

15º Congresso de Inovação, Ciência e Tecnologia do IFSP - 2024

ANÁLISE DO CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM DAS PAINEIRAS – O LEGADO DE PROCESSOS DE CONSTRUÇÃO POR MUTIRÃO EM PRESIDENTE PITÁCIO/SP

NATHALYA DOS S. DE OLIVEIRA¹, FABRÍCIA M. IKUTA².

¹ Estudante do curso técnico em Edificações, Bolsista PIBIFSP, IFSP, Campus Presidente Epitácio, nathalya.edific@outlook.com

²Professora Mestra, IFSP, Campus Presidente Epitácio, fabriccia@ifsp.edu.br

²Área de conhecimento (Tabela CNPq): 6.04.00.00-5 Arquitetura e Urbanismo.

INSTITUTO FEDERAL DE SÃO PAULO – CAMPUS PRESIDENTE EPITÁCIO

RESUMO: A presente pesquisa teve como objetivo compreender o processo de produção habitacional do Conjunto Jardim das Paineiras localizado em Presidente Epitácio/SP, considerando como aspectos elementares o projeto de arquitetura e urbanismo implantado. A partir do estudo de caso (escala micro), a pesquisa buscou apreender as especificidades da construção do Conjunto Habitacional Jardim das Paineiras (CHJP) e dentro de um contexto mais amplo (escala macro), contribuir para a debate acerca das políticas públicas de habitação de interesse social. Para tal, aspectos relacionados à gestão e participação popular, foram incorporados à pesquisa e embasaram a análise do programa de mutirão, Habiteto, no qual o CHJP se enquadrou. Desta maneira, a questão que envolveu a pesquisa foi: O Conjunto Habitacional Jardim das Paineiras enquanto uma modalidade de programa habitacional de mutirão, apresentou transformações profundas na forma de produzir habitação popular? Ou então, poderíamos entendê-lo como reprodução das tradicionais formas de produção habitacional paradigmaticamente apresentadas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)?

PALAVRAS-CHAVE: conjunto habitacional; mutirão;

ANALYSIS OF THE JARDIM DAS PAINEIRAS HOUSING COMPLEX -THE LEGACY OF CONSTRUCTION BY JOINT EFFORT IN PRESIDENTE EPITÁCIO/SP

ABSTRACT: The present research aimed to understand the housing production process of the Jardim das Paineiras Complex located in Presidente Epitácio/SP, considering the implemented architecture and urban planning project as elementary aspects. Based on the case study (micro scale), the research sought to understand the specificities of the construction of the Jardim das Paineiras Housing Complex (CHJP) and, within a broader context (macro scale), contribute to a debate on public housing policies of social interest. To this end, aspects related to management and popular participation were incorporated into the research and supported the analysis of the joint effort program, Habiteto, in which the CHJP was included. Thus, the question that involved the research was: Did the Jardim das Paineiras Housing Complex, as a type of collective housing program, present profound transformations in the way popular housing is produced? Or, do we think about how to reproduce the traditional forms of housing production, paradigmatically presented by the Housing and Urban Development Company (CDHU)?

KEYWORDS: housing complex; joint effort;

INTRODUÇÃO

A formulação de uma política habitacional nacional nunca foi tarefa fácil, sobretudo em um país sem tradição de políticas públicas, que pressupõe uma estrutura, planejamento e continuidade. As políticas públicas alternativas de autoconstrução da habitação adotadas em países latino-americanos, entre os anos 60 e os anos 90 do século passado, não são uma novidade.

De acordo com Valladares (1986, p. 34), a autoconstrução da habitação é uma “proposta antiga, adotada como política para solucionar os problemas habitacionais das sociedades capitalistas, nos momentos de crise do capitalismo”. Desta maneira, a autoconstrução de moradias configura práticas enraizadas em tradições históricas, empreendidas por segmentos populares e sobretudo pela população rural. Valladares (1986, p. 35), identifica duas tendências na abordagem deste fenômeno: uma de natureza ideológica relativa à autoajuda ou a ajuda-mútua como política de governo; e outra que manifesta o pessimismo com relação aos objetivos sociais que podem ser alcançados com base na autoconstrução. Nesta pesquisa, evitou-se essas abordagens a fim de se obter as limitações e potencialidades da aplicação destas práticas em Presidente Epitácio.

Assim, buscou-se compreender qual era o universo de possibilidades que foram colocados naquele momento, ou seja, passados tantos anos qual avaliação podemos fazer desta experiência? Como aconteceu a aceitação pelos moradores da nova moradia e as melhorias realizadas na casa e no conjunto habitacional? Neste sentido, a construção, a organização do canteiro de obras, a concepção de gestão da obra, o papel das mulheres no mutirão, o sistema construtivo utilizado, foram etapas que caracterizaram o CHJP, que precisou ser investigado e registrado como parte da história de Presidente Epitácio, uma vez que, não se tem registro de estudos desta natureza no município.

MATERIAL E MÉTODOS

Para o desenvolvimento desta Pesquisa, foram necessários os seguintes procedimentos metodológicos:

1. Levantamento bibliográfico, leituras e fichamentos;
2. Produção e levantamento de registros fotográficos e mapeamento da localização do Jardim das Paineiras;
3. Elaboração de questionários semiestruturados e elaboração do relatório parcial;
4. Sistematização e análise crítica dos dados obtidos nos questionários;
5. Elaboração de diretrizes projetuais para habitação popular;

RESULTADOS

O CHJP está localizado em Presidente Epitácio, cidade do oeste paulista no estado de São Paulo. O processo de construção durou 3 anos (1995-1998) e as residências foram entregues com terreno medindo 200 m² (10m x 20m) e as unidades habitacionais com 36 m² (6m x 6m) de área construída.

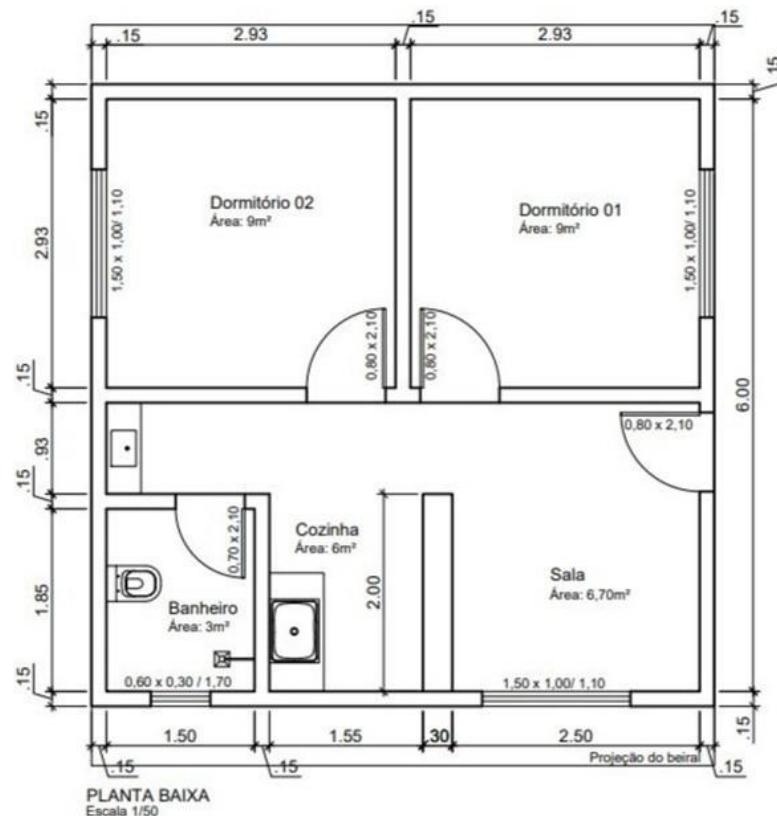


FIGURA 1: Representação da planta residencial do conjunto Jardim das Paineiras, de acordo com as entrevistas feitas com os moradores.

Em relação a implantação da residência no terreno e especificações da obra pode-se afirmar que o recuo frontal era de, aproximadamente, 5 m e os laterais de 1 m e 2 m. A fachada continha a porta de entrada e a janela de um dos dormitórios, o telhado era de 2 águas, os cômodos eram constituídos por 2 quartos, sala conjugada com a cozinha, separadas por um balcão de concreto, e um banheiro, em que a pia era localizada do lado de fora (Figura 1). As residências foram entregues sem forro, sem revestimento nas paredes e apenas no contra piso.

Ainda sobre o CHJP, relatou-se que através de reuniões e pesquisas com os futuros moradores, seria elaborado tipologias habitacionais diferentes onde os moradores escolheriam a que mais lhe atenderia, de acordo com as necessidades das famílias. No entanto, foi descoberto que havia somente um tipo de planta, já definida pela CDHU, e que as únicas mudanças feitas, entre uma casa e outra foram, a escolha da cor da fachada e a implantação da casa no lote, que ora os quartos eram do lado direito, ora do lado esquerdo, fazendo com que as fachadas das residências ficasse alternadas.



FIGURA 2: Casas finalizadas ainda sem rede de energia.

Em entrevista com dois profissionais que participaram do projeto, ambos compartilham a opinião de que o projeto foi de grande relevância, tanto para os moradores - que em sua maioria, eram funcionários da prefeitura municipal e que não possuíam residência própria -, quanto para a cidade, pois grande parte dos materiais foram comprados ou fabricados na região, contribuindo para o aquecimento da economia local, haja vista que fazia tempo desde o último projeto grande de conjuntos habitacionais. Além disso, também afirmaram que as habitações retiraram muitos moradores do aluguel, gasto esse que comprometia grande parte do salário dos trabalhadores. Algumas famílias que conseguiram moradias no Jardim das Paineiras, relataram que anteriormente moravam de favor ou até mesmo em barracos de lona.

Devido ao modelo construtivo ser por mutirão, ou seja, construído pelos próprios moradores, o valor do imóvel diminuiu consideravelmente, pois os lotes foram cedidos pelo município, e os custos da obra foram somente dos materiais de construção. Mesmo com o valor bem abaixo comparado aos demais empreendimentos residenciais, alguns moradores perderam a oportunidade de adquirir uma casa no conjunto habitacional Jardim das Paineiras, por não comparecerem a obra, pois toda a participação era anotada e tudo era fiscalizado, portanto foram substituídos por outros moradores que estavam aguardando na fila de espera.

Nesse projeto as vigas baldrame e colunas foram pré-fabricadas em uma empresa local que, de modo a facilitar e racionalizar o método construtivo, uma vez que através desse modelo de construção, muitos mutirantes não tinham conhecimento e prática de construção civil.

Foram disponibilizados profissionais para ensinar e auxiliar os moradores durante a fase de obra, sendo 2 pedreiros e 1 mestre de obras, além disso, um dos entrevistados era o gestor de obras, e fazia visitas todos os dias ao canteiro, e além de auxiliar e fiscalizar a obra, fazia levantamento para compra, armazenagem e controle dos materiais, reuniões mensais para esclarecimento de todo o cronograma da obra, etc. Com isso, ele teve contato direto e periódico com os moradores, o que favoreceu para que pudesse perceber o quanto importante a conquista da casa própria foi para eles e também quem eram as pessoas mais assíduas na construção. No geral, ele verificou que o interesse maior em adquirir o imóvel era das mulheres, que também em sua maioria, eram as chefes de família, e de maior dedicação com a obra. Nas palavras dele, pelo menos, 90% dos participantes, que iam regularmente, eram mulheres.

O maior fluxo de trabalhadores era aos fins de semana, onde os moradores dedicavam 8 horas por dia para a construção. Não era permitido a entrada de criança e só era possível mudar para a residência depois de pronta. Sendo assim, os mutuários não sabiam qual seria a sua futura residência,

souberam apenas no evento de entrega das chaves e de sorteio das casas, onde tiveram a presença do então, Vice-governador do Estado de São Paulo, Geraldo Alckmin (1994-1998). Desta forma, cada mutuário participou da construção de várias casas concomitantemente, de acordo com a divisão e escala de trabalho pré-estabelecida. Tal procedimento fazia com que nenhuma casa ficasse melhor que a outra, no que diz respeito à técnica construtiva, ao esforço, ao cuidado e dedicação aplicados pelos mutuários. Também garantia que todas as residências fossem entregues juntas. Além de evitar que alguns trabalhadores desissem do trabalho no mutirão.

Com base nos dados obtidos no questionário feito aos moradores, foi analisado que 55,6% dos entrevistados aumentaram cômodos da habitação, dentre os aumentos, a cozinha e os números de quartos foram os mais comuns. Depois vem área de lazer, varanda, e área de serviço. Apesar da nota de satisfação em relação ao tamanho dos cômodos e até mesmo as demais notas sobre outros quesitos, não serem tão ruins, durante as entrevistas, a maioria das respostas foram que, mesmo não sendo o tamanho de cômodos ideal, ainda mais para as famílias que possuíam mais de 4 integrantes, os moradores não se sentiam a vontade para reclamar, pois independente de todas as dificuldades passadas, atualmente eles não pagam aluguel, já quitaram as suas casas e tiveram um lar para morar.



Figura 3: Casas com muros em construção.

Um dos maiores problemas relatados, foi que, até o bairro ser asfaltado, havia muita lama e lugares alagados (figura 3), após o bairro ser asfaltado existe ainda um lugar onde a água fica empossada e constantemente alaga e o cheiro de esgoto é muito forte durante e após as chuvas. E alguns moradores disseram que já aconteceram de algumas casas serem alagadas no bairro. Mesmo com essas melhorias e crescimento, a casa ainda é muito quente, e tem muito ruído externo, portanto o conforto térmico e acústico ainda deixa a desejar. Além disso na frente da casa, quando chove alaga e eles sofrem com o medo de que a água invada a residência. Já houve vezes em que a água entrou até a garagem, mas não chegou a entrar dentro da casa. Com isso a rua demora a secar e fica com cheiro muito forte de esgoto. Eles reclamaram muito da falta de farmácias e posto de saúde, pois os pais são idosos e fica difícil ir muito longe.

No geral, percebe-se que a situação de vulnerabilidade social nos municípios brasileiros é tão grande que mesmo diante de uma habitação social com inúmeros aspectos para serem melhorados, a obtenção da casa própria se sobressai. Levando-se afirmar que à questão da habitação social no Brasil ainda precisa melhorar em muitos aspectos.

Além disso, é preciso considerar que o modelo de construção por mutirão apesar de inicialmente parecer resolver problemas da qualidade projetuais e construtiva da habitação, por apresentar os profissionais da construção civil mais próximo dos futuros moradores, ainda não consegue diversificar os processos e produtos das modalidades tradicionais.

CONCLUSÕES

Com base nos dados compilados é possível dizer que o Conjunto Habitacional Jardim das Paineiras enquanto uma modalidade de programa habitacional de mutirão, não apresentou transformações profundas na forma de produzir habitação popular e consequentemente no produto: Habitação. Conforme detectado, não havia variação tipológica das unidades habitacionais. Desta forma, o programa de necessidades não foi aplicado especificamente para casa família.

Havia um espelhamento na locação da edificação no lote de modo a garantir uma melhor

orientação solar. Também houve uma troca de cores na pintura externa das casas que trazia um mínimo de diferenciação das unidades habitacionais. Fato que permaneceu como alternativa a crítica da construção de casa homogeneizadas. Sendo assim, em relação a unidade habitacional, percebe-se que a questão do déficit habitacional foi sendo trabalhada visando sua superação. Contudo, em termos qualitativos, a construção de habitação de interesse social ainda tem um longo caminho para percorrer com vistas a ampliação da qualidade das moradias.

Sendo assim, em relação a unidade habitacional, percebe-se que a questão do déficit habitacional foi sendo trabalhada visando sua superação. Contudo, em termos qualitativos, a construção de habitação de interesse social ainda tem um longo caminho para percorrer com vistas a ampliação da qualidade das moradias. Considera-se que não existe um único modelo de construção de moradia popular e que inúmeros paradigmas ainda precisam ser quebrados, sobretudo no que se refere a aplicação do programa de necessidades para cada família exclusivamente, com projetos que atendam suas especificidades, com quantidades de ambientes adequado, tamanho adequado, e a partir disso, estudar qual melhor tipo de fundação, altura de pé-direito, a locação dentro do terreno, etc. Isso diminuiria problemas como foi possível observar nas pesquisas, como moveis que não cabem na casa, número de cômodos menores do que o ideal. Além disso, é preciso considerar que o modelo de construção por mutirão apesar de inicialmente parecer resolver problemas de qualidade projetuais e construtiva da habitação, por apresentar os profissionais da construção civil mais próximo dos futuros moradores, ainda não consegue diversificar os processos e produtos das modalidades tradicionais.

A construção por mutirão ainda precisar responder ao desafio da questão do sobretrabalho. Pois o direito à moradia não deveria vir junto com dificuldades, esforços e sacrifícios tão grandes para o trabalhador, que após uma semana de trabalho, ainda deveria trabalhar mais 16 horas aos fins de semana. Abdicando do descanso durante, aproximadamente, 2 anos para ter seu direito garantido. Apesar de ainda haver questões envolvendo o modo de produção de habitação social por mutirão que precisam ser superadas como, a necessidade de ampliar o debate “para além de um teto e quatro paredes”, considerando que produzir casas é o mesmo que produzir cidades.

De qualquer maneira, o principal objetivo foi atingido, ou seja, registrar e guardar na história do município o processo de construção do conjunto habitacional Jardim das Paineiras. Assim, a pesquisa apresentou-se como uma oportunidade de identificação crítica dos problemas habitacionais e urbanos de Presidente Epitácio e da busca de resolução desses problemas. Também representou uma possibilidade do despertar para a vocação científica e complementação da formação profissional. Além de demonstrar a necessidade de ampliação das pesquisas científicas em outros conjuntos habitacionais do município, de modo, que possa ser construído um inventário das habitações de interesse social de Presidente Epitácio.

CONTRIBUIÇÕES DOS AUTORES

Fabrícia M. Ikuta: concepção, coleta e análise de dados, correção e elaboração de manuscrito, resumos, relatórios e discussão de resultados.

Nathalya dos S. de Oliveira: coleta e análise de dados, elaboração de manuscritos, relatórios e discussão de resultados para correção e concepção do projeto.

Todos os autores contribuíram com a revisão do trabalho e aprovaram a versão submetida.

AGRADECIMENTOS

As autoras agradecem ao Instituto Federal de São Paulo – Presidente Epitácio, por contribuir para que esse projeto fosse possível.

REFERÊNCIAS

ARANTES, P. F.. **Arquitetura Nova**. Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, de Artigos aos mutirões. 2. Ed. São Paulo: Editora 34 Ltda., 2002.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

GODOY, B. **História de Presidente Epitácio**. Presidente Epitácio: Editado pelo próprio, 2012.

MARICATO, Ermínia (org.). **Autoconstrução, a arquitetura possível**. In MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Ed. Alfa-Ômega, 1979.

RIBEIRO, Luiz. C. Q.; AZEVEDO, Sérgio. **A Crise da Moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1997.

SACHS, Céline. São Paulo – **Políticas públicas e habitação popular**. São Paulo: Edusp, 1999.

VALLADARES, Lícia. **Estudos recentes sobre habitação no Brasil: resenha da literatura**. In: VALLADARES, L. do P. (org.). Repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: IUPERJ/Zahar, 1982.