



**EIXO TEMÁTICO:**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade      | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade     | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade      | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias   |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade |   |  |

## **ESPAÇOS PÚBLICOS EM CONJUNTOS HABITACIONAIS**

### **(São Paulo, SP)**

Como as diretrizes da política habitacional de diferentes gestões influenciaram a concepção dos espaços públicos em áreas habitacionais de baixa renda e sua apropriação

*Public spaces in housing projects (São Paulo, SP)*

*Espacios publicos en proyectos habitacionales (São Paulo, SP)*

ANTONUCCI, Denise (1)

FILOCOMO, Guilherme (2)

(1) Professora Doutora, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, SP, Brasil;  
e-mail: denise.antonucci@mackenzie.br

(2) Arquiteto, São Paulo, SP, Brasil  
Email: gfilocomo@gmail.com



## **ESPAÇOS PÚBLICOS EM CONJUNTOS HABITACIONAIS**

### **(São Paulo, SP)**

Como as diretrizes da política habitacional de diferentes gestões influenciaram a concepção dos espaços públicos em áreas habitacionais de baixa renda e sua apropriação

*Public spaces in housing projects (São Paulo, SP)*

*Espacios publicos en proyectos habitacionales (São Paulo, SP)*

#### **RESUMO**

Este artigo busca realizar um estudo teórico da política habitacional de diferentes gestões municipais, com enfoque em suas diretrizes, associando-a a análise da concepção/produção e apropriação dos espaços públicos em áreas habitacionais de baixa renda selecionadas durante pesquisa de iniciação científica realizada por aluno de graduação<sup>1</sup>. A análise baseou-se em levantamento bibliográfico, visitas realizadas aos conjuntos e entrevistas com moradores que participaram do processo de reivindicação por moradia.

#### **PALAVRAS CHAVES**

Política habitacional; Espaços públicos; Concepção e ocupação.

#### **ABSTRACT**

*This article seeks to make a theoretical study of housing policy in different municipal administrations, focusing on their guidelines, associating with the analysis of design / production and appropriation of public spaces in residential areas of low income during selected undergraduates' research by student graduation. The analysis was based on literature survey, visits to the sets and interviews with residents who participated in the demands for housing process.*

#### **KEYWORDS**

*Housing policy; Public spaces; Design and occupation.*

#### **RESUMEN**

*En este artículo se pretende realizar un estudio teórico de la política de vivienda en diferentes administraciones municipales, centrándose en sus directrices, la asociación con el análisis de diseño / producción y la apropiación de espacios públicos en las zonas residenciales de bajos ingresos durante la investigación de pregrado seleccionado por el estudiante graduación. El análisis se basó en la encuesta literatura, visitas a los conjuntos y las entrevistas con los residentes que participaron en las demandas de proceso de la vivienda.*

#### **PALABRAS CLAVE**

*La política de vivienda; Los espacios públicos; Diseño y ocupación.*

---

<sup>1</sup> Guilherme Filocomo, então estudante de graduação.

## 1. INTRODUÇÃO

Esta pesquisa teve como objetivo analisar as diretrizes da política habitacional na cidade de São Paulo e sua influência na concepção e na construção dos espaços de uso coletivo em áreas habitacionais de interesse social e se a apropriação do espaço foi condizente com o que foi projetado e construído. Esse processo foi tratado de forma cronológica, visando reconstituir a determinação do objeto de estudo (VILLAÇA, 1997, 2-6).

## 2. CONTEXTO HISTÓRICO

Entre 1964 e 1986, o financiamento de empreendimentos imobiliários era gerenciado pelo SFH (Sistema Financeiro da Habitação) por meio do BNH (Banco Nacional de Habitação), garantindo a produção de unidades residenciais para a população de classe média, média alta. Inicialmente, no discurso de sua criação (SFH/BNH), o financiamento habitacional deveria ser destinado às classes baixas e ao incentivo da indústria da construção civil.

Essa produção foi norteadora por uma política habitacional onde se prezava a centralização das decisões, não valorização do meio ambiente e do patrimônio cultural e a priorização de atendimento a população de maior renda a fim de evitar-se o chamado investimento a fundo-perdido. Essa postura gerou a construção de conjuntos habitacionais focados na produção e investimento de capital e não na qualidade dos espaços urbanos (BONDUKI, 2000, pag. 21).

A crise do SFH e a extinção do BNH, em 1986, fez com que a produção de conjuntos habitacionais sofresse uma mudança qualitativa na cidade de São Paulo.

Passados dois anos da extinção dos citados órgãos, em 1988, Luiza Erundina, candidata do PT (Partido dos Trabalhadores) é eleita com grande apoio popular e a promessa de assumir a política habitacional como carro-chefe de seu governo.

Segundo Bonduki (2010), as propostas dessa gestão possuíam caráter experimental, onde se trabalhava cada problema e tipologia habitacional na cidade com a solução adequada própria. Considerou-se caráter experimental, pois se o problema tratado fosse solucionado, ter-se-ia um maior conhecimento para ações futuras em situações semelhantes. Esperava-se que esse experimento habitacional se tornasse referência para a formulação de futura política habitacional.

Projetos baseados neste ideal foram desenvolvidos visando à qualidade da unidade habitacional e do espaço envoltório de uso coletivo. O espaço era pensado além do privado, assumindo dimensões públicas:

*“A formulação de uma política inovadora de habitação social, onde a arquitetura voltasse a ser uma preocupação relevante, foi uma obra coletiva, fruto de um processo de lutas e de reflexão e crítica à produção habitacional que se faz no país desde 1964. (...)”*

*Nas intervenções concretas estes princípios (principais diretrizes políticas para habitação) se combinaram de diferentes maneiras na formulação dos vários programas habitacionais – construção de conjuntos habitacionais, urbanização de favelas, recuperação de cortiços – gerando uma gama ampla de subprogramas e uma atomização muito grande da intervenção. Se, por um lado, isto gerou uma excessiva carga operacional, por outro, garantiu respostas diversificadas e adequadas à realidade física e social de cada empreendimento” (BONDUKI, 2008, s/ pag.).*

Com base nesta breve evolução histórica, busca-se mostrar a relevância do estudo dos projetos desenvolvidos na gestão Luiza Erundina (1989-92) como marco isolado no final do século XX na produção de espaços públicos de alta qualidade em iniciativas públicas na cidade de São Paulo e a possibilidade de se construir conhecimento científico sobre essas obras referenciais, visando reforçar a importância da posição política presente nessas ideias.

Após a gestão Luiza Erundina houve uma paralisação nos programas criados e desenvolvidos até então e em seu lugar foi implantado o programa habitacional 'Cingapura', na gestão Paulo Maluf, com produção rarefeita e de baixa qualidade arquitetônica. Este projeto continuou na gestão Celso Pitta.

### **3. DIRETRIZES POLÍTICAS PARA HABITAÇÃO DA GESTÃO ERUNDINA**

O momento histórico favorecia a gestão que se iniciava. O aumento da força política do município que se deu graças à nova Constituição Brasileira de 1988 e a redemocratização das eleições municipais, além do aumento do orçamento, que contava com parte da renda de poupança e FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) destinado ao FUNAP (Fundo de Atendimento a População em Habitação Subnormal), forneciam à prefeitura um maior poder político e econômico (BONDUKI, 2000; SINGER, 1996).

Esses principais acontecimentos possibilitaram que uma equipe progressista assumisse a prefeitura pelo voto direto, realizando um programa habitacional em que fosse desenvolvida uma série de ideais e/ou requisitos que, ao cumprirem-se todos, garantiriam a qualidade da obra arquitetônica e a melhoria da qualidade de vida, 'bem-estar social' dos então sem-teto. Inicia-se então uma grande massa de políticas urbanas destinadas a população de baixa renda (SINGER, 1996).

Delimitando o enfoque na política habitacional, objeto desta pesquisa, pode-se entender melhor o que era desejado por meio do estudo das principais diretrizes elaboradas no início de gestão, publicada em diversos trabalhos<sup>2</sup>, para então realizar-se a análise específica dos projetos:

- O Direito à Cidadania, garantindo-se o direito à reivindicação e à participação da população junto ao governo no desenvolvimento dos programas de política urbana. Atitude lembrada como marco do governo (SINGER, 1996).
- O Direito à Terra, a partir da nova constituição, garantindo a todo cidadão o direito à terra e à moradia na cidade ou no campo (BRASIL, 1988).
- O Direito à Arquitetura, diretriz desenvolvida pela própria gestão, percebendo que o espaço arquitetônico de qualidade como importante viabilizador da qualidade de vida na habitação.
- O Direito ao Centro, considerando que parte da qualidade de vida é garantida pelo tempo que se consegue destinar ao lazer e a facilidade de acesso ao mesmo. Pode-se deduzir que a não possibilidade de se utilizar o tempo livre para esse fim gera uma perda do bem-estar social do cidadão. Lutando contra isso uma das ações foi garantir

---

<sup>2</sup> De fato as diretrizes dos programas habitacionais foram divulgadas sempre como uma base para elaboração das ações, em diversos trabalhos da área, dentre eles os estudados foram: Andrade; Bonduki; Rossetto, 1993; Bonduki, 1997; Bonduki, 2000; Bonduki, 2008; Bonduki, 2010; Rubano, 2001.

para a maior quantidade de habitantes da cidade uma moradia na área central, provida de infraestrutura e de lazer, de qualidade e alta acessibilidade à cidade, dentre outras diretrizes conjuntas.

Tendo essas diretrizes em pauta, foi decidido que os conjuntos seriam implantados em vazios urbanos centrais. Deve-se apenas citar que a área central, delimitada pela gestão para a implantação dos projetos, não era formada apenas pelo centro novo da cidade, mas sim pelos bairros do entorno que não sofriam valorização imobiliária forte ou que estavam degradados durante a época da gestão (a fim de conseguir desapropriação de terrenos mais baratos, viabilizando o programa): Brás, Pari, Santa Efigênia, Barra Funda, Canindé, certos trechos da Mooca, Cambuci, Bela Vista, Belém. Como áreas um pouco mais distantes, mas com infraestrutura de qualidade, pode-se listar: Ipiranga, Vila Prudente, Carrão, trechos da Zona Norte próximos à marginal do Rio Tiete.

- O Reconhecimento da Cidade Real, admitindo como parte efetiva da cidade, que deveria ser considerada no planejamento urbano pelo poder público, as áreas ocupadas ilegalmente por meio de ocupações, loteamentos clandestinos ou outras formas de ocupações urbanas não legalizadas.

Além dessas diretrizes principais e gerais, para a produção dos conjuntos habitacionais é importante mencionar:

- O Direito a Autogestão e Cogestão, quando a população que moraria no conjunto seria a principal ou a única responsável pela contratação dos serviços técnicos e gestão da obra, o que garantiria uma maior atenção, já que os maiores interessados seriam os responsáveis, e evitaria a burocracia para desenvolvimento do programa, característico do poder público.
- O Mutirão que garantia a diminuição do preço da obra, viabilizando-a. O mutirão era caracterizado pelo trabalho dos futuros moradores na obra durante feriados e finais de semana, com equipamentos fornecidos pela prefeitura e compra dos materiais geridos pela comunidade, com assessoria técnica. Nessa etapa as mulheres sempre apresentaram grande participação.

Grande parte dos conjuntos foi construída por mutirão, como exposto por meio de entrevistas realizadas com os moradores. Vale ressaltar, porém, que essa diretriz gerou um comprometimento do lazer dos futuros moradores, que destinavam os seus finais de semana e feriados para a construção do Conjunto Habitacional durante um grande período de tempo, apesar de ser uma construção quase 50% mais barata (CARDOSO, 2000).

Com as diretrizes da política habitacional levantadas torna-se mais claro a intenção da produção do espaço arquitetônico criado na gestão, derivado de teorias que acreditavam que um espaço de uso coletivo bom seria capaz de contribuir à qualidade de vida dos moradores. Isso mostra uma nova relação com a classe baixa, característica da postura política do governo Luiza Erundina (SINGER, 1996).

#### **4. CRÍTICA**

Após tantos anos de produção habitacional de baixa qualidade arquitetônica, realizada pelo BNH, propor um programa para habitação de interesse social que possuiu este caráter



inovador ajudou a conscientizar a população, politicamente ou não, da viabilidade da produção habitacional com qualidade e voltada aos cidadãos. Como mencionado anteriormente, isso era um objetivo da gestão, que possuía o interesse de criar um período referencial para futuras intervenções (BONDUKI, 2010).

Porém, atualmente, é cada vez mais claro que propor e realizar uma continuidade de programas políticos por gestões de diferentes partidos é uma situação rara no Brasil, apesar de ser uma postura desejável e necessária para o desenvolvimento urbano baseado em um planejamento da cidade a longo prazo.

O que se questiona, além disso, é que como consequência de um programa delicado e pontual como esse há uma produção quantitativa baixa de unidades habitacionais quando se pensa na superação do déficit habitacional<sup>3</sup>.

Apesar desses dados, deve se considerar que a formulação de um programa baseado em conceitos que coloquem o ser humano em primeiro plano associado a planejamento que o torne viável em larga escala e garantindo a continuidade de programas políticos são peças chaves para a solução do déficit habitacional com produtos de alta qualidade arquitetônica.

## 5. CONJUNTOS HABITACIONAIS SELECIONADOS

A seleção dos conjuntos habitacionais estudados foi realizada com base na exposição de conceitos de projetos de habitação de interesse social construídos na gestão Luisa Erundina (1989-92).

A escolha dos projetos se deu por meio da busca pela diversidade da proposta de espaço de uso coletivo, considerando a morfologia das obras, ou seja, a relação entre espaço vazio e a massa construída do conjunto (GEHL; GEMZØE, 2002).

Após estudo e análise de projetos por meio de artigos, teses e livros, além de exposições e palestras, foram escolhidos três projetos: Rincão, Celso Garcia e Vila Mara.

**Conjunto Habitacional Rincão**, localizado no bairro da Vila Matilde, em São Paulo tendo sido projetado pelo escritório Padovano & Vigliecca.

O conjunto destaca-se pela qualidade espacial gerada pelas pequenas vilas, que possibilitam diferentes eventos e formas de ocupação simultaneamente em um mesmo Conjunto Habitacional. Essas áreas são conectadas por duas circulações que se estruturam paralelamente ao córrego Rincão, que atravessa longitudinalmente o terreno.

**Conjunto Habitacional Celso Garcia**, localizado no bairro do Belém, tendo sido projetado por Arquiteto Claudio Manetti e equipe.

Caracterizado por um grande pátio central ligado a rua. Neste espaço seria possível realizar eventos em escala local, para o bairro, já que no próprio lote e entre as torres de HIS há um antigo casarão que seria destinado ao uso público da região, com a instalação de equipamento urbano, etapa não concluída na obra. Desenho de projeto que mostra a praça.

---

<sup>3</sup> Bonduki (2000) cita pesquisa realizada pela PNAD e publicada em 1995, que mostra o déficit habitacional de 5,6 milhões de famílias que moravam junto a outras famílias ou viviam em casas provisórias ou casas rústicas. Esse estudo não envolvia habitações sem infraestrutura urbana.

**Conjunto Habitacional Vila Mara**, localizado no bairro Jardim Helena, tendo sido projetado pelo escritório Padovano & Vigliecca.

Projeto que organiza o seu espaço de convívio em duas grandes áreas, cada qual para sua quadra e condomínio, espaço este que se encontra no meio do lote, de forma reservada. O acesso se dá por circulações discretas que permeiam o térreo do projeto.

#### **4.1 ESTUDO DA CONCEPÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO DE USO COLETIVO NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS**

O Conjunto Habitacional Rincão (Figuras 1, 2 e 3), localizado no bairro da Vila Matilde em São Paulo foi projetado pelos arquitetos Bruno Padovano, Hector Vigliecca e equipe.

Fig.1: Entorno do Conjunto Habitacional



Fonte: Giuseppe Filocomo, Guilherme Filocomo.

Fig.2: Acesso ao Conjunto Habitacional



Fonte: Giuseppe Filocomo, Guilherme Filocomo.

Fig.3: Acesso ao Conjunto Habitacional



Fonte: Giusepe Filocomo, Guilherme Filocomo.

Na visita ao Conjunto Habitacional Rincão, constatou-se por meio de entrevistas que os moradores participaram do processo de reivindicação por moradia na época da gestão Luisa Erundina e da conseqüente concepção do conjunto.

Verificou-se, também, que praticamente todos os atuais moradores pertenciam ao mesmo grupo de movimento popular, o que garantiu a harmonia no processo de concepção do projeto em conjunto com HABI – Departamento de Habitação, subdivisão da SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação. Fenômeno esse que pode ser confirmado em outros movimentos por moradia, viabilizando qualidade na negociação e no produto arquitetônico (MARTINS; BONDUKI; Del RIO, 1985).

Nesse processo de negociação foram definidas a quantidade de unidades habitacionais e a gleba (indicada pela prefeitura) onde seriam edificadas. Atualmente essa área, onde lotes sofreram remembramento, está sendo reivindicada por processo judicial por antigos proprietários que acusam sua não desapropriação de forma adequada pela prefeitura. Esse problema se agrava quando consideramos que o fim da gestão Luisa Erundina e o descaso das gestões seguintes (1993-96 e 1997-2000) levaram a uma paralisação do processo legal de compras das unidades pelos atuais moradores, já que o carnê de pagamento não foi distribuído pela prefeitura.

Constatou-se que a obra foi totalmente realizada por empreiteira e finalizada na época da gestão Luiza Erundina. Ou seja, este projeto não foi fruto da prática do mutirão (Figura 4).

Fig.4: Vila / Conjunto Habitacional



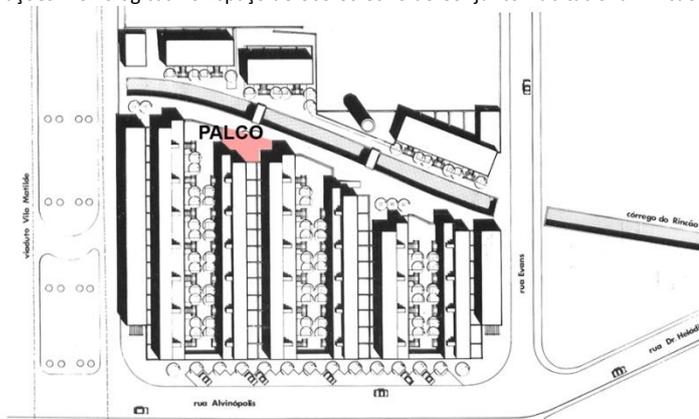
Fonte: Giusepe Filocomo, Guilherme Filocomo.

Após a finalização da obra, pequenas alterações ocorreram no espaço de uso coletivo, tais como revestimento, pinturas e pisos; sendo de caráter morfológico apenas a construção de um pequeno palco no acesso do Conjunto Habitacional.

O paisagismo foi ligeiramente alterado pelos moradores, pois, segundo o projeto original, havia áreas verdes destinadas a cada unidade, localizada no térreo, atrás ou na frente dos edifícios (OLIVEIRA, 1997). Eventualmente alguns proprietários revestiram o piso em frente à entrada de sua unidade com cerâmica (Figura 5).

Em épocas festivas decora-se do espaço de uso coletivo, como durante o mês de junho quando acontecem festas e decorações juninas no pátio central. As lojas, do lado externo do conjunto, lindeiras a rua, são alugadas e com o tempo sofreram modificações a fim de personalizar a fachada de cada negócio.

Fig.5: Alterações Morfológicas no Espaço de Uso Coletivo do Conjunto Habitacional Rincão.



Fonte: Padovano; Vigliecca (1991). Conj. Rincão.  
*Arquitetura e Urbanismo volume 33*, p. 64-5. São Paulo.  
Edição imagem: Guilherme Filocomo.

O Conjunto Habitacional Celso Garcia (Figura 6), localizado no bairro do Belém, em São Paulo, foi projetado pelo arquiteto Claudio Manetti e equipe.

Fig.6: Entorno do Conjunto



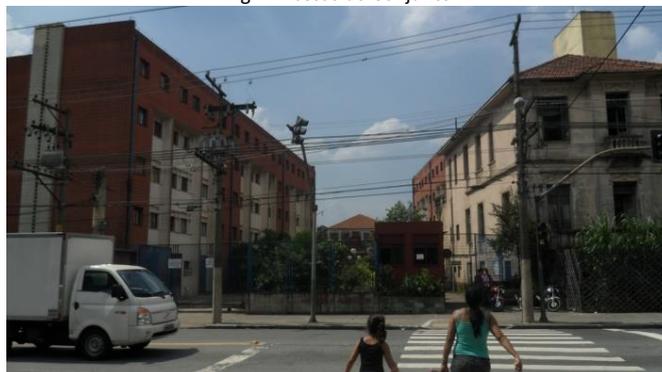
Fonte: Guilherme Filocomo.

O Conjunto Habitacional Celso Garcia tem seu espaço de uso coletivo no térreo formado por duas ruas secundárias e o pátio principal.

Quanto à concepção e à construção, constatou-se que os moradores já se constituíam em grupo organizado que reivindicava por habitação em área central anteriormente à época da

gestão Luisa Erundina, tendo mesmo ocupado o Edifício Martinelli antes de ser destinado à instalação de órgãos públicos, como a própria SEHAB e COHAB (final da década de 1970).

Fig.7: Acesso ao Conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

Na gestão Luisa Erundina foi iniciado o processo de negociação entre o grupo de futuros moradores e a HABI, tomando decisões para a elaboração do projeto, tais como usos do casarão histórico (que abrigava as famílias), quantidade de unidades, programa de necessidades e outros.

Com o projeto realizado e a obra iniciada, a ocupação dos moradores neste conjunto se deu antes da fase de acabamentos estar concluída, e assim permaneceu de 1992 até a gestão 2001/2004, quando a prefeita Marta Suplicy retomou a obra para finalização.

A primeira etapa da obra, de construção da estrutura e vedações foi realizada por uma empreiteira contratada pela prefeitura associada ao mutirão dos moradores. A segunda etapa, de revestimento e acabamento da obra, foi realizada somente pela população através de mutirão, com verba do poder público. Finalmente finalizada a obra, foi realizada uma nova inauguração, inclusive com a instalação de uma placa da gestão Marta Suplicy.

Uma fase inacabada do projeto é a reforma do antigo casarão (Figura 7) presente no lote, que seria destinado a usos de interesse público para a região. O processo de restauração foi interrompido também com o fim de gestão Luiza Erundina, antes mesmo de se iniciar a obra, e nenhuma outra gestão retomou o projeto, mesmo com promessas feitas aos moradores.

Assim como o Conjunto Habitacional Rincão, o Celso Garcia não possui situação legalizada. Apesar de terem abastecimento e pagarem por água, luz e gás, os moradores não possuem contrato de compra e venda do imóvel.

A ocupação do espaço de uso coletivo do Conjunto Habitacional se dá de forma pulverizada, mas intensa – com pequenas aglomerações - e as alterações do projeto inicial foram poucas com relação às duas ruas secundárias do térreo, entre as lâminas de habitações, mas quanto ao pátio sofreu modificação importante.

Pode-se perceber pelo projeto original (Figura 8), que a intenção era que o pátio deveria ser um espaço aberto ao uso dos moradores - um grande espaço vazio e público, vinculado à rua. No entanto, foram plantadas mudas de arbustos, não previstas no projeto original. Essa intervenção a princípio parece não ser tão relevante, mas quando visita-se o conjunto percebe-se que o espaço está fragmentado, inclusive visualmente, dada a altura dos arbustos.

Fig.8: Alterações Morfológicas no Espaço de uso coletivo do Conjunto Habitacional Celso Garcia.



Fonte: Andrade; Bonduki; Rossetto (1993). Arquitetura e habitação em São Paulo.  
São Paulo: II BIA – IAB / Fundação Bienal de São Paulo. 1ª edição. São Paulo.  
Edição imagem: Guilherme Filocomo.

A vegetação não torna esta área totalmente inviável para o uso, apenas impede a aglomeração de um número maior de pessoas (Figuras 9, 10 e 11).

Fig.9: Pátio do Conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

Fig.10: Pátio do Conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

O espaço não é mais destinado a eventos populares e públicos, como ocorre nas festas do Conjunto Rincão. Além disso, a instalação de gradis também torna o espaço menos fluído.

Quanto aos acabamentos, apenas as portas de enrolar em alumínio das lojas (Figura 9) localizadas no térreo, foram pintadas de azul. Deve-se mencionar que essas lojas são todas alugadas, para diferentes usos comerciais, com exceção de três reservadas para a área

administrativa do conjunto, garagem e reunião de grupo de sem-tetos. Outro espaço com uso diferenciado no térreo, a quadra (Figura 12), que seria destinada a toda população do entorno não sofreu alteração, apenas não possui manutenção.

Fig.11: Circulação Térrea do Conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

Fig.12: Quadra do Conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

O Conjunto Habitacional Vila Mara, localizado no bairro de Jardim Helena, em São Paulo, foi projetado pelos arquitetos Padovano, Vigliecca e equipe.

Dentre todos os conjuntos habitacionais visitados este foi o que apresentou maior dificuldade na realização de entrevistas por uma forte resistência dos moradores, mesmo para permitir a entrada ao conjunto. Não foi mencionado o porquê de tanta resistência, talvez por motivos legais semelhantes aos demais conjuntos.

Esse projeto foi construído em duas quadras vizinhas (Figura 18), ambos por processo de mutirão, e desde a execução da obra já havia a separação em condomínios, cada um com 296 unidades habitacionais. Isso se deu pela necessidade de gerir a verba que a prefeitura, por meio de HABI, encaminhava-lhes para a contratação de projeto e mão de obra. Os futuros moradores eram responsáveis pela negociação e contrato de qualquer serviço técnico.

A princípio percebe-se uma grande diferença entre os dois condomínios: um deles não possui revestimento e apresenta pior manutenção (Figuras 13 e 14). Não foi possível entrar nesse conjunto, portanto, a pesquisa restringiu-se a apenas uma das quadras.

Fig.13: Conjunto não visitado



Fonte: Guilherme Filocomo.

Fig.14: Acesso ao conjunto visitado



Fonte: Guilherme Filocomo.

Todo o Conjunto Habitacional foi construído por mutirão e que, desde então, nunca houve mudança do espaço de uso coletivo no térreo, mas percebe-se que algumas pinturas com motivos comemorativos foram realizadas.

Percebe-se também a presença de automóveis por todo o térreo, em vagas a 45° ou baliza, no espaço delimitado à via de automóveis (Figuras 15 e 16). Não há lojas implicando aumento no valor mensal do condomínio a ser pago pelos moradores.

O grande volume que aparece nas imagens e que tem acesso pela praça principal é destinado ao lazer das crianças, com horários próprios para funcionamento (Figura 15).

É nítido um cuidado maior do condomínio pelos moradores, em comparação aos outros conjuntos pesquisados. Não possui nenhuma área necessitando de manutenção ou reforma (Figura 17).

Há uma grande preocupação com a imagem externa do conjunto. Por regra do condomínio é proibido pendurar roupas nas circulações ou caixilhos. Há uma consciência sobre a qualidade arquitetônica do projeto.

Fig.15: Pátio do conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

Fig.16: Pátio do conjunto



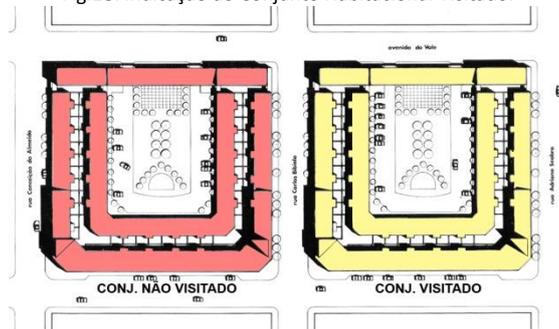
Fonte: Guilherme Filocomo.

Fig.17: Pátio do conjunto



Fonte: Guilherme Filocomo.

Fig.18: Indicação do Conjunto Habitacional Visitado.



Fonte: Padovano; Vigliecca (1991). Conj. Vila Mara.  
*Arquitetura e Urbanismo volume 33*, p. 64-5. São Paulo.  
 Edição imagem: Guilherme Filocomo.

## 4.2 ANÁLISE DA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO DE USO COLETIVO NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Ficou comprovado que a alteração morfológica do espaço de uso coletivo foi muito pequena, principalmente nos dois conjuntos habitacionais projetados por Padovano & Vigliecca. Sobre o Conjunto Habitacional Celso Garcia, espaço que apresentou maior alteração em comparação ao projeto, percebe-se que a decisão de transformar a praça seca em um jardim com áreas de estar vem de uma motivação comum aos moradores e da ausência de eventos na praça.

Apesar disso, ainda pode-se afirmar que o espaço de uso coletivo de qualidade nos conjuntos habitacionais tem a capacidade de acomodar seus habitantes (e talvez até vizinhanças) para o convívio, o lazer, o estar. E, quando reconhecido e desejado, este assim permanece.

Ainda percebe-se como esse fato viabiliza o convívio entre moradores que construíram juntos uma história.

Pode-se creditar essa conquista à ótima qualidade arquitetônica dos conjuntos visitados, que possuíam a capacidade de se adequar ao local e humanizá-lo (BARROS, 2011), associado ao intenso processo de negociação na concepção dos projetos (BONDUKI, 2000) gerando uma identificação do grupo com as novas moradias.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode-se concluir a partir dessa pesquisa que a política habitacional – em especial a municipal – deve garantir qualidade de vida à população de baixa renda não apenas no que se refere à unidade habitacional, mas também na definição dos espaços de uso coletivo. Não se deve admitir que a população seja tratada apenas como um número – o déficit habitacional a ser sanado. Soluções “carimbadas” nos limites da cidade geraram – e continuam gerando – espaços que não viabilizam a qualidade urbana.

Posturas que valorizem o ser humano devem ser seguidas; projetos arquitetônicos apostando em propostas adequadas a cada local e grupo de futuros moradores visando sempre à valorização do convívio público e urbano.

O déficit habitacional deve ser sanado, porém com qualidade arquitetônica e urbanística. A viabilização de posturas conscientes do poder público e de arquitetos e urbanistas devem ser garantidas, mesmo em intervenções de grande escala.

## 7. REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Carlos Roberto M. de; BONDUKI, Nabil; ROSSETTO, Rossella. (1993). *Arquitetura e habitação em São Paulo. São Paulo: II Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo – IAB – Instituto dos arquitetos do Brasil / Fundação Bienal de São Paulo. 1º edição. São Paulo.*
- ANTONUCCI, Denise. (2009). **A produção estatal da moradia em São Paulo.** Disponível em <http://www.unimoron.edu.ar/CLEFA/Contenido/Ponencias/Expuestas/denise%20antonucci%202.pdf>. Acesso em maio de 2014.
- BARROS, Raquel Regina Paula Martini. (2011). **Habitação coletiva: a inclusão de conceitos humanizadores no processo de projeto.** 1ª edição, Annablume. São Paulo.
- BONDUKI, Nabil. (2010). **Política habitacional e possibilidades de atuação do arquiteto.** Curso Práticas e projeto – Programa de pós-graduação Escola da Cidade. São Paulo.
- \_\_\_\_\_ (2008). **A arquitetura como arte social.** 5ª Semana Viver MetrÓpole. São Paulo.
- \_\_\_\_\_ (2002). **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** 3ª edição, Estação Liberdade. São Paulo.
- \_\_\_\_\_ (2000). **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana.** 1ª edição, Estação Liberdade. São Paulo.
- \_\_\_\_\_ (1997). **HABITAT: As práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras.** 2ª edição, Studio Nobel. São Paulo.
- BONDUKI, Nabil; Del RIO, Vicente; MARTINS, João Carlos A. (1985). *Desenho urbano e participação. In Espaço e Debates – revista de estudos regionais e urbanos, nº15. 1ª edição, Liv. Nobel. São Paulo.*
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm). Acesso em fevereiro de 2014.
- CARDOSO, José Eduardo. (2000). *In 'Diário Oficial do Município – SEHAB'.* São Paulo.
- GEHL, Jan; GEMZØE, Lars. (2002). **Novos espaços urbanos.** 1ª edição, Gustavo Gili. Madri.
- OLIVEIRA, Maria Claudia de. (2007). **A valorização da arquitetura: conjunto Rincão em São Paulo, uma experiência para ser lembrada.** Disponível em <http://www.slideshare.net/makau/a-valorizao-da-arquitetura-conjunto-rinco-em-so-paulo-uma-experiencia-para-ser-lembrada>. Acesso em abril de 2013.
- PADOVANO, Bruno Roberto; VIGLIECCA GANI, Hector Ernesto. (1991). *Conj. Vila Mara e Conj. Rincão. Arquitetura e Urbanismo, volume 33, p. 64-5.* São Paulo.
- RUBANO, Lizete Maria. (2001). **Cultura de projeto: um estudo das ideias e propostas para a habitação coletiva.** Tese de doutoramento. FAU-USP. São Paulo.
- SACHS, Céline. (1999). **São Paulo: políticas públicas e habitação popular.** 1ª edição, EDUSP. São Paulo.
- SERPA, Ângelo. (1997). **Por uma nova paisagem habitacional.** Disponível em <http://www.piniweb.com.br/construcao/noticias/por-uma-nova-paisagem-habitacional-84768-1.asp>. Acesso em abril de 2010.
- SINGER, Paul. (1996). **Um governo de esquerda para todos – Luiz Erundina na prefeitura de São Paulo (1989 – 1992).** 1ª edição, Editora Brasiliense. São Paulo.
- VILLAÇA, Flávio. (1997). **Metodologia de pesquisa.** Disponível em <http://www.flaviovillaça.arq.br/pdf/pucmp897.pdf>. Acesso em abril de 2013.