

bem estar

URBANISMO — HABITAÇÃO

redação e administração
av. vieira de carvalho, 172
3º andar - sala 304 - são paulo

publicação bimestral

ano 2 número 4

1959, março-abril

diretor proprietário

Gustavo Neves da Rocha Filho

secretário da redação

Brenno Cyrino Nogueira

assinantes remidos
e colaboradores

Abelardo de Souza
Américo Osvaldo Campiglia
Ariosto Mila
Ariovaldo Avignon Veiga
Caetano Fracaroli
Celso Lamparelli
Clementina D. A. de Ambrosio
Domingos T. de Azevedo Neto
Eduardo Kneese de Mello
Fernando José de O. Escorel
Francisco Ferreira Cintra
Francisco M. M. Rodrigues Torres
G. Oscar Campiglia
Guaraci Pimentel
Hélio Pasta
Ícaro de Castro Mello
J. A. Vergareche Maitre-Jean
João Clodomiro B. de Abreu
Jorge Nomura
José Cláudio Gomes
José Maria da Silva Neves
Juvenal Waetge Junior
Lauro Birkholz
Lucas Nogueira Garcês
Luiz Gastão de Castro Lima
Marcílio Martins
Mário Wagner Vieira da Cunha
Milton Ghiraldini
Oswaldo Corrêa Gonçalves
Pedro Bento José Gravina
Plínio Croce
Rino Levi
Roberto A. Soares de Camargo
Roberto Coelho Cardoso
Roberto de Cerqueira César
Roberto Franco Bueno
Roberto José Goulart Tibau
Rodolfo de Almeida Fernandes
Rubens de Mattos Pereira
Selem Nelson Bussab
Vasco Benchiaruti

★

número avulso Cr\$ 50,00
número atrasado Cr\$ 75,00
assinatura por um ano Cr\$ 300,00
assinatura (12 núm.) . Cr\$ 500,00

★

Clichês: Flama

Composto e impresso na
Gráfica São José
rua galvão bueno, 230

Arq. José Cláudio Gomes

PARA UMA NOVA PO

O problema da habitação popular, tal como deve ser proposto, é um problema novo. Requer, portanto, uma solução nova. 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 fôsse. 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 como 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 m² 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 o significado de um simples luxo, ou de uma oportunidade a mais para meia dúzia de placas comemorativas, mas sim, o significado de re-estauração 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, quanto mais não seja pela "excentricidade", que admirará 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 inatual como as antigas botinas de borzeguim ou os bicos de iluminação a gás.

Porisso, 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, politiqueros 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, afim 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 consequência 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 desse 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 ul-

CA DA HABITAÇÃO POPULAR

trapassar o índice de 1 habitante / 100 m² (notar que no caso presente estamos com 1 habitante / 40 m², índice, portanto, altíssimo). Aliás êstes índices e o critério de estabelecimento dos mesmos constam de projetos de lei de outubro de 1954 ora em tramitação pela Câmara Municipal. (1)

4) Formação de um agrupamento social Homogêneo e Estável.

Homogêneo:

- pela fixação anteriormente sugerida no item 1.
- 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:

- pela criação de centros de interesse comum dentro da própria comunidade ou vizinhança (centro de reunião, clube, jardins comuns, creche, etc.).
- pela conseqüente radicação e fixação dos moradores no local.
- 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 JAÇANÃ

Enquadrado nos princípios gerais anteriormente descritos e que devem re-

ger tôdas as atividades de caráter, não apenas assistencial, como principalmente tôdas as atividades tendentes a possibilitar às classes mais desfavorecidas 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 côr material.

Em volta dêste verdadeiro "bloc-d'eau", como o chamam os 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 1,22 m por 2,44 m 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, atual-

mente (indústria relativamente nova aqui, mas antiga alhures), os "duratex", "eucatex", "celotex" (todos da classe dos "hard-boards", ou sejam, compostos à base de fibra de madeira prensada), os "brasilix", "interflex", "eternit" (à base de cimento amianto) "eraklit", "gabilit" (à base de raspa 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".

Tôdas 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 efêtiva 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 permitindo 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, afim garantir a tôdas as unidades, a indispensável aeração 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 autocritica 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 encanamentos 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 jardinzinho" 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 grupos 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 exiguidade das peças exige que se mobilizem todos os recursos de engenharia e arte para abolir esta sensa-

ção de clausura e de prisão 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 diversificando pelas suas funções de uso. Basta, apenas, a título de fêcho, (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 devastadores 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 caracteres. 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 m²) talvez significasse uma transação onerosa para os "barnabés" municipais que as fôssem 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 73 m², e lançando mão de todos os estratagemas já anteriormente apontados para o barateamento da construção, creio ter chegado a condições satisfatórias de economia e custo.

.....

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

Aquí se pode resumir tôda uma série de questões de extrema importância que somente uma visão larga e elevada das coisas poderá abarcar em tôda 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 in-

tegração 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 camisa de força de tão exíguo 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, porque não tentar tudo o que aí ficou sugerido (e muita coisa mais!) no próximo conjunto Residencial?

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

Porque então, poderíamos dizer como o poeta:

"Vcu-me embora prá Passárgada".
"Lá sou amigo do Rei"...

São Paulo, 10 de setembro de 1956

