

Cohab: em dois anos, mais 40 mil unidades na Grande São Paulo

Praticamente paralisada até há pouco tempo, a Cohab de São Paulo tem agora um desafio na Grande São Paulo: proporcionar 40 mil novas "alternativas de habitação", que incluem 12 mil lotes urbanizados, nos próximos 2 anos. Para isso, ela já assinou um contrato de um bilhão de cruzeiros com o BNH e diz possuir os terrenos necessários. No entanto, Joaquim Correa Moraes Abreu Filho, diretor de Planejamento e Obras da Companhia, acha que o plano só será viável se as construtoras tiverem a criatividade suficiente para enfrentar o problema.

Segundo ele, havia um certo temor de que, em virtude dos preços e do volume das obras, muitas construtoras não se interessassem por elas. Mas, nas concorrências abertas no final do ano passado e no começo deste, apresentaram-se muitos licitantes. E como a Cohab deu, nos editais, inteira liberdade para escolha dos sistemas construtivos, na última licitação foram propostos sistemas não tradicionais, tipo forma outinord ou alvenaria armada, em blocos auto-portantes combinados com lajes pré-moldadas. "São sistemas construtivos racionalizados, que implicam em menor uso de mão-de-obra e que devem diminuir em cerca de 25% o prazo de obras", afirma Abreu Filho. E acrescenta: "com isso, muda um pouco a filosofia do planejamento habitacional, que era de garantir emprego na construção civil; e isso é possível em São Paulo, especificamente, onde já existe carência de mão-de-obra no setor, principalmente a especializada".

Um outro fator, além da criatividade das construtoras, irá viabilizar o atual plano da Cohab, de acordo com Abreu Filho. É o decreto 14.025, de 19 de novembro de 1976, que fixa normas especiais para loteamentos e conjuntos habitacionais de interesse social executados por empresas públicas do setor habitacional. Todos os novos projetos da Companhia, que estão agora no BNH para aprovação, já foram elaborados dentro dessas novas condições.

Segundo o arquiteto Jacob Aron Corch, coordenador do projeto Itaquera I-B da Cohab, a legislação anterior praticamente impedia as construções populares. Elaborada na época do prefeito Figueiredo Ferraz, ela continha uma série de severas exigências, cuja finalidade era impedir o crescimento da área física de São Paulo. O novo decreto, de acordo com ele, contém algumas alterações importantes referentes às habitações de interesse social: modifica algumas condições de uso e ocupação do solo e altera certas exigências do código de edificações, facilitando a elaboração dos projetos. As tramitações burocráticas para aprovação desses projetos também foram simplificadas e dispensou-se as entidades responsáveis do pagamento de emolumentos para sua aprovação. Com a nova legislação, diz Jacob, toda a infra-estrutura e os equipamentos sociais dos conjuntos ficam



sob responsabilidade dos órgãos públicos de cada área (Sabesp, Secretaria da Educação, da Saúde, etc.). Além desse desengargo, as entidades que operam na faixa da habitação popular têm outras facilidades. Algumas bastante discutíveis e que deverão criar polêmica entre urbanistas. A reserva para áreas verdes e usos institucionais caiu de 20% para 15%. Os recuos, que antes eram de 5 m na frente, 5 m nos fundos e 1,5 m de um dos lados, também sofreram alterações; junto a vias normais, manteve-se o recuo de 5 metros; o lateral foi dispensado; e o de fundo reduzido para 1,5 m. Outra modificação se refere à área mínima do terreno: para casas geminadas, o terreno era de 250 metros quadrados, dividido em dois de 125 m²; agora, podem ser dois de 100 m².

Equipamentos

De acordo com o arquiteto Corch, todos os projetos da Cohab têm áreas reservadas aos equipamentos sociais e, ainda na sua fase inicial de desenvolvimento, a Companhia entra em contato com os órgãos responsáveis para solicitar sua instalação. "Embora seja o ideal, nem sempre esses órgãos podem construir os equipamentos junto com o conjunto. Mas às vezes isso acontece: no Itaquera I-A, por exemplo, cujo projeto está em início de execução, a Conesp já se comprometeu a edificar, ainda em 1977, uma escola de 1.º grau, numa área de 10 mil metros quadrados já reservada para essa finalidade.

QUADRO

Área total	662 112 m ²	
Área das habitações	404 817 m ²	61,15%
Sistema Viário	115 210 m ²	17,4%
Áreas Verdes	52 980 m ²	8%
Equipamentos Comunitários	50 920 m ²	7,69%
Área Cohab (comércio e serviços)	38 155 m ²	5,76%

Itaquera

Para exemplificar a distribuição de áreas nos novos conjuntos da Cohab, Jacob cita os números do Itaquera I-B, que fica perto do futuro terminal leste do Metrô. (ver quadro)

Da área de equipamentos comunitários, 32 320 metros quadrados estão reservados para Educação (creche, parque infantil, ensino de 1.º e de 2.º graus) e 2 mil metros quadrados para Saúde (centro de saúde).

O Itaquera I-B terá 6 952 unidades de 55 metros quadrados, todas com três dormitórios, em prédios de 5 pavimentos (sem elevador). Para famílias médias de 5 pessoas, com densidade populacional bruta de 500 habitantes/hectare e uma população prevista de 34 760 pessoas. Segundo Jacob, as densidades populacionais são bastante variáveis, nos conjuntos da Cohab, indo de 150 hab./hectare até 500. Isso depende do tipo de conjunto: uns, como o Itaquera I-B, só tem prédios de apartamento; outros, prédios, casas e lotes urbanizados; e alguns, somente casas e lotes urbanizados.

Além do Itaquera I-B, a Cohab tem os seguintes novos projetos, todos incluídos nas 40 mil novas alternativas habitacionais:

Itaquera I-A: fica junto ao terminal Leste do Metrô e terá 650 casas e 1 620 apartamentos.

Itaquera II e III: ao todo, serão 1 236 casas de dois dormitórios; 13 500 apartamentos de dois e três dormitórios; e 2 883 lotes urbanizados.

Jardim São Paulo (Guaiánazes): 3 570 apartamentos; e 4 818 lotes urbanizados.

Itapevi: 350 casas; e 3 128 lotes urbanizados.

"Sítio dos Pires" (São Bernardo do Campo): 1 800 apartamentos e 1 099 lotes urbanizados.

Sapopemba (conjunto já existente, que será adensado): 1 364 apartamentos e seis casas.

Bororé (também já existente; será adensado): 2 384 apartamentos.

Todos esses conjuntos têm projeto-padrão elaborado pelo Departamento da Cohab, que está atualmente com cinco arquitetos e dois estagiários de Arquitetura. Segundo Abreu Filho, diretor do Departamento, chegou-se a esses projetos depois de amplos estudos, que comprovaram sua qualidade e, principalmente, seu baixo custo. "Mas é evidente que, se for apresentado à Companhia um projeto que implique em menores custos, nós o aproveitaremos. O difícil, nesse tipo de habitação, é compatibilizar os custos com a renda dos adquirentes", afirma o diretor.