

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**CARACTERIZAÇÃO DE VILA INSERIDA NO
CONTEXTO URBANO**

REGINA FERREIRA DA SILVA

São Carlos

2008

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**CARACTERIZAÇÃO DE VILA INSERIDA NO
CONTEXTO URBANO**

REGINA FERREIRA DA SILVA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr Luiz A. Nigro. Falcoski

São Carlos

2008

**Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da
Biblioteca Comunitária da UFSCar**

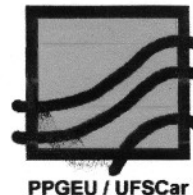
S586cv

Silva, Regina Ferreira da.
Caracterização de vila inserida no contexto urbano /
Regina Ferreira da Silva. -- São Carlos : UFSCar, 2011.
133 f.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São
Carlos, 2008.

1. Planejamento urbano. 2. Vila operária. 3. Conjunto
residencial. 4. Sustentabilidade. 5. Privacidade. 6.
Segurança. I. Título.

CDD: 711 (20^a)



FOLHA DE APROVAÇÃO

REGINA FERREIRA DA SILVA

Dissertação defendida e aprovada em 18/11/2008
pela Comissão Julgadora

Prof. Dr. Luiz Antonio Nigro Falcoski - Presidente
Orientador (DECiv/UFSCar)

Prof.ª Dr.ª Telma de Barros Correia
(SAP-EESC/USP)

Prof. Dr. José Francisco
(DECiv/UFSCar)

Prof. Dr. Archimedes Azevedo Raia Jr.
Presidente da CPGEU

Ao meu marido Itamar e aos meus filhos Italo e Juliana pelo amor,
carinho e compreensão.

Agradecimentos

Ao bom e fiel Deus, que sempre me acompanha em todos os passos da minha vida, iluminando o caminho a ser trilhado, para o aperfeiçoamento intelectual e moral.

Ao meu orientador, Luiz Antonio Nigro Falcoski, por acreditar e confiar na possibilidade da realização desse trabalho.

A minha família, em especial os meus filhos, que souberam compreender os momentos nos quais tive que me ausentar para dedicar-me a esta importante etapa de minha vida.

Aos meus amigos da pós-graduação, em especial a Raquel Tomanik pela força e incentivo.

A minha cunhada, Elza Maria Penteado, pela companhia e aventura na descoberta das vilas.

Aos professores Carolina Maria Pozzi de Castro, Telma de Barros Correia e José Francisco, pelas contribuições que possibilitaram melhorar esse trabalho.

Enfim a todos, meu muito obrigado.

“As vilas operárias não são um capítulo encerrado do passado da criação do meio urbano brasileiro e paulistano, em particular. Perduram na paisagem, marcam a moradia, têm um papel na lógica da urbanização e um sentido nos processos de reajustamento das relações de produção.”

Eva Alteman Blay

Sumário

LISTA DE FIGURAS

RESUMO

ABSTRACT

1	INTRODUÇÃO	13
1.1	Objetivo	18
1.2	Método da Pesquisa.....	19
1.3	Resultados Esperados	21
2	CIDADE E MORADIA	22
2.1	A Produção do Espaço Urbano.....	22
2.2	Questões Fundiárias	24
2.3	Os Cortiços como Alternativa de Moradia.....	25
2.4	O surgimento das vilas operárias no desenvolvimento da industrialização	34
2.5	Das Vilas Operárias aos Conjuntos Habitacionais – Modo Concreto de Morar	45
3	O URBANISMO MODERNO - GERAÇÃO E ADAPTAÇÃO DOS ESPAÇOS DE MORADIA.....	53
3.1	Os princípios e conceitos do modelo de Cidade – Jardim aplicados em conjuntos e vilas residenciais no Brasil.....	53
3.2	A influência de Barry Parker, a Cia City e o Jardim América - São Paulo.....	62
3.3	A implantação e consolidação do conceito de Unidade de Vizinhança nos empreendimentos urbanísticos e residenciais modernos	64
3.4	Os conceitos atuais de urbanismo sustentável, desenho ambiental, edifícios verdes e <i>Passiv Haus</i> nos empreendimentos residenciais contemporâneos	73
3.5	As ecovilas e o modelo de comunidade sustentável	82
4	OS CONDOMINIOS ATUAIS E A DESCARACTERIZAÇÃO DE VILAS.....	90
4.1	Os Loteamentos Fechados como forma de produção de comunidades não sustentáveis	93
4.2	A evolução de legislação específica sobre vilas residenciais.....	97
4.3	Fechamento de ruas sem saída em vilas residenciais aprovadas sob o regime urbanístico de loteamento aberto	106

4.4	A Lei de Responsabilidade Territorial Urbana-3057/00: a incorporação de novos conceitos e obsolescência de outros.....	107
5	A REQUALIFICAÇÃO DAS VILAS OPERÁRIAS E RESIDENCIAIS.....	114
6	CONCLUSÕES FINAIS	123
	Sugestões para trabalhos futuros	125
	REFERÊNCIAS	126

LISTA DE FIGURAS

Figura 1-1 Vila Cia. Vidraria Santa Marina.....	15
Figura 1-2 Exemplos de Vilas – Conjunto de casas no interior de quarteirão tendo como acesso uma rua estreita.	17
Figura 2-1 Cortiço na Rua da Abolição, em São Paulo. Aproximadamente década de 1930	27
Figura 2-2 Complexo de cortiços formado pelo Navio Parado, Vaticano, Geladeira e Pombal, entre as ruas Japurá, Santo Amaro e Jacareí, na região do Bexiga	28
Figura 2-3 Planta do tipo do cortiço urbano - Casinhas de tipo mínimo, propostas pela Comissão de Exame e Inspeção dos Cortiços, (1893).	30
Figura 2-4 Casa com porão na Rua Teodoro – São Paulo.....	33
Figura 2-5 Cortiço Belisário Souza após a reforma promovida pelo PAC	34
Figura 2-6 Palácio Societário ou Falanstério de Charles Fourier	35
Figura 2-7 Implantação da Vila Maria Zélia	40
Figura 2-8 Vila Maria Zélia	41
Figura 2-9 Fachadas de duas casas da Vila Maria Zélia que ainda mantém as características originais	41
Figura 2-10 Vila em Ribeirão Preto com acesso por uma rua estreita e possui seis casas com pequeno pátio no interior do quarteirão.....	42
Figura 2-11 Conjuntos em São Paulo com 6 casas térreas com entrada apenas para pedestres e outro com 12 casas maiores com entrada para carros.	42
Figura 2-12 Vila Jardim Ipiranga – São Paulo	43
Figura 2-13 Vila no Bairro Bom Retiro – Essa é uma Vila típica construída pelo industrial com a fábrica ao fundo	44
Figura 2-14 Conjunto Residencial Vila Butantã – Projeto de Marcos Acayaba.....	45
Figura 2-15 Exemplo de construção do BNH.....	50
Figura 3-1 Diagrama de Howard. Os três imãs.....	54
Figura 3-2 Diagrama com duas Cidades-Jardins menores (32 mil habitantes) ligadas pela ferrovia à Cidade - Jardim maior (58 mil habitantes).....	56
Figura 3-3 Letchworth, 1ª Cidade - Jardim, início sec. XX.....	58
Figura 3-4 Vila Fiat Lux – São Paulo/SP.....	59
Figura 3-5 Coreto e Avenida da Vila Fiat Lux – São Paulo/SP.....	60
Figura 3-6 Plano de Atilio Correia Lima – Goiânia/GO	61

Figura 3-7 Jardim América: o primeiro bairro jardim de São Paulo, em 1941.....	63
Figura 3-8 Bairro Jardim América em São Paulo – década de 1950.....	64
Figura 3-9 Radburn, a idéia de superblocks Clarence Stein, 1928	66
Figura 3-10 Plano de uma Unidade de Vizinhança esboçado por Perry	71
Figura 3-11 Superquadras de Brasília/DF	72
Figura 3-12 Plano Piloto de Brasília/DF	73
Figura 3-13 Estratégia de ventilação no verão e Estratégia de ventilação no inverno.....	75
Figura 3-14 Passiv Haus na Alemanha.....	76
Figura 3-15 Urbanização Energia Zero de Beddington localizada ao sul de Londres.....	78
Figura 3-16 Residência unifamiliar eficiente – Projeto da UFSC/LABEEE em parceria com ELETROSUL Centrais Elétricas S.A. e a ELETROBRÁS	79
Figura 3-17 Casa com conceitos da arquitetura verde, em Sorocaba, no interior paulista	80
Figura 3-18 Project participants: Lambeth Housing, Ujima Housing Association, Presentation Housing Association, Family Housing Association (Angell Town Estate Management Board, Angell Town Community Project, Government Office for London) with Burrell Foley Fischer, Anne Thorne Architects, Greenhill Jenner, Mode 1 Architects, solarcentury and other.	81
Figura 3-19 Fukuoka Building, na cidade de Fukuoka, no Japao.....	82
Figura 3-20 Cultivo da terra.....	85
Figura 3-21 Coleta da água de chuva e reservatório da água de chuva.....	87
Figura 3-22 Casas com ASBC no interior paulista.....	88
Figura 3-23 Bioconstrução na ecovila Asa Branca	88
Figura 4-1 Condomínio Vila – Ribeirão Preto	92
Figura 5-1 Villa Mercato no bairro Jardins e Vila Savóia no bairro Campos Elísios – São Paulo/SP	115
Figura 5-2 Vila Genny – Campinas/SP	115
Figura 5-3 Residência com fachada estreita, típica de vila operária.	116
Figura 5-4 Projeto de reforma	116
Figura 5-5 Vila Cezar no Jardim Ipiranga	117
Figura 5-6 Vila Cezar no Jardim Ipiranga	118
Figura 5-7 Vila da Praça – Campinas/SP	119
Figura 5-8 Residências geminada dentro de condomínio do tipo vila.	119
Figura 5-9 Projeto de implantação do Condomínio Vila Araucária – Salto/SP	120

Figura 5-10 Vila Araucária – Salto/SP	121
Figura 5-11 Vila dos Ingleses na década de 1920 e após sua restauração.....	122

RESUMO

Esse trabalho inicia-se com uma breve revisão histórica da industrialização no Brasil a partir do final do século XIX. Esse processo de crescente industrialização e êxodo rural teve vários reflexos na sociedade, dentre eles, o surgimento das vilas operárias com o intuito de prover os operários com moradia além de mante-los próximos ao local de trabalho.

Apresenta-se uma abordagem da situação e ocupação de algumas vilas operárias na capital de São Paulo e em algumas cidades do interior do estado, demonstrando a mudança ocorrida no público ocupante desse tipo de habitação, mostrando também a forma como os conceitos de urbanismo moderno têm sido adaptados aos novos conjuntos residenciais assim como os conceitos de urbanismo sustentável.

A princípio, essas vilas eram destinadas às classes operárias, com o decorrer dos anos, tornou-se objeto de procura das classes média e média alta que perceberam nesses pequenos núcleos, a praticidade de se morar no centro ou próximo aos centros urbanos, além do conforto e individualidade das casas aliados a privacidade e segurança que esse tipo de conjunto residencial oferece, valorizando esse tipo de moradia e impulsionando o mercado imobiliário a investir nesses novos núcleos.

Palavras Chave: Vila operária, conjunto residencial, sustentabilidade, privacidade e segurança.

ABSTRACT

This dissertation initiates with a brief historical revision of Brazilian industrialization process from the end of nineteenth century on. The industrialization process, and consequence rural exodus, produced several transformations in the society, amongst them, the emergence of the so-called workers' villages with purpose of providing accommodation to the workforce and, besides that, keep them close to the industrial plant.

It studies the initial occupation and the current situation of some workers' villages in both capital city and country side cities of the state of São Paulo. It demonstrates the changes that have occurred in the occupying public of this type of habitation, and also shows how both the modern urbanism and the sustainable urbanism concepts have been adapted to the new villages.

In the beginning, these villages were destined to the workers' class. With elapsing of the years, they became object of search of the middle classes and average-high class. They have realized how practical is to live in these small nuclei, in downtown or near to the urban center zone, with the convenience and individuality of a house, allied to the privacy and security that this type of residential arrangement offers. That combined has increased the value of this type of housing and has stimulated the real estate market to invest in new nuclei.

Key-words: Workers' Village, Gated Neighborhood, Sustainability, Living, Safety

1 INTRODUÇÃO

A revolução industrial é um marco importantíssimo na urbanização das cidades. Ela começa na Inglaterra, em meados do século XVIII, sendo que esse período caracteriza-se pela passagem da manufatura à indústria mecânica, com a introdução de máquinas fabris, possibilitando a multiplicação do rendimento dos trabalhadores e aumentando a produção.

Com a difusão dos princípios de industrialização na França, Alemanha, Itália, Bélgica, Holanda e Estados Unidos crescem a concorrência e a indústria de bens de produção. Do ponto de vista estrutural, ocorre a transformação dos meios de produção e transporte, assim como o surgimento de novas funções urbanas. A definição da nova ordem urbana fica estabelecida pela racionalização das vias de comunicação a partir da abertura de grandes artérias; pela especialização dos setores urbanos (quarteirões de negócios no novo centro e bairros residenciais na periferia destinados aos mais privilegiados) e pela suburbanização, a partir das indústrias implantadas nos arredores, as quais deslocam as classes médias e a classe operária para os subúrbios (CHOAY, 1997).

O novo sistema industrial transforma as relações sociais e cria duas novas classes sociais fundamentais para a operação do sistema que são: os empresários proprietários dos capitais, prédios, máquinas, matérias-primas e bens produzidos pelo trabalho e os operários, proletários ou trabalhadores assalariados que possuem apenas sua força de trabalho e a vendem aos empresários para produzir mercadorias em troca de salários.

A revolução industrial colaborou profundamente com as transformações tanto na área cultural quanto na social e espacial cujos efeitos ressoam como paradigma até os dias de hoje. A revolução industrial alterou completamente a maneira de viver das populações dos países que se industrializaram. As cidades atraíram os camponeses e artesãos e se tornaram cada vez maiores e mais importantes.

As primeiras fábricas que surgiram no Brasil eram fábricas de tecidos que transformavam o algodão em material tosco, cru que se vendia aos agricultores para que vestissem seus escravos. Antes disso, os lavradores forneciam aos seus trabalhadores tecidos feitos em casa (DEAN, 1991).

Sendo o Brasil um país eminentemente agrário, possuía uma parcela significativa da população rural constituída por famílias de escravos. Com o declínio do modelo escravagista decorrente da proibição do tráfico negreiro, a alforria para os sexagenários, a Lei do Ventre Livre e a compra de liberdade pelos próprios negros ou por associações abolicionistas, observam-se mudanças significativas na condição da moradia. O fim da mão-de-obra escrava fez aumentar nos povoados e vilas – e em menor escala nas cidades – as toscas moradias individuais, construídas de taipa, de adobe e palha e extremamente carentes de condições de higiene (ARAGÃO, 1999; MARICATO, 1998).

A industrialização no Brasil fez acelerar o processo de urbanização, agravando ainda mais as carências de infra-estrutura urbana, trazendo à tona problemas de saúde, educação, poluição, os quais exigiam a pronta ação do Estado na busca de soluções para a população.

Segundo Maricato (1998), as primeiras indústrias têxteis no Brasil foram instaladas a partir de 1844 na cidade de Salvador e arredores, mas o seu desenvolvimento concentrou-se no Centro-Sul do Brasil, região de produção cafeeira.

Com a crise do café (1874-1875), parte desse contingente de trabalhadores do campo migrou para as cidades. A partir dessa época, ocorreu um grande fluxo de imigrantes e de escravos libertos para as principais cidades e capitais que, juntos, formariam uma grande oferta de mão-de-obra para o setor industrial então emergente nas regiões urbanas (RODRIGUES, 1988).

A urgente necessidade de alojar a grande massa de imigrantes que afluía em busca de trabalho, fez surgir um novo “nicho” de mercado para os proprietários de aluguel e quem mais dispusesse de recurso para construir algum tipo de abrigo. Segundo Bonduki (1998), essa necessidade fez com que

se edificassem diferentes tipos de estalagens, cortiços, habitações operárias, quase todas de construção apressada e precária. A ocupação de terrenos mais baratos, no interior dos quarteirões e abaixo do nível do arruamento, e a ausência de cuidados básicos com que eram executadas as obras, formam o retrato da urgência e da escassez na oferta por moradias.

Nesse quadro de crescimento populacional, os relatórios e relatos sobre a habitação popular informam que, entre as moradias populares típicas dos espaços mais centrais e dos bairros industrializados na época, ganhavam destaque as vilas operárias. Esses “conjuntos residenciais horizontais” resultaram em uma das principais formas de moradia popular para a população de menor recurso (CORDEIRO, 2005).



Figura 1-1 Vila Cia. Vidraria Santa Marina

Fonte: REIS (2001) p. 23

Observa-se que na "Vila Cia. Vidraria Santa Marina" da década de 1930 é retratada um tipo de moradia popular, com casas térreas e bastantes similares, dirigidas aos trabalhadores daquela empresa (Figura 1-1).

Segundo Correia (1997a) o termo “vila operária”, a princípio usado no Brasil para nomear um grupo de moradias destinadas a operários de um mesmo empreendimento fabril, logo seria estendido para designar grupos de casas modestas semelhantes, produzidas por outros agentes. Sob a denominação “vila operária”, eram reunidas no país, até os anos de 1930, as experiências mais diversas: conjuntos construídos por empresas imobiliárias para aluguel ou venda a proletários urbanos; por empresas ferroviárias; por industriais; por empresas mineradoras e usinas para seus operários, administradores e técnicos.

Blay (1985) analisando as vilas operárias esclarece que estas constituem um aspecto de um processo mais amplo de construção de habitações. Descreve ainda que é possível, percorrendo os antigos bairros do município de São Paulo, encontrar, com muita frequência, a presença de vilas, isto é, conjunto de casas construídas no interior de um terreno, o qual contém uma entrada que comunica a via pública à via interna para a qual as casas estão voltadas. Esta descrição, completa a autora, corresponde ao modelo mais usual de vilas, embora haja muitas variações dele. Há vilas de todos os tamanhos e de variada estruturação interna, comportando desde uma rua apenas até várias ruas, jardins, praça de esportes e outros bens de uso coletivo.

Para Aragão (2000) toda vila é uma forma de ocupação do solo, que configura a ocupação de um pedaço de terra restante no interior da quadra por um grupo de residências de mesma arquitetura, ao redor de um pátio cuja ligação com a rua principal se faz através de uma rua estreita.

Uma vila pode ser também um aglomerado populacional de tamanho intermediário entre a aldeia, ou povoação e a cidade (FERREIRA, 1975). Em muitas cidades brasileiras, o termo vila é usado como referência a bairros, como por exemplo, na cidade de São Paulo: Vila Madalena, Vila Mariana etc.

O objeto de estudo deste trabalho, no entanto, referem-se às vilas residenciais como definida por Aragão (2000). Estas têm como características um determinado padrão arquitetônico, são construídas no interior das quadras,

possuem um pátio ou alargamento da rua - espaço de caráter semi público utilizado basicamente pelos próprios moradores e a rua estreita, ou espaço de transição, que faz ligação com a via pública, sendo, assim, a rua de acesso à vila (Figura 1-2).

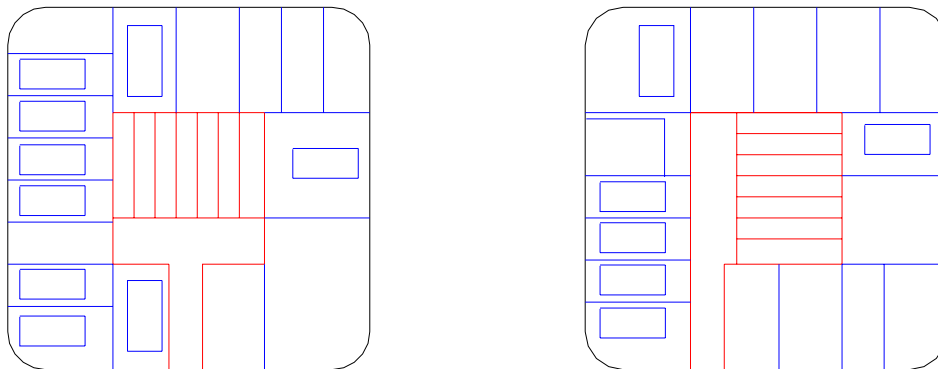


Figura 1-2 Exemplos de Vilas – Conjunto de casas no interior de quarteirão tendo como acesso uma rua estreita.

Atualmente o interesse por essa forma de conjunto habitacional faz-se pela própria lógica de estruturação da vila, que favorece o estreitamento das relações sociais entre os seus moradores, criando, em seu interior, condições de sociabilidade bastante peculiares.

A atualidade do tema se enfatiza face ao interesse crescente por este tipo de ocupação urbana por vários agentes como administradores municipais, empreendedores etc. Esses agentes buscam soluções para esse espaço urbano diferenciado.

Sendo assim, este trabalho busca resgatar a importância desse tipo de ocupação urbana no contexto urbano brasileiro, mostrando como eram essas vilas e como estão sendo implantadas atualmente

1.1 Objetivo

A questão principal a ser explorada pela presente pesquisa é apresentar o processo de desenvolvimento das vilas, a princípio construídas para sanar o problema da falta de habitação para os operários no Estado de São Paulo, decorrente principalmente da crescente industrialização e do êxodo rural ocorrido no final do século XIX.

Na primeira parte deste trabalho relatou-se sobre a história da industrialização no Brasil e como isso afetou o processo de urbanização das cidades brasileiras.

Na segunda parte, abordou-se a produção do espaço urbano decorrente da industrialização e a falta de moradia conseqüente do crescimento demográfico. Apesar da construção de várias vilas operárias, essas não foram suficientes para sanar o problema de moradia ocasionando o surgimento de cortiços, alternativa precária de moradia. Em meados do século XX, na tentativa de amenizar a escassez habitacional, surge a primeira ação governamental voltada à habitação social no Brasil.

A preocupação com a saúde e bem estar dos trabalhadores, aliados ao desenho da paisagem, tornou-se uma preocupação discutida entre os profissionais envolvidos. Na terceira parte deste trabalho conceituou-se o ideário Cidade – Jardim, fundamentado na análise do momento histórico no qual foi idealizado, entre o final do século XIX e início do século XX e as adaptações que sofre no Brasil. Foi abordada também, unidade de vizinhança e as novas tendências de construção, baseadas no princípio da sustentabilidade.

Na etapa seguinte, abordou-se a questão normativa e legislativa das vilas, desde o final do século XIX até os dias atuais e a tendência para novos loteamentos (do tipo fechado), além da lei de responsabilidade territorial urbana, PL 3057/00, que irá substituir a lei de parcelamento do solo – Lei 6766/79.

Finalizando, foi feita uma abordagem da situação e ocupação de algumas vilas operárias na capital de São Paulo e em algumas cidades do interior do estado, demonstrando a mudança ocorrida no público ocupante desse tipo de habitação. A princípio destinada à classe operária, com o decorrer dos anos, tornou-se objeto de procura das classes média e média alta que perceberam nesses pequenos núcleos, a praticidade de se morar no centro ou próximo aos centros urbanos, além do conforto e individualidade das casas aliados a privacidade e segurança que esse tipo de conjunto residencial oferece, valorizando esse tipo de moradia.

1.2 Método da Pesquisa

O trabalho envolveu pesquisa bibliográfica sobre o tema abordado, levantamentos e sistematização de informações obtidas através de pesquisas em documentos e arquivos históricos e de material iconográfico. A pesquisa bibliográfica reuniu um instrumento teórico que forneceu subsídios para o entendimento do objeto de estudo, permitindo balizar as informações obtidas.

A pesquisa abrangeu obras que tratam das habitações em vilas operárias, vilas de imigrantes europeus e mais recentemente, as vilas com características incorporadoras, verificando suas relações de vizinhança com o conjunto e com a cidade.

Ao mesmo tempo foram realizados levantamentos de informações sobre os objetos de estudo através da busca de material iconográfico e documentos para análise já existentes como plantas, fotos antigas e novas, e projetos de arquitetura.

As informações foram estruturadas segundo os temas que norteiam os objetivos da pesquisa, indicando as diferenças e semelhanças existentes entre as vilas.

Dada as várias formas de denominações destes espaços urbanos, como forma de elucidar e caracterizar o objeto de estudo, foi feito uma

abordagem dos demais espaços urbanos como cortiços, condomínios, cidades jardins etc.

Nesta etapa do projeto são apresentados e discutidos alguns aspectos metodológicos necessários ao adequado processo de desenvolvimento de uma pesquisa científica que suportam a escolha do método de pesquisa que permitiu dar suporte para que o objetivo fosse atingido.

Segundo Galliano (1979) método é um conjunto de etapas, ordenadamente dispostas, a serem vencidas na investigação da verdade, no estudo de uma ciência ou para alcançar determinado fim.

Os métodos de procedimento devem ser pensados como uma estrutura e orientação geral para uma investigação (BRYMAN, 1989). A literatura apresenta diversos tipos de métodos de procedimentos utilizados na realização de uma pesquisa, cada qual com diferentes enfoques para a coleta e análise dos dados (YIN, 2001).

Dada às características desta pesquisa o método de procedimento mais adequado para a pesquisa é o do estudo de caso.

Nesse sentido, um estudo de caso pode ainda assumir, de acordo com Yin (2001), três propostas: descritivo, exploratório e explanatório. O descritivo trata da narrativa de uma determinada pesquisa. O exploratório é utilizado no desenvolvimento de novas teorias, quando não está claro o que estudar. Finalmente, o explanatório considera que já existe um referencial teórico e procura explicá-lo melhor por meio de pesquisa empírica.

Dentre essas propostas o método descritivo é o mais adequado, pois a pesquisa é caracterizada por apresentar uma narrativa sobre o tema.

Além das propostas o estudo de caso, segundo Yin (2001), pode assumir dois tipos: único e múltiplos. A utilização de um caso único é recomendada quando o caso estudado é crítico para testar uma teoria, quando o caso é raro ou único ou onde o propósito é a revelação.

No tipo de múltiplos casos as vantagens apresentadas são: maior abrangência, possibilidade de comparação entre os casos e facilidade de replicação. Porém a desvantagem de múltiplos casos é a necessidade de mais recursos e tempo do pesquisador. Em Voss; Tsiriktsis; Frohlich (2002) é destacado que no estudo de caso único existe maior oportunidade de aprofundamento da pesquisa, mas ocorre limitação quanto à generalização analítica das conclusões e teorias geradas, riscos os quais podem ser atenuados na comparação entre os dados e eventos ao se utilizar múltiplos casos.

Para a presente pesquisa foi escolhido o tipo casos múltiplos uma vez que a pesquisa envolveu vilas tanto na cidade de São Paulo quanto no interior paulista.

1.3 Resultados Esperados

Os principais resultados esperados para a pesquisa são apresentados a seguir:

Demonstrar a transformação e evolução ocorridas nos núcleos habitacionais – vila operária – originariamente construídas para atender a demanda da classe operária da época, para as atuais vilas, como forma de empreendimento visando à classe média e média alta.

Além disso, apresentar os novos conceitos de construção baseados na sustentabilidade e apontar a deficiência de normatização específica para definir e orientar a ocupação dos espaços urbanos.

2 CIDADE E MORADIA

Neste capítulo encontram-se ilustradas as características da questão da produção do espaço urbano, principalmente a partir da industrialização e conseqüente crescimento demográfico fazendo surgir, assim, os cortiços e as vilas operárias necessários para o alojamento desse contingente.

2.1 A Produção do Espaço Urbano

A urbanização constitui um dos aspectos essenciais de projeção humana sobre o espaço, este, entendido como um elemento eminentemente social, uma instância da sociedade (SOUZA, 1998).

Dentro desta proposição, a urbanização é uma das formas mais intensas de organização do espaço e da sociedade, pois ela implica não só uma revolução na organização do espaço físico, como também do próprio corpo social, da maneira de ser e de viver do homem e da sociedade.

A urbanização consiste no processo de crescimento e desenvolvimento das cidades e marcam profundamente a sociedade contemporânea. Partindo-se do entendimento que o espaço urbano é construído no decorrer da história, entende-se que a cidade atual representa o resultado processual e cumulativo de todas as transformações ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações sócio-econômicas estabelecidas em cada momento histórico para atender às necessidades surgidas. O sistema capitalista, especialmente a partir de sua fase industrial (século XVIII), provocou fortes transformações na cidade, cada vez mais intensas e rápidas: a passagem da produção artesanal para a predominância da produção industrial representou mudanças efetivas, refletindo diretamente sobre a cidade, recebendo reflexos e dando suporte a essas transformações (GOTTDIENER, 1993).

Assim, o sistema industrial provoca um impacto sobre a área urbana, não se tratando apenas de um reforço do papel produtivo assumido pela cidade com o capitalismo comercial, visto que ao acentuar este papel, transforma a

própria cidade. O processo de urbanização verdadeiramente intenso, culminando numa grande expansão das cidades como forma espacial produzida socialmente, deu-se a partir da industrialização, configurando o que se chama de explosão demográfica.

Cabe lembrar que neste processo, o crescimento e o surgimento de novas cidades se intensificam, reconhecendo-se várias das funções urbanas: político-administrativas, religiosas, militares, turísticas, portuárias, industriais etc., sendo que uma cidade pode assumir o destaque em uma ou várias destas funções (REIS, 1968).

Destaca-se, portanto, que, com a revolução industrial, as características das cidades que possuíam indústrias foram seguidas por um impressionante crescimento demográfico, por uma drenagem do campo e um desenvolvimento urbano sem precedentes.

A fase de transição da atividade artesanal e manufatureira para a industrial, determinando as novas funções da cidade, levou a uma redistribuição do espaço urbano em função da necessidade de acumulação e reprodução de capitais e, principalmente, de controle da força de trabalho.

Na medida em que crescia a industrialização, as sociedades iam também se urbanizando. A industrialização oferecia empregos urbanos à população rural, que deixava os campos em busca de novas oportunidades de vida, em razão de mudanças estruturais como a mecanização da agropecuária, que diminuiu a necessidade de mão-de-obra no campo, ao mesmo tempo em que crescia a necessidade de trabalhadores nas fábricas e nos serviços urbanos.

O fato então de o capital e os detentores desse capital centralizar suas atividades na Cidade de São Paulo acaba por torná-la o grande pólo de atração de mão-de-obra de toda a Província. A consolidação de uma política de importação de mão-de-obra livre europeia, realizada a partir de 1871, através da Associação de Colonização e Imigração sediada na Capital, vem não somente atender à crescente demanda que o setor agrícola exigia para a produção do café, como também centralizar toda a triagem desses imigrantes

na cidade, muitos dos quais nem chegavam a se dirigir às colônias agrícolas, permanecendo na Capital e se empregando em atividades de comércio, serviço ou indústria. Com isso, cerca de 30% dos imigrantes que chegavam a São Paulo se dirigiam às atividades urbanas (SILVA, 1978).

Esse incremento populacional ocasionado no período anterior a 1900 não foi acompanhado de uma expansão compatível da morada urbana. A pouca flexibilidade das linhas do sistema de transporte coletivo (bondes) aliado ao desinteresse da Light¹ pela ampliação do serviço, inviabilizaram a extensão das linhas para localidades periféricas e, conseqüentemente, não se propiciou o surgimento de loteamentos periféricos de padrão popular.

Nessa época intensificou-se a prática de construção de aglomerados urbanos com o propósito de manter o operariado próximo aos grandes centros manufatureiros, surgindo assim as chamadas vilas operárias.

Esses modelos habitacionais foram bastante difundidos no Brasil. Tais realizações contribuíam para a manutenção das relações paternalistas entre patrões e empregados e para o barateamento da força de trabalho.

Na contemporaneidade, os processos produtivos que envolvem a transformação do espaço urbano buscam novas realizações para investimentos que vão além das demandas para produção fabril, centros de comércio e serviços, expansão habitacional e outras atividades que exigem materializações próprias no espaço construído. Ampliam-se, revelando-se na privatização de serviços urbanos e na exploração de áreas públicas, capturando o próprio ambiente urbano como mercadoria.

2.2 Questões Fundiárias

Desde os primórdios da história brasileira o acesso à terra demonstrava uma lógica de desigualdade. As capitâneas hereditárias e o

¹ A Light é uma empresa produtora e distribuidora de energia elétrica no Brasil e foi autorizada a funcionar no país em 17 de julho de 1899.

sistema de sesmarias, que vigoraram no período de colônia, concediam terras para poucos. Mesmo após a independência, a constituição de 1824 não definiu a posse do solo. Só com a Lei das Terras, de 1850, a terra se tornou mercadoria e implantou a propriedade privada do solo no Brasil. Ela consolidou a posse dos grandes latifúndios, obrigando trabalhadores livres e ex-escravos a se tornarem força de trabalho nas grandes propriedades (Maricato, 1998).

As negociações comerciais ocorriam em áreas urbanas, nas quais as intervenções urbanísticas buscavam reproduzir modelos europeus.

A necessidade de moradias baratas para trabalhadores, a limitada disponibilidade de construções para atender a esta demanda, os altos aluguéis, a possibilidade de obtenção de bons rendimentos por parte dos privilegiados proprietários e arrendatários de prédios e terrenos são fatores que fizeram com que se multiplicassem as moradias do tipo vilas ou apenas cômodos enfileirados em um único corredor que era chamado de cortiços, (Bonduk, 1995).

Para resolver essa situação seria necessário o desenvolvimento de ações multidimensionais, envolvendo não apenas aspectos sociais mas também aspectos político-institucionais, urbanísticos, ambientais, jurídicos e econômicos.

Neste sentido, entende-se que o fundiário não se refere apenas à terra, mas sim a todo o espaço comunitário, o que inclui também as relações e os laços construídos pela comunidade.

2.3 Os Cortiços como Alternativa de Moradia

O fenômeno do crescimento demográfico das cidades brasileiras, embora aproximadamente pouco mais de uma centena de anos posterior às primeiras cidades industriais na Inglaterra, produz situações muito similares às descritas por Engels (1986), em meados do século XIX, nas quais evidenciava que a acumulação de riqueza correspondia ao mesmo tempo à acumulação da miséria

A análise de Engels (1986) embasa seu argumento sobre a crise da moradia na Alemanha de 1872, enfatizando que o ritmo da construção de habitações não acompanha o ritmo da urbanização e, portanto, a moradia, originalmente uma necessidade, com valor de uso, adquire valor de troca. A transformação da terra urbana em mercadoria, cuja demanda aumenta proporcionalmente ao crescimento populacional nas cidades, promove a especulação.

A questão da moradia, resolvida pelas relações econômicas no mercado imobiliário, é tratada de acordo com os princípios da acumulação e especulação. Quem não pode pagar fica de fora. Em tal modelo de desenvolvimento urbano, no qual agentes do mercado imobiliário, notadamente construtoras e incorporadoras, determinam o uso e ocupação do solo por meio de loteamentos e empreendimentos diversos, são expulsas camadas populacionais para áreas mais distantes com menor valor imobiliário.

As relações capitalistas de produção no Brasil no período de 1890 - 1920 eram principalmente representadas pela indústria têxtil. O setor apresentava os maiores índices de concentração de capital, força de trabalho e força motriz por unidade de produção, concentrando 60% do capital aplicado na indústria nacional, caracterizado por unidades fabris de grande porte para os padrões vigentes na época (DECCA, 1987).

Em 1901 a população operária no Estado de São Paulo foi calculada em 50.000 pessoas, das quais, 90% eram estrangeiros. No mesmo ano, a população operária na capital do Estado, a cidade de São Paulo, era de 8.000, das quais 5.000 eram estrangeiros, predominando largamente os italianos nesse contingente. No entanto, a capital paulista não estava preparada para um crescimento tão acelerado decorrente da vinda de imigrantes e também dos recém - libertos que haviam deixado para trás as propriedades de seus antigos senhores.

É certo que o número de construções aumentou consideravelmente no período, todavia ainda não era o suficiente, tendo em vista a quantidade de pessoas que precisavam de abrigo.

Além disso, o ritmo de crescimento por que a cidade passava vem favorecer atividades especulativas com a terra urbana surgindo, assim, os empreendimentos de incorporação e loteamento de chácaras a se constituir numa enorme e rentável possibilidade de inversão para os capitais excedentes advindos da cafeicultura.

Se somarmos a esses fatos a inexistência de qualquer política de cunho social voltada para a questão das habitações, nota-se que, para a grande massa da população operária, a única alternativa de moradia possível é dentro da mancha urbana existente e em áreas próximas ao centro da cidade. Os baixos salários de então, que expressam a busca por parte dos empresários, do custo mínimo para a reprodução da força de trabalho, constitui-se, por fim, no fator que vai conduzir o trabalhador a ter como única alternativa de moradia: a habitação de aluguel (Figura 2-1).



Figura 2-1 Cortiço na Rua da Abolição, em São Paulo. Aproximadamente década de 1930

Fonte: REIS (2001) p. 29

A grande demanda por habitações de aluguel, de baixo preço locatício e com localização em áreas próximas ao centro faz surgir um mercado de locação bastante interessante como investimento para os especuladores: a habitação coletiva de aluguel também conhecida como cortiço (Figura 2-2).

A existência dos cortiços data de meados do século XIX e foram construídos dentro de um programa arquitetônico para abrigar famílias de baixa

renda. Eram definidas por unidades habitacionais, geralmente constituídas com um quarto, uma sala e pequena cozinha, sendo que os banheiros e lavanderia eram de usos coletivos, dispostos em torno de um pátio interno. Estes passariam, a partir do final do século XIX, a serem vistos tanto como um problema para controle social dos pobres, usuários deste tipo de habitação, quanto uma ameaça para as condições higiênicas da cidade, assim no início do século XX, foram proibidos por lei².



Figura 2-2 Complexo de cortiços formado pelo Navio Parado, Vaticano, Geladeira e Pombal, entre as ruas Japurá, Santo Amaro e Jacareí, na região do Bexiga

Fonte: BONDUKI, 1998

Conforme Bonduki (1994), uma das primeiras informações sistematizadas sobre a existência de cortiço em São Paulo foi apresentada à Câmara Municipal em 1893 pelo intendente Cezário Ramalho da Silva no Relatório da Comissão de Exame, Inspeção das habitações operárias e cortiços de Santa Efigênia. As tipologias mais comuns de cortiços que constam nesse relatório e de que ainda hoje encontramos alguns exemplos na cidade são:

² O Código de Posturas de 1886 proíbe os cortiços e estabelece novos padrões edilícios – seguidos por diversas outras leis municipais nesse sentido – o Código Sanitário de 1894, normas policiais, incentivo para moradores operários na zona urbana, desapropriações e demolições (ROLNIK, 1997).

- Cortiço de quintal: ocupava o centro do quarteirão com acesso através de um pequeno corredor. De face para a rua, ao lado do portão de entrada, havia quase sempre um prédio de uso comercial.
- Cortiço casinha: construção independente com frente para a rua, também chamada de pensão.
- Casa de cômodo: sobrado com várias subdivisões internas.
- Cortiços improvisados: ocupação precária de fundo de depósitos, fundo de bares, armazéns, cocheiras e estábulos, sempre no centro do quarteirão.
- Hotel cortiço: tinha uso de restaurante de dia, e no mesmo local à noite as pessoas se reuniam para dormir.

As principais diferenças entre o cortiço e as vilas que existiam na época estavam nos serviços higiênicos. Na vila, o banheiro e a cozinha ou eram internos à construção ou em anexo no fundo do quintal de cada unidade. No cortiço, ao contrário, os serviços higiênicos e sanitários (banheiro, chuveiro e tanque) eram, e são ainda hoje, externo a moradia e de uso coletivo.

Segundo Piccini (1997) a vila era considerada ideal pelos higienistas e sanitaristas, visto que se tratava de construções geminadas também, mas com serviços higiênicos individuais e os núcleos familiares eram separados, sem promiscuidade.

Sendo o cortiço visto na época, como hoje em dia, como um tipo de moradia com excessiva lotação, sem equipamentos sanitários, serviços higiênicos e, em geral, com infra-estrutura precária, como consequência insalubre, foco de febres, gripes e doenças ameaçadoras da paz urbana, a idéia de limpar a cidade dos cortiços sempre esteve presente nas execuções de reformas urbanas; era preciso cuidar da “unidade urbana” como um todo agradável de viver, e zelar pela habitação sã, unifamiliar, digna e confortável, refletindo assim uma visão de morar da classe patronal.

Era preciso acabar com esses lugares promíscuos e infectos, de onde se alastravam as epidemias, como a de febre amarela e malária, que contaminavam a cidade. Associava-se a isso também a idéia de focos de “epidemia social e política”, ou seja, de anarquistas e socialistas que, como moléstias contagiosas, contaminavam a parte boa da cidade e que deveriam ser arrancados da paisagem urbana, incitando uma justa e agradável periferização dos trabalhadores e das classes mais pobres da população (BONDUKI, 1994).



Figura 2-3 Planta do tipo do cortiço urbano - Casinhas de tipo mínimo, propostas pela Comissão de Exame e Inspeção dos Cortiços, (1893).

Fonte: BONDUKI, 1998

Segundo Rolnik (1999) entre o fim do século XIX e início do XX ocorre uma explosão demográfica em um ritmo próximo a 30 % ao ano. O cortiço passa a ser então uma atividade de grande rentabilidade para o especulador uma vez que, para a maior parte da população, torna-se à única opção possível de moradia.

Estima-se que em 1893 já existiam cerca de 60 cortiços, calculado em 1.320 moradores, só no Bairro de Santa Efigênia em São Paulo, e que, em

1900, um terço das habitações existentes em São Paulo já era composto de cortiços (Figura 2-3) (BONDUKI, 1998).

Os cortiços representavam um segmento significativo de moradias na cidade de São Paulo, compondo, no quadro da pobreza urbana, uma de suas modalidades mais antigas. A origem da palavra liga-se à idéia de congestionamento: “caixa cilíndrica de cortiça na qual as abelhas fabricam mel e cera” (FERREIRA, 1975).

Em 1896, o poder público aprova a Lei 286 que define cortiço como:

“Art 13 – Entende-se por cortiço o conjunto de duas ou mais habitações que se comunique com ruas públicas por uma ou mais entradas comuns para servir de residência a mais de uma família.

Parágrafo único: cada uma das habitações do cortiço chama-se quarto ou cubículo

Art 14 – Compreende-se também como cubículos de cortiços os cômodos de casas que não sejam cortiços, mas que estejam divididas em diferentes fogões, e os que forem acrescidos nestas condições.”

Percebe-se que já nesta época existia uma preocupação com a conceituação do fenômeno.

O primeiro período da República é, portanto, caracterizado pela forte ambigüidade no tratamento do cortiço: a legislação que reconhece a existência; define padrões mínimos de habitabilidade e estabelece imposto e as leis que proíbem a sua existência, definem a vila operária como a moradia própria ao operário e incentivam a sua construção através de isenção de impostos. Esta forma de intervir se mantém até os anos 30. Porém, a partir da publicação do Código de Posturas de 1932, não se encontra menção à existência nem a regulamentação ou proibição de cortiços. Este silêncio se mantém por sessenta anos até a aprovação da Lei 10.928 conhecida por Lei Moura que redefine e normatiza, em 1991, padrões mínimos para sua legalidade.

A Lei Moura (Lei 10.928/91) definiu tanto a figura, como as condições de habitabilidade para cortiços. Esta definição coloca que:

Art 1 – Define-se como cortiço a unidade usada como habitação coletiva, apresentando total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituídas por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) com superlotação de pessoas no mesmo ambiente;
- d) uso comum dos espaços não edificados, sanitários etc; e
- e) circulação e infra-estrutura em geral precárias.

Um objetivo importante desta Lei foi estabelecer parâmetros para que pudesse ser exigida e fiscalizada pela Prefeitura a melhoria do imóvel pelo proprietário. As condições mínimas de habitabilidade exigidas são: área de iluminação da janela igual a 1/7 da área do piso e a ventilação igual à metade da área de iluminação; área mínima do cômodo 5,00m² e pé direito mínimo 2,30m. Deve existir um tanque e um banheiro com vaso sanitário, pia e chuveiro para cada 20 moradores.

O Decreto n ° 2.141 de 1911 e a Lei nº 849 de 1916 obrigavam nas novas construções de casas e casarões unifamiliares a construção de porões como uma medida higiênico-sanitária. Na realidade, a construção do porão era assumida por alguns proprietários como forma de aumentar um cômodo habitável no casarão que poderia vir a ser alugado para inquilinos mais pobres, que precisavam ficar no centro da cidade perto do trabalho (PICCINI, 1997).



Figura 2-4 Casa com porão na Rua Teodoro – São Paulo

Fonte: <http://cortico.pcc.usp.br> – acessado em maio/2008

A burla da Lei neste caso foi auxiliada pela falta absoluta de fiscalização por parte da Administração Municipal, que de certa forma continua até hoje. É o caso, por exemplo, de casas na Rua João Teodoro, em São Paulo, onde o proprietário aluga os cômodos do porão para várias pessoas (Figura 2-4).

Outra forma de cortiços que encontramos hoje em dia são aqueles que se formaram pela subdivisão de casarões. Conseqüência do progressivo deslocamento das classes de renda alta e média alta em direção a novas áreas com maior prestígio, abandonando os antigos bairros como Campos Elíseos, Santa Cecília, Consolação, Vila Mariana e Aclimação. Algumas destas casas foram alugadas e progressivamente sublocadas.

A Prefeitura de São Paulo aos poucos vem tentando acabar com o estigma do cortiço como emblema do abandono e moradia precária. Em 2006 iniciou seus trabalhos com o Programa de Cortiços, em parceria com o Programa de Atuação em Cortiços - PAC da CDHU que atua intensivamente junto aos proprietários dos imóveis para mudar o quadro dessas moradias subnormais (Figura 2-5).



Figura 2-5 Cortiço Belisário Souza após a reforma promovida pelo PAC

Fonte: <http://cortico.pcc.usp.br> – acessado em maio/2008

De acordo com a CDHU, o PAC visa intervir no território das Áreas Centrais, tornando possível a eliminação paulatina dos cortiços de origem e o atendimento à população moradora e trabalhadora do centro, ofertando alternativas dignas de habitação, embasadas numa política sustentável de financiamento subsidiado, capaz de manter a população no local onde mora, ou em regiões próximas, com infraestrutura de serviços urbanos.

2.4 O surgimento das vilas operárias no desenvolvimento da industrialização

A história das vilas operárias começou com o processo de urbanização na Europa que se acentuou a partir do século XVIII, juntamente com a Revolução Industrial, gerando uma grande explosão demográfica nas cidades, bem como uma exacerbada falta de moradias. Essa situação de emergência levou as várias iniciativas de construção de habitação operária.

É nessa ótica que surgem, em 1822, as propostas do filósofo francês Charles Fourier, cujo principal emblema é o Palácio Societário ou Falanstério³

³Sociedade baseada em comunidades que viveriam em fazendas coletivas agroindustriais, onde todos desempenhariam suas tarefas em proveito da comunidade. As pessoas deveriam trabalhar apenas no que quisessem. Os falanstérios seriam edifícios-cidade que abrigariam todos os membros da comunidade e onde seriam instalados bens coletivos como cozinha e biblioteca.

concebido como um grande edifício onde, além das habitações para três mil e quinhentas pessoas, alguns equipamentos de uso coletivo complementaríamos a vida doméstica comunitária (TRAMONTANO, 1998).

Fourier pensava não só uma habitação digna, mas também uma sociedade ideal, sendo assim, referência dentro de uma realidade de caos nas moradias, apesar de ser considerado utópico naquele momento (Figura 2-6). A partir daí, a Europa viu-se tomada por várias experiências de vilas operárias, sendo a grande maioria formada por casinhas isoladas, geminadas duas a duas, em blocos de quatro ou mesmo enfileiradas, e estas sempre nas proximidades das fábricas.

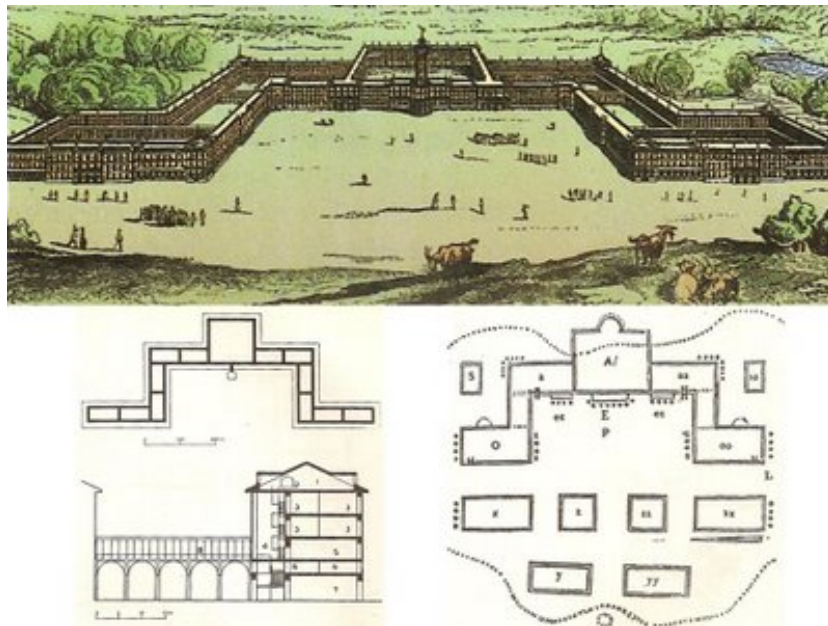


Figura 2-6 Palácio Societário ou Falanstério de Charles Fourier

Fonte: <http://morarcoletivo.blogspot.com>. Acessado em dezembro/2007

No Brasil, a história das vilas operárias desenvolveu-se a partir da chegada das estradas de ferro e com a instalação das primeiras indústrias no País.

No final do século XVIII, foi descoberto minério de ferro na localidade chamada Iperó, no interior de São Paulo, e uma pequena fornalha movida a vapor foi construída, não muito distante da atual cidade de Sorocaba. Sua

produção, entretanto, foi bastante limitada e freqüentemente paralisada por períodos consideráveis. No início do século XIX, com a chegada da corte portuguesa e a abertura econômica, a atividade com ferro conhecido como a metalúrgica “Real Fábrica de Ferro de São João de Ipanema” foi reconstituída e tornou-se – com a República – a “Fábrica Nacional de Ipanema”, que funcionou de 1811 a 1895. A fábrica no século XIX foi inicialmente operada utilizando-se de trabalho escravo com o suporte de técnicos suíços e alemães. Havia no local, alojamentos específicos para operários, supervisores e trabalhadores auxiliares, além disso, o estabelecimento também continha um hospital, uma farmácia, uma capela, armazéns, oficinas de carpintaria, alvenarias, uma loja da fábrica, assim como uma prisão e um quartel (GUNN; CORREIA, 2005).

Esse fato trouxe consigo um forte esforço de reorganização do trabalho e principalmente do controle dos trabalhadores e, em certas circunstâncias, de seu cotidiano. A partir das duas últimas décadas do século XIX até os anos quarenta do século XX, difundiu-se largamente pelo Brasil a prática de criação de vilas operárias e de núcleos fabris em localidades rurais.

Bonduki (1998) categoriza as vilas operárias em dois grupos de empreendimentos. Conforme as destinações das moradias existiam duas modalidades muito diversas de vilas operárias: uma, o assentamento habitacional promovido por empresas e destinado a seus funcionários; outra categoria é aquela produzida por investidores privados e destinada ao mercado de locação. Formados por conjuntos de pequena e média dimensão, integrados, geralmente, por casas ou sobrados geminados e por ruas e áreas livres, de caráter semi público, estes pequenos núcleos habitacionais propiciam uma qualidade de vida exemplar, sendo disputados por todos os que buscam morar bem.

No início do século XX, a construção de moradias destinadas à habitação do operariado industrial e urbano já se configurava como negócio lucrativo. Vilas operárias, habitações em série, pequenas e modestas, de tetos mais baixos e muitas vezes afastados das vistas da rua, passam a ser construídas por especuladores, por companhias construtoras e imobiliárias ou

pelos próprios empresários (no caso, primordialmente destinadas para habitação de trabalhadores mais qualificados e especializados), mas ao contrário do discurso do poder público, nunca constituíram economia significativa ou solução para o problema que o operariado enfrentava com a habitação.

Algumas vezes essas habitações confundiam-se com o espaço urbano existente, já que possuíam as mesmas características físicas. Existiam também casos nos quais as casas erguidas por empresas situavam-se fora das cidades, configurando um núcleo residencial isolado.

Segundo Bonduki (1998), muitas empresas criaram não só vilas, mas verdadeiras cidadelas, porque se estabeleciam em locais isolados, onde inexistia mercado de trabalho ou cidades capazes de concentrar trabalhadores e oferecer o mínimo de serviços e equipamentos urbanos.

A construção de habitação operária por indústrias esteve relacionada principalmente com a necessidade de construção de fábricas em localidades rurais, junto às fontes de energia e de matéria-prima e esteve inserida em estratégia de disciplina da mão-de-obra, fundamentada na sedentarização, na moralização dos costumes e na difusão de novas noções de higiene (CORREIA, 1997b). A cidade de São Paulo, por exemplo, passou da condição de vila provinciana à de metrópole industrial, muito rapidamente. Nesse processo percebeu-se claramente a influência estrangeira e as novas idéias vindas com a “era da máquina”, que passaram a fazer parte do cotidiano paulistano sem qualquer critério de avaliação.

Neste sentido, o cotidiano nas fábricas com vila operária contém uma ordem hierárquica específica e determinada historicamente pelo modo de produção capitalista, no qual a organização do trabalho ocupa posição central na heterogeneidade deste particular mundo do trabalho. A hierarquia da fábrica se sobrepõe e organiza o mundo da vila operária, dando o sentido de sistema ao conjunto das relações entre o mundo da fábrica (espaço de produção) e o mundo da vila operária (espaço de reprodução). Os diversos aspectos do mundo operário que formam a heterogeneidade das fábricas que possuíam vila

operária - produção, religiosidade, formas de consumo, lazer, educação - mantêm entre si formas de intercâmbio, combinando-se hierarquicamente a partir de suas relações com a estrutura de poder (DECCA, 1987).

Com a riqueza do café que dinamizou as atividades comerciais na capital paulista, foram criadas condições propícias ao desenvolvimento industrial e à expansão da cidade. Assim, o mercado consumidor urbano sofreu grande crescimento, bem como a demanda pelas novidades, em um processo tipicamente capitalista. São Paulo tornou-se o centro para onde convergiam os pensamentos e a ação inovadora da época.

O Governo, preocupado com essa situação, incentivava os empresários industriais a construir moradias para os seus operários em troca de redução de impostos por parte do governo.

Assim, a construção de vilas operária, como solução alternativa ao problema habitacional, avocada a classe empresarial, visava antes de tudo, garantir o suprimento da força de trabalho.

Dessa forma, era interessante para os empresários industriais que a construção das casas fosse próximas ao local de trabalho facilitando o alojamento de seus operários propiciando, assim, um maior domínio e controle moral, higiênico e físico dos trabalhadores. Este domínio estendia-se mesmo nos momentos de descanso.

Segundo Blay (1985) a vila operária foi uma das soluções adotada pelos empresários, representantes da indústria nacional nascente, como forma de manter próximas aos locais de trabalho a mão-de-obra necessária para o desenvolvimento das atividades manufatureiras. Como exemplo, cita-se a Vila Maria Zélia, construída em São Paulo pelo empresário Jorge Street em 1912.

Com projeto do arquiteto francês Pedarrieux, a vila possuía perto de 200 casas unifamiliares, higiênicas e confortáveis, destinadas à habitação de seus operários. E, como precursora dentre os conjuntos habitacionais operários, teve também construído um conjunto de equipamentos coletivos, como: creche, jardim de infância, dois grupos escolares com capacidade de

400 pessoas cada um, escolas profissionais, farmácia, médico, dentista, açougue, armazém, campo para jogos esportivos, uma associação recreativa e beneficente organizada juridicamente e composta somente por seus operários, ou seja, tudo que pudesse concorrer para amenizar a vida do trabalhador, no período do “não-trabalho” (Figura 2-7) (BENCLOWICZ, 1989).

Essa vila foi considerada um projeto modelo de vila operária realizado pelo industrial, no bairro do Belenzinho. A Vila Maria Zélia, como ficou conhecida, abrigou 2.100 operários da Companhia Nacional de Tecidos de Juta, tendo sido considerada revolucionária para os padrões brasileiros, pois defendia o direito dos trabalhadores a moradia, educação, saúde e lazer (DECCA, 1987).

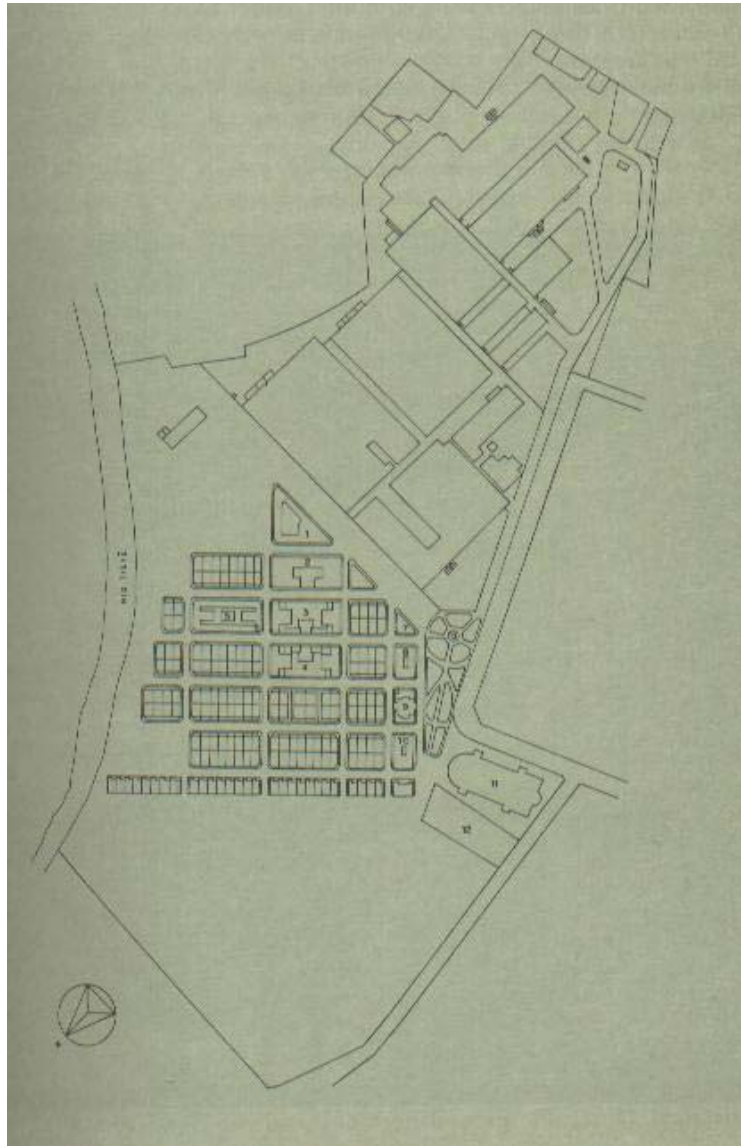


Figura 2-7 Implantação da Vila Maria Zélia

Fonte: Benclowicz, 1989

Enquanto as "vilas cidadela" como é o caso das Vilas do tipo Maria Zélia (Figura 2-8), era elaborada e projetada segundo a proposta das vilas - modelo europeu, ou seja, possuíam uma infra-estrutura praticamente capaz de suprir a todas as necessidades dos trabalhadores (moradia, serviços, educação, saúde e lazer), ocupando grandes áreas nas proximidades de determinadas indústrias e pertencendo a industriais preocupados em controlar a vida de seus operários, as vilas construídas por empreendedores particulares eram compostas apenas por residências, possuindo, vez ou outra, armazéns voltados para a rua principal (DECCA, 1987).



Figura 2-8 Vila Maria Zélia

Fonte: Revista Casa e Jardim, ed. 586 - nov/03

Algumas das casas encontradas ainda hoje na vila Maria Zélia mantêm suas características originais (Figura 2-9).



Figura 2-9 Fachadas de duas casas da Vila Maria Zélia

Fonte: <http://www.revista.iphan.gov.br> . Acessado em janeiro/2008

Alguns industriais, empresários e particulares, atentos também à lucratividade de tal investimento aliado às vantagens oferecidas pelo poder público e pelo baixo preço dos terrenos, começaram a construir conjuntos de

residências ou vilas, almejando aumentar seus rendimentos com o aluguel dessas residências (Figura 2-10).



Figura 2-10 Vila em Ribeirão Preto com acesso por uma rua estreita e possui seis casas com pequeno pátio no interior do quarteirão.

Fonte: Autora (2007).

A maioria das vilas, no entanto, é formada por conjuntos de pequena e média dimensão, integrados, geralmente, por casas ou sobrados geminados e por ruas e áreas livres, de caráter semipúblico (Figura 2-11). Estes pequenos núcleos habitacionais propiciam uma qualidade de vida exemplar, sendo disputados por todos os que buscam morar nele (BONDUKI, 1994).



Figura 2-11 Conjuntos em São Paulo com 6 casas térreas com entrada apenas para pedestres e outro com 12 casas maiores com entrada para carros.

Fonte: Autora (2007)

Uma das características da maioria das vilas são as suas ruas estreitas, de transição, que separa o espaço público (a cidade) do espaço

semi-público (o pátio), que é também um espaço caracteristicamente de uso semi-público. Sua extensão e o fato de ser mais estreita que uma rua comum e de estar ladeada por muros ou edificações que limitam o ângulo de visão do observador/pedestre criam, dependendo de sua disposição em relação ao pátio, o que se pode chamar de “elemento surpresa”. As fontes, canteiros, árvores e arbustos, os espaços e as arquiteturas só são descobertos depois que se atravessa essa ruela. Normalmente, o transeunte, que passa apressado, vê apenas uma faixa da vila, não a conhece de fato.

As vilas encontradas no Jardim Ipiranga em São Paulo, de origem italiana tem por características a ausência de portões de acesso na via principal (Figura 2-12).



Figura 2-12 Vila Jardim Ipiranga – São Paulo

Fonte: Autora (2007)

Já as vilas encontradas na região do Bom Retiro, algumas de origem libanesa, possuem portões de acesso à via principal, porém estes foram adicionados à arquitetura posteriormente à construção inicial (Figura 2-13).

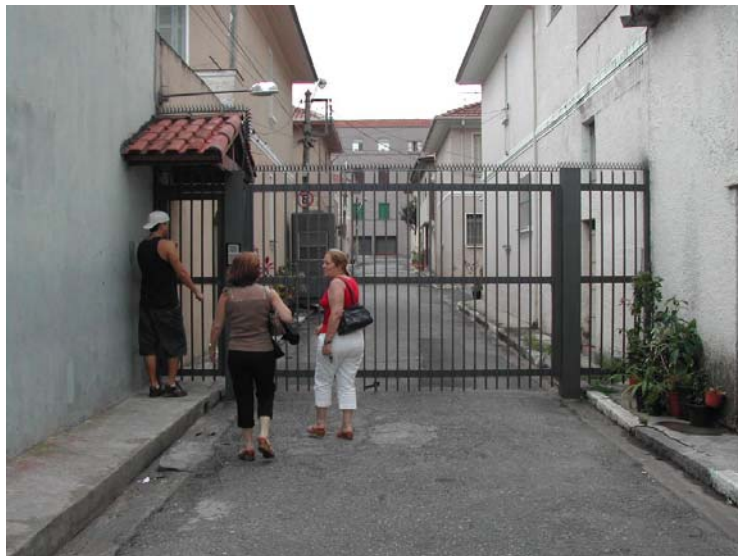


Figura 2-13 Vila no Bairro Bom Retiro – Essa é uma Vila típica construída pelo industrial com a fábrica ao fundo

Fonte: Autora (2007)

Atualmente o interesse por essa forma de conjunto habitacional faz-se pela própria lógica de estruturação da vila, que favorece o estreitamento das relações sociais entre os seus moradores criando, assim, condições de sociabilidade bastante peculiares.

As vilas nunca deixaram de ser construídas, no entanto, como veremos mais à frente, elas foram proibidas a partir de 1968⁴ só voltando a possuir uma legislação permitindo e viabilizando a sua construção em 1994⁵.

Atualmente, as novas vilas são destinadas à classe média e média alta e a procura por casas nesses conjuntos é um incentivo a sua construção – a legislação tornou possível e viável esse tipo de empreendimento.

Um exemplo de conjunto residencial elaborado após a criação da Lei de Vilas (1994), em São Paulo, é o conjunto residencial Vila Butantã que possui 16 casas, projetado por Marcos Acayaba e construído pelo engenheiro Hélio

⁴ Em 1968, o poder público revogou os dispositivos legais que deram origem às passagens, pois estes estavam sendo utilizados indevidamente, facilitando o aparecimento de formas de ocupação muito precária de áreas internas de quarteirões localizados normalmente, na periferia da cidade.

⁵ Lei 11.605/94 que dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, denominado Conjunto Residencial - Vila.

Olga de Souza Jr. A ocupação horizontal contrasta com a verticalização da cidade. Acayaba mostrou que é possível formular um espaço rico com um só módulo, e teve a seu favor a padronização do projeto e da execução (Figura 2-14).



Figura 2-14 Conjunto Residencial Vila Butantã – Projeto de Marcos Acayaba.

Fonte: Projeto Design Edição 313 Março de 2006

Além de todos os benefícios que proporcionaram (e têm proporcionado) a seus moradores, as vilas significaram, em todo o tempo, uma diminuição dos espaços livres de edificação e o aumento da área construída da cidade.

Tanto as vilas do final do século XIX e início do século XX como as vilas da atualidade, sempre que possível esses conjuntos se espalharam rapidamente. Ora para absorver a demanda de trabalhadores, ora para ocupar os vazios urbanos atendendo a uma classe média. As vilas são, para muitos moradores, a alternativa horizontal dos edifícios de apartamento com as vantagens de se morar em uma casa térrea.

2.5 Das Vilas Operárias aos Conjuntos Habitacionais – Modo Concreto de Morar

A produção habitacional existente no Brasil antes dos anos 30 era responsabilidade da iniciativa privada, numa época em que a economia era

baseada no setor agrário exportador. A partir de 1930, o processo de industrialização brasileiro se afirma, constituindo um caminho de desenvolvimento e modernização da sociedade. O Estado passa então a investir em infra-estrutura urbana e regional visando ao desenvolvimento industrial e à substituição das importações.

Com a intervenção do Estado na regulamentação das relações capital x trabalho, iniciou-se a produção de moradia por meio das Caixas de Aposentadorias e Pensões - CAPs, e órgãos públicos estatais com os Institutos de Previdência Social - IAPs, oportunidade em que foram beneficiados os trabalhadores sindicalizados e com empregos estáveis. Neste contexto, a moradia na condição de mercadoria tornou-se uma modalidade de investimento rentável desconfigurando o sentido de direito garantido aos associados e que, tratando-se de iniciativas exclusivista, entretanto, não atenderam à demanda de moradia representada pela maioria da população de baixa renda (SACHS, 1999).

Os Conjuntos Habitacionais eram pensados como unidades funcionais dentro de um conjunto de funções que constituiriam o espaço urbano, bem como a atuação e pensamento sobre ele: o urbanismo. Essa leitura funcional sobre a cidade e a habitação fica clara nos seguintes trechos e tópicos da Carta de Atenas de 1933:

77 - As chaves do urbanismo estão nas quatro funções: habitar, trabalhar, recrear-se (nas horas livres), circular. (...)

78 - Os planos determinarão a estrutura de cada um dos setores atribuídos às quatro funções-chave, e eles fixarão suas respectivas localizações no conjunto. Desde o congresso dos CIAM, em Atenas, as quatro funções-chave do urbanismo reivindicam, para manifestar-se em toda a sua plenitude e trazer ordem e classificação às condições habituais de vida, trabalho e cultura, disposições particulares que ofereçam a cada uma delas as condições mais favoráveis ao desenvolvimento de sua atividade própria. (...)

84 - A cidade, definida desde então como uma unidade funcional, deverá crescer harmoniosamente em cada uma de suas partes, dispondo de espaços e ligações onde poderão se inscrever equilibradamente as etapas de seu desenvolvimento. (...)

De acordo com a carta do CIAM, a moradia teria uma função no quadro de constituição da cidade. Ela seria a “célula social” primordial do

urbanismo, necessitando de complementos externos voltados à educação, ao comércio e ao lazer.

Esclarece ainda a Carta de Atenas:

88 - O número inicial do urbanismo é uma célula habitacional (uma moradia) e sua inserção num grupo formando uma unidade habitacional de proporções adequadas. Se a célula é o elemento biológico primordial, a casa, quer dizer, o abrigo de uma família, constitui a célula social. A construção dessa casa, há mais de um século submetida aos jogos brutais da especulação, deve torna-se uma empresa humana. A casa é o núcleo inicial do urbanismo. Ela protege o crescimento do homem, abriga as alegrias e as dores de sua vida cotidiana. Se ela deve conhecer interiormente o sol e o ar puro, deve, além disso, prolongar-se no exterior em diversas instalações comunitárias. Para que seja mais fácil dotar as moradias dos serviços comuns destinados a realizar comodamente o abastecimento, a educação, a assistência médica ou a utilização dos lazeres, será preciso reuni-las em "unidades habitacionais" de proporções adequadas.

89 - É dessa unidade-moradia que se estabelecerão no espaço urbano as relações entre a habitação, os locais de trabalho e as instalações consagradas às horas livres. A primeira das funções que deve atrair a atenção do urbanismo é habitar e... habitar bem. (...)

Esse ideário do CIAM, embora já presente no I Congresso de Habitação (1931) e na Jornada de Habitação Econômica (1941), aparentemente, marcou algumas das propostas a partir das décadas de 1940 e 1950 em São Paulo, pelo menos parcialmente. A preocupação com a racionalidade e com a modernidade nos conjuntos propostos pelos Institutos e Caixas de Previdência e Pensões, incorporou muito das propostas modernistas de moradia popular vertical.

No Estado Novo, no governo de Getúlio Vargas de 1937 a 1945, ainda eram construídas vilas operárias para que favelas e cortiços fossem desocupados em nome da salubridade, tanto em São Paulo como em Salvador e no Rio de Janeiro, buscando dar uma estética metropolitana às cidades. O lema de Getúlio Vargas na época era "que se racionalizem os modos de construção, de modo a se obter pelo menor preço a melhor casa".

Em 1942 é aprovada a primeira lei do inquilinato que congelou o valor dos alugueis até 1964. Esse fato fez com que os investidores privados deixassem de investir na construção de moradias de aluguel.

Foi no governo de Eurico Gaspar Dutra, em 1946, que foi criada a Fundação Casa Popular, a primeira ação governamental voltada à habitação social no Brasil, destinada principalmente ao financiamento da construção das habitações e que previa estudos e publicação de catálogos com informações sobre barateamento de imóveis a fim de criar padrões de construção acessíveis. Dessa forma, foram se consolidando as ações para a habitação social no Brasil e o dever do Estado de garantir moradia digna à sua população (TAVARES, 2004).

Em decorrência das variações econômicas e com a elevação dos índices inflacionários, a partir de 1955, num período marcado pela propulsão das atividades industriais nas principais cidades brasileiras, a ação governamental no setor habitacional tornou-se tímida, agravando ainda o quadro de patologias sociais urbanas.

Após a década de 1960, a recessão econômica dos países centrais, desencadeada nos países desenvolvidos, propiciou a liberação de recursos financeiros estrangeiros para investimento em infra-estrutura e modernização do parque industrial nos países em desenvolvimento, cujos mercados de consumo e a disponibilidade de mão de obra de baixo custo, tornaram-se atrativos para novos investimentos.

Desta forma, com a propulsão da atividade industrial, vê-se acelerar o processo de urbanização, sendo que, as cidades brasileiras, em proporções diferenciadas, tornaram-se verdadeiros campos de concentração da reserva de mão de obra disponível para a produção e reprodução do capital - oportunidade em que os conflitos sociais se tornaram ainda mais presentes no cotidiano da vida das cidades.

São conflitos estabelecidos e impulsionados pela demarcação de territórios de segregação sócio - espacial e de exclusão social, verificado principalmente por meio da proliferação de favelas, loteamentos clandestinos e

irregulares e ocupações desordenadas de áreas públicas e privadas, áreas de alagados, encostas, além de outras áreas de risco e de interesse ambiental coletivo, consideradas como área de assentamentos precários, informais. (REZENDE, 2005)

Em março de 1964, o regime militar toma conta do Brasil e em maio, como uma das primeiras medidas do regime de exceção, cria-se o Banco Nacional de Habitação (BNH)⁶ que passou a construir milhares de unidades habitacionais no país para a população de baixa renda. As cidades brasileiras passam a ocupar o centro de uma política destinada a mudar seu padrão de produção.

A drenagem de recursos financeiros para o mercado habitacional, em escala nunca vista no país, ocasiona mudanças no perfil das grandes cidades, com a verticalização promovida pelos edifícios de apartamentos. A introdução do apartamento como principal forma de moradia da classe média tem início na década de 1940, mas é com a implementação do SFH – Sistema Financeiro de Habitação, em 1964, que o mercado de produção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, consolida-se por meio de uma explosão imobiliária (RIBEIRO, 1997).

No entanto, as habitações para a população de baixa renda possuía uma arquitetura padronizada e desqualificada. Essas características foram criando uma diferenciação entre as habitações orientadas por profissionais da área e as padronizadas. Sendo assim, a classe com maior poder aquisitivo possui condições de adquirir espaços privilegiados, contratar profissionais, planejar e construir sua moradia, dando a medida do seu sonho. Outro segmento social, desprovido de renda para aquisição e execução de um projeto arquitetônico de sua casa, opta por moradia financiada, executada sem contato com os profissionais (Figura 2-15). Nesses moldes, a habitação social e a assistência técnica se transformaram em sinônimos de financiamento.

⁶ Durante o período vigente do BNH, 1964/68 a produção de moradias correspondeu a um total de 4,5 milhões de unidades, o que representa em torno de 25% do parque imobiliário brasileiro produzido para o período. Deste total, somente 1,5 milhões de unidades (33,3%) destinaram-se às camadas populares da população, tendo sido produzidas apenas 250 mil unidades em programas alternativos (AZEVEDO, 1988).

Porém essa política de construção padronizada e de baixo custo da ditadura não sanou o problema da população pobre, fazendo com que essa parcela da população se refugiasse para as periferias.



Figura 2-15 Exemplo de construção do BNH

Fonte: <http://www.prsc.mpf.gov.br>. Acessado em setembro/2008

As operações do BNH foram iniciadas a partir de 1966, incorporando e ampliando os recursos financeiros oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e Caderneta de Poupança, e aprimorando-se os seus agentes operacionais: Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e Companhias de Habitação - COHABs.

Na fase do BNH, de acordo com Castro (1999), os interesses imobiliários foram predominantes no desenrolar dos planos direcionados para o mercado "econômico", que era atendido pelas cooperativas habitacionais. Assim, ocorreu o mesmo que em outros programas da área social do BNH/SFH, predominando os interesses do capital privado na execução da política habitacional, alijando segmentos populares que não auferiam renda mínima para a aquisição da casa própria.

Houve uma progressão da interferência dos interesses das frações especializadas do capital que atuam na produção imobiliária sobre o

cooperativismo habitacional. O programa perdeu seu caráter associativista e os associados foram conduzidos à função de meros mutuários do BNH, não se distinguindo dos demais. A clientela passou a ser a classe média melhor remunerada (CASTRO, 1999).

Após 1971 o BNH assume o papel de repassador de recursos aos demais agentes financeiros estatais e privados e em 1973 foi instituído o Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP e o Sistema Financeiro de Habitação Popular (SIFHAP) em atuação direta com as COHABs.

Através do Projeto para Recuperação Acelerada - CURA, com a desapropriação de áreas para fins de implantação de projetos habitacionais populares em áreas periféricas aos centros urbanos, em muitos casos, resultou na valorização das áreas intermediárias estocada para fins de especulação imobiliária, possibilitando assim, ao BNH a entrar “no âmago do jogo imobiliário urbano capitalista, ou seja, a geração de renda imobiliária devido à localização de imóvel em área beneficiada por investimentos públicos” (MARICATTO, 1998).

Conforme Azevedo (1996) com a aprovação da Constituição⁷ da República Federativa do Brasil de 1988 novos direitos consolidou-se. Apesar de na época existirem esforços para que a assistência técnica fosse incorporada à Constituição, isso não ocorreu. A mobilização que criou o Fórum Nacional da Reforma Urbana conseguiu inserir o Plano Diretor, a regularização fundiária e o usucapião. Mas a discussão não parou. Nos anos de 1990, o Brasil sofre grandes mudanças em sua dinâmica política e social. Inserido em debates internacionais, o país sedia a Conferência Mundial das Nações Unidas pelo Meio Ambiente e Desenvolvimento em 1992, a Rio-92; e, em 1996, participa como convidado especial da Conferência Internacional do Habitat, em Istambul, na Turquia. Momento especial de discussão democrática que tornou as comunidades e movimentos organizados visíveis aos olhos do país.

⁷ A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 impôs ao Poder Público uma “competência - dever” de satisfazer esse “direito – necessidade” humana, conferindo assim, à União a competência para instituir diretrizes para a habitação (art. 21, XX) e ao Município a competência para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (art. 23, IX).

Foi a consolidação do terceiro setor, a fundação do Movimento dos Sem-Terra e Sem-Teto, o incremento de investimentos internacionais para programas sociais e ambientais e a abertura para liberdade de experiências que, aos poucos, foram contribuindo para novos caminhos para a política urbana no Brasil. A tutela do governo deixou de ser imposta como prerrogativa para o desenvolvimento do país (AZEVEDO, 1996).

Com a desestruturação do SFH as questões relativas à política habitacional do país, passaram do Ministério do Interior para o Ministério do Desenvolvimento Urbano, que, em 1987 foi transformado em Ministério da Habitação, Urbanismo e Desenvolvimento Urbano; já em 1988 transformou-se em Ministério da Habitação e Bem-Estar Social, sendo extinto em 1989.

Nesta oportunidade é criado o Ministério da Ação Social em seguida o Ministério do Bem-Estar Social integrado pela Secretaria Nacional de Habitação. Na seqüência foi instituída a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano, vinculada a Presidência da República e por fim em 2003, circunscrito nos propósitos da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - foi criado o Ministério das Cidades integrado pela Secretaria Nacional de Habitação.

É neste contexto de predominância dos interesses do capital e da fragilidade das políticas públicas relacionadas ao enfrentamento da grave crise urbano-habitacional do país que o processo de ocupação e uso desordenado do solo ganhou proporções incontroláveis nas principais cidades do país, fazendo consolidar de forma visível segregação sócio-espacial através de muros visíveis e invisíveis onde a criminalidade, a violência e as comprometidas condições de habitabilidade impõem uma urgente necessidade de se repensar os sentido e significado histórico da crise urbano - habitacional brasileira.

3 O URBANISMO MODERNO - GERAÇÃO E ADAPTAÇÃO DOS ESPAÇOS DE MORADIA

3.1 Os princípios e conceitos do modelo de Cidade – Jardim aplicados em conjuntos e vilas residenciais no Brasil

O período pós-industrial do final do século XIX nos países industrializados foi marcado pela expansão urbana e crescimento econômico e esse processo pode ser comparado ao final do século XX nos países em desenvolvimento. Sob a ótica do desenvolvimento sustentável, torna-se importante analisar propostas urbanísticas que buscaram um equilíbrio entre o crescimento econômico e os problemas sociais integrados ao desenho da paisagem, como os ideais de Ebenezer Howard (1850 - 1928), urbanista inglês, para o movimento das Cidades-Jardins na Inglaterra (MUNFORD, 1982).

A visão utópica de Howard foi uma tentativa de resolver os problemas de insalubridade, pobreza e poluição nas cidades por meio de desenho de novas cidades que tivessem uma estreita relação com o campo. Ele apostava nesse casamento cidade-campo como forma de assegurar uma combinação perfeita com todas as vantagens de uma vida urbana cheia de oportunidades e entretenimento juntamente com a beleza e os prazeres do campo.

Para Howard, o movimento das pessoas de cidades congestionadas se daria naturalmente, como um ímã, para uma cidade próxima da natureza que ele considerava ser fonte de vida, riqueza e felicidade. Além disso, a indústria se deslocaria para o campo, como estratégia de desenvolvimento econômico, simultaneamente a produção agrícola teria mercados prontos da cidade próxima ao núcleo rural.

O pensamento de Howard se torna atual na medida em que suas preocupações de integração entre cidade-campo (os três ímãs) (Figura 3-1), eram uma estratégia de planejamento regional para evitar o fluxo migratório em

direção às grandes cidades: cidades auto-organizadas interligadas por um sistema de transporte público eficiente seriam formadas juntamente com o estabelecimento de indústrias e cinturões agrícolas, que absorveriam os resíduos sólidos urbanos.



Figura 3-1 Diagrama de Howard. Os três ímãs

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>. Acessado em março/2007

Sua intenção não era criar um subúrbio jardim, mas uma entidade cidade-campo em combinação permanente com dimensões controladas de 2.400 hectares para 32.000 pessoas, sendo 2.000 hectares para a área rural de 2000 habitantes e 400 hectares para a parte urbana de 30000 habitantes divididas em seis partes ou bairros com 5.000 habitantes. A zona agrícola agiria como um amortecedor contra o crescimento incontrolável do centro populacional. Para Howard, quando uma cidade atingisse a sua capacidade de suporte, novas cidades deveriam ser formadas em torno de uma cidade central de 58.000 habitantes, um núcleo cultural, formando uma constelação de cidades interligadas por meio de ferrovias e rodovias (MUNFORD, 1982).

Segundo Hardoy; Morse (1988), a concepção de Howard para a Cidade - Jardim - alto grau de auto-suficiência produtiva e cultural com estratégias urbanas que conciliasse a vida no campo e nas cidades,

interligadas a outras Cidades - Jardins similares por transporte ferroviário não foi trazida para a América Latina na sua totalidade. A idéia foi deturpada para o modelo de Subúrbio-Jardim, uma concepção residencial incompleta, convertido em bairro-dormitório desenvolvido para a classe média, sem fontes de trabalho e contando apenas com serviços indispensáveis.

No Brasil, pode-se identificar o padrão urbanístico de Cidade-Jardim, ainda que de forma tímida, fragmentada e incompleta ou com adaptações e deturpações, usufruindo apenas do prestígio do nome, ao passo que foram destinadas às elites sociais por meio de projetos desenvolvidos pela iniciativa privada.

De acordo com Freitas (2001), há algumas exceções como o bairro de Realengo no Rio de Janeiro e o Centro Industrial Jaguaré de São Paulo, executado por iniciativa do empresário Henrique Dumont Villares na década de 1940, com residências voltadas para as classes de menor poder aquisitivo. Vilares defendia que o homem não morava apenas dentro da casa, de sua habitação, mas, também, do ambiente constituído por características físicas, topográficas e de elementos de vida social.

A principal contribuição teórica inglesa para o desenho urbano associado ao desenho da paisagem foi o estabelecimento de princípios para a construção de Cidades - Jardins, ainda que utópicos. O movimento é considerado por muitos teóricos como o início da tentativa de se criar cidades com auto-suficiência, uma adaptação para futuras cidades sustentáveis.

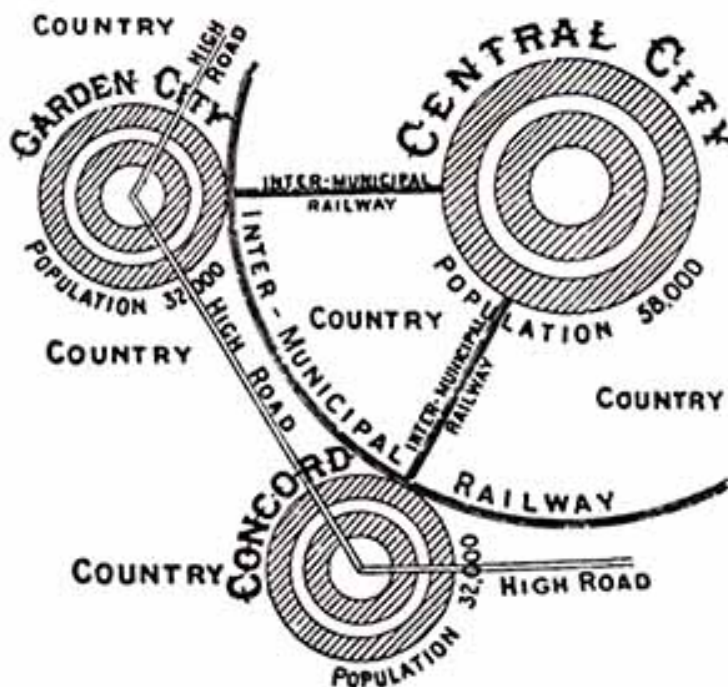


Figura 3-2 Diagrama com duas Cidades-Jardins menores (32 mil habitantes) ligadas pela ferrovia à Cidade - Jardim maior (58 mil habitantes)

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>. Acessado em março/2007

Dentro dos ideais de Howard, o direito ao espaço era o mais defendido por ele, por influência do cooperativismo, onde as terras agrícolas adquiridas para a instalação da cidade seriam registradas em nome de industriais de posição responsável e honra indubitável que arrendariam para os futuros moradores (Figura 3-2). O lucro comumente obtido pelo empresário loteador serviria para amortizar a dívida do empréstimo e seria revertido para a comunidade, em forma de infra-estrutura e edifícios públicos como patrimônio coletivo. O comércio e a indústria seriam incentivados por meio de baixas taxas e longos prazos de arrendamento para possibilitar a fixação de novos moradores (MUNFORD, 1982).

Howard concebia sua Cidade-Jardim de forma a propiciar aos homens mais liberdade em uma vida comunitária renovada, diferentemente de empreendedores que pensam somente na eficácia e no rendimento. Ele tinha a síntese conciliadora entre o socialismo e o individualismo, pois não acreditava no liberalismo do Estado Inglês e nem na atuação do Estado socialista controlador de todas as atividades. Reduzia o papel do Estado ao município e

acreditava que sua cidade-jardim poderia ser uma empresa privada. Por isso Howard teve apoio das mais variadas posições política com sua posição moderadora (ANDRADE, 1992).

Para a concepção física da Cidade - Jardim - responsabilidade de transpor os preceitos howardianos para a materialidade do terreno escolhido - coube a dois arquitetos ingleses: Raymond Unwin e Richard Barry Parker. A aproximação ideológica existente entre Howard e os dois arquitetos e a atração deles pelo ideário Cidade - Jardim e suas propostas de reformas sociais, mais do que as oportunidades profissionais que esta poderia conceder, resultaram na elaboração do projeto da cidade de Letchworth em 9 de outubro de 1903 (TREVISAN, 2003)

Apesar de pertencerem a modelos diferentes de desenho urbano na fase pré-urbanista classificados por Choay (1997), o movimento das Cidades - Jardim teve como fonte inspiradora as experiências de implantação de comunidades planejadas para serem auto-organizadas (século XIX), como os empreendimentos de industriais preocupados com a qualidade de vida de seus operários. Além de proporcionarem melhores condições de trabalho, acreditavam que os conjuntos habitacionais junto às fábricas e implantados no campo poderiam ter um efeito saudável sobre os trabalhadores e conseqüentemente retornaria em benefícios para a indústria.

De acordo com Choay (1997) esses modelos pré-urbanos do século XIX são criticados por sociólogos, pois a cidade não era vista como um processo, mas como um objeto reproduzível, extraída da temporalidade concreta, portanto, utópica, apesar das preocupações realistas socioeconômicas do autor da Cidade-Jardim. Para Choay, esse modelo é culturalista, expressado nos desenhos de Unwin e Parker em Letchworth a primeira cidade - jardim que foi iniciada em 1904 (Figura 3-3), pois prevalece a visão cultural sobre a racionalista progressista, ou seja, as necessidades espirituais e artísticas representadas por espaços com formas menos rigorosas com particularidades e variedades prevalecem sobre a lógica racional dos espaços aplicados para qualquer lugar do modelo progressista como a Vila de Owen e o Falanstério de Fourier.



Figura 3-3 Letchworth, 1ª Cidade - Jardim, início sec. XX

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>. Acessado em março/2007

Segundo Trevisan (2003), na comunidade inglesa do início do século XX a repercussão dos conceitos howardianos foi enorme e se deu em pouco tempo. A rápida aceitação foi devido às circunstâncias sociais, culturais e econômicas da Inglaterra vitoriana. No que concerne fator econômico, o principal atrativo estava no alto preço das terras urbanas e do baixo custo das terras latifundiárias.

Para profissionais da área de urbanismo, como projetistas, críticos e estudiosos, o conceito de Cidade-Jardim tornou-se um marco na história do urbanismo moderno e correspondeu diretamente a necessidade pretendida para a época.

Em 1907, Unwin e Parker derivam o conceito howardiano de Cidade - Jardim em bairro com o projeto do Subúrbio - Jardim de Hampstead, em Londres. A segunda Cidade - Jardim somente seria realizada no ano de 1919, por Louis de Soissons, conhecida como Welwyn Garden City (TREVISAN, 2003).

No Brasil o conceito de cidade-jardim já tinha sido difundido em loteamentos particulares, como os da Companhia City em São Paulo, dentro da manutenção da idéia de lote privado, e de grandes áreas, como as quadras

residenciais de Brasília com a liberação do solo através da NOVACAP – responsável pela construção da Capital⁸.

Diferentemente de outras vilas operárias, na vila Fiat-Lux que pertencia à antiga fábrica de fósforos, em São Paulo, observam-se alguns conceitos de cidade – jardim (Figura 3-4).



Figura 3-4 Vila Fiat Lux – São Paulo/SP

Fonte: Autora (2007)

Era composta por 72 casas em estilo inglês, com recuo frontal na forma de jardim, disposta em três avenidas arborizadas, que convergiam para uma praça que ainda hoje mantém o coreto construído na época (Figura 3-5). Na década de 1970 essas casas foram alienadas e alguns operários as receberam como prêmio de indenização ou parte da aposentadoria.

⁸ A Novacap (nome fantasia de Companhia Urbanizadora da Nova Capital) foi uma empresa criada com o objetivo de construir a nova capital federal do Brasil. A empresa foi criada pela Lei nº 2874, sancionada pelo então presidente da República Juscelino Kubitschek em 19 de setembro de 1956.



Figura 3-5 Coreto e Avenida da Vila Fiat Lux – São Paulo/SP

Fonte: Autora (2007)

Além disso, é importante destacar também as grandes áreas verdes presentes na cidade de Goiânia, proposta no projeto em 1933 pelo arquiteto Atílio Corrêa Lima. Goiânia e Brasília são referenciais importantes na região, que tinha absorvido da década de 1950 a arquitetura moderna difundida por arquitetos como João Jorge Coury e consideravam a construção da modernidade relacionada e identificada com estas experiências urbanísticas e arquitetônicas.

No caso da cidade de Goiânia, capital planejada, surgiu como cidade de fronteira, marco referencial de alterações no Estado de Goiás e na Região Centro Oeste a partir de seu início. Segundo Silva (2000): “A construção da nova Capital de Goiás, pode ser entendida como um capítulo da construção identitária regional pela via da adesão à modernidade”. Neste processo de escolha, procurou-se de uma forma contemporânea de cidade que superasse os aspectos históricos que fizeram como relíquia de um passado, o modelo urbano diferente do período colonial.

Como cidade planejada, a primeira do Século XX no Brasil, houve a preocupação não apenas com o lugar, mas também com toda a região (Figura 3-6). Segundo Silva (2000) na elaboração do plano de Goiânia, Atílio baseia-se na concepção de planejamento regional, confirmando a importância do conhecimento da história e da formação da Região para que nela possa atuar.

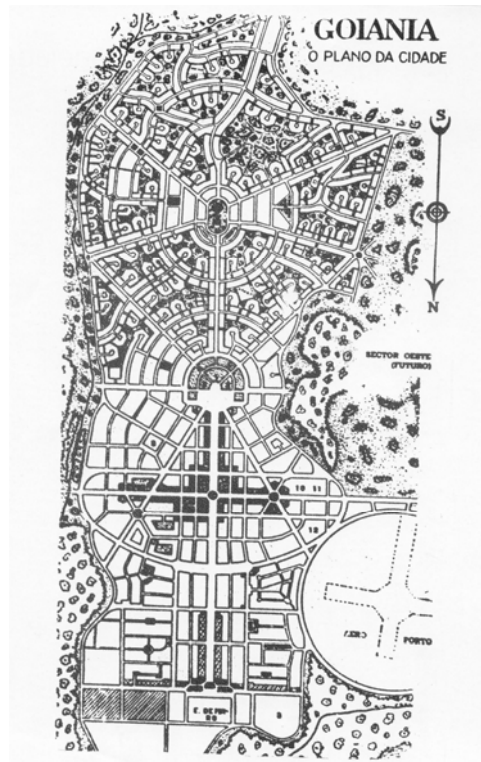


Figura 3-6 Plano de Atílio Correia Lima – Goiânia/GO

Fonte: Falcoski, 2008

A preocupação em estabelecer uma proposta do urbano e também a compreensão da ocupação de um espaço regional que posteriormente vai proporcionar sustentação para uma cidade de convergência de interesses mais amplos. Constituiu-se, desde então, como elemento de penetração do território, se contrapôs a capital anterior, e passou a apresentar-se em ponto de convergência de interesses e investimentos e consolidou-se de forma rápida e concreta. Demonstrou que era possível, em pleno sertão, deslocada dos centros de desenvolvimento do país à época, ocorrer um fato urbano que passou a ser pólo de integração nacional.

3.2 A influência de Barry Parker, a Cia City e o Jardim América - São Paulo

No começo do século XX, São Paulo firmava-se como o centro econômico mais importante do Brasil, com a cultura cafeeira ainda em seus bons tempos, o que duraria até 1929. A Avenida Paulista, abrigava os belos casarões construídos pelos barões do café, mas para o restante da população, inclusive os milhares de imigrantes que se instalavam por aqui e a emergente burguesia urbana que crescia incentivada pelo apogeu do ciclo do café e a incipiente indústria, a cidade era carente de infra-estrutura. Faltavam casas, ruas pavimentadas, luz, água e instalações sanitárias. Tal situação contrastava com a cidade que já lançava as bases do que seria o maior pólo industrial da América do Sul.

Esse cenário de possibilidades encantou o francês Joseph Bouvard, contratado pela Prefeitura Municipal de São Paulo para projetar e construir a Avenida São João. Disposto a não perder as oportunidades que vislumbrava para a cidade, o arquiteto voltou à Europa e reuniu investidores franceses, ingleses e brasileiros. Juntos criaram, em 1911, uma empresa de urbanização com sede em Londres. No ano seguinte, 1912, a empresa instalava-se definitivamente na capital paulista com o nome de City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.

A Companhia City adquiriu duas áreas de aproximadamente 960.000m², localizadas na antiga Chácara Bela Veneza e na Freguesia da Consolação. Eram áreas inóspitas e inundadas em boa parte do ano. Desde o início a atenção da empresa concentrou-se a oeste e sudoeste da cidade, por seu potencial de venda junto à população de alta renda.

O primeiro passo para a execução do loteamento pioneiro é dado na contratação, em 1915, dos arquitetos e urbanistas britânicos, Barry Parker e Raymond Unwin, para projetar e supervisionar a implantação do futuro Jardim América.

Um dos primeiros desafios que os urbanistas britânicos, Barry Parker e Raymond Unwin, enfrentaram para realizar o projeto do bairro Jardim América foi transformar várzeas em uma área nobre.

O projeto original do Jardim América previa uma grande praça central com quatro ruas em diagonais, uma avenida principal de acesso aos lotes e 11 jardins internos que integrariam os terrenos, com suas futuras construções, através de jardins de uso comum. A idéia, entretanto, encontrou dificuldades de aceitação. Foram necessárias adaptações, fazendo com que alguns jardins passassem a ter um uso semi-público, com acessos através de vielas. Parker permaneceu em São Paulo até 1919, ajustando o projeto aos costumes da clientela paulista. (Figura 3-7)



Figura 3-7 Jardim América: o primeiro bairro jardim de São Paulo, em 1941.

Fonte: <http://www.lorianboulevard.com.br/popup>. Acessado em janeiro/2008

A semelhança com as cidades jardins estava, sobretudo, na organização das ruas pretendida com traçado sinuoso e massa vegetal. O

verde circunda as habitações, que só poderiam ocupar 1/5 da área do lote, expandindo-se pela área das calçadas profundamente arborizadas e pelos 11 jardins internos às quadras.

O Jardim América, na cidade de São Paulo, tornou-se um exemplo da adoção do conceito de cidade-jardim representado como modelo máximo de qualidade de vida. As ruas eram largas e arborizadas e as casas possuíam recuo frontal em forma de jardim (Figura 3-8).

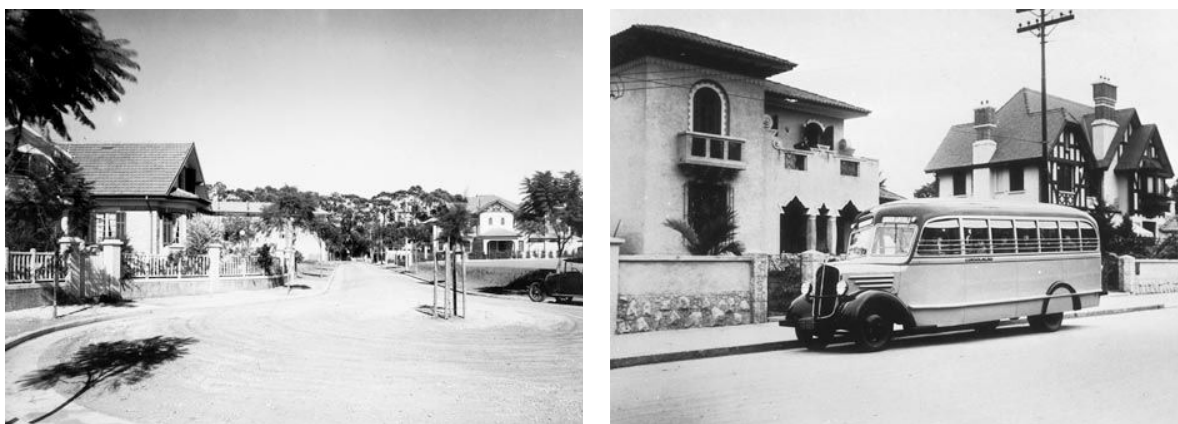


Figura 3-8 Bairro Jardim América em São Paulo – década de 1950.

Fonte: <http://www.lorianboulevard.com.br/popup>. Acessado em janeiro/2008

As residências do Jardim América foram construídas por uma gama variada de arquitetos, projetistas e engenheiros durante as décadas posteriores à implantação do bairro. O perfil dos moradores do bairro – a elite paulistana e sua classe média em ascensão, tais como profissionais liberais, médios empresários e executivos de grandes empresas – foram definidos pela Cia City, medida que facilitou tanto a compra do lote como a construção através de financiamentos (SANTOS, 2002).

3.3 A implantação e consolidação do conceito de Unidade de Vizinhança nos empreendimentos urbanísticos e residenciais modernos

Unidade de Vizinhança é, segundo a formulação original do início do século XX, uma área residencial que dispõe de relativa autonomia com relação

às necessidades cotidianas de consumo de bens e serviços urbanos. Os equipamentos de consumo coletivo teriam assim sua área de atendimento coincidindo com os limites da área residencial (BARCELLOS, 2000).

Esse conceito foi elaborado pelo norte americano Clarence Perry (1872-1944), que procurou tanto associar planejamento urbano com a produção de moradias, como difundir a idéia de vida comunitária. Baseado em seis princípios, seu esquema teórico poderia adquirir inúmeros desdobramentos formais, dependendo da conformação e necessidade do contexto urbano em que fosse inserido. Se, por exemplo, fosse pensado para um setor industrial, adquiriria um desenho formal diferente daquele pensado para a implantação de moradias próximas a um distrito de negócios; para o desenvolvimento de um subúrbio de baixo custo teria uma configuração diferente daquela implantada na criação de cidades novas como é o caso de Radburn.

Em 1928, Clarence Stein, em sintonia com as idéias de Howard, projetou Radburn, com as moradias e jardins individuais, ruas em *cul-de-sac* com separação de pedestres e veículos por meio dos *superblocks*. Os acessos ao centro comunitário, à escola, aos *playgrounds* podem ser feitos por pedestres e são compostos por um sistema de caminhos interceptados pelos parques, repercutindo bem a idéia de unidades de vizinhança. Embora tenham sido projetados, não tem indústrias e nem cinturão agrícola. Por isso, a partir dessa época, os subúrbios jardins expandem-se nos EUA de maneira unilateral, sem conteúdo social (Figura 3-9).

Os princípios definidores do que seria uma unidade de vizinhança envolve aspectos que dizem respeito à interface projeto e planejamento urbano. A primeira variante estabelecida por Perry ditava que a dimensão de uma unidade de vizinhança deveria ser proporcional à população que demandava o estabelecimento de uma escola básica. Os limites e fronteiras de toda unidade de vizinhança deveriam ser estabelecidos sistematicamente, principalmente por vias expressas, isto é, vias de trânsito rápido que facilitassem o tráfego.



Figura 3-9 Radburn, a idéia de *superblocks* Clarence Stein, 1928

Fonte: <http://www.radburn.org>. Acessado em janeiro/2008

As concepções mais clássicas de unidade de vizinhança apresentam duas preocupações básicas. A primeira, com a distribuição dos equipamentos de consumo na escala da cidade – e aí, como vimos acima, a escola aparece como foco das atenções, inclusive por ser um dos motivos geradores da concepção. A segunda preocupação refere-se ao anseio de recuperação de valores de uma vida social a nível local (relações de vizinhança), considerado enfraquecido ou mesmo perdido com as transformações por que passou a vida urbana em decorrência dos processos espaciais e sócio-econômicos ocasionados, entre outros fatores, pela Revolução Industrial.

Clarence Perry enfatiza outros aspectos importantes que deveriam ser previstos nas unidades de vizinhança como os espaços abertos que poderiam ter a forma de pequenos parques e lugares de recreação, assim como as escolas e esferas de serviços deveriam ser criadas dentro dos limites das unidades.

A unidade de vizinhança é um escalão urbano que se assemelha ao bairro e é resultado da reunião de várias unidades residenciais. Ela foi idealizada como uma resposta ao crescimento dos grupos secundários (característicos das grandes áreas urbanas) de forma que os grupos primários seriam reforçados, através de uma configuração urbana que propiciasse a convivência e os contatos sociais (FERRARI, 1991).

Clarence Perry estabeleceu a escola primária como equipamento central e o delimitador espacial de uma unidade de vizinhança: ela se estenderia de forma que sua população não ultrapassasse a capacidade de uma escola primária (FERRARI, 1991; LAMAS, 2004).

No início do século XX, estudiosos constataram o desaparecimento das relações sociais entre vizinhos com o crescimento das metrópoles. Esses grupos primários seriam importantes para uma vida saudável e a falta de convivência nesses grupos poderia até provocar desordens mentais. A idéia então foi usar o planejamento urbano como forma de recriar essas relações (FERRARI, 1991)

Enquanto Perry desenvolvia seus estudos, Henry Wright e Clarence Stein aplicaram conceitos parecidos nos conjuntos habitacionais de Sunnyside Garden e Radburn, próximos a Nova Iorque. Stein define a unidade de vizinhança como uma área residencial delimitada (mas não cortada) por vias de trânsito de passagem e que seriam projetadas para uma população que necessitasse de uma escola elementar. (FERRARI, 1991).

Perry pensa a Unidade de Vizinhança como uma unidade pertencente a um conjunto maior, no caso, a cidade. Entretanto, não se observa na sua concepção, preceitos de transformação da ordem estética do meio urbano, mas tão somente de ordem funcional. As transformações físicas

se dariam basicamente no sistema viário e na localização dos equipamentos, sem grandes alterações no sistema de parcelamento dos lotes residenciais.

Na formulação de Perry duas preocupações evidenciam-se: a primeira com a distribuição de equipamentos de consumo coletivo, cujo principal foco de interesse está na escola; a segunda preocupação refere-se à reconstrução e preservação das relações de vizinhança nas cidades sob impacto do desenvolvimento industrial.

Mas o conceito de Unidade de Vizinhança é na verdade, resultado de uma série de desejos de planejamento físico, social e escolar e como tal é síntese de idéias provenientes de diferentes domínios do conhecimento. A reivindicação de educação pública enquanto direito democraticamente estendido à toda população, e por conseguinte à toda a cidade, inicia-se no iluminismo, mas só mais tarde, no século XIX, ganha relevo no debate dos utopistas e reformadores que querem corrigir os males da sociedade industrial. A experiência de Robert Owen em New Lanark de 1816 foi, segundo Benevolo (1993), uma iniciativa pioneira que partindo da educação planeja a organização de toda a comunidade. Esforços no mesmo sentido encontrados no familistério de Godin, ou nas Comunidades Icárias de Cabet. O sentido desses prenúncios evolui durante a virada para o século XX para anseios de se traduzir para o espaço urbano às idéias de um sistema escolar em extensão – anseios que Perry interpreta com sua formulação de unidade de vizinhança (BARCELLOS, 2000).

A preocupação de Perry com o planejamento escolar tem origem na sua experiência profissional com a implantação de escolas. Em grande parte é daí que ele considera que todas as habitações deveriam estar dentro de convenientes limites de acesso da escola elementar. O que ele faz é propor a inversão dos processos usuais. Ou seja, ao invés da área residencial e sua população produzirem a definição e dimensionamento da escola, ele sugere que a área residencial deva ser dimensionada de modo a garantir habitação para aquela população para a qual a escola era comumente requerida Além de atribuir à escola o papel de elemento dimensionador da área residencial, Perry

sugere sua construção como centro comunitário, reforçando seu papel aglutinador da comunidade.

A preocupação de Perry com a vida coletiva local tem como base sua militância e liderança no movimento comunitário na cidade industrial de Rochester, cujos principais objetivos eram a aquisição física e concretização de centros sociais, tendo como perspectiva, o desenvolvimento de cooperação e integração cívica a nível local. Neste contexto, ele teria se interessado pela teoria social e pelas investigações sociológicas, aproximando-se de Robert Park, Burgess e J. Ward, cujas idéias tomariam corpo sob a denominação de Escola de Chicago de Ecologia Humana, que se notabiliza pelos estudos das mudanças nas relações sociais nas cidades americanas e sobre a dinâmica das populações no espaço urbano. Junto com Ward, ele luta para fazer da escola um centro social, propondo que seu edifício assumisse também, as funções de centro social, biblioteca e galeria de arte.

A teoria de unidade de vizinhança se apóia no conceito sociológico de vizinhança que em seu entendimento clássico é uma área onde os habitantes se conhecem pessoalmente, têm habito de se visitar, ou de trocar objetos, serviços e de fazer de vez em quando coisas em comum. Em "A cidade: sugestões para investigação do comportamento humano no meio urbano", de 1916, Robert Park considera que a vizinhança – proximidade e contato entre vizinhos são a base para a mais simples e elementar forma de associação com que lidamos na organização da vida cidadina (...) na organização social e política ela é a menor unidade local".

O que está implícito na concepção de vizinhança de Robert Park, assim como na concepção de unidade de vizinhança, é a idéia de uma hierarquia em que o todo é constituído de partes, organização considerada "natural", da mesma forma que o organismo possui células e órgãos que crescem e se tornam complexos, num movimento de integração e diferenciação. Como resultado, tem-se que a unidade de vizinhança é pensada como uma unidade de um conjunto de entidades auto-suficientes, hierarquicamente localizada entre a habitação e o conjunto da cidade.

A matriz dessas concepções tem sido atribuída à Teoria Geral de Robert Spencer (1820-1903), o "Organicismo" (conhecido também como Evolucionismo), que influenciado pela Teoria da Evolução procura explicar a sociedade através de uma visão metafórica das ciências naturais. Por esse prisma, a sociedade, e, por conseguinte a cidade passa a ser vista como um organismo. Com esta transposição, a cidade convulsionada pela Revolução Industrial passa a ser encarada como padecendo de uma patologia cujas razões estariam na forma urbana e no comportamento social (BARCELLOS, 2000).

A ciência urbana ao se constituir no início do século XX, desde logo está ligada a uma prática, que segundo Topalov (1991) se apóia na crença de que a cidade é um fator de progresso e que existem meios científicos e técnicos para controlá-la; na crença que a cidade é um organismo, ou um sistema onde o bom funcionamento do conjunto depende do bom funcionamento das partes e vice-versa, e que a planificação é o primeiro remédio. Resulta daí, que a ciência da cidade, inicialmente, apóia-se diretamente no método experimental concebido sobre o modelo da medicina.

Ao se tornar objeto de ciência e objeto de reflexão, como sugere Choay (1997), o debate sobre a cidade assume duas direções; o modelo culturalista e o modelo progressista. As concepções do urbanismo culturalista se antagonizam com aquelas do urbanismo progressista que tem em Le Corbusier seu mais expressivo representante e cujo interesse se centra nas estruturas técnicas e estéticas, desconsiderando os aspectos sócio-culturais.

O modelo culturalista reconhecidamente aparece pela primeira vez, enquanto concepção urbana abrangente no livro de Ebenezer Howard, *Garden Cities of Tomorrow*, onde ele prescreve um tamanho "ótimo" de cidade. Nessa concepção, o crescimento das cidades – ao contrário do que se costuma verificar – deveria dar-se pelo surgimento de novas colônias de células urbanas, idéia que mais tarde se traduziria pela expressão cidade-satélite. A preocupação central de Howard é a contenção do crescimento das cidades pela expansão das suas periferias. Nesse sentido ele apresenta uma visão de conjunto que engloba as áreas urbanas e rurais, se antecipando às

preocupações com o planejamento regional, que na primeira metade do século XX, pensa as cidades como uma rede de lugares hierarquicamente organizados no território (TREVISAN, 2003).

Ainda que Clarence Perry advogue uma organização urbana baseada em unidades sócio-espaciais separadas e auto-suficientes, ao contrário de Howard, seu foco de interesse se limita às áreas residenciais, relegando atenção ao conjunto da cidade formado pelas Unidades de Vizinhanças. Mas efetivamente a idéia de Unidade de Vizinhança provém da idéia de cidade-jardim, ou da mesma linhagem de concepções (Figura 3-10).

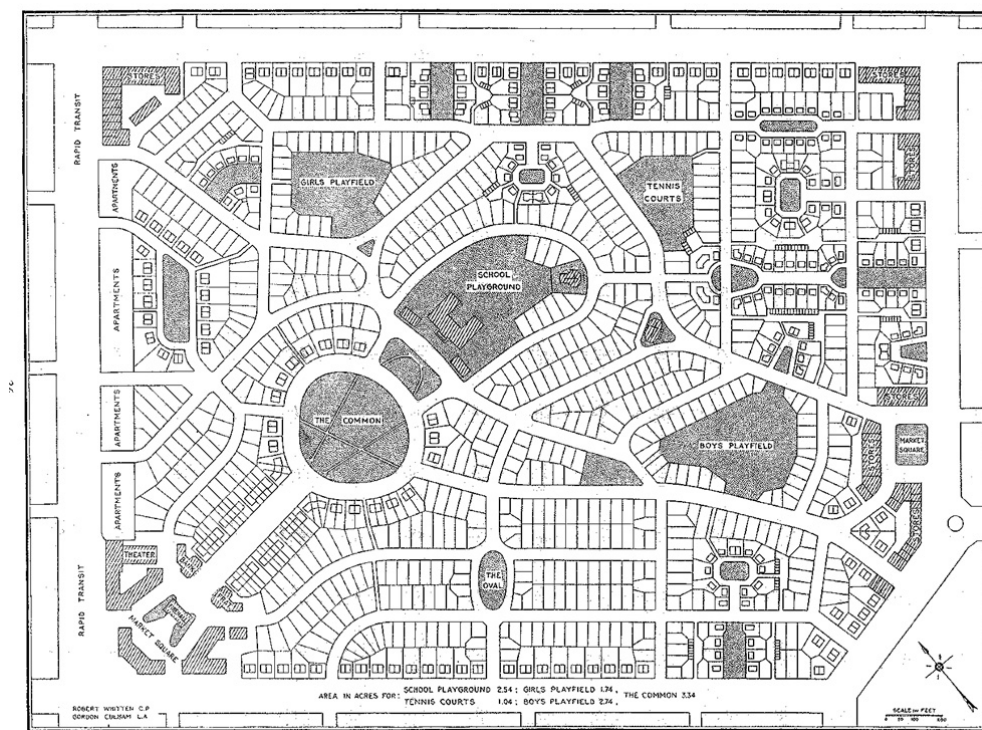


Fig. 10

Figura 3-10 Plano de uma Unidade de Vizinhança esboçado por Perry

Fonte: Perry (1929) citado por Vale (2002)

Segundo Barcellos (2000) das experiências da fase inaugural das idéias de unidades de vizinhança no Brasil, a de maior complexidade é aquela proposta por Padre Joseph Lebrét, inclusive por não prender a aspectos puramente arquitetônicos, mas dá ênfase às questões sociais. Partindo de uma trama de critérios, identifica na cidade preexistente a unidade de vizinhança, através da qual busca compor uma hierarquia, que visa a desconcentração

política-administrativa, cujo objetivo final seria a reversão total do quadro urbano existente.

A presença de Lebet no Brasil na década de 1950 coloca em grande evidência as idéias de unidade de vizinhança que passa ser disseminada nos meios profissionais.

No Brasil, um dos exemplos mais concreto de implantação dos conceitos de Unidade de Vizinhança são as superquadras de Brasília. Conforme relata Vale (2002), as áreas residenciais de Brasília se conformam através de diversas superquadras que, agrupadas em número de quatro, formam uma unidade de vizinhança pensada com grande semelhança aos seus conceitos clássicos (Figura 3-11).



Figura 3-11 Superquadras de Brasília/DF

Fonte: www.damtp.cam.ac.uk. Acessado em setembro/2008

Apesar da grande ênfase dada ao sistema viário, por causa do papel estruturador de seus eixos principais, monumental e rodoviário, que se cruzam definindo as formas básicas da cidade, a concepção de unidade de vizinhança é reconhecida como elemento fundamental na definição das áreas residenciais, na proposta geral do Plano Piloto (Figura 3-12).

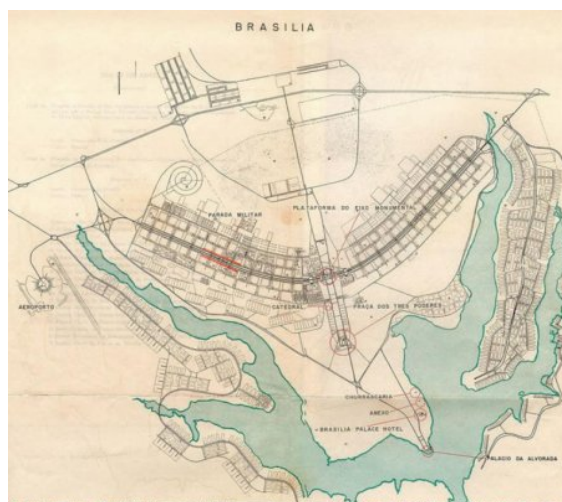


Figura 3-12 Plano Piloto de Brasília/DF

Fonte: <http://byfiles.storage.live.com> . Acessado em setembro/2008

3.4 Os conceitos atuais de urbanismo sustentável, desenho ambiental, edifícios verdes e *Passiv Haus*⁹ nos empreendimentos residenciais contemporâneos

Aos poucos a consciência de que é necessário repensar atitudes e modelos mentais vão fazendo com que surjam novas ações como a agenda atual do debate da questão ambiental a partir da ECO 92¹⁰ e os protocolos mundiais.

Cada vez mais se observa a ascensão não só dos custos sociais quanto dos suprimentos de energia, especialmente nas áreas urbanas mais congestionadas, aumentando a importância de se projetar novos prédios e de se adaptar os antigos, a fim de se reduzir seus impactos energéticos.

Dentro do setor da arquitetura e da construção civil brasileira, as primeiras medidas consciente começaram a ser tomadas no início da década

⁹ Passiv Haus consiste na utilização de energia passiva (natural) para aquecimento, resfriamento, ventilação e iluminação em ambientes construídos.

¹⁰ A ECO-92 é o nome dado a Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e o Desenvolvimento (CNUMAD), realizada entre 3 e 14 de junho de 1992 no Rio de Janeiro. O seu objetivo principal era buscar meios de conciliar o desenvolvimento sócio-econômico com a conservação e proteção dos ecossistemas da Terra.

de 1990, visando à realização de construções sustentáveis, com estudos mais sistemáticos e resultados mensuráveis sobre reciclagem e redução de energia. Mais recentemente, algumas mudanças puderam ser observadas com relação à redução do consumo energético, a utilização de resíduos reciclados na produção de componentes como barra de aço e cimento; a preocupação com a redução das perdas e desperdício nos canteiros de obras; a decisão do Ministério do Meio Ambiente em regulamentar a disposição do entulho e ao lançamento no mercado de produtos e economizadores de água e energia.

A época dos combustíveis fósseis baratos, que perdurou nos últimos 100 anos, poderá estar próxima do fim. Durante estes anos, numerosos aparelhos mecânicos e elétricos foram desenvolvidos de modo a aquecer, arrefecer, ventilar e iluminar o interior dos edifícios. Uma nova classe de profissionais, os engenheiros dos sistemas de edifícios, surgiu para projetar e especificar apropriados sistemas 'ativos' (mecânicos) para os diferentes tipos de edifícios. Um dos pressupostos de um interior mecanicamente climatizado é que a envolvente do edifício deixa de ser o principal moderador do clima exterior no ambiente interior, e os arquitetos abdicaram da responsabilidade do controle do ambiente interior para o engenheiro.

Contudo, na seqüência das crises do petróleo de 1973, muitos arquitetos e engenheiros entenderam o interesse em reduzir a dependência dos combustíveis fósseis e desenvolveram um renovado interesse no rico, variado e sutil vocabulário de uma arquitetura que consegue moderar as condições interiores com as estações do ano por meio do desenho de projeto. Isto levou à redescoberta dos princípios do controle ambiental através da manipulação da forma do edifício, a disposição das aberturas e o desempenho térmico dos materiais: o chamado desenho 'passivo'.

Segundo o Comitê Econômico e Social Europeu¹¹, na Alemanha e na Áustria, a construção com base em conceitos de eficiência energética está crescendo mais rapidamente do que no resto da União Européia e do mundo.

¹¹ O Comitê Econômico e Social Europeu estabeleceu a Norma Passivhaus em Climas Quentes da Europa: diretrizes de projeto para casas confortáveis de baixo consumo energético (<http://www.passiveon.org>).

Na Alemanha, o “Passiv Haus Institut” encomendou projetos de construção de casas que consomem muito pouca energia, graças à utilização de energia solar conjugada com um isolamento eficaz e hermético. Neste momento, o número de edifícios deste tipo é superior a 4.000 na Alemanha e a 1.000 na Áustria. Este princípio está sendo adaptado com mais frequência também na construção de edifícios para fins comerciais.

Como explica o Comitê, um projeto passivo procura maximizar os benefícios térmicos e ambientais que podem surgir através de uma consideração pensada do desempenho dos componentes e sistemas do edifício de modo a minimizar as perdas no inverno e os ganhos de calor no verão (Figura 3-13).

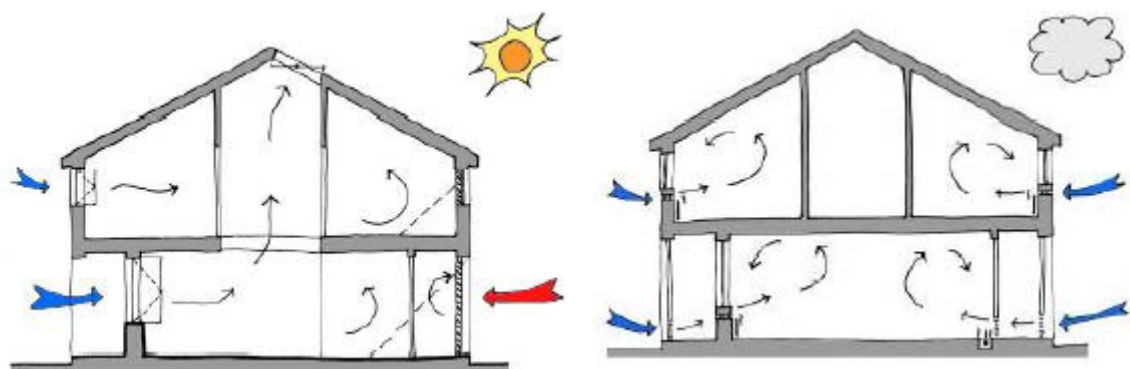


Figura 3-13 Estratégia de ventilação no verão e Estratégia de ventilação no inverno

Fonte: <http://www.passive-on.org>. Acessado em agosto/2008.

Um desenho passivo puro não considera sistemas ativos, contudo, isto não é por vezes, o mais apropriado, tendo em consideração que a incorporação de sistemas mecânicos e elétricos (principalmente com a função de controle) é normalmente desejável de modo a permitir que os elementos passivos funcionem corretamente.

O Desenho Passivo é um termo genérico usado para definir uma abordagem estratégica ao projeto que é aberta a interpretação por diferentes pessoas em diferentes localidades e climas, mas com o objetivo de minimizar o consumo energético de combustíveis fósseis para aquecimento, resfriamento, ventilação e iluminação.

No norte da Europa, as necessidades de aquecimento ainda são as mais significativas, ao contrário do sul da Europa onde as necessidades para aquecimento no setor residencial são reduzidas, enquanto que as necessidades de resfriamento mecânico têm aumentado rapidamente. Surge assim um aumento no interesse em estratégias para atingir tanto o aquecimento passivo como o resfriamento passivo.

Estratégias de projeto para aquecimento e resfriamento passivo baseiam-se na exploração de recursos naturais (ex.: o sol, o céu noturno). Muito da investigação nesta área foi feita nos Estados Unidos nos anos setenta sobre a administração do Presidente Carter. Nos anos oitenta, a Europa continuou a pesquisa e desenvolveu ainda mais esta investigação.

Em 1991 Wolfgang Feist e Bo Adamson¹² aplicaram o método do desenho passivo a uma casa em Darmstadt, com o objetivo de proporcionar um estudo de caso de uma casa de baixo consumo a um custo aceitável para o clima da Alemanha. O projeto mostrou ser um sucesso tanto em termos de consumo energético e das condições de conforto que os mesmos sistemas passivos foram aplicados uma vez mais, numa segunda construção em 1995 em Gross-Umstadt (Figura 3-14).



Figura 3-14 *Passiv Haus* na Alemanha

Fonte: <http://www.passivhouseinstitute.org>. Acessado em agosto/2008.

¹²Bo Adamson é professor da Universidade de Lund na Suécia e Wolfgang Feist é membro do *Institut für Wohnen und Umwelt* (Instituto de Habitação e Meio Ambiente). <http://www.passivehouseinstitute.org>.

Em 1995, baseado na experiência obtida nos primeiros estudos de casos, Feist classificou os conceitos passivos adaptados nas casas de Darmstadt e Gross-Umstadt na norma *Passiv Haus*. A norma consiste fundamentalmente de três requisitos:

- limite de energia (aquecimento e resfriamento);
- requisitos de qualidade (conforto térmico);
- conjunto definido de sistemas passivos preferenciais que permitem cumprir o limite energético e de qualidade sem um custo elevado.

Já incluía todas as características, do que é hoje considerada a norma Alemã *Passiv Haus*, elevados níveis de isolamento, incluindo pontes térmicas reduzidas e janelas bem isoladas, espaços com infiltrações de ar reduzidas e um sistema de ventilação com um sistema eficiente de recuperação de calor. Para os climas centrais da Europa, verificou-se que estas melhorias em eficiência energética resultaram na possibilidade de simplificar o sistema de aquecimento. É possível manter o edifício confortável com o aquecimento do ar que é necessário fornecer ao edifício para garantir uma boa qualidade do ar interior. Assim, todo o sistema de distribuição de calor pode ser reduzido a um pequeno sistema com recuperador de calor. Esta solução resulta num sistema com alta eficiência energética e um bom custo/benefício: considerando o ciclo de vida do edifício, uma casa *Passiv Haus* não necessita ser mais cara que um apartamento novo convencional.

Um exemplo bastante eficiente da utilização do conceito *Passiv Haus* está na Urbanização Energia Zero de Beddington localizada ao sul de Londres, formada por 100 habitações e escritórios que tem a particularidade de gastar apenas 10% da energia de uma urbanização convencional no seu aquecimento, possui um sistema no telhado de aproveitamento da água das chuvas, incentiva as pessoas a usar automóvel o menos possível através de um regime de partilha de veículos e circuitos para pedestres e ciclistas entre outras facilidades que incrementam a qualidade da vida individual e comunitária maximizando assim a eficiência energética.

Esse é um modelo residencial que está funcionando desde Março de 2002 e que pode ser construído em praticamente qualquer lugar do mundo (Figura 3-15)



Figura 3-15 Urbanização Energia Zero de Beddington localizada ao sul de Londres

Fonte: <http://institutofuturista.blogspot.com>. Acesso agosto/2008.

A construção sustentável é um conceito que começou a ser aplicado já na década de 70 em novos edifícios de cidades dos Estados Unidos e da Europa. Conhecidos como *green buildings* (prédios verdes ou arquitetura verde), foram criados em função da crise energética pela qual o mundo passava à época a fim de melhorar o uso dos recursos disponíveis.

Atualmente a construção sustentável moderna é definida como um sistema que se utiliza o meio ambiente e se adapta ao lugar onde está construído. Os projetos devem contemplar o uso de materiais ecologicamente corretos, deve economizar água, serem energeticamente mais eficientes e evitar a poluição do ar para oferecer mais qualidade de vida aos seus usuários ou moradores.

No Brasil, há um bom tempo vem se difundindo e valorizando o conceito de arquitetura verde e a aplicação de seus conceitos com o emprego da co-geração, aproveitamento da iluminação natural, sistemas de iluminação e de controle de elevadores mais eficientes e melhor isolamento térmico.

A ELETROSUL Centrais Elétricas S.A. e a ELETROBRÁS (Centrais Elétricas Brasileiras S.A.), através do Procel (Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica), em busca de soluções inovadoras e eficientes no âmbito da construção civil, visando o uso racional de energia, criaram, em parceria com a UFSC (Universidade Federal de Santa Catarina)/LABEEE (Laboratório de Eficiência Energética em Edificações), um projeto de uma residência unifamiliar eficiente.

O projeto arquitetônico foi baseado em estudo aprofundado dos condicionantes climáticos locais, tais como orientação solar, radiação, sombreamento de elementos externos e ventos.

As soluções de projeto estão voltadas para o melhor aproveitamento destes condicionantes, como aproveitamento dos ventos predominantes no verão, barreiras para proteção contra os ventos de inverno, orientação e inclinação dos telhados para melhor aproveitamento da radiação solar, para geração de energia e aquecimento solar de água (Figura 3-16).



Figura 3-16 Residência unifamiliar eficiente – Projeto da UFSC/LABEEE em parceria com ELETROSUL Centrais Elétricas S.A. e a ELETROBRÁS

Fonte: <http://www.eletrosul.gov.br/casaeficiente/br>. Acessado em setembro/2008

A Casa Eficiente foi construída com o objetivo de incentivar o desenvolvimento de soluções inovadoras e eficientes na construção civil, visando o uso racional da energia elétrica e menor impacto ambiental. Por isso, é uma vitrine de tecnologias de ponta em eficiência energética e conforto ambiental para residências.

A concepção de um projeto integrado para um empreendimento pode trazer ganhos significativos em termos de sustentabilidade, tornando favorável a relação custo/benefício aliado a estética.

A primeira vista, a casa construída na cidade de Sorocaba - SP, parece comum, mas no Brasil existem ainda poucas como ela. Trata-se de uma construção que obedece aos preceitos *Passiv Haus* ou arquitetura verde ou ainda, prédio verde. Seu objetivo é causar o mínimo possível de prejuízos ao meio ambiente (Figura 3-17).



Figura 3-17 Casa com conceitos da arquitetura verde, em Sorocaba, no interior paulista

Fonte: <http://planetasustentavel.abril.com.br/noticia/casa>. Acesso agosto/2008.

Os chamados "prédios verdes", com características que os enquadram como sustentáveis, começam a ganhar espaço na construção civil brasileira, e algumas empresas já pleiteiam uma certificação para esses edifícios junto a órgãos internacionais como o *United States Green Building Council (USGBC)*.

Os edifícios verdes combinam o engenho e a eficiência do projeto de alta tecnologia com materiais de construção naturais como palha, pedra e barro ou argila. Também utilizam energia solar e eólica e projetos urbanísticos com áreas livres de automóveis, ruas de trânsito lento e praças espaçosas que envolvem as pessoas numa revitalizada vida social comum.

O movimento pós-moderno por moradias sustentáveis coloca a conservação dos recursos e a reconexão entre as pessoas e a natureza acima do isolamento privilegiado e do lucro privado (Figura 3-18).



Figura 3-18 *Project participants: Lambeth Housing, Ujima Housing Association, Presentation Housing Association, Family Housing Association (Angell Town Estate Management Board, Angell Town Community Project, Government Office for London) with Burrell Foley Fischer, Anne Thorne Architects, Greenhill Jenner, Mode 1 Architects, solarcentury and other.*

Fonte: Falcoski (2008)

Contudo, para que sejam adotados amplamente os conceitos de moradias sustentáveis também deverá resolver a questão central, isto é, a necessidade de dar maior peso aos benefícios sociais e ambientais. Os arquitetos urbanistas enfrentam uma tarefa essencial, de levar, nas próximas décadas, os projetos verdes além do negócio da construção sofisticada.

O edifício Fukuoka Building construído na cidade de Fukuoka no Japão mostra que o jardim além de manter o local bonito e agradável, possibilita enorme economia de energia, uma vez que as plantas mantêm a temperatura no interior da construção em nível confortável (Figura 3-19).



Figura 3-19 *Fukuoka Building*, na cidade de *Fukuoka*, no Japão.

Fonte: <http://rebobine.wordpress.com/2007/12/13/natureza-urbana> Acessado em agosto/2008

A arquitetura verde envolve alterações, muitas vezes significativas, na maneira de projetar, construir e operar edifícios. Um dos aspectos relevantes deste novo conceito arquitetônico é a importância conferida aos custos de manutenção e utilização das edificações, enquanto o enfoque tradicional privilegiou o custo inicial de construção. Para alcançar estes objetivos, conta-se com ampla variedade de recursos tecnológicos que podem reduzir significativamente as despesas mensais com a aquisição de diversas modalidades de energia, particularmente eletricidade e gás.

3.5 As ecovilas e o modelo de comunidade sustentável

Desenho Ambiental refere-se a desenho para o ambiente, no qual se supõe que o projeto seja o elemento formulador e indutor de um processo. Como uma atividade integradora de conhecimento e experiência, nas áreas de planejamento e arquitetura (FRANCO, 1997).

Conforme Falcoski (2008) o ecurbanismo como nova disciplina articula diferentes variáveis, procurando superar o conhecimento compartimentado do planejamento urbano tradicional, com enfoque centrado nos problemas sociais, ambientais, em novas tecnologias e habitat humanos.

Atualmente os grandes temas atuais do ecourbanismo e projetos urbanístico para comunidades sustentáveis são:

- Recursos racionais e eficientes;
- Gestão participativa da comunidade;
- Vida comunitária com identidade social;
- Desenvolvimento sustentável;
- Reabilitação e requalificação de áreas urbanas degradadas;
- Telecomunidades e novas tecnologias sociais.

A construção sustentável é uma forma de promover a busca pela igualdade social, valorização dos aspectos culturais, maior eficiência econômica e menor impacto ambiental nas soluções adotadas nas fases de projeto, construção, utilização, reutilização e reciclagem da edificação, visando à distribuição equitativa da matéria-prima e garantindo a competitividade do homem e das cidades.

Assim, novos movimentos urbanísticos surgiram a partir das Conferências Mundiais sobre Meio Ambiente a partir da década de 1970, como as Ecotécnicas – a Permacultura, a *Ecovillage*, a *Ecocity*, o *New Urbanism* e a *Healthy City* – que visam de modo geral solucionar os problemas das cidades atuais através de medidas diversas (cada ecotécnica possui suas preocupações principais): tratamento e reaproveitamento da água, maior permeabilidade do solo urbanizado em vista da minimização de enchentes e menor velocidade de escoamento das águas pluviais, fatores que contribuem para a remoção do solo fértil exposto, agricultura orgânica, tratamento de resíduos, educação ambiental, minimização no uso de transportes automotores, variabilidade do uso do solo, aproveitamento energético como a luz solar e os ventos atuando sobre o conforto climático das edificações, aquecimento da água com placas solares, preservação de áreas verdes remanescentes e revitalização de áreas degradadas (COCOZZA, 2002).

As ecovilas são consideradas modelos de comunidades internacionais ou comunidades sustentáveis. A ideia de ecovilas foi incorporada pelas Nações Unidas no Programa de Desenvolvimento de Comunidades Sustentáveis (SCDP).

A Rede Global de Ecovilas – GEN – tem como objetivos expandir e aperfeiçoar o número desses assentamentos em outros países e congrega uma série de condomínios ecológicos no mundo todo. Foi criado em 1995, por ocasião da Conferência sobre Ecovilas e Comunidades Sustentáveis – Modelos para o século XXI, realizada na Fundação Findhon na Escócia, entidade implantada há mais de 30 anos que dá ênfase a sustentabilidade ecológica, econômica, cultural e espiritual.

O movimento da ecovilas já chegou a diversos países da Europa, América do Norte, Austrália, África do Sul e, recentemente, na América do Sul. Esse movimento encontra-se interligado com o princípio da permacultura, que se caracteriza como uma “agricultura permanente”, ou seja, que se torna auto-sustentável com o tempo.

A permacultura é uma proposta ético-ambiental difundida pelos australianos Bill Mollison e David Holmgren na década de 1970, que visa o desenvolvimento sustentável e integrado de propriedades.

“A permacultura está baseada em três princípios básicos: cuidado com a terra, com as pessoas e a com a distribuição dos excedentes”, explica o permacultor Rafael Poubel da ONG Ipoema. Segundo ele, as unidades habitacionais construídas dentro deste modelo, são projetadas de forma integrada com o ambiente e posicionadas de forma a otimizar o uso do espaço (Figura 3-20).



Figura 3-20 Cultivo da terra

Fonte: <http://www.asabranca.org.br/chacara/index.htm>. Acessado em setembro/2008.

No entanto, a Permacultura no Brasil ainda é incipiente: existem poucas instituições que defendem e buscam este princípio. Algumas delas são: Organizações não Governamentais, como o Instituto de Permacultura da Bahia; o Garra (Agroecologia de Irecê); e o Sabiá (Centro de Desenvolvimento Agroecológico). Existe ainda o IPEC (Instituto de Permacultura e Ecovilas do Cerrado) e o IPEMA (Instituto de Permacultura da Mata Atlântica), este último situado em Ubatuba, São Paulo.

Conforme Santos Jr. (2006) as chamadas ecovilas são tipos de comunidades intencionais que tomaram como legado muitos dos ideais e das práticas comunitárias desenvolvidas ao longo da história, em especial das grandes experiências realizadas por grupos alternativos nos anos de 1960/1970. Porém, enquanto conceito e enquanto experiências vividas, elas surgem nos contextos da atual sociedade técnica-científica-informacional, na década de 1990 do século XX, realizando uma nova síntese a partir daí. Buscam acompanhar o debate que se desenvolveu no final do século passado em torno dos limites de esgotamento do sistema global, em função da possível exaustão da Natureza e de seus recursos, bem como dos fortes desníveis entre as sociedades e suas gentes. Ademais, tendo se expandido para além dos horizontes “alternativos”, têm, paulatinamente, se tornado experiências comunitárias mais institucionalizadas, abertas a um diálogo (possível) com a sociedade hegemônica.

À base da busca do sonho de uma vida comunitária baseada em princípios auto-gestionários, de simplicidade, de interação direta com a

Natureza, entre tantos outros, dos anos Híppies e de seus antecedentes, trás a consciência da necessidade de transformação sócio-ambiental, tendo como parâmetro fundador a sustentabilidade. Este aspecto de preocupação explícita em torno da base ambiental e social, local e global, confere um caráter diferenciado às ecovilas. Assim, desde a origem, diversas tentativas de definição do conceito de ecovila são feitas. Em todas, prevalece uma visão comunitária, integrada, sustentável e plural. Svensson (2002) coloca:

Ecovilas são comunidades de pessoas que se esforçam por levar uma vida em harmonia consigo mesmo, com os outros seres e com a Terra. Seu propósito é combinar um ambiente sócio-cultural sustentável com um estilo de vida de baixo impacto. Enquanto nova estrutura societária, a ecovila vai além da atual dicotomia entre assentamentos rurais e urbanos: ela representa um modelo amplamente aplicável para o planejamento e reorganização dos assentamentos humanos no século 21.

A idéia é criar vilas auto-suficientes, gerando trabalho, conforto, vida social, saúde, educação, e com o mínimo impacto ambiental para isto. Habitações auto-sustentáveis é um paradigma da arquitetura do novo milênio, onde os assentamentos populares irão consumir menos energia elétrica, reciclar seus dejetos, economizar água com reciclagens de esgoto e captação de água de chuva. Estas ecovilas terão áreas verdes em sistema agro florestais, que tanto servem para reflorestamento quanto para a preservação ambiental, para o lazer, como também para a produção de alimentos para os moradores.

O desenvolvimento habitacional hoje em dia provoca um grande impacto ambiental ao mesmo tempo em que sobrecarrega o sistema de fornecimento de produtos básicos municipais como o abastecimento de água, emissão de esgoto, lixo e consumo elétrico. Se não adotarmos uma política de sustentabilidade em nossas cidades entraremos em constantes colapsos no sistema com necessidade de muitos investimentos neste setor.

Uma forma de minimizar essa situação são construções ecológicas que utilizam tecnologia apropriada (adaptada), valendo-se de materiais e

recursos de baixo impacto ambiental e uma arquitetura eficiente que privilegia as energias naturais para iluminação e conforto térmico. As técnicas mais apropriadas à nossa realidade se utilizam de barro, madeira e bambu

Exemplos desta cultura de ocupação são as Chácaras Asa Branca, Santa Rita, Semente e o Sítio Tamanduá, as quatro estações permaculturais produzidas pelo Ipoema (Instituto de Permacultura: Organização, Ecovilas e Meio Ambiente) no Distrito Federal e referências deste conceito. Somente na Chácara Asa Branca, localizada a 25 km de Brasília, há três habitações construídas com barro, bambu e árvores nativas do local, junto a tecnologias simples como vigas de ferro, cimento e restos de mármore, lixo da marmoraria ao lado. A chácara mantém a vegetação nativa do cerrado preservada e possui sistema de captação de água potável, que é feita pelo telhado por meio de uma calha e conta com reservatórios e tanques para captação da água da chuva (Figura 3-21). Parte da alimentação é suprida por duas hortas mandalas de 40 metros quadrados cada (POUBEL, 2008).



Figura 3-21 Coleta da água de chuva e reservatório da água de chuva.

Fonte: <http://www.asabranca.org.br/chacara/index.htm>. Acessado em setembro/2008.

Mas achar que este formato só se aplica em regiões agrícolas é engano. Segundo Poubel (2008), o modelo pode ser adotado em espaços urbanos e até em apartamentos. “Os prédios podem ser planejados para utilizar a água da chuva, reciclar as águas residuais para uso de irrigação e lavagem de pisos e outros fins”, salienta. Os espaços de parques e jardins também podem ser cuidados pelos moradores em sistema de mutirão para a produção de hortaliças e frutíferas nos chamados jardins comestíveis.

Além disso, já está sendo produzido no Brasil, um aquecedor solar de baixo custo – ASBC, elaborado pela ONG Sociedade do Sol, localizada na cidade de São Paulo que já estão sendo aplicados em habitações de interesse social (Figura 3-22) como é o caso da ProHab em São Carlos.



Figura 3-22 Casas com ASBC no interior paulista

Fonte: <http://www.sociedadedosol.org.br/br/> Acessado em setembro/2008

Na Chácara Asa Branca as casas são construídas com barro, com uma técnica desenvolvida no local denominada ferro-solo-cimento. A iluminação durante o dia é natural e a temperatura se mantém agradável sem gastar energia. A água utilizada é proveniente da chuva e após o uso retorna à terra sem causar contaminação, sem gerar esgoto (Figura 3-23).



Figura 3-23 Bioconstrução na ecovila Asa Branca

Fonte: <http://www.asabranca.org.br>. Acessado em setembro/2008.

Talvez a principal contribuição das ecovilas para o sistema socioeconômico atual, em todo o mundo, seja sua capacidade de quebrar os

paradigmas vigentes. Não se trata de uma tentativa de amenizar as mazelas da cidade ou de promover uma volta à vida rural, mas de algo totalmente novo. Saem os muros de concreto e o consumismo urbano, mas também pulam fora elementos associados ao campo, como os agrotóxicos e a substituição da fauna e da flora nativas por pastos, bois e bichos de estimação, como cães e gatos. Ecovila é o tipo de síntese que permite internet no mato e mato na cidade grande.

4 OS CONDOMÍNIOS ATUAIS E A DESCARACTERIZAÇÃO DE VILAS

Para Aragão (2000), é preciso estabelecer as diferenças entre os novos conjuntos residenciais e os condomínios horizontais fechados, onde mora uma boa parte da camada mais rica da população. Só a percepção desse fato já nos dá uma idéia da dimensão da transformação do imaginário social em relação às vilas.

Outro aspecto a ser considerado para a concepção dos condomínios horizontais, segundo Tramontano (2002) é o modelo habitacional derivado da idéia de cidade jardim como conjunto horizontal de casas unifamiliares, permeado por vegetação, mais ou menos isolado e protegido de outras áreas da cidade. São respostas às condições degradadas da cidade industrial européia. Vale lembrar que, na proposta original de Howard (1828), está embutida a negação e a substituição desta cidade industrial, com desejo de isolar a habitação, não apenas uma das outras, mas funcionalmente no espaço urbano.

Já os condomínios atuais se apresentam de forma diferente. Eles não estão relacionados com a provisão de habitações para a classe operária ou para um grande número de pessoas, como os que viviam nas vilas operárias ou nos subúrbios norte-americanos. São, ao contrário, empreendimentos que nascem de investimentos totalmente privados, sem incentivos governamentais, destinados aos que podem pagar (TRAMONTANO, 2002).

A negação relativa da cidade é o aspecto mais evidente, já que os muros inexistentes nos primeiros subúrbios norte-americanos cercam os conjuntos contemporâneos. Estratégias de marketing dos empreendedores ampliam o sentimento de insegurança que altas taxas de violência urbana geram, mas também retoma o desejo de proximidade da natureza, como resgate do “paraíso perdido” opondo-se a um espaço público estressante, caótico, perigoso e pobre, presente principalmente em determinados locais das grandes e médias cidades brasileiras.

Os condomínios horizontais fechados têm em comum com as vilas do começo do século XX, sua implantação dentro da malha urbana, com a mesma estrutura espacial interna às moradias e um traçado urbano que prioriza as vielas ou ruas sem saída.

Muitos condomínios implantados na malha urbana edificada têm suas áreas verdes resumidas a apenas uns pouquíssimos metros quadrados em frente às unidades habitacionais. Outro aspecto que diz respeito à proliferação de conjuntos habitacionais nas grandes e médias cidades diz respeito aos altos índices de criminalidade. Em muitos casos esse é o argumento básico para comercialização desses condomínios. Seus habitantes fecham suas casas à chave, cuidadosamente, e o roubo é severamente reprimido.

A sensação de insegurança aparece como o principal elemento articulador do discurso em torno do escapismo das elites nas metrópoles, especialmente por ser reforçado pela mídia. Com a imagem difundida de espaço público perigoso e as relações cidadinas desgastadas, o que se observa é a tentativa de recuperação da autonomia das elites, que se sentem ameaçadas.

Autonomia essa, não verdadeira, pois se trata de um isolamento que pretende defender e manter os interesses e domínios dessa elite. A influência culturalista se faz sentir, especialmente nos condomínios horizontais, através de uma tentativa de criação de uma comunidade, uma unidade entre os moradores.

É importante criar certa unidade que garanta o mínimo de identificação entre os que moram dentro dos mesmos muros, apesar do único fator que diferencie aqueles que ali vivem do resto do mundo ser o poder de compra de um lote ou casa no condomínio. Reforçar a idéia de que a vida intramuros é mais segura, mais calma e mais saudável faz parte da lógica desse tipo de empreendimento que, acompanhado pela cobertura dada pela mídia à questão da violência em nossas cidades, oferece um importante abrigo para aqueles que estiverem amedrontados pelos índices de criminalidade

urbana (e puderem pagar pela exclusividade da portaria). Essa noção de comunidade é essencial para desenvolver uma identidade, entre os moradores, delimitando as diferenças entre eles e os não-moradores, o mundo de fora, as ruas, estas sim, detentoras dos perigos. Isso é essencial não só para a propaganda que vende a vida nos condomínios, mas também para os consumidores, que desejam essa exclusividade.

Sendo distintas as disposições legais concernentes a condomínios fechados e vilas, os resultados espaciais são, logicamente, diferenciáveis. Enquanto o primeiro trata de loteamentos fechados de vastos terrenos, tendo, portanto, 20% de sua área destinada a vias de circulação de veículos, 15% a áreas verdes e 5% a áreas institucionais (Lei 6.766/79), as vilas configuram divisões em lotes de terrenos menores – com área igual ou inferior a 15.000m² (Lei de Vilas de São Paulo, 1994) – que devem ser providos de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondendo a 5,00m² por unidade habitacional, via de circulação com largura mínima de 8,00m (ou de 6,00m em alguns casos excepcionais), não sendo necessárias áreas institucionais, embora algumas vilas possuam alguns atrativos como, por exemplo, piscina, quadra poliesportiva ou playground (Figura 4-1).



Figura 4-1 Condomínio Vila – Ribeirão Preto

Fonte: Autora - 2008

Para cidades como São Paulo e mesmo cidades do interior, esse tipo de condomínio-vila torna-se interessante aos empreendedores por se tratar de conjuntos de pequeno porte que podem ser construídos dentro da malha urbana, aproveitando toda a infra-estrutura necessária já existente; aos compradores que vêem nessas vilas a possibilidade de unir o conforto e segurança de residir em casas, em áreas restritas, à comodidade de serviços dos centros urbanos.

4.1 Os Loteamentos Fechados como forma de produção de comunidades não sustentáveis

A desconcentração das atividades, principalmente as de comércio e serviços no território metropolitano, a partir da expansão de seu centro e principalmente da criação de centros novos, reduzindo a distância residência – trabalho é condição essencial para que não se rompam os acessos aos serviços urbanos mesmo morando “fora da cidade”.

Ainda constituem fatores para a formação da demanda destes empreendimentos, as novas formas de trabalho, provocadas pela revolução informacional e pela terceirização das atividades industriais e de serviços, que propiciam horários de trabalho mais flexíveis.

O modelo culturalista, que influencia as classes de renda alta desde a concepção dos bairros - jardins, reforçado mais recentemente pela volta à natureza, como viés do movimento ambientalista que cresce nas últimas décadas reforça o novo padrão de moradia. Embora a cidade tenha nascido sob a égide do capitalismo urbano, sua elite nunca abriu mão do espaço da residência, resistindo uma boa parte de seu segmento a morar em prédios de apartamentos até os dias de hoje.

No entanto, a procura por mais segurança tem levado a população a procurar uma forma diferenciável de moradia.

Tanto os condomínios horizontais quanto os loteamentos fechados são fenômenos em crescimento na sociedade brasileira, fato esse atribuído principalmente à demanda por segurança.

Esses empreendimentos não apenas são de acesso restrito, como contam também com serviços privados de vigilância que complementam a atuação dos órgãos estatais.

Roberto Pinto dos Santos, promotor de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo avalia essa falsa sensação de segurança. Para ele o loteamento fechado não passa de um falso sentimento de tranquilidade, pois não impedirá a ocorrência de delitos, ademais, o vigia ou segurança não terá poderes de polícia; logo, não poderá interpelar pessoas, fazer buscas (revistas) pessoais, exigir documentos etc. (Jornal Cidade de Rio Claro, 2008).

Existem também, muitas dúvidas jurídicas sobre esses dois tipos de empreendimentos. Isso pode criar insegurança aos proprietários e também serve como pretexto para a burla à legislação que rege o parcelamento do solo urbano.

Algumas leis municipais têm previsto a figura de loteamento fechado, parcelamento implantado segundo a lei 6.766/79, mas cujas vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo Poder Público municipal a uma associação constituída pelos moradores.

Conforme Araujo (2004), as expressões "loteamento fechado", "loteamento em condomínio", "condomínio horizontal", "condomínio fechado" e "condomínio urbanístico" têm sido utilizadas no Brasil indistintamente, sem o devido rigor técnico, para fazer referência a empreendimentos constituídos por terrenos individualizados destinados a edificação, não necessariamente lotes stricto sensu, dispostos em geral em conjunto com perímetro fechado, cercado por muros ou cercas, e com controle de acesso.

Segundo a Lei 6.766/79, o parcelamento do solo urbano somente pode ser feito mediante loteamento ou desmembramento, entendendo-se

loteamento como "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes" (art. 2º, § 1º), e desmembramento como "a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes" (art. 2º, § 2º).

A Lei 6.766/79 não considera como parcelamento do solo urbano qualquer empreendimento submetido a regime condominial (Lei 4.591/64 - Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias). Parcelar, para a lei atual, significa necessariamente criar lotes. Com o loteamento ou o desmembramento, a gleba parcelada perde sua individualidade e gera lotes com acesso direto a via ou logradouro público. O condomínio urbanístico gera unidades autônomas e não lotes. As unidades residenciais têm acesso apenas a áreas de uso comum dos condôminos, que incluem a malha viária interna ao empreendimento, e não a via ou logradouro público. Araujo (2004) enfatiza que é preciso que fique bem claro que, em um condomínio urbanístico, não há divisão física de lotes. O que existe dentro do lote único são unidades residenciais autônomas, da mesma forma que existem em um prédio de apartamentos.

Ainda existe muita discussão sobre esse padrão de loteamento fechado uma vez que ele se adapta de maneira aceitável tanto para empreendedores como para consumidores e, principalmente para o Estado.

Para os empreendedores é uma forma de manter um empreendimento sob controle com conseqüente valorização imobiliária e com investimentos não muito altos, comparados à implantação de condomínios que prevêm necessariamente a construção das unidades habitacionais, e principalmente, em glebas que podem ser adquiridas a preços muito mais baixos que as situadas em áreas de urbanização mais consolidadas.

Para os consumidores este padrão responde aos seus anseios de tranqüilidade e segurança gerado pela situação de caos e violência urbanas, diga-se de passagem, tão bem trabalhados pelos empreendedores.

Para o Estado, representado pelo poder público municipal, este padrão é uma forma de atrair o desenvolvimento urbano e aumentar a arrecadação e de se livrar da manutenção pelo menos do espaço público desses loteamentos.

Todos esses fatores consolidam o loteamento residencial fechado como uma nova alternativa residencial para as camadas de rendas altas. Esse padrão, embora com pouca representatividade quantitativa, face ao aglomerado populacional metropolitano, por todos os fatores que o geraram não parece ser circunstancial.

Porém, para Araújo (2004), os loteamentos fechados não possuem sustentação jurídica. O fechamento do perímetro do loteamento por muros ou cercas e o conseqüente uso exclusivo das vias públicas contraria todo o espírito das normas sobre loteamento constantes da Lei 6.766/79. A lei inclui como requisito urbanístico para os loteamentos a articulação das vias a serem implantadas com as vias adjacentes (art. 4º). A lei exige reserva de áreas para implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde e recreação, que, como as vias de circulação, também passam para o domínio do município no ato de registro do parcelamento e serão utilizadas por toda a coletividade (art. 4º e 22).

Além disso, o uso privativo de vias públicas e áreas públicas, bens de uso comum do povo, deve ser admitido apenas excepcionalmente, não como regra, e os contratos de concessão ou permissão de uso exigem licitação.

Outro ponto importante a se questionar diz respeito à associação dos moradores que assume funções análogas às de um condomínio. Segundo o art. 5º, XX, da Constituição Federal: “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”. Sendo assim, qualquer morador pode recusar-se a integrar a associação e a pagar suas contribuições ou ainda, nada

impede a constituição de mais de uma associação de moradores em um mesmo loteamento.

Outro problema que ocorre é o fato de não haver previsão, no direito brasileiro, desse tipo de associação, em que a vinculação dos integrantes não é pessoal e sim “real”, ou seja, tem por fundamento a propriedade do imóvel.

Associações de proprietários são comuns em alguns países e podem cumprir um importante papel na gestão dos serviços urbanos. Sua incorporação ao direito brasileiro seria de grande utilidade.

O loteamento residencial fechado coloca-se, portanto, como uma das importantes transformações que vêm ocorrendo não apenas na metrópole de São Paulo como também em outras cidades brasileiras. Por outro lado, sua alocação descontínua em relação aos bairros de alta renda, aliado ao processo de realocação da pobreza enseja o rompimento do modelo espacial centro-periferia, pelo menos em parte, para dar lugar a um modelo extremamente heterogêneo e fragmentado, instituindo um novo padrão de morar baseado no isolamento cada vez maior das classes de rendas altas do restante da cidade.

4.2 A evolução de legislação específica sobre vilas residenciais

A capital paulista, em meados do século XIX e início do século XX, foi palco da construção de muitas vilas operárias por parte da iniciativa privada, que acabaram por moldar novos modos de vida para as famílias da época, dentro de habitações projetadas segundo padrões nem sempre condizentes com o contexto existente, e que sofriam controle por parte dos empresários.

Desde os fins do século XIX o operariado se aloja precariamente na cidade de São Paulo em habitações geralmente coletivas onde o aluguel é elevado. Na década de 1890 os poderes públicos municipais se informam sobre as habitações operárias na capital do estado através de relatórios elaborados pelas comissões sanitaristas preocupadas com a propagação de epidemias, embora anteriormente já tivessem buscado "ordenar o caos" diante

da nova realidade urbana que emergia principalmente com o desenvolvimento comercial e industrial crescentes nas décadas de 1870-1880 (BLAY, 1985)

Em fins do século XIX, o Código de Posturas do Município de São Paulo, com suas leis que incentivavam a construção de conjuntos de casas "higiênicas" para operários, favoreceram, de uma forma ou de outra, o aparecimento desses grupos de residências de arquitetura semelhante em vários bairros da cidade.

O mesmo poder público que impunha restrições normativas à habitação operária promoveu e estimulou sua produção através da iniciativa privada, com lei de isenção de impostos, difundindo a vila como modelo de habitação perfeita, econômica e higiênica, seguindo o padrão de habitação unifamiliar, que além de satisfazê-lo, privilegiava também os empreendedores.

Segundo Blay (1985), o Governo pretendia, dessa forma, solucionar três problemas ao estabelecer tais facilidades para a construção dessas vilas: "saúde, especulação imobiliária e vazios urbanos". Uma vez que era o Governo quem apontava as áreas da cidade onde deveriam ser construídas essas vilas, mostrava a intenção de se resolver o problema do excesso populacional, conduzindo a população trabalhadora para fora do centro. A redução da demanda habitacional possibilitaria um maior controle dos aluguéis e a sugestão de que algumas delas fossem erguidas dentro dos limites da cidade, em bairro como Bexiga, Bela Cintra, Pacaembu, Pari, Móoca e Cambuci, onde havia terrenos desocupados, diminuiria a quantidade de vazios urbanos.

A questão sanitária passou a ser prioritária para as autoridades. O receio do caos e da desordem e a ameaça constante de surtos epidêmicos eram a justificativa para o governo agir sobre o controle do espaço urbano e da moradia dos trabalhadores.

Aragão (1999) destaca a iniciativa da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, em Edital de agosto de 1855, que já proibia a construção de novos cortiços sem licença da mesma Câmara, cuja concessão dependeria de aprovação prévia pela Junta de Higiene Pública, quanto aos requisitos sanitários. A edição de um novo Edital pela Câmara, em 1876, tratando das

mesmas questões e reiterando a proibição de novos cortiços na área central da cidade do Rio de Janeiro, atesta o fracasso daquela estratégia coercitiva. Isso teria levado as autoridades a adotar medidas positivas de intervenção, sob a forma de incentivos e favores fiscais aos investidores privados para a construção de moradias populares dentro dos padrões estabelecidos pelo Poder Público. Tal incentivo podia dar-se com a outorga de terrenos públicos, isenção de impostos federais para a importação de materiais de construção e isenção de impostos municipais por 15 ou 20 anos.

Nos últimos quinze anos do século XIX, como registra Bonduki (2002), destaca-se o firme empenho normalizador de higienistas, médicos e engenheiros e a sua intensa atuação perante o poder público, pressionando pela criação de leis e serviços sanitários similares aos existentes na Europa. Os higienistas lançam o alerta para o poder público: é necessário intervir, criar uma legislação restritiva, romper com as posturas liberais e com a privacidade do domicílio.

Rolnik (1999) relata que a legislação do município de São Paulo, em 1886, estabelecia dimensões mínimas dos cortiços, casas de operários e cubículos: exigia-se que os terrenos tivessem uma frente de 15 metros, pelo menos; a área mínima de cada cômodo teria 7,5 m², com uma latrina para cada duas habitações e uma área livre à frente de cada habitação.

A Lei Municipal n. 315, de 14 de agosto de 1897, autorizava o contrato com Guilherme Maxwell Rudge para a construção de 2.000 casas, de quatro tipos, formando vilas operárias.

- O primeiro tipo residencial, com a clássica repartição em três compartimentos presente na definição da casa proletária (sala, quarto e cozinha) tinha área mínima de 30 m².
- O segundo, com quatro cômodos (dois quartos), dispunham de 37,50 m².
- O terceiro tipo (três quartos), de 45 m². Conforme a planta apresentada pelo concessionário depois da assinatura do

contrato, os exíguos compartimentos das casas eram todos intercomunicantes, não havendo espaço para corredor, a não ser do lado de fora (ou seja, à família proletária não era dado direito à privacidade), enquanto a latrina era sempre externa.

- O quarto tipo aludido na lei referia-se às casas de comércio que seriam necessárias para manter as condições de vida nas vilas.

Admitia-se que os conjuntos habitacionais fossem construídos em lugares distantes da cidade e para isso a Câmara entraria em contato com as linhas de ferro e de bondes para obter passagens reduzidas para os futuros locatários. Eram postos à disposição vários favores para o empresário realizar o empreendimento. Concedida uma área de 500.000 m² em terrenos municipais e concedida isenção de impostos e taxas. E ainda seriam construídas à custa do Município derivações necessárias dos encanamentos de águas e esgotos.

Aos inquilinos das casas operárias era permitido, se assim o quisessem, mediante uma taxa mensal, amortizar o valor do prédio alugado, tornando-se proprietários no fim de certo prazo. O preço da amortização para o resgate da propriedade não poderia exceder de três por cento em dez anos, sobre a avaliação e custo do prédio. Quando o concessionário ou empresa que organizasse, tivesse construído as duas mil casas, a que se referia o art. 1º poderia, se assim lhe conviesse e à Câmara, construir maior número mediante os mesmos favores e ônus. A concessão feita por essa lei vigoraria pelo espaço de vinte e cinco anos, a contar da data da assinatura do contrato. Este último foi celebrado em 3 de setembro de 1897 entre a Câmara de São Paulo e Guilherme M. Rudge.

As casas, no entanto, jamais saíram do papel, pois um ano após a assinatura do contrato, os vereadores que se haviam colocado contra a proposta do concessionário durante a votação da Lei n. 315 na Câmara conseguiram aprovar a Lei n. 589, de 1º de setembro de 1898, declarando nula a Lei n. 315 na parte relativa à concessão de terrenos municipais. Sem a

cessão de terrenos públicos gratuitos para construção das casas, o negócio deixava de ser economicamente interessante para o empresário.

A segregação social no espaço urbano aparece mais uma vez e com clareza na legislação do Município de São Paulo. O Código Sanitário do Estado de 1894 e a Lei nº 498, de 14 de dezembro de 1900, do município de São Paulo legislam mais efetivamente sobre a habitação operária prescrevendo normas para a construção de casas de habitação operária, como condição básica com que ficaria isentas de impostos municipais – isenção esta que também alcançava as empresas que as construíssem.

Conforme relata Campos (2008), o que, de imediato, chama a atenção na lei de 1900, a Lei nº 498 é o fato de que, no caso das casas proletárias, era admitido que não fossem apresentadas as respectivas plantas, mas apenas a descrição do que haveria de ser construído, bastava informar o número e as dimensões dos compartimentos e suas respectivas destinações. A idéia subjacente era simplificar a aprovação desse tipo de edificação altamente padronizada, visando o barateamento das construções e o aumento da margem de lucro do empreendedor. Dentro da visão elitista que vigorava então entre as autoridades, as casas proletárias não poderiam ser levantadas dentro do perímetro urbano, ampliado na mesma lei em função do rápido crescimento da cidade.

A Lei nº 498 é ainda importante por determinar uma série de regras, com medidas precisas, que deveriam ser obedecidas ao serem construídas as moradias populares. O objetivo era garantir condições mínimas de higiene aos lares destinados às pessoas de poucas posses, sem deixar de favorecer os construtores. Ao serem admitidos pés-direitos de apenas 3,00m, mais baixos que os das outras edificações, barateavam-se a construção das casas pobres

Na realidade, a lei municipal só estava acatando uma determinação do Código Sanitário do Estado de São Paulo de 1894, que exigia que as vilas operárias fossem estabelecidas fora da aglomeração urbana. Partia-se de uma simples constatação: como as doenças eram endêmicas no ambiente da pobreza, esse ambiente deveria ser mantido afastado da área urbana da

cidade para não causar problemas para o resto da população (CAMPOS, 2008).

Em 1902 ocorreu outra tentativa, por parte do governo municipal, de construir casas proletárias em grande quantidade na cidade de São Paulo. A Lei n. 604 desse ano autorizava à Prefeitura a contratar com o dr. Artur Pio Dechamps de Montmorency, empresa ou companhia que organizasse, por si ou por outrem, a construção de casas, vilas operárias e núcleos coloniais em terrenos que legalmente adquirisse, ficando o local escolhido para tais construções, dependente de prévia aprovação da Câmara. Teria o prazo de um ano para o início das obras, sob pena de caducidade, salvo caso de força maior (duas leis posteriores prorrogariam o prazo de início das obras, que ao que parece nunca chegaram a ser começadas).

Além de desejar construir casas operárias, o pretendente tinha intenção de erguer na vila mercado, lavanderias e banhos públicos, e explorá-los comercialmente a fim de aumentar a sua renda, propondo entregar esses equipamentos à Prefeitura depois de 30 anos de concessão (a Lei n. 604 estipularia o prazo 20 anos para essa entrega). Os banhos públicos até constituíam uma bem-vinda novidade, pois na casa proletária tal como concebida naqueles anos, quando alguém queria proceder à higiene corporal, era necessário fazê-lo em tinas colocadas na cozinha ou em outro cômodo, porque simplesmente não existiam banheiros, somente latrinas.

Em 1908 era editada outra Lei Municipal da capital paulista (Lei nº 1.098) favorecendo as “construções de habitações higiênicas” aos investidores em casas para aluguel (BLAY, 1985). Assim era a parte boa da lei (in bonan parten). A “outra face da moeda” na letra fria da lei significava “empurrar” a população pobre para longe do centro e dos bairros próximos, considerados melhores, pois fixava um “perímetro fora do qual será permitida a construção de vilas operárias com padrões especiais” (ROLNIK, 1997; BONDUKI, 2002).

Em 1923 foi aprovada uma nova lei, a Lei 2.611/23 que permitia a abertura de ruas particulares as quais permaneciam sob domínio e responsabilidade privados, devendo ser mantidas limpas e em condições de

tráfego, sem precisar, no entanto, seguir quaisquer determinações urbanísticas (ROLNIK, 1997). O Código de Obras Arthur Saboya (estabelecido em 1929 e regulamentado em 1934), manteve as disposições contidas nessa lei em relação à abertura de passagens, com pequenas alterações. Ficou estabelecido que pudesse ser abertas ruas ou passagens, com largura mínima de 4,00 metros, declividade inferior a 15% e comprimento que não excedesse os 200,00 metros, em loteamentos de casa de caráter "essencialmente popular".

Essas passagens poderiam atravessar as quadras de ponta a ponta ou não, possuindo, em ambos os casos, praça de manobra de veículos (em ponto intermediário no primeiro caso ou na extremidade, se não atravessassem as quadras). Sua utilização ficaria restrita aos veículos que servissem às habitações nelas localizadas e, no interior das quadras ou das porções de terrenos retalhados, deveria existir uma parte ajardinada, correspondendo a 5% da área total subdividida (Di MARCO, 1995).

A casa operária era ainda definida como uma edificação que devia contar no máximo três peças entre aposentos e salas, além de cozinha e privada, segundo o Código de Obras Arthur Saboya. Ostensivamente, "ignorava-se o custo do terreno, abstraía-se o sítio de implantação das casas, numa época em que o esquema de implantação de construções consagrava o lote e as unidades unifamiliares independentes" (SEGAWA, 2000).

A apresentação do projeto das residências no interior das vilas dar-se-ia conjuntamente ao pedido de abertura das ruas de acesso. A partir daí as vilas (bem como as vielas, as ruas sem saída e outras formas de ocupação do interior de determinadas quadras ou porções de terrenos) seriam aprovadas como passagens (ARAGÃO, 2000).

A questão sanitária e a política de erradicação dessas vilas que muitas vezes transformadas em cortiços, eram, ao mesmo tempo, causa e efeito desse processo de reorganização do espaço urbano.

Em 1968, no entanto, o poder público revogou os dispositivos legais que deram origem às passagens, pois estes estavam sendo utilizados

indevidamente, facilitando o aparecimento de formas de ocupação muito precária de áreas internas de quarteirões localizados normalmente, na periferia da cidade.

Acerca dessas formas de ocupação do solo urbano podemos observar que das ruas principais saem pequenas ruas estreitas, muitas vezes sem calçadas, guias ou sarjetas, dando acesso a pequenos lotes onde foram construídas casas isoladas ou em grupos. Predomina a característica de uma ocupação densa e precária.

Somente em 1972, no segundo ano da gestão do prefeito de São Paulo, Figueiredo Ferraz, foi elaborada uma Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei 7.805/72), baseando-se no pressuposto de que São Paulo não podia continuar crescendo no mesmo ritmo e intensidade e de maneira desordenada. Portanto, era preciso estabelecer critérios relativamente rígidos em relação ao uso do solo (PORTO, 1992).

No terceiro capítulo dessa lei, existe uma definição de conjunto residencial (horizontal e vertical), ficando estabelecido que este tivesse de conter espaços de utilização comum não cobertos destinados ao lazer e espaços de utilização comum destinado à instalação de equipamentos sociais. Todas as edificações teriam recuos de três metros em relação às divisas do lote e as áreas de uso comum seriam utilizadas como bens em condomínios (Lei 7.805/72). Sendo assim, as vilas teriam que ser aprovadas como conjuntos residenciais horizontais, uma vez que a abertura de passagens ou ruas estava proibida para outra categoria, devendo, portanto, seguir todas as exigências da legislação em relação a essa categoria.

Em 1973 foi elaborada e aprovada a Lei 8.001/73 que dispunha sobre o uso e ocupação do solo e complementava a Lei 7.805/72. Em seu terceiro capítulo, o conjunto residencial fica redefinido, passando a conter duas subcategorias: R3-01 e R3-02. A primeira corresponde ao conjunto com área inferior a 20.000 m² ou com menos de 400 habitações, a segunda, ao conjunto com área superior a 20.000 m², ou com mais de 400 habitações. Para a primeira eram exigidos mais de 300 metros quadrados de espaços de utilização

comum não coberto (6,00 metros quadrados por habitação), destinados ao lazer e mais de 200 m² de espaços de utilização comum (4,00 metros quadrados por habitação), destinados à instalação de equipamentos sociais. Para a segunda categoria, ficavam estabelecido que o projeto do conjunto devesse ter como parte integrante o plano de parcelamento do solo, possuindo área destinada ao sistema viário oficial e quota mínima de terreno por habitação para áreas verdes, áreas institucionais, equipamentos comunitários, equipamentos de lazer, equipamentos comerciais e equipamentos de serviços (Lei 8.001/73).

Da mesma forma que a lei de 1972, a Lei 8.001/73 tornava economicamente inviável a construção de vilas na cidade de São Paulo.

Em 1981, uma nova lei foi aprovada na cidade de São Paulo, Lei 9.413/81 onde a categoria em que se enquadrava a vila era na categoria de loteamento. Sendo assim, para a sua aprovação seria necessário destinar 20% de sua área total a vias de circulação de veículos, 15% as áreas verdes e 5% a áreas institucionais como qualquer outro loteamento, o que continuava sendo economicamente inviável.

Somente em 1994 com o intuito de regulamentar este tipo de construção, é que é aprovada a Lei 11.605/94 que dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, denominado Conjunto Residencial - Vila. Este ficou definido como sendo composto por unidades habitacionais "isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio", podendo ser implantado em zonas que admitissem o uso residencial, em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000 m², desde que atendesse às disposições estabelecidas pela legislação. A regulamentação dessa lei ocorreu em dezembro de 1994 através do Decreto 34.740, permitindo a construção de novas vilas na cidade de São Paulo.

Posteriormente, outras cidades como Campinas - SP, Niterói - RJ, também elaboraram suas leis de vila semelhantes à de São Paulo e algumas cidades do interior do Estado estudam essa possibilidade.

4.3 Fechamento de ruas sem saída em vilas residenciais aprovadas sob o regime urbanístico de loteamento aberto

Muitas vilas já haviam incorporado em suas entradas algum tipo de portão ou cancelas. No entanto, essa prática não era legalizada uma vez que as ruas dessas vilas são de caráter pública ou semi-pública.

No intuito de regularizar essa situação, o prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab, regulamenta por meio do Decreto Municipal nº 48.638 de 22 de agosto de 2007 o fechamento de vilas e ruas residenciais sem saída para o trânsito de veículos, que consolida a regulamentação da Lei nº 10.898, de 5 de dezembro de 1990 alterada pela Lei nº 12.138, de 5 de julho de 1996 e pela Lei nº 13.209, de 13 de novembro de 2001, bem como da Lei nº 4.113, de 20 de dezembro de 2005, as quais dispõem sobre o fechamento de vilas e ruas sem saída residenciais ao tráfego de veículos estranhos aos seus moradores; revogando os Decretos nº 31.097, de 9 de janeiro de 1992, e nº 37.282, de 15 de janeiro de 1998.

A regulamentação estabelece que as vilas e ruas sem saída, bem como as ruas e travessas com características de ruas sem saídas, passíveis de fechamento, deverão, necessariamente, ter apenas usos residenciais. Não poderão ter mais de 10 metros de largura de leito carroçável e devem servir de passagem exclusivamente para as casas nelas existentes (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2008).

O fechamento é vedado quando esses acessos e ruas servirem de passagem a outros locais, especialmente áreas verdes de uso público, áreas institucionais ou equipamentos públicos.

De acordo com o decreto, o fechamento poderá ser realizado por meio de portão, cancela, correntes ou similares, no espaço correspondente ao leito carroçável. Mas o espaço destinado às calçadas deverá ficar aberto, sem qualquer obstáculo, para permitir o livre acesso de pedestres.

Quando não for possível identificar o espaço destinado às calçadas, deverá ser deixado espaço com largura mínima de um metro. Ficam proibidos

fechos que se configurem como obra permanente, especialmente aqueles em forma de pórtico, que impeçam o eventual acesso de caminhões.

Conforme o decreto 48.638/07, o fechamento será implementado pelos próprios moradores do local, que também arcarão com os custos necessários. No caso de descumprimento das condições estabelecidas neste decreto a Prefeitura poderá retirar o dispositivo de fechamento, não antes sem intimar os moradores do local para corrigirem a irregularidade no prazo de cinco dias.

O decreto 48.638/07 considera vila o conjunto de lotes destinados exclusivamente à habitação, cujo acesso se dá por meio de uma única via de circulação de veículos, a qual deve se articular em único ponto com uma única via oficial de circulação existente.

A rua sem saída, segundo o decreto 48.638/07, é uma rua oficial que se articula, em uma de suas extremidades, com via oficial e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade.

As ruas e travessas com características de ruas sem saída são definidas como ruas e travessas oficiais que são vias locais com importância exclusiva para o trânsito de veículos de acesso às moradias nelas inseridas.

4.4 A Lei de Responsabilidade Territorial Urbana-3057/00: a incorporação de novos conceitos e obsolescência de outros

Na maior parte da América Latina, nos primórdios da industrialização, com a reduzida capacidade do Estado de promoção e gestão de políticas públicas voltadas ao assentamento humano e prioridade dos recursos públicos dada à implantação da infraestrutura para a Produção, o assentamento dos grandes contingentes de população que afluíam à cidade a cada dia, se deu majoritariamente pela autoconstrução de moradias em arruamentos na periferia das cidades, de baixíssima qualidade, sem infraestrutura, com lotes comercializados a baixo custo e a prazo.

Sem qualquer restrição ambiental, funcional, de qualidade ou estética, esse processo, marca desde seu início uma ocupação territorial predatória, contínua, sem a mínima reserva de áreas públicas e em condições técnicas que na grande maioria das vezes desencadeou situações de erosão de difícil controle. Esse processo não deixou de ter continuidade, nos anos mais recentes, sob formas talvez um pouco diferenciadas, apesar da redução das taxas de crescimento e do desenvolvimento de instrumentos de controle. A principal expansão urbana continua se dando de modo precário, generalizando o designado “assentamento informal”.

Conforme relata Martins (2006), na maioria das metrópoles da região, foi fora dos núcleos centrais, mas dentro das regiões metropolitanas que ocorreu o maior crescimento de população, com a conseqüente intensificação dos processos de periurbanização precária, ao lado da implantação segregada dos mais diversos tipos de condomínios e loteamentos fechados, que abrigam populações de renda mais alta.

Acrescenta que no Brasil, do final dos anos de 1940 até meados da década de 1970 o país teve seu mais intenso ritmo de urbanização, num quadro em que o censo de 1970 crava a marca da superação da população rural pela urbana, que atinge, então, 55,9 % do total da população do país. Nesses trinta anos mais de 50 milhões de habitantes deslocaram-se do campo para a cidade. Essa passagem se deu sob a forma de expansão periférica e precária das cidades.

Apenas ao longo da década de 1970 tem início uma legislação com alguma exigência de condições de salubridade e estabilidade do terreno, infraestrutura e espaços públicos. A legislação paulistana que impõe regras de qualidade aos loteamentos é de 1972; a legislação nacional sobre esse assunto é de 1979 – a Lei Federal 6.766/79.

Os parcelamentos do solo, sob as formas de loteamento e desmembramento, são operações realizadas em áreas urbanas ou de expansão urbana pelo Estado ou por particulares, sendo estas divisões

implantadas segundo projeto aprovado pelo Município, ou conforme o caso, pelo Distrito Federal.

Segundo a Lei nº 6.766/79, em seus §§ 1º e 2º, ela explicita as definições de loteamento e desmembramento, da seguinte forma:

"§ 1º - loteamento são a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - desmembramento são a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes".

No entanto, a existência da Lei ao lado da ausência de alternativa habitacional acessível a grandes parcelas de população pobre nas grandes cidades, particularmente nas duas últimas décadas do final do século XX, teve como conseqüência, a crescente ocupação irregular e informal. Os loteamentos irregulares, as ocupações informais e as favelas proliferaram na franja urbana e nas áreas protegidas por lei (através de restrições ao uso, por razões ambientais ou de segurança e insalubridade) – e conseqüentemente excluídas pelo mercado imobiliário.

A revisão da lei de parcelamento do solo é uma necessidade há muito sentida pelos municípios brasileiros, que encontram dificuldades para licenciar novos parcelamentos, especialmente em algumas regiões metropolitanas; que precisam adequar suas leis municipais de parcelamento do solo aos Planos Diretores e não encontram respaldo na legislação federal; que sentem falta de um ordenamento específico para a regularização fundiária urbana; e que precisam regulamentar e controlar o aumento dos "loteamentos fechados" ilegais, que tão graves impactos têm causado às nossas cidades.

Este é o grande desafio: discutir e aprovar, no Congresso Nacional, uma lei de responsabilidade territorial que agilize o licenciamento dos novos

parcelamentos urbanos, contribuindo para aumentar a oferta de lotes legalizados para habitação de interesse social, garantindo sua adequação urbanística e ambiental; e que auxilie na implementação de uma política nacional de regularização fundiária que contribua para concretizar o direito à moradia previsto pela Constituição Federal.

Neste aspecto é importante ressaltar que há tempo o movimento pela reforma urbana reivindica o diálogo com o movimento ambientalista tendo em vista a necessidade de compatibilizar a aplicação do código florestal nas cidades, considerando a necessidade de reconhecer direitos sociais fundamentais da população de baixa renda que vive em áreas impróprias à moradia, quanto à habitação, água, e acesso à infra-estrutura básica. A incorporação do direito à moradia como direito social à CF pela Emenda Constitucional 26/2000 e o direito à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas reconhecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei 10257/2002) estabelecem a necessidade/obrigatoriedade dos municípios adotarem medidas para solucionar os conflitos decorrentes de ocupações para fins habitacionais de interesse social em áreas destinadas à preservação ambiental nas cidades.

Ao instituir a denominada Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, trata, conforme explicita Celso Carvalho, diretor de assuntos fundiários urbanos do Ministério das Cidades, de ampla revisão da Lei do Parcelamento do Solo (nº 6.766/79), cuja última atualização foi em 1999. “De forma geral, está defasada face às grandes mudanças na legislação urbanística brasileira, principalmente a que veio com o Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001), que estabeleceu regras para os planos diretores participativos e uma série de instrumentos de regularização fundiária.”

Na avaliação de Celso Carvalho, a principal evolução com o projeto é a instituição do conceito de gestão plena. Pela proposta, essa é garantida ao município que tem plano diretor e estrutura administrativa nas áreas urbanística e ambiental, bem como conselhos populares participativos instituídos. Assim, mediante a aprovação da nova lei, a cidade passa a ter “autonomia quase total para definir as regras de licenciamento ao parcelamento do solo”. Tanto do ponto de vista urbanístico quanto ambiental – diferentemente do que ocorre

hoje, em que esse último é de atribuição estadual. A concessão das licenças de forma integrada pelo município é o segundo ponto importante da medida. Da forma como ocorre hoje, em sua opinião, há dificuldades para fiscalizar e demora na aprovação do parcelamento do solo. Além de conferir menor burocracia e maior agilidade ao processo, a mudança propiciará “diretrizes de projetos mais adequadas às realidades locais”. Ele enfatiza: “Reconhece a competência dos municípios para o desenvolvimento de políticas urbanas.”

Esse projeto avança no sentido de estabelecer instrumentos que permitem aos Municípios exercerem plenamente sua atribuição constitucional de implementar a política de desenvolvimento urbano com sustentabilidade ambiental e justiça social. Neste sentido, o Projeto apresenta importantes proposições, como:

- Instituição do conceito de Gestão Plena, entendida como a condição do Município que conta com o Plano Diretor Participativo à luz do Estatuto da Cidade, com órgãos administrativos nas áreas de política urbana e ambiental e com conselhos municipais que garantam a participação da sociedade na elaboração dessas políticas.
- Integração dos licenciamentos urbanístico e ambiental.
- Licenciamento integrado de responsabilidade do Município quando este detém a condição de gestão plena, estabelecendo os casos de exceção em que o licenciamento ambiental é atribuído ao Estado.
- Instituição de um capítulo específico sobre a regularização fundiária sustentável, estabelecendo diretrizes e procedimentos gerais, inclusive quanto à regularização fundiária de interesse social em APP, e remetendo à lei municipal a definição dos procedimentos de licenciamento do plano de regularização fundiária.

- Instituição de novos instrumentos como a demarcação urbanística e a legitimação de posse que possibilitam agilizar os processos de regularização fundiária.

Dada a extensão do problema da irregularidade habitacional no Brasil, além de medidas curativas visando à regularização fundiária, é necessária o efetivo cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade mediante a adoção de programas e ações de promoção do acesso à terra e de produção de habitação de interesse social e de sanções às propriedades não utilizadas, sub-utilizadas ou não edificadas.

O FNRU (Fundo Nacional de Recursos Urbanos) tem a compreensão de que somente a democratização do acesso à terra e à moradia urbanas, mediante o cumprimento da função social da propriedade, conseguirá reverter o processo de ocupação informal e predatória de áreas de preservação ambiental e de áreas impróprias à moradia. O efetivo cumprimento dos direitos humanos nas cidades para garantir a qualidade de vida da população e o meio ambiente sadio e equilibrado requer a promoção, proteção e implementação do direito à moradia adequada e do direito ao meio ambiente como previsto nas normas internacionais de direitos humanos das quais o Brasil é signatário, como o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

Portanto, o direito à moradia e o direito a cidades sustentáveis são os fundamentos para a promoção de uma política urbana que tenha como meta e prioridade a urbanização e regularização dos assentamentos precários, visando à melhoria das condições de vida tanto no aspecto da moradia como ambiental (implantação de rede de esgoto e tratamento dos resíduos, tratamento de córregos, educação ambiental, recuperação e reposição de áreas verdes), bem como a titulação da posse, visando a conferir uma segurança jurídica à população dos assentamentos informais. Nos casos de haver risco à segurança ou à saúde da população, estas terão direito ao reassentamento habitacional, atendidos determinados requisitos previstos na legislação.

O artigo XIV do Estatuto da Cidade estabelece que a "regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais". Outro aspecto relevante do projeto aprovado é a adoção de um sistema integrado de licenciamento ambiental e urbanístico para a execução de parcelamento do solo para fins urbanos e para a regularização fundiária sustentável.

5 A REQUALIFICAÇÃO DAS VILAS OPERÁRIAS E RESIDENCIAIS

A moradia é algo inerente ao ser humano. Todos nós precisamos morar, assim como trabalhar e desenvolver uma série de outras funções sociais (HARVEY, 2004). Porém, nem sempre é possível a todas as pessoas realizar completamente essas necessidades. No cerne de toda essa questão encontra-se um elemento chave, ou fundamental: a habitação. É nela e no ambiente em que ela se insere que o ser humano desenvolve a sua sociabilidade.

Zamboni (2008) define com clareza a sensação de se deparar com uma vila na grande cidade como São Paulo:

“O desafio de descobrir vilas em São Paulo traz sempre boas surpresas. Quando menos se espera, lá estão elas, escondidas por entradas estreitas que, sem a devida atenção, passam despercebidas em meio ao avanço dos arranha-céus da cidade. Esses núcleos, na maioria das vezes instalados em pequenos espaços, são considerados verdadeiros oásis em meio à agitação da metrópole. Vilas que se mantêm em boas condições décadas e décadas depois de sua construção. Detalhes preservados na arquitetura explicam muito da aura encantadora desses lugares. Uma escultura no jardim, um capitel de desenho rebuscado, uma grade charmosa no portão fazem toda a diferença: revelam a história, tocam o coração.”

Com a Lei 10.898/90 autorizando o fechamento de vilas com 70% de aprovação dos proprietários, muitos se valem desse privilégio tornando esses espaços verdadeiros refúgios da agitação da cidade (Figura 5-1).



Figura 5-1 Villa Mercato no bairro Jardins e Vila Savóia no bairro Campos Elísios – São Paulo/SP

Fonte: Revista Arquitetura e Construção, julho/2008

Durante muito tempo esses núcleos urbanos foram preteridos pela classe média que davam preferência aos apartamentos em condomínios verticais. A procura por esses núcleos surgiu da percepção dos moradores de que essas moradias situam-se em áreas urbanas privilegiadas, próximas aos centros comerciais, acessíveis aos serviços, em áreas bastante valorizadas (Figura 5-2).



Figura 5-2 Vila Genny – Campinas/SP

Fonte: Autora (2008)

Essas residências, embora com tamanho de construção reduzido, tornaram-se objeto de atenção da classe média que vê nelas possibilidade de

reforma arquitetônica, transformando-as em construções modernas, funcionais e arrojadas (Figura 5-3).



Figura 5-3 Residência com fachada estreita, típica de vila operária.

Fonte: Revista Arquitetura e Construção – julho/1999

A construção acima é uma residência típica dentro de uma vila operária, com fachada estreita e paredes geminadas, que passou por reformas para atender às necessidades dos novos moradores que souberam aproveitar o reduzido espaço interno com charme e sofisticação (Figura 5-4).

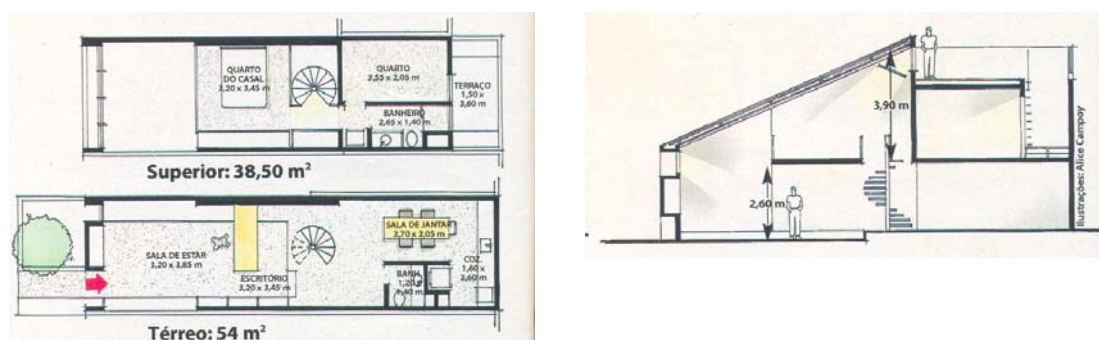


Figura 5-4 Projeto de reforma

Fonte: Revista Arquitetura e Construção – julho/1999

Além de estarem inseridos no contexto urbano, esses pequenos núcleos traz um estreitamento das relações, pois faz com que um determinado

grupo de pessoas passe a conviver mais próximo, dividindo o seu cotidiano. São rostos que se encontram diversas vezes em um curto espaço de tempo.

Em uma das vilas visitadas no Jardim Ipiranga - SP (Figura 5-5) Dona Itália, a moradora mais antiga da vila, que foi construída por sua família, relata que, embora more sozinha, está sempre rodeada de amigos que, no final de tarde, ao retornarem as suas casas, passam por sua janela perguntando: “Dona Itália, tudo bem?”.

Neste exemplo enfatiza-se a condição favorável de socialização entre os moradores de uma vila, sendo este um dos motivos de interesse e procura por esse tipo de habitação.



Figura 5-5 Vila Cezar no Jardim Ipiranga

Fonte: Autora (2007)

A condição de coletividade refere-se ao padrão arquitetônico e paisagístico das casas de vilas, já que essas são geralmente geminadas, passando a impressão de que fazem parte de um corpo só (Figura 5-6). Para muitas pessoas, a interatividades com os vizinhos, muitas vezes parentes, é fator de peso na hora de decidir onde morar.



Figura 5-6 Vila Cezar no Jardim Ipiranga

Fonte: Autora (2007)

É comum proprietários de residências em vilas adotarem critérios de escolha de inquilinos, tais como: não ter vícios, não receber visita depois determinadas horas, ser indicado por uma pessoa de confiança, entre outros. Isso denota a preocupação de se viver com um mínimo de tranquilidade e segurança, visando a um bom relacionamento entre os vizinhos, uma vez que residir em vila, para muitos dos moradores, é como ter uma grande família, com seus problemas, mas também com união e ajuda mútua, em que as pessoas se cumprimentam, conversam, brincam, brigam, enfim, mantêm um sentimento de vivência coletiva, que vem se perdendo numa sociedade que a todo o momento exalta a competição e a individualidade (DECCA, 1987).

Outro fator que influencia a decisão da aquisição desse tipo de moradia é a mudança ocorrida no perfil familiar. Segundo o IBGE (2002), na década de 1970, a família tinha em média seis filhos, na década de 1980 baixou para quatro filhos, em 1990 a média já era três. Hoje, a média está em menos de dois filhos por família.

Uma das características observadas nessas vilas nos dias atuais é a ausência de crianças brincando nos pátios ou ruas internas. Isso se dá devido aos novos hábitos adquiridos pelas mesmas: maior tempo na escola, uso intensivo da internet e games eletrônicos, além de longa permanência diante da TV. Adaptando-se a esse novo perfil familiar, os pequenos núcleos não oferecem grandes áreas de lazer.

Os condomínios térreos modernos são uma evolução das antigas vilas. Possuem apenas uma rua de acesso, agora com portão de entrada e guarita de segurança (Figura 5-7). Nota-se ainda, uma preocupação com paisagismo: jardins arborizados, frentes gramadas sem muros de divisa.



Figura 5-7 Vila da Praça – Campinas/SP

Fonte: Autora (2008)

As casas, embora geminadas ou agrupadas, possuem um padrão arquitetônico diferenciável. Tornou-se uma opção atraente para pequenas famílias de classe média como alternativa aos grandes condomínios, localizados distantes dos centros urbanos e suas facilidades (Figura 5-8).



Figura 5-8 Residências geminada dentro de condomínio do tipo vila.

Fonte: Autora (2008)

Os pequenos terrenos, com máxima ocupação pela construção, requerem pouca manutenção em sua área externa privada, sendo que a área comum, destinada a lazer e convívio, pode ser mantida por um único funcionário do condomínio (Figura 5-9). Embora pequenos, o condomínio pago pelos moradores desses conjuntos torna-se oneroso devido ao reduzido número de moradores para rateio, uma vez que, além da manutenção, é necessário também o gasto com a segurança, característica comum das vilas modernas.

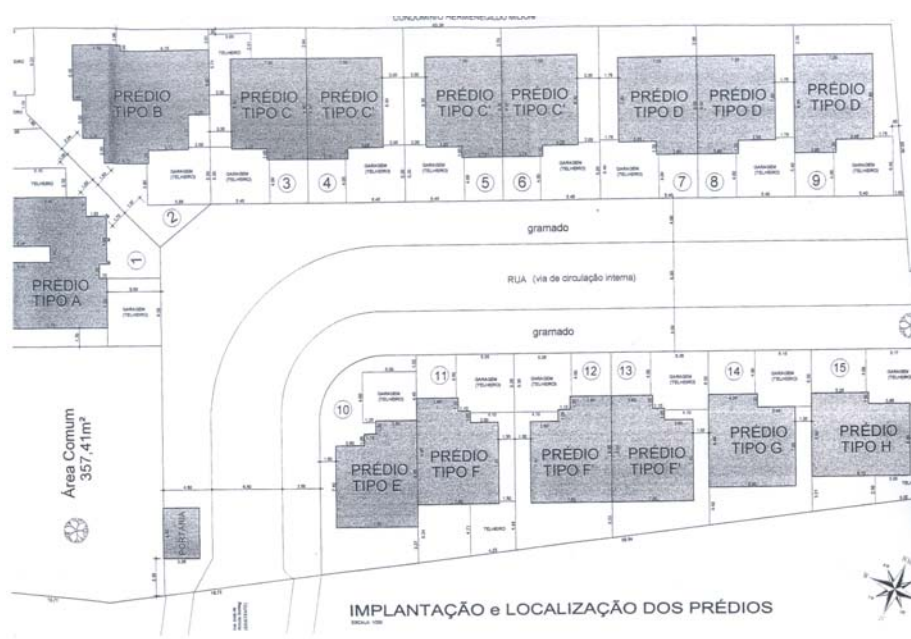


Figura 5-9 Projeto de implantação do Condomínio Vila Araucária – Salto/SP

Fonte: Mauro Ferrari (2008)

Esse condomínio do tipo vila na cidade de Salto – SP é o primeiro a ser implantado com essas características. Conforme informações do engenheiro responsável, Mauro Ferrari, esse empreendimento foi de grande aceitação por famílias pequenas, jovens e de classe média, tornando a venda rápida, motivando o empreendedor a investir em novos projetos desse tipo (Figura 5-10).



Figura 5-10 Vila Araucária – Salto/SP

Fonte: Autora (2008)

Com o sucesso desses novos núcleos, percebe-se a alta valorização das áreas próximas a eles. A construção e venda rápida, aliadas à certeza de lucro, tornou-se um negócio muito interessante para investidores. Porém, o sucesso desse tipo de moradia tem tornado raros e caros os terrenos com área suficiente para esse tipo de empreendimento. Isso faz com que, conforme constata Zamboni (2008), uma casa dentro de uma vila custe no mínimo 25% mais do que se pagaria por uma casa fora desses espaços.

Muitas vilas operárias, devido a sua privilegiada localização, têm sido transformadas em centros comerciais. Estes abrigam escritórios de profissionais autônomos e até mesmo lojas e restaurantes, mas com grande diferencial que é o charme, aconchego e sofisticação que as vilas construídas para os funcionários mais graduados propiciam.

Esse é o caso, por exemplo, da Vila dos Ingleses (Figura 5-11). O conjunto com 28 sobrados geminados foi construído entre 1915 e 1919 pelo engenheiro Eduardo de Aguiar d'Andrada, para abrigar os profissionais britânicos e suas famílias. Essa sofisticada vila passou por um processo de degradação na década de 1970. Em 1986, o advogado Pierre Moreau, bisneto do construtor, assumiu o conjunto e deu início a um processo de restauração. Revigorado, hoje abriga, sobretudo escritórios de design e arquitetura (MORAES, 2003).

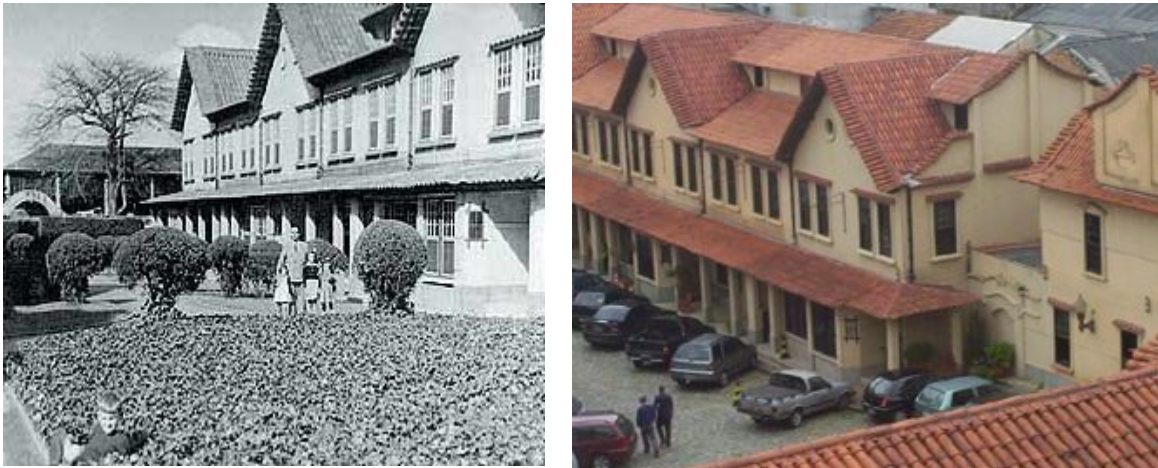


Figura 5-11 Vila dos Ingleses na década de 1920 e após sua restauração

Fonte: Revista Casa e Jardim – nov/2003

Outras vilas, de menor porte, também têm sido muito procuradas para escritórios comerciais devido à segurança e tranquilidade que propiciam. Esse fenômeno também foi observado nas vilas de outras cidades, como por exemplo, Ribeirão Preto e Campinas onde suas casas estão sendo ocupadas por escritórios, principalmente de arquitetos e advogados.

6 CONCLUSÕES FINAIS

Diante das mais variadas conjunturas, vemos que a qualidade ambiental no meio urbano vai, fundamentalmente, ao encontro das perspectivas humanas em relação à própria qualidade de vida, pois sendo a cidade uma construção do espaço que parte das práticas e representações sociais, contextualizadas em momentos históricos e culturas diversas, a paisagem urbana representa nada mais que evoluções de modos de vida e da busca de ambientes que satisfaçam as necessidades de uma ou outra sociedade.

Partindo dessa premissa, observou-se que a moradia operária na forma de vila, surgiu numa época em que o *deficit* habitacional decorrente da explosão demográfica urbana provocada pela crescente industrialização no país, entre outros fatores, intensificou a construção dessa forma de habitação.

No entanto, essas moradias não foram suficientes para abrigar tamanho contingente, fazendo com que muitas famílias procurassem opções de moradias muitas vezes insalubres – como, por exemplo, o caso dos cortiços em suas mais variadas formas.

Outro fato que serviu para agravar essa situação de falta de moradia, que fez com que muitos investidores privados perdessem o interesse na construção deste tipo moradia com finalidade de aluguel, foi a lei de proteção ao inquilinato de 1942. Essa lei permitia a permanência dos operários, mesmo desempregados, nas casas das vilas, contribuindo para o encerramento da produção e mesmo da manutenção dessas vilas.

Diante dessa situação de falta de moradia, e do desinteresse por parte dos investidores privados e mesmo dos industriais para a construção de novas vilas, a iniciativa pública buscou solucionar este problema por meio da construção de conjuntos habitacionais. No entanto, a pressão para redução de

custos e a baixa disponibilidade de recursos orçamentários para viabilizar esses empreendimentos fizeram com que a maior parte dos conjuntos habitacionais fosse produzida em áreas distantes dos centros urbanos, pouco conectados ao tecido urbano contribuindo assim para uma maior segregação sócio-espacial.

Atualmente, esse conceito de moradias tipo vila, ressurge para atender nova demanda principalmente pela classe média e média alta como solução habitacional.

Um extenso repertório e linguagem espacial resultam em um universo de concepções diferenciadas. Essas vilas, por estarem predominantemente inserida dentro das quadras, possuem como característica qualitativa sua aparente invisibilidade.

Além disso, as vilas constituem alternativas viáveis a densificação vertical, e sua estrutura básica, em geral, formada por uma única rua, permite, de certa maneira, a permanência de qualidade hoje quase perdida de nossas cidades: a conviviabilidade.

Atualmente as empresas construtoras identificaram interesse nesse tipo de empreendimento um nicho de mercado voltado à classe média e média alta.

Uma das grandes vantagens observadas nessas vilas em relação aos condomínios horizontais de grande porte é o fato delas se localizam dentro de centros urbanos, possibilitando que seus moradores usufruam de toda infraestrutura existente, aliados à segurança e privacidade que esses conjuntos de pequeno porte podem oferecer.

Além da segurança, privacidade e conviviabilidade, características inerentes procuradas por moradores deste tipo de habitação, ultimamente identifica-se a crescente preocupação com o desenvolvimento sustentável urbano, exigindo uma reflexão estrutural das origens da questão ambiental, reportando a diferentes leituras e discussões onde a prática esteve relacionada com essa visão ambientalista, derivada primeiramente do urbanismo sanitaria

e das Cidades Jardins, até o nascimento do urbanismo sustentável como indutor de soluções para os problemas de ordenamento urbano.

Embora os conceitos de *Passiv Haus* e sustentabilidade ainda não sejam claramente empregados nos projetos atuais, percebe-se uma tendência arquitetônica na busca de soluções, visando maior conforto e melhor aproveitamento do espaço construído embora faça parte de maneira muito incipiente na legislação atual.

Sugestões para trabalhos futuros

Segue uma série de temas para trabalhos futuros:

- Aplicar questionário junto aos moradores desses pequenos núcleos habitacionais com o intuito de avaliar o grau de satisfação de convivência de seus moradores.
- Desenvolver um estudo para identificação da aplicação dos conceitos de sustentabilidade nos novos núcleos habitacionais destinados as classe média e média alta.
- Desenvolver um estudo para identificação da aplicação dos conceitos de sustentabilidade para moradias de interesse social.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, C.R.M. **A Peste e o Plano**: o urbanismo sanitaria do engenheiro Saturnino de Brito. Dissertação de mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP, São Paulo, 1992.

ARAGÃO, J.M. **Sistema Financeiro da Habitação** – uma análise sócio jurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema. Curitiba: Juruá, 1999.

ARAGÃO, S. M. L de **Da persistência do ecletismo nas vilas paulistanas**. Dissertação de mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP, São Paulo, 2000.

ARAÚJO, S. M. V. G. **Condomínios Urbanísticos**. Consultora Legislativa da Área XI Meio Ambiente e Direito Ambiental, Organização Territorial, Desenvolvimento Urbano e Regional, Câmara dos Deputados, Brasília – DF, 2004.

ARAUJO, M. A., IDHEA – Instituto para o Desenvolvimento da Habitação Ecológica. Disponível em: <http://www.idhea.com.br>, acessado agosto/2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Citações em documentos: **NBR 10520**. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Documentação: **NBR 14724**. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Referências: **NBR 6023**. Rio de Janeiro: ABNT, 2002.

AZEVEDO, S. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO, L. C. de Q.; AZEVEDO, S. de (Org). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

AZEVEDO, S. Vinte e Dois Anos de Política de Habitação Popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. **RAP - Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, n. 4, out./dez. 1988.

BARCELLOS, V. Q. **Unidade de Vizinhança**: notas sobre sua origem, desenvolvimento e introdução no Brasil. Disponível em: http://www.unb.br/fau/pos_graduacao/cadernos_eletronicos/unidade.htm2000. Acessado em janeiro/2008.

BENCLOWICZ, C.M., **Prelúdio Modernista**: construindo a habitação operária em São Paulo, Dissertação de Mestrado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP, 1989.

BENEVOLO, L. **História da Cidade**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1993.

BLAY, E. A. Dormitórios e Vilas Operárias: o trabalhador no espaço urbano brasileiro. In: VALLADARES, Licia do P. (Org.). **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

_____ **Eu não tenho onde Morar**: Vilas Operárias na cidade de São Paulo, São Paulo: Editora Nobel, 1985.

BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social No Brasil (1930-1964)**. *Aálise Social*. LISBOA, v. 29, n. 127, p. 711-732, 1994.

_____ **Origem da Habitação Social no Brasil** – arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 2ª. Ed. São Paulo: Estação Liberdade; FAPESP, 1998.

_____ **Habitar São Paulo**. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.

BRYMAN, A. **Research methods and organization studies**. Unwin Hyman. London, 1989.

CAMPOS FILHO. C. M. **Cidades Brasileiras, seu controle ou o caos**, São Paulo: editora Nobel, 1989.

CAMPOS FILHO. C. M. **Reinvente seu bairro**, Editora 34 – 1ª. Edição, 2008.

CASTRO, C. M. P. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

CHOAY, F. **O Urbanismo**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1997.

COCOZZA, G. P. **Sustentabilidade ambiental: sistematização crítica das novas proposições urbanísticas**. Dissertação de Mestrado em Engenharia Urbana: Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2002.

CORBUSIER, L. **A Carta de Atenas**. São Paulo: editora Hucitec/ed USP, 1993.

CORDEIRO S. L. Moradia Popular na Cidade de São Paulo (1930-1940) Projetos e Ambições - **Histórica - Revista Eletrônica do Arquivo do Estado**, Edição nº 1, de abril de 2005.

CORREIA, T. de B. **A indústria e a moradia operária: as diferentes formas de acesso a casas em vilas operárias e núcleos fabris**. São Paulo: Sinopses, n. 28, .9-18, 1997a.

CORREIA, T. de B. Moradia e trabalho: o desmonte da cidade empresarial. **Anais do VII Encontro Nacional da ANPUR**. Recife v.1, p. 715-727 , 1997b.

DI MARCO, A. R. **De construções populares a sinônimo de status**. Revista Projeto, São Paulo, n. 73, março/1995.

DEAN, W. **A industrialização de São Paulo**. São Paulo: DIFEL/EDUSP, 1991.

DECCA, M. A. G. **A vida fora das fábricas - cotidiano operário em São Paulo 1920 - 1934**. São Paulo: Ed. Paz e Terra - Oficinas da História. 1987.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo, Global, 1986.

FALCOSKI, L. A. N. **Dimensões morfológicas de desempenho: instrumentos urbanísticos de planejamento e desenho urbano**. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo-USP, 1997.

FALCOSKI, L. A. N. Material Didático – Apostila: **Curso de Especialização e Gestão Ambiental**. Universidade Federal de São Carlos – São Carlos, 2008.

- FERRARI, C. **Planejamento municipal integrado**. São Paulo: Pioneira, 7ed. 1991.
- FERREIRA, A. B. H. **Novo dicionário da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1975.
- FRANCO, M. A. R. **Desenho Ambiental**: Uma introdução a arquitetura da paisagem com o paradigma ecológico. São Paulo: Annablume, 1997.
- FRANÇA, V. L. A. **Aracaju: Estado e metropolização**. Tese de Doutorado em Geografia. Unesp. Rio Claro/SP, 2000.
- FREITAS, C. G. L. de. **Habitação e meio ambiente**: abordagem integrada em empreendimentos de interesse social. São Paulo: IPT/SP, 2001.
- GALLIANO, A. G. **O Método Científico Teoria e Prática**. São Paulo: Editora Mosaico Ltda., 1979.
- GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.
- GUERRAND, R. H. **Espaços Privados**. In: PERROT, M. (org.) *História da Vida Privada*. vol. 4: Da Revolução Francesa a Primeira Guerra. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.
- GUNN, P., CORREIA, T. B. **A industrialização brasileira e a dimensão geográfica dos estabelecimentos industriais**. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Publicação da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR, vol. 7, n. 1, maio/2005.
- HALL, P. **Cidades do Amanhã**: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbano no século XX. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995.
- HARDOY, J. MORSE, R. **Repensando la ciudad de América Latina**. Buenos Aires, Argentina. Grupo Editor de América Latina, 1988.
- HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 13ª. ed. 2004.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL – IBAM. **Unidade de Vizinhança**. In: *Notícias Municipais*. Rio de Janeiro, Julho, ano III. 1956.

JORNAL CIDADE DE RIO CLARO. **Promotor reage contra projeto que cria loteamentos fechados**. Rio Claro – SP, p. 34, 23 de maio de 2008.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenvolvimento da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbekian; Fundação para a ciência e tecnologia, 3ª. Ed. 2004.

LEFBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: editora Moraes. 1991.

Lei Municipal de Campinas – SP - 12169/2004. **Dispõe sobre a implantação de vilas no município de Campinas e dá outras providências**. Campinas. 2004.

Lei Municipal de São Paulo – SP - 11605/1994. **Que disciplina a construção de Vilas Residenciais na cidade de São Paulo**. São Paulo. 1994.

LEME, M. C. S. **A formação do pensamento urbanístico no Brasil, 1895 – 1965**. In: Urbanismo no Brasil 1895 – 1965, São Paulo: Fupam, Studio Nobel, 1999.

LOJKINE, J. **A classe operária em mutações**. Belo Horizonte: Oficina de Livros, 1990.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

_____ **Política urbana e de habitação social**: um assunto pouco importante para o governo FHC. Revista Praga, São Paulo: Hucitec, v. 1, n. 6, p. 67-78, 1998.

_____ **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias**. In: ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARTINS, M. L. R. **Globalização, Informalidade e Regulação em Cidades Latino-Americanas**. Cadernos PROLAM/USP Ano 5 - vol. 1 - 2006, disponível em http://www.usp.br/prolam/downloads/2006_1_2.pdf - acessado em setembro/2008.

MUNFORD, L. **A Cidade na História**: suas origens, transformações e perspectivas. São Paulo: Livraria Martins Fontes/ Ed. UnB. 1982.

PICCINI A. **Cortiços e Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo, Habitação e Instrumentos Urbanísticos**. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica da

Universidade de São Paulo-Epusp - Departamento de Engenharia de Construção Civil, 1997.

PORTO, A. R. **História urbanística da cidade de São Paulo**. São Paulo: Carthago & Forte, 1992.

POUBEL, R. **Ipoema - Instituto de Permacultura: Organização, Ecovilas e Meio Ambiente**. Disponível em: <http://www.ipoema.org.br>, acessado em agosto/2008.

REIS, N. G. **Habitação popular no Brasil: 1880 – 1920**. In: Cadernos de Pesquisa do LAP – Revista de Estudos sobre Urbanismo, Arquitetura e Preservação. São Paulo: LAP/FAU – USP, 2001.

REZENDE, A. **Interfaces da crise habitacional brasileira: vivências e experiências**. Dissertação de mestrado: Ciências Sociais. Universidade Anhenbi Morumbi. São Paulo, 2005.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

RODRIGUES, A. M. **Moradias nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, Edusp, 1988.

ROLNIK, R. **A Cidade e a Lei – Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel/ FAPESP, 1997.

_____. **Lei e Política: A construção dos territórios urbanos**. In: Espaço e Cultura – Projeto História – 18 – Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em História e Departamento de História da PUC – SP. São Paulo: EDUC/FAPESP, maio/1999.

SACHS, C. **Políticas públicas e habitação popular**. São Paulo: EDUSP, 1999.

SANTOS, D. M. **Atrás dos Muros: unidades habitacionais em condomínios fechados**. Dissertação de Mestrado. Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos, da Universidade de São Paulo, 2002.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Editora Nobel, 1996.

SANTOS Jr., S. J. **Ecovilas e Comunidades Intencionais: Ética e Sustentabilidade no Viver Contemporâneo** III Encontro da ANPPAS (Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Ambiente e Sociedade) – Brasília, DF, 2006.

Secretaria Nacional de Programas Urbanos – SNPU - Ministério das Cidades
Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/Imprensa/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/2007> - acessado em setembro/2008.

SEGAWA, H. **Prelúdio da Metrópole**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000.

SILVA, S. **Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil**. São Paulo, Alfa-Ômega, 1978.

SILVA, L. S. D. (org.) **Relações cidade – campo: fronteiras**: Editora da Universidade Federal de Goiânia, Goiânia, 2000.

SOUZA, A. M. **Governo Urbano**. São Paulo: Editora Nobel. Coleção Espaços,

SVENSSON, K. **What is na ecovillage?** In: JACKSON, Hildur & SVENESSON, Karen (editores). *Ecovillage living: restoring the earth and her people*. Devon: Green Book and Gaia Trust. UK. 2002.

TAVARES, L. C. A. A questão da habitação social: desafios e perspectivas. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 361, 3 jul. 2004. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp>. Acessado em maio/2008.

TOPALOV, C. Os saberes sobre a cidade: Tempos de crise? São Paulo: **Espaço e Debate - Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, n. 34, 1991.

TRAMONTANO, M. **Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar**: uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Tese de Doutorado. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - USP, 1998.

TRAMONTANO, M. **Habitação moderna** – a construção de um conceito. São Carlos: EESC-USP, 2002.

TREVISAN, R. **Incorporação do ideário da Garden - City inglesa na urbanística moderna brasileira: Águas de São Pedro** – Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de São Carlos – UFSCar, 2003.

VILLAÇA, F. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**
In: Deak, C. e Schiffer, S.R. (org), O processo de urbanização no Brasil. Edusp, 1999.

VOSS, C.; TSIKRIKTSIS, N.; FROHLICH, M. **Case research in operations management**. International Journal of Operations & Production Management. v.22, n.2, 2002.

WILHEIM, J. **Projeto São Paulo: proposta para a melhoria da vida urbana**. São Paulo: editora Paz e Terra S/A, 1982.

ZAMBONI S. **O Charme das vilas**. Arquitetura & Construção. Editora Abril. P. 128-131. Julho de 2008.

YIN, R. K. **Estudo de caso – planejamento e métodos**. Porto Alegre: 2. ed. Bookman, 2001.