

**Casas para o povo: uma visão sobre seus espaços**  
Paula Penteado Crósta. 2000

**como citar este texto:**

CROSTA, P. P. .Casas para o povo: uma visão sobre seus espaços. Monografia - disciplina SAP-5846 Habitação, Metrôpoles e Modos de Vida. São Carlos: EESC-USP, 2000. 210mmX297mm. 58 p. Ilustr. Plantas. Disponível em:  
<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: dd / mm / aaaa

**RESUMO**

O texto tem como objetivo traçar um paralelo sobre alguns aspectos da ocupação dos espaços públicos e privados de dois conjuntos habitacionais construídos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, CDHU, em Ribeirão Preto, SP: um, em 1967, e o outro, em 1994. Faz-se uma análise das características destes diferentes tipos de habitação popular, não só pelos 27 anos que os separam, como também pelos diferentes partidos adotados para atender a um mesmo programa. O trabalho inclui um bom levantamento de plantas das unidades com as reformas feitas ao longo dos anos pelos moradores.



# **CASAS PARA O POVO**

**Uma Visão Sobre Seus Espaços**

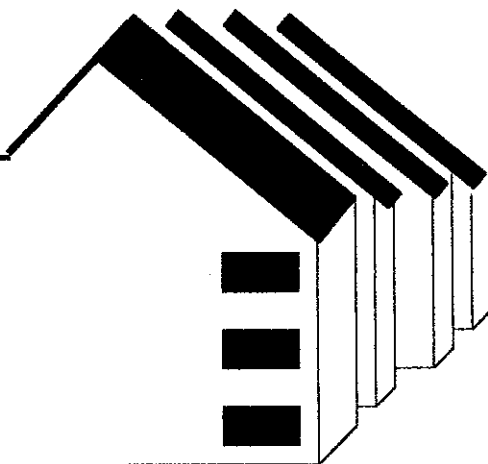
Monografia da disciplina  
**"Habitação, metrópoles e modos de vida:  
uma relação moderna"**

Orientador:

**Professor Doutor Marcelo Tramontano**

Aluna Especial:

**Arquiteta Paula Penteado Crósta**



**Universidade de São Paulo**

**Escola de Engenharia de São Carlos**

**Curso de pós-graduação em Arquitetura**

**Julho  
2000**

**Para Marcelo e Jucá**

## **Agradecimentos**

Ao Professor Marcelo Tramontano, que com suas aulas instigantes, criou um estímulo a mais para a continuação dos meus estudos.

A Dulce e ao Carlos Palladini, pela companhia agradável no caminho até São Carlos.

A arquiteta Maria de Lourdes Gussoni, e a analista de desenvolvimento social e urbano da CDHU, Delora Jan Wright pela colaboração e incentivo.

## **Conteúdo**

---

- **Apresentação**
- **Uma breve história**
- **Os conjuntos**
- **Os espaços públicos**
- **Os espaços privados**
- **Conclusões preliminares**
- **Bibliografia**

## Apresentação

**E**sta pesquisa tem como objetivo traçar um paralelo sobre alguns aspectos da ocupação dos espaços públicos e privados de dois conjuntos habitacionais da CDHU em Ribeirão Preto.

E fazer uma análise sobre as características destes dois tipos de habitação popular diferentes, não só pelos 27 anos que os separam , como também pela própria concepção dos conjuntos, que apesar de terem o mesmo programa habitacional , voltado para a moradia popular , adotaram partidos bastante diversos para atender a um mesmo programa.

Vale a pena lembrar que , no espaço de tempo que separa os dois empreendimentos , a cidade de Ribeirão Preto mais que dobrou a sua população: em números oficiais, em 1970 , eram 196.242 habitantes<sup>1</sup>, e, em 1999, eram 473.276 habitantes. <sup>2</sup>

Ribeirão Preto, Inverno de 2000.

1- Dados fornecidos pela Secretaria de Planejamento e Gestão ambiental

2- Estimativa do IBGE publicada no Diário Oficial da União, nº 166, em 30/08/99

## Da CECAP a CDHU

### Uma breve história

---

**A** CECAP - Caixa Estadual de Casa para o Povo – nasceu em 1949, como uma autarquia ligada à secretaria do trabalho, mas foi só a partir de 1967 que passou a ter uma atuação efetiva, dentro do propósito de sua criação: a casa própria para o trabalhador, utilizando recursos financeiros da Caixa Econômica Federal. O grande marco dessa fase foi a construção e entrega do Conjunto Habitacional “Zezinho Magalhães Prado”, o parque CECAP, projeto dos arquitetos Vilanova Artigas , Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha, no município de Guarulhos, ao lado do acesso ao aeroporto de Cumbica. É neste contexto que, em 1º de Maio de 1967, foram entregues, na cidade de Ribeirão Preto, as 104 casas que compoem o Conjunto Habitacional Ribeirão Preto-A, foco desta pesquisa, localizado na Vila Virgínia.

Em 1975 a CECAP transforma-se em empresa de economia mista com nova denominação - CODESPAULO -, trabalhando, entre 1976 e 1981, com recursos do sistema financeiro da

habitação que eram repassados pelo extinto BNH – Banco Nacional da Habitação.

Em 1982, a empresa passa a se chamar Companhia de Desenvolvimento Habitacional – CDH e já no ano seguinte começa a sofrer as conseqüências da crise que até hoje atinge o sistema financeiro da habitação. Foi criada na época a secretaria executiva da habitação.

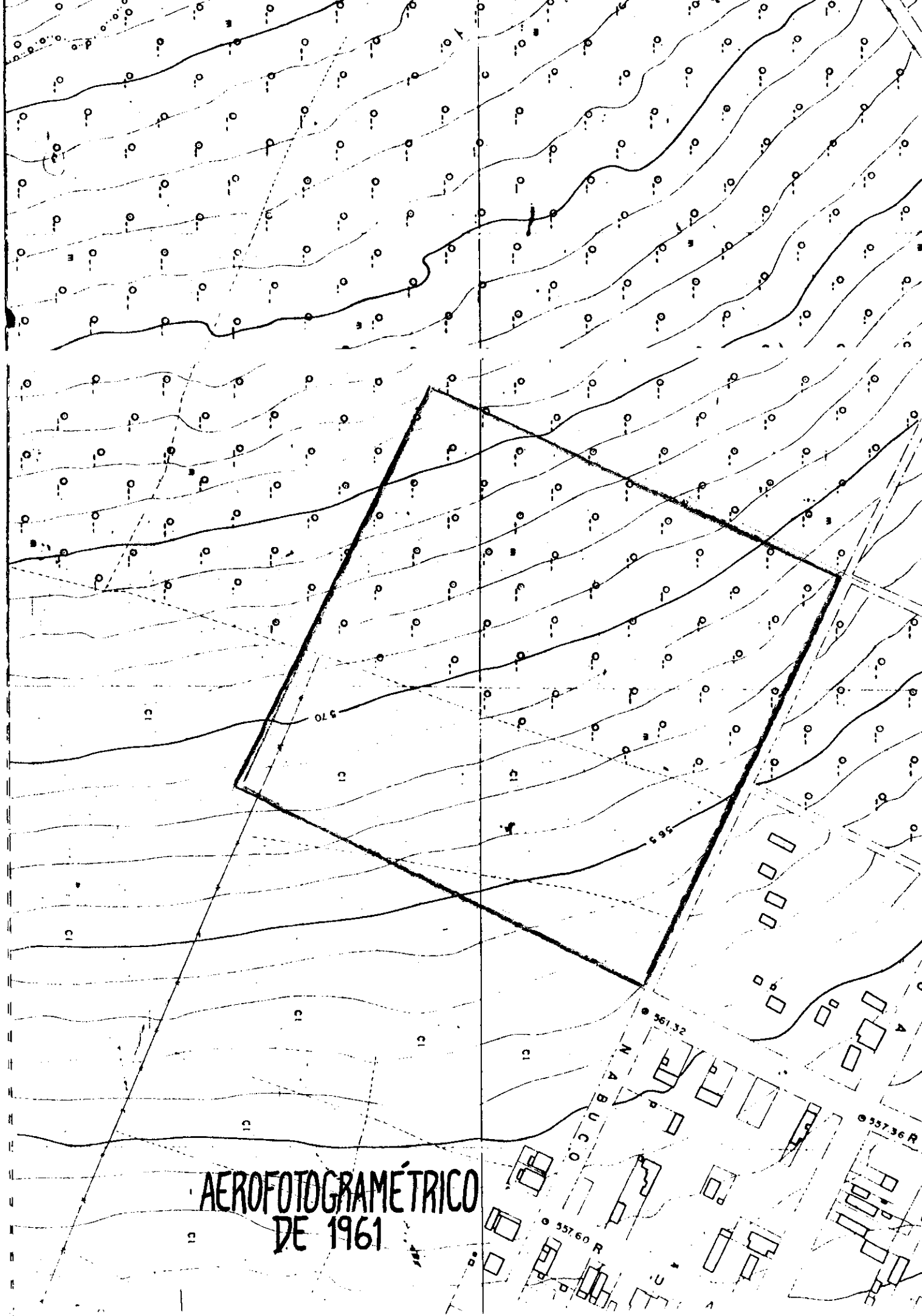
Em 1989 foi aprovada a lei que aumentou em 1% a alíquota do ICM - Imposto Sobre Circulação de Mercadorias -, destinando-se este 1% à produção de habitação popular. Também neste ano a empresa ganha a atual denominação: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.<sup>1</sup>

Em dezembro de 1994, foi entregue em Ribeirão Preto o Conjunto Habitacional João Rossi composto por 73 blocos com 2336 apartamentos e aproximadamente 10 mil habitantes, denominado Ribeirão Preto B , também foco desta pesquisa .

1- Dados extraídos da publicação da CDHU, 2000.



AEROFOTOGRAMÉTRICO  
DE 1961



## Os Conjuntos

### **CECAP – Vila Virgínia – Ribeirão Preto A, 1967**

**E**ste conjunto residencial foi projetado em uma área pertencente ao Estado, localizada na periferia da cidade desprovida de todos os serviços de infra estrutura e cercada por mato. Quando foi entregue, o sistema de esgoto era feito através de fossas séptica, e não havia iluminação pública.

Em 1968, suas ruas foram asfaltadas com verba da prefeitura (gestão Welson Gasparini).

As demais benfeitorias chegaram gradativamente.

O conjunto, composto por 104 casas geminadas, duas a duas, foi completamente assimilado pela malha urbana e de tal forma descaracterizado que atualmente é difícil perceber que trata –se de um conjunto.

Dentro do propósito da CECAP de financiar a casa própria do trabalhador, a listagem dos candidatos a mutuários foi encaminhada pelos diversos sindicatos; da construção civil, dos ferroviários, das indústrias de bebidas, do comércio, dos bancários, etc... ao então juiz do trabalho, Dr.Horácio de Salles Cunha Jr., nomeado presidente da comissão encarregada da selecionar os candidatos

aptos a receber as casas. Conforme seu relato, havia alguns critérios para a seleção tais como: renda familiar, idade (o mais velho), e um que especialmente chamou-lhe a atenção que era o de maior número de filhos menores. Ao adotar tal critério, obviamente o conjunto passou a destinar-se a famílias com um grande número de crianças, contudo o projeto não previa equipamentos públicos tais como: parque infantil, creche, escola, pronto socorro, etc... e no seu entorno nem uma padaria havia. Esta crítica fez parte de seu discurso , na solenidade de entrega, em pleno regime militar, onde estavam presentes diversas autoridades; Governador Abreu Sodré, Arcebispo Cunha, Ministro do Trabalho Jarbas Passarinho, Prefeito Welson Gasparini, jornalistas, etc....<sup>1</sup>

1- Dados extraídos da entrevista com Dr. Horácio Salles Cunha Jr. em 30/05/00.



Solenidade de entrega da CECAP - Maio de 1967.

O conjunto , situado em área popular de baixa renda, tornou-se um local aprazível . A maioria da população que ali reside, há mais de 33 anos, criou vínculos entre si, alguns são compadres, outros já foram amigos e hoje nem se falam, mas todos se conhecem .Não existe marginalidade ou tráfico de drogas. Toda a deficiência de equipamentos sociais foi suprida pela própria urbanização do entorno, e hoje ele esta cercado por creches, escolas, unidades básicas de saúde, e todo tipo de comércio.



## **CDHU – Conjunto Habitacional professor João Rossi – Ribeirão Preto B , 1994 .**

O conjunto esta localizado na zona sul da cidade, numa área anteriormente pertencente ao hospital psiquiátrico Santa Tereza (área do Estado). Inicialmente, foi concebido para atender a funcionários públicos, mas no decurso das negociações junto à Prefeitura, ficou estabelecido que o atendimento deveria contemplar também a população em geral, através da lista de inscrições existente na COHAB – Ribeirão Preto. Desta forma, a população a ser beneficiada seria 50% de funcionários públicos (sendo 25% estaduais e 25% municipais) e 50% de famílias inscritas na COHAB, uma grande parcela oriunda da Favela Frangolar , que foi destruída . Nesta época, a Secretaria da Habitação tinha um convênio com a Secretaria de Segurança que assegurava 5% das unidades habitacionais dos seus conjuntos para membros da polícia militar, indicados pela secretaria de segurança pública.

A população alvo foi cadastrada e a seleção dos beneficiários foi feita mediante sorteio público para cada segmento. As famílias sorteadas foram habilitadas no final de 1994 e, logo após a entrevista de habilitação, sortearam-se os endereços. Nesta

ocasião, a CDHU trabalhou com a existência de 8 condomínios (a cada Bloco correspondem 32 apartamentos):

- Condomínio 30 (06 Blocos)
- Condomínio 61 (08 Blocos)
- Condomínio 130 (12 Blocos)
- Condomínio 151 (09 Blocos)
- Condomínio 171 (10 Blocos)
- Condomínio 200 (08 Blocos)
- Condomínio 201 (07 Blocos)
- Condomínio 301 (10 Blocos)

Inicialmente, foi estabelecido um critério geral de manter os segmentos agrupados por Condomínio, de tal forma que a população beneficiada da lista de inscrição da COHAB sorteasse endereços dos Blocos dos Condomínios 30, 61, 130 e 151. Os funcionários públicos estaduais sorteariam endereços dos Condomínios 171 e 301 e os funcionários municipais os apartamentos dos Blocos dos Condomínios 200 e 201. Os policiais militares sortearam unidades em todos os Blocos de todos os Condomínios, de tal forma que em todos os Blocos tivesse um ou dois apartamentos para este segmento.

Ou seja, o candidato não teve oportunidade de escolha nem de Bloco nem de andar. A única possibilidade de escolha era

dada a famílias com pessoas idosas ou portadores de deficiência física: ou optava por um apartamento térreo ou participava do sorteio de todos os apartamentos do Bloco. Isto decorreu do fato da CDHU não ter planejado a utilização de nenhum critério técnico para definir outra estratégia mais adequada. O resultado disto foi a formação de Condomínios com uma população heterogênea, tanto no que se refere a renda familiar, quanto ao segmento de origem, o que nos permite supor uma heterogeneidade ao nível cultural, também. À medida em que habilitações iam sendo canceladas e suplentes iam sendo convocados, o critério geral da distribuição dos Condomínios por segmento foi deixando de ser observado, provocando uma heterogeneidade ainda maior nos Condomínios.

Como parte deste processo, no próprio dia do sorteio do endereço, o candidato recebia uma convocatória para uma reunião de esclarecimentos sobre cuidados técnicos com o apartamento (orientação da área de engenharia), sobre o Contrato que seria assinado (Termo de Adesão e Ocupação Provisória com Opção de Compra) com os deveres de uso e ocupação do imóvel, os valores diferenciados das prestações (explicações sobre o subsídio do ICMS conforme a renda familiar) e sobre a organização do Condomínio.



Estas reuniões foram realizadas numa Escola Estadual e nelas os candidatos, reunidos por Bloco, iniciaram a sua organização: se apresentaram uns aos outros, tomaram contato com regras do Condomínio (cada família recebeu um "Manual do Condomínio" da CDHU, elegeram uma Comissão Administrativa Provisória (um Sub-Síndico, um Tesoureiro e um Secretário) e definiram o valor da primeira taxa de condomínio e da próxima reunião a ser realizada entre eles para a definição do Regulamento Interno do Bloco.

Nesta ocasião, foi estabelecido que as Comissões Provisórias teriam vigência por três meses, período após o qual a CDHU estaria convocando os representantes para novas orientações no que diz respeito à organização dos Condomínios. Nesta Segunda etapa a CDHU orientava sobre a necessidade de formação de "Associações de Moradores de Condomínios", já que o Conjunto não estava averbado e não havia possibilidade de instituição da Convenção de Condomínio exigida pela Lei 4.591.

As reuniões com as Comissões Administrativas Provisórias foram realizadas com os 8 "Condomínios". Nestas, os representantes trouxeram os problemas já existentes e receberam orientações sobre a Lei do Condomínio (Lei 4.591 de

1964) e modelos de estruturas de associações que a CDHU propunha.

Paralelamente a este trabalho com os representantes de todos os blocos dos 8 “Condomínios”, foi formada uma “Associação de Moradores do Conjunto Habitacional João Rossi”, sob a liderança de um morador que, devido à sua condução ilegítima no processo de formação da Associação e à sua atuação voltada, principalmente, à cobrança de contribuição monetária de seus serviços, no decorrer do processo, esta liderança foi substituída, através de eleição, por outras lideranças que até hoje tomam a frente das reivindicações dos moradores.<sup>1</sup>

Os principais problemas enfrentados pelos moradores referiam-se à ausência total de equipamentos sociais: creche, escola, centro comunitário, de abastecimento, de segurança e de saúde. Somente no ano seguinte, a CDHU assinou um Termo de Comodato com a Prefeitura Municipal para a gestão de uma creche com capacidade de atendimento de 300 crianças.

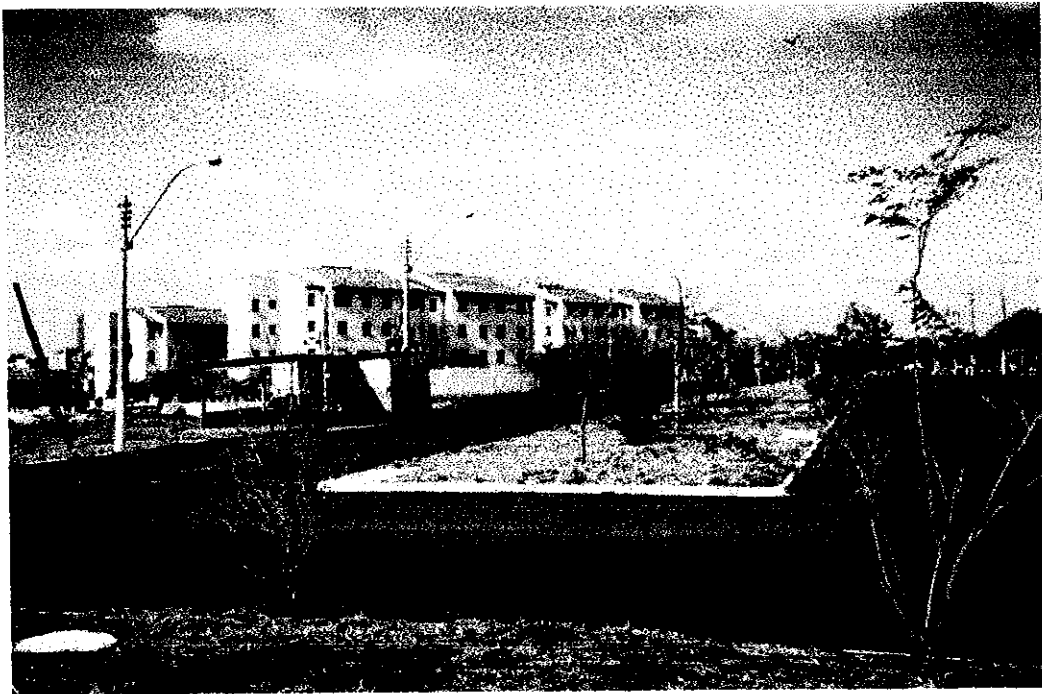
A construção de uma Escola Municipal de Primeiro Grau (com vagas para 1.200 crianças) foi possível pela mobilização dos moradores durante reuniões do Orçamento Participativo promovido pela Prefeitura.

1- Citado por Wright, D. J. Projeto de Trabalho Social: Sonho Nosso, Março 1999.

Hoje, os moradores continuam reivindicando mais uma Escola (de segundo grau), outra Creche, uma Unidade Básica de Saúde, um Centro Comunitário, uma Área Comercial (com a inclusão de instalações para Correio, Posto Policial e Farmácia), a construção de um Centro Esportivo e áreas de lazer, e a urbanização do bairro (sinalização das ruas e trânsito, redutores de velocidade próximo às escolas, construção da Praça de Eventos).

O conjunto Habitacional, apesar de sua localização em área nobre da cidade, tornou-se área conhecida como perigosa, devido à introdução e difusão do tráfico de drogas e aos casos de violência que ocorrem entre seus moradores, provavelmente potencializados pela mudança desta população para um novo espaço, verticalizado, e o impacto emocional, cultural, social, e, claro, econômico que isto representa, pois uma grande parte desta população tem como origem a habitação implantada em lote individualizado, e outros são oriundos de favelas, onde seguem suas próprias regras, e quando mudam-se para um condomínio, com regras próprias, sentem-se cerceados e confinados aos pequenos espaços das unidades, apresentam dificuldades de adaptação, que geram conflitos de convivência, agravados pela falta de opção de lazer.

Muitas reclamações também são derivadas do fato de não haver uma área comercial apropriada, favorecendo a existência de comércio ambulante e ou precário nas ruas, com venda de produtos perecíveis sem as mínimas condições de preservação, além do comércio indiscriminado de bebidas alcóolicas.



Comércio instalado, de forma precária, em praça pública- CDHU

Outro fator que dificulta o levantamento e o estudo dos problemas e torna complexa a busca de soluções é o fato do conjunto , por situar-se próximo as áreas nobres da cidade, tais como, Alto da Boa Vista, Jardim Canadá, Ribeirão Shopping sofre uma rotatividade maior de seus ocupantes ,pois com a valorização do imóvel, surgem propostas economicamente interessante e os moradores não adaptados a vida em coletividade são excluídos, num processo gradativo e contínuo.



Vista CDHU – Avenida Independência

E, 1996, a CDHU entrega mais três Blocos num novo Condomínio (190). A distribuição das unidades foi assim definida: um terço das unidades para funcionários públicos estaduais, um terço para funcionários municipais e um terço para funcionários

do Hospital Santa Tereza. Para os inscritos da COHAB couberam seis unidades (seus nomes foram retirados da lista de inscrição por ordem de antigüidade).

Os funcionários públicos foram convocados para atualização cadastral e participaram de sorteio. Este novo sorteio eliminou a lista de suplentes do sorteio anterior e criou uma nova lista de suplentes que é utilizada até hoje para casos de recomercialização de imóveis vagos.

De 1994 até hoje, pode-se observar mudanças visuais nos Blocos e nos Condomínios. Foram instaladas grades de proteção nas entradas dos dois lados e em alguns Blocos, apesar da orientação da CDHU de não realizar tais obras antes da averbação, foram construídos muros cercando-os. Em vários estacionamentos já existem garagens construídas, algumas fora do padrão exigido para estacionamentos condominiais.

A própria comunidade tem se organizado para desenvolver atividades necessárias nos espaços existentes: tanto na Creche como na Escola são realizadas reuniões e cultos de grupos religiosos (de oito denominações diferentes), foi implantado um curso de alfabetização de adultos e supletivo de primeiro grau, a Prefeitura disponibilizou uma Assistente Social para um plantão de meio período na semana, foi implementada uma turma do

Programa de Integração Comunitária (PIC) destinada a pessoas na terceira idade, foi formada uma turma de adolescentes para a prática de esportes e oferece-se atualmente na Escola Municipal cursos de inglês, bordado e pintura, além de catecismo.

A Associação de Moradores está em contato com empresários do entorno no sentido de envidar esforços em atividades de preservação do meio ambiente/educação ambiental.

Em julho de 1998 o Conjunto Habitacional foi averbado. Na Planta Urbanística, o que era considerado um Condomínio passa a ser uma Quadra que, por sua vez, é subdividida em Lotes. A cada Lote corresponde um Condomínio, de tal forma que, atualmente, o Conjunto Habitacional constitui-se de 21 Condomínios. Em setembro de 1998, a CDHU promoveu reuniões com representantes de todos os Blocos para informar as mudanças ocorridas e orientar sobre os procedimentos necessários à implantação dos Condomínios.

Nesta ocasião os representantes reiteraram solicitação de ação por parte da CDHU em relação à inadimplência existente no pagamento da taxa de condomínio – moradores que deixam apartamento fechado, inquilinos que se recusam a pagar e novos ocupantes (compradores) que não respeitam as regras do

Condomínio. Explicitou-se, também, grande preocupação na resolução de conflitos provenientes do cercamento atual dos Blocos e do uso de estacionamentos. Com a nova delimitação das áreas dos Condomínios, muitos moradores se viram prejudicados e se opõem aos acordos legais necessários.

Visando a melhoria da qualidade de vida no conjunto, como a grande maioria das pessoas que ali residem ainda não estabeleceram vínculos entre si, saindo pela manhã, bem cedo, para o trabalho, e só retornando tarde da noite, não conhecendo nem os vizinhos do mesmo bloco, assim como facilitar o processo de implantação dos condomínios, o CDHU, através de sua analista de desenvolvimento social e urbano, Delora Jan Wright, desenvolveu um projeto, para trabalhar o coletivo e promover o fortalecimento da organização dos moradores, a fim de conquistarem os equipamentos e serviços de que necessitam no bairro. O projeto "Sonho Nosso" foi dividido em três etapas :

- Identificar os principais problemas (passo "Boca no Trombone")
- Construir coletivamente uma imagem do que seria um condomínio ideal. (passo "Nosso Sonho")



- Elaborar propostas para viabilizar a resolução dos problemas e a concretização do “Sonho Nosso”. (passo “Tirando a Pedra do Caminho”)

No projeto acima os moradores apontaram como principais deficiências:

- A falta de privacidade entre as unidades, gerada não só pela proximidade de suas aberturas (portas e janelas), assim como pela pouca espessura das lajes e paredes, e a falta de isolamento acústico, que possibilita ouvir o que acontece nos apartamentos vizinhos.
- A insegurança ocasionada pela ausência de muros entre os blocos, iluminação insuficiente , facilitando o acesso de estranhos.
- A deficiência de equipamentos sociais ,de serviços , de comercio de bairro, e de lazer.
- A deficiência do numero de vagas no estacionamento e a falta de cobertura para os carros.
- O espaço reduzido e a falta de acabamento das unidades.
- Os problemas de convivência gerados pela heterogeneidade social, educacional, e econômica.
- A limpeza insuficiente das ruas e as lixeira expostas nas calçadas.

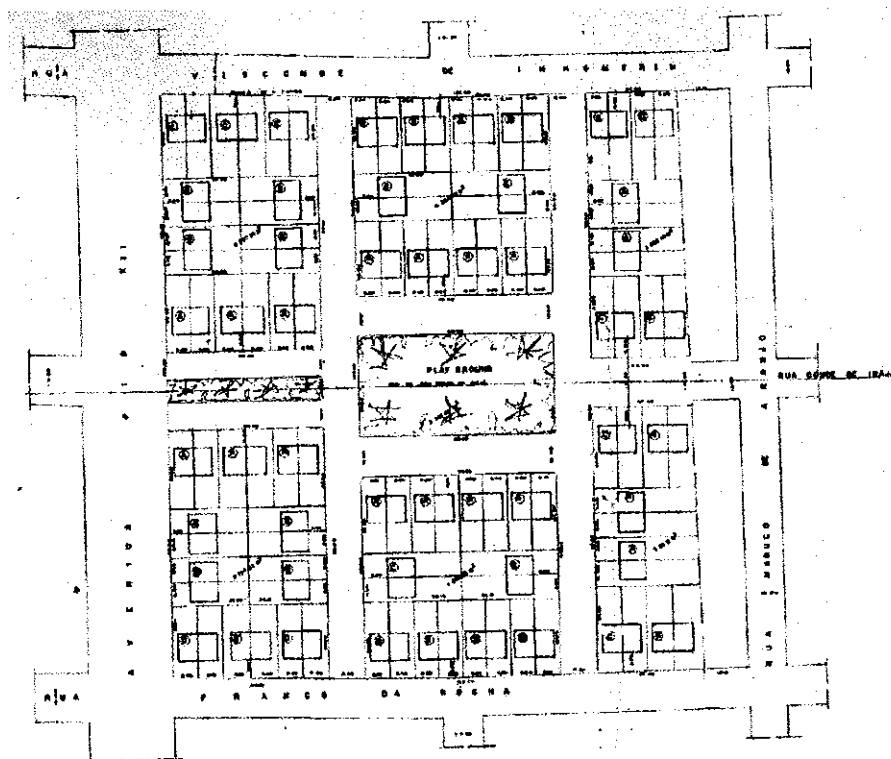
- O comércio precário nas ruas, com venda de produtos perecíveis sem as mínimas condições de preservação e venda indiscriminada de bebidas alcoólicas.
- A falta de tela de proteção nas escadas.
- A necessidade de reparos (vazamento, rachadura, infiltração, piso solto)
- A falta de uma varanda nos apartamentos.
- A prestação alta, a inadimplência, e a desigualdade nas prestações (proporcionais aos salários de cada morador)

E os principais aspectos positivos indicados pelos moradores:

- A tão sonhada e almejada casa própria, e o fato de não precisar mais pagar aluguel.
- Uma certa estabilidade na vida por ter um lugar próprio para morar.
- Morar em local asfaltado.
- Viver em um apartamento novo, em um prédio bonito, e bem localizado.

## Os espaços públicos

**N**o Ribeirão Preto – A, Vila Virgínia, a malha urbana foi prolongada delimitando o conjunto através de duas ruas e uma avenida, e cortado por três ruas internas, formou um conjunto de seis quadras que circundam uma praça.



Planta urbanística - CECAP



Casas modificadas – CECAP

Atualmente as ruas e avenida que o delimitam são de grande movimento , e é onde o conjunto está mais descaracterizado , pois existe uma grande incidência, principalmente nas esquinas, de estabelecimentos comerciais, tais como: bar, lanchonete, cabeleireira, disk pizza, floricultura, consertos, confecção , etc... construídos nos recuos frontais das residências. Já os imóveis voltados para as ruas internas e praça mantiveram, em sua maioria, seu uso original, embora algumas residências estejam completamente modificadas. Muitas, são de novos proprietários, que adquiriram as unidades originais e as ampliaram, dando-lhes um novo status, pois são pessoas com outra situação econômica e social, que perceberam a possibilidade de morar em um local agradável e investiram em uma grande reforma, transformando completamente a unidade original.

Em outros casos, são os proprietários originais que construíram estabelecimentos comerciais no recuo frontal a fim de obter mais uma fonte de rendas.

Outros, construíram uma garagem na frente para guardar o carro.

Um grande número construiu mais uma residência e alguns mais duas a fim de abrigar a família que cresceu.

Ao percorrer suas ruas, nota-se, não só o cuidado e a limpeza dos logradouros, como pelos olhares que acompanham o visitante, que o local apesar de público, é cuidado.

A praça foi abraçada pelo conjunto que nela se expõe e convive, e dela usufrui, enfim, cumpre a sua função de local de lazer.



Praça - CECAP

Com um ar bucólico de cidade pequena, onde as pessoas passeiam no final da tarde, o conjunto está perfeitamente assimilado pelo contexto urbano do local.

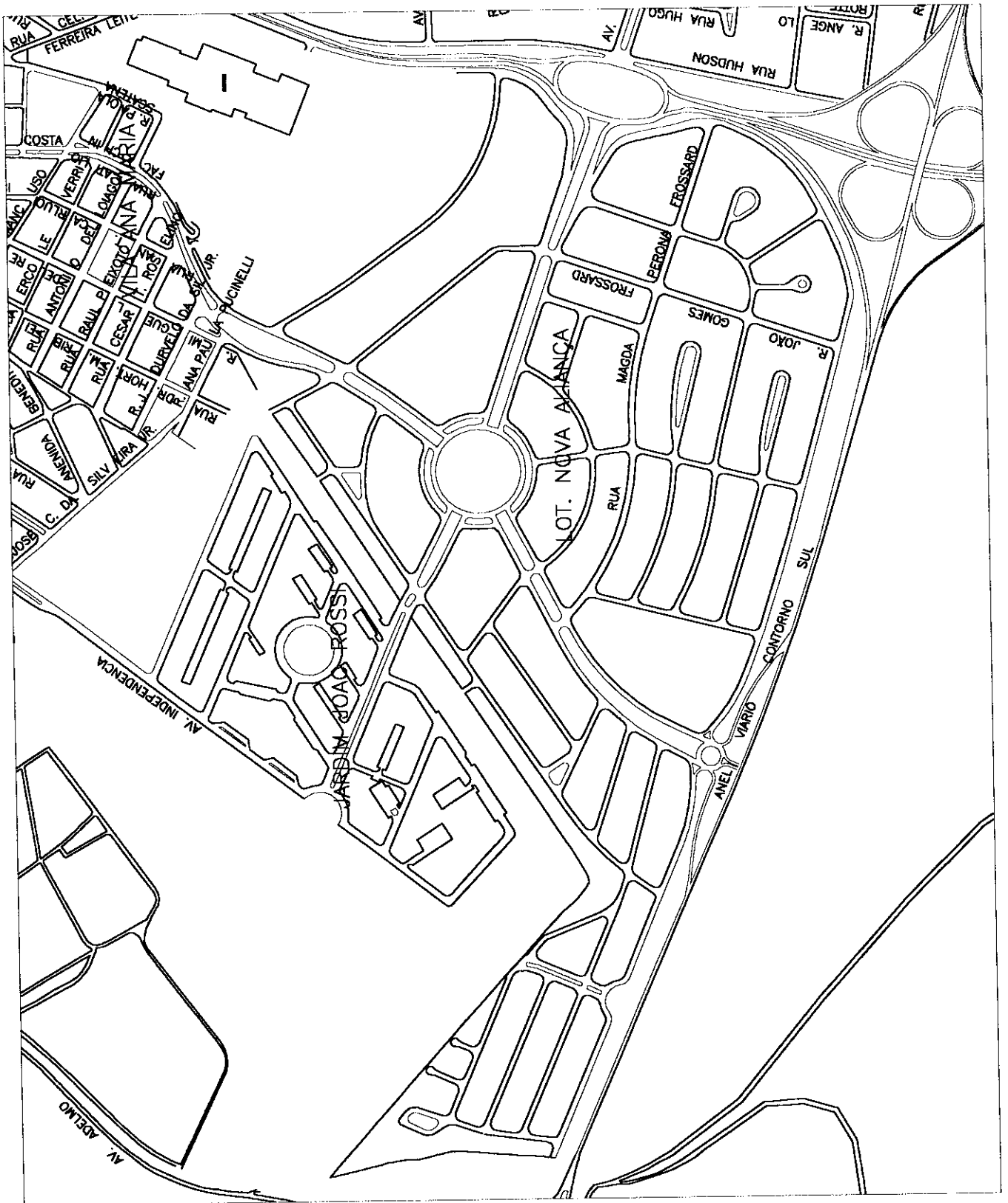
**N**o Ribeirão Preto – B uma única avenida foi prolongada e faz o acesso ao conjunto. As diversas ruas que o cortam são internas e não estão assimiladas pela malha urbana.

Os espaços públicos não foram adotados pelos moradores que evitam usufruí-lo, permanecendo em seus espaços privados. Extensos muros, pichados e culminados por arame farpado, cercam os blocos onde os moradores, em busca de maior segurança, se entrincheiraram.



Vista praça e muros – CDHU

# DIRETRIZES VIÁRIAS E MALHA URBANA NO ENTORNO DO CONJUNTO HABITACIONAL PROFESSOR JOÃO ROSSI



Foram colocadas lixeiras, mal cuidadas, voltadas para as ruas.



Lixeiras - CDHU



As praças não foram urbanizadas e encontram-se mal cuidadas.

O comércio precário ocupa os logradouros de forma caótica.

Enfim o espaço público é sujo e inseguro , e é tratado como



Comércio ambulante e estacionamento coberto - CDHU



um espaço de rejeição por parte dos moradores que ,à noite, não se aventuram a percorrê-lo.

Embora o conjunto esteja situado em uma área nobre da cidade, a qualidade de vida que ele, hoje, proporciona não satisfaz a maioria dos moradores.

A iluminação é insuficiente, e a arborização ,inexistente.

A plasticidade original do projeto perdeu-se na poluição visual que proliferou, por toda parte, devido às coberturas feitas nos estacionamentos, sem nenhuma estética ou padronização.

Os espaços destinados ao estacionamento, na proporção de 2 vagas para cada 3 unidades habitacionais, não atenderam a demanda. .Hoje seria necessário praticamente uma vaga por unidade.

Ao analisar a ocupação de seus espaços públicos, nota-se que, apesar de possuir uma praça e uma grande área de lazer, em um local favorecido da cidade, os moradores ainda não se organizaram, de forma eficiente, a fim de urbanizar estes espaços e torná-los locais de convívio, conforme a intenção do projeto. Já os espaços coletivos as áreas verdes externas dos blocos, tem sofrido diversas intervenções no sentido de oferecer maior segurança aos condôminos, alguns foram fechados por telas. Na busca por mais privacidade e silêncio muitos exibem cartazes onde regras tais

como; avisos de “não transitar atrás das janelas”, ou “proibida a entrada de pessoas estranhas”, para uma melhor convivência, são lembradas.



“manter o portão fechado”



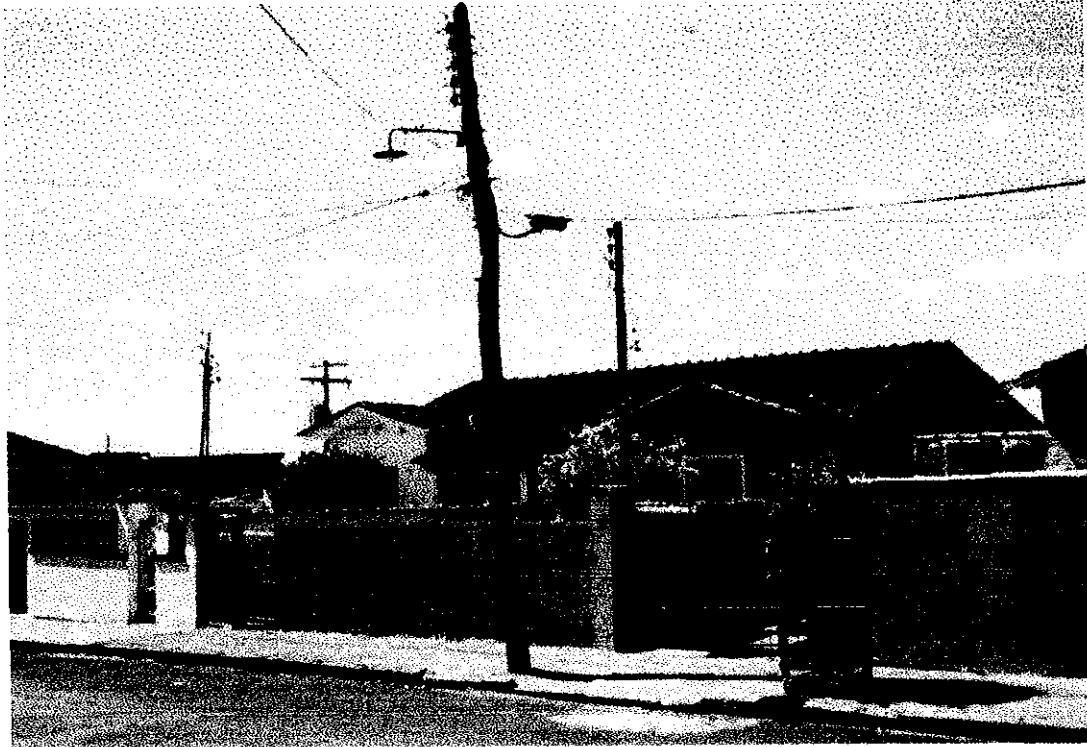
“proibido transitar atrás das janelas”

## Os espaços privados

### CECAP-VILA VIRGÍNIA

**E**m 1967, o partido adotado para a moradia social na Vila Virgínia foi o de casas térreas geminadas duas a duas, nos moldes das antigas vilas Europeias e consequentemente das vilas operárias de São Paulo, no início do século. Com área de aproximadamente 57,50 m<sup>2</sup>, cada uma, situadas em lotes individualizados, sonho de inspiração burguesa, de 8.00m por

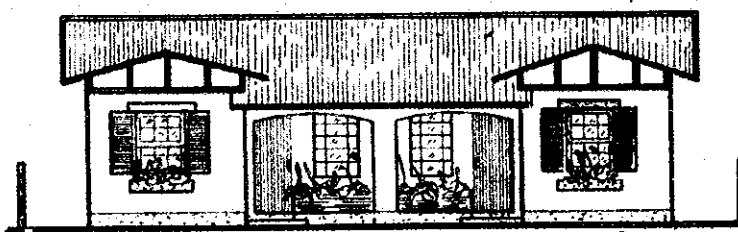
25.00m. O projeto arquitetônico das habitações foi elaborado pela CECAP e executado pela Construtora Balbo, e até o momento não foi possível localizar o autor do projeto.



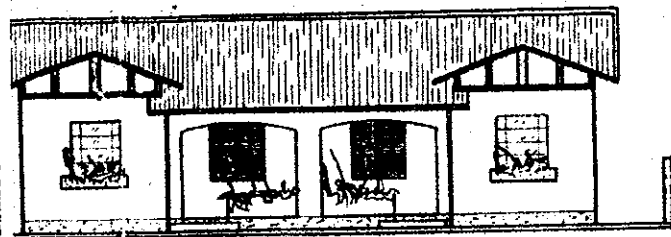
Casas geminadas tipo C - CECAP

Foram executados três diferentes projetos, todos inspirados no modelo oitocentista europeu, da tripartição burguesa, que divide a moradia em três áreas; íntima, social e de serviços. Seus espaços são compartimentados e reduzidos a uma área mínima, de forma a atender da maneira mais econômica possível, na época, as necessidades básicas de uma família nuclear, que como já vimos anteriormente, pelos critérios de seleção, tinham um elevado número de filhos.

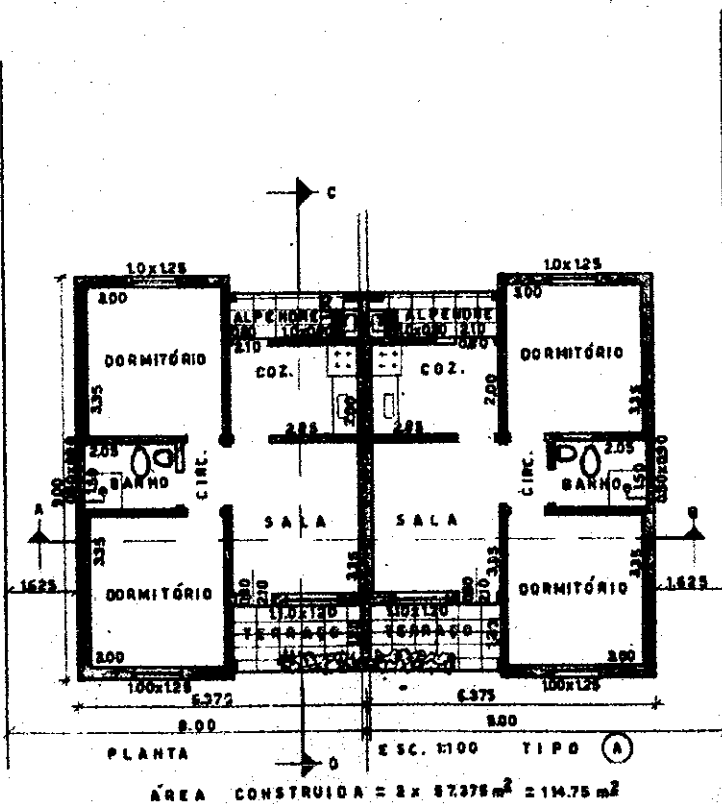
São casas de dois quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, denominada de alpendre, e um pequeno terraço frontal, que atua como uma antecâmara, um espaço de transição entre o público e o privado, e dá acesso à sala, que nos tipos B e C, pode se transformar em mais um espaço de isolamento (quarto). Já no tipo A a sala, além da função de convívio, também assume a função de articular os demais espaços, e seu papel é de acesso e circulação, não oferecendo a possibilidade de isolamento. Foi esta tipologia que mais sofreu alterações.



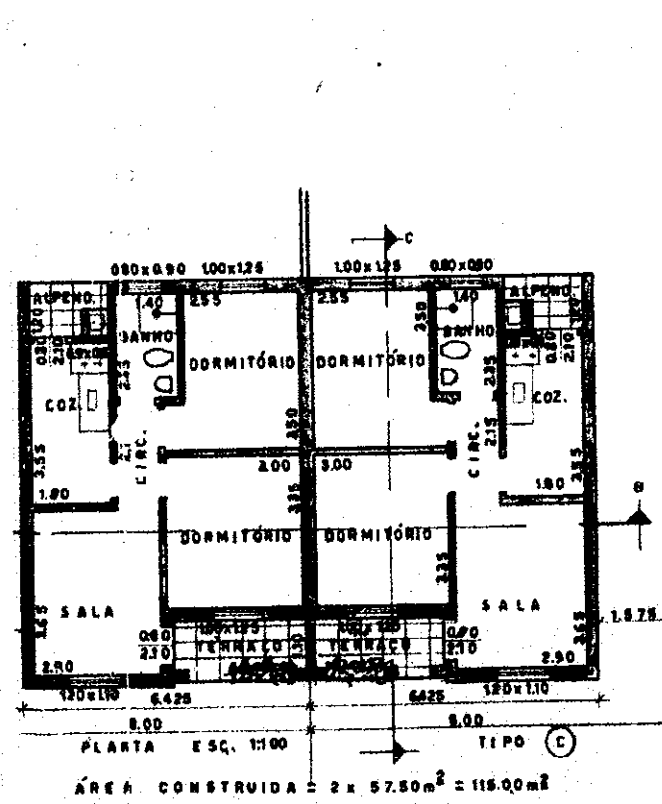
FACHADA - 2<sup>o</sup> ESC. 1:100 TIPO (A)  
OBS: TIJOLO A VISTA, COM CAIAÇÃO



FACHADA - 2<sup>o</sup> ESC. 1:100 TIPO (C)  
OBS: REVESTIMENTO TIJOLO A VISTA COM CAIAÇÃO

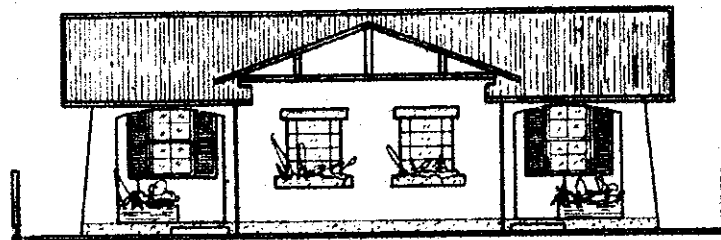


Casas geminadas tipo A – CECAP

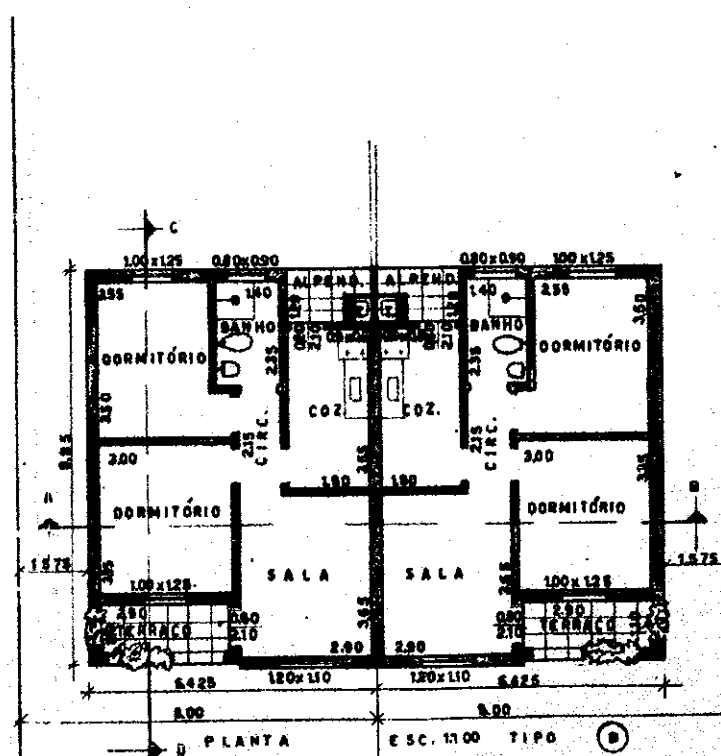


Casas geminadas tipo C – CECAP

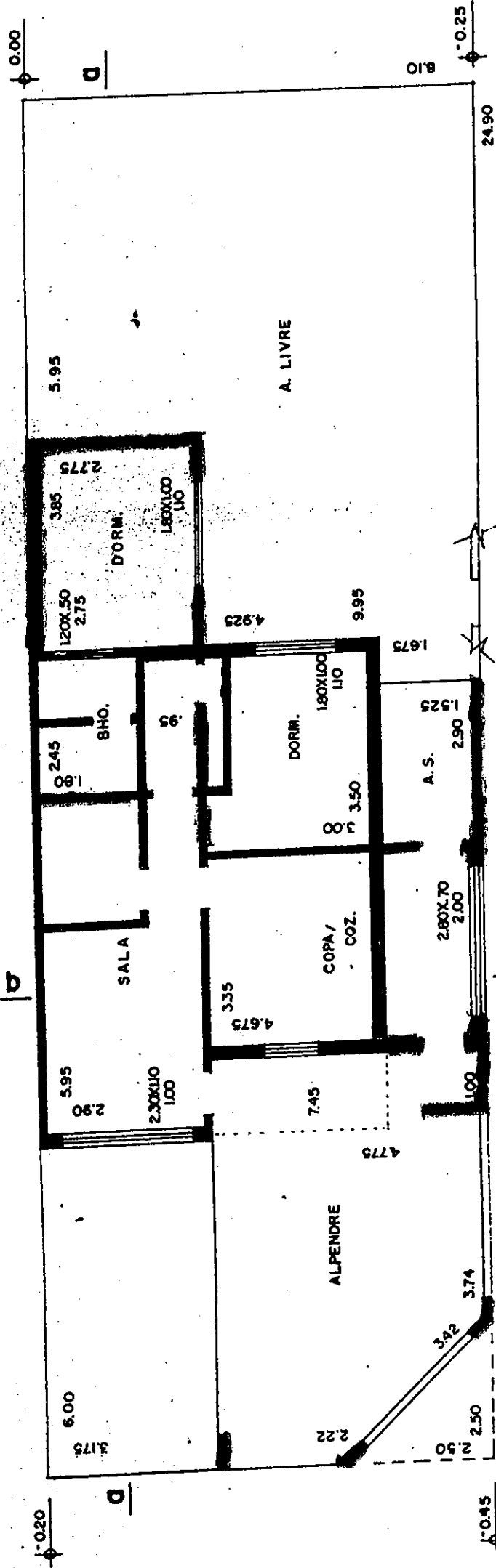
Nos três tipos de habitação, a sala é tratada como um espaço de prestígio, e está voltada para a rua. A cozinha, o banheiro e a área de serviço, numa herança da habitação burguesa do século 19, ou talvez resquícios da casa colonial paulistana, são tratadas como espaços de rejeição e, portanto, estão voltadas para o fundo, ou no máximo para a lateral do lote.



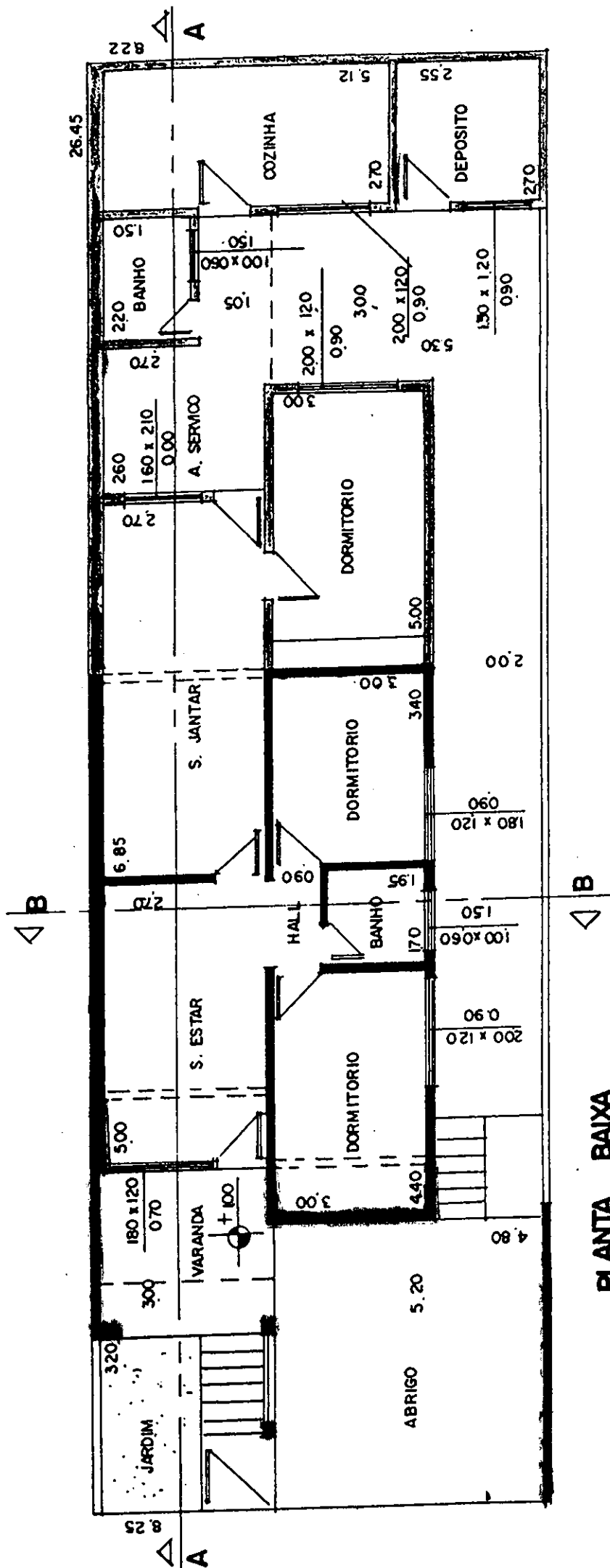
FACHADA "Z" ESC. 1:100 TIPO B  
OBS: REVESTIMENTO TIJOLO A VISTA, COM CAIAÇÃO



Casas geminadas tipo B - CECAP

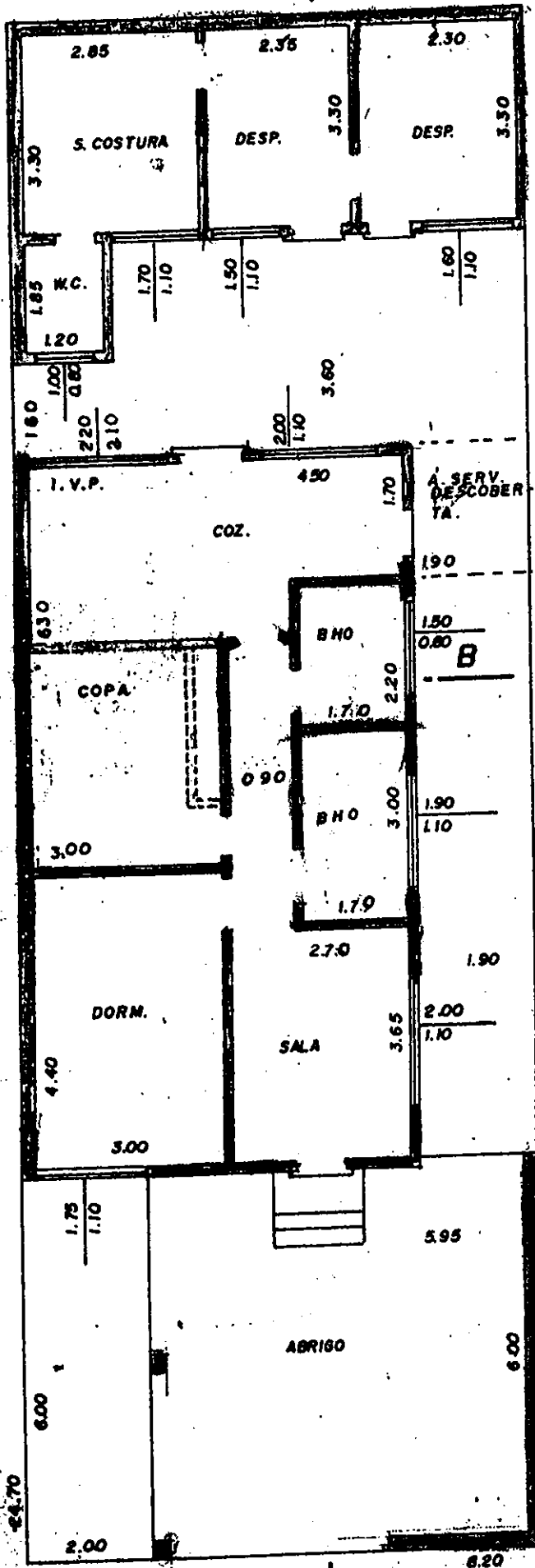


planta ESC. 1:100



**PLANTA BAIXA**  
 ESC. 1:100

A

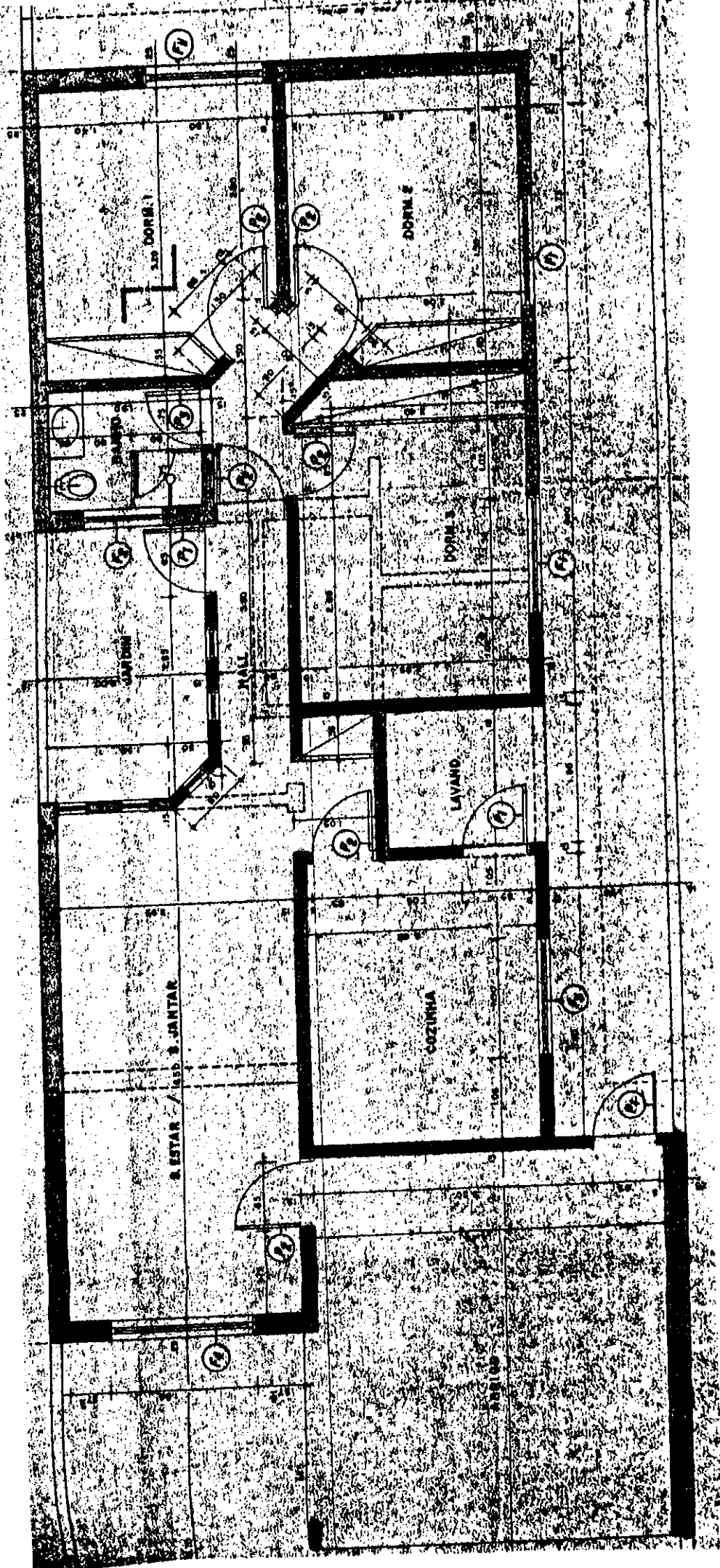


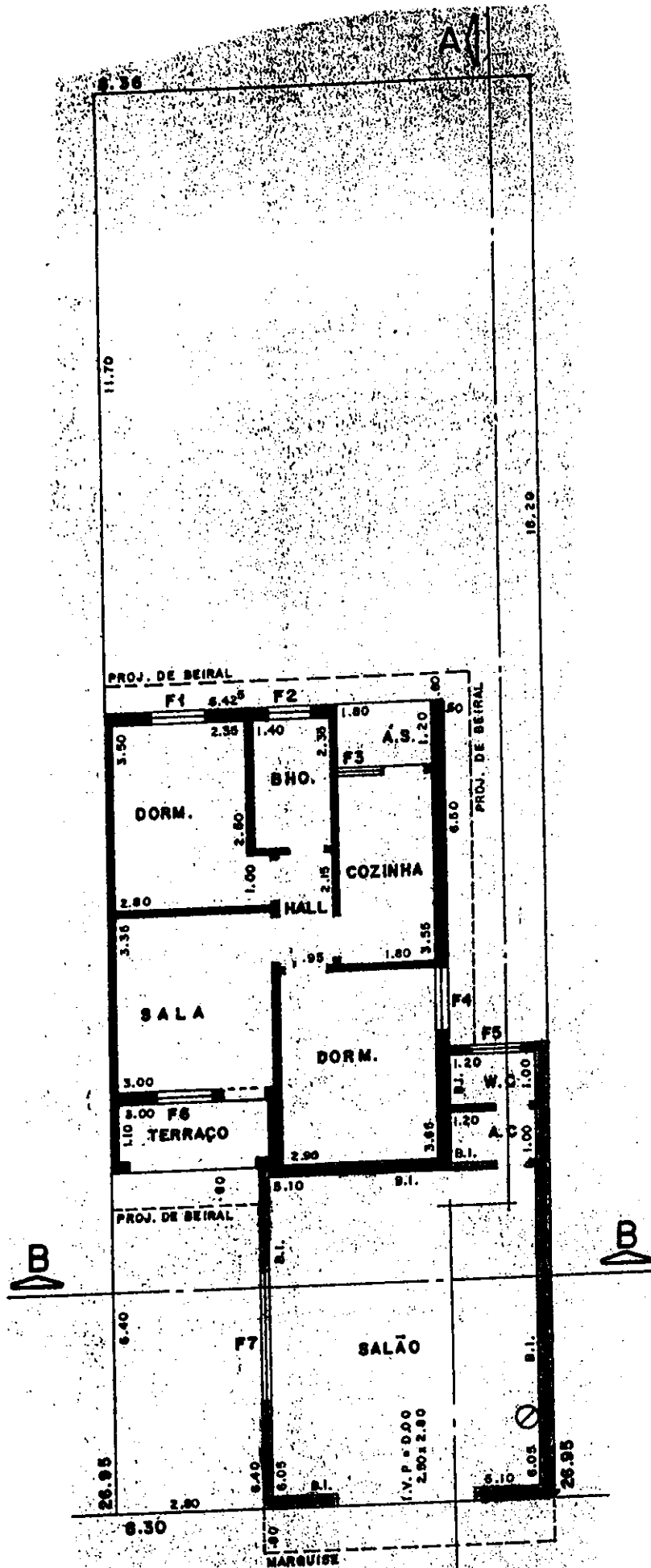
B

B

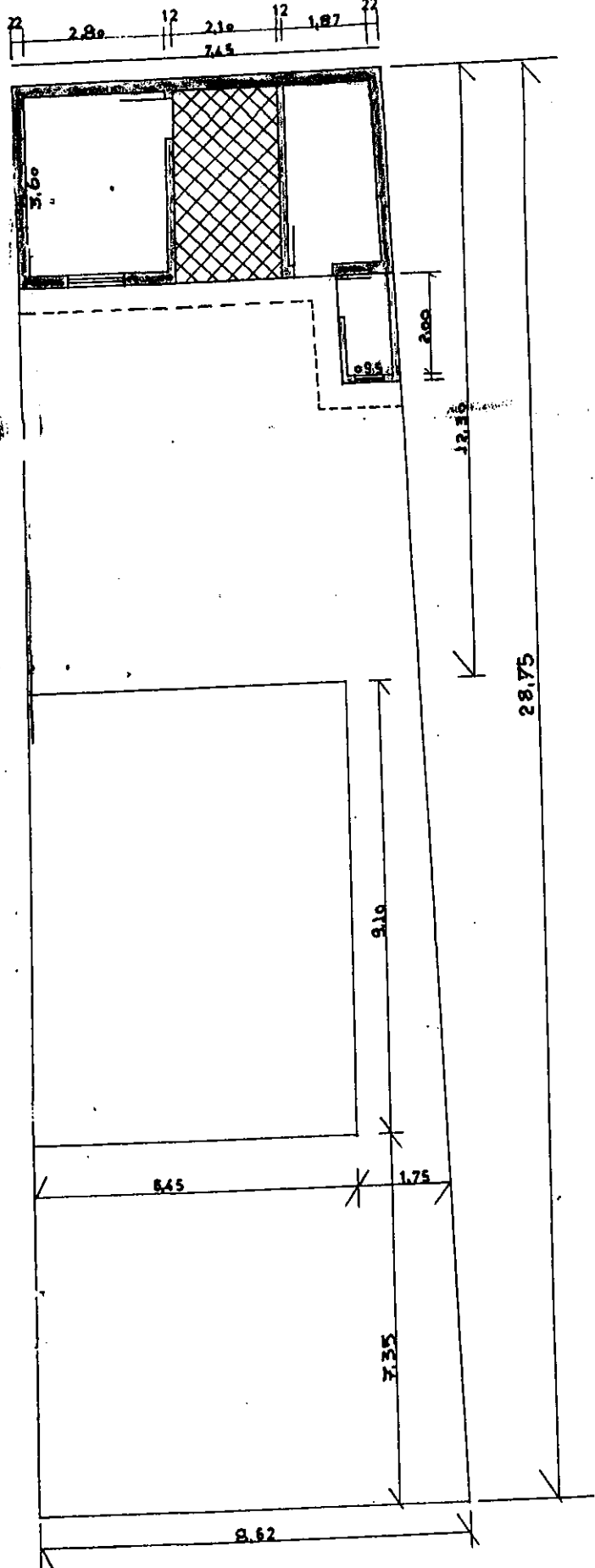
A

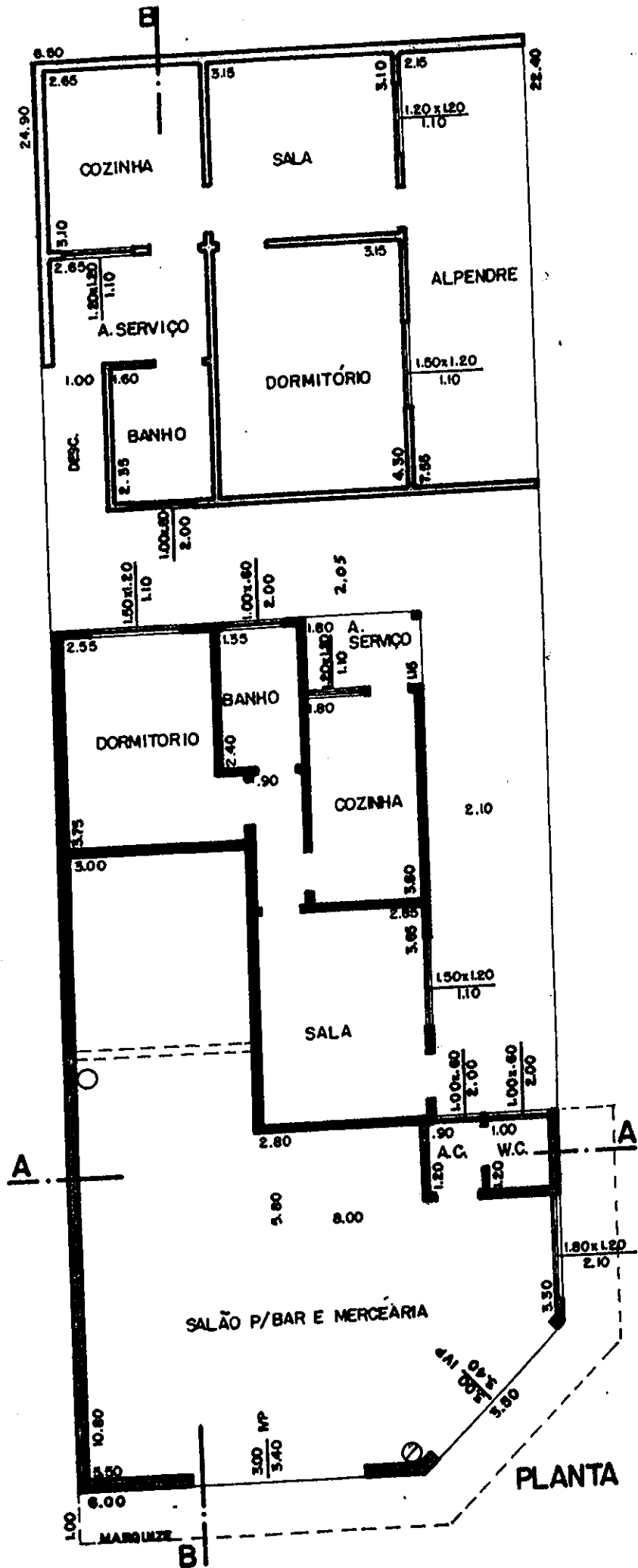


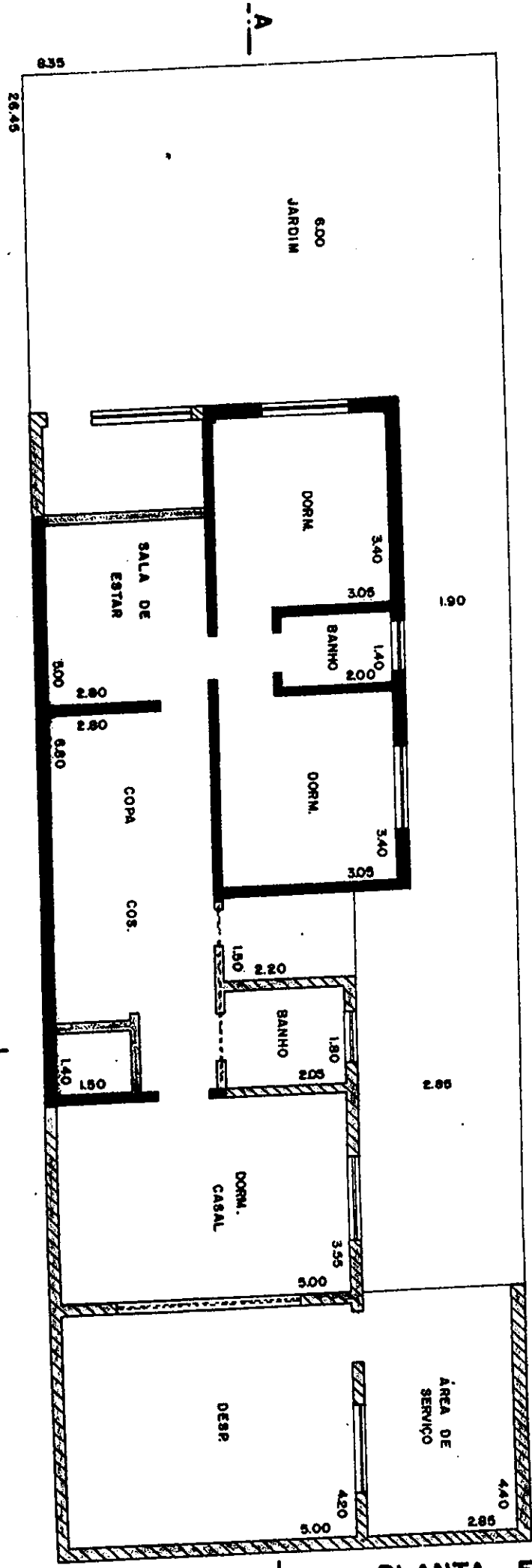




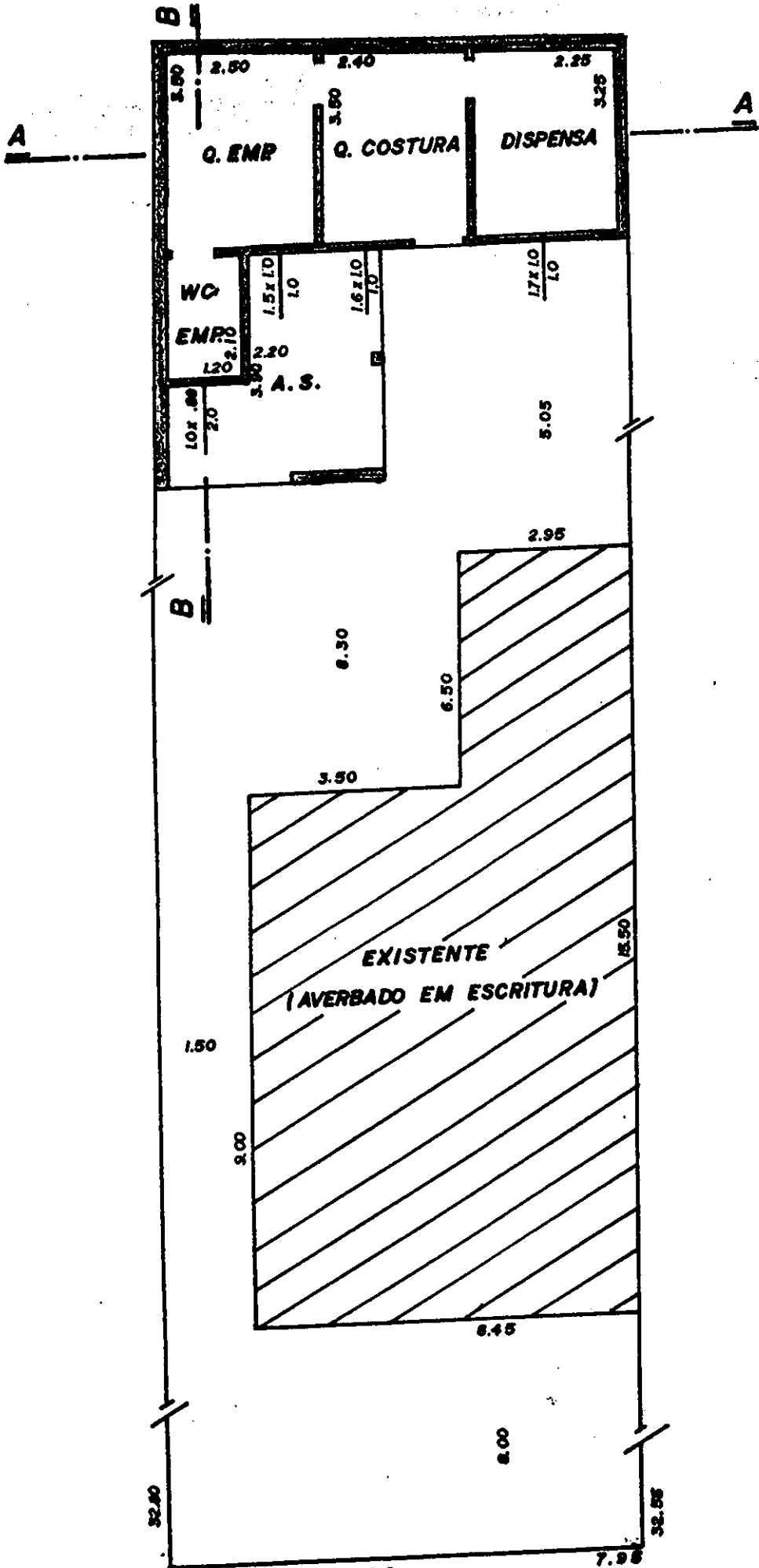
RUA VISCONDE DE INHOMIRIM  
**PLANTA** ESC. 1:100



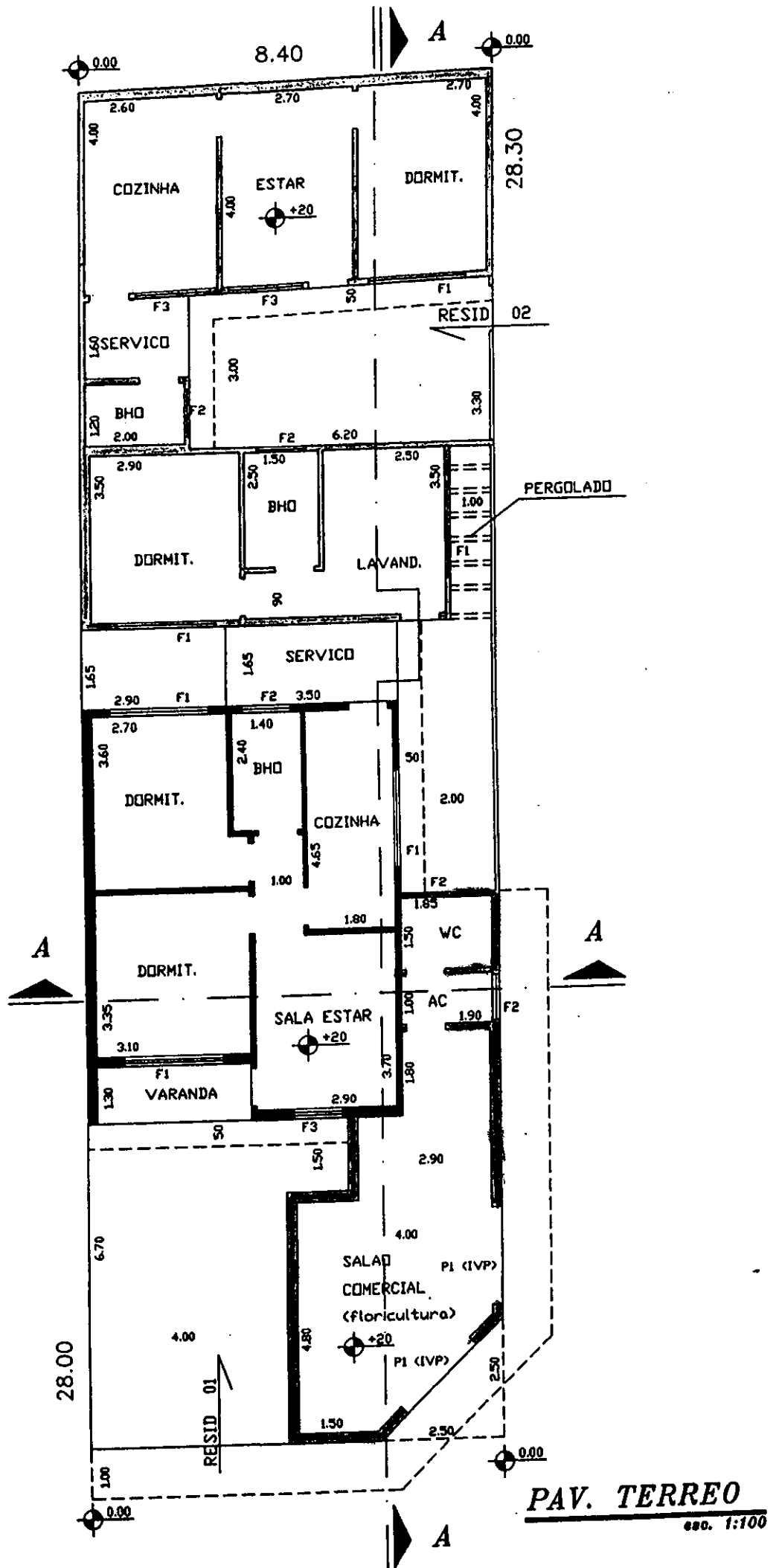




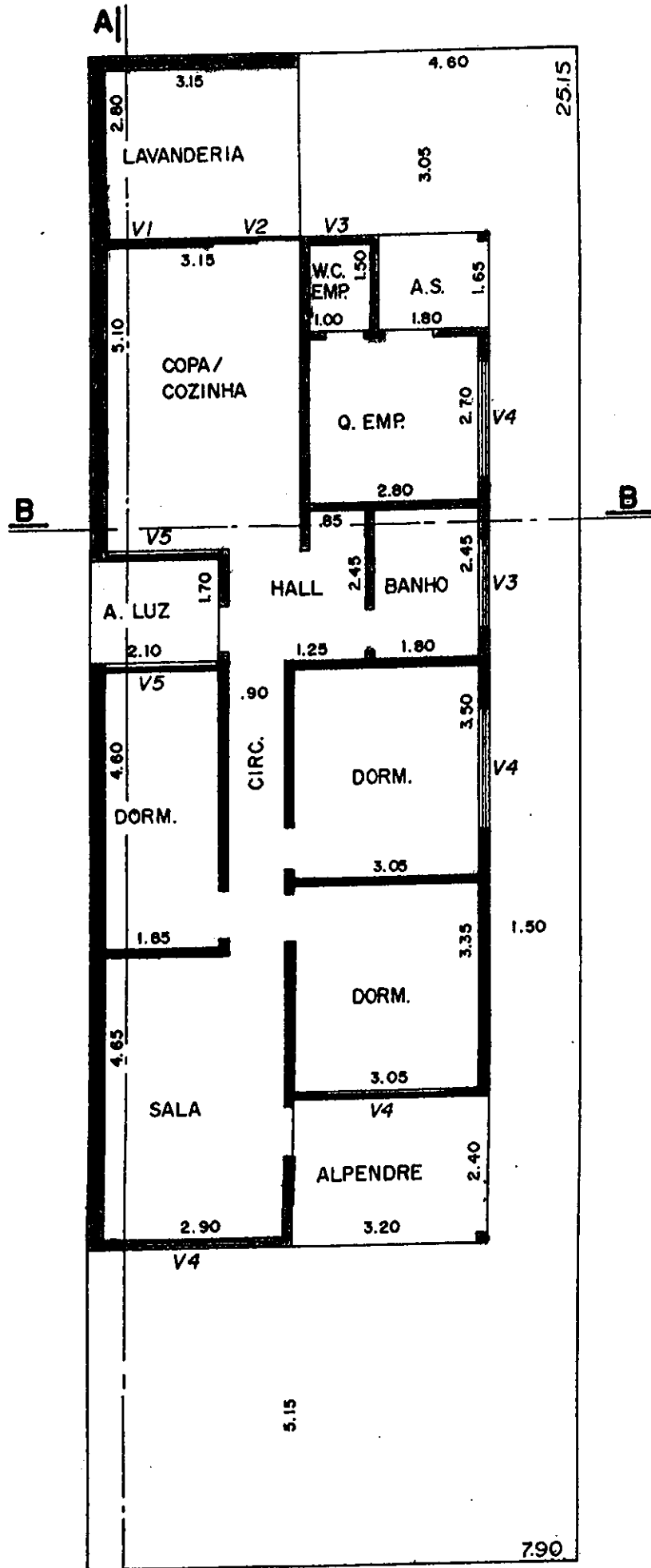
PLANTA ESC. 1:100



PLANTA - 1:100



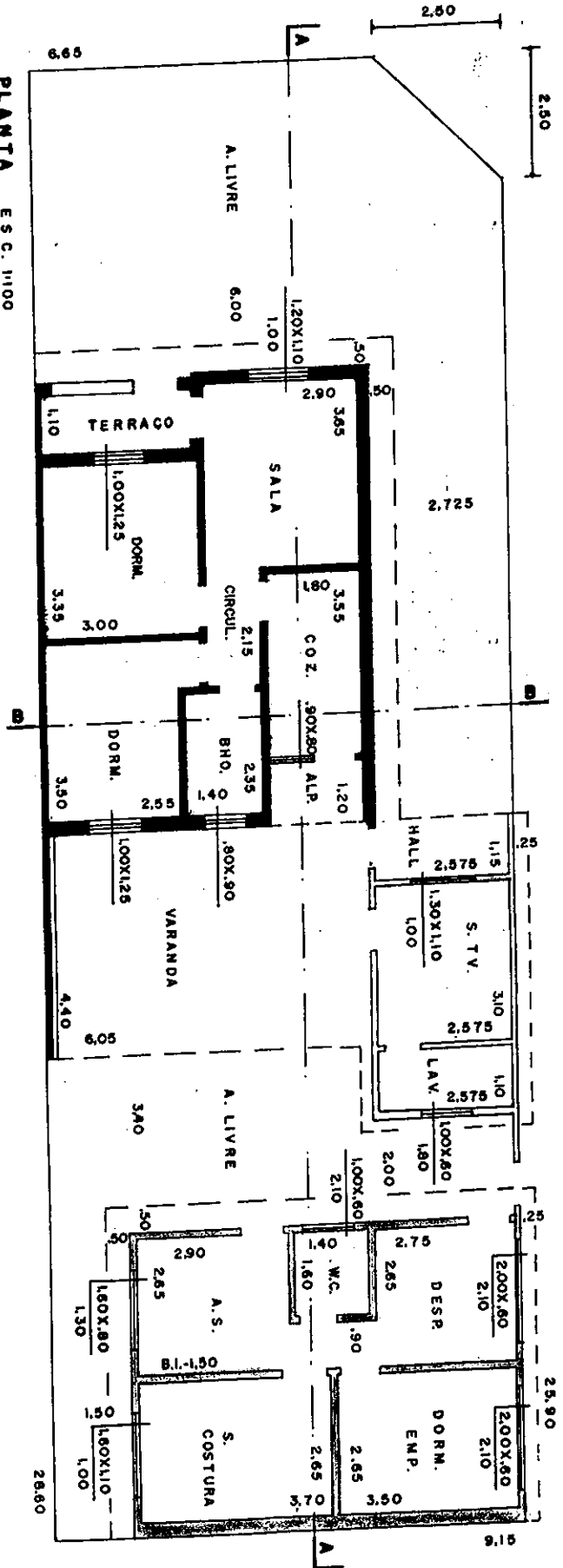
**PAV. TERREO**  
 880. 1:100



**A**  
**PLANTA**  
 ESC. 1: 100



PLANTA ESC. 1:100



Todos os espaços são muito bem delimitados e novos arranjos só são possíveis através da demolição de alguma parede.

Entre as mais constantes modificações estão a ampliação da cozinha, da área de serviços, que acaba recebendo outras funções, a construção de mais um quarto, a ampliação do terraço que se transformou em abrigo ou foi anexado a sala, e a construção de um salão comercial no recuo frontal .Devido à generosa profundidade do lote, mais uma ou duas residências foram construídas, abrigando toda uma família nuclear que em seu ciclo da vida foi ampliada pelos filhos que casaram e permaneceram habitando no mesmo lote , enquanto outras atravessam a etapa do “ninho vazio”, quando os casais ficam sós após a partida dos filhos. Também é grande o número de pessoas viúvas. Contudo, o projeto original foi direcionado para uma família nuclear, que tinha como provedor, o “chefe da família”.



Casa geminada tipo C - CECAP

O sistema construtivo das casas foi bastante simples, conforme relato do Sr. Antônio Filippin, que foi o mestre de obra encarregado da fiscalização geral da execução da obra. Na fundação foram feitas valas, que, depois de muito bem apiloadas, receberam um lastro de concreto magro e, em seguida, foram levantadas as paredes de tijolo maciço comum (de Barrinha), aglutinados com cal virgem (a hidratada ainda não estava disponível no mercado) e areia. A cobertura foi feita com telha de barro, tipo francesa (cerâmica S. Luiz), apoiada sobre uma estrutura de madeira. O piso, da casa toda, foi feito de cimento fino na cor vermelha (pó xadrez), hoje quase todos substituídos por piso cerâmico.



Casa geminada tipo A – CECAP

As casas não possuíam laje, a pré – fabricada ainda não era um produto acessível, somente forro de madeira.

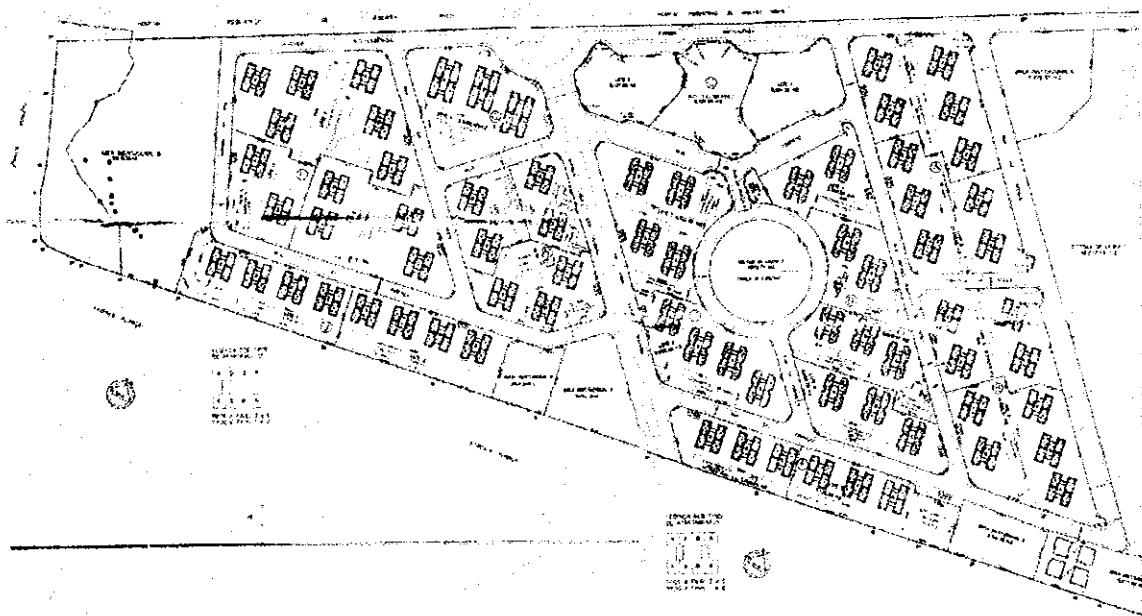


Casa geminada tipo B – CECAP

### **Conjunto Habitacional Professor João Rossi**

O projeto arquitetônico das unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Professor João Rossi é da autoria de uma equipe de arquitetos da CDHU; Luiz Flávio Gaggetti, Mônica Teófilo Drucker, Vitor Augusto dos Santos, Renato Mario Daud e Admar Marques da Silva Filho.

O partido adotado foi o de blocos isolados, em forma de “H”, interligado por duas escadas, cobertas e abertas, com 32 apartamentos por bloco, divididos por 4 pavimentos.



### Planta urbanística - CDHU

A distribuição dos espaços internos dos apartamentos não inovou o já repetido modelo da tripartição burguesa, e em uma tímida tentativa de apresentar um espaço mais flexível e moderno, projetou-se uma tipologia onde a parede, que divide a cozinha da sala, foi substituída por uma bancada, mas a ousadia parou aí, os demais espaços continuaram bem definidos e compartimentados.

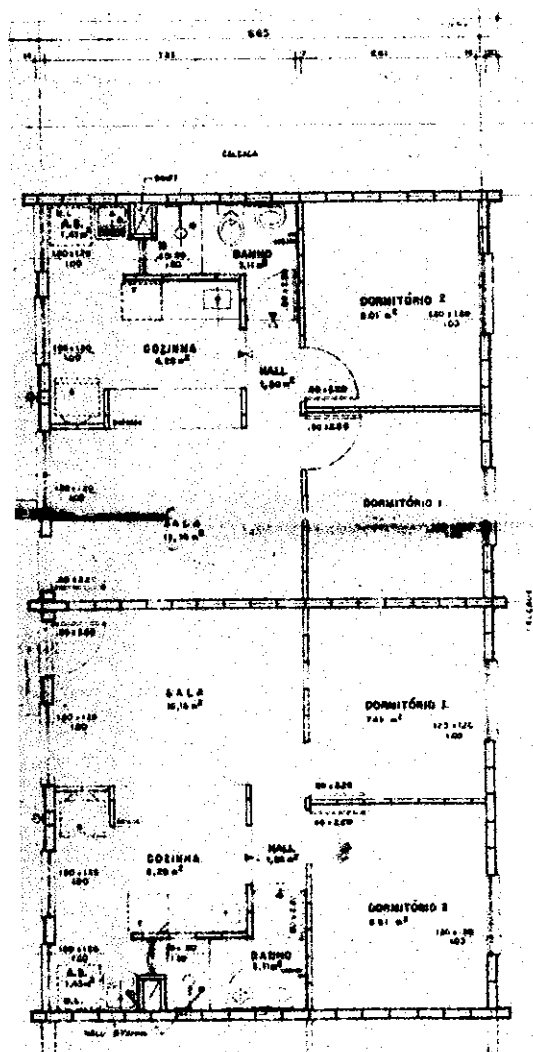
O resultado final nos remete à idéia de casas burguesas reduzidas e empilhadas.



Vista dos blocos - CDHU

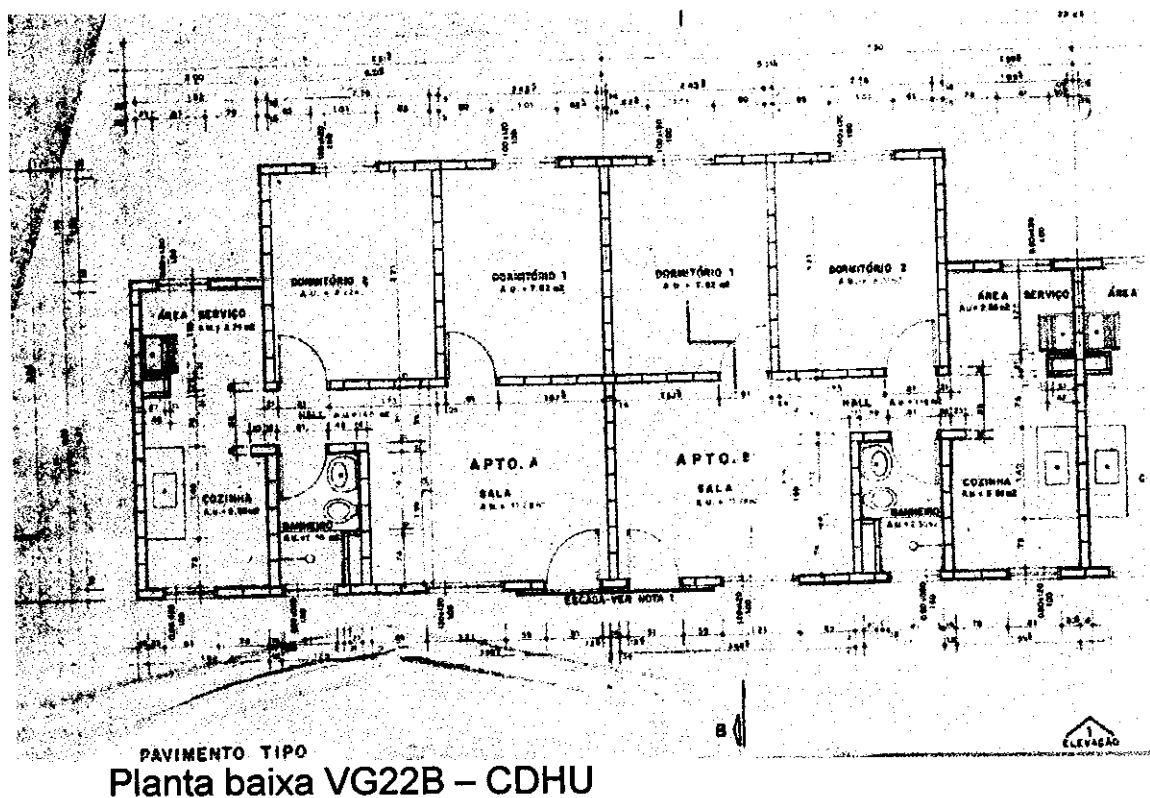
As unidades apresentam 3 tipologias com pequenas variações de áreas.

VG22A – tipo A – com área de 42,23m<sup>2</sup> e tipo B- com 41,76m<sup>2</sup>, ambas possuem uma sala que dá acesso e articula os demais espaços, a tripartição é clara, contudo inova apresentando uma bancada, no lugar da parede, separando a sala da cozinha, alguns moradores preferiram fechá-la (fato que nos leva a rediscutir as propostas modernistas de cozinha aberta), dois quartos, banheiro e área de serviço.

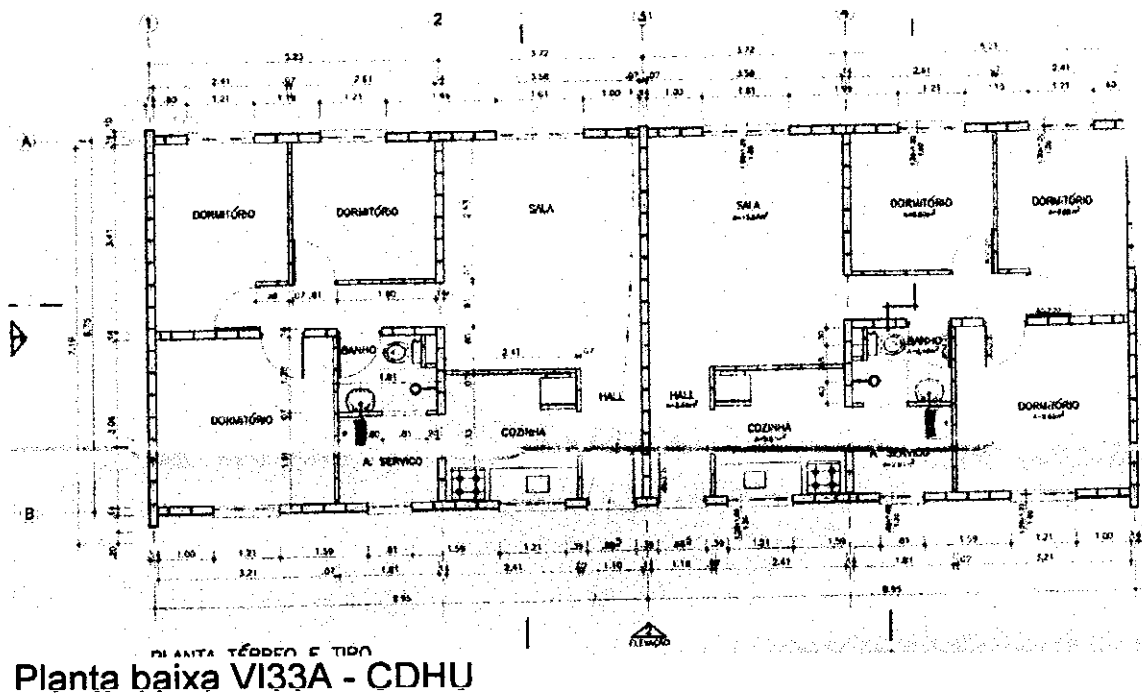


Planta baixa VG22A - CDHU

VG22B – tipo A – com área de 45,36 m<sup>2</sup>, e o tipo B- com área de 45,29m<sup>2</sup> e tem as mesmas características da VG22A, contudo não é possível ligar a cozinha a sala, pois o banheiro localiza-se entre elas.



VI33 A – com área de 62,68m<sup>2</sup> o acesso é feito através de um hall, que atua como uma ante –câmara, articulando os espaços social, íntimo e de serviços, que estão compartimentados em sala, 3 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço. Sendo esta a tipologia mais adotada para pequenos apartamentos nas grandes cidades brasileiras. Para que o modelo esteja completo só falta a varanda.



Contudo todas as tipologias apresentam condições de serem modificadas, através da demolição de paredes, transformando-se em espaços multi-usos e acumulando funções.

Questões, tais como, os modos de vida contemporâneos, os novos grupos domésticos, os novos comportamentos, a necessidade de trabalhar na própria habitação, uma vez que é comum nas populações de baixa renda, o trabalho remunerado em casa, não foram contempladas pelo projeto, embora o mesmo tenha sido executado em 1994.

O sistema construtivo empregado foi o de blocos de concreto, que externamente receberam revestimento de chapisco, e pintura látex. Internamente os blocos não foram revestidos, mas somente pintados, inclusive banheiro, cozinha e área de serviço. Muitos moradores, que puderam, fizeram questão de revesti-los, antes



mesmo de mudarem. Outro aspecto da construção que não foi bem aceito, foi o piso das unidades entregue sem acabamento, no contra piso. A maioria dos moradores revestiu com cerâmica.

A cobertura é de telha francesa, talvez uma tentativa de evocar a “casa dos sonhos” ou o bucolismo do século 19, e quebrar a monotonia dos blocos.

## **Conclusões Preliminares**

**A**mbos os conjuntos foram projetados na Segunda metade do século XX, contudo, as características dos espaços de suas habitações remontam os espaços criados pela arquitetura burguesa, do século XIX, com resquícios, até mesmo, das antigas vilas do renascimento.

Ao observarmos toda a evolução por que passou a humanidade neste mesmo intervalo de tempo, somos levados a refletir sobre os espaços de morar, que permanecem, quase que inalterados frente aos novos comportamentos, as novas tecnologias, e aos novos grupos domésticos, sofrendo uma defasagem em relação as novas maneiras de morar.

## **Bibliografia**

---

- C.D.H.U., Folder Publicitário: Secretaria Da Habitação, Governo do Estado de São Paulo, 2000.
- Tramontano, M. Habitação contemporânea: riscos preliminares. São Carlos: EESC/USP, 1996.
- Tramontano, M. Habitação moderna: a construção de um conceito. São Carlos: EESC/USP, 1993.
- Tramontano, M. Novos modos de vida, novos espaços de morar. São Carlos: EESC/USP, 1993.
- Tramontano, M. Novos modos de vida, novos espaços de morar – Paris, São Paulo, Tokyo: uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 1998.
- Wright, D.J. Projeto de trabalho social “Sonho Nosso” – Conjunto Habitacional “Professor João Rossi”. Ribeirão Preto: CDHU – G.A.R. Ribeirão Preto, 1999.