cité Napoléon* ocupa um grande átrio central, sem barreiras visuais e com razoável quantidade de luz que “entra” pelo telhado de vidro do átrio.

Em Paris e Berlim, as habitações multifamiliares eram mais frequentes e provocaram um adensamento maior nos centros destas cidades se comparados com a construção das habitações em Londres. Eram construídas no alinhamento das ruas e eram dotadas de pátios internos. Em Londres, por sua vez, predominavam as casas unifamiliares, as *cottages*. Criadas como uma forma de obtenção de renda, a sua forma consistia em bloco de casas principais e mais caras viradas para a rua, e outras, mais baratas, com acesso por uma rua interna e sem saída. Tanto os pátios, típicos de Paris ou Berlim, como essa rua interna dos *cottages*, constituíam espaços comuns entre as diferentes unidades. (Kirschmann, 1982)

Novas possibilidades surgem a partir das teorias de Clarence-Arthur Perry (ver figura 9) que estabeleceram o conceito de “unidade de vizinhança” (UV) cuja primeira aplicação prática o plano urbano elaborado por Clarence Stein e Henry Wright para Radburn, Nova Jersey, em 1929. A definição de unidade de vizinhança pode ser vista no quadro a seguir.

A herança da cidade industrial foi base para as novas experiências que introduziram as propostas modernas. Segundo seus idealizadores, estas propostas restaurariam as condições de vida, até então, nada satisfatórias da cidade industrial. Em Viena, ao ser



figura 8: Espaço central de circulação, acessos aos apartamentos e estar da Cité Napoléon. Fonte: Hertzberger, 1999

Janeiro. Já o tema da modernidade, da configuração das cidades, os novos cenários e, principalmente, o novo comportamento dos atores modernos podem ser observados em Benjamin, Berman e Beaudelaire.

contratado pela municipalidade, Ernest May contribuiu para a execução de moradias coletivas de tipos específicos com linguagem arquitetônica própria para cada empreendimento. As propostas do modernismo tinham como principal destinatário o proletariado urbano – um coletivo –, através da preocupação com a questão da moradia, imposta à arquitetura (pela necessidade de reconstrução das cidades no pós-guerra) e abraçada pelos arquitetos (juntamente com a questão da cidade funcional), a partir do princípio do século XX.

O tema da habitação atravessa o período do CIAM e se torna um dos temas preferidos das críticas realizadas por arquitetos mais jovens ao ideário moderno. Enquanto Le Corbusier e seu grupo

“considerava como Habitat os espaços destinados à habitação.” (BARONE, 2002:64)

os mais jovens tinham uma compreensão que

“confrontava-se com os valores analíticos dispostos na Carta de Atenas. Para eles, não era mais possível pensar urbanismo segundo a segregação funcional proposta em 1933. A noção de Habitat defendida pelos jovens sustentava-se em um conceito ampliado que *considerava* não apenas a moradia, a unidade residencial, mas os espaços de convívio e os espaços públicos, domínios que permitiam a existência de uma vida coletiva no âmbito da moradia.” (op.cit.) (grifo meu)

Esse grupo dos mais jovens considerou que a oposição ao modo funcionalista deveria ter como premissa, a consideração das diferenças culturais entre os grupos, comunidades e os níveis das relações sociais das comunidades que seriam atendidas. Isso significava a inclusão da cidade existente como dado fundamental de projeto, determinando também uma concepção de projetos por escalas de cada espaço (por exemplo, a vila, unidade de vizinhança, espaços comuns). Na arquitetura funcionalista ou nas cidades funcionais “a forma derivava da expressão de eficiência” (Hertzberger, 1999:146). E também

“eram as diferenças que se manifestavam particularmente. Isto conduziu a uma especificação extremadas dos requisitos e dos tipos de utilidade, cujo resultado inevitável acabou sendo mais fragmentação do que integração, e se houve alguma coisa a que esses conceitos não resistiram, foi ao tempo”. (idem)

Isso demonstrou que, na teoria, as propostas do modernismo “demasiadamente específicas” não só levaram as soluções a disfuncionalidade, como também à própria falta de eficiência, ao contrário do que se imaginava. (op.cit:146) Os equipamentos coletivos nos edifícios nasceram, portanto, obsoletos e descolados da realidade e práticas sociais da época.

Definição de unidade de vizinhança por Perry

1. "Tamanho. Uma unidade de vizinhança deve prover habitações para aquela população a qual a escola elementar é comumente requerida, sua área depende da densidade populacional.

2. Limites. A unidade de vizinhança deve ser limitada por todos os lados por ruas suficientemente largas para facilitar o tráfego, ao invés de ser penetrada pelo tráfego de passagem.

3. Espaços Públicos. Um sistema de pequenos parques e espaços de recreação, planejados para o encontro e para as necessidades particulares da unidade de vizinhança devem ser providenciados.

4. Áreas Institucionais. Locais para escola e outras instituições tendo a esfera de serviço coincidindo com os limites da unidade de vizinhança, devem ser adequadamente agrupadas em lugar central e comum.

5. Comércio Local. Um ou mais locais de comércio adequados à população devem ser oferecidos, de preferência na junção das ruas de tráfego e adjacente a outro similar comércio de outra unidade de vizinhança.

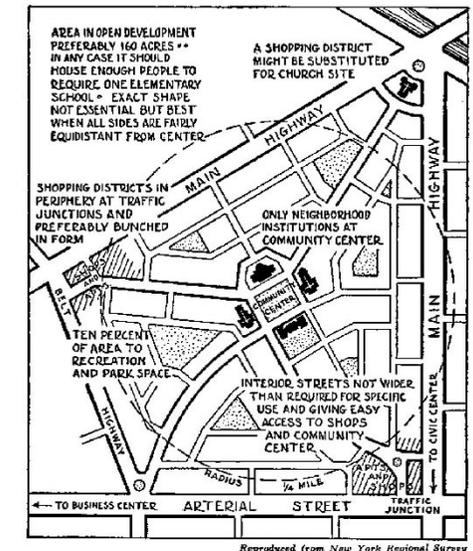
6. Sistema Interno de Ruas. A unidade deve ser provida de um sistema especial de ruas, sendo cada uma delas proporcional à provável carga de tráfego. A rede de ruas deve ser desenhada como um todo, para facilitar a circulação interior e desencorajar o tráfego de passagem”(PERRY, 1229 apud BARCELLOS, 2006).

Surgem, a partir dos anos 60 – como resultado desta crítica aos princípios e espaços propostos pela a arquitetura moderna – algumas experiências a partir desse conceito mais abrangente de habitação e com outras propostas de metodologias para o projeto (estas serão abordadas na próxima parte).

As experiências brasileiras

É também pela necessidade de se abrigar o grande contingente de trabalhadores presentes nas cidades que surgem as soluções de habitação coletiva e os primeiros indícios de espaços comuns nas cidades brasileiras. Ao contrário da França, onde a habitação para as classes mais baixas foi pensada e proposta praticamente no mesmo período daquelas destinadas à burguesia, as nossas cidades tiveram as classes mais baixas como destino preferencial das primeiras habitações coletivas. Tanto que as tipologias iniciais foram os cortiços. Neles, se configuram sobretudo espaços comuns que são caracterizados pela extrema precariedade. Por isso, foram, a partir do final do séc. XIX, o principal alvo das intervenções de caráter higienista, que objetivaram, senão a erradicação, ao menos uma diminuição significativa desse tipo de moradia. Ainda no final do séc XIX, o cortiço já era tomado como sinônimo de insalubridade e de complicador das relações sociais e por isso, surge o estigma em qualquer coisa que tenha caráter coletivo ou comum. Esse pensamento tinha como argumento o fato de que o espaço (entre outras coisas) por ser coletivo, não seria assimilado nem compreendido pela população.

Posteriormente, surgem as vilas que também possuem espaços comuns, todos eles externos às unidades habitacionais. Significaram um avanço em relação aos cortiços nos quais o compartilhamento do espaço pelas famílias se realizava em determinados cômodos. Alguns tipos de vilas surgiram: as operárias, as casas dos “fundos” ou de “corredor” com poucas unidades e as vilas de meio de quadra. As vilas operárias foram criadas com o intuito de manter os trabalhadores próximos ao local de trabalho para que fosse mais fácil exercer o controle sobre eles. Suas áreas comuns proporcionavam, além dos acessos (de pedestres e de veículos), outras atividades como lazer e convívio que ainda eram resguardadas do contato direto com a rua. Nas vilas, como no caso da Vila Maria Zélia, no Belém em São Paulo, foram construídos equipamentos (escolas, comércio, igrejas, clubes) que eram administrados pela indústria e utilizados pelos moradores e. Com a mesma idéia e formato de espaços comuns, porém, com outras origens e objetivos, nasceram as “vilas de casas de aluguel” (Bonduki, 1998:52). Era uma prática essencialmente rentista, que



The Neighborhood Unit for the Regional Plan of New York 1929
by Clarence Perry

From Planning and Design Criteria
by Joseph De Chiara and Lee Koppelman,
Van Nostrand [1969].

figura 9: Unidade de Vizinhança – Proposta para Nova York Clarence Arthur Perry. As partes em cinza e em preto representam os locais dsos equipamentos comuns da unidade de vizinhança.

também fez uso de casas construídas nos “fundos” de lotes ou de “corredor” como opções viáveis para que os proprietários de lotes com grandes ocupassem seus terrenos ao máximo, inclusive pela construção de sua própria moradia.

Nas principais cidades do país, Rio de Janeiro e São Paulo, o princípio do século passado foi marcado por intensa atividade econômica e pelo incremento da população, o que demandou não só habitações para as classes mais pobres como também para as classes intermediárias e altas. Somada a esta pressão demográfica, as vantagens obtidas na atividade da construção, em termos de retorno financeiro, eram consideráveis. Neste cenário, surgem as habitações multifamiliares verticais, produzidas pela iniciativa privada e que alteraram substancialmente a paisagem urbana. A experiência carioca [20] de produção da habitação traz o prédio de apartamentos como solução para a moradia das classes médias e altas, muito embora, houvesse resistências à ela. Lílian Fessler Vaz elaborou uma análise da habitação coletiva que, no recorte espacial da cidade do Rio de Janeiro, buscou a partir desse objeto – a habitação coletiva - compreender a modernidade. São pontos relevantes dessa análise: a relação entre o individual e o coletivo; a fragmentação do espaço e a distribuição funcional dos mesmos; o início da exclusão de parte da população dos novos espaços e novos serviços de infra-estrutura criados com a construção das novas moradias; e a importância que a arquitetura teve como expressão de um momento histórico através da habitação multifamiliar. Vale lembrar que a nomenclatura desse tipo de habitação também significou, tanto no Rio como em São Paulo[21], a necessidade de se diferenciar a habitação coletiva, para os pobres, e o prédio de apartamentos, para as classes média e rica. Esta relutava em entrar e adotar uma moradia com espaços coletivos e coisas em comum, por isso a exigência da distinção entre estes “tipos de habitação coletiva”. Os argumentos contrários à adoção do apartamento se baseavam num suposto avanço da insalubridade e da precariedade observadas nos cortiços

20 (VAZ, 2002)

21 Pelas mesmas razões, a resistência a esse tipo de moradia surgiu também em São Paulo como aponta Nestor Goulart Reis Filho(1973).

Ao contrário do Rio, onde os prédios voltaram-se primeiramente à habitação, em São Paulo [22] verificou-se, que a construção destes procurou absorver primeiramente as demandas da expansão do comércio e salas de escritório, sendo posterior o emprego desses edifícios como solução habitacional. Segundo REIS FILHO (1973), os prédios verticais somente eram novidade pelo tipo de moradia, pois as formas da construção e os modos de se intervir no espaço mantiveram os esquemas anteriormente observados na cidade - o de adequar as construções aos lotes -, resultando em plantas confusas nas quais os poços de ventilação chegavam a organizar os ambientes. O *boom* da verticalização em São Paulo ocorre entre as décadas de 50 e 70. No entanto, SOMEKH (1987) destaca que o fenômeno da verticalização apesar de visível e quantificável (pelo aumento do número de elevadores) não se traduzia em aumento efetivo de densidade, ou seja, no real aproveitamento total do potencial de construção.

O conceito de Unidade de Vizinhança apresentado anteriormente, chega ao Brasil e tem como exemplos mais significativos a Cidade dos Motores (por ser a primeira experiência) e as superquadras de Brasília. O trajeto dessas idéias até a sua aplicação no Brasil podem ser mais bem compreendidas no trabalho sobre unidades de vizinhança de Barcellos (2006).

A mais representativa experiência de enfrentamento do problema habitacional, em termos de qualidade urbanística e valorização dos espaços comuns às unidades, foi sem dúvida, a produção pública dos IAPs. Há, no entanto, questionamentos que põem em xeque seus resultados urbanísticos devido ao número reduzido de unidades produzidas (cerca de 123mil unidades habitacionais), e portanto, distantes das reais necessidades do país. Bonduki (1999) refuta essa tese pois não considera aceitável verificar/estudar o alcance da experiência do IAPs baseando-se em números absolutos, mas sim pela produção comparada com os dados e o universo à época da produção. Exemplifica que, além do número de habitantes ser bem menor à época (44,9 contra os atuais 169,59 milhões - IBGE), eram menores também a parcela da população que vivia em zonas urbanas

22 Para saber mais detalhes sobre a habitação, seja ela econômica ou mesmo voltada às classes de maior renda, que foi produzida pela iniciativa privada, verificar as pesquisas coordenadas pelas Prof. Maria Ruth Sampaio das quais um estudo vale destacar: a tese "Produção Imobiliária e tipologias modernas - São Paulo 1945/1964 de Rossela Rosseto.

(36,08% contra 81,25% em 2000) e a população residente em cidades maiores do que 50mil habitantes (8,7milhões anteriormente e 96,14 milhões em 2000). Numa conta grosseira: pode-se estipular que, se as 123 mil unidades produzidas pelos IAP's fossem ocupadas por 4 moradores, atenderiam quase 500 mil pessoas ou 5,75% dos habitantes das grandes cidades na década de 50. Em números atuais, os mesmos 5,75% representariam 5,5 milhões de pessoas ou 1,35 milhão de unidades a produzir. Um número impossível para qualquer programa ou prática atual. Para efeito de comparação, o órgão estadual responsável pela produção de habitação, o CDHU, disponibiliza em seu *site* [23] um "placar de unidades produzidas". Desde a fundação deste órgão em 1967, ainda com a denominação de CECAP, foram viabilizadas aproximadamente 410 mil unidades.

Segundo Bonduki (1999), a qualidade daqueles conjuntos tinha, como sustentáculo, a presença de uma nascente burocracia estatal atenta às reais necessidades e possibilidades da produção habitacional, que estabeleceu diretrizes claras, formuladas pelo arquiteto Rubens Porto (assessor técnico do Conselho Nacional do Trabalho, órgão do Ministério do Trabalho). Os pontos específicos na arquitetura se encaixavam nas propostas e ideários modernista: a racionalidade da planta, o desenvolvimento tecnológico, a elaboração de modelos aplicáveis e eliminação da decoração supérflua, entre outros.

Uma rápida observação das perspectivas ilustrativas de Atílio Corrêa Lima (figura 10) para o conjunto da várzea do Carmo, dá a clara dimensão da importância pretendida para os espaços comuns no projeto do conjunto da Várzea do Carmo. O espaço comum foi ampliado, já que não se efetivou a construção das lâminas maiores que seriam implantadas entre dois blocos menores. A qualidade construtiva desses blocos é notável pela resistência dos materiais ao uso verificados depois de mais de 50 anos.

Dentre suas diretrizes algumas merecem destaque por influenciarem diretamente a determinação dos espaços comuns dos prédios:

- Por meio de planos urbanísticos, recomendava integrar os espaços dos conjuntos à cidade, aos elementos naturais e sua paisagem;

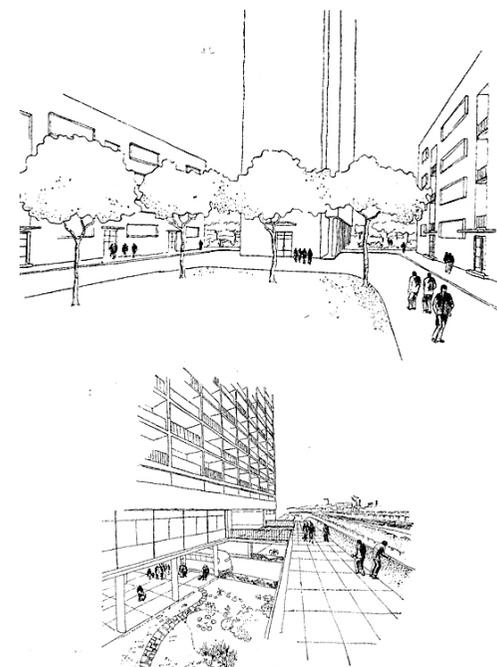


figura 10: Perspectivas de Atílio Correa Lima para os espaços públicos, posteriormente absorvidos nas áreas dos conjuntos. Fonte: Bonduki, 1999.

23 Disponibilizado em http://www.cdhu.sp.gov.br/aplicacoes/internauta/perfil/oferta/uh_gestao.pdf

- Não atrelar as novas habitações a pequenos lotes seguindo o traçado urbano existente;
- Limitação da altura dos blocos em 4 pavimentos;
- Liberação do piso térreo para uso comum por meio de “pilotis” possibilitando o recreio das crianças;

Também procuraram dar preferência ao apartamento “duplex”. A vantagem obtida no emprego do “sistema duplex” nas habitações, possibilitava “uma economia de 15% de espaço e 20% nas despesas com corredores, móveis, iluminação etc”. (PORTO, 1938 apud BONDUKI, 1999 pg 152). O salto de qualidade obtido no interior da unidade era verificado ao possibilitar a separação de ambientes internos da casa. Entretanto, isso parece não convencer alguns arquitetos que insistem no ponto acerca da não abrangência dessa experiência.

Em 1967 a COHAB-SP construiu, em Carapicuíba, seu primeiro conjunto com prédios verticais para a habitação social. Até 1999, 36 dos 55 conjuntos construídos até então tinham unidades em prédios de apartamentos.

Cenário Atual

Atualmente, na RMSP vivem em torno de 17,7 milhões de pessoas, dentre as quais, 4.994.933 vivem em domicílios do tipo de apartamento. Este tipo de moradia representa cerca de 18,6% ou 929.859 dos domicílios em toda a RMSP.[24] Esse número engloba todas as residências, independentemente da forma de produção (pública ou privada) ou da

²⁴ Dados do IBGE; Síntese Municipal(1991) e Censo Demográfico de 2000. Elaboração de tabelas da EMLASA, 2002. O IBGE diferencia os tipos de habitação pelo seu uso por núcleos familiares, para efeito de metodologia e aferição de pesquisas e censos. São três os tipos de habitação ou domicílio que são caracterizados no país: a casa, o apartamento e os cômodos.

faixa de renda da população a que se destina. Muito embora a parcela que viva em habitações multifamiliares venha aumentando lentamente, ainda é bem maior a parcela da população que vive em casas ou cômodos. Os espaços comuns também podem ser notados quando o tipo de moradia é a casa unifamiliar. Isto significa que é representativa a parcela da população que faz uso desses espaços.

Na RMSP, além de Carapicuíba, São Paulo e, mais especificamente, São Caetano do Sul, Santo André, Taboão da Serra, Itapevi, São Bernardo do Campo demonstram a evolução da participação da residência coletiva em índices superiores à média das cidades da RMSP. Segundo a Pesquisa sobre Condições de Vida do SEADE (1998), uma das tendências na metrópole é a da reafirmação do processo de verticalização das moradias, com expressiva ampliação da proporção de apartamentos entre outros tipos de unidades habitacionais.[25]

Na tabela a seguir, é possível ter a dimensão da população, que no Brasil, convive com os espaços comuns em apartamentos. Dentre todas as Regiões Metropolitanas, a de São Paulo tem uma parcela de domicílios do tipo apartamento próxima da média verificada nas regiões metropolitanas mais significativas do país, 18,58%, a 7ª mais alta em números relativos. A comparação entre 1992 e 2005 mostra um avanço de 13,73% a 21,56% em termos de domicílios, e de 10,71 a 18,62% em termos de moradores que vivem em apartamento na RMSP. Mas ainda é, muito tímido se comparados com a cidade de Santos cujos maiores índices de unidades habitacionais coletivas em relação ao número total de domicílios é de 58,09%.

Mas, se a referência se restringir aos domicílios produzidos pela iniciativa do poder público, certamente teremos uma parcela de unidades do tipo de apartamento muito maior. Vale lembrar, que em alguns dos distritos da cidade de São Paulo, como Cidade Tiradentes, Jaraguá, Artur Alvim ou Mandaqui e em alguns municípios da RMSP como, por exemplo, Carapicuíba, a parcela da população que vive em apartamentos é mais alta do que a média da RMSP. A figura 11 apresenta o tipo de domicílio em cada um dos distritos do Município

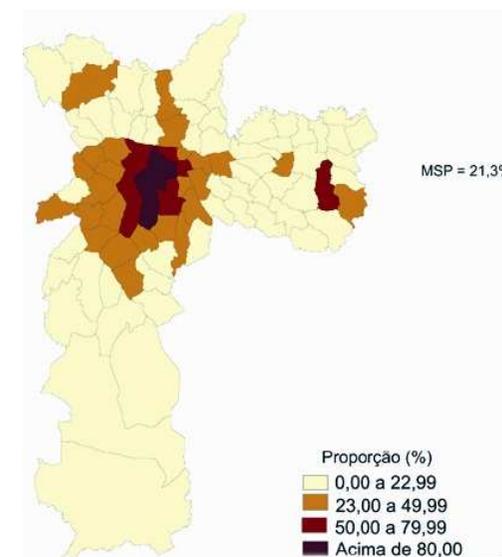


figura 11: Mapa da cidade de São Paulo e proporção dos habitantes em habitações multifamiliares. SEADE (2000)

25 Há também, outra tendência que é o aumento de famílias residindo em moradias tradicionalmente consideradas inadequadas (principalmente em barracos ou favelas).

de São Paulo. As manchas mais escuras, em regiões periféricas, são resultado da forte atuação do Poder Público na construção do espaço urbano da periferia, a partir da construção dos conjuntos em grandes glebas.

Esses números nos dão um panorama da dimensão e da quantidade de pessoas que optam por tal tipo de domicílio, mas certamente, não refletem as diferenças existentes dentro da própria categoria. (ver tabela 1) Enquanto nos conjuntos habitacionais executados pelo poder público, os espaços comuns carecem de um mínimo padrão de qualidade, nos prédios de alto padrão são construídos (e vendidos) como diferencial. Apesar do potencial para receber equipamentos que pudessem qualificar o espaço construído, os problemas nos conjuntos habitacionais têm origem não só em questões pertinentes à arquitetura e ao urbanismo, mas também razões de ordem política, social ou econômica.

Na sua maioria, muitos programas habitacionais em vigência atualmente vêm adotando os projetos padrões, com tipologias diversas: casas (normalmente no interior) e habitações verticais de 5 ou 7 pavimentos dependendo da topografia. Seja no PAR, na CDHU e na própria COHAB, esta prática é recorrente e evidencia a aplicação das mesmas soluções, independentemente do lugar. No PAR, por exemplo, o mesmo prédio serve para a periferia de Fortaleza, Salvador, Belém, Rio ou Porto Alegre.

As proporções do déficit habitacional (entre 6 e 7 milhões de moradias) nos levam a reconhecer que suas possíveis soluções não têm como não considerar a industrialização da construção e a adoção de padrões que agilizem a produção maciça de unidades (ou pela aprovação dos projetos pelo poder público ou pela facilidade de produção em canteiro). A padronização em si, apesar do ranço embutido na palavra (por conta dos grandes conjuntos da periferia que acabaram sendo o principal alvo das críticas a esse modelo), não se configura como o grande problema dos nossos conjuntos. Além da qualidade construtiva, muitas vezes discutível, o fator que mais criou problemas aos conjuntos (e a seus moradores) foi o descolamento das intervenções, ou seja, a falta de sintonia entre a política habitacional e a política urbana.

Tabela 1 - Domicílios particulares permanentes por situação e tipo do domicílio (Fonte IBGE, SNIU, 200)

Variável = Domicílios particulares permanentes (Unidade)							
Situação do domicílio = Urbana							
Ano = 2000							
Região Metropolitana	Tipo do domicílio						
	Total	Casa	%	Apartamento	%	Cômodo	%
Belém	407.159	359.407	88,27%	33.147	8,14%	14.605	3,59%
Fortaleza	700.549	609.258	86,97%	85.466	12,20%	5.825	0,83%
Recife	837.051	676.403	80,81%	148.976	17,80%	11.672	1,39%
Salvador	784.884	562.607	71,68%	211.047	26,89%	11.230	1,43%
Belo Horizonte	1.256.659	1.030.035	81,97%	207.696	16,53%	18.928	1,51%
Rio de Janeiro	3.231.038	2.374.795	73,50%	805.760	24,94%	50.483	1,56%
São Paulo	4.802.602	3.838.862	79,93%	892.485	18,58%	71.255	1,48%
Curitiba	717.356	595.379	83,00%	120.275	16,77%	1.702	0,24%
Porto Alegre	1.069.214	823.497	77,02%	241.323	22,57%	4.394	0,41%
Natal	226.959	207.732	91,53%	17.934	7,90%	1.293	0,57%
Grande Vitória	390.873	289.871	74,16%	97.605	24,97%	3.397	0,87%
Baixada Santista	423.199	297.182	70,22%	119.283	28,19%	6.734	1,59%
Maceió	235.862	211.891	89,84%	21.664	9,19%	2.307	0,98%
Vale do Aço	131.041	118.928	90,76%	10.305	7,86%	1.808	1,38%
Campinas	641.940	562.822	87,68%	74.352	11,58%	4.766	0,74%
Londrina	174.800	150.809	86,28%	22.960	13,14%	1.031	0,59%
Maringá	130.784	113.743	86,97%	16.528	12,64%	513	0,39%
Florianópolis	214.451	168.994	78,80%	44.847	20,91%	610	0,28%
Vale do Itajaí	136.154	123.505	90,71%	12.151	8,92%	498	0,37%
Norte/Nordeste Catarinense	227.833	211.115	92,66%	16.020	7,03%	698	0,31%
Goiânia	454.248	385.486	84,86%	51.406	11,32%	17.356	3,82%
Região Integrada de Desenvolvimento do DF e Entorno	726.100	572.765	78,88%	121.199	16,69%	32.136	4,43%
Grande São Luís	203.174	187.106	92,09%	10.637	5,24%	5.431	2,67%
Total	18.123.930	14.472.192	79,85%	3.383.066	18,67%	268.672	1,48%

Tabela 1: Tipos de domicílio em regiões metropolitanas em 2000
 Fonte: IBGE SNIU, 2000.

2. REFERENCIAIS PARA O PROJETO DOS ESPAÇOS COMUNS EM HIS



figura 12: Cidade de São Paulo. Vista a partir o Bom Retiro, à esquerda Rio Tietê e Anhembi. À direita, conjunto Parque do Gato e centro da cidade. Montagem fotográfica a partir de fotos de João Whitaker

2.1. O SÍTIO DA METRÓPOLE, OS SUPORTES

O aumento populacional registrado na RMSP a partir dos anos 60 e 70 até os dias de hoje alterou definitivamente o modo de ocupação do sítio na metrópole. A ocupação que, no princípio do séc. XX, buscava nas terras mais altas a proteção contra as enchentes e melhores suportes que tornassem mais fáceis e ágeis a locomoção entre os espaços da cidade. Quando a metrópole não tinha mais condições de dispor destes parâmetros para seu desenvolvimento, novas formas de ocupação e novos métodos de transpor os acidentes geográficos foram necessários.

Quanto à topografia em geral, por ser “modesta, tanto na movimentação geral do terreno quanto na variedade de aspectos morfológicos” não se constituiu como um grande entrave às ocupações justamente pelo fato do predomínio de “morros baixos e ligeiros espigões amorreados de pequena expressão hipsométrica e medíocre saliência”. (AB´SABER, 1957: 18-19). Somente nas regiões mais periféricas é que se observam os limites com topografia mais acentuada (hoje já estão com o processo elevado de ocupação no caso da Serra do Mar, ao sul e da Serra da Cantareira, ao norte).

O principal entrave na expansão da ocupação na RMSP sempre foi, no entanto, a superação e a convivência com a hidrografia local. Esse entrave se dá por duas razões: a primeira, pela dificuldade em percorrer, acessar ou transpor as áreas próximas aos meandros dos rios Tietê e Pinheiros e de seus afluentes; e a segunda, relacionada à ocupação acelerada e desordenada das várzeas dos rios e áreas de mananciais pela expansão da cidade. A retificação dos rios ou da fácil – e muito custosa se considerarmos os aspectos paisagísticos e ambientais – solução das avenidas de fundo de vale, construídas sobre muitos dos afluentes do Tietê, contribuíram para a transposição e para o acesso das áreas próximas aos rios.

Quanto à questão do entrave ocasionado pela ocupação acelerada e desordenada das várzeas, não há, num horizonte próximo, possibilidade ou propostas eficazes para sua

superação, principalmente pela magnitude do problema e alternativas reais para enfrentá-lo. [26]

Em ambas as situações, superados ou não esses entraves, o dado fundamental é o aumento vertiginoso da mancha urbana. No período entre os anos de 1950 e 2000, segundo dados do IBGE (apud MEYER, 2004) a população da RMSP aumentou de 2,69 milhões para 17,87 milhões, o que representa um aumento de 564,31%. Esse aumento foi verificado, principalmente, pelo crescimento das cidades ao redor da capital. A parcela da população da RMSP que habita o município de São Paulo diminuiu consideravelmente, passando dos iniciais 81,53% em 1950, aos 58,20% em 2000 [27]. Tal crescimento se dá tanto nos parâmetros relativos aos aspectos demográficos quanto àqueles relacionados à ocupação do território, mais especificamente, verificados pelas taxas de urbanização em cada uma das cidades. A tabela a seguir mostra, que somente dois dos 39 municípios da RMSP, as taxas de urbanização são inferiores a 75%, Salesópolis e Juquitiba. Somente porque estes possuem em seus domínios grandes áreas de proteção ambiental ou reservas biológicas da Serra do Mar ainda preservadas. Em todo o resto, se observa que entre 1970 e 2000, houve uma explosão destas taxas, chegando a ponto de completar a urbanização em certos municípios. Dezesete municípios apresentam 100% de áreas urbanizadas, outros quinze têm taxas que variam entre 90 e 99,99%. Dentre todos eles, vale apontar o salto nas taxas de urbanização dos municípios de Mauá, Guararema, Suzano, Guararema, Biritiba-Mirim e Poá. Todos eles localizados em pontos mais distantes de São Paulo.

26 As ocupações em mananciais como o da Billings ou em áreas de proteção ambiental (APA) como a do Tietê são exemplos inequívocos das falhas no tratamento das questões hidrológicas na RMSP. A ocupação na APA do Tietê foi tema do meu Trabalho Final de Graduação na FAUUSP em 2000.

27 Dados obtidos no livro *São Paulo-Metrópole* de MEYER, GROSTEIN E BIDERMAN (2004)

Tabela 2- POPULAÇÃO E TAXA DE URBANIZAÇÃO								
Região Metropolitana de São Paulo-SP								
Município	População total				Taxa de urbanização (em %)			
	1970	1980	1991	2000	1970	1980	1991	2000
Aloja (SP)	9.571	17.484	37.622	59.185	74,45	92,00	91,26	95,68
Barueri (SP)	37.808	75.336	130.799	208.281	96,23	100,00	100,00	100,00
Biritiba-Mirim (SP)	9.033	13.377	17.833	24.653	36,05	56,40	82,76	84,28
Caieiras (SP)	15.563	25.152	39.069	71.221	56,06	88,57	96,69	96,15
Cajamar (SP)	10.355	21.941	33.736	50.761	40,32	88,97	94,87	94,73
Carapicuíba (SP)	54.873	185.816	283.661	344.596	100,00	100,00	100,00	100,00
Cotia (SP)	30.924	62.952	107.453	148.987	95,32	95,29	100,00	100,00
Diadema (SP)	78.914	228.660	305.287	357.064	86,82	100,00	100,00	100,00
Embu (SP)	18.141	95.800	155.990	207.663	23,93	100,00	100,00	100,00
Embu-Guaçu (SP)	10.280	21.043	36.277	56.916	51,87	94,67	97,62	98,11
Ferraz de Vasconcelos (SP)	25.134	55.055	96.166	142.377	98,73	99,55	98,76	99,18
Francisco Morato (SP)	11.231	28.537	83.885	133.738	80,22	99,24	99,70	99,88
Franco da Rocha (SP)	36.303	50.801	85.535	108.122	54,92	86,68	92,94	92,85
Guararema (SP)	12.638	15.103	17.961	21.904	26,04	46,10	78,98	80,85
Guarulhos (SP)	236.811	532.726	787.866	1.072.717	93,58	80,10	98,74	97,85
Itapecerica da Serra (SP)	25.314	60.476	93.146	129.685	69,99	94,69	97,81	98,95
Itapevi (SP)	27.569	53.441	107.976	162.433	100,00	100,00	100,00	100,00
Itaquaquecetuba (SP)	29.114	73.064	164.957	272.942	76,06	100,00	100,00	100,00
Jandira (SP)	12.499	36.043	62.697	91.807	100,00	100,00	100,00	100,00
Juquitiba (SP)	7.267	12.492	19.969	26.459	20,99	68,95	100,00	65,71
Mairiporã (SP)	19.584	27.541	39.937	60.111	28,15	68,68	84,97	79,98
Mauá (SP)	101.700	205.740	294.998	363.392	99,84	100,00	100,00	100,00
Moji das Cruzes (SP)	138.751	197.946	273.175	330.241	79,46	88,41	90,36	91,48
Osasco (SP)	283.073	474.543	568.225	652.593	100,00	100,00	100,00	100,00
Pirapora do Bom Jesus (SP)	3.694	4.804	7.956	12.395	47,70	52,12	100,00	99,94
Poá (SP)	32.373	52.783	76.302	95.801	97,99	99,49	99,04	98,82
Ribeirão Pires (SP)	29.048	56.532	85.085	104.508	82,92	100,00	100,00	100,00
Rio Grande da Serra (SP)	8.397	20.093	29.901	37.091	86,89	100,00	100,00	100,00
Salesópolis (SP)	9.557	10.653	11.359	14.357	34,24	49,38	59,29	60,88
Santa Isabel (SP)	17.161	29.017	37.975	43.740	53,83	63,63	74,35	75,48
Santana de Parnaíba (SP)	5.390	10.081	37.762	74.828	41,43	31,03	100,00	100,00
Santo André (SP)	418.826	553.072	616.991	649.331	99,63	100,00	100,00	100,00
São Bernardo do Campo (SP)	201.662	425.602	566.893	703.177	93,84	90,35	97,99	98,26
São Caetano do Sul (SP)	150.130	163.082	149.519	140.159	100,00	100,00	100,00	100,00
São Paulo (SP)	5.924.612	8.493.226	9.646.185	10.434.252	99,12	98,16	97,58	94,05
Suzano (SP)	55.460	101.056	158.839	228.690	60,92	94,17	95,70	96,82
Taboão da Serra (SP)	40.945	97.655	160.084	197.644	100,00	100,00	100,00	100,00
Vargem Grande Paulista (SP)	-	-	15.870	32.683	-	-	100,00	100,00

Tabela 2: RMSP - Evolução populacional e da taxa de urbanização - 1970/2000
Fonte: SNIU, 2000.

A expansão da mancha urbana nas grandes metrópoles, dentre elas a RMSP, teve como fator de aceleração a industrialização, ainda que esta empregasse uma mão de obra de baixo custo e fosse atrasada tecnologicamente em comparação com os países centrais. As oportunidades de emprego na indústria impulsionaram a ocupação nas cidades.

Entretanto, o acesso à moradia era restrito. O congelamento dos aluguéis em 1942, estabelecido pela Lei do Inquilinato de Vargas, estimulou a propriedade privada do imóvel urbano sem que houvesse alternativas às camadas mais pobres. A consequência disso foi a ocupação “pura e simples” (Ferreira, 2005: doc. eletrônico) das terras da periferia ou a pulverização dos loteamentos precários, ambos incentivados também pela ampliação dos serviços de transporte público sobre rodas.

Os conjuntos habitacionais se aproveitaram dessas condições – terra barata, transporte e o problema crônico da falta de habitações – e também influenciaram a expansão da metrópole como apresentada acima (notadamente aqueles que foram produzidos entre 60 e o início da década de 80). Localizados nos bairros mais distantes das periferias – e mais precários em termos de infra-estrutura –, os empreendimentos, impulsionaram sobremaneira [28] a ocupação das terras com o aumento da demanda por serviços e pela necessidade de transporte de seus moradores aos seus locais de trabalho. Desta forma, se o Estado mal encaminhava soluções para os problemas previamente existentes nas periferias, atestava seu fracasso ao incentivar a construção dos conjuntos habitacionais.

Os dados expostos acima, por si mesmos, não oferecem condições que permitam realizar uma análise mais precisa sobre o espaço urbano na RMSP, já que somente apresentam

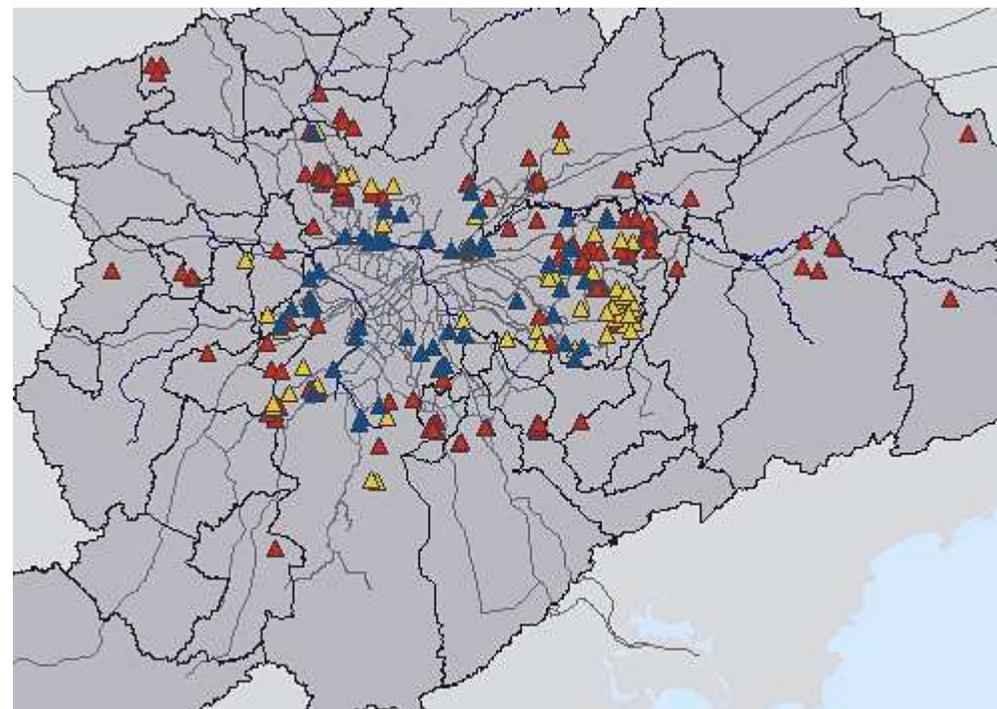


figura 13: Mapa da RMSP e a localização dos conjuntos habitacionais. Em vermelho, conjuntos da CDHU, amarelo, da COHAB e os azuis, os conjuntos do programa Cingapura. A concentração dos CH, como se vê é mais alta nas regiões mais distantes do centro. Pode-se notar que o Cingapura,, entre os três, ocupa as áreas mais centrais da cidade de São Paulo. Porém, o modelo empregado, a qualidade espacial dos conjuntos, a qualidade construtiva, entre outros pontos, não permitem afirmar que os empreendimentos tenham sido referencias de qualidade em HIS. Fonte: LUME (2004) obtido no site <http://lume.fau.usp.br/tikiwiki/tiki-index.php> em 09/08/2006

28 Itaquera vê praticamente sua população dobrar entre 1970 e 1980 (129 mil para 256 mil habitantes). Cidade Tiradentes tem sua população multiplicada por 11 entre 1980 e 1991 e por 22 entre 1980 e 2000. Fonte: SEMPLA.

parâmetros quantitativos. Não especificam os reais problemas em cada região da metrópole. Estes, certamente, não advém da velocidade ou da parcela do território que foi urbanizada, mas sim do fato de como se deu o processo. São conhecidas as variáveis [29] que possibilitaram esta urbanização ao contrário, ou seja, o que deveria ser um preparativo para viabilizar a vida metropolitana acaba virando medida emergencial para a resolução de problemas.

Tais variáveis contribuíram significativamente para compor o cenário da RMSP que combina o “padrão periférico” (no qual não foram observadas as variáveis expostas anteriormente) e uma área central, a cidade formal (na qual foram observadas -aparentemente, a bem dizer - tais variáveis). A disparidade é ainda maior pelo fato do Poder Público não ser capaz de equilibrar, na metrópole, os investimentos e as práticas administrativas, urbanísticas (por meio de instrumentos legais e reguladores) ou fiscalizatórias que pudessem contribuir para a redução dessa desigualdade. Alguns trabalhos exemplares, cada um com sua especificidade, mostram detalhadamente o descontrole ou desinteresse do Estado em intervir no espaço urbano a partir de diretrizes claras de enfrentamento de seus reais problemas. Em Fix (2001) vimos os arranjos realizados para a viabilização de intervenções urbanas entre a iniciativa privada e o poder público com claro prejuízo ao segundo, tanto a curto, médio ou longo prazo; no trabalho de Silva (2004), a irregularidades dos próprios conjuntos da própria COHAB-SP; na mesma linha de Silva, Medvedovski mantém o tema da irregularidade em conjuntos e desloca seu objeto para o Rio Grande do Sul.

Quanto à atividade econômica, tanto o município de São Paulo como a RMSP como um todo, tiveram um perfil, majoritariamente composto por atividades voltadas ao comércio e serviços. A atividade industrial se manteve num patamar de participação um pouco mais baixo. Ferreira(2003) deixa claro que aconteceram variações da participação dessas atividades na composição do perfil econômico na RMSP e que são reais os números de redução do número de postos de trabalho na indústria. No entanto, pondera que a denominação de “metrópole do terciário” não se justifica porque a tendência do aumento

29 As variáveis são: tratamento de resíduos tanto sólidos como líquidos; uma rede de transporte integrada; a disponibilidade de equipamentos e espaços públicos condizentes com a demanda; a demanda de insumos como água e energia e demais sistemas de infra-estrutura; e por fim, a necessidade de moradia e serviços por conta da demanda (GRONSTEIN, 2001)

da diferença entre as vagas nas atividades terciárias em relação às atividades secundárias ocorre há pelo menos 20 anos, ainda que lentamente. Isto não quer dizer que, simplesmente, haja a substituição de uma atividade pela outra e que o perfil da metrópole esteja em transformação com o grande “êxodo” das suas indústrias. A leitura sobre o perfil das atividades econômicas é feita pelo autor em seus pormenores. Foi possível constatar que as oscilações desses números relacionados às atividades econômicas não levam em conta a informalidade no trabalho, que é extremamente significativa justamente no setor industrial.

Ao combinar esse modelo de urbanização e economia precárias, é reforçado o padrão periférico o qual pode contribuir para o comprometimento dos espaços construídos na periferia, principalmente nos empreendimentos de HIS. Este comprometimento pode se dar, por exemplo, pela fragilidade social (quando, por exemplo, o tráfico de drogas “domina” um conjunto) ou pela fragilidade econômica (ocasionada pelo desemprego ou a instabilidade de emprego). É um cenário de extremas carências, que pode trazer dificuldades para a população residente nesse tipo de habitação no que diz respeito a manter, gerir e usar os espaços que complementam a unidade habitacional.

Assim, o desenho urbano, como “arranjo e desenho da implantação dos edifícios, sua relação com as vias de circulação, sua hierarquia e o desenho dos espaços livres públicos e coletivos” (GONÇALVES, 2003b) deve ser produzido nesse contexto de necessidade.

2.2. NORMAS, LEIS E ÍNDICES EM COMUM

O quadro jurídico do uso e do parcelamento do solo e as regulamentações dos códigos de edificações específicos de cada município também interferem no projeto de HIS. Antes das análises das experiências pesquisadas, é preciso demarcar quais são e como as diferentes

formas de viabilização dos empreendimentos em HIS atuam sobre os espaços comuns. Outras interferências consistem na adequação do projeto a uma série de parâmetros relacionados, por exemplo, às legislações edilícias de cada município, às Normas de Segurança contra incêndio, às normas técnicas como as da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou algumas referências estabelecidas por algumas Companhias de Habitação. [30]

Foram utilizados como dados empíricos, algumas experiências de projeto que servirão para ilustrar como esses fatores externos – as legislações ou normas – podem contribuir para determinadas decisões de projeto e, principalmente, para verificar qual relação entre os mesmos e as possibilidades de apropriação dos espaços comuns pelos moradores dos conjuntos. Para isso, é preciso ter em mente que a legislação e as normas são fatores que sofrem revisões, ampliações e transformações, o que determina concepções e reflexões distintas sobre os projetos de habitação ao longo do tempo.

* * *

Nos projetos para HIS, a incidência da legislação vai de um plano urbanístico ao da edificação. No primeiro plano, as áreas comuns são quantificadas – por conta de índices específicos[31] – e delimitadas. Seus usos e suas formas são determinados juntamente com os volumes e também pelas formas das construções.

30 A COHAB-SP, por exemplo, fazia uso, ainda nos mutirões da segunda geração, de certas referências estabelecidas em um caderno com algumas normas da Companhia. Outras referências, entretanto, só eram notadas durante o processo de análises e revisão das peças técnicas de cada projeto. A cada nova revisão, novas “normas” ou recomendações de soluções já consagradas dentro da companhia eram sugeridas. Às vezes, a quantidade de itens de uma revisão poderia ser muito superior às observações do “comunique-se” anterior, o que aumentava o número de revisões em projeto consideravelmente (algumas etapas chegavam a ter mais de 7 revisões e na COHAB, os projetos tinham três etapas – Estudo Preliminar, Projeto Básico e Projeto Executivo). Isso tornava o processo longo e custoso para os técnicos responsáveis.

31 Algumas referências para o projeto das áreas comuns podem ser observadas no decreto de HIS: “Art. 45. O Conjunto Vertical deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a: I - espaço descoberto para lazer, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros), e que deverá ser entregue implantado e equipado, com área equivalente a: a) 10% (dez por cento) da área total do lote, no caso de edificações com até 5 (cinco) andares; b) 20% (vinte por cento) da área total do lote, no caso de edificações com mais de 5 (cinco) andares; II - espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m² (meio metro quadrado) por unidade habitacional, observada a área [continua]

No plano urbanístico, a forma pela qual o empreendimento é viabilizado, se através do condomínio [32] ou do parcelamento do solo, traz algumas conseqüências para a determinação dos espaços comuns e especialmente do seu uso. O primeiro caso implica na construção de todo o conjunto das casas ou unidades habitacionais de uma só vez sem parcelamento da propriedade, pois cada uma das unidades representa uma fração ideal do terreno, ao ocupar "áreas privativas" e compartilhar espaços de propriedade de todos. Já no segundo caso - a viabilização do conjunto via parcelamento do solo -, as construções não precisam, necessariamente, serem concluídas. O que se define aqui, invariavelmente, é a configuração dos lotes e a cessão de áreas ao Poder Público por critérios urbanísticos[33]. O agente executor deste tipo de viabilização de empreendimentos repassa aos proprietários dos lotes o direito de execução das obras, mas precisa realizar os serviços de execução da infra-estrutura básica.

Um modo de viabilização não exclui o outro. Qualquer assentamento, em teoria, sempre terá seu parcelamento do solo, mas nem sempre necessita do condomínio (adotado quando se trata de edificações verticais ou conjuntos horizontais e não quando a proposta do empreendimento prevê casas isoladas). Este modo vem sendo muito empregado pelo poder público na produção de HIS. Porém, pode acarretar problemas em longo prazo para

mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).Parágrafo único. A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros).

(...)Art. 41. O Conjunto Horizontal com mais de 20 (vinte) unidades deverá prever espaços de uso comum do condomínio, destinados a espaço descoberto para lazer, com área equivalente a 10% (dez por cento) da área total do lote, com formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros), e que deverá ser entregue implantado e equipado.

Parágrafo único. A área de lazer poderá ser subdividida em mais de 1 (um) perímetro, devendo cada parcela ter formato que permita a inserção de um círculo com raio de 3,00m (três metros)

32 Ver Lei Federal 4591/1964, a Lei dos condomínios.

33 Ver Lei 8.766/79, a Lei Lehmman. Esta foi um avanço substancial na regulamentação da ocupação do solo porque, ao estabelecer índices urbanísticos e doar áreas para o poder público, tornou-se possível regulamentar e prever, nos novos loteamentos, a infra-estrutura e equipamentos necessários para a viabilidade da vida urbana. O avanço foi ainda maior porque as tentativas anteriores para regulamentar o parcelamento do solo não se referiam diretamente a dispositivos relacionados à divisão do espaço físico e, sim a medidas cujo objetivo maior era o de facilitar as transferências da propriedade da terra (VILLA, 1987). Nos loteamentos, devem ser previstas como áreas públicas: o sistema viário, as áreas livres (áreas verdes e de lazer) e as áreas institucionais.

os moradores os quais terão que arcar com a manutenção das redes condominiais e dos espaços comuns, ao contrário do que ocorre nos loteamentos e empreendimentos viabilizados pelo parcelamento do solo, onde quem arca com esses custos (teoricamente, ao menos) é o Poder Público.

Ainda é um fator complicador para a manutenção desses espaços comuns, o fato de que, em grande parte dos conjuntos, ainda não foram concluídos o processo de regularização dos aspectos urbanísticos e, principalmente, dos aspectos jurídicos relacionados à posse dos imóveis por parte dos moradores [34]. Ao comentar sobre a regularização, Paulo Silvino do mutirão Estrela Guia, relaciona a falta de escritura com a falta de cuidado dos moradores para com suas casas. Da mesma forma, a situação facilita a ocupação dos conjuntos – e das áreas comuns principalmente – de forma irregular através dos chamados “puxadinhos”, e põe à prova tanto as prefeituras como os órgãos executores dos programas por conta das ações de fiscalização. No caso da COHAB, por exemplo, o estudo de Maria da Graça Plenamente Silva (2004) mostra que é regra a irregularidade nos conjuntos da COHAB que foram produzidos até 2000.

* * *

Um ponto não contemplado na legislação e que poderia contribuir sobremaneira na melhoria dos espaços comuns dos conjuntos é a questão do comércio. [35] Algumas

34 Sobre a questão da regularização vale deixar como registro a avaliação que Medvedovski (2002) faz sobre os tipos de irregularidades existentes em conjuntos ou loteamentos. Em seu texto *“Diretrizes especiais para regularização urbanística, técnica e fundiária de conjuntos habitacionais populares”* identifica três tipos de irregularidades que os empreendimentos podem apresentar, a saber: a irregularidade em aspectos urbanísticos (como as leis edilícias e de parcelamento de solo); nos aspectos jurídicos (relacionados à posse por parte dos moradores) e; por fim, sobre aspectos técnicos (relacionados à inadequação de redes e de infra-estrutura urbana).

35 Em 1998, ainda na graduação, tive a oportunidade de me hospedar em um conjunto habitacional em Montevideu, Uruguai, distante do centro da cidade. Os blocos de apartamentos de quatro pavimentos eram dispostos linearmente, num desenho urbano que seguia uma solução empregada nos conjuntos do BNH, Cohab, ou mesmo aqueles de fundamentos modernistas. Também não era fruto da ação das cooperativas de auto-ajuda uruguaias, fator que poderia significar um produto de maior qualidade em termos de conjunto habitacional. Mesmo assim, oferecia áreas para o comércio local desde a construção dos conjuntos. Nesse caso específico, relacionado à ocupação por comércio informal nos conjuntos, o desenho urbano (como objeto isolado) é resultado direto da legislação restritiva a que são submetidos os projetos de conjuntos.

medidas poderiam ser adotadas para incentivar a diversidade de usos, principalmente na questão da viabilidade legal para a inclusão desse ponto específico como parte integrante das políticas habitacionais. Enquanto isso não ocorre, o que se verifica é que os espaços comuns acabam recebendo toda a sorte de interferências, principalmente aquelas relacionadas à montagem de estabelecimentos comerciais. Aproxima-se do nosso estudo, um trabalho de Caldas(2002) cujo tema é o comércio informal nas áreas comuns dos conjuntos da COHAB-SP. Ela identifica algumas formas da ocupação irregular dos espaços comuns para esse uso, a saber:

- “1. Apropriação da área pública destinada às áreas verdes;
2. Apropriação da área condominial, com fechamento das garagens e transformando-as em pequenas lojas;
3. Apropriação de lotes remanescentes de propriedade da COHAB-SP, neste caso a empresa faz o levantamento, cadastra, e de acordo com a negociação, pode fornecer o TPUO ou TPUG (Termo de Permissão de Uso - Oneroso ou Gratuito);
4. Fechamento de garagem ou ampliação para o comércio/serviços nas casas;
5. Veículos que circulam os conjuntos vendendo diversos artigos.” (CALDAS, 2002: doc. eletrônico)

Essa demanda por áreas comerciais, não atendida pelas intervenções urbanísticas resultantes da construção dos conjuntos habitacionais, ratifica a afirmação de que o poder público não tem diretrizes ou intenções (ao menos imediatas) de construir os espaços urbanos condizentes com as demandas da vida urbana.

* * *

As experiências apresentadas a seguir também mostram possíveis interferências das normas ou das legislações sobre as áreas comuns dos empreendimentos de HIS. Em projetos elaborados pela assessoria Ambiente para mutirões no CDHU, Ricardo Gaboni e Maria Isabel Cabral [36] identificaram a influência do parcelamento do solo na construção

36 Depoimento ao pesquisador em 07 de junho de 2006. Durante os anos de 2004 e 2005, colaborei para o desenvolvimento de projetos de urbanismo e do parcelamento do solo do mutirão Vale das Flores e do Núcleo [continua]

de HIS. No B14 (nomenclatura composta do tipo de edifício padrão e do parcelamento da gleba daquela companhia), a divisa estabelecida pela companhia não se adequava a topografia do lote. Durante as obras, percebeu-se, que pelo projeto pensado sobre o levantamento, o muro da divisa teria de ser erguido percorrendo uma diagonal entre a crista e pé do talude. Não era, tecnicamente, a solução mais adequada. Procurou-se, então, facilitar sobremaneira a execução do muro através do deslocamento do mesmo para uma base plana acima da crista do talude. O resultado disso foi o acréscimo de área permeável ao conjunto que não estava prevista anteriormente. Noutro mutirão acompanhado pela Ambiente na Zona Norte, o B13, a divisão da gleba determinou interferências significativas nas áreas comuns do conjunto. O primeiro projeto deste conjunto foi modificado a partir da necessidade em adequar a implantação dos edifícios num terreno "menor". Desta vez, a imprecisão na divisão das glebas acumulou uma série de erros que se sucederam a cada divisão de lote para a construção dos conjuntos. Tais erros foram responsáveis pela redução significativa das áreas comuns que seriam destinadas às vagas de estacionamento.

Há pontos mais específicos das legislações que definem, por exemplo, o número de vagas para o estacionamento; as regras e normas dos acessos de veículos e pedestres; Instalações Elétrica e Hidráulica (redes, entradas e no caso da hidráulica, reservatório de contenção) entre outros.

Outras referências para o projeto devem ser obtidas na legislação que estabelece normas para a construção dos espaços de modo a garantir a "acessibilidade total" aos portadores de necessidades especiais (PNE). A influência disso no projeto das áreas comuns é notada principalmente na circulação e acessos dos conjuntos habitacionais. Neste caso, a experiência de projeto da Peabiru, entre 2001 e 2003, para o conjunto do Jd. Educandário da Associação Recanto da Felicidade, na Zona Oeste de São Paulo, é emblemática.

O convênio da associação de moradores previa inicialmente a construção de 124 unidades habitacionais em duas áreas bem próximas. As unidades seriam distribuídas em blocos de

Acampamento em Taboão da Serra na assessoria Ambiente-Trabalhos para o meio habitado. No primeiro caso, se tratava de um condomínio horizontal e o segundo caso consistiu em readequação de parcelamento do solo e projeto de implantação do assentamento.

5 andares (para a área menor e com topografia relativamente suave) e 7 andares (para a área maior e de topografia muito acidentada).

A área maior é a que apresenta maior complexidade: dois de seus limites estão voltados a duas ruas diferentes e a topografia, como já foi dito, é muito acidentada. Para facilitar a entrada no conjunto, propôs-se duas entradas. Porém, o desnível entre os níveis desses acessos era de aproximadamente 24m. Pela parte de baixo se acessa o transporte público que serve o bairro, e pela parte alta do terreno se estabelecem as conexões com a vizinhança através do acesso de veículos ao conjunto e da presença de um pequeno comércio local. O projeto do conjunto precisava, então, atender às exigências das normas de acessibilidade (NBR-9050) para os Portadores de Necessidades Especiais (PNE). Dada a diferença de nível entre os dois acessos e a pouca disponibilidade de acessos aos edifícios (por casa do bloco tipo H), foi necessário projetar um conjunto de rampas entre os dois acessos para produzir a acessibilidade total ao conjunto. Ocorre que esta série de rampas, a partir da inclinação exigida, somavam um percurso de mais de 200m. Não se pretende julgar aqui o mérito da questão, até porque tal exigência reflete a conquista de direitos por uma parcela da população. O que é importante mostrar é o estabelecimento de um dado que deve ser também levado em conta no projeto dos espaços comuns dos conjuntos. A consequência imediata dessa solução foi a majoração nos custos da infra-estrutura condominial, ultrapassando os limites estabelecidos pela COHAB para este item, já que estava prevista, também, a execução de grandes (e custosas) contenções de terra por conta da topografia acidentada do terreno.

figura 14: Na página seguinte, implantação do conjunto Recanto da Felicidade – Área 1. Arquivo Peabiru.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1:200

2.3. PROCESSOS DE TRANSFORMAÇÃO

Os processos de transformação compreendem as ações de projeto, obra e da vida comunitária específicas de um empreendimento de um mutirão.

Vale lembrar que, embora a assinatura do convênio entre o órgão público e a associação de moradores marque oficialmente o início do processo, a formação dos grupos ocorre muito antes disso. Assim, não se configura, como ponto de partida desses processos de produção, o processo de projeto de arquitetura. O impulso inicial é mérito das associações em comunidades locais ou grupos de origem formados pelos movimentos de moradia.[37] Tão importante quanto esse início é o outro extremo do processo, que não se encerra na “entrega das chaves” e sim, na ocupação das habitações pelos moradores, na apropriação efetiva dos equipamentos e de seus espaços construídos.

As três etapas do processo de mutirão – resumidas neste trabalho como projeto, obra e vida comunitária – são apresentadas a seguir com o intuito de verificar quais os reflexos de cada uma dessas etapas no produto final que é objeto deste estudo, os espaços comuns dos conjuntos habitacionais.

* * *

Estão inseridos ao longo do texto trechos do filme “As mil moradias”, elaborado pela Usina – Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado – em 1992. Ele registra o início dos processos de transformação do espaço na área onde está o COPROMO. O documentário traz algumas passagens significativas: as grandes assembléias, quando o número de pessoas chegava a 3 ou 4 mil pessoas; a construção da sede inicial do centro comunitário, que funcionou como canteiro de obras e, principalmente, como elemento simbólico da posse do terreno pela associação; a visita dos mutirantes do COPROMO às obras de

37 Em São Paulo, os movimentos ganharam expressão e força política, a partir do final da década de 70, ao buscarem melhorias para as moradias, pela ampliação das redes de infra-estrutura e pela oferta de equipamentos nas metrópoles



figura 15 (de cima para baixo): Abertura do filme “As Mil Moradias” produzido pela usina em 1992; Reuniões na formação do grupo do Copromo em Osasco; Palanque no barracão inicial da Associação. Crédito Usina

mutirão em Diadema. Por fim, são apresentadas imagens tridimensionais do projeto para o conjunto.

2.3.1. Projeto

Ao tratar do projeto de arquitetura para as áreas comuns em HIS é possível observar, como regra geral, que nem a produção de projeto, tampouco suas análises ou críticas conseguiram ocupar um lugar de fato na formulação dos programas habitacionais. Durante a maior intervenção habitacional no país, ocorrida entre as décadas de 60 e 80, os limites restritos da preocupação em produzir habitação em massa não foram extrapolados. O motor da política habitacional, sob o BNH, foi obter apoio popular a partir da intervenção pesada na economia pela geração de empregos e pela viabilização da casa própria para o maior número possível de pessoas. A quantidade de unidades e a magnitude das intervenções resultaram, contudo, na ausência de diversidade dos usos, na inadequação ao suporte físico ou mesmo na desconsideração do entorno como um dado para o projeto. Esse aspecto das políticas públicas de habitação - lidar com a HIS apenas em termos quantitativos, negligenciando a qualidade - é uma herança que ainda prevalece.

Paradoxalmente nesse período, ocorreram grandes avanços no desenvolvimento da produção arquitetônica. É consenso, que a arquitetura brasileira alcançou, então, seu auge. Entretanto, esse movimento não atingiu, por completo, a produção da habitação social. Muito pelo contrário, "a partir de 1964, ocorreu um divórcio entre a arquitetura e a moradia popular, com graves repercussões na qualidade do espaço urbano" (BONDUKI,1998:318). Ou seja, a base estrutural da política habitacional brasileira já desconsiderava o projeto e o espaço urbano.

Esse contexto, ainda que adverso, foi solo fértil no qual germinaram propostas alternativas tanto no nível da formulação das políticas (com a questão da descentralização, por exemplo) quanto no processo de projeto (incluindo aqui a gestão do mesmo) propriamente dito. Essas propostas ganharam corpo notadamente no final do regime autoritário.

Especificamente no nível do projeto, as propostas alternativas em São Paulo tiveram influências advindas de novas metodologias empregadas no desenvolvimento de projetos para habitação. Isso se tornou possível também porque houve o envolvimento dos próprios agentes em atividades que "aproximaram" os arquitetos e a cidade real. Tal aproximação é



figura 16: (de cima para baixo): Início da construção do canteiro; Montagem de tesoura para galpão do centro comunitário; Festa de inauguração do galpão. Crédito: Usina

confirmada pelo fato destes profissionais participarem efetivamente tanto nos projetos para comunidades e organizações populares, como também das ações que visaram a montagem e a organização de um aparato institucional, tecnicamente capaz de dar suporte para condução destes trabalhos (por exemplo, as novas formas de gestão dos empreendimentos habitacionais).

No entanto, não somente a atuação mais comprometida, por assim dizer, foi responsável por esta aproximação entre o arquiteto e a cidade real. Pode-se afirmar, também, que houve, no final da década de 1970 e na década de 1980, uma reorientação na formação do arquiteto, que pode ser entendida, de modo geral, também como uma reação ao modelo gerado pelas ações do BNH e do regime militar de um modo geral. Procurou-se abrir espaços para a crítica ao projeto e às diretrizes do modernismo. Foi o momento em que os estes profissionais tiveram contato com experiências significativas de grandes intervenções habitacionais verificadas em cidades como Madri [38] e Berlim, no caso específico do IBA. Também ficaram conhecidas as *cooperativas de vivienda por ayuda mutua* do Uruguai que, além de terem realizado conjuntos com espaços de boa qualidade, apresentaram as experiências em torno da autogestão de empreendimentos para a habitação social.

Além das cooperativas uruguaias, Carrasco (2005) identifica ainda outros exemplos que introduziram novas metodologias no desenvolvimento do projeto de arquitetura: o Projeto Bryker, do arquiteto Ralph Erskine, as brigadas técnicas em Portugal e o Projecto Experimental de Vivienda em Lima (no Peru) de Aldo van Eyck. Em linhas gerais, as propostas se caracterizavam fundamentalmente por

“um novo posicionamento do arquiteto, diante dos conflitos, presentes e futuros, existentes entre usuários, sítio, programa, tecnologia e gestão do processo produtivo e do espaço construído. O projeto arquitetônico e seu processo de elaboração foram reavaliados e alterados, evoluindo, principalmente, no sentido de se afirmar o papel do arquiteto como parceiro dos usuários na construção de propostas para seu espaço” (CARRASCO, 2005:28).

Buscavam, assim, a humanização dos espaços já que existia a

38 Para saber mais sobre as experiências de remodelação da cidade de Madri, ver o trabalho de Negrelos (1998).



figura 17: (de cima para baixo): Ônibus no trajeto entre o COPROMO e o mutirão em Diadema; Obras dos prédios em Diadema; “Apresentação” do apartamento aos moradores do COPROMO. Crédito:Usina.

“possibilidade de incorporar, na produção arquitetônica, as variáveis que surgem a partir da observação e interpretação coletiva das relações sociais que se desenvolvem e que poderiam se desenvolver nos ambientes habitados. Esses espaços deveriam atender necessidades construídas historicamente e, não mais, necessidades genéricas para um tipo universal de usuário.” (idem:29).

Essas idéias se materializaram em São Paulo na bastante conhecida experiência da Vila Nova Cachoeirinha e no programa de mutirões da gestão municipal da PMSP entre 1989-1992 que, por sua vez, inspirou a formulação de programas habitacionais em nível estadual.

No processo de projeto propriamente dito, essa foi a metodologia utilizada para muitos dos empreendimentos dos mutirões. Introduziu-se a discussão do projeto com os usuários finais como uma das etapas do processo de aquisição da moradia. Para tanto, diversos recursos eram utilizados: atividades de interação, maquetes tridimensionais (às vezes em tamanho real dos próprios ambientes), desenhos, oficinas, filmes, fotos. O objetivo era instrumentalizar tecnicamente os futuros moradores para viabilizar a discussão. Esse método recebeu a denominação de “projeto participativo” que se contrapôs ao “método tradicional” empregado até então.

As diferenças atribuídas entre essa metodologia, mais próxima ao usuário, e aquela que estava posta e consolidada – que não previa nenhum contato entre o morador e o projeto antes da entrega das chaves – chegam a estabelecer um dos critérios para a determinação de qualidade nos empreendimentos de habitação popular. Imagina-se que, ao contemplar a participação, a apropriação do espaço tende a ocorrer mais facilmente.

Afinal, esse processo de projeto influencia no resultado final? Para resolver as questões colocadas durante o desenvolvimento de projetos das áreas comuns, os mesmos recursos já descritos anteriormente – maquetes, desenhos, oficinas, entre outros – são utilizados. Pontos específicos são discutidos e decididos por meio de assembléias ou reuniões. Para iluminar essa discussão serão apresentadas, a seguir, algumas experiências em processos de projeto.

Jardim Pantanal – Espaço Cultural

No ano de 1998, ainda na graduação tive a oportunidade de desenvolver, em conjunto com a arquiteta Paula Zasnicoff Cardoso, um projeto de ampliação de um espaço comunitário. A oportunidade surgiu a partir do contato com o jornalista Fabio Luis Barbosa do Santos. Ele

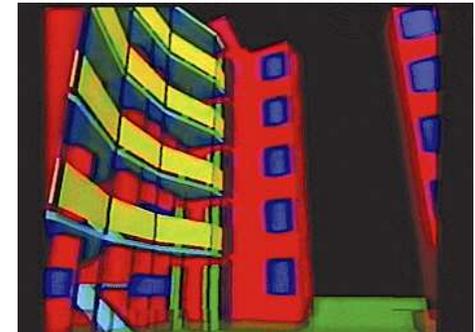
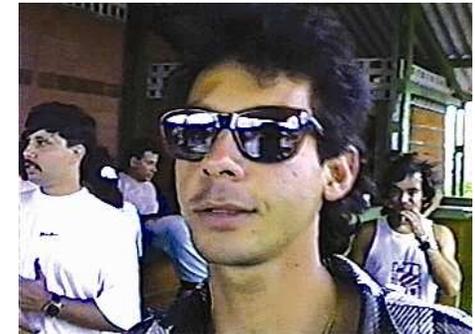


figura 18: (de cima para baixo): Placa da obra; Um dos depoimentos contidos no vídeo; Maquete eletrônica do projeto.

colaborava na organização do Espaço Cultural Pantanal (ECP) [39]. Esse espaço comunitário está localizado no Jardim Pantanal da Zona Leste, região que possui parte de seu território inserida numa área que faz parte da área de Proteção Ambiental (APA) do Tietê. A região foi ocupada pela população de baixa renda a partir de meados dos anos 80.

O trabalho naquela comunidade objetivava a construção de novas instalações para o ECP com o apoio financeiro que viria do Instituto Alana [40]. A contrapartida da comunidade era debater e decidir, por iniciativa própria, qual seria a maneira mais adequada de fazer essa empreitada. O conselho [41], juntamente com Fábio Luis, optou por realizar um projeto participativo e um mutirão, para eles, com tal idéia, haveria maiores chances da comunidade se apropriar do espaço e, por conseguinte, aumentar o número de usuários e impulsionar as atividades oferecidas pela, até então, recém formada instituição.

A estrutura física encontrada inicialmente reunia um galpão multiuso de cerca de 9x18m e uma edificação, onde funcionava o antigo centro comunitário com 3 cômodos e um banheiro. As melhorias viriam através da ampliação das instalações, que reduziriam a sobreposição de usos muito comum no princípio do ECP. O programa era simples: uma nova sala para a creche e novas instalações para os sanitários. [42]

O projeto foi desenvolvido. Realizaram-se algumas apresentações nas reuniões do conselho e nos intervalos das aulas noturnas de alfabetização de adultos. Procurou-se estabelecer um diálogo, fazendo uso dos recursos usualmente empregados no desenvolvimento do

39 O ECP, como fora pensado inicialmente, não existe mais, e assumiu o nome de Instituto Alana (www.institutoalana.org.br). Com a alteração, acabou por ampliar os espaços físicos e a abrangência do atendimento à população local com o oferecimento de diversos cursos e oficinas (teatro, alfabetização de adultos, violão, artesanato entre outras).

40 Os empresários pertenciam ao grupo das famílias proprietárias desse local.

41 O conselho era formado por membros eleitos, a cada ano, pelo grupo de colaboradores que poderiam tanto ministrar os cursos ou oficinas como realizar as tarefas administrativas ou de representação institucional.

42 As primeiras reuniões, realizadas nos intervalos das aulas noturnas de alfabetização de adultos, eram viabilizadas através da retirada de algumas divisórias móveis. Eram arranjadas de modo a formar 4 ou 5 "salas de aulas", utilizadas momentaneamente, no galpão multi-uso de 9x18m. A construção desse galpão foi encampada pelo grupo da coordenação e alguns moradores da região através do mutirão, por conta da urgência de montar um espaço pois não havia nenhuma estrutura razoável para o início das atividades do ECP até então.

projeto de arquitetura: desenhos e maquetes. Essas ferramentas, entretanto, não se configuraram como método ideal para estabelecer o diálogo, e muito menos, como estímulo à participação dos usuários (o que era pretendido à época).

Ocorriam dois tipos de encontros com esta comunidade: enquanto no conselho surgiam propostas ou dúvidas, nas aulas encontrávamos uma grande dificuldade para explicar o nosso trabalho. Nestas apresentações dos desenhos e de maquetes, ficava claro, que para eles, o assunto “projeto” precisava ser resolvido brevemente. Os desenhos ficaram expostos num mural e qualquer um que tivesse interesse, poderia conferir e buscar as informações que desejasse, porém, isto não acontecia. Os ajustes necessários somente foram feitos no grupo reduzido do conselho. O projeto foi concluído, e na seqüência vieram os preparativos do “mutirão” e a programação das obras.

Terminada a primeira obra, abriu-se uma nova perspectiva para intervir novamente no espaço do ECP. A instituição decidiu participar de um processo de seleção na Fundação *Vitae* para o Programa de Apoio à Educação Complementar entre os anos de 1999 e 2000. Para isso precisou elaborar um plano no qual fossem previstas as atividades, os recursos humanos e materiais necessários às atividades planejadas. Havia a possibilidade de incluir, nesse plano, um item para construção de novas instalações cujo custo não deveria ultrapassar uma determinada porcentagem do valor a ser repassado pela Fundação *Vitae* às entidades selecionadas. Dessa forma, o projeto e os demais elementos técnicos tiveram que ser desenvolvidos para compor a proposta global do ECP.

Não houve discussão, e muito menos, reuniões para eventuais ajustes nos elementos de projeto durante o processo. Os prazos estipulados, a necessidade de recursos para o apoio às atividades do ECP e as exigências embutidas na avaliação das propostas determinaram o caráter que o projeto deveria assumir. O projeto propôs a construção de 4 salas as quais atenderiam o público participante das atividades propostas no plano, bem como abrigariam os equipamentos adquiridos conforme o cronograma e propostas elaboradas no documento enviado a *Vitae*. O plano do ECP foi aceito e o projeto executado conforme constava da proposta inicial.

O envolvimento direto com a comunidade local do Pantanal através do Espaço Cultural durou, entre as duas experiências relatadas, cerca de 3 anos. Os projetos desenvolvidos junto ao ECP, reforçaram o caráter consultivo do processo de projeto que se pretendia participativo. Talvez a primeira etapa tenha influenciado as decisões e meios empregados no segundo projeto.

Núcleo Tamarutaca – Santo André

O núcleo Tamarutaca em Santo André tinha aproximadamente 1500 famílias e era objeto de um programa chamado Projeto Integrado da Unidade de Gestão da União Européia, realizado em conjunto com a Prefeitura de Santo André (PMSA). A favela está situada no entroncamento de dois grandes eixos viários na cidade de Santo André. O terreno da favela tinha duas partes distintas: uma de relevo bem suave onde, inicialmente, já se notava casas de alvenaria; outra parte era uma encosta bem íngreme cujas habitações eram muito precárias, feitas de madeira e restos de diversos materiais como plástico ou papelão.

Contratado como arquiteto pela assessoria Peabiru - Trabalhos Comunitários e Ambientais, participei das atividades relacionadas a esse trabalho de urbanização da favela Tamarutaca.

O escopo geral do trabalho da Peabiru era composto por duas frentes: aquela relativa às ações de campo (abrangendo o trabalho técnico e o social) e o trabalho de projeto, em escritório. O trabalho social consistia na criação de canais de comunicação e informação entre a comunidade e os profissionais envolvidos no processo (incluindo aqui os técnicos da PMSA), logo, era essencial para a concretização do trabalho técnico para que as intervenções – em certos pontos radicais, é verdade – fossem concretizadas. O trabalho técnico abarcava o trabalho de campo e de “escritório” propriamente dito. No local, os técnicos organizavam as frentes de obra, orientavam as construções das casas (autoconstruídas), demarcavam os lotes definidos pelo projeto. A presença dos técnicos no local trazia uma certa garantia para a execução do projeto de parcelamento como previsto no projeto. Isso se explica pelo fato do remanejamento^[43] das famílias (necessários para a viabilização das frentes de obra) gerar um intervalo entre o retorno de cada uma delas aos lotes. E as construções de cada uma das unidades, conseqüentemente, ocorriam em

⁴³ O remanejamento era feito por duas formas: na primeira, a Prefeitura de Santo André disponibilizaria algumas das unidades de um conjunto habitacional em outra área da cidade, muito distante da Tamarutaca e do centro da cidade; a segunda forma só foi possível com a construção de uma “área pulmão”, um local, teoricamente, transitório e que absorvia o excedente de moradores que não poderiam permanecer nas suas casas, mas ficariam no núcleo em lotes delimitados no parcelamento. Na área pulmão, foram construídos abrigos. Neles, as condições de moradia em termos de instalações sanitárias, acessos, drenagem e etc, em certos momentos, chegavam a ser piores que a própria favela.

momentos distintos, podendo facilitar ganhos ou perdas de área dos lotes destinados a cada uma das famílias. Quanto ao trabalho no “escritório”, a Peabiru foi responsável por desenvolver os projetos para as unidades que seriam construídas por esforço e iniciativa dos próprios moradores. Com base nos padrões de lotes definidos pelo parcelamento, elaborou-se alguns tipos de unidades modelo [44]. Todos os modelos eram sobrados e suas plantas procuravam, de certa forma, driblar a exigüidade dos lotes ao possibilitar a articulação entre duas ou mais unidades de modo que atendessem às necessidades das áreas de aeração e iluminação dos cômodos da casa. Isto porque o projeto deveria manter o maior número de famílias possível na área, o que impôs uma tipologia de casas geminadas com recuos reduzidíssimos ou inexistentes, tanto nos fundos como nas laterais.

Enfim, o projeto propriamente dito foi feito fora do núcleo. A “participação” dos moradores se dava de acordo com a liberação das frentes de obra. Logo que se iniciavam as frentes, os moradores eram informados e chamados ao “plantão” dos técnicos na área. Num local e num dia já determinados e reconhecidos pela população, eram apresentadas, a cada morador, as possibilidades de “plantas”. Não havia muita margem de manobra para soluções muito elaboradas, o que restava era uma brecha para receber algumas considerações e pedidos de alterações somente na determinação dos ambientes e sua disposição dentro de cada um dos padrões. Por exemplo: era muito solicitada a transformação do cômodo localizado no nível da rua em um espaço reversível, trazendo possibilidades futuras de abrigar um comércio ou qualquer tipo de atividade geradora de renda. Depois desse primeiro contato, as solicitações eram levadas para terem sua viabilidade analisada e transformadas em projeto. O retorno já estava marcado para a semana seguinte, quando era entregue o projeto no mesmo “plantão”.

O processo mantinha todo o formato daquilo que já é próprio do trabalho do arquiteto.

44 Os padrões de lotes foram divididos em cinco grupos, classificados por critérios como a proporção entre os lados, o tipo de topografia ou a localização do poço de ventilação. A partir da definição do padrão eram realizadas as adaptações necessárias às dimensões e configurações lote.

Conjunto Habitacional Ernesto Che Guevara

O conjunto Habitacional Ernesto Che Guevara possui 120 unidades habitacionais, divididas em 6 blocos. Faz parte da "segunda geração" [45] do Programa de Mutirões da COHAB-SP.

O processo de projeto do conjunto aconteceu em duas etapas. Na primeira, os trabalhos técnicos foram realizados pela CAAP (Centro de Assessoria à Autogestão Popular), que desenvolveu o projeto até o nível de estudo preliminar tanto a unidade como o tipo do edifício que seria implantado foram definidos. Posteriormente a mesma CAAP, teve seu contrato rescindido [46] pela Associação de Moradores do Conjunto Residencial Ernesto Che Guevara. Uma nova equipe técnica deveria ser escolhida pela Associação dos Moradores para retomar o projeto e coordenar as obras, dada a exigência da COHAB-SP. [47]

Com a seleção da Peabiru, a proposta para a retomada do trabalho era manter o tipo das unidades desenvolvidas pelo CAAP, o usual bloco em "H" - não só típica das habitações populares, mas também de construções destinadas a vários tipos de público. Foi mantido também o sistema construtivo em alvenaria estrutural com blocos cerâmicos. Entretanto, a proposta para o projeto de urbanismo consistiu em "liberar" uma área entre os prédios para que fosse utilizada como uma praça interna para o conjunto. Isso foi possível, pois os

- 45 Os empreendimentos de mutirão da COHAB foram produzidos em três gerações, segundo as definições da própria administração pública, dos movimentos de moradia e das assessorias técnicas. O ponto de partida foi a implementação do programa a partir do FUNAPS em 1989. A primeira geração foi, sem dúvida, a de maior impacto, tanto pelo número de unidades como pela diversidade das propostas dos conjuntos. Abrange os empreendimentos realizados durante a gestão de Luiza Erundina, mesmo que grande parte tenha sido concluída posteriormente. Pertencem a segunda geração os mutirões iniciados ou com convênios assinados (por exemplo, os mutirões City Jaraguá, Recanto da Felicidade, Che Guevara, Paulo Freire, entre outros) durante a gestão de Celso Pitta, com obras já concluídas ou em fase de construção. Por fim, da terceira geração são os convênios assinados na gestão 2000-2004.
- 46 A coordenação e os moradores relataram à época que existiam algumas divergências entre a Associação e a assessoria anterior, por isso, o processo acabou extrapolando a competência da própria associação, chegando à coordenação da UMM-Leste 1 (movimento de moradia que selecionou a demanda para as vagas do empreendimento em questão). Em conjunto, os moradores, apoiados pelo movimento decidiram romper com a assessoria. Esta, por sua vez, alegava falta de espaço para poder realizar os trabalhos preparativos para as obras.
- 47 A seleção da nova equipe aconteceu após a apresentação dos trabalhos e dos profissionais das assessorias técnicas Passo e Peabiru que, em separado, reuniram-se com a coordenação e depois com a demanda. A definição se deu numa assembléia pelo voto de todos os associados.



figura 19: Centro Comunitário do Conjunto Ernesto Che Guevara - Maquete tridimensional.



figura 20: Centro Comunitário do Conjunto Ernesto Che Guevara

seis blocos foram dispostos ao longo do perímetro do terreno como mostra a imagem a seguir. Diferenciando-se totalmente da outra proposta que, ao prever a implantação dos blocos em 3 linhas de dois blocos cada, criava áreas residuais e espaços reduzidos entre os blocos e as divisas do terreno. Também revisamos a proposta anterior por exigências relacionadas às alterações na divisa e topografia do lote (já citados no cap 2.2), e pela necessidade de alterar o número de acessos de veículos e pedestres ao terreno. Era econômica e construtivamente mais viável, reduzimos o número de acessos de dois para somente um. Assim foi justificada a alteração do projeto de urbanismo.



figura 21: À esquerda, proposta de projeto construída pela associação

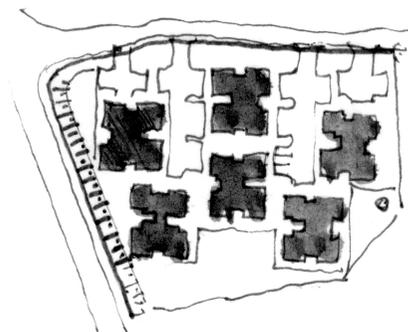


figura 22: Croqui da primeira proposta implantação

À essa altura, o processo iniciado na assinatura do convênio em 1999, chegava a 2002 ainda sem sair do papel. Somava-se a isto, o tempo dedicado à formação do grupo pelo movimento de moradia UMM-Leste 1 que já era de cerca de 2 anos. Com isso, o fator tempo foi um dos aspectos considerados para não insistir em alterações mais significativas nos projetos das unidades habitacionais, que já tinham sido resultado de uma série de discussões coletivas. A alteração do urbanismo foi feita, mas o processo foi praticamente conduzido pela urgência na finalização das peças gráficas e dos documentos para a obra. A alteração da posição dos prédios foi apresentada no próprio terreno através de maquete - super reduzida, a bem dizer! -, posicionada na mesma orientação do terreno. Não surgiu nenhuma objeção quanto a tal proposta. Da mesma forma, foi feita a apresentação do projeto do centro comunitário.

Certamente, a necessidade de reduzir o tempo de duração do desenvolvimento do projeto e sua divisão em duas partes acarretaram a não proposição do processo de projeto e o prejuízo do processo de discussão do mesmo.

* * *

Nos três exemplos apresentados, pode-se notar, que apesar das particularidades de cada um, a participação dos usuários no processo de projeto é limitada. No caso do Espaço Cultural Pantanal, o equipamento comum (o lugar onde muitos freqüentavam oficinas e aulas) não serviu como justificativa para que houvesse um grande empenho dos usuários na discussão do projeto (nem mesmo das obras). No mesmo sentido, o processo de projeto na Tamarutaca, ainda que tivesse como objeto a própria casa do usuário, refletiu uma clara divisão de papéis e de funções que, por sinal, são nada mais que atributos normais do arquiteto no seu envolvimento com quem solicita o seu trabalho. No terceiro caso, o conjunto Che Guevara, a intenção da assessoria era incluir o futuro morador no processo de projeto, mas o processo ficou restrito à votação em assembleias de elementos isolados - quadra ou praça, espécies e quantidade de árvores.

Dessa forma, a "participação" realizada tem mais um caráter consultivo do que propriamente participativo. Mas isso não invalida essas iniciativas, apenas ressalta os limites e as possibilidades reais dessa participação. As decisões estritamente técnicas, a tramitação dos documentos legais, e o trabalho de desenho em si não são compartilhados ou submetidos a qualquer tipo de consulta ou realizados em colaboração.

Nessa avaliação dos limites e possibilidades nos processos de projeto participativo, devem ser consideradas as atribuições dos arquitetos e os sentidos que são dados aos próprios projetos. Nota-se que as atividades desempenhadas pelos arquitetos durante esses processos chegam a ser superdimensionadas (assim como o são as dos moradores). Aos

arquitetos cabem: a instrumentalização dos moradores, a assistência para a organização das associações, a condução das discussões coletivas, uma pretensa “leitura das vontades e desejos populares”, a elaboração de orçamentos, projetos e o acompanhamento das obras. Dessa forma, qualquer análise pode ser prejudicada ao atribuir ao projeto problemas que são de outra ordem.

A abertura do processo de projeto ao morador de HIS é o ponto que torna, dentro da arquitetura, esse tipo experiência significativa. Porque é totalmente oposta ao que era feito anteriormente, à época do BNH. O incentivo a essa prática foi a diretriz política estabelecida para a intervenção habitacional da gestão 1989-1992. Naquele momento, a magnitude da intervenção (comparada às gestões posteriores) tornou possível a participação de vários escritórios e grupos de assessorias técnicas, os quais projetaram, entre obras iniciadas e concluídas, 12.351 unidades habitacionais. Esse número é significativo na dimensão da prática de projeto no Brasil, porém, distante da demanda real por moradia na cidade [48].

Em conjunto com as associações, a atividade de projeto permitiu o desenvolvimento de projetos específicos para cada situação, abolindo os projetos genéricos. A consequência disso pode ser verificada na produção do período que valorizou o projeto dos espaços comuns, não se restringindo à definição tipológica da unidade habitacional. Apesar disso, ela está inserida no mesmo processo de produção do espaço urbano, tem a mesma carga simbólica e não altera o padrão de produção / expansão da cidade. Nesse sentido, podem ser consideradas como tradicionais. Dessa forma, o projeto e os conjuntos podem ser lidos como ilhas no tecido urbano.

48 Isso sem considerar, além do mutirão, outras formas de provisão que foram estruturadas nesta gestão: intervenções em favelas e conjuntos da COHAB, construídos por empreiteiras. Se somadas todas as unidades novas, a gestão do período viabilizou 43.977 contra 19.738 unidades habitacionais das gestões posteriores.

2.3.2. Obra

A etapa das obras na maioria dos mutirões é um período crítico [49]. Na Prefeitura de São Paulo, muitas obras da primeira geração (gestão 1989-1992) foram paralisadas pelos governos subseqüentes e seus convênios foram auditados com o intuito de avaliar a capacidade das assessorias e das associações de comandar as obras e gerir os recursos. As obras se estenderam indefinidamente, ficando os convênios, a liberação das verbas e a fiscalização técnica e financeira sujeitos às diretrizes políticas próprias de cada gestão que estava no poder. Assim, a ação das associações e dos movimentos também ficou atrelada a esse contexto de alternância e relativa indefinição.

Os processos relacionados às obras trouxeram, para os empreendimentos em mutirão, uma sobrecarga de regras, convenções, direitos e deveres dos moradores perante a associação e ao “coletivo” [50]. Esse período ainda é reconhecido como um grande obstáculo a transpor em decorrência de sua duração, na média muito superior às obras de outros programas ou mesmo de obras privadas.

Há também o entendimento de que o processo de produção das obras é marcado pela vitalidade e intensidade do envolvimento dos mutirantes. Este envolvimento pelo trabalho possibilitaria uma certa “construção de cidadania”. Esta idéia guarda “uma secreta afirmação de uma necessária penitência civil como condição indispensável para a conquista do ‘paraíso’ de uma justa civilidade.” (LOPES & RIZEK, 2004).

49 Entre o final de 2004 e início de 2005, acompanhei, junto à assessoria Ambiente – Trabalhos para o Meio Habitado, a Associação dos Trabalhadores por Mutirão Residencial Vitória do conjunto B-21, financiado pela CDHU. O terreno era na Brasilândia, ao lado de outro mutirão, o B-15. Ambos já estavam com mais de dois anos de espera para o início das obras. No início, era um só grupo que contratara a assessoria, depois foi dividido em dois. Enquanto a Ambiente assessorava os moradores do Residencial Vitória, a outra associação contratou uma empreiteira, e iniciou os trabalhos 6 a 8 meses antes do Residencial Vitória. Este, por sua vez, rescindiu o contrato com a Ambiente e se desligou da União dos Movimentos de Moradia. Contratou a mesma empreiteira que já estava “tocando” as obras da outra associação. Logo depois da rescisão, seu financiamento foi liberado.

50 Os documentos que estabelecem as convenções são: o Plano de Trabalho Social, o Regulamento de Obras e o Plano de Segurança do Trabalho e são elaborados pela Assessoria em conjunto com a Associação. Esta estabelece internamente as regras internas de pontuação, faltas, compensação por dias não trabalhados etc.

De qualquer um destes pontos de vista, espera-se, pelo enfrentamento das dificuldades inerentes à obra, pelas regras coletivas definidas, ou pela vitalidade característica do período, o mesmo resultado: uma transferência dessa experiência coletiva da obra à realidade que marca a entrada dos moradores nas casas.

Ainda na obra, esse processo de apropriação dos espaços pelos moradores, dar-se-ia também pela aproximação entre o morador e o produto de seu trabalho: as edificações e os demais espaços dos empreendimentos. Isso se tornaria viável na medida em que se estreitassem as relações entre os técnicos e os mutirantes, ou seja entre o “saber técnico” e o “saber popular”. Nessa direção, o que estaria em jogo seria a busca de uma relativa autonomia por parte do trabalhador da obra, atingida pela assimilação das técnicas e procedimentos dos processos de produção. Entretanto, no cenário de extrema carência, estas suposições não necessariamente se concretizam.

As experiências revelaram que o bom andamento das obras - e do processo como um todo - depende da viabilização jurídica, da interlocução com a administração pública e, sobretudo, das liberações de verba. Nos mutirões, o repasse de recursos tem caráter de crédito à associação: as medições averiguam se foram realizados os itens previstos no cronograma físico-financeiro, no caso de uma execução parcial, a parcela será liberada com o desconto proporcional aos itens não executados.

Dá para se imaginar todas as incongruências que esses procedimentos geram, o que reforça a importância das associações e técnicos trabalharem afinados. Porque, além dessas dificuldades “externas”, são explicitados os entraves nas relações internas às obras. Os acontecimentos e eventos da obra também determinam o tipo de envolvimento e interação dos moradores no espaço construído. Estas relações se dão entre os moradores e entre estes e os técnicos.

No primeiro caso, um dos conflitos comuns, notado também na construção do Espaço Cultural no Pantanal está relacionado à dualidade entre a mão-de-obra contratada e a mão-de-obra mutirante. Durante os dias de obra (finais de semana) a presença das pessoas foi diminuindo até que a rotina era ter apenas o encarregado, remunerado, presente. Com isso, as obras se prolongaram, e foi concluída graças, exclusivamente, ao incremento da mão-de-obra remunerada. O conflito entre “quem recebe” e “quem não recebe” e o trabalho que cada um deve desempenhar pode ser considerado uma constante entre os mutirantes.

O desgaste da obra também se dá pelas disputas políticas descerradas entre os membros de coordenação, lideranças de mutirões e dos movimentos. Durante as obras ficam mais

claras as disputas de poder travadas dentro das associações e na própria relação que estas têm com o movimento.

Durante as obras, a relação com os técnicos e moradores se estreita. Esse é o momento mais propício à participação. Por exemplo, durante as obras do COPROMO, algumas áreas ajardinadas, previstas em projeto, foram ampliadas por iniciativa dos mutirantes, avalizada pelos técnicos. Estabelece-se então, uma relação de parceria, onde os interesses dos mutirantes e dos técnicos convergem: o trabalho reconhecido de um é a moradia desejada do outro. Não se trata, portanto, de relação de subordinação, como em uma relação comercial convencional.

No mesmo COPROMO, a obra determinou também a distribuição dos apartamentos entre os mutirantes de acordo com as afinidades descobertas no processo de construção. Algumas equipes de obra foram mantidas, só que ocupando os mesmos lugares, andares ou prédios por eles construídos.

Assim, a análise da etapa permite algumas considerações. Mais do que as discussões e suposições que evocam a desalienação e a autonomia do trabalhador mutirante, constata-se que a fase da obra antecipa alguns problemas de convivência, força algum exercício político (sem entrar no mérito da sua validade) e permite a aproximação de realidades distintas, sem que isso implique necessariamente em que uma das partes assuma uma posição subalterna.

2.3.3. Vida comunitária

No caso dos mutirões com autogestão, as questões relativas à vida comunitária percorrem todo o processo de produção, das primeiras etapas do projeto à ocupação pelos moradores que se estende pelo tempo. Estas questões assumem grande importância, pois, para os moradores, a concretização de um novo espaço para moradia pressupõe grandes

mudanças, seja pela simples alteração do local de sua moradia seja pela melhoria das condições de vida que a nova habitação poderá trazer. Neste caso, pode-se destacar as melhorias obtidas pela alteração dos padrões construtivos e, até mesmo, pela abertura de novas oportunidades de avanço pessoal ou da família em termos econômicos ou sociais depois de conquistada a casa própria. [51]

Entre essas mudanças, uma especificamente, merece destaque: é aquela que determina o modo de vida que a família terá no novo espaço. Um modo de vida no qual além de sua própria casa, o morador terá responsabilidades e utilizará espaços em conjunto com outros moradores, o que suscita o coletivo. Este, por sua vez, estabelecem exigências e posturas que podem ou não facilitar a convivência entre aqueles que farão parte do grupo de moradores. Principalmente, quando se percebe, que grande parcela do público-alvo dos conjuntos não possui, ou pouco tem experiência de vivência em condomínio por conta, também, de suas referências culturais. Isso pode ser afirmado pelo fato dos altos índices de pessoas que vieram do meio rural, ou migrantes que chegaram em busca de trabalho e aqueles que muito viveram “de aluguel” (o que pouco exige em termos de responsabilidade com o coletivo).

No caso desse público, a referência de espaço comum é a rua, ainda que seu uso tenha diminuído. Uma das mais conhecidas pesquisas que trataram dos espaços comuns e da sua apropriação pela população de baixa renda foi realizada por Carlos Nelson F. dos Santos (1985) registrada no livro “Quando a rua vira Casa”

A rua tem a diversidade como característica mais importante e por isso contribui para estruturar o ambiente urbano. A apropriação desses espaços ocorre, principalmente, porque o que lá acontece tem a novidade, o inesperado como regra, fugindo à familiaridade. Isso torna o contato com o outro inevitável. “Em que circunstâncias a relação

51 Um dos registros dos primórdios da organização popular e da construção do conjunto COPROMO foi feito no vídeo “As Mil Moradias” no qual selecionamos algumas passagens expostas aqui. Em um dos trechos, os mutirantes dão depoimentos sobre a aquisição de suas novas casas, as falas, ali mostradas, estão centradas na exposição das suas casas ideais e de seus sonhos. Apresentaram, em geral, a idéia dos avanços que seriam possibilitados com a construção da nova casa: ou pelo aumento das áreas, para “sair” do aluguel, de ter seu próprio “canto”, etc.

com o estranho, ou a simples presença deste, podem ser pressentidas como portadoras de uma ameaça? Como se dá a ação profilática ou regeneradora da diversidade? Em síntese, porque o estranho se torna perigoso (real ou supostamente) num meio urbano onde há diversidade?” (SANTOS, 1985:p.91)

O autor apresenta um estudo aprofundado destas questões no que diz respeito à socialização nas ruas. Como esta se dá, o que a facilita, impede ou a estrutura? Pode-se enxergar aqui, talvez, algumas das raízes de uma resistência à coletivização, que apareceria, por exemplo, na predileção por habitações não coletivas (casas) e não pelos apartamentos. No caso das casas, já existe esta “ameaça” e, obviamente, os benefícios do contato com o outro está presente nas ruas, já nos apartamentos, os contatos serão outros, com outras regras.

Contudo, este referencial teve de ser transformado ou ampliado. Era inevitável o emprego de soluções em que houvesse um aumento significativo da densidade populacional. Saindo da casa isolada no lote (ainda produzida em cidades no interior), algumas soluções se encaixavam nessa nova diretriz: as casas geminadas, as casas sobrepostas e a habitação multifamiliar verticalizada. Nas grandes metrópoles, como no caso da RMSP, não era viável continuar destinando entre 60 e 100m² de terreno para uma unidade habitacional. Isso exigiria cada vez mais, grandes extensões de terra, cada vez mais raras e caras. A produção de habitação através do poder público precisava, então, reduzir a parcela dos custos da terra em relação aos custos totais do empreendimento. Não havia outra solução, no momento, a não ser o adensamento, principalmente quando feito através do prédio de apartamentos. Ainda assim houve, no início desse processo, certas resistências ao adensamento demonstradas pelos mutirantes nas discussões sobre os projetos. [52]

52 Às vezes, o adensamento indicava soluções não muito usuais para a habitação popular, como, por exemplo, as casas sobrepostas. A dificuldade de manutenção, além das supostas complicações trazidas pelos vizinhos são, a partir de declarações dos próprios mutirantes ou de seus depoimentos para assessores técnicos, alguns dos motivos das resistências em relação ao apartamento. João Marcos Lopes (2004) lembra, em *“Das Utopias sem Lugar aos Lugares sem Utopia”* que até mesmo as casas geminadas foram alvo de reclamações por parte dos grupos da AMAI-Associação de Moradia Arco Íris e do Adventista (associações criadas na primeira metade da décadas de 80 na Zona Sul de São Paulo). A “proximidade” das paredes e seu “uso em comum” não agradavam aos futuros moradores. Chegavam a questionar se haveria outro “jeito” de construir as casas.

Na primeira geração de mutirões já se notava a preocupação com esse tipo de resistência da população, pois se procurava informar a população, ainda durante as obras, a respeito da vida em condomínio. Já na segunda geração dos mutirões se instituiu o “trabalho social”^[53] que consistia na preparação dos grupos para o período das obras e do pós-ocupação. Não se sabe ao certo quais suas conseqüências, dada a proximidade no tempo dessas ações (muitas nem foram concluídas). O que nos interessa é o fato dele ocorrer, independente da geração dos mutirões ou do órgão promotor, simultaneamente às obras. Fica, então, num plano secundário diante das questões mais objetivas e prementes relativas ao andamento das obras. Tal preocupação não é uma prática contínua de apoio do poder público nas questões referentes à vida cotidiana nos conjuntos.

* * *

Voltando um pouco mais no tempo, vimos que não faltam exemplos para ilustrar a dificuldade para se qualificar as áreas comuns dos conjuntos. Algumas ações no sentido de qualificar estes espaços foram e ainda são ensaiadas, sempre em períodos nos quais os moradores já se encontram utilizando os espaços. Um estudo datado de 1970, há mais de 35 anos, portanto, já propunha e indicava à COHAB-SP medidas necessárias para os espaços comuns e áreas lindeiras aos conjuntos de conjuntos em Sapopemba. (KLIASS, 1970). Recentemente, em 2004, a PMSP lançou o *Programa Viver Melhor* que caminhava na mesma direção desse estudo feito tantos anos antes: qualificar e diversificar a ocupação do solo nas áreas internas e nas áreas lindeiras aos conjuntos habitacionais através da instalação de equipamentos coletivos, escolas, áreas de lazer e de jogos, manutenção e melhoria das áreas verdes. O programa perdeu força no fim da gestão passada e terminou de vez agora na gestão 2005-08.

53 Além da própria construção e dos processos voltados à intervenção no espaço, outras demandas surgiram para viabilizar os mutirões da 2ª geração. O trabalho social foi estabelecido nos convênios de forma oficial. A entrega do plano do Ação Social e do Regulamento das Obras, juntamente com as peças técnicas relativas à infra-condomínial, ao projeto de fundações, à terraplenagem e o Plano de Segurança do trabalho, era condição que a COHAB colocava para a liberação da primeira parcela do financiamento. Essa contagem não leva em conta a verba inicial destinada ao canteiro de obras.

Enquanto a questão do pós-ocupação não representa uma prioridade efetiva das companhias e órgãos públicos, os moradores reconhecem sua importância. É o que surge, por exemplo, nesta fala de Maria José, do Vila Mara: “o difícil não é fazer casa, o difícil é o pós-moradia”. Segundo Paulo Silvino, do Estrela Guia, isso acontece porque, ao entrar na casa, “acabou, o pessoal se tranca”.

Os problemas mais comuns nos conjuntos consistem na manutenção e gestão do uso em áreas comuns. Parece tanto fazer a forma de produção ou o programa sob os quais foram desenvolvidos o projeto e a obra, que os problemas são semelhantes.

Um outra questão que vale apontar é a entrada efetiva da associação na área. Na maioria das vezes, os futuros moradores pouco têm contato ou relação com as comunidades que vivem no entorno do empreendimento. Os mutirantes e associados vêm de diferentes bairros da cidade ou de distritos localizados na mesma região da cidade [54]. Isso pode gerar um certo estranhamento ou resistência por parte dos moradores já estabelecidos em relação aos “intrusos”. Foi o que ocorreu no mutirão Che Guevara. No início dos trabalhos no canteiro do conjunto, foi instalada uma cerca que demarcava o terreno. Essa atividade percorreu um dia todo – um sábado. Já no decorrer da noite do próprio sábado, como “resposta” à associação, a cerca foi retirada e seus pontalotes foram queimados. Foi uma forma de mostrar que seria difícil para os usuários e moradores da região aceitar a ideia de perda do terreno onde era praticado o futebol dos fins de semana. Também foi um aprendizado para o grupo dos moradores, que assim, procurariam se fortalecer para terem reconhecimento perante os moradores da região.

É neste sentido da busca de fortalecimento de um grupo de moradores, que reside também a proposta do mutirão. Entretanto, esta ideia de união dos moradores como forma de ir ao encontro de objetivos e de interesses comuns tem, para o sociólogo Francisco de Oliveira, um outro caráter embutido nessa aparente estabilidade. O autor explica:

“Para que essas soluções virtuosas funcionem (estou trabalhando com as informações de relatórios, evidentemente parciais, do trabalho da Usina), é preciso um altíssimo

54 No Che Guevara, por exemplo, muitos mutirantes moravam na região Leste da cidade, onde fica Itaquera, bairro onde se localiza o empreendimento.

grau de coerção. Essa coerção é uma espécie de ilusão necessária. É preciso criar uma comunidade, uma identidade que não existe, e essa criação vai na direção oposta dos processos de mercantilização da sociedade. Esse tipo de viração que a população vive não plasma nenhuma experiência, no sentido thompsoniano. Plasma apenas a experiência da carência. Então vem a violência como recurso para fundar a comunidade.

Uma liderança de Santa Maria Gorete, mutirão em Fortaleza, diz o seguinte: "Hitler não estava errado, é preciso coagir para manter a unidade da comunidade". Não exageremos, ela não está falando de câmaras de gás, está falando da ilusão do povo. É preciso que exista um ente místico chamado povo para o mutirão funcionar, e esse povo é a comunidade. Cria-se aquela comunidade ilusória, que não resiste um dia depois de concluídas as casas, para obrigar cada um a doar o próprio trabalho: isso não é formação de cidadania. Sinto muito, está no pólo oposto.

E, ainda que seja exagerado chamar essa senhora de "adepta de Hitler", ela trabalha com o mesmo método. O método da ilusão necessária para forjar uma identidade que não é real, que não subsiste senão pelo lado das carências. Quando essa ilusão desaparece, assim que a casa foi enfim conseguida, desaparece a coesão, desaparece a identidade com aquele projeto. São formas, portanto, que estão na linha limítrofe, às vezes aparecendo como exercício de cidadania, às vezes como forma de violência"(Oliveira, 2004:doc. Eletrônico)

2.4. ESPECIFICIDADE DO PROJETO

2.4.1. Porte do conjunto

A diminuição da oferta de terras na RMSP reduziu de forma significativa o porte dos empreendimentos de HIS. Basta comparar os conjuntos construídos entre a década de 70 e início da década de 80 aos que foram construídos a partir da década de 90. E por isso,

talvez, tenha se tornado mais viável a gestão dos conjuntos. Os empreendimentos executados na gestão da prefeita Luiza Erundina são um exemplo disso.

Uma grande quantidade de unidades pode levar o projeto da habitação a não dar conta das especificidades do contexto, do entorno e de cada morador que habitará o novo conjunto. João Marcos descreve o processo de apresentação do projeto no Copromo, feito em etapas, durante 4 finais de semanas em dois períodos por dia. Não havia como discutir o projeto em 900, 1000 famílias de uma vez. Um número muito grande para atender cada uma das especificidades dos moradores em um processo de projeto. Tão logo o projeto for levado aos moradores, as dificuldades e diferenças entre os moradores estarão expostas e, provavelmente, passarão à gestão do conjunto e dos espaços construídos.

2.4.2. Entre a casa e a rua

O intervalo que se define entre a casa e a rua é o espaço comum. Como já vimos, ele assume fundamental importância pelas possibilidades de usos e atividades ali realizadas. Mas como a arquitetura pode contribuir para facilitar que estes espaços sejam valorizados e qualificados?

A primeira idéia que surge é a de verificar, nos casos estudados, qual o nível de contato visual entre a unidade e a rua e de que forma ele se processa. Enfim, avaliar de que forma as soluções de projeto pretendem “trazer o mundo exterior para dentro”. (Hertzberger, 1999). Algumas perguntas podem ser feitas para procurar estabelecer tal relação como, por exemplo: qual os cômodos da unidade têm contato com a rua? Há relação entre o tamanho das unidades e a frequência e o uso dos espaços coletivos? Quais os espaços comuns que fazem a transição entre a rua e a unidade?

Especificamente nessa última questão, o arquiteto Hertzberger estabelece um percurso para identificar esses espaços:

“ Devemos considerar a qualidade dos espaços das ruas e dos edifícios relacionando-os uns aos outros. Um mosaico de inter-relações – como imaginamos que a vida urbana seja – requer uma organização espacial na qual a forma construída e o espaço exterior (que chamamos rua) não apenas sejam complementares no sentido espacial e, portanto, guardem uma relação de reciprocidades, mais ainda, e de modo especial – pois é com isto que estamos preocupados – na qual a forma construída e o espaço exterior ofereçam o máximo de acesso para que um possa penetrar no outro de tal



figura 23: Unidade do conjunto Vista Linda. Solução de projeto que se mantém: uma pequena jardineira ao lado da entrada da casa e da garagem. Contribui também para não expor diretamente à rua o ambiente interno da casa.

modo que não só as fronteiras entre o exterior e o interior se tornem menos explícita, como também atenua a rígida divisão entre o domínio privado e o público. Quando entramos pouco a pouco num lugar, a porta da frente perde sua significação como algo singular e abrupto; ela é ampliada, por assim dizer, para formar uma seqüência passo-a-passo de áreas que ainda não são explicitamente o interior, mas ao mesmo tempo já são menos explicitamente públicas.” (Hertzberger, 1999:79)

Definidos os processos para a “transferência” das relações entre o mundo público e privado ao projeto de arquitetura, o autor prossegue, e conceitua, como elemento fundamental da transição entre estes dois mundos, a soleira. Ela é importante pois

“fornece a chave para a transição e a conexão entre áreas com demarcações territoriais divergentes e, na qualidade de um lugar por direito próprio, constitui, essencialmente, a condição espacial para o encontro e o diálogo entre áreas de ordens diferentes. O valor desse conceito é mais explícito na soleira *par excellence*, a entrada de uma casa. Estamos lidando aqui com o encontro e a reconciliação entre a rua, de um lado e o domínio privado, de outro.(...) Esta dualidade existe graças à qualidade espacial da soleira como uma plataforma, um lugar em que dois mundos se superpõem em vez de estarem rigidamente demarcados.” (HERTZBERGER, 1999:32)

E sua concretização como “intervalo”

(..) significa, em primeiro lugar e acima de tudo, criar um espaço para as boas-vindas e despedidas, e, portanto, é a tradução em termos arquitetônicos da hospitalidade. Além disso, a soleira é tão importante para o contato social quanto as paredes grossas para a privacidade.” (op.cit.:35).

Esses elementos colocados por Hertzberger tratam do projeto desses lugares entre a rua e casa, objetos, portanto, de um planejamento, de um projeto. Assim, nos empreendimentos de HIS, cabe ressaltar que estas áreas planejadas (onde se determina usos e funções de forma prévia) estabelecem diferentes formas de apropriação se comparadas com aquelas nas quais a apropriação e seu desenvolvimento vieram ao longo do tempo como é o caso das ruas (onde os eventuais problemas e regras vão sendo criados a medida de seu uso). Então, os conjuntos em HIS devem propiciar a aproximação entre os moradores e as ruas, tornando esses espaços de transição, os espaços comuns também determinantes na qualificação de todo o conjunto.



figura 24: Vista dos corredores do Vila Mara. Ao fundo da praça está em construção a estação Vila Mara da CPTM. A praça é uma boa opção de lazer aos moradores locais.

2.4.3. Equipamentos e diversidade nas áreas comuns

Uma efetiva melhoria da qualidade dos conjuntos habitacionais também pode ser atribuída à presença de equipamentos comunitários. Certamente, os equipamentos não determinam, por si, o “sucesso” de um conjunto, mas tornam-se importantes ao permitir a diversificação dos usos dentro dos conjuntos. Isso se deve ao fato de que esses conjuntos, normalmente, foram implantados em áreas com carência de qualquer tipo de equipamento seja público ou mesmo privado.

No caso dos mutirões, procurou-se atenuar estas carências externas através da construção do centro comunitário cuja função inicial era a de canteiro de obras. Esta solução tornou-se viável pelo emprego das primeiras parcelas recebidas pelo mutirão na construção desses espaços. Também contribuía o fato dos técnicos pleitearem, junto aos fornecedores, reduções nos preços dos materiais ou mesmo um acréscimo, na compra dos materiais, nas quantidades dos itens já estabelecidos no orçamento. Dessa forma procurava-se atender aos limites para o item específico de canteiro de obras estabelecidos no financiamento, e sobretudo, viabilizar equipamentos permanentes e com melhor qualidade para o uso futuro da população. Alguns equipamentos até são utilizados pelos moradores do entorno, gerando impactos positivos nas comunidades como, por exemplo, a padaria comunitária do conjunto Fazenda da Juta.

Talvez, estes espaços comunitários desses primeiros mutirões (da COHAB e CDHU) tenham influenciado a posterior elaboração das leis de HIS ou dos novos programas habitacionais. Atualmente, a lei de HIS estabelece parâmetros para a construção de “áreas cobertas de lazer”. E os mais recentes empreendimentos de mutirões da CDHU [55] já dispõem de centros comunitários erguidos a partir de projetos-modelo.

Outros equipamentos como, por exemplo, os *playground's* são previstos em projeto e executados no final das obras.

55 Embora os mutirões atuais da CDHU sejam apresentados e entendidos como tais, eles abandonam ou diminuem consideravelmente a participação principalmente no processo de gestão do empreendimento. As associações não contratam nem executam as fundações e a terraplenagem. Estas etapas são feitas por construtoras que “entregam o osso” ao mutirão, que completará a habitação.

2.4.4. Os espaços reais

Para podermos verificar a qualidade ou o “sucesso” dos espaços comuns de um empreendimento de HIS faz-se necessário considerar o uso efetivo após um período de ocupação da habitação. Por isso a denominação de “espaços reais”. Estes espaços reais constituem amostras da inadequação de algumas soluções empregadas em conjuntos habitacionais, do ponto de vista das especificidades, necessidades e das práticas quotidianas da população atendida. Rigatti (1997) identifica, em geral, três formas de transformação dos espaços primeiramente concebidos:

- Aumento da área construída das unidades;
- Parcelamento e ocupação dos espaços previstos como livres de edificações, privatizando individualmente ou coletivamente os espaços públicos;
- “Re-hierarquização” dos espaços públicos, alterando seu desenho, estabelecendo padrões mais adequados às necessidades e possibilidades da população com propostas distintas das originais.

Não há como não relacionar estas intervenções posteriores ou os “puxadinhos” à situação econômica-política e social do país e ao déficit habitacional gigantesco. A falta de alternativas a estas questões é capaz de, por exemplo, determinar a ampliação das unidades dos conjuntos ou com forma de abrigar novos núcleos familiares ou, como já vimos anteriormente, ou pela necessidade de geração de renda. No entanto, essas transformações empreendidas pelos moradores também têm influência direta dos próprios projetos dos espaços comuns propostos nos conjuntos habitacionais. Até porque o caráter e as formas nas quais se dão as intervenções, pouco se alteram (como podem ser vistas nos trabalhos de Rigatti (1997) e Caldas(2002). Isso indica os limites e as deficiências dos projetos em termos de desenho urbano e tratamento das áreas livres, dos acessos e da consideração do entorno com dado de projeto.

As intervenções posteriores podem advir da incipiente legislação que dificulta, por exemplo, a “mistura” de espaços comerciais e residenciais nos empreendimentos com os recursos oriundos dos financiamentos.

Embora se imagine, que nos mutirões as alterações realizadas pelos moradores não assumem ou não deveriam assumir proporções tão grandes, por conta dos seus específicos processos de produção (incluindo aqui a etapa de projeto que é, certamente, mais próxima ao usuário), as razões as quais nos referimos acima são, também, a causa de muitas transformações do espaço urbano realizadas nas favelas ou nos loteamentos precários.

3. ESPAÇOS EM COMUM EM SÃO PAULO



figura 25 Painel de fotos - em sentido horário, a partir do canto superior esquerdo: área comum no Vista Linda, Copromo, Estrela Guia e Vila Mara.

Nesta parte apresentarei os empreendimentos de habitação social selecionados como objeto de análise. Todos foram construídos através do processo de mutirão com autogestão. O ponto de partida de análise é o projeto inicialmente previsto. Dessa forma, pode-se comparar os diferentes estágios dos conjuntos ao longo de tempo. Isso permitiu verificar de que modo as eventuais interferências realizadas pelos moradores podem ser entendidas: ou como consequência direta de pontos “não-resolvidos” em projeto ou então de condicionantes externas as quais não são de controle do arquiteto. A comparação entre as soluções espaciais de cada empreendimento trouxe, certamente, elementos para discussão que foram suficientes para identificar aspectos que se apresentam ora como problemáticos ora como indicadores de qualidade na habitação da RMSP.

Os quatro empreendimentos estudados são: Estrela Guia, na Zona Oeste, com projeto da Núcleo de Arquitetura e acompanhamento do arquiteto Fábio Mariz; Copromo, em Osasco, projetado e orientado pela Usina – Centro de Trabalho para o Ambiente Habitado; Vista Linda, na Zona Norte, projetado pela Oficina da Habitação e orientado pela Peabiru – Trabalhos Comunitários e Ambientais; Vila Mara com projeto do escritório de Hector Viglicca e acompanhamento da Teto – Assessoria Técnica a Movimentos Populares.

Foram estabelecidos alguns critérios que ampararam a definição destes empreendimentos. Além da condição básica de dispor de espaços comuns nos quais a responsabilidade e o uso são do conjunto de moradores, procuraram-se exemplos de diferentes tipologias de edificação – vertical e horizontal. Também se destacam pela natureza dos agentes envolvidos: as assessorias técnicas (ONGs) e grupos de arquitetos que mantinham paralelamente atividades em escritórios comerciais de arquitetura.

A sistematização elaborada na parte anterior será mantida para a organização dos dados de cada um empreendimentos. Os seguintes parâmetros foram identificados:

- a. O sítio e os suportes;
- b. Normas, leis e índices em comum;
- c. Processos;
- d. A especificidade do projeto.

O primeiro parâmetro (a) apresenta as referências do lugar de cada empreendimento: alguns de seus antecedentes históricos, suas condições morfológicas (os elementos naturais) e, por fim, os elementos construídos através da intervenção do homem como, por exemplo, as vias de acesso, as características das construções ao seu redor, ou seja, os elementos da paisagem urbana mais significativos dos locais.

Pontos - Arquitetos

O seguinte roteiro foi elaborado para os grupos de moradores

1-Duração do processo de projeto e seu desenvolvimento;

2. Consultas e participação dos moradores.

3-Ocorrência ou não de intervenções no desenho e nas soluções de projeto a partir no desenho;

4-Interlocução com o poder público, antes, durante e depois do projeto;

5-Contatos posteriores ao final do projeto com os moradores;

6-Esclarecimentos anteriores para a vida em condomínio e “trabalho social”;

7-Relação entre projeto previsto e os usos;

(ver página seguinte)

O ponto seguinte (b) explora as formas pelas quais as exigências legais e normatizações influenciaram a concepção dos projetos dos espaços comuns dos conjuntos e verifica se estas estão ou não relacionadas com a situação atual dos empreendimentos.

Na seqüência (c) estão expostos os aspectos pertinentes às atividades realizadas na concepção do espaço no desenvolvimento do projeto, nas obras e no uso do espaço. Os "Processos", como designado a seguir, reúnem as três etapas identificadas no capítulo anterior – projeto, obra e vida comunitária.

Por fim, são apresentadas, a especificidade de cada um dos empreendimentos estudados. Dados como: o porte do conjunto; a presença de equipamentos e a diversidade dos usos nos espaços comuns; a relação entre a unidade e os espaços comuns; o tipo de construção das unidades que foram empregadas; acessos e relação com a rua; alterações feitas pelos moradores entre outros componentes etc.

As informações utilizadas, principalmente aquelas voltadas aos processos de projeto (incluindo aqui as interferências das normatizações e das legislações), das obras e da vida comunitária, foram obtidas através de entrevistas realizadas durante a pesquisa. As conversas seguiram, dependendo do interlocutor – projetistas e arquitetos ou atuais moradores – pontos específicos e não foram dirigidas por um roteiro fixo ou pré-estabelecido de perguntas. Os pontos específicos estão expostos na página anterior e ao lado.

Pontos - Moradores

O seguinte roteiro foi elaborado para os grupos de moradores

1- Mudança de moradia anterior e a atual? Como se portaram os vizinhos ao lado do conjunto que já estavam estabelecidos, se é que haviam.

2-Como foi o início da sua participação no processo de mutirão?

3-Duração da obra e relato do processo. Interrupções, resistências, meios de enfrentamento dos problemas decorrentes da paralisação.

4-Como estão as relações pessoais entre os moradores atualmente, se comparadas àquelas do período das obras e de projeto?

5-Sobre a relação com as assessorias técnicas e o trabalho de projeto: como foi o desenvolvimento do processo? O que foi conquistado nesses processos?

6-Quando iniciou a ocupação do conjunto?

7- Como é feita a gestão compartilhada no conjunto? Há taxas condominiais?

8 - Os serviços de manutenção são realizados por quem?

3.1. ESTRELA GUIA

3.1.1. Os suportes

O empreendimento do mutirão Estrela Guia se localiza no distrito do Jaguaré pertencente à SP-Lapa Segundo o IBGE/Censo 2000, vivem nesse distrito 42.429 habitantes numa área de 660ha. Uma densidade de 64,36hab/ha.

Morfologia

Naquilo que nomeou como “as colinas e outeiros de além-Pinheiros”, AB´SABER (1952) equipara a morfologia da região onde se localiza o Estrela Guia, margem esquerda do rio Pinheiros, àquela encontrada na margem direita o rio Tietê pela presença de “flancos e encostas bem marcadas de coteiros alinhados e de altas colinas de nível de 790-810m”. Nestas duas áreas, segundo ele, “faltam os terraços fluviais típicos, as baixas colinas terraceadas [56] e as colinas tabulares do nível intermediário principal, tão nitidamente observáveis na margem direita do vale (...) porque o Pinheiros, em tôdas as retomadas de

56 O termo “terraço fluvial típico” se refere às “baixas plataformas aluvionais, relativamente enxutas, que ladeiam, de maneira descontínua, as principais baixadas da região de São Paulo. Os depósitos desses terraços são constituídos por aluviões sobrelevadas, de material arenoso ou argilo-arenoso (...). A distribuição de tais terraços, ao longo das calhas dos principais rios, possibilita sua relação direta com o mosaico geral da hidrografia atual, salvo poucas exceções.” (p. 139) E o termo “baixas colinas terraceadas” consistem, segundo o mesmo Ab´Saber (1952), num relevo de declives muito suaves” e “retalhados ligeiramente pelos baixos vales dos Tietê e do Pinheiros”. São dispostas entre os níveis 730-735m. (p.135)



figura 26: Localização Estrela Guia - Fonte IBGE



figura 27: Vista aérea do Conjunto Estrela Guia. Fonte: Cohab/SP

erosão epíclicas, pós-pliocênicas, tendeu a escavar mais à margem esquerda. Apenas, aqui e acolá, alguns resíduos estreitos dos níveis mais baixos restaram engastados à base das colinas mais elevadas que dominam a topografia regional”.(AB´SABER: op.cit, p.171)

A área do distrito corresponde a uma com topografia levemente acidentada. As colinas pertencentes ao distrito do Jaguaré têm como limites a avenida Escola Politécnica por onde corria o rio Vermelho, hoje canalizado e os rios Pinheiros e Tietê.

Antecedentes

De origem eminentemente operária, o bairro do Jaguaré cresceu substancialmente nos meados da década de 30 através da ocupação no antigo sítio da Cia Suburbana Paulista, comprado por Henrique Dumont Vilares. O empresário fez loteamentos e iniciou a implantação de galpões industriais, construídos nas partes mais baixas do distrito, próximas aos rios que delimitam o distrito.

Além da área que Dumont Vilares destinou ao seu empreendimento a partir dos anos 40, um outro loteamento de grandes proporções foi aquele promovido pela Companhia Continental, o atual Parque Continental. A intervenção se deu nos anos 60 para a construção das casas e, posteriormente, já nos meados dos anos 70, pela construção do *shopping* Continental.

Elementos Fabricados

O distrito tem duas partes bastante distintas. Há predominância da ocupação residencial nos terrenos mais altos enquanto as áreas das baixadas concentram as construções destinadas às atividades industriais bem como significativos eixos viários. As residências do distrito variam entre aquelas de baixo padrão (como no caso da favela do Jaguaré) e as de médio-alto padrão (em certos pontos do Pq. Continental). O perímetro da área é definido por grandes referenciais urbanos: a Marginal Pinheiros, a rodovia Castelo Branco, as linhas 'B' e 'C' de trens da CPTM e a divisa intermunicipal (São Paulo com Osasco). O conjunto foi inserido numa área de urbanização consolidada.



**CONJUNTO HABITACIONAL
ESTRELA GUIA
FOTO AÉREA**

- 1 Shopping Continental
- 2 Favela do Jaguaré
- 3 Ceagesp
- 4 Vila Leopoldina
- 5 Rio Pinheiros
- 6 Cidade Universitária

figura 28: Entorno do conjunto Estrela Guia. Fonte Cesad

3.1.2. Normas, Leis e índices.

O parcelamento do solo na gleba onde se localiza o terreno do Estrela Guia determinou 3 quadras que estão totalmente definidas. Outras duas quadras estão parcialmente ocupadas. Acontece que com o parcelamento essas duas áreas ficaram incompletas e serão concluídas logo se efetive a ocupação na grande área vazia que se localiza ao lado do Estrela Guia. Além do Estrela Guia, um conjunto do programa Prover (mais conhecido como Cingapura) também ocupou a área, como se vê, mais adiante, na figura 30.

O desenho do sistema viário e, conseqüentemente, o parcelamento do solo foram objeto de discussão entre a Prefeitura, os mutirantes e a assessoria e os moradores, cujos lotes fazem divisa nas faces nordeste e sudeste do conjunto. Completam as parcelas destinada às áreas públicas, as áreas verdes e de lazer (livres) e institucionais. Esta foi utilizada e definida como local da construção do centro comunitário e canteiro da obra – hoje, é um bar. As áreas livres localizam-se entre o Cingapura e o Estrela Guia e possuem um pequeno jardim, um playground e uma quadra de esportes.

A divisão interna do conjunto estabeleceu 13 lotes. Em três deles somente uma unidade ocupa o lote. Nos lotes restantes, toda a área comum pertence a um grupo de unidades.

A regularização jurídica do conjunto não foi realizada. Algumas pessoas, entre elas Antonio Carlos, ex-coordenador da associação, participaram de algumas reuniões na COHAB sobre essas questões. Mas não há, ainda, qualquer indicação de uma resolução rápida para esse assunto.

3.1.3. Especificidades do projeto

A área dos dois conjuntos é um quadrilátero que tem duas das divisas com o terreno vazio da Construtora Continental. Os outros dois lados do terreno (que fazem parte do Estrela Guia) fazem divisa com as casas de padrão médio, que estão voltadas para o bairro já consolidado. O terreno é uma faixa extensa com uma largura de cerca de 26m e apresenta também pequenas nuances quanto à topografia. Procurou-se, a partir desses dados, conceber os projetos das unidades que pudessem se adaptar a topografia e ao mesmo tempo fossem capazes de delimitar algumas unidades de vizinhanças ao serem agrupadas.



figura 29: Área vazia ao lado do Cingapura e do Estrela Guia.

Para isso, foram concebidos cinco padrões de plantas diferentes. Em dois desses padrões ocorreram adaptações seja ao espelhar a planta do padrão original ou por inversão dos lances da escada que une os diversos pavimentos. Ao todo, são sete tipos de plantas, todas elas "articuláveis", viabilizando assim as unidades de vizinhança.

Cada uma das casas conta com 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha, lavanderia externa e um quintal. A área média das unidades é 62,29m² e a área de terreno para cada unidade é de cerca de 60 m². Ao todo, são 100 unidades habitacionais unifamiliares, de dois pavimentos distribuídas em 9 unidades de vizinhança de características semelhantes às vilas. Com tal proposta, cada uma dessas "vilas" teria áreas comuns que ofereceriam lugares de convívio, lazer e estar para o grupo de moradores. Essa opção teve, segundo Marcelo Ursini, uma grande influência dos projetos de Álvaro Siza para o SAAL (Serviço de Apoio Ambulatório Local) no Porto. Nos croquis e primeiras versões levadas aos moradores são claras as referências àquele projetos, principalmente nas áreas comuns defronte as casas e pelas propostas dos quintais.

Os acesso ao conjunto é feito em duas posições, extremamente opostas (a razão desse desenho está exposta a seguir nos processos relacionados ao projeto). O sistema viário, até hoje, se configura como uma alça, que tem um único ponto de ligação viária ao tecido urbano existente, a rua Caetanópolis.

O projeto do Estrela Guia foi concluído somente entre 2002 e 2003 quando foram desenvolvidos os elementos técnicos que detalharam como seriam os desenhos de cada uma das vilas. Foram especificados os materiais, o paisagismo, as contenções e o estudo para algumas vagas para veículos para as áreas comuns. Esses projetos foram desenvolvidos pelo arquiteto Fábio Mariz Gonçalves. o projeto procurou, além da arborização e do paisagismo das áreas comuns, dar especial atenção à solução do piso externo em placas de concreto separadas por faixas de gramado que contribuiriam para a permeabilidade do solo e não despenderiam custos muito altos relativos à drenagem das águas pluviais

O espaço real do Estrela Guia sofreu transformações pelos moradores que consistiram basicamente no fechamento da áreas comuns ou na apropriação de parcelas dessas áreas por cada uma das unidades. As diferenças de tamanhos e formas das unidades e das "vilas" acarretaram apropriações (no sentido de tomar para si e não fazer uso intenso de algo) diversas. Por usar as divisas das casas como balizas para delimitar "seu" pedaço do espaço comum, alguns moradores tiveram ganhos de área expressivos (às vezes superiores à própria área privativa prevista inicialmente no projeto). Enquanto isso, outros

moradores não podem (porque seu acesso é o mesmo de outro morador) ou não têm (porque suas casas estão próximas ao limite do terreno e a rua) possibilidade de “adquirir” um espaço maior. Outros moradores, entretanto, instalaram grades e portões para controlar a entrada de pessoas na vila, mas mantiveram o espaço comum. As “demarcações dos terrenos” foram feitas ora por grades ora por muros.

CONJUNTO HABITACIONAL ESTRELA GUIA IMPLANTAÇÃO

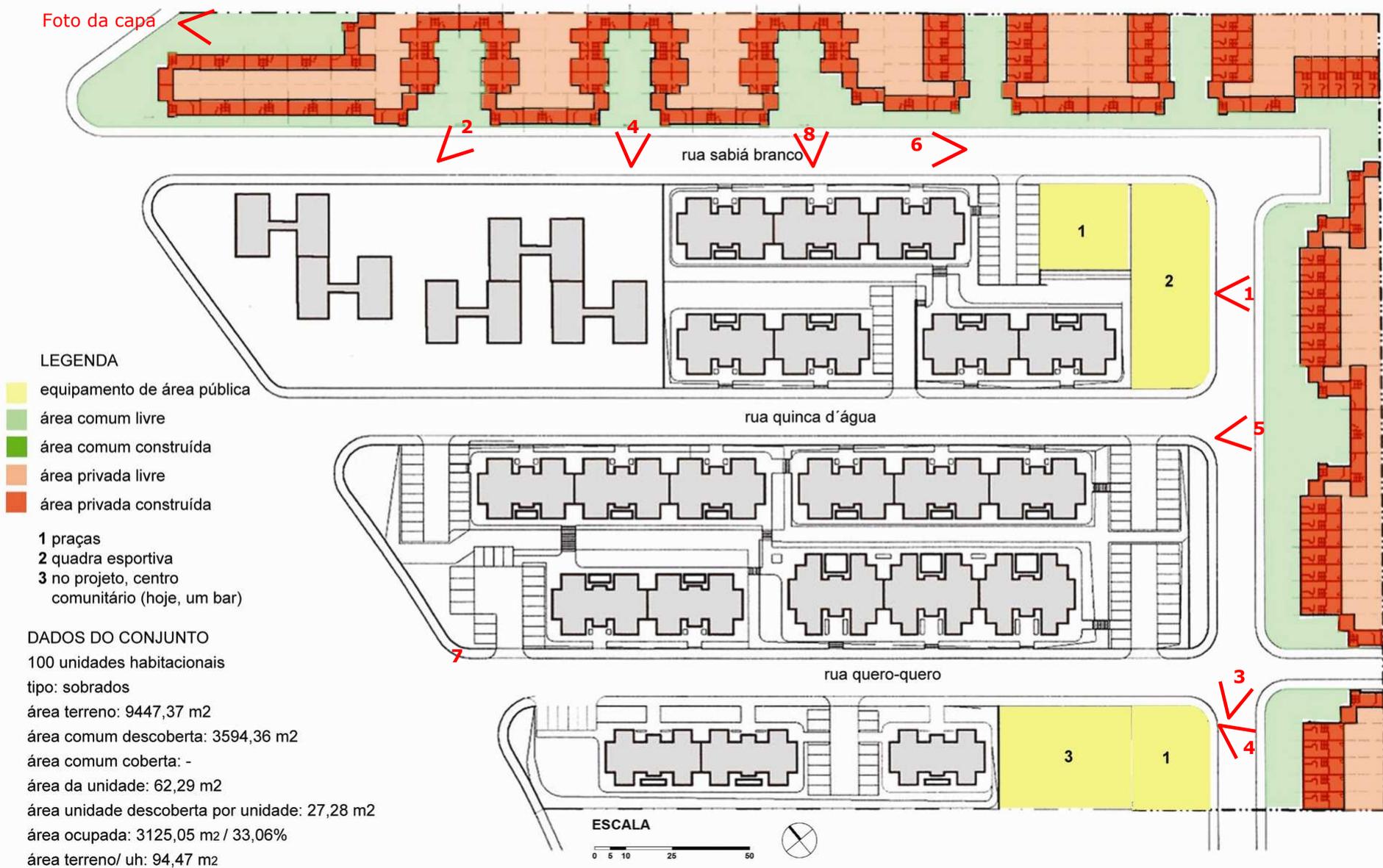
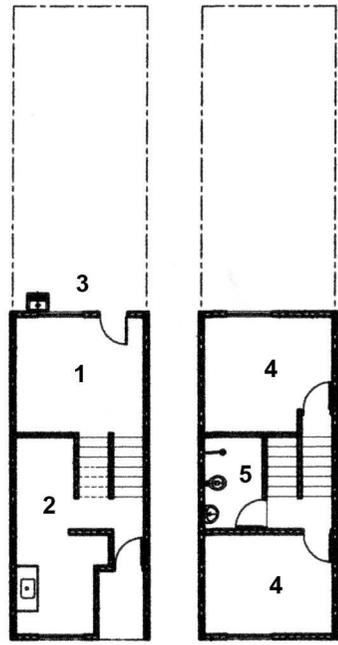


figura 30: Implantação Estrela Guia e Cingapura. Em vermelho, as indicações das fotos do painel na figura 35

CONJUNTO HABITACIONAL ESTRELA GUIA
TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

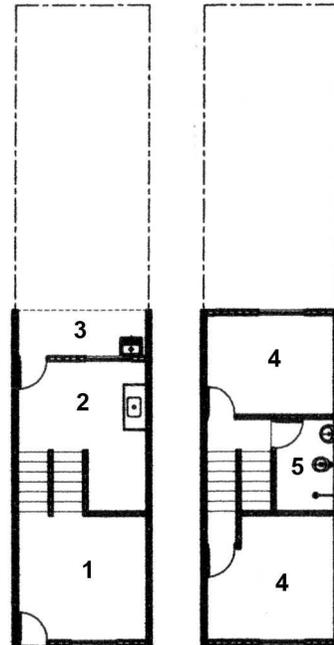
TIPOLOGIA 1



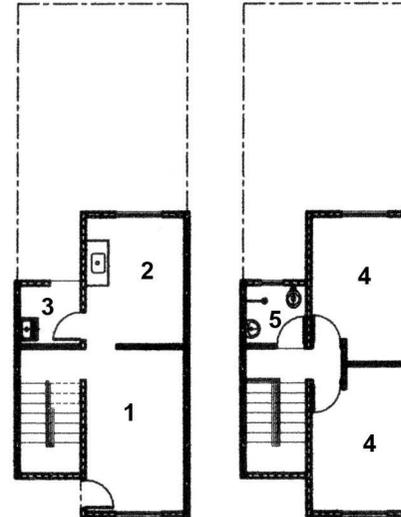
PLANTA PAVIMENTO
TÉRREO

PLANTA PAVIMENTO
SUPERIOR

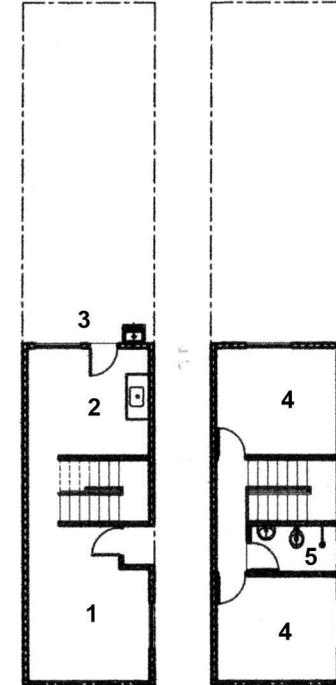
TIPOLOGIA 1A



TIPOLOGIA 2



TIPOLOGIA 3



ESCALA

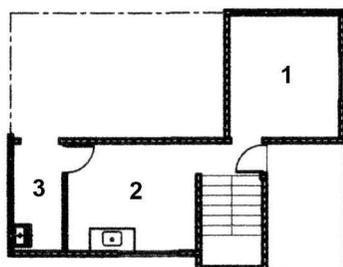
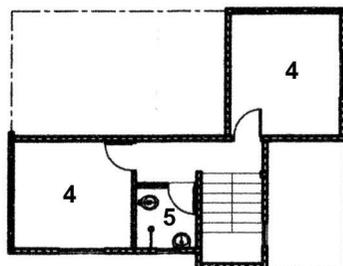


- 1 Sala
- 2 Cozinha
- 3 Serviço
- 4 Dormitório
- 5 Banho

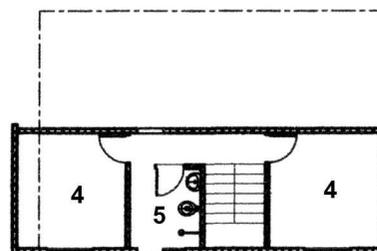
figura 31: plantas das unidades habitacionais – Tipologias 1, 2 e 3 – Estrela Guia. Arquiteto Fábio Mariz Gonçalves

CONJUNTO HABITACIONAL ESTRELA GUIA
TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

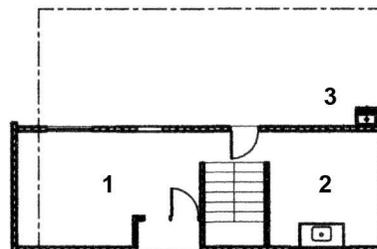
TIPOLOGIA 4



TIPOLOGIA 5



PLANTA PAVIMENTO
SUPERIOR



PLANTA PAVIMENTO
TÉRREO

ESCALA



- 1 Sala
- 2 Cozinha
- 3 Serviço
- 4 Dormitório
- 5 Banho

figura 32: Plantas das unidades habitacionais – Tipologia 4 e 5 – Estrela Guia. Arquiteto Fábio Mariz



figura 33: Acima: Situação de três vizinhanças antes das obras condominiais e da pintura das casas.

Abaixo: Perspectivas Ilustrativas das propostas para os espaços comuns. Vale destacar aqui a solução adotada para o piso em placas separadas por áreas permeáveis e as sugestões para a arborização, que foram pouco empregadas.

Crédito das Imagens: Fábio Mariz Gonçalves

3.1.4. Processos

A associação de moradores contratou a Núcleo – Assessoria a Movimentos Populares [57] para elaborar o projeto e acompanhar as obras. Com o fim da gestão de Erundina em 1992, o grupo técnico inicial deixou de atuar no projeto e repassou a responsabilidade da obra e acompanhamento das obras para o arquiteto Fábio Mariz Gonçalves – que manteve a figura jurídica da assessoria. Um dos motivos alegados pelo arquiteto Marcelo Ursini para o grupo se desligar apoiava-se na interrupção do financiamento das obras dos mutirões. Nesse tempo em que as obras ficaram paradas, ocorreu a ocupação de algumas das casas. Dado o avançado estágio de algumas das casas e este “imprevisto” da ocupação, os esforços que objetivavam o autofinanciamento da obra foram redobrados e também foi estabelecida uma escala de trabalho para a vigília noturna.[58] Estes primeiros moradores conseguiram permanecer no local, mas não receberam o restante do financiamento da COHAB para a conclusão das obras das áreas comuns e pintura das casas. A foto ao lado mostra a clara divisão entre esses dois grupos.

O projeto de implantação e do parcelamento do solo do Estrela Guia foi objeto de discussão entre a Cohab, os moradores locais, mutirantes e a assessoria, por conta da proposta de integração entre os conjuntos habitacionais ao tecido urbano. Essa ligação seria localizada no final da rua Sabiá Branco (na junção dos dois renques de casa perpendiculares – ver implantação). A ligação não foi concretizada, devido a grande resistência por parte dos



figura 34: As casas sem acabamento são as casas invadidas durante as obras e que não tiveram direito a receber as parcelas finais do financiamento, destinadas às fases de acabamento e pintura e melhorias nas áreas condominiais. À direita, unidade do mutirão não invadida.

57 A Núcleo foi formada por um grupo de arquitetos recém-formados que atuavam também como escritório comercial. O envolvimento com a produção da habitação social veio depois da participação no concurso do Brás (nas áreas próximas ao Metrô), e também pelo contato com colegas, que acompanhavam algumas associações de moradores e chegaram a participar da gestão pública. Contribui ainda a experiência prévia do grupo em um projeto de empreendimento no Capão Redondo que tinha financiamento de uma agência francesa. Esse projeto foi dirigido por uma diretora com diversidade de tipologias habitacionais: casas térreas, casas sobrepostas e prédios de 4 andares. Sua organização no terreno continha uma grande preocupação com o desenho dos espaços comuns. A Núcleo-Assessoria Técnica à movimentos populares era composta à época pelos arquitetos: Marcelo Ursini, Luciano Margotto, Henrique Fina, Sérgio Salles e Sérgio Gomes. A assessoria técnica criada para possibilitar a atuação junto às associações e no programa de mutirão não existe mais, a empresa (Pessoa Jurídica) foi fechada em 2003 com o término do mutirão Estrela Guia.

58 A partir do depoimento de Antonio Carlos Cardoso Sapucaia, coordenador da associação.

moradores já estabelecidos [59]. Permaneceram, então, dois acessos atuais. Somente um permite a entrada de carros.

Fora os percalços relativos à interrupção do financiamento depois de 1992, as obras seguiram, inclusive com o emprego de verbas dos próprios moradores. Em 1996, cerca de 60% da obra estava realizada (Gonçalves, 1996). Algumas alterações do projeto foram realizadas depois de 1992 com o objetivo de contenção dos gastos da obra (por exemplo, a redução da altura do pé direito das casas, a substituição de um modelo de janela, por exemplo). Foi uma medida necessária para cobrir o déficit, gerado por má gestão dos recursos pela primeira coordenação da associação. Também foi uma solução que procurou atenuar a falta de recursos.

Com os moradores dentro de suas moradias, inicia-se o processo de discussão sobre o projeto e obras das áreas comuns. Entretanto, a nova condição dos moradores significou, para muitos, que o mutirão já teria acabado. Isso “interfere tanto nas possibilidades de organização da obra quanto na própria atitude dos moradores em relação aos espaços comuns” (Gonçalves, 2003). No início do ano de 2002, foram realizadas reuniões com cada um dos grupos de moradores, já separados pela unidade de vizinhança, pelas vilas nas quais a convivência já se desenvolvia. O objetivo destas reuniões era embasar a elaboração do projeto, trazendo elementos levantados pelos moradores, e informar o maior número de pessoas possível sobre o processo de projeto. Por isso, tais encontros foram marcados no período noturno por algumas semanas. Ali, verificou-se uma grande dificuldade, por parte dos moradores, em reconhecer que esses espaços defronte as casas eram comuns e, por isso, não pertenciam aos moradores individualmente. Houve ainda grande resistência em participar da obra que, naquele momento, seria cansativa demais. A solução encontrada foi promover uma pequena concorrência entre os familiares ou conhecidos que se interessassem pela execução dos serviços. A decisão final foi tomada em assembléia.

59 Uma referência ao trabalho de Norbert Elias (2000) “Os estabelecidos e os *outsiders*” fruto de uma pesquisa sobre as relações entre distintos grupos de moradores de uma cidade na Inglaterra.

Findo o período de obras, os espaços comuns em projeto receberam, progressivamente, interferências sem qualquer controle seja da Cohab ou Subprefeitura, seja pela própria associação dos moradores. Certas intervenções ocasionaram o isolamento da caixa de entrada comum de energia elétrica em alguns “terrenos”, mas já se percebia, na discussão destes projetos para as áreas comuns, a tendência ao uso individual de cada um destes espaços.

1	3	4
	5	6
2	7	8

figura 35: Painel na folha seguinte. Em 1: Entradas de unidades ainda sem intervenção. Em 2: Terraço construído na entrada de uma das vilas da rua Sabiá Branco; Em 3 vista do lote 11 e em primeiro plano as alterações com muros; Em 4 as últimas casas do renque do lote 13; Em 5, maior terreno adquirido do conjunto pela posição privilegiada da unidade habitacional ao fundo; Em 6, a esquerda o Cingapura e a direita o mutirão. Rua de acesso ao Estrela Guia; Em 7 uma das vilas que instalaram portões e mantiveram os espaços comuns; Em 8, vila em aclave que mantém a configuração original de projeto, somente a impermeabilização total do piso é interferência dos moradores.



3.2. VISTA LINDA ⁶⁰

O empreendimento do mutirão Vista Linda se localiza no distrito do Jaraguá, pertencente à SP-Perus Segundo o IBGE/Censo 2000, vivem nesse distrito 145.900 habitantes numa área de 2.760ha. Uma densidade de 52,86hab/ha.

3.2.1. Os suportes

Morfologia

Para a descrição da morfologia do distrito do Jaraguá, Ab´Saber (1957) recorre ao termo “as colinas e outeiros de além-Tietê” onde estão localizados além do Jaraguá, todos os distritos da região norte da cidade, delimitados pelo rio Tietê e a Serra da Cantareira. Nessa região, as áreas intermediárias, em termos de relevo, são raras. Ao contrário do que se observa na outra margem do vale – na área central da cidade – onde é “preciso caminhar vários quilômetros para atingir níveis superiores a cota 750m” (AB´SABER: 165). Na zona norte, logo após as várzeas “encontram-se íngremes ladeiras de acesso às colinas e outeiros dos espigões secundários” entre os níveis 790-810m e “vinculados à serra”.O

⁶⁰ As informações contidas nessa parte referente ao mutirão vista Linda, foram obtidas através de depoimentos dos moradores João Neto Bonfim e Claudionor Francisco dos Santos, “Seu” Chico; informações relacionadas ao projeto foram obtidas no arquivo da Peabiru, pelo depoimento de Caio Santo Amore de Carvalho e pelo envolvimento do autor dessa dissertação no projeto das áreas comuns do mutirão em 2001, quando fazia parte do corpo técnico da assessoria.



figura 36: Localização Vista Linda. Fonte IBGE



figura 37: Vista aérea do conjunto Vista Linda. Obtido em http://www.cohab.sp.gov.br/empreendimentos/empreendimentos_link.aspx?programa=9&empr=39

autor, ainda no mesmo trabalho, aponta a presença de aflorações rochosas em vários pontos da região norte.

Antecedentes

O bairro do Jaraguá era local de uma antiga fazenda de propriedade de Afonso Sardinha, português que teria vindo em meados do séc XVI. Amealhou grandes extensões de terras e escravos e dedicou-se às atividades de mineração, acumulando muita riqueza. A exploração mineral nesse território, principalmente de ouro, perdurou até meados do século XIX quando então, deixou de ser rentável economicamente. Atualmente, a atividade mineradora persiste não só em áreas próximas ao conjunto Vista Linda como em outros pontos da Zona Norte. A extração de brita por algumas pedreiras é muito comum naquela região. [61]

A área vira ponto turístico nos meados da década de 1940. Com a passagem da Ferrovia São Paulo- Jundiaí, a região foi povoada por diversas casas ao longo dos trilhos principalmente causa da pequena estação ali instalada. Em 1948, a região do Jaraguá torna-se oficialmente, o sexto distrito da capital. Além dos trilhos da estrada de Ferro, cortam o distrito duas grandes rodovias, a Anhanguera e a Bandeirantes, que também alavancaram a ocupação da região, mesmo que lentamente.(PONCIANO, 2004:125)

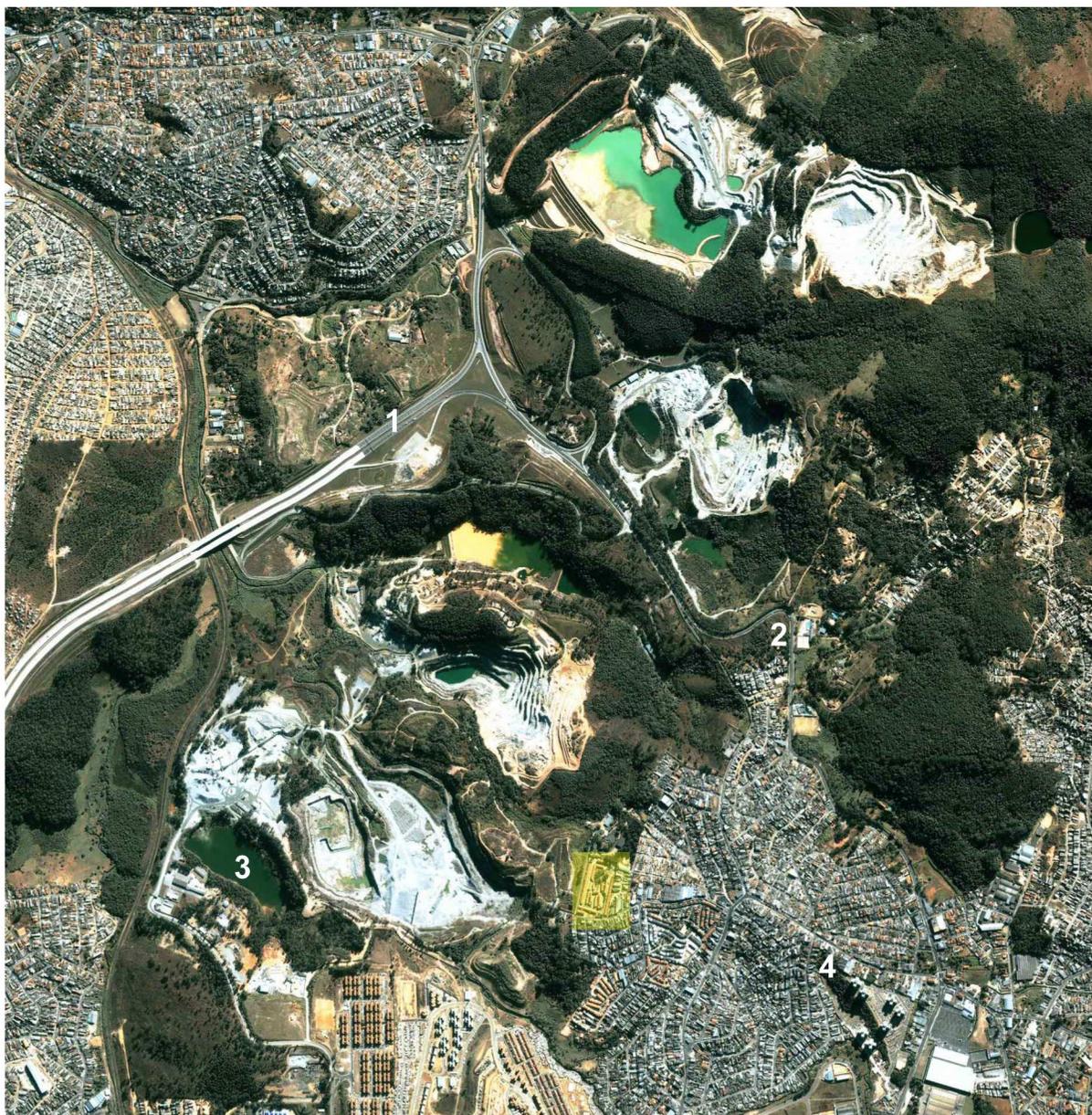
Elementos fabricados

Como se percebe na figura 38, os acessos ao conjunto são reduzidos: pelo Rodoanel que leva à av Raimundo Pereira de Magalhães (eixo viário que liga Perus à marginal Tietê, passando por Pirituba e Brasilândia), ou pela Estrada de Taipas, corredor por onde chegam os ônibus que servem a região. Essa via liga a região do conjunto à av Raimundo e a

61 Nas próprias obras do conjunto foi necessário o emprego de explosivos para extrair pedras que interferiam no projeto.

estação de trem do Jaraguá. Além das pedreiras que ocupam grandes extensões de terra, a topografia também dificulta o acesso, pois é muito acidentada, dada a proximidade do conjunto a Serra da Mantiqueira

O bairro é majoritariamente residencial e o padrão das residências é o da autoconstrução, com densidade elevada, típica da periferia da cidade. Também existem nos arredores, glebas onde foram implantados vários outros conjuntos habitacionais, tanto da CDHU como da COHAB-SP, que reforçaram o caráter extremamente residencial – de baixo padrão – do bairro.



**CONJUNTO
HABITACIONAL VISTA
LINDA FOTO AÉREA**

- 1 Rodoanel
- 2 Av. Raimundo Pereira
- 3 Pedreira
- 4 Estrada de Taipas

figura 38: Entorno do conjunto Vista Linda. Fonte CESAD/FAUUSP

3.2.2. Normas, leis e índices em comum

A questão legal no conjunto Vista Linda ainda é um imbróglio que precisa ser resolvido. A área na qual se encontra o Vista Linda era particular e foi comprada pelas associações em nome da Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste. Esta desmembrou a gleba – chamada de Rincão – em lotes menores e repassou a grupos menores (entre eles o do Vista Linda), que assinariam convênios específicos com a COHAB. Acontece que a delimitação destas terras não estava corretamente estabelecida pela escritura, interferindo assim nas divisas dos lotes. Ainda por cima, a transação comercial se deu, em termos fundiários, de forma precária: através de um meio não muito usual dos cartórios, um compromisso de compra-e-venda entre as partes. (CARVALHO, 2004:124-125)

O empreendimento em si foi objeto de parcelamento do solo. Não houve dificuldades para que o projeto atendesse aos diversos índices – como áreas livres ou institucionais – estabelecidos pela lei do parcelamento do solo. Constituem as áreas livres os jardins localizados ao centro do terreno – local onde eram maiores as aflorações rochosas. Ali também se localizavam as maiores árvores. Na área institucional, foi construído o canteiro de obras, hoje salão comunitário. Outra parcela dessa área institucional está voltada para a Estrada da Cachoeira, onde foi inaugurado no começo de 2005, um Telecentro [62] da PMSP.

No acesso ao conjunto foi instalado um portal que, mesmo mantido aberto durante o dia, indica um certo controle de acesso ao empreendimento. Na prática, o que se vê é um condomínio, embora existam parcelas do empreendimento que são de domínio público, por conta da realização do parcelamento.

62 Equipamento instalado a partir da gestão 2001-2004 da PMSP e mantido até hoje na cidade como espaço no qual é disponibilizado o acesso a equipamentos e à *Internet* e cursos gratuitos na área de informática.

3.2.3. Especificidades do Projeto

A tipologia habitacional empregada no Vista Linda é a de casas assobradadas. A área das casas é muito generosa, tendo em média, 82m². Muito acima, portanto, do padrão de habitação popular. Também foge ao padrão o programa das casas: 3 dormitórios (ao contrário dos dois habituais), garagem coberta (o que não é permitido oficialmente para HIS), sala, cozinha e dois banheiros. São quatro os tipos de plantas de unidades que, de maneira análoga ao conjunto Estrela Guia, são adaptáveis às condições topográficas e à posição em relação ao conjunto das casas. As unidades tornaram-se adaptáveis pois a circulação vertical interna das casas foi projetada de tal maneira que fosse possível alterar seu sentido sem grandes interferências nos outros espaços das casas. A implantação das 121 unidades se deu paralelamente às curvas de nível, dando também função de contenção às paredes entre as casas geminadas.

Iremos analisar esse conjunto como um condomínio, que é a forma como está configurado realmente. As áreas institucionais foram locadas na divisa do lote com a estrada da Cachoeira, o que não permitiu implantar casas de frente para esta via. Assim, a transição entre a rua externa (área pública) e a unidade é realizada pelas vielas internas ao conjunto. O projeto das unidades previa um recuo frontal de 1m que receberia, na frente das janelas, uma jardineira, e o restante poderia ser usado como extensão da garagem.

O tamanho das casas possibilita a instalação de alguns equipamentos e outras melhorias em cada um dos lotes. Isso pode reduzir a frequência com que os moradores utilizam os diversos espaços comuns. A foto ao lado mostra uma das casas que “equiparam” a unidade com um terraço aberto, outras instalaram churrasqueiras ou melhoraram o acabamentos nos seus quintais.

O conjunto dispõe de um playground, um salão comunitário, uma quadra poliesportiva e um salão de jogos anexados aos vestiários, estes ainda inacabados. Seus espaços podem proporcionar algumas opções de uso tanto para o morador como para a comunidade do entorno, que também utiliza seus equipamentos, principalmente a quadra.

O projeto da quadra aproveitou a declividade do terreno, o que possibilitou a inclusão de vestiários e um salão de jogos num nível abaixo da quadra. As escadarias criadas, juntamente com a quadra e os vestiários, facilitaram a circulação de pedestres e os acessos aos diferentes níveis do conjunto, e o projeto para os seus patamares procurou sugerir outros usos nos mesmos: eles foram ampliados para criar pequenas áreas de estar durante os percursos que são longos e íngremes. O paisagismo procurou preservar, ao



figura 39: Ocupação do lote de 6x12m na sua totalidade com a ampliação da área construída no pavimento térreo e superior.

máximo, as árvores do local, e introduziu em alguns canteiros, forrações diferentes daquelas já existentes anteriormente.

Para a área institucional localizada entre o conjunto e a Estrada da Cachoeira, dois projetos foram desenvolvidos pela Peabiru: primeiro, um centro comunitário, que seria dotado de salas de aula, banheiros e um pequeno auditório que foi posteriormente descartado por falta de verbas; o segundo projeto foi a implantação e o projeto da edificação do Telecentro ali instalado. O projeto foi realizado pela arquiteta Mirian Lizandra Lima

As alterações nos espaços depois da entrada dos moradores ocorreram somente dentro de cada lote, apesar de pedidos recorrentes à coordenação para realizar ampliações que ocupariam os espaços comuns. Tais intervenções variam entre pequenas alterações no andar térreo em na ocupação e ampliação da casa nos recuo frontal, até a supressão integral das áreas livres do lote com o aumento de área construída tanto no andar térreo como no andar superior. (como pode ser observado na figura 39)

CONJUNTO HABITACIONAL VISTA LINDA IMPLANTAÇÃO

LEGENDA

-  equipamento de área pública
-  área comum livre
-  área comum construída
-  área privada livre
-  área privada construída

- 1 telecentro
- 2 centro comunitário
- 3 jardim/pedras
- 4 parquinho
- 5 quadra

DADOS DO CONJUNTO

121 unidades habitacionais

tipo: sobrados

área terreno: 19938 m²

área comum descoberta: 12340,26 m²

área comum coberta: 258,7 m²

área da unidade: 84 m²

área unidade descoberta por unidade: 21,6 m²

área ocupada: 4984,17 m² / 25%

área terreno/ uh: 164,78 m²

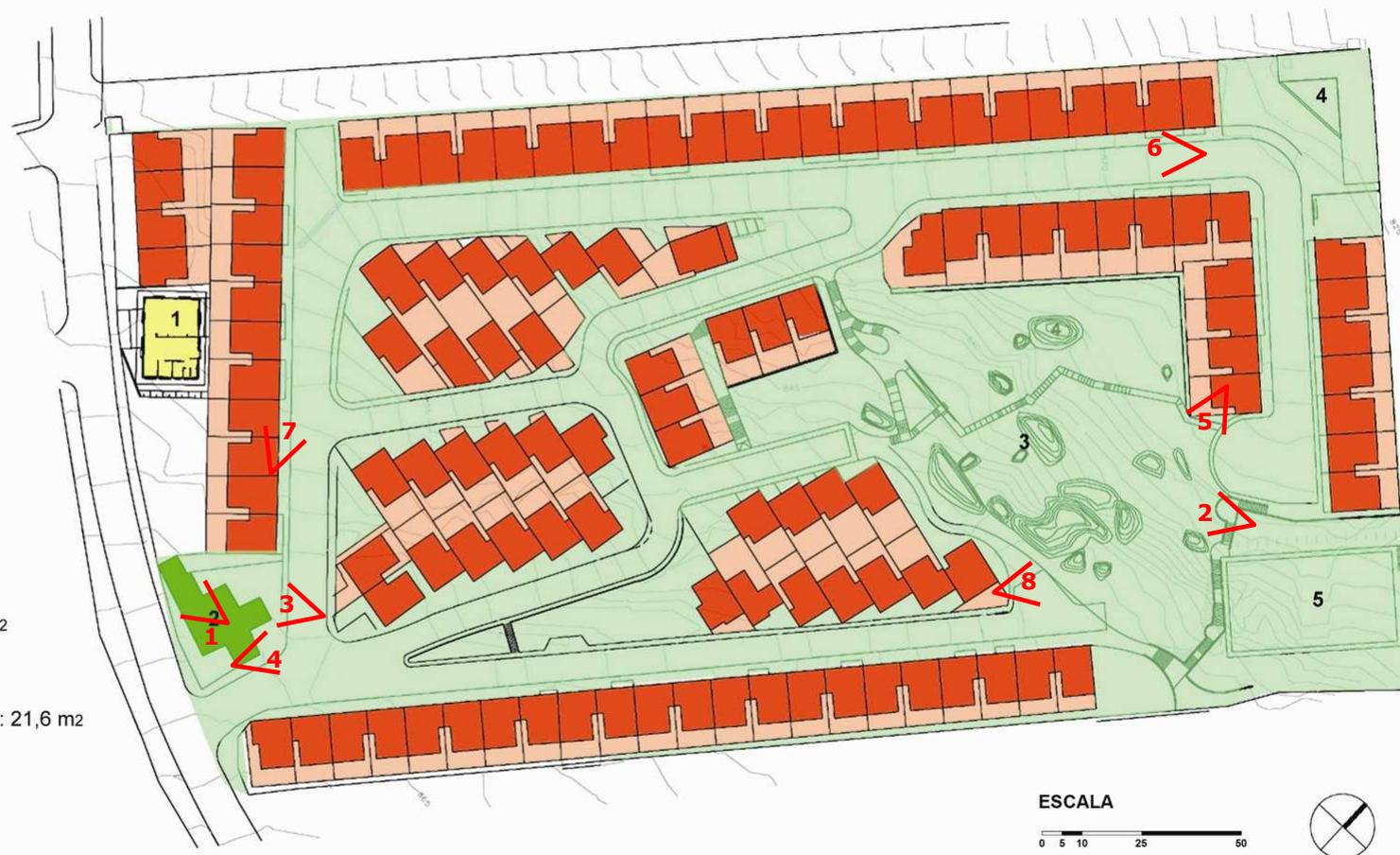
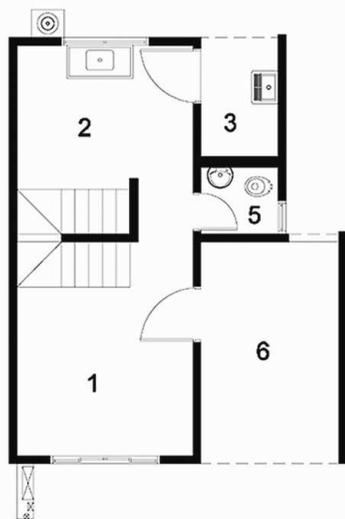


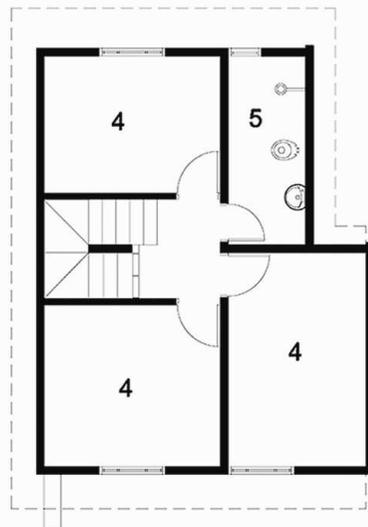
figura 40: Implantação Vista Linda. Em vermelho - indicações das fotos do painel na figura 43

CONJUNTO HABITACIONAL VISTA LINDA
TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

TIPOLOGIA 1

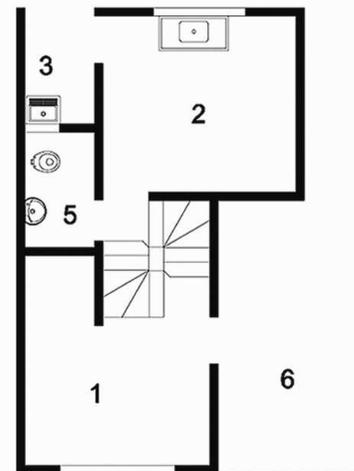


PLANTA PAVIMENTO
TÉRREO

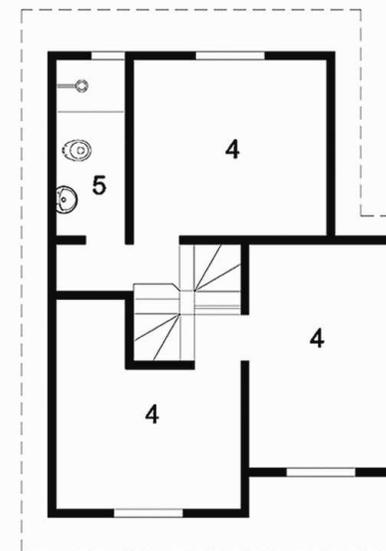


PLANTA PAVIMENTO
SUPERIOR

TIPOLOGIA 2



PLANTA PAVIMENTO
TÉRREO



PLANTA PAVIMENTO
SUPERIOR

ESCALA



- 1 Sala
- 2 Cozinha
- 3 Serviço
- 4 Dormitório
- 5 Banho
- 6 Garagem

figura 41: Vista Linda - Plantas Tipologias. Arquivo Peabiru

CONJUNTO HABITACIONAL VISTA LINDA
CORTES E VISTAS DAS UNIDADES

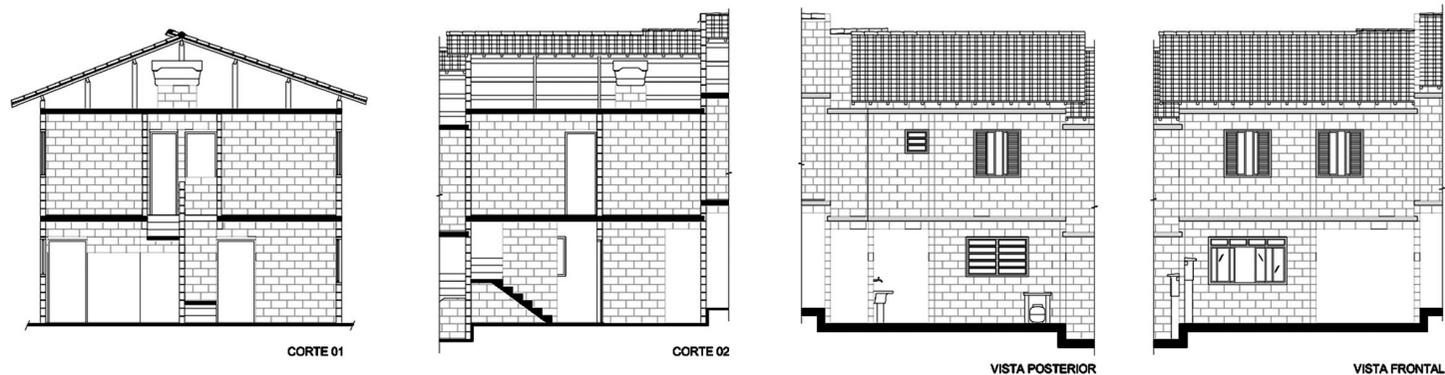
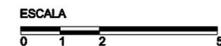


figura 42: Vista Linda – Cortes das tipologias. Arquivo Peabiru



1	3	4	figura 43: Em 1: Salão do centro comunitário; Em 2: Vista do corredor de acesso aos vestiários; Em 3, entrada do centro comunitário; Em 4: Vista a partir da entrada do conjunto; Em 5: Vista das escadas externas; Em 6, renque de casas a partir da área do playground; Em 7: uma das pequenas praças que foram criadas nas extremidades das quadras. A manutenção desses espaços é feita por um jardineiro contratado pela associação; Em 8, vista da quadra poliesportiva construída no final das obras. A rede de proteção em cima da quadra e a pintura do piso são itens disponibilizados pelos moradores.
	5	6	
2	7	8	



3.2.4. Processos

Como já dito anteriormente, a gleba do Rincão, onde se localiza o Vista Linda, foi comprada e posteriormente dividida em lotes destinados às famílias que se organizavam em torno da Associação dos Trabalhadores sem Terra da Zona Oeste (Carvalho, 2004:p. 124).

A assessoria Oficina de Habitação (tinha como um dos colaboradores o arquiteto Vitor Lotufo) desenvolveu o projeto das unidades, da implantação e acompanhou as obras até o fim da gestão de Erundina na PMSP, no ano de 1992. Somente em 1997, outra assessoria foi contratada pela Associação, a Peabiru – Trabalhos Comunitários e Ambientais. Além de realizar o acompanhamento das obras, a nova assessoria teria de desenvolver o projeto executivo das unidades que, até então, não tinham sido elaborados (apesar do andamento das obras) e os projetos para as áreas comuns do conjunto.

No Vista Linda, ocorreu a mesma paralisação das obras vista em grande parte dos mutirões iniciados na gestão de Luiza Erundina. Com o início da gestão de Maluf na PMSP, lembra João Neto, “(eles) queriam glosar [63] cerca de 50% de nossa prestação de contas”. Foi preciso a intervenção dos movimentos para que essa posição da PMSP fosse revista.

No ano de 1994, as obras já estavam paralisadas, à esta altura, as primeiras parcelas do financiamento viabilizaram, 53 casas que já estavam com as paredes levantadas e coberturas concluídas. Restavam as instalações elétricas, louças, portas e janelas. Para evitar que o conjunto fosse invadido dada a situação destas primeiras casas, a associação decidiu ocupá-las. Foi necessário, então, estabelecer critérios [64] e realizar sorteios das

63 A glosa é o procedimento utilizado pela Cohab na prestação de contas dos mutirões. Ela estabelece que, as associações deverão restituir à COHAB, os valores referentes aos gastos que foram pagos com o dinheiro do financiamento, mas que não foram comprovados ou permitidos pelas normas dos convênios. A glosa nos mutirões era muito freqüente nos primeiros empreendimentos, também, pela ausência de parâmetros e regras para a prestação das contas das Associações. Depois de duas gestões e uma nova geração de mutirões (com convênios assinados em 1999) a COHAB ainda procurava critérios para conduzir as prestações de contas. Para algumas associações e assessorias surgiam dúvidas se seriam aceitos os gastos das associações com certos equipamentos necessários às obras como, fax, computadores, equipamentos para cozinha entre outros.

64 Os seguintes critérios foram estabelecidos: o interesse da família em entrar na casa; a necessidade da família; e a preferência por quem estava em dia com as obrigações com a Associação.

unidades para as famílias que demonstrassem interesse em se mudar imediatamente. Como forma de compensar a antecipação da entrada nas casas, os mutirantes e a associação acordaram que, quem entrasse nas casas teria de disponibilizar uma mensalidade maior (meio salário mínimo) em relação àquela que anteriormente pagavam. As 68 famílias restantes manteriam a taxa que vinha sendo paga. Todas, no entanto, deveriam comparecer às obras.

Desse momento em diante, a obra foi mantida com recursos próprios, que chegaram a viabilizar 40 unidades e a reduzir o déficit inicial, gerado principalmente por gastos maiores com as fundações das casas localizadas nas partes mais baixas do terreno. Esse período em que a associação foi capaz de manter a obra com recursos próprios durou cerca de 3 anos. Pelo mesmo período, a associação não teve acompanhamento da assessoria.

O último período das obras ocorreu depois da regularização das contas da associação junto ao TCM. E foi marcado pela retomada do financiamento e a contratação da nova assessoria – a Peabiru, no ano de 1997. As 28 casas que restavam foram concluídas.

Com todas as casas ocupadas, iniciaram-se os projetos para as áreas comuns (incluindo o paisagismo e novos equipamentos de lazer). Os novos equipamentos e as novas obras foram viabilizados porque a associação aproveitou o saldo restante do financiamento [65] e o aditamento destinado aos projetos para as melhorias urbanas nas áreas comuns. Assim, foi construída uma quadra esportiva com vestiários e melhorada a circulação de pedestres no conjunto com a execução de escadarias ligando as casas de baixo às áreas de lazer e às áreas verdes. Nesse final também foram executados reparos na rede de esgoto (o conjunto mantém uma mini estação de tratamento que não é totalmente aproveitada) e a complementação da rede de drenagem de águas pluviais. Antes dessas obras, o conjunto

65 A verba que restou foi originada pela inviabilidade técnica de se implantar as 10 casas que restariam para completar 131 unidades (número inicial do convênio). Algumas famílias também desistiram no meio do processo, devido aos longos períodos de paralisação. Segundo Carvalho, 2004:128 e depoimentos de João Neto.

já dispunha de um *playground* e um salão comunitário, que é usado para diversos fins como, por exemplo, festas, reuniões e até velório. [66]

Atualmente, a gestão dos espaços no Vista Linda é um entrave no que se refere à manutenção dos equipamentos e das edificações comuns e aos serviços em geral. Há inadimplência no pagamento da taxa condominial (atualmente em R\$ 12,00) por parte de alguns moradores. Por isso, foi reduzida a frequência da manutenção dos jardins e da limpeza das áreas comuns. João Neto relata a dificuldade que é convencer alguns moradores da importância do pagamento dessa taxa, estes defendem que a taxa não é necessária. Também se verifica a falta de empenho de alguns moradores para realizar ações que beneficiam toda comunidade como, por exemplo, colocar o lixo no abrigo construído, na divisa com a Estrada da Cachoeira, especificamente para isso, já que o

Existe outro obstáculo para a gestão: a não conclusão das obras dos vestiários e do salão de jogos que se localizam abaixo da quadra. A única renda do grupo de moradores, a taxa condominial arrecadada mensalmente, mal cobre as despesas corriqueiras do conjunto, quanto mais as despesas para o término das obras. O grupo do futebol chega a cotizar entre os usuários – incluindo os não moradores – a compra de tinta para a pintura do piso da quadra. Também há uma pendência em relação ao controle de acesso ao conjunto. Hoje, apesar do portão, não há restrição alguma ao acesso, o que é desejo de alguns. Por enquanto, não há uma solução encaminhada, ao menos em curto prazo.

66 João Neto, coordenador à época do mutirão, ainda vai, em algumas manhãs de domingo, para o escritório em que são mantidos os documentos da associação. Procura realizar as atividades voltadas à gestão do espaço do condomínio, esclarece possíveis dúvidas dos moradores, organiza os documentos, entre outras funções. Quanto à organização das atividades no salão, é recomendado aos moradores que se dirijam à associação e reservem, com 15 dias de antecedência, o espaço para que possam realizar seu evento.

3.3. COPROMO ⁶⁷

O empreendimento do mutirão COPROMO – Jd. Piratininga se localiza no município de Osasco, na grande São Paulo. Segundo o IBGE/Censo 2000, vivem no município 652.593 habitantes numa área de 6690 ha. Uma densidade de 97,54hab/ha.

3.2.1. Os suportes

Morfologia

Na porção leste do empreendimento há um antigo braço do Rio Tietê, que foi retificado na região. O sítio do conjunto COPROMO era, se consideradas as características de drenagem do sítio, um dos “casos particulares” identificados por Ab’Saber na região de São Paulo.

⁶⁷ As informações obtidas para a pesquisa no COPROMO foram obtidas pelos depoimentos do arquiteto João Marcos Lopes (membro da assessoria Usina e um dos autores do projeto) e dos moradores Wilton, Chico, Itamares. No fim de 2004, foi realizada uma visita ao conjunto como atividade da disciplina ministrada por João Sette Whitaker na pós-graduação “AUP-5703 – O Desenho do Ambiente Urbano”. Esta visita contou com a presença do arquiteto Wagner Germano, também da Usina. Quanto ao nome do conjunto, COPROMO, (Cooperativa Pró Moradia de Osasco), este surgiu da idéia de se estruturar uma cooperativa para os integrantes do grupo inicial em Osasco, nos moldes daquelas montadas no Uruguai. Diante da impossibilidade de se estruturar uma cooperativa, principalmente, por causa da legislação e das demais exigências extremamente restritivas, o grupo não teve outra saída que não fosse a de criar uma “organização da sociedade civil sem fins lucrativos” como, aliás, foi a solução encontrada pela grande maioria das associações de moradores reunidas para receber os financiamentos dos mutirões. O nome inicial – que continha a referência à cooperativa – fora apropriado pelo grupo e, por isso mantido, mas como um adendo ao registro da associação. O grupo, então, foi oficialmente constituído como Associação Pró-Moradia de Osasco – COPROMO.



figura 44: Localização COPROMO. Fonte IBGE



figura 45: Vista aérea do COPROMO. Fonte: www.usinactah.org.br

Sua especificidade se baseava na forma que o caminho das águas adquiriu durante a história naquele local. Ao invés de seguir por ramificações e meandros “divagantes” em largas planícies – como ocorre normalmente no trecho de São Paulo –, o Tietê, na região de Osasco, contornou bruscamente um morro gnáissico, formando um “meandro encaixado típico” conforme define Ab’Saber (1957). Ali, as águas, preferencialmente, cingiam o morro de São João, atual Jd. Rochdale e que faz divisa com o Jd. Piratininga, local de implantação do COPROMO.

Antecedentes [68]

A região era composta por um conjunto de sítios onde a população se mantinha com a criação de gado e plantações de milho, mandioca e cana-de-açúcar. E o rio Tietê era o principal elemento de suporte a estas atividades na região de Osasco. Assim como aconteceu em tantos outros pontos às margens dos rios Tietê e Tamanduateí, de São Miguel Paulista ao atual ABC, nos meandros do rio era extraída argila, matéria-prima valiosa para as olarias que abasteciam o crescente mercado da cidade de São Paulo. O escoamento da produção era feito por barcas que navegavam pelo Tietê ou por carroças que percorriam a estrada São Paulo - Itu, atual avenida dos Autonomistas.

Boa parte dessa região era um grande brejo (planícies aluvionais) com muitas áreas alagáveis. Estas foram preteridas pelos moradores para a construção de suas casas. Por ser alagáveis e terem na sua composição, grandes parcelas de argila e areia, os solos também não eram muito adequados para a prática da agricultura. Isso tudo explica, em parte, a preferência pela instalação de indústrias e de comércio que levaram Osasco, primeiramente, à condição de vila de São Paulo e, depois, a distrito de São Paulo (1918). A população aumentava, sem que houvesse uma preparação adequada para oferecer infraestrutura mínima para a seus moradores. A cidade de São Paulo não se preocupava muito em fazê-lo, pois dava preferência ao atendimento dos habitantes do outro lado do rio. A

68 Referências obtidas no site www.camaraosasco.org.br em 28 de novembro de 2006.

partir de 1940 se acelera o ritmo da instalação das indústrias na região. Com isso, a economia do distrito também ganha corpo, aumentando a pressão para a administração de São Paulo rever as reivindicações do distrito de Osasco. O impasse fez crescer o movimento de emancipação do distrito em relação a São Paulo, ocorrida no ano 1962 [69].

Elementos fabricados

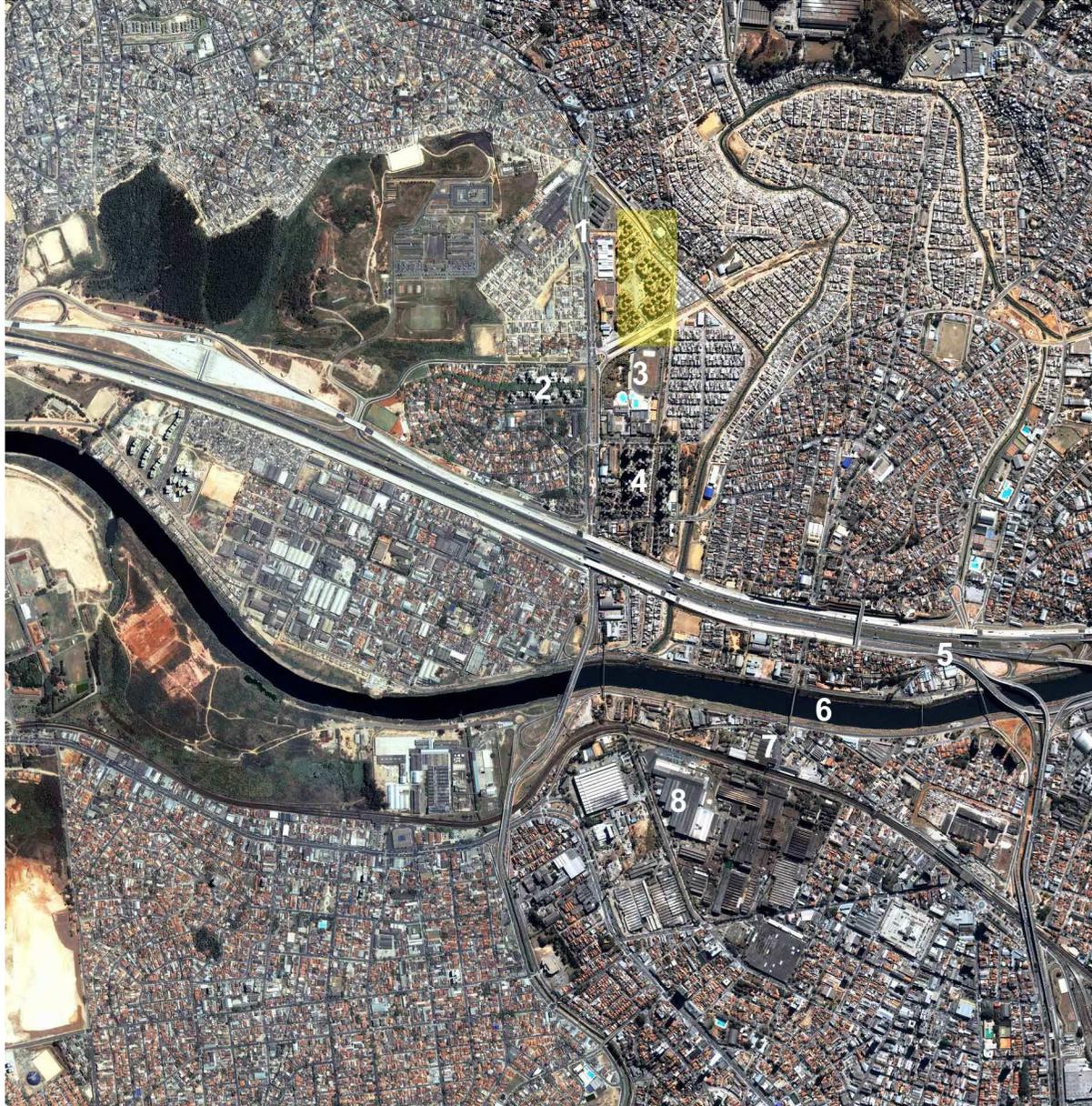
A cidade de Osasco é cortada pela rodovia Castelo Branco que separa o núcleo central da cidade e a parte mais ao norte onde ocorreram a expansão e o crescimento mais recentes. Paralelamente à rodovia segue a ferrovia da CPTM da qual duas estações servem a cidade – Osasco e Presidente Altino.

O bairro onde se localiza o COPROMO é predominantemente residencial e tem na avenida Getúlio Vargas a principal ligação com o centro da cidade e com a rodovia Castelo Branco.

3.3.2. Normas, Leis e índices em comum

A viabilização do Copromo, desde o início, foi pelo condomínio, quando já era prevista a construção de edifícios. A regularização jurídica ainda não está concluída. Já no final deste trabalho, um grupo de moradores foi à CDHU para encaminhar e negociar a retomada do processo de regularização do conjunto como um todo. Há, entretanto a divisão física feita por um muro e gradis.

69 Mais detalhes como, por exemplo, as dificuldades iniciais vividas pelo município recém criado principalmente pela posição contrária de São Paulo em relação à emancipação. Estão disponibilizados em <http://www.camaraosasco.sp.gov.br/osasco/historia/>



**CONJUNTO HABITACIONAL
COPROMO
FOTO AÉREA**

- 1 Hospital
- 2 IAPI
- 3 SESI
- 4 INOCOP
- 5 Rodovia Castelo Branco
- 6 Rio Tietê
- 7 Estação CPTM
- 8 Osasco Plaza Shopping

figura 46: Entorno do COPROMO – Foto Aérea. Fonte: CESAD/FAUUSP

3.3.3. Especificidade do projeto

O COPROMO em Osasco (Grande SP) possui ao todo 1000uh divididas em 50 blocos com cinco pavimentos. Estas unidades estão separadas em dois condomínios: um de 160uh (oito blocos de cinco pavimentos), no Condomínio Residencial Vitória, e outro de 840uh, em 42 blocos de apartamentos do COPROMO.

O projeto da unidade [70] foi resultado de um processo mecânico de organização dos espaços e dos ambientes a partir de uma peça básica: o tijolo cerâmico estrutural de 11,5x24,5x11,5cm (figura 47- seqüência 1 e 2) . Era o menor elemento construtivo. Primeiramente, gerou um módulo de 1,25 por 1,25m (figura 47 – seqüência 3), que também que concentra a circulação da casa e articula outros quatro quadrados iguais destinados aos ambientes. As dimensões dos ambientes são proporcionais ao módulo de (1,25 por 1,25m) da circulação – têm 3,75 por 3,75m (ver figura 48 – seqüência 4).

Nos quatro quadrados destinados aos ambientes foram posicionadas as “áreas molhadas” (o banheiro, a cozinha e a lavanderia), os dois quartos (área de 13,70 m² cada um) e uma sala (13,70m²) que completa o programa do apartamento. As dimensões internas desses quadrados são 3,625 por 3,625m. A área útil de cada unidade é 53,86m². (ver figura 48 – seqüência 5)

Da unidade inicia-se outro processo para a “montagem” do conjunto. Parte-se, então, para a montagem do andar: através da rotação da unidade em torno de si mesma (ver figura 48 – seqüência 6) 4 unidades foram reunidas em cada andar. Com 5 pavimentos, cada bloco acaba por juntar 20 apartamentos interligados pela escada comum, como circulação vertical, e corredores, como circulação horizontal entre as unidades do mesmo andar (figura 49- seqüência 7). Cada um desses blocos foi agregado a outro, montando um par, que viria a ser o elemento, em termos urbanísticos, que ditaria os espaços comuns do conjunto. Este elemento básico reunia, portanto, 40 unidades.

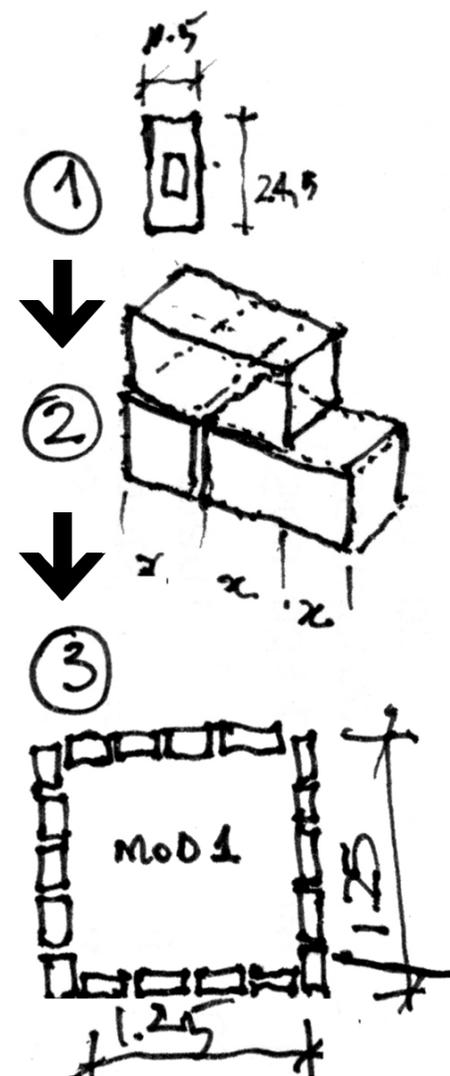


figura 47: Seqüência de montagem do projeto o Copromo 1-bloco;2-Encaixes dos blocos;3-módulo da circulação

70 A partir de relato do arq. João Marcos Lopes, São Carlos, 31 de janeiro de 2007.

Procurou-se implantar esse elemento básico dois-a-dois (figura 49- seqüência 8). Assim, criava-se uma unidade de vizinhança, ora composta por 80 unidades, ora por 160. [71]

As primeiras versões do projeto não eram capazes de resolver satisfatoriamente as entradas dos apartamentos das duas extremidades do andar tipo. Se o corredor fosse mantido com a mesma largura em toda sua extensão, seria preciso alterar o padrão das unidades: as portas de entrada deveriam ser deslocadas e, com isso, interfeririam na disposição interna dos apartamentos, com prejuízos para o aproveitamento dos ambientes. A solução encontrada foi a de deslocar a viga metálica desse corredor, alargando o acesso aos apartamentos, o que permitiu manter as portas nas posições inicialmente previstas.

Por outro ponto de vista, essa solução – a do deslocamento da viga metálica – poderia ser entendida de dois modos: primeiro, como ato intencional, uma proposta certa para qualificar os espaços comuns do conjunto; segundo, porque essa solução teria partido de arquitetos que, elaboram projetos com a participação dos usuários, acompanham obras e, sobretudo, são “especialistas em lidar com as carências” [72] de um ambiente urbano como o da metrópole.

Entretanto, o que ocorreu, de fato, é que o alargamento, segundo João Marcos Lopes, arquiteto da assessoria Usina, foi uma solução essencialmente técnica, que resolveu o problema do acesso às unidades. O seu uso como varanda coletiva foi facilitado e somente percebido depois que os mutirantes viraram moradores. João Marcos resume o que significou a solução adotada: “para nós, o deslocamento da viga significava acesso, para o pessoal do COPROMO, significou “varanda”.

Há três entradas no conjunto todo. A primeira serve somente o Condomínio Vitória (das 160uh), as outras duas atendem o restante. Por elas transitam pedestres e veículos. A concentração dessas entradas é benéfica em termos de segurança aos moradores, no

71 Tal processo levou os arquitetos a se referirem à unidade como um “cata-vento” pelo fato de a montagem do andar ter sido possível ao rotacionar a unidade. Da mesma forma, a união desses dois blocos, para os arquitetos, criava o “comecome” em alusão ao jogo de *video-game*, sucesso nos anos 80. Segundo o relato de João Marcos Lopes.

72 Carvalho (2004), p. 85.

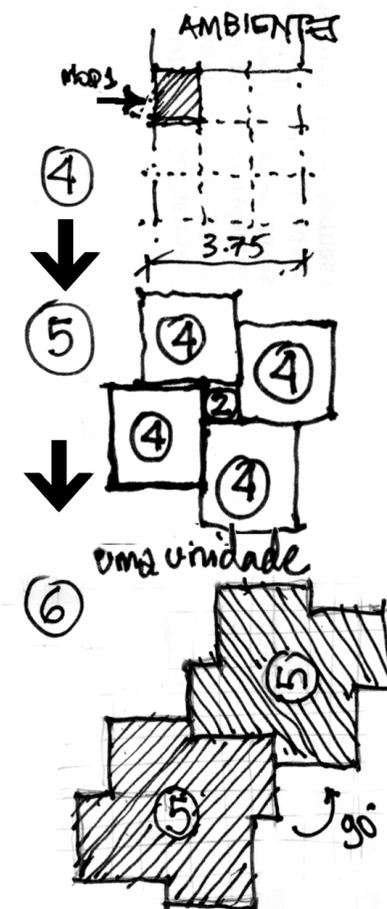


figura 48: Seqüência de montagem do projeto o COPROMO.

4- Módulo da circulação que forma o quadrado dos ambientes;

5- Junção dos elementos “2” e “4”, formando uma unidade;

6-Encaixes dos blocos;3- módulo da circulação.

entanto, estabelece muros altos na Rua Sete os quais bloqueiam visualmente o contato entre a área externa e a interna. No condomínio Vitória (das 160 unidades), as áreas lindeiras as divisas são utilizadas como estacionamento. As áreas de estar e convívio não estão voltadas para a rua.

O projeto previu um único bolsão central de estacionamento para os veículos das 1000 unidades. Isso determina, às vezes, uma distância muito grande entre a vaga e a entrada dos blocos. Esse grande espaço faria, pelo projeto, a interligação dos 50 blocos ao estacionamento e possibilitaria a circulação entre os pátios internos aos blocos, que dispõem de áreas verdes e caminhos, servindo como áreas de estar e convívio para cada uma das unidades de vizinhança.

A principal alteração do projeto original foi a divisão das 1000 unidades em um condomínio de 160uh e outro de 840uh. Foi erguido um muro com gradil que separa os dois espaços e que também determina duas formas de apropriações. Não há, no conjunto dos 160, até pela sua maior capacidade de controle dos acessos, nenhum fechamento das entradas dos blocos. Intervenção esta muito freqüente no outro condomínio. Ali, alguns blocos instalaram grades no recuo da caixa de medição ou nas extremidades das reentrâncias de cada prédio. Com isso, cada prédio e seus moradores procuraram estabelecer lugares mais seguros para suas famílias já que a questão da segurança é um problema na gestão da "parte de baixo" do COPROMO, principalmente pelo grande número de apartamentos e de pessoas que lá transitam.

O começo do COPROMO esteve extremamente ligado à construção dos equipamentos comuns. Pode-se dizer que o marco inicial do conjunto foi a grande festa de inauguração dos centros comunitários que deram o suporte físico a obra. Construídos com recursos próprios dos associados, permaneceram até o fim das obras, quando então foram demolidos para darem lugar a equipamentos públicos (um hospital e uma escola técnica municipais).

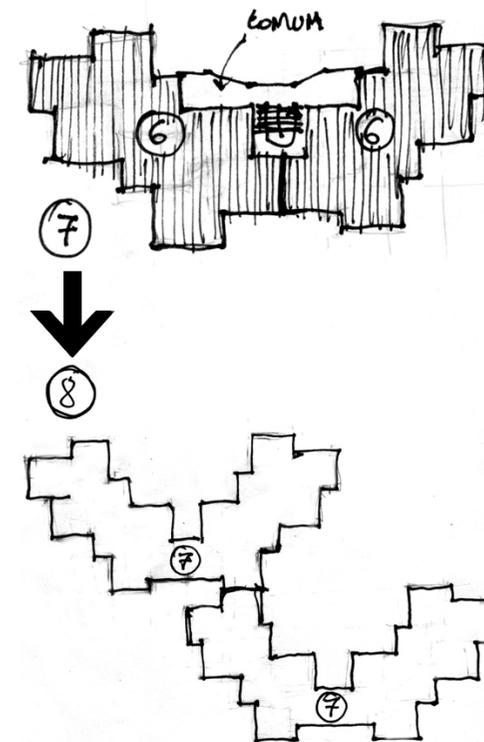


figura 49: Seqüência de "montagem" do projeto do Copromo.

7- Andar tipo com quatro unidades;

8- Junção de dois blocos que é o elemento aplicado no terreno. Este é a unidade de vizinhança.

CONJUNTO HABITACIONAL COPROMO IMPLANTAÇÃO

LEGENDA

-  equipamento de área pública
-  área comum livre
-  área comum construída
-  área privada livre
-  área privada construída

1 portarias



ESCALA

0 5 10 25 50



DADOS DO CONJUNTO

1000 unidades habitacionais

tipo: apartamentos

área terreno: 56500 m²

área comum descoberta: 46622 m²

área comum coberta: 6890 m²

área da unidade: 53,95 m²

área unidade descoberta por unidade: -

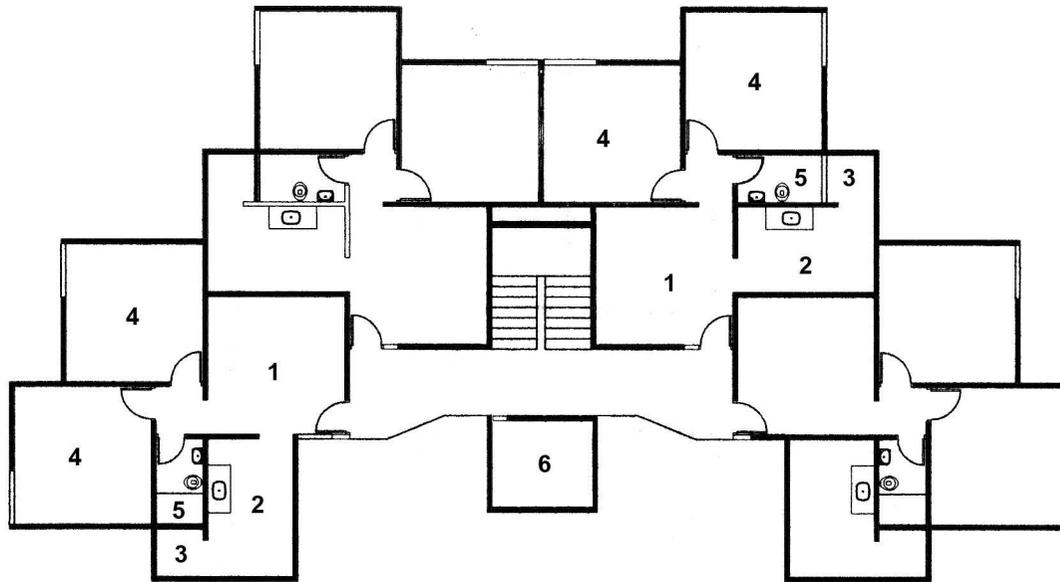
área ocupada: 13878 m² / 24,56%

área terreno/ uh: 56,5 m²

figura 50: Implantação COPROMO. Em vermelho, as indicações das fotos do painel na fig 53.

CONJUNTO HABITACIONAL COPROMO
TIPOLOGIA HABITACIONAL

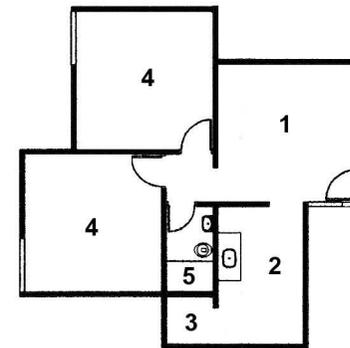
ANDAR TIPO (TÉRREO)



ESCALA



UNIDADE HABITACIONAL



- 1 Sala
- 2 Cozinha
- 3 Serviço
- 4 Dormitório
- 5 Banho
- 6 Caixa

figura 51: Planta do andar térreo do COPROMO. À direita uma unidade.

3.3.4. Processos

O grupo originou-se a partir da organização de moradores locais que viviam numa favela próxima ao antigo braço do rio Tietê. Durante a mobilização outros moradores das redondezas se incorporaram ao grupo inicial e reuniam aproximadamente 500 famílias. Formaram o grupo "A Terra é Nossa", acompanhado pelo arquiteto Ricardo Gaboni, da assessoria Ambiente-Trabalhos para o meio habitado. A assessoria Usina entrou nesse momento de formação desse grupo e projetou um loteamento e tipologias para uma área pleiteada pelo grupo. Esse projeto foi possível por que as famílias, após serem esclarecidas sobre o trabalho desempenhado pelos técnicos, contratou a equipe técnica para a elaboração do projeto. Viabilizaram a contratação ao cotizar o custo do projeto entre as 500 famílias. Os rumores de que a COHAB faria um financiamento para as casas na reunião levou o grupo "A Terra é Nossa" a fazer um cadastramento de 10.000 famílias num fim de semana [73] em que se preparavam para as obras. Dessas famílias surgiu o grupo do Copromo.

Inicialmente, o grupo do Copromo tinha 3000 famílias, uma parte que restou daquelas 10.000 cadastradas. Logo depois dos primeiros estudos constatou-se que o terreno não comportava tal número de famílias, pois resultaria uma densidade habitacional muito alta. A assessoria Usina propôs fixar em 1.000, o número de unidades, mas para isso, foi preciso reduzir a demanda por meio de uma seleção das famílias com critérios estabelecidos pela associação. Tudo isso ocorreu entre 1990 e 1993. Com a definição da demanda, iniciaram-se as reuniões para a discussão do projeto, que aconteciam num grupo

73 De acordo com o depoimento de João Marcos.

entre 40 e 50 pessoas da chamada coordenação ampliada. Nesse mesmo formato vieram depois as reuniões com todos os mutirantes.

O projeto do COPROMO foi, segundo João Marcos, resultado das experiências anteriores do grupo da USINA, nas quais verificou-se a dificuldade em trabalhar com elementos não padronizados. Um exemplo disso, citado por João Marcos, é o caso das lajes projetadas pela Usina. Nos seus primeiros projetos (26 de Julho, Diadema, Fazenda da Juta), os panos das lajes e seus componentes (vigotas, barras de aço, etc) eram diferentes entre si. As pequenas diferenças de tamanho das vigotas (15, 10 ou 5 cm) chegavam a causar algumas confusões no andamento da obras, não apenas por conta da inexperiência no trabalho em obras por parte dos mutirantes, mas também e principalmente, pela escala da obra (mais de 100 unidades) e das dificuldades dela decorrentes.

No projeto foram utilizados blocos estruturais cerâmicos. Na época, era uma tecnologia recém-introduzida no país, tanto que inexistiam normas para o uso desse bloco. Para viabilizar o projeto, os técnicos pesquisaram as normas americanas e alemãs para o uso do bloco estrutural cerâmico e as utilizaram no cálculo estrutural dos edifícios. No entanto, tal solução não convencia a CDHU a bancar tal projeto. Essa questão se desenrolou por um bom tempo sem a aprovação da companhia. Um dos pontos mais "polêmicos" do projeto foi uma empena dos blocos que possui largura de 11,5cm e a altura de 5 pavimentos (cada um 2,5m). isto gerou várias reuniões entre os projetistas e a CDHU cujos técnicos tinham muitas resistências a tal solução.

Enquanto corria o processo de projeto (que viria a ser aprovado mais à frente) e eram feitas as tratativas (e tentativas) para a obtenção do financiamento, os moradores produziam, com seus próprios recursos, peças e elementos que viriam a ser utilizados durante as obras. Os andaimes, os painéis de madeira para formas e "gaiolas" de fundação foram alguns desses elementos produzidos e estocados no terreno, enquanto não existia oficialmente o financiamento.

Um primeiro grupo de 160 unidades [74] recebeu, em 1994, o financiamento do CDHU e iniciou as obras. Seguiam ainda as negociações para a liberação da verba para as outras 840 unidades. Nesse ínterim, 300 famílias resolveram não aguardar o financiamento da CDHU, pois alegavam que poderiam se autofinanciar. Esse grupo recebeu o nome de “grupo dos por conta” que, por sua vez, era subdividido em 3 grupos menores reunidos em torno de diferentes lideranças. Essa divisão entre as 1000 famílias tem origem no processo de obra em si, já que nas obras dos 160 primeiros apartamentos era inviável organizar todas as 1000 famílias ou grupos de 300, 250 famílias num mesmo fim de semana. As últimas 540 unidades receberam a segunda parte do financiamento do CDHU posteriormente e foram concluídas cerca de 1 ano e meio depois das primeiras 160.

Esses três grupos (de 160, 300 e de 540 famílias) têm comportamentos completamente diferentes entre si, e há desavenças entre eles as quais foram transferidas fisicamente para o conjunto. A diretoria da “parte de baixo” não esconde o desejo de retirar as grades da divisa entre os dois condomínios gerados, e restabelecer, assim, o condomínio como previsto inicialmente [75]. Mas, esse restabelecimento da configuração inicial da luta e do projeto é, para os moradores do Condomínio Vitória (as primeiras 160 famílias), algo completamente fora de cogitação. É uma disputa política entre as duas diretorias da associação.

Quanto à gestão dos espaços, observa-se maior proximidade e maior cuidado com as áreas comuns no Condomínio Vitória. Nos seus pátios internos ocorrem as mesmas atividades – por exemplo capoeira, encontros, brincadeiras, entre outros - que também acontecem no restante do conjunto. No entanto, nas áreas comuns do Condomínio Vitória há regras e convenções mais definidas e claras para o uso destes espaços (alguns avisos estão

74 Esse número foi determinado pela CDHU que na época decidiu financiar 160 unidades para cada grupo (por exemplo, a Fazenda da Juta, Brasilândia entre outros) que pleiteava o financiamento pro mutirão. No COPROMO, por coincidência, cada unidade de vizinhança com os 8 prédios continha 160 apartamentos.

75 Numa outra visita realizada em conjunto com alunos de uma disciplina da FAU, visitamos somente o Conjunto COPROMO e conversamos com o diretor desta associação. Seu discurso sempre exaltava a qualidade do “seu” conjunto. E mostrava, em contrapartida, sinais de discordância entre eles do COPROMO e os vizinhos (“que se fecharam, mas fazem parte daqui”).

colocados em toda a área, regulamentando, por exemplo, os limites de horário para o uso dos pátios com a iluminação, o uso de bicicletas, jogos ou os cuidados com os jardins). Os jardins são extremamente bem cuidados, mantidos regularmente por um jardineiro contratado pelo condomínio. Recentemente, os moradores do Condomínio Vitória realizaram a troca das instalações da rede de gás. Alguns pontos específicos como o acerto das formas de pagamento e a programação das obras foram discutidos em assembléia. Nos prédios também são organizados, quando necessário, alguns mutirões de manutenção como o que aconteceu recentemente para a limpeza das calhas. Tudo isso é viável também porque há uma taxa condominial paga mensalmente.

Os primeiros 160 apartamentos utilizariam também o bolsão único para as 1000 unidades iniciais, porém sua separação fez com que seus moradores improvisassem algumas vagas na periferia do lote, nas áreas entre os blocos e as divisas.

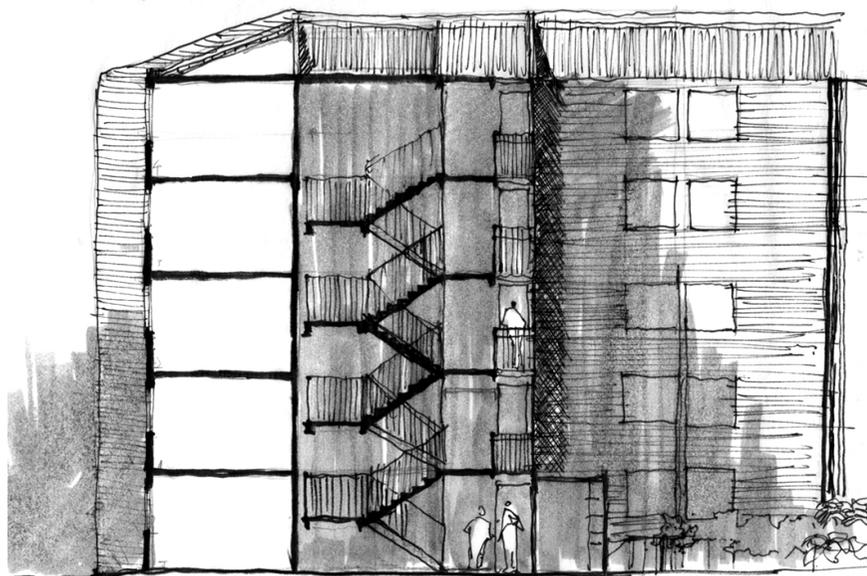


figura 52: Corte típico da circulação vertical dos prédios do conjunto COPROMO. Em cinza, as áreas comuns.

1	3	4
	5	6
2	7	8

figura 53: Em 1: Vista do pátio as varandas; Em 2: Entrada em um dos pátios; Em 3, Caixa d'água no estacionamento; Em 4: Entrada para unidade de vizinhança próxima à portaria; Em 5: Vista geral dos pátios das unidades de vizinhança; Em 6, Portaria; Em 7: Estacionamento; Em 8, Vista do conjunto pela rua de acesso (Rua Sete) que liga o conjunto a avenida Getúlio Vargas. Fotos: João Whitaker.



3.4. VILA MARA

O empreendimento do mutirão Vila Mara se localiza no distrito do Jardim Helena pertencente à Sub-Prefeitura de São Miguel Paulista. Segundo o IBGE/Censo 2000, vivem nesse distrito 139.106 habitantes numa área de 910ha. Uma densidade de 152,86hab/ha (13º distrito mais denso da cidade da cidade).

3.4.1. Os Suportes

Morfologia e antecedentes

O Jardim Helena se assenta totalmente sobre a planície aluvional do Rio Tietê. Muitos cursos d'água atravessam o distrito em direção ao rio Tietê. A base dessa área é totalmente plana. O Rio Tietê, nessa área, mantém as formas originais em meandros com a ocorrência de muitas lagoas, muitas delas já aterradas e poluídas devido à ocupação ilegal na várzea do rio.

A história do Jardim Helena se confunde com o processo de ocupação do bairro de São Miguel Paulista cujos primeiros relatos datam de 1560, quando aconteceram os primeiros contatos entre índios nativos e os brancos colonizadores. Depois de três séculos de estagnação econômica, retomou seu crescimento impulsionado principalmente pela riqueza criada com o ciclo cafeeiro no Estado de São Paulo no século XX. A primeira metade da década de 1930 é marcada pela melhoria no transporte terrestre que comunicava o bairro ao restante da cidade: em 1932 é inaugurada a primeira linha de ônibus do bairro – Penha/São Miguel - e, dois anos mais tarde, é inaugurado o ramal Calmon Viana da Estrada de Ferro Central do Brasil, principal via de ligação com o centro da cidade. Com estas facilidades de transporte e os preços reduzidos das terras em áreas de várzea, a Companhia Nitroquímica Brasileira se instalou no bairro em 1935, e alterou substancialmente o modo de vida do bairro e acelerou o processo de ocupação da região



figura 54: Localização do Vila Mara – Fonte IBGE



figura 55: Vista aérea Conjunto Habitacional Vila Mara. Obtida em, http://www.cohab.sp.gov.br/empreendimentos/empreendimentos_link.aspx?programa=9&empr=37

por atrair um grande contingente populacional em busca das oportunidades da indústria num período reduzido de tempo. No entorno, eram produzidos novos loteamentos, inclusive por iniciativas da própria indústria [76]. Outra empresa, a Papelok (que atua no ramo de papel e celulose) instalou sua fábrica loteou uma área no ano de 1956, impulsionando ainda mais a ocupação da várzea. A instalação de empresas à beira das margens do Rio Tietê combinada com a ocupação de áreas irregulares, devido ao déficit habitacional, contribuíram substancialmente para o aumento populacional da região.

Segundo os dados do IBGE e SEADE, o Jardim Helena ocupa a 89ª posição dentre os 92 distritos do município de São Paulo na classificação pelo Índice de Desenvolvimento Humano - IDH (0,404).

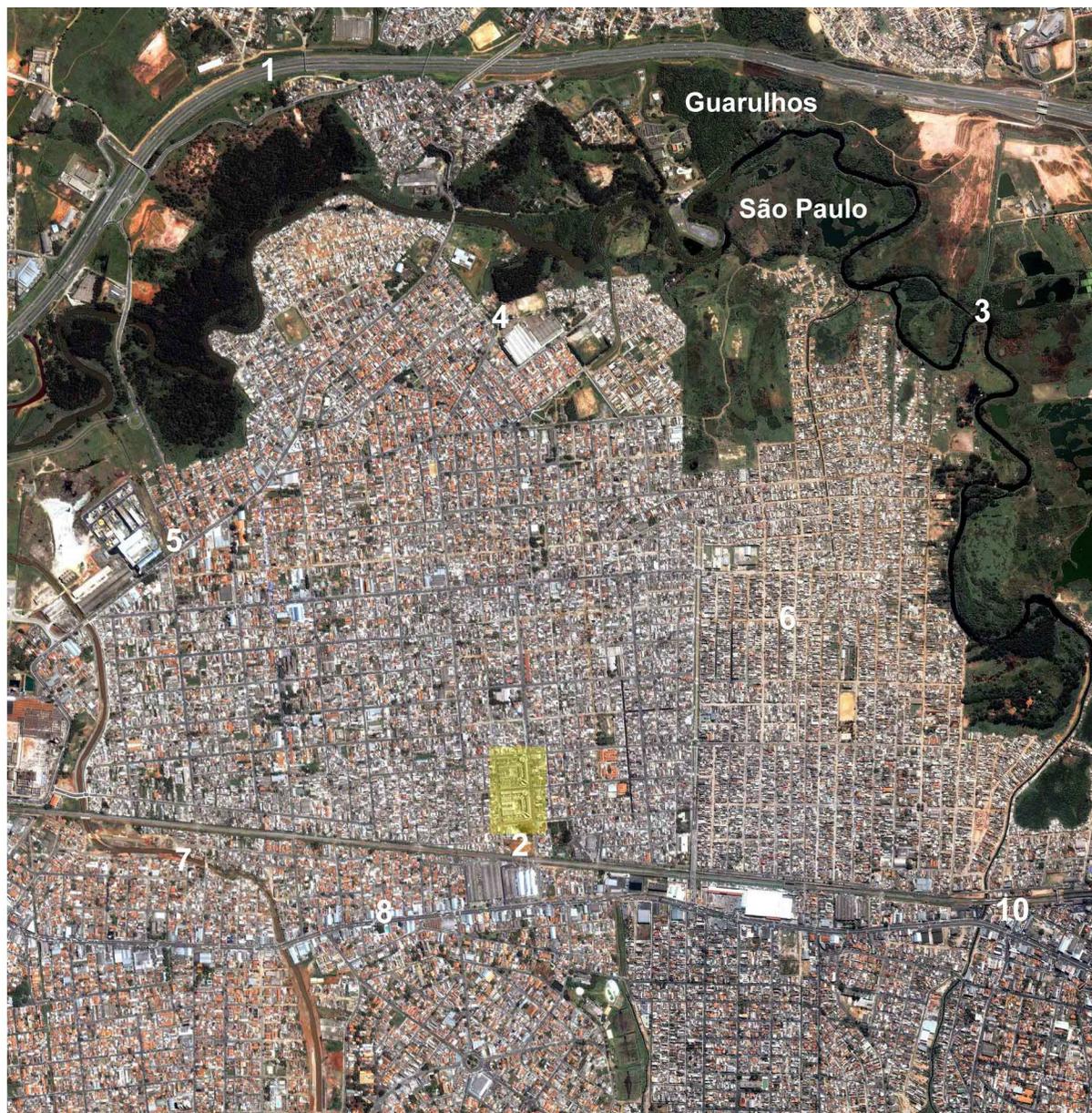
Elementos Fabricados

O Jardim Helena, distrito em que se localiza o conjunto Vila Mara, localiza-se entre a estrada de ferro e o Rio Tietê. Essa posição coloca a região numa condição de isolamento, reforçada pela Rodovia dos Trabalhadores (Ayrton Senna) cuja ligação com o tecido urbano local se dá somente em um ponto para quem vem do centro da cidade. A construção da estação Vila Mara irá suprir a falta de uma ligação entre esse distrito com o transporte de massas. A rua São Gonçalo do Rio das Pedras, onde estão localizados pontos finais de algumas linhas de ônibus municipais, faz a principal ligação entre o entorno do empreendimento e a avenida Oliveira Freire, o corredor onde se instalou o comércio local. Por ali também se processa a ligação entre o Jardim Helena e o centro de São Miguel.

Atualmente, o bairro de São Miguel apresenta um contraste evidente entre sua parte alta - de áreas residenciais de classe média, de comércio vigoroso e relevo acidentado - e a parte

76 A vila Nitroquímica foi um loteamento viabilizado pela indústria para os seus trabalhadores. Era constituído de casas térreas dispostas em quadras convencionais, localizadas entre o terreno da indústria, a avenida Dr. José Artur da Nova e a ligação viária entre a região do Jardim Helena / São Miguel à Rodovia dos Trabalhadores.

baixa – de extensas áreas planas e moradias de baixo padrão ou irregulares e alguns corredores comerciais.



CONJUNTO HABITACIONAL VILA MARA FOTO AÉREA

figura 56: Entorno do Vila Mara – Foto Aérea. Fonte: CESAD/FAUUSP

- 1 Rodovia dos Trabalhadores
- 2 Futura Estação Vila Mara (CPTM)
- 3 Rio Tietê
- 4 Papelok
- 5 Nitroquímica
- 6 Jd. Pantanal
- 7 Córrego Itaquera
- 8 Av. Oliveira Freire
- 9 Centro Esportivo
- 10 Estação Itaim Paulista (CPTM)

3.4.2. Normas, Leis e Índices

Como os outros casos apresentados, o conjunto Vila Mara também não teve seu processo de regularização jurídica concluído. Foi viabilizado pela aprovação de condomínio.

3.4.3. Especificidades do projeto

O projeto para o conjunto Vila Mara tem 576 unidades divididas em dois condomínios de 288uh. O projeto foi desenvolvido pelo escritório de Hector Vigliecca e Bruno Padovano entre 1990 e 1991. Cada quadra do conjunto possui 12 blocos de edifícios de 4 pavimentos incluindo o térreo.

As unidades projetadas para o conjunto têm em média $49,51m^2$, sendo que as unidades do térreo possuem um quintal (cerca de $16m^2$), permitindo a ampliação da lavanderia posicionada nesse local. É nessa área privada percebe-se o aumento de área das unidades. O programa das unidades é o "padrão": dois quartos, sala, cozinha, lavanderia e banheiro.

O destaque que deve ser dado ao conjunto é a circulação interna e os acessos às unidades dos pavimentos superiores. Esta circulação se dá por um sistema composto por escadas externas, passarelas e corredores abertos distribuídos por todo empreendimento. Pode-se dizer que ocorre uma "pulverização" dos acessos no conjunto, que faz os moradores e visitantes caminharem por diversos percursos entre a porta de sua unidade e a saída do conjunto à rua. Com isso, os espaços comuns do Vila Mara são intensificados, sobretudo no nível do térreo, onde também existem acessos às unidades desse pavimento e do segundo pavimento. Já o acesso às unidades superiores é feito por 14 escadas externas posicionadas entre os blocos nas extremidades de cada um deles. Longos corredores localizados no 2º andar servem os apartamentos desse piso e do 3º andar. Nos blocos posicionados na periferia do lote extremidades da quadra, os apartamentos do térreo e os corredores do 2º pavimento têm contato visual direto com as ruas.

No desenho ao lado (figura 56) fica claro como se processam os acessos as unidades. O eixo de circulação para o acesso as unidades é concentrada em dois pavimentos, no térreo e no 2º andar. Há unidades nestes dois pavimentos e deles partem escadas comuns que servem outras duas unidades nos pavimentos superiores (1º e 3º andares).

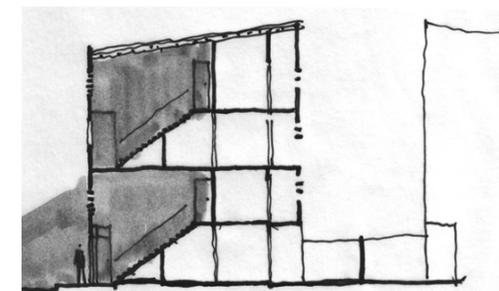


figura 57: Corte Transversal Típico do Conjunto Vila Mara. É mostrada a circulação vertical nos blocos. A mancha em cinza representa os espaços de uso comum.



figura 58: "Entrada portal" - Vila Mara. As duas torres da caixa d' água delimitam a entrada no conjunto.

Os edifícios das duas quadras mantêm a demarcação já dada pela rua ao serem implantados no alinhamento dos lotes. O projeto previa acessos ao conjunto em 3 pontos: os pedestres entrariam pelas duas entradas "portais" (entre as duas caixas d'água), posicionadas nas esquinas junto à larga rua São Gonçalo do Rio das Pedras e os veículos, pela avenida do Valle, paralela a rua São Gonçalo do Rio das Pedras. Uma das entradas de pedestres não se encontra aberta.

No pátio interno, uma sutil diferença de nível – que constitui uma guia – separa a circulação de carros e vagas de estacionamento e uma área central de estar e lazer onde as crianças e jovens praticam esportes e lugar de brincadeiras. O centro comunitário delimita um dos lados desse pátio.

A instalação de grades nos corredores e passarelas dos acessos constitui a principal transformação realizada pelos moradores. A abertura dos portões ali instalados, é controlada pelos moradores de cada bloco: alguns portões permanecem fechados durante o dia todo e somente os moradores das unidades da "unidade de vizinhança" possuem as chaves para a abertura desses portões.

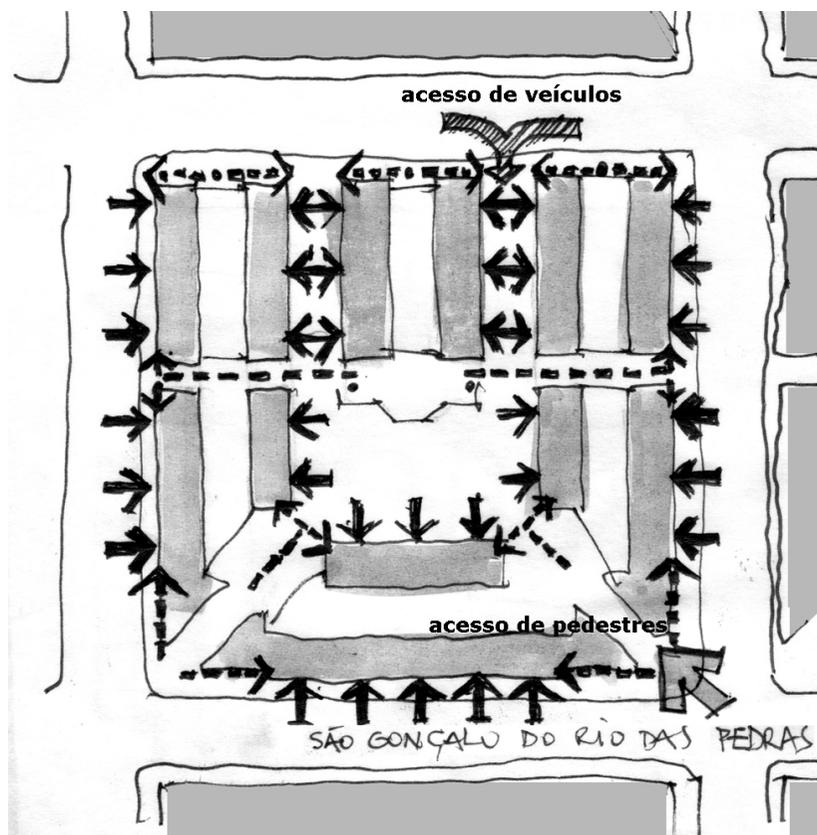


figura 59: Acessos no conjunto Vila Mara. As setas e linhas tracejadas indicam as circulações por escadas externas e passarelas abertas no nível do 2º andar. As setas com linhas cheias indicam a posição das entradas das unidades e da escada comum interna, que serve duas unidades. Estas ligam o térreo ao 1º andar e o 2º andar ao terceiro.

CONJUNTO HABITACIONAL VILA MARA IMPLANTAÇÃO

DADOS DO CONJUNTO

296 unidades habitacionais (I e II)
 tipo: apartamentos
 área terreno: 10660,5 (I) e 10764 (II)
 área comum descoberta: 6119,5 m² (I)
 e 6223 m² (II)
 área comum coberta: 1154 m² (I e II)
 área da unidade: 49,51 m² (I e II)
 área unidade descoberta por unidade:
 19,69 m² (nas térreas)
 área ocupada: 4541 m² / 42,6% (I) e
 4541 m² / 42,19% (II)
 área terreno/ uh: 36,02 m² (I) e 36,36
 m² (II)

LEGENDA

- equipamento de área pública
- área comum livre
- área comum construída
- área privada livre
- área privada construída

1 centro comunitário

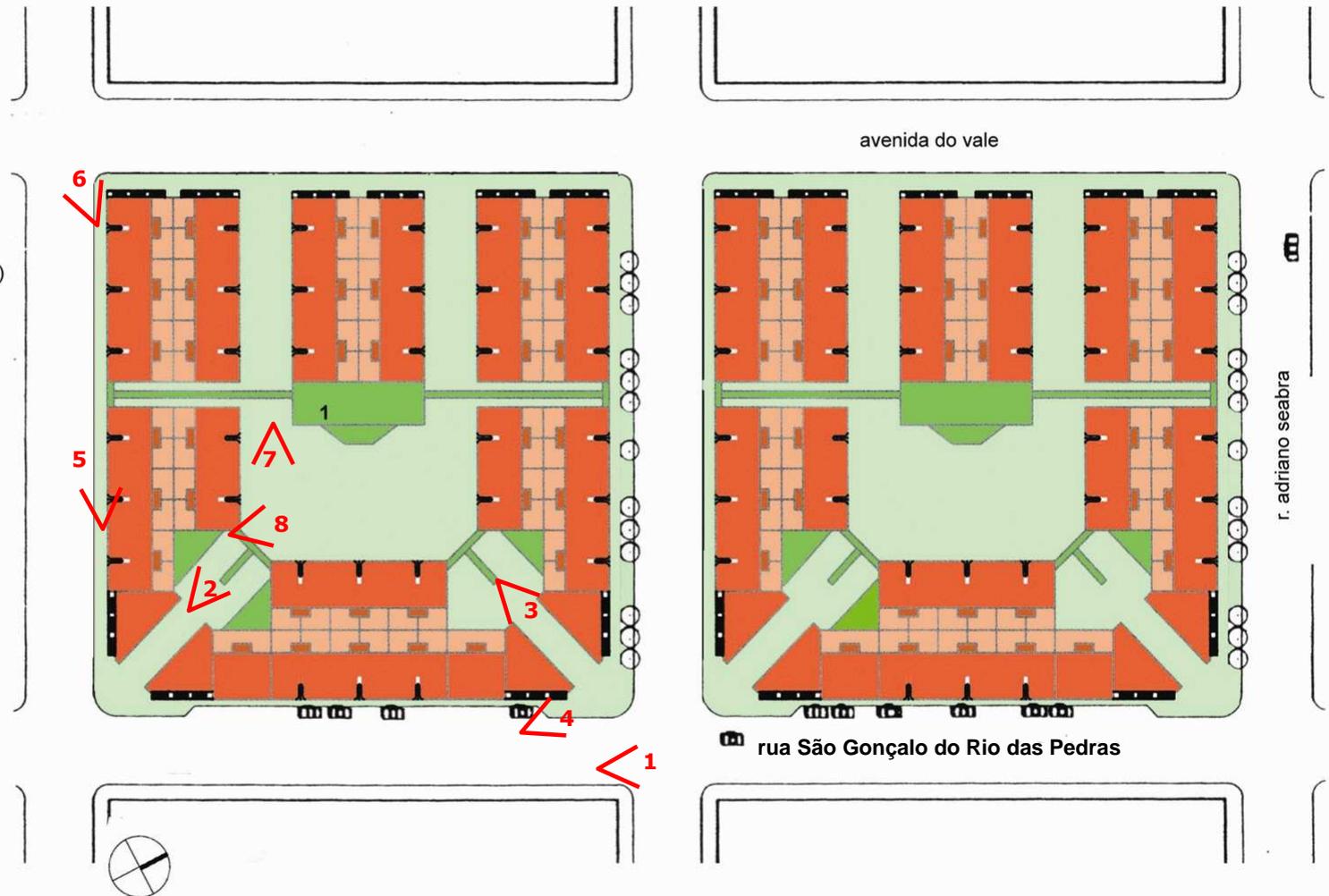
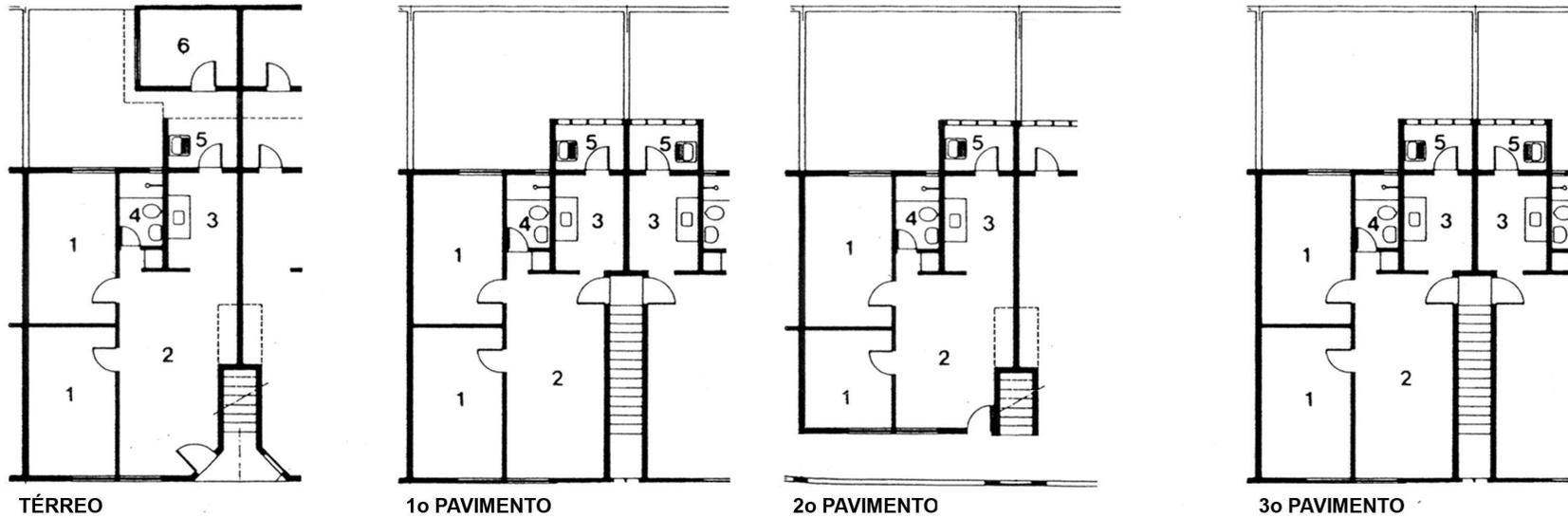


figura 60: Implantação Vila Mara. Em vermelho, as indicações das fotos do painel na figura 62.

CONJUNTO HABITACIONAL VILA MARA
TIPOLOGIAS HABITACIONAIS



ESCALA



- 1 Dormitório
- 2 Sala
- 3 Cozinha
- 4 Banho
- 5 Serviço
- 6 Extensão

figura 61: Unidades Vila Mara

1	3	4
	5	6
2	7	8

figura 62: Em 1: rua São Gonçalo do rio das Pedras; Em 2: Escada externa de acesso ao 2º andar dos blocos. Nessa escada especificamente, os dois corredores que estão servidos por ela, possuem portões de controle de acesso; Em 3, portaria; estacionamento; Em 4, entrada do conjunto; Em 5, corredor de acesso no 2º andar; Em 6, fim do corredor, à direita existe uma escada externa; Em 7: Vista ao conjunto do pátio interno e estacionamento; Em 8, pátio central e centro comunitário.



3.4.4. Processos

Havia uma ocupação na área onde se encontra o mutirão Vila Mara que deu origem ao grupo que encampou a luta pelo financiamento das moradias. No início da negociação com o Poder Público, segundo relata Maria José, a proposta dos moradores era a de obter financiamento para casas unifamiliares, abrangendo uma área maior com mais unidades habitacionais. Já ficavam claras as diferenças entre as reivindicações da comunidade e as posições da PMSP à época da definição do tipo e do número das unidades.

Como resultado das negociações, a COHAB-SP encomenda o projeto que acaba sendo apresentado a comunidade. Juscelino e Maria José, moradores do conjunto pouco lembram dos processos de projeto e muito menos dos autores, os arquitetos Hector Viglicca e Bruno Padovano. Mas recordam dos profissionais que acompanharam as obras – a Teto – Assessoria Técnica a Movimentos Populares.

As obras começaram em 1992 e se alongaram até 2002 quando foi concluída a pavimentação do pátio interno. No Vila Mara, também as obras foram paralisadas depois de 1992. Entre 1993 e 1996, as obras foram viabilizadas por parcelas reduzidas do financiamento e pelo esforço próprio dos moradores.

Não existe uma taxa de condomínio propriamente dita e os eventuais serviços são realizados de acordo com a necessidade, como é o caso da limpeza, por exemplo. Ela é feita por voluntários que moram no conjunto, entretanto não vem atendendo a demanda. Sem que haja uma disponibilidade financeira, os serviços nas áreas comuns provavelmente dependerão da boa vontade de alguns moradores e de eventuais emergências que possam aparecer na gestão desses espaços comuns. Isso já justificaria a adoção de uma taxa por mínima que seja, mas que possa viabilizar não só a limpeza, como a iluminação ou a conservação de algumas áreas ajardinadas localizadas no limite da quadra. Por outro lado, Maria José justifica, que a não adoção dessa taxa tem sua razão: fato dos moradores disporem de medição individual de água e luz (o que evita a divisão dos gastos de água ou gás entre os moradores, por exemplo). Embora não haja taxa condominial, há uma pequena mensalidade paga pelos moradores para custear os trabalhos de vigilância.

A questão da segurança, certamente, foi preponderante na instalação de grades e portões, em pontos específicos dos acessos às unidades, de modo a impedir a livre circulação em todo o conjunto de corredores e passarelas. Esta circulação pelos blocos é parcial.

4. CAMINHOS

Os capítulos anteriores trouxeram elementos que incidem sobre o processo de projeto determinam as formas dos espaços comuns e indicam alguns usos após a ocupação pelos moradores. O texto que segue procura reunir estas questões e avaliar, em termos de projeto, se as soluções se adequaram ou não ao uso destinado a elas. Tais questões levantadas e apontadas no trabalho foram analisadas sob duas perspectivas: a de fora e a de dentro. A primeira refere-se às interferências externas ao processo de projeto propriamente dito. De modo geral, são estas interferências que tornam ou não **possíveis**, a prática do projeto. Sob a segunda perspectiva, observa-se, detalhadamente, os produtos gerados nos processos de produção da habitação com base nos projetos que foram pensados para eles.

Para fora

As nossas grandes cidades caracterizam-se pela necessidade extrema e pela pobreza.. Nesse contexto, a qualificação dos espaços comuns nos empreendimentos de HIS é de fundamental importância, pois nesses lugares acontece toda a sorte de atividades que amplia o conceito de moradia. O habitat humano não deve ser entendido somente como a unidade habitacional, mas também todos os espaços destinados à recreação, ao lazer, ao estar. Enfim, todos os espaços onde haja qualquer experiência de *vida coletiva no âmbito da moradia*.

Entretanto, não apenas os espaços comuns, mas também os vários empreendimentos de HIS estão inseridos numa estrutura política, econômica e social que não considera o ambiente urbano em sua complexidade. A condição geral de vida dos brasileiros corrobora essa afirmação, principalmente quando verificados os inúmeros problemas relacionados à produção habitacional recente no país. Dentre os indicadores mais significativos para verificar nossas reais necessidades, o déficit habitacional [77] é um dos mais significativos.

77 Independentemente da metodologia adotada para se definir a inadequação dos diferentes imóveis ou o déficit habitacional, os dados sobre as grandes cidades e os estados brasileiros não são muito animadores. Por exemplo, a
[continua]

Por isso, independente da metodologia ou parâmetro adotados na quantificação desse problema, não é muito animador o horizonte próximo. Apesar de prementes, as soluções parecem estar, por ora obliteradas.

Esse **impedimento** se configura por razões pertencentes a diferentes áreas:

Na área econômica, [78] o principal fator a contribuir para o bloqueio é a inexistência de financiamentos acessíveis – principalmente os de longo prazo – à população de baixa renda que tornem viáveis a obtenção de um bem de preço elevado.

Na área legal, a rigidez da legislação do uso do solo urbano para as HIS, como aponta MORETTI [1997], que não permite a adoção de soluções alternativas para o projeto de HIS (às vezes, já testadas em outros lugares) capazes de responder ao desafio de se enfrentar o déficit.

E, por fim, o obstáculo no âmbito político, formado no momento em que o Estado brasileiro, se já não a perdeu, teve muito reduzida sua capacidade de conduzir e oferecer referências para as intervenções no espaço urbano. Condução esta que, no caso da questão habitacional, se traduziria em estabelecer diretrizes tecnicamente competentes, claras (e amplamente conhecidas do público) e duradouras em políticas habitacionais. E “oferecer referências” significa assumir efetivamente o controle sobre o uso e ocupação no solo urbano, tanto na questão do planejamento em longo prazo, como no estabelecimento de legislações mais adequadas aos sítios urbanos [79]

população que mora em favelas chega a 20% na região Metropolitana de São Paulo, 28% no Rio de Janeiro, 33% em Salvador e 50% em Belém. (INSTITUTO CIDADANIA, 2000). Quanto ao déficit habitacional, o IBGE estima em cerca de 6 milhões o número de unidades que devem ser construídas ou adequadas devido à da inadequação fundiária, o adensamento excessivo, a ausência de banheiros ou a carência de infra-estrutura urbana.

78 Especificamente em relação às questões econômicas o artigo de Cláudio Hamilton M. Santos Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. retirado no *site* www.ipea.gov.br em 20 de fevereiro de 2006 elucidou algumas de minhas dúvidas em relação ao processo de funcionamento dos fundos voltados à habitação, desde o BNH até o final do primeiro mandato de Fernando Henrique Cardoso.

79 Ao estudar a paisagem urbana da região do Morumbi em São Paulo, Gonçalves, Fábio M. (1998) comenta as conseqüências do zoneamento como instrumento institucional para a regulamentação das edificações na cidade. O emprego de referências e normas, independentemente do relevo ou das condições morfológicas do terreno, produzem soluções anti-econômicas ou que comprometem tanto a qualidade das áreas livres como a própria qualidade das construções realizadas. Seu trabalho reforça ainda a necessidade de trazer as reflexões e os próprios marcos legais para
[continua]

O lampejo que surgiu com as diretrizes da política habitacional da PMSP no período 1989-1992 pode ser citado como um bom sinal de enfrentamento dos problemas acima citados. A prática é, ainda que distante, um sinal das possibilidades futuras de articular participação popular, produção pública de habitação social, incentivo à prática de projeto de arquitetura na produção de HIS e reconhecimento da cidade real num processo efetivo de construção das cidades. Um grande feito desta experiência foi procurar democratizar o acesso à casa própria pela inclusão de famílias de renda abaixo de 3 salários-mínimos. Além disso, no âmbito da arquitetura, também democratizou a prática de projeto ao dar oportunidades a vários grupos de arquitetos (reunidos em assessorias ou escritórios de arquitetura convencionais) que desenvolveram cerca de 200 projetos. Sua importância foi tal que também foi adotada pelo governo estadual como um dos programas para a construção de moradias populares. A política habitacional foi uma das prioridades da gestão.

Contudo, a vontade de fazer e de concretizar as diretrizes estabelecidas, às vezes, se sobrepôs às regras e às etapas normais de um processo de projeto, ocasionando algumas dificuldades. Em alguns casos, os próprios projetos executivos não chegaram a ser concluídos como, por exemplo, no caso do Vista Linda. Em outros casos, os processos de regularização urbanística e jurídica foram postergados. As conseqüências disso podem ser observadas na própria ocupação dos espaços comuns, como é o caso do mutirão Estrela Guia. A não conclusão do processo de regularização do conjunto mantém distantes tanto a COHAB-SP como a Subprefeitura do Butantã. Isso permite o "parcelamento" das áreas comuns e o aumento de área sem o aval do Poder Público. Estas referências em torno das legislações e das normas, contribuem para reforçar o padrão periférico de ocupação da cidade tão marcante na paisagem urbana da metrópole.

Além das conseqüências sociais e econômicas embutidas, o padrão periférico apresenta fisicamente, algumas características marcantes: a autoconstrução das habitações como elemento base da cidade ilegal e os insuficientes e precários elementos viabilizados pelo Poder Público como, por exemplo, a infra-estrutura básica, sistemas de transportes e equipamentos de serviços públicos e de apoio à vida dos milhares de habitantes, moradores desses locais. É nesse contexto que, em regra, os conjuntos habitacionais foram

"escalas maiores como a quadra e o bairro, por exemplo" (pg 89) e também para "situações reais de projeto", ao contrário das atuais "situações hipotéticas".

implantados nos bairros e cidades mais distantes do centro. São grandes investimentos, que mobilizam recursos vultosos, que não são aproveitados nesta oportunidade de qualificar o entorno. Nos bairros e cidades mais distantes do centro, sem infra-estrutura adequada continuaram reproduzir em seus espaços (incluídas aqui as áreas comuns), os padrões existentes do entorno em que foram implantados. Pois uma das formas de qualificar esses conjuntos e seus entornos, pois os programas de habitação social do Poder Público pouco ou nada trataram de qualificar estes espaços comuns, tampouco de preparar a população para a entrada nos conjuntos.

Entretanto, pode-se dizer que **alguns** processos dentro da produção dos primeiros mutirões autogeridos procuraram preencher essa lacuna das políticas habitacionais e da política urbana como um todo. Os processos de projeto se assemelham às experiências que surgiram em resposta ao CIAM ao procurar estabelecer novas práticas do projeto de arquitetura na habitação social. Sua especificidade foi introduzir isso na política pública, mas não propriamente por ter redefinido o papel do arquiteto, já que muitos dos processos participativos recorrem aos mesmos recursos utilizados durante qualquer tipo de projeto e de relação entre o arquiteto e os usuários finais/clientes. Na etapa de obras, constatou-se que ela antecipa alguns problemas de convivência, iniciados a partir das disputas de poder internas à associação ou mesmo pelo longo e desgastante período em que transcorreram. Por outro lado, permite a aproximação de realidades distintas – dos técnicos e dos moradores –, sem que isso implique em que uma das partes assumira uma posição subalterna.

No que diz respeito à vida comunitária, a questão dos espaços comuns está intrinsecamente ligada à sua gestão. Por isso qualquer que seja o morador que os utiliza – de baixo, médio ou alto padrão –, as exigências perante o coletivo se assemelham. Os espaços comuns não estão presentes apenas nos conjuntos de HIS. É significativa a parcela, por exemplo, dos números de apartamento em relação ao total dos domicílios. Isso sem considerar as vilas e os condomínios horizontais que também apresentam espaços comuns.

No caso de HIS, os casos estudados revelaram a dificuldade para efetivar grande parte das ações e serviços do cotidiano, bem como planejar ações futuras para a melhoria dos conjuntos. A inclusão de equipamentos e de melhorias diversas são realizadas em longos períodos de tempo e precisam superar vários obstáculos. Por exemplo, no caso do conjunto Vista Linda, os vestiários e o salão de jogos não foram concluídos porque não havia disponibilidade financeira para tal.

Nas habitações produzidas pelo mercado, todos os espaços comuns e equipamentos nas imagens que constam dos folhetos e anúncios publicitários são concluídos antes dos moradores entrarem nas residências. O destaque dado a estes espaços tem grande apelo de mercado e representam distinção social e conferem uma idéia de segurança para o morador, que pode realizar muitas atividades sem sair às ruas, dada a gama de equipamentos e dos diferentes usos propostos (piscina coberta e descoberta, saunas, espaços *gourmet*, *garage band*, *pet-care*, entre outros). Sugerem uma sociabilidade e harmonia um pouco distantes da realidade. E não determinam qualquer tipo de nova postura em relação às coisas comuns, já que, recorrentemente, é um terceiro (uma administradora) que cuida dos seus espaços comuns.

No entanto, em habitação de interesse social, verifica-se que são os moradores que têm a iniciativa e a responsabilidade - até pela contingência, é verdade - para encaminhar as questões relacionadas a gestão do espaço. Isso os aproxima mais dos espaços, reforçando a cooperação e os vínculos na vizinhança.

Em ambos casos - mercado e HIS-, entretanto, deve ser compreendido que, nos espaços comuns, a vida comunitária revela a condição da vida na cidade na qual as relações são pautadas pela impessoalidade.

Quanto ao processo de projeto para HIS, nota-se que as atividades desempenhadas pelos arquitetos durante esses processos chegam a ser superdimensionadas (assim como o são as dos moradores). Além da relação com os moradores e o trabalho técnico em si, os projetos procuram muitas vezes se viabilizarem apesar das carências. Cortes em orçamentos e soluções técnicas muitas vezes têm os custos como fator preponderante numa decisão técnica.

Os recursos utilizados para o projeto dos espaços comuns são os mesmos que são empregados nos projetos das unidades e a "participação" que é realizada tem mais um caráter consultivo do que propriamente participativo, isso não invalida essas iniciativas, apenas ressalta os limites e as possibilidades reais dessa participação. Sobre as questões relativas a gestão e da divisão dos espaços, Fábio Mariz aponta algumas dificuldades específicas no trato das áreas comuns com os moradores em HIS:

"Conceitos mais elaborados e de difícil conceituação como a questão da territorialidade, da gestão de espaços condominiais e coletivos, da relação com os espaços livres públicos, acabavam ficando fora das pautas. Mesmo o tratamento dos espaços livres, sua pavimentação, seus jardins e sua arborização eram raramente debatidos e quando tratados, ficavam nos aspectos formais sem qualquer aprofundamento dos aspectos gerenciais e funcionais" (GONÇALVES, 2003: doc. eletrônico. Grifo meu)

Para Dentro

Foi possível identificar, nestas experiências apresentadas, algumas soluções com potencial de qualificar os conjuntos por meio de seus espaços comuns, mesmo num contexto de extrema necessidade como o nosso. Certamente, tais soluções de projeto, puderam ser mantidas porque a gestão do conjunto contribuiu para a sua manutenção.

Entre os quatro projetos analisados, dois deles foram projetados e acompanhados por assessorias – Vista Linda e COPROMO – enquanto os outros dois – Vila Mara e Estrela Guia – foram desenvolvidos por arquitetos que fazem ou já realizavam projetos também em escritórios convencionais de arquitetura. Embora cada processo tenha suas especificidades, em termos de projeto e do trabalho técnico, não há diferença entre as propostas feitas por esses agentes. De forma geral, as propostas procuraram valorizar os espaços coletivos, procuraram estabelecer projetos que levassem em consideração o sítio e o entorno próximo e utilizaram tipologias não usuais na habitação, entre outras diretrizes.

Se os espaços comuns dos conjuntos forem analisados com base no porte dos empreendimentos, pode-se afirmar, que a apropriação destes espaços pelos moradores ocorre com mais frequência onde o número de unidades habitacionais é menor. Pelo mesmo motivo – o número reduzido de unidades –, são facilitados os processos de gestão do conjunto no pós-ocupação. Dentre os casos estudados, o COPROMO é o exemplo mais adequado para corroborar essa relação entre a gestão e a apropriação dos espaços com o número de unidades. A divisão em dois condomínios do empreendimento determinou um condomínio menor de 160 unidades e outro de 840 unidades. Os moradores da área menor, diferentemente do restante, não instalaram grades nas entradas de cada um dos prédios, nem dispõem de maior controle nos acessos (portaria com revezamento dos moradores).

Nos projetos dos empreendimentos de mutirão, procurou-se em linhas gerais valorizar os espaços comuns e coletivos dando-lhes novas possibilidades de uso e, principalmente, resgatando soluções de projeto que fossem capazes de produzir “bairros” e não “conjuntos” e também produzir vizinhanças e não somente unidades habitacionais. Os pátios (no caso do Vila Mara), vilas (no Estrela Guia), o alinhamento das ruas, as quadras foram algumas das referências que balizaram grande parte dos projetos, recuperando, assim, a idéia de intervenções que fossem adequadas aos bairros e ao entorno próximo. Embora o COPROMO tenha como componentes do seu sistema de espaços, os pátios internos e as unidades vizinhança (são ótimos exemplos e referências para qualquer projeto de HIS), sua relação com o entorno e com a rua, devido ao porte do conjunto (1000uh) não é privilegiada. O espaço entre a rua e os blocos e entre estes e as divisas servem como locais

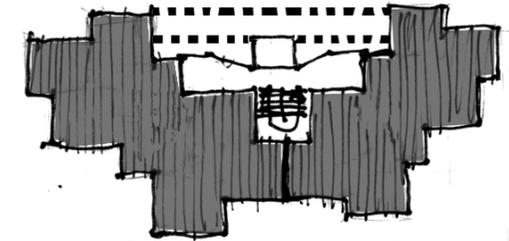


figura 63: As linhas tracejadas indicam as posições de algumas das grades instaladas pelos moradores no COPROMO.

de passagem de veículos e pedestres ou mesmo como “fundos dos blocos”. Dois dos quatro conjuntos, o COPROMO e o Vista Linda mantêm-se como condomínios com reduzido número de acessos, por isso a relação com o entorno não parece ser tão explícita como nos dois outros casos, o Estrela Guia e o Vila Mara.

Dos quatro empreendimentos, o Vista Linda oferece aos moradores maiores opções de espaços e equipamentos de lazer aos moradores, além de mantê-los em boas condições apesar da dificuldade na gestão do conjunto relacionada principalmente à disponibilidade financeira da associação. No Estrela Guia, o centro comunitário não existe mais e os únicos e pequenos equipamentos presentes são repartidos com os moradores do Cingapura e foram viabilizados como equipamentos públicos como resultado do parcelamento. O mutirão Vila Mara possui dois centros comunitários (um em cada quadra), que estão em condições semelhantes, os quais necessitam, é fato, de algumas reformas. Os equipamentos comunitários do COPROMO foram destruídos tão logo as obras foram acabadas. O que significa que os usos e as atividades de estar e lazer se dão majoritariamente nos pátios internos.

Quanto às transformações realizadas pelos moradores, o mutirão Estrela Guia, foi, sem dúvida, o que mais sofreu intervenções, há somente alguns resquícios do que se pretendia no projeto de paisagismo. Os espaços comuns foram retalhados a partir da posição e do formato de cada casa e parece não haver mais disposição de interferir de fato na retomada dos espaços comuns inicialmente propostos como relata Antônio Carlos, ex-coordenador da associação. Entretanto, ele salienta a importância das discussões realizadas sobre os projetos dos espaços comuns como um ponto fundamental para qualificá-los, ainda que somente permaneça no plano da discussão. No mutirão Vista Linda, ao contrário do que ocorreu no Estrela Guia, as formas das casas foram pouco alteradas. As modificações ficaram restritas apenas aos lotes, o que mantém os espaços comuns sem qualquer tipo de invasão. Isso foi possível somente porque os lotes do Vista Linda são muito superiores a qualquer unidade oferecida nos programas habitacionais do poder público e neles, cada um dos moradores, possui espaços para as ampliações sem enfrentar qualquer problema.

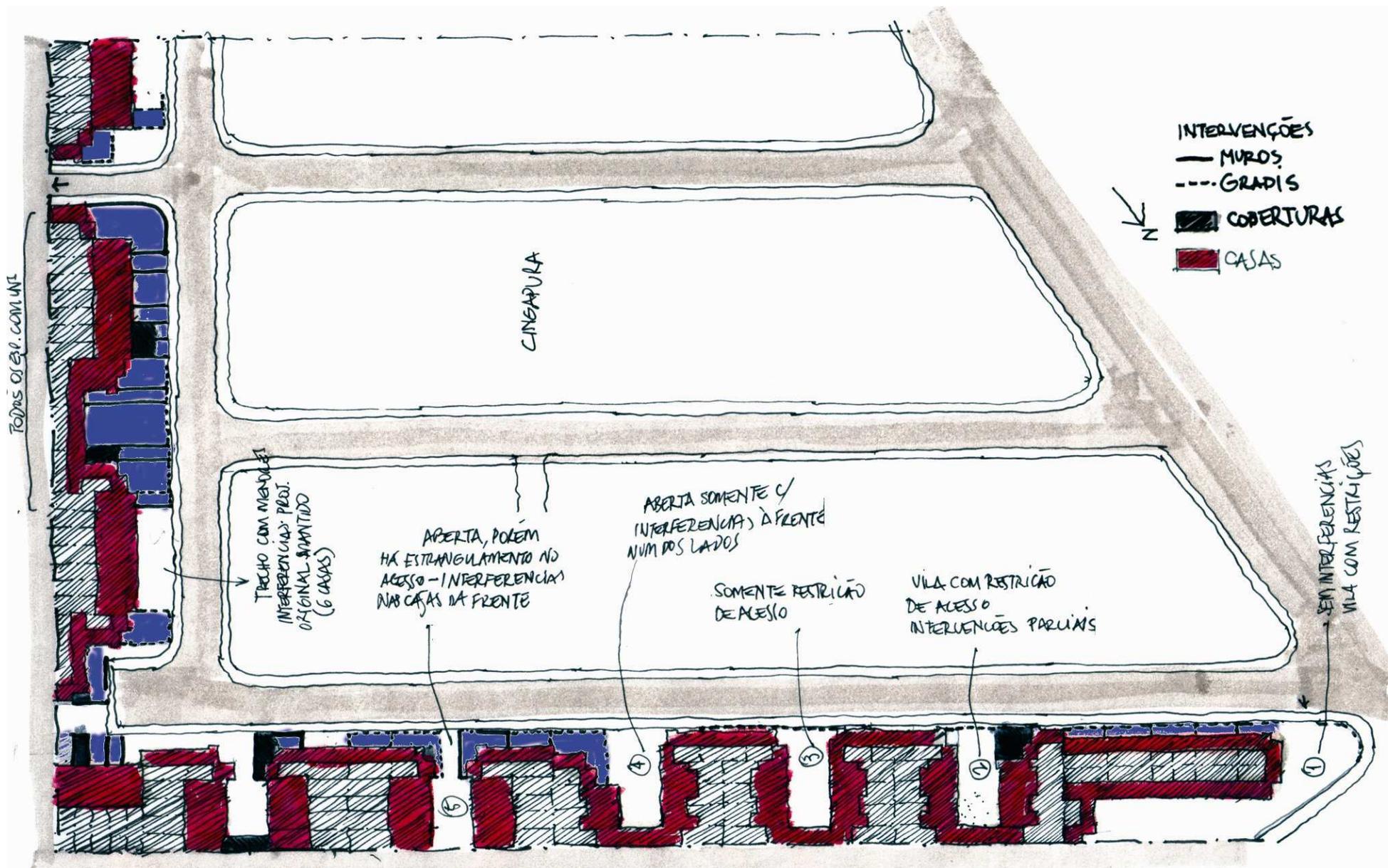


figura 64: Interferências no conjunto Estrela Guia. Em azul, os espaços conquistados pelos moradores individualmente.

Quando a análise se desloca para os espaços comuns de empreendimentos verticalizados como os casos do Vila Mara e o do COPROMO, é evidente que as exigências relacionadas à manutenção de espaços comuns cobertos é maior, assim como o é para a manutenção das redes de água, luz, esgoto ou gás. Além desses pontos, outro item que deve ser considerado na qualificação dos conjuntos é a circulação. Nos dois casos apresentados, as soluções valorizam sobremaneira os espaços de circulação: no Copromo, os moradores apropriaram como varanda, enquanto no Vila Mara, o uso dos espaços foi intensificado pela pulverização dos acessos às unidades por todo o conjunto. Em ambos os casos, as circulações possuem corredores ou patamares abertos, voltados ou para os pátios internos do COPROMO ou para as ruas e áreas internas, como no Vila Mara.

O que se verificou também é que, ainda, o projeto para a HIS deve ser compreendido como um ponto de partida. A pressão constante exercida pelos padrões de vida e pelas demais exigências do cotidiano da população tornam as construções e os projetos peças passíveis de intervenção a qualquer momento. Assim, adotar soluções que viabilizem ou, de certa forma, estimulem, no futuro, as intervenções que os moradores mais freqüentemente realizam podem ser entendidas também como mais uma forma de participação dos moradores no processo. Já que se subentende que no projeto, a participação ou a consulta aos usuários também deve ser feita.

A gestão da obra nos mutirões se mostrou extremamente desgastante pelo fato das interrupções das parcelas. Os caminhos possíveis a partir da obra vão a direções opostas: uma, onde são reforçados os laços sociais entre os moradores (como ocorreu no Condomínio Vitória, parte do COPROMO), e outra que corrobora os problemas de convivência já vividos durante as obras, como no caso do Estrela Guia e o Vila Mara.

Mas as experiências relatadas mostram, cada qual a sua maneira, soluções que foram possíveis dentro do quadro geral brasileiro e que indicam alternativas concretas de melhoria dos espaços das cidades. As experiências mostraram que é possível estabelecer formas de introdução e valorização do projeto em HIS, a começar pela viabilidade do próprio trabalho do arquiteto, como visto no exemplo do loteamento projetado para o grupo "A Terra é Nossa" pela Usina em Osasco. O grupo de moradores foi informado do papel destes profissionais e reconheceu sua importância, chegando a contratá-los por uma cotação dos custos do trabalho de desenvolvimento de projetos de tipologias habitacionais e de implantação de um loteamento do outro lado da avenida Getúlio Vargas.

A partir da importância atribuída neste trabalho aos espaços comuns, foi possível articular os dados dessa pesquisa e estabelecer algumas considerações que são fundamentais ao processo de produção destes espaços comuns em HIS:

- em termos de processo de projeto, os procedimentos que possibilitam os futuros moradores a expor seus referenciais devem ser mantidos;
- em termos de vida comunitária, a autogestão das obras deve ser estendida, mesmo que isso ainda implique em disputas internas. A preparação da gestão do empreendimento e do conhecimento das regras deve ser feita antes do fim das obras e de uma forma que não fique subjugada às atividades do canteiro de obras;
- o projeto de arquitetura dos espaços comuns em HIS deve considerar a possibilidade de sugerir espaços comuns versáteis – capazes de abrigar diversos usos, como os pátios do COPROMO ou do Vila Mara – e que de certa forma procurem aproximar das unidades os espaços públicos ou espaços abertos, como as soluções das “vilas” do Estrela Guia, das “varandas” do COPROMO ou então dos corredores abertos do Vila Mara.

Dessa forma, espero ter contribuído com esta dissertação para identificar quais os caminhos que nos levam a construir espaços comuns de melhor qualidade e de onde temos de partir. Para percorrer estes caminhos é necessário que os arquitetos e todos os demais agentes envolvidos na produção destes espaços estabeleçam um ponto comum entre o “lado de fora” da arquitetura (ou seja, as condições políticas, econômicas e sociais extremamente complexas do país) e seu “interior”, ou seja, as práticas inerentes à atividade dos arquitetos e as contribuições que estes agentes possam oferecer em termos de soluções de projetos para os novos empreendimentos de HIS e, sobretudo, para os seus espaços comuns.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AB´SABER, Aziz Nacib. *Geomorfologia do sítio urbano de São Paulo*. Tese de doutorado, FFLCH-USP, São Paulo, 1957.

ARTIGAS, João B.V.(1997) *Vilanova Artigas: arquitetos brasileiros*. São Paulo: Instituto Lina Bo e Pietro M. Bardi e Fundação Vilanova Artigas.

ARENDDT, Hannah (1981). *A condição humana*. Rio de Janeiro, Forense.

BLAU, Eve (1999). *The Architecture of Red Vienna 1914-1934.*, Cambridge, MIT Press.

ALVES, Patrícia (2005) . *Áreas livres em conjuntos habitacionais na cidade de São Paulo*.São Paulo: Dissertação de Mestrado. FAU-USP.

AMARAL, Ângela (2002). *Habitação na cidade de São Paulo*. São Paulo: Pólis / PUC-SP.

ARANTES, Pedro (2002). *Arquitetura Nova*. São Paulo: Editora 34.

ASHIHARA, Yoshinobu (1982). *El diseño de espacios exteriores*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S. S.A.

BARAVELLI, José E (2006). *O Cooperativismo Uruguaio na Habitação Social de São Paulo - Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha*. São Paulo: Dissertação de Mestrado. FAU-USP.

BARCELLOS, Vicente Q (2006). *Unidade de Vizinhaça: Notas Sobre Sua Origem, Desenvolvimento e Introdução No Brasil*. Doc eletrônico obtido em janeiro de 2006 na página http://www.unb.br/fau/pos_graduacao/cadernos_eletronicos/unidade/unidade.htm.

BLOCH, Luiz Laurent (1993). *Código de obras e edificações do município de São Paulo – comentado e criticado*. São Paulo:- Pini. BOLLAFI, Gabriel (1986). “Os mitos sobre o problema da participação”. In: *Espaço e Debates*, nº 17. São Paulo: Neru / Cortez.

BONDUKI, Nabil (1992). *Construindo territórios de utopia*. São Paulo: Fase.

_____ (1999). *Origens da Habitação Social – Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 2ª ed. São Paulo: Estação Liberdade.

_____ (1996). Habitação, mutirão e auto-gestão: a experiência da administração Luiza Erundina em São Paulo, in *Habitat: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras*. São Paulo, Studio Nobel, p 180-194.

_____ (2000). *Habitar São Paulo: Reflexões sobre a gestão Urbana*. São Paulo, Estação Liberdade.

CALDAS, Nisimar Martinez Pérez (2002). *Uma análise da implantação das áreas comerciais e de serviços nos espaços comuns e públicos dos conjuntos habitacionais de interesse social*. Artigo elaborado para NUTAU 2002. Documento eletrônico, consultado em fevereiro de 2006.

CARRASCO, André T.O. (2005). *O processo de projeto na habitação popular*. Dissertação de mestrado, FAUUSP.

CARVALHO, Caio S.A.(2004). *A lupa e o telescópio*. São Paulo: Dissertação de Mestrado - FAUUSP.

CASTEX, Jean, DEPAULE, Jean-Charles & PANERAI, Philippe (1977). *Formes Urbaines: de l'îlot à la barre*. Paris: Dunod.

CHOAY, Françoise (2005). *O Urbanismo Utopias e Realidades: Uma antologia*. Trad. Dafne Rodrigues - 6ª ed. - São Paulo. Ed. Perspectiva,.

FELIPE, Joel Pereira (1997). *Mutirão e Autogestão no Jardim São Francisco (1989-1992): movimento de moradia, lugar do arquiteto*. Dissertação de mestrado, EESC-USP, São Carlos.

COHAB-SP – COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (2004). *Relatório Qualitativo de gestão – 2001-2004*. Secretaria Municipal de Habitação.

ELIAS, n. & SCOTSON, J.L. (2000). *Os estabelecidos e os outsiders: sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed..

FASE - Federação de órgãos para assistência social e educacional (1995). *Mutirões autogestionários – Levantamentos de Obras 1989 a 1995*. São Paulo: Forja Gráfica e Editora.

FERREIRA, João Sette Whitaker (2003). "São Paulo: Mito da cidade global". São Paulo: Tese de Doutorado, FAUUSP.

_____. (2005). *A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil*. (documento eletrônico).

FIX, Mariana (2001). *Parceiros da exclusão*. São Paulo: Ed. Boitempo.

FOURIER, Charles (1973 [1829]). *Le nouveau monde industriel e sociétaire*. Paris: Flammarion.

FREYRE, Gilberto (1979). *Oh de casa!* Recife: IJNPS.

GODIN, Jean Baptiste (1871). *Solutions Sociales*. Documento eletrônico obtido em 21/11/2006 no site www.familistere.com.

GONÇALVES, Fábio Mariz (1998). *O desenho da paisagem: a relação entre os padrões de urbanização e o suporte físico*. São Paulo: Tese de Doutorado, FAU-USP.

_____ (1996). Carta enviada Ao Sr. José Luis Castelão, Superintendente de Obras da COHAB em São Paulo, 25 de Junho de 1996.

_____, (2003). Carta enviada a Gerente de Mutirões da COHAB, Sra. Sylvia Ammar Forato, solicitando aditamento de valores ao Mutirão Estrela Guia. (doc. eletrônico)

_____, (2003b). *A avaliação dos espaços livres propostos nos projetos de habitação social desenvolvidos no período 1989-1992 em São Paulo*. São Paulo: projeto de pesquisa para regime de trabalho, mimeo.

GUERRAND, Roger Henri (1991). "Espacios Privados" in Áries, Philippe & Duby, Georges. *Historia da Vida Privada vol. 4: da Revolução Francesa à Primeira Guerra*. Trad. Bernardo Joffily. São Paulo: Companhia das Letras.

HERTZBERGER, Herman (1999). *Lições de Arquitetura*. Tradução de Carlos Eduardo Lima Machado. 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes.

IPT - Instituto de Pesquisas Tecnológicas (1988). *Manual de tipologias de projeto e de racionalização da intervenções por ajuda-mútua*. São Paulo: IPT (publicação 1721).

KIRCHENMANN, Jörg C. & MUSCHALEK, C. (1980). *Diseño de Barrios residenciales: remodelación y crecimiento de la ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Kliass, Rosa G. (1970). Análise do conjunto de Sapopemba-COHAB-SP para programação de serviços complementares e instalação de equipamentos. São Paulo : Cohab-Sp.

LOPES, João Marcos (2004). *Das utopias sem lugar aos lugares sem utopia*. São Paulo: mimeo.

LOPES, João Marcos & RIZEK, Cibele (2004). *O mutirão autogerido como procedimento inovador na produção da moradia para os pobres: uma abordagem crítica*. São Paulo: Finep / Usina / Cenedic.

MARICATO, Ermínia (1987). "Os mutirões de São Paulo e a reforma urbana". In: Proposta, nº 35, set. 87. Rio de Janeiro: Fase (entrevista para Alberto Lopes Mejía e Haroldo Baptista de Abreu).

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer (2002). "Diretrizes especiais para regularização urbanística, técnica e fundiária para conjuntos habitacionais populares" in *Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social*/editado por Alex Kenya Abiko e Sheila Walbe Ornstein-- São Paulo : FAUUSP,2002. (Coletânea Habitare/FINEP,1)

MARICATO, Ermínia (1996). *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo: Hucitec.

MOLEY, Christian (2003). *Entre Ville et logement – En quête despaces intermediares*. Documento eletrônico obtido em <http://www.culture.gouv.fr>: em novembro de 2006.

NAVAZINAS, Vladimir (2000). Readequação urbano-ambiental do Pantanal da Zona Leste Trabalho Final de Graduação. São Paulo : FAUUSP.

NEGRELOS, Eulália P. (1998). Remodelação de bairros populares em São Paulo e Madrid 1976-1992 São Paulo: Dissertação de Mestrado, FAU-USP.

OLIVEIRA, Francisco de (2006). "OLIVEIRA, Francisco de. *O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil*. Novos Estudos. - CEBRAP. [online]. 2006, no. 74 [cited 2006-12-03], pp. 67-85. Available from: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002006000100005&lng=en&nrm=iso>. ISSN 0101-3300.

PONCIANO, Levino (2004). *São Paulo: 450 bairros, 450 anos*. São Paulo: Senac.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. *Decreto Nº 44.667*, de 26 de abril de 2004.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA DO BRASIL. *Decreto –Lei n.58 de 10 de dezembro de 1937*
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm obtido em 10/06/2006.

REIS FILHO, Nestor Goulart (1979). *Quadro da Arquitetura no Brasil*. São Paulo, Perspectiva.

RIGATTI, Décio (1997). *Do espaço projetado ao espaço vivido : modelos de morfologia urbana no conjunto Rubem Berta*. São Paulo: Tese de Doutorado. FAUUSP.

RONCONI, Reginaldo (1995). *Habitações construídas com gerenciamento dos usuários, com organização do trabalho em regime de mutirão*. São Carlos: Dissertação de Mestrado - EESC/USP.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos, e Arno Vogel. *Quando a rua vira casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro*. São Paulo: PROJETO, 1985.

SANTOS, Milton (1996). *A Natureza do espaço*. São Paulo: IPT

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (SEHAB) *Balanco Qualitativo de Gestão 2001-2004*.

SILVA, Maria da Graça Plenamente (2004). *A "irregularidade" na produção de conjuntos habitacionais de interesse social: o caso da COHAB-SP*. São Paulo: Dissertação de Mestrado. FAU-USP.

SOLÁ-MORALES, Manuel de (2001). *Espaços Públicos e espaços coletivos*". In: *Os centros das metrópoles: reflexões e Propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Ed Terceiro Nome, Viva o Centro e Imprensa Oficial do Estado: p. 101-108.

SOMEKH, Nádia. *A (Des)verticalização em São Paulo*. São Paulo: Dissertação de Mestrado. FAU-USP.

URSINI, Marcelo (2004). *Entre o Público e o Privado: os espaços francos na Avenida Paulista*. São Paulo: Dissertação de Mestrado – FAUUSP.

USINA - Centro de Trabalhos para o Ambiente Habitado (2003). *Plano de Ação Habitacional e Urbano - Cidade Tiradentes*. São Paulo: Usina / Sehab-PMSP.

VAZ, Lílian F (2002). *Modernidade e Moradia: Habitação coletiva no Janeiro nos séculos XIX e XX*". Ed. 7 Letras / FAPERJ, Rio de Janeiro.

VILLA, Bona de (1987). *Critérios para a elaboração de normas municipais para loteamentos e conjuntos em condomínio*. São Paulo : GESP/Fundação Prefeito Faria Lima, CEPAM.

Internet

www.n-a-u.org em 10/09/05 e 4/11/05

<http://www.casfig.pt/> em 20/11/2005.

http://www.wolton.cnrs.fr/glossaire/port_espaco_pub.htm

http://www.seade.gov.br/produtos/spoutragora/sp_outrora_agora.pdf em 23/01/2006.

<http://www-ext.lnec.pt> em 25 de setembro de 2005.

<http://www.geografia.ufrj.br/nuped/textos/brevediscussao.pdf> em 03/10/2005.

<http://lume.fau.usp.br/tikiwiki/tiki-index.php> em 09/08/2006.

<http://www.cohab.sp.gov.br>

<http://www.cdhu.sp.gov.br/http/indexhtm.htm>

Vídeos

USINA – Centro de Trabalho para o Meio Habitado (1992). As Mil Moradias

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](#)