

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO  
CENTRO DE CIENCIAS TECNOLOGICAS  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**SÉRGIO ANTONIO COSTA RIBEIRO**

**HABITAÇÕES POPULARES MULTIFAMILIARES VERTICALIZADAS EM SÃO LUÍS**

São Luís  
2007

**SÉRGIO ANTONIO COSTA RIBEIRO**

**HABITAÇÕES POPULARES MULTIFAMILIARES VERTICALIZADAS EM SÃO LUÍS**

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão como parte dos requisitos para obtenção do título de Arquiteto Urbanista.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Ms. Marluce Wall de Carvalho Venâncio

São Luís  
2007

**SÉRGIO ANTONIO COSTA RIBEIRO**

**HABITAÇÕES POPULARES MULTIFAMILIARES VERTICALIZADAS EM SÃO LUÍS**

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão como parte dos requisitos para obtenção do título de Arquiteto Urbanista.

São Luís, Aprovada em: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

**BANCA EXAMINADORA:**

---

**Prof.<sup>a</sup> Ms. Marluce Wall de Carvalho Venâncio** (Orientador)

---

**Prof.<sup>a</sup> Célia Mesquita** (Examinador Interno)

---

**Arq. Tatiana Silva de Medeiros** (Examinador Externo)

*“Sei em quem depusitei a minha confiança”*

2Tm. 1:12



*Dedico este trabalho à memória do meu pai,  
Edmar, que me ensinou pelo seu exemplo a ser  
um homem de bem.*

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar ao meu bom Deus, que agiu de misericórdia para comigo e me permitiu sonhar este “sonho” e torná-lo real.

A meus pais Nadir e Edmar (em memória), pelas primeiras palavras que me ensinaram, pelas noites não dormidas e pelo amor carinhoso que me deram sem pedir nada em troca.

À minha esposa Débora, por ser esta fiel companheira que além de sorte na vida tem me ajudado a ser melhor esposo e pai e à minha filha Carina, razão de toda esta luta e alegria.

Aos meus irmãos e irmãs de sangue e de alma, que direta ou indiretamente me incentivaram e acreditaram em mim.

Às empresas que trabalhei durante o período de faculdade, na pessoa dos seus representantes Roseana/Clayton e Antônio Barbosa que me deram oportunidades e estímulos tão importantes nesta etapa.

A todos os meus companheiros de caminhada na Faculdade, pelas tantas dificuldades encontradas e tantas vitórias conseguidas (Henrique, Rogério, Edelcy, Letície, Roseane e tantos outros), aos professores do curso pela capacidade de conhecimento, à direção do curso, aos funcionários e a todos que passaram por mim nesta caminhada, até mesmo o pessoal da lanchonete do curso, pois foi lá que tantas vezes passamos horas proseando, fazendo os trabalhos, vivendo o curso.

Agradeço à Professora Marluce, que soube ser solidária e paciente comigo, pelo seu conhecimento e disponibilidade, e principalmente por nos fazer acreditar que somos capazes de superar as nossas limitações e incertezas.

Obrigado por tudo!

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01-Modelo de casa operária em Glasgow – Escócia (séc.XVIII)	23
Figura 02- Gravura de Gustavo Duré, mostrando bairro pobre em Londres (séc. XVIII)	24
Figura 03- Alinhamento mecânico em bairro popular em Londres (séc.XVIII)	25
Figura 04- Cortiço em Nova Yorque (séc.XIX)	26
Figura 05- Falanstério de Fourier (séc.XIX)	27
Figura 06- Perspectiva do Etats-Unis (1920)	28
Figura 07- Planta Baixa Tipo dos bloco residenciais (1920)	28
Figura 08- Planta do modelo de Habitação Mínima idealizado no 2º CIAM (1929)	31
Figura 09- Uma “Mietkaserne” - Prédio de apartamentos populares para aluguel em Berlim (1910)	32
Figura 10- Nas obras em Frankfurt, a pré-fabricação era utilizada em larga escala sob a direção de Ernst May (1926)	34
Figura 11- Ao ar livre e ao sol, sobre os telhados terraçados em habitação em Frankfurt – (1926/1927)	35
Figura 12- Catálogo do mobiliário destinados aos apartamentos mínimos em Frankfurt (1930)	36
Figura 13- Catálogo das luminárias destinado aos apartamentos mínimos em Frankfurt (1930)	36
Figura 14- - Unidade Habitacional de Marselha (1946-1952)	39
Figura 15- Planta de apartamentos da Unidade habitacional de Marselha	39
Figura 16- Planta do modelo de casinha mínima utilizado nos cortiços (1893)	42
Figura 17- Vista do cortiço denominado Vaticano	43
Figura 18- Varanda funcionando como Área de serviço (Cozinha e lavanderia) no cortiço Vaticano (1920)	43
Figura 19- Varanda funcionando como área de recreação	44
Figura 20- Vista de cortiço em São Luís – bairro Alemanha (2007)	44
Figura 21- Cartaz anunciando a oferta de quarto de aluguel em cortiço em	45

bairro de São Luís	
Figura 22- Planta tipo de vila em S.Paulo (1910)	46
Figura 23- Vista de vila em S.Luis Vila Iná Rego (2007)	47
Figura 24- Capa de ilustração dos Anais do I Congresso de Habitação, promovido em 1931 pelo Instituto de Engenharia, em São Paulo	50
Figura 25- Periferia em S.Paulo, durante processo de povoamento das periferias (1951)	51
Figura 26- Periferia em S.Luís, bairro do Caratatiua (2007)	52
Figura 27- Distribuição regional dos atendimentos habitacionais (1937-64)	54
Figura 28- charge mostrando a realidade habitacional durante crise do Sistema Financeiro da Habitação (1980)	55
Figura 29- Planta tipo dos apartamentos do conjunto Realengo, notando-se um espaço mínimo para a Cozinha	59
Figura 30- detalhe para o jogo de volume das varandas	59
Figura 31- Vista interna da unidade habitacional do Realengo	60
Figura 32- corredor para circulação e recreação no Pedregulho	61
Figura 33- Equipamento coletivo no Pedregulho	61
Figura 34- Vista atual da ponte Gov. José Sarney	65
Figura 35- Vista atual da ponte Bandeira Tribuzzi	65
Figura 36- Vista atual da barragem sobre o rio Bacanga	66
Figura 37- Evolução da população de São Luís	66
Figura 38- Demonstrativo dos empreendimentos implantados no Município de São Luís	67
Figura 39 - Conjunto Gov. Luiz Rocha (Cidade Operária, uma das poucas unidades do Programa PAR com a tipologia térrea em São Luís)	70
Figura 40- Vista aérea com localização do Edifício. Malvinas na malha urbana da cidade	73
Figura 41- Fachadas do Ed.Malvinas das Ruas do Passeio e Caminho da Boiada respectivamente nos dias atuais aonde observa-se lojas no térreo.	74
Figura 42- Fachada do Edifício Salua Aboud	75
Figura 43- Fachada do Edifício Emílio Ayoub	75

Figura 44- Planta baixa ilustrativa do Pavimento Tipo	77
Figura 45- Planta Baixa ilustrativa do apartamento	77
Figura 46- Implantação ilustrativa do Edifício Malvinas Aboud	78
Figura 47- detalhe de identificação do edifício no portão de acesso	79
Figura 48- Elemento vazado no patamar da escada	80
Figura 49- Elemento vazado na área de serviço	80
Figura 50- Vista das fachadas principal e secundária do Ed.Malvinas	81
Figura 51- Vista aérea do conj. dos bancários na malha urbana da cidade	83
Figura 52- Implantação do Conjunto dos Bancários	84
Figura 53- Vista dos blocos residenciais do Conj. dos Bancários em forma laminar dispostos paralelamente entre si conforme partido adotado na concepção de Brasília	85
Figura 54- Esquadria de madeira originária da época de construção	86
Figura 55- Planta baixa ilustrativa do pavimento tipo	87
Figura 56- Planta baixa ilustrativa do apartamento de 03 quartos	88
Figura 57- Planta baixa do apartamento de 04 quartos	88
Figura 58 - Vão “projetado” pela moradora, fazendo integração de ambiente de quarto transformando-o em sala de jantar	89
Figura 59 - Fachada de bloco dos bancários bastante desgastada pelo tempo	90
Figura 60- Destaque nesta fachada para elementos vazado de concreto das áreas de serviço do bloco	90
Figura 61- Estrada asfaltada São Luís – Anil na década de 1950	91
Figura 62- Vista atual da Av. Casemiro Júnior	92
Figura 63- Vista aérea de localização e implantação do conjunto Primavera na malha urbana do bairro do Anil	93
Figura 64- Planta de Implantação ilustrativa do Conjunto Primavera	94
Figura 65- Descaracterização causada pelo abandono do apartamento	94
Figura 66- Circulação interna de apartamento que mantém as características originais	95
Figura 67- Planta Baixa ilustrativa do pavimento tipo	96
Figura 68- Planta Baixa ilustrativa do apartamento	97

Figura 69- Lojas comerciais com bar em substituição aos apartamentos no térreo	98 99
Figura 70- família fazendo uso dos espaços comuns no Conj. Primavera (1976)	99
Figura 71- fachada frontal apresentando variação de materiais como esquadria de alumínio e vidro com esquadrias de madeira	100
Figura 72- fachada lateral com basculantes de alumínio, madeira e elemento vazado de concreto	101
Figura 73- Foto aérea do Conjunto Ipem Bequimão implantado na malha urbana da cidade	101
Figura 74- Implantação do conjunto Ipem Bequimão na malha urbana do bairro Bequimão	102
Figura 75- Área interna de bloco residencial apresentando tubulação de esgoto aparente e derramando material orgânico sobre área externa	103
Figura 76- Planta Baixa original ilustrativa dos apartamentos	104
Figura 77- Planta Baixa ilustrativa modificada c/ acréscimo de quarto nos apartamentos e incorporação de área livre ao apartamento	105
Figura 78 - Apartamento térreo transformado em Pizzaria	106
Figura 79 - Quadra esportiva em precárias condições	107
Figura 80- Depósito de lixo inadequado	107
Figura 81- Fachada dos blocos residenciais do Conjunto Ipem Bequimão	108
Figura 82- Fachada dos blocos carcerários do Carandiru (São Paulo)	109
Figura 83- Varanda adaptada na sala de estar	109
Figura 84- Conjunto de apartamentos no térreo transformados em ponto comercial	110
Figura 85- Adaptação feita pelo morador, solução criada para a proteção das esquadrias de madeira	110
Figura 86- Localização do Conjunto Residencial Manacás inserido na malha urbana da cidade	111
Figura 87 - Planta de implantação ilustrativa do Conjunto Manacás	112
Figura 88- Visualização de abertura dos vãos na fachada	113

Figura 89 - Planta Baixa ilustrativa do pavimento tipo	114
Figura 90 - Planta Baixa ilustrativa do apartamento	115
Figura 91 - áreas livres e verdes sem qualquer aproveitamento	116
Figura 92- Fachada dos blocos vendo-se diversos materiais nas esquadrias e elementos externos como toldos e roupas	117
Figura 93- Localização do Conjunto Residencial Ipem Angelim inserido na malha urbana da cidade	118
Figura 94- Planta de Implantação do Conjunto Ipem Angelim	119
Figura 95 - complemento feito na cobertura	120
Figura 96 - Esquadrias de alumínio, características da época de construção, mantém-se em bom estado	121 122
Figura 97- Planta Baixa ilustrativa do pavimento tipo com 02 quartos	122
Figura 98 - Planta Baixa ilustrativa do pavimento tipo com 03 quartos	123
Figura 99 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento (03quartos)	124
Figura 100 - Planta Baixa ilustrativa do apartamento (02quartos)	124
Figura 101- Salão de festa transformado em bar	125
Figura 102- Quadra esportiva em precárias condições de uso	126
Figura 103- Playground em área isolada do conjunto	126
Figura 104- Fachada dos blocos de apartamentos de 02 quartos	127
Figura 105- Fachada dos blocos de apartamentos de 03 quartos	128
Figura 106- Acréscimo de toldo na fachada, bem como capa para caixa de ar condicionado	128
Figura 107- Vista do Conjunto Residencial Novo Tempo I (Alemanha)	129
Figura 108- Vista do Conjunto Residencial Novo Tempo III (Angelim)	130
Figura 109- Localização do Conjunto Residencial Novo Tempo II inserido na malha urbana da cidade	130
Figura 110- Planta de Implantação ilustrativa do Conjunto Novo Tempo II	131
Figura 111- piso ardósia de área comum em bom estado de conservação	132
Figura 112 – piso cerâmico de apartamento substituindo piso cimentado original	133
Figura 113- Planta Baixa ilustrativa do nível do Térreo	134

Figura 114- Planta Baixa ilustrativa do pavimento Tipo	135
Figura 115- Planta Baixa ilustrativa do apartamento	136
Figura 116- área de pilotis para atividades de convivência e transmitindo transparência e integração com o entorno	136
Figura 117- Trecho de área da ZPA integrando com os blocos residenciais	137
Figura 118 - crianças utilizando os pilotis como quadra esportiva	138
Figura 119- Área livre para lazer, porém não existem equipamentos para atividades recreativas, físicas, etc.	138
Figura 120- Fachada principal dos blocos de apartamentos	139
Figura 121- Fachada secundária apresentando elementos vazados ajudando a compor a fachada	140
Figura 122- Alinhamento dos blocos residenciais compondo um conjunto uniforme, porém monótono ao visualizarmos	140
Figura 123- Planta de Implantação ilustrativa do Conjunto Tupy I e II	141
Figura 124- Radier na fundação e alvenaria estrutural na vedação	142
Figura 125- Planta Baixa ilustrativa do Pavimento Tipo	143
Figura 126 - Planta Baixa ilustrativa do apartamento	144
Figura 127- Salão de Festas e quadra esportiva ao fundo	145
Figura 128- Playground para recreação infantil	145
Figura 129- Alinhamento dos blocos residenciais mostrando uma uniformidade na forma	146
Figura 130- Arquitetura simples, muito comum o uso desta tipologia para habitações populares	147
Figura 131 – Aparelho de ar condicionado passando pela esquadria de alumínio	147
Figura 132 - Localização do Conjunto Residencial Costa do Sauípe inserido na malha urbana da cidade	148
Figura 133- Sala de apartamento apresentando somente cimentado liso, bem como a falta do bocal para lâmpada no teto	149
Figura 134- Planta Baixa ilustrativa do Pavimento Tipo	151
Figura 135- Planta Baixa ilustrativa do apartamento	152



Figura 136- Salão de Festas e quadra esportiva ao lado	153
Figura 137- Vista externa dos blocos residenciais	153
Figura 138- Localização do Conjunto Residencial Valência II inserido na malha urbana da cidade	154
Figura 139 - Implantação ilustrativa do Conjunto Residencial Valência	155
Figura 140- Radier como fundação e sendo preparado para receber a alvenaria e blocos estruturais de concreto	156
Figura 141- Planta Baixa ilustrativa do Pavimento Tipo	157
Figura 142- Planta Baixa ilustrativa do apartamento	158
Figura 143- Vista do Salão de Festas	159
Figura 144- Vista da piscina,playground ao fundo e entrada de acesso ao Condomínio	159
Figura 145- Alinhamento dos blocos não gera monotonia na visualização	160
Figura 146- Vista das fachadas frontal e lateral	161
Figura 147- Vista da fachada frontal observando-se a integração de elementos como caixa de ar condicionado e gradil na varanda	161

## LISTA DE QUADROS E GRÁFICOS

Gráfico 1- Quantidade de unidades habitacionais produzidas em São Luís pelo Estado através do Programa PAR	70
Gráfico 2 - Quantidade de unidades quanto à tipologia produzidas em São Luís pelo Programa PAR	71
Gráfico 3- Quantidade de unidades habitacionais produzidas pelo PAR visualização dos blocos não gera monotonia na visualização	71
Quadro 1 - Déficit habitacional	68
Quadro 2 – Domicílios urbanos inadequados	68
Quadro 3 - Domicílios urbanos adequados	69

## LISTA DE SIGLAS, ABREVIATURA E SÍMBOLOS

**BNH** – Banco Nacional de Habitação

**FCP**- Fundação da Casa Popular

**IAP**-Instituto de Aposentadoria e Pensão

**IPEM**-Instituto de Previdência dos Servidores do Estado do Maranhão

**SFH**-Sistema Financeiro da Habitação

**FGTS**-Fundo Garantia por Tempo de Serviço

**PAR**-Programa de Arrendamento Residencial

**CAP**- Caixa de Aposentadoria e Pensão

**SURCAP**-Sociedade de Melhoramento e Urbanismo da Capital

**FUM**- Fundo de Urbanização Municipal

## RESUMO

O trabalho tem por objetivo analisar a evolução da tipologia arquitetônica para habitação popular multifamiliar de partido verticalizado de até 04 pavimentos, e como a iniciativa de arquitetos e engenheiros brasileiros, influenciados pela Arquitetura modernista introduziram na arquitetura brasileira uma nova proposta de se projetar e construir habitação popular. Buscou-se entender como esta nova tipologia arquitetônica se difundiu a partir da intervenção estatal na década de 1950, associado a novos métodos construtivos e na concepção projetual destas habitações, a partir do contexto histórico nacional e específico em São Luís entre as décadas de 1940 até os dias atuais. A análise evolutiva da tipologia arquitetônica será feita a partir do Tratado de Vitruvius (Utilitas: uso, Firmitas: Firmeza e Venustas: Forma).

Palavras-chave: Verticalização. Racionalização. Programas de Acesso à habitação.

## ABSTRACT

This work's objective is to analyze the evolution of the architectonic typology of fair housing buildings of four stories at the most. Its goal is also to analyze how the initiative of Brazilian engineers and architects, influenced by modernist architecture, introduced into Brazilian architecture new forms of designing and building fair housing. It also seeks to understand how this new architectonic typology increased with the state's intervention in the 1950s, associated with new construction methods and designing concept of these buildings, starting with the national historic context and with the specific context of São Luís from the 1940s to current days. The analysis of evolution of the architectonic typologies will be done according to Vitruvius's *Ten Books on Architecture* (utilitas, firmitas, and venustas).

Keywords: verticalization, rationalization, housing access programs

## SUMÁRIO

<b>1- INTRODUÇÃO</b>	19
<b>2- A HABITAÇÃO POPULAR URBANA</b>	22
<b>2.1-A gênese da habitação popular</b>	23
<b>2.2-As utopias de Charles Fourier e Tony Garnier</b>	26
<b>2.3-A influência da arquitetura modernista na concepção de habitações populares</b>	29
2.3.1- Os Ciams	29
2.3.2- A habitação mínima existencial	31
2.3.3- A contribuição de Le Corbusier	37
<b>3- HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL</b>	40
<b>3.1- Algumas experiências de habitação popular no Brasil</b>	41
3.1.1- Os cortiços e as vilas no Brasil e em São Luís	41
<b>3.2- O modelo habitacional na década de 1930 na era Vargas</b>	47
<b>3.3- A intervenção estatal na produção de moradias no Brasil</b>	53
<b>4-O IDEÁRIO MODERNISTA NA CONCEPÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL</b>	56
<b>4.1- Modelos de referência de habitação popular multifamiliar verticalizada no Brasil</b>	58
4.1.1- O Conjunto Residencial Realengo	58
4.1.2- O Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - Pedregulho	60
<b>4.2 -A produção estatal no tempo presente e os programas PAR e Imóvel na planta</b>	62
<b>5-HABITAÇÃO POPULAR MULTIFAMILIAR VERTICALIZADA EM SÃO LUÍS</b>	64
<b>5.1- Breve histórico e o déficit habitacional em São Luís</b>	64
<b>5.2- A produção habitacional de 1940</b>	72
5.2.1- O Edifício Malvina Aboud	72
5.2.2- O Conjunto dos Bancários	82
<b>5.3- A produção habitacional de 1970</b>	91
5.3.1- O Conjunto Residencial Primavera	92
5.3.2- O Conjunto Residencial Ipem Bequimão	101

5.3.3 -O Conjunto Residencial Manacás	111
5.3.4- O Conjunto Residencial Ipem Angelim	117
5.3.5- O Conjunto Residencial Novo Tempo II	129
<b>5.4-Alguns exemplares dos programas PAR e Imóvel na Planta em São Luís:</b>	141
5.4.1-O Conjunto Residencial Tupy	141
5.4.2-O Conjunto Residencial Costa do Sauípe	148
5.4.3-O Conjunto Residencial Valência II	154
<b>6- CONCLUSÃO</b>	164
<b>REFERÊNCIAS</b>	166

## 1 INTRODUÇÃO

Quando se fala de habitação popular, já se pensa em custo mínimo, refletindo principalmente na qualidade do imóvel, sem oferecer qualquer conforto às pessoas que irão usufruir desse bem. Mas ao tratarmos de habitação, não devemos esquecer que estamos buscando maneiras de atendermos o sonho de pessoas, de famílias que desejam adquirir o seu imóvel, por mais simples que seja.

A **casa** para nós é a casca protetora, é o invólucro que divide tanto espaços internos como externos. É o ente físico. Quanto à **moradia**, possui uma ligação mais forte aos elementos que fazem a casa funcionar, ou seja, os “hábitos de uso da casa”. Uma casa por si só não se caracteriza moradia. Ela necessita se identificar com os “modos de vida” dos usuários. E **habitação** é a integração entre **casa** e **moradia**, integradas com os espaços urbanos, com os equipamentos de uso coletivo, a infra-estrutura e localização. (BASSO e MARTUCCI, 2007, p.271).

Para deixar mais claro ainda o nosso entendimento, habitação popular significa “Habitação feita para o povo”. Somente a partir de Getúlio Vargas motivado primeiramente por interesses políticos, foi planejada uma política habitacional que objetivava promover a habitação para o trabalhador.

O objetivo deste trabalho é demonstrar a evolução da tipologia arquitetônica para habitação popular e como a iniciativa de arquitetos e engenheiros brasileiros, que sob a influência do ideal modernista introduziram na arquitetura brasileira uma nova proposta de arquitetura e urbanismo, com uma abordagem direta sobre a racionalização dos espaços construídos, dos métodos construtivos, da padronização e da produção em série, igual a qualquer outro produto industrializado. Há de se destacar a participação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) que tiveram uma produção significativa em todo o Brasil e foram responsáveis pela implementação de uma nova maneira de se produzir habitação popular no Brasil com a adoção do partido verticalizado.

Quanto se buscou estudar habitação popular neste trabalho, procurou-se restringir o público alvo, direcionando ao trabalhador urbano do Município de São Luís, principalmente para aquelas famílias consideradas de baixa renda, com faixa salarial de até 01 até 10 salários mínimos e que precisam de uma intervenção direta do Estado na produção dessas habitações. Assim, este trabalho se propõe a fazer um conhecimento



sobre o modelo de arquitetura de apartamentos populares multifamiliares verticalizados de até quatro pavimentos construídos em São Luís a partir de 1940 até os dias atuais, frutos de investidores da iniciativa privada e da intervenção estatal na produção dessas habitações. Cabe aqui a reflexão: Como as pessoas fazem uso destes apartamentos? O que existe de áreas de convivência e lazer? Cabe destacar características da arquitetura moderna sobre estes imóveis e a sua contribuição enquanto solução para redução do déficit habitacional na cidade.

A ação do Estado na produção de habitações tem sido mais concreta, mas questiona-se se o que tem sido produzido de habitação popular atende de maneira satisfatória os seus usuários. A área útil de cada apartamento é suficiente para o convívio de uma família de quatro ou cinco pessoas? Ou será que deve-se restringir também a quantidade de membros nas famílias? Será que na implantação dos blocos residenciais são levados em consideração padrões técnicos como iluminação e ventilação? E quanto à qualidade dos materiais e o conforto nestas habitações, estão sendo levados em consideração ou o Custo final da obra é o mais importante?

Para se ter um conhecimento sobre como a habitação coletiva verticalizada aconteceu, aprofundou-se a origem das mesmas, a sua gênese, através de pesquisa bibliográfica. Em outras situações pela falta de registro histórico foi feita pesquisa através de entrevistas em profundidade com moradores ou proprietários. Foi feita consulta em órgão público que trabalha especificamente com a promoção da habitação popular, além de levantamentos em campo, registro fotográfico e imagens via satélite.

A análise arquitetônica foi feita a partir dos princípios fundamentais da arquitetura através do Tratado de Vitruvius (séc. I a.C) que trata das características de uma construção, como:

- a) FIRMITAS (Solidez) – A arquitetura deve ter resistência, permanecer. Também trata da durabilidade e qualidade dos materiais.
- b) UTILITAS (Utilidade) – O edifício deve atender as exigências da sua função.
- c) VENUSTAS (Forma) – A arquitetura de qualquer edifício deve procurar alcançar e atingir a sua forma ideal.

Que este trabalho possa contribuir para um melhor aperfeiçoamento das habitações populares, ajudar na elaboração de projetos que contemplem os moradores, com habitações sadias e confortáveis, ainda que a custos baixos.

## 2 A HABITAÇÃO POPULAR URBANA

A habitação popular urbana, direcionada para os trabalhadores urbanos sempre foi muito discutida e analisada a partir do século XIX na Europa com o início da Revolução industrial, fato este que provocou um aumento populacional desordenado nas cidades, principalmente porque estas cidades não tinham um planejamento urbano que organizasse as cidades, principalmente aquelas em plena expansão em todo o mundo a partir do século XIX. A habitação operária passa a ser debatida no início do século XIX na Europa, e no final do mesmo e início do século XX no Brasil, principalmente em São Paulo com os Complexos cafeeiros. Com o passar dos tempos as plantas dessas habitações foram se modificando, acompanhando transformações sociais, evoluções das técnicas de construção, além dos reflexos causados pela implantação de uma melhor estrutura urbana. Um dos fatores que influenciaram diretamente nos modelos de habitações que foram surgindo, seja por iniciativa pública ou privada foi o baixo custo, ainda que muitas das vezes o local de morar não oferecesse nenhuma condição para moradia e vivência de um ser humano.

Com o passar de quase dois séculos as mudanças são muito pequenas e as divisões dos ambientes se fixou em um padrão. As alternativas funcionais partem de seus próprios usuários, embora muitas dessas alternativas não sejam as ideais do ponto de vista do conforto e ergonomia, mas que refletem o aspecto social e econômico de seus moradores. Com o desenrolar dos tempos, destaca-se as inúmeras discussões surgidas a partir dos Congressos Internacionais de Arquitetura (CIAMs). Percebe-se uma preocupação social frente aos vários problemas surgidos com o crescimento desordenado das cidades e com os problemas sociais surgidos como consequência desta realidade, principalmente a necessidade de construção de habitações populares para os trabalhadores.

No Brasil inúmeras foram as propostas surgidas que buscava solucionar esta carência habitacional, no sentido de viabilizar a moradia mínima em favor dos trabalhadores, indo desde o seu surgimento com as preocupações higienistas<sup>1</sup> até a construção de moradias a um menor custo possível.

---

<sup>1</sup> Grupo de trabalho responsável pelo controle sanitário na cidade de São Paulo no séc. XIX

## 2.1 A gênese da habitação popular

A Revolução Industrial<sup>2</sup> surgida na metade do século XVIII na Europa, em especial na Inglaterra, teve como conseqüências o grande adensamento populacional nas cidades. A velha Europa com características agrárias passa a viver um crescente desenvolvimento comercial, com a indústria impulsionando a atividade econômica juntamente com a necessidade de uma urbanização para melhor organizar a cidade. As famílias dos trabalhadores vindos para a cidade com o êxodo rural ocuparam abrigos mínimos e sem nenhuma condição de moradia.

Os recém-chegados são principalmente operários da indústria; suas habitações, como a remuneração e as condições de trabalho, dependem unicamente da livre iniciativa e estão reduzidas ao nível mais baixo compatível com a sobrevivência. Grupos de especuladores – os jerry builders – encarregam-se de construir filas de casas de um andar, que mal servem para morar, tendo como objetivo somente o máximo lucro: desde que ficassem de pé, e desde que as pessoas que não tinham outra escolha pudessem ser induzidas a ocupá-las, ninguém se importava se eram higiênicas ou seguras, se tinham luz e ar e se eram abominavelmente abafadas (BENÉVOLO,1989,p.71).

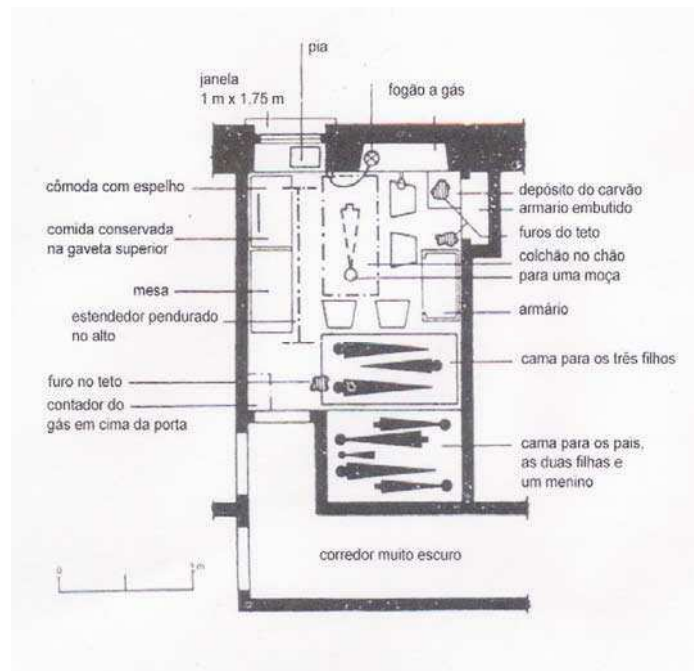


Figura 01 – Modelo de casa operária em Glasgow – Escócia – séc. XVIII  
Fonte: Benévolo,1983.

<sup>2</sup> foi um processo econômico iniciado na Inglaterra na metade do século XVIII. A produção de bens deixa de ser artesanal e passa a ser mecanizada, ou seja, com a utilização de máquinas movidas pelo vapor e posteriormente pela energia do carvão e elétrica. O mundo deixa a era agrícola e começa a entrar na era industrial



Figura 2 - mostrando bairro pobre em Londres - séc. XVIII  
Fonte: Benévolo, 1983

A alta exploração do trabalho, aliada à falta de infra-estrutura nas cidades provocaram o aparecimento de epidemias que levaram autoridades a tomarem medidas no sentido de controlar e organizar o ritmo de crescimento das cidades. Foram instituídas Leis que regulamentaram as habitações populares, como:

- a) 1844 – define os requisitos mínimos de higiene para os alojamentos de aluguel;
- b) 1846 – proíbe o uso dos compartimentos subterrâneos de serem utilizados como habitação;
- d) 1851 – primeira Lei sobre construção financiada.

Em Londres em 1844, surge o primeiro apartamento operário.

Com a implantação de tais leis, emerge uma grande especulação imobiliária que atinge principalmente aqueles operários que moravam nos imóveis alugados e que sofreram intervenção da administração pública, visto que as construções sofreram melhorias e valorização com a nova urbanização dos bairros, vemos aqui o início de uma padronização nas construções populares, com um alinhamento bem definido.

Mesmo com todas estas regulamentações, os cortiços foram se disseminando como uma alternativa de habitação dos operários em Londres, principalmente para aqueles que não tiveram mais condições de pagar os aluguéis dos novos imóveis, que tornaram-se muito altos.



Figura 03 - Alinhamento mecânico de Imóveis em bairro popular em Londres  
Fonte: Benévolo, 1993.



Figura 04 - Cortiço em Nova Iorque  
Fonte: Benévolo, 1993.

## 2.2 As utopias de Charles Fourier e Tony Garnier

Construir uma habitação salubre, econômica, funcional, a opção por uma habitação coletiva com espaços vazios e correntes de ar. Foram esses princípios básicos que levaram Charles Fourier a idealizar o Falanstério ou Edifício Falange.. Fourier planejou uma cidade ideal onde a funcionalidade seria o mais importante, sendo dividida por três anéis devidamente traçados e definidos as suas áreas e funções. Os espaços vazios deveriam ser valorizados, evitando a ocupação irracional e desordenada das casas isoladas.

O edifício da Falange vem a se tornar o modelo ideal para Fourier, porque teria a capacidade de abrigar uma grande quantidade de famílias em torno, de aproximadamente 1.600 pessoas que viveram em uma edificação vertical, substituindo uma infinidade de casas individuais. “Os alojamentos devem diferir de nossas aldeias ou cidades destinadas a famílias que não tem nenhuma relação societária e que operam contraditoriamente em lugar desse caos de casinhas que rivalizam em sujeira e deformidade em nossas pequenas cidades” (CHOAY, 1992, p.72).

Assim, o Falanstério idealizado por Fourier abrigaria uma estrutura única, com todos os serviços e funções necessárias para atender as centenas de famílias com



refeitórios, lavanderias, bibliotecas, salas de estudo. Todas as atividades comuns seriam coletivizadas, bem como os serviços de infra-estrutura como rede de esgoto, rede de água e calefação, o que baratearia o custo da construção.

O Falanstério procurou fazer uso da racionalização dos métodos construtivos e pela eliminação de gastos supérfluos com a utilização de materiais e adornos. Foi intencionalmente seguido mais tarde pela Arquitetura Moderna, atraindo idéias e processos que culminaria nas chamadas Unité d'Habitation (Unidades de habitação) de Le Corbusier.

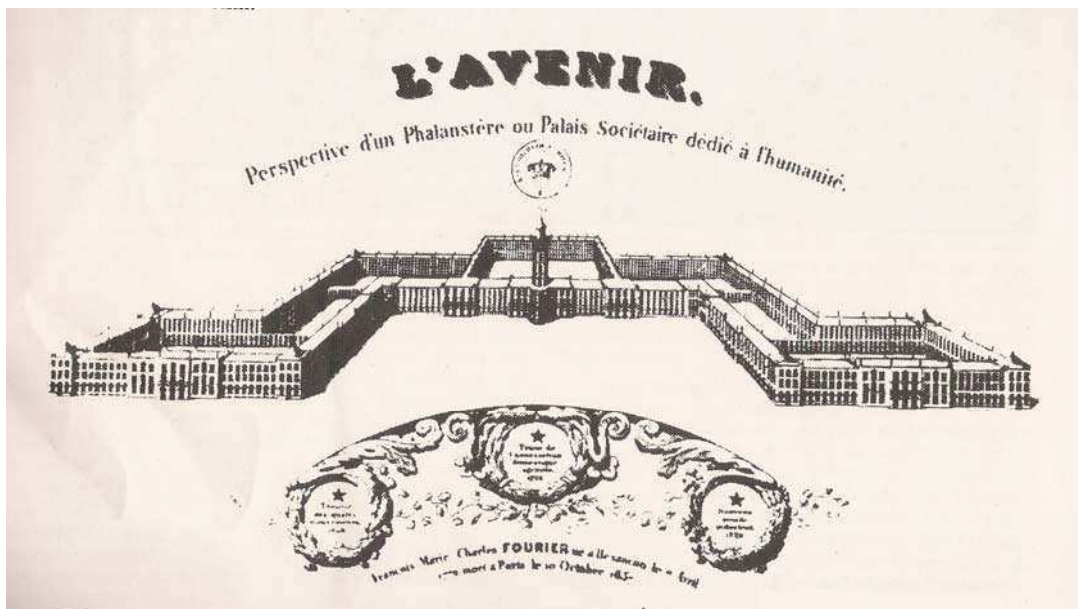


Figura 05 – Falanstério de Fourier  
Fonte: Benévolo, 1993.

O arquiteto Tony Garnier, em 1901 apresenta o projeto de uma cidade industrial utilizando materiais como concreto armado, ferro e vidro. Definiu critérios e normas que mais tarde foram assimiladas pela Arquitetura Moderna, como o máximo aproveitamento do ar, da paisagem, a valorização dos espaços vazios entre as edificações e permitia ao pedestre ter acesso à cidade sem barreiras físicas.

Garnier projeta em 1928 o bairro Etats-Unis, que caracteriza-se por edificações com 04 (quatro) ou mais pavimentos. Os apartamentos seriam como células habitacionais dispostas de tal maneira a permitir uma variação de tipologia entre as



mesmas. Ele entendia que o edifício atinge a sua função principalmente quando ele contribui com a vida da cidade.

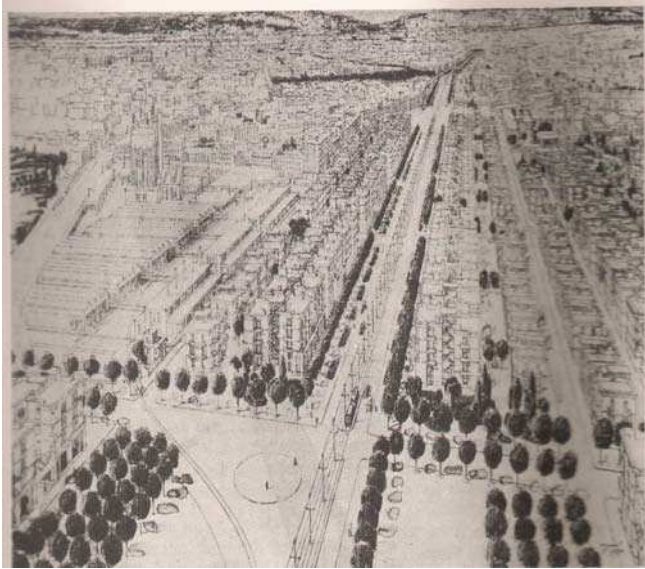


Figura 06 – Perspectiva do bairro E tats-Unis  
Fonte: Benévolo, 1993

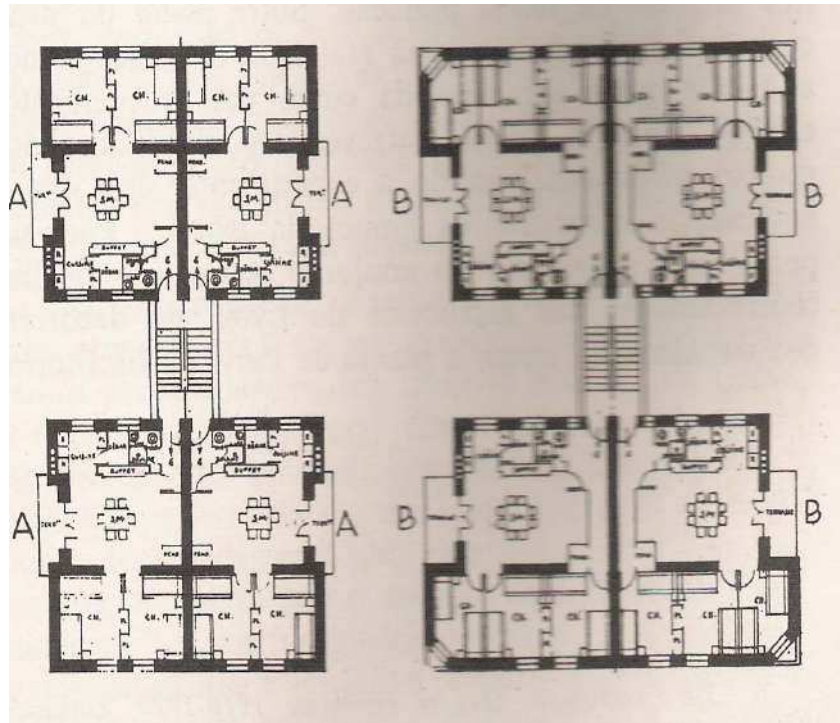


Figura 07 – Planta baixa tipo dos blocos residenciais  
Fonte: Benévolo, 1993.

### 2.3 A influência da arquitetura modernista na concepção de habitações populares

Antes de compreendermos como a arquitetura modernista influenciou o modelo de arquitetura adotado no mundo nos primeiros decênios do século XX, precisamos aqui comentar as condições de partida para o surgimento e desenvolvimento da arquitetura moderna. A partir da segunda Revolução industrial o cenário mundial é de total transformação com o desenvolvimento de novas técnicas, tornando este momento como uma época que impulsionou o desenvolvimento da indústria, da economia, da engenharia, do transporte, da comunicação e da física.

Assim como as demais transformações nos campos da ciência humana como a política e economia, na arquitetura não poderia ser diferente com o surgimento da Art Nouveau<sup>3</sup> e posteriormente os ideais modernistas, denominado de Movimento Moderno, surgido na Alemanha pela sua importância cultural na Europa. Um dos princípios básicos do Movimento Moderno na arquitetura, foi o de renová-la e rejeitar toda a arquitetura anterior ao movimento. O Modernismo manifestou algumas premissas que foram seguidas por um sem número de Arquitetos, das mais variadas escolas e tendências, podendo-se destacar nomes como Walter Gropius, Ludwig Mies Van Der Rohe e Le Corbusier.

#### 2.3.1 Os CIAMs

Os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna<sup>4</sup> (CIAMs) constituíram uma organização onde reuniu os principais nomes da Arquitetura moderna europeia a fim de discutir os rumos da Arquitetura, do Urbanismo e do Design., tendo como um dos seus idealizadores Le Corbusier. Os CIAMs foram responsáveis por discussões e pesquisas inéditas até então, como a busca da residência mínima e o design adequado para as edificações, discussões essas que revolucionaram o pensamento estético, cultural e social do período. Entre os principais pontos a destacar estão:

a) a técnica moderna de construção;

---

<sup>3</sup> Foi uma tentativa de encontrar uma aparência nova para uma época nova. O Art Nouveau foi traduzido no domínio moderno, sólido e sério da arquitetura com relativamente pouco sucesso.

<sup>4</sup> No total aconteceram 10 Congressos de Arquitetura Moderna, tendo início em 1928 na Suíça e o último em 1956, na Iugoslávia.

- b) a padronização;
- c) a urbanística;

Através desses Congressos foram definidas as características de uma nova arquitetura a ser adotadas por todos, aonde ela deveria ser limpa, sintética, funcional e racional. Consideravam que a Arquitetura e o Urbanismo deveriam ser o instrumento político e econômico do Estado para promover o progresso social. Aconteceram ao todo 10(dez) Congressos, com temas diversificados, destacando-se:

- a) 1929, CIAM II (Frankfurt, Alemanha). Unidade mínima de habitação
- b) 1930, CIAM III (Bruxelas, Bélgica). Desenvolvimento racional do lote
- c) 1953, CIAM IX (Aix-en-Provence, França). A Carta da habitação

Há de se destacar o 2º Congresso em 1929, em Frankfurt (Alemanha) que teve como discussão a Unidade Mínima de Habitação, aonde a teoria defendida era a de que a área útil dos apartamentos pode ser a mínima possível, desde que se respeitem às mínimas condições de iluminação, ventilação e o direito do indivíduo de tomar um pouco de sol. Mas para que fosse concretizada esta proposta, era consenso de que o Estado tivesse um papel de protagonista com o investimento e financiamento das construções bem como de todas as necessidades como o custo de terreno, serviços de infra-estrutura, etc. No 4º Congresso em 1933, em Atenas (Grécia), tratou-se do uso da cidade, definindo que todo o solo urbano é público, manifestado através da Carta de Atenas, que trata dos princípios da cidade funcional.

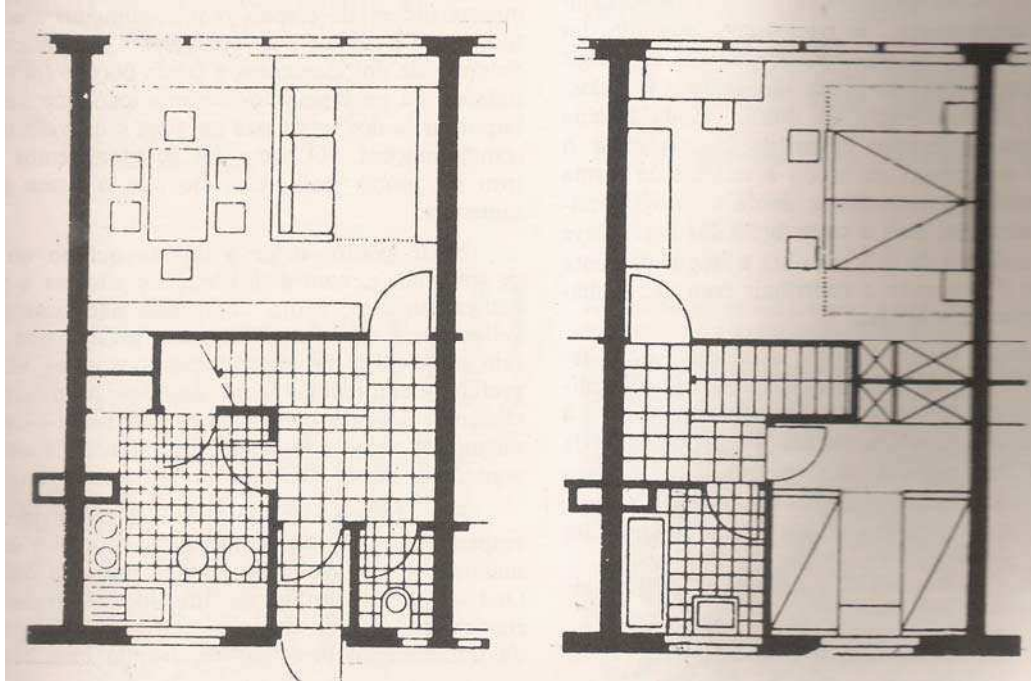


Figura08 – Planta do modelo de Habitação  
Mínima idealizada no 2º CIAM (1929)  
Fonte: Benévolo (1993).

### 2.3.2 Habitação mínima existencial

Na Alemanha, o modelo de habitação existente no começo do século XX, eram os cortiços, chamados de “Mietskaserne” ou “Casas de aluguel”, que eram prédios de 5 ou 6 andares, compostos de pequenos cômodos com 01 quarto e cozinha, aonde abrigava até 05 (cinco) pessoas. Eram lugares onde a luz e o sol nunca entravam, não possuindo nenhum tipo de serviço de água e esgoto, eletricidade e aquecimento. Estes modelos de moradias foram pensadas e projetadas, inclusive como sendo a maneira mais barata de uma família operária ter o seu lar. Nestes pequenos cômodos as pessoas os utilizavam para fazerem os serviços nos domicílios bem como para dormir, depois de uma exaustiva jornada de 10,12 horas de trabalho nas indústrias alemãs. Possuíam pátios centrais que eram verdadeiros depósitos de gente.

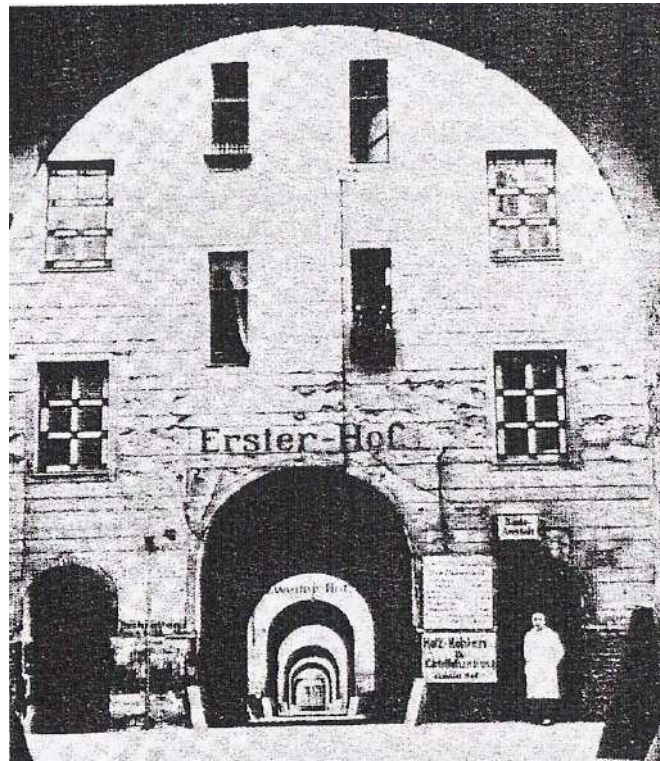


Figura 09 – Uma “Mietkaserne” (Prédio de apartamentos populares para aluguel em Berlim)  
Fonte: KOPP, 1990.

O espaço mínimo ideal para que o homem exerça a sua dignidade deveria atender requisitos mínimos, como afirma Walter Gropius através de suas teorias: “O problema da moradia mínima é estabelecer o mínimo elementar de espaço, de ar, de luz e de calor requerido pelo homem a fim de que possa desenvolver plenamente suas funções vitais sem limitações devidas à própria moradia, isto é, um mínimo modo de vida” (BENÉVOLO, 1993, p.494).

Como forma de solucionar e atender esta necessidade pensa-se na residência coletiva como alternativa habitacional, apesar de a família perder a sua privacidade, este tipo de habitação favorece o espírito de comunidade, além de ser mais econômica, distribui de forma mais igualitária os benefícios feitos pelo poder público atendendo um número muito maior de famílias. Aqui se começa a buscar uma padronização no modelo de habitações populares, com algumas considerações feitas no sentido de se evitar a padronização da vida das pessoas.

A maioria dos cidadãos de um país possui hábitos uniformes de viver e de morar; não se compreende, portanto, porque nossos edifícios não se devam sujeitar a uma unificação semelhante à de nossas roupas, dos sapatos ou dos automóveis [...] Todavia, deve-se evitar o perigo de uma padronização demasiadamente rígida (BENÉVOLO, 1990, p.496).

Ir em direção ao sol e à liberdade, era esse o desejo de se construir uma nova arquitetura na Alemanha. A questão da habitação tornou-se prioridade com discussões acerca sobre qual o melhor modelo de casas a se adotado, se individual ou coletiva. O pensamento pós-guerra era o de unificação, objetivos comuns, coletividade. Através disso, Ernst May, Arquiteto alemão responsável pelo setor de construções na cidade de Frankfurt, desenvolveu modelos de habitações com superfícies mínimas de até 50m<sup>2</sup>. O método de construção desses alojamentos mínimos foi industrializado, com a produção de módulos habitacionais para montagem na obra. A racionalização deveria fazer parte do dia-a-dia dos moradores, refletindo isso nos seus modos de vida, desde a cozinha até o mobiliário deveriam ser simples, para facilitar o seu uso a um baixo custo. Entende-se que a Arquitetura não é algo abstrato, somente artístico ou estático, mas principalmente uma maneira concreta de transformar e organizar a cidade.

As características principais da nova arquitetura constituem-se na normalização, tipificação e padronização. Dentro dessa ótica, a noção de beleza arquitetônica perde todo o sentido e, com ela, as regras clássicas da composição arquitetônica. O resultado de um processo organizacional não depende de um julgamento estético (KOPP, 1999, p.47).

O grande questionamento sobre a construção de modelos habitacionais populares na Alemanha, era no que se referia sobre a qualidade dos mesmos, porque a necessidade de serem econômicos e a um baixo custo, geralmente estava associada a algo incompleto, de baixa qualidade e para miseráveis.

Os Arquitetos do 'Neus Bauen' desconfiam da palavra econômico, pois sabem que é precisamente essa palavra que justifica toda essa miséria (das Mietskasernen). Nós declaramos guerra aos defensores dessa economia ineconômica, nós calculamos de outra maneira, colocando o bem-estar do homem acima de todos os números (KOPP, 1990,p.52).

Fazer o trabalhador ter a sua moradia, assim como cada morador deveria ter o seu espaço físico, foi o que afirmou Walter Gropius, quando disse: “[...] viver de outra



maneira, ou seja, que cada habitante tenha seu próprio quarto não importa quão pequeno seja ” (KOPP, 1990, p.52).

A construção de moradias para a classe operária deveria ser uma ação governamental, financiado pelo poder público sem a intervenção de promotores privados. Deveria ser financeiramente acessível aos operários, aos pequenos empregados e funcionários públicos, ser concebida em função das necessidades e aspirações dessas categorias da população. Ernst May faz parte desta geração de arquitetos que defendia que a Arquitetura é instrumento de transformação da massa, utilizando apenas critérios técnicos, sobrepondo a estética, que para alguns arquitetos da época, era o que mais se valorizava em uma casa.

O objetivo era o de construir um modelo de habitação que poderia não ser o sonho de seus futuros moradores, mas deveria se tornar o ideal desde que atendesse as necessidades básicas de seus usuários. Neste modelo de habitação, os espaços devem ser racionalizados, isto é, os ambientes como a cozinha, por exemplo, deveria favorecer a mulher, especificamente a mãe de família. A cozinha deveria estar próximo aos demais ambientes da casa, favorecendo a integração e um menor deslocamento entre os mesmos.

[...] não se trata mais, portanto de acentuar a divisão entre os espaços de serviço e os espaços de vida, mas de fundir esses dois espaços em um só. A cozinha que na habitação “burguesa” era relegada ao fundo do apartamento e cuja concepção dava importância a tudo que poderia tornar menos penoso o trabalho doméstico, torna-se na habitação mínima o núcleo essencial (KOPP, 1990, p.54).

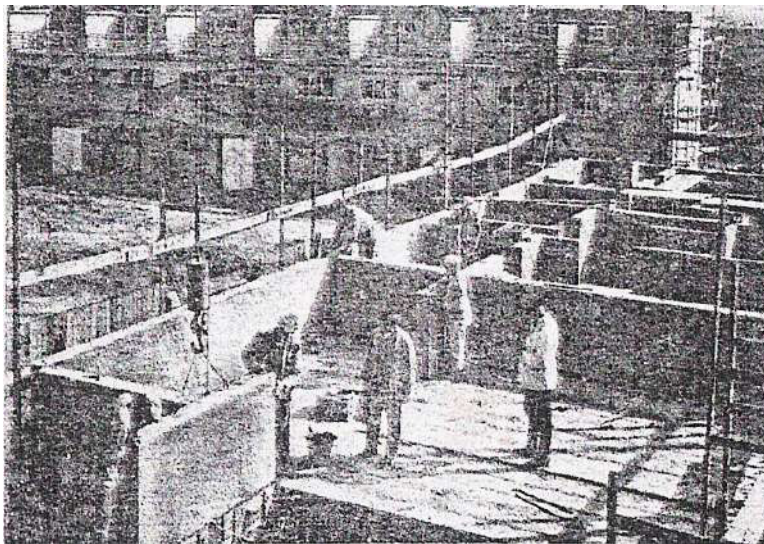


Figura 10 - Nas obras em Frankfurt, a pré-fabricação era utilizada em larga escala sob a direção de Ernst May  
Fonte: KOPP, 1990.

A Arquitetura deveria ser útil para as pessoas, sendo funcional, prática, onde o mais importante não seria a casa, mas sim o morador. Não precisaria se identificar com nenhum estilo arquitetônico do passado, mas atingir o seu objetivo enquanto ambiente social. A concepção arquitetônica dessas novas unidades habitacionais deveria ser a partir da função específica da casa, atendendo de maneira individualizada cada morador. A valorização das fachadas não era o mais importante, pois os adornos e qualquer outro tipo de detalhe estético nas fachadas foram duramente criticados pelos arquitetos da nova arquitetura e do desing moderno, como a Bauhaus<sup>5</sup>. “Clareza e função, adequação máxima ao objetivo, essa é a fórmula mais concisa para exprimir a idéia mestra da arquitetura moderna em escala internacional. A Arquitetura não deve mais se dedicar a simulações voltadas para o exterior, pois é para o interior que ela se exprime” (KOPP,1990, p.6).

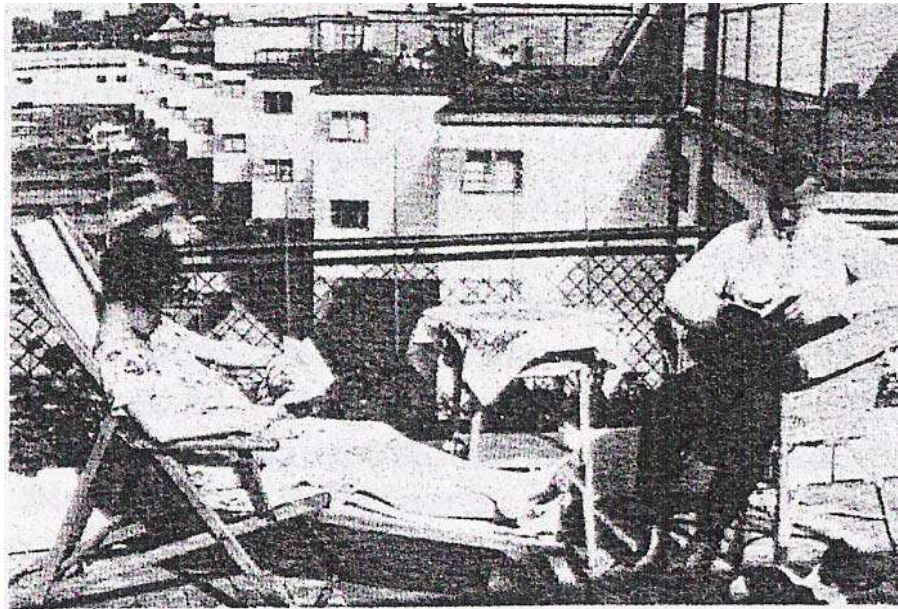


Figura 11- Ao ar livre e ao sol, sobre os telhados terraçados em Habitação em Frankfurt – 1926/1927  
Fonte: KOPP, 1990.

O mobiliário a ser utilizado nessas habitações foi cuidadosamente planejado, com a participação da escola Bauhaus. Buscava-se facilitar o dia-a-dia dos moradores

---

<sup>5</sup> A Bauhaus foi uma Escola de Artes e Ofício, surgida em 1919 na Alemanha, tendo como seu principal idealizador e organizador o Arquiteto Walter Gropius.



trazendo conforto e praticidade, isto é, adequados ao espaço e a atividade a ser desenvolvida.



Figura 12- Catálogo do mobiliário destinados aos apartamentos mínimos em Frankfurt  
Fonte: KOPP, 1990.



Figura 13- Catálogo das luminárias destinados aos apartamentos mínimos em Frankfurt  
Fonte: KOPP, 1990.

### 2.3.3. Le Corbusier

A chamada Vanguarda francesa tem início com Charles-Edouard Jeanneret, mais conhecido como Le Corbusier. O início de sua criação tem como proposta o uso das formas simples, a harmonia entre os processos da arte e os da natureza. Le Corbusier define que:

- a) A Arquitetura deve ser submetida ao controle dos traçados geométricos reguladores;
- b) Os elementos da nova arquitetura já podem ser reconhecidos nos produtos industriais: as naves, os aeroplanos, os automóveis;
- c) Os meios da nova arquitetura são as relações que enobrecem os materiais rudes, o exterior como projeção do interior, a moda natural como pura criação espiritual;
- d) A casa deve ser construída em série, como uma máquina;
- e) As transformações nos pressupostos econômicos e técnicos comportam necessariamente uma revolução arquitetônica. (BENEVOLO, 1989, p.430).

A concepção de Le Corbusier gerou críticas acerca da visão até no momento assimilada sobre arquitetura, quando ele afirma que a casa é uma “máquina de habitar” ele procura com isso, simplificar e ao mesmo tempo fazer entender que uma casa tem que ser eficiente e atender as necessidades dos seus moradores, assim como uma máquina que deve ser eficiente na produção na indústria. A padronização da arquitetura, teoria defendida por Le Corbusier, tem sua concretização em um bairro de casas na França, em Pessac. A cidade ideal denominada de Ville Contemporaine em 1922, foi outra proposta de Corbusier para atender uma população de três milhões de pessoas, que funcionaria como um modelo de organicidade, perfeita simetria e funcionalidade. Destaca-se as Immeubles Villas (Prédios-vilas), a gênese da futura Unité d’Habitation (Unidade habitacional). Esta proposta assemelha-se à idéia original de Fourier, com o seu Falanstério.

Le Corbusier através dos seus cinco pontos de uma nova arquitetura, define características como necessárias para a organização das metrópoles modernas. Há de se destacar os Pilotis, que possibilitaria a casa ficar longe do solo, favorecendo a privacidade dos apartamentos situados no Térreo, além de visibilidade e transparência. Outra grande vantagem do uso dos Pilotis é o seu uso como espaço de recreação para as crianças.

As notáveis Unité d'Habitation (Unidades Habitacionais), foram projetadas por Le Corbusier após o fim da Segunda Guerra Mundial. A primeira Unidade Habitacional implantada, e a mais conhecida delas foi a da cidade de Marselha na França entre os anos de 1946 e 1952. Conhecidas como um bairro auto-suficiente ali estabeleceu-se a prática da construção modulada e possibilitou ao arquiteto estudar as proporções humanas. Toda a sua estrutura está abrigada em pilotis, possuindo 340 apartamentos para atendimento de uma população de 1.600 pessoas. Os apartamentos possuem pé direito duplo e a Unidade habitacional possui uma rua interna para favorecer o comércio e outras atividades que deveriam estar agregadas ao empreendimento. A Unidade Habitacional foi o primeiro grande projeto Corbusier, no qual ele pôde aplicar todas as suas teorias acerca da racionalização e utilização de todos os espaços da habitação. Na Unidade Habitacional, Corbusier fez uso de seu conhecimento sobre insolação e ventilação, destacando-se se os "Brise-soleis" ou quebra-sóis. Artíficos como abertura em cada uma das fachadas, possibilitam a circulação e renovação constante do ar, favorecendo uma temperatura interna agradável, sem que haja a necessidade do uso de equipamentos de ar condicionado.

Além da Unidade de Marselha, foram construídas outras três em Nantes e Briey-em-Foret, na França, e uma em Berlim, Alemanha.



Figura 14- Unidade Habitacional de Marselha 196-1952 - Marselha  
Fonte: Benévolo, 1993.

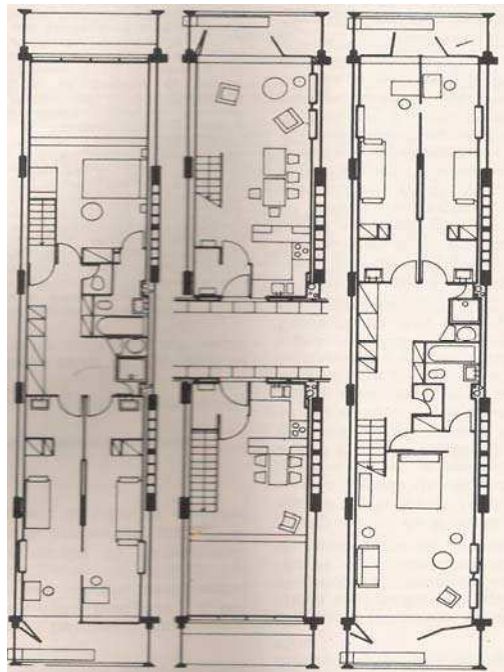


Figura 15- Planta de apartamentos da Unidade habitacional de Marselha  
Fonte: Benévolo ,1993.

### 3 HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL

O início do processo de desenvolvimento de habitações para a população seja de imigrantes vindos para a cidade de São Paulo no final do século XIX (1886-1900) para trabalharem nos Complexos cafeeiros, seja para operários das indústrias têxteis, ou para todo tipo de trabalhador denominado de baixa renda assemelha-se ao processo acontecido na Inglaterra, em decorrência do crescimento da cidade e a baixa oferta de imóveis para a moradia, causada pelo inchaço populacional de trabalhadores oriundos da zona rural para o trabalho nas indústrias.

Tudo começa em São Paulo, onde acontece uma explosão populacional, fruto da grande quantidade de imigrantes para trabalho na produção do café. Com o grande número de imigrantes, faz-se necessário um maior investimento em serviços como transporte público, redes de distribuição de água e esgotos, pavimentação de ruas e calçadas. As condições de moradia são as piores possíveis, pois os abrigos existentes serviam apenas como “depósito de gente”, isto é, eram alojamentos sem nenhum tipo de estrutura física. É exemplo dessas construções o *hotel-cortiço*, que eram aposentos para operários sem família, servindo apenas de espaço para dormir, mediam aproximadamente 2,5x3,00m.

Qualquer área livre de residências, depósitos, oficinas, estábulos poderiam se tornar um alojamento em potencial, bastasse que se improvisasse um abrigo fechado com tábuas ou zinco, sem que houvesse qualquer preocupação com qualidade e higiene necessária para serem oferecidas como moradia.

[...] entre nós estes cortiços caracterizam-se pela má qualidade e impropriedade das construções; pela falta de capacidade e má distribuição dos aposentos, quase sempre sem luz e sem a necessária ventilação; pela carência de prévio saneamento do terreno onde se acham construídos; finalmente, pelo desprezo das mais mezinhas regras de higiene doméstica. (BONDUKI, 1998, p.24).

Eram dessa maneira que os trabalhadores eram obrigados a morar nessas moradias chamadas de “populares”, habitações de péssima qualidade e sem nenhuma preocupação dos proprietários em melhorá-las. Todos esses fatores contribuíram de maneira vertiginosa para o surgimento de epidemias, frutos da falta de higiene e salubridade dessas moradias. O início da intervenção estatal começa neste momento, não como resultado de uma política para melhorar a vida das pessoas, mas como forma

de controlar e evitar o aumento das mazelas que ameaçavam a cidade. “O poder público atacou em três frentes: o Controle sanitário das habitações, a da legislação e do código de posturas, além da participação direta em obras de saneamento das baixadas, urbanização da área central e implantação de rede de água e esgoto” (BONDUKI, 1998, p.29).

O controle estatal sobre as habitações e o espaço urbano foram resultados de epidemias de febre amarela e cólera, que no final do século XIX atingia a cidade de São Paulo. Porém, as péssimas condições de moradia contribuíram significativamente para novos focos de doenças, face à pobreza dos trabalhadores, que recebiam baixos salários, sofriam exploração com uma carga de trabalho desumana, desnutrição e a falta de saneamento.

Todas as ações governamentais tinham efeito repressivo através das equipes de controle sanitário, sem, no entanto existir uma política habitacional voltada à classe trabalhadora. Foram estabelecidas leis que visavam regulamentar o tipo de construções existentes e as demais a serem construídas, mas não estimulavam a produção de habitações populares, repassando essa atribuição ao setor privado.

### **3.1 Algumas experiências de habitação popular no Brasil**

#### **3.1.1 Os cortiços e as vilas**

A começar pelos cortiços, este tipo de habitação foi bastante hostilizado e até certo ponto discriminado, principalmente pelo fato de abrigarem uma classe de trabalhadores sem a mínima condição de moradia. Muitos desses trabalhadores estavam desempregados e sem condições financeiras de adquirir uma casa nas vilas particulares, procuravam os cortiços por causa do valor baixo cobrado, pois eram habitações de apenas 01 (um) cômodo, funcionando este como ambiente de convivência e serviço. Não possuíam unidade sanitária individuais, mas coletivo, o que o tornava bastante insalubre e como foco transmissor de doenças. A partir da preocupação de se evitar um novo surto epidêmico a Comissão de Exame e Inspeção, responsável pela higienização e controle sanitário nas habitações, propôs em 1893 um modelo que

deveria ser adotado para todos os cortiços existentes e aqueles a serem construídos em São Paulo.

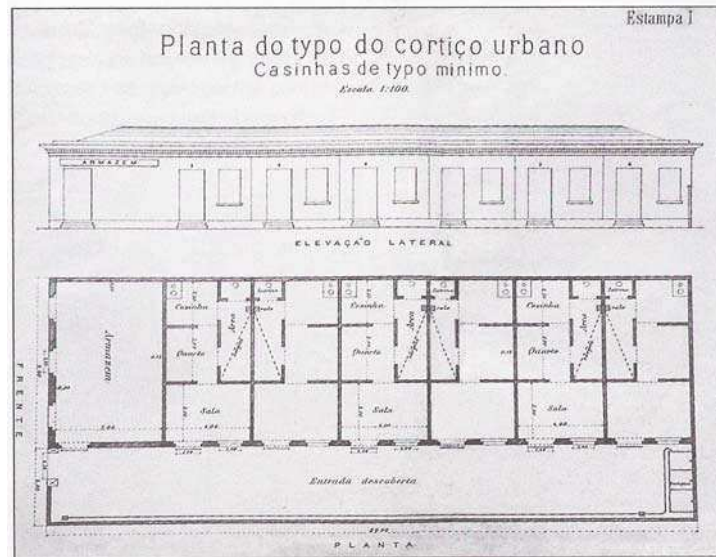


Figura 16-Planta do modelo de casinha mínima utilizado nos cortiços (1893)  
Fonte: Bonduki, 2004.

O investimento, porém era alto na produção dos cortiços, verdadeiros Complexos habitacionais foram erguidos como um conjunto de prédios denominados de “Navio parado”, “Vaticano”, “Geladeira” e “Pombal”. “Embora alugados a valores absolutamente mais baixos, acessíveis aos salários dos trabalhadores, a soma dos aluguéis dos vários cômodos de um cortiço rendia mais que a de uma vila de casas unifamiliares” (BONDUKI, 1998, p.54).

Eram construções de até 03(três) pavimentos com varandas integradas, o que facilitava a socialização dos seus moradores, e que ao mesmo tempo funcionavam como cozinha coletivas, lavanderias e atividades de recreação. No Brasil, já se percebia características das Unidades habitacionais idealizadas por Le Corbusier.





Figura 17 - Vista do cortiço denominado Vaticano  
Fonte: Bonduki, 2004.



Figura 18 - Varanda funcionando como área de serviço  
(Cozinha e lavanderia)  
Fonte: Bonduki, 2004.





Figura 19 - Varanda funcionando como área de recreação  
Fonte: Bonduki, 2004.



Figura 20 - Vista de modelo de cortiço em São Luís  
bairro Alemanha  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 21 - Cartaz anunciando a oferta de quarto de aluguel em cortiço em bairro de São Luís  
Fonte:Acervo pessoal,2007.

Os primeiros modelos de uma habitação denominada de popular, isto é, voltada para uma faixa de renda população juntamente com os cortiços foram às vilas operárias e particulares, que eram habitações econômicas, construídas pelas indústrias para os seus operários e por outros empresários da iniciativa privada que buscavam obter um alto lucro através da cobrança de aluguel destas moradias. As vilas operárias construídas pelas indústrias foram produzidas em série, contavam com equipamentos coletivos ou comunitários como escolas, igreja, enfermaria, clube social, comércio. A noção de vivência socialista, onde todos compartilham de um mesmo ambiente e das mesmas funções, foram mais tarde defendidas pelos arquitetos modernistas.

A produção das vilas tinha o apoio do Estado que estimulava a construção das mesmas através da isenção de impostos e com empréstimo de dinheiro, além do que eram mais higiênicas e saudáveis que os fétidos cortiços. A lucrativa economia cafeeira e a emergente industrialização da capital paulista, que causou um fluxo imigratório muito grande da zona rural para o núcleo urbano, também contribuíram para o crescimento deste modelo de habitação.

Há de considerar aspectos positivos nas vilas, pois as casas eram unidades isoladas com área útil em torno de 35m<sup>2</sup>, com 02 dormitórios, cozinha, tanque e possuindo em cada uma delas uma unidade sanitária, ao contrário dos cortiços ou casas de cômodos, que eram alojamentos coletivos e sem nenhuma estrutura. Os altos valores cobrados pelos aluguéis, por causa da melhoria física das vilas, impossibilitaram que um grande número de trabalhadores tivesse acesso, a este tipo de habitação, restando-lhes somente o cortiço.

A esse sistema de comércio imobiliário, ficou conhecido como “mercado rentista”, devido o seu alto lucro e rentabilidade, associado ao baixo custo de produção dessas habitações.

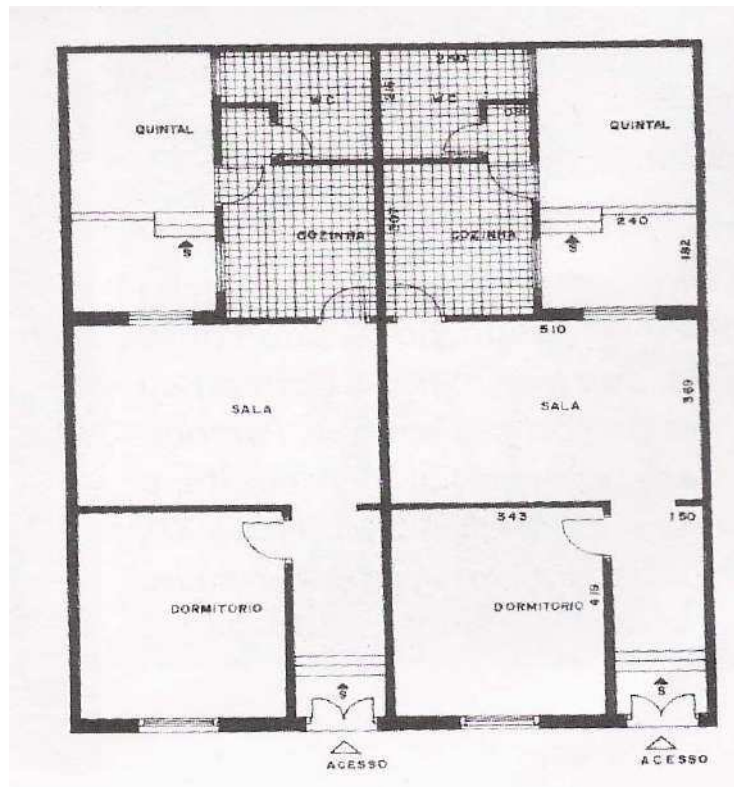


Figura 22 - Planta tipo de vila em S.Paulo (1910)  
Fonte: Bonduki,2004.



Figura 23 - Vista de vila em S.Luis Vila Iná Rêgo  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

### 3.2 O modelo de habitação na década de 1930 na era Vargas

O Brasil passa por transformações no campo político, com a passagem da chamada República Velha<sup>6</sup> para um Governo Provisório tendo a sua frente Getúlio Vargas. A sociedade brasileira, de maneira mais influente a sociedade paulista discutia a maneira pela qual seria possível transformar a realidade habitacional da classe trabalhadora, com habitações mais dignas e que viessem a substituir os velhos cortiços.

Os Engenheiros buscavam no desenvolvimento técnico e na mudança da legislação a indispensável redução do custo de produção da moradia, enquanto profissionais de outras áreas tentavam demonstra que a obtenção da moradia digna dependia, sobretudo da vontade do trabalhador. Este deveria ser convencido por meio da educação, de que a casa própria e individual na periferia, mesmo precária, inacabada e desprovida de infra-estrutura, era melhor que o cortiço promíscuo na área central (BONDUKI,1998,p.76).

Na República Velha, a produção de moradias sempre ficou sob a responsabilidade da iniciativa privada, pela alta lucratividade dos aluguéis cobrados

<sup>6</sup> É a denominação convencional para a história republicana que vai da proclamação (1889) até a ascensão de Getúlio Vargas em 1930

pelas mesmas, como também o baixo custo de construção e manutenção dessas moradias, que na maioria das vezes eram de péssima qualidade. Este novo momento político que o Brasil vive coincide com a ascensão no mundo de regimes totalitários e nacionalistas como o Fascismo na Itália e o Nazismo na Alemanha. O governo de Vargas tinha um cunho voltado para essas ideologias e a sua intenção era o de criar um projeto nacional desenvolvimentista.

Primeiro, a habitação vista como condição básica de reprodução da força de trabalho e, portanto, como fator econômico na estratégia de industrialização do país; segundo, a habitação como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador, e, portanto decisiva na criação do “homem novo” e do trabalhador padrão que o regime queria forjar como sua principal base de sustentação política (BONDUKI, 1998, p.73).

Amplios setores da sociedade manifestaram o desejo de que o governo de Getúlio Vargas efetivasse um programa estatal de financiamento para aquisição da casa própria por parte do trabalhador. Em 1942, o governo tomou a primeira medida no sentido de criar condições para consolidar o plano habitacional, instituindo a “Lei do Inquilinato”, que eram ações que congelavam os aluguéis por tempo indeterminado, tornando este um negócio pouco lucrativo para a iniciativa privada. A conquista da casa própria, deveria se tornar um ideal para o trabalhador, desde aquele que morava nos insalubres e acanhados cortiços, até aquele que tinha um padrão médio. Favorecer a aquisição da casa própria, ideologicamente era bom para o governo de Vargas, pois a satisfação do trabalhador evitaria a sua revolta e uma desestabilização da ordem política e social.

Uma sociedade que tinha como características a segregação social, tinha o ideal de que a família era à base de uma sociedade, e, portanto necessitaria para o seu desenvolvimento, bem como de seus membros. O pai de família deveria sentir-se contemplado com a casa própria, fruto do seu trabalho, assim como a mãe de família que deveria educar seus filhos longe da delinquência. A cultura da casa própria individual começa a se fortalecer neste momento, através da atuação do Estado, da Igreja e da própria sociedade.

Nas habitações coletivas, a família estaria ameaçada de contaminação pelo corpo social e todos seus membros seriam prejudicados. Recorrendo as teorias sociológicas americanas, sobretudo da ecologia urbana divulgada por sociólogos como Pierson, da Escola de Sociologia e Política, a argumentação

dos ideólogos da casa própria unifamiliar vinculava todas as patologias sociais à habitação coletiva (BONDUKI, 1998, p.85).

As habitações coletivas como os cortiços, não serviam para o modelo de família defendido por setores da sociedade, como a Igreja, pois a família tinha um núcleo central que deveria ser preservado, além da individualidade de seus membros, cabendo ao Estado protegê-la. A doutrinação do trabalhador para que ele desejasse ter a sua casa própria foi uma das maneiras adotadas pelo Estado para conscientizá-lo e fazê-lo poupar, ainda que o salário do trabalhador não tivesse um ganho real para isso. “ A mudança de certa cultura de morar e, por outro, a exigência de que o trabalhador aprendesse a poupar, a fim de juntar os valores necessários para adquirir ou construir uma casa. Um hábito que, ao mesmo tempo, contribuiria para o esforço nacional de financiamento dos grandes projetos de desenvolvimento” (BONDUKI, 1998, p.87). Uma das alternativas viáveis para facilitar o trabalhador adquirir a casa própria, era o barateamento do custo de construção. Entre as soluções estavam a racionalização dos espaços, que seria utilizar medidas mínimas nos ambientes, redução do padrão dos acabamentos, utilizando materiais mais baratos possíveis, e diminuição dos pés-direitos das residências, isto é, diminuir a altura das paredes, de maneira a economizar na quantidade de materiais utilizado por exemplo, para se levantar uma parede. Outra solução foi o de povoar a área periférica da cidade, tornando-a como o espaço ideal para a implantação das unidades habitacionais.

Aconteceu em São Paulo em 1931, o 1º Congresso Brasileiro de Habitação, com o tema “Habitação para o mínimo nível de vida”, aonde os arquitetos participantes influenciados pelo 2º CIAM, acontecido em Frankfurt (Alemanha), discutiam a melhor maneira de morar. Seguindo o pensamento de Ernest May na Alemanha, que afirmava que morar em menor espaço e mais sadio, é melhor que morar em habitações maiores, sem nenhuma segurança. Ele procurou fazer o trabalhador entender que o importante era ter a sua casa própria. “[...] façam-nos residências que, mesmo sendo pequenas, sejam habitáveis e cujo aluguel seja suportável” (KOPP, 1998, p.52).





Figura 24 – Capa de ilustração dos Anais do I Congresso de Habitação, promovido em 1931 pelo Instituto de Engenharia, em São Paulo- 1931  
Fonte: Bonduki. 2004

Uma discussão que começou a surgir entre os participantes do I Congresso foi sobre as possibilidades viáveis de barateamento da habitação popular, além de evitar o monopólio da terra promovido por grandes especuladores, com o surgimento de loteamentos clandestinos que tornavam o investimento em infra-estrutura por parte do poder público inviável. O incentivo ao povoamento das áreas periféricas juntamente com a falta de alternativas habitacionais, levaram o trabalhador a buscarem soluções improvisadas como o auto-emprego<sup>7</sup>, em locais sem nenhuma infra-estrutura como redes de água e esgoto, energia elétrica, transporte coletivo. Mesmo com todas essas dificuldades, ainda assim havia a necessidade de que se estimulasse a habitação para o trabalhador, pois seja qual fosse o modelo a ser adotado era muito melhor que os cortiços ou habitações improvisadas.

A extraordinária expansão do auto-emprego não é um processo isolado mas faz parte da “desmercantilização” do processo de produção da moradia popular, ou seja, da desestruturação do mercado de moradias populares produzidas pela iniciativa privada. Transferiu-se para o Estado e, sobretudo para o morador, a responsabilidade pela produção de moradias (BONDUKI, 1998, p.87).

<sup>7</sup> Construção produzida pelo próprio trabalhador de maneira informal, muitas vezes utilizando materiais não tão convencionais como zinco, papelão, etc.

Prosseguindo:

Nesse novo modelo de habitação, o lar da família operária transformada em proprietária torna-se um pequeno mundo protegido de todas as desgraças. A habitação sadia, higiênica, individual e própria será o ponto de partida para a eliminação dos riscos de convulsão social e para a difusão de uma visão conservadora de organização social através de sua unidade geradora: a família (BONDUKI,1998,p.95).



Figura 25 – Periferia em S.Paulo, durante processo de povoamento das periferias - 1951  
Fonte: Bonduki,2004..





Figura 26 - Periferia em S.Luís, bairro do Caratatiua - 2007  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

O Governo Federal procurou viabilizar a aquisição da casa própria, não importasse o quanto deveria ser investido, estruturando as áreas de periferia para receber o trabalhador e sua família, criando um ambiente que também fosse favorável à elite, pois era necessário tirar do centro da cidade, local de moradia da burguesia, os fétidos cortiços e todo tipo de degradação. O mercado imobiliário deixa de ser um meio capitalista de renda para a iniciativa privada e torna-se uma possibilidade de iniciar uma produção doméstica da habitação, como conseqüência da força de trabalho do operário e de um oportuno progresso econômico. Um dos fatores que também contribuíram para o deslocamento do trabalhador ainda que involuntário para a periferia foi o congelamento dos aluguéis pela “Lei do Inquilinato”, aonde os proprietários dos imóveis locados despejaram os trabalhadores de baixa e média renda pelo fato do negócio não ser mais interessante. “O certo é que a interferência governamental desorganizou e desestruturou o mercado de locação, gerando incertezas e riscos que inexistiam anteriormente, afastando investidores” (BONDUKI, 1998, p.218).

Esta foi uma das medidas tomadas por Vargas que tiveram um impacto social sem precedentes na sociedade, gerando um grande número de sem-teto e sem perspectiva de um lugar que pudessem constituir uma moradia.

### 3.3 A intervenção estatal na produção de moradia no Brasil

As ações governamentais de Vargas da casa própria para a classe trabalhadora, consolidam-se a partir de uma série de medidas políticas e administrativas adotadas no Governo Vargas, como a criação das CAPs (Caixas de Aposentadorias e Pensões), que mais tarde deram origem aos IAPs (Institutos de Aposentadoria e Pensões) que deixam de atuar somente no atendimento de benefícios previdenciários (aposentadorias e pensões) e torna-se um dos maiores financiadores de habitações populares.

A produção de moradias populares financiadas pelos IAPs, tem a sua efetivação somente a partir de 1937, com a adoção de três planos, chamados de “PLANO A”, “PLANO B” e “PLANO C”, que se caracterizavam da seguinte maneira:

- a) PLANO A: locação ou venda de unidades habitacionais
- b) PLANO B: A: financiamento e aquisição da moradia ou construção em terreno próprio.
- c) PLANO C: empréstimos hipotecários

Os IAPs injetaram um grande volume de capital na produção imobiliária, cidades como Rio de Janeiro, Porto Alegre, Belo Horizonte e São Paulo, receberam vários conjuntos residenciais em um primeiro momento, estes imóveis eram locados e a um alto custo de mercado, tornando-se inviável o acesso do trabalhador de baixa renda. A postura de ditador de Vargas, somado com o seu caráter populista e ideais fascistas, contribuíram de maneira positiva para que o Estado assumisse a questão da moradia como um problema público. “[...] o fato é que, com Vargas, o Estado incorporou o tema da habitação como um problema governamental, ligado à proteção social aos trabalhadores assalariados [...]” (BONDUKI, 1998, p.113).

Após o Estado Novo assume no lugar de Getulio Vargas, o General Eurico Gaspar Dutra, tendo que logo no início do seu governo combater as idéias e influências do Partido Comunista do Brasil (PCP) e a pressão dos Sindicatos, temendo que a insatisfação gerada pela crise habitacional pudesse causar revolta popular. A proposta do novo governo era ousada e irreal, construir 100.000 casas populares em todo o Brasil.

Através da criação da FCP (Fundação da Casa Popular), buscou-se meios para tal feito, porém foi uma tentativa fracassada, visto que setores da sociedade como a indústria da construção civil, os sindicatos e o Partido Comunista fizeram duras críticas sobre a atuação da FCP. Outro fator que levou ao fracasso foi o “clientelismo”, que beneficiava apenas aqueles candidatos que tinham indicação política ou alguma influência no governo.

A FCP construiu bem menos casas do que o planejado, porém fez parte das primeiras ações governamentais de solucionar a grave crise habitacional no Brasil.

Órgão	RJ	SP	MG	Brasília	Outros	Total
IAPs – Plano A	26.504	8.950	1.742	–	10.593	47.789
IAPs – Plano B	21.187	16.478	6.635	7.315	24.621	76.206
FCP	3.993	2.959	4.248	1.520	5.412	18.132
Total	51.684	28.387	12.625	8.835	40.626	142.127
	36,3%	20,0%	8,9%	6,2%	28,6%	100,0%

Figura 27 - Distribuição regional dos atendimentos habitacionais (1937-64)  
Fonte: BONDUKI, 2004.

A partir de 1964 foi criado um novo modelo de política habitacional com o golpe militar, tendo à sua frente General Castelo Branco. Criou-se o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) juntamente com o BNH (Banco Nacional de Habitação), financiado com recursos vindos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço). A meta de investimento era de 60% do total de recursos na produção habitacional, 30% em obras de saneamento e 10% em infra-estrutura.

A atuação do BNH possibilitou a construção de muitos conjuntos habitacionais em parceria com os governos estaduais.

Quanto à população com faixa de renda inferior a cinco salários mínimos, que deveria ser alvo principal do SFH, eram atendidas pelas Companhias Habitacionais (COHAB's) que recebiam recursos diretos do Banco Nacional de Habitação. Uma terceira parte da população cuja faixa salarial encontrava-se entre três e cinco salários mínimos, intermediária entre as duas anteriores, eram atendidas pelas Cooperativas Habitacionais que permitiam o financiamento de até 90% do valor do imóvel pelo BNH (VASCONCELOS, 2007, p. 49).

Entre as décadas de 70 e 80, o BNH conseguiu atingir uma produção considerada de 400 mil unidades habitacionais, mas juntamente com este impulso habitacional uma série de irregularidades administrativas contribuíram para o declínio do BNH, além do aumento considerado no valor das prestações gerando uma inadimplência de mais de 50% entre os seus mutuários. Mesmo com a abertura da Nova República no governo de José Sarney, o BNH continuou dando sinais de enfraquecimento sendo anos depois incorporado à Caixa Econômica Federal, atual gestora da política habitacional vigente.



Figura 28 - charge mostrando a realidade habitacional durante crise do Sistema Financeiro da Habitação  
Fonte: Rodrigues, 1997.

#### **4 O IDEÁRIO MODERNISTA NA CONCEPÇÃO DE HABITAÇÃO POPULAR NO BRASIL**

O grande desafio de resolver o problema habitacional brasileiro encontra na Arquitetura Moderna a possibilidade de soluções habitacionais capazes de modificar as condições de moradia da classe trabalhadora, introduzindo novos hábitos de vida. A Arquitetura Moderna influenciou significativamente na produção de moradias econômicas, com novas tipologias de projeto, no processo construtivo e na utilização de novos materiais, na implantação urbanística e no modo de morar. A habitação não se restringiu apenas na moradia individual, mas sim em um conjunto de equipamentos comunitários.

Constrói-se assim uma sociedade solidária, onde todos usufruem do mesmo espaço com direitos e responsabilidades. Há de se destacar alguns nomes que foram pioneiros no Brasil desta nova maneira de construir habitação popular, como o Arquiteto Affonso Reidy, a Engenheira Carmem Portinho, o Arquiteto Atílio Corrêa Lima, o Arquiteto Rubens Porto e Carlos Frederico Ferreira.

Os Congressos de Arquitetura de 1929 na Alemanha, e o de 1945 no Brasil tiveram um forte impacto na cultura arquitetônica brasileira, porque surgiram como indicadores de uma transformação social, assim afirmou Carmem Portinho: “A habitação é um serviço social de utilidade pública, com a principal função de reeducação completa do operário brasileiro” (BONDUKI, 1998, p.140).

Um novo modelo arquitetônico foi adotado por todos, objetivando-se substituir a “casinha individual” pela “habitação coletiva”, não mais aquela insalubre, mas a possibilidade de se fazer uso do solo de maneira a tornar mais racional e organizado o desenvolvimento da cidade. O padrão modernista para construção de habitações populares não foi adotado apenas pelo Estado, a iniciativa privada também assimilou a idéia e construiu edifícios com as mesmas características daqueles executados pelo poder público, utilizando-se da racionalidade projetual, valorização do espaço público juntamente com a implantação de equipamentos coletivos. Tudo o que era novidade em termos de habitação para o trabalhador, foi amplamente difundido e aplicado no Brasil, não era mais aceito o individual, mas sim o coletivo. “A construção

de habitações em nossa época, reflete nossa nova vida social e econômica. O crescente individualismo foi substituído por um coletivismo de visão ampla” (KOPP.1990,p.50).

Juntamente com a melhoria dos projetos, buscou-se materiais que facilitassem a produção em série a um baixo custo e que fosse viável. Os blocos de concreto prensados foram usados no lugar do tijolo cerâmico. A opção por habitações coletivas multifamiliares verticalizadas estaria mais que consolidado, trazendo consigo os equipamentos coletivos.

Elas previam a criação, junto à moradia de escolas, creches, serviços de assistência médica, centros comerciais, espaços livre, campo de esporte, estação de tratamento de esgotos. Buscando o melhor aproveitamento dos recursos para obtenção de residências a baixos custos, acessível a grande massa de associados, optou-se de maneira explícita pela moradia em edifícios coletivos. Criticava-se a solução baseada na moradia individual, construída no centro do terreno, a ser evitada pois levaria à expansão horizontal da cidade, bem mais onerosa (BONDUKI,1999,p.157).

Este espírito de coletividade foi marcante, porque a visão de habitação que se tinha que era a de casinhas individuais, foi logo substituída por uma produção de grandes conjuntos verticalizados. Juntamente com as habitações um criterioso projeto urbanístico que visava atender aquela população. Construir habitações econômicas é fazer, ao mesmo tempo e necessariamente urbanismo (BONDUKI, 1999, p.157).

Assim os conjuntos habitacionais financiados pelos IAPs e FCP começaram a utilizar uma nova tipologia arquitetônica e urbanística. O Arquiteto Rubens Porto utilizou-se dos novos princípios para elaborar critérios para os conjuntos residenciais, que mesmo sendo coletivos priorizavam a relação casa e família, e tornava a sua implantação mais barata, como:

- a) A valorização do solo urbano, sem fazer o parcelamento do solo em pequenos lotes;
- b) construção de blocos, o que facilitaria a padronização e fabricação;
- c) A limitação da altura dos blocos em até 04 (quatro) pavimentos sem fazer o uso do elevador, que poderia aumentar o custo final da obra;
- d) O uso dos pilotis, como artifício para manter a privacidade da unidade habitacional, melhorar a utilização do solo urbano criando áreas de lazer e convivência.
- e) Os edifícios deveriam ser isolados do traçado urbano existente na cidade, evitando assim a mistura com construções existentes.

f) Os apartamentos deveriam ser entregues com um mobiliário básico e adequado ao espaço interno da habitação, evitando assim móveis que atrapalhassem a circulação interna dos usuários.

#### **4.1 Modelos de referência de habitação popular multifamiliar verticalizada no Brasil**

Entre as propostas surgidas para habitação popular sob a influência do Movimento Moderno na Arquitetura mundial e brasileira, destacam-se os Conjuntos Residenciais Realengo, o Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, mais conhecido, como Pedregulho e o Conjunto Residencial da Gávea.

##### **4.1.1 Conjunto Residencial Realengo**

Foi o pioneiro na arquitetura brasileira no que se refere à habitação popular multifamiliar verticalizada. Construído em 1943 no Rio de Janeiro, de autoria do Arquiteto Carlos Frederico Ferreira, o Conjunto Realengo possuía unidades isoladas, mas o seu corpo principal e de maior destaque é o bloco de apartamentos. Possui uma total infra-estrutura como redes de água, esgoto, além de equipamentos coletivos como creche, ambulatório médico e dentário, quadras esportivas, igreja e horto florestal, além de lojas no térreo. O apartamento possui sala, 01 quarto, cozinha e banheiro, além de uma charmosa varanda que ajuda a compor com as demais um interessante jogo de volumes valorizando ainda mais o conjunto arquitetônico. São apartamentos de 30m<sup>2</sup>, constituindo-se no primeiro protótipo de habitação mínima feita no Brasil.



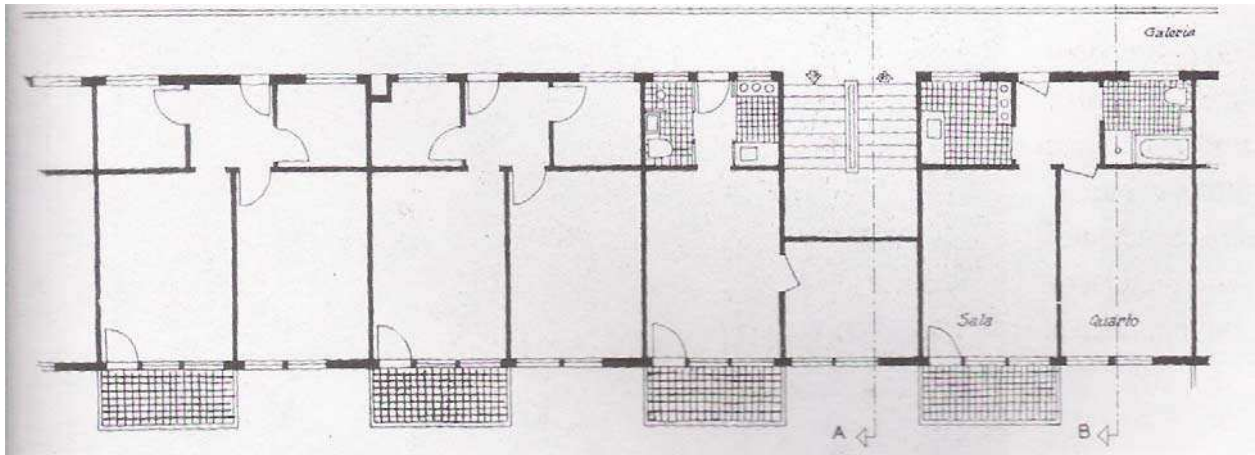


Figura 29 – Planta tipo dos apartamentos, aonde nota-se um espaço mínimo para a Cozinha  
Fonte: Bonduki,2004.



Figura 30 – Detalhe para o jogo de volume das varandas  
Fonte: Bonduki,2004.



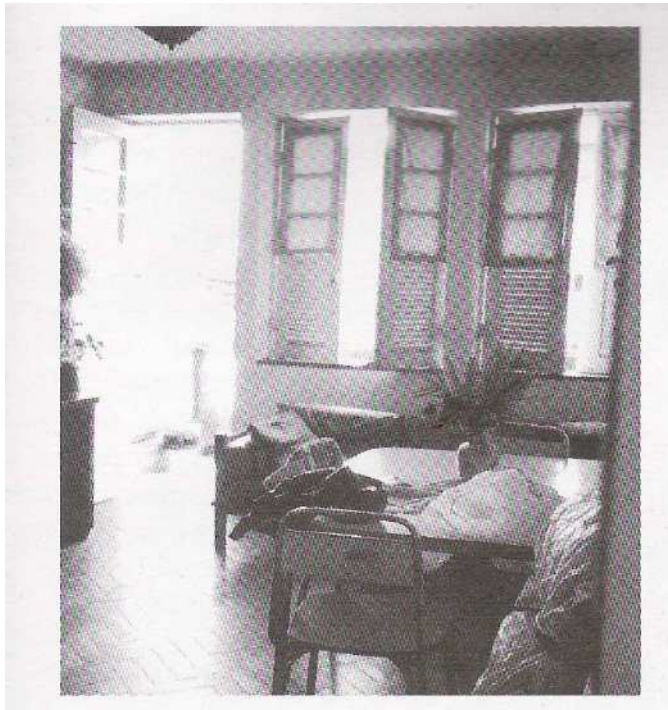


Figura 31 – Vista interna da unidade habitacional do Realengo  
Fonte: Bonduki, 2004.

#### 4.1.2 Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho)

Projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy na década de 1950, direcionado a funcionários públicos do Distrito Federal, localizado no bairro São Cristóvão. O Pedregulho tornou-se a mais importante experiência de habitação popular da arquitetura moderna brasileira deixando clara a opção de prover uma maior dignidade à classe trabalhadora. Através do Pedregulho, todas as teorias refletidas nos Congressos Internacionais de 1920 na Alemanha, foram colocadas em prática como economia, praticidade, técnica e estética foram incorporados ao empreendimento, além de uma busca da valorização do espaço público.

Maior exemplo no Brasil do ideal Le Corbusiano na arquitetura, o conjunto Pedregulho é baseado na Unidade habitacional de Marselha, integrando áreas residenciais e áreas de serviço, juntamente com uma série de equipamentos coletivos como jardim de infância, escola primária, posto de saúde, lavanderia, ginásio, piscina e centro comercial.



Figura 32 - corredor para circulação e recreação  
Fonte: Bonduki, 2004.



Figura 33 – Equipamento coletivo no complexo de Pedregulho  
Fonte: Bonduki, 2004.

## **4.2 A produção estatal para a moradia popular no Brasil no tempo presente e os programas PAR e IMÓVEL NA PLANTA**

A moradia no Brasil passa a ser um direito do cidadão com a promulgação da Constituição de 1988, em específico a partir de 2000 com a Emenda Constitucional nº26. Até então, a falta de moradia era visto como um problema social. O Estado brasileiro, a partir daí deve promover a todo cidadão condições de aquisição de uma moradia. A atual política habitacional tem a CEF como gestora dos recursos vindos do FGTS do trabalhador. Para atender a grande massa atingida pelo déficit habitacional, foram criados programas populares como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Crédito Solidário e o Imóvel na Planta, este último mais recente. Como o objeto de estudo deste trabalho trata da verticalização da habitação popular produzida pelo Estado, serão analisados somente os conjuntos habitacionais que fazem parte do programa PAR e Imóvel na Planta que fazem uso desta tipologia arquitetônica.

### **a) Programa de Arrendamento Residencial**

Criado em 1999, o PAR surgiu como uma alternativa para beneficiar famílias de baixa renda que ganham até 04 salários mínimos. Esta proposta de arrendamento é muito parecida com aluguel, sendo que existe um tempo de financiamento do imóvel que é de 15 anos, tendo o seu morador à opção da compra no final deste período. O valor atualizado do imóvel não deve ultrapassar os R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais). Este programa acontece em todo o Brasil, somente naquelas cidades que tem uma população de cem mil habitantes, está totalmente inserido na malha urbana.

Os imóveis são de dois quartos, sala, cozinha e banheiro com uma área útil que varia entre 33 e 37,00m<sup>2</sup>. Entre as tipologias adotadas estão casas isoladas e apartamentos, sendo definido pela CEF qual o modelo a ser usado, levando-se em consideração alguns pontos como o valor do terreno, a localização, os serviços de infraestrutura que precisam ser feitos na área proposta, tudo isso refletindo no custo final do investimento. Possui ainda equipamentos como Salão de festa e lixeira.

#### b) Programa Imóvel na Planta

É uma linha de crédito criada para atender famílias de baixa renda e famílias de classe média que têm uma faixa de renda acima de 04 salários até um teto de 10 salários mínimos. A tipologia habitacional assemelha-se ao PAR, a diferença começa pelo valor de financiamento do imóvel que pode chegar até a R\$100.000, 00 (cem mil reais). A qualidade dos materiais empregados é também de uma qualidade superior, além de contar com outros equipamentos que agregam valor ao empreendimento como área de lazer com piscina.

#### c) Programa Crédito Solidário

É uma linha de crédito criada para atender famílias de baixa renda que têm uma faixa de renda até 03 salários até um teto de 05 salários. A grande diferença nesta linha de crédito é o de que somente através de associações de grupos de interessados torna-se possível um financiamento de valores que variam de R\$ 7.500,00 a R\$ 30.000,00

## **5 HABITAÇÃO POPULAR MULTIFAMILIAR VERTICALIZADA EM SÃO LUÍS**

### **5.1 Breve histórico e o déficit habitacional em São Luís**

A partir de 1940, verifica-se em São Luís o início da estagnação econômica local, representada pela decadência do seu Parque Fabril de produção têxtil. Neste período também a cidade apresenta um quadro populacional com grande crescimento, um dos fatores que contribuíram foi o êxodo rural, pela intensificação do conflito agrário no Estado do Maranhão. A cidade incha e não consegue acompanhar este fenômeno, começam a surgir áreas de invasão que mais tarde tornam-se bairros como Liberdade, Monte Castelo, Apeadouro, Fátima, João Paulo, Sacavém e Anil, antes conhecida como Vila do Anil. Juntamente com isso, a cidade começa a se desenvolver territorialmente com a descentralização urbana das áreas centrais da cidade como Remédios, Passeio, São Pantaleão e Carmo, indo em direção à Zona Periférica. Um dos maiores problemas já enfrentados era o grande déficit habitacional que a cidade apresentava na época, e continua sendo até hoje, visto que uma parcela significativa da população habita em locais de péssimas condições de vida, sem nenhuma estrutura física. “Para 1969, diante de uma população estimada em 251.389 habitantes, aproximadamente 40.000 destes residiam em palafitas, que representavam em termos percentuais cerca de 16% daquele número estimado” (RIBEIRO Jr.1999,p.87).

O crescimento territorial e populacional da cidade atinge o seu grande apogeu, com a construção das pontes Governador José Sarney e Bandeira Tribuzzi sobre o rio Anil que fazia a ligação do centro velho com uma área ainda não totalmente habitada, aonde hoje se concentram as áreas mais nobres e valorizadas da cidade. A outra vertente de crescimento foi em direção ao rio Bacanga, com o surgimento de grande núcleo habitacional periférico que abrigou uma camada pobre da população, fazendo surgir bairros como Anjo da Guarda, Fumacê, Sá Viana, Vila Embratel, Vila Nova entre outros povoados que se formaram através de invasões.



Figura 34 – Vista atual da ponte Gov. José Sarney  
Fonte: Google Earth



Figura 35 – Vista atual da ponte Bandeira Tribuzzi  
Fonte: Google Earth





Figura 36 – Vista atual da barragem sobre o rio Bacanga  
Fonte: Google Earth

Este progressivo crescimento populacional, obrigou o poder público a criar a partir de 1969 órgãos como a SURCAP, responsável pelo plano de crescimento urbanístico da cidade através de recursos do então criado FUM.

**EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS: 1970 - 1993**

ANO	ÁREA		TOTAL	SL/MA (%)	TAXA DE CRESCIMENTO GEOMÉTRICO	
	URBANA	RURAL			INTERVALO TEMPORAL	$\Delta\%$
1970	205.413	60.073	265.486	8,87	1970 – 1980	5,41
1980	247.288	202.144	449.432	11,20	1980 – 1991	4,00
1991	246.213	448.986	695.199	14,10	1991 – 1993	3,06
1993*	-	-	738.327	14,51	1970 – 1993	4,76

Figura 37 – Evolução da população de São Luís  
Fonte: Ribeiro Junior, 1999.

Em São Luís entre os anos de 1940 e 1960, as experiências de unidades habitacionais eram de total investimento privado, sem nenhuma interferência do poder público, com imóveis que funcionavam no sistema de locação. A partir de 1964, com a política federal de habitação, patrocinada pelo extinto BNH e pela CEF a cidade apresentou um emergente desenvolvimento na área de habitação, onde foram construídos inúmeros conjuntos habitacionais para uma grande diversidade de trabalhadores, seja de classe baixa até a classe média, dependendo da área de localização dessas unidades habitacionais.

CONJUNTOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDOS EM SÃO LUÍS: 1967- 1980		
DENOMINAÇÃO	ANO	Nº DE UNIDADES
RESIDENCIAL CARATATIUA*	1967	58
COHAB-ANIL I	1968	505
COHAB-ANIL II	1969	516
COHAB-ANIL III	1970	1.417
IPASE**	1971	525
MARANHÃO NOVO**	1970	...
COHEB-SACAVÉM	1972	476
RADIONAL	1974	336
COHAMA	1975	700
COHAB-ANIL IV	1976	1.111
COHAPA	1977	41
PARQUE TIMBIRAS**	1977	96
COHATRAC I	1978	875
COHAPAM	1978	100
COHAJAP	1978	331
COHAJOLI	1978	50
COHASERMA	1978	364
COHAREV	1979	160
VINHAI	1979	1.627
BEQUIMÃO	1979	1.190
TURU I	1979	767
RIO ANIL	1979	345
COHAJAPA	1979	38
ANGELIM	1980	654
COHAFUMA	1980	482
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>12.664</b>

Figura 38 – Demonstrativo dos empreendimentos implantados no Município de São Luís  
Fonte: Ribeiro Junior, 1999.

A partir de 1980, com o objetivo de dar suporte para o recém-instalado Distrito Industrial foram criados para atender as camadas mais pobres da população os bairros do Maiobão em 1982 com 4.470 unidades e o bairro da Cidade Operária em



1987 com 7.500 unidades. A característica destas habitações era horizontal apresentando na sua grande maioria apenas três pequenos cômodos (sala/quarto, banheiro e cozinha) denominadas de embrião.

Pelo último Censo 2007, segundo o IBGE na cidade de São Luís foi cadastrada uma população de 957.899 habitantes, tendo um acréscimo de 219.572 habitantes (30%) em relação a 1993. Segundo dados da Fundação João Pinheiro ainda é muito grande o déficit habitacional no Estado do Maranhão com a carência de aproximadamente 610.000 domicílios, e na Região metropolitana de São Luís, aproximadamente de 60.000 habitações, principalmente entre aquelas famílias que apresentam faixa de renda de até três salários mínimos.

Município	DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO		
	ABSOLUTO		
	Total	Urbano	Rural
São Luís	56.269	52.561	3.708

Quadro 1 – Déficit habitacional básico  
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

O grande alvo a ser atingido, no entanto são as populações de baixíssima renda que não podem pagar por nenhum financiamento. A atual política habitacional deve-se direcionar de maneira mais direta para essa faixa da população desprovida deste básico direito de cidadania, além de propostas para o barateamento das habitações sem diminuir a qualidade e conforto das mesmas.

MUNICÍPIO	FAIXA DE RENDA MENSAL FAMILIAR (em Salários mínimos)							
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5		TOTAL	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
São Luís	4.315	54,5	1.067	13,48	2.536	32,03	7.918	100

Quadro 2 – Domicílios Urbanos Inadequados<sup>8</sup>  
Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

<sup>8</sup> Construções precisando reformas ou ampliação

MUNICÍPIO	FAIXA DE RENDA MENSAL FAMILIAR (em Salários mínimos)							
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5		TOTAL	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
São Luís	22.701	28,67	13.274	16,76	43.217	54,57	79.192	100

Quadro 3 – Domicílios Urbanos Adequados  
 Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Os atuais Programas Federais de Acesso à habitação em São Luis, PAR e Imóvel na planta começaram a ser implantados a partir de 1999. O PAR foi o primeiro deles e o que tem o maior número de unidades habitacionais construídas em São Luís, perfazendo um total de 10.311 unidades habitacionais. Visto a dificuldade encontrada para se obter informações sobre dados quantitativos do Programa Imóvel na Planta, os gráficos foram feitos levando em consideração somente os dados do PAR.

Poucas foram às unidades residenciais com a tipologia de casa térrea construídas em São Luís, visto que a implantação deste modelo tornava o investimento muito alto para os recursos disponíveis pelo Programa, sendo construídas 293 unidades habitacionais no bairro do Turu, 88 unidades no Olho D'água e 154 unidades na Cidade Operária, de um total de 535 unidades habitacionais.



Figura 39 – Conjunto Gov. Luiz Rocha (Cidade Operária) uma das poucas unidades do Programa PAR com a tipologia térrea em São Luís  
Fonte: Acervo pessoal,2007.

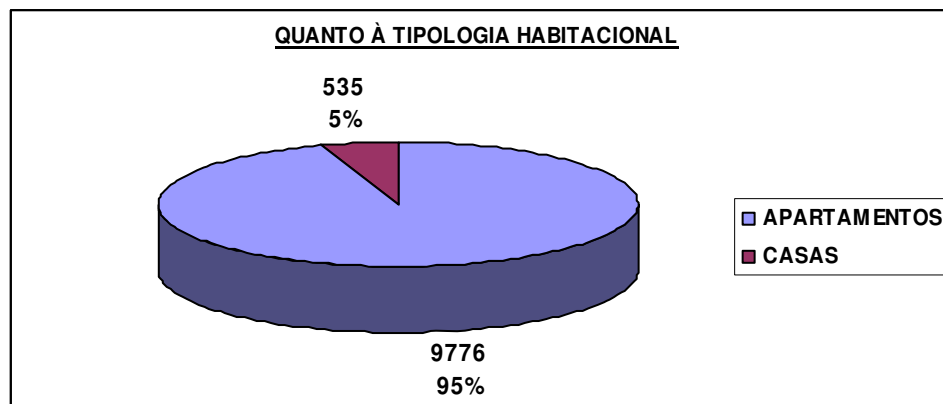


Gráfico 01 – Quantidade de unidades habitacionais produzidas em São Luís pelo Estado através do Programa PAR  
Fonte: CEF, 2007.

Em São Luís verifica-se que a verticalização das habitações populares foi a solução encontrada para a promoção das mesmas, baseado principalmente em fatores como o custo final do investimento, segundo informações do agente financiador. Estes apartamentos seguem um padrão pré-determinado pela CEF no que diz respeito

à área, valor médio, quantidade de ambientes e áreas que deverão receber estes imóveis.

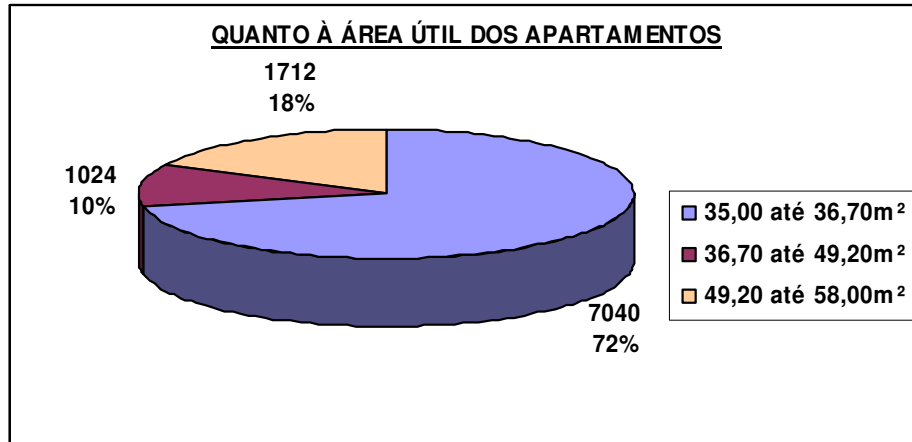


Gráfico 02 – Tamanhos padrões dos apartamentos do PAR definidos pela CEF  
Fonte: CEF,2007.

A quantidade de unidades habitacionais produzidas em São Luís vem crescendo de maneira progressiva, sofrendo pequenas variações, mas sempre apresentando um percentual que se reflete de maneira direta na construção civil, com a participação maior de construtoras que formam esta parceria entre o poder público e a iniciativa privada.

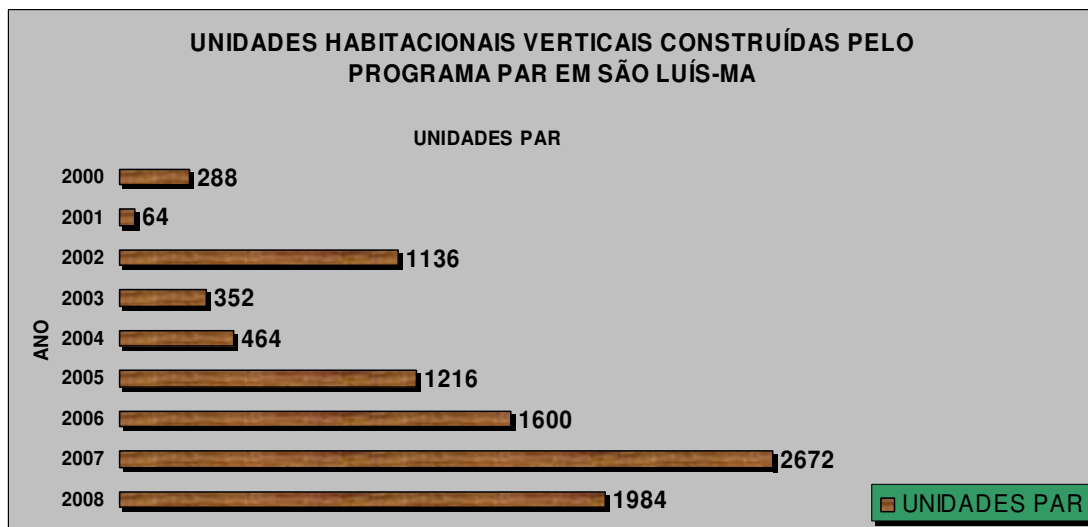


Gráfico 03 – Quantidade de unidades habitacionais produzidas pelo PAR  
Fonte: CEF,2007.

O tamanho de cada apartamento irá influenciar diretamente na relação do morador com o imóvel, devendo o mesmo atender as mínimas exigências de habitabilidade, porém o Custo final da construção é o que define qual o tamanho da área para o valor investido, esquecendo-se de perguntar ao morador qual o tamanho de área que ele precisa.

Os apartamentos são compostos de sala, 02 quartos, cozinha/área de serviço e banheiro, em alguns casos até varanda, sendo implantados em determinada área conforme os recursos disponíveis para a realização do empreendimento.

## **5.2 A produção habitacional de 1940:**

### **5.2.1 O Edifício Malvina Aboud**

Originário do ano de 1946, fruto de investimento da iniciativa privada o imóvel foi construído em um terreno de esquina entre as ruas do Passeio e do Caminho da Boiada, tendo uma localização privilegiada, desde a sua época de construção por ficar perto do centro da cidade, aonde possuía melhor infra-estrutura. “Arrola-se a informação de que somente 25% da cidade era assistida por rede de esgoto, cuja área correspondia ao seu bairro central contido pelo perímetro situado entre Remédios, Passeio, São Pantaleão, e as ruas que avançavam em direção do Largo do Carmo” (RIBEIRO Jr, 1999, p.87).

O imóvel se mantém bastante procurado, com a presença de uma série de equipamentos urbanos como hospitais, escolas, supermercados, parque urbano e de uma área com grande tradição cultural.





Figura 41 – Fachadas das Ruas do Passeio e Caminho da Boiada respectivamente nos dias atuais aonde observa-se lojas no térreo.  
 Fonte: Acervo pessoal, 2007.

Assim como o Edifício Malvinas Aboud, outras experiências de imóveis com estas características de construir para alugar e gerar renda foram feitos em São Luís, como por exemplo o Edifício Salua Aboud, localizado na Av. Magalhães de Almeida e o Edifício Emílio Ayuob no Canto da Fabril.





Figura 42 – Fachada do Edifício Salua Aboud  
Fonte: Acervo pessoal,2007.



Figura 43 – Fachada do Edifício Emílio Ayoub  
Fonte: Acervo pessoal, 2007..

Nos dias atuais o Edifício Malvinas Aboud atende um público das mais diversificadas categorias, desde estudantes universitários até funcionários públicos, comerciários, que optaram pelo local pela proximidade do local de trabalho.

Análise feita a partir do Tratado de Vitruvius, o Edifício Residencial Malvina Aboud apresenta as seguintes características:



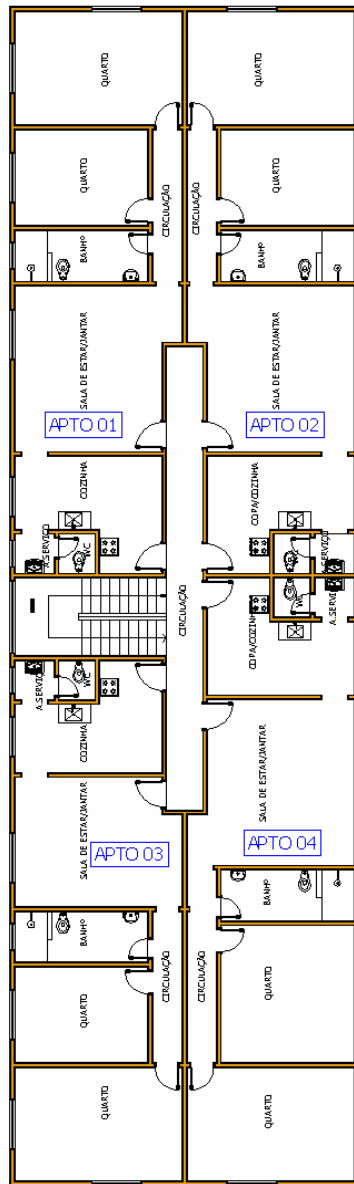
#### a) Firmitas

Construído utilizando métodos construtivos convencionais como pilares, vigas e lajes, e fechamento com tijolo cerâmico, mantendo uma estrutura em perfeitas condições físicas de uso. Os materiais utilizados são materiais que mantêm-se em perfeito estado de conservação mesmo nos dias atuais como por exemplo os elementos vazados, piso interno, sofrendo apenas pequenas manutenções com o objetivo de prevenir maiores serviços.

#### b) Utilitas

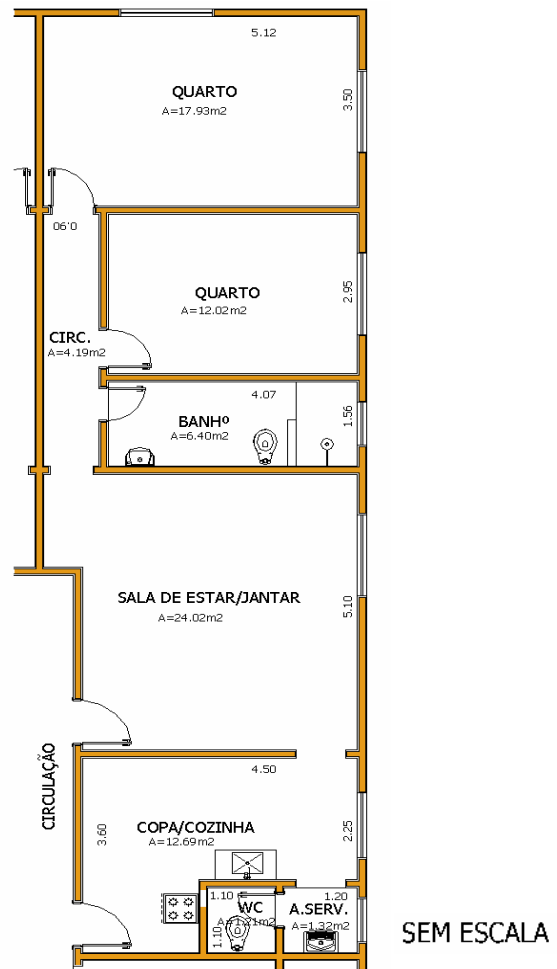
A arquitetura é modernista, com linhas retas e simples, sem apresentar detalhes rebuscados. Possui 12 apartamentos divididos em três pavimentos tipo, sendo quatro por andar, sendo que todos ainda mantêm as mesmas características arquitetônicas da época de construção. A área útil de cada apartamento é de aproximadamente 80,00m<sup>2</sup>, possuindo sala de estar e jantar, 02 quartos, 02 banheiros sendo social e serviço, além da cozinha. A circulação interna se dá através de um corredor central com uma caixa de escada apresentando dois lances de degraus e patamar, sem apresentar elevador. Quanto à distribuição dos ambientes dentro do apartamento o que se observa é que o custo da construção não era o mais importante, pois são ambientes com dimensões confortáveis, apesar de apresentar uma distribuição interna bastante dispersa dos ambientes.

Todos os ambientes têm uma iluminação direta e um pé direito de 2.90m, além de uma boa ventilação, tendo a sua área privativa na sua grande maioria protegida da insolação direta no período da tarde. Há de se comentar que o grau de satisfação de alguns moradores com o edifício é muito grande, principalmente por estes fatores muito importantes que são imprescindíveis no conforto das habitações.



SEM ESCALA

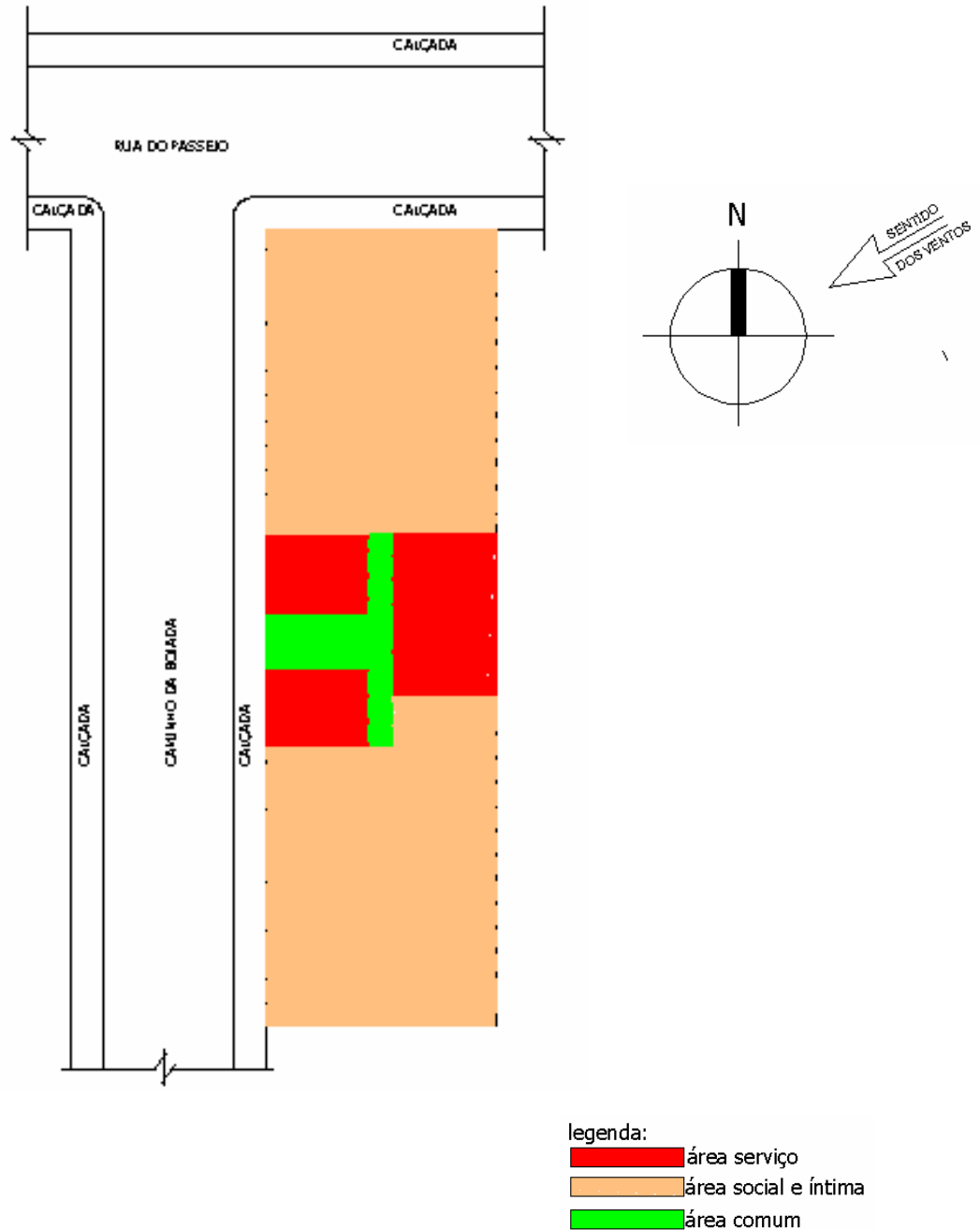
Figura 44 – Planta baixa ilustrativa do Pavimento Tipo  
Fonte:Acervo pessoal,2007.



SEM ESCALA

Figura 45 – Planta Baixa ilustrativa Apto  
Fonte:Acervo pessoal,2007.

Quanto à implantação, o prédio ocupa toda a área do terreno, não havendo a preocupação com a reserva de áreas que mais tarde poderiam servir como espaço de recreação de crianças, ou também como área de garagem. Esta ausência de áreas livres no prédio surge como um dos pontos negativos apontados pelos moradores entrevistados.



SEM ESCALA

Figura 46 – Implantação ilustrativa do Edifício Malvinas About  
 Fonte: Acervo pessoal,2007.

Observa-se que a relação dos moradores com o apartamento acontece de maneira satisfatória, pois eles se sentem contemplados com ambientes espaçosos e bem ventilados. O estado de conservação do imóvel é bom, além de manter características originais, o seu uso continua ainda bem definido sem que a função dos

apartamentos que é a de moradia se perdesse. Em alguns apartamentos foram feitas pequenas melhorias internas nos apartamentos como mudança de piso, acréscimo de bancadas, etc.



Figura 47 – Detalhe de identificação do edifício no portão de acesso  
Fonte: Acervo pessoal,2007.

Um elemento arquitetônico muito presente nesta tipologia arquitetônica são os elementos vazados que funcionam como elementos de iluminação e ventilação nas áreas de serviço. No patamar da escada, existe um grande fechamento com elemento vazado que além destes pontos já citados acima transmitem uma sensação de conforto e transparência, integrando o espaço com a sua vizinhança, principalmente pela vista.



Figura48 – Elemento vazado no patamar da escada  
Fonte:Acervo pessoal, 2007.

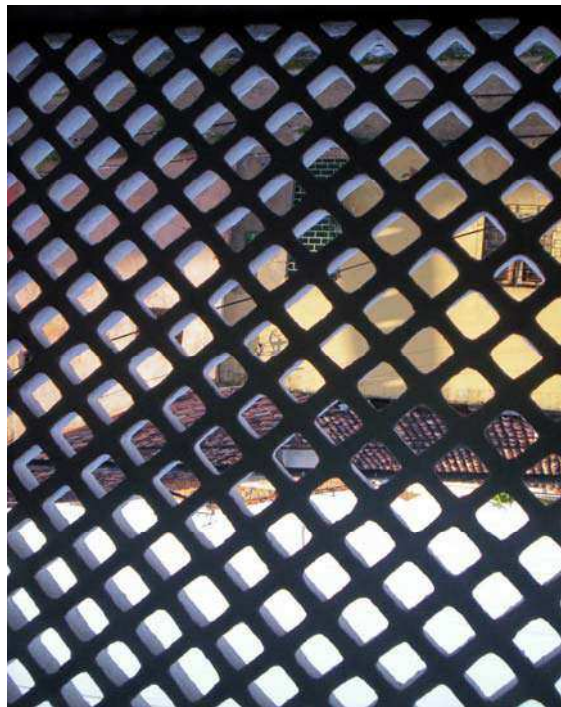


Figura 49 – Elemento vazado na área de serviço  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

## c) Venustas

O Edifício Malvinas por ser de esquina possui 02 fachadas que são bem distintas. A primeira que dá para a Rua do Passeio, podendo ser chamada de secundária é mais estreita e também bem mais simples, abrigando apenas vãos de janelas e loja no Térreo e a fachada da Rua Caminho da Boiada, que se torna a principal possui mais elementos que se destacam como os elementos vazados, vãos de esquadrias além das lojas no térreo. Podemos não afirmar, mas supor que a influência da arquitetura modernista se fez presente no conjunto desta fachada, pois apresenta linhas retas sem nenhum rebuscamento .



Figura 50 – Vista das fachadas principal e secundária  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



### 5.2.2 O Conjunto dos Bancários

A produção habitacional no Brasil a partir da década de 30 foi impulsionada pela criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão, que através de diversas categorias procuravam meios de investir o capital dos seus associados de maneira a obter lucro e rentabilidade, e a construção e financiamento de imóveis para habitação surgiu como uma alternativa viável. O Estado brasileiro procurou fazer os IAPs assumirem a responsabilidade de resolver o problema da habitação, fato este que se tornou realidade em diversas regiões. Muitos foram os Institutos que investiram vultuosas somas de dinheiro na habitação popular, destacando-se entre eles o IAPB (Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários). “Os bancários, por exemplo, eram uma categoria privilegiada, que recebia salários médios muito superiores aos dos demais trabalhadores e, em consequência, seu instituto, o IAPB, proporcionava um melhor atendimento habitacional para seus associados” ( RIBEIRO Jr.1999, p.87).

Em São Luís na década de 1950, foi construído um exemplar fruto do investimento deste capital previdenciário, trata-se de um conjunto residencial com partido arquitetônico verticalizado através de blocos de apartamentos. São oito blocos residenciais de três pavimentos tipos, em um total de 48 apartamentos sem existir um nível denominado térreo, visto que da topografia irregular tirou-se partido para a melhor implantação dos blocos. Localiza-se em uma área central da cidade, próximo de hospitais, bancos, supermercados, escolas, shopping center e de acessos importantes como as pontes Bandeira Tribuzzy e Governador José Sarney que direcionam-se para as áreas mais valorizadas da cidade que são as áreas de praias. Buscava-se desta maneira atender os seus moradores que seriam funcionários de bancos públicos especialmente do Banco do Brasil e da iniciativa privada.



Figura 51 – Vista aérea do conj. dos bancários na malha urbana da cidade  
Fonte: Google Earth

O conjunto dos bancários encontra-se bastante desfigurado, com aspecto de total abandono, seja pela falta de manutenção, como também pela ausência de moradores. Hoje muitos apartamentos encontram-se desocupados, sem nenhuma utilização. Aqueles que possuem moradores parecem perder-se no tempo, com pequenas alterações feitas pelos moradores. Os atuais moradores dos bancários não se concentram mais na categoria que leva seu nome, muitos desses apartamentos foram vendidos a terceiros, outros continuam sendo alugados.

A disposição dos blocos dentro do terreno apresenta-se de maneira a preservar a área privativa (social e íntima) e nas áreas de serviço os blocos encontram-se afastados 6m. A forma laminar<sup>9</sup> dos blocos permite a organização dos acessos com a separação das vias de pedestres e veículos, e a sua implantação relembra características de Brasília, como a integração entre cheios e vazios.

<sup>9</sup> Composto de caixa de circulação coletiva que acessa um grande corredor coletivo, baseado na Unidade Habitacional de Marselha (1945-1952)



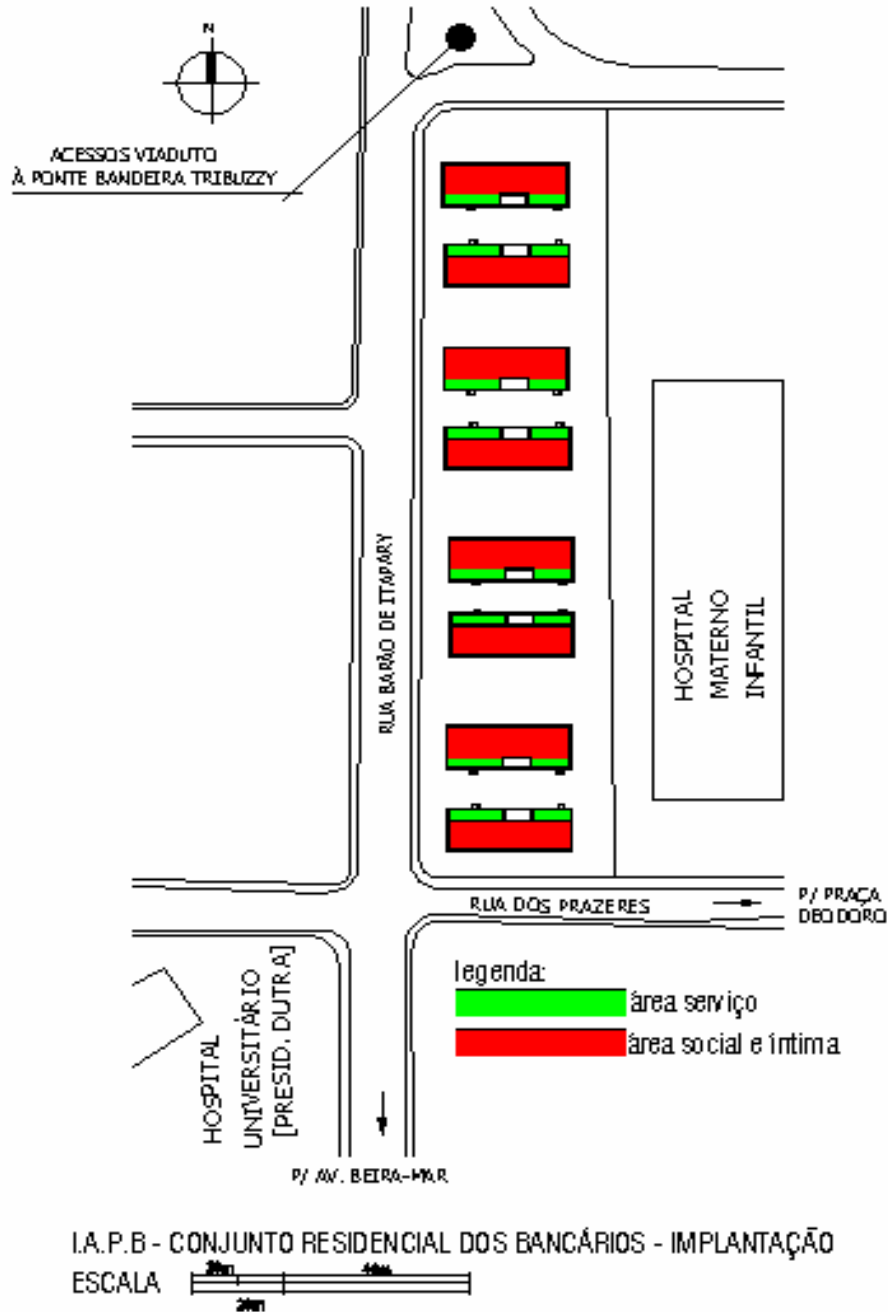


Figura 52 – Implantação ilustrativa do Conjunto dos Bancários  
 Fonte: Vasconcelos, 2007.

A arquitetura dos blocos é composta por uma forma geométrica simples, estilo modernista fazendo-se uso de elementos vazados de concreto principalmente nas

áreas destinadas ao serviço doméstico além dos vãos de janela que tornam a fachada bastante monótona. A disposição dos blocos dentro do terreno apresenta-se de maneira a preservar a área privativa (social e íntima) e nas áreas de serviço os blocos encontram-se afastados 6m. A forma laminar dos blocos permite a organização dos acessos com a separação das vias de pedestres e veículos, e a sua implantação relembra características de Brasília, como a integração entre cheios e vazio.



Figura 53 – Vista dos blocos residenciais do Conj. dos Bancários em forma laminar dispostos paralelamente entre si conforme partido adotado na concepção de Brasília  
Fonte: Acervo pessoal,2007.

Análise feita a partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial dos Bancários apresenta as seguintes características:

a) Firmitas

Sistema construtivo através de pilares, vigas e lajes com fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico. A sua estrutura física apresenta-se em boas condições sem nenhum comprometimento visual de sua estrutura, porém a falta de manutenção constante aos poucos vai descaracterizando a sua arquitetura. Os materiais empregados nos blocos de apartamentos muitos já foram substituídos, sendo bem poucos aqueles que ainda mantêm essa originalidade.



Figura 54 – Esquadria de madeira originária da época de construção  
Fonte: Vasconcelos 2007

## b) Utilitas

Os blocos são compostos por uma caixa de escada central para duas unidades habitacionais, visto que não existe um nível térreo na sendo que os apartamentos apresentam-se com duas tipologias, apartamentos com 03 ou 04 quartos, sala de estar, cozinha, dois banheiros, social e de serviço além da área de serviço. São apartamentos de aproximadamente 55,00m<sup>2</sup> (03 quartos) e 65,00m<sup>2</sup> (04 quartos) com ambientes ventilados e bem distribuídos dentro do apartamento. Esta divisão de compartimentos permitiu a concepção de um apartamento compacto, mas que atende de maneira satisfatória uma família de até seis pessoas. Neste conjunto o custo esteve associado ao conforto e comodidade para o morador, a setorização dos ambientes social, íntimo e serviço foram muito bem resolvidos.

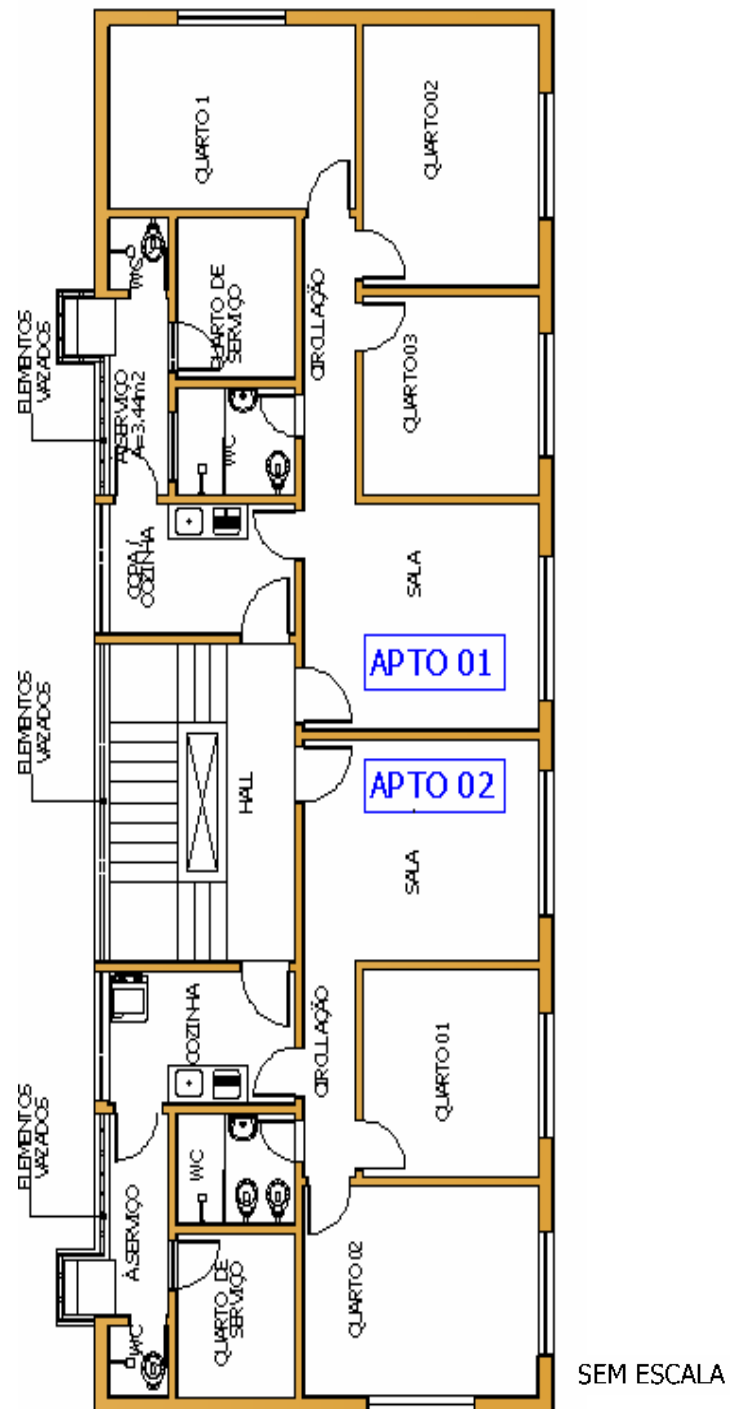
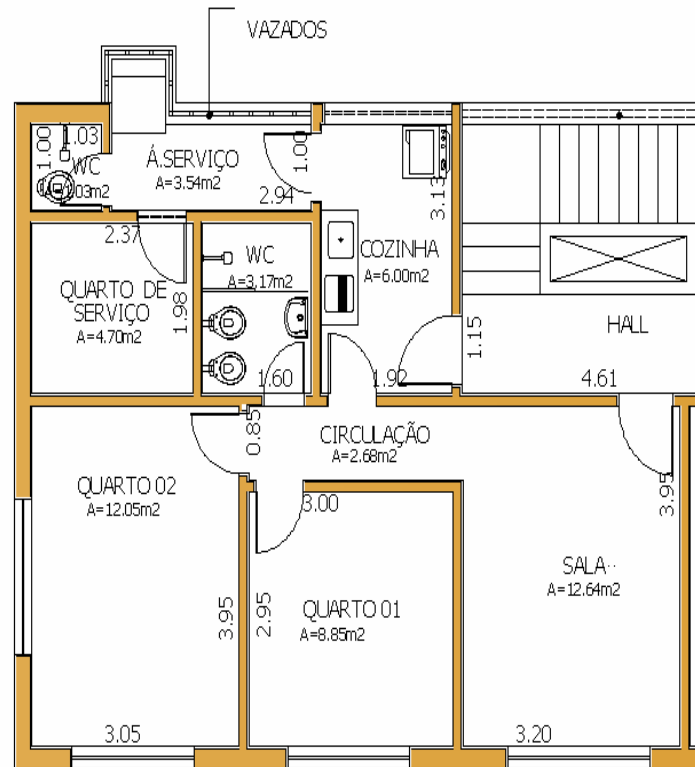
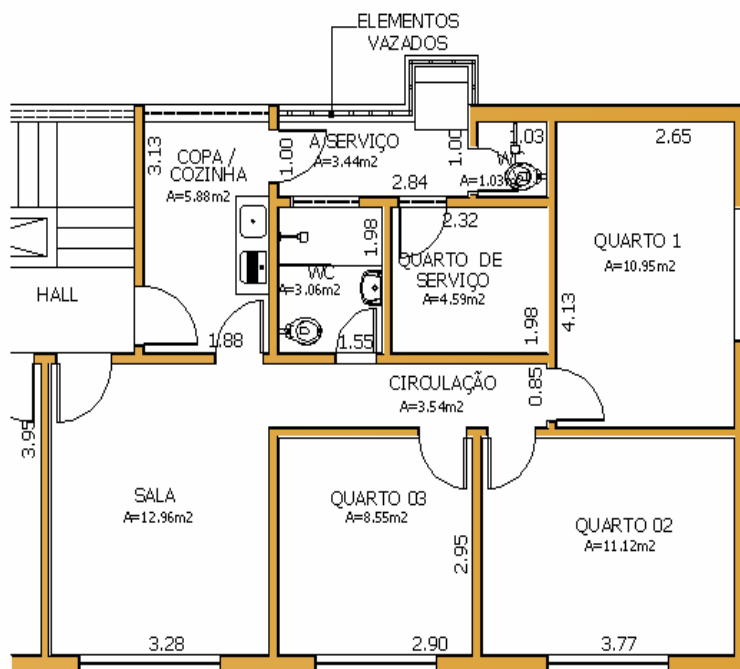


Figura 55 – Planta baixa ilustrativa do pavimento tipo  
 Fonte: Vasconcelos, 2007..



SEM ESCALA

Figura 56 – Planta baixa ilustrativa do apartamento de 03 quartos  
Fonte: Vasconcelos, 2007..



SEM ESCALA

Figura 57 – Planta baixa ilustrativa do apartamento de 04 quartos  
Fonte: Vasconcelos, 2007..

Alguns apartamentos sofreram alterações internas feitas pelos moradores com o propósito de melhor aproveitamento dos espaços, visto que muitas dessas famílias que ainda residem no local, serem compostas de poucos membros, chegando inclusive até a um único membro. A transformação de um ambiente como quarto em sala de jantar através da abertura de um vão somente foi possível pelo fato dos apartamentos terem seu sistema construtivo convencional que é a utilização de pilares, vigas e painéis de lajes de concreto, o que possibilita este novo layout interno.



Figura 58 – Vão “projetado” pela moradora, fazendo a integração de ambiente de quarto transformando-o em sala de jantar  
Fonte:Acervo pessoal,2007.

### c) Venustas

A arquitetura da fachada dos blocos é composta por uma forma geométrica simples, estilo modernista fazendo-se uso de elementos vazados de concreto principalmente nas áreas destinadas ao serviço doméstico além dos vãos de janela que tornam a fachada bastante monótona.



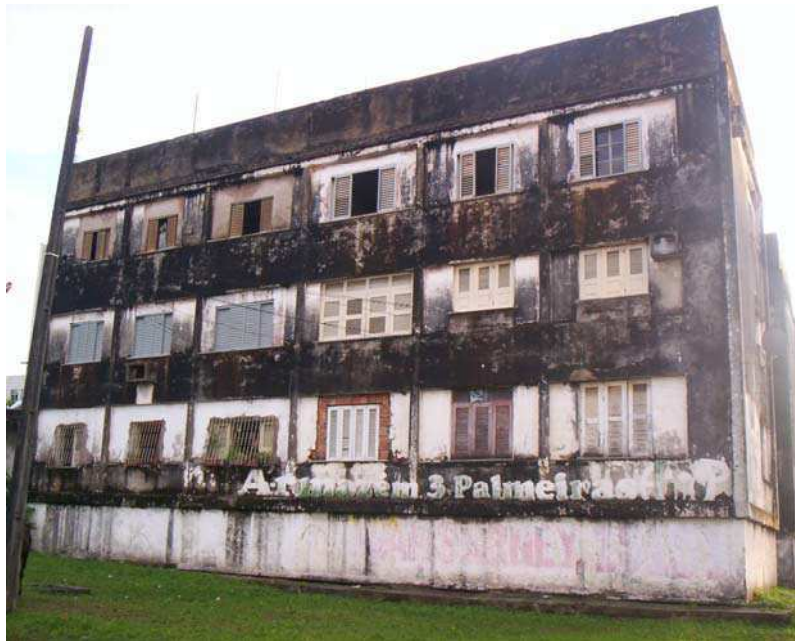


Figura 59 – Fachada de bloco dos bancários bastante desgastada pelo tempo  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 60 – Destaque nesta fachada para elementos vazados de concreto das áreas de serviço do bloco  
Fonte: Acervo pessoal, 2007..



### 5.3 A produção habitacional a partir de 1970

Entre os períodos de 1940 a 1970 a cidade de São Luís passa por um processo de crescimento demográfico e de sua população, fortemente influenciado pelo grande êxodo rural de trabalhadores excluídos da produção agrícola maranhense no interior do Estado. A ligação do centro velho da cidade com as áreas próximas do litoral, bem como a áreas adjacentes ao então inaugurado Porto do Itaqui em 1971 fez a malha urbana se estender em direção a outras áreas periféricas da cidade com a abertura de novas avenidas como a Av. Médici ou Africanos. “Efetivamente, a abertura daquelas duas frentes foi providencial, pois São Luís além de rumar em direção do Anil, via Caratatiua ou João Paulo, teria mais estas válvulas locacionais para abrigar sua população m franco crescimento.” (RIBEIRO Jr.1999, p.93).

O povoado do Anil, até então denominado Vila do Anil distando nove quilômetros do centro da capital, na década de 1950 teve uma importância muito marcante no desenvolvimento da cidade, tendo um próspero comércio além de uma fábrica de tecido, que hoje tem suas instalações servindo como escola de ensino médio. “A Vila do Anil tem vida própria, ali fundando uma Agência da Prefeitura de São Luís, coletorias federal e estadual, grupos escolares, igreja, convento de Irmãs Franciscanas e dois Educandários, sendo um para internato de meninas pobres e outro para recolhimento e educação dos filhos sadios dos lázaros” (JORGE,1950,p.164).



Figura 61 – Estrada asfaltada São Luís – Anil na década de 1950



Figura 62 – Vista atual da Av. Casemiro Júnior  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

### 5.3.1 O Conjunto Residencial Primavera

O conjunto Primavera surgiu no ano de 1975 sendo construído pela construtora Santos e depois repassado para o extinto Banco do Estado do Maranhão (BEM), localizando em plena Avenida Edson Brandão. Este prédio foi um dos primeiros conjuntos populares verticalizados da cidade com características modernas. O conjunto arquitetônico é composto por quatro blocos residenciais de 03 pavimentos tipo além do térreo e conta com 16 apartamentos tipo cada, em um total de 64 apartamentos. A sua boa localização foi um dos fatores de valorização do imóvel neste período.

A identificação dos blocos dá-se por nomes de flores, relacionando-se com o nome do conjunto. No período de sua construção os clubes recreativos existentes no local como o Grêmio Lútero Recreativo Português e o Clube Recreativo Jaguarema tinham uma grande importância para o lazer e cultura da cidade, onde muitos dos seus associados eram compostos por famílias de classe média.



Figura 63 – Vista aérea atual de localização e implantação do Conjunto Primavera na malha urbana do bairro do Anil  
Fonte: Google Earth

A implantação do Conjunto Primavera se deu em um terreno que dá acesso também para a Av. Antônio Raposo, com algumas fachadas voltadas para o Grêmio Líteo Recreativo Português. O partido dos blocos é em forma de “H” e cada apartamento tem em média área útil construída de 52,00m<sup>2</sup>.

A disposição dos blocos em relação à Avenida Edson Brandão e Antonio Raposo são feitos de maneira diagonal e perpendicular, seja para um melhor aproveitamento do terreno como pela insolação que acontece de maneira variada nos apartamentos.



Figura 64 – Planta de Implantação ilustrativa do Conjunto Primavera  
 Fonte: Acervo pessoal, 2007.

A partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial Primavera apresenta as seguintes características:

#### a) Firmitas

O sistema construtivo de todos os blocos foi feito no sistema tradicional com a utilização de pilares, vigas e lajes, com vedação através de tijolos cerâmicos. As



esquadrias de madeira, características do empreendimento na época da construção foram substituídas por esquadrias de alumínio ou madeira dos mais diversos modelos, assim também para os outros materiais de acabamento como no piso, que tinha os tacos de madeira assentados nos ambientes. Hoje em dia, grande parte dos apartamentos mesmo estando ocupados se apresenta em precárias condições para o uso como moradia, sendo poucos os apartamentos que mantêm a sua estrutura física bem conservada e com as características originais da época de construção. A falta de manutenção constante do imóvel contribuiu bastante para a descaracterização do imóvel, muito em consequência da dificuldade que os atuais moradores enfrentam, seja pela falta de condições financeiras para realizarem reformas, como pelo abandono de alguns imóveis por parte dos seus proprietários.



Figura 65 – Descaracterização causada pelo abandono do apartamento  
Fonte: Acervo pessoal,2007

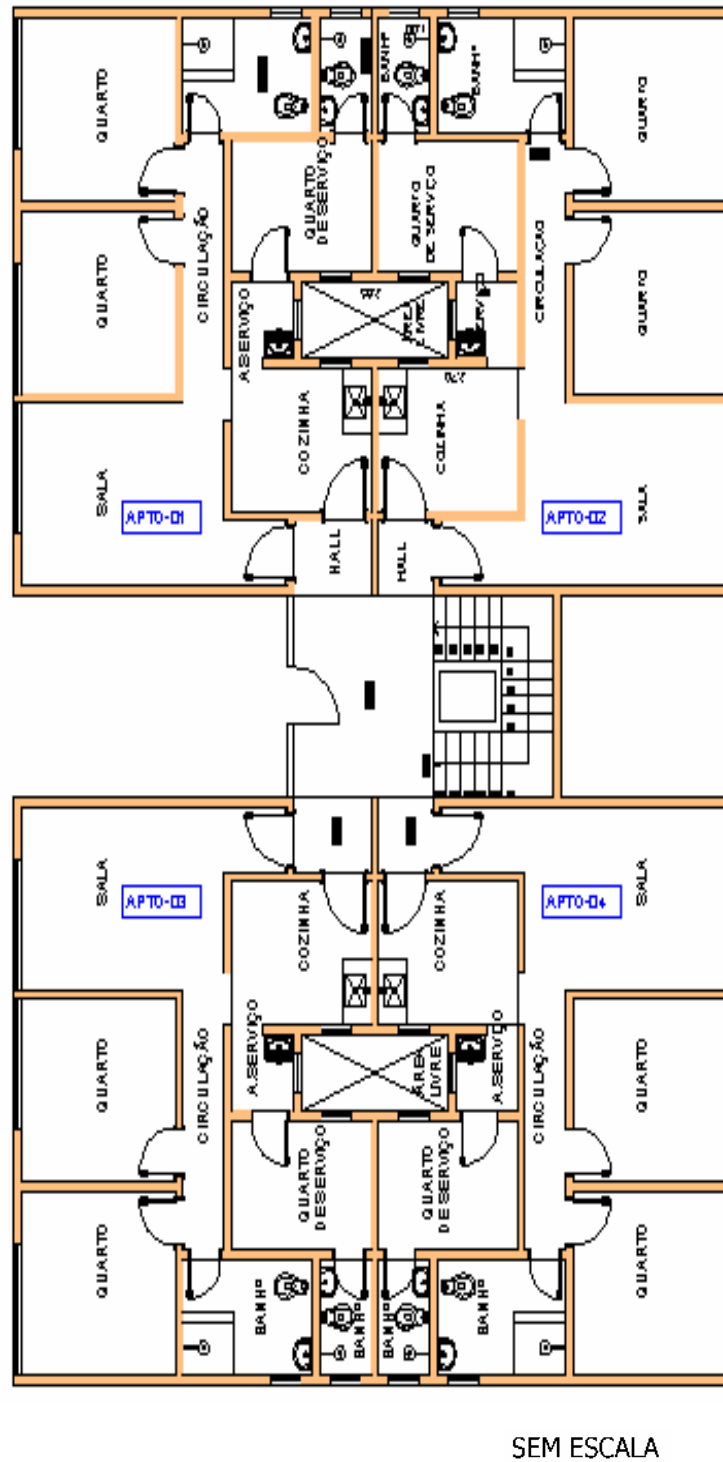
Outros apartamentos, porém mantiveram por parte dos seus moradores as características originais da época de construção na sua estrutura física, sendo substituídos apenas materiais que se desgastaram com o tempo.



Figura 66 – Circulação interna de apartamento que ainda mantém as características originais  
Fonte: Acervo pessoal, 2007..

#### b) Utilitas

O acesso para os apartamentos é através de uma escada central em forma de “U” para quatro apartamentos tipos, composto de hall de entrada, sala, 03 quartos, sendo 01 quarto de serviço, cozinha e banheiro reversível, sendo que muitos destes apartamentos sofreram intervenções na disposição dos ambientes por parte dos seus moradores.



SEM ESCALA

Figura 67 – Planta Baixa ilustrativa do pavimento tipo  
 Fonte : Acervo pessoal,2007.



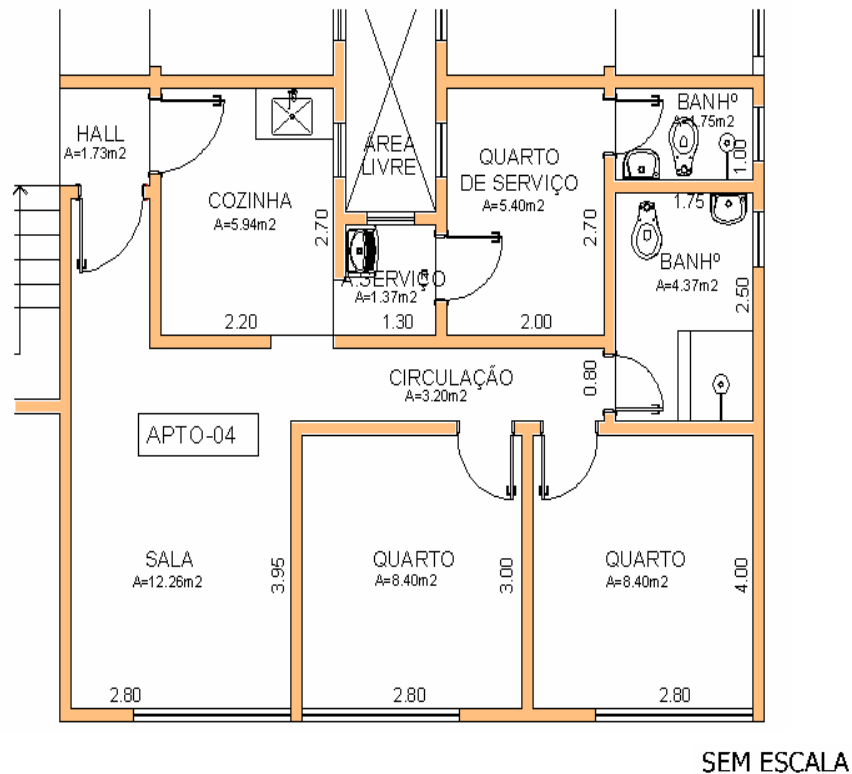


Figura 68 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento  
 Fonte: Acervo pessoal, 2007.

Pela planta do apartamento percebemos boa funcionalidade dos ambientes, com dimensões aceitáveis para os ambientes de sala, quarto e banheiro e cozinha, fazendo o comentário apenas para a área de serviços que possui uma área muitíssimo pequena, o que dificulta em muito a boa circulação do usuário. Pelo fato do sistema construtivo ser da forma convencional, alguns apartamentos foram sendo modificados conforme as necessidades do morador, e principalmente no que diz respeito a sua função.

No térreo, os blocos residenciais 01 e 02 (Miosótis e Girassol) que têm seus apartamentos com a fachada voltada diretamente para a Avenida Edson Brandão foram transformados em comércio (bar, posto de venda de pão, reforço escolar, etc.), outra característica do sistema construtivo convencional utilizado que possibilitou esta “metamorfose funcional” dos imóveis. Estas alterações de uso dos apartamentos destes blocos foi um fator negativo que transformaram a relação entre o conjunto e o entorno.



Figura 69 – Lojas comerciais com bar em substituição aos apartamentos no térreo  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

Pela dificuldade em obter informações através de material em arquivos históricos, o que só foi possível através de entrevistas com moradores antigos que ainda residem no conjunto e de fotografias de família, consegue-se visualizar alguns equipamentos de uso comum para a integração e o lazer dos moradores, especialmente das crianças como o playground.



Figura 70 – família fazendo uso dos espaços comuns no Conj. Primavera  
Fonte: Acervo particular, 2007.

### c) Venustas

A fachada dos blocos do Conjunto Primavera tem uma forma geométrica simples sem adornos. com esquadrias que se individualizam por apartamentos, separadas por elementos como colunas e frisos marcados na fachada com o objetivo de criar movimento e dar ênfase à pintura . A descaracterização da fachada acontece principalmente pela falta de manutenção como o reparo em rebocos e pela presença de materiais não originários da época da construção.



Figura 71 – fachada frontal apresentando variação de materiais como esquadria de alumínio e vidro com esquadrias de madeira  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 72 – fachada lateral com basculantes de alumínio, madeira e elemento vazado de concreto  
Fonte:Acervo pessoal,2007.

### 5.3.2 O Conjunto residencial Ipem Bequimão

Fundado no ano de 1981, este conjunto de habitações está inserido no bairro do Bequimão e tinha como objetivo atender a funcionários públicos estaduais, mas com o passar do tempo perdeu este direcionamento e hoje abriga um variado público, mudando muitas das vezes as características até do próprio imóvel quanto ao seu uso.



Figura 73 – Foto aérea do Conjunto Ipem Bequimão implantado na malha urbana da cidade  
Fonte:Gogle Earth



A implantação foi feita com blocos na forma laminar, sem limites divisórios delimitados por nenhum elemento como muros, sendo que mais tarde estes limites foram demarcados com fechamento em grades de ferro.



Figura 74 – Implantação do conjunto Ipem Bequimão na malha urbana do bairro Bequimão  
Fonte: Google Earth

O Conjunto encontra-se distribuído em 58 blocos residenciais de 03 pavimentos tipos, além do térreo. A criação do Conjunto Ipem Bequimão tomou como referência as tipologias arquitetônicas para habitações populares multifamiliares padronizadas pelo extinto BNH para adoção em todo o território nacional. Aqui em São Luís, estes protótipos foram adaptados para a realidade local.

Um dos principais fatores que permite com que o conjunto se mantenha bem aceito por moradores, é a sua excelente localização, que permite um rápido acesso a duas importantes Avenidas do Sistema viário da cidade, que são as Avenidas Daniel de La Touche e Jerônimo de Albuquerque. Próximo ao conjunto, formou-se um movimentado núcleo comercial com bares e restaurantes, farmácias, pontos de ônibus,

de táxi, moto-táxi além de equipamentos como escola, Delegacia polícia e Posto de Saúde.

A partir de 1967, data de criação do último conjunto residencial popular com tipologia de casa térrea e financiada pelo poder público e direcionado à população de baixa renda em São Luís, o Conjunto Ipem Bequimão foi um dos primeiros modelos de habitação popular multifamiliar verticalizada em São Luís.

Análise feita a partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial Ipem Bequimão apresenta as seguintes características:

a) Firmitas

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos. Os materiais utilizados na habitação foram de baixa qualidade, já sendo na sua grande maioria substituídos por materiais similares. O conjunto não tem uma manutenção constante, sofrendo um desgaste natural que diretamente influencia na estrutura física e estética dos blocos residenciais.



Figura 75- Área interna de bloco residencial apresentando tubulação de esgoto aparente e derramando material orgânico sobre área externa  
Fonte:Acervo pessoal,2007.

## b) Utilitas

Fazendo análise primeira da unidade habitacional, temos um apartamento pequeno com uma distribuição interna dos ambientes que não atende as necessidades básicas e funcionais dos seus moradores, principalmente quanto ao dimensionamento dos ambientes. Os apartamentos possuem área de 45,00 m<sup>2</sup> com sala, 02 quartos, banheiro, cozinha e uma minúscula área de serviço, sem que houvesse nenhuma preocupação com o uso diário do ambiente pelos seus moradores. Muitos destes apartamentos sofreram transformações na sua distribuição interna, com o surgimento de mais 01 quarto, ou situações como a incorporação de áreas que antes eram comuns dos moradores, transformando-a em uma área privativa de alguns moradores.

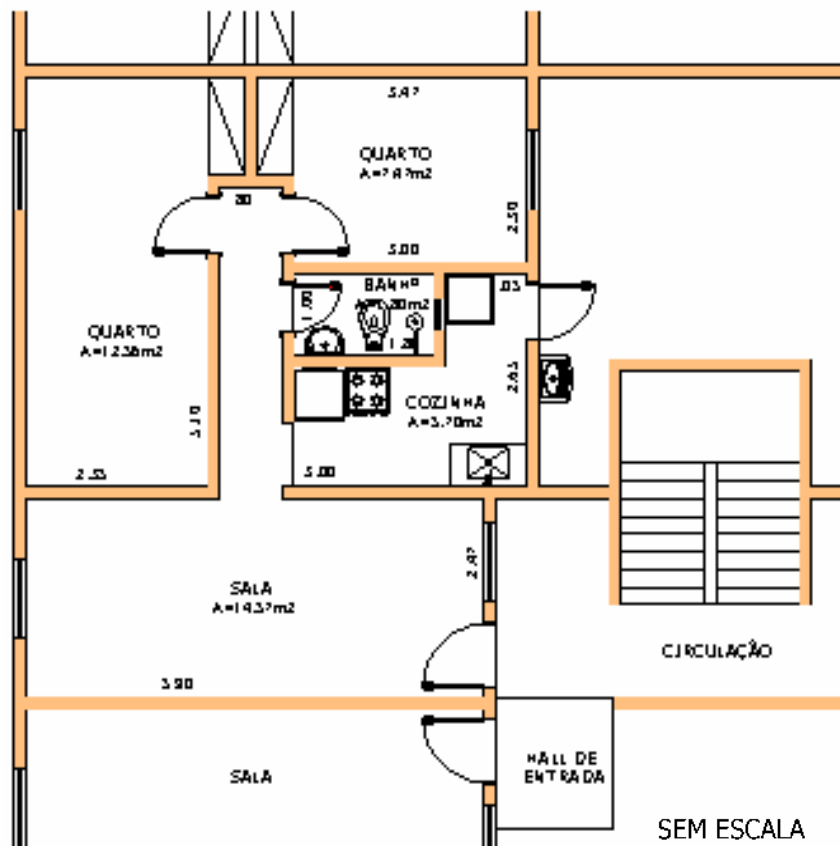


Figura 76 – Planta Baixa original ilustrativa dos apartamentos  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.





situação favorável para permanência e circulação do usuário do espaço e também para o acondicionamento dos mobiliários pertinentes a estes ambientes.

O Conjunto apesar de manter uma grande procura por pessoas interessadas nos seus imóveis, vem de muito tempo perdendo as características de um lugar reservado para a moradia, tendo muitos de seus imóveis incorporando à moradia, uma atividade comercial das mais variadas que se pode encontrar no local.



Figura 78- Apartamento térreo transformado em Pizzaria  
Fonte::Acervo pessoal,2007.

São precários os equipamentos de uso coletivo, seja pela falta, quanto pela precariedade dos mesmos, como exemplo a quadra esportiva e lixeiras.



Figura 79- Quadra esportiva em precárias condições  
Fonte: :Acervo pessoal,2007.



Figura 80 - Depósito de lixo inadequado  
Fonte: :Acervo pessoal,2007.

c) Venustas

A arquitetura das fachadas é moderna na sua essência, sem nenhum tipo de detalhe que acrescente um volume à mesma, nenhum elemento arquitetônico que a faça destacar-se em meio à arquitetura existente no entorno.



Figura 81– Fachada dos blocos residenciais do Conjunto Ipem Bequimão  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

Esta fachada é muito parecida com a fachada do extinto Complexo Penitenciário do Carandiru em São Paulo, uma fachada fria, que expressa rigidez, não tendo identificação com seus moradores por ser monótona e repetitiva, e neste caso a forma estética das fachadas poderia contribuir muito para a própria afirmação dos moradores em relação ao seu ambiente de moradia e ao Conjunto. A despreocupação com a forma estética destes blocos residenciais, mostra o quanto a influência das teorias da arquitetura modernista contribuiu na concepção dos mesmos.



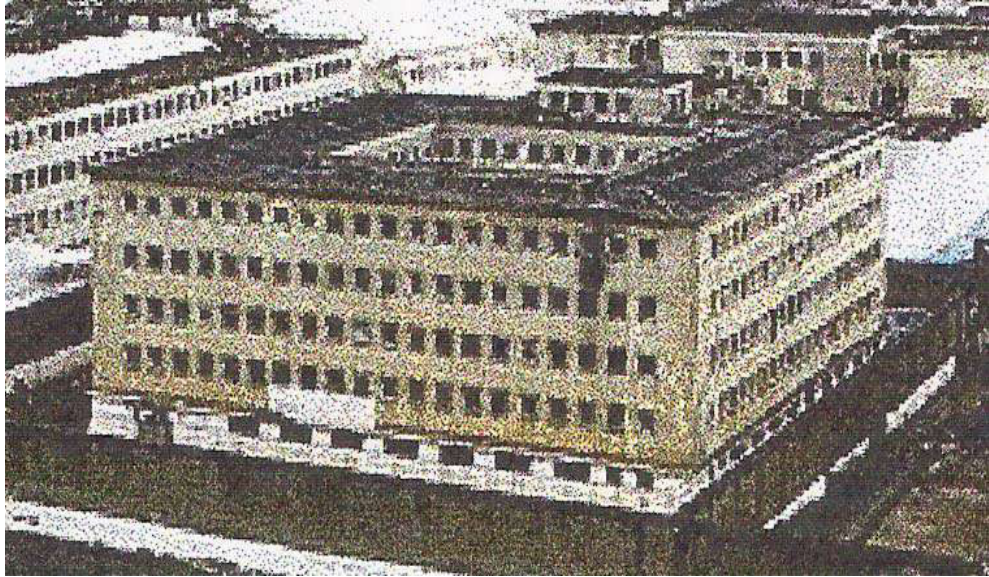


Figura 82- Fachada dos blocos carcerários do Carandiru  
Fonte: Rogério Cassimiro, 2002.

Observa-se ao longo do conjunto muitas alterações nas fachadas feitas pelos moradores, seja com o objetivo de obter melhor conforto e praticidade, seja pelas múltiplas funções que o apartamento hoje ocupa.



Figura 83 - Varanda adaptada na sala de estar  
Fonte: Acervo pessoal, 2007



Figura 84– Conjunto de apartamentos no térreo transformados em ponto comercial  
 Fonte: Acervo pessoal,2007.



Figura 85 – Adaptação feita pelo morador, solução criada para a proteção das esquadrias de madeira  
 Fonte::Acervo pessoal,2007.



### 5.3.3 O Conjunto Residencial Manacás

O Conjunto Residencial Manacás foi construído no ano de 1989 pela construtora Mota Machado, tendo um caráter particular e teve a sua inauguração em 1990. Trata-se de um grande Conjunto Residencial com 28 blocos residenciais de 03 pavimentos tipo, além do térreo e que está inserido na malha urbana entre os bairros da Cohab e Forquilha, próximo a muitos equipamentos urbanos como Supermercados, Farmácias, Centros Comerciais, Feiras, Escolas e também a importantes vias como a Estrada do Ribamar, acesso para o município de Paço do Lumiar e São José de Ribamar.

Todo o conjunto possui total rede infra-estrutura com ruas pavimentadas com asfalto, serviço de água e esgoto, eletricidade e sistema de coleta de lixo.

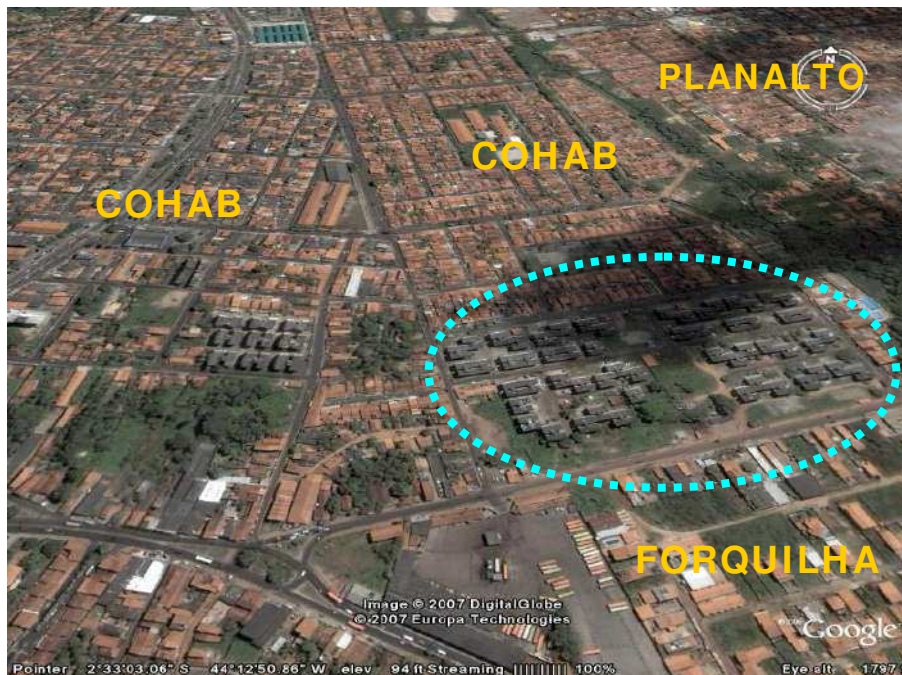


Figura 86 – Localização do Conjunto Residencial Manacás inserido na malha urbana da cidade  
Fonte: Google Earth

São 54 blocos residenciais de 03 pavimentos além do térreo, implantados de diversas maneiras em uma área de topografia plana. A forma dos blocos é “H”, isolados ou integrados a outro bloco acontecendo um melhor aproveitamento do solo, mas



perdendo-se na privacidade. A identificação dos blocos deu-se por nomes de plantas como Ipês, Samambaia, Magnólia, Begônia e Antúrius.

Quanto à implantação observamos a integração de vários blocos, 02 ou 03 juntos que formam um grande aglomerado de unidades habitacionais, fazendo um melhor uso do solo, mas refletindo na composição estética das fachadas destes blocos. A disposição dos blocos dentro do terreno não foi feita tomando como referência a insolação e ventos predominantes, mas a possibilidade de se implantar o maior número possível de blocos, não importando como estes fatores influenciariam diretamente no dia-a-dia dos usuários.

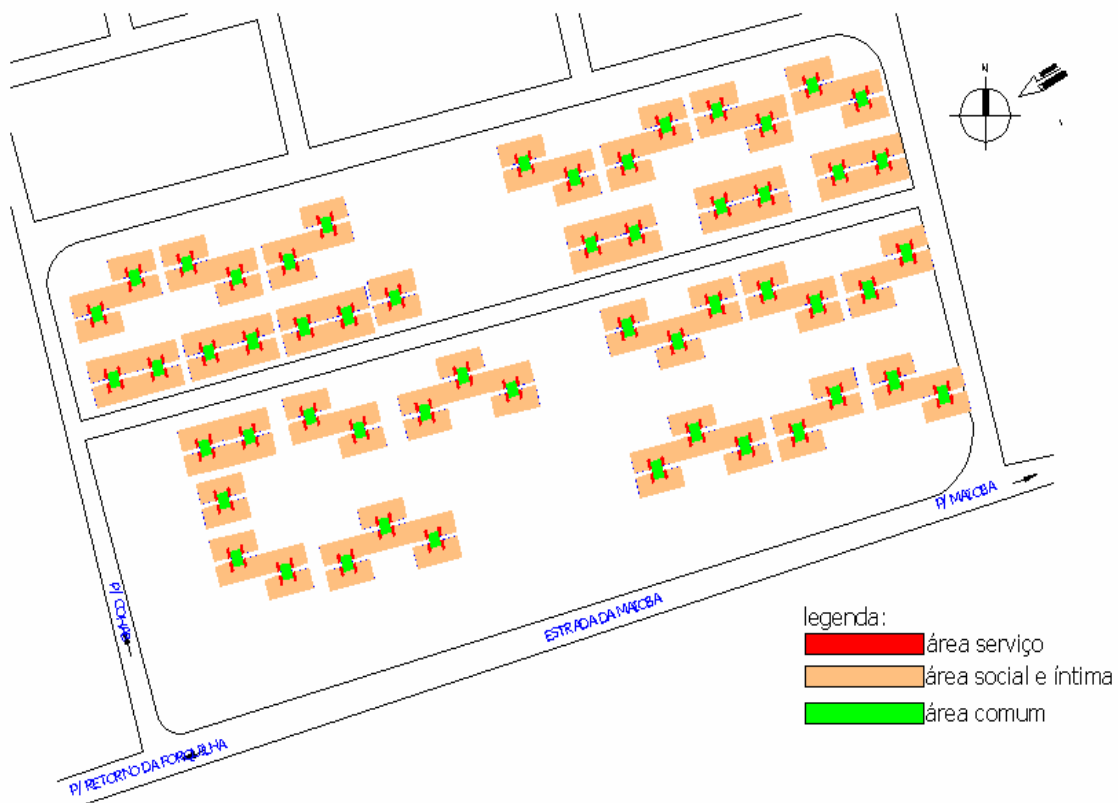


Figura 87– Planta de implantação ilustrativa do Conjunto Manacás  
Fonte: Acervo pessoal, 2007

Análise feita a partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial Ipem Bequimão apresenta as seguintes características:

### a) Firmitas

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos. Neste conjunto, o custo foi o que determinou o ritmo e a forma do mesmo, pois temos uma associação de materiais que em nada contribuem para a forma adotada e um valor estético agradável. Neste conjunto, o fator custo foi o que determinou o ritmo de construção do mesmo, Algo curioso, é no que refere a abertura dos vãos de janelas que se abrem para fora, algo inusitado e que na prática obriga os moradores a colocar uma proteção interna (grade) para evitar o risco de arrombamentos.

O conjunto possui uma boa infra-estrutura urbana com redes de águas, esgoto, elétrica e telefone, além de ruas pavimentadas.



Figura 88 – Visualização de abertura dos vãos na fachada  
Fonte: Acervo pessoal,2007

### b) Utilitas

Quanto às unidades habitacionais são apartamentos de 02 e 03 quartos, sendo que neste trabalho será comentado apenas sobre a tipologia de 02 quartos

devido a dificuldade encontrada no local para fazer a verificação do imóvel com os moradores dos mesmos e realizar uma descrição do apartamento de 03 quartos.

Cada apartamento possui sala, 02 quartos, cozinha integrada a área de serviço e banheiro. Uma escada central de 02 lances dá acesso a 04 apartamentos tipo, possuindo cada apartamento uma área útil de 41,86m<sup>2</sup>. A cozinha juntamente com a área de serviço é minúscula, totalmente fora de um padrão mínimo de conforto e funcionalidade. Todos os ambientes possuem iluminação e ventilação natural.

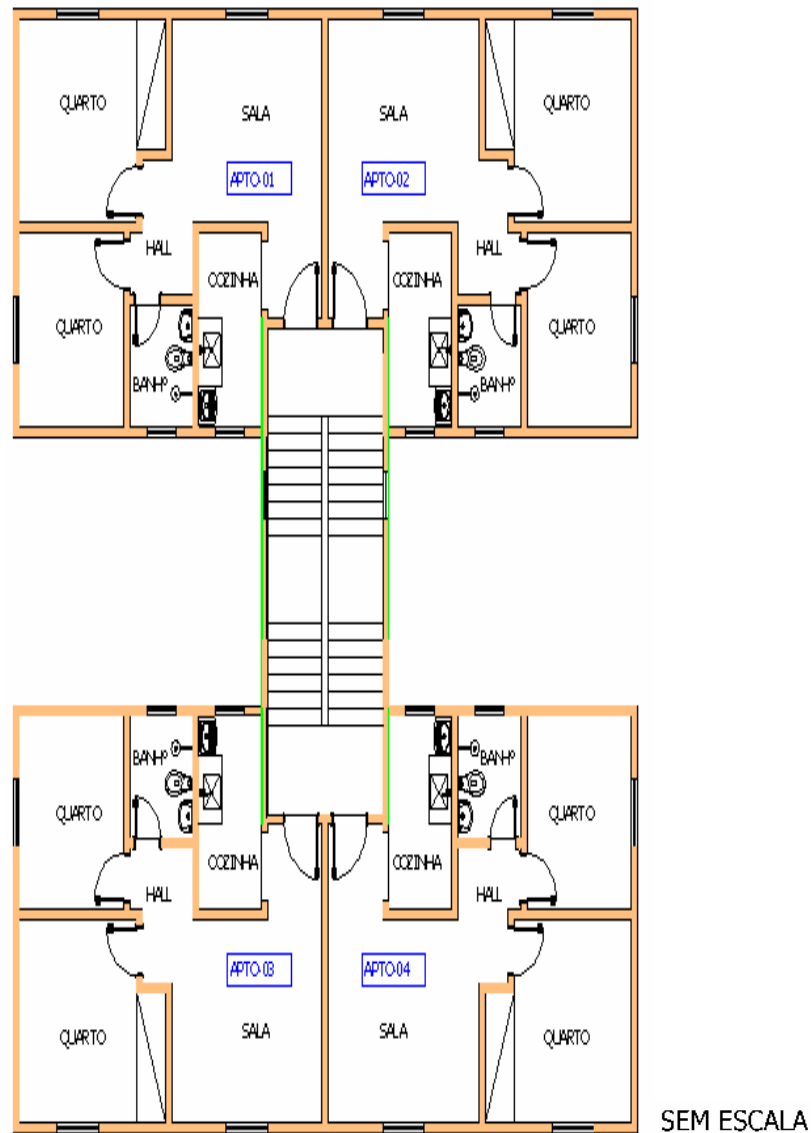


Figura 89 – Planta Baixa lustrativa do pavimento tipo  
Fonte: Acervo pessoal,2007

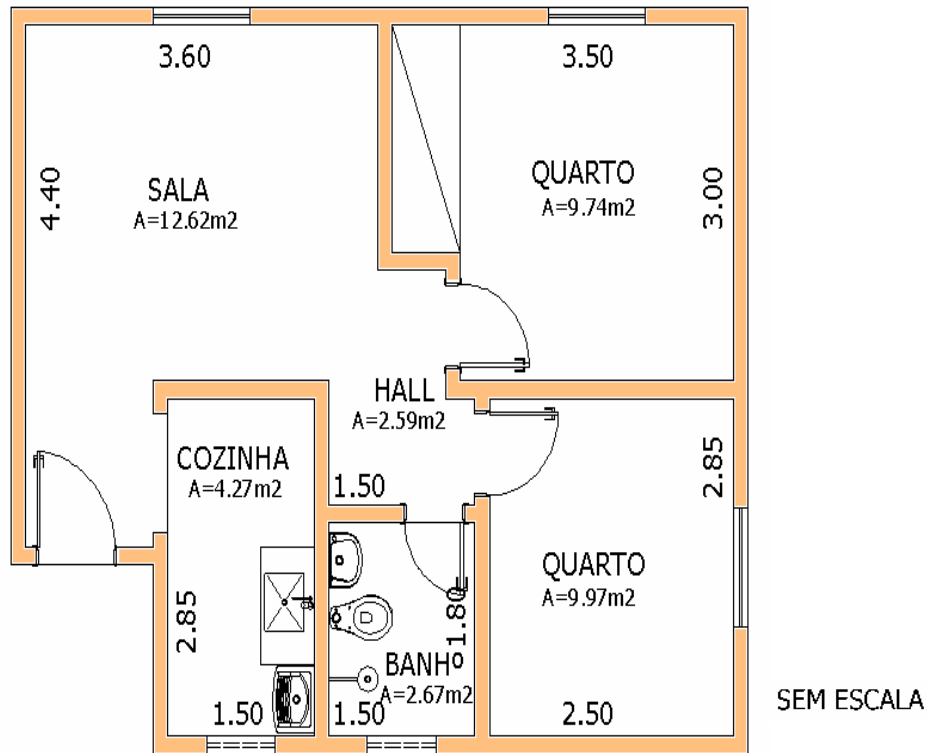


Figura 90 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento  
 Fonte: Acervo pessoal, 2007.

Uma característica importante é no que se refere ao uso dos apartamentos, neste caso, na sua totalidade todos os apartamentos cumprem a sua função, que é a de moradia. A necessidade dos moradores é quanto à falta de equipamentos coletivos de uso comum para integração, lazer como playground, quadra esportiva, salão de uso comum para festas e outros eventos, além de melhor aproveitar muitos espaços verdes e disponíveis para atividades dos mais diversos fins.

Quando da construção deste Conjunto residencial não ficou destinada área para estacionamento de veículos, sendo que hoje são feitas muitas improvisações em determinadas áreas com o objetivo da construção de abrigos de veículos.



Figura 91 – áreas livres e verdes sem qualquer aproveitamento  
Fonte: Acervo pessoal,2007

### c) Venustas

As fachadas do Conjunto Manacás esteticamente não são agradáveis, primeiro porque da maneira como foi implantado, com blocos integrando-se a outros criou-se uma linha reta sem nenhum detalhe volumétrico, que associado com a abertura dos vãos de janelas para fora, elementos como toldos sobre as mesmas e as roupas estendidas para a parte externa do apartamento dá o aspecto de um grande “cortiço

urbano”. Os diversos modelos de esquadrias nos apartamentos torna as fachadas ainda menos interessante no sentido de despertar a atenção dos próprios moradores.



Figura 92 – Fachada dos blocos vendo-se diversos materiais nas esquadrias elementos externos como toldos e roupas

Fonte: Acervo pessoal,2007

#### 5.3.4 O Conjunto Residencial Ipem Angelim

O Conjunto Residencial Ipem Angelim foi construído no ano de 1994 pelo Governo do Estado do Maranhão e direcionado ao atendimento de funcionários públicos. São blocos residenciais distribuídos em uma área muito bem localizada, estando inserida na Avenida Jerônimo de Albuquerque e próximo a conjuntos residenciais como Angelim, Cohab, Bequimão e Turú.





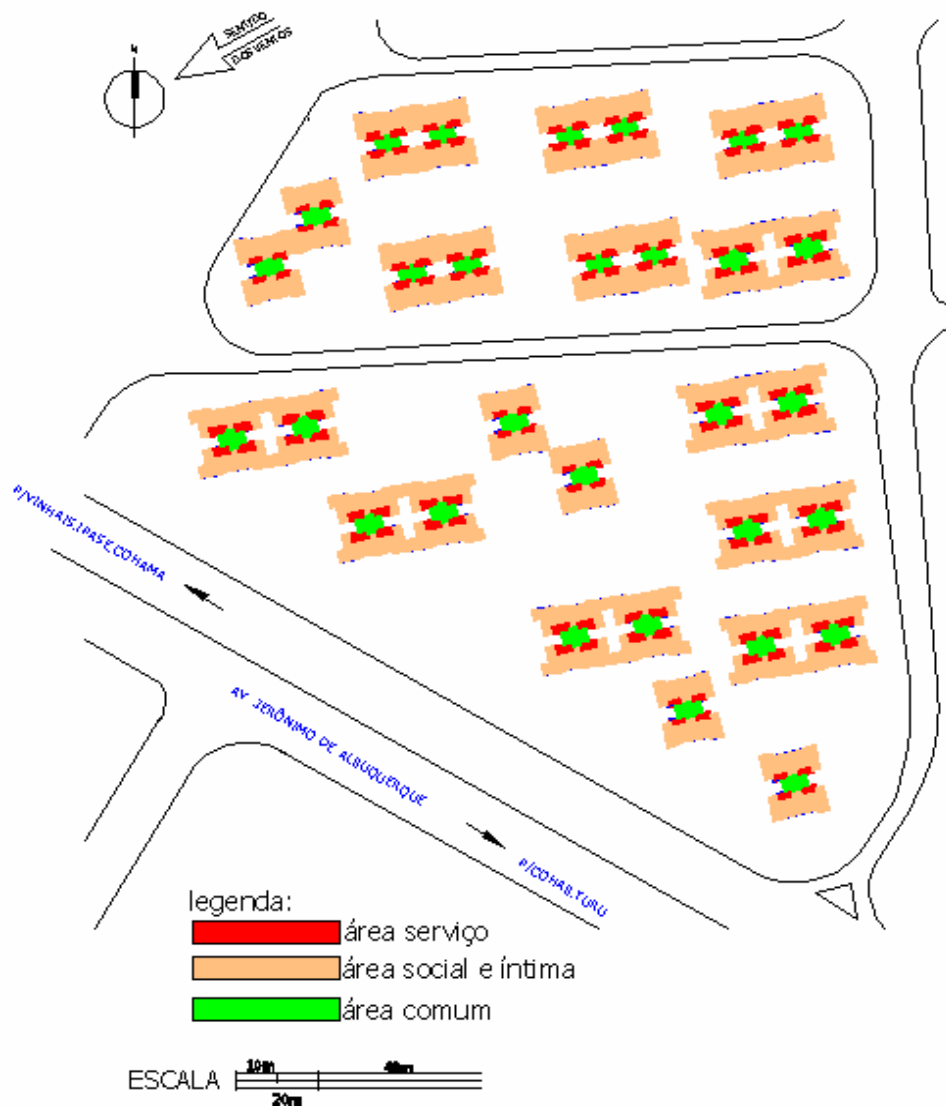


Figura 94 – Planta de Implantação do Conjunto Ipem Angelim  
 Fonte: Acervo pessoal, 2007.

A partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Ipem Angelim apresenta as seguintes características:

#### a) Firmitas

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos. Os blocos residenciais possuem uma estrutura que se mantém em bom estado de conservação ao longo do tempo, necessitando de pequenas reformas como

refazer reboco externo, etc., mas nada que comprometa a sua estrutura atual. Os materiais utilizados apresentam-se originais e em boas condições de uso na sua grande maioria, como por exemplo, as esquadrias de alumínio nas janelas dos apartamentos. Algumas substituições de materiais foram feitas com o tempo nas unidades pelos moradores, como troca de portas, de piso, louças, etc. São substituições previsíveis pela baixa qualidade e durabilidade dos materiais utilizados nestas habitações populares. A cobertura feita de estrutura de madeira e telha cerâmica em alguns casos foram acrescentadas de um complemento na sua forma com o objetivo de melhor proteger determinada região entorno as edificações.



Figura 95 – complemento feito na cobertura  
Fonte: Acervo pessoal, 2007



Figura 96 – Esquadrias de alumínio, características da época de construção, mantém-se em bom estado  
Fonte: Acervo pessoal, 2007

## b) Utilitas

O Conjunto mantém na sua grande maioria a característica de uso como moradia, não observando-se nenhuma alteração na sua estrutura física com o objetivo de mudanças nas suas características funcionais. Quanto à distribuição dos ambientes dentro dos apartamentos temos uma boa setorização da área social, íntima e serviço. Todos os ambientes segundo uma média aceitável enquadram-se na área mínima exigida pela Legislação urbanística. Pela disposição dos blocos implantados a ventilação acontece de maneira satisfatória em alguns e desfavorável em outros, assim como a incidência de luz solar.

Quanto às unidades habitacionais, são apartamentos de 02 e 03 quartos, sala, 02 banheiros (para todos os modelos), cozinha e área de serviço., tendo como área útil para apartamentos de 02 quartos igual a 49,82m<sup>2</sup> e para os de 03 quartos área útil de 58,51m<sup>2</sup>.

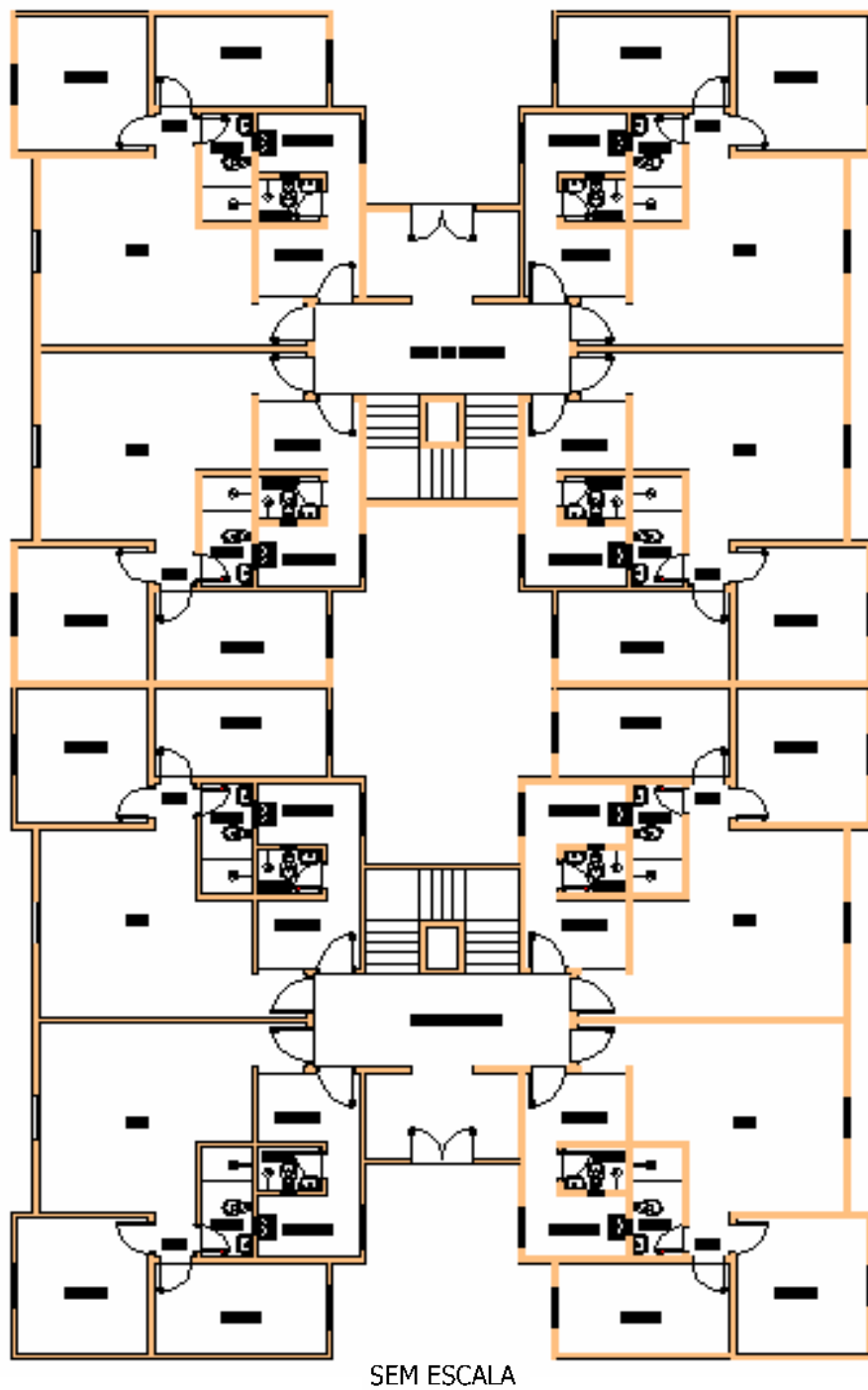


Figura 97 – Planta Baixa ilustrativa do pavimento Tipo  
com 02 quartos  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

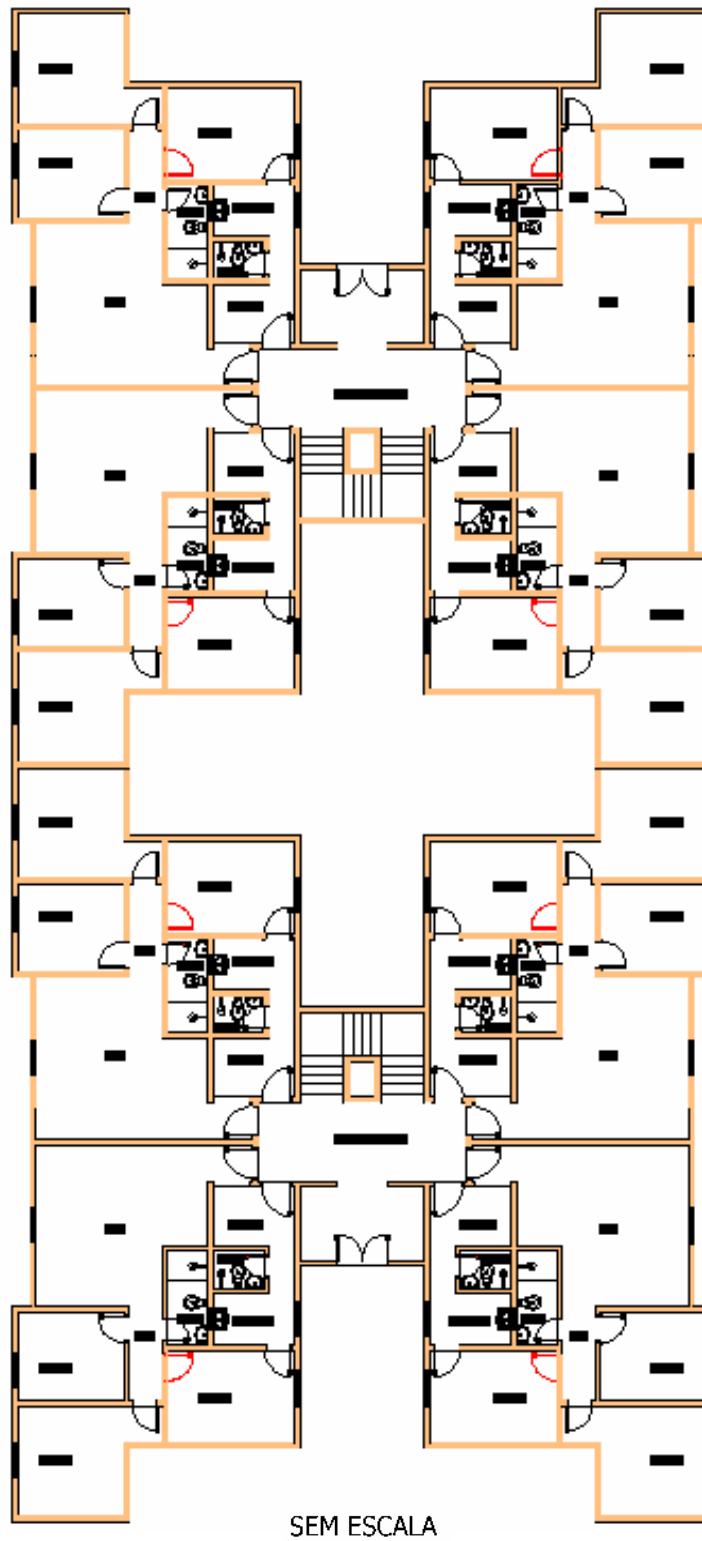


Figura 98 – Planta Baixa ilustrativa do pavimento Tipo  
com 03 quartos  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



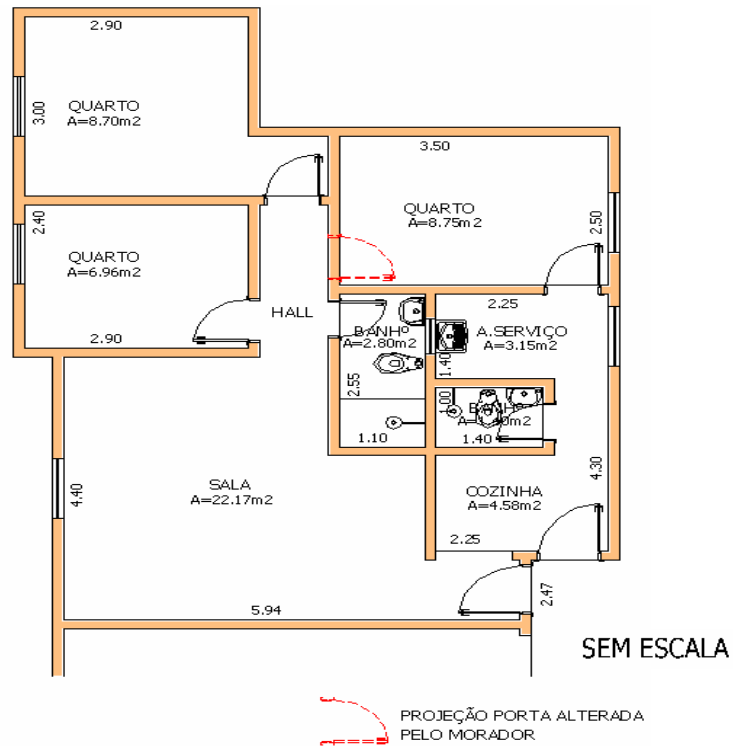


Figura 99 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento (03quartos)  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

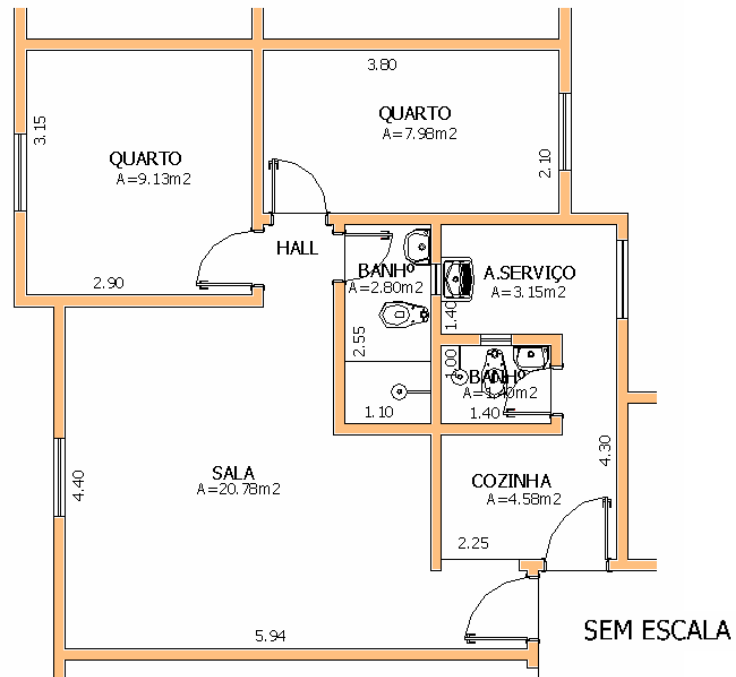


Figura 100 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento (02quartos)  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

O conjunto apresenta grandes áreas livres que não são utilizadas para favorecer o lazer entre os moradores. Os poucos equipamentos coletivos comuns projetados para funcionarem como elo de integração e lazer entre os moradores, foram transformados em espaços particulares e funcionam como bar. Também é muito deficitário os outros equipamentos como quadra de esportes, que encontra-se totalmente destruída, assim como as lixeiras que não servem para o devido armazenamento do lixo. De uma maneira isolada, alguns moradores criaram áreas de recreação e convivência para a instalação de equipamentos tão úteis para o lazer crianças como playground para recreação de crianças e bancos.



Figura 101 – Salão de festa transformado em bar  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 102 – Quadra esportiva em precárias condições de uso  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 103 – Playground em área isolada do conjunto  
Fonte: Acervo pessoal, 2007

### c) Venustas

Talvez seja esse um dos grandes problemas dos Conjuntos residenciais, porque manter um padrão estético deveria ser tão importante quanto a unidade habitacional em si. A forma adotada segue os princípios modernistas de pureza da forma, sem nenhum adorno que chame a atenção, mas há de se considerar que a forma seja volumétrica ou simplesmente estética, contribui de maneira positiva para a melhor qualidade de moradias dos seus usuários.

No Conjunto Ipem Angelim, muitos blocos mantêm a sua essência na fachada, porém outros acrescentam além do permitido, elementos que em nada contribuem para a valorização de um pano de fachada, além de descaracterizar todos as unidades, porque o reflexo é coletivo.



Figura 104 – Fachada dos blocos de apartamentos de 02 quartos  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.





Figura 105 – Fachada dos blocos de apartamentos de 03 quartos  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 106 – Acréscimo de toldo na fachada, bem como capa para caixa de ar condicionado  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

### 5.3.5 O Conjunto Residencial Novo Tempo II

O Conjunto Residencial Novo Tempo II foi construído no ano de 1994 pelo Governo do Estado do Maranhão e direcionado ao atendimento de funcionários públicos. São blocos residenciais distribuídos em uma área muito bem localizada, por tratar-se de uma área muito valorizada, estando inserida na Avenida Jerônimo de Albuquerque, bairro do Cohafuma e próximo de núcleos residenciais como São Francisco, Renascença, Vinhais, Calhau e próximo a áreas de praia. Este conjunto faz parte de uma série de Conjuntos Residenciais com a mesma denominação e com características tipológicas bem parecidas (sala, 02 quartos, varanda, cozinha e área de serviço e 02 banheiros, sendo um deles de serviço) diferenciando-se pela presença de pilotis como no Novo Tempo I e II e a ausência no III. Elementos na fachada marcam também as características de cada um. Neste trabalho será analisado somente o Novo Tempo II (Cohafuma).



Figura 107 – Novo Tempo I (Alemanha)  
Fonte: Acervo pessoal, 2007





Figura 108 – Novo Tempo III (Angelim)  
Fonte: Acervo pessoal, 2007



Figura 109– Localização do Conjunto Residencial Novo Tempo II inserido na malha urbana da cidade  
Fonte: Google Earth

A implantação dos blocos do Conjunto Novo Tempo II apresenta blocos residenciais isolados uns dos outros e integrados com a área, neste caso, utilizou-se da topografia do terreno como alternativa para a criação de áreas de convivência e de maior privacidade para os apartamentos do nível térreo.

São 52 blocos residenciais distribuídos ao longo da área de maneira harmoniosa, procurando aproveitar todos os elementos existentes como iluminação e ventilação natural.

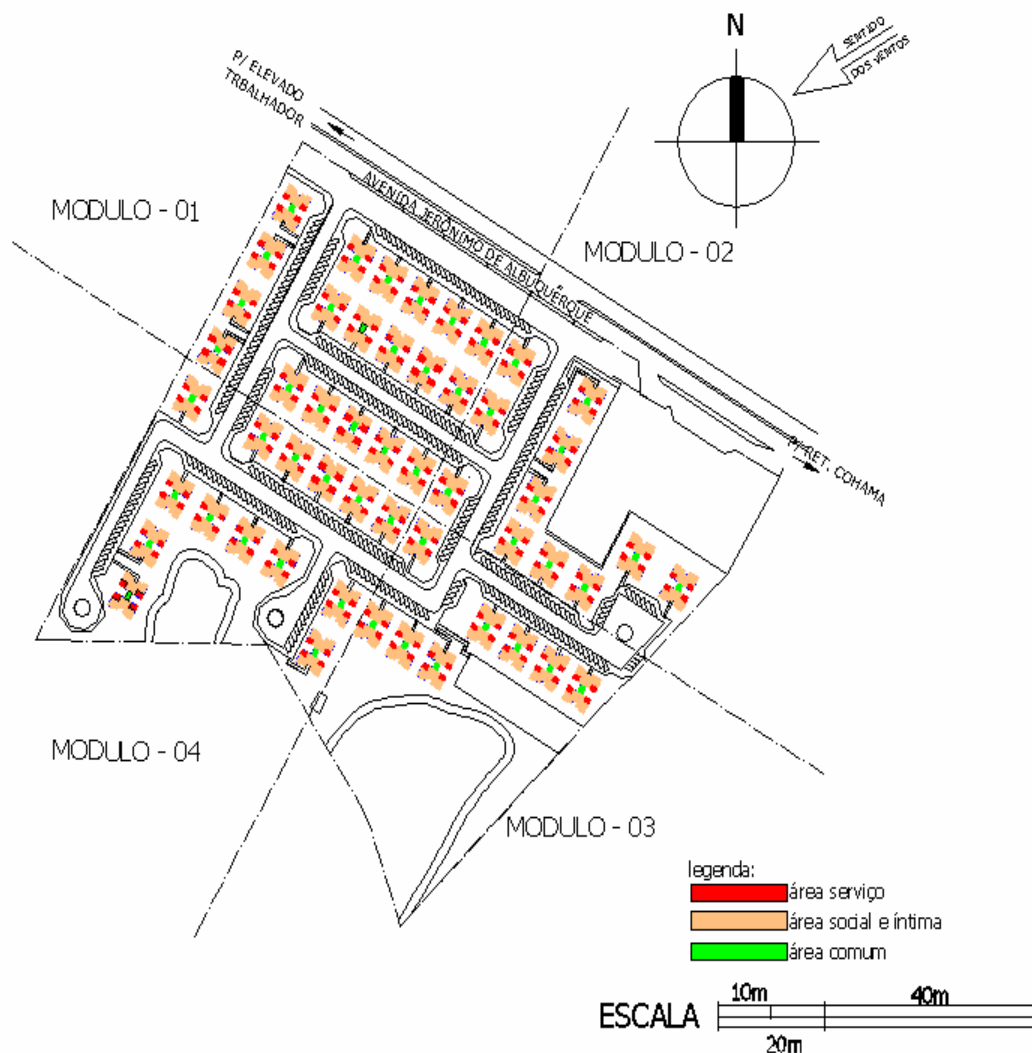


Figura 110 – Planta de Implantação ilustrativa do Conjunto Novo Tempo II  
Fonte: ADC Arquitetura Design e Construções, 2007.

Análise feita a partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Novo Tempo II apresenta as seguintes características:

a) Firmitas

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos. Os blocos residenciais possuem uma estrutura que se mantém em bom estado de conservação, estando em constante manutenção por parte da Junta Administrativa do Conjunto. Os materiais utilizados são materiais simples de média a baixa qualidade, porém muitos ainda se mantêm com as características originais da época de construção, especialmente as esquadrias de alumínio, tendo outros materiais que foram substituídos por causa do desgaste natural, ou então por causa de uma maior segurança.



Figura 111 – piso ardósia de área comum em bom estado de conservação  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

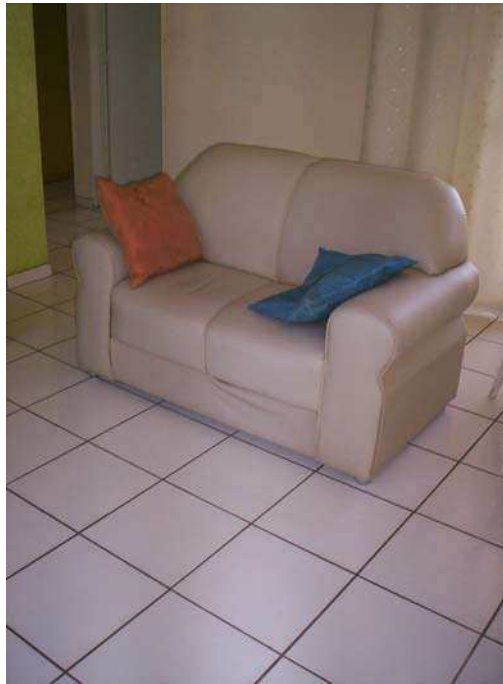


Figura 112 – Piso cerâmico de apartamento substituindo piso cimentado original  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

#### b) Utilitas

O Conjunto tem uso exclusivamente para a moradia, não sendo permitido a sua utilização para outro fim que não este. Quanto à distribuição dos ambientes dentro do apartamento encontra-se uma solução razoável, exceto pela posição da entrada da cozinha dando para o hall interno de acesso para a área íntima, tirando um pouco a privacidade desta área. A presença da varanda além de valorizar o imóvel, funciona como uma área de transição entre o ambiente interno do apartamento com o externo. Todos os ambientes possuem iluminação e ventilação natural e de condições satisfatórias.

São blocos em forma de “H” com três pavimentos tipo além do térreo. Como já citado acima, no nível do térreo a presença de pilotis como área de convivência e não como área de garagem, permite uma maior valorização dos espaços livres, uma área de integração e recreação entre os moradores, além de transparência do bloco residencial com toda a área do seu entorno

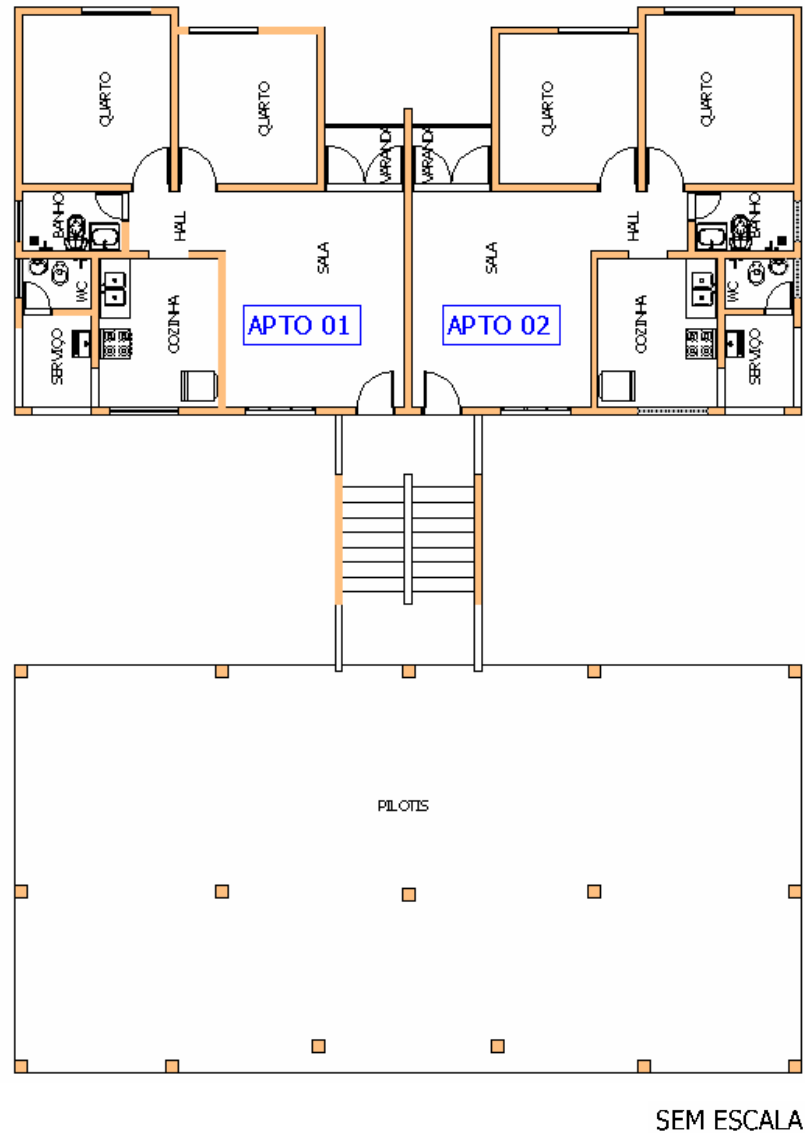
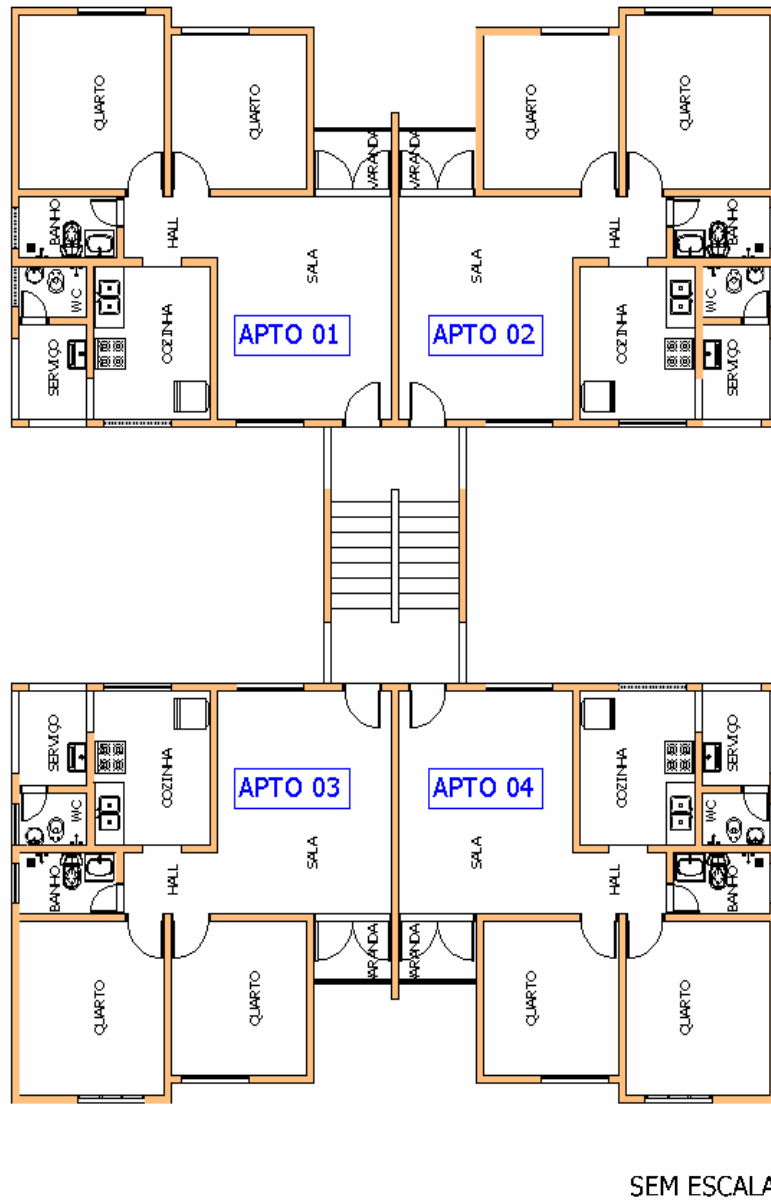


Figura 113 – Planta Baixa ilustrativa do nível do Térreo  
 Fonte: ADC Arquitetura Design e Construções, 2007.

Cada bloco residencial possui uma escada central para acesso a 04 unidades habitacionais por pavimento, sendo que no mesmo pavimento, 02 destes apartamentos encontram-se desnivelados através de 01 lance de escada, especificamente aqueles que ficam no térreo, criando maior privacidade para os mesmos. Quanto às unidades habitacionais, são apartamentos de 02 e 03 quartos,

sala, 02 banheiros (para todos os modelos), cozinha e área de serviço, tendo uma área útil de 59,34m<sup>2</sup>.



SEM ESCALA

Figura 114 – Planta Baixa ilustrativa do pavimento Tipo  
Fonte: ADC Arquitetura Design e Construções, 2007



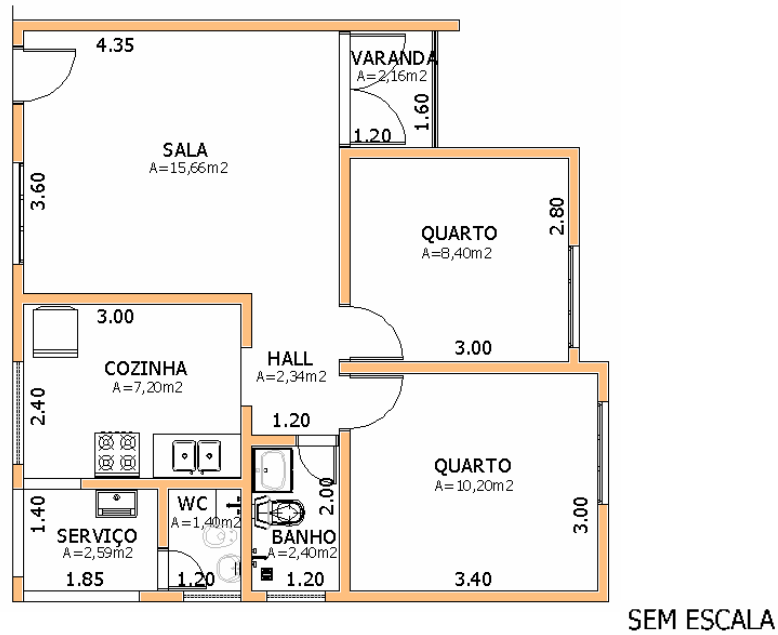


Figura 115 – Planta Baixa do apartamento  
 Fonte: ADC Arquitetura Design e Construções, 2007

A criação da área de pilotis foi uma idéia muito válida porque o que se observa é de fato uma integração entre os moradores, através da conversa no fim da tarde, além das crianças que se utilizam muito deste espaço. A ventilação que corta o conjunto também é favorecida por não encontrar barreiras físicas que atrapalhem o seu fluxo natural.

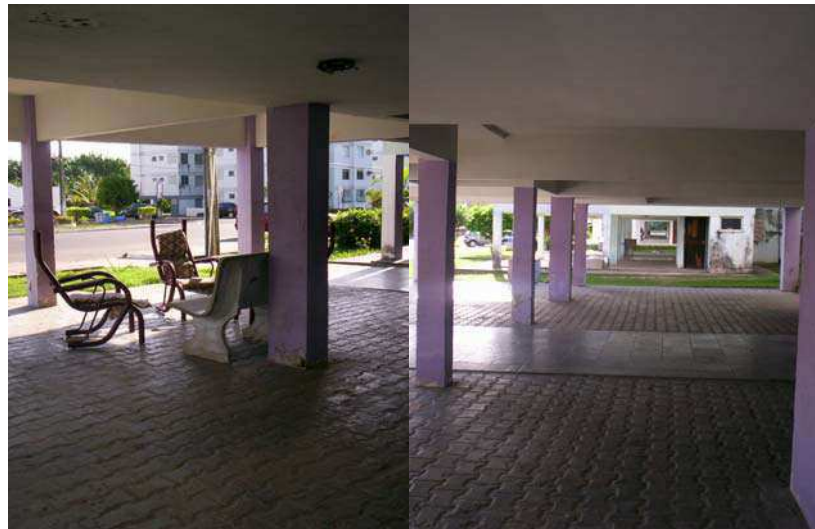


Figura 116 – área de pilotis para atividades de convivência e transmitindo transparência e integração com o entorno  
Fonte: Acervo pessoal, 2007

Nota-se também um urbanismo e paisagismo que em muito contribuem para um bom funcionamento de todo o conjunto com a presença de ruas largas, áreas para estacionamento bem definidas. O espaçamento entre os blocos é de aproximadamente 10 metros, distância esta extremamente necessária para contribuir com a privacidade das janelas dos quartos, principalmente aquelas que ficam opostas a outras pertencentes ao bloco vizinho.

O conjunto foi implantado próximo de uma Zona de Proteção Ambiental, fato este que permite aos moradores de usufruírem desta área como uma opção de lazer ecológico. Porém falta ao conjunto a presença de equipamentos de atividades comuns como salão de festas, quadra esportiva, obrigando as crianças a fazerem uso dos pilotis.



Figura 117 – Trecho de área da ZPA integrando com os blocos residenciais  
Fonte: Acervo pessoal, 2007



Figura 118 – crianças utilizando os pilotis como quadra esportiva  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

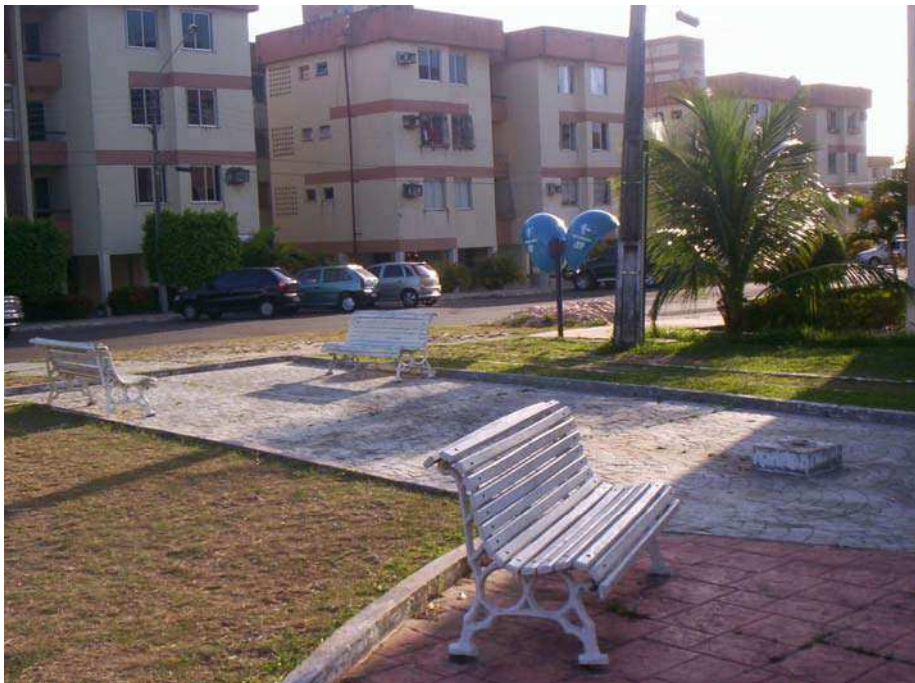




Figura 119 – única área livre para lazer, porém não existem equipamentos para atividades recreativas, físicas, etc.

Fonte: Acervo pessoal, 2007.

### c) Venustas

Uma das características na Fachada dos blocos residenciais do Novo Tempo é a utilização de platibandas. A forma da fachada apesar de simples, tem características bem marcantes, com a presença dos pilotis, o desnivelamento dos panos de fachada que ajuda a dar certo movimento ao conjunto arquitetônico e o uso inteligente de elementos vazados nas mesmas.

A arquitetura de todo o conjunto tem características de moradia, talvez por este motivo não se observe exageros nas fachadas. Não se observa nenhum elemento alheio às Fachadas que as descaracterizem, pelo contrário, até mesmo as grades de proteção nas janelas e varandas harmonizam-se com a mesma. A predominância de cores suaves utilizadas nas pinturas dos blocos ajuda a manter o estilo arquitetônico das fachadas.



Figura 120 – Fachada principal dos blocos de apartamentos

Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 121 – Fachada secundária apresentando elementos vazados ajudando a compor a fachada  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 122 – Alinhamento dos blocos residenciais compondo um conjunto uniforme, porém monótono ao visualizarmos  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

## 5.4 Alguns exemplares dos programas PAR e Imóvel na Planta em São Luís

### 5.4.1 O Conjunto Residencial Tupy

O Conjunto Residencial Tupy é resultado do Programa de Arrendamento Residencial financiado pelo Governo Federal, e localiza-se no bairro do Turú, próximo ao conjunto residencial Habitacional Turú e também da Avenida São Luís Rei de França. São 30 blocos residenciais divididos em duas etapas (Tupy I e Tupy II) com a mesma tipologia e dispostos de maneira paralela entre si. São blocos em forma de “H” com três pavimentos tipo além do térreo.

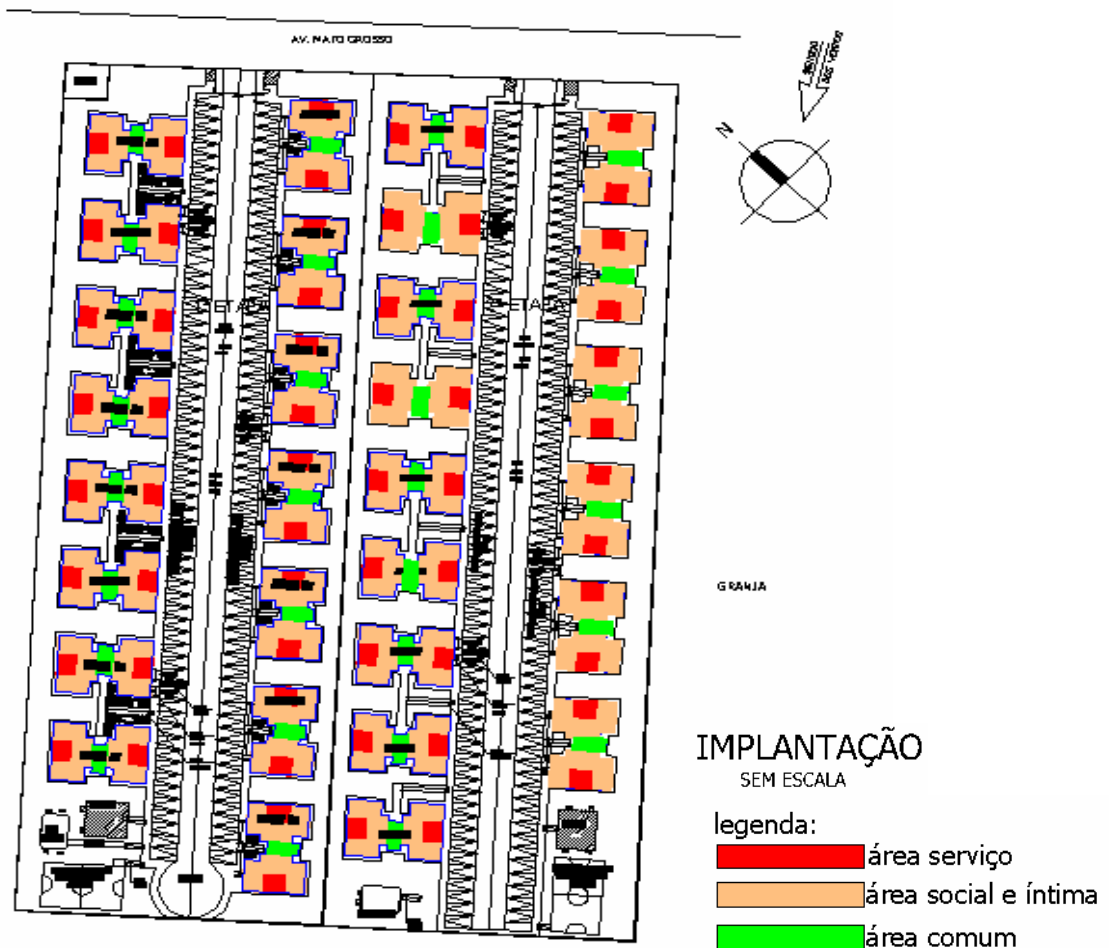


Figura 123 – Planta de Implantação ilustrativa do Conjunto Tupy I e II  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.



Análise feita a partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial Tupy apresenta as seguintes características:

a) Firmeza (Firmitas)

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos e a sua fundação através de radier em concreto protendido, permitindo uma economia nas demais estruturas. Os materiais utilizados são materiais simples de média a baixa qualidade, sendo que como forma de contenção de custos os apartamentos são entregues sem acabamento final em alguns cômodos como, por exemplo, na sala o piso cerâmico sendo substituído por piso cimentado.

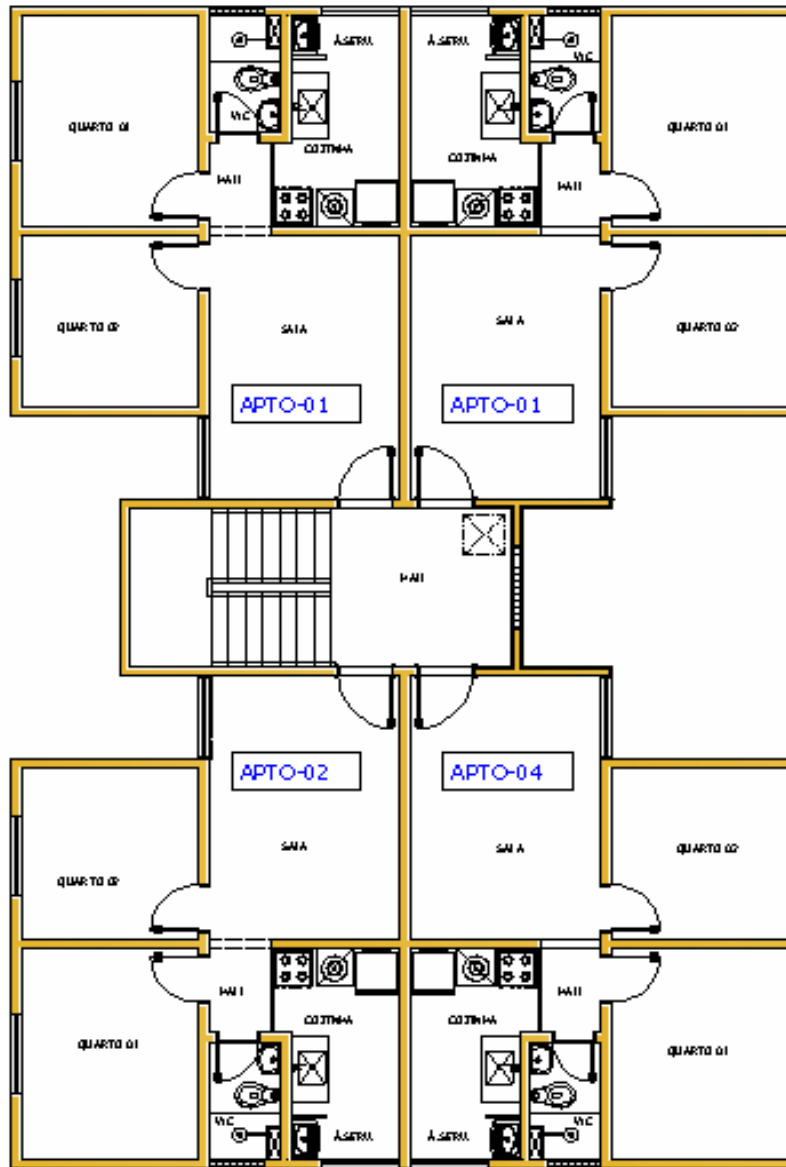


Figura 124 – Radier na fundação e alvenaria estrutural na vedação  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.

b) Utilitas(Utilidade)

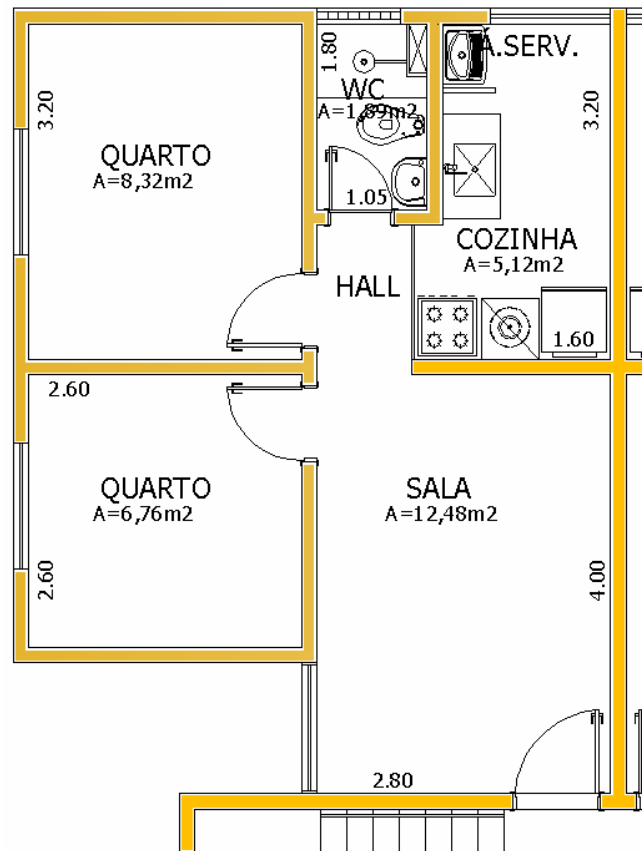
Cada bloco residencial possui uma escada central em forma de “U” para acesso a 04 unidades habitacionais por pavimento, perfazendo um total de 16

apartamentos tipos por bloco. Quanto às unidades habitacionais, são apartamentos de 02 quartos, sala, banheiro, e cozinha integrada com área de serviço, tendo como área útil 34,57m<sup>2</sup>.



SEM ESCALA

Figura 125 – Planta Baixa ilustrativa do Pavimento Tipo  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.



SEM ESCALA

Figura 126 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento  
 Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.

O apartamento possui uma boa distribuição dos ambientes, com privacidade para a área íntima e serviços. Todos os ambientes com exceção da cozinha e área de serviço, que são muito pequenas, possuem áreas mínimas exigidas pela Legislação Urbana. Todos os ambientes têm iluminação e ventilação natural direta.

O conjunto funciona no sistema de condomínio, o que possibilita um melhor uso do espaço comum. Possui Salão de Festas, playground, quadra esportiva além de equipamentos urbanos como lixeira.



Figura 127 – Salão de Festas e quadra esportiva ao fundo  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.



Figura 128 – Playground para recreação infantil  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.

c) Venustas(Forma)

A arquitetura das fachadas do Residencial Tupy é muito característica para habitações populares, pois apresenta-se de maneira racional seguindo uma modulação pré-definida pela alvenaria estrutural. Possui traços retos sem qualquer elemento volumétrico de maior destaque. Mesmo sendo um Conjunto Residencial bem recente, já começam a situações de descaracterização nas fachadas,.



Figura 129 – Alinhamento dos blocos residenciais compondo um conjunto uniforme, porém monótono ao visualizarmos

Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 130 – Arquitetura simples, muito comum o uso desta tipologia para habitações populares  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 131 – Aparelho de ar condicionado passando pela esquadria de alumínio  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



### 5.4.2 O Conjunto Residencial Costa do Sauípe

O Conjunto Residencial Costa do Sauípe é outro exemplo da ação do PAR na produção de habitação popular em São Luís. Localiza-se no bairro Alto do Angelim e possui 06 blocos residenciais de 03 pavimentos tipo além do térreo, cada um com 32 apartamentos de um total de 192 apartamentos.



Figura 132 – Localização do Conjunto Residencial Costa do Sauípe inserido na malha urbana da cidade  
Fonte:Google Earth

Construído no ano de 2007, esta proposta de um superbloco tem uma tipologia que difere da grande maioria dos conjuntos construídos neste programa, mas assemelha-se muito com o Residencial Ipem Angelim, aonde alguns blocos foram implantados desta maneira.

A partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial Costa do Sauípe apresenta as seguintes características:

a) Firmeza (Firmitas)

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos. Os materiais utilizados são materiais simples de média a baixa qualidade, sendo que como forma de contenção de custos os apartamentos são entregues sem acabamento final em alguns cômodos como, por exemplo, na sala e quartos é entregue com piso cimentado, ficando o acabamento final por conta do futuro morador. A cobertura dos blocos é em telha cerâmica sobre estrutura de madeira, não sendo entregues com caixa de ar condicionado ou qualquer outro material considerado como acessório, é o exemplo das escáfulas nas paredes.



Figura 133 – Sala de apartamento apresentando somente cimentado liso, bem como a falta do bocal para lâmpada no teto

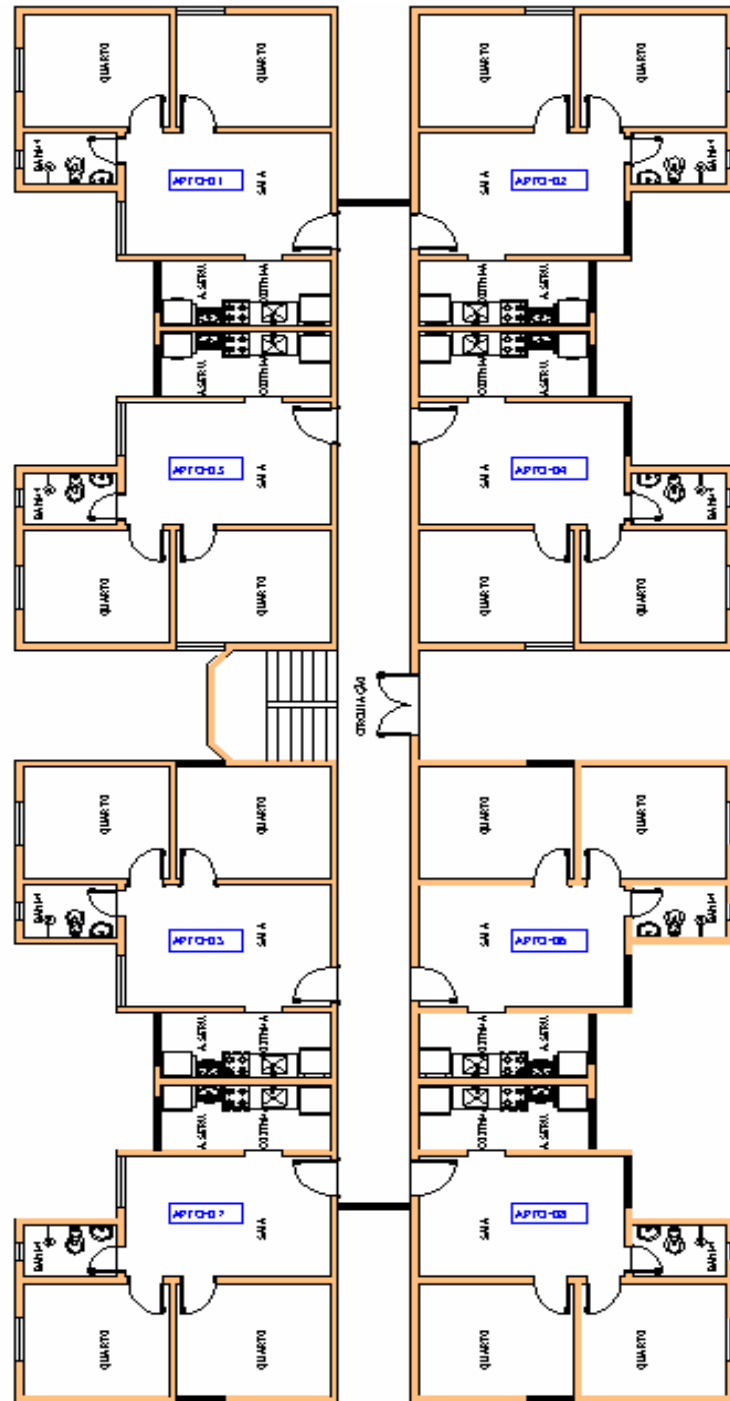
Fonte: Acervo Pessoal, 2007

O Conjunto possui uma infra-estrutura satisfatória com sistema de rede de água, esgoto, energia, telefone e interfone bem como para a drenagem e escoamento de águas pluviais.

## b) Utilitas(Utilidade)

O partido arquitetônico adotado neste empreendimento merece ser observado com atenção, primeiro porque esta tipologia visa atender um número muito grande de pessoas, e neste caso não é fácil manter uma estrutura que se duplica em relação às demais tipologias conhecidas e implantadas de maneira satisfatória. Um exemplo prático deste comentário é o comprimento do corredor de acesso, sendo longo demais para apenas uma entrada de acesso no bloco.

Cada bloco residencial possui uma escada central em forma de “U” para acesso a 08 unidades habitacionais por pavimento, perfazendo um total de 32 apartamentos tipos por bloco. Quanto às unidades habitacionais, são apartamentos de 02 quartos, sala, banheiro, e cozinha integrada com área de serviço, tendo uma área útil de 35,76m<sup>2</sup>.



SEM ESCALA

Figura 134 – Planta Baixa ilustrativa do Pavimento Tipo  
 Fonte: Acervo Pessoal, 2007.

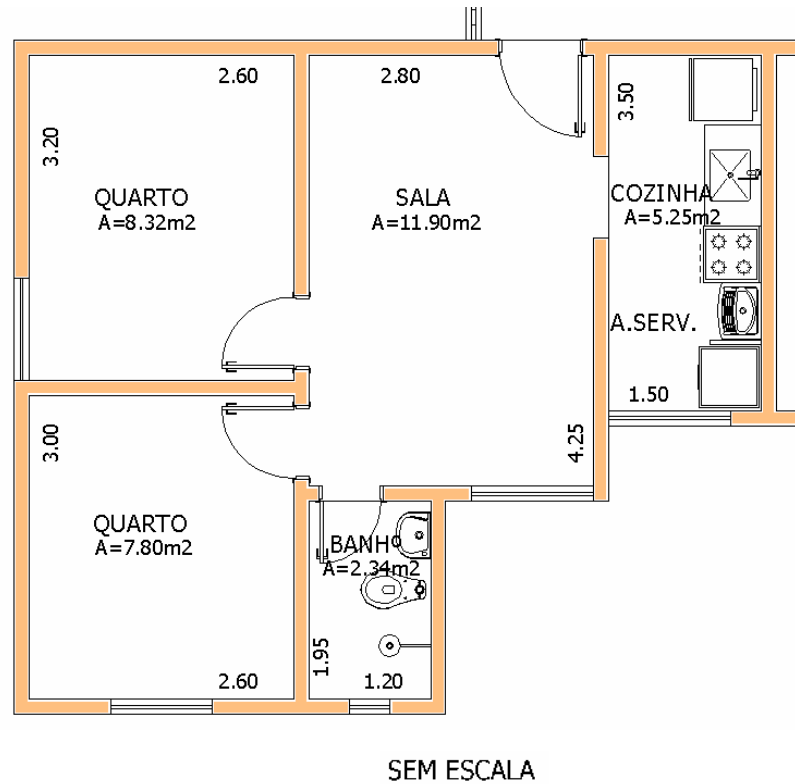


Figura 135 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento  
 Fonte: Acervo Pessoal, 2007.

A perda de qualidade de moradia é muito significativa, a começar pela privacidade quase nula, o barulho causado pela aglomeração de uma considerada população do prédio. O dimensionamento dos ambientes atende à Legislação, com exceção novamente para a área reservada para cozinha e serviço que ficam muito abaixo do tamanho ideal. A quantidade de equipamentos coletivos como Salão de Festas, Playground e Quadra esportiva torna-se insuficiente ou atende de maneira deficitária os seus usuários.

O conjunto funciona no sistema de condomínio, o que possibilita um melhor uso do espaço comum. Possui Salão de Festas, playground, quadra esportiva além de equipamentos urbanos como lixeira.



Figura 136– Salão de Festas e quadra esportiva ao lado  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

### c) Venustas(Forma)

O superbloco possui uma forma estendida que necessita de um estudo de proporção para que se tenha uma estética agradável e que não se torne cansativa para o observador, pelo grande campo de visualização que o objeto exige. Na sua arquitetura, encontramos a alternância de cheios e vazios, juntamente com os recuos em trechos da fachada como forma de quebrar este extenso campo visual causado pelo seu comprimento.



Figura 137 – Vista externa dos blocos residenciais  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.







Figura 139 - Implantação ilustrativa do Conjunto Residencial Valência II  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

A partir do Tratado de Vitruvius, o Conjunto Residencial Valência II apresenta as seguintes características:

### a) Firmeza (Firmitas)

Sistema estrutural e construtivo em Alvenaria estrutural através de blocos de concretos e a sua fundação através de radier em concreto protendido. Os materiais utilizados já são materiais de um padrão médio, visto que o valor do móvel é bem superior aos modelos do PAR. Em todos os ambientes são utilizados material cerâmico seja no piso ou nas paredes em toda a sua extensão quando se tratar de banheiros, cozinha e área de serviço. Outros materiais como bancada em granito no banheiro, esquadrias de alumínio e portas de madeira maciça na entrada principal dão uma boa qualidade ao empreendimento.



Figura 140 – Radier como fundação e sendo preparado para receber a alvenaria de blocos estruturais de concreto

Fonte: Acervo pessoal, 2007

### b) Utilitas(Utilidade)

A tipologia habitacional se repete como nos demais Conjuntos Residenciais analisados até aqui, todos com a tipologia de 03 Pavimentos Tipos além do Térreo, sendo que cada apartamento possui sala, 02 quartos, banheiro, cozinha e área serviço

com o acréscimo de uma varanda que permite ao morador integrar-se com o meio externo. Os apartamentos possuem uma área útil um pouco maior do que os do PAR, com área útil de aproximadamente 48,00m<sup>2</sup>..

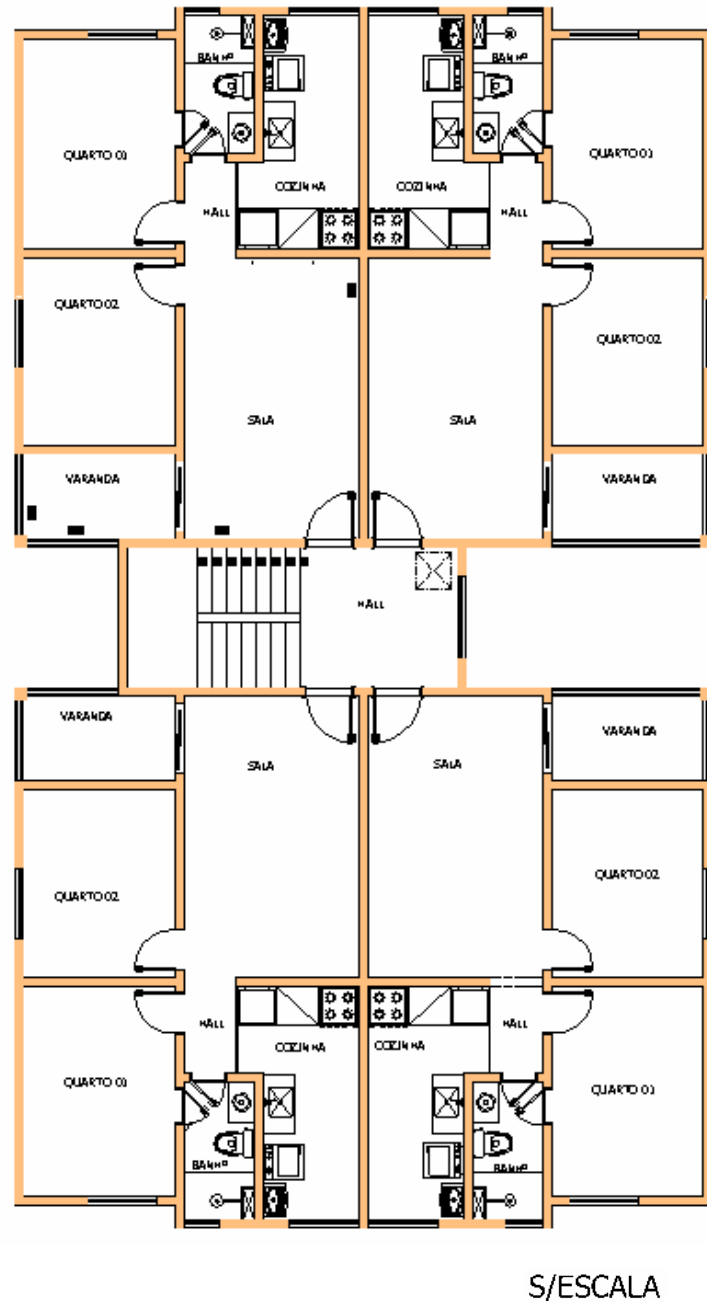


Figura 141 – Planta Baixa ilustrativa do Pavimento Tipo  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.

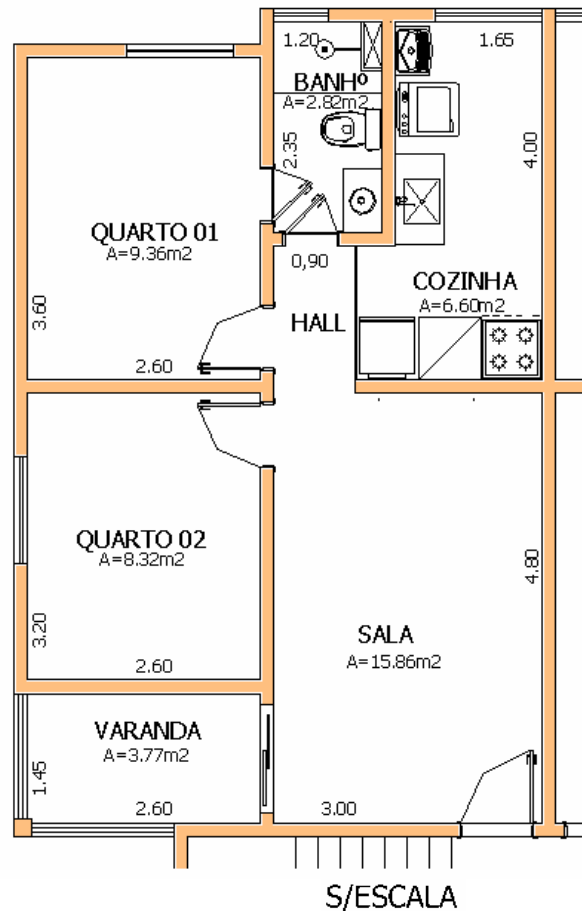


Figura 142 – Planta Baixa ilustrativa do apartamento  
 Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.

Uma boa distribuição dos espaços internos, a presença de varanda como integrador do ambiente interno com o externo, uma boa iluminação e ventilação contribuem para que o Residencial Valência II tenha uma boa aceitação no mercado. Este modelo de apartamento atinge o seu objetivo de propiciar uma boa qualidade de morar para o usuário. Um elemento existente neste tipo de empreendimento é a área de lazer, composto de salão de festas, quadra esportiva e piscina comum, além de equipamentos urbanos como lixeira.





Figura 143 – Salão de Festas  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.



Figura 144 – Vista da piscina, playground ao fundo e entrada de acesso ao Condomínio  
Fonte: Dimensão Engenharia, 2007.



c) Venustas(Forma)

As fachadas dos blocos do Conjunto Residencial Valência II são bastante coloridas,. A arquitetura busca criar este sentimento de conforto e segurança associado a outros elementos que contribuem muito para dar um bom aspecto estético para o imóvel. A fachada apresenta uma ideal composição de elementos que sobressaem-se valorizando pequenos detalhes existentes na fachada.



Figura 145 – alinhamento dos blocos não gera monotonia  
Fonte: Acervo pessoal, 2007



Figura 146 – Vista das fachadas frontal e lateral  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.



Figura 147 – Vista da fachada frontal observando-se a integração de elementos  
como caixa de ar condicionado e gradil na varanda  
Fonte: Acervo pessoal, 2007.

## 6 CONCLUSÃO

Fazendo-se esta análise da habitação popular multifamiliar verticalizada produzida no Brasil e em específico em São Luís, percebeu-se que as maiores diferenças na arquitetura destas habitações aqui analisadas foi no período de 1950 a meados de 1970, aonde a tipologia adotada para construção destas habitações parecia favorecer sempre o morador, pois os modelos de apartamentos se não eram os ideais, pelo menos procuravam oferecer aos seus usuários uma arquitetura que privilegiava o conforto através de ambientes bem ventilados e bem iluminados, e com dimensões capazes de proporcionar opções de layout ao morador, afinal de contas nada pode ser tão mecânico, ainda mais quando se trata do modo de vida de pessoas, que são dinâmicas. Apesar de encontrar dificuldades para obtenção de dados sobre quais as tipologias construídas, a quantidade de unidades obtidas com estas tipologias, até mesmo de obter dos moradores destes imóveis informações sobre em que condições eles adquiriram estes imóveis, qual a faixa de renda que eles se inserem, ficou bem evidente que para o profissional Arquiteto existe um campo de trabalho muito amplo e em constante crescimento, primeiro porque com as restrições impostas para que se construa o mínimo de conforto com o mínimo de recursos obriga o profissional a encontrar soluções que não sejam apenas uma compartimentação de espaços, mas a concepção de ambientes e de áreas aonde o atendimento às necessidades do morador seja o foco principal.

A construção de habitações populares de até 50,00m<sup>2</sup> para uma faixa da população de baixa renda hoje em dia é algo quase impossível, percebe-se que as unidades populares denominadas de embrião possuíam uma área mínima de até 20,00m<sup>2</sup>, porém eram implantadas em lotes isolados e que possibilitavam uma ampliação futura. Com as habitações populares construídas hoje, passa a ser uma frequência encontrarmos apartamentos que não ultrapassam os 36,00m<sup>2</sup>, lembrando que a própria CEF estipula as áreas que devem ter cada unidade de 02 quartos.

Falar de racionalidade, funcionalidade, tecnologia e redução dos custos de construção, só tem seu real sentido quando a economia não condiciona ao usuário final morar em um espaço que ele não consiga ter uma mobilidade razoável. Contribuir para

a compreensão do processo evolutivo das habitações com a tipologia aqui analisada, é uma das metas deste trabalho. Fazer o arquiteto se conscientizar da necessidade de se buscar soluções mais adequadas para a moradia, e tornando o ambiente natural onde às mesmas estão inseridas como fatores de transformação e valorização não só dos espaços urbanos, mas principalmente de valorização do ser humano.

Cabe aqui ressaltar a importância de sempre termos parâmetros para medirmos as ações de Governo no tocante ao tema habitação popular, não deixando se tornar dados estatísticos de quantidades de imóveis construídos para sanar o deficit, mas a qualidade dos mesmos. Quanto à tipologia que continua a ser adotada em cima dos mesmos parâmetros e características do modernismo, até que ponto a arquitetura modernista ajudou a melhorar a qualidade das habitações populares? A verticalização é alternativa viável e adequada para a solução do déficit habitacional com satisfação do morador? É o custo do metro quadrado da construção que induz a um limite tão baixo da área de moradia? Até que ponto pode-se reduzir a área privada da habitação sem ter um reflexo na vida familiar ou de seus ocupantes? Para os órgãos financiadores basta apenas atender quantitativamente o déficit sem avaliar a qualidade do espaço que se está produzindo?

Esta pesquisa não tem a pretensão de encerrar aqui esta discussão. A problemática habitacional é uma realidade não apenas resolvida na produção de habitações populares, mas tudo o que envolve as mesmas. Este trabalho tem sim o objetivo de servir de base para um trabalho mais amplo e que melhor ofereça pistas sobre como melhorar a qualidade das nossas habitações.

## REFERÊNCIAS

ALVENARIA Estrutural. Disponível em:

[http://www.habitare.org.br/ConteudoGet.aspx?cd\\_conteudo=20](http://www.habitare.org.br/ConteudoGet.aspx?cd_conteudo=20) Acesso em: 18 jun 2007.

BASSO, Admir; MATUCCI, Ricardo. Uma visão integrada, análise e avaliação de conjuntos habitacionais : aspectos metodológicos da pós- ocupação e do desempenho.

**Habitare**. N. 10. Disponível em:

<http://www.habitare.infoab.org.br/pdf/publicacoes/livros/01/cap10.pdf> em: 18 jun 2007.

BENÉVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna**. 2 ed. São Paulo: Perspectiva, 1993.

BENÉVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

BONDUKI, Nabil G. **Origens da Habitação Social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 4 ed. São Paulo: Estação Liberdade; FAPESP, 1998.

CHOAY, Françoise. **O Urbanismo**. 3 ed. São Paulo : Perspectiva, 1992.

EMENDA CONSTITUCIONAL Nº26, Disponível em:

<http://www010.dataprev.gov.br/sislex/paginas/30/2000/26.htm> Acesso em 11 jun 2007.

GLANCEY, Jonathan. **A História da Arquitetura**. São Paulo: Edições Loyola, 2001.

JORGE, Miécio de Miranda. **O Álbum do Maranhão**. São Luís, 1950.

KOPP, Anatole. Quando **o moderno não era um estilo e sim uma causa**. São Paulo: Editora da USP, 1990.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil**. 2 ed. Belo Horizonte: Fundação João Ribeiro, 2005.

PREFEITURA DE SÃO LUÍS. **Legislação Urbanística Básica de São Luís**: Imprensa Universitária, 1992.

PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br> Arquivo Acesso em: 22 nov de 2006.

RAMOS, Érica Garreto. **Requalificação do Espaço Urbano do Conjunto Ipem Bequimão** (Monografia de graduação em Arquitetura e Urbanismo). São Luís: Universidade Estadual do Maranhão, 2004.

RIBEIRO Jr, José Reinaldo Barros. **Formação do Espaço Urbano de São Luís: 1612 1991**. São Luís: Edições FUNC, 1999.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **A Moradia nas Grandes Cidades Brasileiras**. São Contexto: São Paulo, 1997.

VASCONCELOS, Paulo Eduardo Silva de. **Habitação social em São Luís do Maranhão: um estudo sobre a produção de habitação dos Institutos de Previdência e do Banco Nacional e Habitação**. (Monografia de graduação em Arquitetura e Urbanismo). São Luís: Universidade Estadual do Maranhão, 2007.

VERTICALIZAÇÃO, modernismo e moradia popular. Disponível em: [http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg031/arg031\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg031/arg031_03.asp) Acesso em: 25 de maio de 2007.



ANEXOS

**ANEXO A - Placas de identificação da construção de empreendimento na linha crédito dos programas habitacionais do Governo Federal**



**ANEXO B - Divulgação dos programas habitacionais PAR e IMÓVEL NA PLANTA em parceria com o Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Maranhão – SINDUSCON-MA**



**PROGRAMA CASA DA GENTE**

Uma parceria do Sinduscon-MA com a Caixa Econômica Federal e Nossa Casa Consultoria Imobiliária LTDA.

Imóveis bem localizados, com completa infra-estrutura a preços populares

Moradia digna aos maranhenses

A construção civil contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população

**PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL:**  
Para famílias que ganham entre 1 e 3 salários mínimos

**IMÓVEL NA PLANTA:**  
Para famílias que ganham acima de 3 salários mínimos

  
PROGRAMA  
**CASA DA GENTE**  
[www.sinduscon-ma.com.br](http://www.sinduscon-ma.com.br)



## ANEXO C - Relação de empreendimentos habitacionais na linha de crédito PAR em São Luís



# EMPREENDIMENTOS CONTRATADOS / PAR

NOME	EMPRESA	LOCAL	TIPO	ÁREA	QT	VALOR GLOBAL	VLR MÉDIO	TX ARR. 15 ANOS	CARACTERÍSTICAS	DATA CONTRTO	TERM OBRA
Fonte das Pedras	Escudo	Turu	Casa	47,45	83	1.621.737,00	19.539,00	136,77	Sala, 2 quartos, wc e cozinha	19/11/1999	set/00
Fonte do Bispo	Canopus	Turu	Casa	47,45	83	1.621.737,00	19.539,00	136,77	Sala, 2 quartos, wc e cozinha	19/11/1999	set/00
Fonte do Ribeirão	Skala	Aurora	Apto	47,43	128	2.398.895,36	18.741,37	131,19	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	22/12/1999	set/00
São Marcos	Console	Turu	Casa	42,75	127	1.925.329,67	15.160,08	106,12	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	30/12/1999	out/00
Farol Araçagi	JD Constr	O D'Água	Casa	42,53	88	1.426.162,20	16.206,39	113,44	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	30/12/1999	out/00
Praia Grande	Escudo	Turu	Apto	46,82	80	1.543.911,20	19.298,89	135,09	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/12/1999	dez/00
Pedra Memória	Canopus	Turu	Apto	46,82	80	1.543.911,20	19.298,89	135,09	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/12/1999	dez/00
Caie da Sagração	Pleno	Angelim	Apto	47,04	160	3.046.807,61	10.043,11	133,30	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	28/4/2000	jan/02
Lençóis Ma	GH Cnst	Pq. Amaz	Apto	54,25	96	1.914.997,27	19.947,89	139,64	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	25/8/2000	jan/02
Rio Pericumã	Escudo	Anil	Apto	50,04	80	1.599.549,60	19.994,37	139,96	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/9/2000	jan/02
Rio Parnaíba	Canopus	Anil	Apto	50,04	80	1.598.352,80	19.979,41	139,86	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/9/2000	jan/02
Rio Anil	Interna	Anil	Apto	52,95	80	1.596.249,39	19.953,11	139,67	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/9/2000	mai/02
Rio Itapecuru	Interna	Anil	Apto	52,95	80	1.599.235,16	19.990,43	139,93	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/9/2000	mai/02
Rio Mearim	H B	Anil	Apto	52,76	80	1.599.722,77	19.996,53	139,98	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	29/9/2000	mai/02
Rio Tocantins	Escudo	Turu	Apto	50,04	80	1.597.516,11	19.968,95	139,78	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	27/10/2000	fev/02
Rio Pindaré	Canopus	Turu	Apto	50,04	80	1.593.851,28	19.923,14	139,46	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	27/10/2000	fev/02
Maracanã	Treviso	Turu	Apto	57,23	64	1.279.393,52	19.990,52	139,93	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	7/12/2000	dez/01
Res. Divino	Pleno	Angelim	Apto	50,38	160	3.136.000,00	19.568,75	136,98	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	7/12/2000	mar/02
Pedra Caída	Pleno	Angelim	Apto	50,38	160	3.192.855,26	19.954,10	139,68	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serviço	28/12/2001	nov/02
Parq. Juçara I	Dimensão	Cohama	Apto	46,81	112	2.508.783,56	22.399,85	156,80	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv/var	28/6/2002	set/03
Parq. Juçara II	Dimensão	Cohama	Apto	46,81	96	2.150.392,44	22.399,92	156,80	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv/var	28/6/2002	set/03
Rio Pimenta	Dimensão	O D'Água	Apto	50,68	128	2.839.168,98	22.181,01	155,27	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv/var	18/12/2002	dez/03
Afonso Pena	Niagara	Centro	Apto	58,00	16	370.587,76	31.455,09	220,19	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv/var	27/12/2002	out/03
Lago Verde I	Dimensão	Turu	Apto	50,76	160	4.128.000,31	25.542,00	178,79	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv/var	27/6/2003	jun/04
Lago Verde II	Dimensão	Turu	Apto	50,76	160	4.128.000,65	25.542,00	178,79	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv/var	27/6/2003	jun/04
Solemar	Dimensão	Turu	Apto	48,74	144	3.198.506,40	22.211,85	155,48	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	4/9/2003	set/04
Gov. Luis Rocha	Treviso	Cid. Op.	Casa	49,20	154	3.046.591,24	19.508,23	136,56	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	12/11/2003	nov/04
Campo Verde	Dimensão	Turu	Apto	40,80	224	5.040.000,00	22.500,00	157,50	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	19/3/2004	abr/05
Alto Angelim I	Dimensão	Angelim	Apto	35,72	240	5.804.955,84	24.187,32	169,31	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	23/7/2004	ago/05
Alto Angelim II	Dimensão	Angelim	Apto	36,69	256	6.604.945,92	25.800,00	180,60	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	24/7/2004	ago/05
Ipes Residence I	Dimensão	Turu	Apto	35,72	256	6.272.000,00	24.500,00	171,50	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	30/12/2004	dez/05
Ipes Residence II	Dimensão	Turu	Apto	35,72	240	5.880.000,00	24.500,00	171,50	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	30/12/2004	dez/05
Res. Novo Angelim	Treviso	Angelim	Apto	35,76	192	4.704.000,00	24.500,00	171,50	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	14/1/2005	jan/06
Tupy Residence I	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	30/5/2005	jun/06
Tupy Residence II	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e terraço	30/5/2005	jun/06



# EMPREENDIMENTOS CONTRATADOS / PAR

NOME	EMPRESA	LOCAL	TIPO	ÁREA	QT	VALOR GLOBAL	VLR MÉDIO	TX ARR. 15 ANOS	CARACTERÍSTICAS	DATA CONTRATO	TERM OBRA
Res. Fernando N	Treviso	Angelim	Apto	35,76	192	5.376.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	31/5/2005	jan/07
Res. Marcelle I	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	30/6/2005	set/06
Res. Marcelle II	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	30/6/2005	set/06
Res. Sabiá	Escudo	Turu	Apto	35,83	224	6.271.999,88	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	24/6/2005	dez/06
Res. Juriti	Canopus	Turu	Apto	35,83	224	6.272.000,66	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	24/6/2005	nov/06
Res. Portal Cidade	Niagara	Out. Cruz	Apto	35,39	352	9.848.211,47	27.977,87	195,85	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	2/9/2005	mar/07
Res. Analuz	Lastro	Turu	Apto	36,70	160	4.480.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	16/9/2005	jan/07
Rio Una	Canopus	Turu	Apto	35,45	80	2.240.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	7/6/2006	jul/07
Costa do Sauipe	Treviso	Turu	Apto	35,76	192	5.376.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	7/6/2006	ago/07
Murici I	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.718.403,73	27.993,35	195,95	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	8/6/2006	jun/07
Murici II	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.718.392,67	27.993,30	195,95	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	8/6/2006	jun/07
Rio Grajau	Escudo	Turu	Apto	35,45	80	2.240.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	8/6/2006	ago/07
Arco Verde	Escudo	Filipinho	Apto	35,74	192	6.272.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	8/6/2006	jul/07
Maria Fernanda	Lastro	Turu	Apto	35,00	224	6.272.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	15/9/2006	set/07
Pacifico I	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	14/9/2006	set/07
Pacifico II	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	14/9/2006	set/07
Pacifico III	Dimensão	Turu	Apto	35,00	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	23/11/2006	nov/07
Res. Veredas	Lastro	Turu	Apto	35,76	192	5.376.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	11/4/2007	abr/08
Res. Paço Lumiar	Canopus	Turu	Apto	35,76	256	7.168.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2quartos, wc, cozinha e terraço	18/4/2007	abr/08
Res. Gaivota	Escudo	Turu	Apto	35,76	288	8.064.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv.	4/5/2007	mai/08
Res. Pelicano	Niagara	Turu	Apto	35,76	288	8.064.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv.	4/5/2007	mai/08
Res. Alcantara	Canopus	Turu	Apto	35,76	256	7.168.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv.	20/6/2007	jun/08
Res. Colinas	Engeplan	Turu	Apto	35,76	224	6.272.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv.	26/6/2007	jun/08
Res. Gal Arthur C 1	Dimensão	Turu	Apto	35,76	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv.	27/6/2007	jun/08
Res. Gal Arthur C 2	Dimensão	Turu	Apto	35,76	240	6.720.000,00	28.000,00	196,00	Sala, 2 quartos, wc, cozinha e serv.	27/6/2007	jun/08
				43,71	9031	249.749.045,91	25.058,67	175,41			

**ANEXO D – Entrega de Unidades habitacionais no programa PAR em São Luís através do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Maranhão SINDUSCON-MA**





## ANEXO E- Normalização para habitações multifamiliares segundo a Legislação Urbanística Municipal de São Luís

### CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A OCUPAÇÃO DOS LOTES PELAS EDIFICAÇÕES

- Art. 198 - Todas as novas edificações de uso residencial multifamiliar são obrigatoriamente sobre pilotis, sendo permitida a ocupação destes somente para portarias, abrigos de serviços, halls e acessos, exceto em caso de haver um ou mais pavimentos, quando o terreno pode ser totalmente ocupado por dependências de uso comum.
- Art. 199 - No caso de edificação sobre pilotis, este não é computado na Área Total Máxima de Edificação (ATME), nem no gabarito máximo permitido para cada zona, desde que com pé-direito de 3,00 m (três metros), e tendo no máximo 25% (vinte e cinco por cento) de sua área fechada para portarias e halls de serviços.
- Art. 200 - A partir do primeiro pavimento é permitido o avanço dos demais de até 1/3 (um terço) sobre o afastamento frontal, desde que em balanço, e nunca superior a 4,00 m (quatro metros).
- Art. 201 - Os prédios que não possuam pilotis podem ter até o máximo de 03 (três) pavimentos - térreo, primeiro e segundo - com as empenas cegas coladas em uma das divisas, respeitando os afastamentos mínimos frontal e de fundos, definidos pelas zonas e pela tabela de afastamentos.
- Art. 202 - As novas edificações com altura igual e/ou superior a 12,00 m (doze metros) têm obrigatoriamente que possuir instalações de pára-raios, obedecendo à legislação que rege a matéria.
- Art. 203 - As normas de uso e ocupação dos terrenos em encosta ou desnível obedecem, além do preceituado pelas zonas, aos estabelecidos a seguir:

- Art. 214 - Os estacionamentos e/ou guarda de veículos devem ter em seus acessos, dispositivos de sinalização vertical rotativa para controle e segurança de tráfego.
- Art. 215 - As edificações em geral, situadas fora das zonas tombadas, deverão reservar áreas para garagens ou estacionamentos de veículos obedecendo às dimensões e área mínima, por veículo, desta Lei, e aos seguintes dispositivos:
- I - Para habitações unifamiliares deverão ser previstas as seguintes reservas de área:
- a) - Uma vaga para cada habitação de mais de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de construção;
  - b) - Duas vagas para cada habitação de mais de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e até 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de construção;
  - c) - Quatro vagas para cada habitação de mais de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de construção;
- II - Os edifícios de uso habitacional multifamiliar, incluindo os de função mista, deverão obedecer às seguintes normas com relação ao número de vagas, com circulação independente:
- a) - Uma vaga para cada duas unidades habitacionais de área útil de até 75,00 m<sup>2</sup> (setenta e cinco metros quadra-

- de drenagem das águas pluviais, os sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto sanitário, iluminação pública e arborização.
- Art. 218 - Os projetos de interesse social, submetidos à Prefeitura de São Luís, devem apresentar documento oficial expedido pela entidade governamental comprometida com o empreendimento, no qual certifique que o projeto está de acordo com suas normas e especificações, devendo todas as peças integrantes do pedido de aprovação ser devidamente autenticadas pela entidade.
- Art. 219 - Nos conjuntos habitacionais de interesse social, os percentuais de ocupação do solo e o sistema viário são definidos pela zona em que estiver o terreno a ser implantado o empreendimento, definido nesta Lei.
- Art. 220 - Nos conjuntos habitacionais de interesse social, construídos de unidades residenciais multifamiliares, podem, após análise da Prefeitura de São Luís, ser excluídos os pilotis, justificados os aspectos de economia da construção.
- Art. 221 - Para os terrenos de duas ou mais frentes, nos seus cantos para as vias deverá ser executado um chanfro de no mínimo 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), formado pela perpendicular da bissetriz do ângulo formado pelos alinhamentos, para efeito de melhor visibilidade do tráfego de veículos, conforme desenho nº 01 do anexo a



**ANEXO F- Matéria do Informativo diário “Jornal Pequeno” – Programa habitacional para servidores estaduais vai facilitar acesso à moradia.**

...: Geral ...:

São Luís, sábado, 1º de dezembro de 2007

# Programa habitacional para servidores estaduais vai facilitar acesso à moradia

O governo do estado, por meio da Secretaria de Estado de Administração e Previdência Social (Seaps) e em convênio com a Caixa Econômica Federal, abre hoje, 1º, as inscrições para o Programa Habitacional do Servidor Público Estadual, que tem como objetivo facilitar o acesso dos servidores a financiamentos de baixo custo do governo federal. Centenas de servidores deverão ser beneficiados já nos primeiros meses do próximo ano. “Esta é mais uma das ações do Governo que visam valorizar o servidor público estadual”, reforçou a secretária de Administração e Previdência Social, Helena Castro.

As inscrições para o programa podem ser feitas de forma simples e rápida, no site do go-

verno do estado: [www.ma.gov.br](http://www.ma.gov.br). Podem participar servidores públicos estaduais, civis e militares, ativos e inativos, lotados no município de São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa, que se enquadrem nos critérios do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), estabelecidos pela Caixa Econômica Federal, dentre eles ter renda máxima familiar mensal de até R\$ 1.200,00 (ver box).

As unidades habitacionais são apartamentos com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área média construída de 35m². Os primeiros dez condomínios nos quais os servidores estaduais serão contemplados já estão em fase adiantada de construção e serão entregues em fevereiro – todos localizados na região do

Turu. Nesta etapa, quase três mil unidades serão financiadas – parte delas para os servidores estaduais.

O sorteio da ordem de contemplação será realizado no dia 28 de dezembro e, já em janeiro, os servidores serão chamados pela Caixa Econômica para análise cadastral e contratação do financiamento. É importante frisar que após a inscrição e o sorteio, o servidor só terá direito à aquisição do imóvel depois de submeter-se às normas do PAR, no que concerne à pesquisa da regularidade da sua situação jurídica e financeira junto a Órgãos de controle de crédito, ação essencial para avaliar as condições de capacidade de pagamento do candidato ao arrendamento do imóvel.

## Critérios necessários à inscrição:

- Ser servidor público estadual, civil ou militar, ativo ou inativo, lotado no município de São Luís, São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa;
- Ser brasileiro nato ou naturalizado;
- Ser detentor de visto permanente no Brasil, no caso de ser estrangeiro;
- Possuir renda familiar mensal de até R\$ 1.200,00;
- Ter capacidade de pagamento compatível com as despesas mensais do arrendamento;
- Não ser proprietário ou promitente comprador de imóvel residencial no local de domicílio nem onde pretende fixá-lo, ou detentor de financiamento habitacional em qualquer local do País;
- Apresentar idoneidade cadastral;
- Não ter contrato de arrendamento anterior rescindido, dentro do Programa, por descumprimento contratual.

# IBGE: São Luís tem 957.899 habitantes

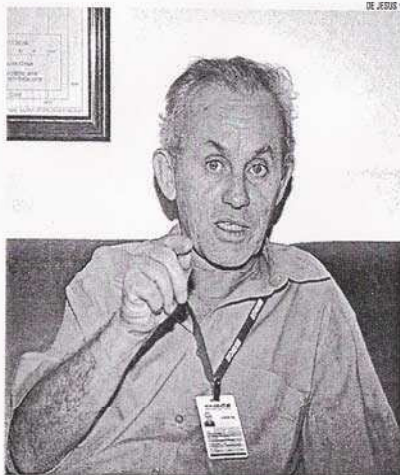
INSTITUTO DIVULGA O RESULTADO DEFINITIVO DO CENSO 2007; CÂMARA CONTESTA E PODERÁ ENTRAR COM AÇÃO NA JUSTIÇA

MARIO CARVALHO  
DA EDITORA DE POLÍTICA

A cidade de São Luís, pela segunda vez consecutiva, não atingiu o patamar de 1 milhão de habitantes, como era esperado, segundo o resultado definitivo do Censo 2007, divulgado ontem pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A capital ficou com um quantitativo populacional de 957.899 habitantes, sendo que, no fim de agosto, o órgão anunciou, preliminarmente, que o município possuía 921.450 habitantes, gerando um acréscimo de 36.439 habitantes. Por causa dessa polêmica, na próxima semana a Câmara Municipal de São Luís se reúne para decidir se entrará ou não com uma ação na Justiça contra a divulgação dos números apresentados pelo IBGE. No Maranhão, o número de habitantes passou de 5.651.475 para 6.117.986.

O Censo 2007 foi iniciado em todo o país no dia 16 de abril deste ano, sendo que no dia 31 de agosto foram divulgados os resultados preliminares da contagem populacional. Na ocasião, o chefe estadual do IBGE, Pedro Guedelha, preferiu não comentar a decisão da Câmara Municipal de São Luís em ameaçar entrar com uma ação na Justiça para reaver a divulgação da contagem populacional na capital.

Guedelha se limitou a dizer que o órgão estava divulgando o perfil demográfico do país e, em especial, da sociedade maranhense



Pedro Guedelha anunciou o resultado definitivo do Censo 2007 em SL.

se num breve espaço de tempo, o que era um fato inédito. O chefe do IBGE informou que os resultados eram preliminares e que as ações de coleta do órgão iriam continuar para complementação de dados populacionais.

Mais uma expectativa foi gerada em torno da polêmica sobre se São Luís teria ou não cerca de 1 milhão de habitantes, o que não foi confirmado com o resultado definitivo do IBGE sobre a contagem populacional. Para Pedro Guedelha, um dos maiores empecilhos

dos recenseadores foram, principalmente, os imóveis considerados fechados ou vagos, que ultrapassaram a casa de cinco mil imóveis residenciais.

## CRESCIMENTO

Pelos dados apresentados pelo Censo 2007 do IBGE, São Luís cresceu mais de 6% no período de sete anos. O último Censo, realizado em 2000, mostrou que a capital maranhense tinha 868.047 moradores. Esse percentual demonstrou que houve um aumento de

mais de 53 mil moradores nesse período. Isso significa que, em média, São Luís registrou um crescimento anual de mais de 7 mil habitantes, com acréscimo populacional de mais de 0,8% ao ano.

Apesar dos números oficiais divulgados definitivamente pelo IBGE, o presidente da Câmara Municipal de São Luís, Isalás Pereirinha (PSL) confirmou que a Casa já estava trabalhando com essa possibilidade de a capital não atingir a marca de 1 milhão de habitantes.

"O IBGE, no fim de agosto deste ano, divulgou dados preliminares que mostravam que o município teve um decréscimo na contagem populacional, o que nos causou estranheza, já que o próprio chefe do órgão, Pedro Guedelha, em recente audiência pública na Câmara Municipal, anunciou que São Luís deveria atingir a casa de 1 milhão de habitantes, o que foi totalmente o oposto", declarou Pereirinha.

Para o presidente da Câmara Municipal, mediante o polêmico resultado definitivo do IBGE, a Mesa Diretora da Casa irá convocar os vereadores no decorrer desta semana para avaliar se o Legislativo entrará ou não com uma ação na Justiça na tentativa de reaver a contagem populacional de São Luís.

"Sem dúvida, a possibilidade de entrarmos na Justiça é maior porque não concordamos com esse resultado, que foi repleto de dúvidas sobre se a população da capital, em sua totalidade, foi recenseada", comentou Pereirinha.

## Exames

### Fundação gaúcha trabalhará no Detran

A Fundação de Apoio à Tecnologia e Ciência (Factec), do Rio Grande do Sul, será a nova encarregada para a aplicação dos exames teóricos e práticos para emissões da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) no Departamento Estadual do Maranhão (Detran). No dia 25 de setembro último, a Fundação Carlos Chagas (FCC), então responsável pela aplicação das provas, rompeu contrato com o Detran em decorrência de uma dívida do órgão com a instituição que chegou à aproximadamente R\$ 3 milhões. Por isso, a FCC suspendeu o agendamento dos testes de direção veicular a partir do dia 17 de outubro e, como consequência, o Detran também interrompeu a realização dos exames de legislação.

A nova empresa foi contratada sem licitação e será responsável pela realização dos exames no Detran/MA, a direção do órgão ainda não confirmou se o agendamento dos exames de legislação e de direção veicular serão imediatamente retomados. A expectativa é que os mesmos sejam retomados somente daqui a duas semanas, por conta do tempo demandado para a montagem dos equipamentos da Factec. Quinta-feira

à tarde, por exemplo, três funcionários da Factec foram vistos no pátio do Detran já montando os equipamentos que serão usados por essa nova empresa.

A Factec é uma instituição vinculada à Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), do Rio Grande do Sul. Atualmente, a entidade tem uma lista grande de clientes, como o Detran do Rio Grande do Sul, os ministérios da Saúde, Educação e Ciência e Tecnologia, Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e Agência Nacional de Telecomunicações (Anatel). A instituição também presta graduação e pós-graduação em várias cidades gaúchas e realiza concursos para várias prefeituras daquele estado.

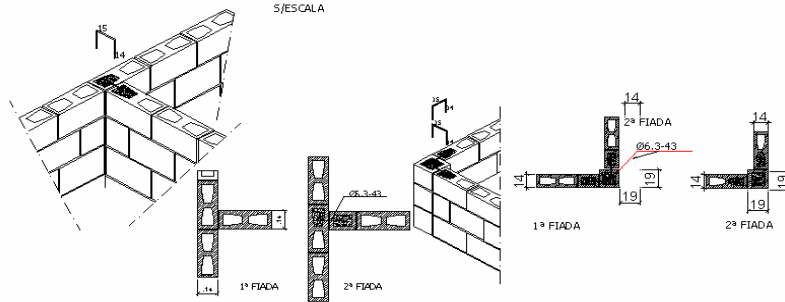
Essa será a segunda vez consecutiva que uma fundação gaúcha assumirá os exames teóricos e de tráfego do Detran-MA. O órgão contraiu uma dívida com a Fundação Carlos Chagas, da ordem de R\$ 3 milhões, entre 2005 e 2007. Atualmente, cerca de quatro mil pessoas estavam esperando agendamento para a realização dos exames de tráfego em São Luís. O Estado tentou manter contato com assessoria do Detran para falar sobre o assunto, mas as ligações não foram atendidas



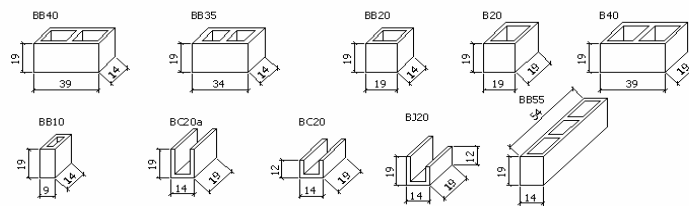
## ANEXO H—Alvenaria Estrutural com a utilização de blocos de concreto

### DET. DA AMARRAÇÃO

5/ESCALA



### BLOCOS ESTRUTURAIS



### Vantagens:

Flexibilidade, racionalidade, economia de tempo, redução de custo, menor uso de concreto e conseqüentemente de fôrmas de madeira, obra mais limpa, resistência ao fogo.

### Desvantagens:

tamanho de vãos limitados, mínima possibilidade de remoção de paredes.

Ribeiro, Sérgio Antonio Costa

Habitações populares multifamiliares verticalizadas em São Luís/ Sérgio Antonio Costa Ribeiro. – São Luís, MA.

176 f il.:

Monografia de Arquitetura e Urbanismo. Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Estadual do Maranhão.

1. Arquitetura 2. Arquitetura urbana I. Título.

CDU: 728.1 (1-21)