

**Universidade Federal de Santa Catarina**  
**- UFSC -**

**Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**  
**- PÓS-ARQ -**



*Paola Carlevaro Fedele*

---

**RESGATE DE CONCEITOS DE ARQUITETURA  
PARA CONJUNTOS RESIDENCIAIS  
MULTIFAMILIARES**

---

**Dissertação de Mestrado**

Versão Final

*Florianópolis, 2004*

**Paola Carlevaro Fedele**

---

**RESGATE DE CONCEITOS DE ARQUITETURA  
PARA CONJUNTOS RESIDENCIAIS  
MULTIFAMILIARES**

---

*Dissertação apresentada ao  
Programa de Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo da  
Universidade Federal de Santa Catarina  
como requisito parcial para obtenção  
do grau de Mestre em  
Arquitetura e Urbanismo*

*Orientador: Prof. Hugo C. Lucini, Dr.*

*Florianópolis, 2004*

*Paola Carlevaro Fedele*

**RESGATE DE CONCEITOS DE ARQUITETURA  
PARA CONJUNTOS RESIDENCIAIS  
MULTIFAMILIARES**

*Esta dissertação foi julgada e aprovada para a  
obtenção do grau de **Mestre em Arquitetura e Urbanismo**  
no **Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**  
da Universidade Federal de Santa Catarina*

*Florianópolis, 27 de agosto de 2004*

**Prof. Sonia Afonso, Dr.**  
**Coordenadora do Programa**

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Carolina Palermo Szücs, Dr.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*

---

Prof. Eduardo Castells, Dr.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*

---

Prof. Fernando Barth, Dr.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*

---

Prof. Hugo Camilo Lucini, Dr.  
*Universidade do Vale do Itajaí*  
ORIENTADOR

*Pelo apóio constante agradeço e dedico este trabalho  
a **toda minha família e amigos**,  
e em particular, à minha **Mãe**, que de forma muito especial  
não mediu esforços, desde o início, para me acompanhar e apoiar,  
e também, ao meu **esposo**, que graças ao seu incentivo  
iniciei tão longa caminhada.*

*Pelo respeito à minha profissão e, principalmente, ao ser humano,  
dedico também este trabalho a **todas as cidades brasileiras**.*

## **AGRADECIMENTOS**

*À Universidade Federal de Santa Catarina.*

*À Coordenação de Aperfeiçoamento de  
Pessoal de Nível Superior CAPES*

*Ao orientador Prof. Dr. Hugo Camilo Lucini, pelo acompanhamento*

*Aos professores, alunos e funcionários do*

*Curso de Pós-Graduação – Pós-Arq*

*A todos os que direta ou indiretamente  
contribuíram para a realização desta pesquisa*

*“Se a melhor relação entre uma coisa e outra é o amor,  
e a arquitetura é a relação entre o edifício e o lugar,  
a arquitetura é o amor entre o edifício e o lugar  
onde ele está assentado”*

**Gustavo Penna**

## **RESUMO**

A partir da observação da realidade em relação à qualidade da habitação em conjuntos multifamiliares, produzidos para a classe média e média-baixa brasileira, e face ao reconhecimento dos múltiplos problemas que apresenta do ponto de vista da qualidade espacial externa, procuram-se entender as carências decorrentes das atuais formas de produção habitacional, com a finalidade de resgatar conceitos de arquitetura que possam gerar as reflexões necessárias para a melhoria das soluções atuais. Comentam-se aspectos como a qualidade ambiental, espacialidade, e relações contextuais, analisados em relação às áreas externas públicas e semipúblicas, considerando também, como estas interferem no cotidiano das pessoas. Assim, considera-se que as relações espaciais estabelecem reações comportamentais nos seres humanos, que incidem na sua qualidade de vida. Relações espaciais –dimensionais-, consideradas a partir dos conceitos de proporcionalidade, escala, e número de usuários. A partir dos estudos realizados, e em função de uma forma mais econômica para a habitação, surge o conceito de organização espacial presente nos conjuntos habitacionais em quarteirão fechado, que propicia o desenvolvimento de reações comportamentais favoráveis à socialização, territorialidade e ambiência, mas que, para o Brasil, representa uma solução não tradicional. Consideram-se os valores espaciais e sociais desta tipologia, sempre em relação aos espaços abertos, mostrando como estes se apresentam em outras formas de organização de habitação coletiva. Parte-se da vitalidade da cidade desenvolvida através da pluralidade de funções e a integração de diferentes faixas de renda, como elementos necessários à uma melhor qualidade de vida. Finalmente confrontam-se as opções arquitetônicas apresentadas com a formação do arquiteto brasileiro, verificando-se a dificuldade de implementação destas.

## **PALAVRAS-CHAVE**

Habitação - Qualidade - Tipologia

## **ABSTRACT**

Based on an insight into reality concerning quality of habitation in multi-family housing for Brazilian middle and lower-middle classes, and acknowledging the wide range of problems it presents from the perspective of external spatial quality, an understanding of the deficiencies resulting from the way living accommodations are currently conformed will allow for applying architectural concepts that may generate the necessary ideas for improving on current solutions. Topics such as environmental quality, spatiality and contextual relations are analyzed in relation to the public and semi-public external areas, considering how these affect people's daily lives. Hence it is considered that spatial relations entail behavioral alterations in human beings, which affect their quality of life. Proportionateness, scale and number of users are the relevant concepts involved in these spatial – dimensional – relations. From the undertaken research and seeking a lower cost for housing, the type of spatial organization that develops housing in the form of a closed city block is the concept that rises, which in turn promotes the development of behaviours that favor socialization, territoriality and ambience; this however, is a non-traditional solution in Brazil. The spatial and social values of this typology will be presented, especially in what concerns open areas, showing how these appear in other forms of organization of collective housing. The multiplicity of roles and the integration of the different income levels will help develop the city's vitality, and are essential elements to a better quality of life. Finally, the presented architectural options are faced against Brazilian architects' formation, showing there are difficulties in implementing them.

## **KEYWORDS**

Housing - Quality - Typology



## **LISTA DE FIGURAS**

**Figura 01** \_\_\_\_\_ p. 20  
Rua em Nova Gurna.

**Figura 02** \_\_\_\_\_ p. 20  
Projeto habitacional Pruitt-Igoe, St. Louis. Por Minoru Yamasaki, concluído em 1955.

**Figura 03** \_\_\_\_\_ p. 21  
Implosão, no ano de 1972, das “Viviendas Pruitt-Igoe” em St. Louis (1952-1955), por abrigarem centros de violência e criminalidade .

**Figura 04** \_\_\_\_\_ p. 21  
Ruínas, no ano de 1972, das “Viviendas Pruitt-Igoe” em St. Louis (1952-1955), por abrigarem centros de violência e criminalidade.

**Figura 05** \_\_\_\_\_ p. 23  
Conjuntos Residenciais Multifamiliares construídos na década de 80, localizados no bairro Trindade da cidade de Florianópolis, que apresentam as mesmas características espaciais e de implantação dos conjuntos executados hoje em dia.

**Figura 06** \_\_\_\_\_ p. 24  
Conjunto Residencial Multifamiliar concluído no final do ano de 2003, localizado no bairro Trindade da cidade de Florianópolis, segue sem qualquer questionamento as características arquitetônicas espaciais e de implantação “historicamente comuns” na região.

**Figura 07** \_\_\_\_\_ p. 24  
Perspectiva do Projeto Arquitetônico para o Conjunto Residencial Multifamiliar que tem sua entrega prevista para o final de 2005. Localiza-se no bairro Parque São Jorge da cidade de Florianópolis, e segue igualmente que os exemplos anteriores as mesmas características arquitetônicas espaciais e de implantação.

**Figura 08** \_\_\_\_\_ p. 31  
Perspectiva do Projeto Arquitetônico, mostradas no anúncio publicitário para o Conjunto Residencial Multifamiliar lançado em 2003 que se localiza no bairro Saco Grande da cidade de Florianópolis. A perspectiva ressalta uma aparente grande área de lazer e espaços verdes bem ensolarados, porém se prestarmos atenção à implantação do conjunto perceberemos que seu centro é uma circulação de veículos para onde convergem as sacadas e dormitórios dos apartamentos tipo 5 e 6, os quais não apresentarão boa insolação e iluminação em função da orientação solar. Observando também o “jardim” na planta, percebemos que este existe somente pela configuração da circulação dos veículos.

**Figura 09** \_\_\_\_\_ p. 31  
Planta do Projeto Arquitetônico, mostradas no anúncio publicitário para o Conjunto Residencial Multifamiliar lançado em 2003 que se localiza no bairro Saco Grande da cidade de Florianópolis.

**Figura 10** \_\_\_\_\_ p. 32  
Espaços destinados a áreas de lazer em edifícios residenciais de alto padrão no bairro Batel da cidade de Curitiba. Exemplo da baixa qualidade que áreas de lazer podem oferecer, mesmo para uma camada da população com alto poder aquisitivo, onde seus usuários acabam confinados a espaços remanescentes.

**Figura 11** \_\_\_\_\_ p. 48  
Esquemas representativos da proposta urbana de quarteirão fechado com pátio interno (figura A) e da solução comumente adotada no país (figura B), para conjuntos habitacionais multifamiliares.

**Figura 12** \_\_\_\_\_ p. 57  
“Insulaes” Romanas.

**Figura 13** \_\_\_\_\_ p. 58  
“Insulaes” Romanas. Vista da rua principal de Óstia, a Decanus Maximus, mostra restos das insulae que tornaram famoso o porto.

**Figura 14** \_\_\_\_\_ p. 61  
Cidadela de Sargão II, Khorsabad, 742-706 a.C, da Assíria.

**Figura 15** \_\_\_\_\_ p. 62  
Comparação dos novos métodos de divisão de quarteirões com os anteriores, por Walter Gropius.

**Figura 16** \_\_\_\_\_ p. 62  
Imóveis de vários pavimentos agrupados em quarteirões fechados, para as camadas mais baixas da população.

**Figura 17** \_\_\_\_\_ p. 64  
Primeiro Plano Cerdá para Barcelona, 1859.

**Figura 18** \_\_\_\_\_ p. 64  
Perspectiva do Projeto de expansão de 1859 de Ildefons Cerda.  
para Barcelona.

**Figura 19** \_\_\_\_\_ p. 65  
Esquema quarteirões (paralelo e perpendicular) do Plano Cerdá.

**Figura 20** \_\_\_\_\_ p. 65  
Comparação da perspectiva do Projeto de expansão de Barcelona de 1859 com sua reelaboração de 1863 pelo mesmo Ildefons Cerda.

**Figura 21** \_\_\_\_\_ p. 66  
Vista aérea atual de Barcelona: verificação da aplicação real e parcial do Plano Cerda e sua comparação com a malha do centro histórico de Barcelona.

**Figura 22 e 23** \_\_\_\_\_ p. 66-67  
“El paseo de Gracia” e Edifício do mercado de San Antonio, respectivamente: onde se verifica a organização em quarteirões e suas esquinas chanfradas, legados do plano de Cerda.

**Figura 24** \_\_\_\_\_ p. 68  
Vantagens ou desvantagens das construções abertas ou semi-abertas diante das construções fechadas.

**Figura 25** \_\_\_\_\_ p. 69  
Construção em blocos dispostos em fileiras formando bandas paralelas para edifícios de vários pavimentos ou não.

**Figura 26 e 27** \_\_\_\_\_ p. 70  
Vista aérea e do mapa dos blocos dispostos em fileiras formando fitas paralelas em Amsterdam: o bairro sul (plano de Berlage, 1917).

**Figura 28** \_\_\_\_\_ p. 71  
Os “imóveis villas”, blocos de apartamentos de 120 villas superpostas que propõem uma nova fórmula urbana de habitação, onde cada apartamento é uma pequena casa com jardim.

**Figura 29** \_\_\_\_\_ p. 71  
Detalhe de fachada dos “imóveis villas”.

**Figura 30** \_\_\_\_\_ p. 72  
Unidades de Habitação. Vista do Boulevard Michelet.

**Figuras 31, 32 e 33** \_\_\_\_\_ p.75-76  
Recuperação de edifícios em quadra perimetral, Fraenkelufer-Berlim.

**Figura 34** \_\_\_\_\_ p. 84  
Conjunto Residencial Tarumã, no bairro Itacorubí, Florianópolis.

**Figura 35** \_\_\_\_\_ p. 84  
Conjunto Residencial Green Park, no bairro Itacorubí, Florianópolis.

**Figura 36** \_\_\_\_\_ p. 84  
Conjunto Residencial Verde Vale, no bairro Itacorubí, Florianópolis.

**Figura 37** \_\_\_\_\_ p. 85  
Edifícios do condomínio Reserva do Parque, São Paulo.

**Figuras 38 e 39** \_\_\_\_\_ p. 86  
Conjunto Residencial Verde Vale, no bairro Itacorubí, Florianópolis.

**Figura 40** \_\_\_\_\_ p. 86  
Conjunto Residencial Itacorubí, no bairro Itacorubí, Florianópolis.

**Figura 41** \_\_\_\_\_ p. 87  
Vista aérea do Conjunto Residencial Zezinho Magalhães Prado, 1967. De Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha.

**Figura 42** \_\_\_\_\_ p. 87  
Vista das unidades habitacionais, 1967. De Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha.

**Figura 43** \_\_\_\_\_ p. 93  
Vista de Florianópolis, sem data. Óleo sobre tela, do Acervo Museu de Arte de SC.

**Figura 44** \_\_\_\_\_ p. 94  
Crescimento da cidade de Florianópolis e expansão da área urbana, antes da virada para o século XX.

**Figura 45** \_\_\_\_\_ p. 95  
Sobrados da rua João Pinto da Florianópolis Republicana. “Morar num edifício de dois andares era um luxo e um conforto até então não experimentado”.

**Figura 46** \_\_\_\_\_ p. 96  
Nasce em 1922, por uma decisão arrojada do governador Hercílio Luz, uma obra que viria a mudar radicalmente a vida social, econômica e política de um do estado.

**Figura 47** \_\_\_\_\_ p. 98  
Vista da Av. Madre Benvenuta na cidade de Florianópolis, onde a população de menor poder aquisitivo continua aumentando nas encostas dos morros, de difícil acesso, e os conjuntos habitacionais multifamiliares crescem em áreas que anteriormente eram exclusivamente unifamiliares em função da valorização da terra pelo crescimento periférico da cidade.

**Figuras 48 e 49** \_\_\_\_\_ p. 99  
Condomínio Por do Sol II e Baía Norte, respectivamente, no bairro João Paulo, Florianópolis. Conjuntos de residências unifamiliares de “alto padrão” que nascem em locais onde faz pouco tempo havia somente mata nativa e pequenas casinhas de pescadores.

**Figuras 50 e 51** \_\_\_\_\_ p. 99  
Condomínios multifamiliares que surgem sem parar num bairro que ainda preserva características de uma vila onde seus moradores pescam, cultivam e ainda criam galinhas, mesmo quando o “progresso” toma conta destes espaços, coexistindo aqueles com os novos moradores que possuem um nível econômico muito elevado.

**Figuras 52, 53 e 54** \_\_\_\_\_ p. 100  
O bairro João Paulo, que até poucos anos atrás era habitado por pescadores, esta hoje invadido por conjunto unifamiliares de alto padrão. Como percebemos nesta seqüência de imagens que compara áreas já construídas com as poucas que inda permanecem como eram originalmente.

**Figuras 55, 56, 57 e 58** \_\_\_\_\_ p. 101  
As imagens pertencem ao mesmo bairro, João Paulo, aonde coexistem opostos em lugares muito próximos.

**Figuras 59 e 60** \_\_\_\_\_ p. 102  
Propaganda enganosa que atinge os conjuntos residenciais para usuários de baixa renda, também existe para condomínios de luxo, como surge da comparação do painel de divulgação do empreendimento e da obra.

**Figura 61** \_\_\_\_\_ p. 102  
A qualidade de vida que podemos chamar de “natural” na cidade, precisa ser preservada, socorrida, corrigida, levando em consideração que, se as áreas verdes são importantes para todos, representam ainda um papel mais importante em Florianópolis, onde elas parecem fazer parte da identidade do lugar.

**Figura 62** \_\_\_\_\_ p. 104  
Esquema representativo do eixo Igreja-Praça-mar existente na cidade de Florianópolis. As relações com o meio variaram em função dos valores atribuídos à natureza ao longo dos anos pelas diferentes sociedades.

**Figuras 63 e 64** \_\_\_\_\_ p. 107  
Vista do interior de alguns conjuntos habitacionais multifamiliares, em Florianópolis, que evidenciam a falta de qualidade e segurança dos espaços destinados ao convívio social e às “áreas verdes” que, como mostra a figura 64, são áreas remanescentes que configuram a passagem das ruas internas dos condomínios.

**Figura 65** \_\_\_\_\_ p. 108  
Vista de conjuntos habitacionais em Florianópolis desde o Parque da UDESC, utilizado pelos moradores como espaço de lazer.

**Figura 66 e 67** \_\_\_\_\_ p. 109  
Vista do Parque UDESC, nas figuras 66 e 67, utilizado pelos moradores do bairro. E na figura 68, nos fundos da Universidade, onde crianças brincam com pipas.

**Figura 69** \_\_\_\_\_ p. 122  
Cidade de UR – Mesopotâmia.

**Figura 70** \_\_\_\_\_ p. 129  
Tipos de formas de implantação.

**Figuras 71** \_\_\_\_\_ p. 130  
Estudo de V. Gregotti. “Barrio Zen en Palermo”, Itália, 1969.

**Figuras 72 e 73** \_\_\_\_\_ p. 131  
Estudos de Oefelein, Freund e Schmock. “Proyecto de barrio residencial en la Sonnenallee”, Berlin, Alemanha, 1975; Projeto de Conjunto residencial em Ruopigen-Littau, de 1971, respectivamente.

- Figuras 74 e 75** \_\_\_\_\_ p. 138  
Planta e vista aérea do Conjunto Bagnols-sur-Cèze de 1955-61.
- Figuras 76, 77 e 78** \_\_\_\_\_ p. 139  
Vista do Conjunto e planta da unidade individual habitacional e Plano geral do Conjunto habitacional em Aix-em-Provence, França de 1961.
- Figura 79** \_\_\_\_\_ p. 140  
Conjunto das cidades de Casablanca, do final da década de 50 em Argélia.
- Figuras 80 e 81** \_\_\_\_\_ p. 140  
Conjuntos das cidades de Orán e Sisi bel Abbès, em Argélia.
- Figuras 82 e 83** \_\_\_\_\_ p. 141-142  
Articulação dos domínios público e privado. Concurso Caen-Hérouville de 1961, centro linear – estacionamento de carros – planta geral.
- Figuras 84 e 85** \_\_\_\_\_ p. 144  
Estudo de H. Larsen. “Proyecto para un Concurso”, Dinamarca, 1974. IMPLANTAÇÃO GERAL E AMPLIADA.
- Figuras 86 e 87** \_\_\_\_\_ p. 145  
Projeto de Sert, Jackson and Ass. “Proyecto en Roosevelt Island”, New York, EUA, 1974. IMPLANTAÇÃO GERAL e VISTA DA MAQUETE.
- Figura 88** \_\_\_\_\_ p. 145  
Projeto de Boehm. “Conjunto residencial en Köln-Chorweiler”, Colonia, Alemanha. CORTE.
- Figuras 89 e 90** \_\_\_\_\_ p. 147  
O projeto de Siza evita as demolições e realiza um complemento discreto nos vazios existentes. As butiques próximas à estação de metrô são mantidas e um edifício novo de habitação de 5 andares em ângulo, marca a esquina do quarteirão. Medidas de transformação e reconstrução valorizam o espaço interior do mesmo.
- Figuras 91 e 92** \_\_\_\_\_ p. 148  
Croquis Conjunto residencial Novazzano-Chiasso, 1988-1992.
- Figuras 93 e 94** \_\_\_\_\_ p. 149  
Anel de áreas industriais degradadas e ferrovias que rodeiam Dallas; O American Airlines Center Plaza libera um generoso espaço público com praças de alimentação.
- Figuras 95 e 96** \_\_\_\_\_ p. 149  
O projeto de Koetter Kim interliga espaços diferentes gerando a plurifuncionalidade.

**Figuras 97 e 98** \_\_\_\_\_ p. 150

Na primeira figura a fragmentação da cidade é o resultado da construção de linhas de trem no século XIX e de estradas no séc. XX. Os “vazios” gerados pelos trilhos do trem são preenchidos por serviços (ver eixos “verdes”); e na segunda figura o bloco urbano tradicional é fundamental no projeto.

**Figuras 99 e 100** \_\_\_\_\_ p. 151

A escala dos edifícios varia, mas os materiais impostos – pedra e tijolo – assim como a rua clássica estão na base do projeto.

**Figura 101 e 102** \_\_\_\_\_ p. 152

Vista geral do projeto de renovação do centro de Seattle e Edifícios de escritórios.

**Figuras 103 e 104** \_\_\_\_\_ p. 154

O Centro do Cinema Irlandês: recuperação de antiga casa da reunião Quaker (religião) do século XVIII, restaurada, que ocupa uma posição central.

**Figuras 105 e 106** \_\_\_\_\_ p. 154

O conceito arquitetônico de O'Donnell e Tuomey inscreve-se numa tradição que pode ser considerada racionalista.

**Figura 107, 108 e 109** \_\_\_\_\_ p. 155-156

Plano Diretor. Galerias cobertas entre edifícios e Quarteirões residenciais com multiplicidade de usos na Postdamer Platz, Berlim. Na figura 109 áreas residenciais em azul.

**Figura 110** \_\_\_\_\_ p. 158

Transformação dos trapiches obsoletos em uma extensão do centro de Rotterdam.

**Figura 111** \_\_\_\_\_ p. 158

Ponte Erasmus inaugurada em 1996, elemento fundamental na infra-estrutura de comunicações que liga Kop van Zuid ao centro de Rotterdam.

**Figura 112** \_\_\_\_\_ p. 159

Habitações “Hillekop 3” da Mecanoo Architects Rotterdam.

**Figura 113** \_\_\_\_\_ p. 160

O projeto para o bairro de Chiado, em Lisboa, utiliza os vazios deixados pelo fogo e reestrutura edifícios por trás de fachadas históricas como forma de aumentar o número de residentes.

**Figura 114** \_\_\_\_\_ p. 160

No bairro de Chiado, em Lisboa, o imóvel de habitação Camara Chaves é a prova da vontade de preservar as fachadas históricas onde fosse possível assim como de salientar a polivalencia do lugar.

**Figura 115** \_\_\_\_\_ p. 161

Vista de Ijburg.

# **SUMÁRIO**

## **CAPÍTULO I – APRESENTAÇÃO**

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| <b>1. FORMULAÇÃO DO PROBLEMA</b> | p. 18 |
| 1.1 Qualidade de Vida            | p. 28 |
| <b>2. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS</b>  | p. 34 |
| 2.1 Pressuposto principal        | p. 34 |
| 2.2 Pressupostos secundários     | p. 34 |
| <b>3. OBJETIVOS</b>              | p. 36 |
| 3.1 Objetivo geral               | p. 36 |
| 3.2 Objetivos específicos        | p. 36 |
| <b>4. METODOLOGIA</b>            | p. 38 |
| <b>5. RECORTE</b>                | p. 41 |
| <b>6. LIMITAÇÕES</b>             | p. 41 |

## **CAPÍTULO II – REVISÃO TEÓRICA E CONCEITUAL**

|   |        |
|---|--------|
| <b>1. PROBLEMA E MUDANÇA – crescimento urbano</b>         | p. 42  |
| <b>2. CIDADES – URBANIZAÇÃO E O PROBLEMA DA HABITAÇÃO</b> | p. 52  |
| 2.1 Raízes históricas do problema da habitação            | p. 52  |
| 2.1.1 A cidade e sua arquitetura                          | p. 52  |
| 2.1.2 A habitação coletiva                                | p. 57  |
| 2.2 Panorama Nacional: Desenvolvimento urbano             | p. 79  |
| 2.2.1 Panorama Florianopolitano                           | p. 91  |
| <b>3. ESPAÇOS AO AR LIVRE</b>                             | p. 103 |
| 3.1 Sentido dos espaços verdes                            | p. 103 |
| 3.2 Espaços abertos: privados e públicos de lazer         | p. 106 |



|   |        |
|---|--------|
| <b>4. ALGUNS DOS COMPONENTES E AGENTES DO SISTEMA DE PROMOÇÃO E PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO</b> | p. 111 |
| 4.1 Racionalização e os componentes e agentes do processo de produção da habitação        | p. 111 |
| 4.2 Componentes e Agentes   | p. 112 |
| 4.3 Integração entre os agentes   | p. 116 |
| 4.4 O arquiteto e as soluções arquitetônicas  | p. 117 |
| 4.4.1 Formação acadêmica – ensino e aprendizagem  | p. 117 |
| 4.4.2 O papel e a prática do Arquiteto  | p. 120 |
| <b>5. O CAMINHO DAS SOLUÇÕES - EXEMPLIFICAÇÃO DOS CONCEITOS</b>                           | p. 122 |
| 5.1 Centro X Periferia  | p. 124 |
| 5.1.1 Soluções para o centro da cidade  | p. 125 |
| 5.1.2 Soluções para a periferia   | p. 132 |
| 5.2 O caminho das soluções adotadas com o passar dos anos                                 | p. 135 |
| 5.2.1 Experiências de meados da década de 50 às décadas de 60/70                          | p. 135 |
| 5.2.1.1 Projetos desenvolvidos por Candilis, Josic e Woods                                | p. 135 |
| 5.2.1.1.1 Exemplos  | p. 138 |
| 5.2.1.1.2 Projetos desenvolvidos por Deilmann, Bickenbach e Pfeiffer                      | p. 143 |
| 5.2.1.1.2.1 Exemplos  | p. 144 |
| 5.2.2 Experiências das décadas de 80/90   | p. 146 |
| 5.2.2.1 Exemplos  | p. 146 |
| 5.2.2.1.1 Berlim – Kreuzberg (década de 80)   | p. 146 |
| 5.2.2.1.2 Lugano (final da década de 80)  | p. 147 |
| 5.2.2.1.3 Dallas – Victoty District (1987-2010)   | p. 148 |
| 5.2.2.1.4 Seattle – Projeto de renovação do centro (1997 até hoje)                        | p. 151 |
| 5.2.2.1.5 Dublin – Temple Bar (1991-2000)   | p. 153 |
| 5.2.2.1.6 Berlim – Postdamer Platz (1991-2000)  | p. 155 |
| 5.2.2.1.7 Rotterdam – Kop van Zuid (1987-2010)  | p. 157 |
| 5.2.2.1.8 Lisboa – Reconstrução do bairro do Chiado (1988-2000)                           | p. 159 |
| 5.2.2.1.9 Amsterdam – Ijburg (previsão finalização 2012)                                  | p. 161 |

|   |        |
|---|--------|
| <b>6. CONCEITOS DIRETIVOS DE EMBASAMENTO:<br/>RESGATE DAS PRINCIPAIS IDÉIAS</b> | p. 162 |
|---|--------|

### **CAPÍTULO III – CONCLUSÕES**

|                      |        |
|----------------------|--------|
| <b>1. CONCLUSÕES</b> | p. 164 |
|----------------------|--------|

### **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

|  |        |
|--|--------|
| <b>1. OBRAS, ARTIGOS, CATÁLOGOS E REVISTAS CITADOS</b> | p. 173 |
| 1.1 Obras  | p. 173 |
| 1.2 Artigos  | p. 174 |
| 1.3 Catálogos  | p. 175 |
| 1.4 Revistas   | p. 175 |
| 1.4.1 Ambiente   | p. 175 |
| 1.4.2 Arkinka  | p. 175 |
| 1.4.3 Architecture Française                           | p. 176 |
| 1.4.4 AU   | p. 176 |
| 1.4.5 Bravo!   | p. 176 |
| 1.4.6 Habitare   | p. 176 |
| 1.4.7 Hollandhorizon                                   | p. 176 |
| 1.4.8 Projeto  | p. 176 |

### **BIBLIOGRAFIA CONSULTADA**

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| <b>1. OBRAS E ARTIGOS CONSULTADOS</b> | p. 177 |
| 1.1 Obras                             | p. 177 |
| 1.2 Artigos                           | p. 177 |

### **ANEXO I**

# CAPÍTULO I - apresentação

---

## 1. FORMULAÇÃO DO PROBLEMA

---

O problema da habitação<sup>1</sup>, qualquer que seja sua modalidade, para um arquiteto implica em preocupações de toda ordem. Desde que o mesmo seja compreendido como algo bem mais complexo do que o simples projeto de um objeto arquitetônico dissociado do contexto e de quem o utilizará<sup>2</sup>.

Conforme Diane Ghirardo,

A maioria dos projetos novos... [de habitação] ...envolve alguma reconceitualização do papel do arquiteto, de artista solitário a um dos membros de uma grande equipe envolvida com a habitação, enquanto parte de um maior ataque às más condições de vida [sublinhado da autora]. (GHIRARDO, 2002, p. 124)

A equipe citada pela autora inclui usuários, arquitetos, construtores, promotores e todos os setores envolvidos com a produção habitacional, entre os quais considera-se fundamental a inclusão do poder público, de grande responsabilidade na definição dos usos do solo. Equipe cuja finalidade deve ser o “...*ataque às más condições de vida*”, e não o benefício particular de cada um dos participantes no processo, independentemente das necessidades de um deles: o usuário. Benefício, que especificamente no caso do arquiteto brasileiro, além de econômico resulta social e até cultural, ao identificar-se, por sua formação, com tipologias habitacionais que partem duma situação privilegiada, já que comumente são tipologias do “poder”<sup>3</sup>. Muitas vezes os interesses particulares destes setores

---

<sup>1</sup> Considera-se o conceito de habitação não restrito unicamente à unidade habitacional, mas também ao seu entorno, ao ambiente que a cerca, ao seu contexto (ABIKO, 1995).

<sup>2</sup> Entende-se por contexto o conjunto total de elementos, interiores e exteriores, que participam da definição de uma solução arquitetônica.

<sup>3</sup> Consideram-se tipologias do “poder” aquelas que historicamente assim surgem como monumento ou ponto de destaque no terreno, diferentemente daquelas que surgem para a maioria

(imobiliário, financeiro, da construção civil, industrial de materiais e componentes, estatal, e dos usuários), são conflitantes, fazendo com que os mais fortes e organizados prevaleçam, sendo que isto não significa necessariamente a adoção da solução socialmente mais adequada (ABIKO, 1995).

Fora a consideração de interesses pessoais, sabemos que a história arquitetônica está repleta de fatos que demonstram a existência de erros conceituais cometidos, na maioria das vezes, com a melhor das intenções. Gurna, a cidade projetada por Hassan Fathy (1973, p.221), que se encontra hoje praticamente abandonada (ver figura 01); os edifícios Pruitt Igoe de Minouru Yamasaki (STRICKLAND, 2003, p.136 e JENCKS, 1981, p.09), que foram transformados em centros de violência e criminalidade (ver figuras 02, 03 e 04), ou simplesmente exemplos como o das banheiras ou vasos sanitários nos quais os moradores cultivam plantas mostram que, muitas vezes, cuidadosas elaborações teóricas escapam à realidade porque a complexidade desta esconde sempre algum aspecto que não foi considerado. A diversidade cultural, formas de vida diferenciadas, inclusive dentro da mesma cidade, ou necessidades particulares do ser humano que escapam a qualquer análise racional, podem ser alguns dos motivos que geram respostas imprevisíveis a soluções teoricamente adequadas.

---

da sociedade. Assim apresentam-se desde os templos gregos em 450 a.C., aos palácios e villas renascentistas do século XV-XVI, às casas de campo do século XVIII, às mansões do século XIX, e também nesta época até nossos dias, aos arranha céus que surgem nos anos 1880, todos implantados centralmente num lote (STRICKLAND, 2003). No Brasil, por exemplo, os palacetes construídos no final do século XIX cercados de área verde, contrapõem-se aos conjuntos de casas enfileiradas, de um só proprietário, construídas para aluguel, da mesma época (LEMOS, 1999).

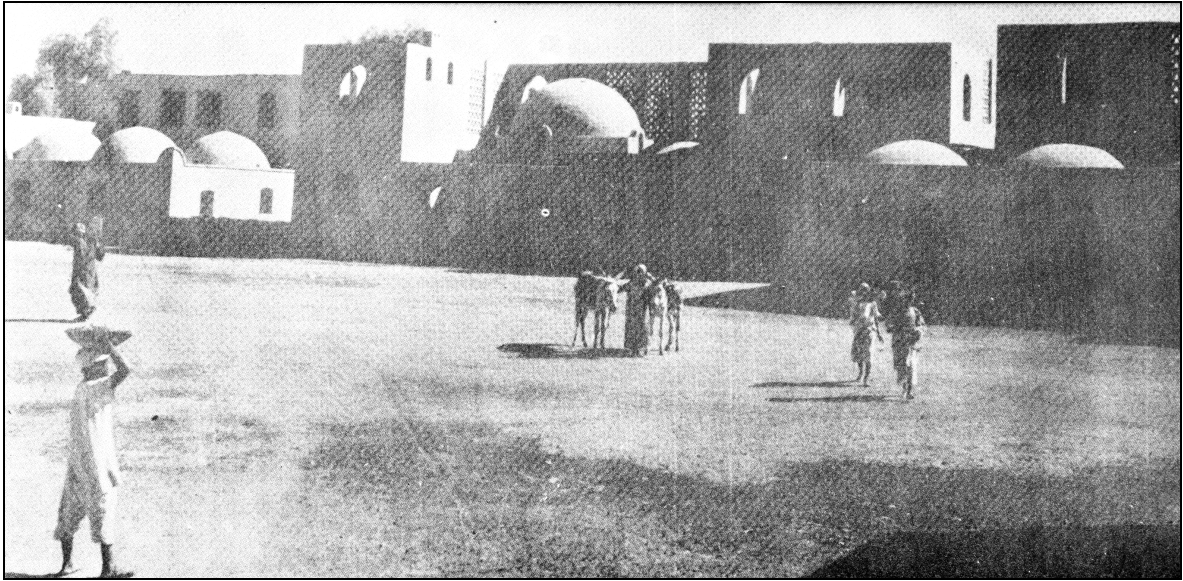


Figura 01: Rua em Nova Gurna

Fonte: FATHY, Hassan. **Construindo com o povo**. Arquitetura para os pobres. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1973, p.251.



Figura 02: Projeto habitacional Pruitt-Igoe, St. Louis. Por Minoru Yamasaki, concluído em 1955. “Os defensores do estilo Internacional prometiam que a estética de fábrica podia melhorar a vida dos moradores, uma espécie de garantia de que ‘se nós construímos eles florescerão’. Projetado como um modelo de habitação eficiente, este projeto de baixo custo tornou-se uma armadilha mortal. Blocos de torres individuais, com repetição em grande escala de elementos uniformes, não apenas deixaram de melhorar a condição humana, mas também mostraram-se uma influência prejudicial. A habitação de massa uniforme – presa fácil para o vandalismo e crime – só foi considerada socialmente não desejável tardiamente. Estas torres, julgadas prejudiciais ao espírito e à natureza dos moradores, foram dinamitadas 17 anos após a construção”.

Fonte: STRICKLAND, Carol. **Arquitetura Comentada**, Uma breve viagem pela história da Arquitetura. Rio de Janeiro: Ediouro, 2003, p.136.



Figuras 03 e 04: Implosão e ruínas, no ano de 1972, respectivamente, das “*Viviendas Pruitt-Igoe*” em St. Louis (1952-1955), por abrigarem centros de violência e criminalidade.  
Fonte: JENCKS, Charles. **El lenguaje de la arquitectura Posmoderna**. Barcelona: Editora Gustavo Gili, 1981, p.09.

Se, de acordo com Christian Norberg Schulz (1979), a tarefa da Arquitetura é a “...*criação da espacialidade de uma forma de vida*”, considera-se que esse objetivo implica necessariamente na definição e interpretação das formas de vida, não somente respeitando as diversidades culturais, como também fazendo-o com qualidade.

Entende-se que nessa tarefa existe uma enorme responsabilidade para todos, porque a realidade mostra, como é comum no dia a dia de nossa atividade profissional, que não seja dada importância devida à qualidade.

Alguma coisa pode ser feita? Acredita-se que sim e, em definitivo, este será o maior objetivo do trabalho.

Para alcançá-lo considera-se importante desenvolver os seguintes assuntos:

- Como ponto de partida toma-se a análise das circunstâncias atuais em que se encontra a habitação multifamiliar destinada à população com um poder aquisitivo médio e médio/baixo.

A primeira constatação, que surge da comparação de elementos de observação pessoal, é clara: a falta de qualidade, em seu sentido mais amplo, desse tipo de habitação. E a segunda também se torna óbvia: as visíveis exigências do mercado, voltadas ao máximo aproveitamento do

solo urbano, às quais todos os agentes promotores e produtores da habitação estão sujeitos - incluídos os profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos arquitetônicos - que acabam determinando a conseqüente baixa qualidade habitacional dos conjuntos implantados nas áreas urbanas.

Desconsidera-se, na produção dos projetos arquitetônicos, conduzidos geralmente pelos detentores do capital imobiliário - e produzidos pelos profissionais de projeto segundo as normas ditadas por aqueles -, questões referentes à real satisfação das necessidades básicas individuais e coletivas dos usuários (conclusão das entrevistas realizadas às empresas construtoras consultadas em Florianópolis, 2003).

Carlos Antônio Leite Brandão, refere-se ao assunto da seguinte forma:

Nós, arquitetos, habituamo-nos demais a admirar uma arquitetura de revista, feita mais para ser vista do que vivida. Habituamo-nos a contemplar os espaços à nossa frente e desacostumamo-nos a vê-los desenvolver ao nosso redor, abrigar-nos em um *cosmos* ou universo familiar, sugerir ações e comportamentos, acolher amigos e conversas, promover a itinerância, o movimento ou o repouso. Vemos a arquitetura como se fosse quadro ou objeto de museu e não como espaços onde se habita e se convive com os outros e com nós mesmos, espaços onde educamos corpo, alma, hábitos e afetos. (BRANDÃO, 2003, p. 04).

A carência de qualidade espacial e ambiental dos conjuntos de edifícios, aliada a uma implantação geométrica repetitiva que só considera, aparentemente, a questão da moradia como fechada em si mesma, excluindo até o próprio terreno e sua relação com o contexto existente, negando assim o vínculo com a rua, com as características do bairro e, em particular, com os próprios espaços abertos, verdes e de lazer, exigíveis em qualquer conjunto habitacional, são características que se apresentam freqüentemente nos exemplos analisados e ainda permanecem como diretivas para a realização de novos projetos (ver figuras 05, 06 e 07).

Segundo Alex Kenya Abiko (1995), a construção de conjuntos habitacionais é tradicional no Brasil e procura vantagens "...da economia

*de escala, qual sejam, a minimização de custos de implantação, custos de infra-estrutura urbana, custo das edificações”. O autor ainda acrescenta que, “para um maior aproveitamento desta economia os conjuntos habitacionais são construídos com projetos de edifícios-padrão, resultando em uma implantação repetitiva e monótona”. Considerando ainda a elevação do custo da construção constata-se que estes conjuntos habitacionais diminuem cada vez mais seu tamanho e atendem progressivamente a faixas de renda mais elevadas (ABIKO, 1995).*



Figura 05: Passado. Conjuntos Residenciais Multifamiliares construídos na década de 80, localizados no bairro Trindade da cidade de Florianópolis, que apresentam as mesmas características espaciais e de implantação dos conjuntos executados hoje em dia.  
Fonte: Fotografia realizada pela autora em 2003.





Figura 06: Presente. Conjunto Residencial Multifamiliar concluído no final do ano de 2003, localizado no bairro Trindade da cidade de Florianópolis, segue sem qualquer questionamento as características arquitetônicas espaciais e de implantação “historicamente consolidadas” na região. Fonte: Fotografia realizada pela autora em 2003.



Figura 07: Futuro. Perspectiva do Projeto Arquitetônico para o Conjunto Residencial Multifamiliar que tem sua entrega prevista para o final de 2005. Localiza-se no bairro Parque São Jorge, da cidade de Florianópolis, e segue igualmente os exemplos anteriores, com as mesmas características arquitetônicas espaciais e de implantação. Fonte: Panfleto distribuído gratuitamente pela Empresa Construtora para divulgação e propaganda do empreendimento.

A transformação da habitação num bem de consumo exige daqueles que a produzem uma imagem “vendável” do produto, criada pela generalização de estereótipos de qualidade de vida que, na maioria das vezes, respondem só aparentemente aos anseios e necessidades de vida dos usuários, criados de fato pelos próprios produtores da habitação. A imagem criada consegue convencer o cliente/usuário, que perceberá tardiamente a realidade, ou chegará mesmo a não percebê-la, convencido que o que lhe é oferecido é o melhor que pode ser feito para a sua categoria, por falta de conhecimento de outras alternativas possíveis.

Por essa razão, a consulta ao usuário, quando chega a ser feita, pode não ser o reflexo da realidade, o que coloca em dúvida os resultados dos atuais mecanismos empregados nas avaliações pós-ocupação<sup>4</sup>.

Apesar das questões acima apresentadas, a solução em conjuntos habitacionais tem sido adotada, pois para o usuário além de ser o que existe em termos de oferta é o mais conveniente economicamente; os empreiteiros, construtores e, ou promotores defendem esta solução, pois se constitui em seu consolidado mercado, e para o Poder Público a construção de novas habitações é sempre sinônimo de prestígio e competência que se traduzem em votos na ocasião oportuna (ABIKO, 1995).

Essa imagem criada ou *"qualidade estética"*, para Carlos Antônio Leite Brandão,

...impera num campo entrincheirado, desligado do mundo real, da cultura, da história, do saber, do dever e das decisões. Nele, o objeto passa a habitar, exclusivamente, a esfera das aparências, onde vigora a “beleza” [aspas da autora] e não valem os limites da realidade, além da qual se debruça a estética. (BRANDÃO, 2003, p.05).

---

<sup>4</sup> A avaliação pós-ocupação – APO – segundo Alex Kenya Abiko (1995) “...é utilizada para diagnosticar aspectos positivos e negativos de edifícios, espaços públicos e privados, uma vez ocupados, a partir de uma avaliação de fatores técnicos funcionais, econômicos, estéticos e comportamentais do ambiente em uso. Esta avaliação é baseada na opinião de técnicos, projetistas e construtores, os atores do processo construtivo e dos usuários”.

- Como forma de encontrar subsídios para a compreensão e defesa do objetivo final se estudará o processo de desenvolvimento da habitação coletiva no tempo, considerando períodos fundamentais, como o posterior à Revolução Industrial e o do pós-guerra, no panorama mundial e nacional.

Apresentam-se, como parâmetros comparativos, alguns exemplos de propostas europeias que dão resposta a uma situação de aumento descontrolado do número de habitações implantadas em cada m<sup>2</sup> de solo disponível, resultando numa diminuição da qualidade de vida, não exclusivamente pelas características de seu ambiente interno, mas principalmente pelo total desrespeito pelas áreas comuns, verdes e de lazer, degradando progressivamente a habitação, a cidade e seus habitantes.

A análise desses exemplos será uma referência na procura de caminhos que levem a respostas superadoras com relação às monótonas repetições de edifícios e de formas de implantação, para alcançar uma rica diversidade espacial que permita a interação entre a moradia e os espaços abertos, entre esses e seus usuários, e que possa qualificar a paisagem urbana.

Neste estudo, tem um destaque especial o conceito gerador da proposta da tipologia de quarteirão fechado com pátio interno, e suas possibilidades de adequação às características e personalidade brasileira, já que desde o início da habitação coletiva é esta a forma utilizada como espaço socializante, como será apresentado ao longo do segundo capítulo.

- Dentro da importância que serão dados aos valores contextuais, será abordada a integração dos conjuntos habitacionais com a cidade e suas ruas, ao invés do isolamento dos mesmos em “parques” suburbanos. Neste aspecto, será tratado também o valor da plurifuncionalidade do conjunto, como forma de integrar os conceitos de habitação e qualidade de vida, já que a diversidade de funções é a responsável por trazer um número maior de pessoas (donos de estabelecimentos comerciais ou de serviços, clientes ou usuários) e de manter os próprios moradores em seu bairro,

pela proximidade de serviços e maiores opções de trabalho, ou seja, tem-se menores despesas com deslocamentos, maior conforto, maiores possibilidades de relações de vizinhança, maior segurança no uso dos espaços para um nº maior de pessoas, por formarem-se núcleos de pessoas conhecidas (LUCINI, 1996).

Por outro lado, a estrutura padronizada das cidades, em sua maioria, instala as áreas destinadas ao trabalho no centro e a moradia nas áreas periféricas (JACOBS, 2003). Essa situação tem, sem dúvida, várias explicações, mas precisa, para funcionar, do uso do carro ou, no mínimo, de um eficiente sistema viário e de transporte coletivo para evitar maiores problemas para a cidade.

- Consideram-se o comportamento social do usuário, e seus conceitos sobre qualidade de vida dados fundamentais do problema que, como já foi destacado, muitas vezes acabam sendo influenciados e alterados pelos caminhos do marketing e dos meios de comunicação, direcionados exclusivamente a aumentar o número de vendas. A partir dessa problemática, considerou-se importante substituir a entrevista pela observação direta do usuário, em diversos conjuntos residenciais (ver Anexo I). Usos e relações que se estabelecem espontaneamente poderão orientar sobre as características do usuário e de seu cotidiano, possibilitando, assim, o conhecimento necessário para poder determinar novas diretrizes para a produção de projetos que ofereçam maior qualidade de vida aos diferentes usuários.

Sobre o aspecto “visual” e de “marketing” na arquitetura, dado nos dias de hoje, Brandão argumenta:

Reduzir a arquitetura a um único aspecto, expulsando tudo o mais, é não explorar a abundância de seu ser. Produzir ou criticar a forma considerando apenas seus arabescos exteriores, não referindo-a às outras duas dimensões da tríade vitruviana ou à idéia e sua conversão em projeto e edificação, significa essencialmente não conceber a forma-da-arquitetura, mas a arquitetura concebida como imagem, negando-a e cegando-se. (BRANDÃO, 2003, p.11).

A meta final do trabalho alicerça-se, portanto, no resgate dum conjunto de conceitos que, visando a real melhoria da qualidade de vida das pessoas, introduzam um nível desta mais aceitável, responsável e digno para a arquitetura dos conjuntos habitacionais, assim como para o meio no qual estão inseridos.

Estudando-se os valores da proposta urbana de quarteirão fechado, pretende-se resgatar os traços que se consideram positivos de uma postura urbanística tradicional, reinterpretando suas características fundamentais como meio de conquistar uma forma de vida digna nos espaços residenciais, de acordo com a realidade do país e, principalmente, de acordo com o comportamento social de sua população.

Se o objetivo é a conquista de qualidade de vida, considera-se de fundamental importância esclarecer desde este primeiro momento o que se entende por esta expressão para este trabalho.

## **1.1 Qualidade de Vida**

---

Definir o que todo mundo parece saber é, talvez, uma das tarefas mais difíceis.

Todos parecem concordar sobre seu significado, mas chegar a uma definição suficientemente clara de *qualidade de vida* para poder transformá-la num parâmetro em arquitetura, torna-se difícil. Principalmente porque não existe uma definição objetiva e universal para esse conceito, por seu caráter cultural e subjetivo e, portanto, difícil de ser medido; também porque a complexidade de fatores que o integram transforma qualquer definição em redutora. Por isso, não se pretende chegar a uma definição e, sim, a uma aproximação de seu significado que, pelo menos, deixe clara a intenção da proposta deste trabalho.

Através da observação dos espaços desenvolvidos pelo homem pode-se concluir que as soluções habitacionais com qualidade de vida devem responder, antes de tudo, às necessidades de proteção e aconchego do ser humano. Sabe-se que

desde a Pré-História, os testemunhos deixados pelo homem expressam estas necessidades manifestadas, é claro, através de exigências materiais, mas fundamentalmente através de sensações. Assim é o “sentir” o que se considera mais importante, já que as pessoas, de modo geral, sentem-se melhor num ambiente aconchegante do que a num ambiente com melhor orientação solar, por exemplo.

Essas necessidades estão na origem da procura do homem pela aproximação com seus semelhantes, gerando novas necessidades válidas desde então: a sociabilidade e o desenvolvimento dos valores comunitários que estimulam a solidariedade.

A forma primeira e mais natural de agrupamento organizado dos seres humanos foi a aldeia<sup>5</sup>, a forma grupal mais comunitária que existe. Numa entrevista realizada recentemente na televisão, uma índia, quando solicitada a representar sua casa, desenhou sua aldeia.

Analisando exemplos do cotidiano pode-se entender que o forte individualismo desenvolvido nos tempos modernos não parece ter conseguido apagar essas necessidades primárias. É suficiente o aparecimento de circunstâncias especiais, como um acidente ou uma enchente, para que, por exemplo, habitantes de um condomínio, que muitas vezes nem se conhecem, se integrem em grupos para resolver os problemas. A autora pode constatar, ao participar de uma enchente em seu condomínio, que esta integração solidária em grupos é feita com alegria: o homem sente-se bem sendo solidário e participando de um grupo.

Deduz-se, então, que as estruturas que favorecem a vida de forma mais comunitária desenvolvem a qualidade de vida, assim como as que desenvolvem valores de interioridade e as relações espaciais, favorecem o aconchego e a segurança.

---

<sup>5</sup> Desde os primórdios da civilização o homem teve necessidade de se abrigar, utilizando como abrigo espaços naturais (cavernas e árvores). Com o progressivo desenvolvimento das habilidades humanas os abrigos passaram a ser construídos com pedras, madeira e terra, e com o passar do tempo o homem ao juntar-se com outros homens forma aldeias, agrupamentos comunitários de moradias que crescem com áreas para o cultivo de alimentos, construções de defesa e atividades religiosas. Quando a produção torna-se maior do que a necessidade de consumo, constituindo o excedente, este tem que ser comercializado, distribuído, armazenado; neste momento pode-se caracterizar a formação das primeiras cidades (ABIKO, 1995).

As híbridas soluções, presentes no dia a dia das pessoas, incansavelmente repetitivas, tão comuns, ignoram todos esses valores humanos que não requerem altos investimentos para serem alcançados. O verdadeiro problema está na qualidade arquitetônica.

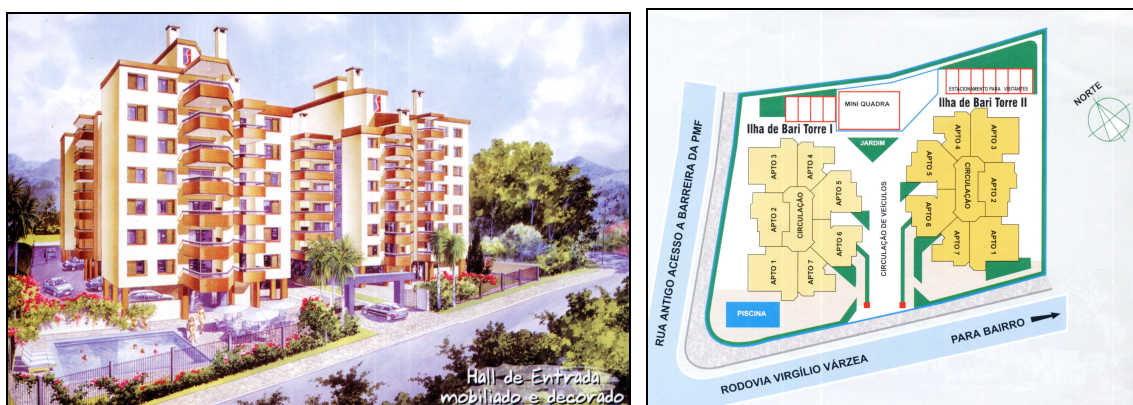
Diante de formas ou objetos agradáveis e desagradáveis até uma criança intuitivamente sabe qual escolher, assim pode-se concluir que o sentido de beleza também faz parte da essência do ser humano como valor de satisfação, pelo que se considera sua presença necessária em soluções que considerem o usuário como tal.

A desinformação influencia o usuário a aceitar sem críticas soluções que não lhe satisfazem realmente. Sabe-se o quanto se faz para convencê-lo de que não pode aspirar mais por suas condições econômicas, quando a simples substituição de formas estereotipadas por criatividade resolveria boa parte do problema. Respostas arquitetônicas adequadas não deveriam custar mais: uma maior qualificação da habitação deveria estar no campo de atuação do arquiteto, que é quem deveria trabalhar com os valores culturais, além dos materiais, e quem poderia estar melhor capacitado tanto para oferecer ao usuário possibilidades reais de respostas adequadas à sua realidade, quanto para incentivar aos demais agentes responsáveis pela produção da habitação, que essas respostas só podem trazer benefícios para todos. Porém, no Brasil, isto não acontece, em função de que este profissional não é formado nem socialmente nem culturalmente para solucionar questões econômicas dos edifícios sociais, de tipologias sociais, mas sim de tipologias do “poder”, às quais são modificadas de acordo com questões econômicas. Esta questão será abordada com mais profundidade no capítulo II, item 4 e subitem 4.4).

Entende-se que a qualidade de vida, por estar relacionada com tendências naturais do ser humano, deverá trilhar muitas vezes caminhos contraditórios. Observa-se em qualquer um dos conjuntos habitacionais apresentados no Anexo I, que às necessidades comunitárias, de relacionamento com o meio, opõem-se à procura de privacidade, resultando a qualidade na melhor solução de equilíbrio entre ambas.

Não pode deixar de ser considerado também o uso adequado de elementos objetivos como os apresentados nos regulamentos dos órgãos municipais competentes: os padrões de tamanho das diferentes habitações, próprios da sociedade e da classe considerada; os equipamentos; o número de pavimentos; a orientação solar; a resposta adequada ao clima, entre outros, que, se bem estão geralmente instituídos, seria importante conscientizar sobre a sua incidência, já que tantas vezes são esquecidos, como se pode verificar através dos exemplos apresentados.

Por outra parte, deve-se levar em consideração que o progresso tecnológico possibilita e gera, principalmente através da mídia, novas necessidades que transformam o nível de qualidade de vida desejado, e que, em função do marketing, costumam adotar mais uma forma “enganosa”: transforma-se a necessidade numa paródia, como por exemplo, nos anúncios publicitários onde a “piscina” ou o “play-ground” dos condomínios, ao contrário do anunciado, por suas dimensões, implantação forçada, localização à sombra e outras características negativas habilmente camufladas não introduzem qualquer melhoria na qualidade de vida (ver figuras 08, 09 e 10).



Figuras 08 e 09: Perspectiva e planta do Projeto Arquitetônico, mostradas no anúncio publicitário para o Conjunto Residencial Multifamiliar, lançado em 2003, que se localiza no bairro Saco Grande, da cidade de Florianópolis. A perspectiva ressalta uma aparente grande área de lazer e espaços verdes bem ensolarados; porém, se prestarmos atenção à implantação do conjunto, perceberemos que seu centro é uma circulação de veículos para onde convergem as sacadas e os dormitórios dos apartamentos tipo 5 e 6, os quais não apresentarão boa insolação e iluminação em função da orientação solar. Observando também o “jardim” na planta, percebemos que este existe somente pela configuração da circulação dos veículos.

Fonte: Panfleto distribuído gratuitamente pela Empresa Construtora para divulgação e propaganda do empreendimento.





Figura 10: Espaços destinados a áreas de lazer em edifícios residenciais de alto padrão, no bairro Batel, da cidade de Curitiba. Exemplo da baixa qualidade que áreas de lazer podem oferecer, mesmo para uma camada da população com alto poder aquisitivo, onde seus usuários acabam confinados a espaços remanescentes.

Fonte: Fotografia realizada pela autora em 2003.

Segundo Abiko (1995), a questão tecnológica condiciona as soluções habitacionais, e muitas vezes a inovação tecnológica procura apenas baratear uma determinada solução técnica, o que leva a uma diminuição de qualidade, além da preocupação com a tecnologia estar voltada apenas à tecnologia da

unidade habitacional, sendo que deveria ser analisada de forma integral no conjunto habitacioanal.

Consideraram-se os valores humanos como os fundamentais para definir a qualidade de vida. Será dessa forma que a qualidade de vida deverá ser entendida neste trabalho.

---

## **2. PRESSUPOSTOS TEÓRICOS**

---

### **2.1 Pressuposto principal**

---

Algumas das características espaciais e de implantação da tipologia de habitação coletiva com pátio interno, consideradas formalmente num sentido amplo, podem contribuir no caso de habitações destinadas à classe média e média/baixa para:

- a melhoria do ambiente construído, ou seja, das relações urbanas espaciais internas e externas ao conjunto;
- a recuperação saudável de relações entre os espaços privados, os públicos e os semipúblicos;
- possibilitar modificações de comportamento social nos usuários e nos produtores da habitação que incidam na melhoria da qualidade de vida.

### **2.2 Pressupostos secundários**

---

- A produção habitacional segue, atualmente, parâmetros “qualitativos”, embasados no conceito de máximo aproveitamento do solo urbano, criando aglomerados de construções, não de arquitetura, que esquecem as necessidades básicas e as relações dos moradores com espaços abertos, verdes e de lazer, assim como com a rua e a cidade;
- Os incorporadores e construtores, detentores do capital imobiliário, exigem a aplicação de determinadas “fórmulas” que orientam a produção arquitetônica “vendável”. Fórmulas aceitas pela maioria dos arquitetos,

habitados a responder a estes setores desde sua formação profissional, o que não propicia a singularidade de um bom projeto, que poderia ser ainda mais rentável;

- A arquitetura responsável (em termos de funcionalidade, técnica, perfeição e rigor), não é necessariamente mais cara;
- A mídia cria estereótipos de qualidade de vida que acabam sendo aceitos pelo usuário e que respondem mais aos interesses de venda dos empresários do que às reais necessidades da população;
- Existe uma relação entre a qualidade espacial e ambiental, e o comportamento e grau de satisfação do usuário, em função de relações dimensionais - escala, proporcionalidade, número de pessoas -.
- A solução para uma produção habitacional econômica e social requer um re-posicionamento do arquiteto o qual, em nosso meio, muitas vezes é um agente passivo e mercadológico que aceita, por sua formação, assim como os outros agentes participantes na produção habitacional, as diretrizes dos detentores do capital de investimento.

---

### **3. OBJETIVOS**

---

#### **3.1 Objetivo Geral**

---

Resgatar através de referências nacionais e internacionais, independentemente do momento histórico em que aconteceram, conceitos para soluções urbano-arquitetônicas de conjuntos residenciais multifamiliares que, visem a real melhoria da qualidade de vida das pessoas, introduzindo um nível mais aceitável, responsável e digno para a produção de conjuntos habitacionais, assim como para o meio no qual estão inseridos.

#### **3.2 Objetivos Específicos**

---

- Recuperar o significado dos espaços de lazer exteriores em conjuntos habitacionais para o desenvolvimento destes de forma consciente nos projetos arquitetônicos;
- Apresentar, de forma comparativa às referências internacionais, os diferentes exemplos nacionais e atuais da situação dos espaços exteriores nas habitações de conjuntos multifamiliares para as classes média e média/baixa;
- Através dos exemplos apresentados, que consideram a qualidade de vida nos espaços externos dos conjuntos residenciais, indicar soluções arquitetônicas que possam influenciar e promover uma reformulação qualitativa da produção habitacional atual;

- Mostrar (através da observação e de contatos informais com moradores dos conjuntos habitacionais apresentados), que as formas espaciais e a qualidade ambiental nos espaços de uso coletivo exercem influência no comportamento humano, gerando idéias de territorialidade, ambiência e proporcionalidade, determinados pela escala, dimensão de ambiente, forma e número de usuários fundamentalmente;

---

## 4. METODOLOGIA

---

A proposta à qual se pretende chegar surgiu inicialmente da observação ao longo dos anos de estudante e depois de formada, da realidade da cidade de Florianópolis, em relação à deterioração do ambiente construído dos conjuntos residenciais para a população de média e baixa renda. Na eleição do “recorte” necessário ao desenvolvimento deste trabalho, a qualidade específica dos espaços externos tornou-se o ponto de maior interesse nos conjuntos habitacionais, por ser aparentemente, em função da realidade vista nos exemplos selecionados, um dos mais desconsiderados no momento projetual, apesar de seu importante significado.

Inicia-se assim, por uma sistematização das observações já realizadas, baseadas agora nos estudos desenvolvidos e no confronto da realidade de Florianópolis com outras, sejam nacionais ou internacionais, contemporâneas ou históricas.

O Estudo complementa-se com pesquisas sobre os temas necessários ao entendimento da realidade habitacional multifamiliar: características do ser humano, características do mercado da cidade, e forma de trabalhar dos agentes produtores da habitação desta.

A seqüência das pesquisas realizadas com esta finalidade deu origem aos diferentes capítulos que integram o trabalho.

Entende-se que a percepção da realidade é subjetiva, o que não poderia ser de outra maneira num trabalho que exige uma postura crítica e, assim, pessoal. O rigor estará dado pela procura da diversidade de opiniões qualificadas pesquisadas, através das quais se procurará obter informações dos segmentos que conformam o problema, interpretando os pontos de vista da forma mais objetiva possível.

A opinião sobre a realidade observada será complementada e confrontada com os conhecimentos obtidos através de leituras que desenvolvam em profundidade o tema, assim como por uma nova observação da realidade sob a ótica dos novos conhecimentos adquiridos. Através da constante reformulação dos conceitos e uma análise progressiva da realidade, serão revelados os possíveis parâmetros de conflito que, a partir de questionamentos e a confrontação com a realidade, permitirão elaborar um trabalho que contribua no sentido de uma possível mudança e melhoria da situação em questão a ser verificada no decorrer do trabalho.

Assim, serão resgatados conceitos de arquitetura que poderão contribuir para novas posturas e alternativas qualitativas que favorecerão a produção habitacional atual, centralizadas na questão espacial externa.

Entende-se que pode ser provável uma posterior aplicação das conclusões obtidas através deste trabalho de forma que possam ser entendidas, principalmente, pelas empresas responsáveis pela promoção e produção das habitações, o que poderá garantir uma aplicabilidade real deste trabalho. Espera-se que o objetivo desta pesquisa seja válido no sentido de iniciar uma mudança na direção da produção habitacional atual, mesmo sem garantia de sua aplicabilidade.

A produção habitacional coletiva será analisada a partir de alguns exemplos realizados por empresas construtoras de Florianópolis, e da avaliação de suas soluções espaciais em relação a outros exemplos internacionais e ao comportamento das pessoas e da realidade arquitetônica criada. Dito de outra forma, serão analisadas as conseqüências que as construções, realizadas pelos agentes promotores e produtores da habitação, têm sobre o comportamento das pessoas e sobre os valores urbanos. E como as relações espaciais resultantes podem efetivamente provocar estas alterações comportamentais.

O levantamento e verificação das necessidades e expectativas dos moradores de conjuntos habitacionais serão realizados através da observação do cotidiano no local, como, necessidades, usos e inconvenientes.



Orientações de projeto para novas formas de produção habitacional serão o resultado dos conceitos obtidos a partir da revisão conceitual e teórica. A intenção é que, ao longo do tempo, o mercado imobiliário tenha a possibilidade de conhecer, absorver e aplicar estes conceitos, e conseguir distinguir as vantagens, não só econômicas, geradas por uma demanda mais satisfeita e, portanto, maior.

Desta forma, os passos seguidos pela metodologia proposta procurarão deixar claro que as formas espaciais e a qualidade ambiental que correspondem, neste estudo, aos espaços de uso coletivo, exercem importante influência no comportamento humano. Assim, pressupõe-se que através de reformulações projetuais nos conjuntos habitacionais pode tornar-se possível a melhoria na qualidade de vida dos usuários, assim como na paisagem urbana.

---

## **5. RECORTE**

---

A pesquisa é desenvolvida considerando uma tipologia habitacional específica: o Conjunto Habitacional Multifamiliar de edifícios de até 6 pavimentos, estudado para uma faixa de poder aquisitivo médio e médio/baixo.

Nosso campo crítico compreende principalmente a cidade de Florianópolis.

---

## **6. LIMITAÇÕES**

---

Ausência de uma tipologia habitacional, no campo delimitado para abordagem, que possua as qualidades encontradas nos conjuntos habitacionais pesquisados no exterior.

## **CAPÍTULO II – revisão teórica e conceitual**

---

### **1. PROBLEMA E MUDANÇA** **crescimento urbano**

---

O problema concreto da habitação coletiva faz parte, obviamente, de um problema mais amplo que é o crescimento das cidades. Entende-se que se se pretenderem encontrar soluções nesse campo, não se pode deixar de inseri-lo dentro da problemática urbana total.

Observando a realidade, e procurando entendê-la através da bibliografia que trata do assunto no Brasil, pode-se perceber que o País como um todo vive hoje em função de um grande crescimento urbano, num momento conflituoso e contraditório em relação à habitação coletiva multifamiliar.

A superfície urbanizada das cidades sempre apresentou, e apresenta até os dias atuais, um progressivo crescimento que visa responder às necessidades do homem; porém, até o século XIX esse crescimento aconteceu através de processos mais lentos que permitiram uma assimilação e uma sedimentação das intervenções anteriores. Atualmente, o ritmo de crescimento invade áreas sempre maiores e perturba o equilíbrio existente, transtornando os significados, como acontece hoje nas periferias e nas faixas dispersas dos aglomerados (JACOBS, 2003). Esses problemas não acontecem exclusivamente no Brasil. E, justamente, por apresentar um caráter internacional, considera-se que reflexões de autores ou arquitetos europeus sobre o tema podem ajudar a entender a própria realidade para tentar melhorá-la.

O arquiteto Mário Botta, por exemplo, apresenta um posicionamento bem concreto: o importante para começar a resolver os problemas do crescimento urbano é:

...travar drasticamente o crescimento em direção ao exterior, recuperando no interior da cidade as grandes áreas obsoletas..., satisfazendo as novas exigências quantitativas, mas ao mesmo tempo contribuindo para um processo geral de requalificação. (BOTTA, 1996, p.98).

De acordo com esse arquiteto, o espaço urbano encontra-se fragmentado e a arquitetura deve assumir uma nova tarefa, enfrentando a complexidade da cidade na qual cabe ao arquiteto:

...transformar os espaços residuais de forma a que voltem a ser espaços desenhados, que os vazios urbanos voltem a ser verdadeiras praças, que os elementos resultantes do construído se tornem partes 'desenhadas' da cidade. (Idem, p.41).

Ainda, a observação da situação da arquitetura atual no Brasil e do papel do arquiteto nesta, não verifica o compromisso com essa nova tarefa pretendida por Botta.

Sabe-se que desde os primórdios da história, a cidade sempre representou a necessidade do ser humano de superar sua solidão, de integrar esforços e de criar formas de vida em conjunto. Porém, ironicamente, considerando o exemplo do dia a dia das maiores cidades do Brasil, pode-se inferir que talvez estas sejam os lugares onde as pessoas vivem cada vez mais isoladas, independentes e alheias às relações sociais. Curiosamente, pode-se dizer que a própria cidade parece estar negando a sua própria origem. Se um dia os seres humanos, segundo os textos que contam a história da cidade, decidiram levantar uma muralha e viverem juntos dentro dela, é sem dúvida porque eles sentiram a necessidade de relacionar-se e de comunicar-se e, para isso, precisaram de espaços que viabilizassem e estimulassem esse relacionamento de forma concreta.

No entanto, assistindo o cotidiano das cidades, principalmente Brasileiras, atualmente é comum que espaços destinados à comunicação e ao relacionamento social permaneçam vazios. Por que? O ser humano deixou de ser social? Vive melhor sem sê-lo? Ou será que se estão alterando com as cidades tendências naturais e permanentes do ser humano?

Botta considera que sim, que está acontecendo algo errado no encaminhamento atual de nossa forma de vida:

Não existe atualmente cidade que não escape a um profundo mal-estar, onde construções feitas para responder a necessidades de tipo funcional não se revelem negativas para a própria vida do homem. (BOTTA, 1996, p.95).

Conclui-se que a organização social dentro da cidade e a “evolução” tecnológica oferecem cada vez mais aos cidadãos condições favoráveis ao individualismo, e não à sociabilidade. Considera-se, igualmente a Gregotti, que a cidade representa:

...o esforço mais notável, por parte da civilização humana, de uma transformação completa do ambiente natural, a passagem mais radical do estado de natureza ao estado de cultura com a criação de um “microclima” particularmente adequado para o desenvolvimento de algumas relações fundamentais para a vida do homem... [e que deveria oferecer] ...o sistema mais adequado para reduzir ao mínimo o controle social, mais ampla liberdade de trabalho em termos de escolha, de organização sindical, etc., a mobilidade social, uma gama de serviços e diversões mais ampla e um elevado nível de sistemas educativos e sanitários. Além disso, a cidade induz o indivíduo a considerar-se centro de uma situação, protagonista, de certo modo mais direto, de uma dinâmica de desenvolvimento, e considerar-se (se bem que freqüentemente de modo ilusório) habitante de um ponto do território historicamente privilegiado e dono dos significados que representa para o grupo social. (GREGOTTI, 2001, p.68-69).

Considera-se que esses objetivos devem ser devolvidos às cidades e seus cidadãos; a Arquitetura não pode esquecer sua responsabilidade em relação ao espaço urbano. Entende-se que o profissional mais indicado e que deveria assumir o compromisso com a valorização qualitativa do espaço da cidade, ao mesmo tempo em que poderia satisfazer seu crescimento quantitativo, deveria ser o arquiteto, apesar de que diariamente pode-se reconhecer e concluir que este profissional, no âmbito nacional e de modo geral, não está propondo, ou voltando-se neste sentido.

Concorda-se com Benedetto Gravagnuolo quando afirma que:

...a essência da arquitetura não está no útil, isto é, nas puras e simples soluções práticas às exigências do espaço coberto, mas responde a uma necessidade mais profunda do espírito: construir a qualidade do habitar. A prova está no fato da nossa cultura transcender o mero dado material das construções para projetar sobre as formas construídas, valores estéticos, simbólicos e emocionais tais, que se elevam a signos de uma civilização, há motivos para esperar que esta antiqüíssima necessidade espiritual do homem permaneça viva também no futuro. (GRAVAGNUOLO in: Prefácio de *Ética do Construir*. BOTTA, 1996, p.12).

Esses são os valores que estão sendo banalizados pela forma na qual a arquitetura vem sendo praticada pelas sociedades, e pela atitude passiva dos arquitetos perante os objetivos que interessam ao mercado capitalista, onde o consumidor, o usuário, o morador, que necessita da satisfação desses valores, é tratado como um estereótipo. A “...*essência da arquitetura*...”, descrita por Gravagnuolo, parece estar mesmo sendo distorcida pela maioria dos arquitetos do país ao investirem “...*nas puras e simples soluções práticas às exigências do espaço coberto*...”, determinadas, muitas vezes, pelos produtores, promotores do espaço da cidade.

O estudo da complexidade das causas que transformam a cidade extrapola o objetivo deste trabalho.

A discussão sobre a insatisfação da população com a sua cidade teve, em épocas passadas, outros motivos. Durante o pós-guerra, a habitação construída precipitadamente por uma demanda quantitativa exagerada gerou grandes problemas relativos à higiene ambiental, salubridade e deterioração física arquitetônica e urbana (JOEDICKE, 1968). A falta de recursos derivada da guerra fez, por exemplo, que na Alemanha, o arquiteto Walter Gropius se dedicasse principalmente a uma atividade teórica e de ensino, sem conseguir concretizar melhores soluções para o problema da habitação (GROPIUS, 1956). Mas hoje, simplesmente caminhando nas cidades, pode-se perceber que é a especulação imobiliária que, em função do valor da terra, pretende utilizar ao máximo cada

metro quadrado de solo urbano, gerando uma arquitetura sem qualquer comprometimento com os espaços abertos relacionados com os edifícios, como identificamos nos exemplos nacionais observados anteriormente. Pode-se deduzir, a partir destas observações que a especulação gera uma preocupação exclusiva com a unidade habitacional fechada em si mesma, esquecendo o valor dos espaços abertos para a qualidade de vida de seus usuários. Nas visitas realizadas a diferentes imobiliárias pode-se perceber, de modo geral, que como estratégia de mercado apresenta-se e vende-se ao cliente uma “planta baixa” com lay-out chamativo. Este muitas vezes é enganoso, não só internamente em função da utilização de diferentes escalas para o apartamento e seu mobiliário, mas também externamente, onde sequer é mostrada sua relação com o espaço externo e aspectos de orientação.

Pensa-se assim, que interpretar as expectativas da sociedade contemporânea e suas necessidades na realização de suas obras,

...longe de se confundir com cedência profissional às leis heterônomas do mercado da construção civil, representa um desafio contra aquele pessimismo, tão difuso quanto sem motivo, que nega a possibilidade de realizar arquitetura de qualidade no nosso ‘presente desencantado’.  
(Idem, p.13-14).

O arquiteto Hugo Lucini (1996), em sua tese sobre habitação social, concorda com a hipótese sustentada por Botta, com relação ao impedimento do crescimento periférico e desmedido da cidade e ao favorecimento da recuperação de áreas internas obsoletas. Mas ele também entende que essa hipótese só poderá ser efetivada através de uma tipologia habitacional específica que responda a essa integração urbana, e contemple os setores de poder aquisitivo baixo e médio (eliminando a segregação)<sup>6</sup>, e que a possibilidade de provocar e aceitar uma mudança tipológica habitacional deveria partir das próprias exigências dos usuários.

---

<sup>6</sup> Para a válida implantação desta tipologia habitacional específica devem satisfazer-se também os objetivos dos setores econômicos preponderantes na produção das edificações: promotores, incorporadores, produtores, construtoras, assim como os objetivos sociais e humanos: demanda quantitativa e qualitativa ampla e reestruturação urbana – racionalização do uso da terra, da infraestrutura e serviços, para redução dos custos sociais e ambientais (LUCINI, 1996).

Incentivados por profissionais comprometidos com a importância de melhorar a realidade habitacional existente, os usuários poderiam conhecer e compreender a relação que existe entre comportamento social e formas espaciais de implantação nos conjuntos habitacionais, e o que esta relação representa em termos de melhoria de qualidade de vida.

É importante então, esclarecer o sentido que tem para este trabalho essa importante relação, ou seja, especificar de que forma entende-se que as relações espaciais podem provocar alterações comportamentais, e como podem assim modificar a qualidade de vida dos usuários, especificamente nas áreas externas dos conjuntos habitacionais multifamiliares.

Como apresentado no Capítulo I, pretendem-se resgatar os valores da proposta urbana de quarteirão fechado com pátio interno, “*tipologia habitacional específica*” comentada por Lucini (1996), com características espaciais bem diferenciadas às da maioria das opções encontradas no país, e principalmente na cidade de Florianópolis, conforme os exemplos analisados.

Esquemáticamente estas podem ser apresentadas conforme a figura 11 a seguir exibida. A figura mostra que na opção A, com pátio interno fechado, a área construída assim como a área externa livre, não está segmentada como na opção B, solução comumente adotada para os conjuntos habitacionais de Florianópolis. Nesta segunda opção, a área de interesse, externa do condomínio, em função de não se dispor de forma agrupada, como na primeira opção, acaba formando, como mencionado por Lucini (1996), áreas residuais, isoladas, sem favorecer a formação de parques de vivência para os moradores ou área de lazer “vivenciada”, o que levaria à recuperação da vizinhança. Importante no sentido de garantir algumas das necessidades básicas dos usuários, melhorando conseqüentemente o nível de qualidade de vida destes.



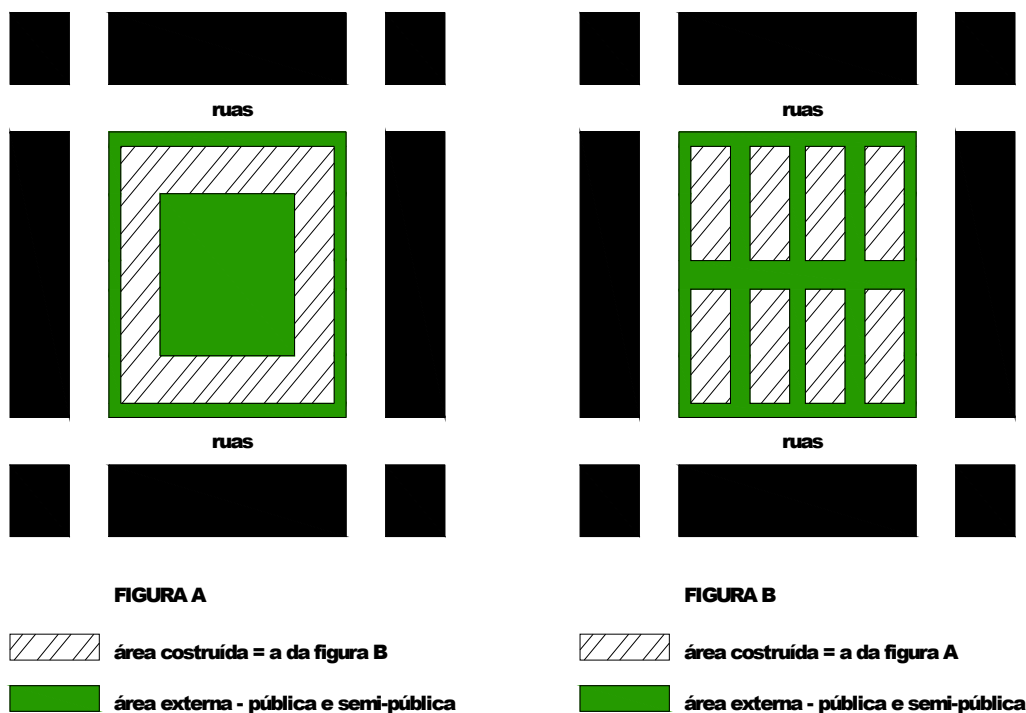


Figura 11: Esquemas representativos da proposta urbana de quarteirão fechado com pátio interno (figura A) e da solução comumente adotada no país (figura B), para conjuntos habitacionais multifamiliares. A mesma área construída e não-construída é apresentada em ambos exemplos, no primeiro, concentrada e no segundo segmentada. Para uma altura baixa, os espaços abertos criados pela separação necessária entre blocos é praticamente a mesma que a gerada por um espaço central único (LUCINI, 1996).

Fonte: Adaptação de Lucini, 1996.

Considera-se o espaço privado, ou melhor, semi-privado, da forma urbana tradicional, na opção A, o espaço social que melhor propicia o sentido comunitário, por integrar e incitar num único espaço comum as atividades de lazer e recreativas entre os usuários. Além de melhorar questões como ventilação e insolação das habitações. E também, por ser a que melhor poderia adequar-se ao conceito de plurifuncionalidade<sup>7</sup>, que deve ser considerado numa alternativa habitacional que busque uma inserção no espaço urbano da cidade. A pesar de que, esta alternativa seja de difícil aceitação social e cultural pela sociedade brasileira<sup>8</sup>: o estudo da história habitacional no país mostra que na medida em que se busca uma posição social privilegiada, procura-se reproduzi-la na habitação,

<sup>7</sup> O sistema estrutural do conjunto habitacional multifamiliar deve considerar a possibilidade de integração com a rua, no sentido de possuir áreas de atividade comercial e de serviço localizadas no pavimento térreo. Bairros unifuncionais, principalmente para faixas de renda de menor poder aquisitivo, reduzem a permanência do usuário (LUCINI, 1996), comprometendo o que a habitação deve garantir: as necessidades básicas humanas e individuais das pessoas (SZÜCS).

<sup>8</sup> Atualmente os níveis de renda se identificam pela localização e tipologias, gerando segregação (LUCINI, 1996).

ou seja, por uma questão social e conseqüentemente cultural é a tipologia do “poder”, disposta de forma centralizada no lote (mencionada na página 18), a mais valorizada e almejada pelos usuários das diferentes classes sociais, no país.

Assim, partindo-se, como mostra a figura 11, da maior área construída possível no menor lote (relação financeira mais interessante para os investidores e empresas construtoras; uma vantagem que não deveria diminuir a qualidade do objeto construído (LUCINI, 1996)), conclui-se que o espaço externo comum mais amplo e favorável à satisfação das necessidades básicas humanas individuais das pessoas<sup>9</sup> é o apresentado na opção A.

Porém, para que, na primeira opção, as relações espaciais, que acabam sendo dimensionais, sejam positivas à satisfação dessas necessidades, devem ser capazes de gerar ambiência, sentido de territorialidade, permanência, equilíbrio, identidade, harmonia, segurança, para que o espaço seja efetivamente apropriado por seus usuários. Para isto esta alternativa tipológica deve considerar: a escala humana, criando proporções humanas adequadas ao bem estar das pessoas; o tamanho do espaço externo com maior concentração de áreas verdes agrupadas, proporcional à altura dos edifícios e ao número de usuários; uma maior segurança dentro do conjunto e em seus acessos; a diversidade de funções através da coexistência das residências, comércios e serviços; uma melhor adequação climática, com insolação, ventilação e utilização de fachadas prejudicadas pela orientação, sempre que possível, para os serviços e comércios; e o melhor custo de manutenção<sup>10</sup>; o que atenderá as necessidade humanas individuais citadas anteriormente, melhorando a qualidade de vida das pessoas<sup>11</sup> (LUCINI, 1996).

---

<sup>9</sup> Consideradas como: necessidades humanas: territorialidade, privacidade, identidade, ambiência, harmonia, segurança e estabilidade; necessidades individuais: habitação própria com áreas verdes; que devem ser associadas às necessidades das atividades promotoras e produtoras da habitação: maior número de pessoas; economia de solo urbano, de rede sanitária, de rede rodoviária; e maior espaço comum (SZÜCS).

<sup>10</sup> Em função de uma menor área de fachadas, menor quantidade de escadas e elevadores (se necessários), menor área de circulação, menor área de manutenção de telhados, menor índice de infiltrações, e divisão do condomínio entre um maior número de moradores e ainda, a existência de serviços e comércios (LUCINI, 1996).

<sup>11</sup> Em função de um menor número de doenças pela maior ventilação dos ambientes, menores despesas com deslocamentos, pela proximidade dos comércios e serviços. Consideração das diversidades humanas para garantir maior conforto, eficiência e segurança no uso dos ambientes para o maior número possível de pessoas, o que leva à diminuição de doenças e problemas

Para que o espaço habitacional responda a tudo que foi colocado nos parágrafos anteriores, considera-se que algumas mudanças devem acontecer. Nos códigos de edificações, que deveriam determinar normas que garantissem qualidade ambiental, construtiva, possibilidade de adaptação no tempo através da refuncionalização, e promoção da racionalidade da ocupação do solo, não permitindo que as variações do mercado gerem áreas de invasão ou esvaziamento, ao contrário do que é determinado hoje por estes códigos (utilizações máximas do solo e mínimas para os ambientes construídos, afastamentos, elementos de segurança, padrões mínimos de qualidade aceitável para os sistemas construtivos) que não se relaciona com a qualidade dos ambientes construídos (LUCINI, 1996). Outra mudança deve acontecer com o profissional de projeto, que devem estar capacitados para poder propiciar ao usuário potencial, seu verdadeiro cliente, mesmo que de uma certa forma “virtual” (além do cliente contratante real: os empresários detentores do capital imobiliário), uma visão crítica que possa estabelecer como parâmetro de projeto as verdadeiras necessidades habitacionais. Entende-se que, nesse sentido, uma revisão da capacitação dos profissionais é mais um elemento a ser considerado para uma mudança na forma de sua atuação.

Assim, o estudo concentra-se nos conjuntos residenciais verticais de quatro a seis pavimentos que apresentam uma implantação ortogonal e repetitiva de seus edifícios no terreno (como apresentado na opção B da figura 11), por ser esta uma tipologia utilizada com freqüência para o recorte estudado, e por ser uma das mais prejudiciais formas de produzir habitação, segundo conclusões dos autores estudados e a observação de usuários em sua habitação. Prejudicial não somente à qualidade de vida de seus moradores, como também à qualidade espacial e ambiental de seu entorno. Além de desqualificar e descaracterizar os espaços destinados à moradia, essa tipologia, aparentemente, apresenta os conjuntos habitacionais com um único objetivo: o de dormitório. Esquece-se que as pessoas precisam de outros espaços além dos restritos à moradia.

---

ocupacionais. Garantindo-se desta forma a acessibilidade, o direito de ir e vir, o direito da cidadania que se espacializa através da acessibilidade aos ambientes (LUCINI, 1996).

Volta-se, assim, a discutir nesta abordagem a humanização de nossas cidades, considerando todos os espaços por ela conformados e suas relações com a rua e os conjuntos habitacionais.

Penso que hoje nenhum arquiteto se pode sentir tranqüilo face à multiplicidade de necessidades que se apresentam, à mudança de cenários, à rapidez de mudanças que se sucedem. O arquiteto, perante a complexidade da organização social e espacial expressa na cidade, tem que trabalhar arduamente para encontrar soluções. (BOTTA, 1996, p.28).

Essa reflexão de Mario Botta exige respostas dos arquitetos que, como profissionais interessados pelos problemas da vida do homem, não poderiam deixar de perceber o caos do ambiente construído em que vivemos, principalmente em nosso País. Mas deve-se também levar em consideração a afirmação de Gravagnuolo, para quem *“a concepção de uma forma nova é, contudo a opção mais difícil de tomar para um arquiteto”* (in: Prefácio de *Ética do Construir*. BOTTA, 1996, p.12). Será este o caminho deste trabalho, com intenção de resgatar conceitos e sugerir assim novas alternativas de soluções projetuais para conjuntos habitacionais multifamiliares, que partam do anseio de transformar espacialmente o ambiente construído, desejo que antes de ser deste trabalho, deve ser de quem o usufruirá.

*“...Não creio que se possa falar em projeto sem falar em desejo. O projeto é o modo através do qual intentamos transformar em ato a satisfação de um desejo...”*, como diz Gregotti (2001), e entende-se que esse desejo é o resultado da maior responsabilidade: a conquista de uma melhor qualidade de vida para o ser humano.

---

## **2. CIDADES – URBANIZAÇÃO E O PROBLEMA DA HABITAÇÃO**

---

### **2.1 Raízes Históricas do Problema da Habitação**

#### **2.1.1 A cidade e sua Arquitetura**

O problema da habitação urbana no mundo inteiro, em sua forma atual, surge no século XIX como conseqüência da Revolução Industrial, que gerou um aumento considerável de concentração populacional na cidade numa época na qual, pelo ritmo do desenvolvimento, a população urbana mundial crescia constantemente de forma muito mais acelerada do que em momentos anteriores (DEILMANN, BICKENBACH, PFEIFFER, 1977).

Um resultado imediato da Revolução Industrial foi o surgimento de um programa arquitetônico novo, a fábrica, que estabeleceu definitivamente a separação entre trabalho e moradia. Trabalhava-se na fábrica que, por suas características de forma de produção, localizava-se fora da cidade, mas morava-se nela. Sua existência consolidou também a migração do campo em proporções nunca antes ocorridas, criando como conseqüência o, desde então, crucial problema do déficit habitacional. Essa invasão da cidade deu início também aos problemas de estabilidade social que Charles Dickens descreveu tão claramente para a cidade de Coketown (BENEVOLO, 1963, p.180)<sup>12</sup>. Pode-se dizer que os mesmos problemas são totalmente atuais, já que o século XXI parece confirmar o destino urbano do ser humano: um século atrás, 10% da humanidade vivia em cidades e, bastante antes do final do século XX, essa porcentagem já ultrapassava os 50% (POWELL, 2000, p.06).

---

<sup>12</sup> Problemas gerados pela industrialização, como os desajustes sociais provocados pelo adensamento urbano populacional e as transformações negativas do meio ambiente: em Coketown, a transformação de um vale verde numa área árida coberta por carvão.

Estando a Arquitetura sempre relacionada com o desenvolvimento da cidade, o processo de separação de atividades trouxe, logicamente, inúmeras conseqüências gerando, entre outras, o aparecimento maciço do imóvel coletivo de habitação. O custo da terra determinou a localização desses imóveis na periferia, provocando o início da extensão desmedida das cidades e os conseqüentes e posteriores vazios urbanos nas áreas centrais (DEILMANN, BICKENBACH, PFEIFFER, 1977)

Considerando a urgência por soluções, a falta de recursos, o número de habitações necessárias que ultrapassa a capacidade construtiva e a falta de legislação apropriada (DEILMANN, BICKENBACH, PFEIFFER, 1977), assim como a tendência natural do homem de tentar aproveitar qualquer situação conflituosa em benefício próprio, pode se entender a origem sem qualidade desse tipo de habitação.

Com essa tendência colaboraram posteriormente as políticas de zoneamento e a dispersão das atividades predicadas pelo Movimento Moderno que, junto com as teorias sobre insolação e ventilação, acabaram gerando a morte do centro da cidade e a extensão cada vez maior da periferia.

Essa situação apresentou um agravante relacionado aos valores sociais e simbólicos que os seres humanos desenvolvem e que acabaram produzindo encaminhamentos inesperados.

O centro da cidade, que historicamente representa uma área de privilégio (tanto quando era constituído por um castelo românico, como quando se transforma no centro de uma cidade do século XIX), sempre foi um lugar de demanda, de preços da terra elevados e de qualidade urbana. Em função do desenvolvimento tecnológico, acabou perdendo suas características originais, gerando migrações da população em sentidos opostos, como se verá (DEILMANN, BICKENBACH, PFEIFFER, 1977).

A procura por tranqüilidade, melhores condições de higiene ambiental e um novo “status” gerou uma tendência centrífuga que levou a sociedade de maiores recursos também para a periferia. Onde antes a terra era de baixo custo, onde

moravam artesões ou pescadores, por exemplo, a nova demanda fez com que os valores aumentassem, assim como mudou o tipo de vida e a paisagem urbana, o que acabou empurrando para outros lugares seus primitivos habitantes, que seguiram em duas direções: uma nova periferia ou a invasão do centro. O centro, que acabou sendo deixado vazio pelos moradores anteriores, transformou-se em lugar de trabalho, administrativo e comercial quase que exclusivamente, causando um grande vazio nas horas da noite sem essas atividades. Foi, assim, estimulada uma tendência centrípeta que levou para o centro camadas sociais, as quais, por falta de recursos, não conseguiram manter as moradias em bom estado, introduzindo a deterioração urbana da área e o surgimento de áreas intersticiais e vazios urbanos (DEILMANN, BICKENBACH, PFEIFFER, 1977).

A tradição gerada pela “cidade jardim” inglesa, o trabalho dos “Utopistas” e outras tentativas de solucionar os problemas da cidade consideraram que reduzir a densidade resolveria todos os problemas, assim como a posterior criação de “cidades satélites”, que acabaram sendo apenas cidades dormitório e que ignoraram outras necessidades do ser humano, além da simples proteção (POWELL, 2000).

Só a partir dos anos 60 surgiram outros caminhos, principalmente se são considerados os argumentos apaixonados da escritora Jane Jacobs (Apud POWELL, 2000, p.08) que levaram a uma nova postura, hoje internacional, centrada na diminuição do desenvolvimento das áreas periféricas, reanimando novamente a vida do centro.

Na Europa dos anos 60-70, realiza-se a recuperação de áreas degradadas que foram recuperadas para um nível de renda superior. Transformou-se assim a construção inicial em outro produto, que não muda muito seu aspecto físico e funções básicas, mas que recria uma nova imagem que modifica o valor do mercado. Na Europa as condições são favoráveis para que isso se perpetue em função da guerra, economia e arquitetura (LUCINI, 1996). Considera-se que também seja uma questão cultural, no sentido de aceitação desta mudança.

Os passos descritos nos primeiros parágrafos deste item, surgem principalmente de valores alheios à essência da Arquitetura, como a especulação, a guerra e os

significados sociais, entre outros. A partir desse momento, historicamente, começará a se percorrer um caminho próprio da Arquitetura que, sem ignorar a participação de todos esses outros fatores, coloca o arquiteto não somente como criador de edifícios, mas também como aquele que pode dar forma à cidade.

Benedetto Gravagnuolo comenta que, “...uma nova beleza pode nascer até dos vestígios da civilização industrial...”, onde “...a qualidade do habitar não é um dado da natureza, mas o resultado do projeto humano” (op. cit., p.16).

A arquitetura atual da cidade,

...procura criar verdadeiros espaços públicos que não sejam simplesmente habitáveis, mas vivíveis, o que não tinha sido feito há mais de meio século. A idéia de que uma cidade não é somente um lugar de intercâmbios econômicos, mas o lugar aonde as pessoas divertem-se, cultivam-se, distraem-se, volta com força. O ‘Homo urbanis’ volta a ser um cidadão completo na medida em que a concepção puramente funcional da cidade deixa lugar a uma visão mais ampla das coisas. (POWELL, 2000, p.11).

Paulo Mendes da Rocha, por sua vez, defende que se repensem conceitos como cultura e propriedade para num futuro “em que a inteligência vencerá a estupidez”, fazer a cidade que priorize de fato as relações humanas [sublinhado da autora]. O arquiteto ainda argumenta que:

...a arquitetura pode resolver os problemas... e que, há muito engano quando se diz que a arquitetura pretende fazer isso ou aquilo. Na verdade, ela vem, desde a origem do homem, numa posição de resolver problemas. Ocorre que os problemas não existem previamente: eles são criados. O homem acrescenta a idéia de desejo às suas necessidades básicas, e a arquitetura é o sucesso da realização de desejos. (REVISTA BRAVO, n. 72, 2003, p.31).

Antes de concluir este breve panorama da cidade, poder-se-ia falar rapidamente de uma tipologia especial: o cortiço. É interessante salientar que essa modalidade habitacional chama-se, na língua espanhola “conventillo”, o que significa “convento pequeno”, porque o cortiço organiza-se como um conjunto de células individuais ao redor de um pátio. O pátio é quem estabelece a relação comunitária



entre todas as células. Le Corbusier (1960), que passou dez anos de sua vida num convento, expôs sua admiração por esse partido arquitetônico, capaz de desenvolver ao mesmo tempo a individualidade e o sentido de comunidade, capaz de resolver a contraposição entre espaço fechado e espaço aberto comunitário. Dentro de uma valorização do significado do espaço arquitetônico, consideramos muito importante esse exemplo porque, mesmo sendo totalmente deficitário em relação às condições mínimas de habitabilidade, apresenta valores humanos interessantes a serem preservados, que serão discutidos no desenvolvimento deste trabalho.

Os conceitos<sup>13</sup> que orientaram as teorias acima expostas serão os mesmos que orientarão este trabalho em relação aos conjuntos habitacionais multifamiliares.

Após esta rápida síntese do direcionamento seguido pelo desenvolvimento da cidade, procurar-se-á entender o caminho historicamente seguido pelas respostas dadas aos problemas da habitação coletiva.

---

<sup>13</sup> Conceitos sobre os valores sociais e simbólicos criados pelos seres humanos e necessários a estes, além do da simples proteção para sua habitação. Sobre a diminuição do desenvolvimento das áreas periféricas e conseqüente reanimação da vida do centro através do *“projeto humano”* (BOTTA, 1996), ou seja, da Arquitetura e o arquiteto, que pode dar forma à cidade com qualidade. Com a criação de *“verdadeiros espaços públicos vivíveis...aonde as pessoas divertem-se, cultivam-se, distraem-se, e onde a cidade deixa de ser puramente funcional”* (POWELL, 2000), e que *“priorize de fato as relações humanas”* (MENDES DA ROCHA, 2003). E, o conceito de um partido arquitetônico para a habitação coletiva em conjuntos que conformam um pátio interno, adequado ao desenvolvimento simultâneo da individualidade e o sentido de comunidade, que resolve a contraposição entre espaço fechado e espaço aberto comunitário, apresentando os valores humanos importantes a serem preservados.

## 2.1.2 A Habitação Coletiva

Os imóveis coletivos de habitação têm uma longa história: as “*insulaes*” romanas da época imperial já possuíam cinco e seis andares e todo tipo de problemas (ver figuras 12 e 13) (ABRIL-COLEÇÕES, 1998).

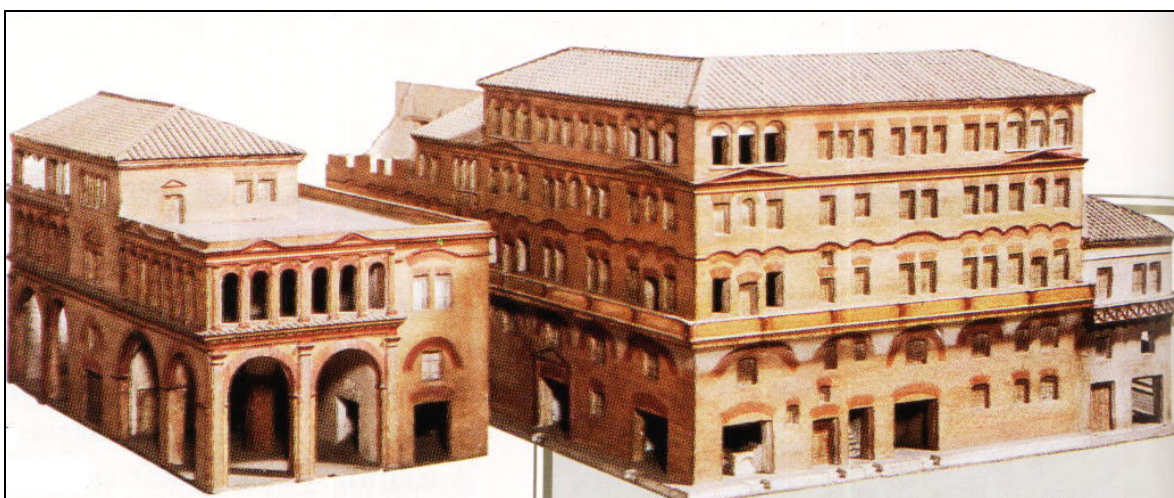


Figura 12: “*Insulaes*” Romanas. “Desde o século 3º a.C., os construtores romanos erigiram altos edifícios de apartamento chamados *insulae*, para abrigar a crescente população de Roma. Com três, quatro e até cinco andares, essas moradias eram muitas vezes mal construídas, com estruturas de madeira, e o fogo era um perigo constante”. “...depois do desastroso Grande Incêndio de 64 d.C., o Imperador Nero tentou regulamentar as construções, impondo às *insulae* um limite de 22 metros de altura, com uma distância mínima de 3 metros entre os edifícios. Embora tenham abrigado boa parte dos cidadãos romanos – havia 25 *insulae* para cada habitação particular – subsistiram poucos vestígios desses blocos de apartamentos”. “Construídos de concreto revestido de tijolos, os altos blocos de apartamento de Óstia se enfileiravam nas ruas largas e retas, com suas inúmeras janelas se abrindo para uma série de balcões. O térreo era geralmente ocupado por lojas com tetos em abóbada semicilíndrica, entremeadas por escadarias de pedra que levavam aos andares superiores. Embora os cômodos em geral fossem espaçosos, o conforto era limitado. Os apartamentos não tinham instalações para cozinha e apenas os do andar térreo possuíam banheiro. Porém, em muitas das *insulae* havia um pátio central, que fornecia luz e ventilação para os apartamentos internos, e uma cisterna que abastecia de água os andares superiores. Os maiores blocos em Óstia acomodavam mais de cem inquilinos, e alguns podem ter abrigado até trezentos”.

Fonte: ABRIL-COLEÇÕES. **Roma: Ecos da Glória Imperial**. Rio de Janeiro: Editores Time Life Livros, 1998, p.56-57.



Figura 13: “Insulaes” Romanas. Vista da rua principal de Óstia, a Decanus Maximus, mostra restos das insulae que tornaram famoso o porto. Os edifícios mais caprichados apresentavam janelas de vidro, mica ou gesso transparente; os mais simples usavam papel oleado ou postigos.

Fonte: ABRIL-COLEÇÕES. **Roma: Ecos da Glória Imperial**. Rio de Janeiro: Editores Time Life Livros, 1998, p.57.

Analisando os exemplos reais apresentados pela história, como se poderá observar ao longo deste capítulo, conclui-se que durante a maior parte de sua história, a habitação coletiva não foi uma tipologia de alto padrão. O apartamento de luxo é muito recente. Portanto, pode-se entender que ela não surge do sonho do ser humano, sonho de proteção, abrigo, conforto ou de seus sentimentos, mas em função de um problema: o aumento do número de habitantes de poucos recursos econômicos da cidade e o conseqüente déficit habitacional.

Sabe-se que este mesmo ser humano, que sonha o bem-estar para si próprio, pode também sonhar com soluções que resolvam os problemas de todos. Porém, o dia a dia mostra que em função de uma personalidade curiosa do homem, diante dos problemas alheios, estão os que se aproveitam para alicerçar o único caminho que lhes interessa: a própria ambição.

Lewis Mumford faz a esse respeito interessantes comentários a partir das “*insulaes*” romanas; comentários que poderiam ser aplicados também em nossa época contemporânea. Em Roma,

A municipalidade permitia, ou aliás, por sua própria continuada negligência, até mesmo encorajava o alojamento da vasta massa de sua população em habitações super congestionadas, constituindo enormes quarteirões chamados ‘*insulae*’, ou ilhas. (MUNFORD, 1965, p.287).

Ainda segundo Mumford,

Até na mais crua aldeia neolítica, a casa era sempre mais que mero abrigo para o corpo físico: era o ponto de encontro de uma família; seu lar era o centro de cerimônias religiosas, bem como um auxiliar da culinária; era a morada do Deus da família e o centro de vida dessa família, repositório de valores morais que não se mediam em dinheiro. Todas essas associações e tradições foram arrancadas das ‘*insulae*’ romanas: para sugar o máximo lucro de uma construção péssima e do espaço congestionado, um simples abrigo era suficiente; e ter reconhecido quaisquer outros valores teria sido diminuir as possibilidades de extorsão. Todos os piedosos costumes de família, todos os valores sentimentais ligados à própria família, por escritores como Cícero, aplicam-se apenas às casas dos patrícios. Ninguém pretendia que os fantasmas dos cortiços de Roma tivessem tais favoráveis guardiões ou pudessem participar de refeições cerimoniais e ritos de família. (Ibidem, p.288).

O problema do déficit habitacional, gerado pelas especialíssimas características da Roma Imperial<sup>14</sup>, cidade que nos dois primeiros séculos de nossa era chega a ter um milhão de habitantes, deixará de existir no ocidente a partir da queda do

---

<sup>14</sup> Foi característica do Império Romano desenvolver um tipo de vida de alto padrão de conforto. Sua política conquistadora baseava-se no oferecimento desse conforto a todos os níveis da população, incluídos os escravos. A construção de estradas e pontes, necessários aos deslocamentos das Legiões Romanas, caminhos que partiam ou chegavam sempre a Roma, permitiram um acesso suficientemente fácil à capital do Império, como para que no século I d.C. Roma tivesse mais de 1.000.000 de habitantes. No dizer do poeta Rutilio Namaciano, falando ao Imperador, “*uma cidade fizestes deste imenso planeta*” (FEDELE, Pilar. **Aula de História da Arquitetura**. 1996, p.05. Apostila).

Essas “especialíssimas características” geraram uma importantíssima corrente migratória em direção a Roma, criando assim o déficit habitacional mencionado.

Império (por volta do século V d.C) (FEDELE, 1996). No processo seguido pela história, esses problemas não ressurgem com tanta intensidade até que se produzam as conseqüências, do ponto de vista habitacional, da Revolução Industrial (final do séc. XVIII e séc. XIX) ou das guerras modernas (1914-18 e 1941-45), como poderá ser comprovado nos parágrafos seguintes.

A aglomeração de operários ou de desabrigados nas cidades fez surgir, como em Roma, grupos de especuladores. No século XIX apareceram os *jerry buildings*, como comenta Benévolo (1963, p.84 e 88), que construíram casas de um único pavimento enfileiradas e que, oferecendo mínimas condições de habitabilidade, já foram consideradas um bom modelo que poderia ser repetido até o “*infinito*”. Assim, a habitação do século XIX seguiu a lei da especulação: “...*forte densidade de construção, crescimento em anéis concêntricos ao redor dos velhos centros ou locais de trabalho, falta de espaços livres*” (BENEVOLO, 1963, p.84).

Os regulamentos para a edificação na Europa do século XIX também não colaboraram com o estabelecimento de normas que pudessem melhorar a situação da moradia. Preocupavam-se, quase que exclusivamente, em eliminar as possibilidades de risco de incêndio, enquanto que disposições sobre higiene eram poucas e imprecisas. Permitia-se, dessa forma, com a única e absurda condição de manter o alinhamento em relação às ruas, construir sem qualquer limitação que considerasse exigências relativas à ventilação, insolação, etc (DEILMANN, BICKENBACH, PFEIFFER, 1977).

Segundo Deilmann, Bickenbach e Pfeiffer (1977, p.12), no século XIX utilizou-se freqüentemente, tanto em Berlim quanto na Inglaterra, o sistema de ordenação espacial da construção em quarteirões fechados.

Ainda segundo estes autores, esse sistema é característico das colônias gregas, assim como da antiga Roma, onde os quarteirões, limitados por ruas, consistiam em casas unifamiliares dotadas de pátio interior. Um sistema muito simples que foi utilizado praticamente desde o início da existência da cidade, de forma espontânea, como na Mesopotâmia (ver figura 14), ou de forma planejada como aconteceu desde os primeiros tempos do urbanismo científico.

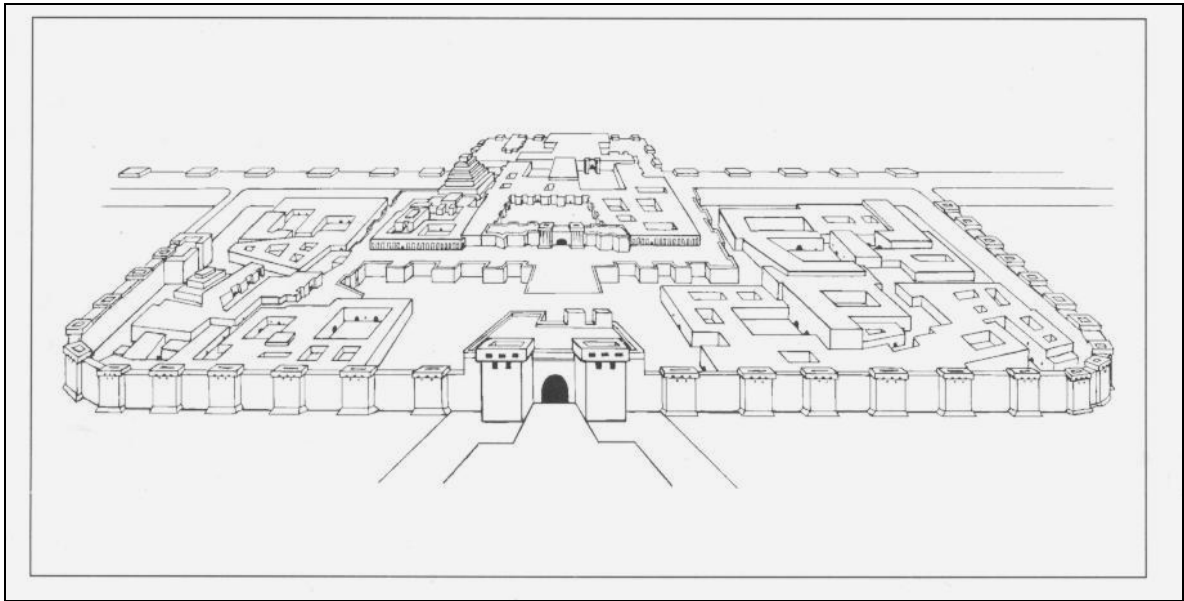


Figura 14: Os mesopotâmios (Mesopotâmia quer dizer “entre rios” – Tigre e Eufrates, onde hoje fica o Iraque) fundaram as primeiras cidades. A figura acima representa a Cidadela de Sargão II, Khorsabad, 742-706 a.C, da Assíria, que ocupava 2,59 km<sup>2</sup>. Pode observar-se o palácio real (no centro, atrás), o zigurate – poder religioso – (maior inovação da arquitetura mesopotâmica – torre alta escalonada com um templo no cume), que dominavam a cidade, e que assim como as áreas residenciais estão conformados por um sistema de ordenação espacial da construção em quarteirões fechados.

Fonte: STRICKLAND, Carol. **Arquitetura Comentada:** Uma breve viagem pela história da arquitetura. Rio de Janeiro: Ediouro, 2003, p. 06.

Os mesmos autores ainda destacam que na Alemanha, no século XIX, ao surgirem espontaneamente em grande quantidade as cooperativas e associações de utilidade pública, começa-se a construir principalmente, imóveis de vários pavimentos agrupados em quarteirões fechados para as camadas mais baixas da população. Inicialmente (ver figura 14 – primeiro desenho), deixava-se um espaço central inexpressivo do ponto de vista tanto sanitário como de comunicação social. Por essa razão, a regulamentação surgida após a primeira guerra mundial substituirá essa péssima solução pelos quarteirões de edificação periférica (ver figura 15 – segundo desenho). Nesses últimos, tentava-se melhorar a iluminação e a ventilação das habitações. O interior do quarteirão já não era para edificar, mas deixava-se livre para conformar um jardim privado como área de esparecimento, comunicado com o exterior através de pequenas aberturas de acesso. Esses espaços interiores serviam também como espaços para serviços e instalações comunitárias, desempenhando igualmente funções de acesso para as moradias térreas voltadas para essa área (ver figura 16).

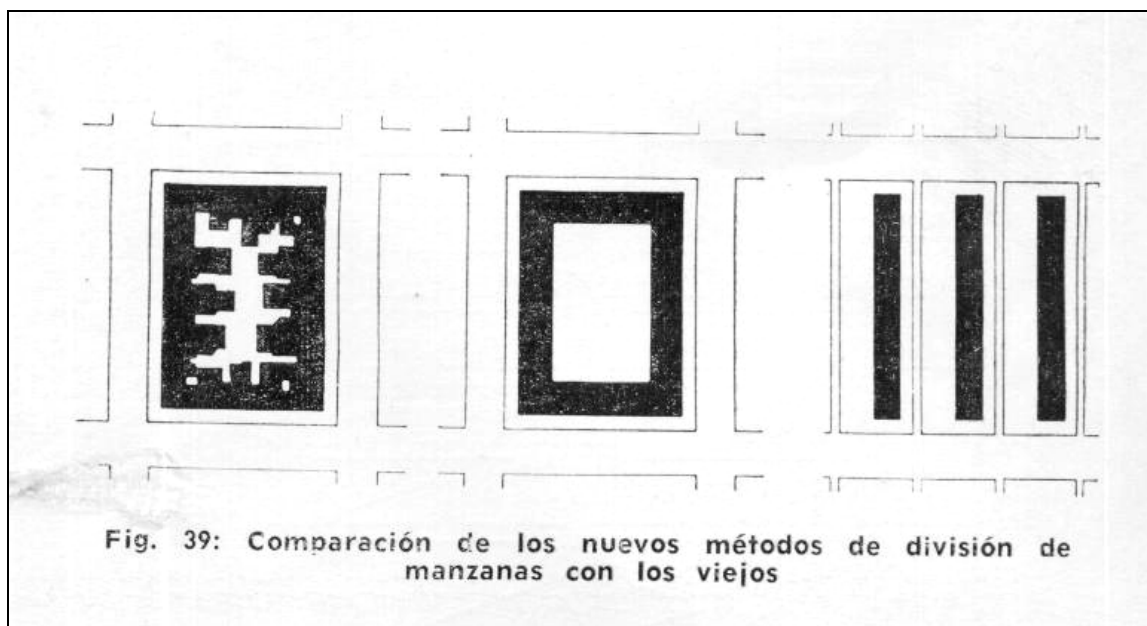


Figura 15: 1º quarteirão fechado com espaço central reduzido – 2º quarteirão de construção periférica com espaço central livre – 3º divisão do quarteirão com construção em faixas paralelas.  
 Fonte: GROPIUS, Walter. **Alcances de la Arquitectura Integral**. Buenos Aires: Editorial La Isla, 1956, p.176.

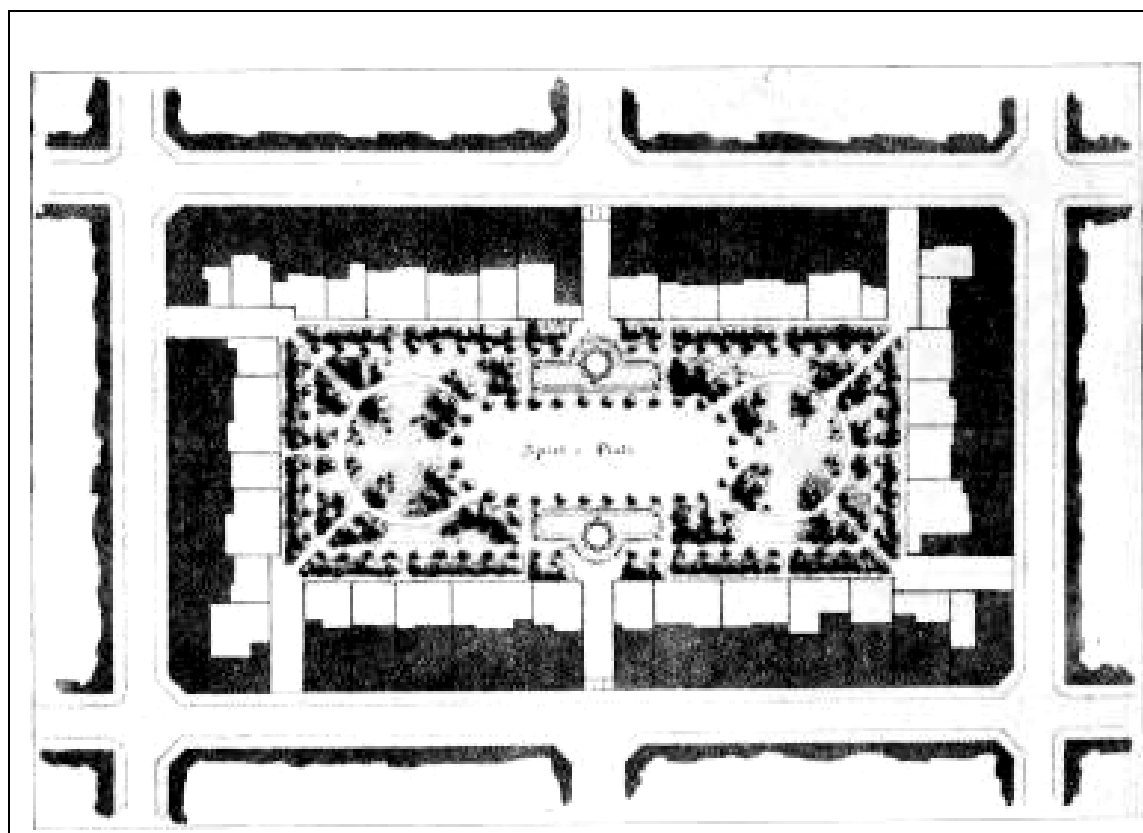


Figura 16: imóveis de vários pavimentos agrupados em quarteirões fechados, para as camadas mais baixas da população.  
 Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conjuntos residenciales: en zonas centrales, suburbanas y periféricas**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1977, p. 12.

Nesse período destaca-se também o Plano Cerdá de 1859, que elabora pela primeira vez um plano total para a cidade, o que permite uma distribuição equilibrada de serviços e uma rede de infra-estrutura completa. São dois os planos de Cerdá parcialmente levados à prática. As inovações surgem, principalmente, no desaparecimento da rua-corredor, do quarteirão fechado, e na diferenciação entre o trânsito de pedestres e o de veículos. No primeiro Plano, elaborado sobre a base da quadrícula (ver figuras 17 e 18), com ruas de 20 metros de largura, surge a idéia do edifício em altura com liberação do terreno para uso público e melhores condições de insolação e ventilação. Estrutura-se em quarteirões abertos, nos quais os blocos estão distribuídos alternadamente de forma paralela ou perpendicular a uma mesma direção (ver figura 19). Entre os blocos cria-se um amplo espaço público ajardinado que, ao integrar-se à rua, no caso dos blocos estarem perpendiculares a ela, destrói a continuidade da antiga rua corredor. No segundo Plano de Ildefons Cerdá aparecem novos blocos em “L” (ver figura 20), porém, mantendo a regra de não edificar mais do que dois lados do quarteirão e de deixar livre o centro ajardinado. Ainda nele, grandes avenidas diagonais colaboram com a diversificação dos espaços urbanos (EXPOSIÇÃO CERDÁ, 1995). Esses planos não foram implantados integralmente: os quarteirões foram edificadas em seus quatro lados, transformando-se em quarteirões fechados, assim como os blocos projetados para serem térreos, e de até três pavimentos, aumentaram sua altura e os jardins chegaram a desaparecer por completo (ver figura 21) (BENEVOLO, 1963); mas serviram de base para o traçado da parte moderna de Barcelona (ver figuras 22 e 23) que, do ponto de vista deste trabalho, apresentam um equilíbrio entre a área construída e a área de estar-jardim, assim como uma relação com o entorno que merece ser reconsiderada.



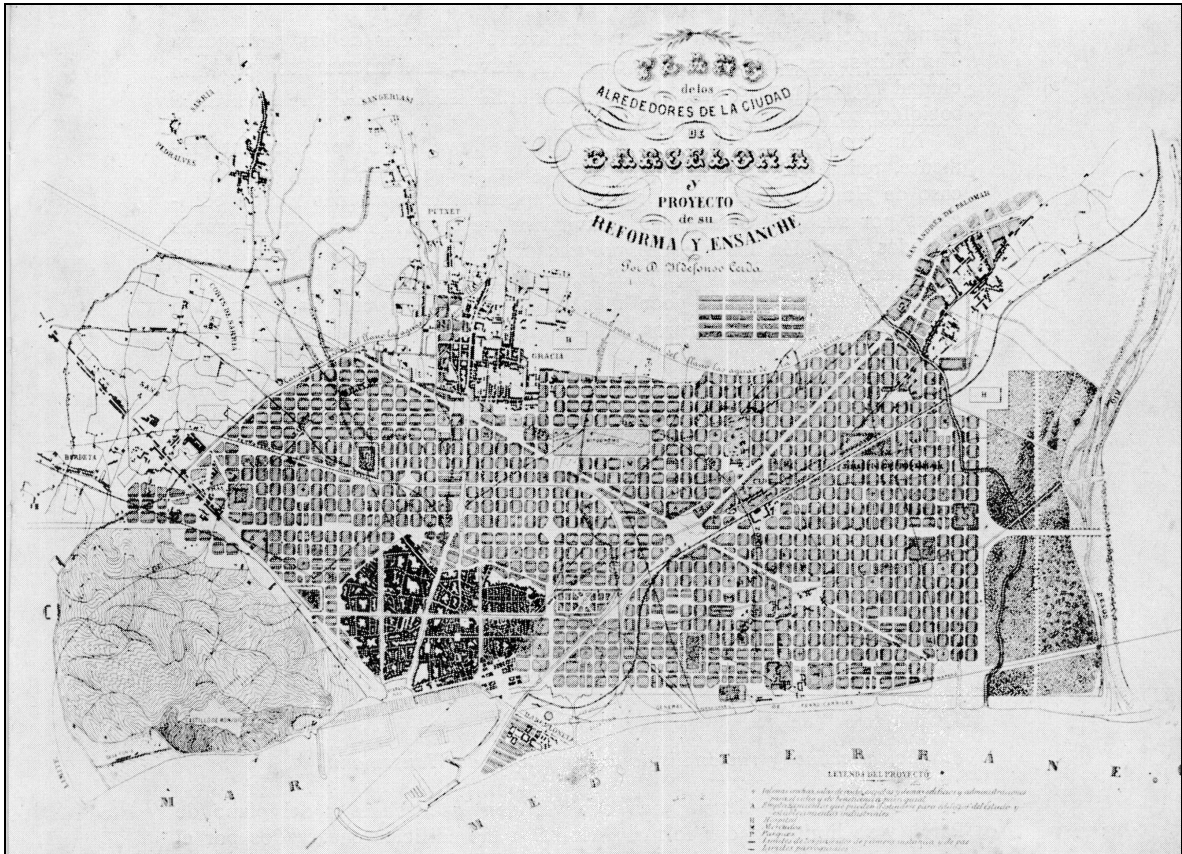


Figura 17: Primeiro Plano Cerdá para Barcelona, 1859.  
 Fonte: BENEVOLO, Leonardo. **Historia de la arquitectura moderna**. Madrid: Taurus Ediciones, 1963, p. 135.

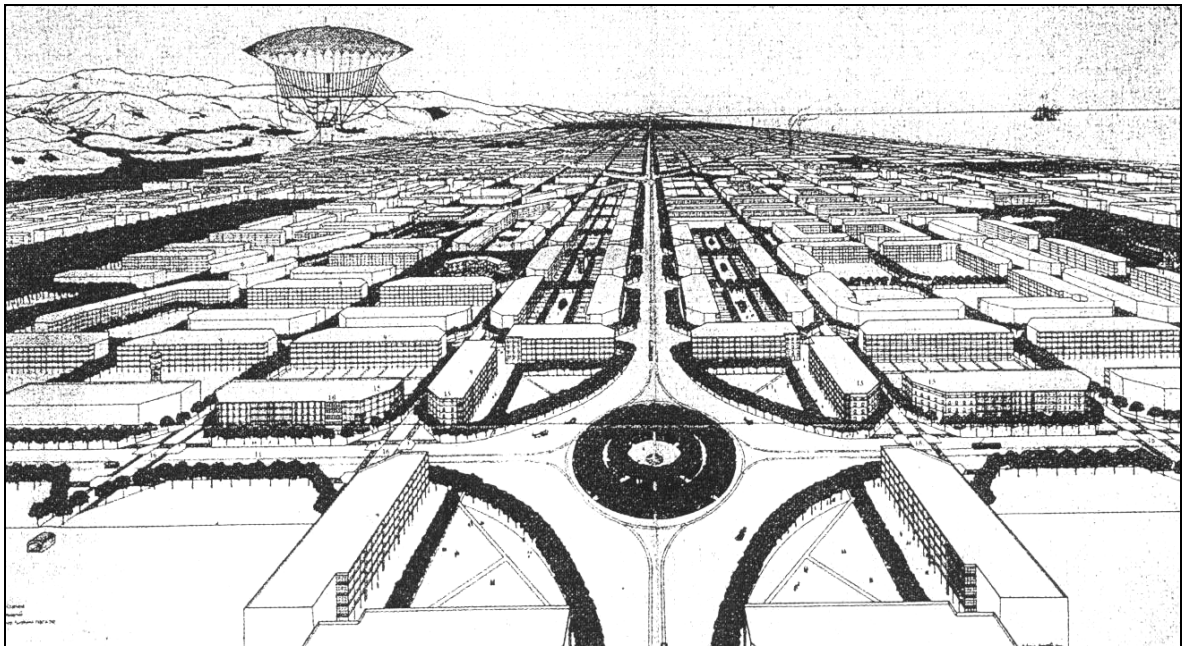


Figura 18: Perspectiva do Projeto de expansão de 1859 de Ildefonso Cerdá para Barcelona.  
 Fonte: FUNDACIÓ CATALANA PER A LA RECERCA. Catálogo de la Exposición Cerdá. **Ciudad y Territorio: una visión de futuro**. Barcelona, 1995, p. 10.

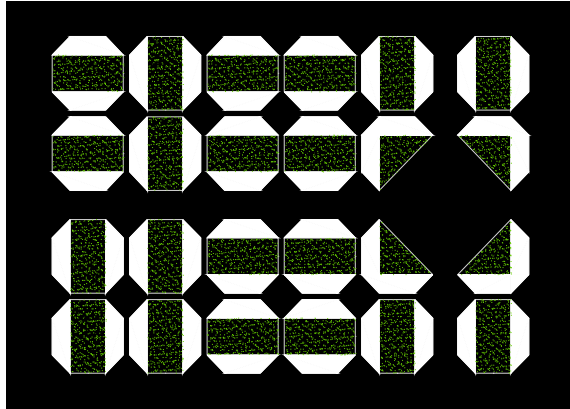


Figura 19: Esquema quarteirões (paralelo e perpendicular) do Plano Cerdá.  
Fonte: Desenho da autora, 2004, a partir das figuras extraídas da bibliografia pesquisada.

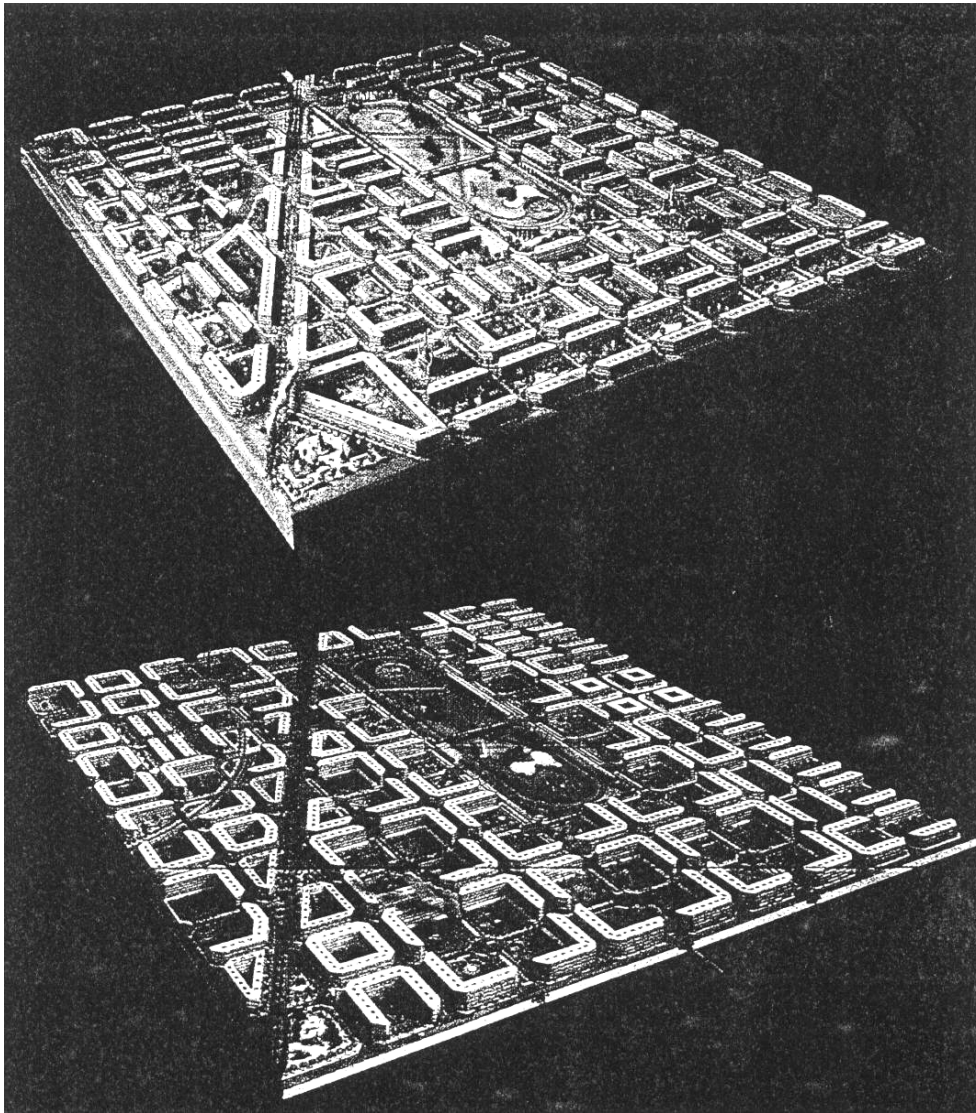


Figura 20: Comparação da perspectiva do Projeto de expansão de Barcelona de 1859 com sua reelaboração de 1863 pelo mesmo Ildefons Cerdá.  
Fonte: FUNDACIÓ CATALANA PER A LA RECERCA. Catálogo de la Exposición Cerdá. **Ciudad y Territorio: una visión de futuro**. Barcelona, 1995, p. 12.



Figura 21: Vista aérea atual de Barcelona: verificação da aplicação real e parcial do Plano Cerdà e sua comparação com a malha do centro histórico de Barcelona.  
Fonte: FUNDACIÓ CATALANA PER A LA RECERCA. Catálogo de la Exposición Cerdá. **Ciudad y Territorio: una visión de futuro**. Barcelona, 1995, p. 28.



Figura 22: “El paseo de Gracia”, onde se verifica a organização em quarteirões e suas esquinas chanfradas, legado do plano de Cerdá.  
Fonte: CALLICÓ, J. Sobrequés; CARANDELL, Joseph M.; CABANA, Joseph. **Barcelona Viva**. Barcelona: Luna Wennberg, 1983, f. 46.



Figura 23: Vista do edifício do mercado de San Antonio, onde também se verifica a organização em quarteirões e suas esquinas chanfradas, legado do plano de Cerdá.  
Fonte: CALLICÓ, J. Sobrequés; CARANDELL, Joseph M.; CABANA, Joseph. **Barcelona Viva**. Barcelona: Luna Wennberg, 1983, f. 62.

No final do século XIX, começa a polêmica sobre as vantagens ou desvantagens das construções *abertas* ou *semi-abertas* diante das construções *fechadas* (ver figura 24). Naquele momento, as “opiniões” da grande maioria sustentavam uma forte oposição às construções fechadas e, segundo essas “opiniões”, somente as construções expandidas ou “estendidas” na superfície poderiam resolver os problemas do habitat nas grandes cidades (DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER, 1977).



Figura 24: vantagens ou desvantagens das construções abertas ou semiabertas diante das construções fechadas.

Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conjuntos residenciais: em zonas centrais, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1977, p. 13.

A discussão sobre o tipo de moradia chega, então, à revalorização da casa unifamiliar com jardim. Em 1929 na Alemanha, as Diretivas Governamentais para a Indústria da Construção estabeleceram:

As moradias devem ser providas em edifícios que cumpram com os modernos requisitos sanitários, particularmente no que se refere à adequada ventilação e iluminação. A melhor maneira de satisfazer estes requisitos é por meio da construção de casas pequenas no sentido mais amplo da palavra. O objetivo deveria de ser a moradia unifamiliar com jardim. (GROPIUS, 1965, p.154).

Segundo Cambi, Di Cristina e Steiner (1992), é proposta a casa com pátio moderna, no período entre guerras, para responder à demanda de habitações individuais térreas de rápida construção e baixo custo, inclusive com elementos pré-fabricados (experimento de Betondorp com as primeiras aplicações da pré-fabricação de casas térreas), para os programas de edificação social. Durante os primeiros cinco anos posteriores à Primeira Guerra Mundial, a cultura das “Cidades jardim” é uma referência comum (Inglaterra, Holanda, Alemanha, Viena, França) para grande parte dos novos programas de edificações que precederam os “superblocos”. Porém, em dez anos, esse quadro modifica-se de tal forma que,

no início dos anos trinta, encontra-se realizado “o cinto de superblocos” vienenses, e nos então recentes bairros alemães não são mais previstas casas individuais (CAMBI; DI CRISTINA; STEINER, 1992, p.08).

Já a partir de 1928, as propostas de Gropius e dos CIAM de Frankfurt e de Bruxelas sobre a casa “alta laminar” abrem uma linha favorável à casa coletiva “multiplanta” com habitações de pequenas dimensões, julgadas, naquele momento, como as mais adequadas para os operários das grandes cidades (CAMBI; DI CRISTINA; STEINER, 1992, p.08).

De qualquer forma, os problemas gerados por essa solução - casa unifamiliar com jardim -, que se considera utópica, abrirão as portas para as idéias do Movimento Moderno que começará a discutir as “vantagens” de agrupar as “casas” verticalmente. Surgirão, assim, conjuntos de blocos paralelos (ver figuras 25, 26 e 27) que liberarão grandes espaços de uso público, e que serão as premissas que qualquer política habitacional seguirá a partir daquele momento (DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER, 1977).

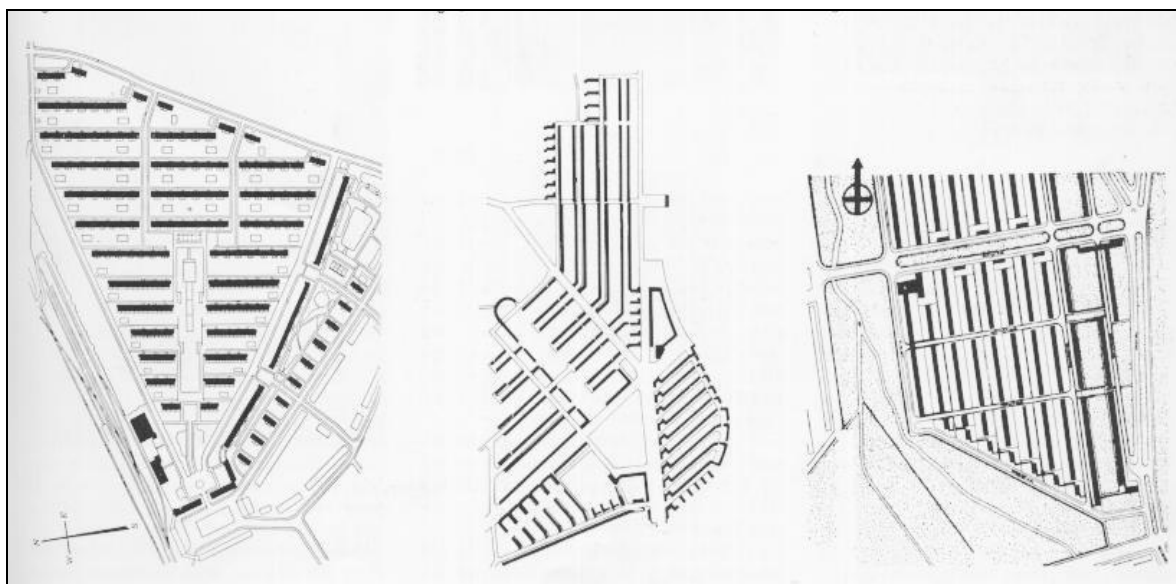


Figura 25: Nova “concepção mais moderna da arquitetura”, a construção em blocos dispostos em fileiras para edifícios de vários pavimentos ou não.  
Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conjuntos residenciais: en zonas centrales, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1977, p. 13.

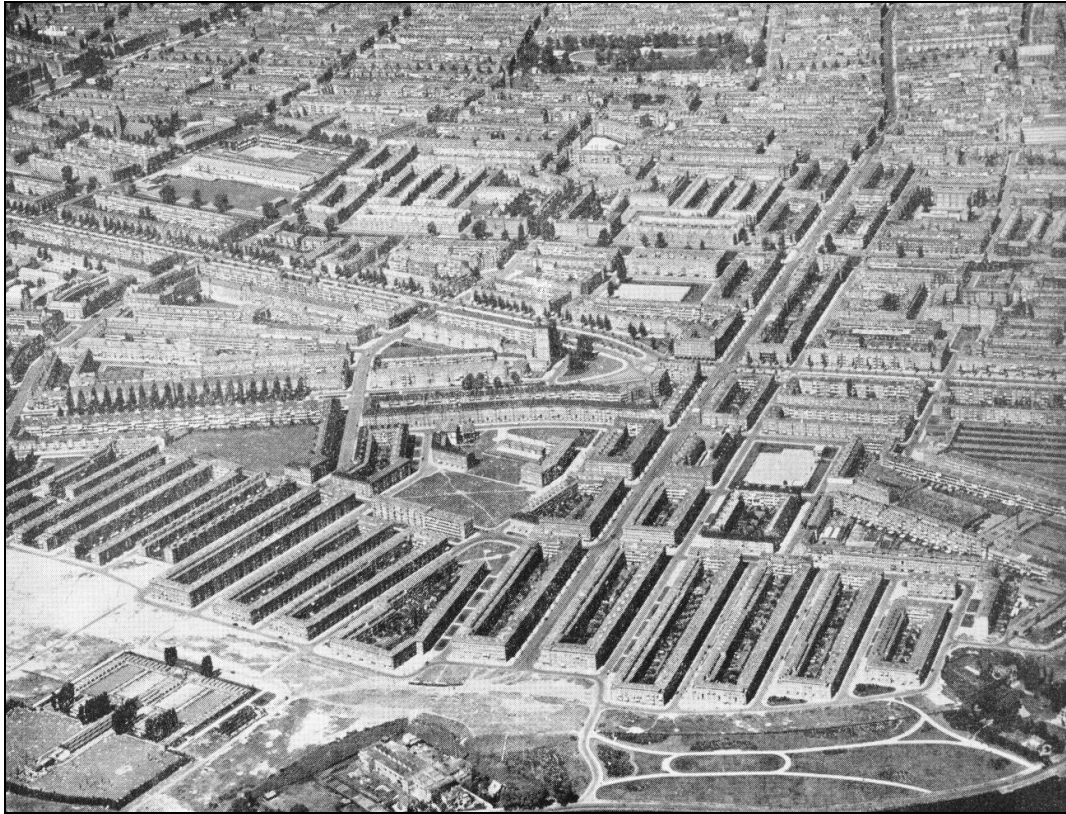


Figura 26: Vista aérea dos blocos dispostos em fileiras em Amsterdam: o bairro sul (plano de Berlage, 1917)

Fonte: BENENOLO, Leonardo. **Historia de la Arquitectura Moderna**. Madrid: Taurus Ediciones, SA, 1963, p.433.

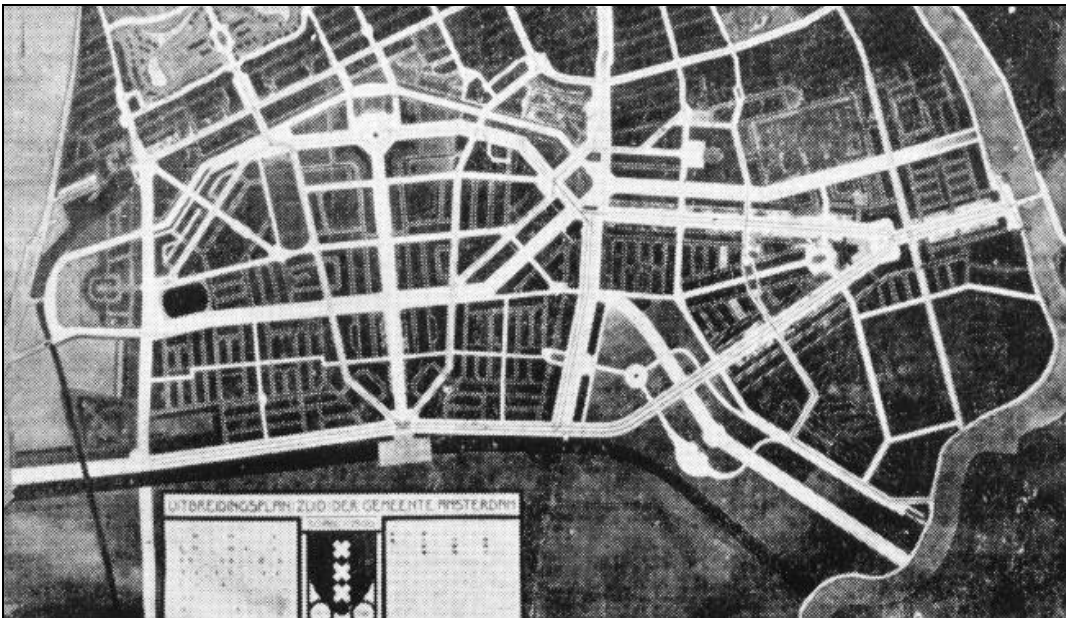


Figura 27: Mapa dos blocos dispostos em fileiras em Amsterdam: o bairro sul (plano de Berlage, 1917)

Fonte: BENENOLO, Leonardo. **Historia de la Arquitectura Moderna**. Madrid: Taurus Ediciones, SA, 1963, p.433.

Assim, Gropius e Le Corbusier, principalmente, procuram desenvolver o bloco de habitação de forma a torná-lo cada vez mais higiênico e mais parecido com uma “casa” colocada em qualquer posição, tanto na horizontal quanto na vertical, como acontece com os “imóveis villas” deste último (ver figuras 28 e 29), que posteriormente transformar-se-ão nas Unidades de Habitação (ver figura 30) (LE CORBUSIER, 1960).

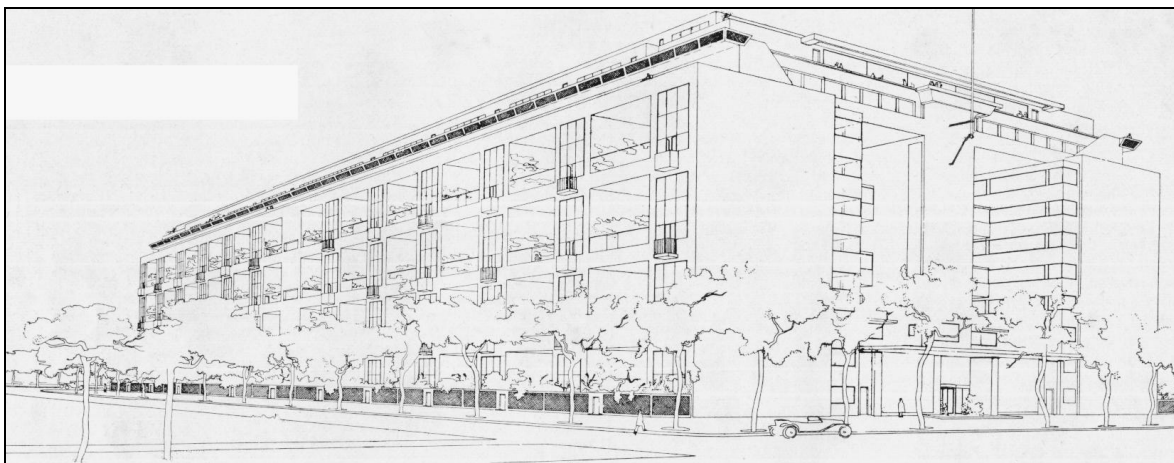


Figura 28: Os “imóveis villas”, blocos de apartamentos de 120 vilas superpostas que propõem uma nova fórmula urbana de habitação, onde cada apartamento é uma pequena casa com jardim. Fonte: LE CORBUSIER. **Le Corbusier 1910-60**. Zurich: Editions Girsberg, 1960, p.26.

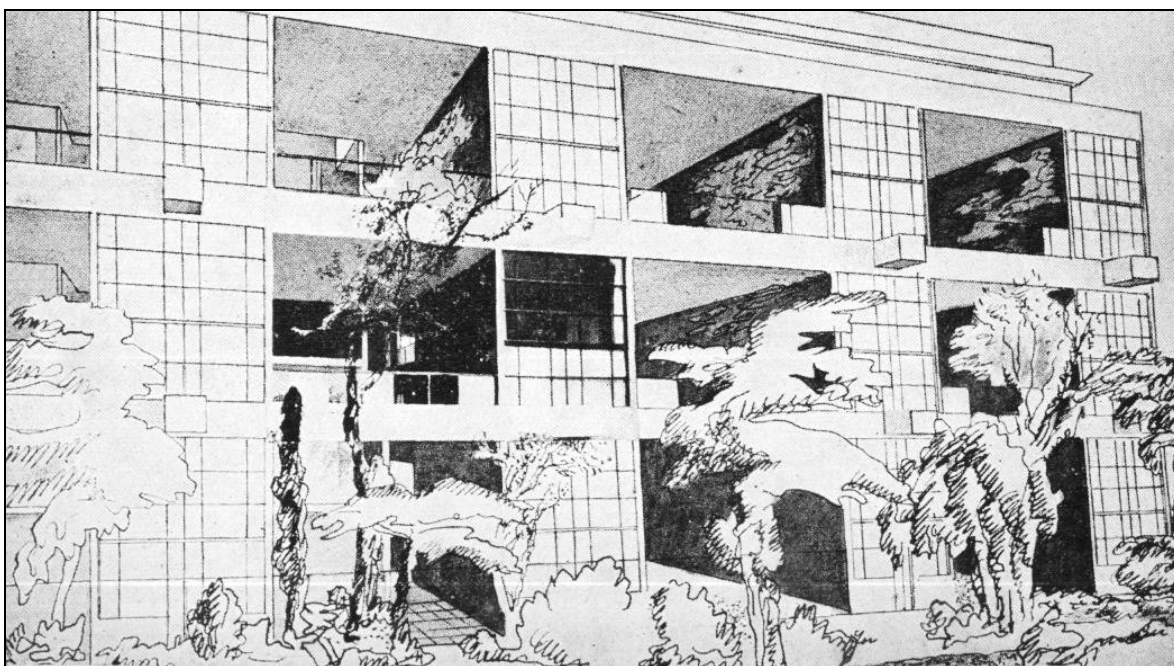


Figura 29: Detalhe de fachada dos “imóveis villas”. Fonte: LE CORBUSIER. **Le Corbusier 1910-60**. Zurich: Editions Girsberg, 1960, p.26.





Figura 30: Unidades de Habitação. Vista do Boulevard Michelet

Fonte: LE CORBUSIER. **Le Corbusier 1910-60**. Zurich: Editions Girsberg, 1960, p.151.

A partir desse momento, a discussão se estabelecerá em relação à altura dos imóveis de habitação: o edifício de três ou quatro andares, “mais próximo do chão” e sem elevador, ou a solução permitida pelo avanço tecnológico de altos blocos com elevador. Considerou-se, naquele momento, mais adequada essa última, onde se libera o terreno para a realização de parques públicos, elimina-se o custo de muitos quilômetros de redes de estradas e permite-se uma insolação e ventilação correta para todas as moradias. Os edifícios em altura, isolados, como os projetou Le Corbusier, ou distribuídos paralelamente no terreno, como idealizados por Gropius, segundo seus autores, permitiriam obter condições sanitárias aceitáveis para todas as moradias por igual, estabelecendo menores distâncias na relação com outros locais da cidade e oferecendo serviços centralizados como suporte para as donas de casa; essas soluções poderiam ocasionar algumas dificuldades no cuidado das crianças por causa das distâncias verticais, mas em contrapartida garantiam uma moradia mínima econômica e que promoveriam o espírito comunitário (através da existência de cafés e locais de

encontros no nível térreo dos edifícios e porque os parques do entorno facilitariam os passeios e a comunicação) (DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER, 1977).

Para este trabalho, considera-se importante o que expõem Deilmann, Bickenbach e Pfeifer (1977) com relação a esse tipo de construção, em altura, que significa o abandono definitivo do espaço da rua e, portanto, da relação com a cidade, desvalorizando a configuração das áreas verdes e comuns e sua integração com a habitação. Sem entrar numa análise crítica, hoje é de fácil percepção a um observador o quanto essas soluções colaboraram para deturpar valores essenciais de relacionamento humano, gerando isolamento, perda de identidade e, se concordamos com Charles Jencks (1981, p.09), até criminalidade, como, de acordo com ele, aconteceu nos conjuntos Pruitt Igoe, implodidos em 1972 (rever figuras 2, 3 e 4 do capítulo I).

Parece realmente que a história da habitação coletiva percorre um caminho difícil.

Pode-se aprontar, a partir do apresentado, que talvez se deva entender que o problema da moradia está sendo submetido a uma contradição. Ou seja, a velocidade com a qual o avanço tecnológico introduz mudanças nas formas de trabalhar e de viver opõe-se ao sentido de lar. E sendo esse um elemento com um significado tradicionalmente claro de segurança, considera-se que deveria proporcionar estabilidade, permanência, tranqüilidade. Porém, percebe-se que acaba perdendo essa essência quando envolvido na dinâmica das mudanças constantes.

Certamente não se pode deixar de pensar na sinceridade e no correto raciocínio do Movimento Moderno ao pensar que o problema da habitação estaria resolvido construindo moradias sãs e liberando grandes áreas destinadas ao lazer e desfrute da natureza. Mas, hoje se nota que não deu certo, assim como tantas outras bem intencionadas propostas.

Anos após o auge das tendências modernistas, em Estocolmo fundamentalmente, pretendeu-se solucionar o problema da habitação com a criação de “cidades satélites”. Deviam ser, de acordo com seus criadores, comunidades equilibradas, lugares de trabalho e de desenvolvimento de uma vida confortável, mas

acabaram transformando-se em cidades dormitório, com todas as carências que as caracterizam (POWELL, 2000).

Várias outras tentativas que pretendiam manter baixas densidades não ofereceram os resultados esperados, como por exemplo, a cidade nova de Milton Keynes na Inglaterra. Segundo o site pesquisado<sup>15</sup> na internet, a nova cidade estava destinada a albergar 150.000 habitantes de Londres e chegaria, num período de 20 anos, a 250.000 habitantes. Para a sua construção foram destinados 9.000 hectares que incluíam pequenas cidades e povoados já existentes. O projeto de 1970 baseava-se principalmente nos fluxos circulatórios que permitissem liberdade de movimento, e na flexibilidade e liberdade de usos. Conforme Keneth Powell (2000, p.11), nessa cidade, as taxas de criminalidade, de racismo e de doenças mentais tornaram-se rapidamente semelhantes às de cidades como Manchester, o que fez com que nos anos 90 viessem a considerar-se as baixas densidades de população como inimigas da vida civilizada, ponto de vista expressado com vigor por Richard Rogers, cujo informe a esse respeito, “Urban Task Force”, pode ser considerado como o documento fundador do novo urbanismo na Grã-Bretanha.

Nos anos 70, Léo Krier, apesar de seus conceitos em alguns aspectos bastante tradicionalistas, será talvez o iniciador de uma reviravolta em relação à postura urbanística modernista (POWELL, 2000). Ele afirma que:

A riqueza simbólica da arquitetura e da cidade tradicionais fundamenta-se na proximidade e no diálogo da maior variedade possível de usos, tanto privados quanto públicos, e, portanto, na expressão de uma variedade autêntica, como está colocado em evidência em toda articulação honesta e significativa dos espaços públicos, do tecido urbano, e dos recortes. (Apud POWELL, 2000, p.08).

O crítico italiano Carlo Paganelli (2001) também dirá, no início do século XXI, que o momento da “*sinfonia*” já passou, e que estamos no momento do “*pluralismo sinfônico [...] com dissonância e contraponto, como o jazz. Aceitamos com prazer*

---

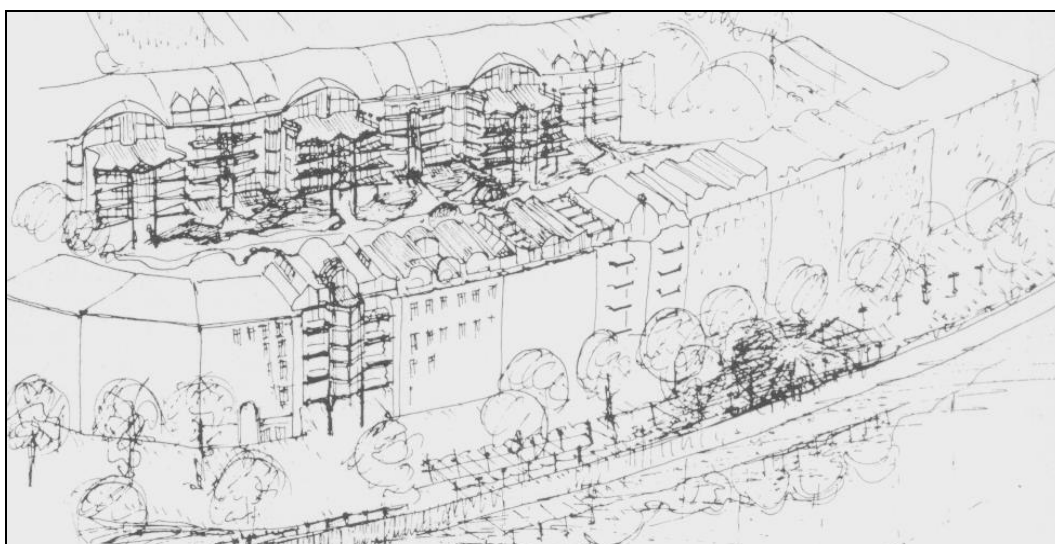
<sup>15</sup> [www.mkweb.co.uk/Milton Keynes General/displayarticle.asp?id=285](http://www.mkweb.co.uk/Milton_Keynes_General/displayarticle.asp?id=285).

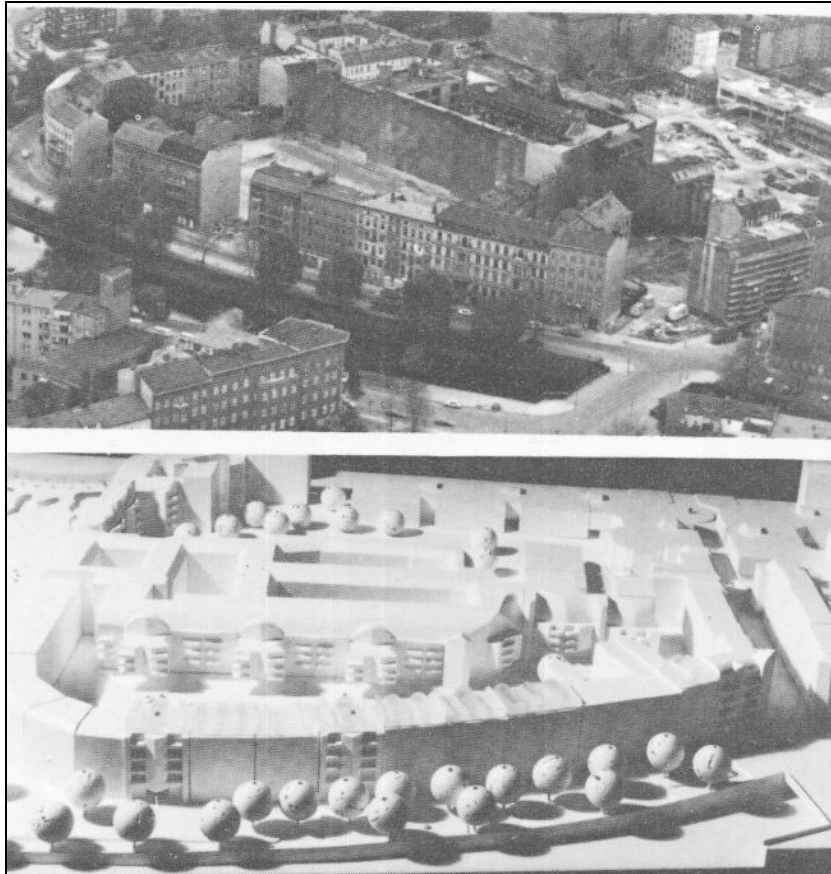
*a diversidade e a incerteza para uma criatividade superior. Como a da natureza”*  
(REVISTA AMBIENTE, n. 86, 2001, p.06).

Os exemplos urbanísticos mais atuais, sem exceções, concretizam um movimento de re-apropriação da cidade pelos seus cidadãos, baseada na recuperação de áreas degradadas, como mostram os exemplos que serão apresentados no item 5.2.2 deste capítulo.

Pode-se observar que a tendência nesses exemplos é a de desbloquear os espaços urbanos remanescentes, de restabelecer as relações rompidas, de facilitar adaptações a novos usos. A variedade é o desejado, centrada na cultura como geradora da regeneração. Segundo Paulo Mendes da Rocha, *“a idéia de revitalização das áreas centrais é mundial...”* *“A cidade é feita com casas. Só a exclusão da moradia simples, popular, das áreas centrais já é um absurdo”* (REVISTA BRAVO, 2003, p.32).

Assim, tudo reafirma a heterogeneidade da vida cidadã como característica do novo urbanismo. E pode-se então concluir que, dentro da cidade, a habitação volta a ser considerada o centro: uma cidade onde não se vive, morre. Começa a reaparecer assim, o esquema tradicional de ruas em oposição aos blocos envolvidos por parques (tipologia do “poder” X tipologia em quarteirão fechado com pátio interno, mencionadas na página 18), como pode ser observado nos exemplos apresentados a seguir, desde 1980 na Interbau de Berlim (ver figuras 31, 32 e 33).





Figuras 31, 32 e 33: Em Fraenkelufer, Berlim, foi mantido um bloco perimetral já construído preenchendo os vazios do quarteirão para reconfigurar a estrutura urbana existente, não atuando contra ela. O vazio existente atrás dos blocos em curva, construídos a partir do alinhamento com o rio, foi complementado por novas unidades habitacionais voltadas para um pátio central (anteriormente vazio) que inclui uma escola já existente.

Fonte: EXPOSITION INTERNATIONALE D'ARCHITECTURE - BERLIN. Catálogo. **Premiers projets en vue d'une rénovation urbaine circonspecte**. Berlim: GmbH, 1984, p.40.

Assim a partir das colocações apresentadas, pode-se coincidir com o pensamento de Lucini (1996), com relação à forma das edificações que colaboram com a estruturação da cidade. Para o autor, o quarteirão compacto, responde a uma série de elementos positivos em relação à habitação e a construção da cidade, por apresentar:

- Maior volume edificado em relação à área disponível do terreno;
- Menor custo por sistema construtivo homogeneizado;

- Racionalização de instalações;
- Correta iluminação e insolação para todos, através do pátio interno;
- O pátio como espaço integrador;
- Definição da rua e da integração com ela;
- Pela alta densidade, aumento do volume construído, padronização e normatização, produção industrializada e alta produtividade da mão-de-obra, geram uma relação financeira mais interessante para os investidores e empresas construtoras. Estas vantagens não diminuem a qualidade do objeto construído.

O autor ainda acrescenta que o quarteirão, além de ser interessante por ser historicamente um antecedente de tradição, como apresentamos anteriormente, materializa um “lugar” e sua repetição cria a rua, assim, o quarteirão é capaz de formar bairros dentro dos limites da rua e das praças, independentemente das tipologias dos edifícios, através da continuidade construída. O modernismo, com seus edifícios isolados e unifuncionais não gerou integração (LUCINI, 1996).

Para Zaha Hadid (Ibidem, p.37), os problemas da sociedade e do urbanismo contemporâneo são muito similares em diferentes lugares do mundo.

Um fato pode ser considerado como verdadeiro a partir do estudo realizado até o momento e, pois a história assim o comprova: não existe nem a cidade ideal nem uma proposta perfeita para a habitação. Uma cidade não é uma máquina que pode ajustar-se para produzir sempre o mesmo resultado, porque o produto que ela gera diz respeito ao ser humano. Por esse motivo, insistir-se-á na necessidade do conhecimento do ser humano, de uma sociedade específica, de um determinado lugar e momento histórico, para poder atender melhor às suas necessidades culturais e físicas e aos seus anseios.

Essa, claro, é uma colocação difícil, mas se não se chegar a soluções perfeitas, acredita-se que se pode, ao menos, melhorar situações.

A tecnologia que se tem ao alcance diariamente, disponível para um numero de pessoas cada vez maior, faz com que se viva num mundo cada vez mais globalizado e, portanto, num mundo no qual as influências se cruzam com rapidez. Entende-se assim que o conhecimento do panorama mundial deve ser, sem dúvida, uma base importante para desenvolver este trabalho. Teorias, experiências internacionais, podem, com certeza, ajudar a visualizar melhor os próprios problemas.

Porém, antes de passar a analisar exemplos da realidade, considera-se importante fazer uma breve síntese do caminho percorrido pelo desenvolvimento urbano no País.

Encerra-se este item com a definição que Richard Rogers (REVISTA AMBIENTE, n.81, 1999, p.30) dá para a sustentabilidade, porque mesmo que se refira à cidade, consideram-se todos os seus termos válidos e aplicáveis à habitação, como também poderão ser comprovados nos exemplos apresentados no item 5.2.2.

Para esse autor, uma cidade sustentável é:

- **Uma cidade justa**, onde a comida, o teto, a educação, a saúde e a justiça estão distribuídas eqüitativamente e na qual toda a população participa de seu governo;
- **Uma cidade bela**, onde a arte, a arquitetura e a paisagem acendem a imaginação e comovem o espírito;
- **Uma cidade criativa**, onde a abertura mental e a experimentação mobilizam todo o potencial de seus recursos humanos e permitem uma rápida resposta para a mudança;
- **Uma cidade ecológica**, que minimiza seu impacto ambiental, e onde a paisagem e as construções estão balanceadas e os edifícios e a infraestrutura são seguros e eficientes;

- **Uma cidade de contatos**, onde o âmbito público promove o sentido comunitário e a mobilidade social e a informação é trocada de maneira pessoal e eletrônica;
- **Uma cidade compacta e policêntrica**, que protege a paisagem que a rodeia, integra as comunidades dentro dos bairros e promove proximidade;
- **Uma cidade com diversidade**, com um amplo espectro de atividades superpostas que criam, animam, inspiram e sustentam uma vida pública de grande vitalidade.

## **2.2 Panorama Nacional: Desenvolvimento Urbano**

A comparação entre o panorama internacional, já apresentado, e a pesquisa realizada para o Brasil, mostra que o caminho seguido pelo País dentro do processo de urbanização percorre, em alguns aspectos, direções similares às do resto do mundo.

A transformação das áreas urbanas tradicionais, submetidas à especulação, e o surgimento de novas áreas periféricas, assumidas por uma nova população de baixos recursos econômicos, em áreas degradadas e sem qualquer infra-estrutura básica de serviços mínimos, correspondem ao processo geral criado no mundo inteiro pela evolução da sociedade. A segregação de atividades e de diferentes grupos sociais de renda será também fator determinante no planejamento urbano do espaço público e privado no Brasil, que ainda permite que a força da especulação imobiliária atue de forma inconstante e praticamente irrestrita (LEMOS, 1999).

Mas esse processo, segundo Lemos (1999) dá-se tardiamente: verifica-se que até 1930 o País é agrário, e somente a partir da segunda metade do século XX, inicia-se um intenso processo de urbanização.



De acordo com Ermínia Maricato (2001, p.16), a população urbana em 1940 era de 26,3%, chegando em 2000, a 81,2%. Mas muito mais surpreendente que essas porcentagens são os números concretos de habitantes urbanos: em 1940, 18,8 milhões de brasileiros viviam em cidades, enquanto que em 2000, esse número passou para 138 milhões de pessoas.

O enorme problema gerado por esse desmedido aumento da população urbana levou os habitantes de baixa renda para os morros ou para faixas periféricas (MARICATO, 2001). Para Lucini (1996), a ampliação das áreas urbanas através da expansão periférica descontrolada, denomina-se “falso crescimento”, assim como a formação de áreas intersticiais indefinidas e vazios urbanos, que se deve à substituição das edificações existentes em áreas centrais (constante demolição e reconstrução) denominam-se “falsa renovação”. A “renovação” e o “crescimento” são sustentados pela especulação e a segregação de atividades e grupos sociais de diferentes rendas afetando os setores de menores recursos, que passam a ocupar setores mais degradados e periferias carentes de serviços mínimos (LUCINI, 1996).

Maricato expõe a questão da seguinte forma:

Os governos municipais e estaduais desviaram sua atenção dos vazios urbanos (que, como se sabe, se valorizam com os investimentos públicos e privados feitos nos arredores) para jogar a população... [de poucos recursos] ...em áreas completamente inadequadas ao desenvolvimento urbano racional, penalizando seus moradores e todos os contribuintes que tiveram que arcar com a extensão da infraestrutura. (MARICATO, 2001, p.21).

Um processo que invade morros, em função da topografia do país, mas que em essência repete velhas fórmulas de segregação do mundo inteiro.

O crescimento urbano sempre se deu no Brasil através da exclusão social e de “tragédias urbanas” características da estrutura natural e humana do país: enchentes, desmatamentos, desmoronamentos, epidemias, violência. E isso tem suas raízes nos cinco séculos de formação da sociedade brasileira,

fundamentalmente, a partir da privatização da terra em 1850 e da emergência do trabalho livre em 1888 (MARICATO, 2001, p.23).

As raízes coloniais da sociedade abriram caminho para a dominação externa, assim como para a interna, fundada sobre o patrimonialismo e o privilégio. O proprietário privado tornou-se poder político, econômico e social gerando duas cidades em cada aglomerado urbano, conforme denominação citada por Maricato: a cidade “*legal*”, feita à imagem e semelhança das do Primeiro Mundo, e a cidade “*illegal*”, que será a causa do aumento, entre 1991 e 2000, do número de favelas em 22% (MARICATO, 2001, p.37).

Efetivamente, a casa colonial iniciará uma evolução em sua forma e função a partir da importação de costumes, mão-de-obra e profissionais estrangeiros, importados principalmente pela indústria do café para atender às necessidades da população de maior poder financeiro (LEMOS, 1999).

A indústria do café, assim como o trabalho livre, gerou, do ponto de vista da habitação, conseqüências similares às da Revolução Industrial: necessidades imediatas de multiplicação de moradias que acabam traduzindo-se em obras inacabadas e edificações com uso inadequado. Surgem, assim, nesta época, os cortiços, implantados em qualquer terreno livre e barato e, portanto, mal localizado, muitas vezes alagadiço e conseqüentemente insalubre. Aparecem as doenças, e com estas a preocupação por melhoria da moradia, com o intuito de melhorar a produtividade das pessoas (LEMOS, 1999).

Durante o período colonial, e mesmo imperial, a legislação referia-se somente ao exterior das edificações. Interiormente, todos tinham total liberdade de ação, porém, as dificuldades técnicas determinaram a existência de uma casa padrão para todos, sendo as únicas diferenças o número de cômodos ou os tipos de acabamento (LEMOS, 1999).

É no período da 1ª Guerra mundial (1914) que se estudam as leis inspiradas no serviço sanitário, cuja principal preocupação é a correta insolação das casas. Com o passar do tempo, surgem normas que procuram garantir um mínimo de higiene nas habitações (azulejos, cômodos com abertura para o exterior, porão

para ventilar o assoalho, e preocupação com a cubagem de ar que determina uma altura mínima para o pé direito e, posteriormente, a preocupação com a impermeabilização e a largura das ruas). Essas normas caracterizavam-se mais como intenções do que exigências. Somente em 1951 institucionaliza-se a fiscalização domiciliar que modifica as edificações existentes (LEMOS, 1999).

Segundo Carlos Lemos (1999), a grande falha urbana dessa época foi acreditar que as pessoas necessitassem de um grande lote dentro da cidade com edificações isoladas dentro dele, esquecendo custos da terra e da infra-estrutura. Utilizou-se, dessa forma, uma solução semi-rural em áreas urbanas, o que facilitou a posterior segmentação desses grandes lotes na medida em que a necessidade por habitações aumentava, valorizando cada vez mais a ocupação desregular e gerando vazios urbanos intersticiais.

A partir desse período, são os problemas naturais decorrentes das novas aglomerações urbanas que fazem com que o Estado decida tomar iniciativas no sentido do surgimento de uma nova atividade governamental que se preocupasse com elas. Nasce, dessa maneira, no Estado Novo o Planejamento Urbano que chegará ao seu auge na década de 60 e início da de 70. O mesmo será influenciado e estimulado diretamente pela experiência do pós-guerra europeu, e pelo reconhecimento do governo de que o processo de urbanização que estava acontecendo representava uma das transformações fundamentais da sociedade brasileira (DEÁK, 1990).

O planejamento urbano, assumido pelo Estado, passou a ordenar espacialmente as atividades urbanas. Segundo Deák (1990), foram elaborados grandes planos integrados de desenvolvimento para a maioria das cidades brasileiras, que procuravam abarcar:

...todos os aspectos possíveis e imagináveis da vida das cidades, desde obras de infra-estrutura física à renovação e desenhos urbanos, ordenação legal do uso do solo e paisagem urbana, até provisão de serviços... ...quanto saúde e educação pública.

Antes das cidades serem obrigadas, pela Constituição de 1988, a estabelecerem planos de desenvolvimento, o governo já as estimulava nesse sentido em função

dos financiamentos para obras de infra-estrutura, que somente seriam obtidos mediante a elaboração de um plano para a cidade (LEMOS, 1999).

Após a intensa produção, na virada de sessenta para setenta, dos planos de desenvolvimento integrado, segundo Carlos Lemos (1999), sucederam-se anos de frustração, já que pouco, ou quase nada deles era efetivamente implantado. Percebe-se o grande afastamento entre a teoria e a prática no planejamento urbano, cada vez mais aparente. Dessa forma, em meados da década de 70, os planos integrados foram extintos. Porém, ainda por algum tempo elaboraram-se planos setoriais: um sistema de saneamento, um programa habitacional ou um plano de transportes. Com a recessão de 1982-83, o planejamento urbano perdeu sua força e, até hoje, apesar de sua obrigatoriedade pela Constituição de 1988, permanece restrito a iniciativas isoladas que principalmente arrolam os problemas, mas dificilmente propõem efetivas soluções ao processo urbano (LEMOS, 1999).

Além do que, como destaca Schneider (2001), a ausência de mecanismos de fiscalização respaldados em leis acaba contribuindo para manter um mercado “...em baixo nível de exigência”. Observam-se, em nossa realidade, as conseqüências da falta de um controle de qualidade respaldado em normas qualitativas que estejam presentes em todas as etapas dos projetos.

A qualidade do ambiente construído, que neste trabalho considera não só a edificação, mas também o espaço aberto conformado por esta, parece ter sido ignorada desde o início por todas as normas para construção elaboradas e, até hoje, verificamos que as normas dos códigos parecem dissociadas dessa visão. Parecem, como foi comentado anteriormente, ao contrário, seguir objetivos ditados pelo mercado especulativo, ao apontarem um aproveitamento máximo da terra somado à máxima tolerância para utilização mínima dos espaços destinados à unidade da moradia, objetivando o maior número de habitantes/m<sup>2</sup> possível. Como se pode observar nos exemplos selecionados na cidade de Florianópolis, nas figuras 34, 35 e 36.



Figura 34: Segmentação do terreno através dos blocos habitacionais, implantados de forma ortogonal e repetitiva, separados pela valorização do automóvel: circulações realizadas exclusivamente para os carros. Conjunto Residencial Traumã, no bairro Itacorubi, Florianópolis. Fonte: Fotografia da autora, 2004.



Figuras 35 e 36: Semelhante à figura anterior é a situação dos conjuntos residenciais Green Park e Verde Vale, respectivamente, ambos no bairro Itacorubi, Florianópolis. Fonte: Fotografia da autora, 2004.

Analisando essa situação nos exemplos apresentados e considerando a tradição em construir blocos ordenados ortogonalmente no terreno, principalmente falando-se em conjuntos habitacionais, concluímos que estes contribuíram para que os espaços livres definissem vazios utilizados meramente para a circulação de pessoas (sem segurança) e, principalmente, de veículos e, enfim, apenas necessários para a ventilação dos edifícios (já não se pode referir-se, em muitos casos, à insolação, que a má orientação e a proximidade desses blocos não permite mais), como se pode verificar, também, nas figuras 37, 38, 39 e 40.



Figura 37: Edifícios do condomínio Reserva do Parque, São Paulo.  
Fonte: REVISTA PROJETO DESIGN, n. 278. **Artigo sobre tecnologia e serviços.** São Paulo: Arco Editorial Ltda., 2003, p.92.



Figuras 38 e 39: Conjunto Residencial Verde Vale, no bairro Itacorubi, Florianópolis.  
Fonte: Fotografia da autora, 2004.



Figura 40: Conjunto Residencial Itacorubi, no bairro Itacorubi, Florianópolis.  
Fonte: Fotografia da autora, 2004.

Ainda na década de sessenta, podem se verificar conjuntos como o apresentado na figura a seguir, projetados por arquitetos renomados como Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha, que continuam apresentando soluções embasadas nas tendências modernistas, e que permanecem sendo

propostas com resultados infrutíferos. No conjunto Residencial *Zezinho Magalhães Prado* de 1967, os arquitetos Artigas, Penteadó e Mendes da Rocha explicam que a filosofia seguida visou *“a reformulação do conceito de habitação, pela valorização do equipamento urbano do projeto e das áreas comunitárias dedicadas ao lazer e à recreação”* (XAVIER; LEMOS; CORONA, 1983, p.89) (ver figuras 41 e 42). Mas que, a partir das considerações realizadas até o momento, pode-se dizer que a pesar de haver uma preocupação com áreas comunitárias, as características do conjunto, provavelmente não devem satisfazer às necessidades básicas de seus moradores, interferindo em sua qualidade de vida.

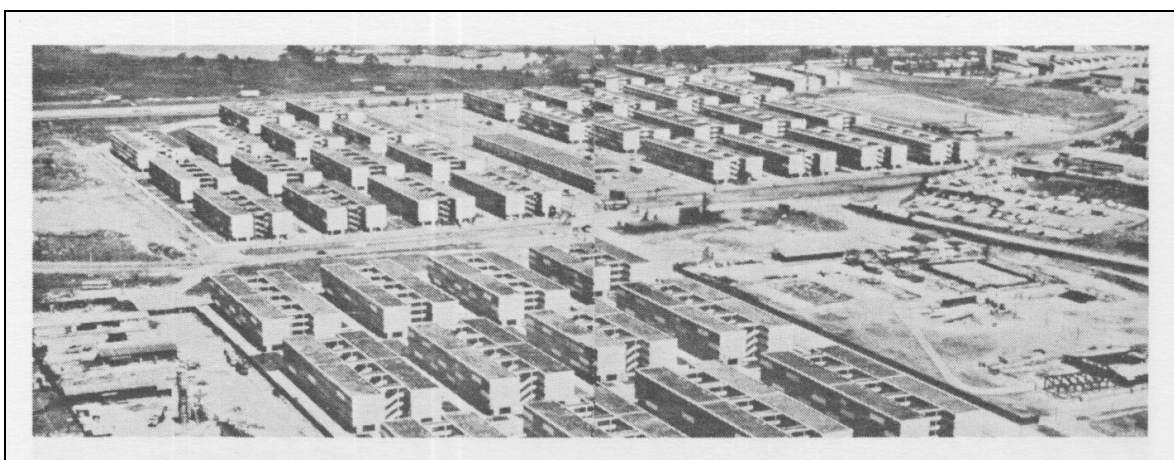


Figura 41: Vista aérea do Conjunto Residencial Zezinho Magalhães Prado, 1967. De Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha.  
Fonte: XAVIER, Alberto; LEMOS, Carlos; CORONA, Eduardo. **Arquitetura Moderna Paulistana**. São Paulo: Pini, 1983, p.89.

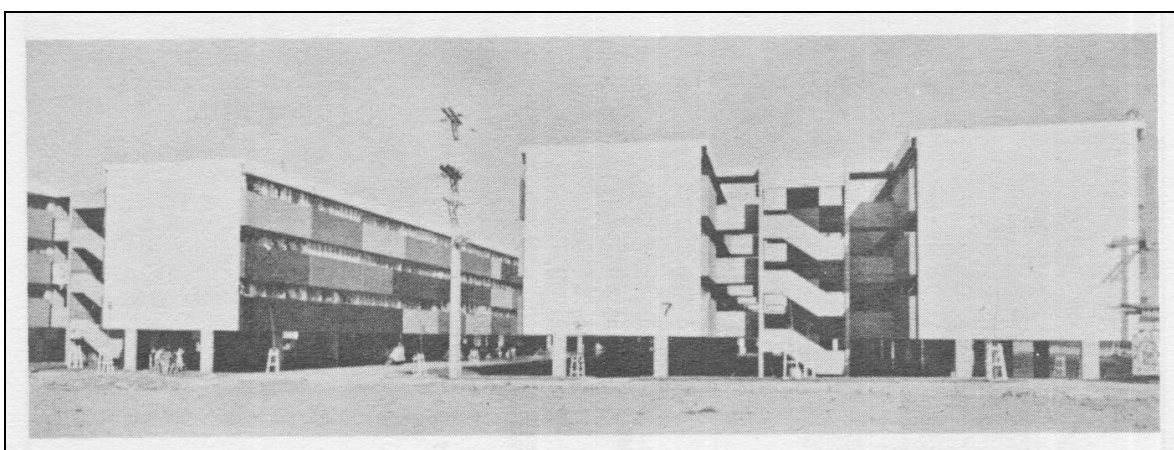


Figura 42: Vista das unidades habitacionais, 1967. De Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha.  
Fonte: XAVIER, Alberto; LEMOS, Carlos; CORONA, Eduardo. **Arquitetura Moderna Paulistana**. São Paulo: Pini, 1983, p.90.



Não somente o espaço comum dos conjuntos habitacionais é deficitário, mas também, se for considerada a cidade como um todo, percebe-se que o próprio espaço urbano, apresenta uma falta de espaços públicos de qualidade destinados ao lazer, e que efetivamente permitam seu usufruto, possibilitando assim desfrutar do verdadeiro sentido da cidade. Espaços, que como já foi mencionado são essenciais à satisfação das necessidades coletivas e individuais dos homens, que introduzem num contexto feito de tijolos e concreto o verde da natureza, mesmo sendo ela criada artificialmente.

A importância dos espaços ao ar livre será abordada no terceiro item deste capítulo.

Não se pode deixar de salientar, também, a importância da “satisfação visual”, geradora de importantes sensações de bem-estar que integram o bem-viver do ser humano, ou como colocado anteriormente faz parte da satisfação das necessidades das pessoas, ou seja, contribui com o aumento da qualidade de vida. Sabe-se que a cidade e o núcleo habitacional são criações humanas, pelo que se pode deduzir, que deveriam estar cheias de “humanidade”. Mas a realidade mostra, como visto anteriormente, em sua maioria, outro tipo de cidade e núcleo habitacional, com características opostas. Assim hoje se considera que, saber criar “lugares” onde se viva com satisfação deveria ser responsabilidade obrigatória dos profissionais que trabalham em sua construção, e que deveriam também conhecer que esse caminho não tem porque deixar de ser rentável. “*A arquitetura está feita de espaço, sol e natureza*”, como dizia Le Corbusier (Apud PIANO, Renzo, in: ARKINKA, n. 69, 2001, p.82).

Sabe-se que as soluções dependem de um grupo ou equipe, como colocado no capítulo I, responsável pela produção e promoção das habitações. E que, segundo Ricardo Ohtake deve estabelecer um acordo no sentido de melhores soluções: “*resolver os problemas depende de um pacto político, entre arquitetos, prefeitos e sociedade. Sem isso, a própria questão urbana vira simplesmente uma questão de viabilidade financeira*” (Apud FREITAS; ALBUQUERQUE; KATO, in: Revista BRAVO, 2003, p.29).

Para Maricato (2001), o ambiente construído será sempre o reflexo de uma sociedade e, portanto, é impossível pensar que uma sociedade desigual e autoritária como a brasileira, baseada em relações de privilégio e arbitrariedade possa produzir cidades que não tenham também essas características. Coincidindo com essa posição, Deák (2001) afirma que “...descrever, entender ou interpretar o processo de urbanização do Brasil implica na verdade, descrever, entender, interpretar a natureza de sua própria sociedade”.

São salientadas também por Maricato (2001) como importantes características negativas da sociedade brasileira em relação ao processo de desenvolvimento urbano, a sua tradição “*livresca e retórica*” que provoca a ignorância da realidade local por basear-se nas tendências estrangeiras; a confusão que se realiza entre a esfera pública e a privada; o ensino extremamente teórico que não permite ver os problemas do ponto de vista prático, o que gera sua ignorância; e a concepção do trabalho como uma coisa degradante. Como arremate, citamos uma frase desta mesma autora: “*Nossas cidades são máquinas produtoras de irregularidades*” (Ibid.).

Em relação à habitação coletiva, pode-se dizer que ela se desenvolve, no Brasil, a partir de 1940, correspondendo nesta primeira etapa a moradias para a classe média. O BNH, criado em 1965, acaba sendo extinto em 1986; vários outros empreendimentos públicos e privados tentarão algumas soluções que não alcançarão uma definição clara e uma planificação organizada gerando o resultado que se lamenta em matéria de habitação (MARICATO, 2001): uma produção habitacional repetitiva, que por sua implantação, desconsidera os espaços abertos dos conjuntos, como verdadeiros espaços para o lazer e recreação, necessários à qualidade de vida de seus moradores que acaba sendo afetada em função do máximo aproveitamento econômico do terreno, como colocado em parágrafos anteriores.

O “Estatuto da Cidade”, projeto de lei do ano 1990, tenta colocar um basta nesta situação, estabelecendo “*normas de ordem pública e interesse social que regulamentam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos bem como do equilíbrio ambiental*”

(sublinhado da autora). Nesse sentido, é importante ressaltar a opinião de Deák (2001):

...as perspectivas de evolução das eventuais crises, impasses ou dilemas da gestão urbana dependem inteiramente das perspectivas de desenrolar dos atuais processos de transformação da sociedade... Em particular as aglomerações urbanas terão saneamento mais acurado, transporte rápido de massas abrangente, transporte coletivo diversificado e de boa qualidade, redes adequadas de telefonia e de informações, áreas públicas e de lazer mais generosas e equipadas, serviços públicos acessíveis, ou patrimônio histórico respeitado e conservado e paisagem urbana condizente, se as transformações da sociedade os requererem, isto é se a sociedade brasileira se livrar do lastro patrimonialista e dos entraves a seu desenvolvimento para entrar em um estágio de desenvolvimento fundado no aumento da produtividade do trabalho, que requer, enquanto necessidade histórica, uma elevação - sempre crescente – dos níveis de reprodução da força de trabalho e conseqüentemente dos níveis de serviço das infra-estruturas e serviços urbanos.

Por outro lado, Hadid e Schumacher acreditam que o dinheiro privado tem sim que contribuir para um novo planejamento urbano das cidades. Segundo eles,

O estado pode responder por alguns pontos centrais, infra-estrutura, talvez moradias populares, mas a era em que todo o desenvolvimento da cidade era movido pela autoridade pública, acabou. É preciso que haja uma espécie de marco estabelecido pelo investimento público e talvez por algumas iniciativas público-privadas, mas o investimento do setor privado é o principal fator para preencher e criar espaços vitais. Ainda que os centros cívicos chaves sejam investimentos públicos, tudo ao redor tem de ser investimento privado. (REVISTA BRAVO, 2003, p.38).

Schneider (2001), ressalta que o grave problema do déficit habitacional brasileiro, estará, infelizmente, ainda presente por muito tempo neste novo século que se inicia, graças a péssima distribuição de renda, ao desemprego, aos baixos salários e a toda política econômica, social e habitacional existente no País, que aliada as formas que regem a produção de moradias, tem imposto um elevado custo ao direito de habitar a cidade. Esta situação tem provocado, ainda para a

autora, o assentamento de inúmeras famílias em loteamentos clandestinos, favelas, e mais gravemente em áreas de risco, gerando toda sorte de catástrofes. Trabalhos e pesquisas no Brasil, dedicados a este tema, tem demonstrado que a pesar deste quadro negativo, pode-se obter resultados positivos, desde que se realizem propostas para habitações coerentes com a situação encontrada, com o local, com o tipo de usuário, com o envolvimento da comunidade a ser beneficiada, de técnicos de diferentes áreas e uma relação intrínseca entre projeto e produção. E é claro vontade de superar os obstáculos existentes (SCHNEIDER, 2001).

Vivencia-se um novo momento histórico, onde se pode contar com novas tecnologias e conhecimentos que permitem o estudo e a percepção da habitação sob outros pontos de vista, com novos problemas que devem ser enfrentados e uma busca constante por soluções que permitam a todos uma melhor qualidade de vida (LUCINI, 1996).

### **2.2.1 Panorama Florianopolitano**

Para o desenvolvimento de uma visão mais concreta, em função de um maior conhecimento da cidade, analisar-se-á a questão habitacional em Florianópolis.

A história da cidade de Florianópolis é importante para poder entender seu desenvolvimento do ponto de vista habitacional.

A Ilha de Santa Catarina, concretamente, esteve povoada desde há mais de 5.000 anos. Na localidade de São João do Rio Vermelho e na Ilha do Campeche, existem provas da passagem de grupos humanos, talvez nômades (GOSS, 2002).

Segundo Goss (2002), Os índios carijós também estavam ali assentados quando da chegada dos primeiros habitantes brancos. O espanhol Juan Dias de Solís foi um dos primeiros navegadores a descer na Ilha, mas seus primeiros habitantes permanentes estabeleceram-se ali absolutamente por acaso: um grupo de pouco mais de dez homens da expedição de Solís no retorno do Rio de la Plata

nafragou, ficando para sempre em terras que, com certeza, devem ter sido receptivas.

Ainda para o mesmo autor, o início da colonização oficial portuguesa ocorreu em 1673, quando Francisco Dias Velho funda a colônia e o povoado de Nossa Senhora do Desterro. Essa fundação, assim como a chegada dos primeiros casais açorianos em 1748, teve uma única razão por parte da coroa portuguesa: consolidar a ocupação de um ponto importante na disputa de terras com a coroa espanhola. Por essa razão, a única intervenção importante no lugar será a criação de um sistema defensivo que culminará com a divisão de terras assinada no Tratado de Santo Ildefonso em 1778.

Em 1823, Nossa Senhora do Desterro passa a ser a capital da Província de Santa Catarina. Deve-se entender o processo de formação desta capital como resultado de circunstâncias favoráveis num determinado momento. Apenas os valores naturais de seu porto, entrada e saída dos produtos do Estado, do restante do território brasileiro e do exterior, justificarão seu desenvolvimento. Isso gerará para a cidade um perfil essencialmente comercial. O solo arenoso e seco da Ilha favoreceu a produção de mandioca que daria a tônica alimentar da região (GOSS, 2002).

A atividade comercial gerou um importante crescimento urbano que desenvolveu uma procura por costumes requintados e melhores formas de vida. Projetou-se a melhoria do porto e a construção de edifícios públicos, entre outras obras urbanas. A modernização política e a organização de atividades culturais também se destacaram (GOSS, 2002).

Goss (2002) ainda acrescenta que o porto gerou o desenvolvimento da construção naval, existindo, na segunda metade do século XIX, três estaleiros na cidade. Gerou também o desenvolvimento de serviços necessários pelo aumento do trânsito de navios de passageiros.

De acordo com dados da administração provincial de 1871, existiam em Desterro 1.542 casas, sendo 1.360 térreas e 182 sobrados (GOSS, 2002).

Fernando Goss conta em seu capítulo do livro “Hercílio Luz - Uma Ponte”, que:

A população menos abastada desenvolvia uma diversidade imensa de atividades na busca diária pela sobrevivência, como trabalhos nas colheitas de café e na época da farinhada, além da pescaria de tarrafa com a captura dos peixes para o caldo da ceia noturna. Havia ainda os pombeiros, vendedores de frutas e de outros gêneros, que levavam seus produtos às casas dos fregueses (GOSS, 2002).

Nas ilustrações seguintes, podem-se observar o crescimento da cidade e o casario tomando conta lentamente de sua paisagem. A figura 43 retrata a cidade de, provavelmente, final do século XIX e início do século XX. Assim como a figura 44, da virada para o século XX.



Figura 43: Vista de Florianópolis, sem data. Óleo sobre tela, do Acervo Museu de Arte de SC.  
Fonte: GOSS, Fernando. Uma Ilha sem uma ponte. In: **Hercílio Luz – Uma ponte**. Florianópolis: Tempo Editorial, 2002, p.12 e 13.

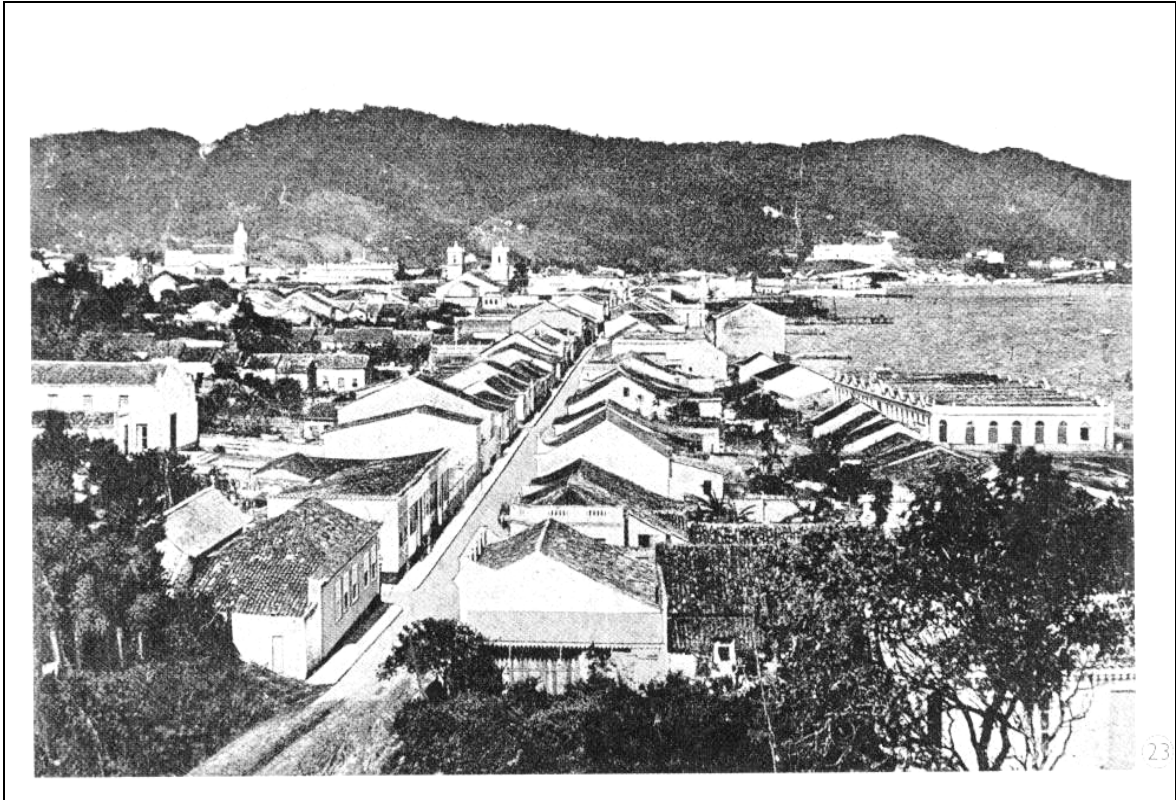


Figura 44: Crescimento da cidade e expansão da área urbana, antes da virada para o século XX. Fonte: GOSS, Fernando. Uma Ilha sem uma ponte. In: **Hercílio Luz – Uma ponte**. Florianópolis: Tempo Editorial, 2002, p. 18.

Os anos que se seguiram à Proclamação da República foram conturbados para a história de Desterro. A Revolução Federalista, a proclamação da cidade como sede do Governo Provisório Federal, fuzilamentos posteriores e até a duvidosa homenagem a Floriano Peixoto que mudou definitivamente o nome da cidade, foram episódios marcantes desta história (GOSS, 2002).

Mas o autor ressalta que a pequena cidade mostrou sua capacidade para manter sua cota de importância nos destinos do País.

Nos finais do século XIX e inícios do XX, a paisagem urbana de Florianópolis aumentou consideravelmente o número de sobrados (ver figura 45), “*símbolo da consolidação de uma classe mais abastada, burguesa, formada principalmente por comerciantes e armadores*” (GOSS, 2002, p.25). Mas sua economia, coloca Goss, estava sendo ultrapassada pelas colônias de origem alemã (Blumenau e Joinville, fundamentalmente).

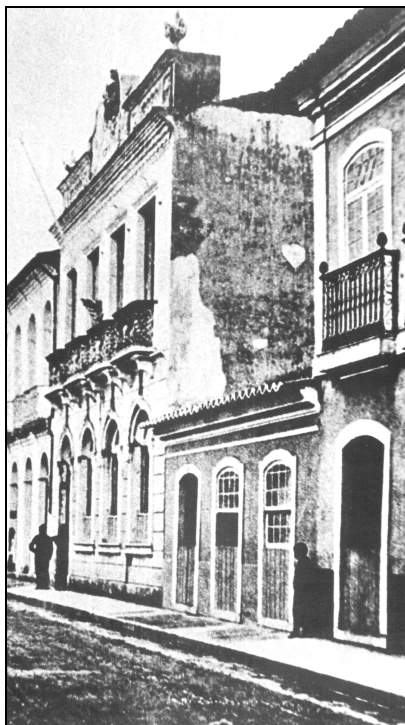


Figura 45: Sobrados da rua João Pinto da Florianópolis Republicana. *“Morar num edifício de dois andares era um luxo e um conforto até então não experimentado”.*

Fonte: GOSS, Fernando. Uma Ilha sem uma ponte. In: **Hercílio Luz – Uma ponte**. Florianópolis: Tempo Editorial, 2002, p.19.

Florianópolis teve sempre pouco desenvolvimento industrial, especializando-se no comércio e na instalação de firmas de importação e exportação. Em 1920, a cidade tinha 41.000 habitantes, e o núcleo mais pobre da população localizava-se na área correspondente ao Rio da Bulha. Essa população estava constituída por trabalhadores manuais, pescadores e ex-escravos, que residiam em casas pequenas muito próximas, formando uma espécie de cortiço. A construção da primeira avenida da cidade, a *“Avenida do Saneamento”* (hoje Hercílio Luz), expulsou esses moradores para a periferia, nos morros próximos, fazendo-os abandonar a área central (GOSS, 2002, p.26 e 31).

Passados os momentos que deram a Desterro seu valor estratégico, o desenvolvimento industrial de outras áreas do Estado começará a questionar sua validade como capital, inclusive pelo seu isolamento numa ilha. Isso determinará a necessidade de uma ponte e sua construção em 1926, a Ponte Hercílio Luz (GOS, 2002) (ver figura 46).



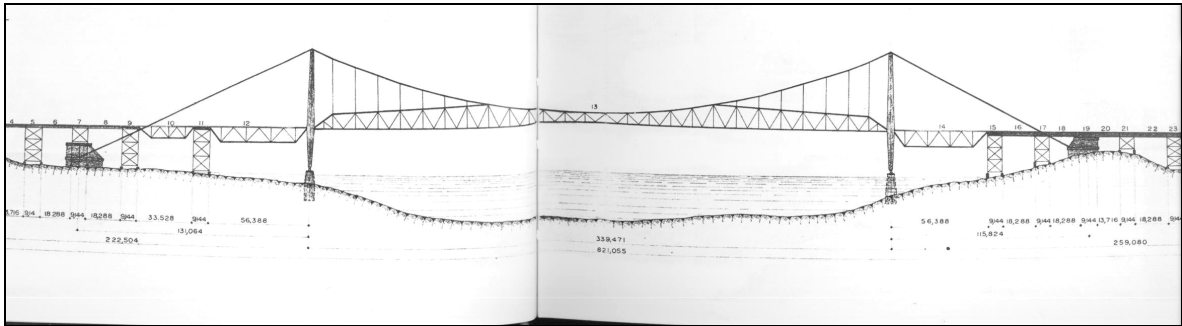


Figura 46: Nasce em 1922, por uma decisão arrojada do governador Hercílio Luz, uma obra que viria a mudar radicalmente a vida social, econômica e política do estado.  
Fonte: JENI, Joana Andrade. Uma ponte para uma ilha. In: **Hercílio Luz – Uma ponte**. Florianópolis: Tempo Editorial, 2002, p.36-37.

Segundo Andrade (2002), a ponte modificará muitas coisas na vida e no destino de Florianópolis. Talvez o mais importante seja a confirmação de um caminho atípico de desenvolvimento urbano da ilha, em relação à maioria das outras cidades.

Sendo uma ilha, Florianópolis não desenvolveu um crescimento baseado na produção agrícola ou na industrialização. Ao contrário, esses elementos participantes de suas origens foram cada vez mais diminuindo sua importância e gerando uma conurbação que não estabelece limites, nem sequer em relação à área ilhada, integrando ilha e continente a partir dos setores administrativo e de serviços em geral, “importando” de outros lugares do País o que lhe é necessário e que não produz. A ponte parece ter aberto os caminhos da comunicação (ANDRADE, 2002).

Se o Brasil de forma geral iniciou seu caminho para a industrialização a partir dos anos 40, Florianópolis ignorou totalmente esse processo. O que não significa que não tenha concretizado um processo de crescimento urbano excepcional: em 1964, 64% das pessoas moravam na cidade; na década de 70, eram 79% e em 2000, 97%. Florianópolis cresce pelo desenvolvimento do setor público, pela presença de sua Universidade Federal, pelas grandes empresas de serviços nela instaladas como, por exemplo, a Eletrosul, pelo desenvolvimento financeiro e fundamentalmente desde 1980, pelo impressionante crescimento do turismo, e só recentemente pela indústria do vestuário e da informática, que vêm se tornando também setores de grande desenvolvimento (ANDRADE, 2002).

O processo de urbanização de Florianópolis, para Andrade (2002), não partiu do campo em função dos requerimentos de um desenvolvimento industrial, o que não quer dizer que o problema habitacional não apresente, por outros motivos, problemas tão importantes de déficit habitacional como os de outras cidades brasileiras.

Dos 97.800 habitantes que ela possuía em 1960, passou em 1990, para 254.900, e para 369.781 habitantes em 2003 (segundo estimativa do IBGE), praticamente todos localizados numa cidade que se estende tentacularmente para todos os lados, criando uma continuidade urbanizada que ainda tenta resolver o problema da centralização dos serviços através de um melhor sistema de transporte (ANDRADE, 2002).

Uma ocupação maciça e desordenada trouxe importantes problemas de agressão ao meio ambiente, destruindo cultivos naturais, manguezais, diminuindo a pesca artesanal, isso sem falar na “invasão” de turistas durante os meses de verão. Vogel expõe que:

Os aterros e os paredões de prédios não só afastavam as pessoas do mar como comprometiam o ambiente térmico da cidade. Estradas e loteamentos invadiram todos os recantos, fazendo com que tradicionais comunidades pesqueiras ou agrícolas perdessem sua identidade e se transformassem em balneários e bairros residenciais”. “...enquanto a cobertura do solo por materiais impermeáveis aumentava o risco da ocorrência de enchentes, a grande valorização de algumas áreas provocou o agravamento da marginalização da população de menor renda para as encostas dos morros, e os sinais de miséria foram assim mais claramente demarcados na paisagem da cidade, denunciando a desigualdade social e um tipo de desenvolvimento que é excludente, e, por isso mesmo, questionável (VOGEL, 2002, p.89). (ver figura 47).



Figura 47: Vista da Av. Madre Benvenuta na cidade de Florianópolis, onde a população de menor poder aquisitivo continua aumentando nas encostas dos morros, de difícil acesso, e os conjuntos habitacionais multifamiliares crescem em áreas que anteriormente eram exclusivamente unifamiliares em função da valorização da terra pelo crescimento periférico da cidade.  
Fonte: Fotografia da autora, 2004.

Nesta cidade a realidade diária mostra que, todos esses problemas continuam a agravar-se a partir da redistribuição da habitação já comentada (ver páginas 53 e 54), em que as áreas centrais se esvaziam porque as pessoas de maior poder econômico deixam o centro para refugiar-se da poluição e da insegurança, nos bairros residenciais de alto padrão criados nos morros (ver figuras 48 e 49), ou em condomínios fechados da periferia ou ainda em altos prédios de apartamentos luxuosos também localizados na periferia, graças a uma legislação permissiva, sempre disposta a anular qualquer intento de bom planejamento (ver figuras 50, 51, 52, 53 e 54)<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> É visível o esvaziamento do centro na contínua substituição de casas residenciais por estas mesmas adaptadas para clínicas, consultórios, escritórios, academias e todo tipo de serviços. Constata-se, na cidade, a visão dos autores anteriormente mencionados, como Maricato, Mendes



Figura 48 e 49: Condomínio Por do Sol II e Baía Norte, respectivamente, no bairro João Paulo, Florianópolis. Conjuntos de residências unifamiliares de “alto padrão” que nascem em locais onde há pouco tempo havia somente mata nativa e pequenas casinhas de pescadores.  
 Fonte: Fotografias da autora, 2004.



Figura 50 e 51: Condomínios multifamiliares que surgem sem parar num bairro que ainda preserva características de uma vila onde seus moradores pescam, cultivam e ainda criam galinhas, mesmo quando o “progresso” toma conta destes espaços, coexistindo aqueles com os novos moradores que possuem um nível econômico muito elevado.  
 Fonte: Fotografias da autora, 2004.

---

da Rocha, Lucini entre outros, sobre o esvaziamento residencial do centro das cidades e o conseqüente crescimento periférico.



Figuras 52, 53 e 54: O bairro João Paulo, que até poucos anos atrás era habitado por pescadores, está hoje invadido por conjuntos unifamiliares de alto padrão, como percebemos nesta seqüência de imagens que compara áreas já construídas com as poucas que ainda permanecem como eram originalmente.

Fonte: Fotografias da autora, 2004.

O abandono do centro pelos moradores de nível socioeconômico superior se manifesta na transformação das áreas periféricas. Tomando como exemplo um bairro da cidade em desenvolvimento, percebe-se esta questão na seqüência de imagens que compara áreas já construídas com as poucas que ainda permanecem como eram originalmente (ver figuras 55, 56, 57 e 58).

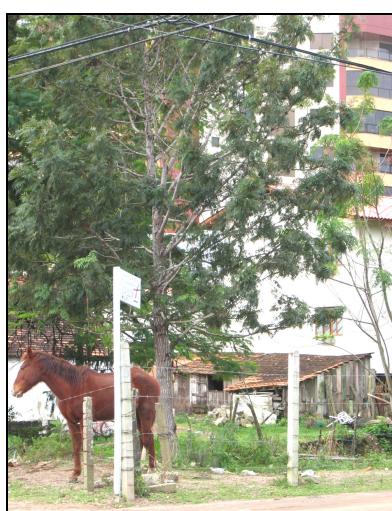


Figura 55, 56, 57 e 58: As imagens pertencem ao mesmo bairro citado na página anterior, aonde coexistem opostos em lugares muito próximos.  
Fonte: Fotografia da autora.

Importante é também salientar alguns detalhes que podem ser percebidos nas figuras 59 e 60 a seguir, onde a mesma propaganda enganosa que atinge os conjuntos residenciais para usuários de baixa renda também existe para condomínios de luxo, como sugere a comparação do painel de divulgação do empreendimento (figura 59) e da obra (figura 60). Observa-se também, no que diz respeito à vinculação física e espacial desse empreendimento com o passeio público, a criação do que se pode denominar como “vazio construído”: o alto muro cego de fechamento faz morrer qualquer possibilidade de comunicação entre o empreendimento e a rua, e entre ele e seu bairro.



Figuras 59 e 60. Painel de divulgação do empreendimento e a vista real da obra. A divulgação não reflete a realidade. Ainda na figura 72 percebem-se os “vazios construídos”, onde um alto muro cego de fechamento não permite a comunicação física e/ou visual do empreendimento com a rua, e o bairro. Negando qualquer possibilidade de integração de seus futuros moradores com o bairro. Fonte: Fotografia da autora.

A partir das colocações feitas, pode-se dizer que a beleza natural de Florianópolis foi sem dúvida determinante no seu processo de desenvolvimento. Em função do visível crescimento da cidade parece ser que os que aqui chegam não querem mais abandonar um lugar com tantos atrativos. Mas pode-se perceber que esses mesmos atrativos geram a concentração de elementos tanto positivos quanto negativos, cujo desenvolvimento não pode ficar liberado ao acaso. Considera-se então, que a qualidade de vida, que se pode chamar de “natural” na cidade, precisa ser preservada, socorrida, corrigida, levando em consideração que, se as áreas verdes são importantes para todos, representam ainda um papel mais importante em Florianópolis, onde elas parecem fazer parte da identidade do lugar (ver figura 61).

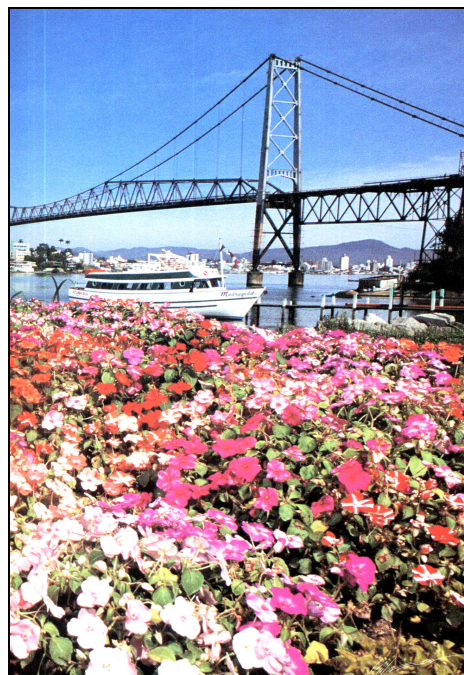


Figura 61.

Fonte: HERCÍLIO LUZ - UMA PONTE, Florianópolis: Tempo Editorial, 2002, p.159.

---

### **3. ESPAÇOS AO AR LIVRE**

---

#### **3.1 Sentido dos espaços verdes**

É de conhecimento geral que a relação do ser humano com a natureza é vital porque, ela é a principal definidora do conceito de vida. A partir do conhecimento fundamental da História do ser humano, pode-se dizer que esta demonstra que as diferentes civilizações estruturaram seu “mundo” a partir de sua forma de entender a natureza.

Partindo-se da pesquisa apresentada no item 2.2.1, e assim tomando como exemplo a cidade de Florianópolis, pode-se concluir que sua estrutura urbana se formou a partir de sua relação com o mar: relação física por ser uma ilha; produtiva, por ser o peixe um elemento importante de alimentação; e de comunicação, por ser o mar a única possível antes da construção da primeira ponte em 1926. É importante salientar que essa relação física foi assim aceita pelos seus povoadores. Opção que outros povos, em condições similares, negaram, como foi o caso dos gregos que, originários de uma terra praticamente ilhada (o Peloponeso), deram as costas ao mar por sentirem-se mais ligados aos valores da terra (STRICKLAD, 2003).

É necessário compreender também, partindo-se do estudo da história, que as relações com o meio são variáveis: a Praça XV de Novembro de Florianópolis foi traçada para constituir um eixo integrador de igreja-praça-mar, hoje totalmente desvirtuado pela vegetação da Praça. Mas essa vegetação, principalmente se se falar da figueira, é hoje o orgulho e a referência dos florianopolitanos. Conclui-se que a sociedade atual se relaciona com a natureza de forma diferente do que a do século XVIII, vendo nela outros valores (ver figura 62).



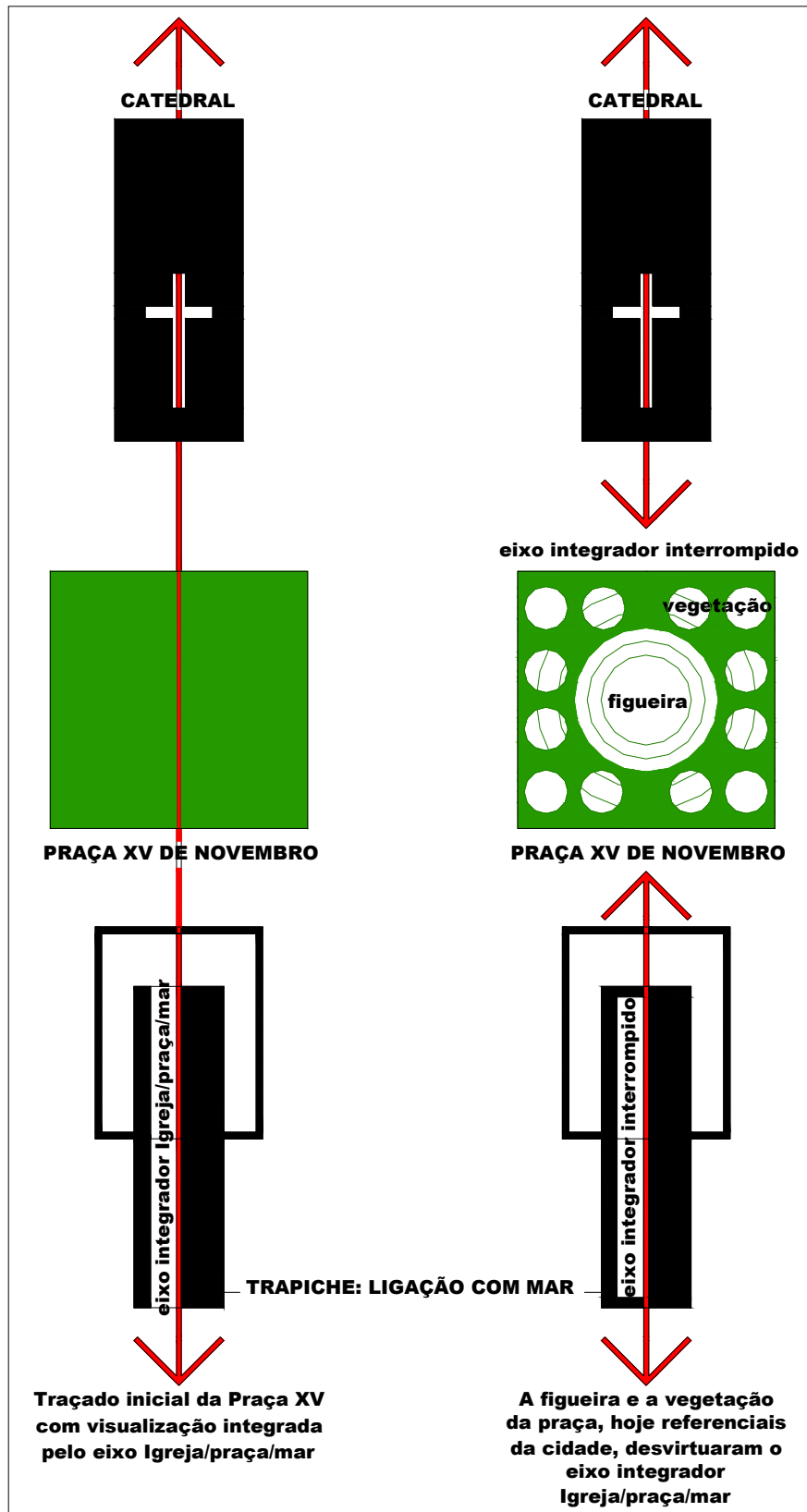


Figura 62. Esquema representativo do eixo Igreja-Praça-mar existente na cidade de Florianópolis. As relações com o meio variaram em função dos valores atribuídos à natureza ao longo dos anos pelas diferentes sociedades.  
 Fonte: Esquema desenvolvido pela autora, 2004.

Observando-se o cotidiano da cidade verifica-se uma tendência progressiva à valorização dos espaços verdes públicos, e atualmente, também aos espaços verdes ligados ao dia-a-dia de cada um. Pode-se dizer então, que hoje, o valor da presença da natureza em relação à habitação é essencial. Mas também se considera que não se tratará de “qualquer valor natural”. Espaços significativos, qualificados para atender as verdadeiras necessidades humanas (apresentadas anteriormente na página 49) serão os indicados, sabendo que “...a qualidade do habitar não é um dado da natureza, mas o resultado do projeto humano” (GRAVAGNUOLO in: Prefácio de *Ética do Construir*. BOTTA, 1996, p. 16).

Para Botta, o projeto habitacional deve sugerir uma série de relações espaciais capazes de consolidar o direito à moradia como refúgio de valores constantes e coletivos que ultrapassem os de utilização imediata. Para o autor, elementos como o horizonte, o ciclo solar, a lua, as estrelas, são parte ativa da própria habitação, a partir do momento em que o espaço torna-se fruição. Assim, ele pergunta-se “*Por que negar ao homem a possibilidade de viver e fruir estes valores?*” e, comentando o benefício que trazem: “...*é bom sentirmo-nos em harmonia e em diálogo com estes elementos e confrontar em continuidade o espaço construído com os elementos exteriores*” (BOTTA, 1996, p.35-36). Transcreve-se a seguir um parágrafo do livro de Botta, por se considerar fundamental:

O habitar reconquista assim os seus significados mais profundos e a arte de construir pode ser instrumento de resistência à banalização que se manifesta à nossa volta. A exigência primária do habitar propõe-se como aspecto estrutural do viver e não como elemento de consumo ou símbolo de status. O construir torna-se um ato fundamental, expressão de uma exigência inerente ao homem, a de transformar uma condição de natureza numa condição de cultura. (BOTTA, 1996, p.36).

Para Lynch, “*a paisagem urbana é algo a ser visto e lembrado, um conjunto de elementos do qual esperamos que nos dê prazer*” (In: *La ville de demain*. POWELL, 2000, p.08). Partindo desse pensamento, considera-se o mesmo da “paisagem comunitária” dos conjuntos habitacionais, que além de “lembrada” deve gerar o “prazer” de viver para aqueles que a usufruem. De acordo com Botta

(1996, p.36), *“...não se pode integrar o grupo de arquitetos que, punem duas vezes as classes sociais com menor poder aquisitivo porque, primeiro lhes é negada a habitação e...quando lhes é dada é uma casa feia”*.

Entende-se perfeitamente esse alerta observando-se a oferta de habitações destinadas para as classes sociais menos favorecidas. Moradias em conjuntos habitacionais sem qualquer valor arquitetônico, seja o mesmo estético, espacial, ambiental ou funcional. E, se isso se considera verdadeiro em relação à unidade habitacional, pode-se dizer que se agrava ainda mais nos espaços externos, onde muitas vezes, a realidade mostra que não são nem mesmo considerados. Lamentavelmente, esses exemplos continuam a proliferar no espaço urbano da cidade, que representa, segundo Lucini (1996), a simples somatória desses produtos. Esta situação, segundo o autor, se deve à construção da moradia, como um produto para o mercado, visando a maior lucratividade, onde os profissionais que poderiam intervir para melhorar a situação acolhem essa alternativa, respeitando as determinações dos promotores da habitação, fazendo uma mera repetição tipológica em diferentes terrenos. Muda-se às vezes, como os exemplos apresentados nas páginas 23 e 24, a composição de cores e acabamentos de fachada, que “diferenciam” os conjuntos.

Infelizmente, dessa forma se acompanha o consumismo procurado pelas construtoras, transformando o espaço destinado à habitação de pessoas em espaço “mercadológico”, explorado de forma a ser vendável, incorporando para isso um falso nível de status: *“...não nos opomos suficientemente ao fato de muitas casas apresentarem uma qualidade ínfima, onde certamente nenhum arquiteto iria habitar”* (BOTTA, 1996, p.36).

### **3.2 Espaços abertos: privativos e públicos de lazer**

As áreas de lazer nos conjuntos de habitação, para satisfazer as necessidades básicas das pessoas, já comentadas, mesmo sendo privativas, porém comuns aos moradores, deveriam suprir o deleite e os momentos de descanso das famílias em sua moradia, com qualidade e segurança, ao contrário do que ocorre

na prática, na maioria dos casos, como nos exemplos da cidade de Florianópolis das figuras 63 e 64. Como salienta Paulo Mendes da Rocha, “*você vive na cidade*”, onde a parte pública, segundo ele, “*...deveria ser muito mais a sua casa do que esse espaçozinho, cuja imagem querem vender ao pobre como algo ideal, um índice de felicidade que deve ser perseguido*” (REVISTA BRAVO, 2003, p.33).



Figuras 63 e 64: Vista do interior de alguns conjuntos habitacionais multifamiliares, em Florianópolis, que evidenciam a falta de qualidade e segurança dos espaços destinados ao convívio social e às “áreas verdes” que, como mostra a figura 64, são áreas remanescentes que configuram a passagem das ruas internas dos condomínios.

Fonte: Fotografias da autora, 2004.

Diante das visíveis carências dos atuais conjuntos habitacionais, pode-se dizer que se torna ainda mais importante o valor dos espaços públicos que, quando existem, brindados muitas vezes por espaços semi-privados, são extremamente bem aproveitados, como é o caso do bairro Itacorubi na cidade de Florianópolis, onde toda a vizinhança utiliza o parque da Universidade do Estado de Santa Catarina – UDESC, como área verde de lazer. Percebe-se em algumas visitas realizadas ao parque que a troca humana é intensa principalmente nos finais de semana, quando os moradores de diferentes condomínios e até de mesmos condomínios conhecem-se nesse espaço, o que dificilmente acontece dentro do espaço comunal (ver figura 65, 66, 67 e 68).



Figura 65 Vista de conjuntos habitacionais em Florianópolis desde o Parque da UDESC, utilizado pelos moradores como espaço de lazer.  
Fonte: Fotografia da autora, 2003.



Figura 66 e 67: Vista do Parque UDESC, ambas fotografias, utilizado pelos moradores do bairro.  
Fonte: Fotografia da autora, 2004.



Figura 68: Vista do Parque da UDESC, nos fundos da Universidade, onde crianças brincam com pipas.  
Fonte: Fotografia da autora, 2004.

Espaços, lugares, estabelecem-se a partir de relações entre massas edificadas e espaços, que devem seguir a devida proporção para que o lugar seja mesmo convidativo, capaz de gerar relações de proximidade (SCHULZ, 1998), e provocar as positivas modificações comportamentais das que se falou nas páginas 47 a 49. Schulz (1998, p.91), ainda comenta que essa “proximidade” está relacionada com o conceito de fechamento, razão pela qual os grandes espaços abertos não favorecem a sociabilidade. Reafirma-se mais uma vez a importância da relação entre a questão espacial e as alterações comportamentais, abordadas no primeiro item deste capítulo (páginas 47 a 49).

---

## **4. ALGUNS DOS COMPONENTES E AGENTES DO SISTEMA DE PROMOÇÃO E PRODUÇÃO DA HABITAÇÃO**

---

### **4.1 Racionalização e os componentes e agentes do processo de produção da habitação**

A viabilização da produção habitacional de média e baixa renda não deve separar os parâmetros qualitativos dos critérios de racionalidade e produtividade. Não é a segregação das atividades e grupos sociais de rendas diferentes que garantirá uma melhor funcionalidade e racionalidade urbana, ao contrário considerando os custos de manutenção-reconstrução e os de infra-estrutura, nem a redução qualitativa da construção aliada à localização marginal, que viabilizarão economicamente a habitação para faixas de baixo poder aquisitivo (LUCINI, 1996).

Deve-se, segundo Lucini (1996), para uma nova alternativa tipológica buscar unir a qualidade construtiva e ambiental à racionalidade econômica e de produção, considerando essa nova alternativa diferente da comumente executada no Brasil: individual, térrea e coletiva em altura.

Para Alfredo Sarli (1981), a racionalização do processo de produção da habitação, não é apenas a racionalização do produto final e seu entorno, mas a racionalização dos componentes deste sistema, descobrindo e atuando sobre as causas que geram a inadequação da oferta com relação à demanda e conseqüente crise habitacional.



## **4.2 Componentes e Agentes**

Alfredo Sarli (1981), descreve o que considera como panorama geral do comportamento de alguns dos componentes e agentes do sistema do processo produtivo da habitação da seguinte forma:

- A PROMOÇÃO – Financiamento: o processo de promoção da habitação inicia com a intervenção do promotor imobiliário público ou privado que:
  - viabiliza um terreno;
  - elabora um programa de desenvolvimento;
  - contrata um projeto;
  - administra as autorizações de desenvolvimento correspondente;
  - assegura o capital de promoção: financiamento em curto e, ou longo prazo para construção;
  - contrata as obras de habilitação do terreno e construção da habitação;
  - parte de um suposto conhecimento do mercado e das condições da demanda (requerimentos sócio-econômicos e de espaço dos usuários) para obtenção do programa inicial para construção;
  - tanto o projeto quanto a construção obedece a uma pré-determinação tecnológica cujo objetivo fundamental é o de aumentar a velocidade de giro do capital de promoção e reduzir os custos, que são apropriados pelo promotor privado e no caso do promotor público, reduzir os custos dos subsídios diretos ou indiretos dos programas públicos de construção.
  
- A PRODUÇÃO – Realizada pelas Empresas Construtoras Privadas: a contratação das construções aciona o processo de produção da habitação que:
  - de acordo com a tecnologia escolhida e incluída no projeto, e segundo a prática construtiva aceita, combina os fatores de produção: bens de capital e força de trabalho para produzir as transformações necessárias aos insumos da produção (materiais de construção, que provêm do setor manufatureiro, componentes construtivos, maquinarias que provêm de grandes empresas internacionais de produção de bens de capital e a força de trabalho que provêm da população ativa, que na maior parte dos países latino-americanos corresponde ao “setor informal” de produção de

habitações que não atua dentro das disposições legais urbanísticas e sanitárias).

- O PROMOTOR IMOBILIÁRIO

PÚBLICO – Instituição oficial da habitação que possui as seguintes funções, e atende aos setores de menor renda através de programas subsidiados:

- investigação e avaliação do problema habitacional;
- formulação de políticas e planos;
- obtenção de recursos financeiros;
- aquisição de terras;
- elaboração dos projetos;
- contratação das obras de urbanismo e construção das habitações com empresas construtoras privadas;
- venda ou aluguel das habitações;
- fornecimento de créditos para construir, melhorar ou ampliar a habitação;
- administrar e manter os conjuntos habitacionais;
- fornecimento de subsídios diretos ou indiretos.

PRIVADO – O fornecimento do capital de promoção é feito por entidades financeiras especializadas que viabilizaram a aparição dos Promotores Imobiliários Privados, especializados em capital. São os entes financeiros e os promotores privados que dirigem a oferta final e fixam as condições de comercialização da habitação. A função desses promotores privados é:

- comprar ou adquirir uma opção de compra sobre o terreno;
- elaborar um programa;
- contratar um projeto;
- gerir o financiamento para construção e venda das habitações;

- contratar as obras de urbanismo e construção;
  - alugar ou vender ao setor solvente da demanda.
- 
- A TERRA – o processo de produção da habitação está relacionado com o caráter não reproduzível do solo urbano. Para iniciar cada novo ciclo de produção é necessário um novo terreno, assim este se torna um obstáculo que se repete a cada novo período, o que faz com que a produção imobiliária não seja contínua – somente em casos especiais – e não seja produzida em série:
    - o valor da terra é determinado pelos promotores imobiliários e pelas entidades financeiras, que valorizam a terra quando transformam seu uso através das mudanças urbanas e funcionais do entorno, o que acelera o processo inflacionário imobiliário, dos terrenos e da renda do solo (valorização do solo);
    - a especulação do solo é prejudicada quando este é público, porém as relações políticas e os interesses privados podem mudar esta situação, pois são eles que possuem o poder de influência e determinam o uso público da terra. Desta forma, deve ser racionalizada a legislação para o ordenamento territorial e urbanístico e regime de propriedade e uso do solo, para que possamos falar em racionalização da produção de habitação.
- 
- O FINANCIAMENTO – A habitação é uma “mercadoria” imobiliária cuja produção não é em série, com longo período para pagamento total do “produto”, do capital que virou mercadoria imobiliária (habitação), pela população que somente pode pagá-la na medida em que ocorre seu consumo, assim:
    - o retorno do capital prolonga-se por uma boa parte da vida útil da habitação (financiamento a longo prazo), o que representa uma condicionante para a própria reprodução da habitação.
    - o valor do produto final é muito alto com relação ao verdadeiro valor, exclusivamente, da habitação;
    - a produção da habitação é afetada pela incapacidade de poupança das famílias, provocada pela crise generalizada e o processo inflacionário com altos juros, que é necessária para que exista o financiamento a longo prazo.

- A EMPRESA CONSTRUTORA – é o agente fundamental no processo de produção da construção da habitação. O processo de trabalho manual e heterogêneo na construção, o fato desta não poder ser produzida de forma contínua, e que a terra não pode ser reproduzida, condiciona a organização da empresa e sua forma de adequação às características permanentemente cambiantes da demanda:
  - as variantes dos programas de construção limitam o processo de industrialização e racionalização da construção das habitações, o que leva à contratação de mão-de-obra temporal e à tercerização;
  - o baixo nível organizativo das empresas devido à baixa média de vida destas gera problemas na construção a nível tecnológico, produtivo e conseqüentemente, nos custos;
  - o maior custo gerado pelas deficiências administrativas é transferido ao consumidor final e passa a formar parte do aumento permanente nos valores de venda das habitações;
  - na racionalização da produção deve-se considerar que os materiais não podem ser em sua totalidade armazenados, o que faz com que o processo de produção seja condicionado pelo abastecimento e entrega dos insumos<sup>17</sup>
  
- O USUÁRIO – Consumidor final. A demanda solvente dos consumidores finais da habitação não aumenta seu número em função, do lado da demanda, da perda da capacidade aquisitiva das famílias e do processo inflacionário generalizado que reduz a propensão à poupança, e do lado da oferta em função do progressivo aumento do custo da habitação, acompanhado da perda de qualidade e nível de satisfação da demanda:
  - situação que origina uma oferta marginal de habitações inadequadas e até fora do mercado formal. Assim, aumentam as ampliações improvisadas para aluguel de quartos e a construção de favelas propiciadas às vezes pelo próprio Estado que assume quase que integralmente o fornecimento de habitações através de fortes subsídios e grandes recursos financeiros.

---

<sup>17</sup> São os materiais e componentes necessários para a construção e o objeto de trabalho dentro do processo de produção das edificações. O ciclo de produção é condicionado pelo pedido e fornecimento oportuno dos insumos, já que estes não podem ser armazenados por seu volume, vulnerabilidade ao meio ambiente e imobilização do capital produtivo (SARLI, 1981).

A partir das considerações de Sarli (1981), podem-se comparar suas definições com as utilizadas corriqueiramente no meio da produção habitacional para os agentes “especuladores”:

- A INCORPORADORA (empresa que realiza o contrato para construção das habitações em condomínio e vende em prestações as futuras unidades) e OS EMPRESÁRIOS INVESTIDORES (responsáveis pelo bom funcionamento da empresa que aplica capital na construção das habitações com o fim de obter lucro) - como *O FINANCIAMENTO E A PROMOÇÃO*;
- A CONSTRUTORA (empresa que tem como fim a construção das habitações) – como *A PRODUÇÃO E AS EMPRESAS CONSTRUTORAS*;
- A IMOBILIÁRIA (empresa que se dedica à indústria da construção das habitações e ao comércio de terrenos e habitações) – como *PROMOTOR IMOBILIÁRIO PRIVADO*.

Estes agentes constroem hoje, visivelmente, como destacado nas páginas 22 a 24, em função da oferta, do que é bem vendido no mercado da construção civil para habitações de média e médio-baixa renda, para garantir a venda do produto com o mínimo risco financeiro possível. E contratam, para o desenvolvimento do projeto das moradias, um outro agente também integrante do processo produtivo da habitação, o Arquiteto (apresentado no item 4.4).

### **4.3 Integração entre os agentes**

O distanciamento evidenciado entre escritórios de projeto e o perfil da produção, do desenvolvimento tecnológico e econômico que materializará as suas decisões, acaba desvinculando-os de questões relevantes que definem os níveis de condição de existência e de qualidade de vida da população, que é a essência do trabalho do projetista, afirma Margaret Jobim (2001).

Para Melhado (2001), deve-se enfatizar uma mudança de postura e de métodos adotados pelos agentes, e que dentro desse enfoque, no momento atual, *“...a iniciativa de mudança estaria principalmente nas mãos dos empreendedores, que dão origem ao processo de produção do empreendimento, mas igualmente nas daqueles que lhe dão forma: os profissionais de projeto”*

#### **4.4 O arquiteto e as soluções arquitetônicas**

Pode-se, a partir dos dados apresentados nos itens anteriores, concluir que as soluções arquitetônicas podem estar influenciadas e ligadas por uma série de fatores derivados de outros campos de atuação.

Ao objetivo deste trabalho, a análise desses fatores não é relevante, mas ao poderem apresentar, em muitos dos casos, elementos negativos para a concepção dos projetos, em função dos interesses econômicos dos diferentes grupos integrantes do processo de promoção e produção da habitação é interessante que sejam considerados a partir das exigências dos componentes e agentes do sistema, com o intuito de ampliar as possibilidades de um melhor resultado arquitetônico.

Nesse contexto é importante destacar o papel do arquiteto. E para isto um breve comentário sobre sua formação acadêmica torna-se importante.

##### **4.4.1 Formação acadêmica – ensino e aprendizagem**

Segundo os autores pesquisados, a seguir apresentados, o ensino no país, de modo geral, apresenta um problema fundamental e comum: a falta de ensinar a pensar. O ensino, a partir do pensamento de Grossi (1988), deveria ser um processo educacional mais amplo que ultrapassasse o mero repasse de técnicas e informações ou o simples adestramento para o exercício profissional do arquiteto e urbanista.

Os métodos didáticos “prontos”, prenhes de regras e com metodologia fechada... ..em nada ajudam a autonomia do aluno, confundem ensino com adestramento ou com repasse de técnicas e também não refletem sobre o método de ensino enquanto desenvolvimento pessoal, mas sim, sobre quais elementos se funda o próprio exercício da arquitetura. Aqui também se nota que um procedimento didático centrado nas energias que mobilizam o aluno em seu processo pessoal de aprendizagem supera essas dicotomias, na medida em que não são essas regras que dão o significado maior à arquitetura (GROSSI, 1988).

Para Grossi (1988), o homem é o resultado de uma relação constante e profunda entre individualidade e socialização e *“...é no interstício do pessoal com o social que se dá o aprendizado, na medida em que a mediação entre estas esferas é que permite a um só tempo que o ser humano compreenda o mundo e nele atue”*.

Deveriam ser considerados os contextos apontados pelo mesmo autor, que segundo ele poderiam contribuir decisivamente para o ensino do projeto:

O contexto da memória é considerado como o patrimônio de experiências vividas. E quando seu uso se faz apenas como retenção de fórmulas ou conteúdos, utiliza-se apenas uma pequena e superficial parte de seu potencial (GROSSI, 1988).

O contexto de uma cultura dinâmica, recriada e transformada constantemente, como geradora de um desejo de participação e um estímulo à contribuição pessoal, que não pode ser desprezado pelas técnicas de ensino de projeto, por ser a arquitetura, segundo o mesmo, uma das manifestações mais concretas da cultura. *“O aluno incentivado como agente da transformação cultural, reflete sobre a obra que produz”* (GROSSI, 1988).

A este respeito, o autor acrescenta que a educação deve partir de um processo de renovação da cultura e não de perpetuação de idéias.

Se por um lado a cultura exerce um papel importante, por outro lado a inserção social complementa o processo. As demandas sociais geram nas pessoas energias internas de cooperação para a solução de problemas e a sua conseqüente contribuição para o processo de melhoria do mundo em que vivemos. Se esse é um ideal perene na

espécie humana, ele é especialmente latente na faixa etária onde normalmente acontece o ensino de projeto (GROSSI, 1988).

Para Grossi (1988), “...*essa energia latente não pode ser desperdiçada; deve ser habilmente canalizada para o ensino-aprendizagem, pois se pode transformar em diferencial de eficácia*”.

Assim como para Grossi, também para Paulo Freire (2001), “...*ensinar não é transferir conhecimento, mas criar possibilidades para a sua produção ou a sua construção*”.

Igualmente as idéias de Celso Vasconcelos (1999), apontam no mesmo sentido, quando ele sugere que:

O conhecimento não é transferido ou depositado pelo outro, nem é inventado pelo sujeito, mas sim construído pelo sujeito na sua relação com o mundo. Assim, um dos principais objetivos do professor é fazer pensar, propiciar a reflexão crítica em sala de aula, pois só esta poderá assegurar uma aprendizagem efetiva (VASCONCELOS, 1999).

Para Freire (2001), o professor deve saber “*pensar certo*”:

Para isto, não se pode estar demasiado certo de suas certezas. Pensar certo não significa estabelecer o seu pensamento como verdade absoluta, mas sim estar aberto à discussão e à reflexão de suas idéias/conhecimentos (FREIRE, 2001).

É de fundamental importância para Vicente Del Rio (1998), para o pensar e o praticar arquitetura a relação entre criatividade e método. O autor atribui o distanciamento da arquitetura de procedimentos científicos ao predomínio da criatividade e subjetividade, presentes sempre no ato de projetar.

Não se trata de negar a criatividade no processo de projeto, mas de admitir que ela pode ser desenvolvida pelo conhecimento, pelo treinamento, e pela capacidade de compreensão dos fenômenos onde esta imersa a arquitetura (DEL RIO, 1998).

Para Sarquis e Marques (1969), existe por parte da grande maioria dos profissionais, bastante desconhecimento com relação à avaliação sistemática do



entorno humano, no que se refere à arquitetura e ao planejamento urbano e regional. Estes autores afirmam que o caráter fortemente experimental da profissão, entre outros motivos, determinam um certo desprezo pelos trabalhos de *“...laboratório ou fundamentação psicológica, antropométrica ou matemática, que separa cada vez mais o profissional ‘ativo’ do investigador”*.

Antônio Fernandez Alba (In: SARQUIS, MARQUES, 1969), dispõe sobre o assunto da seguinte forma:

As formas construtivas admitidas pelo costume estão sempre ligadas à realidade econômica; enquanto esta realidade não se dispor a programar orçamentos para a investigação arquitetônica, como faz com as dispendiosas investigações tecnológicas, o campo de produção do arquiteto não deixará de promover velhos ‘clichês’, talvez interessantes, mas alheios ao autêntico sentido de imaginação social, tão necessário para transformar nosso estereotipado entorno.

#### **4.4.2 O papel e a prática do Arquiteto**

Hoje em dia, o mercado imobiliário está produzindo arquitetura de duas dimensões: planta e fachada. As fachadas são idênticas. Se você pegar um prédio da periferia em qualquer cidade e um prédio produzido numa área central, verá que são feitos da mesma forma. Não se trabalha a base, então não há nenhuma relação com a rua. Os prédios mais sofisticados têm guarita, que parece uma vitrine para porteiro. E a portaria não tem vínculo com o prédio, mas também não precisa. ...Este sistema está construindo cidades desumanas, sem carinho de um prédio com o outro, sem diálogo. Os prédios são todos narcisos e ninguém conversa com ninguém. Na arquitetura, o prédio precisa ter lealdade com o outro ao lado, com a rua. Mesmo que o edifício vizinho seja feio, que a rua não seja das mais bonitas. (PENNA, 2001).

A partir do problema de ensino apresentado no item anterior, sobre a “falta de ensinar a pensar”, pode-se deduzir que propicia, de modo geral nas pessoas assim como nos arquitetos, a falta de crítica, o que naturalmente leva ao conformismo das situações. Neste sentido a maioria dos profissionais de arquitetura acostuma-se com as exigências e vantagens favoráveis criadas pelo

mercado imobiliário, incorporadora e construtora (apresentados no item 4.2). Esta situação leva à atual condição da produção arquitetônica nas cidades acima descrita por Gustavo Penna (2001).

Geralmente, quando se fala em arquitetura a maioria das pessoas acaba pensando em seguida em grandes obras dignas de fotografia para as revistas especializadas, mas de fato, quantas boas idéias nesse mundo de glamour se prestam a melhorar a qualidade de vida de quem vive o caos das grandes cidades? E, em que medida o pensamento dos arquitetos supera o formalismo e encontra uma maneira de tornar as metrópoles menos intoleráveis para seus habitantes? Certamente, há mais soluções – e inteligência – entre o funcional e o estético, entre o tradicional e a vanguarda, entre o caixote e a melancia. Mas é raro que se pense nisso, e principalmente, que se cobre uma posição a respeito (FREITAS; ALBUQUERQUE; KATO, in: Revista BRAVO, 2003, p.27).

Para o arquiteto mineiro Marcelo Carvalho Ferraz,

Um dos problemas nessa questão da degradação na vida das cidades – a violência também é mais um subproduto disso – é justamente a falta de comunicação dos arquitetos com os não-arquitetos, ou seja, com a maioria das pessoas. É lógico que eu não culpo só os arquitetos, isso é um problema da sociedade como um todo, mas eles estão patinando em questões pouco interessantes, pouco legítimas, ou relevantes – um pouco por causa da própria vaidade, e fazer uma coisa assim ou assado, como se isso fosse só estética”. “O arquiteto trabalha com uma responsabilidade civil, com custo social alto, e muitas vezes se esquece disso e cede ao apelo fácil do consumo, da tendência, do modismo. (REVISTA BRAVO, 2003, p.28).

Com relação aos espaços externos, Penna deixa

...que os espaços internos e externos sejam equivalentes, contínuos, porque somos um país centrífugo. Precisamos tirar o calor de dentro de casa. Temos que expandir nossos espaços num contínuo e dar ao espaço externo o mesmo status de arquitetura [sublinhado da autora] (PENNA, 2001).

---

## 5. O CAMINHO DAS SOLUÇÕES

### EXEMPLIFICAÇÃO DOS CONCEITOS

---

A cidade primitiva surge como um todo perfeitamente organizado, reflexo da sociedade que materializa. Como é o caso de Ur, a cidade da Mesopotâmia, da qual já se falou, considerada uma das primeiras formas urbanas extremamente clara na expressão de sua personalidade, com limites precisos e setores definidos, como o confirma a figura 69 (HISTÓRIA EM REVISTA, 1989).



Figura 69: Cidade de UR – Mesopotâmia.

Fonte: HISTÓRIA EM REVISTA – 3000-1500 a.C. Editores de Time Life Livros – Editora Cidade Cultural: Rio de Janeiro, 1989, p.23.

Mas as cidades, como é de conhecimento comum, começam a crescer, primeiro ordenadamente dentro da muralha, e depois, como no caso de Paris, através de sete muralhas concêntricas que representam sucessivas “ampliações”.

Desta forma, pode-se dizer que a cidade acaba perdendo seus limites materiais, e áreas bem menos caracterizadas começam a surgir, assim perdem-se visivelmente as relações que estabeleciam sua qualidade inicial. Como se pode entender hoje a partir do conhecimento da realidade, esse processo não aconteceu somente em cidades muito antigas e amuralhadas. Com características próprias de cada situação concreta, aconteceu de forma muito parecida na maioria das cidades, gerando os mesmos problemas de difícil solução.

Em artigo publicado na Revista Projeto, sobre o crescimento da cidade latina, intitulado “*Santo Domingo e Rio de Janeiro: o resgate da cidade latino-americana*”, Roberto Segre expõe que:

Na América Latina, o reflexo dos modelos do Primeiro Mundo incidiu negativamente nas grandes capitais, com a destruição do centro histórico tradicional, a expansão descontrolada dos subúrbios – pobres e ricos -, os condomínios fechados ou as ocupações irregulares dos assentamentos precários da população de baixa renda, a prioridade do transporte privado sobre o público, o consumismo desenfreado, a segregação social, funcional e formal dos espaços públicos e privados, o abandono das tradições locais e a continuidade da malha urbana. (REVISTA PROJETO, 2003).

A situação descrita por Segre, evidentemente não é exclusiva das “grandes capitais”, já que se identifica o mesmo processo, conforme estudo apresentado, numa cidade como Florianópolis. Talvez nas cidades menores o processo ainda não tenha chegado a uma etapa crítica como em outras capitais latino-americanas, mas as evidências de que esse é o caminho que se começa a percorrer são inquestionáveis.

## **5.1 Centro X Periferia**

Verificou-se nos itens precedentes, que a forma com que se desenvolveu o crescimento das cidades, propiciou a enorme expansão de suas fronteiras e conseqüentemente o abandono e ruína do seu núcleo central.

Desta forma constata-se hoje, que de forma geral, o urbanismo do mundo inteiro defende nestes momentos, como também foi colocado no decorrer do trabalho, a contenção da periferia e a revalorização do centro da cidade.

A partir do desenvolvimento urbano analisado no panorama nacional, pode-se comprovar a mesma tendência. Assim como também na cidade de Florianópolis esta situação fica bem definida já que, a sua escala e dentro de suas particularidades, esta cidade faz parte dessa mesma problemática: descaracterização do centro, periferias incontroladas e não significativas. Tudo o que se evidencia com o tempo como altamente negativo.

Iniciam-se assim, estudos para novas soluções habitacionais no sentido de alcançar a limitação periférica e a revalorização central. Assim, já em 1984, em Berlim falava-se que,

Após um longo período de divisão de funções e de um abandono de determinados setores do centro da cidade como lugares residenciais, as conseqüências sociais desoladoras desta evolução, aparecem claramente e exigem uma reviravolta da situação. (EXPOSIÇÃO INTERNACIONAL DE ARQUITETURA DE BERLIM, 1984, p.06).

Começa-se para este trabalho, portanto, a procura por respostas adequadas para soluções habitacionais possíveis, primeiramente no centro da cidade e posteriormente para a periferia, através de alguns exemplos apresentados.

Particularmente, a leitura da cidade de Florianópolis confirma o estabelecimento dessas duas áreas com suas correspondentes tipologias, que se considera exigem soluções diferenciadas, para conseguir alcançar um bom nível de qualidade de vida aos seus moradores.

### **5.1.1 Soluções para o centro da cidade**

Entende-se que a tendência, anteriormente descrita, em abandonar o centro como lugar de residência não pode ser considerada como uma evolução urbana natural, pois os prejuízos decorrentes dessa atitude são claros, principalmente numa cidade com as características de Florianópolis. Os aspectos analisados até o momento levam ao entendimento de que a pretensa atitude de gerar novos lugares “melhores para viver” fora do centro desconhece e, pode-se dizer, muitas vezes desrespeita valores culturais gerados num determinado meio por seus habitantes. Por outro lado, a migração social, demolições e novas redes de infraestrutura são, antes de tudo, soluções caras.

Deduz-se a partir da convivência diária com a cidade, que a perda da função residencial de seu centro elimina uma de suas razões fundamentais desde sua origem, e sem a qual a “vida” da cidade fica comprometida. Uma cidade com vocação turística como Florianópolis, precisa muito mais da vida e animação de seu centro vinte e quatro horas por dia, pelo que se considera que só a diversidade de funções com tempos diferentes pode oferecer. Entende-se assim, que essa pluralidade de funções é o que permite também o desenvolvimento do habitar com maior qualidade.

A esse respeito, Renzo Piano comenta que:

...não são as dimensões dos edifícios ou das casas o que conta. É verdade que elas também pesam, e como!, mas o que mais pesa é a riqueza das funções. O fato de que, no mesmo lugar, na mesma praça, existam pessoas que morem ali, que venham para divertir-se, que vão ao teatro ou ao cinema, a fazer compras, de visita, os turistas ao hotel, ou que venham pessoas para trabalhar. Uma mistura de todas estas funções no mesmo lugar, isto é a cidade. É essa intensidade que dá a dimensão humana à cidade. E é esta mistura que este século tem visto degenerar. (Revista ARKINKA, n. 69, 2001, p.94).

E ainda, Marlo Trejos Hampf acrescenta:

O desafio é, portanto, criar espaços que valorizem as sinergias e a vitalidade possibilitadas pela heterogeneidade. A sinergia produzida

pela mistura de atividades é o que permite aos indivíduos desenvolver um senso de comunidade<sup>18</sup>.

Partindo dessas colocações considera-se o tema da revitalização do centro extremamente complexo por integrar um grande número de questões diferenciadas (questões que não representam o objeto deste trabalho). Mas entende-se que a solução dos problemas habitacionais não está em construir precipitadamente novos bairros, mas sim em completar e melhorar cuidadosamente o patrimônio imobiliário já existente. Assim, a partir das observações realizadas sobre a proposta urbana de quarteirão fechado com pátio interno no decorrer do trabalho, considera-se que esta solução é adequada à recuperação do centro da cidade.

Neste sentido, já em 1977, o Senado alemão afirmava que: *“Conservar e modernizar será mais importante que construir e ampliar; a qualidade será mais importante que a quantidade”* (EXPOSITION INTERNACIONALE D’ARCHITECTURE, Berlim, 1984, p.23).

É necessário salientar, que as tendências urbanísticas procuram hoje não somente a diversidade funcional para o centro da cidade, como a diversidade de tipos de moradia: a coexistência de diferentes níveis socioeconômicos como fator não só de integração social, mas também como elemento gerador da vitalidade da cidade. É a variedade, a multiplicidade e o intercâmbio que podem permitir um melhor nível de vida para todos, porque desse relacionamento é que surge a riqueza espiritual, a moral, a confiança e a segurança, não de ilhas individuais separadas por altos muros (Revista ARKINKA, n. 69, 2001).

Percebe-se, curiosamente, que em algumas áreas da cidade de Florianópolis ainda subsiste essa integração de níveis de renda diferente, mas que, rapidamente, a especulação imobiliária procura progressivamente eliminar os pequenos proprietários em função da criação de grandes condomínios para classes econômicas mais elevadas (verifica-se esta situação nas figuras já apresentadas das páginas 99 a 101).

---

<sup>18</sup> [www.vitruvios.com.br/arquitextos/arg047\\_00.asp](http://www.vitruvios.com.br/arquitextos/arg047_00.asp).

Assim sendo, nota-se a importância da recuperação das áreas centrais, como destaca o arquiteto francês Christian de Portzemparc,

...é importante criar passo a passo. Criar tanto quanto transformar. Trata-se de recosturar o tecido urbano, de casar a estrutura da cidade tradicional, que deu provas de sua validade, e as qualidades próprias à arquitetura moderna (jogos de luz, qualidade do habitat, etc.), é preciso também re-introduzir uma parcela de sonho. (Revista ARCHITECTURE FRANÇAISE, n. 42, 2001).

Diminuição de custos pela manutenção do existente, integração de funções: lojas, bares, residências, indústrias, construção de equipamentos sociais e abertura de espaços verdes que permeiem todos os serviços gerando encontros, comunicação, animação, apresentam-se como um conjunto de valores interessantes para qualquer cidade, inclusive para Florianópolis (EXPOSIÇÃO DE ARQUITETURA DE BERLIM, 1984).

Considera-se importante nesta etapa retomar alguns comentários sobre a proposta do arquiteto Hugo Lucini para sua Tese de Doutorado (Habitação de alta densidade e baixa altura, São Paulo: FAU-USP, 1996):

Uma solução que considera que a habitação deve ser válida para diferentes faixas de renda – baixa e média – através de uma solução de moradia baixa e de alta densidade, implantada em áreas urbanas e não periféricas, garantindo o direito à cidade também aos setores menos favorecidos, substituindo a degradação e a segregação espacial por uma resolução de integração urbana (LUCINI, 1996).

Para o autor, os princípios de intervenção para os novos assentamentos devem seguir uma homogeneização das tipologias, a flexibilização dos usos, a inserção na cidade, a permanência no tempo, uma racionalidade funcional produtiva, uma construção compacta que defina a rua e um pátio interno que defina o espaço privado ou semiprivado.

Assim, a forma de edificação que responde a essas condicionantes e colabora com a estruturação da cidade é a do quarteirão fechado que, de acordo com



Lucini, *“responde a uma série de elementos positivos em relação à habitação e à construção da cidade”*.

Para a produção dessa alternativa tipológica devem ser consideradas as características (plurifuncionalidade, maior economia sem perda de qualidade, melhor adequação climática, maior concentração de áreas verdes, melhor escala humana, maior segurança, melhor custo de manutenção, melhoria da qualidade de vida, consideração das diversidades humanas, acessibilidade para o maior número possível de pessoas) descritas por Lucini (1996) e apresentadas e resgatadas neste trabalho nas páginas 48 a 50.

A solução considerada garante uma maior densidade, trazendo benefícios para todos já que a cidade, para ser tal, deve funcionar com uma densidade suficientemente importante. Por outro lado, esta colabora na contemplação dos objetivos dos agentes promotores e produtores da habitação (LUCINI, 1996).

Porém, esta deve ser acompanhada do objetivo de alcançar a menor altura possível para as edificações, a fim de melhorar a qualidade da habitação e da espacialidade urbana. Como afirmam Deilmann; Bickenbach e Pfiffer (1977, p.19), *“...fixando como objetivo a mínima altura dos edifícios que permite uma densidade determinada: na igualdade de superfície construída, a forma fechada é a que permite um menor número de pavimentos....”*. As densidades populacionais mais altas, segundo as comprovações de Lucini (1996) e Deilmann (1977), são efetivamente obtidas mediante implantações fechadas em volta de um pátio.

Para que estas implantações com pátio interno considerem as necessidades básicas do ser humano (comentadas na página 49), a densidade deve variar de acordo com três fatores principais: a altura e o tamanho dos edifícios destinados à habitação; a separação mantida entre eles para respeitar as condições de ventilação, insolação e privacidade; e pelas áreas comunais abertas do conjunto em sua totalidade. E deve ser finalmente determinada por três elementos: o número de habitantes, as instalações sociais e os espaços não edificados (AUZELLE, 1959).

É importante salientar também que a presença de serviços e comércio no nível térreo dos edifícios, além de favorecer a integração com a rua, permite uma permanência maior dos moradores em seu conjunto, o que favorece certamente os contatos, desenvolvendo o sentido comunitário (LUCINI, 1996).

Por outro lado, o exemplo do estudo já apresentado do Plano Cerda, leva a consideração de que a solução em “quarteirão fechado” não deve ser entendida como única possibilidade: nos anos 70, Deilmann; Bickenbach e Pfeiffer fazem uma classificação da grande variedade de soluções que conformam pátios “internos” como mostra o esquema da figura 70, desenvolvido por estes autores.

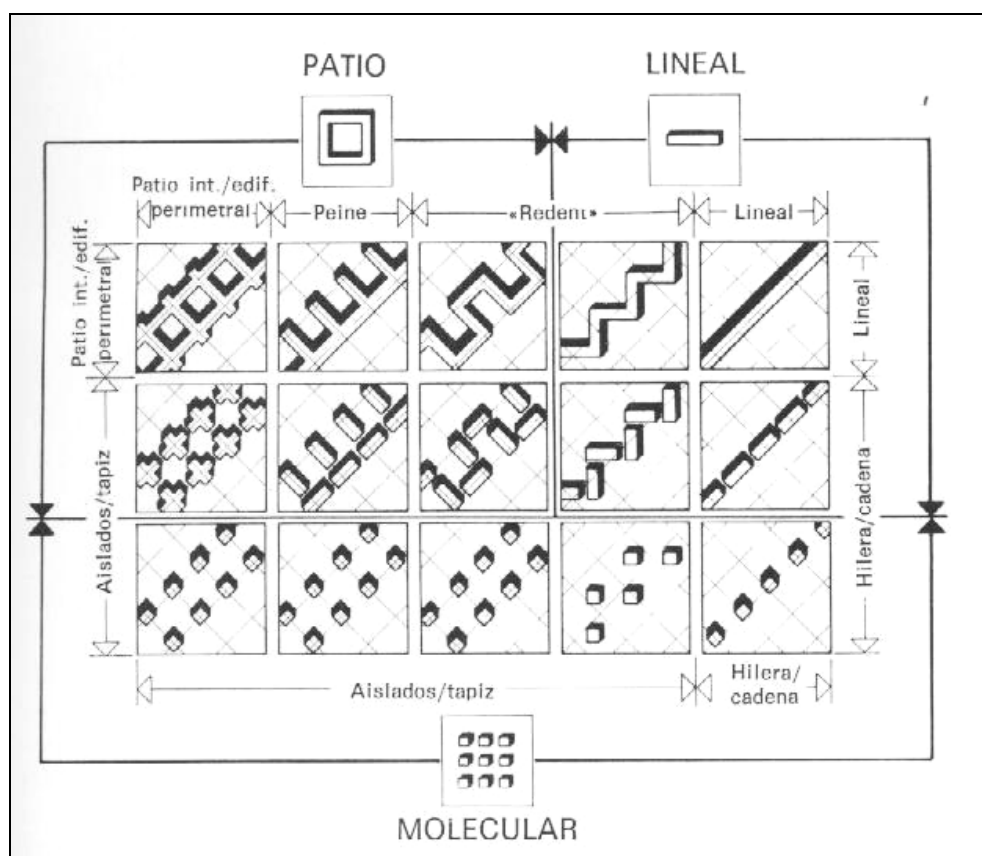


Figura 70: Tipos de formas de implantação.  
 Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conj. residenciales: en zonas centrales, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Gustavo Gili, 1977, p.17.

As formas de “*pente*”, “*a redents*” e “*em crescent*” estão colocadas como intermediárias entre a forma fechada e a linear.

Uma última questão a ser tratada em relação à tipologia apresentada como mais adequada para as áreas centrais, é o visível problema, que atualmente atinge todas as cidades e é impossível de desconsiderar: os estacionamentos.

Para que todo o significado do estudo realizado até o momento não seja anulado, ressalta-se que a utilização do espaço aberto central deve ser sempre para o desenvolvimento de laços e atividades comunitárias, ou seja, jamais se pode pensar neste espaço como área de estacionamento de veículos.

É evidente que mesmo para faixas de renda menores, carros, motos e bicicletas, precisam de uma área própria impossível de ser misturada com as outras funções coletivas já apontadas.

As soluções existem, parciais, através de uma setorização espacial criativa dos espaços para estacionamento, que elimine as enormes e áridas “praias”, hoje tão comuns; ou como no caso da figura 71, onde o meio nível evita, de forma econômica, os visuais desagradáveis que os estacionamentos apresentam; ou de forma total, com soluções, se bem que mais dispendiosas, com resultados superiores: garagens subterrâneas que podem estar total ou parcialmente enterradas, localizadas geralmente sob as áreas abertas (DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER, 1977) (ver figuras 72 e 73).

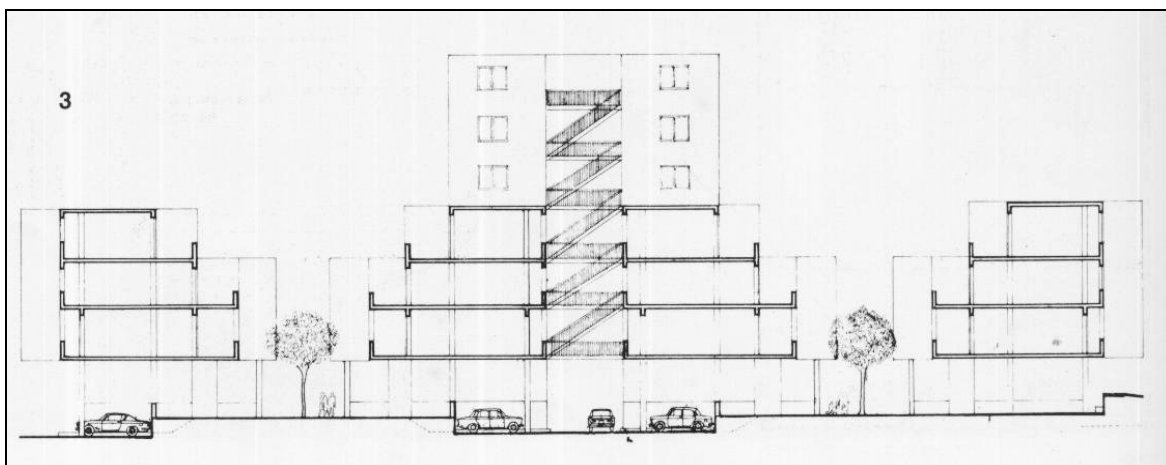
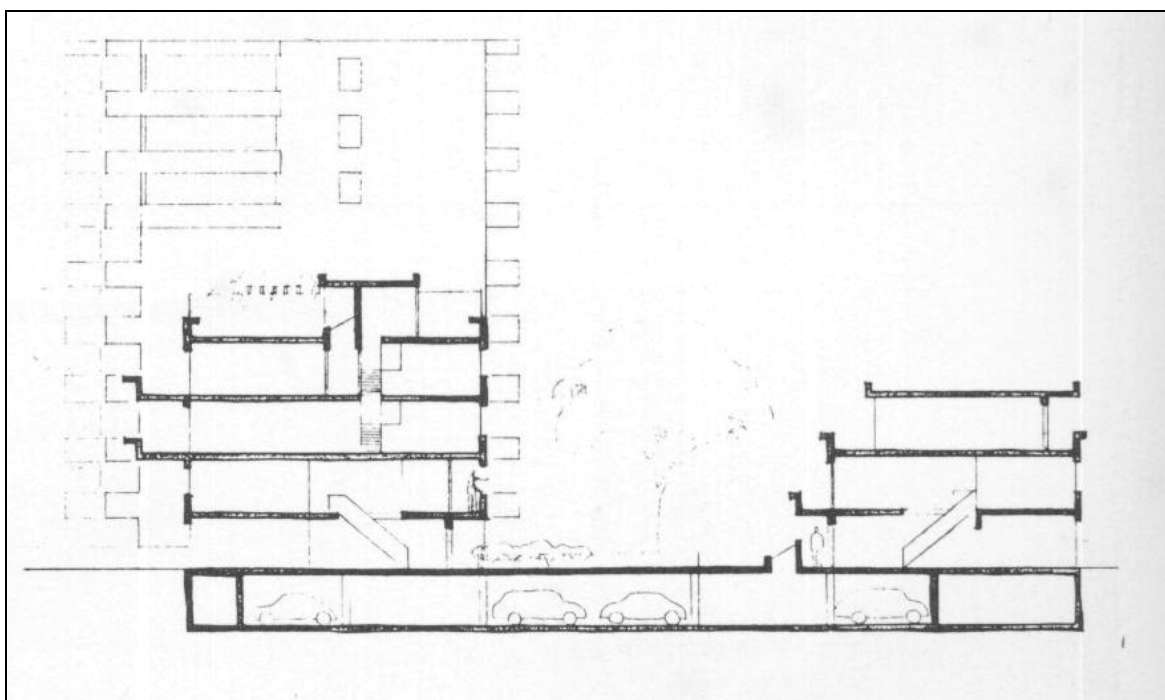
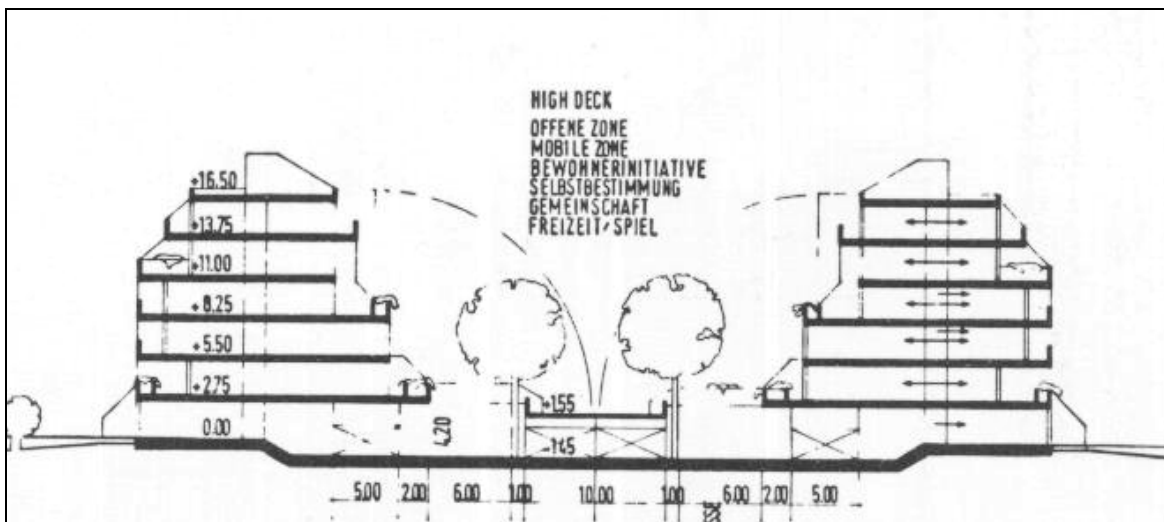


Figura 71: Estudo de V. Gregotti. “Barrio Zen en Palermo”, Itália, 1969.  
Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conj. residenciales: en zonas centrales, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Gustavo Gili, 1977, p.68 e 52.



Figuras 72 e 73: Estudos de Oefelein, Freund e Schmock. "Projeto de bairro residencial em la Sonnenallee", Berlin, Alemanha, 1975; Projeto de Conjunto residencial em Ruopigen-Littau, de 1971, respectivamente.

Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conj. residenciales: en zonas centrales, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Gustavo Gili, 1977, p.68 e 52.

### **5.1.2 Soluções para a periferia**

A cidade antiga, já comentada, tinha limites precisos: uma muralha muito difícil de ampliar. Mesmo quando essa muralha não existia, as civilizações tinham critérios muito claros em relação ao número de habitantes da cidade, como no caso da Grécia, onde os filósofos definiam com rigor a quantidade de pessoas que podiam viver juntas de forma saudável, fundando novas cidades quando essa quantidade era ultrapassada (PIANO, 2001).

Atualmente, o “progresso” tecnológico pensou poder resolver todos os problemas do crescimento urbano, esquecendo que não é suficiente eliminar distâncias com meios mecânicos para resolver problemas humanos (PIANO, 2001).

Assim, as cidades começam a estender-se sem limites, até mesmo sobre outras cidades:

É esta idéia de crescimento sem limites a que fez explodir nossas cidades, construindo as piores periferias, feitas de cimento mas sem as estruturas nas quais uma sociedade se organiza e vive. É assim como se chega a refletir sobre uma “arquitetura sustentável”. Na segunda pós-guerra e até os anos sessenta, as cidades estouraram roubando espaço ao campo e às comunidades próximas, gerando uma espécie de conurbação contínua. Finalmente, depois de tantos erros, começamos a entender que o crescimento só pode ser sustentável. Então, começamos a raciocinar desde os anos oitenta, a respeito de como construímos e a refletir sobre o fato de que, em lugar de fazê-las explodir, deveríamos tentar implodir essas cidades, deveríamos tentar reabsorver os vazios urbanos provocados pelo processo de industrialização, na medida em que a cidade, ao crescer, fazia necessária a mudança de lugar das atividades produtivas. (PIANO, Revista ARKINKA, 2001, p.87).

Considerando os estudo realizado para a cidade de Florianópolis, pode-se dizer que esses mesmos problemas, se bem que por motivos diferentes, também acontecem nesta. A cidade tem outras particularidades já que, desde a sua origem, não teve um verdadeiro desenvolvimento industrial, pelo que não apresenta, naturalmente, grandes vazios urbanos produzidos pelas mudanças da

forma de produção. Porém, já foi visto que o processo de abandono do centro como lugar de residência e conquista de novos bairros periféricos, principalmente pelas classes mais abastadas, é uma realidade.

Também pode ser vista, ainda na capital de Santa Catarina, do ponto de vista urbanístico, a tendência dos bairros que começam sendo periféricos acabarem praticamente integrados ao centro da cidade, constituindo uma unidade urbana.

Para esses bairros, considera-se também indicada a solução de quarteirões fechados que integrem a rua, recuperando a continuidade do espaço urbano com os mesmos valores considerados para o centro. Continuidade que, se pode observar, os próprios conjuntos residenciais atuais prejudica: percorrendo-se a rua principal de um destes bairros, observa-se que os trechos de animação, de vitalidade da rua, são os formados pelo comércio ou serviço no andar térreo das edificações. Alternam esses trechos os “vazios” constituídos (definidos na página 102) de vários metros de grades ou muros cegos sobre a rua, correspondentes aos conjuntos habitacionais.

O fracasso da “vida comunitária” traduz a dificuldade de se estabelecer uma coisa pública, partindo dos pressupostos da privacidade, da individualização, da preeminência do regulamento (fruto da vida contemplativa do legislador) e da necessidade de uma ordem única, binária e transparente.

O projeto de fechamento contido na proposta do “Condomínio” da qual faz parte também “um clube para a vizinhança” é um caso de produção dramática de uma identidade social. É preciso reinventar a vida pública, os contatos, a confiança e tudo o mais, sem a “comunidade nas ruas”. Escolhe-se então, produzi-la por meios institucionais que formalizam o que não pode ser formalizado. O “Clube” seria aqui um tentativa de instaurar a vida pública informal da “comunidade nas ruas”. (SANTOS, 1985, p.133).

Sintetizando o caminho das soluções abordadas até o momento, pode-se dizer que sempre em primeiro lugar será apontada a utilização dos vazios urbanos existentes como a melhor solução urbanística, recuperadora do tecido integrador da cidade. Assim como a recuperação da vida da rua através dos conjuntos

plurifuncionais. Mas sabe-se que as cidades continuam a crescer, e deve-se assim pensar em novas soluções, porque as formas de vida também mudam. Soluções que não podem desarticular o tecido urbano que é o que dá significado à cidade. Por isso, entende-se que, em áreas periféricas, soluções de blocos implantados de forma aberta, que os integre à área urbanizada, podem ser boas soluções, desde que consigam produzir resultados similares, do ponto de vista espacial e social, aos da solução anteriormente mencionada.

A partir de todas as questões abordadas anteriormente, conclui-se que as formas abertas capazes de desenvolver valores comunitários não têm, características pré-determinadas, já que os significados surgem de uma inter-relação entre forma, uso e espaço. Para Candilis, Josic e Woods, *“a forma dos edifícios, é então determinada por dois aspectos: antes de tudo, pelo aspecto da vida que se desenvolve dentro dos edifícios, e, depois, pelo aspecto das atividades da comunidade que acontecem entre os imóveis”* (JOEDICKE, 1968, p.17).

Como já se mencionou, o grande problema que uma solução aparentemente lógica e adequada como o bloco de habitação rodeado de verde pode trazer, responde a dois elementos fundamentais: a falta de diversificação funcional e a falta de verdadeiros “lugares” de convivência.

A observação do cotidiano dos espaços semipúblicos e privados criados ao redor dos blocos nos conjuntos habitacionais analisados, não estabelecem relações de identidade, participação, sentido de apropriação do espaço, que gerem bem-estar nas pessoas, tornando-os usufruíveis em todo momento.

Se o bloco se torna uma necessidade urbanística, considera-se possível transformar essa solução até conseguir adequá-la aos anseios de uma vida melhor.

## **5.2 O caminho das soluções adotadas com o passar dos anos**

Parte das primeiras respostas aos problemas habitacionais apresentados até o momento surge pode-se dizer com a primeira geração de soluções dada por Candilis, Josic e Woods, entre meados dos anos 50 e anos 60, e posteriormente com o grupo de Deilmann, Bickenbach e Pfeiffer nos anos 70. Estes profissionais apresentam soluções habitacionais principalmente por suas características, para a periferia, pois não estão inseridas, nem respondem às exigências de um sistema urbano central (JOEDICKE, 1968 e DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER, 1977). Estes grupos começam a recuperar a estrutura tentam reproduzir em periferia o que posteriormente se traz para a cidade consolidada, para a malha urbana, pelas questões que serão levantadas nos anos 80 e 90 pela próxima geração de profissionais que defende o resgate do conceito da cidade antiga: o retorno da periferia ao centro que passa pelas experiências em Dallas, Seattle, Berlim, Rotterdam, Dublin, Lisboa, Barcelona, Canadá, algumas delas apresentadas no item 5.2.2.

A seguir serão exemplificadas algumas destas soluções.

### **5.2.1 Experiências de meados da década de 50 às décadas de 60/70**

#### **5.2.1.1 Projetos desenvolvidos por Candilis, Josic e Woods**

Para o escritório de Candilis, Josic e Woods, a articulação dos domínios público e privado, assim como das áreas comunitárias e individuais, é a base da expressão física de toda organização social (JOEDICKE, 1968).

A maior preocupação dos integrantes desse escritório deriva de um compromisso ético com a sociedade que os leva a considerar que a atividade de construir não significa criar “*monumentos autônomos*” e sim “*envolver ambientes*” (JOEDICKE, 1968, p.17). Já no final da década de 60, segundo Joedicke (1968, p.17), eles afirmavam que o período dos edifícios “específicos”, caracterizados por uma única



função, implantados segundo um zoneamento ordenado e uma classificação sistemática teria terminado.

Para o mesmo escritório (Idem, p.12), o verdadeiro resultado arquitetônico está no desenvolvimento positivo da sociedade, sabendo que a estrutura da cidade depende das atividades humanas e não de esquemas de organização geométrica.

Segundo Joedicke (1968), os exemplos que se apresentam estão baseados em quatro princípios que, de acordo com os autores, têm sua origem em arquiteturas tradicionais de diferentes lugares do mundo, assim como em determinados princípios compositivos. Aspectos que devem ser considerados nos conjuntos habitacionais para que estes consigam atender aos requerimentos da qualidade de vida. Para Candilis, Josic e Woods (Idem, p.21-42 e p.174-200) estes princípios são:

- A articulação de funções, de origem marroquino (interioridade);
- A articulação dos limites do espaço, derivada do habitat muçulmano (somatório de células);
- A articulação dos volumes e dos espaços através de sistemas geométricos de estruturas;
- A articulação dos espaços público e privado através de sistemas orgânicos: “Cluster” (claustro) e “Stem” (centro linear de atividades que restabelece a rua) para os privados, e “Stem” e “Web” (estruturas contínuas, redes circulatórias), para os públicos.

Concebendo-se a arquitetura como marco e estímulo das atividades humanas, é compreensível que o ponto de partida da organização dos projetos deste escritório, seja essa atividade e a forma como ela se desenvolve nas residências e entre as residências. Ou seja, a forma dos edifícios é determinada por dois aspectos fundamentais: a vida dentro do edifício e as atividades comunitárias que se desenvolvem entre os imóveis (JOEDICKE, 1968).

Joedicke (1968) descreve que para estes profissionais, são os limites dos edifícios os geradores do espaço externo (como já se falou em relação ao quarteirão fechado), articulados pelas volumetrias e pelas interpenetrações entre estas e o espaço externo, como podem ser os terraços particulares, intermediários entre o público e o privado.

Ainda, esses arquitetos, segundo Joedicke (1968), aprofundam seus estudos na escala humana, que não se pode perder em função do grande número de moradias de um conjunto. Para o escritório Candilis, Josic e Woods (JOEDICKE, 1968), a análise de soluções celulares e suas possibilidades de diversidade permitem a existência de qualidades capazes de transformar espaços em “lugares”.

Segundo Candilis, Josic e Woods, a variedade na distribuição e implantação de grande número de unidades resolve o problema da pobreza monótona dos blocos para um número elevado de moradias:

A organização de um grande número de elementos idênticos e aditivos sem considerações sociológicas ou filosóficas claramente perceptíveis, só pode ser realizada estabelecendo uma hierarquia dos valores atribuídos aos fatores financeiros, tecnológicos e estéticos que determinam esta organização. Realizando a síntese desses fatores diferentes, baseada em certa hierarquia de valores, conseguimos resolver os problemas de vários conjuntos de casas econômicas. (JOEDICKE, 1968, p.124).

E, ainda para eles, é fundamental: “...na agrupação de um grande número de unidades, dar toda a importância necessária às considerações estéticas de escala e massa” (Idem, p.118).

E ainda: “A compreensão do equilíbrio a conseguir entre áreas públicas e privadas e o caráter dos diferentes graus de integração previstos, leva ao desenvolvimento de sistemas e estruturas ‘orgânicas’ que completam os sistemas geométricos” (Idem, p.174).

### 5.2.1.1.1 Exemplos

A planta do Conjunto Bagnols-sur-Cèze de 1955-61, construído na França, mostrado nas figuras 74 e 75, oferece um exemplo de um conjunto habitacional que se poderia definir como “semiaberto”. Destaca-se aqui o intento de configuração de uma área interna conformada pelo conjunto edificado. Dentro de uma grande área verde e de lazer foram implantados um centro comunal, caminhos internos para pedestres e uma circulação externa, perimetral aos edifícios, para os veículos.

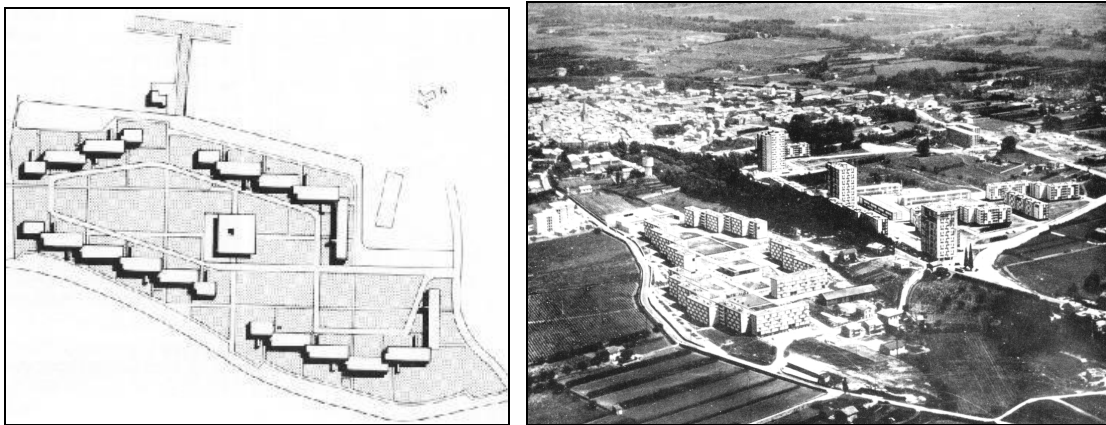


Figura 74 e 75: Planta e vista aérea do Conjunto Bagnols-sur-Cèze de 1955-61.  
Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Uma década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, p. 41 e 135.

Com relação ao conjunto habitacional em Aix-em-Provence, França, de 1961, as figuras 76, 77 e 78 apresentam um exemplo da articulação entre grupos de moradias, onde as unidades independentes articuladas entre si podem formar vários tipos de implantação. O que garante, além da diversidade de implantação, mobilidade e espaços mais orgânicos para o interior e exterior do conjunto. A articulação entre moradias está criada pela circulação vertical e os valores estéticos, assim como os funcionais do conjunto, mostram-se relevantes no conjunto.

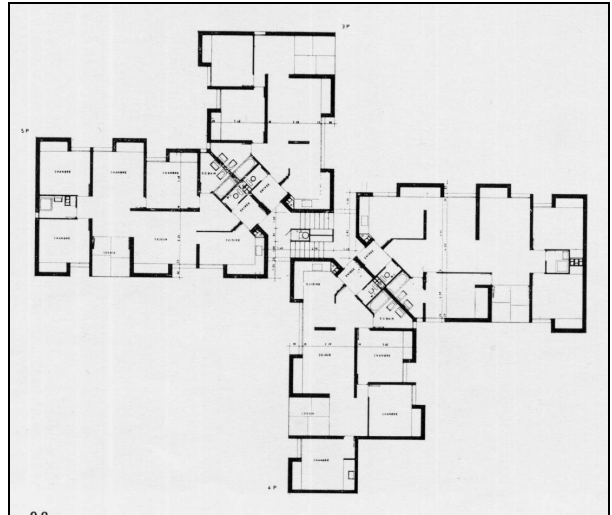
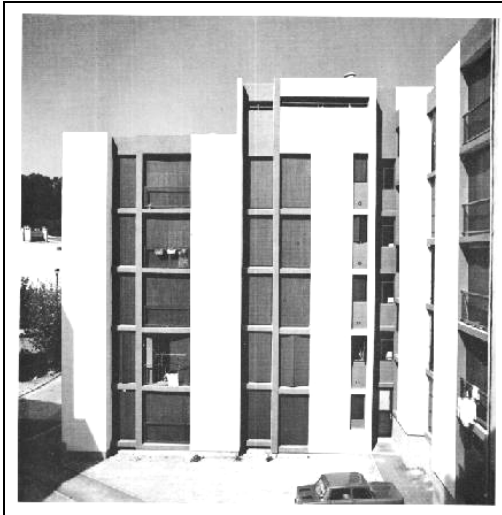


Figura 76 e 77: Vista do Conjunto e planta da unidade individual habitacional em Aix-em-Provence, França, de 1961.

Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Una década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, p.99.

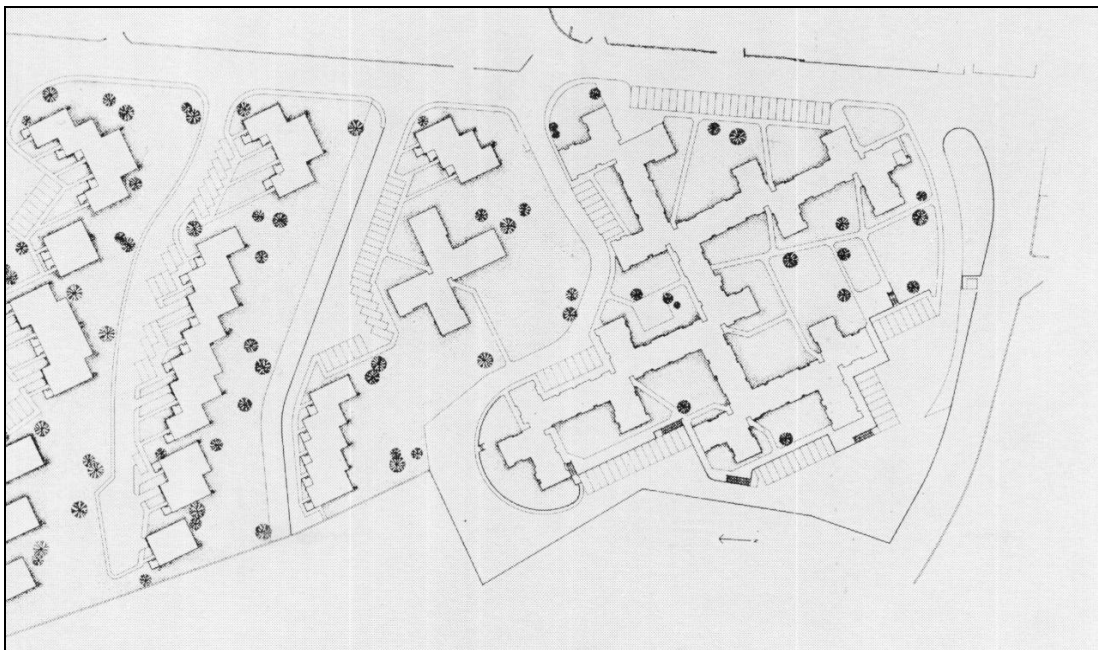


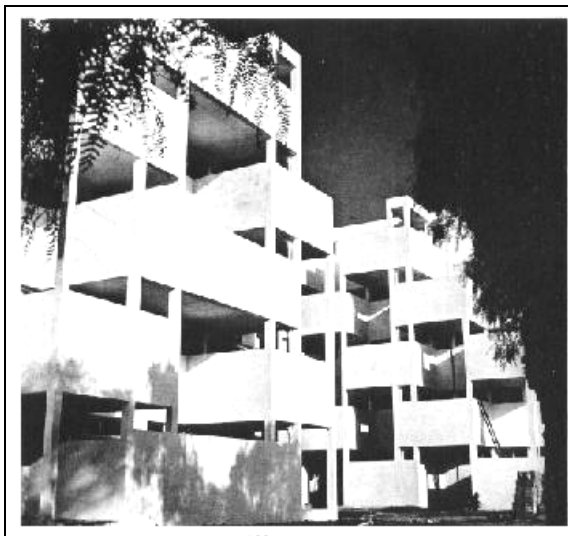
Figura 78: Plano geral do Conjunto habitacional em Aix-em-Provence, França, de 1961.

Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Una década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, p.133.

É válido destacar o exemplo dos conjuntos das cidades de Casablanca, Orán e Sisi bel Abbès, do final da década de 50 na Argélia, mostrados nas figuras 79, 80 e 81, respectivamente, que identificam uma rica variação volumétrica em suas fachadas, essencial para a variabilidade urbana e, principalmente, para a identidade de cada conjunto residencial.



Figura 79: Conjunto da cidade de Casablanca, do final da década de 50, na Argélia  
Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Una década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, p.76.



Figuras 80 e 81: Conjuntos das cidades de Orán e Sisi bel Abbès, na Argélia  
Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Una década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, p.129 e 83.

Finalmente, apresenta-se o projeto para Caem-Hérouville (ver figuras 82 e 83), que foi objeto de um concurso em 1961, e no qual o dispositivo estrutural básico é o centro linear de atividades ou “stem”, onde o pedestre tem prioridade absoluta. Restabelece-se, assim, segundo os arquitetos, num projeto para a periferia o

valor da rua, “*função prioritária e permanente do urbanismo*”. Os carros devem parar nos pontos indicados, liberando uma rede independente para os habitantes, exclusivamente para pedestres. As circulações verticais, mecânicas, estão localizadas em pontos estratégicos do conjunto (JOEDICKE, 1968, p. 178).

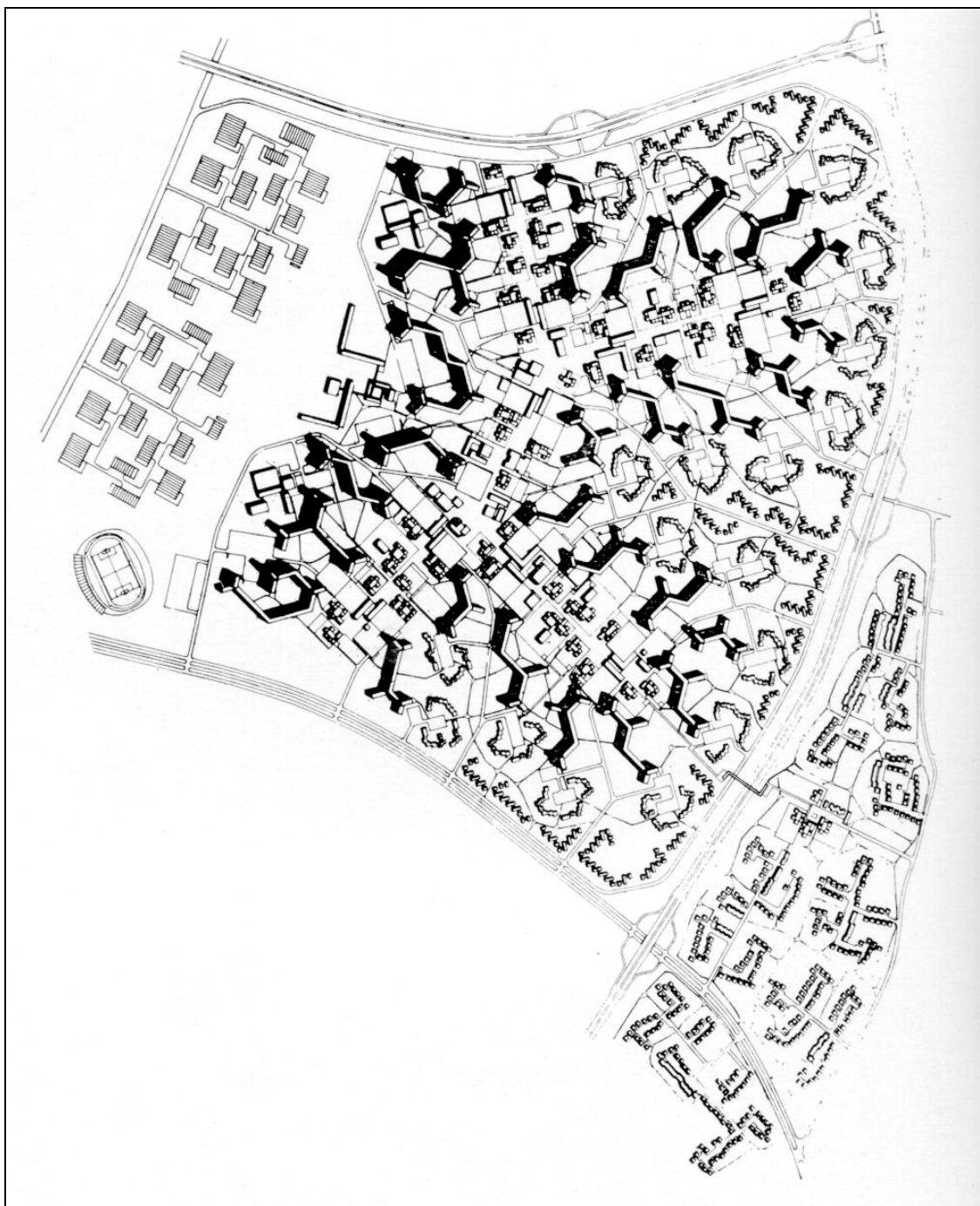


Figura 82: Articulação dos domínios público e privado. Concurso Caen-Hérouville de 1961, centro linear – planta geral.

Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Una década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, 156.

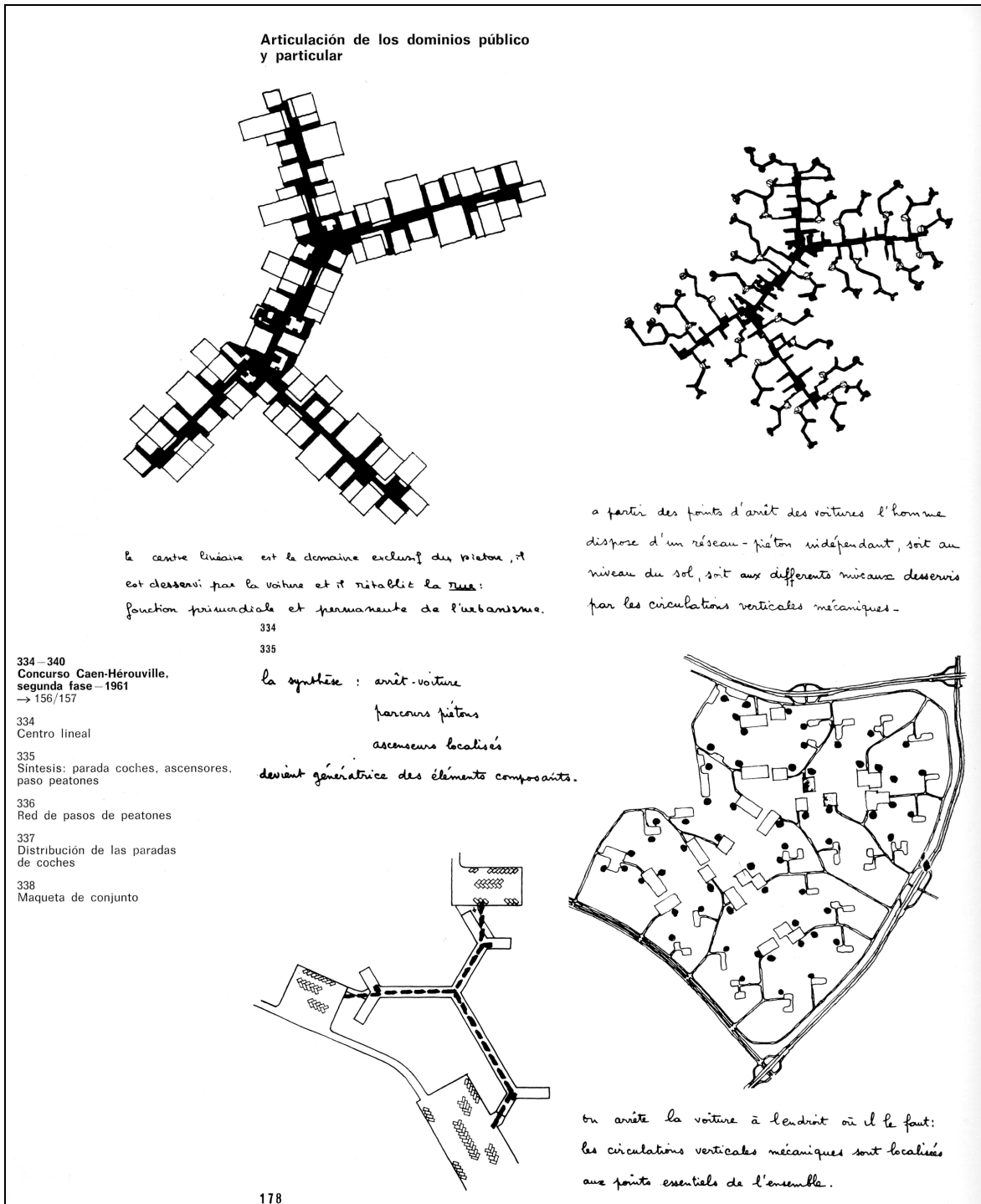


Figura 83: Articulação dos domínios público e privado. Concurso Caen-Hérouville de 1961, centro linear – estacionamento de carros.

Fonte: JOEDICKE, Jürgen. **Candilis-Josic-Woods**: Una década de arquitectura y urbanismo. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SA, 1968, p.178.

### **5.2.1.2 Projetos desenvolvidos por Deilmann, Bickenbach e Pfeiffer**

O livro "*Conjuntos residenciales*", de Deilmann, Bickenbach e Pfeiffer (1977), apresenta os resultados de uma pesquisa aprofundada sobre tipologias habitacionais nos anos 70, na Alemanha.

Como esperavam Deilmann, Bickenbach e Pfeiffer (1977), as preferências das pessoas pelo tipo de moradia, como já o dissera Gropius muitos anos antes, indicaram que a casa unifamiliar com áreas externas próprias ainda representava a forma preferida pela maioria.

Outros estudos realizados por esses autores concluem também que os edifícios em altura apresentam-se como "nocivos" em relação ao comportamento social, assim como para a saúde física e mental de seus ocupantes. É essa tipologia que também se torna mais dispendiosa pelas circulações verticais, por acabar criando dificuldades de uso para crianças e idosos, principalmente. Dificuldades ainda de contato visual e auditivo que impedem a dona de casa atarefada de cuidar dos filhos que brincam nas áreas exteriores, o que provoca a permanência dos mesmos em casa, desenvolvendo sua individualidade, falta de exercício, isolamento, ausência de jogos e contatos humanos. Essa situação, de acordo com a pesquisa dos autores, chega a criar problemas de comportamento que não atingem somente as crianças (DEILMANN, BICKENBACH e PFEIFFER, 1977, p.19).

Ainda, os estudos realizados por estes profissionais, revelam até um incremento de doenças produzidas pelas correntes de ar que os edifícios altos geram, e até pela impossibilidade de uso de eventuais terraços ou de abertura de janelas nos andares superiores por causa do vento.

A forte sensação de anonimato, pelo excessivo número de apartamentos no mesmo edifício, é mais uma característica negativa que levou esse grupo de arquitetos a desenvolver soluções de altura média ou baixa e a perceber as vantagens das soluções com pátio interno (DEILMANN, BICKENBACH e PFEIFFER, 1977).



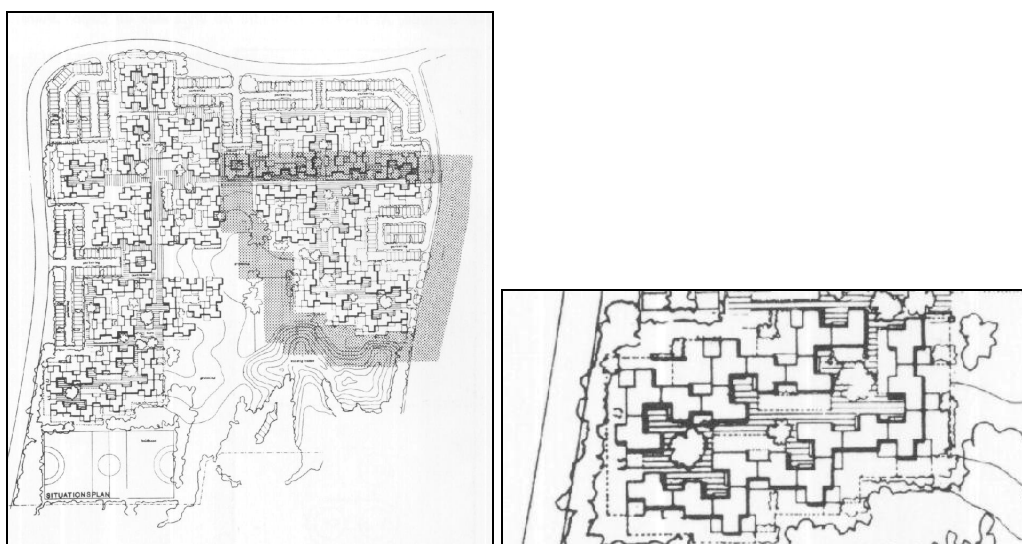
Ressalta-se a partir das conclusões obtidas pelo grupo de Deilmann, que as características de implantação dos conjuntos residenciais exercem uma influência direta e de grande importância em relação à qualidade dos espaços livres.

Este grupo (1977, p.21 a p.23), considera que todas as formas de implantação (linear, molecular e fechada em torno de um pátio interior) e de tipos de edifícios, apresentam algum problema. Porém, destaca a forma fechada em torno de um pátio interior, pela sua importância como geradora de um “ambiente urbano”, que pode desenvolver uma espacialidade interessante também em áreas suburbanas.

### 5.2.1.2.1 Exemplos

Apresentam-se vários exemplos do grupo de Deilmann que demonstram separadamente as características que, consideram-se, deveriam ser desenvolvidas em conjunto.

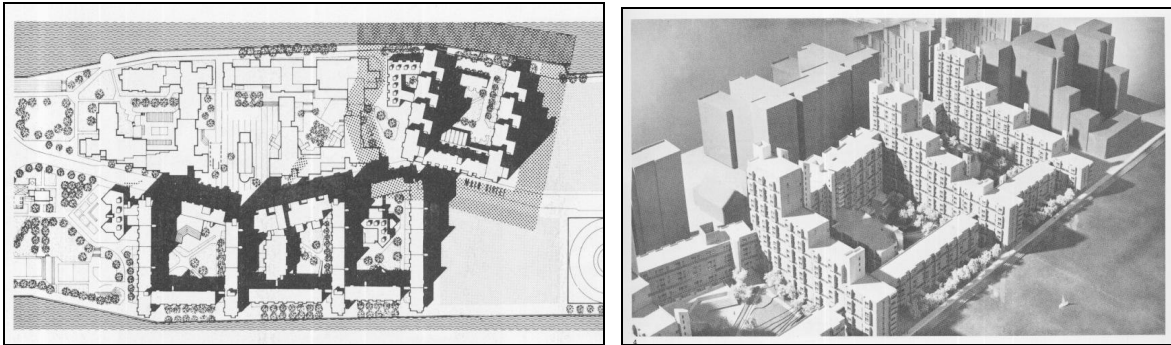
Nas figuras a seguir (ver figuras 84, 85) observa-se uma implantação variada que permite a configuração de espaços abertos integrados às edificações. A riqueza espacial e a diversidade de escalas são as que desenvolvem interessantes valores comunitários.



Figuras 84 e 85: Estudo de H. Larsen. “Proyecto para un Concurso”, Dinamarca, 1974. IMPLANTAÇÃO GERAL E AMPLIADA.

Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conjuntos Residenciais: en zonas centrales, suburbanas y periféricas**. Barcelona:Gustavo Gili, 1977, p. 89.

Um exemplo de diversidade espacial que trabalha com diferentes alturas no mesmo conjunto, utilizando a tipologia perimetral com pátio interno (ver figuras 86 e 87). A diminuição progressiva da altura permite estabelecer uma relação à escala humana com a rua.



Figuras 86 e 87: Projeto de Sert, Jackson and Ass. "Proyecto en Roosevelt Island", New York, EUA, 1974. IMPLANTAÇÃO GERAL e VISTA DA MAQUETE.  
Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conjuntos Residenciais: em zonas centrais, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Gustavo Gili, 1977, p. 96-97.

Apresentando também diferentes alturas e uma solução combinada para as garagens e as áreas abertas, o corte do conjunto residencial em Köln-Chorweiler, na Alemanha, apresenta um resultado qualitativo em termos de sua espacialidade, que ganha pela diferença de tamanho dos volumes e pelo recuo progressivo das fachadas que suavizam a altura do edifício, assim como pela diminuição desta através do "solo criado" sobre a garagem para a área aberta, verde e de lazer, integrada às habitações (ver figura 88).

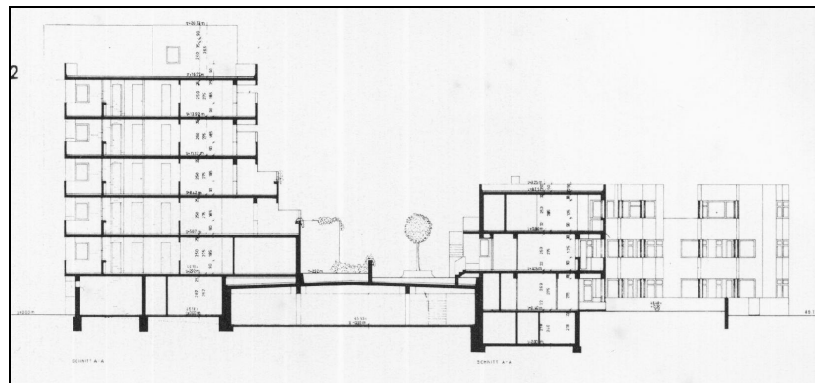


Figura 88: Projeto de Boehm. "Conjunto residencial en Köln-Chorweiler", Alemanha. CORTE  
Fonte: DEILMANN; BICKENBACH; PFEIFFER. **Conjuntos Residenciais: em zonas centrais, suburbanas y periféricas.** Barcelona: Gustavo Gili, 1977, p. 118.

## **5.2.2 Experiências das décadas de 80/90**

A partir de 1982, data em que surge a proposta pioneira do concurso “*50 idéias para recuperar Madri*”, aparecem várias iniciativas, as quais, segundo o urbanista espanhol Eduardo Leira, procuram,

...resgatar fragmentos perdidos da cidade, descobrir as oportunidades latentes em funções já obsoletas, valorizar a rua, a praça e os vazios urbanos, mudar a imagem das áreas poluídas esteticamente pela iniciativa privada e transformar o anonimato da periferia. ...irreais ou utópicas, realistas ou pragmáticas, elas representam o desejo do urbano gerado na população, nas autoridades e nos profissionais, contraposto ao egoísmo identificado com a elaboração introvertida do projeto do prédio isolado. A malha da cidade é formada pelas arquiteturas, mas estas têm que dialogar com o contexto, para que o espaço privado do prédio não agrida nem submeta o espaço público, centro da vida social da comunidade<sup>19</sup>.

### **5.2.2.1 Exemplos**

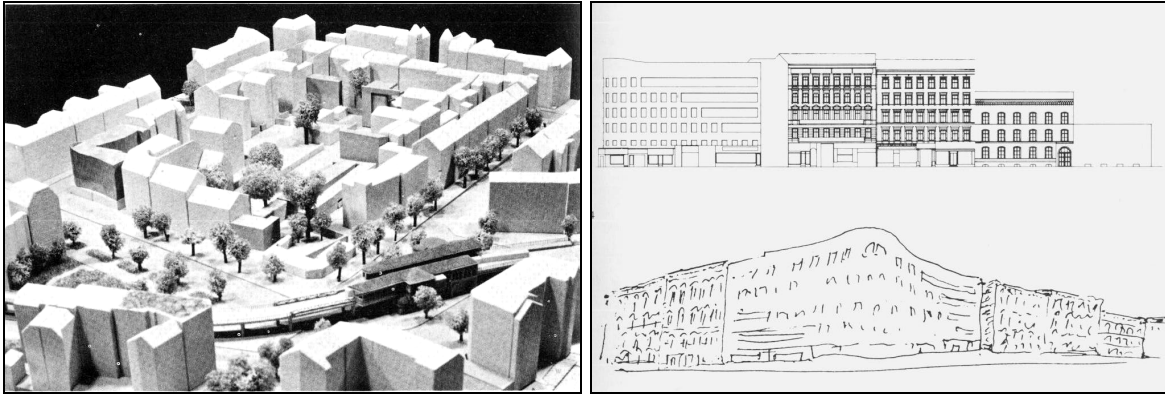
#### **5.2.2.1.1 Berlim – Kreuzberg (década de 80)**

A recuperação e renovação urbana podem ser apreciadas na área urbana de Kreuzberg, na cidade de Berlim.

As figuras a seguir apresentam o concurso realizado por Álvaro Siza para a remodelação da área da Schlesisches Tor (estação de metrô), em um setor central de Berlim Kreuzberg. Face à deterioração da área em questão, a Exposição de Arquitetura prevê uma renovação Urbana baseada em: manter e melhorar os imóveis de habitação existentes; melhorar a oferta de espaços verdes e de terrenos livres; melhoramento dos equipamentos sociais dentro dos velhos imóveis, e manutenção das butiques e cafés existentes (ver figuras 89 e 90)

---

<sup>19</sup> Disponível no site <http://www.mfom.es/publicaciones/cgi-bin/indi?NR=478&Us=107>



Figuras 89 e 90: O projeto de Siza evita as demolições e realiza um complemento discreto nos vazios existentes. As butiques próximas à estação de metrô são mantidas e um edifício novo de habitação de 5 andares em ângulo, marca a esquina do quarteirão. Medidas de transformação e reconstrução valorizam o espaço interior do mesmo.

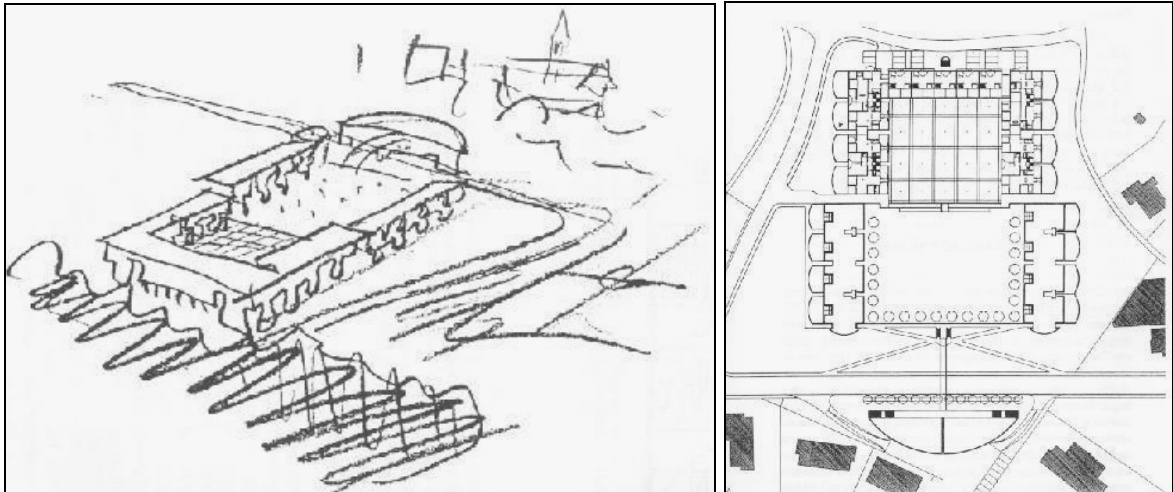
Fonte: EXPOSIÇÃO DE ARQUITETURA DE BERLIM. Catálogo. **Concurso de reabilitação da área ao redor da Schlesisches Tor**. 1984, p.54-55.

### 5.2.2.1.2 Lugano (final da década de 80)

O arquiteto Mario Botta reage ao quadro desesperador oferecido pela cidade de Lugano onde trabalha e que, para ele, representa

...tudo o que a cultura 'urbanística' nos últimos vinte, trinta anos, soube ou pode realizar, ou seja, um conjunto de prédios novos que por si possuem até uma certa dignidade construtiva, mas que se apresentam no conjunto com toda a desolação própria de uma urbanização caótica e indiferenciada. São volumes de sete pisos que se adensam no território com a única finalidade (se de finalidade espacial se pode falar) de uma frente construtiva oposta à outra, uma fachada contra outra fachada. (BOTTA, 1996, p. 41-42).

No Conjunto Habitacional Residencial de Novazzano, 1988–1992, do próprio Botta (ver figuras 91 e 92), o arquiteto procurou transferir as experiências desenvolvidas na construção unifamiliar ao âmbito coletivo. Destaca-se esse conjunto por suas características ambientais, espaciais, volumétricas e funcionais.



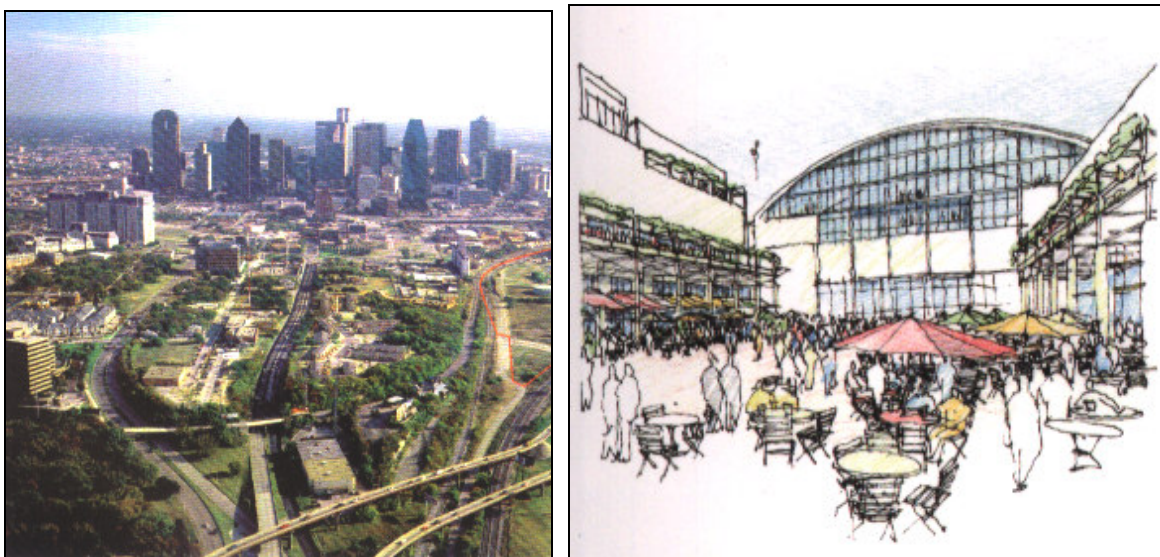
Figuras 91 e 92: Croquis Conjunto residencial Novazzano-Chiasso, 1988-1992.  
Fonte: BOTTA, Mario. **Ética do Construir**. Lisboa: Ed. 70, 1996, p.37 e 39.

### 5.2.2.1.3 Dallas – Victory District (1987-2010)

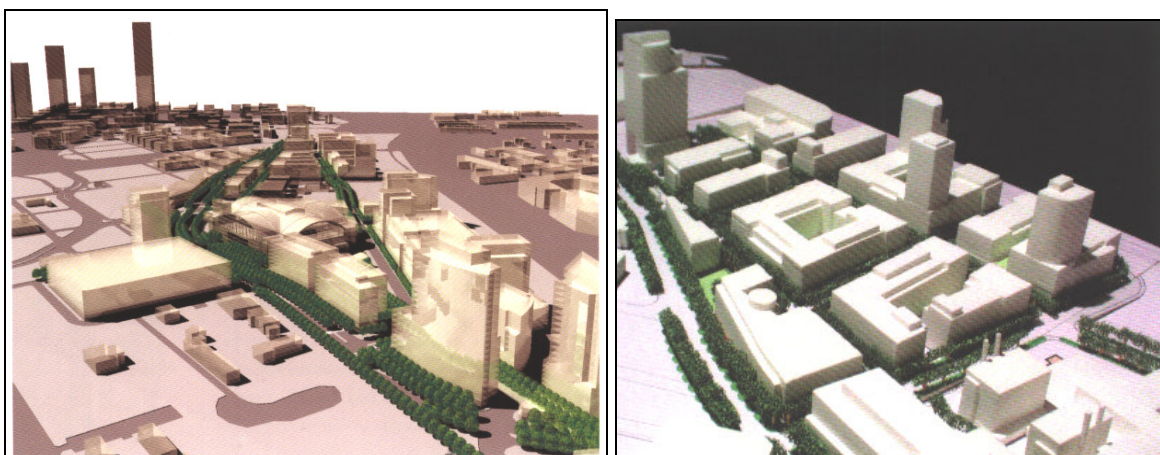
Dallas parece representar hoje todos os problemas identificados por Jane Jacobs (2003), em seu livro “Morte e vida nas grandes cidades”: um bairro de negócios subdesenvolvido, tomado por arranha-céus, rodeado por faixas de antigas indústrias degradadas e por agrupamentos de conjuntos residenciais esparsos, ocupados por uma população de baixo poder aquisitivo, constituindo uma barreira entre a cidade e as luxuosas periferias (POWELL, 2000).

O plano diretor de Koetter Kim para o Victory District, baseia-se numa análise da cidade que revela que Dallas possuía, de fato, uma estrutura urbana mais complexa e mais interessante do que se podia imaginar. O setor central está constituído por uma série de usos diferenciados que não estão interligados: o setor de negócios (o West End, atualmente tombado), o Market Center e o Arts District que, com suas 24 hectares será o maior bairro cultural dos Estados Unidos. A finalidade do projeto é interligar estes setores para dar unidade ao centro de Dallas. “*Victory District representa uma das últimas grandes ocasiões de estruturar a vida e a paisagem de uma grande cidade americana*” considera Koetter Kim. A proposta visa criar um entorno variado: escritórios, residências, pequenos comércio, lazer, hotéis – no qual o pedestre seja prioritário. Seu elemento base é uma ilha urbana que respeita a rua, concebida como um lote a

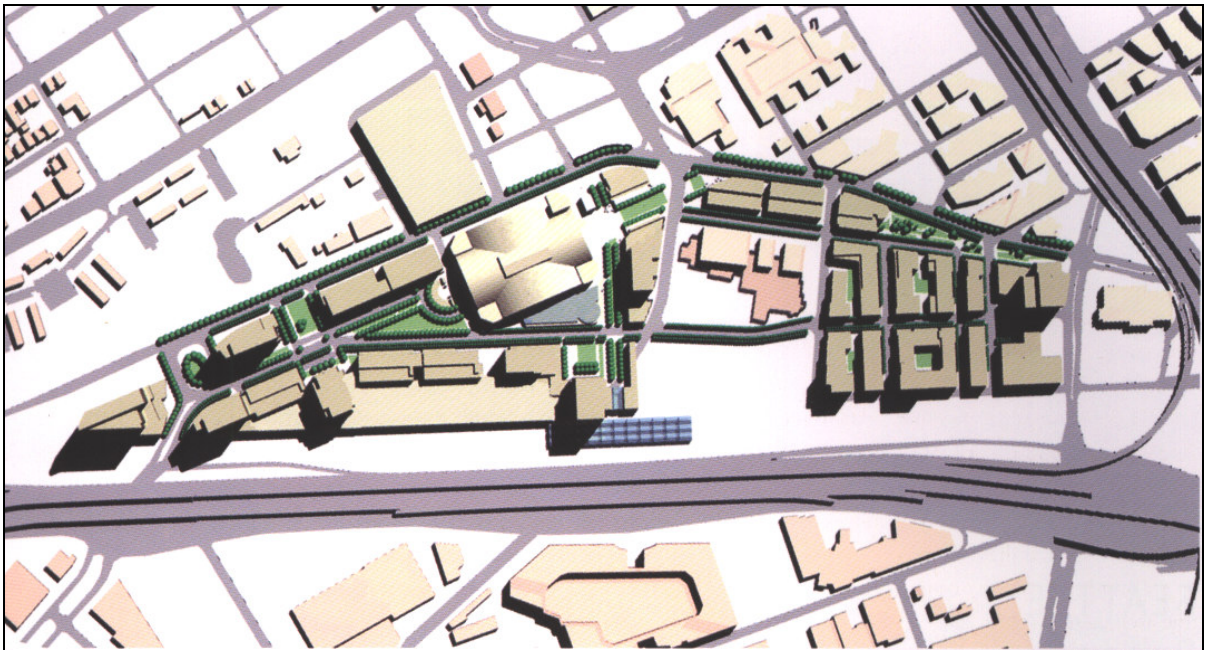
construir que dá liberdade ao possível promotor para subdividir ou combinar os lotes em função de suas próprias necessidades. O projeto propõe uma malha de espaços públicos abertos em toda a área; ruas de diferentes larguras, quase sempre com comércios no térreo e alturas de densidades variáveis. Misturam-se edifícios residenciais de três andares com torres de escritórios. Exige-se das fachadas sobre a rua, uma divisão em três partes: base, meio e topo; o que resulta, de forma geral, numa arquitetura sólida, que recria a rua. O projeto está fundamentalmente sustentado pela idéia de que a rua tradicional é realmente a base da vida urbana (POWELL, 2000) (ver figuras 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100).



Figuras 93 e 94: Anel de áreas industriais degradadas e ferrovias que rodeiam Dallas; O American Airlines Center Plaza libera um generoso espaço público com praças de alimentação.  
Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.26 e 27.

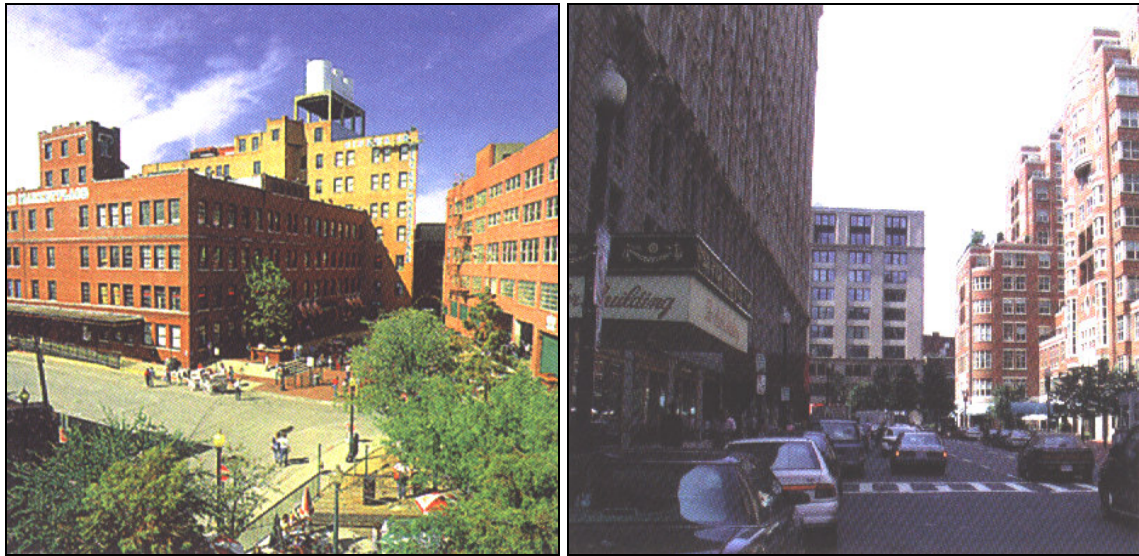


Figuras 95 e 96: O projeto de Koetter Kim interliga espaços diferentes gerando a plurifuncionalidade.  
Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.26 e 27.



Figuras 97 e 98: Na primeira figura a fragmentação da cidade é o resultado da construção de linhas de trem no século XIX e de estradas no séc. XX. Os “vazios” gerados pelos trilhos do trem são preenchidos por serviços (ver eixos “verdes”); e na segunda figura o bloco urbano tradicional é fundamental no projeto.

Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.27 e 29.



Figuras 99 e 100: A escala dos edifícios varia, mas os materiais impostos – pedra e tijolo – assim como a rua clássica estão na base do projeto.

Fonte: POWELL, K. **La ville de demain**. China: Seul, 2000, p.28.

#### **5.2.2.1.4 Seattle – Projeto de renovação do centro (1997 até hoje)**

O fechamento de duas grandes lojas abalou a cidade no início dos anos 90, mas a partir de 1998, inicia-se o renascimento do centro a partir da união do poder público com os empreendedores privados (graças à organização do projeto Paul Schell escolhido em 1997) (POWELL, 2000).

Procurando a reabilitação do centro e a limitação do desenvolvimento das periferias, os investimentos dirigiram-se para o desenvolvimento da cultura e do lazer. O estádio de futebol para 72.000 pessoas, de Ellerbe Becket; um outro de beisebol; edifícios de escritórios; o Museu de Arte de Robert Venturi; uma nova biblioteca, de Rem Koolhaas; um reagrupamento de serviços administrativos realizado pela Hewitt Architects; são apenas alguns dos exemplos destes investimentos. O mercado imobiliário em plena expansão determinou preços altíssimos para as residências mas o prefeito gerou possibilidades para a construção de conjuntos de baixa renda no centro da cidade. Cerca de 2000 unidades estão sendo construídas. A multiplicidade de atividades é combinada com os espaços públicos e privados, procurando evitar os “guetos”. Seattle precisava de novos monumentos como referências, porém, não se deixou de restaurar e renovar o existente (POWELL, 2000) (ver figuras 101 e 102).



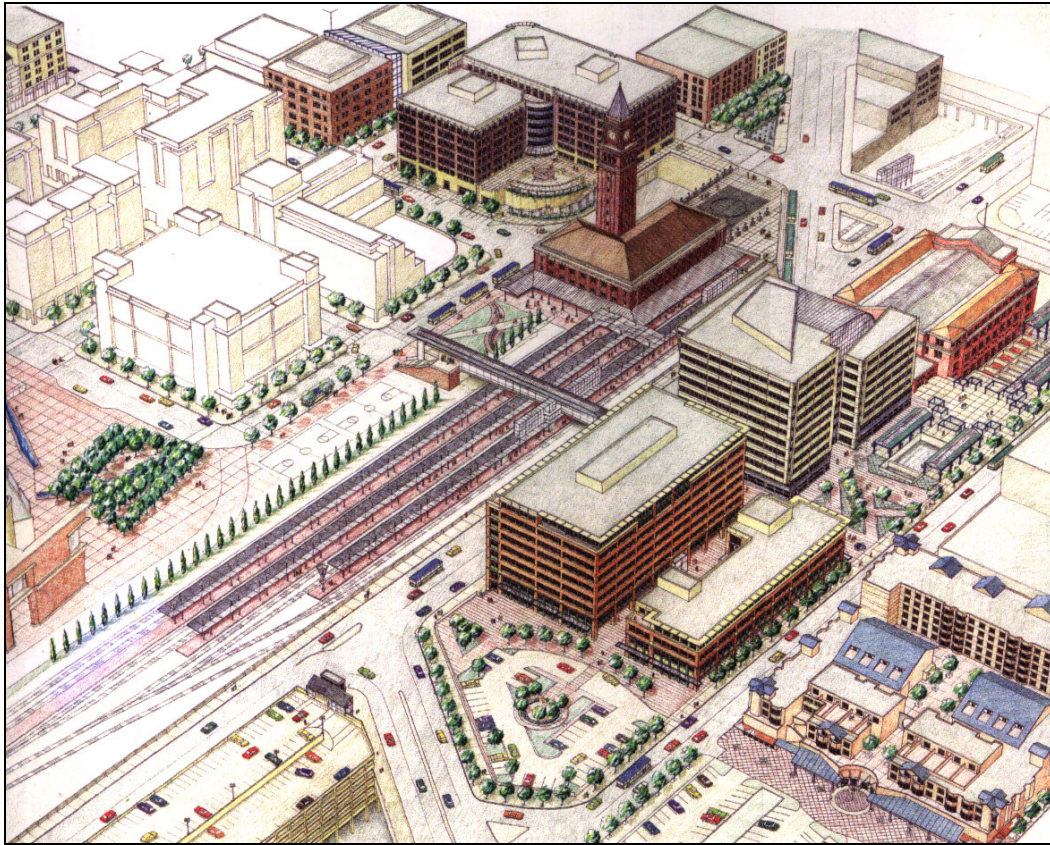


Figura 101: Vista geral do projeto.  
Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.31.



Figura 102: Edifícios de escritórios  
Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.36.

### **5.2.2.1.5 Dublin – Temple Bar (1991-2000)**

Temple Bar cobre 14 ha próximas ao parlamento irlandês, e o mais importante deste projeto é que ele é a primeira etapa de uma tentativa de repovoar o centro da cidade. As políticas imobiliárias anteriores eliminaram praticamente a metade da população. Pelas estratégias dos anos 60 este bairro estava condenado à morte devido à construção de ligações de circulação. Porém, sua vitalidade natural aliada ao uso que o baixo custo dos imóveis abandonados pela indústria têxtil favoreceu, começaram a surgir pequenos empreendimentos culturais: pequenos teatros e galerias de arte. Isto determinou um concurso em 1987 cujo vencedor foi o Grupo 91 (grupo de 8 escritórios irlandeses). A finalidade do concurso era a de renovar o máximo número possível de imóveis existentes e de construir novos nos espaços livres ainda disponíveis. Estava prevista a conservação da diversidade de usos, colocando ênfase na preservação do desenvolvimento cultural, principalmente da indústria do cinema em plena expansão; a criação de restaurantes, lojas e um aumento do número de habitantes de 300 para pelo menos 3.000 pessoas. O projeto gira em torno de espaços públicos. Procura-se preservar a rede de ruas históricas criando ligações com o restante da cidade já que o bairro estava-se transformando num verdadeiro “gueto”. Lamentavelmente, do ponto de vista habitacional, a realidade não parece atingir as metas propostas. A realização de uma comunidade onde coexistiriam diferentes níveis sociais, também não parece muito realista. Torna-se difícil manter edifícios com aluguéis baixos em uma área que, pelo seu sucesso urbanístico, transformou-se em uma área para turistas com uma imagem a ser preservada, impossível de ser sustentada pela população de baixa renda (POWELL, 2000) (ver figuras 103, 104, 105 e 106).



Figura 103 e 104: Ambas figuras apresentam o Centro do Cinema Irlandês: recuperação de antiga casa da reunião Quaker (religião) do século XVIII, restaurada, que ocupa uma posição central.  
 Fonte: POWELL, Kenneth. **La Ville de Demain**. China: Seul, 2000, p.60.



Figura 105 e 106: O conceito arquitetônico de O'Donnell e Tuomey inscreve-se numa tradição que pode ser considerada racionalista.  
 Fonte: POWELL, Kenneth. **La Ville de Demain**. China: Seul, 2000, p.64.

### 5.2.2.1.6 Berlim – Postdamer Platz (1991-2000)

A Postdamer Platz foi praticamente arrasada durante a guerra. Com a construção do muro de Berlim ela se transformou numa espécie de vazio. Depois da demolição do muro, surge um problema: num plano simbólico, o lugar tinha um significado especial (POWELL, 2000).

Segundo Powell (2000), em 1991 realiza-se um concurso cujo vencedor foi a empresa Hilmer e Sattler. O projeto vencedor propunha uma solução regular, bastante tradicional. A participação de Renzo Piano a partir de 1992, que altera sutilmente o Plano Diretor, dá lugar a um conjunto visualmente diversificado, que procura equilibrar espaços públicos e privados. A idéia principal foi a de integrar os diferentes quarteirões propostos através de galerias comerciais cobertas, iluminadas zenitalmente como as do séc. XIX, criando um vasto espaço público no coração do lugar. Como para Piano, a modernização não deve tirar o caráter de uma cidade, ele criou um bairro denso, inteiramente revestido em cerâmica, o que lhe conferiu um caráter especial. Utilizando o bloco clássico de imóveis urbanos, ele combina negócios com habitação e lazer (ver figuras 107, 108, 109).

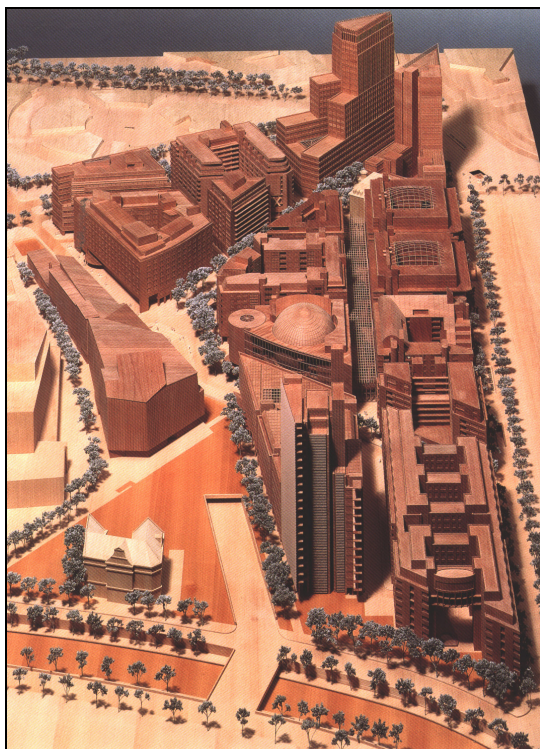


Figura 107: Plano Diretor. Galerias cobertas entre edifícios.  
Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.40.

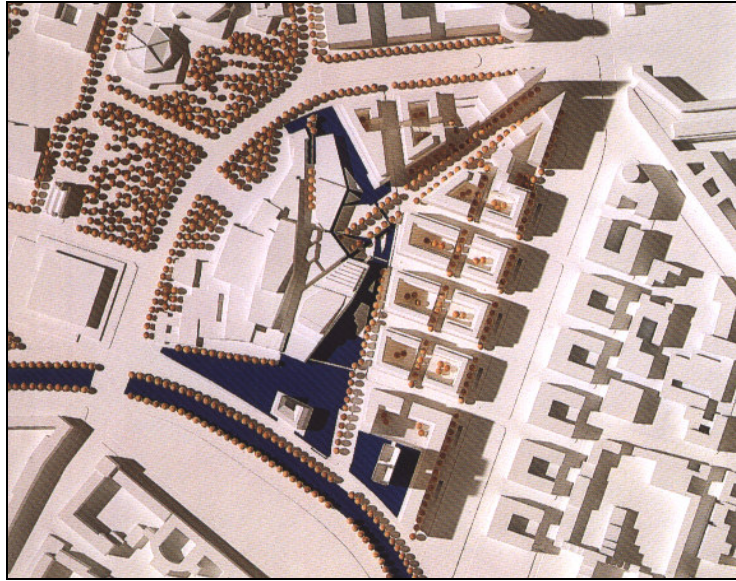


Figura 108: Quarteirões residenciais com multiplicidade de usos.  
 Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.41.

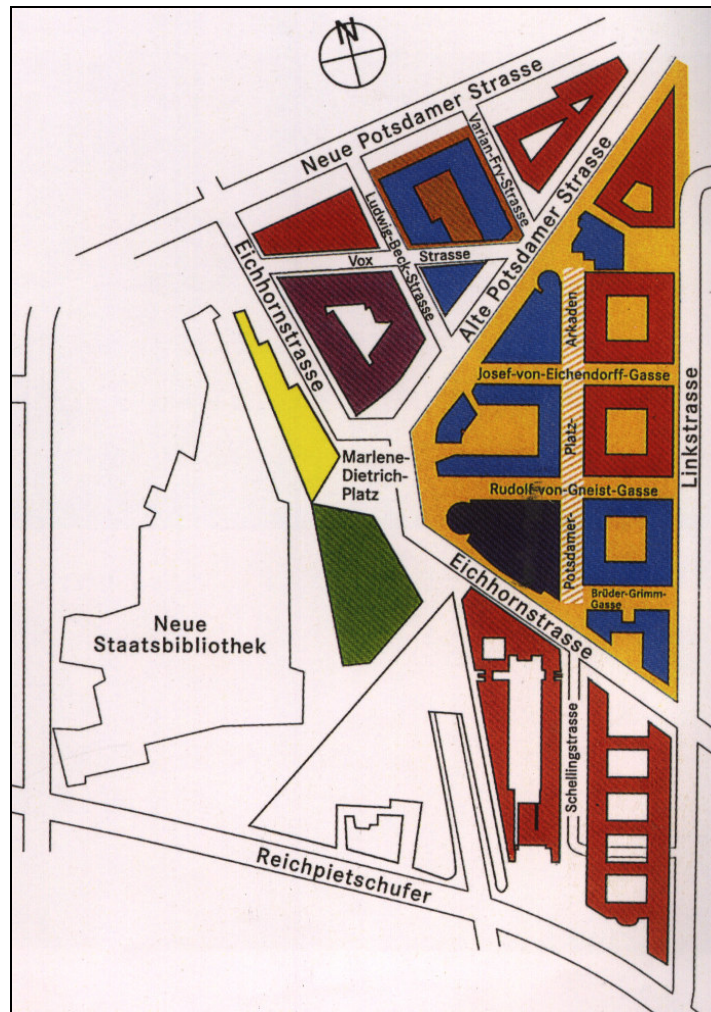


Figura 109: Áreas residenciais em azul.  
 Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.41.

### **5.2.2.1.7 Rotterdam – Kop van Zuid (1987-2010)**

Este projeto segue não somente a mistura de atividades como a integração do novo bairro com o centro da cidade, procurando, além disso, uma arquitetura de alta qualidade. Como em Londres, Nova York ou Génova, a mudança de técnicas de carga nos portos liberou quilômetros de trapiches. Depois de várias tentativas, em 1980, começou-se a entender o setor como uma extensão do centro de Rotterdam que poderia conservar a qualidade desse centro em relação a um urbanismo comercial e residencial. Aldo Rossi, Ungers e outros já haviam sugerido soluções para Kop van Zuid. Mas foi o Plano Diretor de Rem Koolhaas de 1987 que, revisado em 1991, serviu de base para a reconstrução, prevendo ao redor de 5.300 unidades residenciais, 370.000 m<sup>2</sup> de escritórios e 90.000 m<sup>2</sup> destinados a indústrias leves, educação e lazer. Ao contrário de outros lugares, o Plano Diretor elaborou grandes exigências, reservando liberdade apenas suficiente para investidores. Trata-se de um plano que utiliza, da melhor forma possível as possibilidades espaciais do setor e de seu entorno, que pelo seu programa, adapta-se perfeitamente à economia e ao mercado imobiliário de Rotterdam; e que combina em suas realizações, o caráter sério nos negócios porém audacioso de Rotterdam. Um primeiro problema foi a comunicação do setor com o centro da cidade, o que foi resolvido pela espetacular ponte Erasmus que não somente melhorou as comunicações como se transformou no símbolo do renascimento do lugar. Se bem o grande número de edifícios importantes traduz a eficácia de um setor economicamente poderoso, as grandes questões sociais e econômicas foram consideradas, a partir das exigências do mercado. As 600 casas e apartamentos do bairro de Landtong comportam unidades de aluguel. Também existem áreas para famílias próximas de escolas e outros equipamentos afins. Kop van Zuid constitui um verdadeiro prolongamento do centro da cidade e não um bairro isolado (POWELL, 2000) (ver figuras 110, 111 e 112).

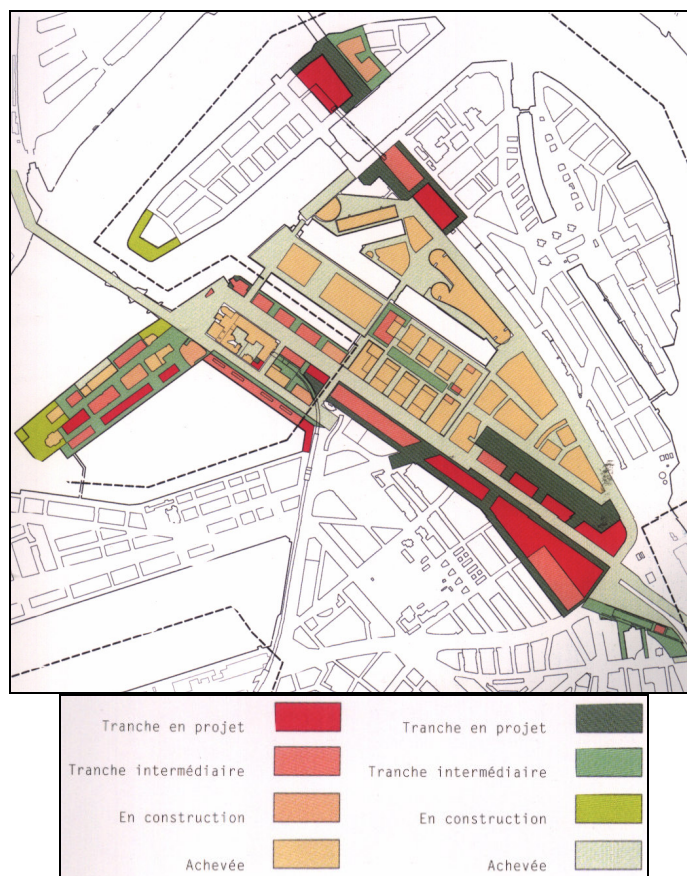


Figura 110: Transformação dos trapiches obsoletos em uma extensão do centro de Rotterdam.  
 Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.115.



Figura 111: Ponte Erasmus inaugurada em 1996, elemento fundamental na infra-estrutura de comunicações que liga Kop van Zuid ao centro de Rotterdam.  
 Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.118.



Figura 112: Habitações “Hillekop 3” da Mecanoo Architects  
Fonte: POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000, p.120.

#### **5.2.2.1.8 Lisboa – Reconstrução do bairro do Chiado (1988-2000)**

O incêndio de 1988 não destruiu um simples bairro, mas o que se considera o “coração” da cidade. Álvaro Siza foi chamado para sua reconstrução. Mesmo considerado o coração da cidade, o bairro já tinha, antes do incêndio, começado um processo de degradação. Os habitantes e grandes lojas do séc. XIX o estavam abandonando. Os fast-foods eram os únicos estabelecimentos novos. Depois de restaurar o que ainda se podia e de destruir o que não oferecia segurança, Siza partiu da idéia de que o caráter histórico do lugar deveria ser preservado ou recriado. O ponto crítico parecia ser o caráter fechado dos quarteirões. Era necessário torná-los mais abertos, mais permeáveis e aumentar no mínimo em 30% seu uso residencial. Era necessário também, abrir vias de descongestionamento para integrar o Chiado ao tecido urbano (o que neste caso significavam rampas, escadas pela topografia da área). Para Siza, o problema era favorecer as atividades humanas e não fazer “esteticismo”. Assim, por trás das fachadas reconstruídas, como a da antiga loja Grandella, edifício de 1900, a reestruturação foi radical. No Chiado, Siza colocou a compreensão da topologia e





### 5.2.2.1.9 Amsterdam – IJburg (previsão para finalização 2012)

Um exemplo totalmente contemporâneo é o que corresponde à cidade insular de IJburg, formada por sete ilhas, que está sendo construída para permitir o crescimento de Amsterdam. No ano de 2012 está previsto que a “Nova Veneza” terá uma população de 45.000 pessoas. Por enquanto, estão já habitadas 450 moradias:

a diferença de muitos bairros novos construídos nos anos noventa, as moradias de IJburg terão um caráter diferente: as moradias de alto nível estarão ao lado das vivendas sociais, os chalés na água se encontram junto a casas geminadas e os edifícios modernos à beira dos canais, ao lado de complexos de casas adaptadas para pessoas idosas ou com necessidades especiais. (REVISTA HOLLAND-HORIZON, n.2, 2004, p.13).

Aparece também aqui a diversidade social, assim como de formas e composição edilícia (ver figura 115).



Figura 115: Vista de IJburg.  
Fonte: REVISTA HOLLAND-HORIZON, n.2, 2004, p.12.

Com fé nesse espírito mundial, renovador e humano, é que esperamos que Florianópolis entre nesta reviravolta da forma de entender a arquitetura e a sociedade, e que nossas habitações coletivas possam ser pensadas de acordo com a dignidade que corresponde ao seu objetivo.

---

## **6. CONCEITOS DIRETIVOS DE EMBASAMENTO: RESGATE DAS PRINCIPAIS IDÉIAS**

---

Apresenta-se, como finalização deste capítulo, a síntese do conjunto de idéias, derivadas da pesquisa realizada, que nortearão as conclusões realizadas também a partir desta.

- O tipo de intervenção que, para sua execução, necessita modificar completamente as características locais, não só naturais, como também humanas, não favorece nem aos usuários, nem à paisagem do bairro nem da cidade, independentemente do nível socioeconômico;
- Uma habitação sustentável deve apresentar características de equilíbrio em todos os sentidos: social, moral, econômico, político, ecológico, além de apresentar um sentido estético e criativo, em suas soluções e que também beneficie as relações de vizinhança com a população e o entorno edificado colaborando com a variedade de usos da cidade;
- A necessidade de fazer renascer a habitação como geradora de valores: lugar de encontros, de intercâmbios de idéias, de vivências familiares, de conceitos de vida; agregar valores, não destruí-los;
- A necessidade de criação de “lugares” que desenvolvam o sentido de identidade, participação e apropriação;
- A necessidade de segurança garantida através da vitalidade da rua com a sustentação das relações de vizinhança aliada à variedade de usos, tipologias e classes sociais;
- As áreas verdes comunais na habitação devem desenvolver os valores sociais o da identidade, da segurança, assim como de relacionamento com a natureza. As áreas verdes podem ser elementos de bem-estar e de

mudança social, a partir da consideração da espacialidade como “estimulante” para este objetivo;

- A individualidade e a coletividade integram-se e complementam-se, ambas devem ser consideradas no espaço da habitação coletiva;
- A maior preservação possível do ambiente construído existente, evitando demolições e conseqüentes novas construções, procurando manter as edificações preservadas no melhor estado habitável possível. Em outras palavras, evitar a reconstrução incentivando à renovação;
- O estabelecimento de padrões mínimos de qualidade, aliados aos interesses privados;
- O respeito pelo usuário como ser humano integral cuja satisfação deve ser alcançada proporcionando-lhe muito mais do que um teto;
- A consideração do problema da habitação e suas áreas verdes como um problema da cidade e não como um problema pontual. Os espaços externos não são áreas residuais, nem na cidade, nem na habitação e devem fazer parte do projeto;
- A qualidade da habitação não depende exclusivamente de problemas de especulação imobiliária, mas também da qualidade da produção arquitetônico-urbanística;
- Mudar a situação atual sem diminuir as expectativas econômicas dos investidores, e superando as expectativas dos usuários.

Em definitivo, acredita-se na possibilidade de transformação de realidades, mediante a melhora qualitativa da habitação, através das idéias expostas no trabalho.

## **CAPÍTULO III – Conclusões**

---

### **1. CONCLUSÕES**

---

- Ao longo deste trabalho, deu-se valor à vida e, portanto, ao seu dinamismo, sua diversidade e aos valores de integração social. A procura desses valores deve encaminhar as soluções para os conjuntos residenciais multifamiliares;
- Se o paradigma é a cidade em seu surgimento porque desde os primórdios ela revelou-se como o lugar das oportunidades, do bem-estar, do crescimento e do desenvolvimento cultural entre outros, nos conjuntos residenciais urbanos estas mesmas qualidades devem estar presentes assim como também nos conjuntos que necessariamente continuarão surgindo nas periferias;
- A cidade se faz a si mesma lentamente. E nesse “se fazer” estão naturalmente incluídas a adaptabilidade e a transformabilidade. A cidade é um contínuo acontecer e ali está a sua riqueza. Não se pretende dizer com isso que ela não deva obedecer a diretrizes ordenadoras, mas sim que estas diretrizes deveriam ser estabelecidas de forma que respeitassem a sua cultura, a forma de ser de seus cidadãos, e que possibilitassem que a cidade continue contando suas histórias escritas no desenho de seu tecido;
- Se, no Brasil, no problema da habitação, quem dita as leis é a especulação, pode-se certamente reverter essa situação, vistas as realidades existentes em outras sociedades. Boas soluções podem surgir, não somente para cumprir com as responsabilidades em relação à habitação, mas também para contemplar as necessidades dos investidores;
- As soluções habitacionais não podem limitar-se somente a sugestões de caráter arquitetônico/urbanístico, já que, as mudanças têm que partir dos seres humanos;

- As características de implantação dos conjuntos residenciais exercem uma influência direta e de grande importância em relação à qualidade dos espaços livres;
- O fechamento atual de conjuntos habitacionais no país parece mais uma expressão de individualismo do que de segurança. A eliminação das “muralhas” que fecham estes condomínios, e que se consideram necessários por uma falsa segurança, obviamente não resolveria por si só o problema de integração com o espaço público. A própria distribuição dos blocos, de forma repetitiva e ilimitada nega a existência de relacionamentos comunitários e urbanos;
- Consideram-se como “Vazios Construídos”, o fechamento perimetral dos Conjuntos multifamiliares, que é feito em função de uma falsa idéia de segurança, os isola física, espacial e socialmente do passeio, da rua e da cidade, gerando um “vazio” que se chama de construído por ser gerado pelo conjunto edificado. Se, ao contrário, este perímetro fosse aberto ao passeio, através de bancas, lojas, bares, restaurantes, etc, o local certamente seria bem utilizado e não tão perigoso;
- A rua deve ser repensada para recuperar seus valores em toda sua extensão, não somente nos trechos de animação e vitalidade formados pelo comércio ou serviço no andar térreo das edificações, mas também, nos trechos dos “vazios” constituídos existentes;
- A monotonia dos conjuntos multifamiliares (antigos e novos) e a carência de condições espaciais geradora de verdadeiros “vazios construídos”, em cidades como Florianópolis, devem ser substituídas pela pluralidade: mistura de faixas de renda e de funções em primeiro lugar, para que a diversidade da cidade original se mantenha dando vida ao sítio, e qualidade arquitetônica capaz de criar uma espacialidade e uma visualidade estimulantes;
- Os problemas urbanísticos ultrapassam em muito os planejamentos profissionais. É o ser humano quem tem que mudar. E o momento mostra o reconhecimento desta necessidade de mudança, ao menos por alguns pioneiros

que procuram formas para essas mudanças. São aqueles que reconhecem o valor das “formas” como indutoras de atitudes e tipos de vida;

- A renovação urbana e a complementação dos vazios urbanos apresentam-se, como a solução para o centro da cidade desde o ponto de vista socioeconômico, e até como forma de revitalização do centro e de integração social;
- As formas fechadas ao redor de um pátio, alinhadas em relação à rua, ajudam a consolidar um “ambiente urbano” e estruturam os centros das cidades. Portanto, entende-se que esta solução define um caminho possível para o centro das cidades Brasileiras, assim como para os múltiplos bairros que já estão consolidados e organizados ao redor de um núcleo central;
- Um elemento importante da solução perimetral com pátio interno, em relação ao favorecimento do desenvolvimento de laços comunitários, está na possibilidade da volumetria construída definir claramente os espaços de uso comunitário, gerando assim um sentido de apropriação por parte do usuário, que o estimulará a usá-los. Evitam-se, assim, os grandes espaços indefinidos, os quais, ao transformarem-se em “terra de ninguém”, eliminam os valores capazes de criar o sentido de convivência;
- No Brasil, a realidade oferece constantemente casos especiais, que determinam situações que devem ser enfrentadas para solucionar problemas da habitação e da cidade. Mesmo em casos especiais, as alternativas devem sempre surgir sem deixar de considerar os espaços exteriores pela sua significação;
- A diversidade de funções pode compensar os valores dos terrenos, tornando assim o empreendimento interessante para os investidores. Não se pode desconhecer sua relação com a cidade, já que implica na resolução de problemas circulatórios, na integração de construções novas e na criação de novos serviços, como poderiam ser os estacionamentos;
- Para os agentes produtores da habitação: promotores, investidores, construtores em princípio, a relação mais importante parece ser a de capital investido/lucro. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento da

responsabilidade social, o reconhecimento da importância de uma mudança de postura das pessoas em relação a uma maior consciência dos problemas reais da sociedade. Existem também vários outros elementos a considerar:

Parte-se geralmente da hipótese que qualquer melhoria nas soluções mínimas para a habitação é cara, ou seja, diminui os lucros. Só o individualismo consegue justificar essa hipótese. O desenvolvimento da consciência social deve levar à procura de caminhos nos quais a colaboração de todos minimize os custos de uma melhor qualidade na produção da habitação. Neste sentido, alguns países têm demonstrado que as parcerias entre instituições públicas e privadas podem dar certo;

- Em relação às exigências administrativas, torna-se necessária uma revisão dos Planos Diretores, assim como do Código de Obras, principalmente em relação ao cumprimento dos mesmos. A legislação existente no país, estabelece exigências mínimas em relação a quantidades, mas não o faz em relação à qualidade. Os metros quadrados exigidos de superfície, ou ventilação, ou insolação, não garantem a qualidade dos espaços. Por outro lado, a análise de projetos e de obras deveria manter uma fiscalização muito mais firme. Seria também necessário, que as áreas verdes fossem consideradas com maior exigência, através de índices que considerem horas de insolação, proporções (dimensões mínimas), etc;
- A falta de exigências do usuário, não está relacionada com suas verdadeiras necessidades e, sim, com a sua convicção de não poder alcançar a satisfação dessas necessidades. A homogeneidade na falta de qualidade dos múltiplos conjuntos que se constroem para uma determinada faixa econômica acostumaram o usuário a pensar que, pelo que pode pagar, só teria direito a exigir o que lhe é apresentado. Ele pode até sentir que o “play-ground” não tem insolação suficiente, porém se questionado, afirmará que seu conjunto possui uma boa área destinada às crianças;
- Considera-se a importância dos espaços abertos para os conjuntos habitacionais multifamiliares desde vários pontos de vista:



- a. como um direito de todos os seres humanos pela influência que têm sobre sua vida;
- b. de forma visual: a visualização e a sensação de contato com a natureza é absolutamente necessária para o ser humano;
- c. pela carência de espaços que permitam esta percepção nos conjuntos habitacionais, e até mesmo, nas casas unifamiliares, que leva as pessoas a parques ou qualquer tipo de espaço comunitário aberto próximo;
- d. em relação à saúde física: estes espaços significam ar, sol, sombra, exercício;
- e. em relação ao bem-estar psicológico: se antigamente a muralha da cidade a isolava da natureza muitas vezes agressiva, gerando a proteção do espaço construído, hoje, o “bosque de cimento” obriga cada vez mais a procurar a natureza;
- f. pelo desenvolvimento de valores sociais, comunitários, de solidariedade, imprescindíveis para uma vida completa do ser humano.

A vida atual dificulta as relações sociais “por falta de tempo”. O que não significa que se devam eliminar os lugares que possam favorecer os encontros;

- g. pela possibilidade das crianças voltarem a brincar ao ar livre, a recuperar a criatividade em suas brincadeiras, a ter amigos, em lugar de permanecer isoladas na frente da televisão ou do computador;
- h. pelo prazer diário de retornar ao lar, lugar que possibilita o reencontro consigo mesmo e com seus familiares.

Considera-se o espaço verde como um espaço “construído”, ou seja, ele precisa ser conformado pelas edificações em sua volta e cuidadosamente elaborado para cumprir com as finalidades acima relacionadas;

- No projeto de um conjunto residencial multifamiliar que atenda aos aspectos importantes destacados em relação às áreas livres, devem ser considerados:
  - a. Os conhecimentos técnicos que viabilizem melhores soluções, e mais econômicas: não podem existir soluções equivocadas que utilizem a mesma planta em situações diversas, que não considerem a orientação, as proporções, as formas, a criação de uma espacialidade capaz de gerar sensações estimulantes. Nada disso torna “mais cara” uma construção;
  - b. As áreas exteriores, não podem ser consideradas de forma isolada dentro do conjunto habitacional;
  - c. As habitações não podem continuar sendo apenas a imagem de necessidades criadas artificialmente e projetadas a partir da imposição de uma implantação, do número e tipos de habitações, e através de uma padronização de idéias econômicas para obtenção do maior lucro, e não da melhor forma de vida possível;
- Em todos os sistemas sociais e culturais é possível comprovar que os fatores econômicos, em relação à produção habitacional, têm tido sempre a mesma consequência primária: impedir as inovações possíveis, estereotipar plantas e favorecer a concentração irregular de moradias, ignorando as verdadeiras necessidades dos seres humanos. A solução do problema não é simples: o fator econômico não depende exclusivamente das exigências de lucro; a realidade econômica dos usuários, problemas políticos ou institucionais são outros tantos fatores que incidem nas soluções urbanas e arquitetônicas. Mas a mudança tem que acontecer e ela não é impossível, como o testemunham tantas tentativas em andamento no País, assim como importantes exemplos estrangeiros;
- Entender que nem sempre o lucro imediato é o melhor lucro é também um elemento a ser compreendido e considerado;
- A questão habitacional, para a faixa de renda média e medio-baixa não esta sendo proposta pela maioria dos arquitetos. Em função de que este profissional não esta treinado para resolver questões econômicas para os edifícios de

caráter social em função de sua formação. A figura do arquiteto acaba sendo um entrave para estas soluções no Brasil. Sua formação acadêmica faz com que este se insira na sociedade de maior poder aquisitivo, propondo soluções para esta faixa de renda, soluções do “poder”: solução formal de destaque. Também propicia o desenvolvimento da economia na tecnologia e não com as tipologias. Assim, a opção de quarteirão fechado com pátio interno não é uma alternativa do arquiteto brasileiro.

Desta forma considera-se que hoje o arquiteto não é a figura ou fator do cambio nem da decisão.

Entende-se que o problema do ensino é um problema geral de formação cultural. Em todos os sentidos e da forma mais ampla a questão mais preocupante, e influenciadora de atitudes, na educação é a falta de ensinar a pensar. Hoje tudo vem pronto, no colégio ou na faculdade, ao invés de um livro se dá para ler uma apostila, um resumo. O professor digere previamente a informação e a entrega pronta ao aluno que somente a assimila, mas não a interpreta, não a pensa. No exercício da profissão, especificamente na arquitetura, a situação hoje aparentemente não muda: o arquiteto sente-se despreocupado e até aliviado, quando a empresa construtora contratante forneça o programa pronto e não exija que pense, por exemplo, numa melhor e mais rentável, solução, pois “a receita do bolo” já deu certo e não necessita ser modificada. Assim facilita-se o trabalho do arquiteto que acaba considerando a solução, estereotipada, apropriada.

Na formação arquitetônica isto não é diferente, mas a pesar do arquiteto não ser formado para trabalhar por exemplo, com tipologias sociais, como comentado durante o trabalho, esta formação não seria necessária se o que se aprendesse na faculdade fosse, antes de tudo, a PENSAR. Desta forma o arquiteto seria capaz sim de propor soluções neste sentido (tipologias sociais), o que hoje não se verifica;

- Um único referencial incentiva a procura de caminhos que revitalizem o que sempre se considerou um “valor”: as novas formas de viver não fazem as

pessoas mais felizes, e parece óbvio que o fim mais claro do ser humano é a procura da felicidade;

- Propor soluções que ajudem a recuperar valores perdidos ou, pelo menos esquecidos, que a história confirma como aparentemente fundamentais para o homem, deve ser um objetivo concreto para os profissionais da área;
- Também nas cidades do Brasil pode-se desenvolver uma mudança na forma de entender a arquitetura e a sociedade, e assim as habitações coletivas possam ser pensadas de acordo com a dignidade que corresponde ao seu objetivo;
- Enquanto a transformação social esperada, não se concretiza, não se pode deixar de pensar em “pequenas soluções”. Considera-se que existe a possibilidade de criar incentivos para acabar com a triste monotonia da paisagem urbana formada pela repetição intensa das mesmas fórmulas obsoletas, que já demonstraram a impossibilidade de oferecer um mínimo de qualidade de vida.

É essencial procurar compreender que com esta falta de preocupação com os valores da arquitetura, estar-se-á sempre mantendo o desestímulo no usuário, o que não lhe permitirá tomar uma consciência clara de seus direitos e, assim, colocar um freio numa especulação que só pensa obter lucro, construindo quantidade, sem entender o resultado positivo que podem ter as soluções com qualidade;

- Com as questões apontadas no trabalho, não se pretende solucionar problemas, mas apenas demonstrar que eles existem, e que podem ser solucionados, o que dependerá da seriedade com que consideremos nossas atividades e nossas responsabilidades;
- A ignorância da realidade nunca produzirá soluções. Assim, questionando e sugerindo possíveis alternativas, que têm o respaldo do urbanismo mundial, talvez, esteja-se colocando um grão de areia no sentido de uma nova e melhor realidade, embasada numa melhor qualidade de vida;

- “Viver bem” é o que importa, independentemente das características dos diferentes grupos sociais ou etários. As soluções para chegar a essa condição, com certeza não são fáceis, mas devem partir, como se apresenta no decorrer do trabalho, da noção de que não existem soluções genéricas ou milagrosas, e que nunca se pode perder de vista nem o contexto histórico nem os marcos da economia e da política;
- Gostaríamos de salientar que a arquitetura não é, em definitivo, um problema econômico. Soluções verdadeiramente arquitetônicas dependem de um conhecimento crítico; estas devem e podem reunir os mesmos valores em qualquer faixa econômica de atuação.

# REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

## 1. OBRAS, ARTIGOS, CATÁLOGOS E REVISTAS CITADOS

---

### 1. 1 OBRAS

ABRIL-COLEÇÕES. **Roma: Ecos da glória imperial.** Rio de Janeiro: Editores Time-Life Livros, 1998.

AUZELLE, R. **Técnica del urbanismo: el planeamiento de las aglomeraciones urbanas.** Buenos Aires: Eudeba editorial universitária, 1959.

BENEVOLO, L. **Historia de la Arquitectura Moderna.** Madrid: Taurus ediciones SA, 1963.

BOESIGER/GIRSBERGER. **Le Corbusier 1910 – 60.** Suíça: Editions Girsberger Zurich, 1960.

BOTTA, M. **Ética do Construir.** Lisboa: Edições 70, 1996.

CALLICÓ, J. SOBREQUES i; CARANDELL, JOSEP M.; CABANA, JOSEP. **Barcelona Viva.** Barcelona: Luna Wennberg Editores, 1982-83.

CAMBI; DI CRISTINA; STEINER. **Viviendas unifamiliares con patio.** México: Gustavo Gili, 1992.

DEILMANN,H; BICKENBACH,G; PFEIFFER,H. **Conjuntos Residenciales: en zonas centrales suburbanas y periféricas.** Barcelona: Gustavo Gili,AS, 1977

DEILMANN,H; BICKENBACH,G; PFEIFFER,H. **Conjuntos El Hábitat.** Barcelona: Gustavo Gili,AS, 1973

FATHY, H. **Construindo com o Povo: arquitetura para os pobres.** Rio de Janeiro: Forense-Universitária, 1973.

FREIRE, P. **Pedagogia da autonomia: saberes necessários à prática educativa.** Rio de Janeiro, Paz e Terra, 2001.

GHIRARDO, D. **Arquitetura Contemporânea: uma história concisa.** São Paulo: Martins Fontes, 2002.

GLANCEY,J. **História de la Arquitectura.** São Paulo: Loyola, 2001.

GOSS, F. **Hercílio Luz-uma ponte: Uma ilha sem uma ponte.** Florianópolis: Tempo editorial, 2002.

GREGOTTI, V. **Território da Arquitetura.** São Paulo: Editora Perspectiva AS, 2001.

GROPIUS, W. **Alcances de la Arquitectura Integral.** Buenos Aires: Editorial La Isla, 1956.

HISTÓRIA EM REVISTA – 3000-1500 A.C. Rio de Janeiro: Editores de Time-Life livros – Editora Cidade Cultural, 1989.

JACOBS,J. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes,2003.

- JENCKS, C. **El lenguaje de la arquitectura pósmoderna**. Barcelona: Gustavo Gili,1981.
- JENI, J. **Hercílio Luz - uma ponte: Uma ponte para uma ilha**. Florianópolis: Tempo editorial, 2002.
- JOBIM, M.S. **Programas de gestão da qualidade em escritórios de projeto: situação no Estado de Rio Grande do Sul**. São Paulo: 2001.
- JOEDICKE,J. **Candilis – Josic – Woods: Uma década de arquitectura y urbanismo**. Barcelona: Gustavo Gili,1968.
- LEMOS, C. **A República Ensina a Morar (Melhor)**. São Paulo: Hucitec, 1999.
- LINCH, K . **A imagem da cidade**. Barcelona: Gustavo Gili,1968.
- LOCH,F. **Aiquitortura (um apelo aos novos baianos)**. Florianópolis: Boletim IAB-SC nº25, 02/2003.
- LUCINI,H.C. **Habitação Social: procurando alternativas de Projeto**. Itajaí S.C. Ed.UNIVALI, 2003.
- MARICATO, E. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Editora Vozes,2001.
- MUMFORD, L. **A Cidade na História**. Belo Horizonte: Editora Itatiaia,1965.
- NORBERG SCHULZ, C. **Intenciones en Arquitectura**. Barcelona: Gustavo Gili,1979.
- POWELL, K. **La ville de demain** . China: Seuil, 2000.
- SANTOS, C. N. F. DOS, coordenador. **Hercílio Quando uma rua vira casa: apropriação do espaço de uso coletivo em um centro de bairro**. Rio de Janeiro: IBAM-FINEP, 1985.
- SARQUIS, J., MARQUES, E. **Análisis de las metodologias de diseño**. Madri: Editora do serviço central de publicações do ministério da habitação, 1969.
- STRICKLAND, C. **Arquitetura Comentada: Uma breve viagem pela História da Arquitetura**. Rio de Janeiro: Ediouro, 2003.
- RIO, VICENTE DEL. **Arquitetura: pesquisa e projeto**. São Paulo/Rio de Janeiro pro Editores/FAU UFRJ: Coleção PROARQ, 1998.
- VASCONCELOS, C. dos S. **Construção do conhecimento em sala de aula**. São Paulo, Libertad, 1999.
- XAVIER, A., LEMOS, C., CORONA, E. **Arquitetura moderna paulistana**. São Paulo: Laboratório Pini, 1983.

## 1. 2 ARTIGOS

- ABIKO, A. K. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo: Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil, 1995.
- ARANA, M. **Redescobrir a cidade esquecida**. [www.montevideo.gub.uy/gobierno](http://www.montevideo.gub.uy/gobierno)
- BRANDÃO, A. LEITE . **A crítica da forma na arquitetura**, que faz parte da pesquisa: **Arquitetura e Humanismo**. Rio de Janeiro: XVII Congresso Brasileiro de Arquitetos, 2003.

CAMACHO, C. J. **Lavapies, Madrid**. 2004.  
[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg049/arg049\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg049/arg049_03.asp)

DEÁK, C. **Especulação Imobiliária**, 1990.  
[www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c\\_deak/cd/3publ/851spec/index.html](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/cd/3publ/851spec/index.html)

DEÁK, C. **O mercado e o estado na organização espacial da produção capitalista**, 1989.  
[www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c\\_deak/cd/3publ/89M\\_E/index.html](http://www.usp.br/fau/docentes/deprojeto/c_deak/cd/3publ/89M_E/index.html)

GALICIA MIGUEL, R. **Entrevista a Santiago Calatrava: A arquitetura e a ética**. Congresso pan-americano.

GROSSI, E. P. **Alfabetização em Classes Populares - Didática do Nível Silábico**. Porto Alegre, 1988.

LIMA, P. **Humanidades: Alunos da FAU participam de reformas do cortiço da rua Sólon**. 2003. [www.lsi.usp.br/~aun/reeng/materia.php3?cod\\_materia=0306173](http://www.lsi.usp.br/~aun/reeng/materia.php3?cod_materia=0306173)

MARTINS, M. V. **Curtição**. São Paulo, 2004.

MELHADO S.B. **Qualificação das empresas de projeto e arquitetura**. São Paulo, 2001.

SARLI, A. C. **La racionalización del proceso de producción y circulación de la vivienda**. Caracas, Venezuela: AVIE, UDEC-UCV, Universidad Central de Venezuela, 1981.

SCHNEIDER, C. **Projeto X Produção de Habitações**. São Paulo: I Workshop Gestão do Processo de Projeto na construção de edifícios, 2001.

TREJOS HAMPF, M. **A cidade dual: sua interpretação no sul**.  
[www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg047/arg047\\_00.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg047/arg047_00.asp)

## 1. 3 CATÁLOGOS

EXPOSICIÓN CERDÁ. **Ciudad y territorio: una visión de futuro**. Barcelona: Electa - Fundación Catalana Per a la Recerca, 1995.

EXPOSICIÓN CERDÁ. **Cerdá: pionero del urbanismo moderno**. Barcelona: Fundación Catalana Per a la Recerca, 1995.

## 1. 4 REVISTAS

### 1.4.1 AMBIENTE

PESCI, R. **Hacia la arquitectura polifónica**. Argentina/Brasil: AMBIENTE: Ética y estética para el ambiente construído, nº86 – Fundação CEPA, 2001.

BUCHANAN, P. **Los peldaños de una escalera que conduce a una arquitectura sostenible: arquitectura y diseño urbano sustentable. Máster Plan para las islas Baleares de Richard Rogers**. Argentina/Brasil: AMBIENTE: Ética y estética para el ambiente construído, nº81 – Fundação CEPA, 1991.

### 1.4.2 ARKINKA

CASSIGIOLI, R. **Entrevista a Renzo Piano**. Lima, Perú: ARKINKA, nº69 - agosto, 2001.

CIRIANI, E. **Conferência: Práctica de la pieza urbana: mi pequeña utopia**. Lima, Perú: ARKINKA, nº72 - noviembre, 2001.



### 1.4.3 ARCHITECTURE FRANÇAISE

RAYNAL, F. **Entrevista a Paul Chemetov: Por uma arquitetura responsável.** França: Architecture Française, nº42 - janeiro, 2001.

THÉVENON, E. **Entrevista a Christian de Portzamparc: A arquitetura deve servir para se viver melhor.** França: Architecture Française, nº42 - janeiro, 2001.

### 1.4.4 AU

SOUZA GORDILHO, A., SCOFIELD SOUZA ALMEIDA, T. **Aposta Urbana.** São Paulo: AU – ARQUITETURA & URBANISMO, ano 17, nº104, outubro/novembro, 2002.

### 1.4.5 BRAVO!

LAMB, M. **Entrevista a Paulo Mendes da Rocha: A utopia do convívio.** São Paulo: BRAVO!, nº72 – D' Avila editora - setembro, 2003.

FREITAS; ALBUQUERQUE; KATO. **Artigo.** São Paulo: BRAVO!, nº72 – D' Avila editora - setembro, 2003.

### 1.4.6 HABITARE

**Pesquisa sobre Indicadores de sustentabilidade para novos projetos de habitação popular.** HABITARE, ano 4, 2004.

### 1.4.7 HOLLANDHORIZON

**Ijburg: Cidade satélite no lago Ij.** HOLLANDHORIZON, nº2 – Ministério Holandês para assuntos exteriores - junho, 2004.

### 1.4.8 PROJETO

PENNA, G. **Em todo o Brasil, as cidades estão horrorosas; a dimensão do arquiteto nunca foi tão necessária.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editorial, junho, 2001.

SERAPIÃO, F. **O edifício invisível e a cidade inexistente.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editorial, nº241, 2001.

**Tecnologia e serviço.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editoria, nº278, 2003.

**Tecnologia e serviço.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editoria, nº203, 2003.

RODRIGUES, L. **A habitação social pode e deve ser mais do que uma casa.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editorial, nº282, 2003.

**De Podestá a Morettin, a habitação popular no centro paulistano.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editorial, nº291, 2004.

**Concurso para conjuntos de habitação social em São Paulo.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editorial, nº291, 2004.

ROBERTO, S. **Santo Domingo e Rio de Janeiro: o resgate da cidade latino-americana.** São Paulo: PROJETO-design, Arco Editorial, 2002.

# **BIBLIOGRAFIA CONSULTADA**

---

## **1. OBRAS E ARTIGOS CONSULTADOS**

---

### **1. 1 OBRAS**

CASTELLS, E. **Avaliação da aplicabilidade de programas para a qualidade de projeto na elaboração de projetos de edifícios residenciais e comerciais em altura.** Florianópolis: tese de Doutorado, Vol 1 e 2, 2001.

IBELINGS, H. **Supermodernismo.** Barcelona: Gustavo Gili, 1998

VUARNESON, P., GUERRY, J. **En busca de un hábitat personalizado: a base de estructuras tradicionales y equipos industrializados.** Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.A., 1973.

### **1. 2 ARTIGOS**

BINS ELY, V. H., DISCHINGER, M. **Desenho Universal: conhecimento necessário para o projeto de ambientes acessíveis.** Florianópolis: Boletim IAB, nº11 - setembro, 2001.

CASTELLS, E, HEINECK, L. F. M. **A aplicação dos conceitos de qualidade de projeto no processo de concepção arquitetônica: uma revisão crítica.** São Paulo, 2001.

DA CUNHA MAHFUZ, E. **A arquitetura consumida na fogueira das vaidades.** São Paulo.

ESTEFANI, C; SPOSTO, R.M. **Indicadores da qualidade em projetos. Estudo de caso em edifícios habitacionais em Brasília, DF.** Brasília: Campus Universitário Darcy Ribeiro Asa Norte: 2002.

FORMOSO, C. T., GOMES MIRON, L. I. **Gerenciamento dos requisitos do cliente em empreendimentos habitacionais.** Porto Alegre, 2002.

FABRICIO, M., MELHADO, S. B. **Desafios para a integração do processo de projeto na construção de edifícios.** São Paulo, 2001.

MELHADO, S.B; DE MORAES MESQUITA, M.J. **Processos de projeto e escopo do empreendimento.** São Paulo: 2002.

NAVEIRO, R.M.; FAVA DE OLIVEIRA, V. **O projeto de engenharia, arquitetura e desenho industrial: conceitos, reflexões, aplicações e formação profissional.** Juiz de Fora: UFJF, 2001.

NOVAES, C. C. **Ações para controle e garantia da qualidade e projetos na construção de edifícios.** São Paulo, 2001.

SILVA DA, E., MENEZES, E. **Metodologia da Pesquisa e elaboração de dissertação.** Florianópolis: Laboratório de Ensino a distância da UFSC, 2001.

UFPR, UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ. **Normas para apresentação de documentos científicos.** Curitiba: Editora da UFPR, 2000.

# **ANEXO I**

---

## **CONJUNTOS RESIDENCIAIS VISITADOS**

---

A seguir apresentam-se os Conjuntos Residenciais Multifamiliares que foram visitados na cidade de Florianópolis, com a intenção de registrar observações no local e obter, de maneira informal, a partir de seus usuários o conhecimento sobre o cotidiano destas pessoas nos espaços comuns e públicos dos conjuntos.

### **1. CONJUNTO RESIDENCIAL VERDE VALE**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004

## **2. CONJUNTO RESIDENCIAL TARUMÃ**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004.

## **3. CONJUNTO RESIDENCIAL STELLA MARIS**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004.

#### **4. CONJUNTO RESIDENCIAL GREEN PARK**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004.

#### **5. CONJUNTO RESIDENCIAL ILHA DO ARVOREDO**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004.

## **6. CONJUNTO RESIDENCIAL SAINT ETIENNE**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004

## **7. CONJUNTO RESIDENCIAL ITACORUBI**

Bairro Itacorubi



Fotografia da autora, 2004

## **8. CONJUNTO RESIDENCIAL PORTO DA TRINDADE**

Bairro Trindade



Fotografia da autora, 2004

## **9. CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAMARES**

Bairro Trindade



Fotografia da autora, 2004

## **10. CONJUNTO RESIDENCIAL ARQUIPÉLAGO**

Bairro Trindade



Fotografia da autora, 2004

## **11. CONJUNTO RESIDENCIAL ROZANE**

Bairro Trindade



Fotografia da autora, 2004



## **12. CONJUNTO RESIDENCIAL BAÍA DO SOL**

Bairro Agrônômica



Fotografia da autora, 2004