

## Para uma nova política da habitação popular

arq. José Claudio Gomes

*Qualquer dia vamos fazer uma reportagem sobre as revistas de arquitetura que foram tentadas no Brasil. Anteprojeto, Pilotis, Brasil — Arquitetura Contemporânea, Bem Estar... Hoje, ao transcrever uma matéria sobre o problema da habitação de autoria dos arquitetos José Cláudio Gomes e Brenno Cyno Nogueira reverenciamos a memória de Bem Estar.*

*Bem Estar, pretendeu ser uma revista de arquitetura. Revista séria. Bem feita. Capaz de trazer subsídio cultural importante aos seus leitores. Como tantas outras não conseguiu resistir e, lamentavelmente, deixou de circular. O travesseiro amargo que fica da experiência de tentar fazer, em nosso meio, uma publicação como quis ser Bem-Estar, nos o conhecemos.*

*A matéria foi publicada no n.º 4, março-abril de 1959. Refere-se ao Conjunto Residencial de Jaçanã, realização do Montepio Municipal de São Paulo. José Cláudio Gomes é o autor do projeto. O texto de sua autoria "Para uma política de Habitação" trata do problema residencial e discute as três soluções imaginadas para Jaçanã. O arquiteto Brenno Cyrino Nogueira, secretário de redação de Bem-Estar, apresenta o projeto de J.C.G. para o conjunto.*

O problema da habitação popular, tal como deve ser proposto, é um problema novo. Requer, portanto uma solução livre, direta e radical. Para novos problemas, novas soluções.

Infelizmente, no caso presente, ela não é tão nova e radical como quiséramos que o fosse. Não tanto no que se refere às habitações "em si", mas à "vizinhança" em que elas se colocam e à "escala" do conjunto. Isto é, ao problema da "casa" inscrita numa "Comunidade" que é o problema que deverá interessar a uma Instituição com esta que quer realmente resolver o problema da habitação aos que dela dependem.

A escala do Conjunto do Jaçanã — é a de um simples quarteirão (7.800 m<sup>2</sup> para 200 habitantes), quando deveria ser, isto sim, a escala de uma comunidade com o seu correspondente equipamento social mínimo exigido pelas normas mais elementares do "viver no dia de hoje", a saber: centro comunitário, creche, clube de reunião, jardim de infância, etc., equipamento este que não teria significado de um simples luxo ou de uma oportunidade a mais para meia dúzia de placas comemorativas, mas sim o significado de restauração no mundo de hoje desta perdida e necessaríssima coesão social e contato do homem com o homem.

Sou dos que ainda acreditam (e com que ingenuidade!) que um conjunto residencial planejado realmente com base nos valores humanos e não imobiliários, constitui inclusive fonte de renda imobiliária. Pela propaganda favorável, quando mais não seja pela "excentricidade" que advirá a quem se dispuser a empreender tal iniciativa. Principalmente nos tempos bicudos que correm, em que o homem, já agora reduzido irremediavelmente à condição de "tantos cruzeiros" que devem render "tanto de lucro" após "tantos meses", uma solução que o recoloca na sua perdida posição de mestre e senhor da criação, parece realmente uma aberração, um anacronismo e uma excentricidade.

E porque todos os valores do mundo de hoje foram "tão sistematicamente subvertidos", chegamos agora ao estado de considerar o "homem — senhor — da — matéria" como uma entidade tão estranha, anacrônica e inatu-

al como as antigas botinas de borzeguim ou os bicos de iluminação a gás.

Por isso, e por muito mais, é que esta instituição, se está realmente intencionada a resolver de vez o problema da habitação, tem ela em mãos esta oportunidade excepcional de inaugurar uma nova política de ação efetiva que considere o problema na sua vasta, difícil e complexa totalidade e não nos seus meros aspectos parciais, financeiros, politiquieiros ou imobiliários.

Tal política se traduziria, desde logo, em:

1) Fixação, "a priori", e antes de qualquer consideração, do padrão social-econômico do beneficiário para o qual se irá construir (operários? classe média? altos funcionários?).

2) Fixação de um mínimo de habitantes por conjunto, a fim de que fique garantida a necessária coesão social do conjunto. Esse mínimo varia de 800 a 1.000 habitantes, segundo as boas normas do planejamento de comunidades.

Como conseqüência teremos:

3) A escolha da área (sempre compatível com as disponibilidades da Instituição) em localização e tamanho que será sempre função do número de moradores. Enfim, obediência rigorosa dêsse índice que une o número de moradores e uma certa área de terreno, e que se chama Densidade Populacional. Para conjuntos suburbanos do tipo apresentado não deverá ultrapassar o índice de 1 habitante/100 m<sup>2</sup> (notar que no caso presente estamos com 1 habitante/40 m<sup>2</sup>, índice, portanto, altíssimo). Aliás estes índices e o critério de estabelecimento dos mesmos constam do projeto-de-lei de outubro de 1954 ora em tramitação pela Câmara Municipal. (1)

Homogêneo:

4) Formação de um agrupamento social Homogêneo e Estável.

- a) pela fixação anteriormente sugerida no item 1.
- b) pela "enquete" prévia junto aos futuros moradores para se conseguir o mesmo padrão econômico de vencimentos, as mesmas possibilidades financeiras de aquisição do imóvel, e demais características de comportamento social que permitam um grupo o mais homogêneo possível.

Estável:

a) pela criação de centros de interesse comum dentro da própria comunidade ou vizinhança (centro de reunião, clube, jardins comuns, creche, etc.).

b) pela conseqüente radicação e fixação dos moradores no local.

c) principalmente pela abolição total da especulação imobiliária ou de transações futuras com os imóveis adquiridos em conjuntos residenciais financiados pela Instituição.

Estas seriam em linhas gerais, e muito sumárias, as sugestões que deveriam informar uma política sadia, honesta e eficaz para solução da habitação no âmbito restrito de influência desta Instituição.

### TRÊS SOLUÇÕES PARA O CONJUNTO RESIDENCIAL DO JAÇANÁ

Enquadrado nos princípios gerais anteriormente descrito e que devem reger todas as atividades de caráter, não apenas assistencial, como principalmente todas as atividades tendentes a possibilitar às classes mais desfa-

vorecidas a obtenção da casa própria é que foram desenvolvidas e são agora apresentadas à apreciação desta Junta, estas três soluções.

### SOLUÇÃO "A"

Grupamento de três habitações em torno de um núcleo central que reúne as instalações mecânicas (tubulações, encanamentos e instalações hidráulicas e elétricas para 3 cozinhas e 3 banheiros, e os depósitos de água individual para cada casa). Iluminação destas peças, por lanternins altos, acima do telhado, o que dá um pé direito mais elevado nas cozinhas e banheiros, possibilitando a exaustão natural de gorduras e fumaças. Na parte superior, ao lado, ou acima dos lanternins de iluminação se acham as caixas d'água para cada uma das casas.

Construção em tijolo, sem revestimento, por dentro e por fora, o que, sem falar na economia enorme que isto representa em material e mão-de-obra na argamassa de revestimento, possibilita bons efeitos decorativos e de cor material.

Em volta dêste, verdadeiro "bloc'd'eau", como o chamam franceses, se desenvolvem as demais peças das casas, a saber: a sala e os 2 dormitórios e os jardins internos respectivos.

Nestas peças, de distribuição muito simples, seria empregada a técnica da "panelização" intensiva. Isto é: paredes muito leves, compostas de painéis aproximadamente de 1,22m por 2,44m isolados térmica e acusticamente. Executados na oficina, viriam para a obra prontos para a sua rápida e fácil instalação. O material dos painéis poderia ser o mais variado possível: comercialmente existe na praça, atualmente (indústria relativamente nova aqui, mas antiga alhures), os "duratex", "eucatex", "celotex" (todos da classe dos "herd-boards", ou sejam, compostos à base de fibra de madeira prensada), os "brasilit", "interflex", "eternit" (à base de cimento amianto) "eraklit", "gabillit" (à base de raspas de fibras de madeira, também prensadas), os "compensados" dos mais variados tipos e, finalmente, a boa, velha, antiga e sempre eficiente madeira em tábuas comuns ou aparelhadas com encaixe de macho-fêmea. Enfim, a gama de variedade para escolha é, felizmente, enorme, graças à tecnologia de hoje. Para o caso, contudo, seria aconselhável, pela ordem: o compensado à prova d'água, as tábuas de peroba e finalmente, os "duratex" os "eucatex".

Todas as peças de habitação (salas e quartos) sempre se abrem para os jardins internos, ou pátios, conforme a sempre boa tradição árabe-portuguesa. O esquema, aliás, se baseia na própria disposição das casas em blocos com a forma de pentes encaixantes, deixando livres os espaços internos que seriam aproveitados para jardins íntimos, contrariamente aos do tipo usual, colocados logo à entrada das casas, antes por um espírito de se-mostração e de vaidade pessoal do morador do que de utilização real e efetiva como local de estar à vontade.

O agrupamento de 2 blocos de 3 casas dá 1 bloco de 6, perfazendo, portanto, o total máximo de casas permitido pelo código de posturas.

Finalmente, cobrindo tudo isto, e protegendo contra o sol, chuva e vento, teríamos uma cobertura plana, composta de um tabuado (de madeira, ou de "hard-board" mesmo) impermeabilizado com asfalto e com uma ou mais camadas de feltro asfáltico "ondalit". O resultado disto é a mais barata, econômica e eficiente cobertura nos tempos que correm, para o conforto do homem de hoje.

O conjunto, nesta solução (como nas demais), foi disposto, também, sempre com vistas à orientação solar, a fim de garantir a todas as unidades, a indispensável aera-

ção e insolação em todos os meses do ano. Disto são testemunhas os pequenos pátios internos.

Exposto, assim, rapidamente, em suas linhas gerais, vejamos numa rápida autocrítica as vantagens (e desvantagens) desta solução.

As suas vantagens são óbvias:

- 1) — extrema economia prevista pela total concentração da parte mais onerosa da construção: as instalações.
- 2) — conseqüente barateamento previsto no custo das tubulações, no caso, fabricadas integralmente na oficina, em grandes painéis hidráulicos montados em "chassis" de madeira ou metal, e que seriam trazidos para a obra prontos para receberem os aparelhos, resultando em:
- 3) — redução apreciável na mão de obra de encanador e auxiliares que, apenas, interviriam na ligação e instalação dos aparelhos.
- 4) — facilidade e simplicidade na inspeção dos encaamentos em qualquer época e ocasião, já que os mesmos não seriam do tipo "embutido" mas sim apenas "alojados" no interior de uma parede dupla.
- 5) — a abolição das alvenarias pela adoção de painéis pré-fabricados para as paredes das demais dependências é o único caminho, atualmente, para o barateamento da construção, sem abrir mão de um alto "standard" de construção, habitabilidade e conforto. Enfim, a aplicação do método da fabricação industrial no setor da construção civil, como meio legítimo do seu barateamento.

Desvantagens:

- 1) — A principal objeção a esta solução (em relação às soluções b e c), é de ordem social: refiro-me ao famigerado conceito do "chaque maison et son petit jardin".

Nada de bom, de útil e de autêntico se produzirá se não se fizer uma revisão radical na atual maneira de se encarar a propriedade individual. Isto é, no caso presente, o esforço conseguido em dar "cada casa o seu jardimzinho" foi grandemente prejudicado pelo muito que se poderia conseguir concentrando mais as construções em benefício de alguma área livre, comum a todos os moradores, (tal como se aponta nas soluções B e C).

Esta é a maior objeção a esta solução e grande bastante para invalidá-la.

Passemos, portanto, ao outro caso.

## SOLUÇÃO "B"

Casas assobradadas, em série, geminadas em grupo de seis, do tipo comumente conhecido como "Ford", perfazendo um total de 38 habitações.

Disposição do conjunto na periferia do terreno possibilitando a formação de um "play-ground" interno para crianças, etc.

O bloco "tipo" de 6 casas é composto da seguinte maneira: grupamento das casas, duas a duas, em torno de um núcleo de instalações que abriga, no pavimento térreo, as instalações da cozinha e, na mesma prumada

vertical, no pavimento superior, as instalações do banheiro, os seus lanternins de iluminação, e o reservatório de água. No pavimento térreo temos, além da cozinha e anexa a ela, uma área de refeições e a sala de estar. A origem desta disposição em planta, prende-se ao seguinte fator básico e de extrema importância em problemas deste tipo: a exigüidade das peças exige que se mobilizem todos os recursos de engenho e arte para abolir esta sensação de clausura e de pressão que é a norma e o selo de tudo quanto é casa barata que se faz hoje no mundo inteiro. Por este motivo, é que a disposição das peças, principalmente as de habitação diurna e os quartos, foi a mais "aberta" possível. Isto é, redução ao mínimo indispensável das divisões, paredes ou portas que enclausurem desnecessariamente os moradores. Bem considerada a planta proposta da solução B, vê-se que se trata de um só ambiente, apenas diversificado pelas suas funções de uso. Basta, apenas, a título e fecho, (não fosse por uma concessão de nossa parte a um preconceito muito fundamente arraigado nos hábitos de morar de nossa gente) um pequeno biombo corrediço de madeira ou outro material para "proteger" a cozinha de "olhos devassadores de intrusos". No pavimento de cima, procurou-se dar também, dentro do possível, esta mesma impressão de largueza e de liberdade, equipando os dois dormitórios cada um com o seu pequeno terraço, coisa de resto de muita utilidade prática, como se sabe.

Finalmente, coroando tudo vem um telhado tal como já ficou descrito na solução A.

Aliás, "construtivamente", isto é, no que concerne à técnica da construção as casas apresentadas quer na solução A, B ou C, encerram os mesmos característicos. Apenas, o que vem variando, à parte pequenas mudanças de disposição em planta, é a implantação e a distribuição dos blocos no terreno.

A vantagem desta solução sobre a anterior, além da grande vantagem de conferir aos moradores maior liberdade de ação e vista mais desafogada com o "play-ground" logo em frente, reside evidentemente na área maior que se obteve para as diversas peças. De qualquer forma, seria, em primeira aproximação, imprevisíveis o sucesso econômico de tal solução, frente aos futuros compradores, pois, devido ao fato de serem residências assobradadas, a sua área total de construção (100 m<sup>2</sup>) talvez significasse uma transação onerosa para os "barnabés" municipais que as fossem adquirir. De qualquer maneira, o tom de reserva destas últimas palavras vai por conta do desconhecimento exato dos atuais níveis de preços, o que de resto é questão já afeta aos profissionais interessados na construção dos imóveis. O custo decorrente de u'a maior área de construção, me parece pois, o principal óbice a esta solução B.

Resulta evidente então, a esta altura, que a solução ideal seria aquela que aliasse tôdas as vantagens das anteriores (sem as suas desvantagens, evidentemente).

Temos então a solução C, que é a que reputamos como a melhor entre as três propostas; casas térreas geminadas e um "play-ground" interno, comum a todos os moradores. O número de casas permanecendo quase sempre o mesmo, julgamos esta a solução ideal para o caso em estudo e dentro das condições impostas "a priori". Com uma área construída de 73m<sup>2</sup>, e lançando mão de todos os estratagemas já anteriormente apontados para o ba-

rateamento da construção, creio ter chegado a condições satisfatórias de economia e custo.

.....  
"A solução ideal dentro das condições impostas "a priori".

Aqui se pode resumir toda uma série de questões de extrema importância que somente uma visão larga e elevada das coisas poderá abarcar em toda a sua complexidade.

Complexidade sempre dramática.

Sempre dramática porque muito poucas são as pessoas capazes de sofrer na própria carne o desalojamento e a falta de habitação universal que há no mundo de hoje. Tudo isto motivado por aquelas "condições impostas" "A priori".

Vejamos o nosso caso presente: olhando com aquela visão larga e elevada das coisas, o Conjunto Residencial do Jaçanã, ora proposto, nada mais é senão uma tímida e acanhada experiência no campo da habitação popular. Fundamentalmente, não é a solução. Nem sequer chegou a levantar o problema fundamental que é o da integração do morador na sua vizinhança.

O Conjunto Residencial ora proposto não atingirá sequer a 10% do seu objetivo total sem a adoção de uma nova política que mais adiante se propõe.

Mesmo assim, dentro da medida de força de tão exiguo terreno, a solução proposta foge claramente das corriqueiras soluções de caráter meramente imobiliário e mercenário que caracterizam os "loteamentos e arruamentos" das famigeradas "cidades-jardim" que hoje pululam qual nova modalidade daninha de cogumelo, para se localizar na boa, antiga e sadia tradição do planejamento para o "homem total" e não para um homem transformado em cifras e cruzeiros.

## CONCLUSÃO

Ora, resulta evidente, com base no que foi exposto, que o atual plano proposto carece totalmente de um mínimo sequer de diretrizes panorâmicas ou de estudo prévio do problema. Começou-se por onde devia terminar-se, ou vice-versa. O plano que ora se propõe devia ser o resultado final de todo um levantamento cuidadoso da situação dos contribuintes que dependem da Instituição.

Resultado de todo um estudo prévio e muito cuidadoso da localização dos futuros moradores.

Resultado de um levantamento estatístico completo (fácil, de resto, por que reduzidíssimo o número de contribuintes) das condições que mais de perto consultassem aos interesses e reais necessidades dos futuros moradores. Enfim, o plano que ora se propõe, que "já" se propõe, melhor dito, deveria ser aquilo que não é: o reflexo de um estudo prévio cuidadoso e acurado das condições de vida, daquilo de que necessita realmente no que concerne à habitação própria o contribuinte municipal. Enfim, deveria ser o resultado de um Plano de Ação Organicamente Estruturado e Definido.

Em todo o caso, por que não tentar tudo o que aí ficou sugerido (e muita coisa mais!) no próximo conjunto Residencial?

Naquele que se chamasse, por exemplo, de "Conjunto Residencial da Passárgada".

Porque então, poderíamos dizer como o poeta:

"Vou-me embora pra Passárgada".

"Lá sou amigo do Rei"...