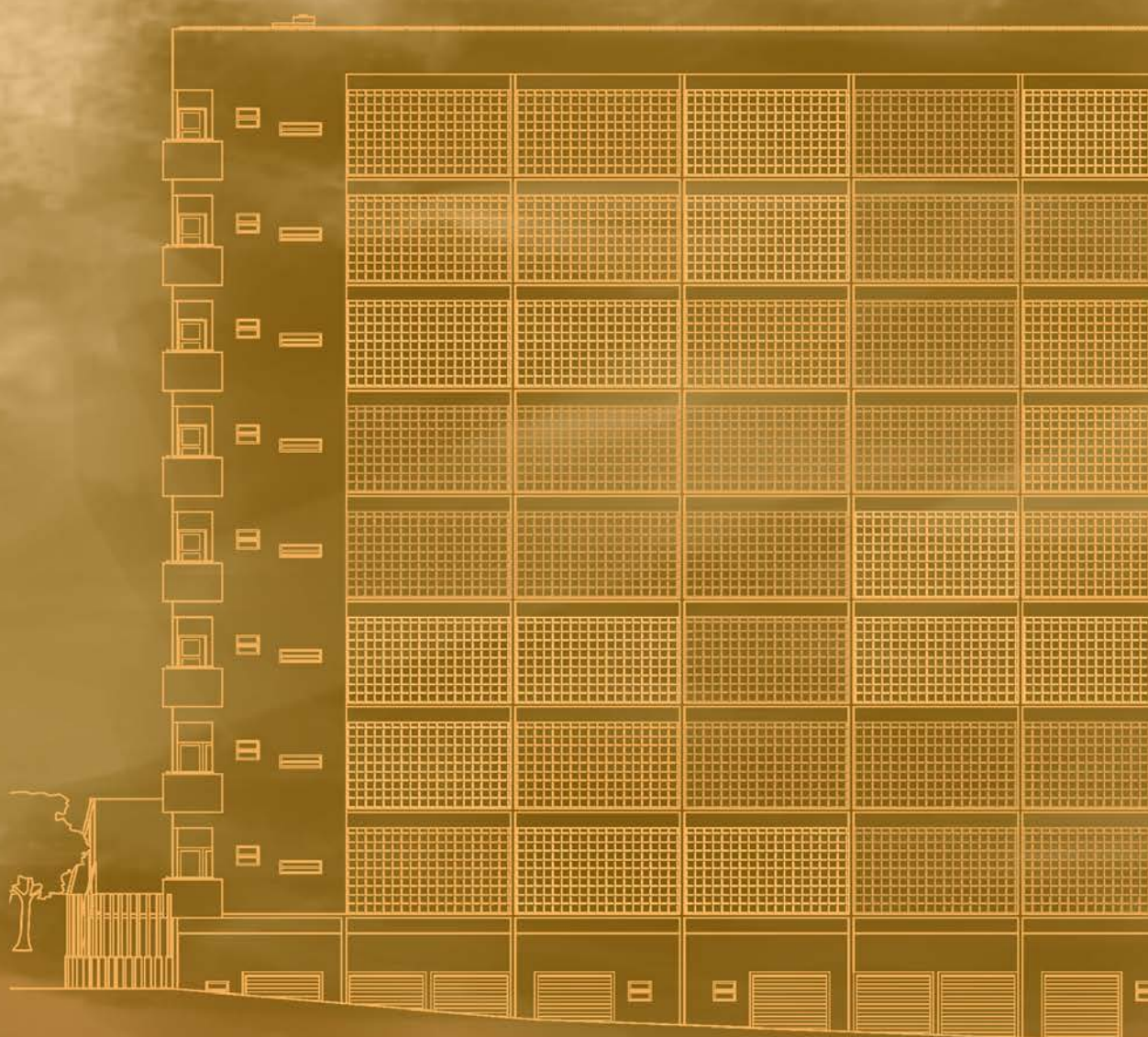


HABITACÃO SOCIAL CENTRAL

por uma cidade mais justa e eficiente!

Bruno Leonardo Toledo





UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

“JULIO DE MESQUITA FILHO”

HABITAÇÃO SOCIAL CENTRAL:

Por uma cidade mais justa e eficiente!

Trabalho apresentado por Bruno Leonardo Toledo, à FCT - Faculdade de Ciências e Tecnologia - UNESP, como Trabalho Final de Graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Me. Marcos Faccioli Gabriel

Presidente Prudente

2017

Dedico esse trabalho aos meus pais.

AGRADECIMENTOS

À minha família, por todo apoio e suporte que me permitiu chegar até aqui.

À minha namorada Camila, companheira de graduação.

Aos meus amigos e companheiros de trabalho do Sexteto (Rafael, Matheus, André, Foca e Victor), dos papos furados às conversas existenciais.

Aos amigos que compõem e compo-ram a Bateria Furiosa, instituição que proporcionou as mais intensas sensações.

Aos amigos que compo-ram a República Buda Peste, que marcou tanto a mim quanto a muitos de nossa geração unespiana.

Aos demais amigos e colegas que participaram comigo nessa aventura de 5 anos, bem como aos professores que colaboraram de alguma forma com o meu aprendizado.

Por fim à instituição UNESP por me formar, com desejos de que sobreviva ao sucateamento e que conquiste mudanças tão necessárias no decorrer dos anos.

“Abujamra - Rubem, você fala tão bonito que eu queria perguntar uma coisa simples pra você: A vida é uma causa perdida?

Rubem Alves - Ela é perdida... no sentido de que a gente vai morrer. Mas até lá, ela é um desafio, é uma aventura, e ela ta cheia de uma coisa maravilhosa... O Guimarães Rosa definiu essa coisa que se chama alegria. Ele disse “alegria só em raros momentos de distração”. [...] A vida não é uma causa perdida, porque as coisas essenciais da vida, a gente encontra a cada momento... sem a gente souber prestar atenção.

Abujamra - Rubem, quando é que você vai pra um convento, hein? [...]”

Trecho do programa Provocações da TV Cultura,
Exibido em 03/05/2011.

RESUMO

Este trabalho aborda a temática da habitação de interesse social em áreas centrais, trazendo um estudo sobre tal problemática abordando: desde o histórico da habitação social no Brasil; o que foi e vem sendo feito para atenuar o déficit habitacional; as estratégias para levar a habitação de interesse social para o centro e porque isto é tão importante; e projetos habitacionais usados como referência. Com base nestas informações é proposto um projeto na cidade de Presidente Prudente, que busca atender as questões já levantadas pelo trabalho de maneira responsável.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO;	15
-------------------	----

CAPÍTULO 1: O PROBLEMA HABITACIONAL E AS POLÍTICAS PÚBLICAS JÁ UTILIZADAS

1.1. O déficit habitacional brasileiro;	17
1.2. A moradia popular na história brasileira e as transformações em sua dinâmica;	19
1.2.1. Gestões higienistas;	19
1.2.2. Governo Vargas;	20
1.2.3. Ditadura militar;	23
1.2.4. Pós BNH;	24
1.3. A política habitacional atual e o que vem sendo feito;	26

CAPÍTULO 2: ALTERNATIVAS QUE FOGEM DO MODELO COMUM

2.1. Sobre habitação social em área central;	30
2.1.1. ZEIS e AEIS;	31
2.1.2. Locação Social e Moradia Social;	32
2.1.3. Projetos urbanos de revitalização;	33
2.1.4. Provisão habitacional;	34
2.2. O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades;	35
2.3. Referências projetuais arrojadas: a busca por um modelo melhor;	38
2.3.1. COPROMO - Usina CTAH;	38
2.3.2. <i>Complejo Residencial Bulevar Artigas</i> - Vigliecca; Bascans; Sprechmann; Villaamil; ..	40
2.3.3. Residencial Corruíras - Boldarini Arquitetura e Urbanismo;	43
2.3.4. Conjunto Habitacional do Jardim Edite - MMBB Arquitetos; H+F Arquitetos;	46

CAPÍTULO 3: PROPOSTA DO PROJETO

3.1. O contexto de Presidente Prudente;	48
3.2. Estudo de áreas;	56
3.2.1. Critérios da análise e localização;	56
3.2.2. Escolha da área mediante análise de dados;	59
3.2.3. Levantamentos da área escolhida;	60
3.3. O projeto;	63
3.3.1. Programa;	63
3.3.2. Conceito;	64
3.3.3. Áreas Comuns;	67
3.3.4. Tipologias;	69
3.3.5. Técnica;	70
3.3.6. Medidas de Viabilidade;	71
CONSIDERAÇÕES FINAIS	73
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	75

INTRODUÇÃO

A cidade é um ambiente de disputa e sucessão de poderes, a “expressão espacial das relações econômicas, políticas e culturais de uma sociedade e sua história” (Ferreira, 2012, p. 11), e aqueles com menos voz e representatividade quase sempre subjugados. Este Trabalho Final de Graduação, que propõe um modelo de habitação de interesse social, busca uma alternativa viável que forneça uma maior inclusão das classes mais vulneráveis nas dinâmicas sociais da cidade, no contexto de Presidente Prudente, Estado de São Paulo. No processo, o problema do déficit urbano brasileiro será elucidado dentro do contexto das políticas públicas do governo, historicamente e no período mais contemporâneo. Também serão levantadas alternativas responsáveis à atuação governamental comum, com destaque à importância da ocupação de áreas centrais em face à segregação socioespacial de nossas cidades.

A questão urbana e os seus grandes e variados problemas materializados na ordenação do solo foge, em vários aspectos, da competência de apenas arquitetos e urbanistas, cabendo o combate em outras esferas por mais variados profissionais. A luta pela moradia, pela inserção à cidade, é um conflito social travado sob os mais variados espectros, sobre tudo o político. Este projeto buscará se focar em uma das atribuições do arquiteto de edificações, no

caso o projeto edilício, enquanto ações que extrapolem essa competência serão tratadas apenas como diretrizes. Desta maneira, o projeto busca propor uma alternativa habitacional em área central responsável, que endosse a ideia de que “pode-se fazer melhor”, desde que hajam melhores intenções.

CAPÍTULO 1: O PROBLEMA HABITACIONAL E AS POLÍTICAS PÚBLICAS JÁ UTILIZADAS

1.1. O déficit habitacional brasileiro

Segundo pesquisa da Fundação João Pinheiro de 2014, o déficit habitacional brasileiro estimado chega a seis milhões de domicílios, incluídos habitações precárias, coabitação familiar, ônus excessivo (aluguel) e adensamento excessivo. Deparamo-nos com tais contextos nas vidas daqueles quem precisam de uma residência, mas não têm recursos suficientes para arcar com uma moradia regular ou em distancia viável para seu trabalho. Como produto, observamos a formação de paisagens urbanas precárias, nas periferias, favelas, cortiços, e tantos outros quadros de habitações irregulares. Dada a situação, cabe-se o questionamento de quais dinâmicas urbanas geram tal produto, já que um entendimento das causas se faz fundamental pra a melhor lida com as consequências.

A urbanização brasileira é marcada pelo descaso e falta políticas públicas eficazes, delegando ordenamentos espaciais que seriam de sua competência à outros agentes, desde incorporadores, em sua atividade especulativa, à população carente, que busca sua sobrevivência se acomodando onde e nas quais condições sua renda permite. Ou seja, o que é visto são cada vez mais a ocupação de áreas impróprias ou extremamente afastadas por quem menos tem condições econômicas.

As marcas dessa urbanização são a alta vulnerabilidade às calamidades naturais, a falta de perspectivas de trabalho

próximo à residência, a ausência de transportes e de conexão com as áreas mais centrais, a falta de equipamentos de educação e saúde, e a violência, que aumenta na mesma proporção em que o Estado se faz ausente. (FERREIRA, 2012, p. 13)

Como colocado na citação acima de Witacker, a violência está impregnada no nosso modelo recorrente de urbanização, violência esta, tanto produto do descaso do Estado para com a população mais fragilizada, quanto da ação direta e truculenta da polícia sobre ela. Em um ciclo vicioso de tensões e revolta. Quando há o interesse clientelista, o Estado faz uso de “dois pesos e duas medidas” na aplicação das leis, e a polícia oprime a quem deveria proteger. O direito constitucional à moradia, conferido pelo art 6 de nossa Carta Magna, sob determinadas situações, não é levado muito a sério, como observamos nos exemplos das fatídicas desocupações da comunidade do Pinheirinho, em 2012, em São José dos Campos e da favela do Metrô/mangueira no Rio de Janeiro, em 2015.

Enquanto os imóveis não tem valor como mercadoria, ou tem valor irrisório, a ocupação ilegal se desenvolve sem interferência do Estado. A partir do momento em que os imóveis adquirem valor de mercado (hegemônico) por sua localização, as relações passam a ser regidas pela legislação e pelo direito oficial. É o que se depreende dos dados históricos e da experiência empírica atual. A lei do mercado é mais efetiva do que a norma legal. (MARICATO, 1996, p. 26)

Imagem 1 - Garoto observa as demolições na favela do metrô durante as obras da Olimpíada de 2016.



Foto: Tânia Rego / Agência Brasil; Fonte: Site Fotos Públicas. Disponível em <<http://fotospublicas.com/apos-protestos-policiais-acompanham-demolicoes-na-favela-do-metro>>. Acesso em 3 de novembro de 2016.

O problema do déficit habitacional brasileiro e suas consequências são antigos, enraizados e encarados com eufemismo, quando cobrados os agentes responsáveis. O princípio da supremacia do interesse público não é aplicado, dando espaço para as arbitrariedades do interesse econômico, que recebe repercussão mínima ou quase naturalizada. Neste ponto devemos responsabilizar também a mídia que compactua com todas essas injustiças e abandono urbano. Se há uma naturalização dos problemas sociais da cidade, da segregação socioespacial, do acesso à terra, qualquer medida que questione tais condições e busque melhorias receberá bem mais resistência e bem menos apoio, sendo a própria vinculação de informação sobre o assunto

parcial e limitada.

Mas além do interesse econômico, a também uma boa dose de desinformação sobre a dimensão da miséria urbana e as condições de habitação. Se a exclusão social é omitida no discurso utilizado é porque a ausência de informações na chamada opinião pública permite a mistificação. (MARI-CATO, 1996, p. 28)

Enfim, o que se consolida é o incorporador fazendo valer seus interesses em todos possíveis meios em que possa se beneficiar, através de seu capital e influência, com o capitalismo puro e desregulado sendo espacializado na cidade através de suas relações de poderes. O

interesse se um setor favorecido acaba sendo colocado acima de qualquer interesse social. O entendimento desta problemática será o tema do primeiro capítulo deste trabalho, com o processo que nos levou a este quadro sendo tratado inicialmente no tópico a seguir.

1.2. A moradia popular na história brasileira e as transformações em sua dinâmica

1.2.1. Gestões higienistas

Para começar a discorrer sobre os problemas habitacionais brasileiros, sempre presentes na história do país, será adotada a segunda metade do século XIX como ponto de partida, sendo quando as habitações precárias ganharam maior proporção e passaram a ser consideradas problema pelas autoridades higienistas, relacionando-se com as grandes mudanças estruturais que marcaram o período dos fins da escravidão e do Império, como trata Vaz no contexto do Rio, e em São Paulo, tratado por Bonduki, acrescido o fator da expansão da produção cafeeira que era escoada pela cidade.

Ressaltam nesta transição a substituição do trabalho escravo pelo assalariado, a formação de mercados e a mercantilização de bens, inclusive a moradia e o trabalho, a decadência da cafeicultura fluminense, o desenvolvimento dos setores secundário e terciário da economia, a definição de novas categorias sociais e a substituição de elites no poder, com a queda do império e a proclamação da República. (VAZ, 1994, p. 582)

[...] Nessa época estruturou-se um dinâmico mercado de trabalho, exigindo moradias de baixo custo na capital. As mudanças ocorridas nas mudanças de relações de produção das fazendas de café, com a adoção de mão-de-obra assalariada, ocorreram ao longo dos anos 80, intensificando-se a partir de 1886 com a chegada em massa de imigrantes. (BONDUKI, 1998, p. 17)

São Paulo, de 1886 à 1900, passa de 44 mil habitantes para estrondosos 239 mil, com o número de moradores por prédio passando de 6,27 pessoas por edifício para 11,07 (BONDUKI 1998, p. 20; apud PESTANA 1916 e 1918; Comissão central de estatística, 1886; diretoria geral de estatística, 1900). Este era o ambiente perfeito para a expansão de qualquer habitação irregular, principalmente, no caso, dos cortiços, que aglomeram grandes densidades de pessoas. A lógica natural é do trabalhador buscar se instalar em local próximo à sua atividade produtiva e serviços, logo os cortiços eram vistos em áreas mais centrais, integrando a massa urbana das cidades até mesmo no seu interior. À exemplo, vista de cortiço no bairro do bexiga em São Paulo:

Imagem 2 - Cortiço no bairro do Bexiga, São Paulo.



Fonte: BONDUKI, 1998, p. 55.

O período foi marcado pela política do “bota abaixo”. A insalubridade das habitações era combatida sem qualquer preocupação social, e os pobres eram mandados para onde conseguissem se fixar. Bonduki (1998, p. 27) cita que “A deterioração das condições de vida na cidade, provocada pelo afluxo de trabalhadores mal remunerados ou desempregados, pela falta de habitações populares e pela expansão descontrolada da malha” obrigaria o poder público a intervir e tentar a questão habitacional. Deste período notamos um início da configuração da imagem de cidade que temos hoje. No Rio tal política colaborou para o processo de favelização, como o marco da demolição

do cortiço “Cabeça de Porco”. O clássico da literatura “O cortiço” de Aluísio Azevedo se inspiraria no na famigerada instalação, chegando a nomear seu exemplar ficcional de “cabeça de gato”. A ilustração a seguir trata de um relato histórico ilustrado a partir de uma charge que resume bem tal postura governamental:

1.2.2. Governo Vargas

Este tópico se iniciará com um discurso de Waldemar Falcão, ministro do trabalho nomeado no governo Vargas, em inauguração de vila operária que receberia seu nome:

Imagem 3 – Charge higienista do jornal carioca O Malho, em 1907, trazendo o texto: “Uma limpeza indispensável. A Hygiene vai limpar o Morro da Favella, ao lado da Estrada de Ferro Central. Para isso intimou os moradores a se mudarem em dez dias”.



Fonte: Blog Cidades Possíveis. Disponível em <<http://cidadespossiveis.tumblr.com/post/7853606062/um-s%C3%A-gulo-de-autoritarismo-na-provid%C3%Aancia>>. Acesso em 3 de novembro de 2016.

Dando a esse humildes trabalhadores, seu lar próprio, outorgava-lhes o Governo do Estado Novo a base física de sua liberdade econômica, o recanto amável de sua vida de família e o símbolo de sua felicidade singela de trabalhadores e de chefes de cada uma daquelas mansões domésticas honradas e dignificadas pelo trabalho honesto de todos os dias. (BONDUKI, 1998, p. 83; apud Boletim do Ministério do Trabalho, indústria e Comércio, 1938)

Durante a era Vargas, observa-se o início de muitas orientações ainda contemporâneas em relação a moradia popular. Segundo BONDUKI (1998, p. 73), a habitação torna-se “condição básica de reprodução da força de trabalho e, portanto, como fator econômico na estratégia de industrialização do país” (critérios econômicos também viriam a nortear programas futuros, como constará no decorrer do trabalho), bem como “elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador-padrão que o regime queria forjar, com sua principal base de sustentação política” (frisa-se que este ideal, de certa forma perdura até os dias atuais).

Imagem 4 – Vila Operária de São Paulo em 1937.



Foto: Hildegard Rosenthal; Fonte: Fundação Vanzolini. Disponível em <http://www.vanzolini-ead.org.br/pecem/his/index_m3s7.htm>. Acesso em 3 de novembro de 2016.

A casa própria se torna culturalmente a alternativa a ser seguida pela população, e unida com a ideia de propriedade, funcionaria também como “recompensa” ao empenho do trabalhador. O modelo de habitação popular que se encaixava eram as vilas operárias, como da imagem já mostrada ao lado, recebendo ainda maior difusão.

Em oposição às vilas operárias, a imagem dos cortiços estava ligada à insalubridade, mas acima disso ao descontrole, e a criação de núcleos familiares bem definidos era essencial para a disseminação dos valores base do governo. Bonduki coloca que:

[...] A família não poderia desempenhar seu papel edificante da nova ordem se não constituísse um lar – associação simbólica de espaço físico e ambiente doméstico –, só possível numa casa individual. No cortiço e em outras habitações coletivas, seria inviável a vida familiar plena e normal, devido às tentações, à infidelidade, à delinquência, aos maus hábitos. Por essa concepção, o meio corrompia a anulava os esforços empreendidos pelo Estado e pela Igreja – pela sociedade, em fim – para difundir as normas do bom comportamento e da moral cristã. (BONDUKI, 1998, p. 85)

O controle precisava ser estabelecido, e se profundamente inspirado na população o fator econômico carregado consigo também alavancaria, com novo fluxo de construção de moradias e todas as outras atividades envolvidas nele. Porém efeitos colaterais imprevistos também viriam a acontecer. Em São Paulo, a destruição dos cortiços, sendo substituídos por unidades unifamiliares, geraria uma intensa expansão horizontal, já trazendo grandes dificuldades à implantação da infraestrutura

ra urbana, principalmente ao transporte coletivo, como descreve o relato histórico de BARROS:

A localização dos habitantes em uma área cada vez maior pode apresentar vantagens higiênicas e sociais, mas vai criando problemas de urbanismo que se tornam muito difíceis de resolver, como de servir com rede de esgotos, de água, de iluminação pública, uma área tão extensa, e no interior da qual se formam, por motivos topográficos e outros, grandes vazios. O custo desses serviços vai crescendo muito depressa e o problema primordial dos transportes se torna difícil de ser solucionado satisfatoriamente. Em São Paulo já se esboça uma crise de transportes. (BONDUKI, 1998, p. 94; apud BARROS 1942, p. 84)

Neste contexto também se instalava a favelização de São Paulo, com início nos anos 40. Bonduki (1998, p.269) esclarece o estabelecimento das populações mais pobres em periferias distantes e precárias como a proliferação do “auto-emprego da casa própria”, sendo a única opção restante viável para estas pessoas. Tais transformações seriam também ilustradas e eternizadas nas canções de Adoniran Barbosa, como em “Saudo-sa maloca” e “Abrigo dos Vagabundos”. Partindo destes pressupostos, a análise desse período facilita o entendimento de quando começa a se configurar o atual modelo de urbanização visto nas cidades brasileiras.

Porém no Rio de Janeiro o problema da favelização já era marcante no início dos anos 30, apenas se expandindo para as décadas seguintes. Em 1930, o Plano Diretor do sanitarista Alfred Agache previa a alocação da população favelada

em “cidades satélites” junto a zonas industriais, e o consequente e nele inspirado Código de Obras de 1937 viria a “proibir” a construção de favelas, prevendo sua substituição por “habitações proletárias”. (Cardoso, Araújo e Coelho, 2007, pg 52)

Na tentativa de consolidação de tais diretrizes, em 1941 foram criados os Parques Proletários Provisórios, que alocariam temporariamente a população favelada até a construção de suas novas habitações de alvenaria no seu local de origem. Essas habitações jamais seriam construídas, e os parques provisórios se tornariam novas e permanentes favelas. De fato o crescimento desordenado das favelas persistiria, porém ainda sim um considerável número de habitações sub-urbanas seriam edificadas neste período (1930 à 1960) provindas dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). Tais empreendimentos conturbações até então inexistentes com municípios vizinhos. (Cardoso, Araújo e Coelho, 2007, pg 52 e 53).

Os IAPs eram recursos destinados ao financiamento estatal de moradia advindos do setor previdenciário. Como já abordado, mesmo com resultados de certa relevância no Rio, estes não foram suficientes para suprimir a expansão das favelas. De maneira geral, os IAPs tinham alcance muito limitado para a proporção da população brasileira. Como agravante a “Lei do Inquilinato” de 1946, por melhor que fossem suas intenções, viria a reduzir a produção rentista com o congelamento dos preços, intensificando o problema da habitação nos grandes centros. Bonduki (1998, pg 127) em análise da conjuntura, classifica o Estado brasileiro de forma que “interferiu na questão, embora não tenha formulado, de fato, uma política habitacional”.

1.2.3. Ditadura militar

A habitação se torna preocupação evidente após o golpe de 64. Foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), supervisionado pelo Banco Central do Brasil e gestor do Fundo de garantia do tempo de Serviço (FGTS) e Sistema financeiro de Saneamento (SFS). O BNH atuaria, sobretudo com crédito imobiliário, em proporções astronômicas. O governo militar foi um período de intensa atividade nesta área, e relevante fator por traz da motivação em tal empreitada é político, uma tentativa de cativar as massas e obter apoio popular, como revela passagem da carta de Sandra Cavalcanti, então futura presidente do BNH ao Presidente Castelo Branco:

Achamos que a revolução vai necessitar agir vigorosamente junto às massas. Elas estão órfãs e magoadas, de modo que vamos ter que nos esforçar para devolver a elas uma certa alegria. Penso que a solução do problema da moradia, pelo menos nos grandes centros, atuará de forma amenizadora e balsâmica sobre suas feridas cívicas” (MARICATO, 1997, p. 49)

Dada esta motivação do regime, Arantes (2002, p. 164) em seu texto também questiona o suposto retorno em habitação do FGTS, já que os próprios “trabalhadores” não se beneficiaram realmente pelo programa. A maioria continuou resolvendo o problema da habitação à mesma maneira desde a lei do inquilinato de Vargas: através da autoconstrução e loteamentos irregulares.

Cardoso (2008, pg 2) coloca que a prioridade às camadas de mais alta renda como interesse dos setores empresariais ligados à área, buscando uma “demanda efetiva”. Desta maneira o banco produziria

um novo “boom” imobiliário com efeitos multiplicadores relevantes. O financiamento das camadas de renda inferior aos três salários mínimos, sem qualquer subsídio e condicionadas ao arrocho salarial, revelou-se inadequado, desencadeando uma inadimplência sistemática. A ação do BNH seria marcada pela continuidade do crescimento das periferias e favelas, provas de seu fracasso.

Já ao final da década de 70 esta situação dá sinais de total insustentabilidade, com o encarecimento da terra e as constantes desapropriações governamentais. O mercado informal de habitações passa a ser substituído por cada vez mais invasões à áreas públicas e de proteção ambiental. A gota d’água se deu com a crise do BNH e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Paralelamente, nota-se o surgimento dos movimentos sociais urbanos. Segundo Arantes, a intensa repressão no meio sindical colaboraria para uma maior articulação da classe trabalhadora fora do meio de trabalho: “A combinação de ‘povo organizado’, por um lado, e esgotamento do BNH e do modelo de autoprovisão de habitação, por outro, acaba dando origem à diversos focos de ‘movimentos de moradia’ ou ‘sem teto’.” (ARANTES, 2002, p. 167)

Tais movimentos agem através de ocupações, contestando as desigualdades históricas seculares brasileiras. A partir do momento em que ocupam uma área, apenas a deixam mediante negociação, que nem sempre acontece, sendo substituída pela pura violência do Estado através da polícia. Arantes coloca tal afronta à propriedade privada figurativamente desta maneira: “Numa sociedade de senhores de escravos, isso é uma revolução.” (ARANTES, 2002, p.167)

Este quadro se conecta com o próximo período a ser abordado, da conquista da democracia e o fim do BNH, um período

que da ausência de uma política nacional surgem interessantes experimentações.

Cardoso (2008, p. 2) coloca que os conjuntos produzidos na época, caracterizados pela imposição e total padronização, revelariam grande inadequação frente às necessidades dos seus usuários, apontando para um futuro quadro de autoconstrução, como alternativa mais maleável ao tempo e mudanças nos ciclos familiares. De fato atuação dos movimentos sociais passariam a buscar práticas alternativas, desde urbanização de favelas, regularização fundiária e programas de lotes urbanizados. O próximo tópico abordará esta fase.

Imagem 5 - Conjunto Humberto de Alencar Castelo Branco, em Santos: exemplo de projeto habitacional do antigo Banco Nacional da Habitação.



Foto: Luiz Carlos Ferraz. Fonte: Jornal Perspectiva 119, abr/2013. Disponível em <<http://www.novomilenio.inf.br/real/edi119z.htm>>. Acesso em 3 de novembro de 2016.

1.2.4. Pós BNH

Sem uma política nacional unificadora para a habitação social após o fim do BNH, iniciativas mais localizadas ganham força, como a CDHU (que recebeu esta denominação em 1989) em São Paulo, que man-

teria o modelo modernista de provisão de moradias no estado, extremamente padronizado. Deve-se destacar que o fim da ditadura militar e do seu principal motor de construção de habitações (BNH) proporcionou um grande impacto na produção de habitação no Brasil. Porém as mudanças não foram súbitas, mas sim um processo, tanto a redemocratização quanto a decadência do BNH, e que já no final da década de 70, novos agentes sociais ganhavam evidência, muitas vezes interferindo na produção do espaço:

Tratava-se de uma dupla transição: para uma sociedade democrática e para uma sociedade eminentemente urbana. A confluência entre o crescimento vertiginoso das cidades e a luta pela democratização produzirá novos atores sociais: os movimentos urbanos, o novo sindicalismo e o Partido dos Trabalhadores, sujeitos que poderiam conduzir essa transição a caminhos mais radicais. (ARANTES, 2002, p. 163 e 164)

O Partido dos Trabalhadores, originário de forças sindicais, ganha força e gera reflexos no meio acadêmico. Professores que participaram da criação do partido formam um núcleo na FAU no início dos anos 80. Dez anos depois professores como Ermínia Maricato estariam dirigindo “as políticas urbana, de habitação e de obras públicas em São Paulo, na gestão do PT em São Paulo de 1989 à 1992”, nas palavras de Arantes (2002, p. 179). Ainda no início dos anos 80 a Faculdade de Belas Artes de São Paulo, que já possuía professores como Rodrigo Lefèvre, receberia mais professores da FAU com a criação de seu Laboratório de Habitação. Arantes descreve: “No laboratório da Belas Artes, ocorreu novamente a combinação entre ida à periferia, colaboração com organizações populares e uso de tecnologias

alternativas.” (ARANTES, 2002 p. 180)

Fora dos meios acadêmicos, mesmo de alguma forma assessorado ou referenciado por algum estudioso, movimentos sociais também ganham força, como o caso do MTST. Neste período os mutirões, que antes eram tidos como uma alternativa arcaica que sobrava às populações de baixa renda, ganha maior ordenamento e apoio institucional, sendo visto como alternativa viável (mas ainda proporcionalmente irrisório perto de modelos mais clientelistas através da ação de empreiteiras). A estrutura institucional garantiria a profusão do mutirão, que ganhou grande destaque no decênio de 1982 à 1992, fornecendo até novo significado ao seu próprio termo, anteriormente empregado apenas à solidariedade rural, segundo Baravelli (2006, p. 96). Arantes ainda elenca as características dessa nova estrutura: “Ao ser politizado pelo movimento social, assessorado por arquitetos independentes e realizado com recursos públicos, o mutirão irá superar sua condição de forma arcaica de cooperação” (ARANTES 2002, p. 170).

Trata-se de um método que une técnicos, controles econômicos e tecnológicos, de maneira competitiva e não submetendo o trabalho ao capital, segundo Baravelli, sendo um processo: “[...] em que se valoriza a participação democrática da sociedade organizada no acesso a serviços públicos sem a submissão do indivíduo ao domínio clientelista do Estado” (BARAVELLI 2006, p. 96). Deve-se destacar a importância da autogestão neste modelo, que permitiu maior politização na população afetada, e assim também atraindo destaque ao tema do déficit habitacional. As memoráveis experiências deste período foram pontuais, mas provaram que é possível sim, se fazer algo diferente e re-

sponsável na provisão de habitação de interesse social no Brasil.

O Modelo de mutirões autogeridos empregado em São Paulo deve em muito também à uma grande influência de toda América Latina, das *Cooperativas de Vivienda por ayuda mutua* Uruguaias, que têm como competência, nas palavras de Baravelli (2006, p. 65): “obter em seu nome terra urbana, comprar insumos e contratar o assessoramento técnico previsto em lei, além da mão-de-obra especializada que esta determinar”. Os dois modelos se diferenciam, já que o aparato legal brasileiro não permitiu com facilidade a formação de cooperativas habitacionais como do exemplo uruguaio (regulamentadas pela *Ley de Vivienda*), configurando-se como associações de construção. Todavia ainda sim se assemelham na gestão e emprego de força de trabalho da própria população beneficiária, bem como no enfrentamento ao sistema convencional de provisão de habitações de cada país.

A seguir, demonstrado nas ilustrações, um exemplo de mutirão autogerido na região metropolitana de São Paulo, e um modelo cooperativista uruguaio:

Imagem 6 - COPROMO de Osasco em construção via mutirão.



Fonte: acervo USINA. Disponível em <<http://www.usina-ctah.org.br/copromo.html>>. Acesso em 6 de novembro de 2016

Imagem 7: Covimt 1, a mais antiga Cooperativa por *Ayuda Mutua* de Montevideu.



Fonte: BARAVELLI, 2006, p. 73.

1.3. A política habitacional brasileira atual e o que vem sendo feito

Uma nova política habitacional em caráter nacional, inexistente desde a extinção do BNH, demoraria ainda por vir. O primeiro progresso estaria por vir em 2003, com a criação do Ministério das Cidades. Sua origem está ligada aos movimentos sociais formados desde a década de 70, que no ano 2000 atuaram na criação do Projeto Moradia, “elaborado por 12 pessoas, entre especialistas e lideranças sociais, convidadas por Luiz Inácio Lula da Silva, por meio de uma ONG – Instituto Cidadania – por ele presidida” (MARI-

CATO 2006, p. 215). Posteriormente ao Projeto Moradia foi formulado o Ministério das Cidades (2001), que abre as portas para a formulação do Estatuto das Cidades, baseado na constitucional função social da propriedade e da cidade, que regulamentaria os artigos 182 e 183 da Carta Magna sobre a política urbana no Brasil. O Estatuto, esperado com grandes expectativas dos urbanistas, trouxe muitas ferramentas para o exercício da profissão, ainda que com certa frustrante eficácia limitada, em função de também Lei Constitucional (CC Artigo 30, inciso VIII) que garante aos próprios municípios o ordenamento do solo urbano. Em 2009 o Ministério das Cidades também publicaria o Plano Nacional de Habitação (Planhab), estabelecendo diretrizes para as políticas habitacionais nacionais. As nobres diretrizes do Planhab, formuladas sobre o pensamento e luta de movimentos sociais e acadêmicos envolvidos com os mesmos, viriam a se tornar de certa forma utópicas e preteridas na criação do novo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

A seguir entrevistas de envolvidos nas discussões precursoras ao PMCMV retiradas do texto de JESUS (2015), iniciando por Roberto Kauffman, empresário da construção civil sobre a origem do PMCMV:

Nós do setor da construção civil passamos por uma grave crise de mais de 20 anos. Então nos reunimos e apresentamos ao governo uma série de sugestões para o setor começar avançar. A principal seria um programa de habitação de interesse social para atender o grande déficit habitacional do país e logicamente fazer com que as empresas tivessem bastante trabalho. E elaboramos um projeto chamado Projeto Piloto de Habitação de Interesse Social que acabou avançando e se tornando o Projeto Minha Casa Minha Vida. Isso

foi um exemplo de como o setor privado pode se reunir a apresentar ao governo sugestões e isso se tornar realidade e avançar na criação de empregos e atendimento a população de baixa e média rendas. (JESUS, 2015 p. 92)

Agora trecho de reportagem de jornal paulista com passagens de Rubens Menin, fundador da construtora MRV, sobre a formulação do PMCMV 2:

As novas metas de Menin começaram a ser delineadas em um fim de tarde de dezembro de 2008. “A Dilma está no telefone e quer falar com o senhor”, avisou a secretária. Era a Rousseff convidando-o para uma reunião em Brasília. Além dele, outros seis empresários da construção se sentaram à mesa para discutir o programa. O plano chegou meio torto: as construtoras teriam participação secundária e dependeriam das terras do poder público para construir. As empresas ajudaram a reformular o programa. ‘No dia do anúncio, fomos morrendo de medo para Brasília. Não sabíamos o que nos esperava’, lembra Menin. ‘Acabou saindo melhor do que a encomenda.’ Todas as propostas das construtoras foram aceitas e o governo ainda decidiu subsidiar parte dos imóveis. (JESUS, 2015 p. 94)

O PMCMV surge do contexto de crise econômica global em 2008, com o objetivo de aquecer o setor da construção civil a fim de dinamizar a economia nacional frente à ameaça da crise. Dentro destes termos, em sua criação o programa já prometia ser fator de notável colaboração com o atual mercado imobiliário no Brasil. O programa contemplou as camadas sociais de 0 a 3 salários mínimos (Para esta camada social, são realizadas parcerias com os poderes públicos municipais, que em certos casos cede os terrenos

e realiza o cadastro dos beneficiários. Os fundos públicos investidos são providos do Orçamento Geral da União e do Fundo de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal), e estimulou a atuação do mercado imobiliário para o segmento das famílias de renda até 10 salários mínimos (até então não explorado como habitação de interesse social). Esta faixa, denominada “segmento econômico”, é composta por recursos não onerosos (descontos para famílias de até 6 salários mínimos) e majoritariamente onerosos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), sendo devolvidos via financiamento com taxa de juros reduzida e maior facilidade ao crédito, como afirma Ferreira (2012, p. 25).

Até então, o foco do programa fora o segmento econômico, ganhando uma inédita abrangência à população verdadeiramente mais pobre apenas a partir de 2011 com o PMCMV 2, quando a faixa 1 (que de R\$1395,00 da camada social passa a R\$1600,00 de renda familiar mensal, com subsídios de até 96% do valor do imóvel) torna-se mais atendida dentro das regras de prioridades (60% dos recursos destinados). Também são estabelecidas as faixas 2 (a partir de R\$1600,00 de renda familiar, agora com subsídios de até 25%) e 3 (a partir de R\$3275,00 à R\$5000,00 sem subsídios) no lugar do segmento econômico. Para o PMCMV 3 oficializado para 2016, mediante dos resultados das versões anteriores, a faixa 1 vai a R\$1800,00 (subsídios de até 95%), com uma faixa intermediária (1,5) de R\$1800,00 à R\$2350,00 de renda que ainda receberá alguns subsídios (até R\$45.000,00). A faixa 2 vai até R\$2700,00 de renda e 3 à R\$6500,00, sem subsídios. Juros e parcelas foram redefinidos.

Ferreira (2012 p. 25) em seu texto se atenta a alta regulamentação do programa, principalmente em relação as classes econômicas mais baixas (0 a 3

salários mínimos), porém na prática os edifícios são executadas com bem maior liberalidade, resultado de padrões exigidos de qualidade brandos e dotados de qualidade duvidosa, a qual presenciamos ao observar tal arquitetura (ou falta de) em nossas cidades. Talvez a maior fragilidade do programa seja a ausência de uma estratégia política fundiária (prevista no Plano Nacional de Habitação de 2009). Como afirma Jesus: “Sendo assim, não será demais concluir que o Estado ao não articular o programa habitacional à uma política fundiária, enfraquece o que mais deveria proteger.” (JESUS, 2015, p. 99). O resultado prático pode ser notado nos elementos da ilustração a seguir:

Imagem 8- Conjunto MCMV em Irati, no Paraná. O bairro não aparenta notável variação arquitetônica, sequer razoável inserção à cidade.



Fonte: Oficial Blog. Disponível em <<http://www.oficial-blog.org/2012/04/construcoes-do-minha-casa-minha-vida.html>>. Acesso em 6 de novembro de 2016.

Essa baixa qualidade arquitetônica e a segregação sócioespacial na cidade parecem ser os traços comuns e mais marcantes dos diversos empreendimentos do PMCMV espalhados pelo Brasil. A submissão do programa ao poder dos incorporadores faz com que o mesmo contradiga o PlanHab, em suas nobres diretrizes (como já afirmado em tópico anterior). Porém deve-se prestar atenção

à um ponto: como já dito, o programa (a partir de sua segunda edição) conseguiu a façanha inédita de subsidiar, em grande escala, a construção de moradias para as faixas de famílias da mais baixa renda. Neste sentido, dentre todos os resultados controversos advindos dos conchavos políticos que envolveram a concepção do programa, algum produto promissor pode ser notado com olhos mais otimistas.

Também não devemos esquecer de compartilhar a responsabilidade do relativo insucesso do programa com outros agentes, não apenas o então governo federal: Quando não há boa vontade política, principalmente do poder público municipal, dificilmente práticas predatórias e clientelistas serão evitadas. O banco de terrenos que todo município deveria reservar para o fim de habitações sociais mais inclusivas à cidade, é feito por incorporadores com fins especulativos. A ordenação do solo urbano constitucionalmente compete aos municípios, e o Plano Diretor serve como instrumento para tal, assim como o Estatuto da Cidade foi criado para amparar tais questões, mas raramente se vê algum esforço para a criação de uma cidade mais justa para os mais segregados. O que temos em decorrência de tais fatos são empreendimentos habitacionais das faixas mais baixas viabilizados apenas nos mais longínquos e isolados lugares, condição que também interfere na qualidade das edificações, encarecidas pelo preço do terreno especulado. Em um programa tão grande, que envolve tantas esferas políticas, sociais e econômicas, sofrendo interferências de tão variados agentes, a responsabilidade é compartilhada. Jesus salienta a importância dos Planos Diretores e Planos Municipais de Habitação de Interesse Social, bem como os instrumentos urbanísticos e aparatos técnico burocráticos que nestes implicam, mas logo critica sua inefetiva utilização na

prática:

[...] o que vimos assistindo em virtude da atuação do Programa é a diminuição, o “atropelo”, a não efetivação dessas “lições” pelos municípios. Somam-se a isso a baixa capacidade administrativa dos mesmos, as descontinuidades administrativas das prefeituras municipais e temos o quadro desanimador para a operação do Programa, sobretudo, na faixa prioritária. (JESUS, 2015, p. 99)

Ilustrado o panorama atual, e explicitado o processo histórico que permitiu tal condição, no próximo capítulo serão tratadas alternativas, que buscam driblar os fatores limitantes que condicionam a produção de moradia social aos modelos mercadológicos. Desta maneira, encerra-se o ciclo de entendimento do problema e parte-se para a busca de soluções.

CAPÍTULO 2: ALTERNATIVAS QUE FOGEM DO MODELO COMUM

2.1. Sobre a habitação social em área central

Para melhor entendimento da questão da habitação social no centro, um breve histórico será elucidado, sobre o declínio das áreas centrais metropolitanas. Segundo Villaça (1998, p. 252 e 2503) Os grandes centros, que tiveram seu crescimento impulsionado pelas mudanças no capitalismo e no consumo da segunda metade do século XIX (declínio do patriarcalismo rural, expansão do trabalho assalariado, e desenvolvimento do capitalismo e da burguesia urbana), atingiriam seu apogeu por volta da década de 1950. Partindo deste período, a “decadência” se manifestaria, com declínio absoluto ou relativo (crescimento relativamente inferior à outras áreas) em termos de área construída ou emprego (Villaça, 1998, p. 271). São Paulo, por exemplo, apontaria o crescimento decrescente do centro desde a já apontada década até à sinais de “estagnação” na década de 1960, mas é na década de 1970, segundo Villaça (1998, p. 278), que o quadro de formação de novas centralidades tomara contornos mais claros, movida pelo desvio do comércio e serviço elitizados para novas áreas. Muitos edifícios centrais progressivamente seriam abandonados, perdendo valor imobiliário, e até a década de 1980 os centros já estariam tomados pelas camadas mais populares da população. O autor ainda descreve este fenômeno da seguinte maneira:

Não foram deficiências internas dos centros principais que determinaram

seu abandono por parte das camadas de mais alta renda. Esse abandono, como já vimos, foi motivado pela fragilidade da vinculação mútua entre nossos centros e a diminuta classe que o sustenta. Tal exiguidade impediu que se formasse um círculo de classes média alta e mesmo alta, em torno do centro, sustentando-o e assegurando estabilidade espacial mútua, tanto ao centro como a essas classes [...]. (VILLAÇA, 1998, p. 279)

Por outro lado o grande contingente populacional deficitário de habitação ainda nos dias de hoje não é contemplado com sua moradia de forma significativa nos centros. Como afirmam Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 13), observamos atualmente notáveis índices de crescimento populacional em periferias e cidades dormitórios de regiões metropolitanas no Brasil nas últimas décadas, ao mesmo tempo em que ainda observamos o efeito inverso em bairros centrais e com boa infraestrutura, que dispõem de oferta de serviços públicos e infraestrutura. Mesmo quando o esvaziamento habitacional destas áreas centrais perde vigor, por questões econômicas e disputas imobiliárias, o processo de periferização da população mais pobre continua a todo vapor (seguindo a lógica mostrada no capítulo anterior). Quando centro “deteriorado” volta a ser interessante, e torna alvo da especulação, torna-se ainda mais difícil a ocupação do trabalhador no mesmo.

O ritmo desse processo de esvaziamento populacional das áreas centrais tem diminuído nos últimos anos e até apresentado reversão em al-

guns municípios como, por exemplo, São Paulo (Censo IBGE 2010), onde o crescimento econômico, especialmente do mercado imobiliário, tem aumentado o interesse e a disputa pelas áreas mais centrais. No entanto, a produção de habitação de interesse social continua seguindo a lógica de produção periférica da cidade. (KOHARA, UEMURA E FERRO, 2012, p. 13)

Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 13) ainda afirmam que este modelo de expansão urbana que temos, realizado em condescendência do Estado, gera um quadro cada vez mais insustentável nos mais variados aspectos, tanto ambiental, de mobilidade, gestão pública e qualidade de vida. Fica claro qual parcela da população será a maior afetada pela distância aos “benefícios produzidos pela cidade” e pela vida em “áreas de riscos físicos e sociais”.

Os autores salientam também o esforço histórico das classes trabalhadoras para morar em localidades mais centrais, com maior oferta de mão de obra e menores custos de deslocamento. Desta necessidade já observamos a conformação de cortiços e moradias coletivas precárias, em que o trabalhador se sujeita mesmo sendo explorado no aluguel. Outro movimento nesse sentido, já citado no capítulo anterior, foram as formadas organizações populares por moradia dos anos 80, que se mostram atuantes até os dias de hoje.

Uemura, Tsukumo, Menegon e Pioshi (2009, p.16) também citam aqueles que moram e trabalham no centro, beneficiadas pelo acesso à infraestrutura, comércio, serviços e transporte, porém com condições de trabalho e moradia muitas vezes sequer dignas. No caso de São Paulo, por exemplo, como citam os autores, a situação é tida como gravíssima, com grande número de moradores de rua e

cortiços. Cortiços estes, cujo valor do aluguel pode chegar a superar a prestação de um financiamento habitacional de programas públicos no centro. Normalmente as famílias que recorrem a tal alternativa tem dificuldade de comprovar renda ou possuem dívidas anteriores.

Devemos considerar que os bairros centrais, por já terem acolhido um maior contingente populacional historicamente, que se esvaziou com o passar do tempo, possui grande potencial para restaurar tal característica, com seus numerosos imóveis desocupados, infraestrutura preparada, oferta de serviços, proximidade às ofertas de emprego. Se é proveitoso para a população, também é econômico e racional para o poder público, com gastos menores com infraestrutura e mais eficiente mobilidade urbana. Porém, Segundo Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 14), Esta potencialidade não é aproveitada propriamente, já que, nos processos de revitalização de áreas centrais observados no Brasil, o que se nota majoritariamente é justamente a expulsão da população de baixa renda, sendo sujeitada a uma periferização forçosa pelo próprio poder público, que deveria tutela-la ao invés do interesse do setor imobiliário.

Os tópicos seguintes irão tratar das estratégias que vêm sendo utilizadas sobre a problemática em questão, sendo que, como já dito, muitas vezes o que se tem são medidas gentrificadoras ou segregativas.

2.1.1. ZEIS e AEIS

Segundo Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 17), as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) surgem em Recife, em 1983, como um dos primeiros instrumentos urbanísticos a oferecer garantias de per-

manência de populações de baixa renda em áreas possivelmente sujeitas à gentrificação. Desta maneira, municípios ganharam o poder de refuncionalizar favelas e loteamentos irregulares com uma menor chance dessa população se esvair ou ser expulsa, usufruindo da infraestrutura do local que pode até mesmo receber melhorias.

Ainda seguindo a exposição dos autores, desde a expansão da campanha do Ministério das Cidades para a criação de Planos Diretores, as ZEIS anteriormente utilizadas em favelas ganharam novas utilizações pelos municípios, como seu estabelecimento em terrenos ou imóveis subutilizados em áreas centrais, e também em áreas mais periféricas. Esta última utilização, que tem como fator positivo poder se transformar em garantia para a população em uma futura expansão da mancha urbana e valorização da área, tem como ponto negativo o pouco efeito imediato, sendo também coerente com a marginalização da população de baixa renda.

Kohara, Uemura e Ferro (2012, p.17) ainda indicam a necessidade da mobilização social em conjunto com a ação municipal (da aprovação do zoneamento à destinação de verbas para a habitação de interesse social). Afinal, o estabelecimento de ZEIS não agradam o interesse do mercado de incorporação imobiliária, que hoje se constituem como grandes estruturadores do espaço urbano.

Um exemplo relevante a ser ressaltado são as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) de Diadema de 1994, de mesmo fim às ZEIS acima citadas. Segundo Rolnik (1998), Neste município historicamente marcado pela pior exclusão territorial do Estado de São Paulo até a década de 80, sua atividade industrial situada nos melhores espaços relegaria a população residente à situação irregu-

lares e ou precárias. A aplicação das AEIS 1 (áreas vazias para a produção de novos núcleos habitacionais) e 2 (reurbanização de favelas) para famílias de até 10 salários mínimos possibilitou o assentamento de grande parcela da população deficitária, a regularização de boa partes das ocupações precárias, e a derrubada dos preços da terra para habitação popular, permitindo sua aquisição por cooperativas habitacionais, que organizariam sua produção através de mutirão. Rolnik (1998) credita o relativo sucesso do dispositivo à atuação de moradores de bairros e casas precárias como interlocutores permanentes da política urbana do município, “participando ativamente das negociações em torno da estratégia de regularização e das decisões sobre os investimentos”.

2.1.2. Locação Social e Moradia Social

Criado pela prefeitura de São Paulo de São Paulo em 2002, o programa criou uma política de aluguel social para atender uma população de até três salários mínimos, habitante de cortiços e favelas. A propriedade não é transferida ao beneficiário, que permanece da prefeitura, o alugando a preços baixos para essa população que não tem condições de acesso ao mercado privado de aluguéis. Kohara, Uemura e Ferro (2012, p.17) complementam que o projeto, além de atender a demanda habitacional, orientou a construção de unidades habitacionais no centro de São Paulo, porém tem como deficiência a falta de uma solução definitiva para as famílias participantes.

Outro projeto do gênero também apresentado pelos autores se trata do Bolsa aluguel, um subsídio mensal destinado a complementação do aluguel mensal

no mercado privado, válido por 30 meses. O benefício ainda poderia ser prorrogado pelo mesmo período de tempo, com caução de três meses de aluguel ou fiança da prefeitura como garantia do contrato de locação. O projeto foi criado com a intenção de atender moradores de áreas de risco ou de intervenções da prefeitura, com um a dez salários mínimos de renda mensal (dada à preferência aos inferiores a seis), dos quais é exigida a saída definitiva ou temporária de suas casas. Kohara, Uemura e Ferro (2012, p.17) colocam este programa como desvirtuador do original aluguel social, sendo que as prefeituras de São Paulo e Rio de Janeiro, que aplicaram tal medida, a utilizaram como instrumento de expulsão. Isto se deu ao tirar a população de sua habitação original em área sob o interesse da prefeitura, sem sequer oferecer alojamento provisório.

Como o novo Plano Diretor de São Paulo, o projeto Moradia Social viria a ser implantado, atendendo a mesma faixa demográfica de seu antecessor (Locação Social). Todavia, em função de uma gestão administrativa mais eficiente em conjunto com trabalho social, atingira melhor alcance para seus objetivos, segundo Uemura e Gatti (2014). As autoras ainda classificariam o Moradia Social como a alternativa mais viável à população que não pode arcar com os custos do financiamento habitacional e condominiais, estando mais vulnerável à expulsão pela valorização imobiliária:

“Trata-se de uma população que vive em cortiços, favelas e ruas e está no limite da informalidade. Esta demanda exige uma política habitacional específica que não a do financiamento habitacional com transferência da propriedade, a fim de que seja revertida sua condição de abandono.” (UEMURA E GATTI, 2014).

2.1.3. Projetos Urbanos de Revitalização

Iniciando a análise pelo escopo da degradação dos centros históricos, voltamos à Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 18) na descrição do Programa Monumenta. O programa se trata uma linha de crédito Ministério da Cultura, que se dirige à população proprietária e usuária de imóveis protegidos pelo IPHAN em áreas centrais, sendo aplicado em 26 cidades históricas. O financiamento visa além recuperar fachadas e coberturas (mesmo mediante demolição de acréscimos que descaracterizem a obra); Estabilizar e consolidar a estrutura do imóvel; embutir e adequar a instalação elétrica; custear o projeto e a placa da obra; e custear as taxas cartoriais para registro do imóvel. O pagamento do financiamento é revertido aos Fundos Municipais de Preservação do Patrimônio Cultural, porém com a eficácia limitada de apenas atingir imóveis tombados pelo patrimônio nacional.

Segundo Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 19), áreas centrais que voltam a atrair interesse do mercado tornam-se constantes alvos de intervenções urbanas, visando sua mudança de uso. Comumente chamadas de “revitalização urbana”, observa-se na grande maioria das vezes, medidas higienistas, expulsando a população original e atraindo uma população de maior renda, e a privatização de áreas centrais. A obrigação negligenciada do estado é de garantir a permanência da população de baixa renda no local.

Partindo para as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), concebidas mediante PPPs (Parcerias Público-Privadas), temos um exemplo deste modelo de intervenção que vem sendo bastante utilizado. Ferreira e Maricato (2002) colocam as experiências

deste modelo em São Paulo de uma maneira incisiva: sua efetivação estaria “alimentando lucros do capital imobiliário de ponta e ignorando, ou melhor, reproduzindo e agravando problemas sociais”. Os altos volumes de dinheiro e a presença da iniciativa privada pressupõem interesses particulares em assunto de ordem pública, logo consequentemente favorecimento de uma elite e ampliação das desigualdades.

[...] ao elevar as trocas da parceria público-privada a altos patamares de lucratividade com a venda de solo-criado em áreas de alta valorização, tais operações urbanas se afastam definitivamente das intervenções em pequena escala e acabam restringindo-se à setores em que haja efetivamente interesse da iniciativa privada em investir. Senão, não há como alavancar a operação. Vistas dessa forma, dificilmente se tornarão viáveis operações urbanas em áreas periféricas excluídas do mercado, pois nunca haverá interesse do setor privado em pagar por potencial construtivo adicional. (FERREIRA E MARICATO, 2002)

Em relação à responsabilidade social, no Estatuto das Cidades (Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001) encontramos no artigo 33 inciso III como condição mínima: “programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação”. Este inciso além de genérico não contempla a questão da permanência da população local, refletindo nas expulsões oriundas das operações que são vistas nos últimos anos, a exemplo do Porto Maravilha no Rio de Janeiro, que atende exclusivamente a demanda de mercado.

Uma regulamentação complementar teoricamente promissora que pode ser citada é do Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo (Lei N° 16.050, de

31 de julho de 2014), sancionado pelo prefeito Fernando Haddad, que traz em seu texto a “cota de solidariedade”. Esta sim, se cumprida dentro das condições do artigo 112 da mesma lei, ofereceria uma maior garantia de termos habitação de interesse social dentro do perímetro da operação, exigido para empreendimentos com área construída computável superior à 20000m² a destinação de 10% da área construída computável para habitação de interesse social (atendendo famílias com renda de um a seis salários mínimos mensais). Porém existem outras possibilidades apresentadas no mesmo artigo, em seus incisos II e III, que respectivamente facultam a doação de terreno em valor equivalente a esses 10%, calculado conforme Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, ou depósito no FUNDURB (Fundo de Desenvolvimento Urbano) em conta segregada para habitação de interesse sócia esse mesmo valor. Tais incisos pressupõem elitização local e periferização dos mais pobres. Ferreira e Maricato (2002) citam o caso da Operação Urbana Faria Lima, onde até então não se observou qualquer HIS para a população local afetada.

Voltando ao artigo 33 do Estatuto das Cidades, vamos ao inciso VII, que em sua letra condiciona as OUCs à: “representação da sociedade civil no controle compartilhado da operação”. Outra questão polêmica, já que pouco se vê a efetivação deste critério na prática. Ferreira e Maricato (2002) colocam a dúvida em que o termo “sociedade civil” é submetido, já que vivemos em uma sociedade de cidadania restrita. Por fim, mesmo que a lei possibilite a participação, a gestão democrática dependerá de como se relacionam as forças locais.

Como alternativa Ferreira e Maricato (2002) sugerem intervenções de menor porte: “visando melhorias urbanísticas

com a participação não só nem obrigatoriamente do setor privado, mas também do setor civil organizado”, sendo que para o sucesso destas “tudo dependerá das contrapartidas exigidas, que devem se adequar ao perfil da iniciativa privada, onde quer que esteja sendo realizada a operação, seja em áreas nobres ou na periferia”.

Nas páginas 43 e 46 deste trabalho serão demonstrados dois projetos de HIS produtos de OUC, edificados no local de intervenção, demonstrando relativo sucesso da responsabilidade social da operação.

2.1.4. Provisão habitacional

Por último será abordada a provisão habitacional (por parte do poder público). Kohara, Uemura e Ferro (2012, p. 19) classificam a construção pelo poder público de habitação de interesse social para comercialização, até então, como lenta e experimental. No caso de São Paulo, mesmo com uma política pública designada ao centro, as obras de cada edifício demoraram pelo menos dois anos para serem iniciadas. Podem ser listados como entraves o alto preço da terra e os problemas com irregularidades na documentação. Uma alternativa ao preço da terra utilizada foi a utilização de terrenos públicos, tanto municipais, estaduais ou federais, ou mesmo a desapropriação de terrenos privados. Um caso recente, de 2015, foi a desapropriação pela prefeitura do edifício Prestes Maia (na gestão de Fernando Haddad), no centro de São Paulo, para fim de habitação de interesse social, mediante o custo de 22 milhões de reais. O edifício já vinha ocupado pelo Movimento Sem Teto do Centro desde 2010. Tal ação é fomentada no PDE, que na luta pela inibição da ociosidade

dos imóveis em São Paulo, lança mão de instrumentos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), e IPTU progressivo no tempo.

Outro atual exemplo de provisão habitacional pode ser dado pela PPP no bairro do Bom Retiro, no município de São Paulo, com suas obras iniciadas em 2015. O projeto conta com incentivos da Prefeitura, Governo do Estado, e participação da iniciativa privada. O terreno com mais de 20000m² doado pela prefeitura abrigará oito blocos com 123 moradias de interesse social. O programa da parceria só começa a ser aplicado, e deverá ser mais abrangente, sendo previstas 14 mil moradias na área central, sendo que parte das habitações previstas se destinará à população com renda entre seis a dez salários mínimos. A expectativa é de 80% sejam encaminhadas à famílias que trabalham no centro, porém moram em bairros periféricos, e 20% à famílias que trabalham e moram no centro.

Outro fator que deve ser levado em conta é a constante reivindicação dos movimentos de moradia em relação à autogestão de suas obras, que será tratado no tópico a seguir através do Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (PMC-MV-E).

2.2. O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades;

Novamente referenciando o texto de Jesus (2015), uma entrevista sobre as discussões da criação do PMCMV – E, se por meio de Informação verbal de Donizete - Coordenação do Movimento de Moradia da Zona Oeste e Noroeste/UMM/UNMP, em entrevista concedida em 04/04/12 para a equipe da autora:

Imagem 9 - Manifestantes da União Nacional pela Moradia Popular em protesto, sendo um dos grandes movimentos a lutar pelo financiamento da habitação às camadas de mais baixa renda.



Fonte: União Nacional por Moradia Popular. Disponível em <<http://unmp.org.br/>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

Quando vem o governo, vamos dizer assim: democrático popular no governo central para discutir com a população que foi o governo Lula iniciou esse processo do FNHIS e do Minha Casa Minha Vida. Na realidade assim: o Minha Casa Minha Vida ela foi criado para o país sair da crise, então os Movimentos não foram consultados e como o Ministro Guido Mantega sabe que tem essa tradição desde 1988 e que o Movimento reivindica o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social ele colocou, ele e a Dilma colocaram um percentual para o Minha Casa Minha Vida Entidade, mas dizer que nós fomos consultados, não fomos não. (...) na verdade é que o presidente Lula todo mundo conhece a história dele e sabe de onde é que ele veio, dos movimentos etc e tal, então ele sabia o que a gente estava falando, ele sabia o que a gente estava falando. (JESUS, 2015, p. 127 e 128)

O PMCMV - E se trata de uma das possibilidades de aplicação do PMCMV, se destinando à população enquadrada pela faixa 1 (assim como a camada social da versão anterior do programa) pelo intermediário de uma Entidade Organizadora (EO)

sem fins lucrativos, que pode ser desde uma Organização não Governamental (ONG), associação, ou cooperativa habitacional ou mista (ver na Ilustração seguinte como exemplo a UNMP). Apesar fazer parte do programa, não foi concebido com o mesmo (como já comentado, a formulação do programa foi realizada em conjunto com empresários da construção civil), mas sim surgindo de consultas posteriores com representantes de movimentos sociais, vindo a substituir de forma mais eficiente o antigo Crédito Solidário. O PMCMV - E representa a destinação de apenas 3% dos recursos do FGTS, demonstrando bem pra que lado pende o peso de decisão do Governo sobre o tema, e influenciando diretamente na baixíssima proporção de pessoas atendidas por esse meio em relação ao tradicional.

O PMCMV - E se apresenta como uma alternativa interessante, por ser intermediada diretamente com a EO, realoca boa parte dos recursos que seriam lucro puro para alguma empreiteira, permitindo a aquisição de terrenos menos distantes e também a autogestão e mesmo produção

em mutirões, em conjunto com a população beneficiária. Com benefícios tão relevantes, a versão entidades na prática encontra também graves entraves, não se limitando apenas à baixa proporção do repasse de recursos. Jesus (2015, p. 144 - 148) elenca três principais problemáticas na execução do programa (sendo elas trabalhadas e aprimoradas ao decorrer do tempo): a compra antecipada, em que a EO deveria comprar e regularizar o terreno anteriormente à submeter o projeto à aprovação do financiamento, tendo os movimentos sociais conquistado uma liberação de uma parcela prévia dos recursos para este fim (mas ainda enfrentando os duros preços e concorrência do mercado imobiliário); a substituição de beneficiários por desistência, expulsão ou ultrapassagem da renda, que hoje representa menor problema burocrático com a consideração da EO como substituta temporária dos beneficiários, a quem o contrato está vinculado; e a antecipação do enquadramento das famílias, sendo que uma família que ultrapassa a renda máxima da faixa 1 é impossibilitada de prosseguir com o financiamento, sendo que para este problema ainda não foram conquistadas soluções diretas, podendo estas virem com a faixa intermediária do PMCMV 3.

Outro fator a ser levado em consideração é a aprovação da EO. Como já abordado, qualquer associação privada sem fins lucrativos com foco principal na habitação pode ser contemplada como tal. Desta maneira Jesus (2015, p. 142) coloca que: “todo movimento de moradia é uma Entidade Organizadora, mas nem toda Entidade Organizadora é um movimento de moradia”.

Dada tal versatilidade, o controle sobre a aprovação de tais entidades apenas se intensificou, mediante casos de má fé desvendados. Os critérios se enrijecem e

a burocracia aumenta, mas ainda sim em determinadas ocasiões é vista com bons olhos pelos movimentos. Jesus em sua tese confirma:

Sobre isso, nossos entrevistados enfatizam que a Habilitação das Entidades é um processo burocrático fastidioso que juntamente com os outros obstáculos (alteração de normativas, de especificações técnicas, morosidade de aprovação nos órgãos competentes, etc.) compromete o acesso ao Programa e sua celeridade, mas compreendem que ele é necessário, por separar movimentos que lutam por moradia, de outros grupos e construtoras de idoneidade duvidosa, que se passam por movimentos para construir habitações. (JESUS, 2015, p. 143)

Vale a pena retomar e frisar a possibilidade de atuação de ONG no programa, com foco de atuação em habitação, não necessariamente sendo movimento social (movimentos estes, muitas vezes desmobilizados ou inexistentes em cidades do interior, por exemplo). Desta maneira o PMCMV - E representa uma opção digna que vai de encontro com muitos preceitos do PMCMV tradicional, com um pensamento bem mais humanizado do que a lógica de mercado predominante nos empreendimentos populares. Porém justamente por isso sofre com a baixa representatividade dos movimentos que o tutelam, e com entraves ditados pela produção capitalista do solo urbano. Recentemente, em maio de 2016, um grande retrocesso foi imposto, com mais de dez mil unidades habitacionais aprovadas sendo revogadas pelo novo ministério das cidades, da então gestão do presidente da República Michel Temer, que ascendera ao poder sob circunstâncias dúbias mediante golpe institucionalizado neste mesmo ano. Uma boa articulação e planejamento sempre

se fizeram extremamente necessários para a adoção da modalidade Entidades do MCMV, mas agora os rumos políticos da nação podem representar novo entrave.

2.3. Referências projetuais arrojadas: a busca por um modelo melhor

2.3.1. COPROMO – USINA CTAH

Imagem 10 – COPROMO de Osasco.



Fonte: Rede de Promoção de Saúde – Osasco (SP). Disponível em <<http://promoversaude.ning.com/photo/caminhada-copromo-4/next?context=album&albumId=6235349%3AAlbum%3A39675>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017

Histórico

A primeira referência projetual abordada no trabalho se trata de um exemplo clássico, a COPROMO de Osasco, já fazendo gancho com o tema da autogestão. Para conhecer sua história, segue-se Vilaça e Constante (2015), voltando ao início dos anos 90, quando a Associação Terra é Nossa, em projeto da USINA, iniciou a construção de 520 casas em Osasco. Como produto desta empreitada, surge

constatação da imensa carência por habitação na cidade, alertando as lideranças do movimento da necessidade da criação de um novo grupo sem-teto. Dai surge a COPROMO (Cooperativa Pró Moradia de Osasco).

A intenção inicial dos organizadores foi de adotar os moldes do modelo uruguaio (de Cooperativas por Vivienda de Ayuda Mutua), porém devido à enorme burocracia da época sobre as cooperativas, o grupo se constituiu como associação comunitária.

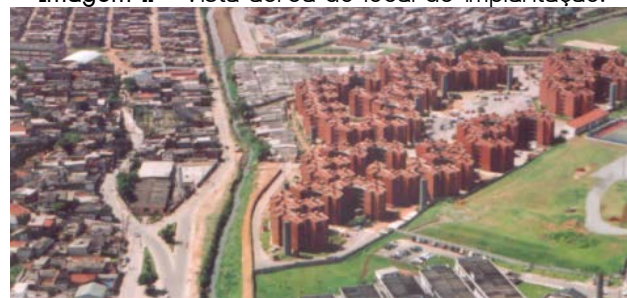
O agente financiador do projeto foi a CDHU com desapropriação realizada pela prefeitura de Osasco.

Todo o processo de materialização do projeto se deu em oito anos, com a acessoria para a constituição da associação em 1990, a negociação do projeto de 1991 a 1992, e a construção entre 1992 e 1998.

Implantação

Implantado em uma antiga terra ociosa no bairro Jardim Piratininga em Osasco, São Paulo, localiza-se no encontro de duas grandes avenidas da cidade, estando próximo a equipamentos como escolas, hospitais e centros de saúde.

Imagem 11 – Vista aérea do local de implantação.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/767128/usina25anoscopromo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

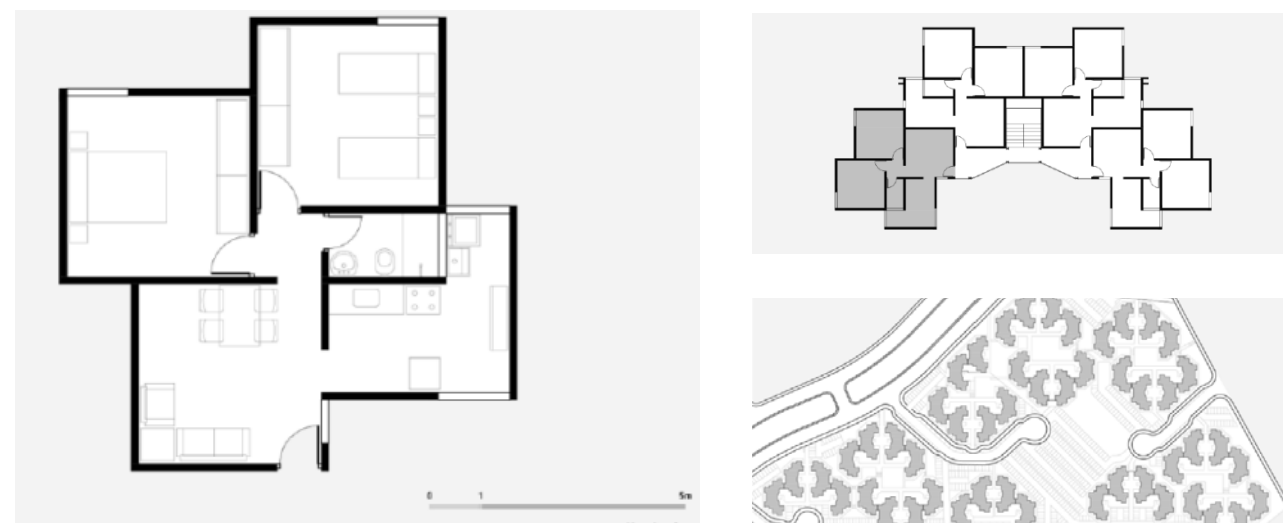
Programa

Vilaça e Constante (2015) descrevem a decisão da verticalização se dando pela necessidade de assentar um grande número de famílias, e das solicitações destas somadas com outros fatores técnicos, foi decidido que: as unidades teriam dois dormitórios; o sistema construtivo seria em blocos cerâmicos autoportantes, para auxiliar o trabalho mutirante; os elementos construtivos e as soluções adotadas seriam simples e padronizadas, também pensando na lógica de produção de ajuda mútua.

A planta dos apartamentos possui quadro módulos iguais de 3,75 x 3,75m, se articulando em torno de um módulo de circulação de 1,25 x 1,25m. O Apartamento possui dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, com 52m de área útil. Para cada pavimento aglomeram-se quatro unidades, articulando-se em torno da circulação vertical.

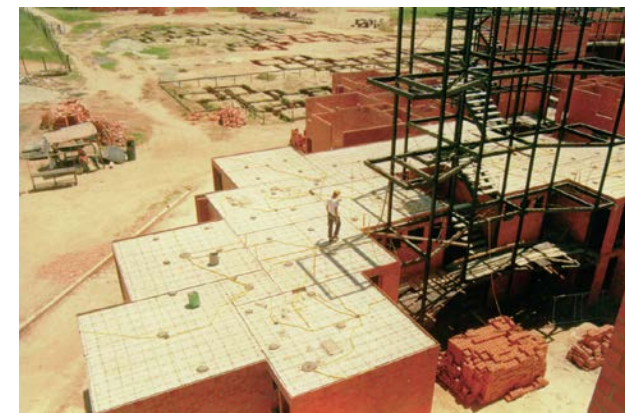
Concluído, o projeto contou com 50 edifícios que englobavam 1000 unidades habitacionais.

Imagem 12 – Tipologia (esquerda), renque (direita acima) e implantação (direita abaixo) da COPROMO.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/767128/usina25anoscopromo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

Imagem 13 – Utilização das escada na obra da COPROMO.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/767128/usina25anoscopromo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

Técnica

O projeto foi edificado mediante mão de obra mutirante, com a devida consultoria e apoio técnico. Vilaça e Constante (2015) descrevem uma solução inovadora no contexto dos mutirões autogeridos adotada pela USINA, merecendo destaque dentre as técnicas utilizadas: a escada em estrutura metálica independente, montada logo após a execução das fundações.

Com esta medida foi garantida uma maior segurança dos mutirantes, pois substituiu andaimes improvisados na circulação e transporte de materiais. Além disto, serviram como prumo para o assentamento da alvenaria e suporte para a elevação de materiais até os pavimentos superiores.

Estética

O projeto destaca-se pela riqueza de volumes e pela marcante materialidade dos blocos cerâmicos que lhe servem como fechamento e estrutura. A arborização além de colaborar com sombreamento e suas propriedades microclimáticas, também contribui para o efeito visual do conjunto.

2.3.2. Complejo Habitacional Bulevar Artigas - Vigliecca; Bascans; Sprechmann; Vil-laamil

Imagem 14 - vista do Complejo Habitacional Bulevar Artigas.



Fonte: Vigliecca&Associados. Disponível em <<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/bulevar-artigas>>. Acesso em 6 de novembro de 2016.

Histórico

O conjunto vem do contexto abordado por Baravelli (2006) que trata da “*Lei nacional de Vivienda*” do Uruguai, de 1968. Esta é um marco que permitiu a construção de inúmeros projetos de habitação pelo país por meio de sociedades cooperativistas, em que a própria população beneficiária, neste caso, na modalidade de “*ahorro previo*” (ou seja, uma cooperativa de consumo e crédito mútuo, diferentemente da de “*ayuda mutua*”), contratou a obra de empresas terceiras através de financiamento pelo *Banco Hipotecario del Uruguay*. Dentro deste modelo surge o *Complejo Bulevar Artigas*, conjunto de grandes proporções com uma incomum verticalidade em relação aos seus semelhantes. O conjunto foi projetado e iniciadas obras em 1971, terminadas em 1974.

Implantação

A localidade em que o projeto foi implantado apresenta perfil pouco nítido e atividades bem heterogêneas. O centro comercial mais próximo da área se localiza a 300 metros. A implantação também está à margem a uma importantíssima via estrutural de Montevideu, a *Bulevar General José Artigas*, de nome inspirado no famoso herói nacional libertador da pátria, que viria a denominar o próprio conjunto também.

Programa

O conjunto é formado por quatro grandes blocos de habitação em torres de grande altura, em fileiras longitudinais seguindo a direção da via. Entre as duas fileiras que se formam resulta-se um amp-

Imagem 15 - Desenho em Perspectiva do Complejo Habitacional Bulevar Artigas.



Fonte: Vigliecca&Associados. Disponível em <<http://www.vigliecca.com.br/ptBR/projects/bulevarartigas>>. Acesso em 6 de novembro de 2016.

lo espaço ajardinado, que em alguns momentos se prolonga por baixo dos blocos, criando vistas do exterior. Em sentido transversal e equidistante dos blocos de moradia se localiza o bloco de comércio, serviços e equipamentos. Este último espaço se caracteriza como praça fechada, porém fazendo a conexão dos espaços ajardinados com o interior. O projeto também contou com um sistema de galerias elevadas que se encarregam da conexão da circulação vertical das torres com o volume central com os serviços e espaços de convívio.

O conceito do projeto seguiu os preceitos modernistas “Le Corbusianos”, como a densificação em conjunto com a disposição de luz, espaço e vegetação, levando à opção para a liberação do solo para atividades coletivas (Vigliecca&Associados).

O conjunto conta com 332 unidades e quatro tipologias de 69 à 95m², estas com

grande flexibilidade em sua organização interna, que permite até 42 plantas diferentes derivadas de um único módulo de serviço. A densidade chega a 638 habitantes por hectare. A área de intervenção é de 31000m² e a área construída é de 24872m².

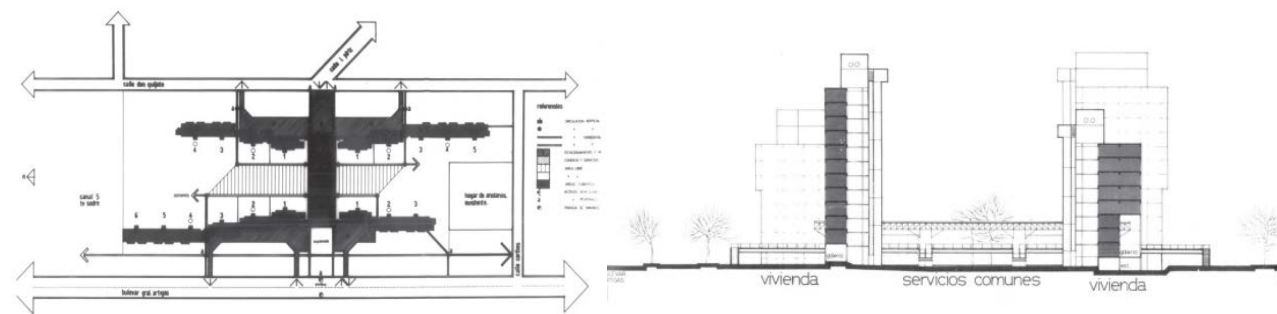
Técnica

A estrutura foi feita em concreto aparente e fechamentos em alvenaria. O bloco de comércio e serviços possui uma combinação desta solução com estrutura metálica e cobertura leve.

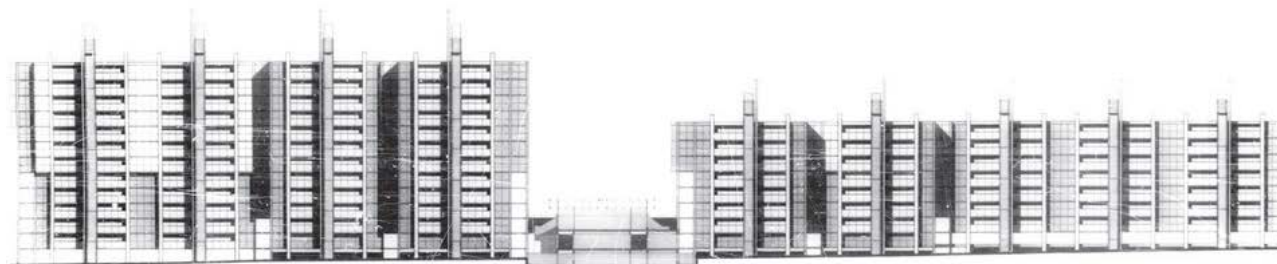
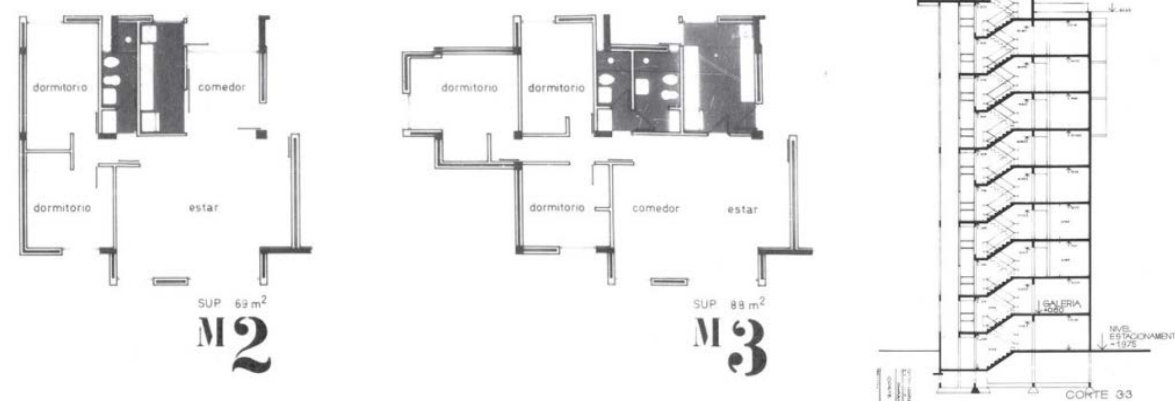
Estética

O projeto destaca-se por sua materialidade aparente, combinada ao belo paisagismo de suas esparsas áreas abertas.

Imagem 16 – Desenhos técnicos do *Complejo Habitacional Bulevar Artigas*.



TIPOLOGIA DE VIVIENDAS MEDIAS



Fonte: Vigliecca&Associados. Disponível em <<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/bulevar-artigas>>. Acesso em 6 de dezembro de 2016.

2.3.3. Residencial Corruíras – Boldarini Arquitetura e Urbanismo

Imagem 17 – Vista externa do Residencial Corruíras.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/755090/residencialcorruirasboldariniarquiteturaeurbanismo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

Histórico

Como informa Troncoso (2013), o projeto foi inserido nas ações da SEHAB/PMESP na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, o projeto buscou reassentar a população irregular da Favela Minas Gerais desocupada em função das obras da Linha Ouro do Monotrilho. O projeto de 2011 ainda prevê expansão para somar-se ao terreno da própria favela.

Implantação

O conjunto está implantado em um terreno com 11227m² de área, tendo declividade acentuada próximo ao córrego Água Espraiada, criando nesta condição uma bela percepção do relevo e pais-

agem. Pode-se dizer também que a localização é privilegiada também pela proximidade à estação de Metrô Jabaquara, à apenas dez minutos. Os acessos se dão tanto pela via no ponto mais alto quanto pela via no ponto mais baixo do terreno.

Programa

Aproveitando-se da declividade do relevo, o projeto dispõe os dois blocos que compõem o conjunto de forma escalonada, com acessos tanto pelas vias superior e inferior, explorando o desnível para poder alocar o maior número possível de unidades sem a necessidade de um elevador, chegando ao número de 244, chegando à 9 pavimentos. A área construída chega a 21404,81m².

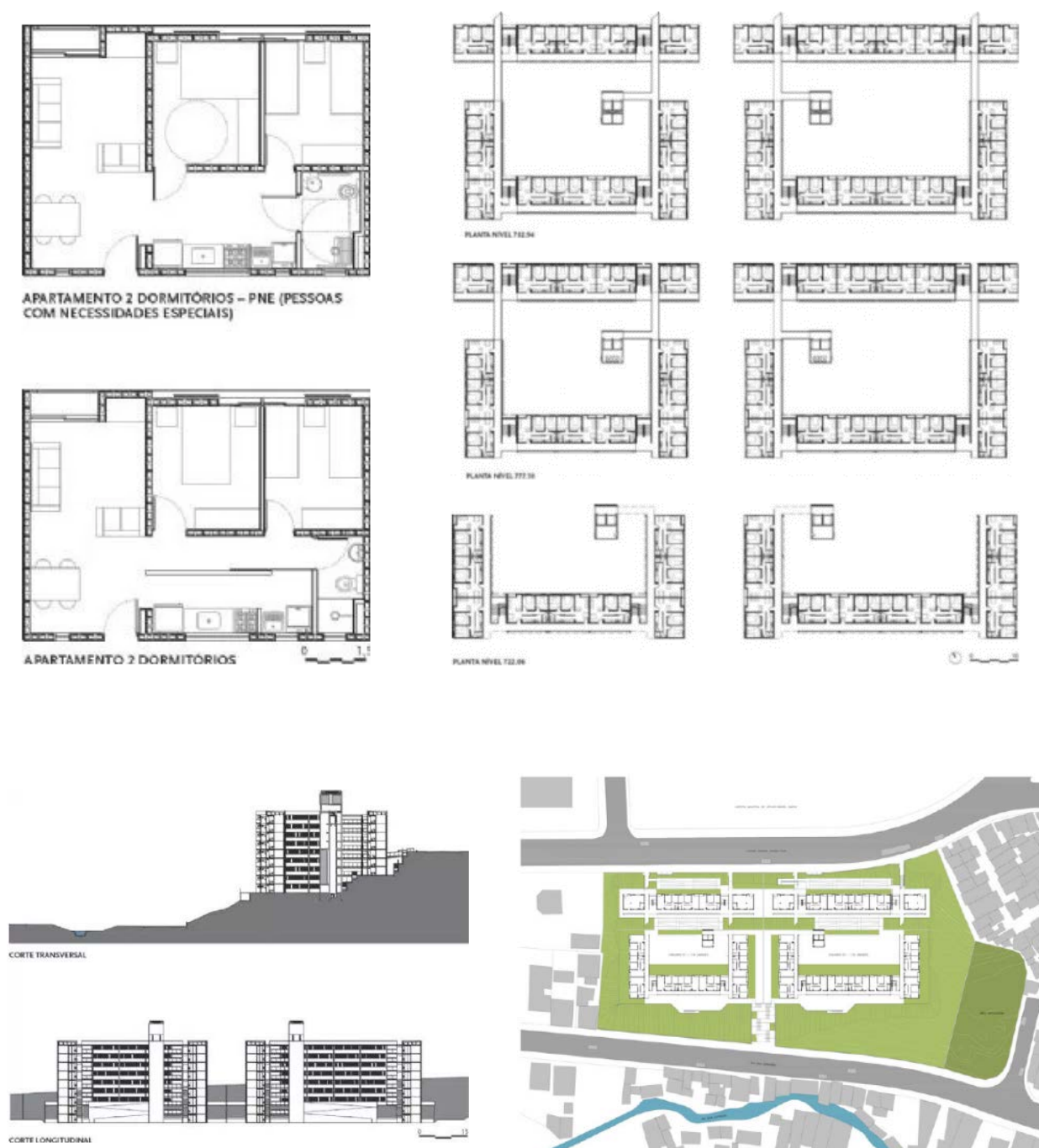
A ideia de espaço coletivo foi reforçada pela valorização da circulação horizontal mediante passarelas. O espaço usado como referência foram as varandas das casas brasileiras, que no projeto olham o pátio interno (Archdaily, 2014).

Nota-se também no projeto a preocupação com os espaços complementares a moradia, como os destinados ao lazer, à recreação, a leitura e ao estudo. No nível 77,50, estão localizados os salões para uso comunitário e área para estudo e leitura, enquanto no nível 77,06 está o pátio, propiciando um espaço destinado desde um banho de sol até o encontro e permanência dos moradores.

A implantação foi feita de modo que o tamanho do pátio interior, com 24m de recuo, permitisse a insolação da fachada principal de todos os módulos. Às 9h da manhã toda fachada do pátio interno é iluminada (Archdaily, 2014).

A tipologia é simples e pequena, condicionada à técnica utilizada (alvenaria estrutural) contendo sala de estar

Imagem 18 – Desenhos Técnicos do Residencial Corruíras.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/755090/residencialcorruirasboldariniarquitecturaurbanismo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

em conjunto com a sala de jantar, uma pequena sacada, dois quartos, cozinha, banheiro, e área de serviço. Algumas unidades sofreram alteração para comportar cadeirantes.

Técnica

Uma das primeiras soluções técnicas empregadas foi em relação ao solo, que de tão instável exigiu a construção de muros de arrimo para conter os mais de 20m de desnível entre as ruas que delimitam a área do terreno.

A estrutura foi feita em alvenaria estrutural, com as passarelas que articulam as lâminas da edificação em aço. Outro fator interessante em relação às soluções técnicas é a torre do reservatório de água, que possui espaço suficiente em sua seção para comportar um possível futuro elevador, junto ao eixo vertical das escadas externas.

Os elementos de conexão dos diferentes níveis do edifício são infraestruturais, porém as rampas possuem função de contenção da parte mais alta do terreno. As escadas carregam em sua parte inferior águas pluviais drenadas do lote. Outra curiosidade decorrente de implicações técnicas é o desenho peculiar das escadas que chegam a Rua Corruíras, que são espelhadas decorrentes de imbróglgio normativo, pois eram dois terrenos em matrícula que exigiam uma destas em cada.

O preço da fachada apresentou-se como grande dificuldade técnica, exigindo grande controle das custosas áreas de vidro que foram utilizadas. Uma solução utilizada foi a criação de venezianas que correm na parte de fora do ambiente. (Troncoso, 2013).

Imagem 19 – Detalhe do reservatório do Residencial Corruíras.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/755090/residencialcorruirasboldariniarquitecturaurbanismo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

Estética

O projeto trabalha com uma certa transparência. Os elementos vazados de concreto, sustentados e reforçados com elementos de aço, estruturam os corredores de circulação horizontal criando variadas vistas quebrando a monotonia visual. As diferentes alturas das aberturas criam ritmo nestes espaços.

Nas áreas externas a materialidade dá um toque de leveza, com os elementos metálicos das passarelas em aço galvanizado e com os gradis de chapa perfurada permitem também certa transparência para com o entorno.

Imagem 20: Conjunto Habitacional do Jardim Edite.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>>. Acesso em 20 de janeiro de 2017.

2.3.4. Conjunto Habitacional do Jardim Edite – MMBB Arquitetos; H+F Arquitetos

Histórico

Construído na área da antiga favela do Jardim Edite (que manteria seu nome no conjunto sequente), o projeto viria a contemplar a população desta. Contudo delicado histórico antecede tal obra, marcado por desocupações e mesmo um incêndio em 2007. A problemática se iniciaria com a execução das obras da ponte estaiada Octávio Frias de Oliveira em 2005, que levaria a expansão da avenida Roberto Marinho com duas novas faixas (parte da Operação Urbana Água Espraiada). Porém este nobre espaço de São Paulo já estava ocupado pela população da favela, gerando intervenção do poder

público (Prefeitura de São Paulo, 2009).

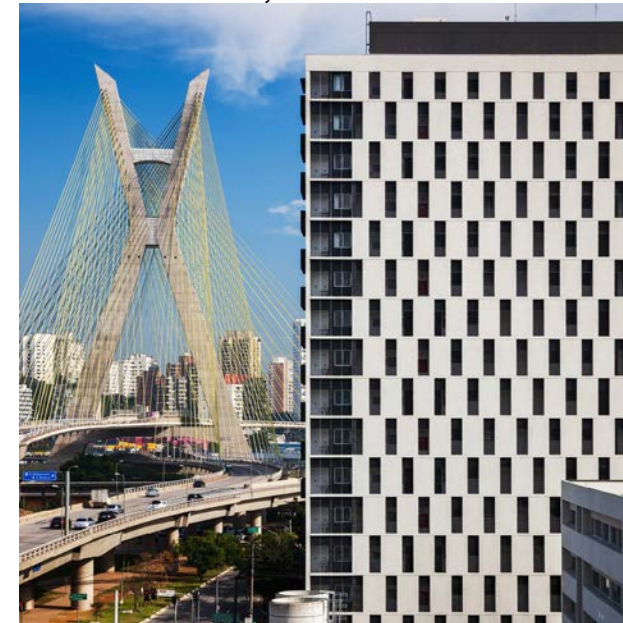
Então seguiu o oblíquo processo de desocupação, com o poder público oferecendo contrapartidas desde: linhas de crédito para a CDHU; recebimento de R\$5 mil para “retornar à cidade de origem”; e a compra de um imóvel com valor até R\$8 mil em área pública à escolha do proprietário (Prefeitura de São Paulo, 2009). Naturalmente haveria resistência, havendo suspensão judicial da desocupações e retomada das negociações em 2008. Em 2009 a “operação saturação” da polícia militar viria a intervir na favela (Prefeitura de São Paulo, 2009).

Por fim, em convênio da secretaria Municipal de Habitação com a Caixa Econômica Federal (CEF) e CDHU, foram abertas para esta população seis possibilidades de financiamento residencial em 25 anos, dentre elas o próprio Conjunto do Jardim Edite (viabilizado também pela OUC Água Espraiada).

Implantação

Como já abordado, o conjunto se localiza na valorizada área do Cruzamento das Avenidas Engenheiro Luís Carlos Berini e Jornalista Roberto Marinho, próximo à ponte estaiada (um cartão postal da cidade).

Imagem 21: Ponte Estaiada ao fundo do Conjunto do Jardim Edite.



Fonte: Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>>. Acesso em 20 de janeiro de 2017.

Programa

O projeto buscou integrar o conjunto de HIS à vizinhança rica, verticalizando o programa de moradia e oferecendo equipamentos públicos que seriam de uso tanto dos moradores quanto funcionários das grandes empresas próximas, sendo estes um Restaurante Escola, uma Unidade Básica de Saúde (UBS) e uma Creche. Tais equipamentos atuariam para inserir

o conjunto na economia e cotidiano da região (Archdaily, 2013).

O pavimento de cobertura destes equipamentos também serve como térreo elevado do condomínio residencial, interligando os edifícios e criando um ambiente mais reservado em relação ao entorno (Archdaily, 2013).

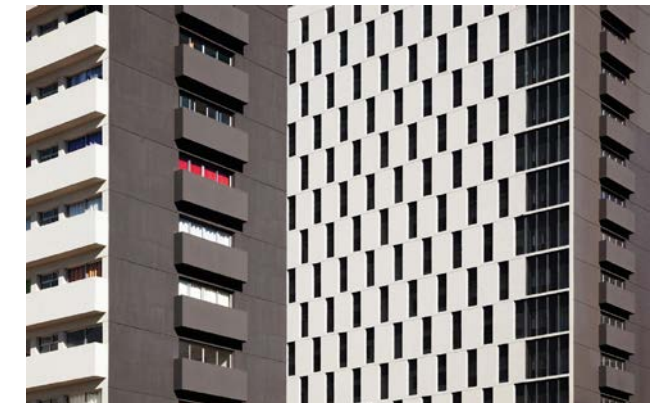
Técnica

A estrutura foi feita em concreto moldado in loco e os fechamentos em alvenaria revestida, com lajes com concreto aparente.

Estética

O projeto possui ritmo em suas fachadas, volumes destacados e cores sóbrias. O colorido vem dos equipamentos térreos e das janelas de cada unidade, por parte dos moradores.

Imagem 22: Conjunto Habitacional do Jardim Edite e seu ritmo.



Fonte: Galeria da Arquitetura e Archdaily. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>>. Acesso em 20 de janeiro de 2017.

CAPÍTULO 3: PROPOSTA DO PROJETO

3.1. O Contexto de Presidente Prudente

Para a proposta do projeto, foi escolhido o Município de Presidente Prudente. Ele está localizado no Sudoeste do Estado de São Paulo, na região do Pontal do Paranapanema, com 220.599 habitantes segundo dados do IBGE em 2014. Também é polo urbano regional, com sua história ligada à expansão da malha ferroviária paulista.

Como cidade média, de certa maneira um olhar mais específico deve ser considerado, inclusive em relação à sua área mais central, que deve receber o projeto deste trabalho. Enquanto Villaça (1998, p. 278) aponta a formação de “centros novos” na década de 1970 tanto em metrópoles quanto cidades médias, Whitacker (2010 p. 17) aponta um processo mais tardio nestas do que naquelas, por volta da década de 1980. Whitacker (2010 p. 18) ainda complementa que o comum declínio do centro tradicional das cidades médias pode ser observado em Presidente Prudente, de maneira que apresenta profunda frag-

mentação de seu centro, deixando este de receber investimentos em detrimento de outras áreas. Segundo o autor, fatores relevantes a serem considerados sobre este fenômeno seriam o surgimento e um curto período de tempo de dois shopping centers, gerando “clientela diferenciada” e causando a deterioração do comércio central.

Partindo para a questão do déficit habitacional, segundo o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de 2014, o município apresentava neste ano déficit quantitativo (Domicílios rústicos, improvisados, coabitação familiar de fato ou desfarçada) de 7.632 habitações, e qualitativo (Densidade excessiva por quarto, carência de infraestrutura básica, inadequação fundiária e ausência de banheiro interno na casa) de 10.363 habitações. Em ação amenizadora, a cidade que não apresenta histórico de mobilização política na luta por moradia, atuou através de uma série de programas ao longo de sua história para atenuar seu déficit habitacional. Os empreendimentos resultantes, desde o BNH até o atual PMCMV, têm sua relação detalhada na tabela a seguir, que relaciona-se com o mapa 1.

Tabela 1 – Conjuntos HIS em Presidente Prudente (numeração referente ao Mapa X).

Numeração	Conjunto	Órgão Financiador	Uni. Habitacionais	Ano de Implantação
1	CECAP (casas)	CDHU	733	1982
2	Jardim Cambuci	CDHU	80	1988
3*	Montalvão (Conj. Hab. Jd. São Lourenço)	CDHU	43	1992
4	Jequitibás II	CDHU	383	1992

Numeração	Conjunto	Órgão Financiador	Uni. Habitacionais	Ano de Implantação
5*	Floresta do Sul (Laureta Ceravo)	CDHU	54	1992
6	Sítio São Pedro	CDHU	202	1992
7	Mario Amato	CDHU	103	1992
8	Brasil Novo	CDHU	248	1992
9	Jardim Maracanã	CDHU	304	1994
10	Jardim Cobral	CDHU	304	1998
11	CECAP Cond. Res. Luiz	CDHU	256	2004
12	São João	CDHU	304	1999
13	Tancredo Neves (Diolinda Flor do Nascimento)	CDHU	220	2000
14*	Eneida	CDHU	220	2002
15	Sumaré	CDHU	142	2009
16*	Floresta	CDHU	95	2008
17	CECAP (apto.)	CDHU	33	2010
18	Vila Dignidade	CDHU	24	2011
19	Augusto de Paula	CDHU (em lote doado)	7	2001
20	Humberto Salvador	CDHU (em lote doado)	14	2001
21	José Rotta	CDHU (em lote doado)	27	2001
22	Jardim Mediterrâneo	COHAB/CRHIS	146	1989
23	Jardim Santa Paula	COHAB/CRHIS	74	1991
24	Jardim Vale do Sol	COHAB/CRHIS	193	1991
25	Mario Amato	COHAB/CRHIS	500	1990
26	Ana Jacinta de Oliveira	COHAB/CRHIS	2.500	1990
27	Itapura	COHAB/CRHIS	389	1989
28	Conj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda	COHAB/CRHIS	1.017	1980
29	Jardim Bomgiovani	BNH	240	1967

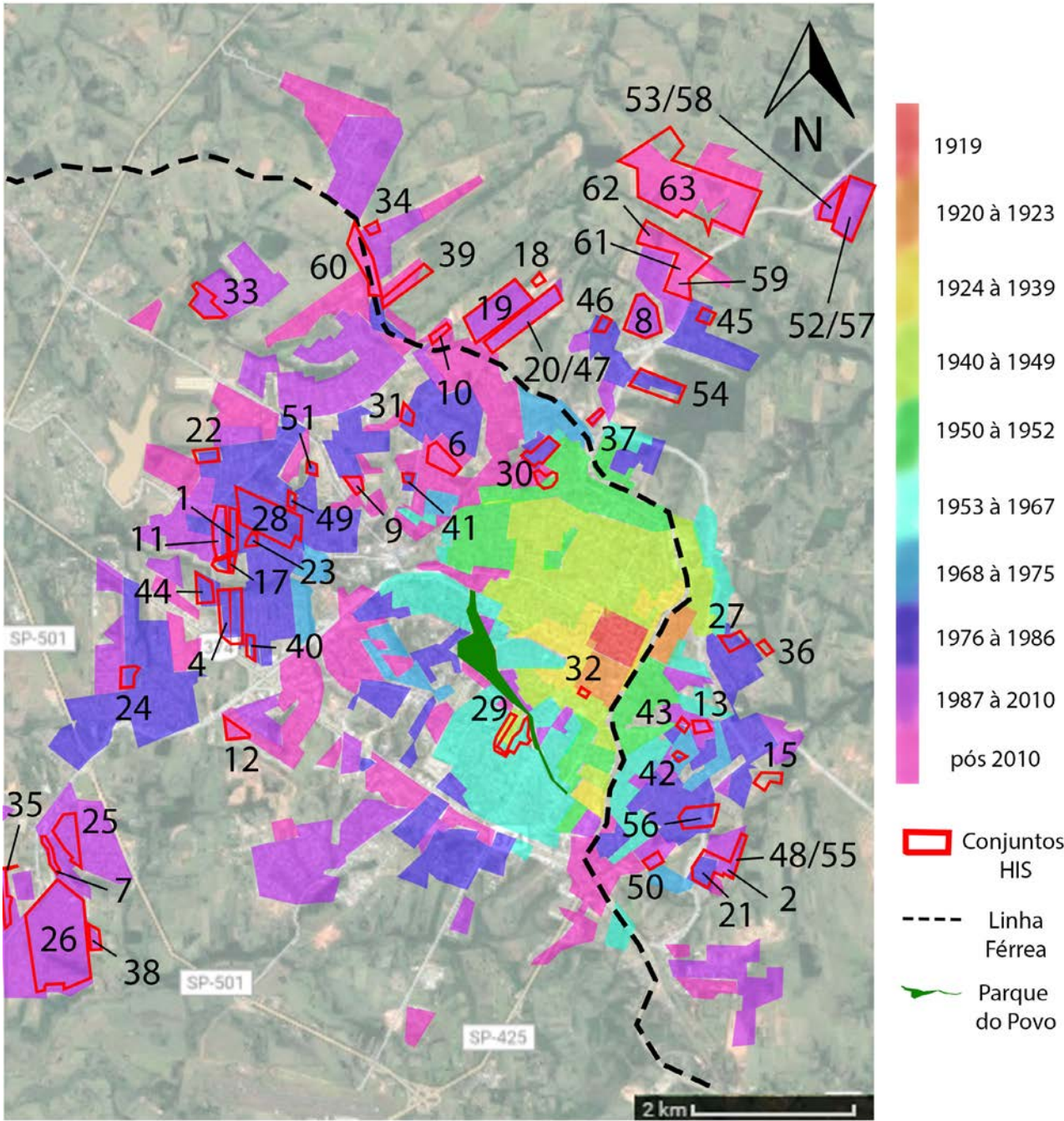
Numeração	Conjunto	Órgão Financiador	Uni. Habitacionais	Ano de Implantação
30	Inocoop - Vila Nova	BNH	180	1979
31	Barcelona (quadras 10 e 11)	BNH	54	1988
32	Vila São Jorge	BNH	16	1967
33	Maré Mansa	Caixa Econômica Federal	175	2001
34	Terceiro Milênio	Caixa Econômica Federal	175	2001
35	Monte Carlo	Caixa Econômica Federal	145	2007
36	Cond. Res. Laura	Caixa Econômica Federal	196	2004
37	Cond. Res. Atalaia	Caixa Econômica Federal	198	2004
38	Cond. Res. Esmeralda	Caixa Econômica Federal	158	2005
39	Cond. Res. Bela Vista	Caixa Econômica Federal	199	2004
40	Parque Cedral	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	82	1980
41	Parque Bandeirante	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	14	1980
42	Jardim Itatiaia	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	20	1980
43	Jardim Santa Marta	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	17	1980
44	Jardim Jequitibás I	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	414	1981
45	Parque Alexandria	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	90	1980
46	Parque Watal Ishibashi	Programa Nosso Teto (Caixa Econ. Estadual)	42	1980
47	Jardim Humber Salvador	Habitar Brasil/BID (em lote doado)	10	2003

Numeração	Conjunto	Órgão Financiador	Uni. Habitacionais	Ano de Implantação
48	José Rotta	Habitar Brasil/BID (em lote doado)	15	2003
49	Jardim Everest	Habitar Brasil/BID (em lote doado)	12	2000
50	Vila Rotária I / Vila Aurélio	Vila Rotária	40	1996
51	Vila Rotária II / Jardim São Geraldo	Vila Rotária	16	2005
52	Res. Francisco Belo Galindo	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	20	2008
53	Jardim Morada do Sol	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	12	2008
54	Prol. Parquem Primavera	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	1	2008
55	Parque José Rotta	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	1	2008
56	Jardim Sante Mônica	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	1	2008
57	Belo Galindo	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	43	2012
58	Jardim Morada do Sol	Carta de Crédito Caixa Econômica (em lote doado)	8	2012
59	Tapajós	PMCMV	227	2011**
60	Jardim Panorâmico	PMCMV	330	2011**
61	Res. Bela Vista I	PMCMV	162	2011**
62	Res. Cremonezi	PMCMV	403	2012**
63	Conj. Hab. João Domingos Neto	PMCMV	2.369	2008**
Total de unidades			14.455	
* não representado no mapa / ** data de aprovação				

Fonte: PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO. 2012.

Organização: autor (2016).

Mapa 1 – Evolução da malha urbana de Presidente Prudente e conjuntos de HIS.

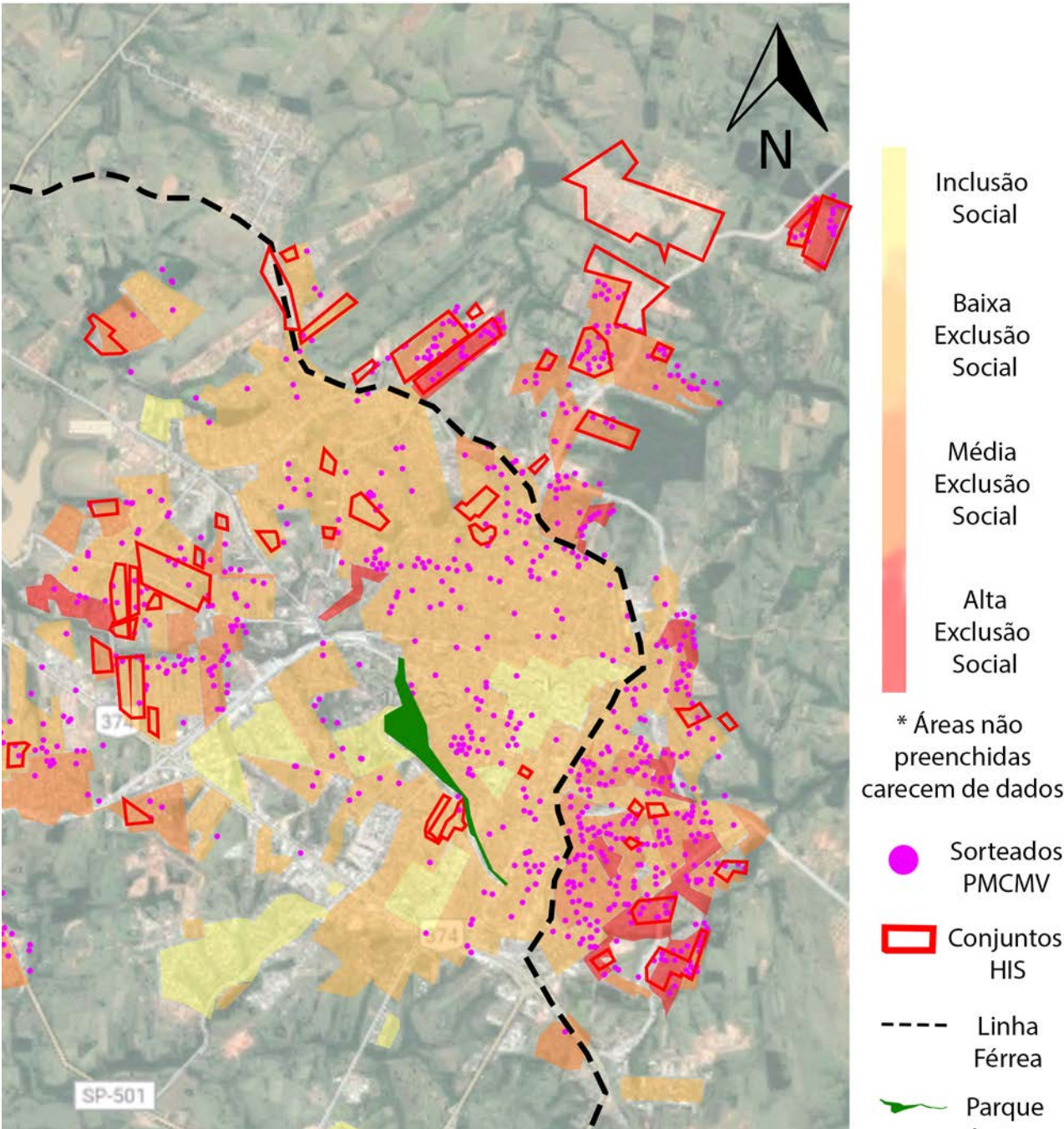


Fonte: Google Mapas, 2017; BARON, 2010; Plano Municipal de Habitação, 2012.
Organização e desenho: autor (2017).

Através do mapa 1 pode-se facilmente identificar a histórica marginalização dos empreendimentos de HIS, quase sempre à franja urbana (ou além). Para complementar a apresentação do quadro da segregação sócioespacial prudentina, o mapa

2 traz a relação da exclusão social na cidade com a localização dos sorteados dos mais novos empreendimentos habitacionais, e o mapa 3 uma relação do preço da terra urbana em Presidente Prudente de 2010, relacionado aos conjuntos de HIS.

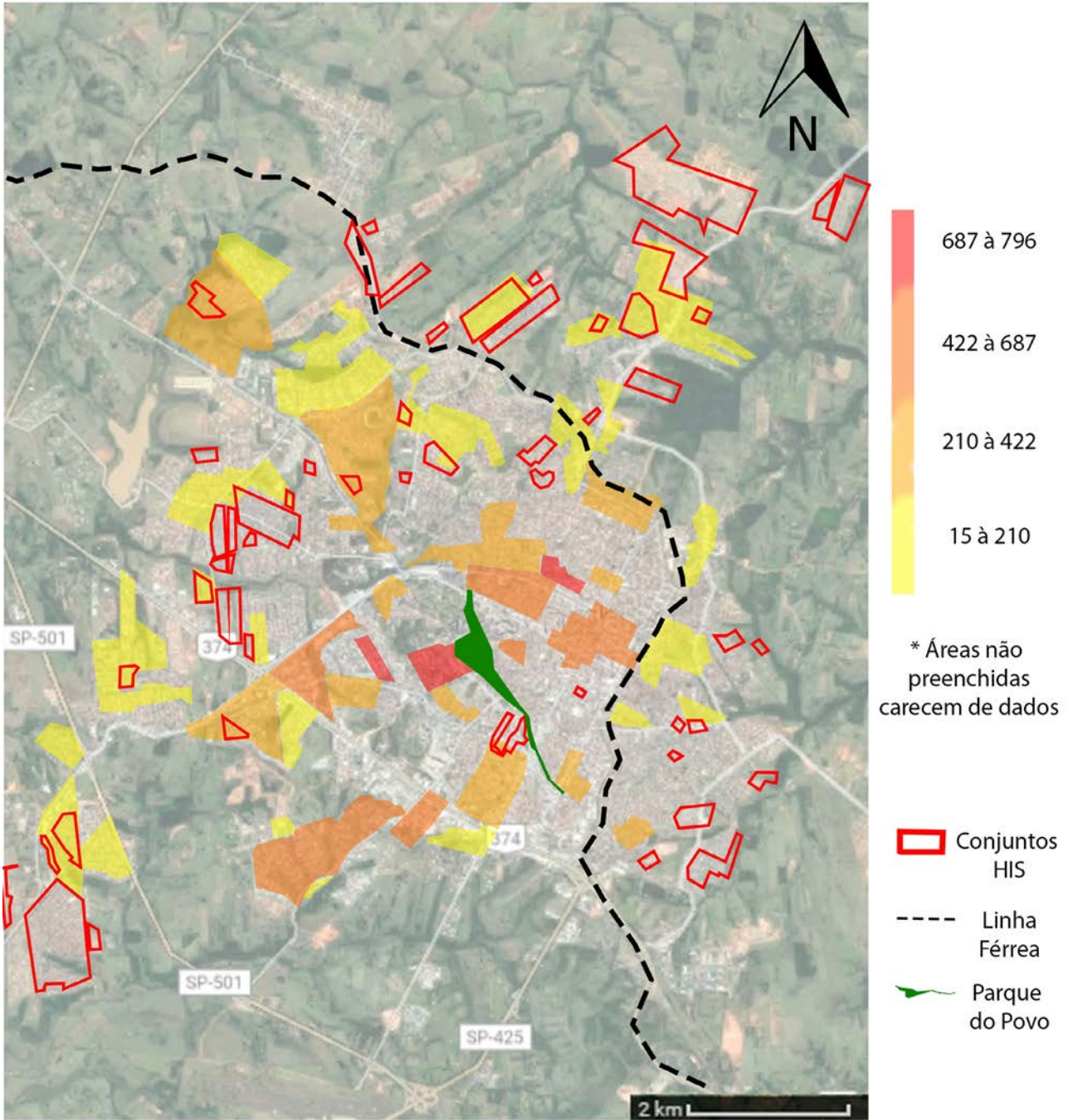
Mapa 2 – Inclusão/exclusão social em Presidente Prudente, sorteados do PMCMV em 2013 e localização de conjuntos de HIS.



Fonte: Google Mapas, 2017; Plano Municipal de Habitação, 2012; Cadúnico Secretaria de Assistência Social de Presidente Prudente, 2013; Plano Municipal de Habitação, apud CAMACHO, Vitor Augusto L., Mapa de Exclusão/Inclusão Social de Presidente Prudente 2010, relatório final FAPESP, 2013.

Organização e desenho: autor (2017).

Mapa 3 – Preço médio do m² em reais de terrenos por bairro de Presidente Prudente, em 2010, em relação à conjuntos de HIS.



Fonte: Google Mapas, 2017; Plano Municipal de Habitação, 2012; REIS, Bruno Pereira, apud Jornal O Imparcial.
Layout original: CAMACHO, Vitor Augusto L.
Organização e desenho: autor (2017).

Podemos constatar com tais mapas a clara prioridade pelos menores preços da terra na escolha de áreas para empreendimentos de HIS, sendo estas sempre mais à periferia. E também de onde vêm os beneficiários do mais atual programa, o PMCMV: de áreas com média para alta exclusão social, com ênfase para a zona leste da cidade, recortada pela linha férrea. Zona esta marcada pela histórica segregação socioespacial e grande contingente populacional deficitário, habitações precárias, e com pouca oferta de empreendimentos habitacionais locais.

Dentro deste contexto, pode-se observar uma cidade com um centro declinado que sempre tomou terras distantes e periféricas para situar seus empreendimentos de HIS, seguindo muitas características em comum apontadas como problemáticas estudadas no primeiro capítulo. Uma emblemática imagem das políticas habitacionais adotadas pelo município contemporaneamente é esta vista do Conjunto Habitacional João Domingos Neto, a extrema modulação num extremo geográfico da malha urbana:

Imagem 23 – Conjunto Habitacional João Domingos Neto em Presidente Prudente, um mar de casas fora do tecido excluído do tecido urbano.



Fonte: Prefeitura de Presidente Prudente. Disponível em <<http://www.presidenteprudente.sp.gov.br/site/noticias.xhtml?cod=26549>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017.

3.2. Estudo de áreas

3.2.1. Critérios da análise e localização

Para a implantação do projeto, foram analisadas duas áreas na cidade de Presidente Prudente, levando em consideração principalmente os fatores: dimensão

do terreno; relevo do terreno; Acesso e transporte; Equipamentos públicos e serviços; Impacto com o entorno; Preço da terra (diferencial baseado no mapa X); e Legislação. Tais fatores serão considerados como critérios que terão diferentes pesos na escolha final do terreno. Na imagem abaixo estão apontados as três opções localizadas na mancha urbana de Presidente Prudente, sendo a correspondente ao número 1 no centro, e ao número 2 no Jardim Paulista.

Imagem 24 – Áreas dos terrenos levantados em Presidente Prudente (áreas em vermelho, quadrilátero central da cidade em amarelo e perímetro urbano em laranja).



Fonte: Google Mapas. Com edição do autor (2016).

Imagem 25 – Terreno 1 no Centro de Presidente Prudente.



Fonte: Google Earth. Com edição do autor (2016).

Terreno 1 – Centro

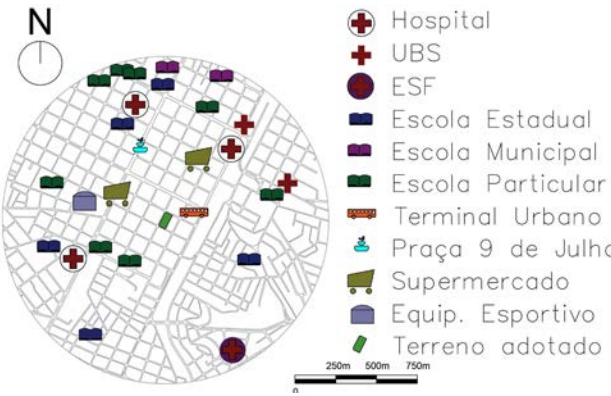
A área é satisfatória, com 4275m², nas dimensões aproximadas de 90X45m. Há pouca variação no relevo, em maior parte bem plano, qualificando-o como favorável ao projeto.

O acesso é o melhor possível, a uma quadra da Avenida Manoel Goulart, e a uma quadra da Avenida Brasil, praticamente em anexo ao quadrilátero central de Presidente Prudente, portanto também próximo de vários pontos de ônibus, com acesso a numerosas linhas da cidade, e com o próprio terminal urbano na quadra adjacente. Também está a duas quadras da rodoviária.

Em relação à disponibilidade de equipamento e serviços, engloba cinco escolas públicas de ciclo duas e ensino médio num raio de 900m, com a mais próxima estando à 600m, e três de ciclo 1 e EMEI (Escola Municipal de Ensino Infantil) à 1km. As escolas particulares são numerosas, com duas num raio de apenas 600m. As

duas UBSs mais próximas estão a seis quadras. Por estar propriamente no bairro do Centro, está bem próximo de todos os serviços que este oferece, estando por exemplo a quatro quadras do “calçadão”.

Mapa 4: Equipamentos e serviços num raio de 1km.

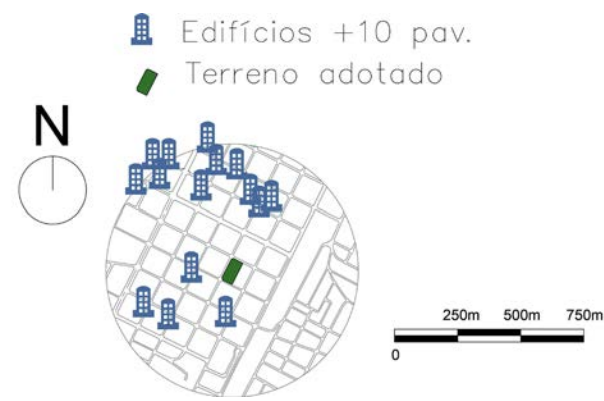


Fonte: Autor (2017).

O impacto do projeto com o entorno torna-se ameno, com um prédio de três pavimentos no entorno imediato, e vista para vários altos edifícios do centro. Encontram-se três torres com mais de dez pavimentos em um raio equivalente a três

quadras do terreno adotado. A área é uma Zona de comércio e Serviço 1 (ZCS1), de alta densidade, com gabarito livre segundo o zoneamento de 2008.

Mapa 5: Edifícios com mais de dez pavimentos num raio de 500m.



Fonte: Autor (2017).

Terreno 2 – Jardim Paulista

Com 45x55m, totalizando 3375m² de área, o terreno possui espaço suficiente para comportar o projeto, porém mais limitado em decorrência de suas menores dimensões.

O Terreno apresenta leve declive acompanhando a rua da qual tem acesso,

com leve aclive no fundo do terreno, não apresentando empecilhos técnicos para a aplicação do projeto.

Encontra-se um ponto de ônibus na quadra adjacente, e outro a duas quadras já na Avenida Washington Luís, uma das quatro mais importantes avenidas de Presidente Prudente.

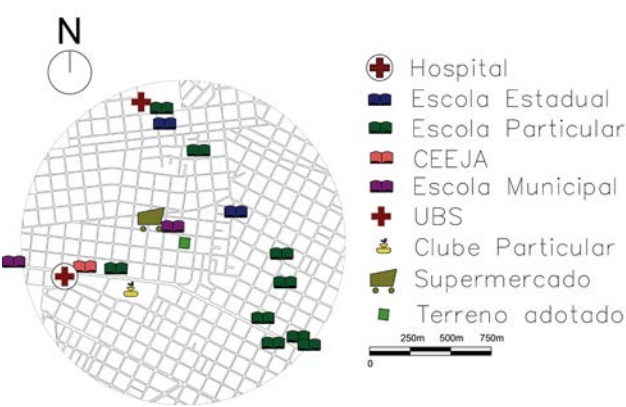
Há uma escola pública de ciclo 1 na quadra adjacente, e a quatro quadras uma de ensino médio e ciclo 2. A EMEI mais próxima está a 1300m. O posto de saúde mais próximo está a apenas 1100m. Tal disposição de equipamentos leva a uma condição razoável para a implantação do projeto. Encontra-se um supermercado a duas quadras, que se localiza no eixo comercial da Rua Antônio Sandoval (no qual se localiza supermercado) a uma quadra do terreno. O eixo comercial e de serviços da Avenida Washington Luís, é bem ativo, porém voltado para um público com consumo de bem mais alto padrão, porém ainda fornecendo rápida articulação com os maiores hipermercados da cidade. Um clube social renomado se localiza à quatro quadra do terreno, porém também se destina à um público mais elitizado.

Imagem 26 – Terreno no Jardim Paulista de Presidente Prudente.



Fonte: Google Earth. Com edição do autor (2016).

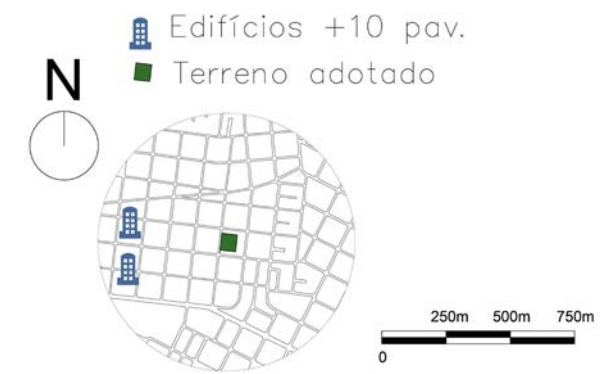
Mapa 6: Equipamentos e serviços num raio de 1km.



Fonte: Autor (2017).

Em um raio de 500m encontram-se duas torres habitacionais, duas com mais de 10 pavimentos, porém o resto do bairro apresenta residências de baixo gabarito, seguindo o zoneamento. A área é uma Zona Residencial 2 (ZR2), de média densidade, permitindo gabarito de apenas dois pavimentos.

Mapa 7: Edifícios com mais de dez pavimentos num raio de 500m.



Fonte: Autor (2017).

3.2.2. Escolha da área mediante análise dos dados

A partir das informações levantadas de cada localidade, foram eleitos critérios tidos como mais relevantes pelo autor.

Então foram atribuídas notas de 0 à 3 para cada um, sendo 0 (zero) o equivalente à insatisfatório; 1 à parcialmente satisfatório; 2 à satisfatório; e 3 à muito satisfatório. Estas notas foram multiplicadas por determinado peso atribuída a cada critério, de 3 à 5, para assim obter uma somatória de todos esses produtos como nota final.

Por fim o terreno 1 foi escolhido, obtendo maior nota final, com calculo registrado na tabel abaixo.

Tabela 2 – Tabela de cálculo das notas dos terrenos.

Notas Terreno 1	Notas Terreno 2	Critérios Avaliativos	
4	4	PN	Dimensão do Terreno
2	1	N	
8	4	NFC	
3	3	PN	Relevo do Terreno
2	2	N	
6	6	NFC	
4	4	PN	Acesso e Transporte
3	2	N	
12	8	NFC	
4	4	PN	Equipamentos Públicos e Serviços
3	2	N	
12	8	NFC	
4	4	PN	Impacto com o Entorno
3	1	N	
12	4	NFC	
5	5	PN	Preço da Terra
1	2	N	
5	10	NFC	
5	5	PN	Legislação
3	0	N	
15	0	NFC	
70	40	Nota Final Total	
Simbologia:			
PN = Peso da Nota / N = Nota / NFC = Nota Final do Critério			

Fonte: autor (2016).

Imagem 27 - Localização esquemática do terreno Escolhido (verde apontado com seta em vermelho).



Fonte: Google Earth. Com edição do autor (2016)

3.2.3. Levantamentos da área escolhida

Seguindo as informações levantadas para a escolha da área, o terreno se localiza em uma área central degradada, adjacente ao quadrilátero central, porém fora dos eixos mais valorizados (localizando-se na lacuna entre as Avenidas Brasil, Manoel Goulart e Cel. José Soares Marcondes).

A área mantém ainda tipologias antigas e mal preservadas, com atividade comercial muito menor ao quadrilátero central, e conseqüentemente um fluxo de pessoas também. Um aspecto importante a ser relevado é a aparente permanência de uma população residente mais antiga (ainda não expulsa pela falta de interesse imobiliário no local), observada em grande número das tipologias mistas da região, que servem como pequenos comércios ou serviços, sendo bem comuns tapeçarias, brechós e bares.

Imagem 28 - Típico uso misto da área: brechó.



Foto: autor (2015).

Imagem 29 - Típico uso misto da área: costureira.



Foto: autor (2015).

A seguir o mapa de figura fundo revela uma ocupação intermediária, de densidade menor à do quadrilátero central, porém maior do que os bairros adjacentes Vila Mariana e Vila Iti, com relevo bem mais acidentado e localizados à leste da linha férrea que corta Presidente Prudente.

Mapa 8 - Figura fundo da área, em amarelo (linha férrea em vermelho).



Fonte: Google Maps. Com edição do autor (2016).

O mapa de uso e Ocupação das quadras adjacentes ao terreno mostra uma miscelânea de atividades, com comér-

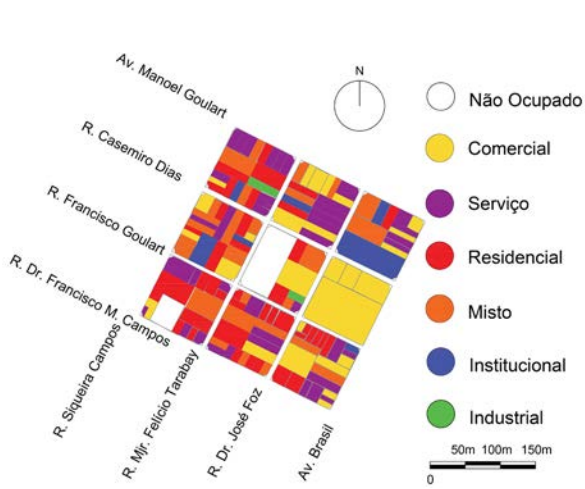
cio, serviços e residências tomando proporções semelhantes, assim como o uso misto, bem característico da área. A área conta com certa atividade institucional, se destacando o terminal urbano de ônibus (colaborando em peso com a mobilidade urbana local), e uma tímida atividade industrial, com uma fábrica de móveis e uma de alegorias para festas. Outro aspecto percebido foram três pequenos hotéis localizados não muito distantes de pontos de comum prostituição.

Imagem 30 - Usos variados da área.



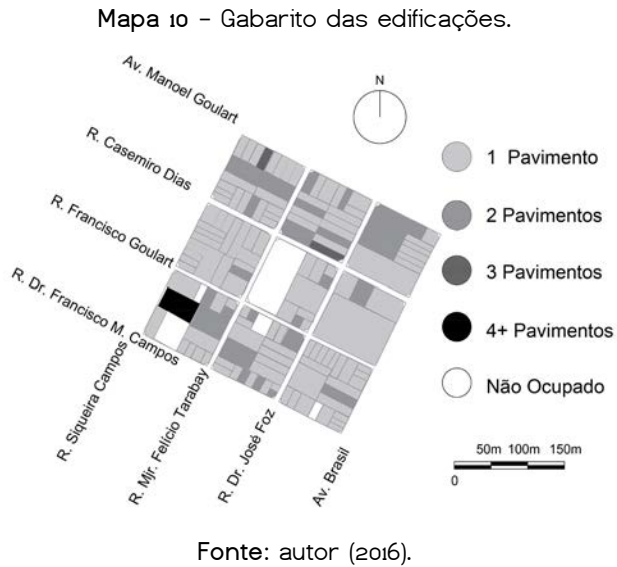
Fotos: autor (2015).

Mapa 9 - Uso e ocupação das quadras adjacentes.



Fonte: autor (2016).

O mapa de gabarito das quadras adjacentes mostra em grande maioria edificações baixas, em sua grande maioria de apenas um pavimento, com mais esparsas topologias de dois e três pavimentos. Porém neste entorno mais imediato já foi englobado um prédio residencial com mais de dez pavimentos, nada incomuns na região, porém espaçados entre si em média muito maior aos do quadrilátero central.



A análise preliminar de equipamentos e serviços já permite a grande gama de oferta de destes, tanto públicos quanto privados, com abundancia na área de saúde, educação, proximidade à principal praça da cidade e a comodidade do terminal urbano praticamente ao lado do terreno (ver mapa 4, p. 57).

Em relação ao próprio terreno, segundo antigos moradores em conversa informal, seria produto do parcelamento de fazenda de um grande latifundiário da região, que seria passado por gerações por meio de herança à seus descendentes, que não mais residem em Presidente Prudente. Ainda hoje, sem receber qualquer uso por parte de seus propri-

etários, tornou-se em parte depósito de entulho e ponto de prostituição de travestis durante a noite. O terreno também possui bastante vegetação, porém sem sinal de qualquer cuidado por parte de seus administradores. Como um grande vazio urbano intocado, de dimensão de meia quadra no denso centro da cidade, o terreno se destaca tanto na vista dos transeuntes quanto nas imagens de satélite.

Imagem 31 – Fotos do terreno.



Fotos: autor (2015).



3.3. O Projeto

3.3.1. Programa

O projeto não trabalha exatamente com uma determinada comunidade em específico, mas sim com um conjunto de população deficitária de presidente prudente ainda não atendidos por outros programas habitacionais. Como partido, elegeu-se o adensamento populacional com áreas comuns bem qualificadas. Partindo desse pressuposto foi proposto um complexo de duas lâminas com nove pavimentos cada (sendo o nível térreo da lâmina noroeste exclusivamente dedicado ao aluguel comercial, e o da lâmina sudeste à estacionamento), inteirando um total de 153 unidades, divididas entre quatro tipologias para melhor atender diferentes núcleos familiares. Apesar da destacável dimensão, o complexo repousa entre dois pontos mais altos do terreno, gerando menor impacto no entorno mais próximo. As duas laminas dispõem de mesma orien-

tação, sendo praticamente gêmeas. Desta maneira todas as unidades, mesmo de diferentes tipologias, também estão orientadas em suas “áreas molhadas” para a insolação da face noroeste, incidida pelo sol da tarde, enquanto os dormitórios para a face sudeste (sol da manhã). As unidades possuem vaga individual de estacionamento, de forma que cada família possa ter ao menos um veículo estacionado dentro das dependências do conjunto. Estas vagas estão distribuídas entre nível térreo e laje no primeiro andar. Outra laje no nível do segundo andar abriga a área de lazer, contando com uma pequena quadra. Outras áreas de lazer se localizam nos pavimentos de cobertura, onde também estão os salões comunitários.

Imagem 33 - Conjunto posicionado no relevo local.



Fonte: Autir (2017).



Imagem 34 - Acesso do conjunto pelo primeiro andar. / Fonte: Autor (2017).



Imagem 35 - Acesso do conjunto pelo Térreo. / Fonte: Autor (2017).

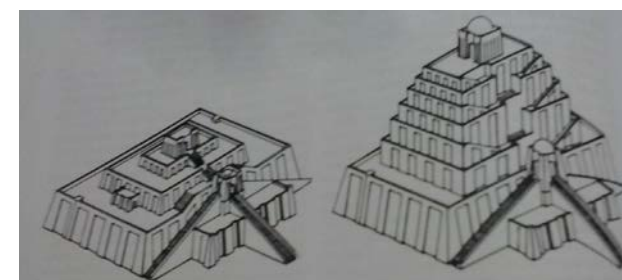
3.3.2. Conceito

Seguindo o partido, dada a grande importância do adensamento para melhor aproveitamento da terra urbana central, se faz importante a qualificação dos espaços comuns. Com espaços cada vez mais enxutos, pessoas delegam certas atividades de seu dia para espaços externos à sua residência. O espaço equivalente ao antigo quintal ou a calçada da frente agora são coletivos, e devem ser atrativos suficientemente para ganharem vitalidade e propiciarem o encontro, o contato com o outro, e daí a organização comunitária e política. A emancipação tão importante (ainda mais) para as populações marginalizadas pela sociedade, apenas se concretiza no exercício político cotidiano, no diálogo e concessões individuais, visando o bem estar geral, para então a força do coletivo agir como fundação para as lutas por reconhecimento e justiça. Desta maneira, os espaços coletivos devem servir como praças, como ágoras gregas, que propiciem todos estes tipos de encontro.

A ideia envolta à concepção dos espaços coletivos do projeto é helenística, porém certas inspirações formais são mesopotâmicas. O mobiliário dos espaços de lazer, arquibancadas em forma piramidal, remetem sua forma aos antigos zigurates, e as jardineiras posicionadas em diferentes níveis dos mesmos, bem como verticalmente nas fachadas (abaixo das janelas e em guarda corpo das varandas), remetem aos lendários jardins suspensos da Babilônia. Tais referências vem como caráter lúdico, para gerar espaços mais atrativos, instigantes, aproveitando do mistério que as pirâmides criam no nosso imaginário. Desta maneira surge uma forma ortogonalizada, também aproveitada nos mosaicos de cobogós das faces noroeste das lâminas.

O nome do conjunto fica vago, o qual deveria ser escolhido pela população beneficiária como algo que lhes remetesse identidade.

Imagem 36 - Axonometrias do zigurate de Ur (acima) e palácio de Sargão II (abaixo) também contendo zigurate.



Fonte: BENEVOLO, 2011, p. 28 e 34. Com edição do autor (2017).

Imagem 37 - Representação dos jardins suspensos da Babilônia pelo pintor holandês Martin Heemskerck.



Fonte: Financial Times. Disponível em <<https://www.ft.com/content/5aa4992e-1c65-11e3-a8a3-00144feab7de>>. Acesso em 21 de fevereiro de 2017.



Imagem 39 - Cobertura no pôr do sol. / Fonte: Autor (2017).



3.3.3. Áreas comuns

Como já mencionado no conceito, as áreas comuns externas foram dispostas em seu paisagismo de modo a despertar curiosidade do usuário, logo tais formas peculiares foram adotadas no mobiliário, lembrando às antigas pirâmides. Todavia, a composição megalítica das pirâmides e zigurates seria de impossível execução acima de uma estrutura contemporânea. Desta forma foi proposta uma estrutura de chapas de concreto apoiadas em alvenaria de concreto, se intertravando e criando os diferentes níveis das arquibancadas (ver detalhamento na prancha 3). Uma das áreas a receber tal mobiliário é o pátio central, localizado entre os dois edifícios (também fazendo a conexão entre eles no segundo andar, partindo do eixo da circulação vertical). Descoberto porém parcialmente sombreado durante boa parte do dia pelos próprios edifícios, é um ambiente de encontro e convergência da população de todo o conjunto. Além da disposição do mobiliário, também possui um trecho mais livre para uma ocupação mais flexível, e uma indispensável pequena quadra de futebol (ver também na prancha 3).

É importante salientar a importância do ludopédio em nossa nação, principalmente em relação às nossas crianças. Para algumas famílias é vista como a única oportunidade de ascensão social do jovem, visto nossa desigualdade. Para algumas crianças o único lazer e alívio do dia, perante o trabalho, uma escola ineficiente ou uma família desestruturada. A bola está em simbiose com a nossa cultura, presente de ponta a ponta no território nacional e, criando até mesmo uma unidade que nenhum governante jamais conquistou. Ela é o brinquedo mais democrático de todos, sendo de couro, de látex ou de

meia, consegue entreter toda uma turba em apenas um instante.

Nos pavimentos de cobertura o já citado mobiliário piramidal também se dispõe em um certo trecho, criando uma área de mirante com boa vista, entre tudo, para o belíssimo pôr do sol prudentino. Em seguida um trecho semiaberto, com fechamentos em cobogó, por onde está o acesso à circulação vertical. Este trecho antecede o salão comunitário. Destinado à eventos, encontros e reuniões deliberativas, ele também é equipado com um palco, permitindo o uso para também atividades culturais (ver prancha 6).

Os corredores foram pensados para serem, além de espaços de circulação, também espaços de permanência. Com bancos equipados ao longo de sua extensão, nos trechos entre os pilares da estrutura do prédio, é um espaço bem iluminado e arejado em decorrência de seu fechamento por cobogós (ver prancha 4).

Imagem 40 - Vista dos corredores e sua iluminação.



Fonte: Autor (2017).

As vagas de estacionamento são todas cobertas, tanto no primeiro pavimento quanto no térreo. No primeiro pavimento o acesso é pela face Nordeste, enquanto no térreo pela face sudoeste. O nível térreo da lâmina que faceia a Rua Major Felício Tarabay é destinado ao aluguel comercial, não se comunicando internamente com o resto do complexo. Possui duas tipologias comerciais, com 29m² e 45m² de área útil cada, e uma área reservada para banheiros coletivos (ver pranchas 1 e 2).



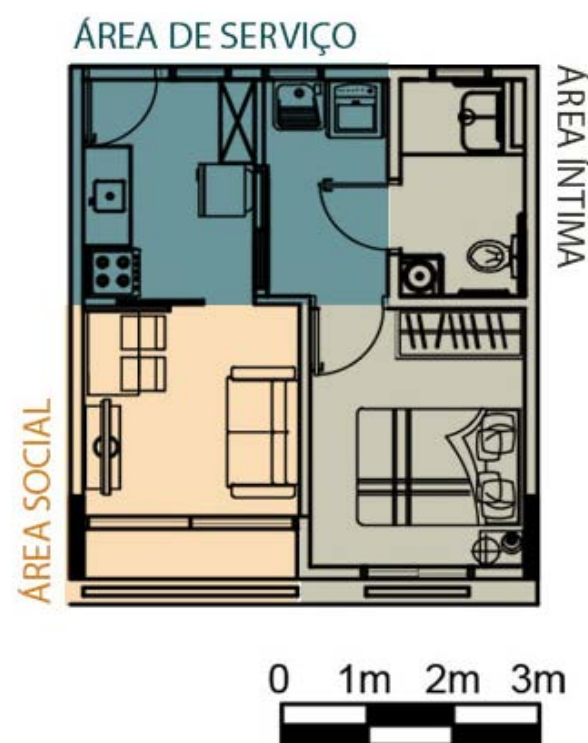
Imagem 42 - Vista da fachada e sua atividade comercial térrea. / Fonte: Autor (2017).



3.3.4. Tipologias

Quatro diferentes tipologias foram propostas de forma a atender diferentes composições familiares, com suas plantas cotadas na prancha 2 do projeto, e corte na prancha 5. A unidade base, de dois quartos, possui espaço para abrigar confortavelmente quatro pessoas, normalmente um casal e dois filhos. Totalizam 96 unidades com 44m² de área útil cada (imagem ao lado).

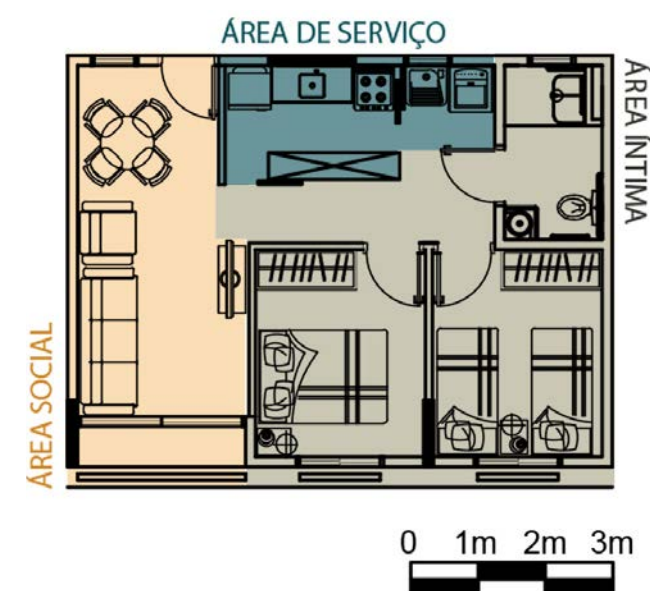
Imagem 44 - Planta setorizada da unidade de um quarto.



Fonte: Autor (2017).

A tipologia de três quartos dedica-se principalmente à famílias número maior de filhos ou em que um avô ou avô morem juntos, abrigando cinco pessoas confortavelmente. Totalizam 25 unidades com 55m² de área útil cada (imagem ao lado).

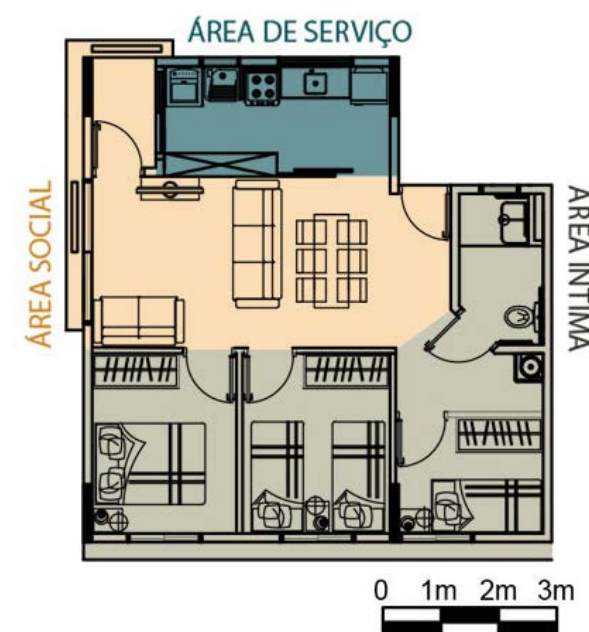
Imagem 43 - Planta setorizada da unidade básica.



Fonte: Autor (2017).

A tipologia de um quarto, normalmente destinado a idosos que vivem sozinhos ou em casal, abriga confortavelmente duas pessoas. Totalizam 26 unidades com 29m² de área útil cada (imagem ao lado).

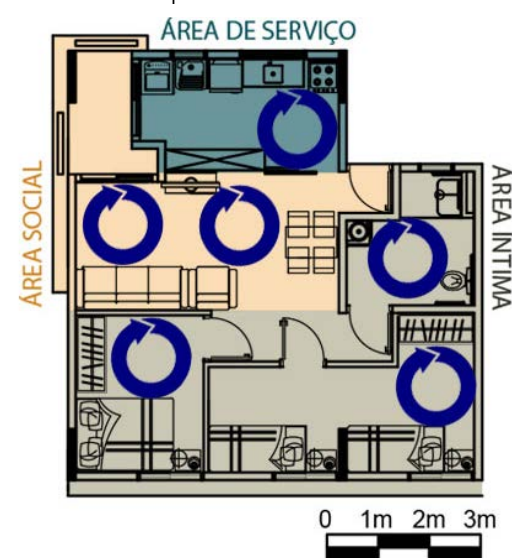
Imagem 45 - Planta setorizada da unidade de três quartos.



Fonte: Autor (2017).

A tipologia com acessibilidade para cadeirante visa atender o beneficiário que disponha de tal limitação motora, possuindo dois quartos, giro pra cadeira de rodas em quase todos ambientes, e capacidade de abrigar quatro pessoas confortavelmente. Se totalizam 6 unidades, superando os 3% exigidos pelo PMCMV, por exemplo, com 55m² de área útil cada.

Imagem 46 - Planta setorizada da unidade acessível para cadeirante.



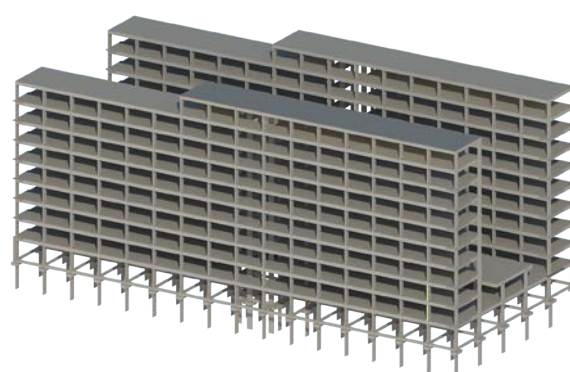
Fonte: Autor (2017).

Todas as unidades possuem banheiro acessível, com barras de apoio e dimensionamento suficiente para pelo menos meio giro de cadeira de rodas. Tal medida vem como prevenção ao avanço da idade, inerente à todos, bem como à qualquer incidente que leve a um déficit motor à qualquer membro da família. A setorização das tipologias busca tirar o melhor proveito da localização geográfica de cada área (social, serviços e íntima), sempre tentando minimizar a interferências das atividades de uma com outra. As tipologias também possuem varanda, sendo que as de três quartos e de acessibilidade para cadeirantes possuem varanda na face invertida.

3.3.5 Técnica

Para permitir todo o adensamento proposto pelo projeto, em conjunto com vagas de estacionamento individuais, a topografia do terreno foi escavada quase que integralmente de 1m do nível mais baixo, permitindo um acesso deste (através da Rua Francisco Machado de Campos), e outro do nível mais alto, já no primeiro pavimento (através da Rua Francisco Goulart), para veículos e pedestres. Portanto é lançado mão de uma grande extensão de muros de arrimo. A fundação é em estacas de concreto, partindo do pilares da superestrutura.

Imagem 47 - Estrutura completa do complexo.



Fonte: Autor (2017).

A Superestrutura proposta é de concreto armado, com fechamentos em alvenaria, cobogós em parte de faces externas, e gesso acartonado em algumas divisórias internas. A escolha foi feita com base de permitir mutirão, e até mesmo um trabalho profissionalizante, de modo a instruir o mutirante à atuação na construção civil. A estrutura, que permite certo aumento de suas seções sem grande prejuízo dos dimensionamentos internos, também pode ser adaptada à peças pré-moldadas, já que é toda padronizada.

Também existem reforços estruturais na circulação vertical (caixa de escadas de elevadores) e abaixo dos reservatórios, divididos em dois por edifício para melhor distribuição das cargas e equilíbrio da pressão hidráulica (ver prancha 5).

O projeto também conta com aquecimento solar da água, com painéis solares na cobertura do último pavimento (ver prancha 6). Como outras medidas sustentáveis pode-se citar que quase todo o revestimento do piso térreo é em blocos de concreto intertravado, permitindo maior drenagem do solo; e as jardineiras presentes em todas as unidades, mesmo que em mínima escala, podem auxiliar certa economia doméstica, no plantio de alguma erva, especiaria ou pequena leguminosa.

3.3.6. Medidas de Viabilidade

O projeto não conta com um estudo orçamentário, porém propões certas possíveis medidas para auxiliar na viabilidade do mesmo. Uma delas como já dito, é a densificação. Em um dispendioso terreno central, é necessário um máximo aproveitamento, além do que cada unidade adicionada ao projeto é mais uma unidade de recurso também captada, diminuindo o peso do terreno sobre o custo geral da obra. O PMCMV 3 tem como valor limite do imóvel para cada beneficiário R\$135.000,00, porém este valor está sujeito às deduções de lucro do construtor. Logo a hipótese mais promissora das possibilidades atuais se dá no PMCMV - E, que necessitaria da mobilização da população interessada em Entidade Organizadora. Tal mobilização ainda é inédita na cidade, e necessitaria de certo impulso e atuação política, mesmo que do arquiteto. Da parte do arquiteto também seria importante a

conscientização do fim não lucrativo do empreendimento, sendo apenas atribuído salário aos profissionais envolvidos. Em decorrência do fim não lucrativo, o valor destinado ao imóvel por beneficiário também é reduzido, sendo de R\$96.000,00, fato que não torna o programa menosprezado pelos movimentos sociais, como já demonstrado neste trabalho. O PMCMV - E também permitiria a atuação mutirante, caso não contratada empreitada global pela EO.

Como viabilidade da permanência da população beneficiária, a atividade comercial térrea geraria, através do aluguel, recursos para a manutenção do conjunto, dos custos condominiais. Sob o ponto de vista da segurança, a atividade comercial também atuaria na vitalidade urbana local. Se aproveitando da vocação comercial do centro, permitiria fluxos de pessoas em mais diferentes horários do dia, colaborando para a não deterioração do conjunto para a violência e criminalidade. A vigilância natural decorrente é chamada por Jacobs de "eyes upon the street" (Jacobs, 1961, p.35). Esse é um dos fatores da multiplicidade de usos tratada com destaque em sua obra:

The district, and indeed as many of its internal parts as possible, must serve more than one primary function; preferably more than two. These must insure the presence of people who go outdoors on different purposes, but who are able to use many facilities in common. (JACOBS, 1961, p. 150)

Desta maneira, o uso misto do térreo do conjunto não apenas colabora com a conservação de si próprio e seus moradores, mas também de seu entorno mais próximo e, em uma acepção mais ampla, da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho buscou, em sua primeira etapa, proporcionar entendimento e embasamento sobre a questão da HIS no Brasil, abordando desde um apegado histórico à elementos mais contemporâneos, tendo ênfase em sua relação à periferização e a iminente importância de levar tal população para habitar as áreas centrais. Nesta etapa vimos que em quase todos períodos a HIS é vista como tema secundário, tratado com descaso pelo poder público até que a pressão ou caos social se torne intolerável. O assunto passa a ganhar relevância quando o fator econômico passa a envolvê-lo de forma mais incisiva, gerando maiores incentivos e investimentos no setor.

Na segunda etapa do trabalho, foram abordadas soluções exemplos promissores para alterar ou amenizar tal realidade, sempre ponderando com as respectivas dificuldades práticas encontradas na aplicação de tais medidas, esbarrando em interesses do mercado imobiliário. Nesta etapa observamos que à custo de muito embate, certas medidas progressistas (que demonstram uma verdadeira preocupação com a população deficitária) ganham certo espaço no Brasil. Ainda sim deve-se salientar que a mobilização política contemporânea na construção civil não vem tão forte como do período da redemocratização, com o

agravante de possíveis retrocessos em programas e direitos, mediante a atual instabilidade. Essa realidade reenfatiza a importância da emancipação da população perante suas causas.

Já na terceira e última etapa do trabalho entra a intervenção, que segue dos estudos e constatações anteriores somados aos levantamentos da cidade e área em que o projeto proposto fora implantado, permitindo uma leitura mais precisa da conjuntura que envolve a atividade do arquiteto de edificações em um projeto de HIS, especificamente em uma área central de uma cidade média. O projeto presou a responsabilidade de se fazer algo edificável e confortável dentro da realidade limitante que cerceia o tema. Um devido estudo orçamentário não foi realizado (ao qual mereceria um trabalho a parte), que auxiliaria na comprovação da viabilidade do empreendimento. Ainda sim o trabalho serviu como exercício válido e provocador em relação aos temas que aborda, sempre buscando embasamentos sólidos.

Por fim fica ao leitor dedicado desejo de que este trabalho tenha de alguma forma colaborado à considerar ou enfatizar a relevância deste tema. Pode-se ver que a entrega do Prêmio Pritzker de 2016 à Alejandro Aravena, por seu trabalho na Elemental S.A., é a ratificação da contemporaneidade e importância da Habitação de Interesse Social. Ademais, o déficit habitacional brasileiro e as respostas governamentais sobre ele são peça chave para entendermos nossas cidades e nossa vida nelas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARANTES, Pedro Fiori. ARQUITETURA NOVA. São Paulo. Sp. Editora 34. 2002;
- ARCHDAILY. CONJUNTO HABITACIONAL DO JARDIM EDITE / MMBB ARQUITETOS + H+F ARQUITETOS. 2013. Dica de Leitura. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>>. Acesso em 20 de janeiro de 2017;
- ARCHDAILY. RESIDENCIAL CORRUIRAS / BOLDARINI ARQUITETURA E URBANISMO. 2013. Dica de leitura. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruiiras-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017;
- BARAVELLI, José Eduardo. O COOPERATIVISMO URUGUAIO NA HABITAÇÃO SOCIAL DE SÃO PAULO: DAS COOPERATIVAS FUVCAM À ASSOSSIAÇÃO DE MORADIA UNIDOS DE VILA CACHOEIRINHA. Dissertação apresentada ao programa de pós-graduação da FAU/USP como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre. 2006;
- BARON, Cristina Maria Perissinotto. CIDADE E HABITAÇÃO EM PRESIDENTE PRUDENTE: 1964-1986. Tese (Doutorado-Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. 2010;
- BARON, Cristina Maria Perissinotto; SILVA, Melina Lopes da. AS POLÍTICAS HABITACIONAIS E O DIREITO À CIDADE: A PRODUÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS EM PRESIDENTE PRUDENTE. São Paulo. SP. III ENANPARQ. 2014;
- BENEVOLO, Leonardo. HISTÓRIA DA CIDADE. São Paulo. SP. Editora Perspectiva. 2011;
- BONDUKI, Nabil Georges. ORIGEM DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL – ARQUITETURA MODERNA, LEI NO INQUILINATO E DIFUSÃO DA CASA PRÓPRIA. São Paulo. SP. Estação Liberdade. 1998;

- CARDOSO, Adauto Lucio. POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL: BALANÇO E PERSPECTIVAS. Observatório das Metrópoles IPPUR/UFRJ-FASE. 2008. Disponível em <http://www.observatorio-dasmetropoles.ufrj.br/download/adauto_polhab_brasil.pdf>. Acesso em 20 de janeiro de 2017;

- CARDOSO, Adauto Lucio; ARAUJO, Rosane Lopes de; COELHO, Will Robson. HABITAÇÃO SOCIAL NA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO. In: CARDOSO, Adauto Lucio (Org.) Habitação Social nas Metrópoles Brasileiras. Porto Alegre. RS. ANTAC. 2007;

- FERREIRA, João Sette Whitaker. PRODUZIR CASAS OU CONSTRUIR CIDADES? DESAFIOS PARA UM NOVO BRASIL URBANO. São Paulo. SP. Editora FUPAM. 2012;

- FERREIRA, João Sette Whitaker; MARICATO, Ermínia. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: DIVERSIFICAÇÃO URBANÍSTICA PARTICIPATIVA OU APROFUNDAMENTO DA DESIGUALDADE? Cidades pra que(m)? Blog do João Sette Whitaker. 2002. Disponível em <<http://cidadesparaquem.org/textos-academicos/2002/7/1/operacao-urbana-consorciada-diversificacao-urbanistica-participativa-ou-aprofundamento-da-desigualdade>>. Acesso em 20 de janeiro de 2017;

- JACOBS, Jane Butzner. DEATH AND LIFE OF GREAT AMERICAN CITIES. New York. Vintage Books. (1961);

- JESUS, Patrícia Maria de. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIA ENTIDADES NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de doutor em Ciências na área de Geografia Humana. 2015;

- KOHARA, Luiz; UEMURA, Margareth Matiko; FERRO, Maria Carolina T. MORADIA É CENTRAL: LUTAS, DESAFIOS E ESTRATÉGIAS. São Paulo. SP. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos. 2012;

- MARICATO, Ermínia. HABITAÇÃO E CIDADE. São Paulo. SP. Atual Editora. 1997;

- MARICATO, Ermínia. METRÓPOLE NA PERIFERIA DO CAPITALISMO: ILEGALIDADE, DESIGUALDADE E VIOLÊNCIA. São Paulo. SP. Editora HUCITEC. 1996;

- MARICATO, Ermínia. O MINISTÉRIO DAS CIDADES E A POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO. Políticas sociais - acompanhamento e análise. 2006;

- PREFEITURA DE SÃO PAULO. JARDIM EDITE VIRA CONJUNTO HABITACIONAL. Portal da Secretaria Especial de Comunicação. 2009. Dica de leitura. Disponível em <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/comunicacao/noticias/?p=121041>>. Acesso em 19 de janeiro de 2017;

- ROLNIK, Raquel. ZONAS DE ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL: RECONHECER A DIVERSIDADE DE OCUPAÇÕES EXISTENTES NA CIDADE PERMITE INTEGRAR ÁREAS TRADICIONALMENTE MARGINALIZADAS E MELHORAR A QUALIDADE DE VIDA DA POPULAÇÃO. Instituto Pólis. 1998. Disponível em <<http://polis.org.br/publicacoes/zonas-de-especial-interesse-social/>>. Acesso em 23 de janeiro de 2017;

- TRONCOSO, Úrsula. BOLDARINI ARQUITETURA PROJETA HABITAÇÃO SOCIAL NO RESIDENCIAL CORRUÍRAS, QUE RECEBE MORADORES DA FAVELA VIZINHA, EM SÃO PAULO. Revista aU. Editora Pini. Disponível em <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/236/artigo300933-2.aspx>>. Acesso em 18 de janeiro de 2017;

- UEMURA, Margareth; GATTI, Simone. O LUGAR DOS POBRES NO NOVO PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO. Instituto Pólis. 2014. Disponível em <<http://polis.org.br/publicacoes/o-lugar-dos-pobres-no-novo-plano-diretor-de-sao-paulo/>>. Acesso em 23 de janeiro de 2017;

- UEMURA, Margareth; TSUKUMO, Isadora Tami Lemos; MENEGON, Natasha Mincoff; PIOCHI, Sidney. MORADIA É CENTRAL: INCLUSÃO, ACESSO E DIREITO À CIDADE. São Paulo. SP. Instituto Pólis. 2009;

- VAZ, Lilian Fessler. DOS CORTIÇOS ÀS FAVELAS E AOS EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS — A MODERNIZAÇÃO DA MORADIA NO RIO DE JANEIRO. Análise Social, vol. xxix (127). 1994;

- VIGLIECCA&ASSOCIADOS. BULEVAR ARTIGAS. Dica de leitura. Disponível em <<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/bulevar-artigas>>. Acesso em 8 de novembro de 2016;

- VILAÇA, Ícaro; CONSTANTE, Paula. USINA 25 ANOS – COPROMO. Archdaily. 2015. Disponível em

<<http://www.archdaily.com.br/br/767128/usina25anoscopromo>>. Acesso em 8 de novembro de 2016;

- VILLAÇA, Flávio. ESPAÇO INTRAURBANO NO BRASIL. São Paulo. SP. Stúdio Nobel : FAPESP : Lincoln Institute. 1998.

- WHITACKER, Arthur Magon. CENTRALIDADE INTRAURBANA E MORFOLOGIA EM CIDADES MÉDIAS: TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS. XI Seminário Internacional, RII Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, IV Taller Rier Red Iberoamericana de Editores de Revistas. 2010.