

HABITAÇÕES ECONÔMICAS PAULISTAS: análise dos projetos das unidades dos atuais programas habitacionais



Rosana Rita Folz

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
Escola de Engenharia de São Carlos
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO - DOUTORADO

aluna:

Rosana Rita Folz
n° USP 317959-0

disciplina

SAP-5846
habitação metrópoles modos.de.vida

professor

Prof. Assoc. Marcelo Tramontano

data:

dezembro/2004

Para atender a um déficit habitacional urbano crescente tem surgido ao longo do século XX os mais variados programas, principalmente de iniciativa pública. Segundo o Ministério das Cidades¹, 91, 6% deste déficit do país (5,3 milhões) é composto pela demanda por moradia de famílias com renda até cinco salários mínimos.

No Estado de São Paulo foi quantificado pela Fundação João Pinheiro, no ano de 2000, uma carência habitacional total estimada de 1.161.757 unidades (COELHO, 2002; 87). A Companhia de Habitação e Desenvolvimento Urbano – CDHU e a Caixa Econômica Federal possuem Programas que buscam atender às famílias de baixa renda.

Conhecendo alguns projetos que estão sendo financiados por estes Programas identifica-se claramente uma redução extrema da área habitável por conta, principalmente, do custo do metro quadrado da construção. Fica evidente uma preocupação do atendimento quantitativo da demanda sem existir uma discussão sobre a qualidade do espaço doméstico que estes projetos produzem.

Para ilustrar esta realidade, são analisados alguns projetos de habitação econômica que estão sendo financiados por estes órgãos públicos e construídos neste início do século XXI. Como parâmetro histórico foram escolhidos exemplos do habitar para a população de baixa renda realizados através das diferentes iniciativas empreendidas pelo Estado a partir da década de 1930. Isto possibilita uma breve verificação se o habitar mínimo proposto atualmente reflete uma continuidade da trajetória traçada por estas iniciativas com áreas reduzidas e compartimentadas ou tem perdido ao longo do tempo características essenciais para a viabilidade deste habitar.

Portanto, o foco principal desta pesquisa é o interior da unidade habitacional, são os espaços de uso privado produzidos e difundidos desta área mínima oferecida como morada para a população de baixa renda.

¹ Dados apresentados pelo Ministério das Cidades - Seminário Nacional de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano - 22- 24 / set./ 2004 - 20° FEHAB – São Paulo - SP

2

produção da habitação econômica de iniciativa pública

3

A atuação do Estado na produção de habitações econômicas para a população de baixa renda no Brasil só foi se efetivar a partir da década de 1930. Até então estas ações se restringiram à atuação da iniciativa privada, período cuja participação do Estado limitava-se à legislação sobre esta produção.

Em 1930 criaram-se as Carteiras Imobiliárias das Caixas de Aposentadoria e Pensões possibilitando a aplicação de seus fundos na construção de casas para operários e funcionários da União (FINEP-GAP, 1985; 41-2).

Em 1933 surgiram os Institutos de Aposentadoria e Pensões(IAPs), organizações de âmbito nacional, que substituíram em parte as Caixas e que poderiam aplicar parte de suas receitas na construção de casas para seus associados. Estes IAPs se organizavam conforme as categorias profissionais. Até 1938 haviam sido criados seis destes Institutos: IAPM (marítimos), IAPB (bancários), IAPC (comerciários), IAPI (industriários), IAPETEC (condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo) e IAPE (estivadores) (BONDUKI, 1998;102).

Neste período existiram algumas iniciativas emblemáticas de conjuntos residenciais empreendidas por estes Institutos onde foram incorporadas muitas propostas do movimento modernista. Embora alguns destes conjuntos não poderiam ser considerados habitações para a população de baixa renda, mas sim para uma classe trabalhadora de rendas diferentes, cabe aqui uma análise de suas características como padrão difundido na época com novos elementos espaciais e sociais principalmente na estrutura do conjunto. Como influência da arquitetura modernista consolidaram-se propostas que atribuíram grande importância aos ambientes de sociabilidade – os espaços de transição entre a unidade de habitação e a cidade.

Como exemplos paulistas tem-se o Conjunto Residencial Várzea do Carmo, Conjunto Residencial da Mooca e Vila Guimar construídos pelo IAPI (Industriários). É

4

difundido então o conjunto residencial composto por prédios e não somente por casas individuais.

Infelizmente não foi encontrado na bibliografia consultada as plantas detalhadas das unidades destes conjuntos. Percebeu-se que o material bibliográfico que trata desta produção dispensa uma atenção muito maior para a implantação do conjunto, as características arquitetônicas externas e o destaque sobre os espaços de uso coletivo (muitos deles não construídos), do que sobre a unidade habitacional. Apenas BRUNA (1998) expõe algumas plantas das unidades, mas de uma forma difícil de precisar as dimensões dos cômodos. Por isto estão aqui expostas de forma esquemática para demonstrar que a distribuição não é diferente das implantadas em diferentes habitações econômicas com a clássica repartição da sala, cozinha, área de serviço, banheiro e dormitórios.

O Conjunto Residencial Várzea do Carmo, composto por blocos lineares de quatro pavimentos, possui apartamentos de 3 e 2 dormitórios, sala, banheiro e cozinha com serviço. Estava previsto a construção de blocos laminares de 12 pavimentos sobre pilotis compostos por apartamentos de 2, 3 e 4 dormitórios “atendendo ao perfil da família média de São Paulo na época, segundo dados estatísticos pesquisados” (FRASSON, 2000; 165).

No Conjunto Residencial da Moóca os apartamentos possuem de 1, 2 ou 4 dormitórios. O pouco que se conhece sobre as unidades percebe-se que este Conjunto diferencia-se dos demais por apresentar apartamento duplex de 4 dormitórios, sala, duas varandas (muitas delas posteriormente fechadas com esquadrias de janela), cozinha, banheiro e área de serviço.

O Conjunto Residencial Vila Guiomar apresenta uma implantação de ruas sinuosas composta por casas térreas geminadas duas a duas, casas térreas isoladas no lote e blocos de quatro pavimentos. As casas térreas geminadas possuem 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda e área de serviço, totalizando 49,42 m². As casas térreas isoladas no lote diferenciam-se das geminadas por possuírem 3 dormitórios com áreas totais de 47,72 m² e 55,00 m². Os blocos são compostos por apartamentos de 1, 2 ou 3 dormitórios (áreas de 27, 85 m²; 41,44 m² e 51, 29 m², respectivamente) além da sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Existe também blocos de apartamentos de 3 dormitórios com 62, 90 m² de área útil.

Conjunto Residencial	Várzea do Carmo	Mooca	Vila Guiomar
Autoria do projeto	Atílio Corrêa Lima e equipe	Paulo Antunes Ribeiro	Carlos Frederico Ferreira
Data do projeto	1942	1946	1940
Data do término da obra	1953	1950	1944-53
Localização	Várzea do Glicério – São Paulo	Alto da Moóca – São Paulo	Santo André
Nº de habitações construídas	520 (22 blocos)	576	1.724
Tipologia habitacional	Blocos laminares de 4 pavimentos	17 blocos laminares de 4 e 5 pavimentos	Casas térreas / blocos de 4 pavimentos

Dados: FRASSON, 2000;160-162

CONJUNTO RESIDENCIAL VÁRZEA DO CARMO - Unidade de dois dormitórios (planta esquemática baseado em BRUNA, 1998)



Implantação realizada. Os blocos laminares de 12 pavimentos não foram construídos (BONDUKI, 1998; 184)

6



CONJUNTO RESIDENCIAL DA MOOCA - Planta esquemática da unidade habitacional de dois dormitórios (baseado em BRUNA, 1998) e a implantação modernista contrastando com a malha urbana tradicional (BONDUKI, 1998; 187)

CONJUNTO RESIDENCIAL VILA GUIOMAR - Setor de blocos laminares sobre pilotis



Planta esquemática das casas com dois dormitórios (baseado em BRUNA, 1998)



Implantação das casas unifamiliares (BONDUKI, 1998; 191)



Fazendo-se um parêntese, está se dando um enfoque para as unidades habitacionais de dois dormitórios principalmente por ser este o padrão contruído para famílias de mais baixa renda nos atuais Programas Habitacionais. Com isto pode-se acompanhar este tipo de solução ao longo das iniciativas de caráter público desde os tempos dos IAPs.

Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular que buscava centralizar as atividades no campo da habitação destinada às populações de baixa renda. Todas as operações imobiliárias e o financiamento das carteiras prediais dos Institutos ou Caixas de Aposentadoria e Pensões estariam subordinados a esta nova instituição. Foi a primeira iniciativa frustrada de criação de uma política nacional de habitação que por falta de recursos e pelas regras de financiamentos estabelecidas ficou restrito a alguns estados da federação e com uma produção pouco significativa de unidades (SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2004).

Em 1964, junto com o Banco Nacional da Habitação - BNH, organizou-se o Sistema Financeiro da Habitação como intervenção governamental no campo habitacional, que deveria atender principalmente a demanda de mais baixa renda. Este Sistema passou a atuar através dos INOCOOPS – Institutos de Orientação a Cooperativas Habitacionais, se desdobrando a nível estadual em Companhias de Habitação – COHABs, anteriormente denominadas de Companhias de Habitação Popular.

Após treze anos de atuação como órgão executor da política habitacional do Governo Federal, o BNH publicou uma amostra do que tinha sido realizado em vários Estados do País no âmbito dos Programas de Natureza Social “apresentando alguns aspectos e detalhes técnicos quanto à construção de moradias próprias” (BNH, 1979; 5). Percebe-se aqui a modificação do caráter de posse das habitações. Os IAPs empreendiam a maioria dos seus Conjuntos para serem alugados. Isto proporcionava, de uma certa forma, a garantia de preservação de sua arquitetura. A partir do BNH, o foco era a produção de moradias para venda, esticando-se os financiamentos à décadas.

Independente do Estado o padrão habitacional era o mesmo, inclusive em São Paulo. Localizados geralmente na periferia, em locais desprovidos de infra-estrutura, onde o preço do solo era mais barato. Segundo BOLAFFI (In: MARICATO, 1979; 54) o BNH transferiu para a iniciativa privada todas as decisões sobre a localização

e a construção das habitações que financiava, levando a utilização de terrenos inadequados e mal localizados, construindo “edificações imprestáveis” concluindo “com a venda da casa a quem não” podia “pagá-la, por preços freqüentemente superiores ao valor do mercado.”

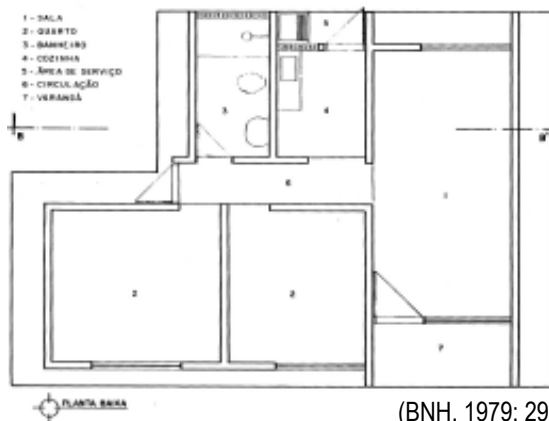
Serão expostas a seguir as plantas das unidades habitacionais de vários empreendimentos do BNH realizados por todo país, mostrando que o número de dormitórios era o que definia a faixa de renda familiar, não importando a quantidade de membros das famílias de mais baixa renda. Ou seja, não era o fato de ter uma família numerosa que dava o direito de adquirir uma habitação maior, mais sim as condições financeiras da família. Isto, com certeza, gera as mais diversas situações de congestionamento na moradia, levando-se em conta que a família de mais baixa renda geralmente é a mais numerosa.

² SOUZA, R.S.A. de. *Repensando a arquitetura: uma reflexão sobre a ideologia da produção arquitetônica nacional*. Brasília: Thesaurus, 1985, p.99.

“O preço da unidade é calculado por m² de área construída, sem que haja nenhum tipo de preocupação com as conseqüências sociais desse tipo de critério. Vejam, que calculado dessa forma, naturalmente as unidades maiores (de três dormitórios) serão mais caras, e que portanto a exigência de renda familiar para esses apartamentos será também maior. Como as famílias pobres em geral são as mais numerosas (têm mais filhos e ainda agregados como tios, sogras, genros ou noras, etc, morando juntos), os maiores apartamentos ou casas de um conjunto acabam sendo ocupados pelas famílias pequenas e os pequenos apartamentos pelas famílias maiores.”²

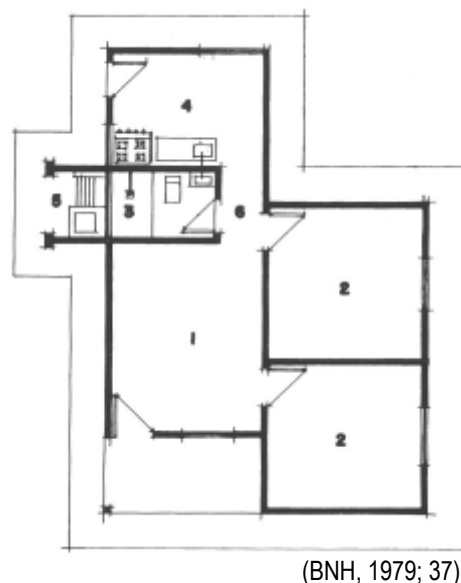
CONJUNTO JAPIIM (I e II) – 2. etapa (1976-77)

Conjunto localizado em Manaus (AM), promovido e financiado pela Sociedade de Habitação do Estado do Amazonas (SHAM), é composto por 127 unidades construídas em lotes de 15,00 x 20,00 m. As unidades possuem dois quartos sendo que uma tipologia é de 38,50 m² (66 unid.) e a outra é de 52,50 m². Para a tipologia menor a renda familiar precisava ser de 2 a 5 Salários Mínimos (S.M.) enquanto a unidade maior exigia uma renda um pouco mais elevada: 3 a 5 S.M. (BNH, 1979; 26). Esta planta possibilita a inserção de mais um quarto.



CONJUNTO ANIL IV (1973-76)

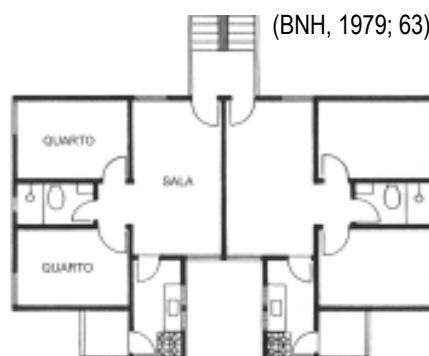
Este Conjunto localizado em São Luís (MA), promovido e financiado pela Companhia de Habitação Popular do Estado do Maranhão (COHAB-MA) ofereceu unidades de dois, três e quatro quartos. Em um total de 1.111 unidades construídas em lotes de 10,00 x 25,00 m, as tipologias foram distribuídas da seguinte forma: 472 unidades de 2 quartos com 43,00 m², 660 unidades de 3 quartos com 52,00 m² e 279 unidades de 4 quartos com 71,00 m². A renda familiar era de 1,5 a 5 S.M., com exceção da unidade de 2 quartos que poderia ser a partir de 1 S.M.. A unidade de 3 quartos acompanha a mesma planta ilustrada ao lado com a diferença que o terceiro quarto encaixa-se entre a cozinha e o quarto do meio. (BNH, 1979; 34).



(BNH, 1979; 37)

CONJUNTO CÉSAR ARAÚJO (1970-73)

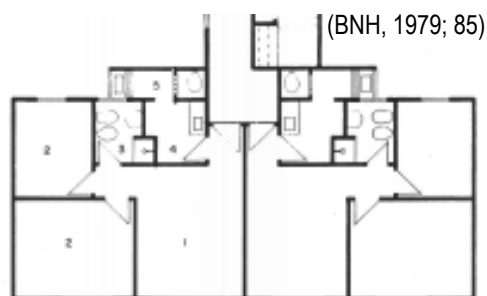
Localizado em Salvador (BA), promovido e financiado pela Habitação e Urbanização da Bahia S/A – (URBIS), este conjunto é formado por blocos de apartamentos de dois quartos. São 212 unidades de 56,91 m² para famílias de 3 a 5 S.M. (BNH, 1979; 60).



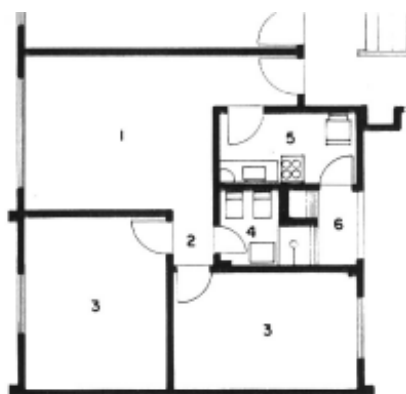
(BNH, 1979; 63)

CONJUNTO JONES SANTOS NEVES (1973-75)

Conjunto localizado em Vitória (ES), promovido e financiado por diferentes instituições, também é formado por blocos de apartamentos. Das 848 unidades, 264 possuem área de 47,27 m² com 2 quartos e as demais são de 68,63 m² com 3 quartos. A renda familiar variava de 2 a 5 S.M. (BNH, 1979; 82).



(BNH, 1979; 85)

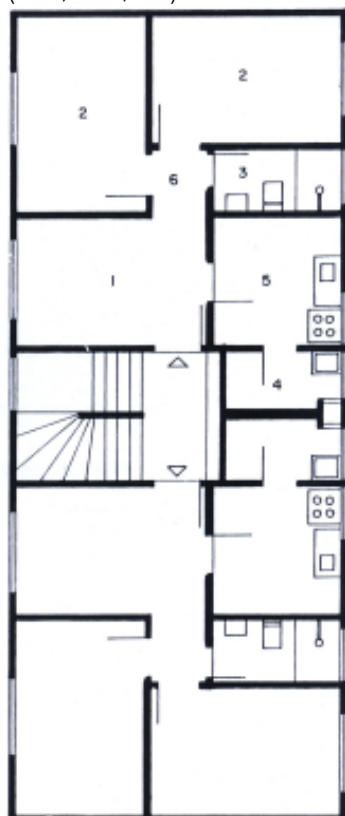


(BNH, 1979; 126)

COMUNIDADE BANCÁRIA SANTOS DUMONT (1972-73)

Localizado no Rio de Janeiro, promovido e financiado por diferentes órgãos e assessorado pelo INOCOOP-RJ, é composto por 240 unidades em blocos de 4 pavimentos. Possui 128 unidades de 51,14 m² e 112 unidades de 54,75 m², com 2 e 3 quartos respectivamente, para famílias de 3 a 6 S.M. (BNH, 1979; 122).

(BNH, 1979; 231)



CONJUNTO PEREIRA NETO (1976-78)

Conjunto de Porto Alegre (RS), possui 704 unidades habitacionais construídas em blocos de apartamentos. São 128 unidades de 40,51 m² com um quarto, 448 de 54,20 m² com 2 quartos e as demais de 68,46 m² com 3 quartos. Neste Conjunto já percebe-se uma faixa de renda familiar maior, onde variava de 4,5 a 9 S.M. (BNH, 1979; 228).

Em um universo de quarenta conjuntos com unidades de dois quartos apresentado nesta publicação do BNH, trinta eram destinados para uma renda familiar de até 6 Salários Mínimos. Destes trinta Conjuntos, onze eram formados por blocos de apartamentos cuja área variava entre 42,45 m² e 56,91 m². Nos Conjuntos formados por unidades unifamiliares estas áreas variavam de 33,00 m² a 52,50 m², lembrando que a casa isolada no lote possibilita a sua posterior ampliação o que não ocorre com os apartamentos.

Seria necessário fazer um estudo mais detalhado dos Conjuntos realizados no Estado de São Paulo pelas diversas COHABs e INOCOOPs que existiram no período do BNH para verificar se este padrão se confirmou também neste Estado. Pelos quatro Conjuntos paulistas incluídos nesta publicação do BNH, todos eles assessorados pelo INOCOOP-SP, percebe-se uma vertente deste Banco em financiar para a classe média com faixa de renda familiar entre 13 e 22 S.M., com unidades de 33,00 m² (1 quarto) a 118,44 m² (3 quartos).

No período pós-BNH, com a desarticulação da política habitacional, restou aos Estados e Municípios buscar alternativas para tratar sua carência habitacional. A Prefeitura Municipal de São Paulo, no período de 1989-92, implantou quase 200 empreendimentos que iam de conjuntos habitacionais, urbanização de favelas a recuperação de cortiços. Uma postura frente ao projeto habitacional e urbano visivelmente contrastante a até então assumida pela "linha BNH". Esta diversidade de atuação gerou as mais diferentes implantações de conjuntos. Algumas plantas de unidade apresentaram uma liberação de espaço com a eliminação de algumas paredes, principalmente de possíveis dormitórios.



CONJUNTO CELSO GARCIA

- tipologia habitacional: blocos de habitação

- área das unidades: 45 m²

- número de unidades: 182

(OLIVEIRA, 1999; 97)

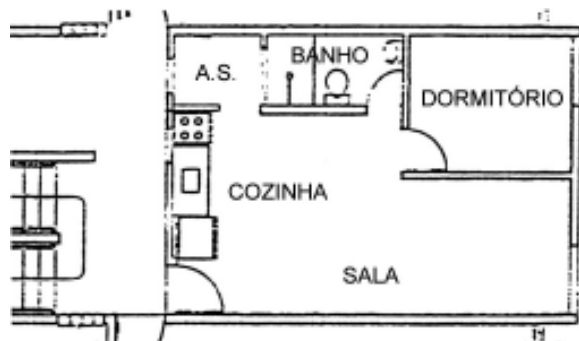
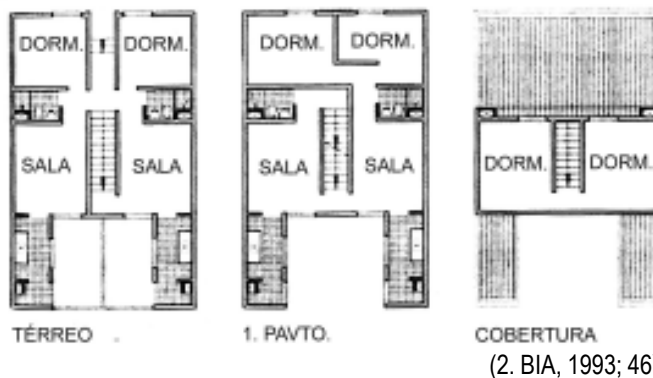
(2. BIA, 1993; 46)



12

CONJUNTO HELIÓPOLIS I

- Tipologia habitacional: unidades sobrepostas e justapostas;
 - Área das unidades: variável de 33 m² (1 dormitório) a 50 m² (2 dormitórios);
 - Número de unidades: 120.
- (OLIVEIRA, 1999; 96)

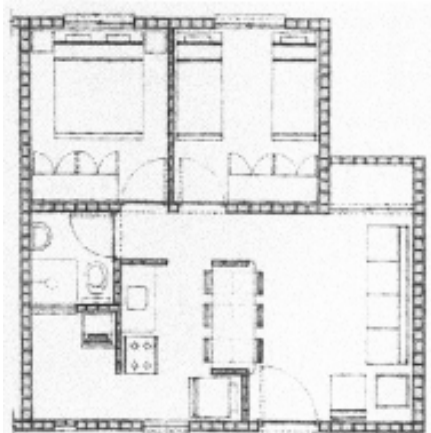


(PMS-SEHAB)

CONJUNTO MADRE DE DEUS

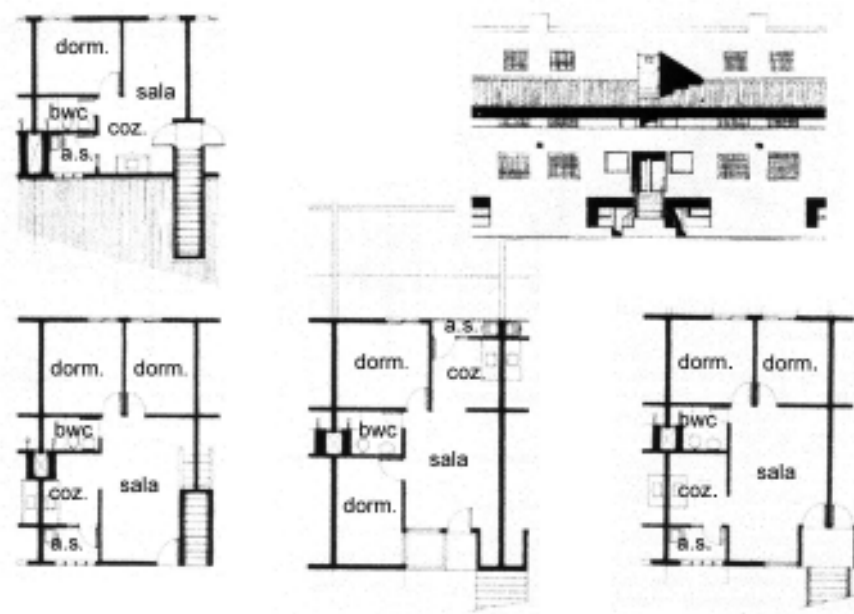
- Tipologia habitacional: edifício de apartamentos;
 - Área das unidades: 59,81 m²
 - Número das unidades: 45.
- (OLIVEIRA, 1999; 97)

(OLIVEIRA, 1999; 153)



PARQUE EUROPA

- Tipologia habitacional: edifícios de 5 pavimentos;
 - Área das unidades: 45 m²;
 - Número de unidades: 1100.
- (OLIVEIRA, 1999; 97)



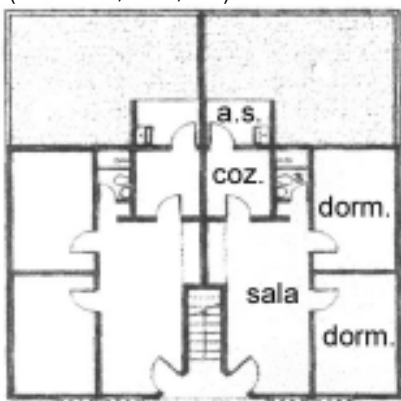
CONJUNTO RINCAO

- Tipologia Habitacional: lâmina de unidades;
- Área das unidades: 45 m² (média);
- Número de unidades: 306.

(OLIVEIRA, 1999; 96)

(OLIVEIRA, 1999; 150)

(OLIVEIRA, 1999; 148)



CONJUNTO VILA MARA

- Tipologia: edifício de unidades;
- Área das unidades: variável de 44 a 64 m²;
- Número de unidades: 298 (cada quadra)

CDHU e Caixa Econômica Federal: 15 seus atuais projetos de unidades habitacionais

Atualmente existem duas instituições que atuam no estado de São Paulo responsáveis pela produção em escala de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, órgão estadual, implementa seus programas principalmente com recursos vindos do ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, enquanto a Caixa Econômica Federal, banco estatal com programas de âmbito nacional, se utiliza principalmente dos rendimentos de diferentes Fundos. Além destas duas instituições existem ações de âmbito municipal que procuram produzir moradias econômicas, como é o caso de algumas COHABs, remanescentes do período BNH, assim como outros órgãos municipais que executam suas políticas habitacionais para atender a demanda da cidade. No entanto, como sua produção é localizada e muito pontual, o objeto de pesquisa deste trabalho focará as unidades habitacionais financiadas pelas duas primeiras instituições, por atingir uma escala estadual.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – foi fundada em 1949, porém teve diferentes nomes ao longo deste tempo: CECAP (Companhia Estadual de Casas para o Povo), CODESPAULO (Companhia de Desenvolvimento de São Paulo) e CDH (Companhia de Desenvolvimento Habitacional). Em 1989 recebeu a atual denominação. No entanto, conforme descrição no seu site (<http://www.cdhu.sp.gov.br> – nov. 2004), a história da intervenção do Governo do Estado na habitação popular começou efetivamente em 1967, com a CECAP, que em 1975 alterou sua denominação para Companhia Estadual de Casas Populares.

“O primeiro período de atuação efetiva da então Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP, vai de 1967 até 1983. É nessa etapa, com predominância entre 1977/1978, que a CECAP começou a se afirmar como Agente Promotor, utilizando recursos financeiros da Caixa Econômica do Estado de São Paulo (CEESP), que cumpria o papel de Agente Financeiro. As normas que orientavam as operações de captação

de recursos, comercialização de unidades e retorno de créditos emanavam do Banco Nacional da Habitação - BNH.”³

No período de 1979 a 1987 a CECAP atuava tanto como agente promotor e financiador tomando recursos do BNH.

A partir da Lei nº 6.556 de 1989, que eleva em 1% a alíquota do ICMS (Imposto de Circulação de Mercadorias e Serviços), é que a CDHU passa a ter grandes recursos estaduais para uma produção habitacional em escala (COELHO, 2002; 38).

A CDHU é o órgão executor da política estadual de habitação traçada pela Secretaria de Habitação do Governo do Estado para atender famílias com renda mensal na faixa de 01 a 10 salários mínimos. Além da área habitacional, ela atua também em projetos de desenvolvimento urbano.

Segundo a própria CDHU, sua meta principal é combater o déficit primário do estado estimado em cerca de 400 mil unidades.

Com relação aos projetos das habitações implantados pela CDHU, existe um Caderno de Tipologias de Edificações desta Companhia pelo qual os projetos se orientam. Independente em que cidade de São Paulo, as tipologias se repetem, inclusive não importando se serão construídas por empreitada ou por mutirão.

A Caixa Econômica Federal – CEF – por sua vez, substituiu o Banco Nacional de Habitação – BNH - extinto em 1986, como órgão a nível federal financiador de programas habitacionais. Embora a Caixa tenha assumido as atribuições do então BNH, a fragmentação institucional e a redução dos recursos disponibilizados para investimento na área habitacional, tem refletido na baixa atuação deste banco em programas que financiem a construção de habitações para a população de baixa renda.

No período pós-BNH a política habitacional se desarticulou e foi assumida pelos mais diferentes Ministérios.

O grande problema da Caixa como banco tem sido subsidiar o financiamento de habitações para uma população com renda familiar até cinco salários mínimos. Este problema torna-se mais sério quando a renda cai para três Salários Mínimos (84,0 % do déficit habitacional urbano brasileiro).

³ COELHO, Will Robson. O déficit das moradias: instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais. São Carlos: EESC-USP, 2002, p.35-6.

O lançamento do Programa de Arrendamento Residencial – PAR pela Caixa em 2001, busca uma alternativa, junto com a iniciativa privada, para atuar mais intensamente na área habitacional para famílias com renda de três a seis salários mínimos.

Neste Programa o poder público auxilia a Caixa na identificação dos locais para a implantação dos projetos e na seleção das famílias a serem beneficiadas pelo Programa. As empresas do ramo da construção civil constroem as unidades e posteriormente a Caixa financia estas unidades para as famílias cujo cadastro foi analisado e aprovado para assumir o arrendamento da habitação. No final do período contratado (15 anos) estas famílias tem a opção de compra do imóvel.

As únicas exigências feitas pela Caixa sobre a unidade habitacional é que ela possua área útil mínima de 37 m² possuindo pelo menos 02 quartos, sala, cozinha e banheiro. As demais exigências tratam do nível de acabamento que o imóvel precisa apresentar na sua entrega.

O valor máximo de aquisição de cada unidade não pode ultrapassar R\$ 22.400,00, havendo algumas variações conforme a região e o porte da cidade, principalmente nos municípios que integram regiões metropolitanas, cujo limite chega próximo dos R\$ 30.000,00.

A Caixa possui também o PSH – Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – que procura atingir a faixa de renda familiar de até três salários mínimos. Neste Programa ocorre uma parceria entre a Caixa e o Município interessado em implantar Conjuntos Habitacionais. Enquanto o Município levanta a demanda, estrutura um Projeto Social de acompanhamento dos mutuários, e assume uma parte do financiamento, a Caixa cede uma porcentagem para o mutuário a fundo perdido.

Segundo a Caixa, a produção de unidades pelo PAR tem sido o dobro do PSH. Enquanto através do PAR foram produzidas, no período de 1995-2004, 141.200 unidades urbanas no país, no mesmo período foram construídas 74.300 pelo PSH.⁴ Portanto a oferta contradiz a demanda, pois justamente a faixa de renda atendida pelo PSH é onde encontra-se o maior déficit habitacional.

A seguir serão então mostradas algumas plantas de unidades habitacionais oferecidas pela CDHU e pela Caixa através do PAR, para famílias com renda familiar de até 6 salários mínimos.

O Caderno de Tipologias de Edificações da CDHU é composto por casas térreas, casas sobrepostas, sobrados e prédios, além de alguns equipamentos comunitários. Como as casas térreas possibilitam uma futura ampliação, serão analisados aqui projetos das unidades dos prédios cuja situação é mais crítica por não permitir uma variação de área conforme a necessidade.

O tipo VI-22 F é uma unidade de 37,81 m² com dois dormitórios, porém em uma versão já modificada por separar o ambiente da cozinha e da sala, anteriormente integrados.

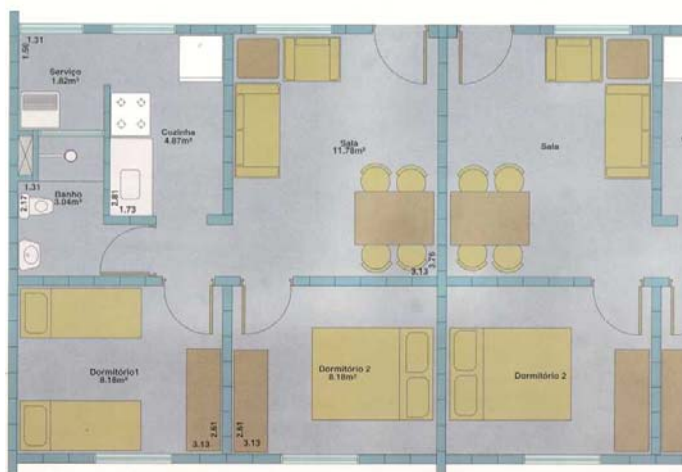
Este tipo foi implantado junto com o VI-22K em Embu. Estavam previstas várias fases de construção. As fases N2 e N3 compreenderam 224 unidades.

Em Guaianazes também usou-se este tipo, construindo-se 400 unidades.

Mogi das Cruzes ("C2" = 160 unidades) também foi contemplada pelo mesmo tipo. Neste caso houve uma combinação com o tipo VI-22J.

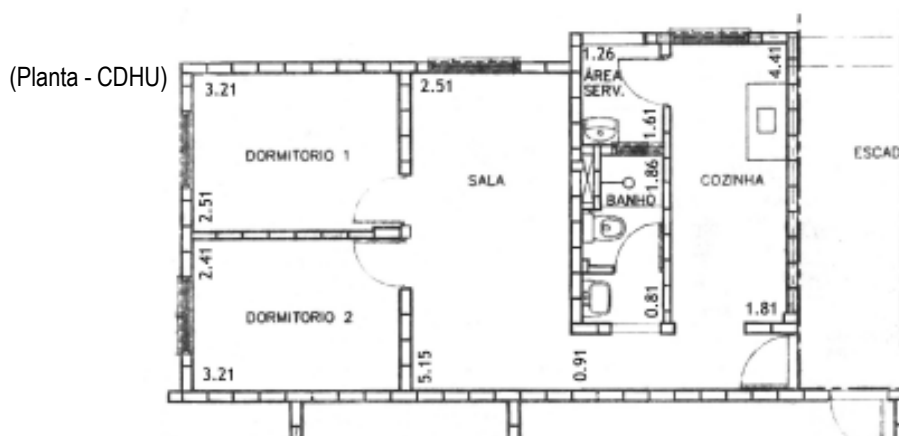


(Planta - CDHU)

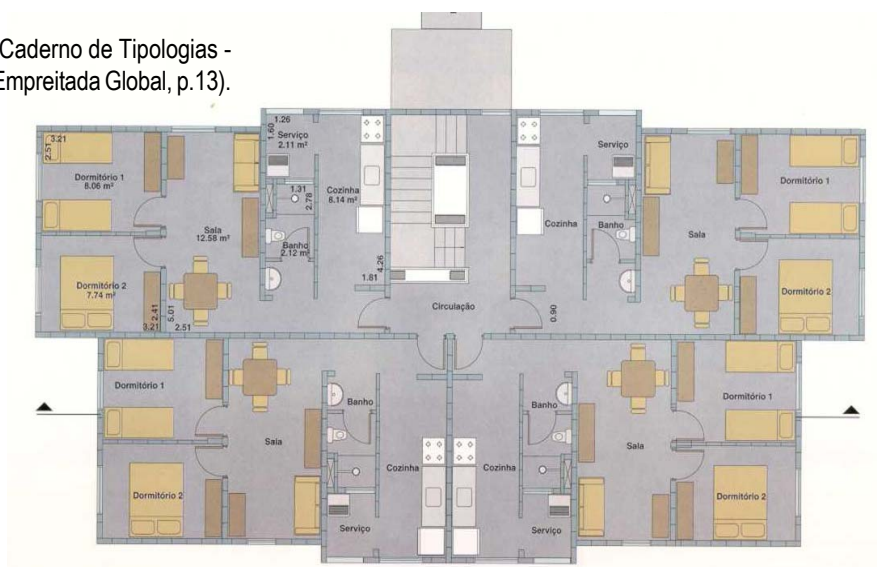


(CDHU- Caderno de Tipologias - Empreitada Global, p.9).

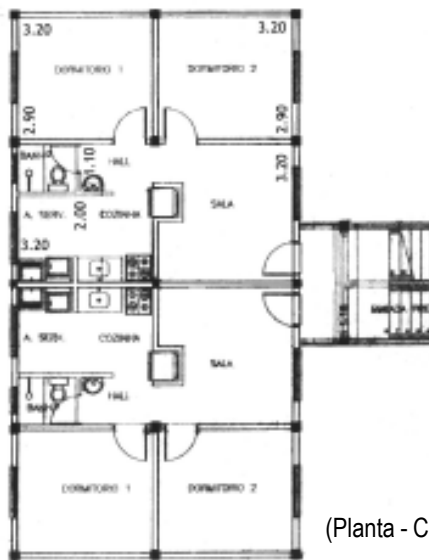
O tipo VI-22K possui 44,95 m². Neste caso percebe-se um certo desperdício de área com a circulação, apenas para citar uma primeira impressão. Afinal de contas está se falando aqui de uma área inferior a 45 m² para uma média de 4 moradores. Outra observação importante a fazer é sobre a adequação do mobiliário e demais equipamentos domésticos. Na planta parece que tudo se encaixa, no entanto está se tratando de um padrão popular cujas dimensões não conferem com a “biblioteca” dos programas gráficos utilizados para montar o projeto.



(CDHU- Caderno de Tipologias -
Empreitada Global, p.13).



20

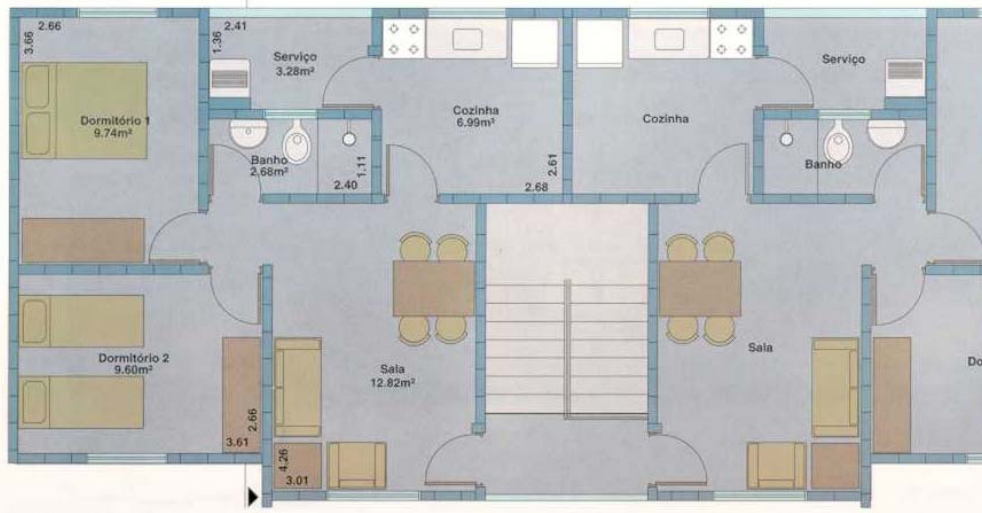


(Planta - CDHU)

O tipo VI-22J não está incluído no Caderno de Tipologias mas foi construído em São Miguel Paulista. Na realidade este tipo é uma variante do VI-22F, chamando a atenção para o volume que avança na sala correspondente ao nicho destinado para a geladeira na cozinha. A área de serviço aparece integrada a cozinha. Esta unidade possui 38,37 m².

A unidade abaixo ilustrada é do tipo SB-22B de 45,99 m². Nota-se uma certa “fartura” na área de serviço e cozinha comparando-se com os demais compartimentos.

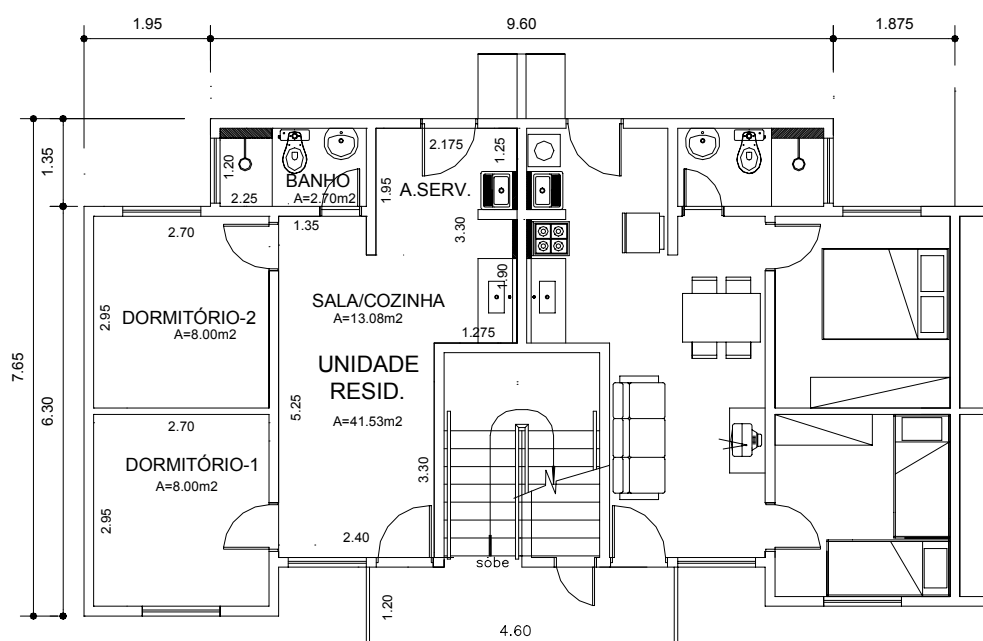
(CDHU- Caderno de Tipologias - Empreitada Global, p.6)



Conseguiu-se, para exemplificar alguns exemplos do PAR, neste trabalho, as plantas de Conjuntos Residenciais do Município de São Carlos. Lembrando que para este Programa qualquer empresa da construção civil devidamente cadastrada na Caixa pode apresentar projetos de Conjuntos Habitacionais desde que o poder público demonstre que existe demanda para ocupar os imóveis. Como a única exigência com relação a unidade é possuir uma área mínima de 37,00 m² com dois dormitórios, percebeu-se que os projetos estão muito próximos deste limite.

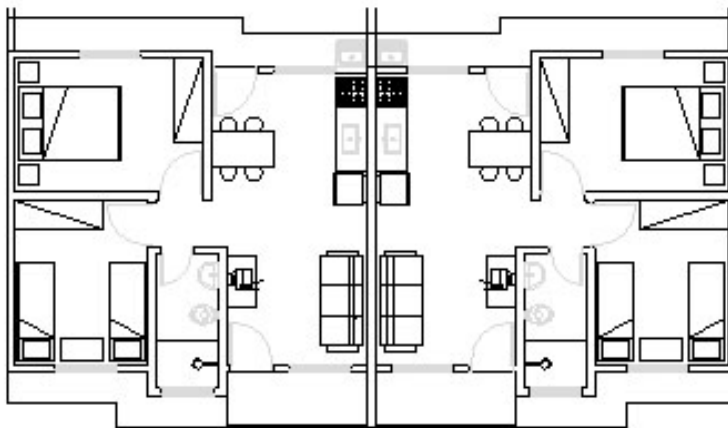
O Conjunto Residencial Oscar Barros é composto por blocos de apartamentos com três pavimentos. Sua unidade possui uma área útil de 37,26 m². O lay-out dos móveis seguiu as dimensões levantadas por YAMAKI (2000) dentro do padrão popular, quando então fica evidente o congestionamento do espaço quando equipase a moradia com o mobiliário básico.

(Arquivo PROHAB - Progresso e Habitação de São Carlos)



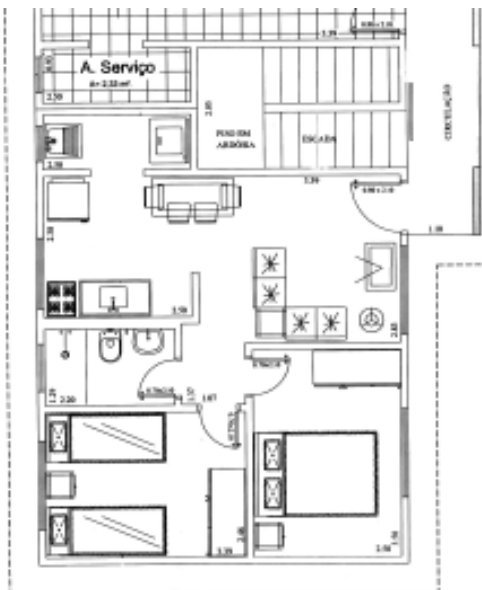
O Conjunto São Carlos VIII é composto de casas térreas geminadas e unidades sobrepostas totalizando 224 unidades. A casa térrea possui uma área de 37,19 m², enquanto a sobreposta é de 39,24 m². Neste caso o lay-out foi realizado por um programa gráfico ajustando exatamente as dimensões dos móveis conforme o espaço disponível.

Unidade térrea
geminada (Arquivo
PROHAB - Progresso e
Habitação de São
Carlos)



(arquivo Infratécnica Eng. Construções Ltda.)

O Conjunto De Vitro possui 176 unidades de 39,02 m² (área útil). Além da existência de um “dente” na circulação, evidenciando o pouco espaço da cozinha, o espaço de estocagem em todas estas unidades fica claramente comprometido.



Conforme informação fornecida pelo escritório de Representação de Desenvolvimento Urbano - Limeira (Regional da Caixa Econômica Federal), existem outros empreendimentos PAR na região central de São Paulo que seguem o padrão de São Carlos. Em Limeira existem 129 unidades com área construída de 43,15 m² e mais 120 com 43,56 m², sendo que a área útil chegará próxima a 39 m². O mesmo se aplica para um empreendimento em Piracicaba de 208 unidades com área construída de 42,72 m². No entanto, a mesma cidade possui outro Conjunto com área construída de 37,05 m² (256 unidades). Porém o Município que apresentou a menor unidade foi Mogi-Guaçu com 33,32 m² de área construída. Neste caso precisaria analisar como a Caixa liberou um projeto cuja unidade tem um tamanho menor do que o estipulado pelo Programa.

Fazendo-se esta retrospectiva do projeto de unidades habitacionais paulistas desde os IAPs até a produção atual da Caixa e da CDHU, percebeu-se que a única variação que ocorreu na distribuição interna das unidades foi a proposta feita pelo município de São Paulo, na gestão de 1989-92, quando foi introduzida uma diversidade nos Conjuntos Habitacionais, refletindo, ainda que timidamente, na unidade em si. O fato de excluir algumas paredes e integrar a cozinha com a sala, não entrando no mérito da eficácia de tais propostas, foi um passo importante no sentido de colocar em discussão esta parte tão esquecida no projeto da habitação econômica. Mesmo as propostas modernistas implantadas em uma parte da produção dos IAPs no Estado de São Paulo reproduzem uma planta que não acompanha a inovação na implantação dos Conjuntos e na arquitetura dos blocos habitacionais. Olhando-se as plantas dos Conjuntos Residenciais Várzea do Carmo, Moóca e Vila Guiomar, percebe-se que não se diferenciam em nada dos modelos utilizados antes e depois deste período. A única diferença notada foi a introdução da varanda no Conjunto da Moóca, mas que não surpreende quando FRASSON (2000) escreve que muitas delas foram fechadas e incorporadas ao exíguo espaço interno da moradia.

Estas habitações, aqui analisadas somente as de dois dormitórios como padrão difundido para a população de baixa renda, além de não ter se modificado ao longo do século XX, somente com variações na localização de cada cômodo, apresentam um agravante que é a diminuição de sua área útil. Não considerando a produção dos IAPs que atendiam exclusivamente seus associados, e não era uma clientela de tão baixa renda, mas analisando os conjuntos da época do BNH e fazendo-se um paralelo com o que está se produzindo hoje, percebe-se uma redução na média de alguns metros quadrados.

Voltando ao exemplo dos trinta Conjuntos destinados para uma renda familiar de até 6 salários mínimos, apresentados na publicação do BNH (1979), percebe-se que as unidades de menores dimensões eram das casas isoladas em lotes, portanto com possibilidades de ampliações. Mesmo encontrando absurdos como uma casa de

dois dormitórios com 33 m², as unidades dos blocos de apartamentos, com exceção de dois tipos, possuíam áreas superiores a 45 m². Quando se analisa as plantas da CDHU e dos projetos financiados pela Caixa percebe-se que os 45 m² é o limite máximo e não o mínimo. Passa então a ser freqüente unidades habitacionais com área abaixo de 40 m², lembrando que a própria Caixa estipula a área mínima de 37 m² (!) para unidades de dois dormitórios.

Seria justificável afirmar que a diminuição que vem ocorrendo do tamanho da família permite diminuir também a área privada da habitação? Será que a média do espaço doméstico anterior atendia adequadamente às necessidades dos moradores? Até que ponto pode-se ir reduzindo o tamanho da habitação sem ter uma avaliação dos reflexos na vida familiar ou de seus ocupantes? É o custo do metro quadrado da construção que induz a um limite tão baixo da área da moradia? Para os órgãos financiadores basta apenas atender quantitativamente o déficit sem avaliar a qualidade do espaço da habitação que está se reproduzindo?

Este debate pode ser importante no momento em que o Ministério das Cidades está empenhado através da Secretaria Nacional de Habitação em formular a Política Nacional de Habitação. Uma das diretrizes desta Política é a qualidade e produtividade da produção habitacional. Em seu documento preliminar (SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2004; 27) destacam-se dois itens de particular interesse para este debate:

“- apoio e viabilização de assessorias técnicas para possibilitar o acesso da população, especialmente das famílias de baixa renda, aos serviços prestados por profissionais qualificados na produção e gestão do espaço construído, como forma de efetivar a melhoria das condições de habitabilidade e o direito à moradia adequada;

(...)

- incentivo à criação de rede nacional de capacitadores (faculdades, entidades de classe, ONG), visando a atuação e o desenvolvimento de pesquisas sobre habitação para população de baixa renda, tanto no que se refere à melhoria habitacional, quanto à produção de novas unidades.”

Quem sabe, com isto, abre-se uma oportunidade para se discutir seriamente a qualidade projetual das habitações, estudando com maior profundidade sobre a unidade habitacional, sobre o espaço doméstico criado para a população de baixa renda.

referências bibliográficas

27

- Bienal Internacional de Arquitetura (2nd : 1993 : São Paulo, Brazil). BONDUKI, Nabil et al. *Arquitetura & Habitação Social em São Paulo, 1989-1992*. São Carlos: EESC-USP, 1993.
- BNH. *Projetos Sociais*. Rio de Janeiro: Banco Nacional da Habitação, 1979.
- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Erminia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979.
- BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998.
- BRUNA, Paulo. *Os primeiros arquitetos modernos. Habitação social no Brasil 1930-1950*. São Paulo: FAU-USP, 1998.
- CDHU. *Caderno de Tipologias – Empreitada Global* (arquivo digital)
- COELHO, Will Robson. *O déficit das moradias: instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais*. São Carlos: EESC-USP, 2002.
- FINEP-GAP. *Habitação Popular: inventário da ação governamental*. Rio de Janeiro: Projeto, 1985.
- FRASSON, Alexandra de Souza. *Habitação social e arquitetura moderna: a apropriação dos Conjuntos Residenciais dos IAPs (1940-200)*. São Carlos: EESC-USP, 2000.
- OLIVEIRA, Maria Cláudia de. *A valorização da arquitetura: projetos de habitação: a experiência da Prefeitura de São Paulo (1989-1992)*. São Carlos: EESC-USP, 1999.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: SEHAB – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano; HABI – Superintendência de Habitação Popular. *Programa Habitacional de Interesse Social. Relatório de Gestão 1989-1992. Administrações Regionais – Vila Prudente e Mooca. Volume VI.*

SECRETARIA NACIONAL DE HABITAÇÃO. *Política Nacional de Habitação*. Brasília, Texto preliminar, 5 de novembro de 2004.

SOUZA, Ricardo Stumpf Alves de. *Repensando a arquitetura: uma reflexão sobre a ideologia da produção arquitetônica nacional*. Brasília: Thesaurus, 1985.

YAMAKI, H. *Dimensões do mobiliário popular como subsídio à moradia mínima*. Londrina: Ed. UEL, 2000.

Internet:

Caixa Econômica Federal - <http://www.caixa.gov.br> – acessado em 12/12/2004

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU <http://www.cdhu.gov.sp.br> - acessado em 01/12/2004

bibliografia consultada

29

BOLAFFI, Gabriel. *A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação*. São Paulo: Brasiliense / CEBRAP, 1977.

MAGNAVITA, Luiz Arnaldo Souza Magnavita. *COHAB/SP – Capital 1965-1990: Processos construtivos – Análise de uma questão sem resposta: a habitação social*. São Carlos: EESC-USP, 1994.

SOUZA, Maria Teresa Xavier. *O Programa de Cooperativas Habitacionais do BNH: o cooperativismo inventado*. São Paulo: FAU-USP, 1999.

