

# Melhoria de qualidade nos projetos de habitação popular

Texto  
Maria Inês Camargo

Quando assumiu a Superintendência de Habitação Popular (Habi), da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, da prefeitura de São Paulo, Nabil Bonduki decidiu reabilitar uma figura que estava em desuso: o concurso público de projetos. Essa era uma antiga luta do sindicato dos arquitetos, cuja presidência Nabil deixou para se integrar à administração municipal. Dessa forma, foi realizado o primeiro concurso, aberto a arquitetos de todo o país, para projetos de habitação popular, abrangendo uma área no Brás e outra no Jardim São Francisco, na zona leste da cidade.

As duas equipes vencedoras estão, agora, detalhando os projetos executivos para dar início às obras. Mas, de posse dos projetos básicos, a Habi já terá condições de fazer a licitação e acelerar o processo de construção das habitações populares, que deverão atender, no caso do Brás, à população cortiçada do centro e Mooca e, no Jardim São Francisco, aos favelados que moram em regiões de risco, além dos movimentos organizados em prol de moradia da região sudeste e leste de São Paulo. A população beneficiada pelos programas da Habi situa-se em uma faixa de renda inferior a cinco salários mínimos. Aqueles que possuem renda superior a essa são atendidos pela Cohab, também ligada à Sehab.

No total, 289 equipes se inscreveram no 1.º Concurso Nacional de Projetos de Habitação Popular, que se desenvolveu em duas etapas - na primeira foram selecionados seis finalistas, três para cada uma das glebas a serem ocupadas. Essas equipes foram remuneradas com verbas do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal, Funaps-Comunitário. Esse mecanismo garantiu a igualdade de condições entre os participantes, desde o profissional autônomo até aqueles representantes de grandes escritórios de arquitetura. "Essa concepção de concurso democratiza o acesso de todos os profissionais, sem discriminações", diz Nabil.

## Valorizar projetos

Com esse concurso foi implantada uma nova maneira de encarar a habitação popular. Passou-se a conferir a devida importância aos projetos arquitetônico e urbanístico, contrariando uma mentalidade herdada da década de 60, fase de criação do Banco Nacional da Habitação. Nesse período, os projetos arquitetônicos não receberam atenção, resultando em edificações repetitivas, de pouca criatividade.

Os terrenos onde esses conjuntos estavam implantados foram, na maior parte dos casos, excessivamente terraplenados, causando danos ao meio ambiente e encarecendo os custos das obras. Houve casos, na administração anterior, onde se chegou a tirar 12 m<sup>3</sup> de terra a cada metro quadrado de terreno, elevando os ganhos das empreiteiras, instalando projetos inadequados ao sítio e deixando problemas para os moradores.

Essa reprodução monótona de edificações pode - e deve - ser substituída pela valorização do projeto e oferecimento de moradias mais adequadas. Uma das cláusulas desse concurso previa, por exemplo, que as equipes vencedoras deveriam ouvir a população interessada para adequar o projeto às necessidades do futuro morador. A equipe do arquiteto Demetre Anastassakis, vencedor para o Jardim São Francisco, tem se reunido com representantes dos movimentos populares, enquanto prepara o detalhamento do projeto.

A participação da população organizada é uma das inovações apresentadas pelo concurso. Algumas dessas sugestões poderão ser aproveitadas dentro de um conjunto de propostas, atendendo a variáveis como custo e benefício. No caso do Jardim São Francisco, uma área de periferia onde existem problemas de deficiência de infraestrutura urbana, o projeto será levado adiante através de mutirões, com assessoria da equipe vencedora.

Segundo Nabil Bonduki, as diferentes tipologias de habitação trazidas pelo concurso permitiram aumentar a visualização de alternativas de ocupação para áreas públicas. Assim foi possível confrontar soluções e ampliar o repertório à disposição da prefeitura. A contratação das equipes vencedoras no acompanhamento das obras também pretende garantir o cumprimento integral dos projetos aprovados. Nas administrações municipais anteriores não havia esse cuidado; em geral, projeto e obra eram entregados para uma construtora e os resultados dessa política mostraram-se desanimadores.

## Vilas na periferia

Ao estabelecer coordenadas gerais para a ocupação desses dois terrenos, a prefeitura recebeu, dos participantes do concurso, contribuições valiosas. Para o Jardim São Francisco, Anastassakis propôs a ocupação do espaço através de vilas, uma solução urbanística original na periferia e que será aproveitada na revisão da Lei de Parcelamento do Solo. Essa alternativa oferece maior dimensão a uma área de expansão urbana, que, anteriormente, era tratada apenas como região-dormitório, sem preocupações com o entorno. Agora, existe uma preocupação com o desenho urbano em sentido amplo, envolvendo um conjunto de serviços e atividades, além da moradia. "Essa proposta causará impacto nos futuros loteamentos na periferia. Vamos criar um pedaço novo da cidade", observa Nabil.

Já o Brás, contemplado com o projeto do arquiteto Sylvio de Podestá, vai experimentar a implantação de habitação popular em área central, servida por linha de metrô, uma idéia inovadora. Nesse local, a administração passada pretendia erguer três torres de apartamentos para a classe média. Os prédios terão quatro andares e partirão de outra concepção urbanística - com essa tipologia relativamente barata conseguiu-se manter densidade semelhante à que se pretendia com os apartamentos de classe média.

O concurso também proporcionou oportunidade para se atualizar o debate sobre habitação popular entre arquitetos. Emergiram das propostas concepções contemporâneas de arquitetura como soluções pós-modernas, de várias vertentes, modernas ortodoxas, além de outras, reinterpretadas. Segundo Nabil Bonduki, a realização de concursos desse tipo não encarece obrigatoriamente as edificações. As obras serão financiadas com recursos do Funaps-Comunitário e custarão por volta de 1 500 VRFs (valor de referência de financiamento). "Vamos oferecer moradias de boa qualidade a custos bastante razoáveis", conclui o superintendente da Habi.

Nabil Bonduki.

