



Ministério da Educação
Universidade Federal do Paraná
Setor de Tecnologia
Curso de Arquitetura e Urbanismo



GABRIELA PAULA DÓRIA ALARCON

HABITAÇÃO COLETIVA DE RENDA MISTA

CURITIBA

201

GABRIELA PAULA DÓRIA ALARCON

HABITAÇÃO COLETIVA DE RENDA MISTA

Monografia apresentada à disciplina Orientação de Pesquisa (TA040) como requisito parcial para à conclusão do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, da Universidade Federal do Paraná – UFPR.

Orientador:

Prof. Dr. Paulo Marcos Motto Barnabé

CURITIBA

2012

FOLHA DE APROVAÇÃO

Orientador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

Monografia defendida e aprovada em:

Curitiba, _____ de _____ de 2012.

Dedico este trabalho
aos meus pais.

Agradeço este trabalho
aos meus professores orientadores
Lisana Schmitz e Paulo Barnabé.

“(...) a casa é o nosso canto do mundo. Ela é, como se diz
amiúde, o nosso primeiro universo. É um verdadeiro cosmos.”

Gaston Bachelard

RESUMO

Esta monografia consiste um estudo que procura estabelecer conceitos e parâmetros, a fim de se propor uma tipologia habitacional que tem como princípio a inclusão de pessoas pertencentes a várias classes sociais, integrantes de diferentes arranjos familiares, que apresentam distintos modos de vida. Trata-se de uma pesquisa que busca definir estratégias que contribuam à tradução espacial do modo de vida contemporâneo no desenho doméstico; e que tem, enquanto objetivo central, guiar a definição de diretrizes que deem suporte ao futuro desenvolvimento de um projeto arquitetônico de habitação coletiva no Centro de Curitiba.

Palavras-chave: habitação coletiva, várias classes sociais, modo de vida contemporâneo.

ABSTRACT

This monograph is a study that seeks to establish concepts and parameters, in order to propose a housing typology that has as principle the inclusion of people belonging to various social groups, members of different family arrangements, which have different lifestyles. This is a research that seeks to define strategies to contribute to the spatial translation of contemporary living in home design, and which has, as main objective, the definition of guidelines to give support to the further development of an architectural design of a multifamily dwelling in downtown Curitiba.

Key words: multifamily housing, various social groups, contemporary living.

LISTA DE TABELAS

Número	Legenda	Página
1	Classes e renda	87
2	Número médio de pessoas por famílias	88
3	Número médio de moradores por domicílio particular permanente	88
4	Número médio de pessoas nos arranjos familiares	88
5	Número médio de pessoas nos arranjos familiares	89
6	Arranjos familiares	89
7	Arranjos familiares	90

LISTA DE QUADROS

Número	Legenda	Página
1	Especificações dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, até 3 salários mínimos, segundo a CEF	55
2	Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZONA CENTRAL	97

LISTA DE FIGURAS

Número	Legenda	Página
1	<i>Layers</i> construtivos de Brand	23
2	Os elementos de Leupen	24
3	O esquema do <i>frame</i> e do espaço genérico	24
4	Breda Carre Building	27
5	Dapperbuurt Building	27
6	Dapperbuurt Building	27
7	Linked Hybrid	28
8	Hannibal Wohnstadt	29
9	Romeu e Julieta	29
10	Brown Residential Tower	30
11	Condominio Buchgrindel	31
12	Viviendas experimentales	31
13	Viviendas experimentales	31
14	Void Space/ Hinged Space Housing	32
15	Elemental	32
16	Elemental	32
17	Elemental	32
18	P10 Mixed up Building	33
19	Void Space/ Hinged Space Housing	34
20	Edifício <i>Spazio 2222</i>	36
21	Linked Hybrid	38
22	Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho)	42
23	Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho)	42
24	Conjunto Residencial Cidade Jardim	42
25	Conjunto Residencial Cidade Jardim	42

26	Conjunto Residencial Cidade Jardim	42
27	Conjunto Habitacional General Dale Coutinho	44
28	Conjunto Habitacional do Projeto Cingapura	46
29	Projeto Urbano Córrego do Antonico	48
30	Residencial Bamburrall	48
31	Residencial Bamburrall	48
32	Projeto Conjunto Oratório 1	49
33	Projeto Conjunto Oratório 1	50
34	Empreendimentos PAR/CEF e COHAB-SP	51
35	Habitações financiadas pelo Minha Casa Minha Vida	53
36	Residencial Serra Azul	53
37	Planta de apartamento que segue os parâmetros estabelecidos pelo programa Minha Casa Minha Vida	54
38	Dijon's Ecodistrict	57
39	Dijon's Ecodistrict	58
40	Inserção urbana	64
41	Esquema de verticalização e de concepção do vazio	67
42	Esquema de definição dos blocos por tipologia	67
43	Foto acesso	68
44	Esquema de definição de acessos e circulações	68
45	Vista aérea	68
46	Plantas e cortes	69
47	Vista do terraço	70
48	Foto da elevação frontal	70
49	Vista aérea: inserção urbana	71
50	Detalhe da fachada	73
51	Plantas	75
52	Corte transversal	75
53	Esquema de moradores	76

54	Esquema de espaço público x privado	76
55	Circulação horizontal	76
56	Circulação horizontal	76
57	Circulação horizontal	76
58	Vista interna do apartamento duplex	77
59	Vista interna da galeria pública	77
60	Vista interna de apartamento de cobertura	77
61	Vista do edifício a partir do rio	77
62	Vista aérea: inserção urbana	78
63	Inserção urbana	82
64	Vista da fachada frontal	82
65	Passarela de acesso	82
66	Praça de acesso	82
67	Plantas com identificação dos principais ambientes	83
68	Corte longitudinal	84
69	Vista do vazio, que define a forma do edifício	84
70	Vista da varanda	84
71	Esquema de possíveis ocupações dos apartamentos para a venda	85
72	Esquema de possíveis ocupações dos apartamentos para a venda	85
73	Inserção urbana do terreno	94
74	Vista da Rua João Negrão: imóveis abandonados	95
75	Vista do terreno a partir da Av. Visconde de Guarapuava	96
76	Edifício subutilizado, localizado na outra esquina, que faz frente ao terreno	96
77	Esquema de verticalização e criação de praça pública	99

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
2. HABITAÇÃO COLETIVA.....	17
1.1 Conceito de habitação	18
2.2 O habitar contemporâneo.....	18
2.3 Flexibilidade	23
2.4 O espaço interno: análise tipológica de plantas	26
2.5 Espaços de convívio.....	35
2.5.1 No interior do edifício	35
2.5.2 Em comunicação com o espaço urbano	37
3. HABITAÇÃO COLETIVA DE RENDA MISTA.....	39
3.2 Habitação coletiva de interesse social.....	40
3.2.1 Conceito, breve histórico e contexto atual	40
3.2.2 Análise crítica da produção contemporânea	49
3.3 Social Mix	56
3.3.1 Conceito	56
3.3.2 Aplicação do conceito à habitação.....	58
4. ANÁLISE DE CORRELATOS.....	62
4.1 MVRDV.....	63
4.1.1 Mirador	64
4.1.2 Silodam – MVRDV	71
4.2 Edifício da Rua Simpatia – GRUPO SP	78
5. PROPOSTA	86
5.1 Público alvo.....	87
5.1.1 Caracterização demográfica	87
5.1.2 Delimitação.....	91
5.2 Leitura espacial	93
5.2.1 O centro de Curitiba.....	93
5.2.2 Terreno	94
5.3 Diretrizes	98
5.5 Definição do programa	101
6. REFERÊNCIAS	102
7. FONTES DAS IMAGENS	106

1. INTRODUÇÃO

A sociedade tem experimentado, sobretudo a partir da segunda metade do século XX, uma série de transformações que têm modificado profundamente o habitar. Entretanto, no que concerne o desenho do espaço doméstico para esta população em transformação, o ritmo das inovações tem sido bem mais lento.

A produção da habitação coletiva, de um modo geral, tem sido guiada por um modelo pré-estabelecido que não condiz com o contexto contemporâneo e que contribui para a segregação do espaço urbano. A criação de habitação exclusiva para as classes mais baixas, configurando a habitação de interesse social, consiste uma solução artificial para o problema da moradia. Surge, como alternativa, **justificada** por esse panorama, uma outra tipologia habitacional, calcada no conceito de *social mix*: a habitação de renda mista, que tem enquanto público alvo pessoas pertencentes a múltiplas rendas.

Esta monografia se insere neste contexto e procura estabelecer conceitos e parâmetros que contribuam à tradução espacial do modo de vida contemporâneo de várias classes sociais. Estabelece-se, portanto, enquanto **objetivo geral** da pesquisa, a constituição de uma base teórica de conceitos atrelados à habitação de renda mista, no intuito de fundamentar o futuro desenvolvimento de um projeto arquitetônico de um edifício de habitação coletiva no centro de Curitiba.

Enquanto **objetivos específicos**, definem-se:

- Elaborar um panorama para a habitação contemporânea, identificando o estabelecimento do modelo de habitação atual, assim como os processos que têm alterado o modo de vida das pessoas.
- Identificar conceitos chave para a definição de um desenho para a habitação, que condiga à sociedade contemporânea.
- Elaborar uma análise crítica do modelo atual de habitação de interesse social, a fim de se estabelecer os principais equívocos e problemas inerentes à produção contemporânea.
- Estudar uma tipologia alternativa à habitação exclusiva de interesse social.

- Estabelecer um repertório arquitetônico com base em estudos de caso que apresentem conceitos análogos aos estudados.
- Definir um local adequado à implantação do projeto, determinando o estabelecimento de uma requalificação.
- Definir diretrizes para o exercício prático do futuro projeto arquitetônico.

A **metodologia** adotada consiste na pesquisas de fontes bibliográficas e webgráficas, que forneçam subsídios para a elaboração de conceituação temática, para a análise de correlatos e para a leitura da realidade; e estudo de campo com levantamento fotográfico, que guie a análise do local de implantação para a proposta.

O trabalho **estrutura-se** em cinco capítulos. O presente capítulo esquematiza aspectos gerais que delinearão a elaboração desta pesquisa, apresentando a temática explorada e apontando argumentos que a justificam.

Os capítulos 2 e 3 consistem na conceituação temática. O segundo capítulo trata da habitação coletiva de um modo geral. Primeiramente é apresentado o conceito de habitação sob uma ótica contemporânea. Então, é traçado um panorama do habitar contemporâneo, com a identificação de processos que nos conduziram ao contexto atual, marcado pela heterogeneidade de modos de vida e arranjos familiares. Com base nesse panorama, são explorados dois conceitos chaves para o espaço da habitação coletiva.

O terceiro capítulo aborda a habitação coletiva de renda mista. Para tanto, inicialmente, apresenta-se um quadro da habitação de interesse social no Brasil, composto de conceituação, breve histórico e análise crítica do contexto atual. E, tendo como base a realidade exposta, apresenta-se uma tipologia alternativa, baseada no conceito de *social mix*.

No quarto capítulo analisam-se estudos de caso correlatos. A seleção desses estudos se deu a partir da identificação da aplicação dos conceitos abordados durante a conceituação temática.

O quinto, e último, capítulo consiste uma proposta para a implantação do futuro projeto. Estabelecem-se determinações a partir da leitura da realidade. A delimitação do público alvo é antecedida por uma breve caracterização demográfica. À determinação e caracterização do terreno, precede-se um pequeno panorama atual acerca do Centro de Curitiba, a fim de se determinar como o projeto poderá revitalizar a região. Finalmente, a partir de uma associação dos conceitos abordados nos capítulos anteriores à realidade local, traçam-se diretrizes projetuais, que guiarão o futuro projeto arquitetônico.

2. HABITAÇÃO COLETIVA

2.1 Conceito de habitação

Habitação em um sentido mais amplo e primitivo é sinônimo de abrigo (ABIKO, 1995). Para Picarelli et al (1992), a habitação consiste numa estrutura associativa dos seus habitantes, a família e as relações sociais. Seguindo outro viés, Cabrita (1990) define habitação como uma dimensão filosófica, fisiológica, sociológica e psicológica, reportada diretamente à satisfação de um conjunto de desejos e necessidades determinantes do bem-estar do ser humano. Também com uma abordagem mais filosófica e psicológica, Norberg-Schulz (1975) defende que “a casa segue sendo o lugar central da existência humana, o sítio onde a criança aprende a compreender sua existência no mundo e o lugar de onde o homem parte e regressa.” Seguindo a mesma linha de pensamento, Bachelard (1989) afirma que “(...) a casa é o nosso canto do mundo. Ela é, como se diz amiúde, o nosso primeiro universo. É um verdadeiro cosmos.”

Acerca do significado da habitação se pode ter uma gama infinita de definições, uma vez que sua representatividade ultrapassa a função básica do abrigo, ao propiciar as mais variadas interpretações arquitetônicas, filosóficas, psicológicas, sociológicas, etc. Frente a inúmeras transformações ocorridas no último século no cotidiano doméstico, o significado contemporâneo do habitar, e portanto da habitação, parece alterar-se rápida e profundamente, compreendendo um processo dinâmico e variável. Entender esse habitar na atualidade é fundamental para a análise das transformações ocorridas no espaço físico da habitação, e para a busca de soluções que condigam com a realidade contemporânea, mas que também sejam adaptáveis as constantes mudanças do habitar.

2.2 O habitar contemporâneo

O modelo de habitação tal como conhecemos hoje está intimamente relacionado às mudanças trazidas pelo processo de industrialização. O nascimento de um estilo de vida metropolitano e o surgimento do conceito de família durante a Era Burguesa, nos séculos XVIII e XIX, e o estabelecimento da família nuclear enquanto modelo familiar Moderno, na primeira metade do século XX, vieram

substituir um modo de viver e habitar anterior, inserido em um modelo econômico que se fundamentava, sobretudo, na mão-de-obra da família extensa.

A casa da sociedade industrial deixa de abrigar o espaço de trabalho, com todos aqueles habitantes classificados como empregados, e passa a ser habitada somente por pessoas ligadas umas às outras por laços de consanguinidade muito estreitos – estabelecendo o modelo de família nuclear, que consiste em duas pessoas adultas (tradicionalmente uma mulher e um homem) e nos seus filhos, biológicos ou adotados, habitando num ambiente familiar comum. O espaço de trabalho, aberto ao público e de caráter masculino, passa a representar o oposto do ideal de espaço doméstico, privado e feminino (TRAMONTANO, 1998). Witold Rybczynski (1996, p.87) considera que a privacidade e a domesticidade são as duas grandes descobertas da Era Burguesa: “A casa e os seus moradores haviam mudado, física e emocionalmente; ela deixa de ser [também, nota da autora] um local de trabalho, diminuíra em tamanho e, o que é mais importante, tornara-se menos pública”. A casa passa a ser um lugar para o comportamento pessoal e íntimo: “A casa deixara de ser meramente um abrigo perante os elementos da natureza, uma proteção contra o invasor - apesar destas terem continuado sendo funções importantes –, e tornara-se o ambiente para uma unidade social nova e compacta: a família” (RYBCZYNSKI, 1996, p.87). O autor reflete que junto com essa vida familiar, vieram as noções de isolamento e de domesticidade.

Esse modelo foi então consagrado pela cultura norte-americana no pós Segunda Guerra. O chamado *american way of life* passa a ser disseminado mundo afora e torna-se referência de costumes para a sociedade ocidental mecanizada moderna (SEVENCKO, 1998 apud REQUENA, 2007, p.26). A máquina cinematográfica de *Hollywood*, a partir dos anos 1940, associada à posterior disseminação da televisão, foi responsável por exportar o modelo da família nuclear tradicional baseado numa cultura da cidade extensa, com seus subúrbios, *shopping centers* e automóveis.

Entretanto, não muito mais tarde, a partir da segunda metade do século XX, segue-se o início de uma série de tendências que consistem a decadência do modelo da família nuclear e o estabelecimento de um novo modo de vida. A partir

de então, e até hoje, assistimos à diminuição do tamanho das famílias, associada especialmente à emancipação feminina, ao estabelecimento de novos formatos de grupos domésticos e a uma série inovações tecnológicas que transformaram, e ainda transformam, profundamente o habitar.

As mudanças no papel e na posição da mulher – que passa a reivindicar, entre outros, um lugar no mercado de trabalho e que, motivada pela difusão dos métodos contraceptivos, passa a ter liberdade para escolher quando ter ou não ter filhos – geram mudanças profundas na sociedade, com destaque para a queda da fecundidade na maior parte dos países (TRAMONTANO, 1998).

As mudanças de comportamento social, assistidas a partir da segunda metade do século XX, originaram novos arranjos familiares. Pode-se observar o exorbitante aumento do número de pessoas morando sozinhas e o surgimento de famílias monoparentais, casais *DINKs* (*Double Income No Kids*), uniões livres – incluindo casais homossexuais – e grupos coabitando sem laços conjugais ou de parentesco entre seus membros. Além disso, observa-se a renovação da família nuclear, ainda dominante nas estatísticas, mas com um enfraquecimento da autoridade dos pais, em benefício de uma maior autonomia de cada um de seus membros. Entre todas essas variações familiares, nota-se uma crescente necessidade de privacidade, que parece ser uma reivindicação de membros de todos os grupos domésticos (TRAMONTANO, 1998).

Entre as inovações tecnológicas, há de se considerar especialmente as mudanças trazidas pela difusão da televisão e pela informatização, cujo desenvolvimento se iniciou a partir das décadas de 1950 e 1960, e se solidificou com a popularização da internet a partir de 1990. Dentre as mudanças impulsionadas pode-se destacar dois fatos: a volta do espaço de trabalho para dentro da habitação e a perda de vínculos sociais entre vizinhos.

Os meios de comunicação a distância minimizam as necessidades do encontro físico, permitindo que o local de trabalho ocupe o espaço da habitação. Nesse sentido, observa-se, a partir de meados da década de 1980, o surgimento da figura do "tele-trabalhador". Grandes empresas passam a investir em novas formas de relação de trabalho, criando experiências em que o trabalhador executa suas

tarefas em local distante da sede da empresa, muitas vezes dentro de suas próprias habitações. Atualmente, o crescimento do trabalho em casa se dá especialmente por trabalhadores autônomos que fundem o ambiente de trabalho e o da habitação, a fim de minimizar percursos e evitar custos com transporte e com a manutenção ou aquisição de outros espaços. Além dos trabalhadores que optam por trabalhar integralmente casa, também se observam profissionais que realizam parte de suas atividades em casa, muitas vezes com extensão da jornada de trabalho para além das horas de escritório.

Ao conectar diversos grupos culturais independentemente da distância espacial, as redes de comunicação a distância permitem o constante contato entre pessoas que moram longe umas das outras, e muitas vezes até em cidades ou países diferentes. Apesar da quantidade de vínculos sociais ter se multiplicado extraordinariamente, o contato entre vizinhos e pessoas do mesmo bairro tem diminuído. Os indivíduos buscam relacionar-se com outros que compartilham de seus interesses, e não mais com aqueles que necessariamente moram próximos (ASCHER, 2010, p.44).

Contudo, as mudanças têm sido bem mais lentas ao se tratar do desenho do espaço da habitação. Para Tramontano (1998), o Movimento Moderno constituiu o primeiro e único momento no qual o desenho e a produção dos espaços habitacionais coletivos foram integralmente analisados e repensados, com base em critérios que nortearam, e ainda norteiam, grande parte dos projetos de habitação no mundo ocidental. Pode-se dizer que o pós-modernismo modificou o cenário das construções habitacionais coletivas, entretanto, espacialmente, não as transformou de fato. De acordo com Medrano (2003):

Nos disseminados frontões, ornamentos, cores, luminosos (e toda sorte de elementos kitsch), ou mesmo em referências historicistas, culturalistas (...), acredito não existir, nessas vertentes da chamada arquitetura pós-moderna, uma transformação na forma de benefício real ao espaço habitacional. É inegável, diga-se de passagem, sua contribuição/manifesto diante da monotonia (estilística) do modernismo imperante; no entanto, por entre suas paredes ocre (ou pink), é raro notarmos a formulação de um espaço realmente adequado à rápida mutabilidade da sociedade contemporânea.

Sob a alegação de que se chegou a resultados projetuais economicamente viáveis, que atendem às principais necessidades da população, os espaços da habitação não são revistos. As habitações coletivas contemporâneas, com algumas exceções, ainda seguem a mesma tripartição do modelo de habitação burguesa europeia do século XIX, divididas em setores social, íntimo e de serviço. Além disso, baseiam-se em soluções uniformes, como as disseminadas pelo Movimento Moderno, que não condizem com a realidade contemporânea – como aponta Tramontano (1998):

No entanto, os arquitetos Modernos previram uma habitação prototípica, que correspondia a um homem, a uma cidade, a uma paisagem igualmente prototípicas em sua formulação. Criaram um arquétipo, o da habitação-para-todos, baseado em uma concepção biológica do indivíduo, mas a abrangência das proposições que ele continha foi sendo gradativamente desconsiderada pela lógica técnico-financeira dos empresários da construção, que preferiram apropriar-se apenas de elementos e conceituações economicamente rentáveis. É este arquétipo Moderno da 'habitação-para-todos', mesclado aos princípios da repartição burguesa oitocentista parisiense, que veio sendo reproduzido *ad infinitum*, em todo o mundo de influência ocidental, durante todo o nosso século, com pequena variação local, destinado a abrigar, basicamente, a família nuclear.

Paralelamente a esta situação, assistimos à crescente valorização fundiária do espaço urbano, que tem por resultado a limitação das áreas destinadas as unidades habitacionais. Como consequência desse processo, associado ao modelo de habitação dividida em setores, são produzidas plantas compartimentadas, com ambientes reduzidos e altamente especializados.

Ao que tudo aponta, o espaço na habitação coletiva deve ser repensado com base nas principais mudanças ocorridas a partir do pós Segunda Guerra. Deve-se buscar um desenho flexível que compreenda a pluralidade de necessidades, hábitos e modos de vida dos diversos arranjos familiares e classes sociais, e, ainda, que possibilite a integração do trabalho na habitação. É necessário incorporar ao desenho doméstico, as noções de indivíduo, garantindo privacidade a todos os habitantes, e de coletividade, estimulando o convívio social entre eles.

2.3 Flexibilidade

O habitar compreende um processo variável e dinâmico. Variável dada a diversidade de hábitos, valores e modos de vida intrínsecos aos diferentes arranjos familiares e às diferentes rendas da população urbana. Dinâmico porque esses mesmos hábitos, valores e modos de vida se alteram ao longo do tempo, acompanhando o desenvolvimento da sociedade. Atribuir ao habitar a condição de processo dinâmico e variável, que altera-se rápida e profundamente, implica na necessidade da habitação coletiva ser constituída de espaços flexíveis e variáveis, entretanto, sem destituir-se de identidade.

As estratégias de flexibilidade refletem-se na organização e manipulação dos elementos arquitetônicos. Brand (1994) apud Leupen (2002) considera que o edifício é constituído por diferentes *layers* (camadas), que podem ser desagregados por níveis de durabilidade (Figura 1) – terreno, estrutura, fachada/pele, instalações, espaço interno, mobiliário –, cuja autonomia construtiva constitui a condição essencial para o desempenho de estratégias de flexibilidade.

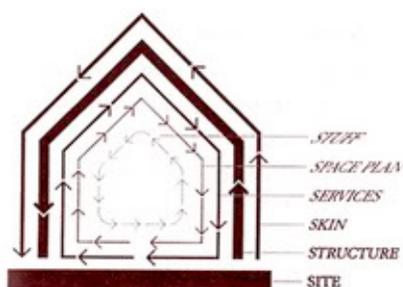
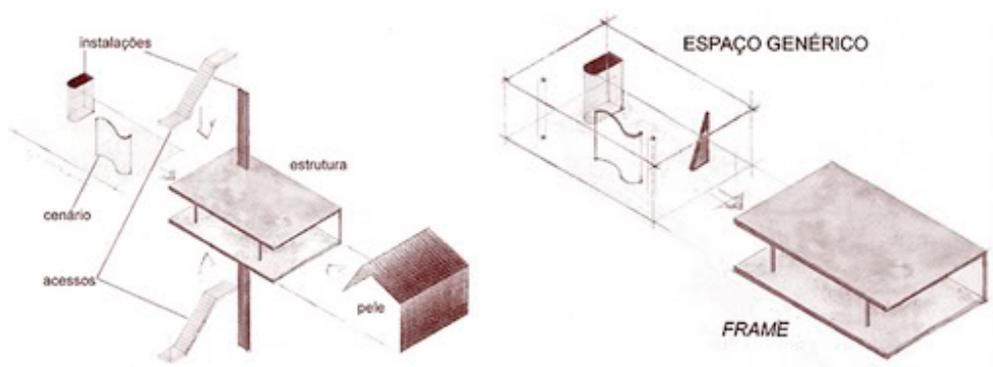


FIGURA 1: *Layers* construtivos de Brand.
Fonte: LEUPEN (2002).

Leupen (2002), ao tratar de flexibilidade, propõe um processo que institui os elementos arquitetônicos permanentes enquanto ponto de partida, e não os modificáveis. O permanente é específico e durável, constituindo o *frame* dentro do qual se encontra o espaço genérico e flexível, aonde se processam alterações. O autor identifica cinco elementos que compõe o edifício e que podem servir tanto como *frame* ou como espaço genérico: estrutura, invólucro/pele, cenário, instalações e acessos/ circulação (Figuras 2 e 3).



FIGURAS 2 E 3: Os elementos de Leupen; o esquema do *frame* e do espaço genérico.
Fonte: LEUPEN (2002).

Abreu e Heitor (2007) consideram que a condição de flexibilidade do espaço físico da habitação resulta da aplicação de uma ou mais estratégias projetuais, que se dividem em cinco grupos principais: a expansão, a multifuncionalidade, a diversidade, a conversão e a polivalência.

As estratégias projetuais que se relacionam à “expansão” consistem a previsão de modificação do espaço, a partir do aumento de área, podendo ser no sentido vertical ou horizontal. Elas proporcionam a possibilidade de intervenção nos espaços, entretanto, modificações só se tornam possíveis com investimento pós-ocupação, por parte do morador.

As estratégias de “multifuncionalidade” incidem a produção de espaços adaptáveis a vários usos (habitação, escritório, comércio, etc), cuja adaptabilidade pode, ou não, depender de modificações espaciais. Porém, esta modalidade aplica-se melhor à edifícios multifuncionais, e menos aos edifícios habitacionais.

A estratégias de “diversidade” implicam a criação de variedade tipológica de apartamentos, conjugada num mesmo edifício. Essas estratégias buscam atender as diferentes exigências do habitar contemporâneo, expresso por indivíduos com diferentes arranjos familiares e modos de vida; e podem estar associadas a ideia de incluir num mesmo edifício várias classes sociais.

A “conversão” abrange estratégias para a criação de possibilidades de alterações espaciais no apartamento. Essas estratégias podem ser traduzidas tanto na ausência, quanto na presença, de elementos. A ausência de elementos, como

paredes, resulta uma configuração espacial livre (*open floor plan*), que pode vir a ser dividida pós-ocupação, caso seja a intenção do morador. A presença de elementos modificáveis ou móveis, permite que os espaços sejam alterados temporariamente para abrigar diferentes usos, ou de acordo com a preferência do morador.

A “polivalência” consiste na concepção de espaços que possam abrigar diferentes atividades, sem que haja alteração da configuração espacial. De acordo com Hertzberger (1996, p.147), a polivalência implica numa “forma que se preste a diversos usos sem que ela própria tenha de sofrer mudanças, de maneira que uma flexibilidade mínima possa produzir uma solução ótima”.

Espaços que tenham como ponto de partida a flexibilidade permitem, e muitas vezes exigem, que o morador estabeleça uma forma própria de morar. Para Hertzberger (1996, p.148): “(...) a arquitetura deveria oferecer um incentivo para que os usuários a influenciassem sempre que possível, não apenas para reforçar sua identidade, mas especialmente para realçar e afirmar a identidade de seus usuários.” Entretanto, questionam-se os espaços demasiadamente neutros, que oferecem total liberdade ao morador. Hertzberger (1996, p.162) aponta que espaços muito indefinidos podem provocar muitas incertezas e até “paralisar” o morador:

Por mais que pareça paradoxal, é altamente questionável se um tal grau de liberdade não irá resultar numa espécie de paralisia, pois, embora se apresentem muitas possibilidades, é extremamente difícil escolher a que será melhor para nós. (...) Quando há muitas possibilidades de escolha, torna-se virtualmente impossível chegar a uma decisão, quanto mais a melhor delas – o excesso pode ser tão ruim quanto a extrema limitação.

Estabelecem-se aqui, enquanto estratégias ditas ideais para a habitação contemporânea, aquelas que abrangem a diversidade tipológica de unidades, e voltadas ao interior da unidade, aquelas ligadas à “conversão” e à “polivalência”. A diversidade de tipologias conjugadas num mesmo edifício amplifica o público alvo, que pode, então, abranger diferentes arranjos familiares, classes sociais e modos de vida. A possibilidade de “conversão”, com o uso de elementos modificáveis, garante que a habitação possa mudar ao longo do dia e que não se esgote ao longo do tempo, dadas as possíveis modificações na estrutura da família. Os espaços dotados de “polivalência” permitem diferentes atividades, e geralmente resultam da criação de ambientes que não possuem uma forte hierarquia estabelecida.

2.4 O espaço interno: análise tipológica de plantas

A planta é uma descrição espacial que estabelece dois tipos de ordem. A primeira, e mais evidente, é a ordem geométrica, que se baseia nas condições de regularidade/irregularidade e repetitividade de linhas, pontos, superfícies e sólidos. A segunda é a ordem topológica, que é dada pelo padrão de movimento, ou seja, pelo conjunto de percursos ou rotas geradas pela planta. A ordem topológica define características espaciais que tornam o espaço arquitetônico ou mais ou menos compreensível ao usuário. E ainda, revela o modo como os edifícios são utilizados e apreendidos, tanto por usuários regulares, seus habitantes, quanto por usuários ocasionais, como visitantes (AGUIAR, 2009).

Para Schneider (2006, p. 34) na habitação:

A concepção de uma planta interpreta uma determinada ideia do morar. Ela é expressada na organização interna, no abrir e fechar dos espaços, na ligação destes e seus agrupamentos, na inter-relação ou isolamento das funções, sem esquecer dos percursos e vistas.

A partir dessas variantes, o autor definiu nove categorias de plantas, sobre as quais ressalta que as verdadeiras soluções interessantes encontram-se no ponto comum entre duas ou mais.

A primeira tipologia é denominada “o tipo com corredor”, e caracteriza-se pela presença de um eixo, ao longo do qual alinham-se os espaços, sucessivamente. Dessa tipologia, muitas vezes resultam espaços indesejáveis de corredores longos, estreitos e/ou mal iluminados, como se observa na Figura 4. Nessa tipologia, como geralmente os espaços são compartimentados, as estratégias de flexibilidade tornam-se restritas à criação de espaços neutros, que podem compreender a estratégias de polivalência ou multifuncionalidade.

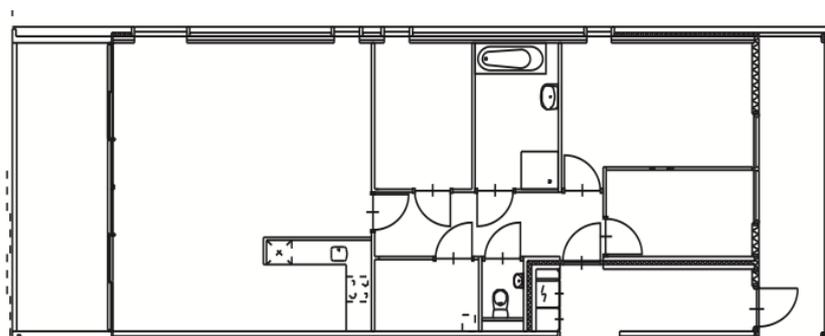
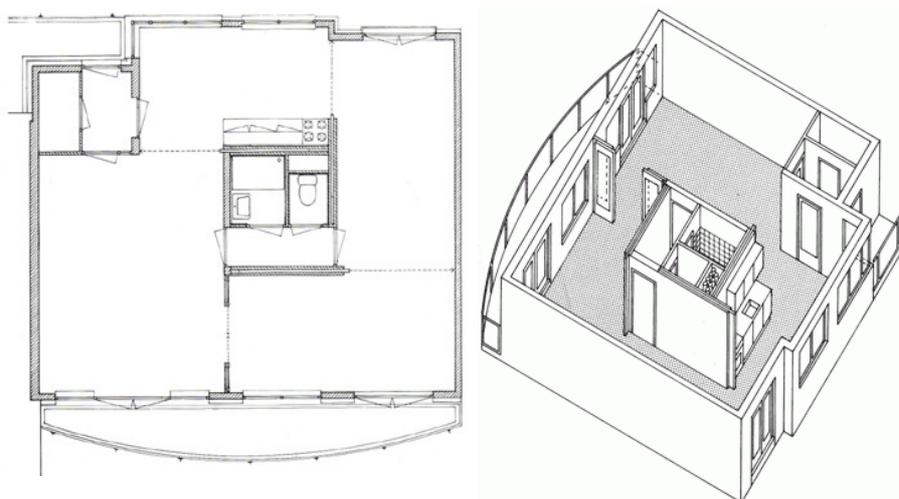


FIGURA 4: Breda Carre Building

Fonte: MOZAS et al (2004, p. 146)

Nota: Autor do projeto: OMA. Breda, Holanda, 2002. Planta tipo.

A planta caracterizada por “elementos divisórios” define o apartamento como um grande espaço livre, com elementos divisórios fixos isolados, que geralmente consistem núcleo de instalações, escada ou trechos de paredes. Dentro dessa categoria, pode ser explorada a flexibilidade a partir de estratégias de conversão, polivalência e multifuncionalidade. Aos ambientes geralmente não são atribuídas funções específicas, e os espaços podem ser alteráveis e adaptáveis a vários usos. A percepção espacial nessa tipologia prende-se mais ao vazio do que em relação aos elementos construídos, o que proporciona, independentemente do real tamanho do apartamento, sensação de amplitude e abertura. Pode surgir a partir dessa tipologia a ideia do *loft*, o apartamento com espaço único – que pode ser observada nas Figuras 5 e 6.



FIGURAS 5 E 6: Dapperbuurt Building

Fonte: VAN DER TORRE

Nota: Autores do projeto: M. Duinker, M. van der Torre. Amesterdã, Holanda, 1989. Planta tipo; Perspectiva isométrica.

A planta que possui “a sala de estar como centro” consiste a terceira tipologia. A planta não apresenta corredor e desenvolve-se em torno da sala de estar, que passa a ser centro do apartamento, tornando-se distribuidora da circulação. Esta opção é altamente comunicativa, mas pode limitar a privacidade, já que quase todos os percursos levam a atravessar a sala. Esta tipologia pode estar vinculada a estratégias de flexibilidade, de conversão e de polivalência, como se observa no exemplo a seguir (Figura 7).

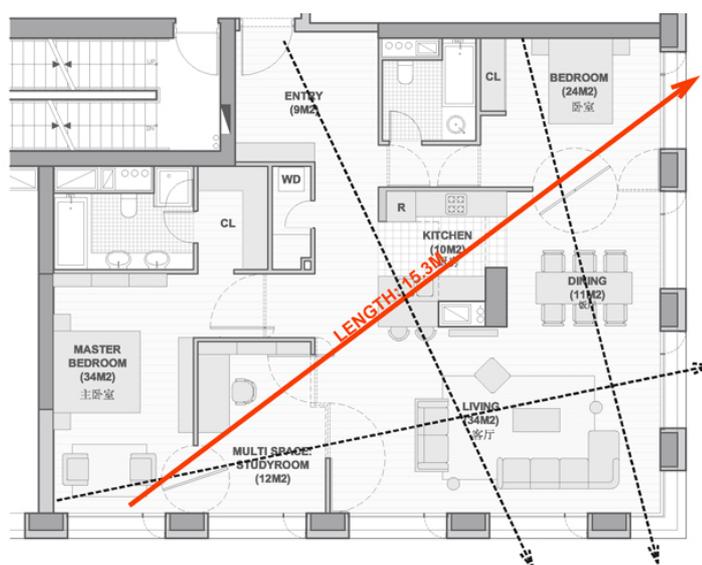


FIGURA 7: Linked Hybrid

Fonte: ARQA (2009)

Nota: Autor do projeto: Steven Holl. Pequim, 2003-2009. Planta unidade. A presença de elementos móveis, assim como a criação de ambientes sem grande hierarquia, define espaços flexíveis.

A planta, ditada pelo “zoneamento”, separa claramente todos os setores funcionais de um apartamento, e tem como objetivo principal o decorrer das funções, sem obstáculos, simultaneamente ou paralelamente. Essa foi a tipologia explorada e defendida pela corrente positivista, disseminada pelo movimento modernista. Acerca dessa tipologia, Abalos (2008, p.74) afirma que:

A casa, como objeto de estudo do positivismo, experimentará, em seu interior, a dissecação taylorista, a decomposição de todos os movimentos em unidade mínimas, estudadas e cronometradas para reorganizar as tarefas em esquemas avessos a interferências, perfeitamente coordenados.

Os espaços resultantes da planta que baseia-se na função são bem definidos e setorizados (Figura 8), sendo muitas vezes inflexíveis e demasiados compactos, mas, por outro lado, garantem privacidade e liberdade a todos os moradores.

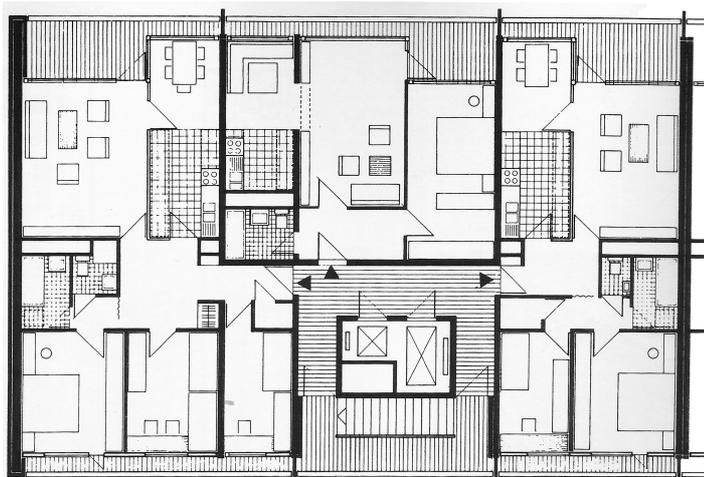


FIGURA 8: Hannibal Wohnstadt

Fonte: SCHNEIDER (2006, p.143)

Nota: Autores do projeto: Otto Jügger, Werner Müller. Stuttgart, Alemanha, 1969-1971. Planta apartamento tipo.

A “planta orgânica” baseia-se essencialmente na movimentação do morador ao executar diversas atividades, buscando fluidez nos caminhos realizados. Nessa tipologia, há o mínimo uso de áreas de circulação, e os ambientes convergem uns nos outros, a fim de se dinamizar e diminuir a distância dos percursos. Os efeitos são atingidos pelo posicionamento das paredes, sendo que o uso de ângulo reto torna-se facultativo, o que resultam espaços únicos, de formas não convencionais (Figura 9), que muitas vezes dificultam a ocupação. Entretanto, como no caso do exemplo a seguir, a não diferenciação qualitativa dos ambientes pode resultar espaços polivalentes, que não restringem a usos específicos.

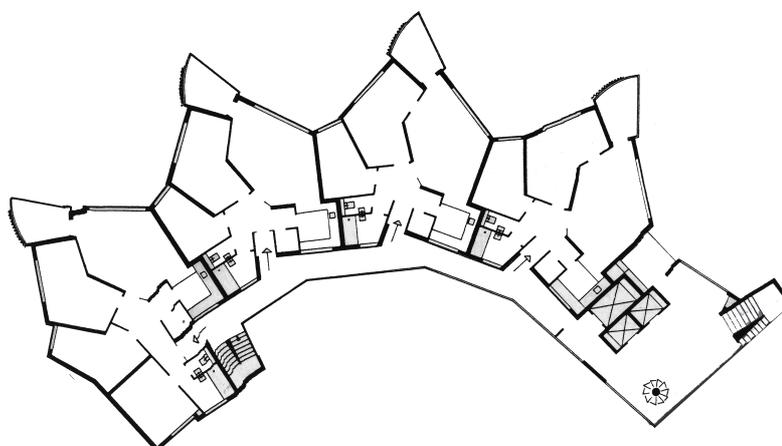


FIGURA 9: Romeu e Julieta

Fonte: SCHNEIDER (2006, p.143)

Nota: Autor do projeto: Hans Scharoun. Berlim, Alemanha, 1954-1959. Planta apartamento tipo.

A “planta contínua”, assim como a orgânica, é pensada a partir da movimentação do morador. Entretanto, diferencia-se da anterior pela estratégia adotada: a eliminação de paredes. Cada ambiente projetado tem uma relação direta com o todo, configurando suas principais características: a continuidade e a fluidez espacial (Figura 10). Para a separação dos ambientes, muitas vezes é adotada a diferença de altura, com uso do meio nível, que possibilita a separação visual imediata, sem necessariamente isolar cada função num ambiente diferente. Essa tipologia permite a utilização de estratégias de flexibilidade, já que a eliminação de paredes pode, dependendo de como explorada, proporcionar uma maior liberdade do morador para ocupar e alterar os espaços.

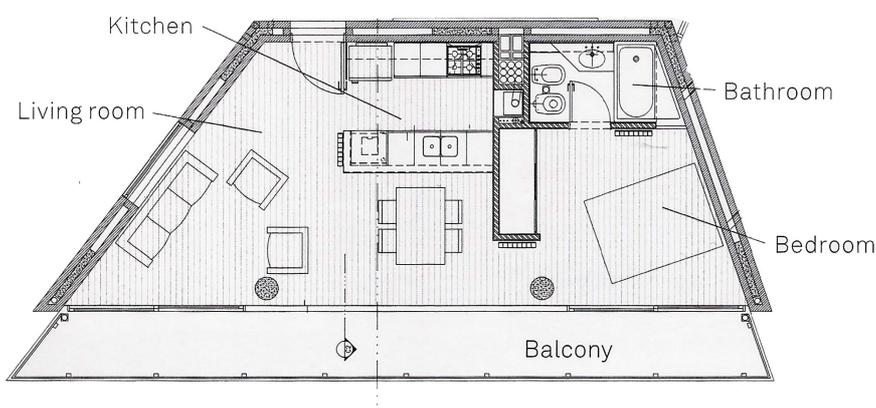


FIGURA 10: Brown Residential Tower

Fonte: FERRE (2010, p.126)

Nota: Autores do projeto: Gerardo Caballero, Maite Fernández. Rosario, Argentina, 2007. Planta apartamento tipo.

A planta com “ênfase nos caminhos internos”, assim como as duas tipologias anteriores, prioriza os percursos realizados pelo morador. Porém, diferentemente da orgânica e da contínua, prioriza mais o percurso em si e menos a fluidez espacial. As ligações estabelecem-se sempre e apenas entre um cômodo e o próximo, ou por meio de espaços de circulação. Assim como na planta com corredor ou na que segue zoneamento, essa tipologia pode resultar espaços isolados em unidades independentes e muito setorizadas.



FIGURA 11: Condominio Buchgrindel

Fonte: SCHNEIDER (2006, p.145)

Nota: Autor do projeto: Theo Hotz. Zurique, Suíça, 1985. Planta apartamento tipo.

A “planta flexível” é um tipologia que surgiu dada a oposição entre a racionalização e estandardização que a habitação coletiva pressupõe, e as diferentes necessidades individuais, associadas ao estado permanente de mudança da situação das famílias (tamanho, composição). As plantas habitacionais que enfatizam a flexibilidade dentro da unidade podem revelar todos os tipos de estratégias projetuais – conversão, polivalência, expansão, multifuncionalidade e diversidade. As soluções mais recorrentes abordam a possibilidade de modificação de paredes externas (Figuras 12 e 13), o uso de elementos móveis de divisão espacial interna (Figura 14), a previsão de espaço externo para expansões (Figuras 15, 16 e 17).



FIGURAS 12 E 13: Viviendas experimentales

Fonte: ERIK FRIBERGER ARCHITECT

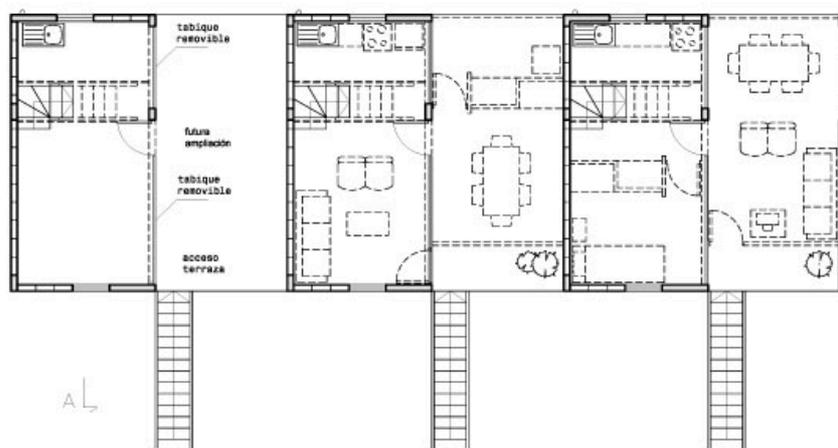
Nota: Autor do projeto: Erik Friberger. Ano: 1935. Local: Suécia. Plantas; Fotos. O projeto prevê a possibilidade de diferentes localizações para as paredes externas, e permite posteriores alterações.



FIGURA 14: Void Space/ Hinged Space Housing

Fonte: SCHNEIDER (2006, p.157)

Nota: Autor do projeto: Steven Holl. Fukuoka, Japão, 1991. Planta apartamentos tipo.



FIGURAS 15, 16 E 17: Elemental

Fonte: PLATAFORMA ARQUITECTURA

Nota: Autores do projeto: Alejandro Aravena, Alfonso Montero, Tomás Cortese, Emilio de la Cerda. Iquique, Chile, 2003. Planta tipo; foto da obra finalizada; foto da obra pós ocupação.

A última categoria, definida por Schneider (2006), é a planta que apresenta “espaços de uso neutro” (Figura 18). Nessa tipologia identifica-se a utilização de estratégias de flexibilidade, com abrangência de conceitos como a polivalência e a multifuncionalidade. São previstos espaços cuja forma, tamanho ou inter-relação não determinam usos específicos. Tanto quanto na planta flexível, há a incorporação do conceito de individualidade e daquele relativo às constantes modificações familiares: o morador pode e precisa criar uma forma própria de morar, e, ainda, pode modificá-la ao longo do tempo.

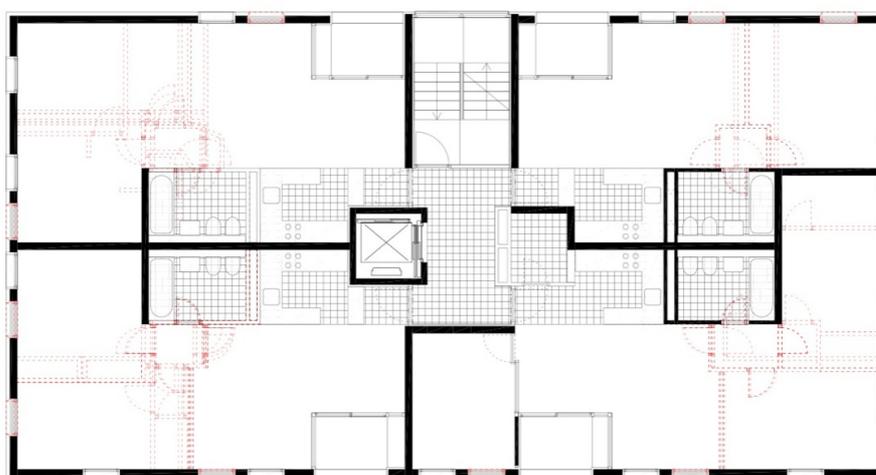


FIGURA 18: P10 Mixed up Building

Fonte: ARCHDAILY

Nota: Autores do projeto: Studio Up. Split, Croácia, 2009. Pavimento tipo.

Com exceção dos espaços de sanitário e cozinha, o uso dos ambientes fica a critério do morador.

A classificação elaborada por Schneider foi aqui analisada, interpretada e complementada, a fim de se ter um panorama da diversidade de plantas possíveis para o projeto de habitação coletiva. Através dos exemplos, ilustrados nas imagens selecionadas, pôde-se observar que na maior parte das vezes as plantas das habitações podem entrar em várias categorias.

Analisando a classificação, ainda, é possível identificar que, apesar de haver uma tipologia específica denominada “planta flexível”, muitas permitem a exploração de estratégias de flexibilidade. Por outro lado, algumas tipologias dificultam, e muitas vezes impossibilitam a aplicação de tais conceitos, tornando-se muito específicas, como “o tipo com corredor”, a ditada pelo “zoneamento” e a com “ênfase nos caminhos internos”.

Apesar da flexibilidade depender da abordagem dada a cada planta especificamente, os exemplos selecionados permitem observar algumas configurações possíveis para a aplicação dos conceitos relacionados anteriormente, que se aplicam à configuração das unidades habitacionais – expansão, multifuncionalidade, polivalência e conversão. Dentre os exemplos, destaca-se um especificamente: o edifício Void Space/ Hinged Space Housing, projeto de Steven Holl, localizado na cidade de Fukuoka, no Japão (Figuras 14 e 19). Observa-se dentro da unidade habitacional, a aplicação de estratégias relacionadas à conversão e a polivalência, sem entretanto recair em um espaço totalmente neutro ou inexpressivo. Holl estabelece uma interpretação moderna do conceito multi-uso do Fusuma¹ tradicional ao criar elementos móveis de divisória interna. Tais divisórias permitem tanto modificações diárias, pelos diferentes usos que a noite e o dia implicam, quanto modificações a longo prazo, que podem ser inferidas por mudanças da família. Os ambientes induzem os moradores ao estabelecimento de uma forma própria do morar, oferecendo possibilidades, e não somente uma tela em branco.

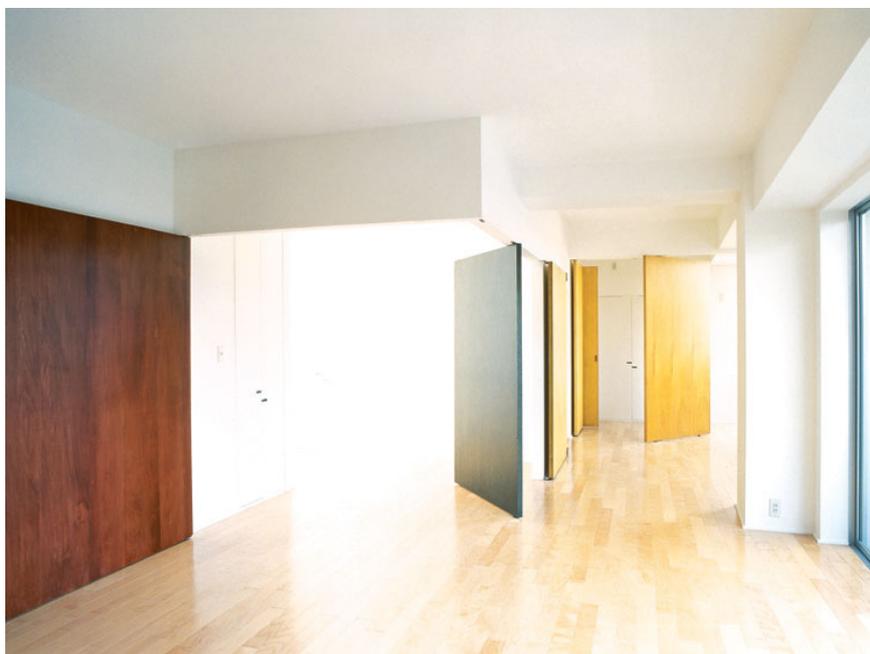


FIGURA 19: Void Space/ Hinged Space Housing

Fonte: STEVEN HOLL (2012)

Nota: Autor do projeto: Steven Holl. Fukuoka, Japão, 1991. Foto interna que revela a possibilidade de modificação dos espaços internos, através de elementos móveis de divisória.

¹ Fusuma: painéis verticais deslizantes, característicos da arquitetura tradicional japonesa.

2.5 Espaços de convívio

Em um tecido social complexo, as relações humanas são inevitavelmente sutis. É essencial que cada qual se sinta livre para estabelecer conexões ou não, de movimentar-se ou não, de falar ou não, de mudar de posição ou não, segundo seu próprio critério. Se o entorno físico o inibe e reduz sua liberdade de atuação, o impedirá de fazer o que lhe pareça melhor para manter-se à vontade e melhorar as situações sociais que se encontra de acordo com o que julgue mais conveniente para ele próprio (ALEXANDER, 1980, p.559). [tradução livre da autora]

A convivência entre pessoas com diferentes hábitos e modos de vida torna-se essencial na situação da habitação coletiva que reúne diversos arranjos familiares e várias classes sociais. O ambiente construído deve, portanto, ser estruturado de forma a incitar as interações sociais. Frente à diminuição dos vínculos sociais entre pessoas que vivem ou trabalham próximas, assistida nos últimos anos – resultado especialmente das mudanças trazidas pelas tecnologias das redes de comunicação à distância –, a importância da concepção de espaços favoráveis ao convívio social, na habitação coletiva, se reafirma.

2.5.1 No interior do edifício

Para Hertzberger (1996, p.35):

Numa residência para várias famílias, a ênfase não deve recair exclusivamente sobre medidas arquitetônicas destinadas a prevenir o barulho excessivo e a inconveniência dos vizinhos, uma atenção especial deve ser dada em particular à disposição espacial, que pode conduzir aos contatos sociais esperados entre os vários ocupantes de um mesmo edifício.

Dentro do edifício as áreas de circulação adquirem caráter público e compreendem o principal espaço de encontro entre moradores. De acordo com Alexander (1980, p.559), corredores estreitos e escuros inibem o movimento e reduzem a liberdade de atuação e de comunicação dos indivíduos, enquanto circulações amplas e iluminadas permitem que os instintos e intuições das pessoas se manifestem. Para Hertzberger (1996, p.37) a expansão do espaço mínimo requerido para circulação mostra-se capaz de incentivar a convivência entre vizinhos.

Indo além na questão da ampliação dos espaços de circulação, Hertzberger (1996, p.40) considera que o conceito de intervalo é a chave para eliminar a divisão rígida entre áreas com diferentes marcações territoriais – pública e privada. O autor sugere a criação de espaços intermediários, que podem funcionar como alpendres¹ da unidade habitacional, e que podem ser vistos tanto como extensão dela própria, como parte do corredor. Dessa forma, os moradores sentem-se mais influenciados a expandir sua esfera de influência em direção à área pública, e conseqüentemente a qualidade do espaço público será consideravelmente aprimorada no interesse comum.

Esse conceito pode ser observado no edifício *Spazio 2222*, projetado por Décio Tozzi em 1996, no qual às entradas dos apartamentos foram adicionados pequenos jardins, que conectam-se visualmente à circulação “pública” (Figura 20). Tozzi procurou nesse projeto uma qualidade de morar que a cidade de São Paulo um dia experimentou nas vilas paulistanas, onde as casas tinham seu jardim próprio, e o pátio intersticial era o espaço comum para o convívio.



FIGURA 20: Edifício *Spazio 2222*
Fonte: DÉCIOTOZZI

¹ Alpendre: tipo de varanda que estabelece uma graduação entre os espaços interiores e exteriores de uma residência.

A criação de áreas comuns, resultantes ou não da ampliação das circulações, pode ser favorável à convivência social entre os moradores, desde que configurem espaços atraentes e bem localizados. Alexander (1980) considera que a localização das áreas comuns num edifício é imprescindível para seu bom funcionamento. Elas devem estar no centro de gravidade do edifício, num local central e acessível a todos, de preferência no caminho entre a entrada e as habitações, de modo que sempre se passe por elas ao entrar e sair do edifício. O autor ainda sugere que hajam atividades que induzam às pessoas a permanecer no local, como locais para comer e espaços ao ar livre. Estas especificações e recomendações delineadas por Alexander podem se relacionar a uma outra categoria de espaços de convivência: os espaços atrelados ao espaço urbano.

2.5.2 Em comunicação com o espaço urbano

Os espaços urbanos centrais de muitas das grandes cidades são marcados por uma paisagem caótica, resultante do uso intensivo do solo, da diversidade de ocupações e da forte presença do automóvel. Diante desse cenário, o espaço livre público adquire importância primordial no estabelecimento de uma paisagem agradável ao pedestre.

O principal meio de se estabelecer uma ocupação, que tenha como premissa a liberação de espaço para o meio urbano, consiste a verticalização. Os conceitos atrelados à verticalidade têm sido objeto de estudo de muitos arquitetos urbanistas. Abalos (2008) defende que a cidade contemporânea está fadada ao adensamento e ao verticalismo. Steven Holl expõe a importância que os vazios resultantes da verticalização têm dentro do espaço urbano:

Na cidade moderna, os vazios entre os edifícios, e não os edifícios em si, são uma fonte de inspiração espacial. O espaço urbano é formado por agrupamentos verticais, contrário ao plano da terra, prolongando traços de luz, pontes e penetrações em uma horizontalidade fixa. O espaço urbano tem uma dimensão Z vertical igual ou mais importante que o plano horizontal X-Y (HOLL, 1997, apud MEDRANO, 2005).

O projeto Lynked Hybrid, de Steven Holl (Figura 21) – cujo programa inclui 750 apartamentos, zonas comerciais, hotel, cinema, jardim de infância, escola

Montessori e estacionamento subterrâneo – conta com uma série de espaços públicos, que ocupam cerca de 75% do espaço do terreno e que confluem para a uma grande praça central.



FIGURA 21: Linked Hybrid

Fonte: ARCHIDAILY (2012)

Nota: Autor do projeto: Steven Holl. Localização: Beijing, China. Ano: 2003-2009.

Muitas das novas propostas contemporâneas, inclusive de habitações multifamiliares, partem da premissa que a cidade contemporânea é formada pela qualidade de seus espaços livres, de caráter público ou semi-público. Dessa forma o sentido de habitar é envolvido em um espírito coletivo, que reconhece a necessidade de otimização do uso do solo urbano (MEDRANO, 2005).

3. HABITAÇÃO COLETIVA DE RENDA MISTA

3.2 Habitação coletiva de interesse social

3.2.1 Conceito, breve histórico e contexto atual

De acordo com ABIKO (1995, p.12) habitação popular ou de interesse social “é um termo genérico que define uma determinada solução de moradia voltada para a população de baixa renda.” Já, para BONDUKI (1998, p.14), a habitação de interesse social é aquela “produzida e financiada por órgãos estatais destinada à população de baixa renda”.

As primeiras habitações de caráter popular surgiram na Europa, com o advento da Revolução Industrial, no século XVIII. Os processos de produção trouxeram mudanças drásticas para o perfil da sociedade, e conseqüentemente, a configuração da cidade. As cidades passavam por um acelerado processo de urbanização, decorrente especialmente do êxodo rural. As primeiras “colônias operárias”, que surgiram dada a necessidade de permanência dos operários em locais próximos às indústrias, configuram o provável surgimento da habitação popular (STECHHAHN, apud FISCHER, 2003).

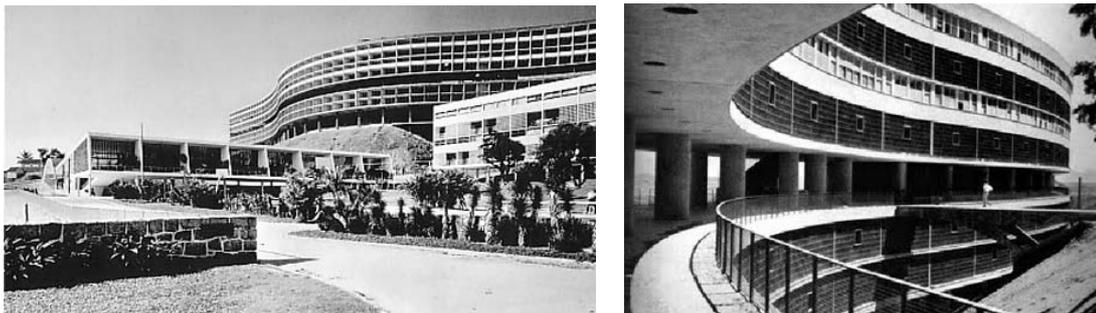
No Brasil, o conceito de habitação popular planejada, associada à classe de operários, surge no final do século XIX, com a criação das “vilas operárias” em áreas periféricas ao centro urbano. Porém, essa tipologia permanece em iniciativas isoladas, com predominância especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, sem grande repercussão nacional (BONDUKI, 1998).

No fim do século XIX e início do XX, a forma predominante de morar da população trabalhadora era a casa de aluguel, uma vez que não existia financiamento da casa própria. As moradias de aluguel (cortiços ou pequenas casas enfileiradas) eram produzidas pela iniciativa privada, e a população não recebia qualquer auxílio do governo. A ação estatal sobre a habitação popular se origina e permanece durante a Primeira República voltada aos problemas de condições higiênicas e surtos epidêmicos, resultantes da acelerada expansão urbana. Limitadas a posturas higienistas – em sua maioria imitações de soluções estrangeiras –, as soluções propostas pelo Estado incluíam controle sanitário das

habitações, legislação do código de posturas, participação direta em obras das baixadas, urbanização da área central e implantação de rede de água e esgoto (BONDUKI, 1998) .

A era Vargas (1930-1945), com seu clima político, econômico e cultural, colocou em evidência o tema da habitação social de forma inédita no país. Até 1930, a produção habitacional coube somente à iniciativa privada; a situação mudou com a criação dos IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensões), nos anos 1930, e posteriormente, da FCP (Fundação da Casa Popular), nos anos 1940. Surge então, o ideário da casa própria – “uma noção de bem patrimonial da família como fator elementar para manutenção dos laços familiares e da estabilidade social” (DUARTE, 2011, p.10) – e os financiamentos estatais. Num período de 27 anos, de 1937 até 1964, aproximadamente 143 mil unidades habitacionais populares foram construídas e financiadas pelos IAPs e pela FCP (BONDUKI, 1998). Apesar do número relativamente baixo de unidades, dada a real necessidade brasileira da época – de acordo com Farah (1988), em 1964 observava-se um déficit habitacional de cerca de oito milhões de moradias –, é inegável a contribuição deixada, do ponto de vista qualitativo, pelos grandes conjuntos habitacionais produzidos nesse período. A incorporação do debate internacional, em especial das ideias discutidas nos CIAMs (Congressos Internacionais da Arquitetura Moderna), definiu novas tipologias de ocupação do espaço e introduziu tendências urbanísticas inovadoras no país. Apresentavam-se projetos vinculados à ideia de cidade moderna, originalmente com espaço público aberto, com favorecida relação entre edifícios e moradias com a rua, e sem muros ou fronteiras previamente delimitadas – ainda que, na prática, tenham gerado segregação sócio espacial e territórios monofuncionais (NEGRELOS, [20--]).

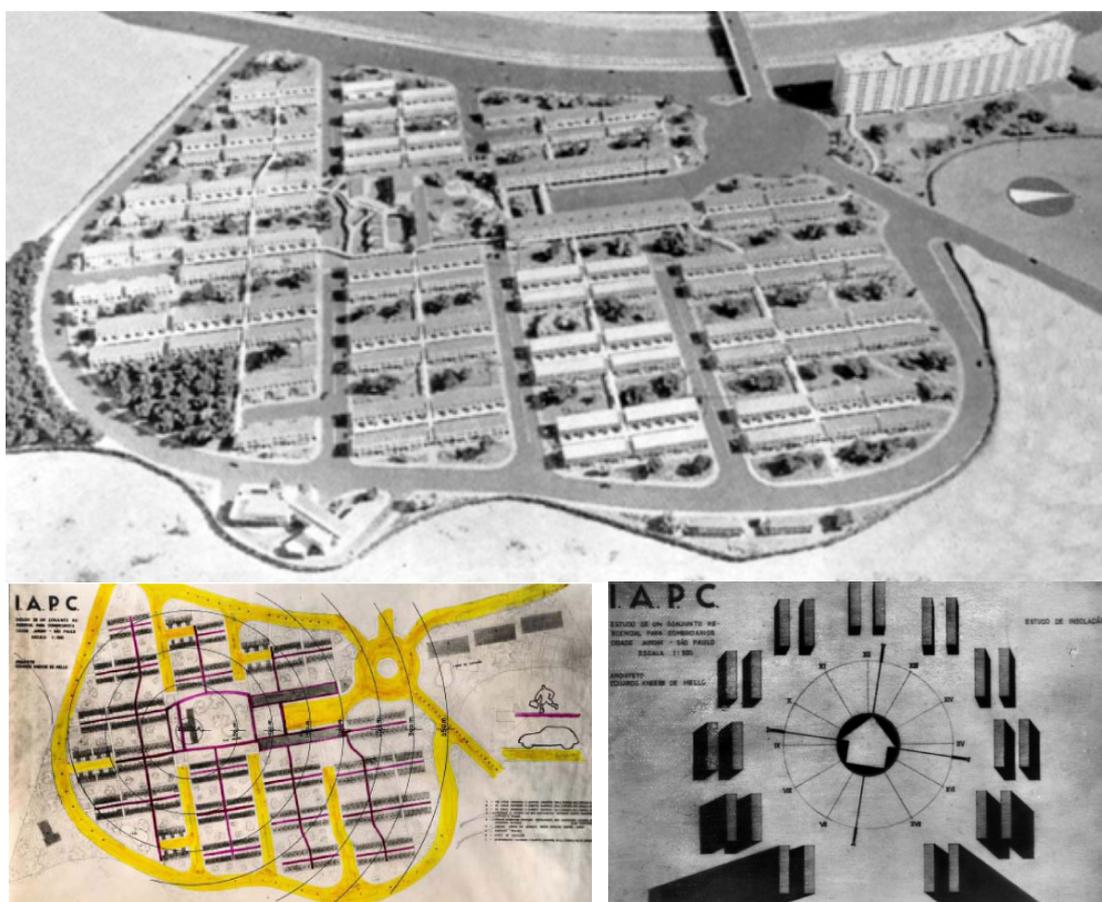
A elaboração dos grandes conjuntos modernistas contou com a participação de importantes nomes da arquitetura do período. Grande parte dos arquitetos de renome encontravam-se engajados com a questão habitacional, como por exemplo Affonso Eduardo Reidy, autor de conjuntos como o Pedregulho (Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, décadas de 40 e 50), ilustrado nas figuras 22 e 23 e o Minhocão (Conjunto Marquês de São Vicente, década de 50), ilustrado nas figuras 24, 25 e 26, ambos localizados no Rio de Janeiro.



FIGURAS 22 E 23: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho).

Fonte: O GLOBO

Nota: Autor do projeto: Arquiteto Affonso Eduardo Reidy. Contratado pelo Departamento de Habitação Popular. Projetado e construído no Rio de Janeiro, décadas de 40 e 50.



FIGURAS 24, 25 E 26: Conjunto Residencial Cidade Jardim.

Fonte: MELLO (1947)

Nota: Autor do projeto: Arquiteto Eduardo Kneese de Mello. Contratado pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Comerciantes (IAPC). São Paulo, 1947. Maquete geral da implantação do conjunto; estudo de tráfego e estudo de insolação.

Dado o enorme déficit habitacional observado no período em questão, o número de favelas e cortiços, assim como o índice de autoconstrução, atingiram proporções exorbitantes. Uma nova fase na política habitacional do país inicia-se

com o Golpe militar de 1964. Como resposta à situação da habitação no país, se dá a criação do BNH (Banco Nacional de Habitação). A partir deste momento, as diretrizes da habitação passaram a ser mais técnicas e econômicas do que de fato sociais (FARAH, 1998). A produção de habitações sociais tornou-se massiva e periférica, contribuindo para a periferização das classes de renda mais baixa (NEGRELOS, [20--]).

O BNH apresentava somente caráter de agente financiador, e dividia-se em segmentos de mercado. Para cada segmento havia agentes específicos, públicos ou privados, responsáveis pela produção das habitações. As COHABs (Companhias Habitacionais Municipais) eram responsáveis pela construção de moradias para famílias de renda de até 3 salários mínimos. Porém, a dificuldade das famílias pertencentes à essa faixa de renda para pagar às prestações da casa própria levou à inclusão de faixas de maior poder aquisitivo (3 a 5 salários mínimos) no programa de financiamento. A esse fato, somou-se o aumento do valor de mercado da moradia financiada, o que levou, segundo Azevedo (1982) apud Fischer (2003), aos setores médio e alto da classe média (de 3 a 5 salários mínimos) obter quase cinco vezes mais unidades residenciais financiadas do que as classes populares, e duas vezes e meio mais que a baixa classe média.

Na década de 1970, o BNH redefiniu suas diretrizes para o setor habitacional. Houve estímulos às inovações tecnológicas nas obras estatais, como a adoção da pré-fabricação de elementos estruturais e de vedação, que buscavam reorientar sua atuação para o atendimento da população de menor poder aquisitivo.

Nesse período, em contraposição com a fase modernista, observa-se o desaparecimento dos grandes nomes da arquitetura na elaboração dos projetos voltados à habitação de caráter social. Fato comprovado pela dificuldade de se encontrar os autores dos projetos em questão (Figura 27).



FIGURA 27: Conjunto Habitacional General Dale Coutinho.

Fonte: Acervo JORNAL DA CIDADE DE SANTOS

Nota: Responsável pelo projeto: Construtora Engeral. Santos, SP, 1979.

Entre os anos de 1985 e 1989, segundo Maricato (1995), observa-se a ausência de um programa político consistente, com ações articuladas para enfrentar a crise política e econômica brasileira – fato que contribuiu para o aumento da expansão desordenada da periferia e das favelas nas médias e grandes cidades brasileiras. Frente a esse contexto, se dá, em 1986, a extinção do BNH, sendo incorporado pela Caixa Econômica Federal – que inicia então sua atuação em programas habitacionais.

Em 1988, a nova Constituição iniciou um processo de descentralização, delegando aos Estados e Municípios a responsabilidade pela gestão de programas sociais, incluindo aqueles voltados à habitação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). Os anos seguintes, incluindo parte da década de 1990, foram marcados por conturbados acontecimentos, e pela ineficiência das autoridades em reverter o quadro de crise, descrito anteriormente (MARICATO, 1995). Nestes anos, várias foram as medidas tomadas pelo governo – foram criados inúmeros programas habitacionais e nomeadas várias novas secretarias e entidades responsáveis pela habitação – no país sem que houvesse melhoras significativas na questão habitacional.

Em 1995, há a criação da Secretaria Pública de Política Urbana (SEPURB), que foi responsável pela criação e implantação da Política Nacional de Habitação. A questão habitacional passa então a ser integrada à política urbana, com o objetivo principal de evitar a especulação imobiliária. A produção de moradia popular foi incentivada pelos governos municipais, com ações voltadas para a urbanização de favelas e recuperação de áreas degradadas.

Nas décadas de 1980 e 1990 ocorrem rupturas e experimentações na arquitetura e urbanismo, apoiadas na crítica ao projeto e cidade modernos, e ao modelo de produção habitacional extensiva em conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado. Os grandes conjuntos passam a ser considerados massivos, causadores de baixa identificação no tecido social e promotores de expansão urbana extensiva, causadora de dificuldades para a mobilidade. Há uma ruptura com o caráter massivo da habitação social, e surge uma nova preocupação com o espaço arquitetônico e urbano resultante dos assentamentos habitacionais. Toma-se como experiência referencial a gestão paulistana de 1989-1992, com política municipal de habitação baseada em diversidade de projeto, no direito à arquitetura e à cidade, e em novas práticas de relação entre o Estado e movimentos sociais. Observam-se programas públicos de intervenção em assentamentos populares e de habitação social nova, de signo contextualista e de valorização do lugar, consolidando a ideia de “direito à arquitetura” e da participação popular no projeto (NEGRELOS, [20--]).

Esse período caracterizou-se pela produção de conjuntos habitacionais e intervenções integradas em favelas ou novas áreas, promovidos oficialmente com a participação de associações comunitárias e assessorias técnicas, buscando valorizar a relação do morador com a elaboração de seu novo espaço. Entretanto, apesar do discurso em questão, a maior parte dos conjuntos produzidos nesse período prezam pela repetição, não possibilitando identificação por parte dos moradores, e, diferentemente de muitos dos conjuntos modernistas, pecam em qualidade arquitetônica (Figura 28).

Após a ruptura com o modelo modernista, coincidente com a redemocratização do país, ocorreu a emergência de novos movimentos sociais urbanos e partidos políticos e a reestruturação técnico-produtiva, que deram nova forma aos processos anteriores, gerando um novo modelo de estabelecimento habitacional de todas as classes sociais. Esse modelo traduz aquilo que conhecemos como condomínio fechado. Sua disseminação se deu pela ideologia do mercado imobiliário. Novos assentamentos habitacionais passaram a ser produzidos de acordo com o modelo condominial, bem como os antigos edifícios no interior das COHABs passaram a aderir ao padrão, e se fecharam (NEGRELOS, [20- -]).



Figura 28: Conjunto Habitacional do Projeto Cingapura. São Paulo, 1993-2000.

No ano 2000, a Constituição da República (emenda constitucional Art. 6º) institui a moradia enquanto direito social. De acordo com Cardoso (1999), o exercício deste direito tem como pressuposto o acesso ao solo urbano – regulado juridicamente pelo direito de propriedade. O acesso a terra implica ao acesso de um conjunto de equipamentos, infraestruturas e serviços que lhe são próximos, física e socialmente.

Em 2001, foi aprovado o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que consiste um instrumento de gestão que propõe atuar sobre as causas dos problemas urbanos e não apenas sobre suas consequências, e assume caráter de reforma urbana. O Estatuto tem entre seus princípios estabelecidos para os desenvolvimentos físico, econômico e social, a função social da propriedade (DIÁRIO OFICIAL, 2001).

Em 2003 houve a criação Ministério das Cidades que tem como objetivo combater as desigualdades sociais, transformando as cidades em espaços mais humanizados, ampliando o acesso da população à moradia, ao saneamento e ao transporte (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2003). Em 2004, o Ministério das Cidades lança a Política Nacional de Habitação, que “visa promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente o de baixa renda, contribuindo, assim, para a inclusão social” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

A Secretaria Nacional de Habitação (SNH) é responsável por acompanhar e avaliar, além de formular e propor, os instrumentos para a implementação da Política Nacional de Habitação, em articulação com as demais políticas públicas e instituições voltadas ao desenvolvimento urbano, com o objetivo de promover a universalização do acesso à moradia. A SNH desenvolve e coordena ações que incluem desde o apoio técnico aos entes federados e aos setores produtivos até a promoção de mecanismos de participação e controle social nos programas habitacionais (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

Entre os programas coordenados pela SNH, está o conhecido Minha Casa Minha Vida, que desde sua criação, em 2009, proporcionou quase um milhão de moradias, e cuja meta atual é construir dois milhões de habitações, priorizando famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00, mas também abrangendo famílias com renda de até R\$ 5.000,00 (CAIXA, 2012).

A partir de 2000 assistimos aos poucos a volta da participação de nomes de importância – extinta desde o fim dos conjuntos modernistas – do cenário contemporâneo da arquitetura brasileira na produção de habitação de interesse social. A maior parte desses escritórios atuam nas cidades de São Paulo e Rio de

Janeiro, com iniciativas de urbanização de favelas, com a construção de conjuntos habitacionais inseridos nesses ambientes. Nesses projetos pode-se perceber a busca por qualidade arquitetônica espacial, técnica e plástica – conforme ilustrado pelas Figuras 29, 30 e 31.



FIGURA 29: Projeto Urbano Córrego do Antonio.

Fonte: MMBB (2008)

Nota: Autores do projeto: MMBB. São Paulo, 2008.



FIGURAS 30 E 31: Residencial Bamburral.

Fonte: BRASIL ARQUITETURA (2011)

Nota: Autores do projeto: Brasil Arquitetura. São Paulo, 2011.

A situação de carência habitacional vista hoje no Brasil, agravada e associada às práticas e políticas habitacionais inconsistentes, é resultado de uma longa e desarticulada trajetória de programas habitacionais. Indo na contramão dessa trajetória, inicia-se, a partir de 1980, um processo de descentralização e municipalização das políticas habitacionais. A nova Constituição de 1988 ampliou as atribuições municipais, mas manteve uma superposição de atribuições entre os

níveis de governo, criando um sistema mais articulado. Surgem novas políticas habitacionais, que tinham como objetivo central superar a cidade moderna e o modelo centro-periferia, com um novo modelo contextualista. Entretanto, hoje ainda seguimos produzindo uma cidade com expansão horizontal, de forma cada vez mais dispersa, que ainda preza pela repetição, no modelo da autosegregação e do controle condominial.

3.2.2 Análise crítica da produção contemporânea

Atualmente no Brasil, o modelo tido como ideal para a produção da habitação de interesse social consiste a urbanização de favelas e a inserção dos novos edifícios habitacionais nesses ambientes. Essa tendência, observada especialmente na cidade de São Paulo, pressupõe a produção de conjuntos menores nos interstícios da cidade, dando espaço à diversificação de alternativas de produção de moradias. Esses conjuntos tem como objetivo atuar na “costura da cidade”, preenchendo vazios e potencializando a infraestrutura disponível, reorganizando espaços considerados marginais com o reconhecimento do direito de moradia aos ocupantes de favelas, sem a necessidade de deslocá-los para a periferia (NEGRELLOS, [20--]). As figuras 32 e 33 exemplificam essa nova estratégia.





FIGURAS 32 E 33: Projeto Conjunto Oratório 1,
Fonte: ALMEIDA (2011)
Nota: Projeto para o concurso Renova SP, UNA Arquitetos. São Paulo, 2011.

Essa tendência, pós-Estatuto da Cidade, é vinculada à incorporação do conceito de “morar no centro”. Esse conceito, bastante difundido e explorado pelas recentes políticas públicas de habitação, especialmente no município de São Paulo, norteou a formulação do PAR – Programa de Arrendamento Residencial – que tem por objetivo propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra. Entretanto, na prática esse discurso perde força. Ao analisar o registro cartográfico dos empreendimentos do PAR em São Paulo (Figuras 33 e 34), observa-se a clara predominância periférica. Essa contradição é observada na maior parte das cidades brasileiras – isso quando não se observam cidades que ainda seguem veementemente o modelo centro-periferia para a produção de habitação de caráter social (NEGRELOS, [20--]).

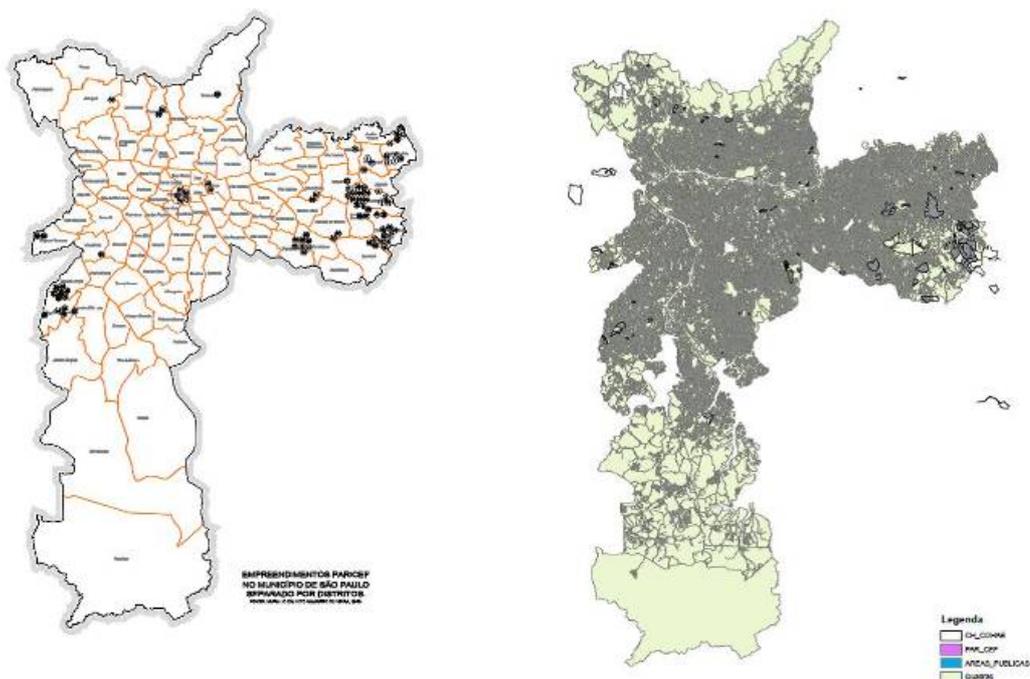


FIGURA 34: Empreendimentos PAR/CEF e COHAB-SP
 Fontes: GIDUR SP (2009); Oliveira (2010).

O mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro-periferia. A área central – em especial suas áreas adjacentes, tendo em vista que vivenciamos o processo de esvaziamento do centro das grandes cidades brasileiras–, dotada da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupada pelas classes de renda mais alta. A periferia, subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente por classes de renda mais baixa (VILLAÇA, 2001, p. 143).

O modelo de expansão periférica, cujo surgimento data o início do século XX, com as primeiras medidas higienistas realizadas pelo Estado, tem atualmente como impulsionadores a ocupação da periferia por classes mais baixas e o esvaziamento do centro pelas classes médias e altas. Esse modelo tem sido alvo, desde a década de 1980, de inúmeras críticas. Na visão de Santos (1990, p.31):

A localização periférica dos conjuntos residenciais serve como justificativa à instalação de serviços públicos, ou, em todo caso, à sua demanda. É assim que se criam nas cidades [...] ‘extensores’ urbanos, como adução de água, os esgotos, a eletricidade, o calçamento, que, ao mesmo tempo, revalorizam diferencialmente os terrenos, impõem um crescimento maior à superfície urbana e, mediante o papel da especulação, asseguram a

permanência de espaços vazios. Como estes ficam à espera de novas valorizações, as extensões urbanas reclamadas pela pressão da demanda vão, mais uma vez, dar-se em áreas periféricas. O mecanismo de crescimento urbano torna-se, assim, um alimentador da especulação, a inversão pública contribuindo para acelerar o processo. Os pobres são as grandes vítimas, praticamente indefesas, desse processo perverso.

A valorização imobiliária das áreas centrais atua duplamente no crescimento das periferias: as classes mais baixas só encontram condições para a aquisição de terrenos – geralmente nos quais realizam a autoconstrução – ou casas unifamiliares na periferia; e a iniciativa privada, que busca sempre o menor preço de custo, constrói a maior parte das habitações coletivas de caráter social também na periferia.

A iniciativa privada, responsável pela maior parte da produção da habitação de interesse social, segue as leis de mercado e busca sempre obter o maior lucro possível. A prefeitura participa da produção com incentivos fiscais e construtivos. Quando há pareceria com a iniciativa privada, a COHAB identifica a demanda e faz a comercialização das unidades. Os programas habitacionais de financiamento, como o Minha Casa Minha Vida, estipulam valores máximos – relativamente baixos – para as unidades habitacionais. Se o valor total de venda da unidade tende a ser baixo, para que haja lucro para o empreendedor, o montante total para a realização do empreendimento torna-se bastante restrito – mesmo com os incentivos mencionados. Geralmente a restrição em relação ao capital leva, entre outros motivos, como mencionado, à condição periférica dos edifícios e à baixa qualidade arquitetônica espacial, técnica e plástica.

Em relação aos problemas de gerenciamento estatal e qualidade arquitetônica, Vigliecca (2012) explica que “O essencial é propor o entendimento que a habitação de interesse social não é um problema de quantidade, nem de custo, nem de tecnologia. O objetivo final é a construção da cidade e, portanto trata-se de um problema político e de projeto”. Aprofundando-se na questão de projeto ainda comenta que “Quando se trata de habitação para as classes menos favorecidas, é comum ouvir: ‘o arquiteto não deve impor uma estética.’ Essa afirmação pressupõe que a arquitetura é um acréscimo decorativo, ou uma gratuidade inerente a uma classe social burguesa.”

A produção arquitetônica e urbanística atual das habitações sociais consiste diversas tipologias, desde as mais tradicionais, como a casa geminada ao longo da rua, até o bloco disposto de forma aberta no assentamento, passando pela quadra fechada formada pelo edifício que se volta todo para dentro. A maior parte dos conjuntos, formados por qualquer uma dessas tipologias, prezam pela repetição em massa (Figuras 35 e 36) – justamente o aspecto mais criticado da produção modernista, a partir da década de 1980. A repetição prejudica a relação do morador com seu local de residência, e impossibilita o senso de identificação com o lugar.



FIGURA 35: Habitações financiadas pelo Minha Casa Minha Vida. São Paulo, 2011.
Fonte: O GLOBO (2011)



FIGURA 36: Residencial Serra Azul. Bairro Alto Boqueirão, Curitiba, 2011.
Fonte: PMC (Prefeitura Municipal de Curitiba, 2011)
Nota: Financiada pelo Minha Casa Minha Vida, comercializada pela COHAB.

TABELA N.2 – ESPECIFICAÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, ATÉ 3 SM, SEGUNDO A CEF	
CASAS (valor entre R\$ 37.000,00 a R\$ 48.000,00)	APARTAMENTOS (valor entre R\$ 41.000,00 a R\$ 52.000,00)
Casa com sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para 2 pessoas / cozinha / área de serviço (externa) / circulação / banheiro.	Apartamento com sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para 2 pessoas / cozinha / área de serviço / banheiro.
DIMENSÕES DOS CÔMODOS	
Mobiliário mínimo dormitório casal: 1 cama (1,40mx1,95m); 1 criado-mudo (0,50mx0,50m); 1 guarda-roupa (1,50mx0,55m) e circulação de 0,50m.	
Mobiliário mínimo dormitório duas pessoas: 2 camas (0,80mx1,95m); 1 criado (0,50mx0,50m); 1 guarda-roupa (1,50mx0,55m) e circulação de 0,80 m entre as camas e restante com 0,50 m.	
Mobiliário mínimo Cozinha: Largura mínima da cozinha: 1,60m. Quantidade mínima: pia, fogão (0,60mx0,60m) e geladeira (0,70mx0,70m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.	
Sala de estar/refeições: Largura mínima sala de estar/refeições: 2,40m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos, mesa para 4 pessoas e Estante/Armário TV.	
Área de Serviço: Quantidade mínima: 1 tanque (0,60mx0,55m) e 1 máquina (0,60mx0,65m).	
Fonte: Caixa Econômica Federal, 2009. Programa Minha Casa Minha Vida, Saiba Mais. Disponível em http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/pmcmv/saiba_mais.asp	

QUADRO 1: Especificações dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, até 3 salários mínimos, segundo a CEF (Caixa Econômica Federal).

Dentre os aspectos analisados pode-se ressaltar alguns problemas centrais inerentes à habitação social: a localização periférica; a dinâmica de produção, com baixos orçamentos; a baixa qualidade arquitetônica espacial, técnica e plástica; a repetição massiva; e as unidades que apresentam espaços segmentados, de áreas muito reduzidas, voltadas a um único perfil familiar, e de breve vida útil. Com algumas exceções, esses são os aspectos que caracterizam o quadro da produção contemporânea da habitação de interesse social no Brasil, que nega o habitar enquanto processo dinâmico e variável. Na opinião de Vigliecca (2012) “é paradoxal que um país como o Brasil, com tantas urgências habitacionais, possivelmente a maior aceleração na formação de territórios urbanos, tenha poucos exemplos destacados sobre essa problemática.”

3.3 Social Mix

3.3.1 Conceito

O termo utilizado para designar áreas que apresentam diversidade social – *social mix* (mistura social, tradução livre da autora), *na Europa*, e *mixed income environments* (ambientes de renda mista, tradução livre da autora), nos Estados Unidos – ainda não possui em equivalente em português. O conceito geral de *social mix* implica espaços – bairro, comunidade, edifício – que apresentem alto grau de diversidade social, que pode estar associada à renda, religião, origem étnica, nacionalidade, entre outros. Tratar-se-á aqui daquela relativa à renda. Galster et al (2008) caracteriza as áreas urbanas em quatro graus de diversidade social – *high diversity*, *moderate diversity*, *low diversity* e *not diversity*¹ – e de acordo com a renda em seis categorias – *very low-income*, *low-income*, *moderate income*, *high-moderate-income*, *high-income*, *very high-income*².

Aponta-se que o conceito de *social mix* apareceu pela primeira vez na Inglaterra, no fim do século XIX, com o movimento das “Cidades Jardim”, que foi uma resposta aos segregados e periféricos bairros pobres, ocupados principalmente por migrantes rurais que buscavam emprego na cidade grande. O movimento propunha espaços em que todas as classes poderiam viver e interagir positivamente como vizinhos. Meio século mais tarde, uma visão análoga serviu de base para o movimento das “New Towns” – movimento pós II Guerra Mundial para a construção de cidades ou comunidades planejadas como solução para a superlotação urbana – tanto nos EUA quanto no Reino Unido (GALSTER, 2010).

O acesso à habitação de qualidade tem sido um contínuo desafio para aqueles que enfrentam a pobreza. A maior parte das cidades têm se caracterizado por uma hiper-segregação da população de baixa renda e uma extrema concentração da pobreza, o que representa um grave problema social para o espaço urbano. De acordo com Squires e Kubrin (2005), há uma clara evidência de

¹ alta diversidade, diversidade moderada, baixa diversidade, sem diversidade [tradução livre da autora]

² renda muito baixa, renda baixa, renda média, renda média-alta, renda alta, renda muito alta [tradução livre da autora]

que viver nessas áreas de concentração causa a diminuição das oportunidades de vida e da qualidade de vida. Dentre os motivos que levam à essa diminuição estão a condição periférica, a falta de infraestrutura e serviços e o isolamento em relação ao resto da cidade.

De acordo com Kleinhans (2004) e Wood (2003), durante as duas últimas décadas, muitos dos países norte-americanos, europeus e oceânicos tem alterado suas políticas habitacionais para incorporar estratégias de dispersão da pobreza, aderindo ao conceito de *social mix* – como exemplo se tem o projeto do Dijon's Ecodistrict observado nas Figuras 38 e 39. Desde o início dos anos 1990, as estratégias baseadas no *social mix* tem sido elegidas como solução para a crise habitacional norte-americana. No ano de 1992, foi iniciado pelo *US Department of Housing and Urban Development*, o programa HOPE VI, responsável pela criação dos *mixed income developments* (FRASER; NELSON, 2008). Durante os últimos anos se assiste a campanha presidencial de Barack Obama, que inclui uma explícita lista de propostas para combater a concentração urbana de pobreza (GALSTER, 2010).



FIGURA 38: Dijon's Ecodistrict
Fonte: ARCHDAILY (2009)



FIGURA 39: Dijon's Ecodistrict

Fonte: ARCHDAILY (2009)

Nota: Autores do projeto: EXP Architects and teammates Studiomustard Architecture, Sempervirens Landscape Designers and Even Conseil. Dijon, França, 2009. Projeto vencedor de concurso para distrito residencial, que servirá de modelo para novos distritos, fundamentado no conceito de mixed income housing como nova forma de conceber o desenvolvimento urbano.

3.3.2 Aplicação do conceito à habitação

O conceito de *social mix*, ou *mixed income environments*, divide-se em duas categorias: *mixed income neighborhoods* (bairro/vizinhança de renda mista, tradução livre da autora) e *mixed income housing* (moradias de renda mista, tradução livre da autora). O segundo refere-se a habitações coletivas nas quais os preços das unidades são estruturados para incluir residentes de mais de uma faixa de renda. Adotar-se-á aqui, para esta tipologia habitacional, o termo “habitação de renda mista”. De acordo com Brophy e Smith (1997, p. 5) a habitação de renda mista pode ser definida como “a deliberate effort to construct and/or own a multifamily development that has the mixing of income as a fundamental part of its financial and operation plans”¹.

Muitos teóricos defendem a diversidade social na escala da habitação. Joseph (2006), ao fazer uma revisão das teorias elaboradas, identifica quatro

¹ "um esforço deliberado para construir e/ou possuir um empreendimento de habitação multifamiliar que tem a mistura de renda como parte fundamental de seus planos financeiros e administrativos". [tradução livre da autora]

benefícios centrais defendidos pelos teóricos para essa tipologia. O primeiro corresponde à ampliação da rede social, pela qual indivíduos de baixa renda expandiriam suas possibilidades de contatos, e conseqüentemente, chances de emprego. O segundo consiste o aprimoramento do comportamento dos residentes pertencentes às classes mais baixas, sob a influência do comportamento dos residentes de classes mais altas. O terceiro seria o aperfeiçoamento do controle social, resultante da presença de pessoas de renda mais alta, que elevariam o nível da prestação de contas com as normas e regras estabelecidas. E finalmente, o último diz respeito à economia política do local em questão, que, sob influência da presença dos moradores de classe mais alta, criaria uma nova demanda de mercado e efetiva pressão política sobre as entidades responsáveis por prover infraestrutura e serviços de qualidade. Entretanto, o autor conclui que evidências sugerem que os dois primeiros benefícios, que dependem de significativa interação e confiança entre os moradores, provavelmente não aconteceriam a curto prazo. Os outros dois benefícios são aparentemente mais prováveis, já que, de acordo com o autor, indivíduos de renda mais alta são mais propensos a ser rigorosos em relação a normas e possuem mais poder político para trazer recursos para a área em questão. Pode-se dizer então que empreendimentos de habitação de renda mista tem mais efeitos sobre o aperfeiçoamento da qualidade física e espacial do local em questão, do que na criação de mobilidade social e oportunidades para a população de baixa renda.

O *HOPE VI*, programa norte-americano, surgido em 1992, que defende a transformação da habitação voltada à população de baixa renda em habitação de renda mista, considera que alguns benefícios, propostos por muitos teóricos, como o aumento das relações sociais, o aumento das chances de emprego, e a adoção de normas – conduta inerente às classes mais altas que influenciaria as mais baixas –, não conseguiram ser provados por suas experiências. O programa, que de 1993 a 2005 criou um total de 235 empreendimentos habitacionais baseados na diversidade de rendas, fundamenta-se em quatro razões principais, que podem ser vistas na prática. A primeira fundamenta-se na possibilidade dessa tipologia para reduzir a incidência de problemas sociais relacionados à concentração de pobreza, enquanto proporciona aos moradores de baixa renda oportunidades de acesso a

melhores bairros. A segunda consiste no aumento da qualidade espacial em relação à maioria dos edifícios de habitação social – tipologia que em 1989, teve 86 mil das 1,2 milhões das unidades do país (EUA) classificadas como “*severely distressed*” pela *National Commission on Severely Distressed Housing*. A próxima equivale aos benefícios trazidos para o espaço urbano, associados à revitalização do bairro e ao desenvolvimento econômico resultante do empreendimento. Em quarto lugar, está o fato de que, baseadas no lugar, iniciativas de habitação de renda mista podem desempenhar um importante papel na criação de um ambiente fundamental para o sucesso das estratégias de diminuição da pobreza (FRASER; NELSON, 2008).

Tem-se então que os benefícios que de fato podem ser observados nos projetos de habitação de renda mista são: diminuição da concentração da pobreza; acesso a melhores bairros para a população de baixa renda; aumento da qualidade espacial dos empreendimentos em relação aos de habitação exclusiva para baixa renda; aumento ou manutenção da infraestrutura e dos serviços do local; criação de ambientes favoráveis à diminuição da pobreza.

Como discutido, a produção de habitação de interesse social, no Brasil, apresenta inúmeros problemas, de natureza urbana, social e arquitetônica. De acordo com Fraser e Nelson (2008) as vantagens dos projetos de habitação de renda mista sobre os empreendimentos usuais de habitação de interesse social se baseiam em aspectos econômicos e relativos à qualidade das edificações. A adoção do conceito de habitação de renda mista surge então como alternativa ao modelo atual brasileiro.

A seguir foram explorados os principais motivos que levam a tais vantagens oferecidas por essa tipologia, tratando-se especificamente da situação brasileira.

Primeiro, pode-se destacar a questão monetária, principal preocupação da iniciativa privada – responsável pela maior parte da produção habitacional de interesse social no Brasil –, pois, ao incluir várias faixas de renda num único edifício, há variações em relação ao preço das unidades. Se os preços das unidades deixam de ser compostos apenas por valores extremamente baixos – como se vê na habitação de caráter social, na qual o preço da unidade é estipulado por programas habitacionais –, o valor total de venda do empreendimento tende a subir, e

consequentemente o valor total de investimento aumenta. Dessa forma o empreendedor poderia arcar com custos de um terreno mais central, e ainda passaria a ter mais recursos para investir na qualidade arquitetônica do edifício.

Segundo, essas possibilidades de investimento acabam por se tornar indispensáveis quando o empreendedor se depara com a necessidade de atrair o público pertencente as classes mais altas. Fraser e Nelson (2008) enfatiza a necessidade dos projetos de habitação de renda mista serem atrativos para as classes mais altas, através da boa localização e da qualidade arquitetônica. Dessa forma, essa tipologia acaba por proporcionar aos moradores de baixa renda oportunidade de acesso a edifícios de maior qualidade espacial, localizados em áreas valorizadas.

Infelizmente, é fato que as classes mais altas são melhor atendidas pelas entidades governamentais, e que locais ocupados pelas mesmas são melhor providos de infraestrutura e serviços. Portanto, outro motivo consiste na influência que a presença de população de renda mais alta gera sobre o aprimoramento e a manutenção da qualidade do local.

Finalmente, de um modo geral, questiona-se a produção de habitação de interesse social, e propõe-se a aplicação do conceito de *social mix*, que apesar de pouco difundido no Brasil, ao que tudo indica, parece ser a forma menos artificial para tratar do problema social da moradia. As soluções usuais de produção de habitação social tem como objetivo principal combater o déficit habitacional, e é partir daí que está o equívoco. O problema da habitação vai muito além de números, é um problema social. As classes mais baixas carecem de espaços de qualidade para morar, mais do que de moradias. A criação de habitação exclusiva para as classes mais baixas contribui para a segregação do espaço urbano, e ao tentar resolver o problema da moradia, acaba por criar outros problemas urbanos e sociais. Como alternativa a esse quadro, está uma ação social integradora, com base no conceito de *social mix*, a partir da qual a "habitação social" acabará por se diluir, positivamente, na malha urbana, vitalizando-a, vitalizando-se e subindo de estatuto social.

4. ANÁLISE DE CORRELATOS

4.1 MVRDV

O grupo MVRDV caracteriza-se por uma ousada pesquisa formal, uma busca que leva ao extremo a fragmentação e a disjunção, e que explora sem barreiras todos os tipos de mecanismo. A soma e a sobreposição de fragmentos no espaço é um dos processos-chave que propõe em seus experimentos, junto com a inscrição de programas complexos em iconologias simples (...) Tal como fizeram dadaístas e surrealistas, essa combinação de fragmentos é transformada do plano ao espaço de duas a três dimensões (...) Entre outras, o MVRDV desenvolveu paralelamente duas tipologias. De um lado o edifício-massa, que dá continuidade à ideia de Rem Koolhaas, a sobreposição de fragmentos em três dimensões, e, de outro, a soma de fragmentos na vertical, em uma espécie de edifício massa que se converte em um arranha-céu onde se dariam simultaneamente as duas condições: a de verticalidade e a de diversidade. Se os dois conceitos vêm sendo tradicionalmente considerados excludentes, isto é, a verticalidade até agora tem sido obtida repetindo-se as mesmas plantas em altura, o MVRDV, ao contrário, projeta edifícios verticais caracterizados pela diversidade de cada planta (MONTANER, 2009, p. 164).

Esses mecanismos de fragmentação e sobreposição evidenciam-se nos edifícios habitacionais Silodam e Mirador. Ambos representam as duas tipologias descritas por Montaner: o primeiro consiste o edifício massa, que se estabelece enquanto um único megaobjeto formado por fragmentos heterogêneos; o outro, incorpora a ideia do edifício massa numa solução vertical, com a soma de fragmentos na vertical.

Interpretações pós-modernas da *Unité d'Habitation*, ambos edifícios estabelecem enquanto conceito principal a criação de bairros tridimensionais, formados por fragmentos de unidades de vizinhança menores. Há a exploração de conceitos atrelados ao *social mix* e à condição variável intrínseca ao habitar contemporâneo. As soluções traduzem estratégias de flexibilidade, especialmente pela busca da diversidade, com a exploração de múltiplas tipologias, e o incentivo à convivência entre diferentes, com a exploração dos espaços de convívio e circulação. Os resultados formais expressam bi e tridimensionalmente todas essas ideias.

4.1.1 Mirador

Autores do projeto: MVRDV, Blanca Lléo

Localização: Sachinarro, Madri, Espanha

Ano: 2001-2005

Cliente: EMV (Empresa Municipal de la Vivienda) del Ayuntamiento de Madrid

Área total construída: 18 300 m²

Número de pavimentos: 22

Apartamentos: 165 unidades

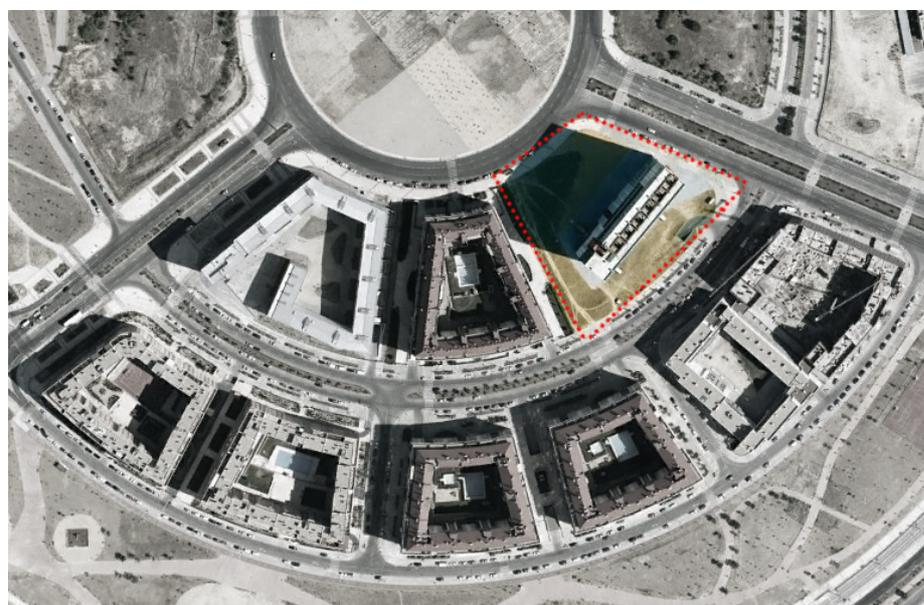


FIGURA 40: Inserção urbana

Fonte: GOOGLE MAPS (2012) [com alterações da autora]

Nota: Percebe-se que a implantação do edifício difere do contexto, e ainda, que há liberação de grande área do terreno.

Projetado pelo escritório holandês MVRDV, em conjunto com a arquiteta espanhola Blanca Lléo, entre 2001 e 2005, o edifício El Mirador abriga 165 unidades residenciais. O edifício, localizado em Sanchinarro, um subúrbio residencial no limite urbano noroeste de Madri, foi desenvolvido como um ponto de referência (Figuras 40 e 45). O tratamento das fachadas, a forma e a altura do edifício destoam do resto da paisagem uniforme do subúrbio. Observa-se a criação de um contraponto em relação à arquitetura do local, que assim como nos demais subúrbios de Madri, é caracterizada basicamente por blocos compactos, de aproximadamente seis pavimentos, com janelas pequenas que cercam pátios privados (Figura 40).

Observa-se a incorporação de conceitos relacionados à liberação de espaços para a cidade e ao incentivo do convívio social, a partir da verticalização e na concepção de um grande vazio em meio ao edifício. O edifício possui 22 pavimentos, e em comparação às outras edificações do local, ocupa uma parcela reduzida do terreno, como se pode observar na foto aérea na Figura 40. Entretanto, para o espaço restante do terreno nada foi previsto. Pode-se considerar que há liberação de espaço urbano, mas sem exploração de seu potencial.

O vazio localiza-se a 40m de altura do térreo, possui 15m de altura, e conforma um terraço de 550m² de área. Este espaço proporciona uma generosa área de convívio e permite a contemplação da Serra da Guadamarra, localizada ao fim do perímetro urbano. O terraço foi concebido por seus arquitetos enquanto espaço público e contaria com um acesso através de uma longa e alta escada rolante (Figuras 42 e 44). Entretanto, percebe-se que, apesar da validade do conceito, a solução adotada para o acesso público é bastante duvidosa: uma única escada rolante para vencer 40m de altura. E, como suposto, a escada nunca foi de fato instalada, e o acesso ao terraço ficou restringido aos moradores.

O público alvo do edifício consiste uma variedade de arranjos familiares e classes sociais, e observa-se a aplicação do conceito de *social mix*, discutido durante a conceituação temática. Há a integração pelo projeto da habitação de interesse social – sendo que o cliente do projeto é o EMV (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo) del Ayuntamiento de Madrid, entidade responsável pela política de habitação em Madrid.

Para possibilitar a abrangência de várias classes sociais, bem como diferentes arranjos familiares, para a concepção das unidades habitacionais, foram utilizadas estratégias de flexibilidade, no que diz respeito à diversidade de tipologias. Entretanto, a análise das plantas dos apartamentos (Figura 46) demonstra que as estratégias de flexibilidade restringem-se a esse aspecto. Os ambientes internos são demasiadamente compactos e setorizados, e não permitem modificações.

A estruturação dos apartamentos se deu pela definição de dez tipologias diferentes, que formam blocos, cuja volumetria reflete-se diretamente no tratamento

da fachada. A diferenciação entre os vários blocos se dá, visualmente, com o uso de diferentes cores, que vão do branco ao cinza escuro, e pelos materiais aplicados. Estes blocos, grudados e empilhados, formam em conjunto um “super bloco”, revelando, esteticamente, o conceito chave do edifício: a criação de um “bairro vertical”. De acordo com os próprios autores do projeto, o edifício Mirador é uma coleção de pequenos bairros empilhados verticalmente, que integram diferentes pessoas, famílias e classes, ao redor de uma praça semi-pública (originalmente se previa um acesso público à praça), que garantiria o espaço vazio necessário para a cidade moderna (MVRDV, 2007).

Seguindo o mesmo raciocínio, os acessos e circulações são concebidos enquanto “vias/ruas” (Figuras 43 e 44), que separam visualmente e espacialmente os blocos de diferentes tipologias, estruturando-os como pequenos subúrbios. Para criar tal efeito, as escadas, halls, corredores e plataformas foram localizados nas intersecções entre os blocos de apartamentos e marcados pela cor vermelha, que se destaca em meio à gama de cores neutras.

O projeto do edifício demonstra na prática a aplicação de estratégias ligadas ao *social mix*, e como estas podem se traduzir na concepção do edifício. Apesar das soluções flexíveis restringirem-se apenas à determinação de diversidade de tipologias, e não se traduzirem no arranjo interno das unidades, percebe-se a busca por uma maior abrangência do público alvo, procurando atender às necessidades de uma variada gama de pessoas, estilos de vida e classes sociais. O que de fato torna o edifício referência para análise, é a solidez do partido arquitetônico. Apesar de algumas falhas, como a dificuldade de acesso ao terraço, o edifício revela volumetricamente suas intenções. Propõe-se a convivência entre os diferentes, e ainda nega-se o modelo local de habitação, de densidade média, baseado na repetição serial de unidades agrupadas em forma de pátio.

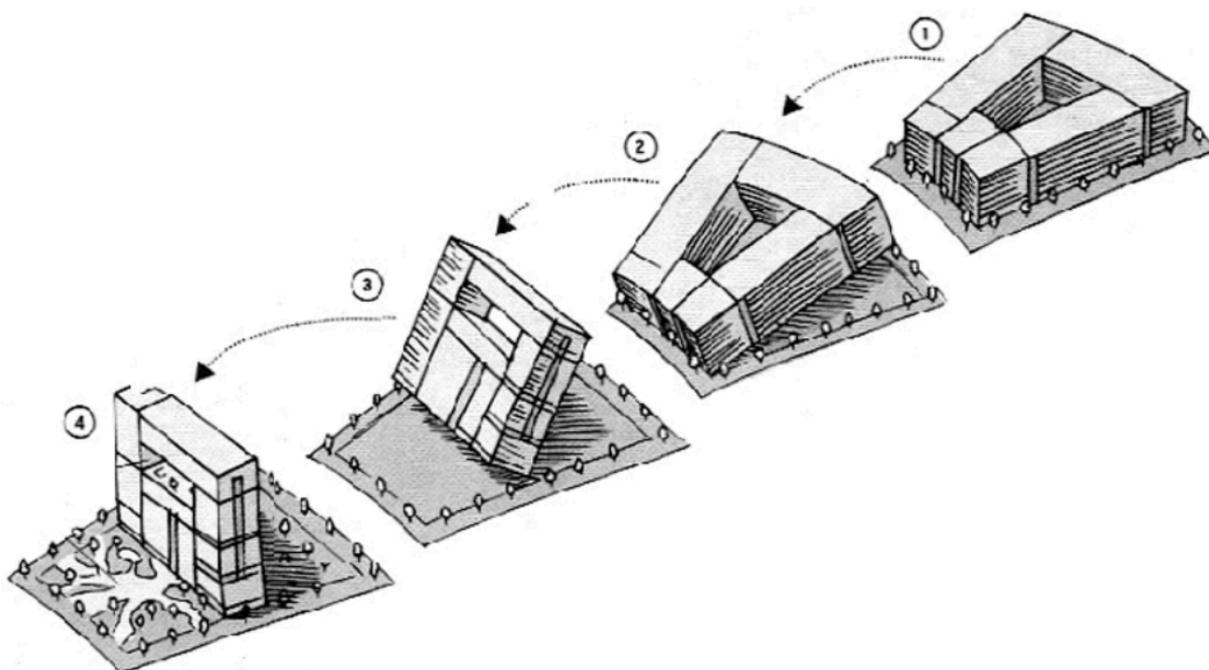


FIGURA 41: Esquema de verticalização e de concepção do vazio
 Fonte: MVRDV (2007)

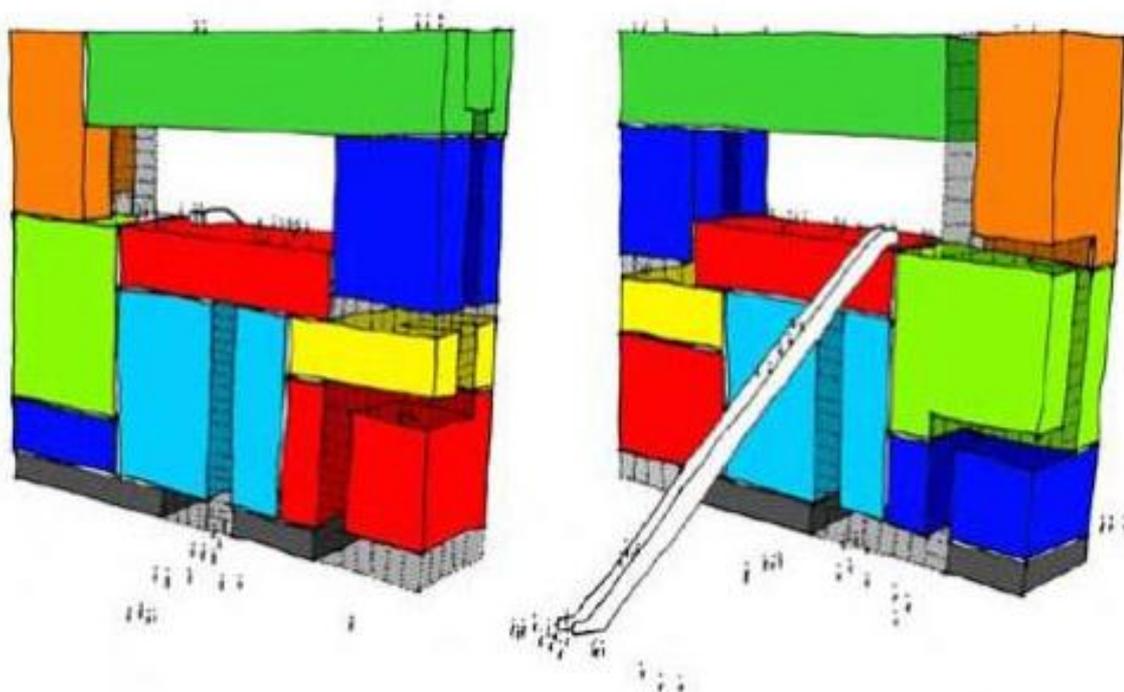
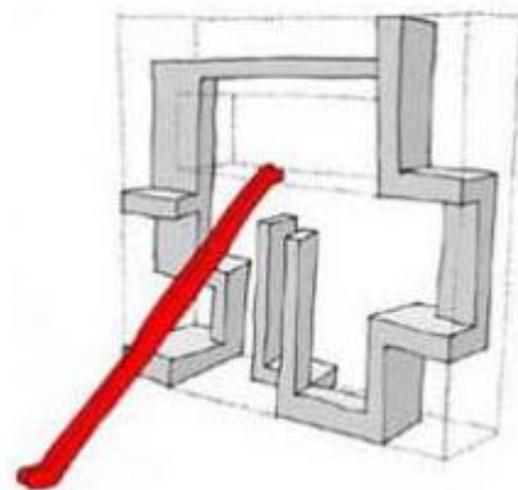


FIGURA 42: Esquema de definição dos blocos por tipologia
 Fonte: MIRADOR-MVRDV (2007)



FIGURAS 43 E 44: Foto acesso; Esquema de definição de acessos e circulações
Fonte: MIRADOR-MVRDV (2007)



FIGURA 45: Vista aérea
Fonte: MVRDV (2007)- Rob T Hart
Nota: Pode-se observar a partir da vista aérea a forma como o edifício se insere no contexto urbano, destoando da paisagem uniforme.

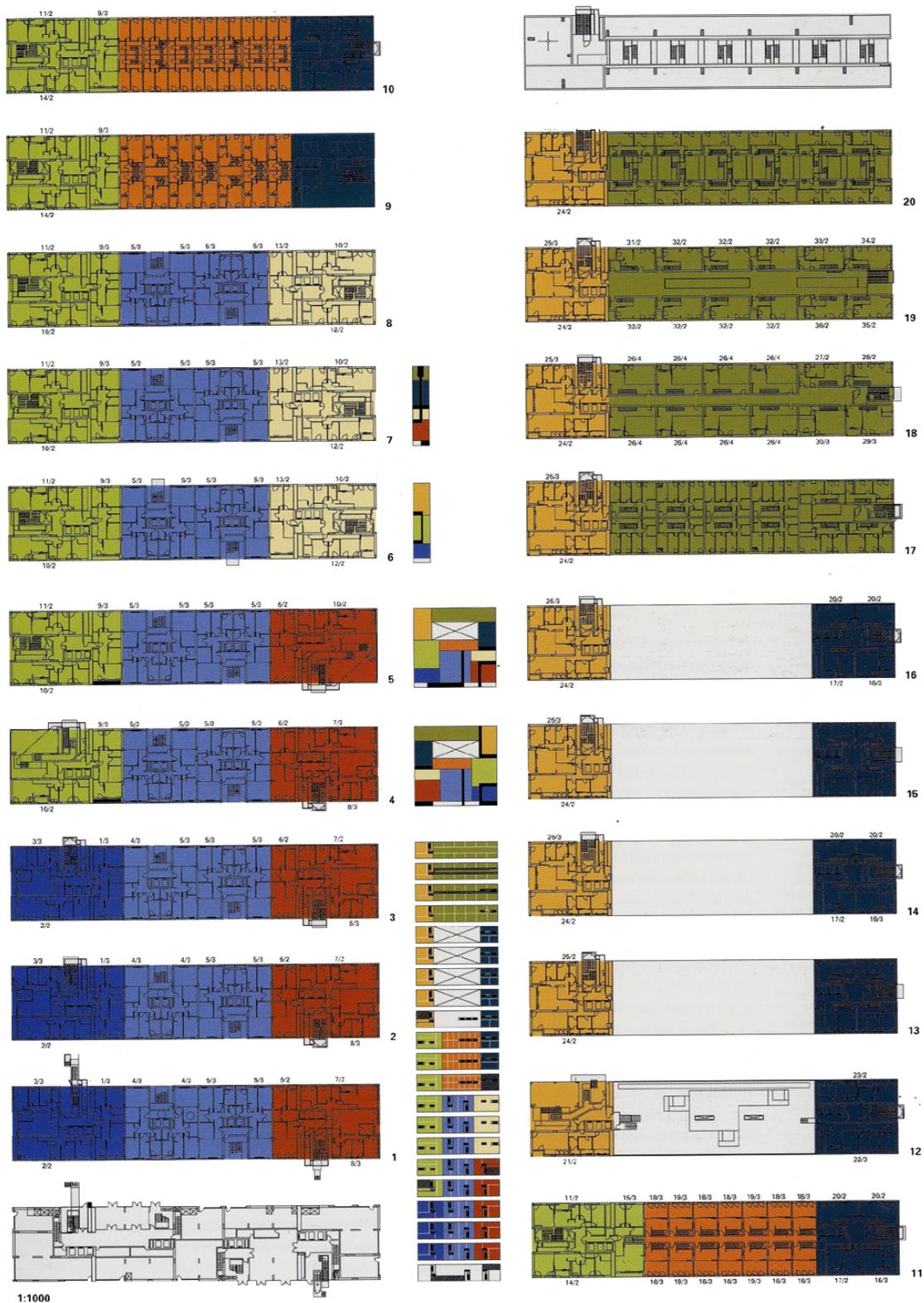


FIGURA 46: Plantas e cortes

Fonte: MIRADOR-MVRDV (2007)

Nota: O uso das cores representa as diversas tipologias de unidades, e como estas se organizam dentro do edifício. A análise das plantas individualmente revela espaços compactos e segmentados.



FIGURA 47: Vista do terraço
Fonte: MVRDV (2007)



FIGURA 48: Foto da elevação frontal
Fonte: MVRDV (2007)

Nota: A forma do edifício deriva da relação entre cheio e vazio. A exploração dos materiais na representação das diferentes tipologias revela-se tridimensionalmente.

4.1.2 Silodam – MVRDV

Autores do projeto: MVRDV

Localização: Westerdoksdijk, Amsterdã, Holanda

Ano: 1995-2003

Cliente: Rabo Vastgoed, Utrecht NL and De Principaal B.V, Amsterdam, the Netherlands

Área total construída: 19 500 m²

Número de pavimentos: 10

Programa: habitação, escritórios, espaços comerciais

Apartamentos: 157 unidades

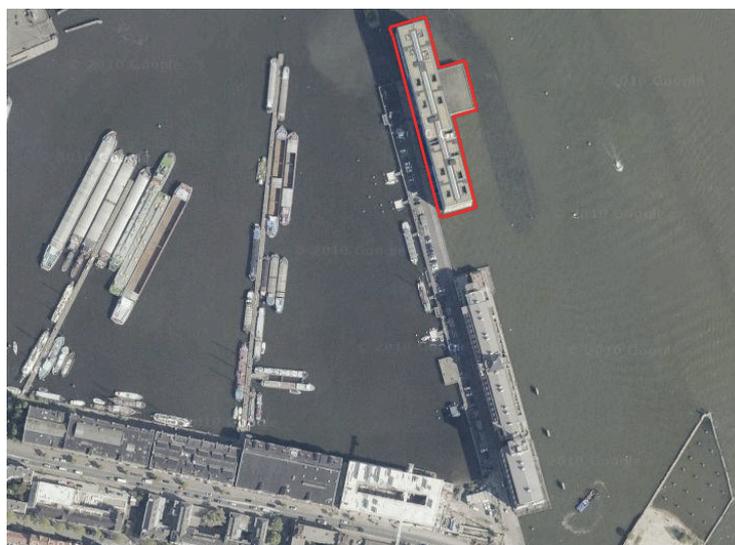


FIGURA 49: Vista aérea: inserção urbana

Fonte: GOOGLE MAPS (2012) [com alterações da autora]

O edifício residencial Silodam, projeto do escritório holandês MVRDV, localiza-se na porção leste da zona portuária de Amsterdã, à beira no rio IJ. Parte de uma operação urbana, que tinha como objetivo densificar essa parte da cidade e atender às demandas do mercado habitacional, o projeto se insere em uma área de doca, que em épocas remotas servia de barragem e armazenamento. Os antigos silos, homenageados pelo nome do edifício – Silodam –, foram renovados e transformados em habitações coletivas, e as áreas subterrâneas de armazenamento passaram a abrigar um sistema automático de estacionamento. É neste contexto de consolidação e requalificação urbana, que o projeto se insere.

Parte do processo de projeto (1995-2003) do edifício compreendeu uma série de negociações entre as partes envolvidas – políticos locais, as autoridades responsáveis pelo planejamento urbano de Amsterdã e possíveis futuros residentes –, que, como esperado, apresentavam ideias diversas e defendiam diferentes soluções para as habitações. A partir das diferentes demandas, os arquitetos do MVRDV elaboraram o Silodam, que reúne 157 apartamentos de diversos tamanhos e preços, oferecendo possivelmente todos os tipos de habitação – *lofts*, estúdios com pátios, casas com jardim, triplex, duplex, etc – na estruturação de 15 tipologias.

As unidades habitacionais agrupam-se em um monobloco de 10 andares multicolorido, que se eleva sobre palafitas. A metáfora do transatlântico da *Unité d'Habitation* de Le Corbusier recebe aqui uma conotação pós moderna: um navio de carga com containers empilhados literalmente sobre a água.

O programa inicialmente previa um edifício multifuncional, para abrigar residências para múltiplas rendas, espaços comerciais, escritórios e espaços públicos. A forma como o programa havia sido elaborado e disposto pelo prédio, com ênfase na criação de espaços públicos, como se observa no esquema da Figura 54, incentivava o encontro e a interação entre os moradores. Entretanto, por questões financeiras e pela alta demanda de habitações, o programa foi alterado. O programa definitivo conta com 157 apartamentos, 600m² de espaço de escritórios, e 109 vagas de garagem em dois estacionamentos automatizados no subsolo, dentro na doca já existente. O espaço reservado para um restaurante (4 – Figura 51) – no único volume que extrapola o volume puro do bloco, com vista direta para o rio – atualmente abriga outro uso, de caráter privado.

O edifício é subdividido em quatro porções, que funcionam como quatro torres agrupadas. Os três núcleos de circulação vertical foram posicionados na intersecção dessas torres (1,2,3 – Figura 51). As circulações horizontais variam de posição de pavimento para pavimento e de torre para torre, e possuem diferentes cores que seguem a definição das tipologias (Figuras 55, 56, 57).

A diversidade tipológica foi organizada em grupos de 4 a 12 apartamentos, baseados num módulo de 5,4m, incorporando o conceito definido pelo MVRDV

(2003) de “*small neighborhoods*”. Esse conceito pode ser visto nas plantas, mas é muito mais evidente nas fachadas. Cada bairro é expressado através do uso de diferentes cores e materiais (Figura 50), como painéis de alumínio, concreto ou madeira, e da definição de diferentes aberturas. Dessa forma o monobloco que consiste o edifício torna-se dinâmico e rico em detalhes, mesmo possuindo uma forma pura e regular – evidenciando os conceitos de fragmentação e sobreposição.

O projeto claramente adota o conceito de *social mix* (Figura 53), e incorpora diferentes classes sociais. O partido arquitetônico da proposta consiste a criação de um pequeno bairro tridimensional, formado por bairros menores. Os espaços públicos definidos pelo projeto original, que sofreu alterações – leiam-se também perdas –, reforçavam esse conceito e incentivavam o encontro e o convívio social, como explicado pelos autores:

As a result, an unexpected sequence of semi-public routes appeared: from galleries on one side one can walk via slits and corridors to galleries on the other side and higher up. Connecting all the houses with the hall, the public balcony, the harbor, the barbeque, and garden, a three-dimensional neighborhood materializes. It became a container of houses, literally interpreting the surrounding harbor. Adding a 21st-century silo of houses to the adjacent 19th- and 20th-century silos.¹ (MVRDV, 2003)

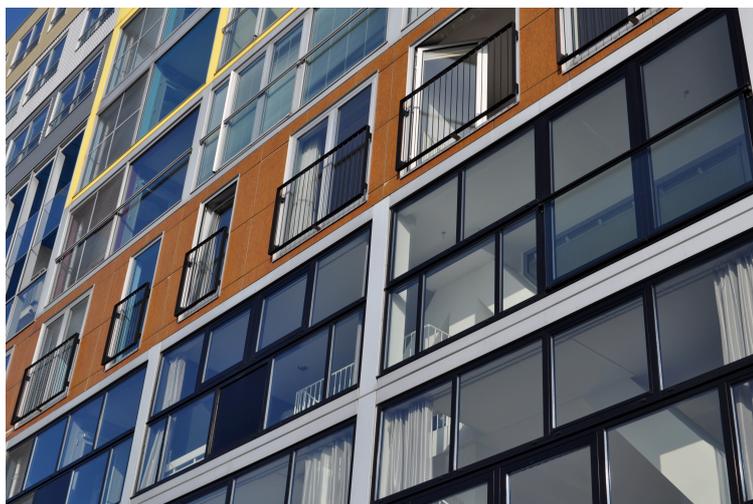


FIGURA 50: Detalhe da fachada
Fonte: AUTORA (2011)

¹ Como resultado, uma inesperada sequência de espaços semi-públicos apareceu: das galerias de um lado o indivíduo pode andar via fendas e corredores para galerias do outro lado e acima. Conectando todas as habitações ao hall, ao terraço público, à churrasqueira, e ao jardim, um bairro tridimensional se materializa. Esse se torna um recipiente de casas, literalmente interpretando o porto das imediações. Adicionando assim um silo de casas do século XXI aos adjacentes silos dos séculos XIX e XX. [tradução livre da autora]



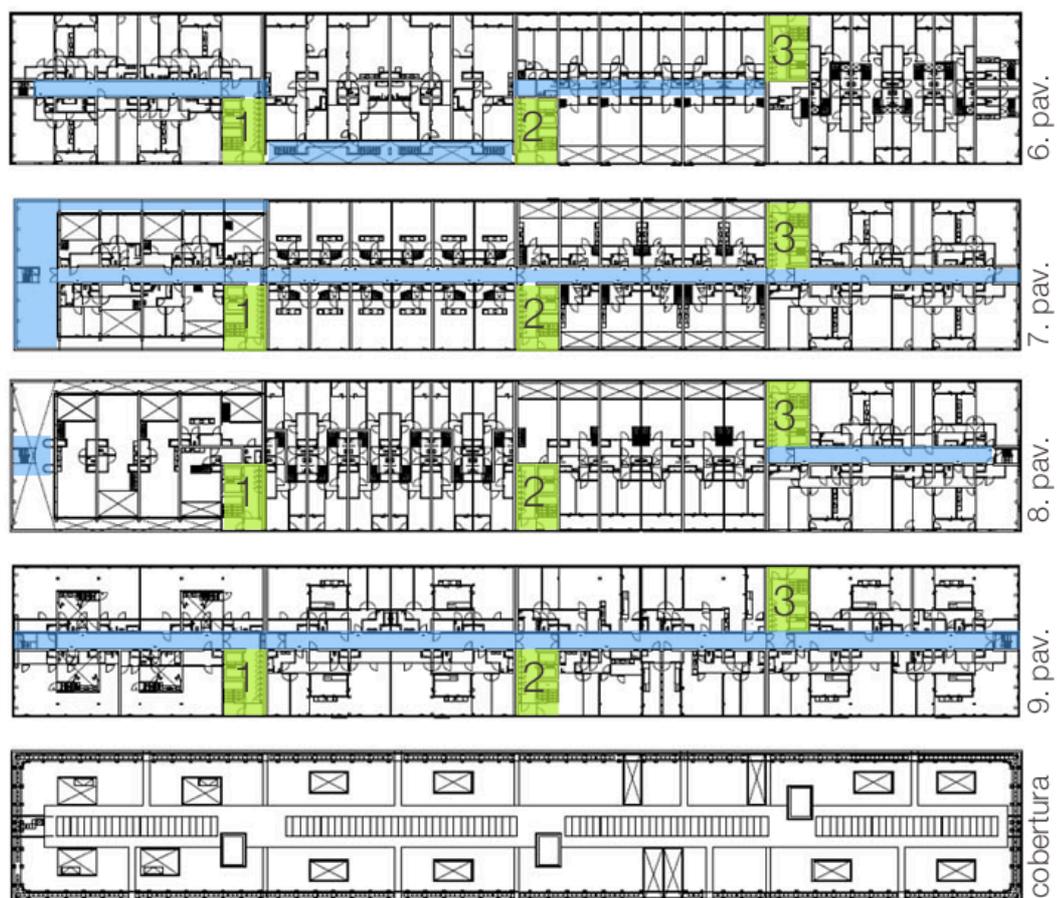


FIGURA 51: Plantas
 Fonte: MVRDV (2003) [modificadas pela autora]

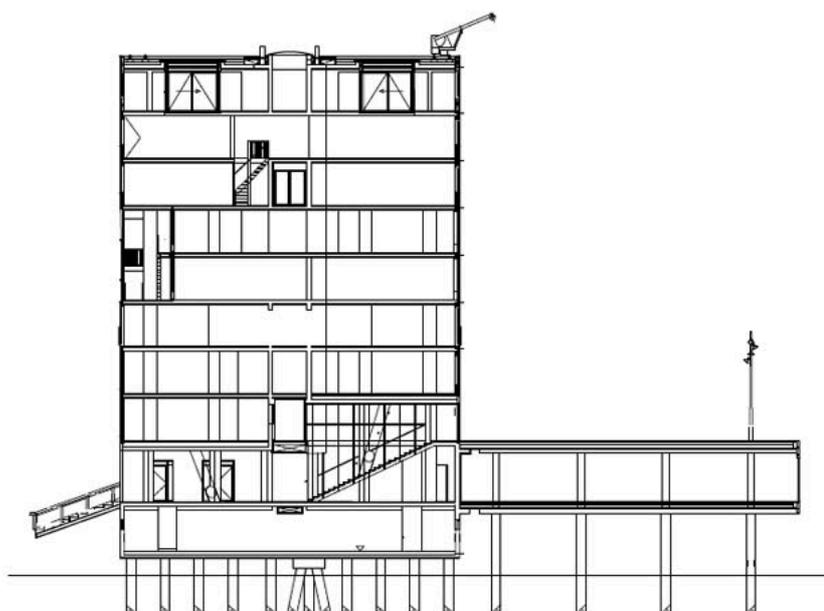
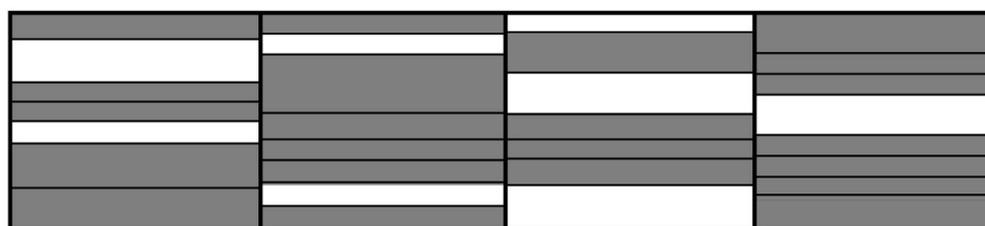
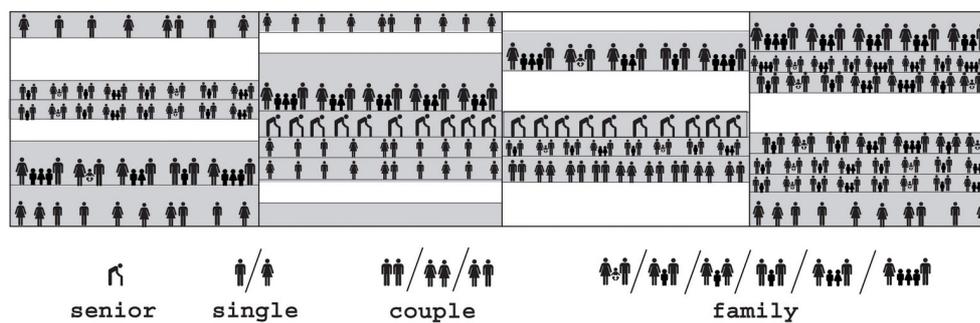
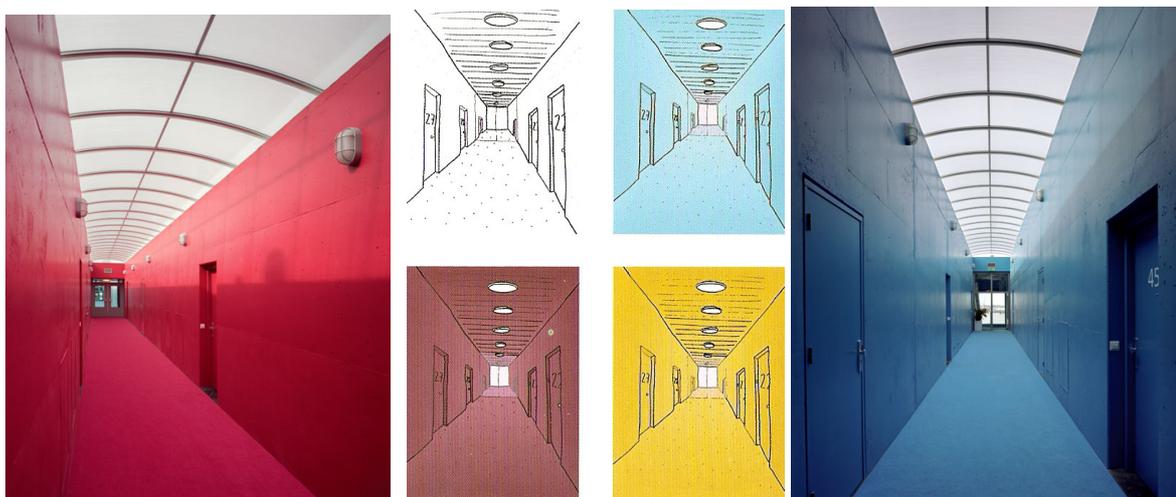


FIGURA 52: Corte transversal
 Fonte: MVRDV (2003)

NEIGHBORS



FIGURAS 53 E 54: Esquema de moradores; Esquema de espaço público x privado
 Fonte: SILODAM-MVRDV (2007)



FIGURAS 55, 56 E 57: Circulação horizontal
 Fonte: ROSE (2002); COSTANZO (2006)



FIGURAS 58, 59 E 60: Vista interna do apartamento duplex; vista interna da galeria pública; vista interna de apartamento de cobertura.
FONTE: ROSE (2002)



FIGURA 61: Vista do edifício a partir do rio
Fonte: ROSE (2002)

4.2 Edifício da Rua Simpatia – GRUPO SP

Autores do projeto: gruposp - Álvaro Puntoni, João Sodré, Jonathan Davies

Localização: Rua Simpatia, 236, Pinheiros, São Paulo, Brasil

Ano do projeto: 2007

Ano da obra: 2009-2010

Área do terreno: 820m²

Área total construída: 3000 m²

Número de pavimentos: 11

Apartamentos: 13 unidades



FIGURA 62: Vista aérea: inserção urbana
Fonte: GOOGLE MAPS (2012) [com alterações da autora]

O Edifício Residencial na Rua Simpatia, projetado, em 2007, por Álvaro Puntoni, João Sodré e Jonathan Davies, integrantes do gruposp, localiza-se no bairro de Pinheiros, um bairro na zona oeste de São Paulo à margem do Rio Pinheiros. O entorno próximo é ocupado majoritariamente por casas, de um ou dois pavimentos.

O terreno atinge dois extremos da quadra, separados por cerca de 6m de desnível. Tirando partido dessa característica, a fim de se evitar a criação de uma fachada de fundo, o projeto foi conformado em dois blocos: um aéreo, que reúne as habitações e outro semi-enterrado, que abriga áreas comuns e estacionamento, e

se abre para um jardim. Na parte mais elevada, que faz frente à Rua Simpatia, foi definido o acesso principal (Figura 65) por uma passarela (5) – sobre a qual há um painel com 2,80 m x 10m composto de nove placas do artista Andrés Sandoval – que leva ao nível térreo, definido por uma laje elevada, cujo desenho configura uma praça interna de acesso (6). Essa praça (Figura 66) cria um eixo de comunicação visual entre os dois extremos do terreno. Em sua porção descoberta, há um espelho d'água (7), que marca o espaço vazio existente no meio do edifício, para onde se abrem as circulações através de varandas (Figuras 69 e 70). As varandas (9) constituem a circulação horizontal no pavimento tipo e localizam os acessos para as unidades. De acordo com os autores, essas varandas, foram, teoricamente, pensadas como local de encontro e convivência. Entretanto, como há apenas dois apartamentos por pavimento, as varandas acabam por tornar-se quase que amplificações do espaço privativo da unidade. Além disso, elas não possuem maiores atrativos do que uma ampla vista da cidade, e, portanto, não configuram ambientes que de fato induzem à convivência.

De acordo com os autores do projeto:

A cidade de São Paulo é marcada por uma densa ocupação que neblina a percepção seja de sua topografia original, seja dos seus poucos espaços não ocupados, sobretudo aqueles definidos e configurados pelo sítio original, pelos fenômenos geográficos. Um dos desafios para os arquitetos neste século talvez seja insistir a construção do vazio como quem abre clareiras e possibilita novas dimensões e espaços para o convívio em nossa cidade. Este edifício se insere nesta tese (GRUPOSP, 2007).

O projeto incorpora a noção do vazio, porém voltada para dentro do lote. A criação de uma praça interna de acesso, com vistas variadas proporciona continuidades visual, tanto para dentro do lote, quanto para o espaço urbano, e fluidez espacial para o edifício. O vazio que define a torre de apartamentos, qualifica os ambientes das varandas, bem como os ambientes internos dos apartamentos. Porém diferentemente do que é proposto, não se observa a exploração do conceito voltada para o espaço urbano, que ganha apenas com as visuais e com o respiro dado em recuos da ocupação.

Na porção inferior do terreno, que faz frente à Rua Medeiros de Albuquerque, um pequeno bloco semi-enterrado consiste uma área de lavanderia

comum (1) que se abre para um jardim (2), marcado pela forte presença de vegetação. Adjacente ao jardim, por um recuo dos fechamentos da divisa, forma-se um pequeno espaço de uso público, com espaço para sentar e vegetação. Observa-se de certa forma, pela intenção, conceitos relacionados à liberação de espaço público para a cidade. Para os arquitetos, o espaço adquire grande valor: “Finalmente, junto à rua o edifício oferta à cidade – por meio do recuo dos fechamentos da divisa – um banco, uma árvore, uma pequena praça para a cidade: singela gentileza urbana.” (GRUPOSP, 2011). Entretanto, o espaço em questão é mínimo e mal localizado, posicionando-se adjacente ao gradil de fechamento. O espaço torna-se um pouco ambíguo, uma vez que não faz parte de fato nem do espaço da rua e nem do espaço privado, e poderia vir a causar dúvidas no pedestre.

As 13 unidades habitacionais, que variam de 95,65m² a 316,45m², foram distribuídas em 8 pavimentos dentro de um bloco principal, que se divide em duas porções opostas, separadas pela circulação vertical e pela presença do vazio central. Os apartamentos foram pensados enquanto espaços flexíveis, aos quais podem ser aplicados conceitos de polivalência, multifuncionalidade e conversão, uma vez que possuem planta do tipo *open plan*, que pode abrigar vários usos e oferecem possibilidade de alteração. A planta não possui nenhuma divisória interna, e ao adquirir o apartamento, cabe ao morador definir como repartir o espaço. Os elementos arquitetônicos foram explorados de modo a permitir a flexibilidade para a unidade habitacional.

A estrutura de concreto foi definida de modo a concentrar os pilares nas extremidades, incorporando-os à vedação quando possível. O resultado obtido foi um espaço praticamente livre de obstáculos, como se observa em planta na Figura 67. As colunas de infraestrutura e hidráulica foram instaladas junto aos pilares, o que permite que as áreas molháveis - banheiros e cozinha - possam estar em praticamente qualquer lugar da planta. Os acabamentos ficaram a critério de cada residente: a laje foi deixada no osso – ou seja, sem contrapiso –, e o teto sem forro.

Ao se tratar de aberturas, as restrições em relação aos usos no espaço interno geralmente são dadas pela definição de aberturas muito específicas para

cada ambiente, com diferentes alturas e tamanhos. A fim de se evitar essas especificidades, para as fachadas leste e oeste foram definidas aberturas contínuas, que configuram dois planos transparentes; e para as fachadas norte e sul, mais opacas, foi previsto um módulo de janela cuja locação fica a critério do morador. Para a locação desse módulo foram identificadas zonas favoráveis, porém, a localização específica das janelas foi resultado da escolha dos moradores – fato que se evidencia pelo movimento aleatório dessas aberturas menores e pontuais, observado nas fachadas. Outro elemento que cria o mesmo efeito consiste nos brises verticais de madeira locados, a critério dos moradores, na fachada leste, que faz frente à Rua Simpatia.

Observa-se a aplicação direta de estratégias de flexibilidade, com uma abordagem contemporânea do habitar, a fim de permitir vários arranjos familiares e diferentes modos de vida. Porém, uma planta completamente aberta, que configura apenas um grande espaço, sem praticamente nenhuma definição, ao mesmo tempo que oferece infinitas possibilidades, pode causar muitas dúvidas ao morador. Além disso, obriga o morador a investir mais no imóvel, uma vez que, mesmo que se opte por manter a planta aberta, espaços como banheiros devem ser vedados. Para a venda dos apartamentos, foram elaboradas opções de plantas a serem executadas, como se observa nas Figuras 71 e 72.

A análise do projeto do edifício revela alguns conceitos importantes para o habitar e para a cidade contemporâneos: a flexibilidade, a exploração do vazio, e a criação de espaços de convívio, tanto dentro do edifício quanto em comunicação com o espaço urbano. Porém, muito provavelmente por exigências de mercado – leia-se do empreendedor/construtor –, esses conceitos não foram muito bem explorados, e acabaram tornando o discurso dos arquitetos não condizente com o que de fato foi construído. Mesmo assim, pode-se considerar que os espaços foram bem pensados. Destaca-se principalmente a astuta exploração dos diferentes elementos arquitetônicos – estrutura, serviços, fachadas, materiais, aberturas – na flexibilização dos espaços da habitação.



FIGURAS 63 E 64: Inserção urbana; Vista da fachada frontal.
Fonte: GRUPOSP (2011)



FIGURAS 65 E 66: Passarela de acesso; Praça de acesso.
Fonte: GRUPOSP (2011)



FIGURA 67: Plantas com identificação dos principais ambientes
 Fonte: GRUPOSP (2011) [com alterações da autora]

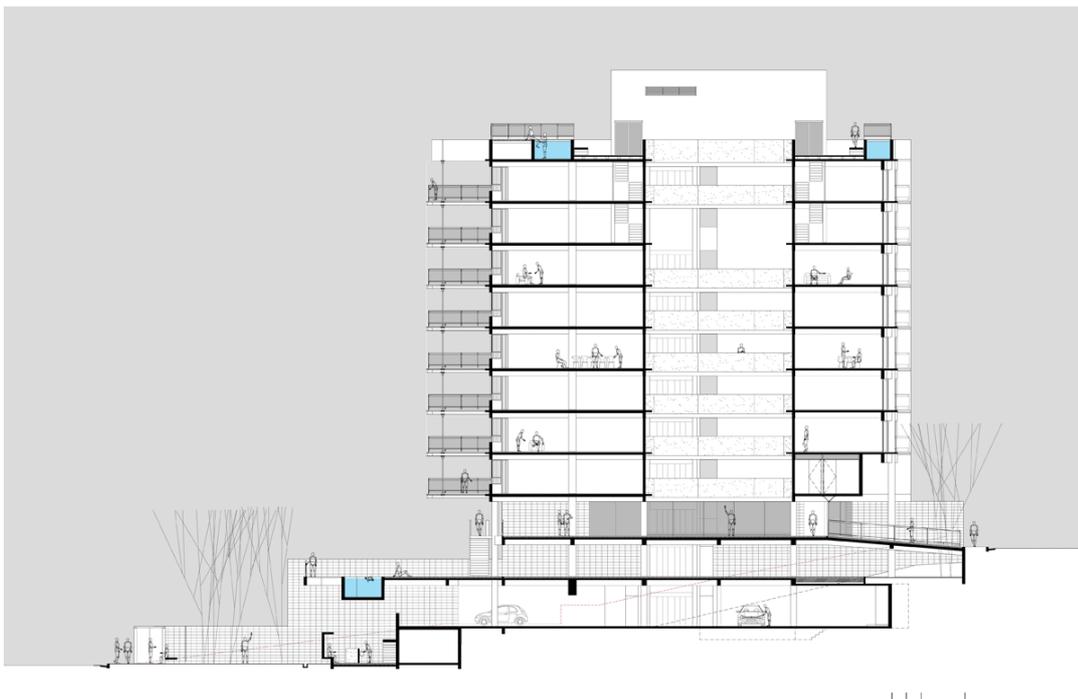


FIGURA 68: Corte longitudinal
Fonte: GRUPOSP (2011)



FIGURA 69 E 70: Vista do vazio, que define a forma do edifício; Vista da varanda
Fonte: GRUPOSP (2011)

Lado Simpatia



Lado Medeiros

Apartamentos de 95,65 m²



**Sugestão de planta com
quartão e tudo aberto**



**Sugestão de planta
com cozinha em ilha**



**Sugestão de planta
com 2 suítes**

Cobertura de 275,33 m²



**Sugestão de planta
com 3 suítes**

Apartamentos de 112,09 m²



**Sugestão de planta com
quartão e tudo aberto**



**Sugestão de planta
com quartão do outro lado
e tudo aberto**



**Sugestão de planta
com 2 suítes**

Cobertura de 316,45 m²



**Sugestão de planta
com 3 suítes**



FIGURAS 71 E 72: Esquema de possíveis ocupações dos apartamentos para a venda
Fonte: HABITAÇÃO (2011)

5. PROPOSTA

5.1 Público alvo

5.1.1 Caracterização demográfica

A análise da composição e do perfil familiares característicos da população brasileira, de acordo com diferentes faixas de renda, torna-se imprescindível para o projeto de habitação coletiva, uma vez que “a família, em suas diversas configurações possíveis, é a unidade básica do programa habitacional” (VIANNA, 2011, p. 69). A necessidade da análise demográfica evidencia-se dado o processo serial de concepção da habitação coletiva, que tem por princípio a repetição de unidades tipo. A seguir foram reunidos dados considerados importantes para tal análise.

CLASSE	RENDA FAMILIAR	PORCENTAGEM DA POPULAÇÃO BRASILEIRA
E	de R\$0 a R\$1085	33,2%
D	de R\$1085 a R\$1734	
C	de R\$1734 a R\$7475	55,0%
B	de R\$7475 a R\$9745	11,8%
A	acima de R\$9745	

TABELA 1: Classes e renda

Fonte: AUTORA (2012) – tabela elaborada com base em dados da FGV (2011)

A Tabela 1 relaciona as classes sociais brasileiras, de acordo com a renda familiar e a correspondente porcentagem da população pertencente. As classes E e D, as mais baixas, representam 33,2% da população brasileira. A classe C, que consiste a classe média, representa mais da metade da população: cerca de 55% se encaixa nessa categoria. As classes mais altas, B e A, equivalem a apenas 11,8% da população.

Tabela 8 - Número médio de pessoas por famílias, segundo as Grandes Regiões - 1991/2000

Grandes Regiões	1991	2000
Brasil	3,9	3,5
Norte	4,5	4,0
Nordeste	4,3	3,8
Sudeste	3,7	3,4
Sul	3,6	3,3
Centro-Oeste	3,9	3,4

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1991/2000.

TABELA 2

Fonte: IBGE, 2000.

Sexo e condição de atividade, na semana de referência, das pessoas de referência dos domicílios	Número médio de moradores por domicílio particular permanente					
	Brasil	Grandes Regiões				
		Norte	Nordeste	Sudeste	Sul	Centro-Oeste
2008						
Total	3,3	3,8	3,6	3,1	3,1	3,2
2009						
Total	3,3	3,8	3,5	3,1	3,1	3,2

TABELA 3 – Tabela do IBGE modificada.

Fonte: IBGE, 2000.

As Tabelas 2 e 3 evidenciam a diminuição do número de membros da família brasileira. Especificamente, a região Sul apresentou um índice de pessoas por família de 3,6 em 1991, 3,3 em 2001 e 3,1 em 2008 e 2009.

Número médio de pessoas nos arranjos familiares residentes em domicílios particulares, por classes de rendimento mensal familiar *per capita*, segundo as Grandes Regiões, as Unidades da Federação e as Regiões Metropolitanas - 2009

(continua)

Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas	Número médio de pessoas nos arranjos familiares residentes em domicílios particulares				
	Total	Classes de rendimento mensal familiar <i>per capita</i> (salário mínimo)			
		Até 1/4	Mais de 1/4 até 1/2	Mais de 1/2 até 1	Mais de 1 a 2
Brasil	3,1	4,2	3,7	3,1	2,8
Sul	2,9	4,3	3,7	3,1	2,8
Paraná	3,0	4,2	3,7	3,1	2,8

**Número médio de pessoas nos arranjos familiares residentes em domicílios particulares,
por classes de rendimento mensal familiar *per capita*, segundo as Grandes Regiões,
as Unidades da Federação e as Regiões Metropolitanas - 2009**

(conclusão)

Grandes Regiões, Unidades da Federação e Regiões Metropolitanas	Número médio de pessoas nos arranjos familiares residentes em domicílios particulares				
	Classes de rendimento mensal familiar <i>per capita</i> (salário mínimo)				
	Mais de 2 a 3	Mais de 3 a 5	Mais de 5	Sem rendimento	Sem declaração
Brasil	2,6	2,5	2,3	2,3	3,2
Sul	2,6	2,5	2,3	2,3	2,9
Paraná	2,7	2,5	2,4	2,4	3,1

TABELAS 4 E 5 – Tabelas do IBGE modificadas.
Fonte: IBGE, 2009.

As Tabelas 4 e 5 demonstram a tendência da proporção inversa entre número de moradores por habitação (leia-se também, número de membros por família) e valor de renda familiar: quanto maior número de moradores, menor o rendimento mensal familiar *per capita*.

**Arranjos familiares residentes em domicílios particulares, total e respectiva distribuição
percentual, por rendimento familiar *per capita*, segundo os tipos de arranjos e
o sexo da pessoa de referência - Brasil - 2009**

(continua)

Tipos de arranjos e sexo da pessoa de referência	Arranjos familiares residentes em domicílios particulares			
	Total (1 000 arranjos)	Distribuição percentual, por rendimento familiar <i>per capita</i> (salário mínimo) (%)		
		Até 1/2	Mais de 1/2 a 3/4	Mais de 3/4 a 1
Total	62 307	22,9	13,1	14,5
Unipessoal	7 170	4,3	2,6	23,3
Casal com filhos	29 453	29,1	16,3	12,5
Todos os filhos menores de 16 anos de idade	16 097	36,4	17,8	11,8
Com filhos menores de 16 anos e de 16 anos ou mais de idade	4 715	35,2	17,7	13,3
Todos os filhos com 16 anos ou mais	8 642	12,0	12,9	13,3
Casal sem filhos	10 841	11,2	9,8	16,2
Pessoa de referência sem cônjuge com filhos	12 156	30,7	15,2	12,5
Todos os filhos menores de 16 anos de idade	4 544	45,5	15,9	8,9
Com filhos menores de 16 anos e de 16 anos ou mais de idade	1 362	47,0	19,5	11,5
Todos os filhos com 16 anos ou mais	6 251	16,4	13,8	15,2
Pessoa de referência sem cônjuge e sem filhos, com outros parentes	2 514	18,2	11,0	15,3
Pessoa de referência sem cônjuge e sem filhos e sem outros parentes, com agregados	172	7,4	7,5	9,5

Arranjos familiares residentes em domicílios particulares, total e respectiva distribuição percentual, por rendimento familiar *per capita*, segundo os tipos de arranjos e o sexo da pessoa de referência - Brasil - 2009

(conclusão)

Tipos de arranjos e sexo da pessoa de referência	Arranjos familiares residentes em domicílios particulares			
	Distribuição percentual, por rendimento familiar <i>per capita</i> (salário mínimo) (%)			
	Mais de 1 a 2	Mais de 2	Sem rendimento	Sem declaração
Total	24,8	19,4	2,3	3,0
Unipessoal	29,0	34,1	4,3	2,3
Casal com filhos	22,9	15,2	0,9	3,2
Todos os filhos menores de 16 anos de idade	18,8	11,4	1,4	2,4
Com filhos menores de 16 anos e de 16 anos ou mais de idade	20,4	10,5	0,3	2,6
Todos os filhos com 16 anos ou mais	31,8	24,7	0,3	5,0
Casal sem filhos	30,6	28,0	1,6	2,7
Pessoa de referência sem cônjuge com filhos	20,9	12,5	5,4	2,8
Todos os filhos menores de 16 anos de idade	9,8	5,7	12,8	1,5
Com filhos menores de 16 anos e de 16 anos ou mais de idade	13,8	4,7	1,2	2,3
Todos os filhos com 16 anos ou mais	30,5	19,2	1,0	3,9
Pessoa de referência sem cônjuge e sem filhos, com outros parentes	28,1	21,6	2,0	3,8
Pessoa de referência sem cônjuge e sem filhos e sem outros parentes, com agregados	29,7	42,2	1,2	2,6

TABELAS 6 E 7 – Tabelas do IBGE modificadas.

Fonte: IBGE, 2009.

As Tabela 6 e 7 tratam dos arranjos familiares em domicílios particulares, de acordo com diferentes faixas de renda. Para a faixa de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo *per capita* e de $\frac{1}{2}$ a $\frac{3}{4}$ salário mínimo *per capita*, há predominância de pessoa de referência sem cônjuge com filhos (30,7%; 15,2%) e de casal com filhos (29,1%; 16,3%). Nas faixa de $\frac{3}{4}$ a 1, 1 a 2 e de mais de 2 salários mínimos *per capita* a incidência de pessoas morando sozinhas (23,3%; 29%; 34,1%) e de casais sem filhos (16,2%; 30,6%; 28%) são as mais altas. Esses índices demonstram que mesmo nas faixas de renda mais baixas, nas quais o número de pessoas por família é superior, o modelo de caráter nuclear (casal com filhos) já está deixando de ser predominante, e dando lugar a famílias monoparentais. Nas faixas de renda mais altas se observa o aumento de pessoas morando sozinhas e de casais sem filhos, reafirmando as mudanças do perfil familiar brasileiro. De acordo com o PNAD (2009), o índice de pessoas morando sozinhas na região Sul atingiu a marca de 11,6% do total da população, em 2009.

Os dados aqui relacionados aplicam-se diretamente à definição de tipologias de unidades habitacionais. Há de se considerar, resumidamente que:

- cerca de 33% da população brasileira pertence às classes mais baixas (E e

D) e 55% à classe média (C);

- a região Sul apresenta um índice médio de 3,1 pessoas por família (IBGE, 2009);
- nas faixas de menor renda, há predominância de arranjos formados por uma pessoa ou um casal, mais filhos (IBGE, 2009);
- nas faixas de renda média, há predominância de casais sem filhos e de pessoas vivendo sozinhas (IBGE, 2009);
- cerca de 11,6% da população da região sul mora sozinha (PNAD, 2009).

No Brasil, assim como na maior parte do mundo ocidental, o modelo de família nuclear, estatisticamente dominante até os dias atuais, passou por inúmeras transformações e abriu espaço para novos grupos. Como visto nos dados analisados, observa-se à crescente diminuição do tamanho das famílias, bem como à mudanças em suas composições, com o aumento da representatividade de outros arranjos familiares, com destaque para o notável acréscimo do número de pessoas que moram sozinhas.

5.1.2 Delimitação

O projeto de habitação coletiva de renda mista, objeto de estudo deste Trabalho Final de Graduação, tem como fundamentação conceitual a inclusão dos diferentes arranjos familiares, característicos da sociedade contemporânea, bem como o agrupamento de diferentes classes sociais, com abrangência da habitação social. Com base nesses conceitos, e na análise demográfica da população brasileira, delinea-se uma delimitação aproximada¹ do público alvo, porém, com um adendo: pode-se considerar que definições e classificações de classe social são um pouco turvas e relativas, e portanto, não cabe aos objetivos da pesquisa delimitar com precisão cada parcela da população a ser atendida.

Primeiramente, faz-se necessário determinar que inclui-se como público alvo todos os arranjos familiares possíveis, desde a família nuclear e suas

¹ Aproximada porque não é possível prever com exatidão quem de fato consistiria o público alvo.

variações, passando por famílias monoparentais, casais *DINKs* (*Double Income No Kids*), uniões livres, grupos coabitando sem laços conjugais ou de parentesco entre seus membros, até pessoas que vivem sozinha.

Em relação à determinação de classes sociais, considera-se que, de um modo geral, o projeto seguirá diretrizes para adequar-se às necessidades da população de menor renda (classes E e D) à aquela de renda média e média alta (classes C e B). Entende-se que a adequação a grandes disparidades de renda entre os moradores poderia levar ao insucesso da proposta, uma vez que as exigências próprias passam a ser cada vez mais destoantes, dadas algumas ambições de parcela da classe superior (classe A).

Identifica-se, no público alvo de menor renda, a parcela da população que é incluída na categoria de habitação de interesse social, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela CAIXA em parceria com o Governo Federal: famílias com renda bruta de até R\$1600,00. Para esta faixa de renda, serão pensados espaços cujo preço possa ser acessível, sem diferenciação qualitativa em relação aos demais espaços.

Ressalta-se, porém, que não entram nos objetivos dessa pesquisa (re)pensar sistemas de financiamento e de estruturação de preços, mas sim proporcionar uma tipologia habitacional que possa atender a demanda de várias classes sociais.

5.2 Leitura espacial

5.2.1 O centro de Curitiba

A cidade de Curitiba tem enfrentado, paralelamente ao rápido processo de crescimento populacional – de 1970 a 2000, a cidade ganhou quase um milhão de habitantes (IBGE, 2000) –, um processo de descentralização e degradação de seu tecido urbano central (BLACОВI, 2006). Com o êxodo de grande parte da população, o bairro sofre um contínuo processo de desocupações, especialmente residenciais.

Esse processo teve origem com a implantação do Plano Diretor de 1965, que baseava-se num modelo linear de expansão urbana. Foram implantados eixos estruturais, que promoviam a integração entre sistema viário, transporte e uso do solo. A densificação e crescimento do centro passou a se diluir através da ocupação dos novos eixos. Concomitantemente, assistia-se à disseminação dos veículos e a valorização imobiliária de áreas centrais, que levaram ao surgimento de novos pólos de ocupação, mais afastados (BLACОВI, 2006). Durante as décadas seguintes, os investimentos municipais só reforçaram o modelo de expansão horizontal da cidade, com a estruturação das regiões em crescimento.

Pode-se dizer que, a partir desse processo, o centro sofreu certa homogeneização, perdendo representação do setor habitacional – hoje o Centro abriga apenas 2,06% dos habitantes da cidade (IBGE, 2000) –, sendo atualmente dominado pelo setor econômico, cujos estabelecimentos de comércio representam 39,25% e os de serviço, 53,62% (IPPUC, 2009). Como consequência direta, assiste-se todos os dias ao descolamento da população na direção bairro-centro durante a manhã, e ao movimento inverso no fim do dia. Durante os horários não comerciais, a região permanece vazia, e suscetível a atos de criminalidade.

A valorização e o investimento em bairros periféricos tornou-os mais atrativos para as classes média e alta, o que gerou, de um modo geral, uma queda no nível socioeconômico dos moradores e dos estabelecimentos de comércio e serviço do Centro. Essa queda, associada à disseminação do comércio informal

ambulante e à aparente insegurança, resultante especialmente da escassa vida noturna, criaram uma imagem negativa do bairro Centro, que repele as classes mais abastadas.

Entretanto, apesar dessa disseminada imagem negativa, a região central possui boa oferta de infraestrutura, com serviços básicos como abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem, pavimentação de vias, energia elétrica, coleta de lixo e iluminação pública, que abrangem a totalidade de seu território. Ainda se observa na área, grande oferta de transporte público.

5.2.2 Terreno

a) Aspectos físico-territoriais



FIGURA 73: Inserção urbana do terreno
 Fonte: GOOGLE MAPS (2012) [com alterações da autora]

Tendo como base toda a conceituação anteriormente estabelecida e a caracterização da região central de Curitiba, selecionou-se um terreno para a implantação do projeto, objeto de estudo desse Trabalho Final de Graduação. O terreno consiste a união de dois lotes adjacentes, localizados na esquina entre a Avenida Visconde de Guarapuava e a Rua João Negrão (Figura 75). A área elegida

caracteriza-se por sua centralidade e importância dentro do tecido urbano já solidificado. Entretanto, atualmente ocupada por um estacionamento de uso privado, a área encontra-se subutilizada, e não cumpre com a função social do solo.

A região possui infraestrutura consolidada, com destaque para a boa oferta de transporte público – marcada especialmente pela proximidade em relação ao Terminal Guadalupe. A Avenida Visconde de Guarapuava é bastante ampla e representa uma das mais movimentadas vias da cidade, se tratando de automóveis. A Rua João Negrão também é marcada pelo movimento de veículos, e a partir do Terminal Guadalupe até a Praça Santos Andrade, um intenso fluxo de pedestres.

Entretanto, o fluxo de pedestres na área adjacente ao terreno é muito baixo, em comparação ao movimento de veículos. Isso se dá pela ausência de atrativos para o transeunte, tanto de serviços como de paisagem, e pela presença intensa dos automóveis. A Rua João Negrão, nesta localidade, é marcada pela presença de uma série de imóveis subutilizados e até mesmo vazios (Figura 74), que demonstram o processo de degradação do centro. Como exemplo, aponta-se o edifício da outra esquina (Figura 76), que faz frente ao terreno, que atualmente encontra-se vazio, e apresenta uma fachada enclausurada, que nega o espaço urbano, como um grande muro.



FIGURA 74: Vista da Rua João Negrão: imóveis abandonados
Fonte: AUTORA, 2012



FIGURA 75: Vista do terreno a partir da Av. Visconde de Guarapuava
Fonte: AUTORA, 2012



FIGURA 76: Edifício subutilizado, localizado na outra esquina, que faz frente ao terreno
Fonte: AUTORA, 2012

b) Aspectos legais

Os lotes selecionados para a implantação do projeto localizam-se, de acordo com o zoneamento urbano de Curitiba, na Zona Central. Os parâmetros de uso e ocupação do solo (Quadro 2) dessa zona permitem, mais do que em outras zonas, grande flexibilidade de ocupação. Dentre os parâmetros que contribuem para a definição do projeto, identificam-se o coeficiente de aproveitamento 5, que permite um intenso uso do solo e a densificação urbana, e a ausência de restrições em relação ao número de pavimentos, que proporciona a opção de verticalização, e portanto, de liberação de espaço livre para a cidade.

QUADRO 1

ZONA CENTRAL – ZC

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	PORTE (m²)	COEFIC. APROV.	TAXA OCUPAÇÃO MÁX. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MIN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MIN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)	LOTE MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva Habitação Institucional Habitação Transitória 1 e 2 Comunitário 2 – Lazer e Cultura (1) Comunitário 2 – Culto Religioso (1) Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial (1) (2)	Habitação Unifamiliar Comunitário 1	Comunitário 2 e 3 Ensino		5	Térreo e 1º pav. = 100% Demais pav. = 66%	Livre	-	(4)	Térreo e 1º pav. = Facultado Demais pav. = 2,00m	1 x 330
Indústria Tipo 1 (3)			100m²	-	-	-	-	-	-	-

QUADRO 2: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZONA CENTRAL

Fonte: IPPUC, 2012. [alterada pela autora]

5.3 Diretrizes

Uma vez elaboradas a conceituação acerca do tema, a análise de exemplos correlatos, a definição do público alvo e a delimitação do terreno, parte-se para a definição de diretrizes que direcionarão o futuro desenvolvimento do projeto. Pretende-se associar os conceitos explorados à realidade local, a fim de se estabelecer parâmetros que guiarão as decisões projetuais.

a) Verticalização, criação de praça pública e localização de áreas comerciais no térreo

A área selecionada para a implantação do projeto habitacional é marcada por uma paisagem degradada. As edificações subutilizadas e a intensa presença de veículos, combinada à ausência de espaços aprazíveis e de atividades atrativas, desvalorizam a experiência do pedestre. Evidencia-se, portanto, a necessidade da criação de espaços de valorização do espaço urbano, dentro da escala do pedestre, que tragam vida para a área. Como apontado na conceituação, o principal meio de liberação de área livre para o espaço urbano parte da verticalização. Propõe-se, portanto, que a área do edifício distribua-se em no mínimo 20 pavimentos, e que a área livre configure uma praça pública – conforme ilustrado na Figura 77.

A partir da ideia de que o que atrai a presença de pessoas são outras pessoas (WHITE, 1980), a praça pública proporcionará um espaço de convivência tanto para os habitantes do edifício, quanto para qualquer outro habitante da cidade. Dessa forma evita-se a criação de áreas de recreação descobertas, exclusivas para os habitantes, que possam tornar-se subutilizadas, como se vê em muitos edifícios da cidade.

Áreas públicas devem possuir atrativos que induzam a permanência de pessoas no local, como espaços para sentar, área verde e a existência de oferta de comida. De acordo com White (1950, p.50) esse último atrativo pode ser considerado um dos maiores, senão o maior, estímulo para a atividade em um espaço público. Portanto, delinea-se para o projeto a presença de área comercial, com foco para a alimentação, no térreo, com acesso direto para a praça pública.

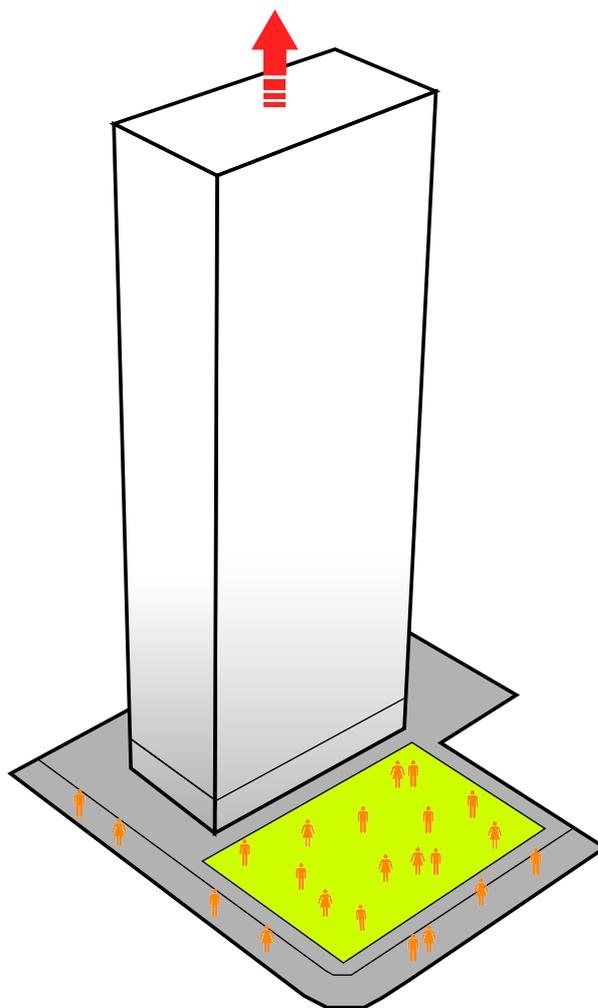


FIGURA 77: Esquema de verticalização e criação de praça pública
Fonte: AUTORA (2012)

b) Criação de espaços de convívio internos a partir da ampliação dos espaços de circulação

Tendo como base as diferenças implícitas nos modos de habitar contemporâneos e nos conceitos de *social mix*, delinea-se a necessidade de espaços que induzam e permitam a convivência entre diferentes pessoas. Defende-se a ideia de que ambiente construído deve ser pensado de forma a incitar as interações sociais. Compreendendo o principal espaço de encontro entre moradores, as áreas de circulação adquirem importante papel na promoção do convivência social. Propõe-se a criação de espaços de convívio a partir da ampliação da área de circulação, em locais estratégicos.

c) Variedade tipológica

Sendo o público alvo do projeto bastante amplo e diverso, consistindo pessoas de várias idades, arranjos familiares e classes sociais, estabelecem-se diferentes necessidades. Para atendê-las, explora-se o conceito de diversidade, que implica a variedade tipológica conjugada num mesmo edifício. As diferentes tipologias diferenciar-se-ão espacialmente por atributos como área e configuração, e não com distinções em relação a qualidade espacial.

d) Habitações flexíveis

A análise das diferentes naturezas de estratégias de flexibilidade, bem como dos projetos correlatos, levou a conclusão de que as habitações, calcadas no habitar contemporâneo e suas variações, deve seguir estratégias de conversão e polivalência. Os elementos arquitetônicos - estrutura, invólucro/pele, cenário, instalações, acessos/ circulação – devem ser estruturados de forma a permitir a flexibilidade, mas sem recair na simples criação de ambientes nus, completamente neutros. Os espaços devem instigar o morador a estabelecer seu próprio modo de vida, oferecendo alternativas, que independam restritamente de investimentos pós-ocupação, como no caso de expansões e de construção de elementos divisórios.

5.5 Definição do programa

Com base nas diretrizes estabelecidas, estruturou-se um sucinto programa, que as traduz objetivamente, estruturando os usos que o edifício abrigará. Para os diferentes usos foram designadas áreas médias, com base na área total a ser construída, que gira em torno dos 11 000m².

Para que haja a efetiva liberação de espaço público, estipula-se um total de 15 a 25 pavimentos para o edifício. A resultante área liberada compreenderá uma praça pública. Para o térreo, propõe-se uma área comercial, diretamente ligada à praça, que contará com um café conjugado a uma livraria e um espaço livre para outro(s) estabelecimento comercial. Tratando das unidades habitacionais, estipula-se que o número total girará em torno de 90 a 110 apartamentos, que se dividirão em aproximadamente 10 tipologias, cujas áreas poderão variar de 40 a 150m². Os espaços internos de convívio social serão resultantes da ampliação da circulação em pontos de confluência de percursos, e estipula-se uma área total de 400m², distribuídos ao longo do edifício. Serão previstos também alguns espaços de eventos, como salão de festas, distribuídos em locais estratégicos.

6. REFERÊNCIAS

ABALOS, I. **A boa vida**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2008.

ABALOS, I. **Hybrids I**. Vitoria Gasteiz: a+t ediciones, 2008.

ABIKO, A. K. **Introdução à gestão ambiental**. São Paulo: EPUSP - USP, 1995.

ABREU, R.; HEITOR, T. **Estratégias de flexibilidade na arquitectura doméstica holandesa: da conversão à multifuncionalidade**. Disponível em: <<http://infohabitar.blogspot.com.br/2007/01/estrategias-de-flexibilidade-na.html>> Acesso em 15 de setembro de 2012.

AGUIAR, D.V. **Planta e corpo: elementos de topologia na arquitetura**. Disponível em: <<http://vitruvius.es/revistas/read/arquitextos/09.106/70>> Acesso em 02 de setembro de 2012.

ALEXANDER, C. **A pattern language**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1980.

ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra. 2010. p. 44

BACHELARD, G. **A poética do espaço**. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Fapesp, 1998.

BRASIL. **Lei n. 10257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial, Brasília, 11 julho de 2001.

BROPHY, P. C.; SMITH, R. N. **Mixed-income housing: factors for success**. Taylor and Francis Group, 1997.

BRUNA, P. **Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

CABRITA, A. **Definição da qualidade da habitação de forma acessível a seu adquirente.** In: ENCONTRO NACIONAL SOBRE QUALIDADE NA CONSTRUÇÃO, 2., Lisboa, 1990. Lisboa: LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1990.

DUARTE, M. **Estado e habitação popular: o ideário da casa própria na Era Vargas.** In: XI Congresso Luso Afro Brasileiro de Ciências Sociais, Salvador, 2011. Salvador: Universidade Federal da Bahia, Campus Ondina, 2011.

FARAH, M. F. **Estado e habitação no Brasil: o caso dos institutos de previdência.** In: IPT, Projeto de Divulgação Tecnológica Lix da Cunha. Tecnologia de edificações. São Paulo: IPT: Pini, 1998.

FISCHER, S. **Diretrizes de projeto arquitetônico e design de interiores para permitir a expansão de habitações de interesse social.** Curitiba: Dissertação (Mestrado em Construção Civil) - Programa de Pós-graduação em Construção Civil, Universidade Federal do Paraná, 2003.

FRASER, J; NELSON, M. **Can Mixed Income Housing Ameliorate Concentrated Poverty?.** Nashville: Vanderbilt University, 2008.

GALSTER, G. **Neighborhood Social Mix: Theory, Evidence, and Implications for Policy and Planning.** Detroit: Department of Urban Studies and Planning, Wayne State University, 2010.

GALSTER, G., BOOZA, J; CUTSINGER, J. **Income Diversity within Neighborhoods and Very Low-Income Families.** Cityscape: A Journal of Policy Development and Research, 2008.

GRUPOSP. **Edifício na Rua Simpatia.** Disponível em: <<http://www.gruposp.arq.br/?p=19>> Acesso em 28 de setembro de 2012.

HERTZBERGER, H. **Lições de arquitetura.** São Paulo: Martins Fontes, 2006.

JOSEPH, M. L. **Is Mixed Income Development the Antidote to Urban Poverty?** Virginia: Taylor and Francis group, 2006.

KLEINHANS, R. **Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands.** Amsterdã: University of Amsterdam, 2004.

LARCHER, J. V. **Diretrizes para expansão da habitação de interesse social sob a ótica do sistema construtivo.** Curitiba: Dissertação (Mestrado em Construção Civil) - Programa de Pós-graduação em Construção Civil, Universidade Federal do Paraná, 2005.

LEUPEN, B. **Frame and Generic Space.** Rotterdam: Uitgeverij, 2006.

LEVY, D.; MCDADE, Z; DUMLAO, K. **Effects from living in mixed-income communities for low-income families.** Urban Institute, 2010

MEDRANO, L. **Habitação coletiva, verticalidade e cidade. Modernidade sem estilo.** São Leopoldo: UNISINOS, 2005.

MEDRANO, L. **Habitação, arquitetura e contemporaneidade.** São Paulo: Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUSP, 2007.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Sistema Nacional de Habitação de interesse social.** Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=57&Itemid=93> Acesso em 15 de maio de 2012.

MVRDV. **Mirador.** Disponível em: <<http://www.mvrdv.nl/#/projects/178mirador>> Acesso em 20 de maio de 2012.

NEGRELOS, E. P. **Habitação Social no Brasil pós-1964. Arquitetura, Cidade e Gestão.** Departamentos de Arquitetura e Urbanismo, Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos, 20--.

NORBERG-SCHULZ, C. **Existencia, espacio y arquitectura – nuevos caminos de la arquitectura.** Barcelona: Blume, 1975.

PICARELLI, Marlene et al. **Habitação: representação.** São Paulo: Sinopses, n. 17, p. 42-48, jun. 1992.

RYBCZYNSKI, W. **Casa: pequena história de uma ideia**. Rio de Janeiro, Record, 1996.

SCHNEIDER, F. **Atlas de plantas- viviendas**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2006.

SQUIRES, G. D.; KUBRIN, C. E. (2005). **Privileged places: race, uneven development and the geography of opportunity in urban America**. Glasgow: University of Glasgow, 2005.

TRAMONTANO, M. **Habitações, metrópolis e modos de vida: por uma reflexão sobre a habitação contemporânea**. Texto premiado no 3º Prêmio Jovens Arquitetos: Primeiro Lugar na categoria Ensaio Crítico. São Paulo: Instituto dosArquitetos do Brasil - SP / Secretaria de Estado da Cultura, 1998.

VIANNA, F.B. **Estudo e evolução do projeto de plantas de apartamentos de Curitiba 1943-2004**. São Paulo: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2011.

VIGLIECCA, H. **Áreas urbanas críticas**. Monolito, São Paulo, v. 7, 2012, p.95-98. Edição nº7.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel/FAPESP, 2001.

WHYTE, W. **The social life of small urban spaces**. Nova Iorque: Projects for Urban Spaces, 1980.

WOOD, M. (2003). **A balancing act? Tenure diversification in Australia and the UK**. Taylor and Francis Group, 2003.

7. FONTES DAS IMAGENS

Figuras 1, 2 e 3: LEUPEN, B. **Frame and Generic Space**. Rotterdam: Uitgeverij, 2006.

Figura 4: MOZAS, J. **Density**. Vitoria Gasteiz: a+t ediciones, 2006.

Figuras 5 e 6: **VAN DER TORRE**. Disponível em: <http://www.dvdt.com/bureau.php?n=1,0>. Acesso em 20/05/2012.

Figura 7: **Linked Hybrid**. ARQA. Disponível em: http://arqa.com/en/metablog_en/linked-hybrid-by-stein-holl-architects.html. Acesso em 21/05/2012.

Figura 8, 9, 11 e 14: SCHNEIDER, F. **Atlas de plantas- viviendas**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2006.

Figura 10: FERRE, A. **Total Housing**. Amsterdã: Actar, 2010.

Figuras 12 e 13: **ERIK FRIBERGER ARCHITECT**. Disponível em: <http://erik-fridberger-architect.architectsonly.com/>. Acesso em 24/05/2012.

Figuras 15, 16 e 17: **Elemental**. Disponível em: <http://www.plataformaarquitectura.cl/2010/03/09/elemental-monterrey/> Acesso em 27/05/2012.

Figura 18: **Mixed up Building**. Disponível em: <http://www.archdaily.com/search/?q=mixed+up+building&x=0&y=0>. Acesso em 26/05/2012.

Figura 19: **Void Space/ Hinged Space Housing**. Disponível em: <http://www.stevenholl.com/project.php?type=housing>. Acesso em 10/08/2012.

Figura 20: **Edifício Spazio 2222**. Disponível em: <http://www.deciotozzi.com.br/>. Acesso em 20/09/2012.

Figura 21: **Linked Hybrid.** Disponível em: <http://www.archdaily.com/search/?q=linked+hybrid&x=0&y=0>. Acesso em 21/09/2012.

Figura 22: **Conjunto Pedregulho.** Disponível em: <http://oglobo.globo.com/pais/noblat/luciahippolito/posts/2009/10/25/affonso-eduardo-reidy-um-construtor-do-rio-de-janeiro-235424.asp>. Acesso em 15/05/2012.

Figura 23: **Conjunto Habitacional Pedregulho.** 1946. Disponível em: <http://zoonzum.blogspot.com.br/2009/10/linear-curvo-e-ponteagudo.html>. Acesso em 15/05/2012.

Figura 24: **Vista geral da implantação do conjunto – maquete.** 1954. Acrópole, 1954, nº 184, p.183. Disponível em: http://www.revistasusp.sibi.usp.br/scielo.php?pid=S1984-45062009000100005&script=sci_arttext. Acesso em 22/05/2012.

Figura 25: MELLO, E. **Estudo de tráfego.** Croqui do arquiteto. Acervo RALMF. Disponível em: http://www.revistasusp.sibi.usp.br/scielo.php?pid=S1984-45062009000100005&script=sci_arttext. Acesso em 22/05/2012.

Figura 26: MELLO, E. **Estudo de insolação.** Croqui do arquiteto. Acervo RALMF. Disponível em: http://www.revistasusp.sibi.usp.br/scielo.php?pid=S1984-45062009000100005&script=sci_arttext. Acesso em 22/05/2012.

Figura 27: **Conjunto Dale Coutinho.** 1979. Pesquisa de Waldir Rueda nos arquivos do jornal Cidade de Santos, mantidos no acervo da Unisantos. Disponível em: <http://www.novomilenio.inf.br/santos/fotos227b.htm>. Acesso em 23/05/2012.

Figura 28: **Projeto Cingapura, São Paulo.** Disponível em: <http://www.construbase.com.br/areas-de-atuacao/construcoes/cingapura.php>. Acesso em 23/05/2012.

Figura 29: MMBB. **Projeto Urbano Córrego do Antonico.** Disponível em: <http://www.mmbb.com.br/projects/details/68/27>. Acesso em 23/05/2012.

Figuras 30 e 31: BRASIL ARQUITETURA. **Bamburral**. Disponível em: <<http://www.brasilarquitetura.com/projetos.php?mn=8&img=04&bg=img>>. Acesso em 23/05/2012.

Figuras 32 e 33: ALMEIDA, A. **Oratório 1**. 2011. Disponível em: <http://www.unaarquitectos.com.br/site/projetos/fotos/190/renova_sp>. Acesso em 23/05/2012.

Figura 34: Gidur SP. **Empreendimentos PAR/ CEF**. 2009. Disponível em: <<http://www.bv.fapesp.br/pt/projetos-regulares/28674/habitacao-social-brasil-pos-1964/>>. Acesso em 23/05/2012.

Figura 35: **Minha Casa Minha Vida**. Disponível em : <<http://www.zap.com.br/revista/imoveis/categoria/minha-casa-minha-vida/>>. Acesso em 23/05/2012.

Figura 36: **Residencial Serra Azul**. 2011. Disponível em: <<http://curitibanoticias.xpg.uol.com.br/localcuritibahabitacao-prefeito-entrega-96-apartamentos-no-alto-boqueirao-nesta-quinta.html>>. Acesso em 23/05/2012.

Figura 37: **Apartamento Minha Casa Minha Vida**. 1 imagem digital, color. Disponível em: <<http://cidadesaopaulo.olx.com.br/minha-casa-minha-vida-medio-e-alto-padrao-aptos-tipos-duplex-coberturas-na-planta-iid-70589790>>. Acesso em 23/05/2012.

Figuras 38 e 39: **Dijon's Ecodistrict**. Disponível em: <http://www.archdaily.com/35679/ecodistrict-in-dijon-exp-architects/>. Acesso em 27/05/2012.

Figura 40: **Mirador**. Disponível em: <https://maps.google.com.br/maps?hl=en>. Acesso em 17/08/2012.

Figuras 41 a 48: MVRDV. **Mirador**. Disponível em: <http://www.mvrdv.nl/#/projects/178mirador>. Acesso em 20/08/2012.

Figura 49: **Silodam**. Disponível em: <https://maps.google.com.br/maps?hl=en>. Acesso em 25/09/2012.

Figuras 51 e 52: MVRDV. **Silodam.** Disponível em: <http://www.mvrdv.nl/#/projects/028silodam>. Acesso em 25/09/2012.

Figuras 53 e 54: **Silodam** - **MVRDV.** Disponível em: <http://silodammvrdv.blogspot.com.br/>. Acesso em 19/09/2012.

Figuras 55 a 61: ROSE, B. **Silodam.** 2002. Disponível em: <http://www.brianrose.com/silodam/silodam.htm>. Acesso em 20/09/2012.

Figura 62: **Rua Simpatia.** Disponível em: <https://maps.google.com.br/maps?hl=en>. Acesso em 15/09/2012.

Figuras 62 a 70: GRUPOSP. **Edifício Residencial na Rua Simpatia.** Disponível em: <http://www.gruposp.arq.br/?p=19>. Acesso em 12/09/2012.

Figuras 71 e 72: **Edifício da Rua Simpatia.** Disponível em: <http://laiscintra.blogspot.com.br/2011/09/visao-geral-local-vila-madalena-sp-ano.html>. Acesso em 25/09/2012.

Figura 73: **Av. Visconde de Guarapuava; Rua João Negrão.** Disponível em: <https://maps.google.com.br/maps?hl=en>. Acesso em 30/09/2012.