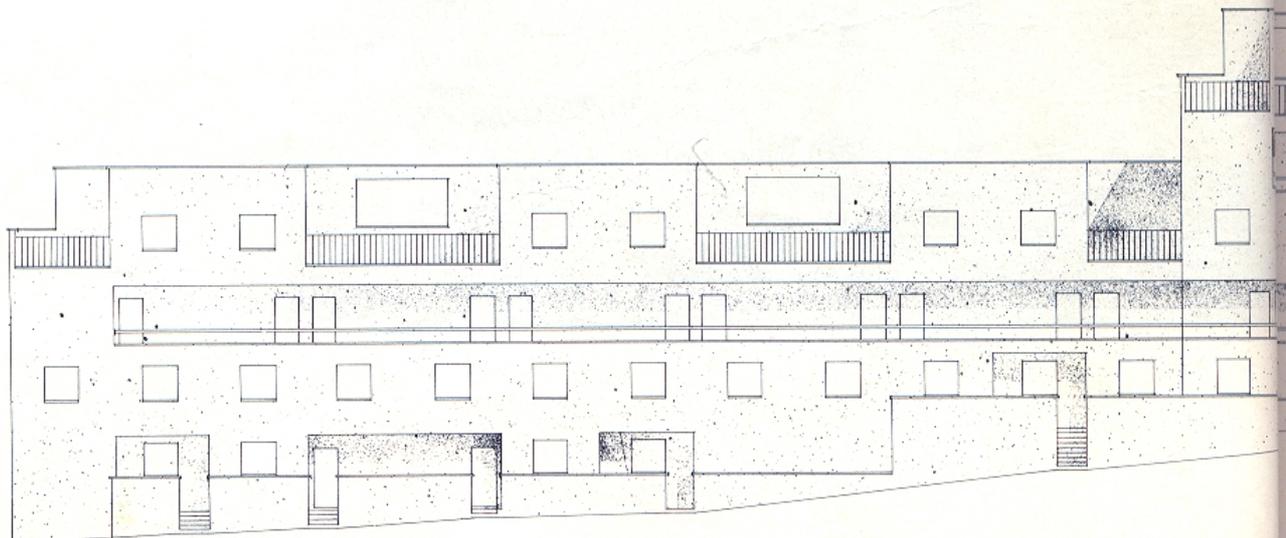


# HABITAÇÃO PARA OS ANOS 90?

Com um déficit habitacional aproximado de 14 milhões de moradias em todo o país, sem contabilizar as habitações deterioradas, inadequadas ou em condições precárias, a questão habitacional tem sido um desafio permanente para arquitetos e governo, à espera de soluções abrangentes e imaginação. À exceção de exemplos significativos de um momento, como o conjunto Zezinho Magalhães, de Artigas e outros, em Guarulhos, São Paulo, os arquitetos nem sempre encontraram condições

favoráveis para o desenvolvimento de suas proposições, sobrando-lhes praticamente o "final de um processo", sem possibilidades de uma intervenção de qualidade. Em contrapartida, a partir de 64, com a criação do BNH, multiplicam-se os conjuntos-pacote, hoje questionados em todos os sentidos por arquitetos e usuários. Agora, a nova administração paulistana reabre a questão, ao retomar novos caminhos, incentivando projetos que revelam alguns indicadores de sua política habitacional e de

uma visão de cidade como a ocupação e adensamento do chamado vazios urbanos, ênfase aos conjuntos de menor escala, novas tipologias ou soluções híbridas de habitação e comércio, além de uma preocupação contextualista. Nesse bloco, ao lado de textos de Francisco Lúcio Scagliuolo e Nabil Bonduki da Secretaria de Habitação, estamos publicando seis projetos contratados pela prefeitura, que apontam aspectos desse novo processo analisado pelo autor.



*Elevação Conjunto Heliópolis II*

# UMA NOVA POLÍTICA HABITACIONAL

por Francisco Luís Scagliusi  
e Nabil Bonduki

Os momentos de grande mobilização política, social e cultural criam, historicamente, as condições propícias para a transformação dos padrões correntes e criação de novos horizontes na arquitetura e no urbanismo. A efervescência dos movimentos de habitação em São Paulo e a interação entre esta mobilização e a administração municipal estão criando uma conjuntura favorável para a reformulação da política habitacional no Brasil.

Desde a criação do BNH em 1964, o projeto arquitetônico e urbanístico passa a ser uma etapa absolutamente desimportante da produção dos conjuntos habitacionais. Habitação popular, como passou a ser chamada a moradia dos trabalhadores, tornou-se sinônimo do que havia de mais deplorável em termos de arquitetura e urbanismo: padronização dos projetos, conjuntos de grandes dimensões na franja periférica; execução precária; ausência de participação do usuário; financiamento inacessível às faixas de menor renda; casa própria como única alternativa para o acesso à moradia. Montado para estimular a construção civil, o SFH/BNH definiu uma política habitacional cujo principal objetivo era garantir o trabalho das empreiteiras, independentemente do resultado, em termos de custo e qualidade das moradias.

A vitória do Partido dos Trabalhadores nas eleições municipais de São Paulo em

88 abriu uma nova perspectiva para o enfrentamento da questão habitacional. O município, através da Superintendência de Habitação Popular (Habi/Sehab), formulou um programa habitacional com recursos orçamentários repassados ao Funaps (um fundo de habitação de interesse social administrado pela Habi) que está podendo se contrapor à tradição gerada pelo BNH. Neste programa, vários são os campos de intervenção: regularização fundiária e urbanização de favelas, financiamento para a construção através de mutirão autogerido por associações comunitárias (Funaps Comunitário), lotes urbanizados, intervenção em cortiços e produção de conjuntos habitacionais por empreitada. Mesmo contando com recursos reduzidos frente às necessidades de São Paulo e aos recursos geridos pelo governo federal (FGTS), esta intervenção da administração Luíza Erundina se destaca ao inovar em todos os campos envolvidos na implantação de uma nova política habitacional.

Nesse conjunto de projetos publicados pela AU está apresentada apenas uma faceta dessa política, referente à produção de conjuntos habitacionais a serem edificados por empreiteira, onde se destacam importantes inovações, sobretudo no campo da arquitetura e urbanismo.

As diretrizes básicas que orientam o desenvolvimento desses projetos, cujos

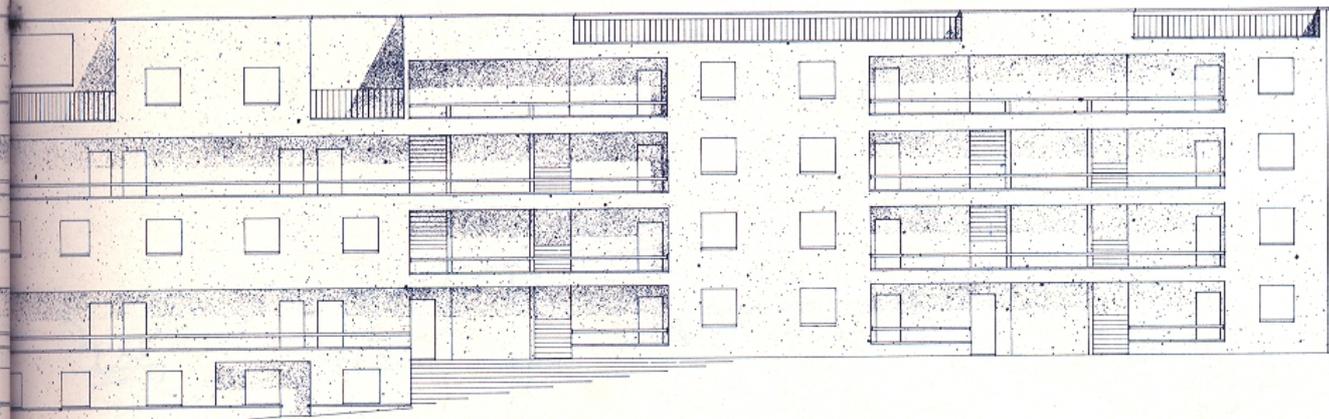
estudos preliminares ou anteprojetos nasceram no cotidiano do trabalho da Superintendência em constante discussão interna e com os movimentos de moradia, são:

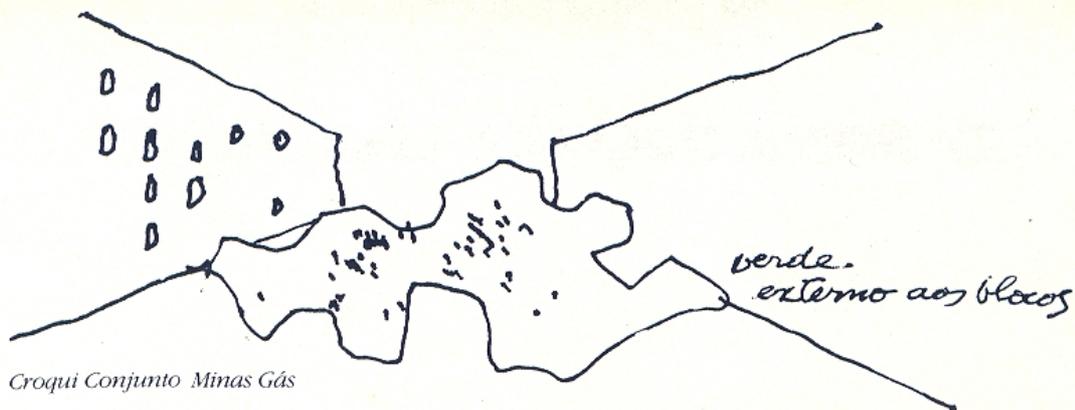
a) *aproveitamento de terrenos públicos dominiais* remanescentes de desapropriações, obras públicas, loteamentos e retificação do rio Tietê. Trata-se de autênticos vazios urbanos, providos de infra-estrutura, emprego, serviços e transportes. Embora sejam terrenos potencialmente muito valorizados, não custaram nada para a implantação de projetos habitacionais e permanecem há muito tempo sem destinação ou uso;

b) *projetos de pequenas dimensões* (terrenos entre 2.600 m<sup>2</sup> e 20 mil m<sup>2</sup>) com densidades elevadas, entre 800 hab/ha e 1.500 hab/ha. Estas características possibilitam maior aproveitamento das vantagens locais e ampliação do atendimento;

c) *inovação tipológica*: utilização de novas soluções em termos de articulação das unidades, em renques com sobreposição e justaposição. Essas alternativas viabilizaram a obtenção de altas densidades em conjuntos de até quatro pavimentos, compatíveis com os custos de habitação de interesse social;

d) *diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas* com incorporação no âmbito do espaço habitacional de equipamentos sociais, comércio e servi-





Croqui Conjunto Minas Gás

ços. Adequação dos projetos ao entorno em termos de desenho e volumetria;

e) *espaço público livre resolvido não como sobra de espaço construído* mas como elemento articulador dos edifícios. A rua e a casa se vinculam através de espaços internos, prolongamentos do que é público e privado, próprios à utilização coletiva, rompendo com a tendência da habitação como "bunker", refúgio de segurança e da pretensa individualidade.

f) *utilização de processos construtivos racionalizados*, mas de fácil e rápida execução e qualidade garantida, sobretudo alvenaria armada e painéis protendidos viabilizando diferentes arranjos espaciais internos;

g) *permanente processo de participação popular* em todos os aspectos (programa, concepção e desenho dos conjuntos e das unidades). Discussão com os movimentos organizados em instâncias organizadas pela administração, como o Fórum Regional de Habitação, na definição da demanda, planejamento e acompanhamento do projeto e obras, e;

h) *equacionamento do projeto urbano e a alta densidade* possibilitam, a um reduzidíssimo custo unitário de terraplenagem e infra-estrutura, rentabilizar o uso de equipamentos e redes já instaladas e com capacidade de atendimento. Essas características garantem um custo habitacional direto compatível ou mes-

mo mais baixo que os limites de financiamento utilizados em projetos convencionais (padrão Cohab), embora as edificações sejam de excelente qualidade. O baixo custo alcançado ainda seria maior se consideradas a economia e a otimização do transporte público que a melhor localização do conjunto possibilita.

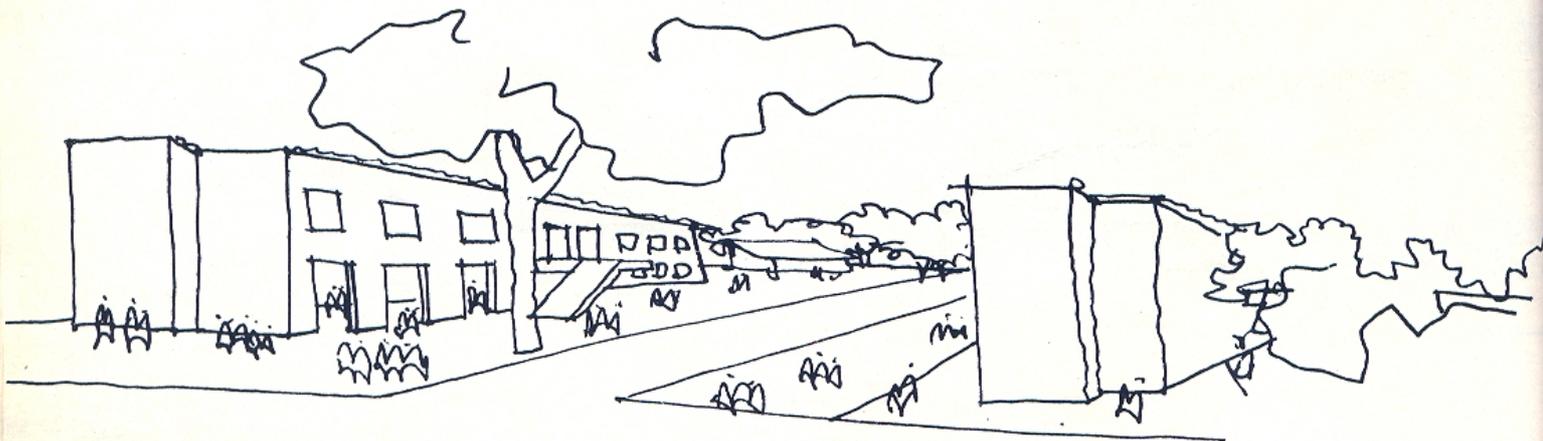
A viabilização desses projetos demonstra o grande arsenal de equívocos que o poder público vem cometendo no Brasil na implantação de projetos habitacionais. A marca registrada desses conjuntos tem sido a uniformidade, repetição, padronização, monotonia, ausência de equipamentos e de relação com o entorno, desarticulação com a cidade, exigindo do poder público novos investimentos em transportes e extensão de redes e ainda autoritarismo na relação com os usuários. A enorme dimensão desses conjuntos, padrão Cohab, combinada com a baixa densidade e falta de planejamento criam verdadeiros guetos e cidades-dormitórios segregados da vida da cidade. O alto custo de implantação desses projetos, desrespeitando o meio físico com violentas terraplenagens e devastação da natureza, mostra que o principal objetivo da construção é satisfazer a produção e o empreiteiro, e não a utilização da moradia e o usuário.

Ao contrário, os novos empreendimentos produzidos pela administração

de São Paulo se inserem na cidade real visando melhorar a qualidade de vida e colocam o usuário como o principal objetivo da produção habitacional e sujeito das definições dos projetos.

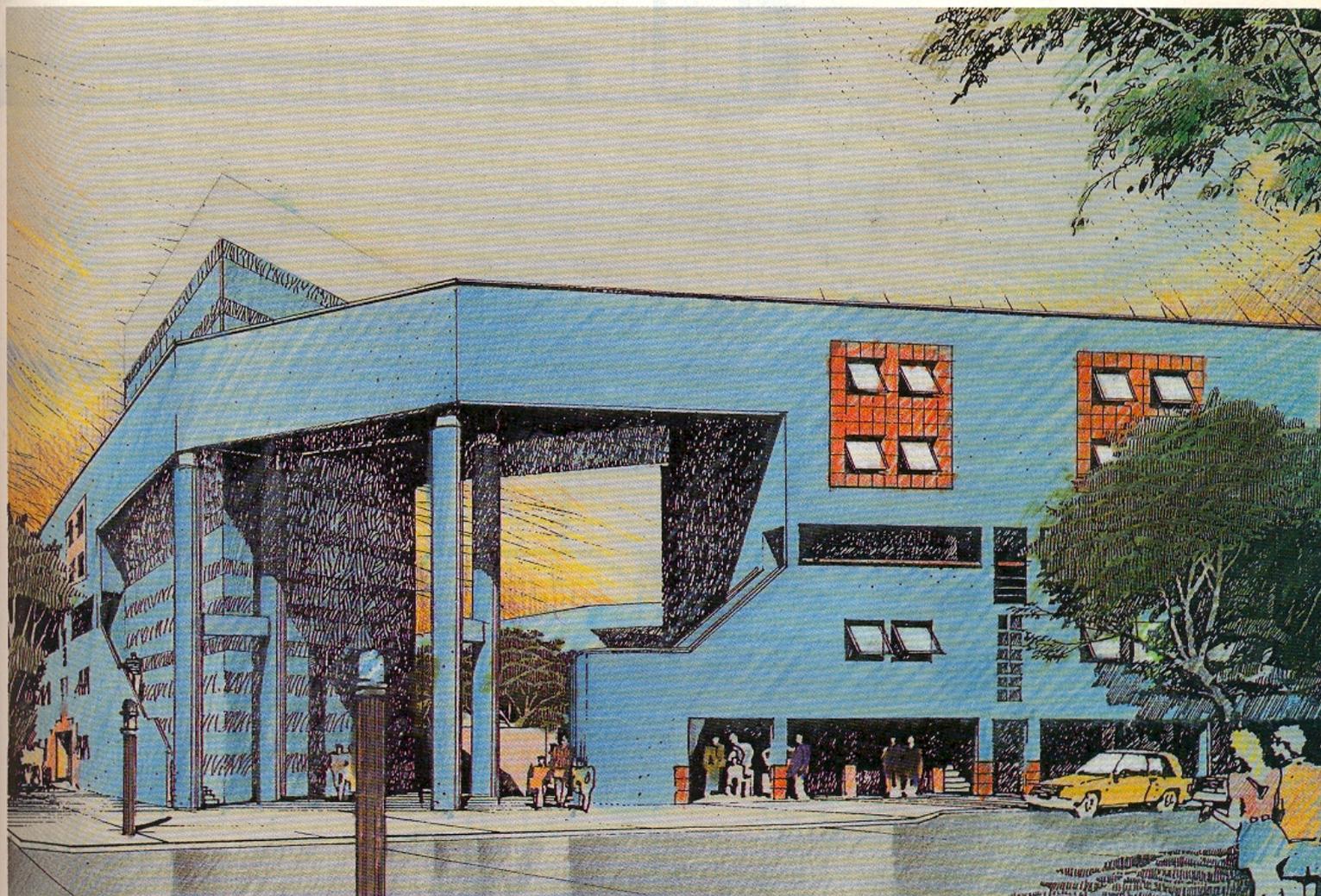
Trata-se, portanto, de criar as condições políticas para o acesso à cidade e seus equipamentos e, ao mesmo tempo, mudar a qualidade de habitação popular. Esperamos, finalmente, que os projetos apresentados sirvam de paradigma para uma renovação da política habitacional que faça frente aos conflitos urbanos, decorrentes de instituições que limitam a cidadania e, portanto, a capacidade dos setores com menos poder de interferir nos destinos da cidade e do obsolescimento planejador que apenas reitera a superposição dos interesses privados aos do coletivo.

FRANCISCO LUÍS SCAGLIUSI — arquiteto, é diretor da Divisão de Projetos e Obras da Superintendência de Habitação Popular, da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Habi/Sehab).  
NABIL BONDUKI — arquiteto, ex-presidente do Sindicato dos Arquitetos de São Paulo, professor da EESC/USP, é superintendente de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Habi/Sehab).



Croqui Conjunto Paranaapanema

# VILA MARA



Conjunto Vila Mara

**N**a atual gestão da política habitacional no município de São Paulo surgiu, finalmente, uma firme alteração dos modelos e padrões utilizados pela Cohab para os seus conjuntos habitacionais, com a adoção de soluções mais atualizadas e coerentes com toda uma tradição arquitetônica e urbanística paulista.

Os modelos utilizados nas gestões anteriores originavam-se em parte dos paradigmas racionalistas/funcionalistas internacionalmente adotados a partir das diretrizes dos Ciams, e em parte da tradição de bairros-jardins (garden suburbs), ambos de origem européia, que criaram uma ruptura com a trama urbana tradicional de nossas cidades.

Em ambos os paradigmas, há uma clara desarticulação do espaço construído de edifícios e casas dos espaços de uso público convencionais (calçadas, esquina praças), com o isolamento dos edifícios entre si (por razões essencialmente sanitárias) e a criação de grandes áreas abertas, indefinidas espacialmente, entre os mesmos, servindo como áreas verdes. Reforçando essa desarticulação espacial entre espaços privados e espaços públicos, tais modelos preconizavam a separação dos usos residenciais dos demais usos urbanos (comércio, indústria, lazer etc.), o que explica a tradicional aridez e pobreza arquitetônica normalmente associada aos projetos elaborados a partir dessas premissas.

Ainda em nível das unidades existe uma tendência oriunda desses modelos do uso de soluções demasiadamente repetitivas, incapazes de absorver as diferentes necessidades de vida dos moradores.

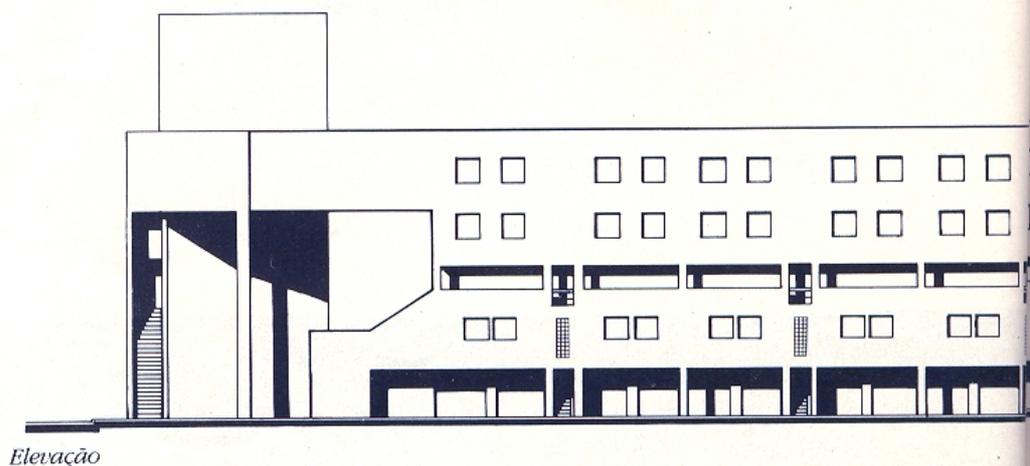
Se a essas características se somam os absurdos de uma política de ocupação de glebas afastadas da malha urbana existente (por razões apenas econômicas do baixo valor da terra), ocasionando a marginalização social da população fruidora e sua efetiva punição através de altos custos e longos trajetos de transporte até o local de emprego, e a extrema precariedade dos processos construtivos adotados, tem-se a exata imagem do desastre arquitetônico e social causado pelo uso desses modelos, superados, nas administrações anteriores.

Nos projetos recém-contratados pela Còhab, via resultados de concurso nacional promovido para duas áreas da empresa no centro (Brás) e na periferia (Jardim São Francisco), percebe-se o abandono desses modelos a favor de soluções que, sem prejuízo das preocupações sanitárias e de conforto ambiental, recuperam uma forte vinculação dos edifícios com os espaços públicos, eliminando os espaços abertos sem utilização e promovendo uma maior interface entre o "residir" e o "viver" dentro da cidade.

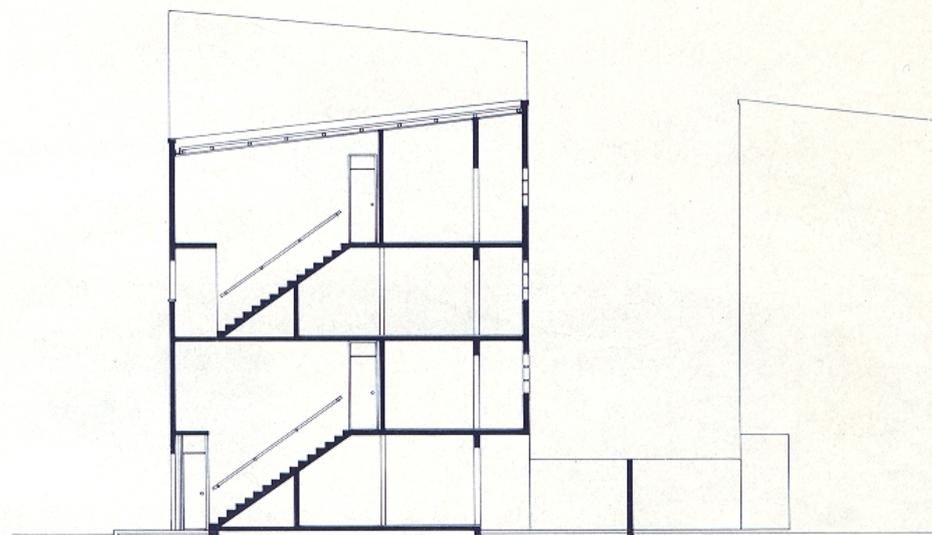
Nesses projetos, a qualidade formal dos conjuntos se exprime menos através da arquitetura dos edifícios e mais através da articulação dos espaços de uso público, tais como ruas, calçadas, esquinas, praças públicas e semipúblicas, passagens etc., que constituem os palcos nos quais se desenvolve a trama (ou drama) da vida urbana.

Recupera-se com essa atitude um discurso cindido com o contexto urbano tradicional, com seu intenso uso do solo, multiplicidade de opções e eventos, sua lógica econômica (custos relativamente mais baixos de infra-estrutura), e seu valor cultural (hábitos e preferências da população). Isso é particularmente evidente no caso do terreno do Brás, onde os projetos vencedores costuraram o novo conjunto à trama urbana preexistente, com sua típica ocupação periférica dos lotes ao longo das vias locais, com o comércio alternando-se ao uso residencial.

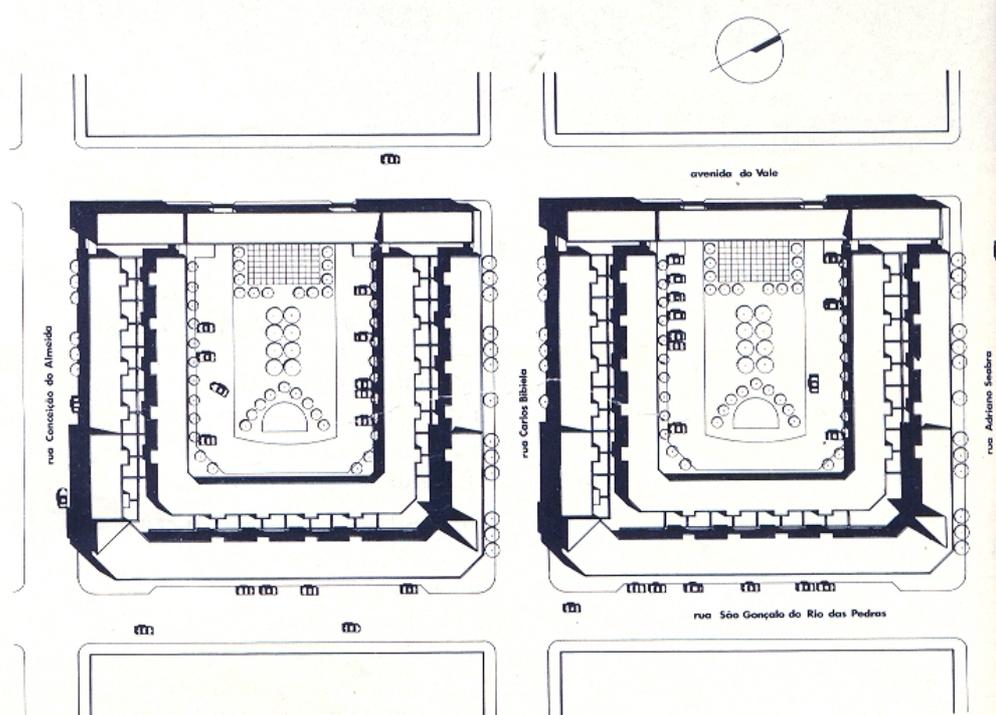
Ao mesmo tempo, apresentam-se amplas oportunidades de se dotar esses novos conjuntos com controles mais aperfeiçoados daqueles elementos nocivos à saúde humana (conflitos entre pedestres e veículos, poluição sonora e do ar, sombreamento excessivo), típicos da nossa era industrial, através da disposição inteligente dos volumes dos edifícios, da cria-



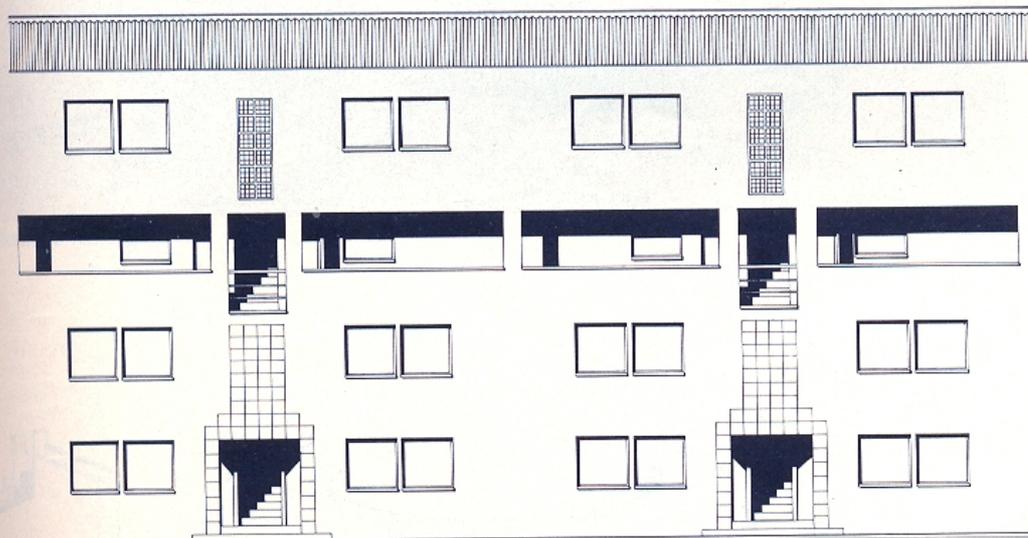
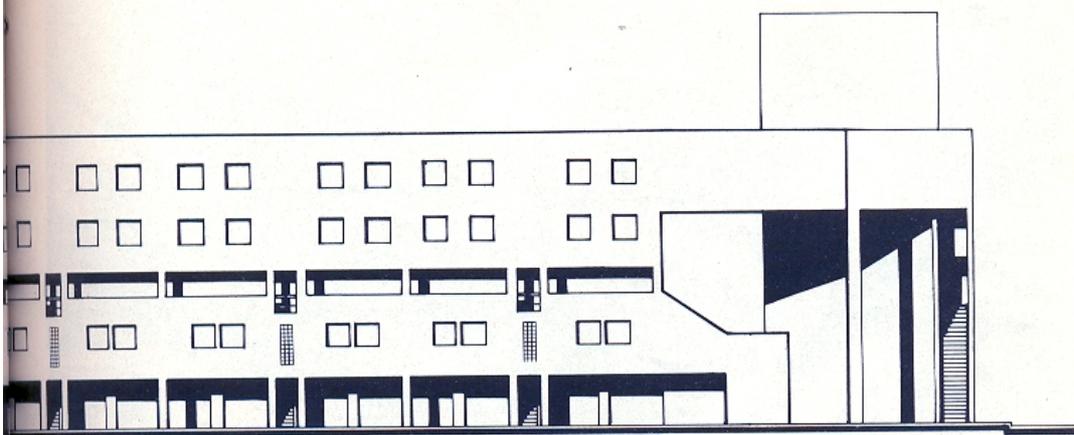
Elevação



Corte

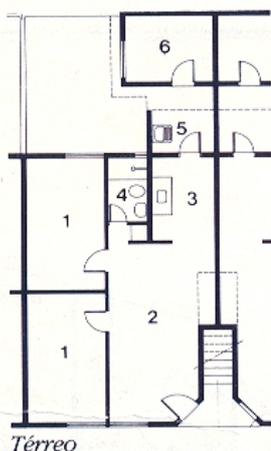


Implantação

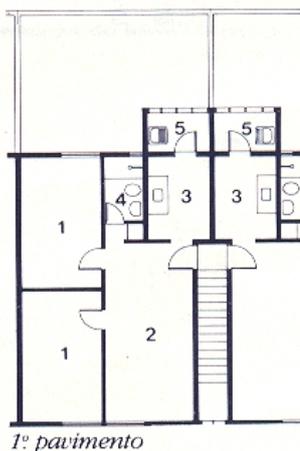


Elevação interna

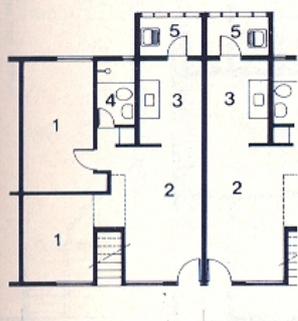
- 1. Dormitório
- 2. Sala
- 3. Cozinha
- 4. Banho
- 5. Serviço
- 6. Extensão



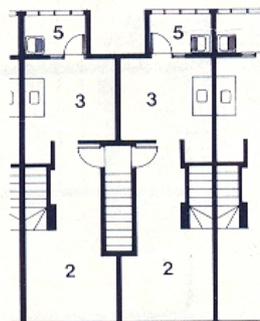
Térreo



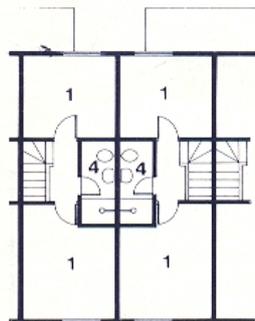
1º pavimento



2º pavimento



3º pavimento



Cobertura

ção de espaços intersticiais para pedes-  
tres e da correta insolação e ventilação  
das casas e apartamentos.

A modernidade dessa arquitetura  
exprime assim através do uso racional  
do repertório cultural da arquitetura e  
quanto arte essencialmente pública, ven-  
tada à qualificação do espaço urbano.

Em dois projetos recentes, elaborados  
por nosso escritório para a Cohab-SF  
partir da premiação obtida no concurso  
para o Brás (1ª Menção Honrosa), tivemos  
a oportunidade de utilizar esses conceitos,  
conforme descrevemos a seguir.

## MEMÓRIA

Trata-se de um terreno de 19.791 m<sup>2</sup>  
localizado na av. São Gonçalo do Rio das  
Pedras. O conjunto inclui 298 unidades  
habitacionais, com 547,68 m<sup>2</sup> de comércio  
e 40 vagas de estacionamento.

O partido urbanístico apresenta as seguintes  
características:

- criação de duas "vilas" internas e  
quarteirões, através da distribuição per-  
metral das tiras de quatro e cinco an-  
dares, com dupla orientação;
- articulação do acesso para pedestres  
das calçadas ao interior dos quarteirões  
através de aberturas nas esquinas, que  
constituem assim pequenas praças de  
passagem;
- distribuição do comércio junto a es-  
quinas ao longo da av. São Gonçalo do  
Rio das Pedras;
- localização dos estacionamentos no  
interior das vilas.

As tipologias habitacionais adotadas  
baseiam-se em tiras duplas de quatro  
e cinco andares, sem caixa de escada. O  
acesso às unidades é feito diretamente  
da rua nas habitações térreas e através  
de corredor linear aberto lateralmente  
no 3º andar.

## Equipe Técnica

Arquitetura: Bruno Roberto Padovano e Hectór  
Viglicca Gani/Padovano e Viglicca Arquitetura  
S/C Ltda.  
Colaboradores: Francisco Luiz Scagliusi, da H  
(projeto Rincão) e Leny Yoshimi Omura e Educar  
Tadashi Kugulmiya  
Estrutura: José Luiz Pereira/Projetos e Construções  
Ltda.  
Instalações: MHA-Engenharia de Projeto Ltda.

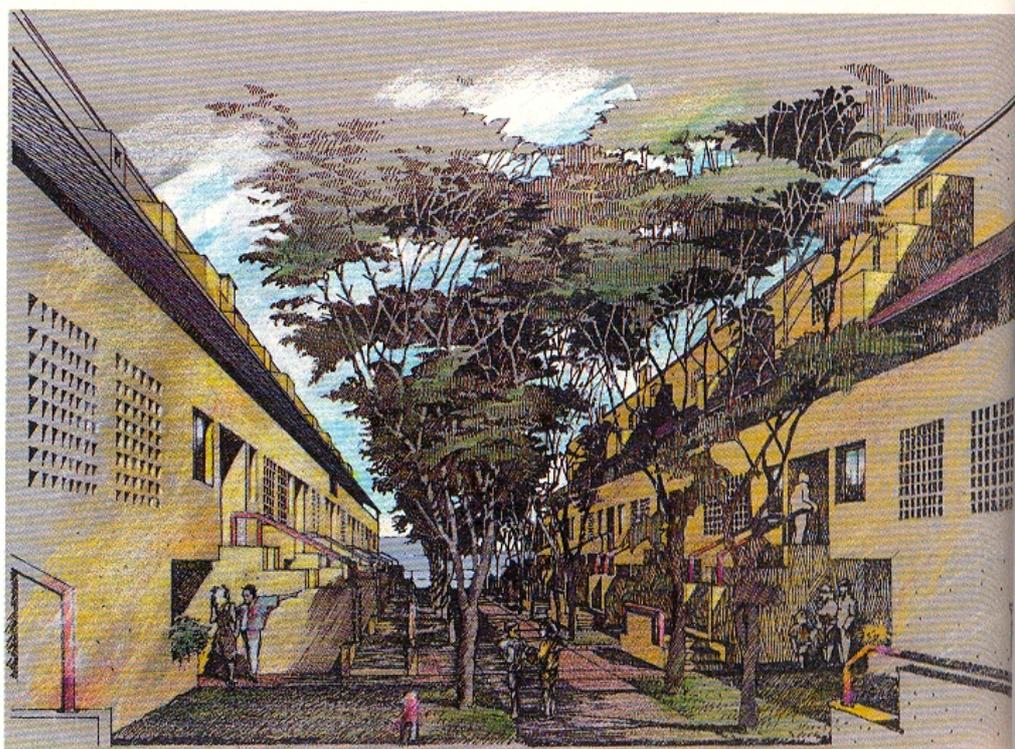
# RINCÃO

Localizado em terreno de 12.878,43 m<sup>2</sup> junto à Estação Vila Matilde do Metrô, na Zona Leste, esse conjunto inclui 306 unidades habitacionais, com 815,92 m<sup>2</sup> de comércio e 26 vagas de estacionamento.

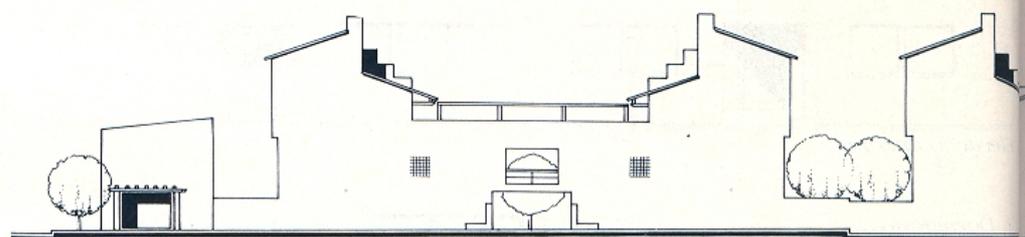
O partido urbanístico adotado caracteriza-se pelas seguintes soluções:

- distribuição do comércio ao longo das ruas perimetrais com aumento do espaço das calçadas nas esquinas;
- localização dos estacionamentos ao longo da rua Maria Carlota, de maior tráfego;
- orientação das unidades para ruas de pedestres internas, ou pátios, que por sua vez criam um *continuum* com os espaços abertos adjacentes ao córrego do Rincão;
- fechamento, com os volumes dos edifícios, da lateral do quarteirão urbano interrompido pela canalização do córrego;
- criação de quintais entre as tiras de apartamentos para as unidades térreas, permitindo extensões e o uso privado desses espaços, para famílias maiores.

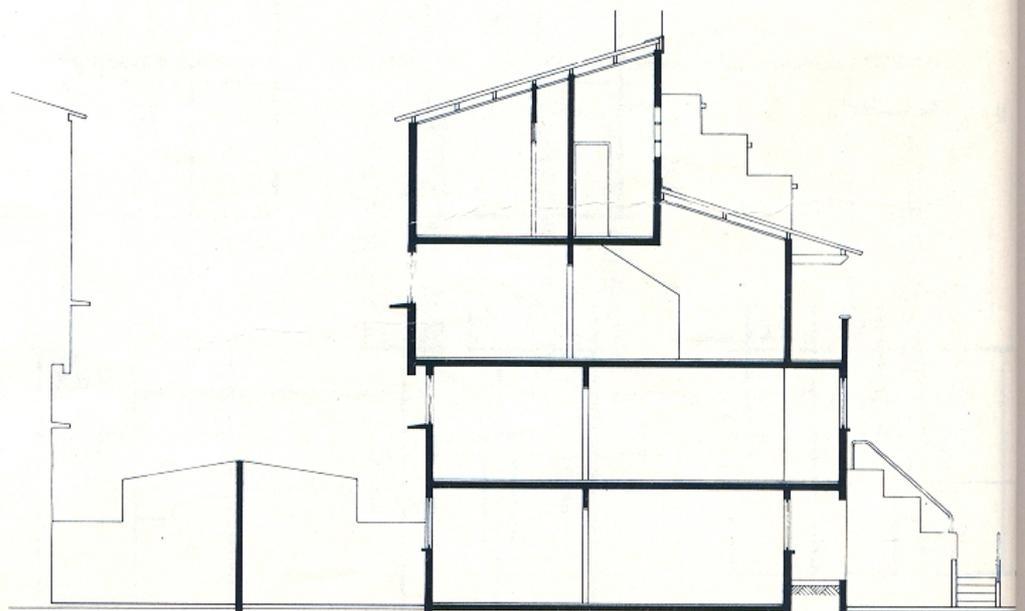
As tipologias adotadas para as edificações são edifícios em tira de dois ou cinco andares, com circulações sobrepostas (seja através de escadas diretamente das ruas de pedestres ou pátios, seja através de corredores lineares abertos lateralmente, servindo o 4º e 5º andares dos edifícios de cinco andares). A densidade obtida é de 1.052 hab/ha, com área média por habitação de 45 m<sup>2</sup> (incluindo-se as áreas comerciais).



Perspectiva



Elevação



Corte

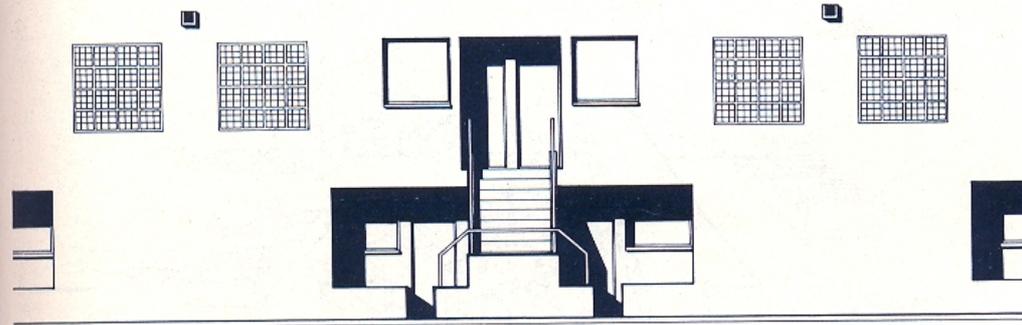
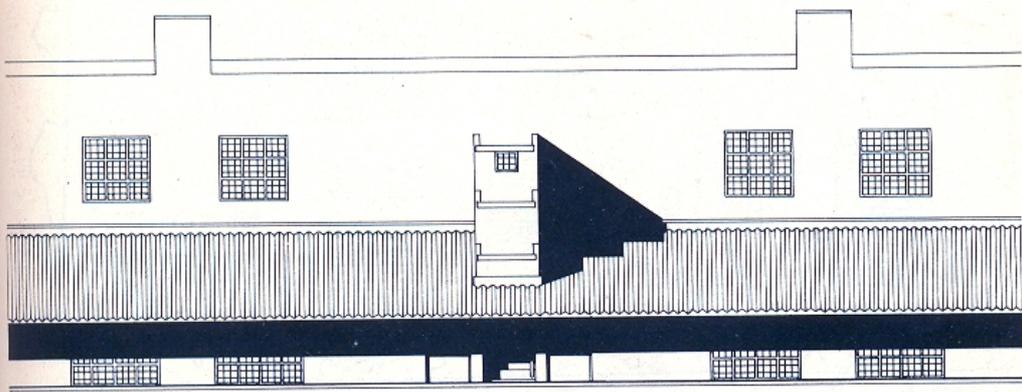
## Equipe Técnica

Arquitetura: Bruno Roberto Padovano e Hector Vigliecca Gani/Padovano e Vigliecca Arquitetos S/C Ltda.

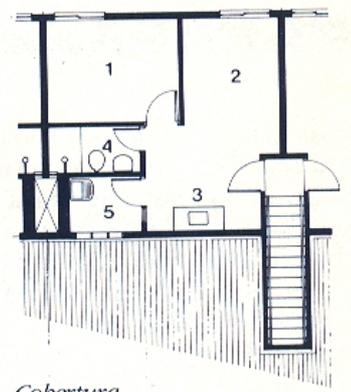
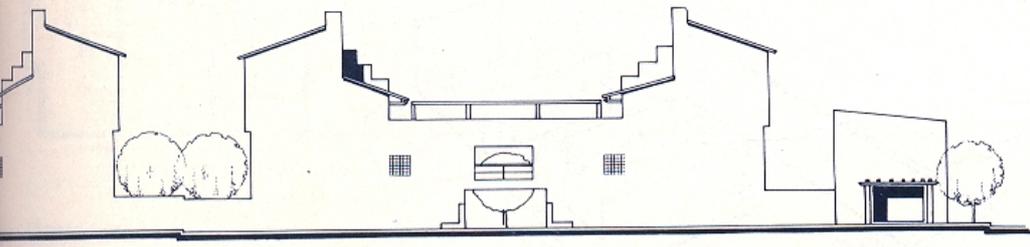
Colaboradores: Francisco Luiz Scagliusi, da Habi (projeto Rincão) e Leny Yoshimi Omura e Eduardo Tadashi Kuguimiya

Estrutura: José Luiz Pereira/Projetos e Construções Ltda.

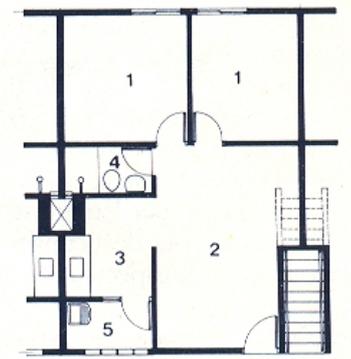
Instalações: MHA-Engenharia de Projeto Ltda.



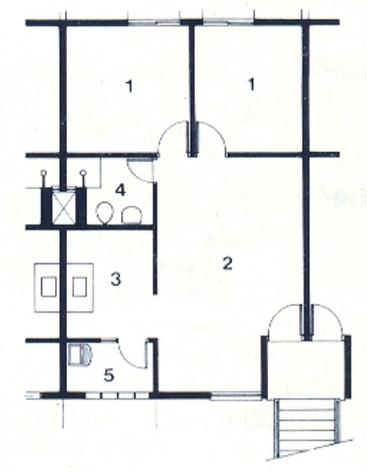
Elevação interna



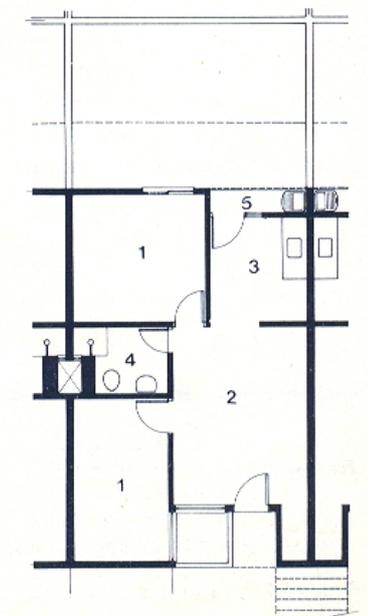
Cobertura



2º pavimento

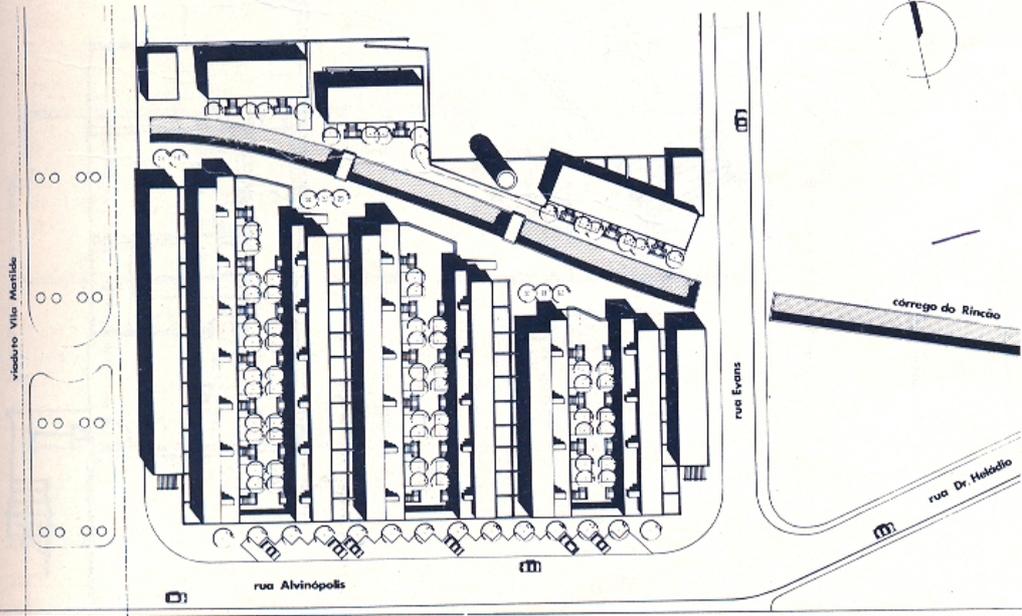


1º pavimento



Térreo

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



Implantação



# PARANAPANEMA

**A**o projetarmos as unidades habitacionais de Paranapanema em Campo Limpo, procuramos inserir nos lotes vazios do bairro já existente pequenos conjuntos de casas sobrepostas de modo a formar, entre as habitações, espaços de uso comum.

As casas tiveram suas plantas discutidas e aprovadas pela comunidade de Paranapanema num trabalho constante dos arquitetos da Habi-3.

Esse partido não só otimiza o lote vazio, pois implantam-se quatro casas sobrepostas, como também, com a criação desses espaços intersticiais, recupera-se no interior da quadra urbana uma escala coloquial de convívio já experimentada pela cidade de São Paulo e que se perdeu em virtude de uma visão utilitarista de ocupação do solo, determinado pela especulação imobiliária desde o pós-guerra.

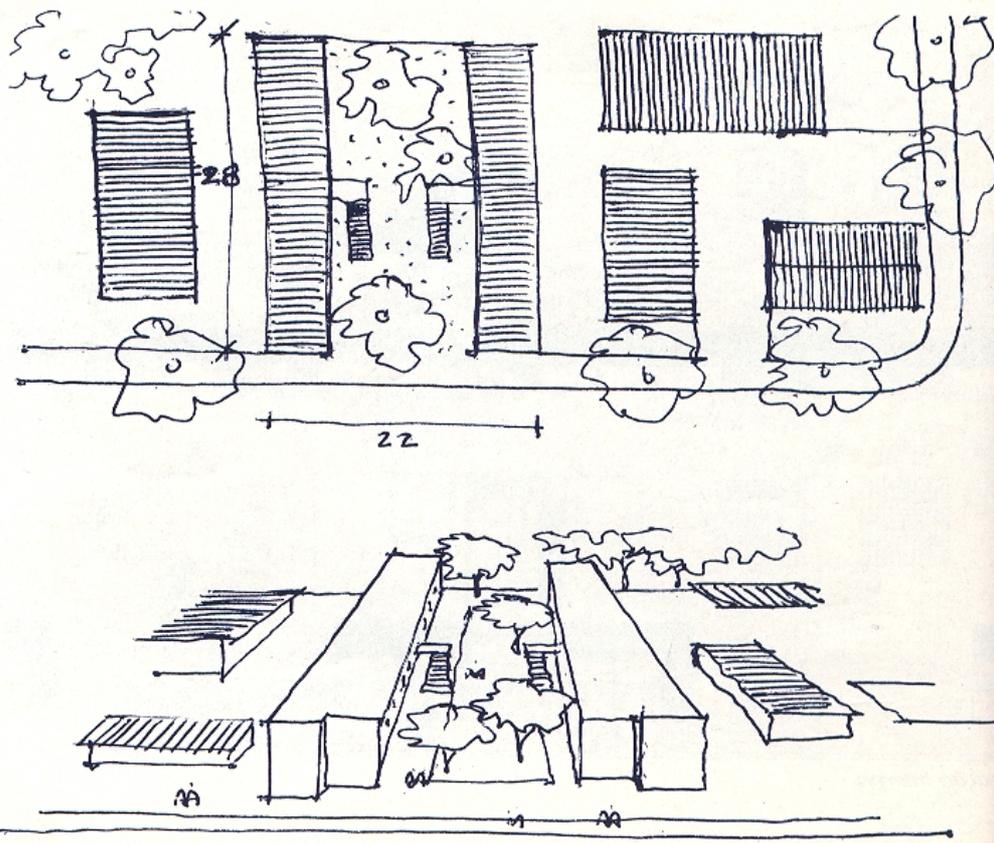
As soluções de implantação nos diversos lotes do bairro se organizaram de modo a se integrar à topografia local buscando as melhores visuais, uma correta insolação para as casas e proporcionando o espaço comum desejado.

Essa orientação de inserir unidades em vazios urbanos nos parece correta, pois evita os custos sociais decorrentes da expansão urbana, aproveitando infra-estrutura existente e inserindo os moradores novos num *contexto comunitário* com sua ética, sua maneira de viver e conviver dentro da nova condição de moradia que irão possuir.

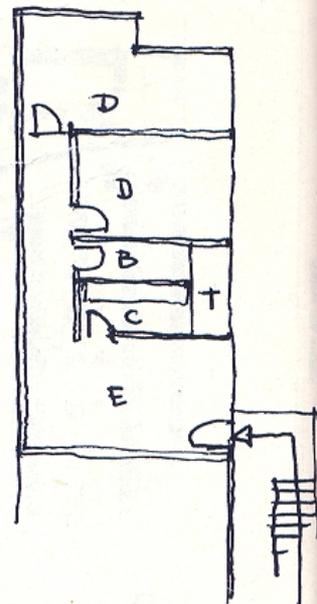
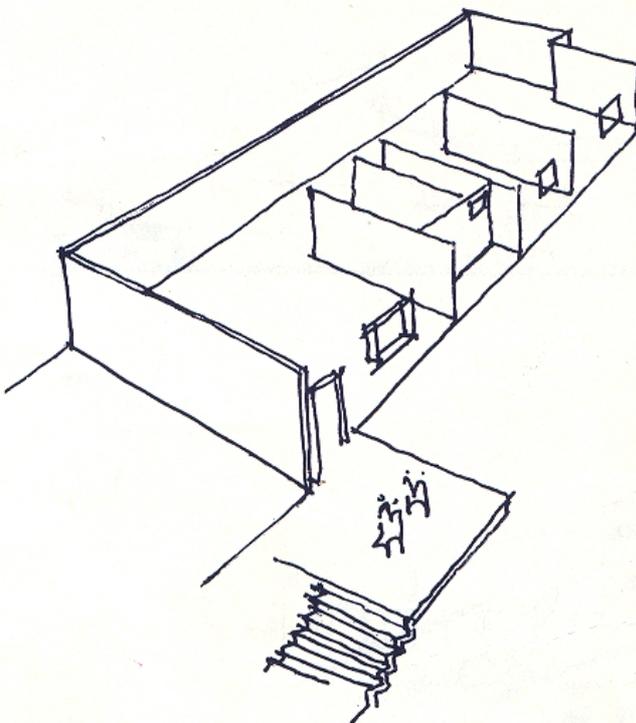
Outro fator que vem melhorar a qualidade de vida dessa população é a proposta de uma certa superposição de funções, que é estimulada pelo projeto de unidades mistas dotadas de habitação no piso superior e comércio no térreo.

Essas unidades localizam-se, preferencialmente, nas esquinas e se constituem em pontos de encontro da população.

O conjunto totaliza 440 unidades habitacionais, cada uma delas com área de 55 m<sup>2</sup>.



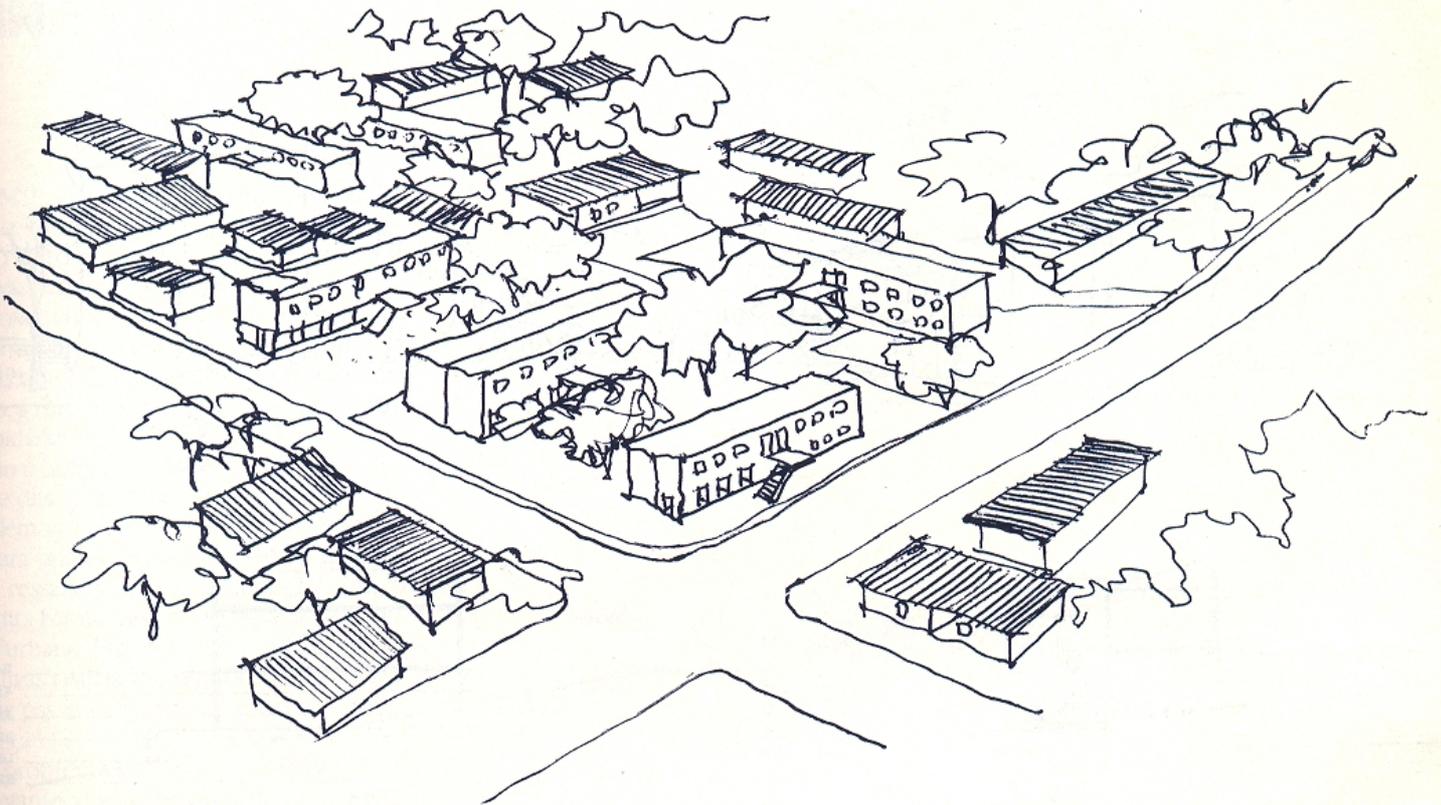
Acima, demonstração de espaços de uso comum criados entre as habitações



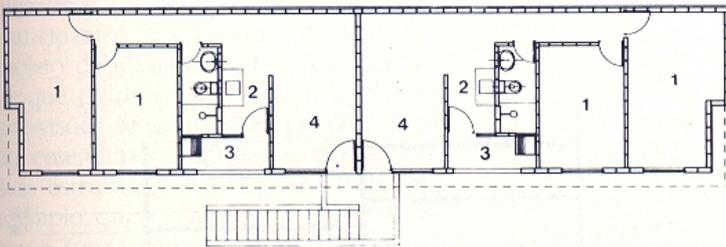
Planta-tipo 1

## Equipe Técnica

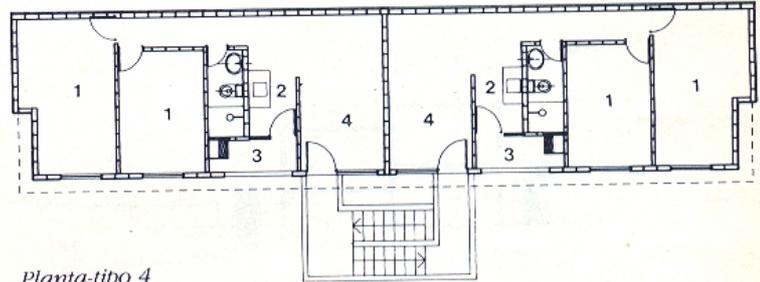
Arquitetura: Décio Tozzi  
Estrutura: José Luiz Pereira/Projetos e Construções Ltda.  
Instalações: MHA-Engenharia de Projeto Ltda.



Solução de habitações implantadas nos lotes vazios junto a construções existentes

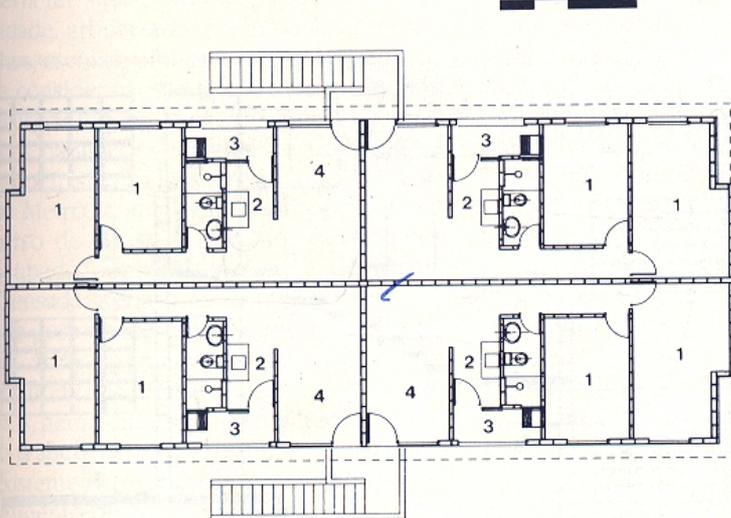


Planta-tipo 2

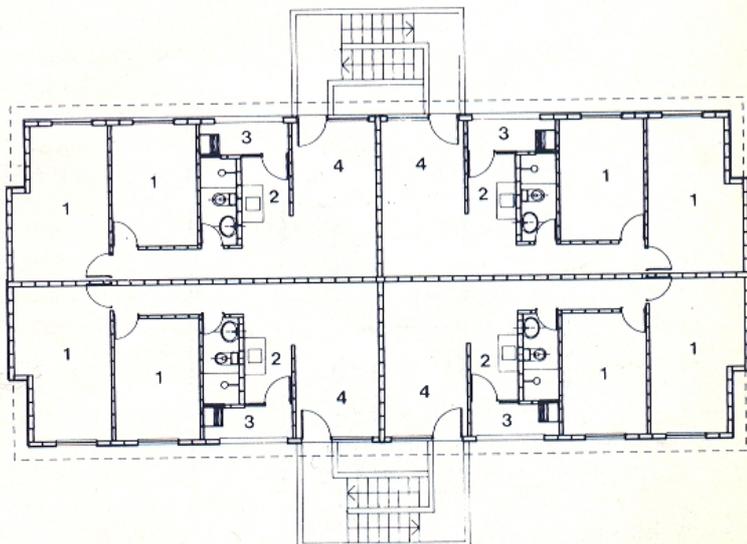


Planta-tipo 4

- 1. Dormitório
- 2. Cozinha
- 3. Área de serviço
- 4. Estar



Planta-tipo 3



Planta-tipo 5

Aqui, alternativas de plantas a partir de um módulo básico, permitindo maior flexibilidade na implantação das habitações



# MINAS GÁS

**A** PMSP, na medida em que privilegia o conceito de conjunto ao invés do loteamento puro e simples, abre perspectivas positivas para que o problema habitacional em nossa cidade venha a ser enfrentado de forma mais moderna e organizada. A pluralidade de soluções que têm sido propostas, a retomada das vilas, a justaposição de unidades, o relacionamento com o comércio e outras extensões da casa propriamente dita tendem a enriquecer o debate e podem vir a oferecer exemplos concretos para análise e estudo. Outro aspecto a ser ressaltado é a preocupação com o entorno. Essa ênfase na integração ao contexto urbano está presente nas diferentes iniciativas realizadas, demonstrando que a cidade passa a ser vista com mais respeito e atenção.

O problema da ocupação dos vazios, no entanto, e seu contraponto, o adensamento, parecem-me ainda uma questão em aberto, sem uma política clara e definida. Revendo as experiências das quais participamos, o Concurso do Brás e o projeto de Minas Gás, fica a impressão de que os dois casos foram norteados por visões setoriais, independentes de um entendimento global da cidade e de suas estruturas. No caso do Brás, por exemplo, quando anos atrás o Metrô rasgou a Zona Leste cortando em diagonal a trama então existente das quadras, deixou, em sua passagem, uma sucessão contígua de triângulos vazios (*des. 1*). Ainda é tempo de tentar reunir o que sobrou desses vazios, uma parte daquilo que poderia ter sido o grande Parque Leste da cidade, arborizado e equipado com creches, escolas, bibliotecas, esporte etc. Ao se considerar esse tipo de possibilidade mais abrangente, fica sem sentido ocupar com habitações justamente uma dessas pequenas áreas livres resultantes da ação do Metrô, como veio a propor o Concurso do Brás. O que sim deveria ser ocupado com habitações, e de forma adensada, seriam as outras quadras, as que permaneceram por inteiro ao longo das áreas agora livres que o Metrô foi abrindo (*des. 2*). Ou seja, nesse caso do Brás, nem a cidade pôde manter seu espaço já aberto e nem se utilizou da estrutura existente do Metrô enquanto natural instrumento de adensamento.

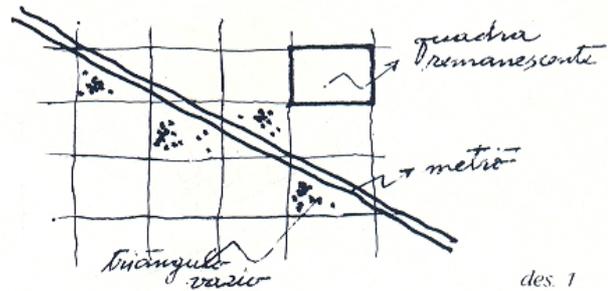
Minas Gás é outra área central servida por transporte rápido, a Marginal, comprometida, porém, há tempo, por sucessivas e incompetentes administrações

municipais. Aqui, no meu entender, seria de se pensar se a totalidade das construções de apenas um pavimento lá existentes, da maior precariedade e sem qualquer plano de conjunto, não deveriam ser removidas para dar lugar a edifícios de habitação popular de 20 ou 30 pavimentos, convenientemente dispostos em meio a grande parque arborizado. Por que não pensar em sistemas de circulação vertical que funcionem com baixo custo como funciona, na horizontal, o sistema de ônibus? Elevadores maiores e de baixa velocidade, circulando com seu maquinista em horários determinados e parando apenas a cada três ou quatro pavimentos? A questão do adensamento, portanto, parece-me ainda uma questão em aberto.

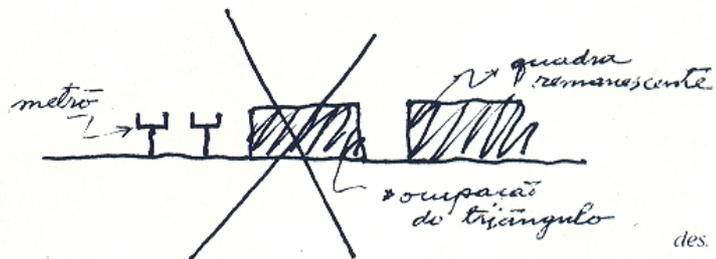
Nesse projeto Minas Gás do qual participamos estavam já fixados *a priori* o bloco tipo "H" de quatro pavimentos e, em consequência, a pouca densidade de ocupação. Sem condições de interferência com relação às precárias construções

existentes, o que tentamos foi aumentar a distância entre os dois tramos do "H". Ao invés dos 6 m que permite o Código, projetamos 9,6 m, pouco mais que a largura da rua São Bento (*des. 3*). Essa nova dimensão permitiu agrupar os blocos três a três, criando entre eles uma verdadeira rua tipo calçadão, encimada pelas passarelas do "H". Em razão do acoplamento três a três, com sua rua interna pavimentada, o verde fica exterior aos blocos, definindo o uso de solo para toda a área de terreno não construída (*des. 4*). Esse agrupamento de áreas livres permitiu seu melhor aproveitamento. É o caso do verde que, agrupado, veio a permitir a arborização e o esporte. Os carros, por sua vez, não penetram nem numa e nem noutra dessas duas áreas, permanecendo ao longo da avenida secundária de acesso ao conjunto.

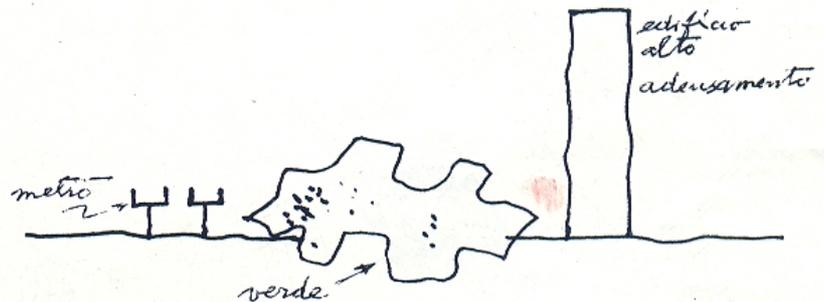
Situado num terreno de 10 mil m<sup>2</sup>, o conjunto contém 240 unidades, cada uma delas com 50 m<sup>2</sup>, além de 120 vagas para automóveis.

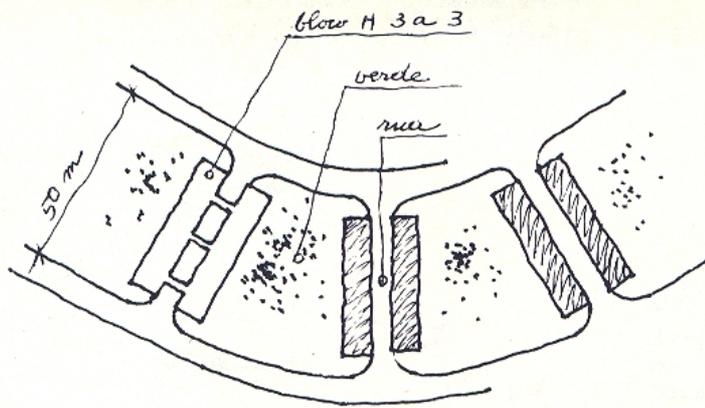


des. 1

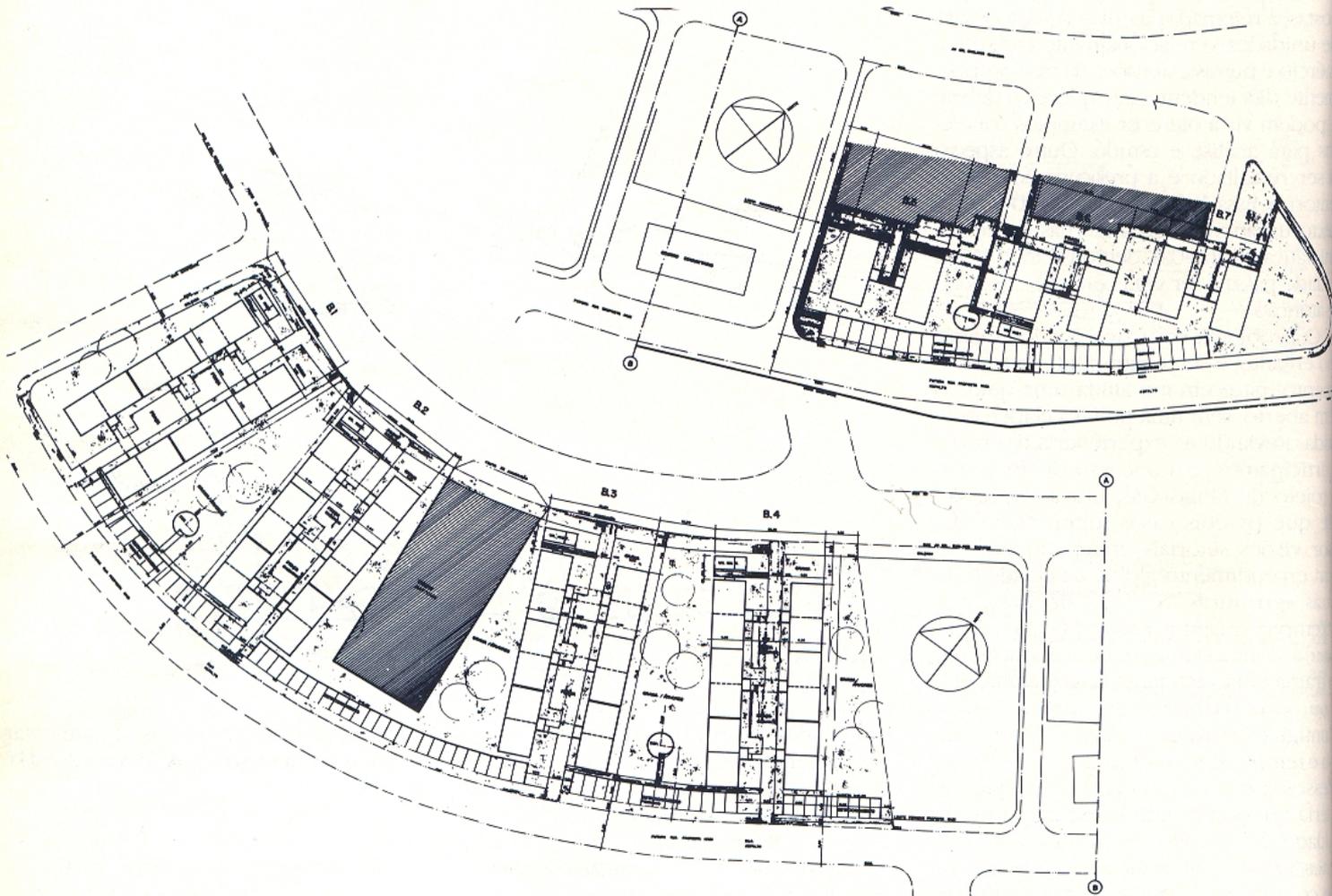


des. 2

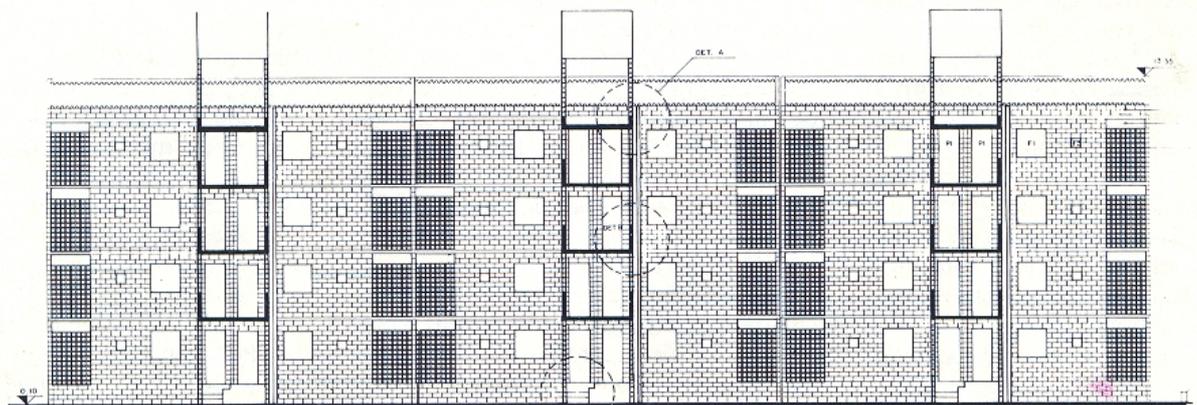




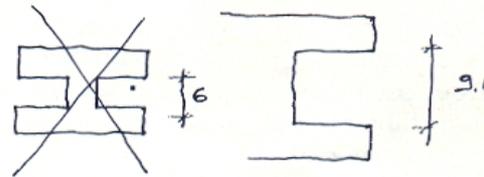
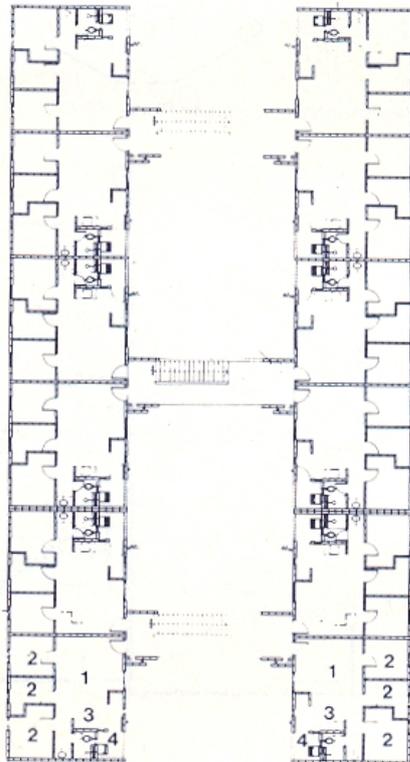
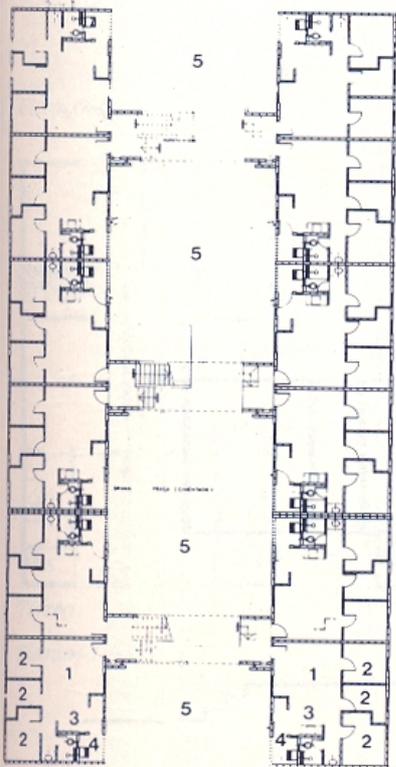
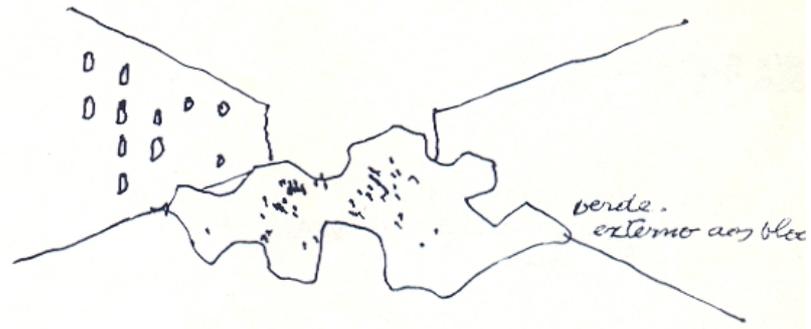
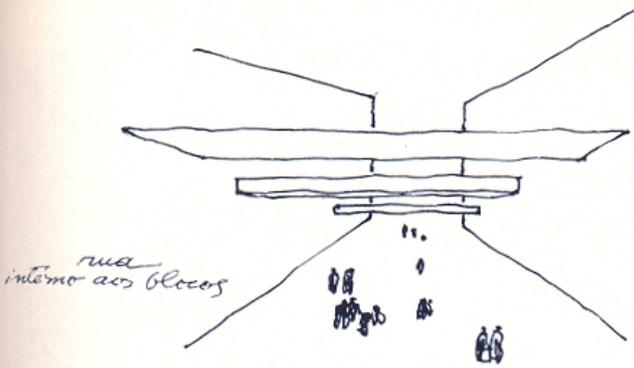
des. 4



Implantação



Elevação interna



des. 3

### Equipe Técnica

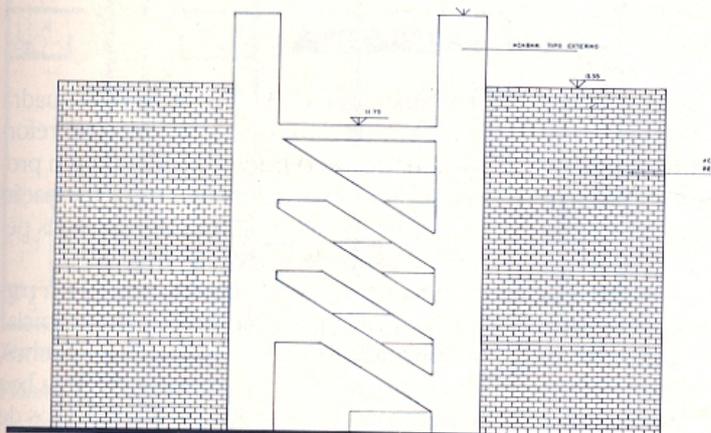
Arquitetura: Ubyrajara Gilloli/Arquitetura S/C Ltda  
 Estrutura: José Luiz Pereira/Projetos e Construções Ltda.  
 Instalações: MHA-Engenharia de Projeto Ltda.

Térreo

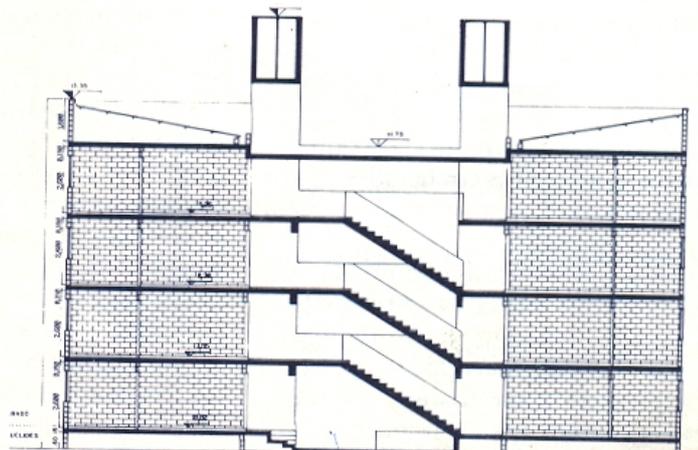
Tipo

- 1. Sala
- 2. Dormitório
- 3. Cozinha
- 4. Serviço
- 5. Praça

0 1 2 3



Elevação



Corte

# HELIÓPOLIS I

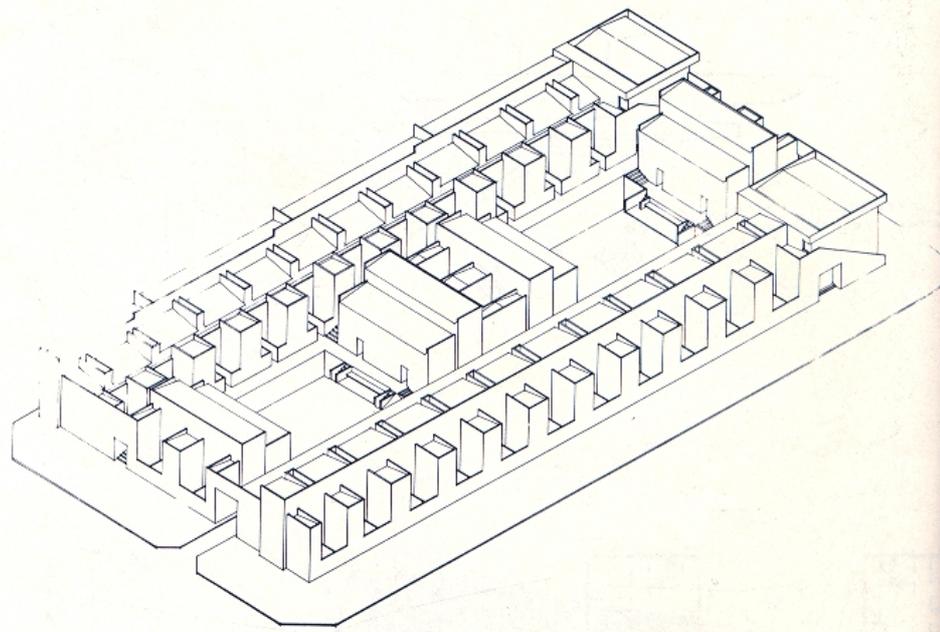
**D**efinir uma unidade-tipo é, sem dúvida, uma das preocupações elementares de um projeto habitacional de grande escala, no entanto sua reprodução a partir de regras fixas e únicas apenas confere uma homogeneidade desatenta às características e acidentes que um arquiteto pode selecionar no terreno.

Explorar as possibilidades de um tipo, estabelecendo variantes que respeitem sua idoneidade e qualidade e ao mesmo tempo submetê-lo a diferentes provas de acoplagem, pode significar o estabelecimento de um conjunto de alternativas e regras que, combinadas, permitam responder às características do lugar de maneira diferenciada. Então a edificação pensada, ainda segundo as recomendações mais ortodoxas do movimento moderno: a partir da unidade, teria condições de reagir às peculiaridades urbanas.

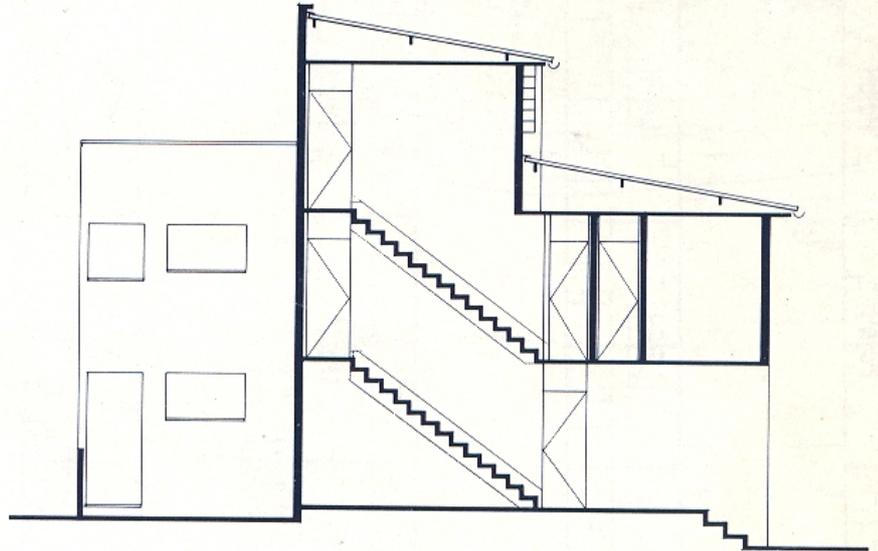
Esses conjuntos investigam uma organização híbrida, que não encontra classificação em nossas leis urbanas, já que se entende que as noções de condomínio horizontal ou vertical, de habitação multifamiliar ou unifamiliar ficam muito aquém das possibilidades que a arquitetura tem à disposição. O tipo é uma idéia abstrata que tem várias conformações, seu desenvolvimento não precisa ser obrigatoriamente projetivo, pode ser também diagonal. Unidades com mesma área e programa podem ter desenvolvimentos particulares desde que isso não contradiga a idéia e os sistemas de organização podem ser combinados e múltiplos sem que se esteja descuidando da tecnologia, da economia e da normalização dos elementos. Isso exige mais trabalho, pois continua avaliando o tipo, normalmente entendido como o momento final da "concepção", para descobrir suas variantes e para estabelecer os limites de sua capacidade.

Acreditamos que esses conjuntos têm uma idéia subjacente de cidade e não estão controlados por qualquer noção contextualista. A idéia transcende São Paulo e reconhece a influência de outras metrópoles e de lugares conhecidos, que além de gratos são fundamentalmente urbanos e contemporâneos.

Lâminas isoladas, casas geminadas e edifícios verticais estão, em nossa opinião, longe de uma idéia de cidade mais sofisticada. O recuo, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e demais índices fazem apenas referência ao lote ou à propriedade, não nos remetem à cidade.



*Implantação axonométrica*



*Corte transversal-Tipo B*

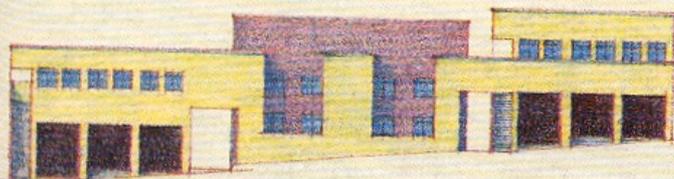
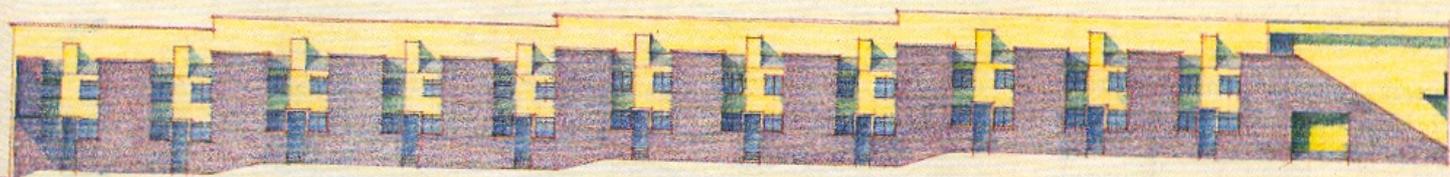
Quanto aos moradores desses conjuntos, é certo que foram cadastrados nas favelas próximas, onde moram hoje. Isso por si só leva a pensar que efetivamente haverá um incremento qualitativo na moradia. Água, luz, esgoto, esquadrias e paredes de bloco são vantagens e recursos com os quais não contavam antes. Morar melhor, é certo. Porém, isso é apenas um dos aspectos de suas vidas e talvez sequer o mais importante. Mantêm-se as condições desfavoráveis de um cotidiano concentrado no esforço de subsistência. As relações de convívio social e as resistências culturais não se alteram. A arquitetura não proporciona esse salto, por mais que o tenha prometido historicamente. Nesses conjuntos deixaram-se os lugares e deseja-se que, por intermédio de processos organizativos e solidários, os mesmos que já lhes garantiram esta conquista, os moradores possam ampliar

suas expectativas e que mecanismos coletivos e comunitários sejam desenvolvidos para qualificar suas relações de vizinhança. Motivação que, em princípio, teria como território apenas o conjunto habitacional que lhes é comum.

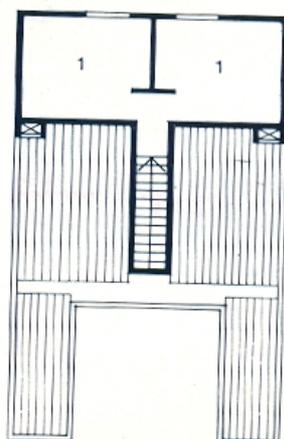
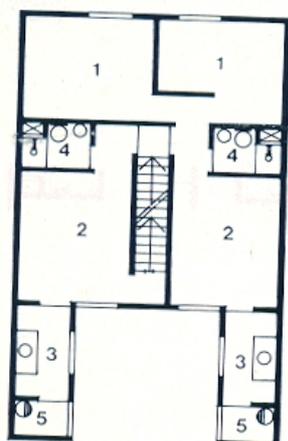
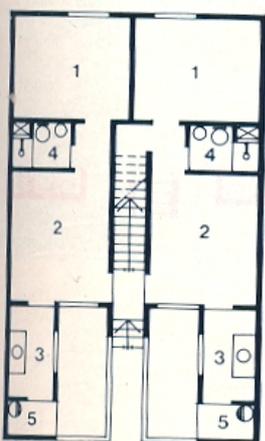
## MEMÓRIA

A baixa qualidade do entorno da quadra e a avenida de movimento intenso reforçaram, desde o início, a idéia de um projeto voltado para dentro, com a formação de áreas de uso coletivo demarcadas pelas calçadas de acesso às unidades.

A imposição de acessos, sempre a partir do interior do conjunto, para propiciar a intimidade e o contato dos vizinhos combinada com a exigência de uma boa orientação para todos os dormitórios de todas as unidades, nega a simetria aparentemente como processo ordenador.



Elevações



Térreo

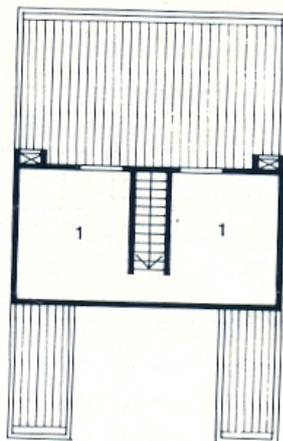
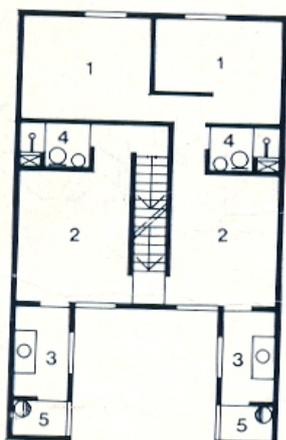
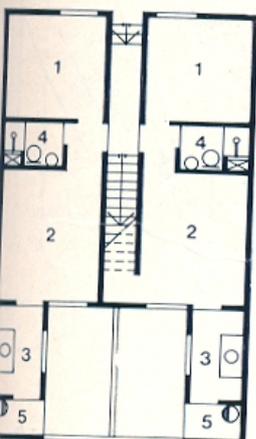
2º pavimento

3º pavimento

Plantas-Tipo B



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



Térreo

2º pavimento

3º pavimento

Plantas-Tipo A

O acesso de pedestres é distinto do de veículos e serviço e ambos encontram suas dimensões possíveis e necessárias. As fileiras têm suas soleiras definidas pela topografia irregular e a unidade habitacional típica desdobra-se, com a inversão das escadas e com a ampliação das unidades terminais, em quatro variantes.

O sentido invertido das escadas desloca o terceiro nível dos dormitórios que nos dois casos caracterizam um prisma retangular formalmente autônomo onde justapõem os volumes das áreas molhadas idênticas a todas as variantes. As unidades terminais existem para anunciar o fim das fileiras e criticar qualquer reprodução inercial. Dessa maneira pode-se pensar em alternar as cores correspondentes aos prismas reforçando o rigor obrigatório das paredes de alvenaria armada e o próprio programa.

O conjunto prevê construções destinadas a comércio e serviços, agora voltados para a rua, sem ter que insistir demasiado na discrepância entre sua demanda e oferta na área.

O conjunto é composto de 120 unidades habitacionais, sendo metade de um dormitório nos térreos dos edifícios e as restantes de dois dormitórios com quartos distribuídos em diferentes níveis com a transformação da escada coletiva do primeiro lance em escada privada no segundo.

#### Equipe Técnica

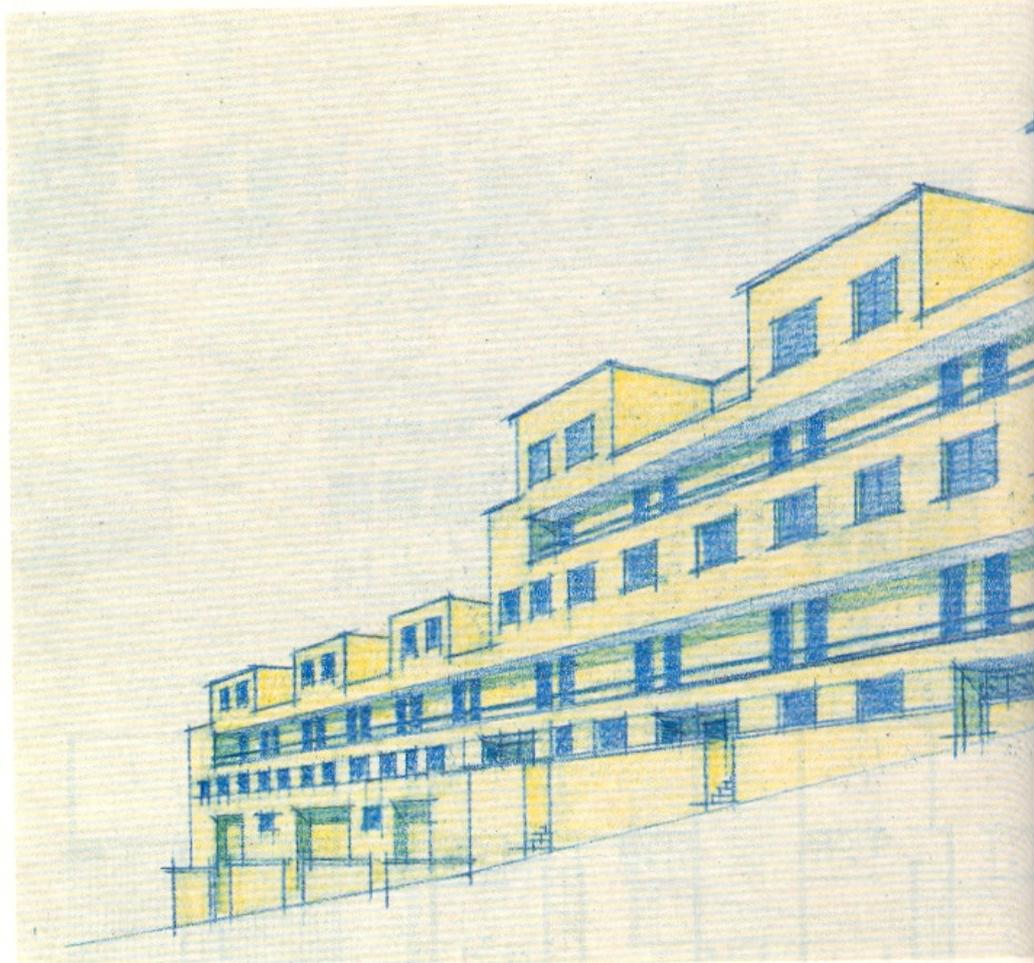
Arquitetura: Luis Espallargas, Ângelo Cecco Jr., Edna José Nagle e Rose Borges  
Estrutura: José Luiz Pereira/Projetos e Construções Ltda.  
Instalações: MHA-Engenharia de Projeto Ltda.

# HELIÓPOLIS II

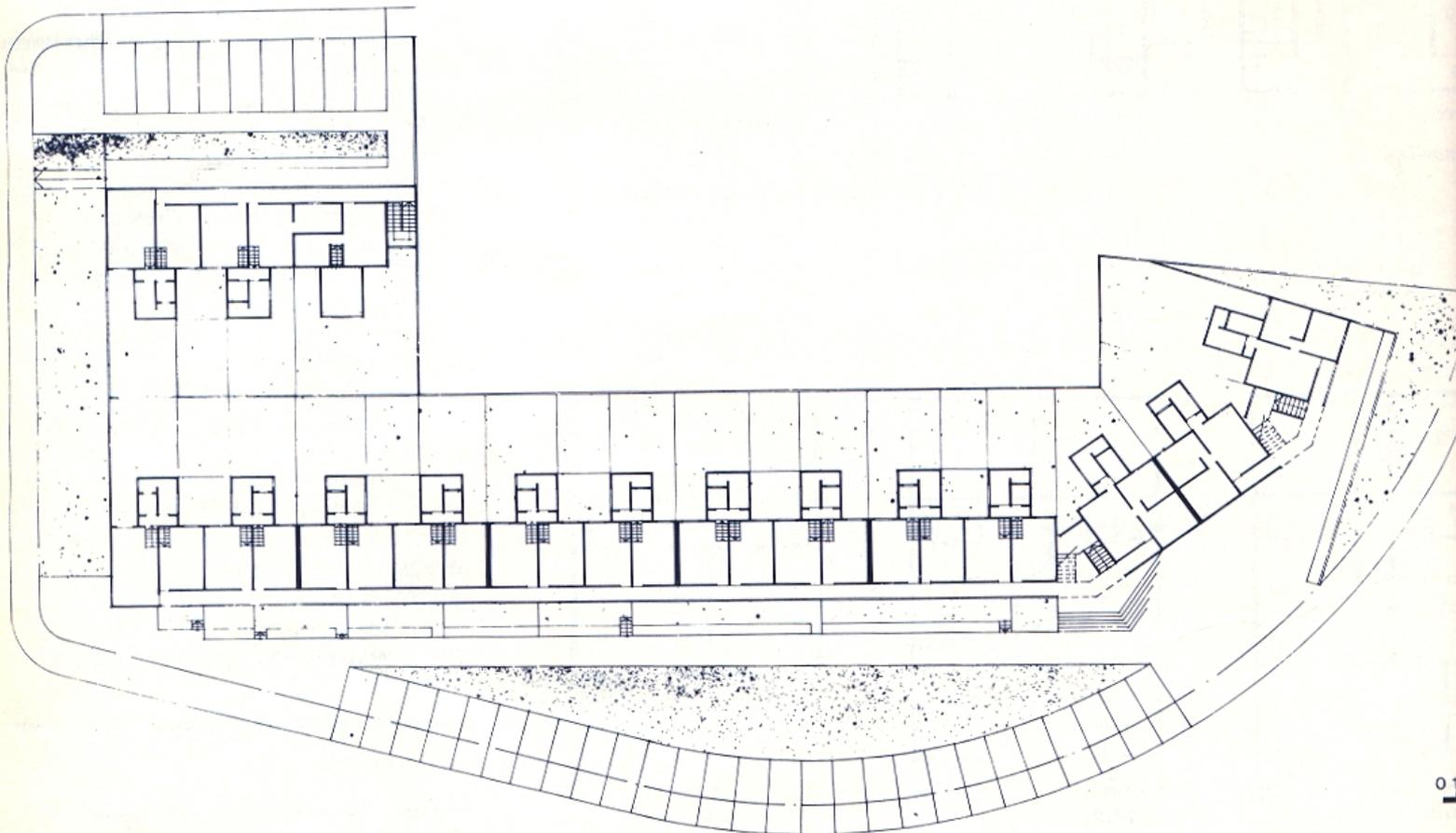
**E**m terreno elevado com vistas privilegiadas da cidade e com residências isoladas nos grandes lotes do entorno, esse conjunto tem um caráter mais extrovertido. As ruas pavimentadas e arborizadas são tidas como boas para o acesso às unidades e às áreas coletivas e os quintais resultantes da implantação dão continuidade ao desenho existente naquelas quadras.

O franco desnível do terreno e sua forma remanescente sugerem escalonamento e organização longitudinais e o talude transversal faz pensar em níveis descontraídos. Animava a idéia de uma unidade que no seu uso e distribuição lembrasse mais um sobrado e menos um apartamento.

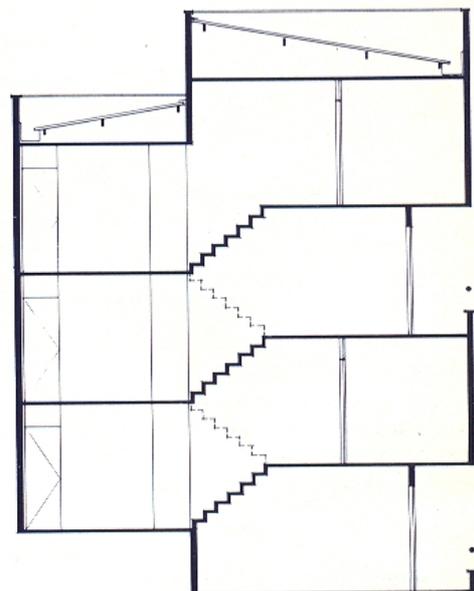
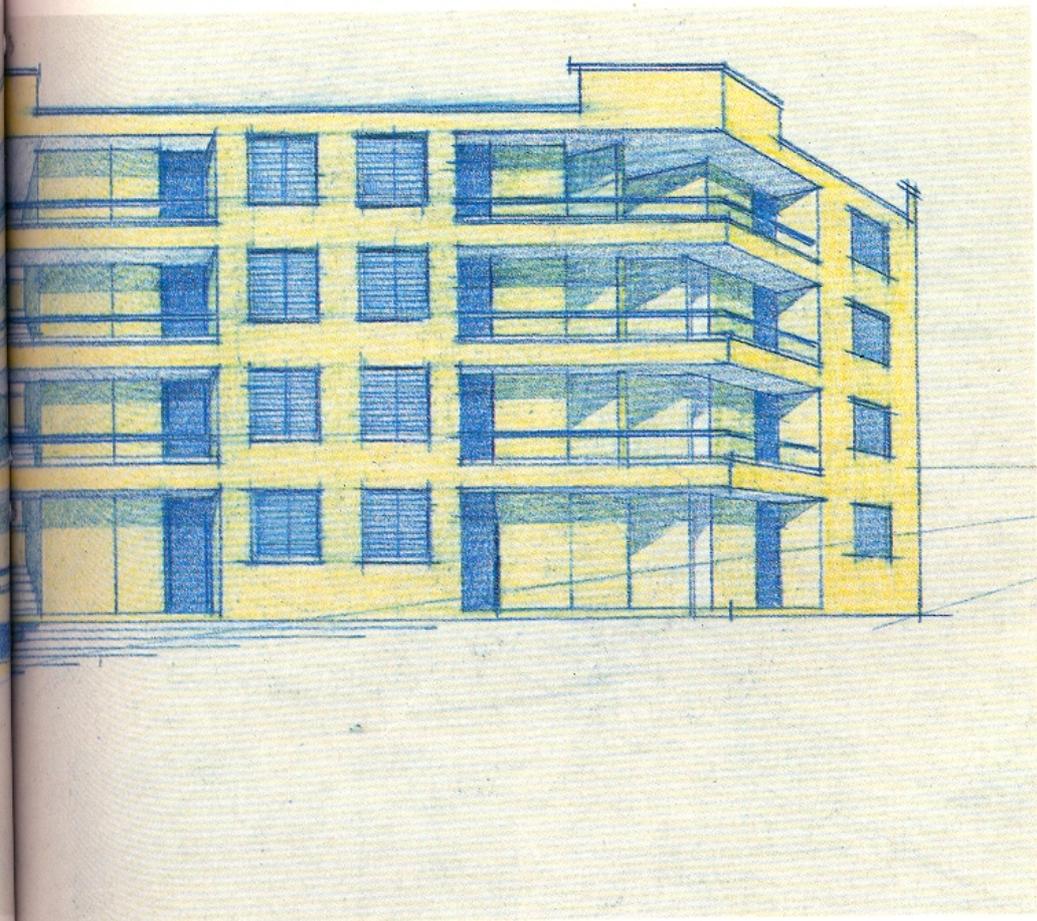
Através das galerias se tem um acesso às salas e por intermédio de uma escada acede-se às áreas molhadas e depois aos dormitórios, ora subindo, ora descendo. As unidades têm então um desenvolvimento diagonal e são necessárias duas galerias para preencher completamente um andar de dormitórios. Na cobertura fica explicitada a ocupação parcial e, no



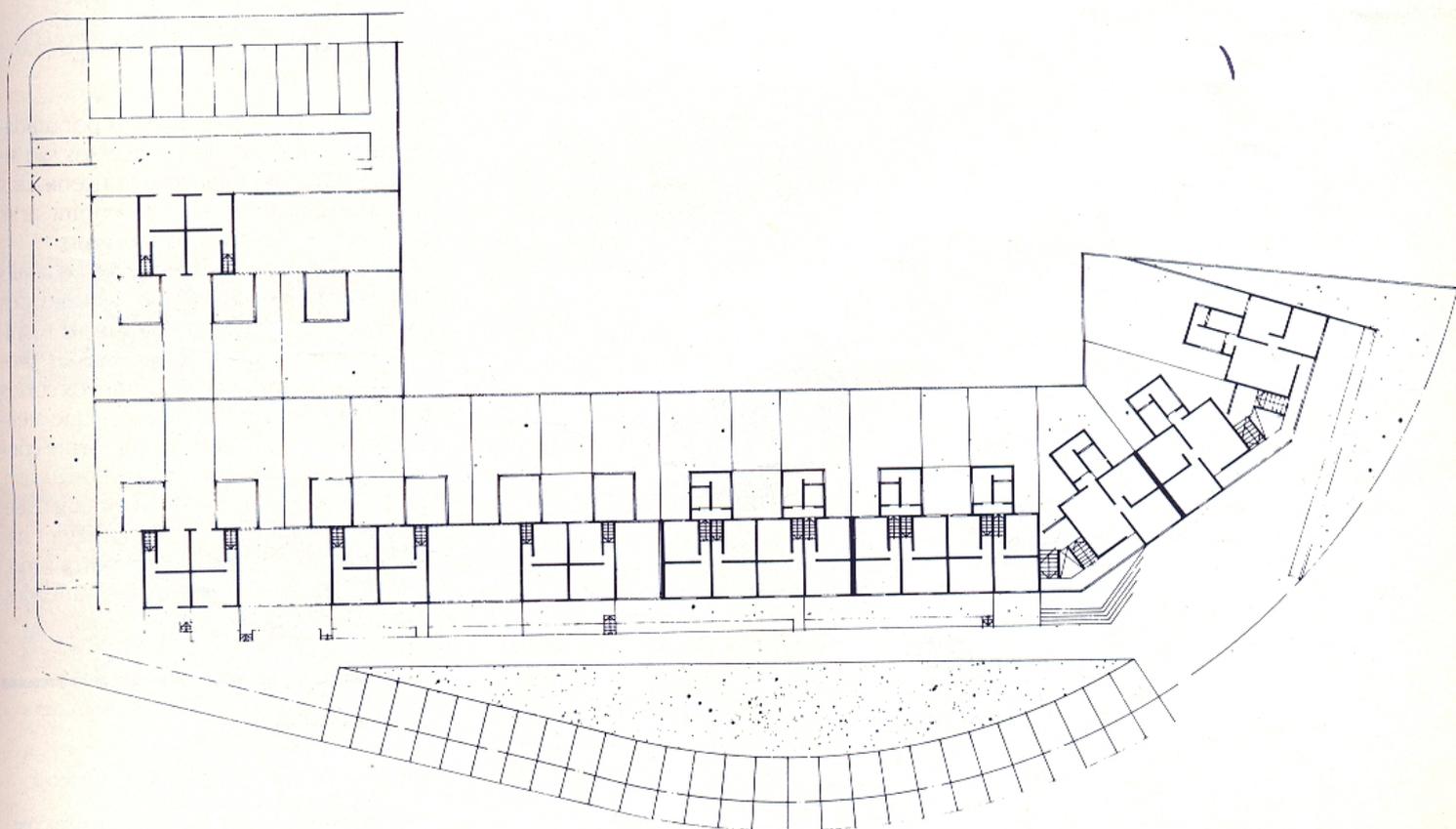
*Elevações*



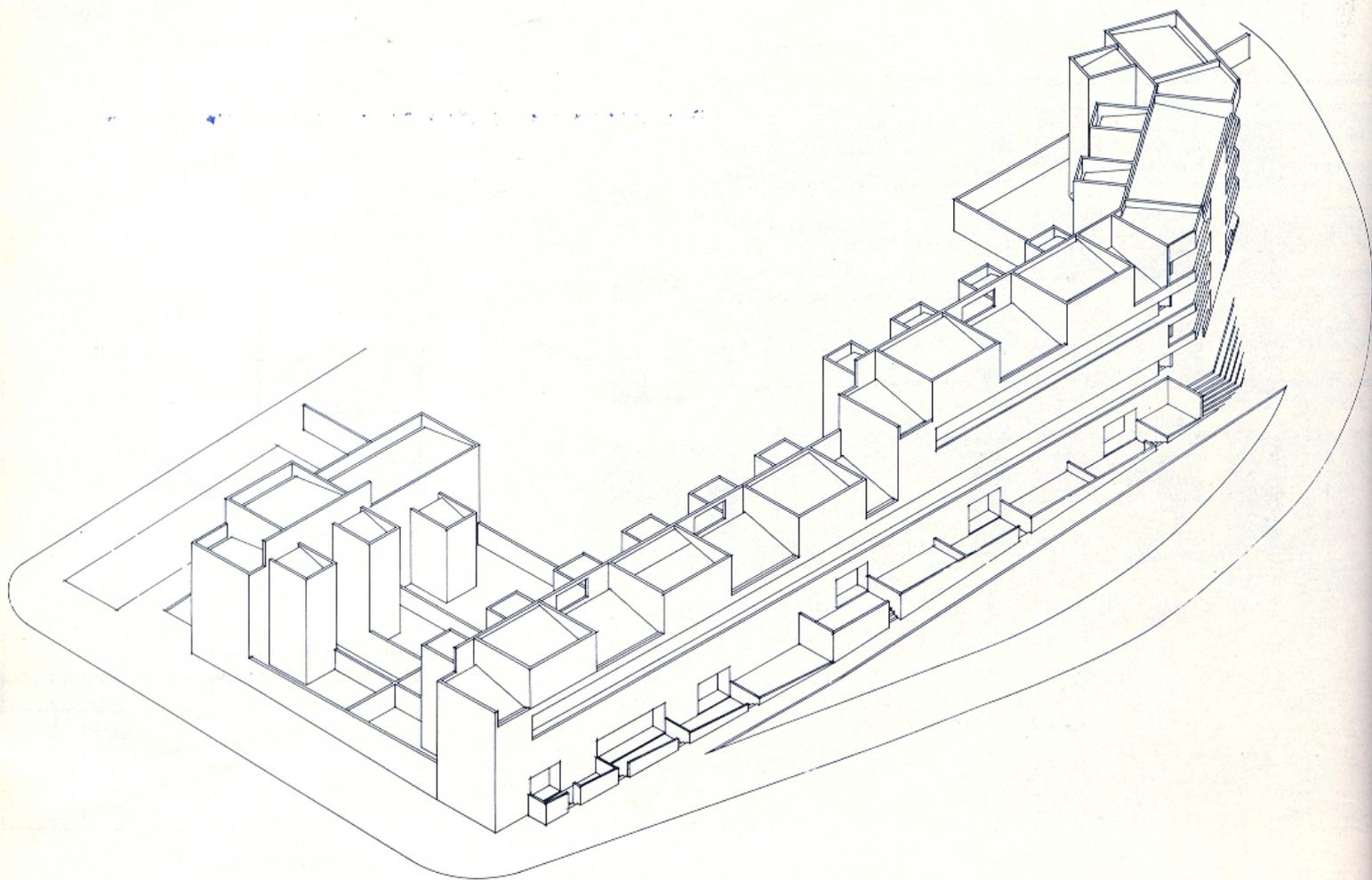
*Planta-tipo galerias e salas*



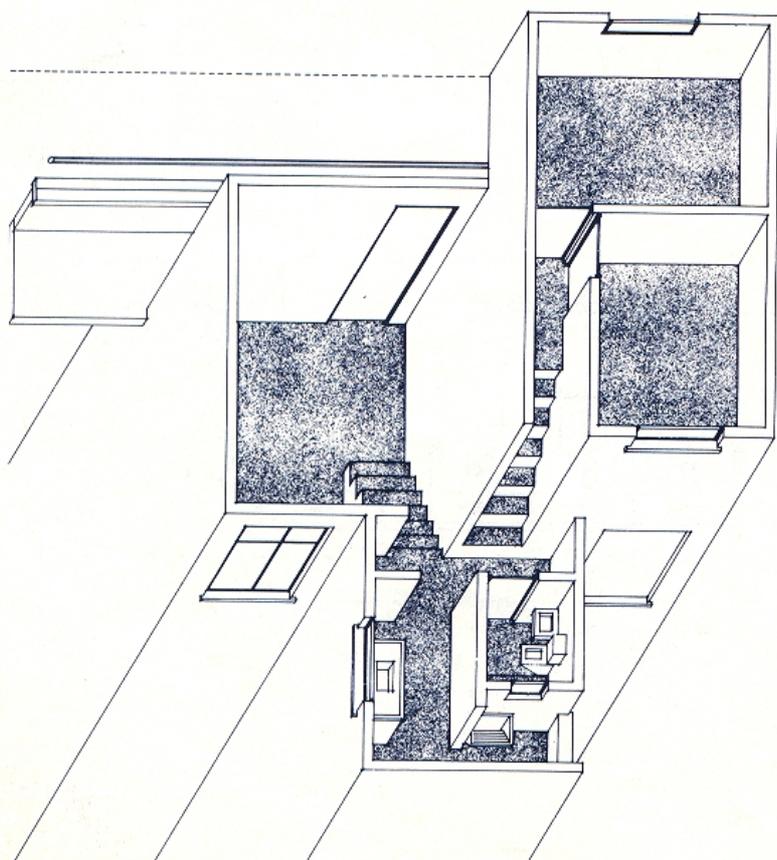
Corte transversal



Planta-tipo dormitórios



*Axonométrica do conjunto*



*Axonométrica unidade tipo*

térreo, os vazios são ocupados por unidades de um dormitório. Os acessos são simultaneamente isolados e concentrados em alguns pontos que procuram tirar proveito dos desníveis do terreno.

Na curva da rua ascendente, quando o terreno já é quase plano, as unidades acatam a volumetria original e se resolvem em uma planta, ali as escadas proporcionam as inflexões e evitam os cortes na alvenaria estrutural. Escadas que atendem unidades ou galerias, conforme convier, já que o sistema proposto não tem restrições verticais ou horizontais. Esse conjunto é composto de 58 unidades habitacionais, sendo seis de um dormitório, 48 de dois dormitórios e quatro unidades de três dormitórios.

#### **Equipe Técnica**

Arquitetura: Luis Espallargas, Ângelo Cecco Jr., Edna José Nagle e Rose Borges  
 Estrutura: José Luiz Pereira/Projetos e Construções Ltda.  
 Instalações: Tesis-Tecnologia de Sistemas em Engenharia S/C Ltda.

## CONVITE AOS CÉTICOS E APAIXONADOS



Fotos: Robson Martins

Associação dos Trabalhadores Sem-Terra, condomínio Sta. Marta



Acima, setores 1 e 5, Associação por Mutirão dos Sem-Terra, Jardim São Francisco

Palavras e argumentos são insuficientes para mudar opiniões. Por isso, ao invés de apenas argumentar, convido todos os que atuam, trabalham ou refletem sobre a questão habitacional e os que sonham com formas alternativas de organização da produção a visitarem alguns dos 30 mutirões autogeridos que a prefeitura de São Paulo, através da Superintendência de Habitação Popular (Habi/Sehab) e do Funaps, está financiando em todas as regiões do município, abrangendo até agora mais de 4.500 famílias.

Os céticos vão se surpreender; os apaixonados vão se emocionar. Trata-se do Programa Funaps Comunitário, que viabilizou, na prática, uma reivindicação de quase dez anos do movimento de moradia de São Paulo: acesso à terra e financiamento do material de construção para edificação de moradias em regime de mutirão e autogestão.

Nesse programa habitacional pioneiro no Brasil, associações comunitárias, verdadeiras cooperativas habitacionais, assinam um convênio com o Funaps para receber financiamento e promover a edificação de moradias, administrando todo o processo produtivo: contratam assessoria técnica, montam o canteiro de obras, compram o material de construção, organizam o mutirão, envolvendo todos os futuros moradores, e contratam, até o limite de 10% do total de financiamento, parte da mão-de-obra especializada. Não se trata, portanto, simplesmente de um mutirão, trabalho promovido pelo Estado para a construção das casas, nem de autoconstrução, onde cada morador se vira individualmente para fazer um abrigo; é o mutirão autogerido, organização autônoma da sociedade civil que, com apoio e financiamento da prefeitura, equaciona a produção das moradias com a participação dos moradores e introdução de avanços tecnológicos e sociais que só o trabalho coletivo pode propiciar.

Durante vários anos em que defendemos, num amplo processo coletivo de lutas, o mutirão autogerido, enfrentamos forte resistência do poder público, empresários e também de muitos técnicos e intelectuais que identificam essa forma de produzir moradia como um misto de atraso tecnológico e romantismo delirante. Mutirão seria sinônimo de baixa pro-

dutividade, processos artesanais de construção, longo e interminável tempo de obra, impossibilidade de produção massiva de moradias, baixas densidades habitacionais. Autogestão, então, seria um ideal inatingível, uma utopia do século 19: os sem-terra jamais seriam capazes de administrar e gerir a construção de um conjunto habitacional.

Nada como experiências concretas para desfazer mitos, preconceitos e ceticismo. O mutirão autogerido, graças à capacidade de organização do movimento de moradia e ao apoio da prefeitura de São Paulo, não é mais uma proposta, um sonho, uma utopia; é realidade que derruba teorias. A um custo 50% inferior ao cobrado por empreiteiras, as associações promotoras do mutirão estão construindo casas de excelente qualidade (até 60 m<sup>2</sup> de área), com grande aproveitamento da terra (densidade líquida de até 700 hab/ha), em alguns meses de trabalho. A autonomia das assessorias técnicas garante diversidade e inovações nas soluções espaciais, arquitetônicas e urbanísticas, como ocorre nos mutirões de Pirituba. Nos mutirões do Conjunto São Francisco (São Mateus), quase 900 casas são erguidas num extraordinário processo organizativo que desmistifica a idéia de que mutirão e autogestão são incompatíveis com produção em massa de casas. Ali, a associação criou uma usina de elementos pré-fabricados que produz uma série de componentes que são utilizados para acelerar a obra. No Conjunto Adventista Fase 2, em pouco mais de oito meses as casas ficaram prontas, rapidez tem sido observada em vários outros mutirões. Outras associações criaram creches e diversas iniciativas paralelas à construção de casas.

Alta produtividade, excelente qualidade de construção, baixo custo e rapidez caracterizam os mutirões autogeridos. Ao lado do enorme avanço na organização e participação popular que o programa do Funaps Comunitário possibilita, essas características permitem colocar a autogestão como alternativa de grande alcance para equacionar o problema habitacional a nível nacional.

NABIL BONDUKI