

FABRÍCIO MARTINS

**CONDOMÍNIO HORIZONTAL – VILA
ALTERNATIVA PARA MORADIA POPULAR.**

FLORIANÓPOLIS, 2007

**CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE
SANTA CATARINA – UNIDADE FLORIANÓPOLIS**

DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CIVIL
CURSO SUPERIOR DE TECNOLOGIA EM
GERENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES

CONDOMÍNIO HORIZONTAL – VILA
ALTERNATIVA PARA MORADIA POPULAR

Trabalho de conclusão de curso
submetido ao Centro Federal de
Educação Tecnológica de Santa Catarina
como parte dos requisitos para obtenção
do título de Tecnólogo em Gerenciamento
de Obras de Edificações

Professor orientador: Edson Luiz Boldo

FABRÍCIO MARTINS

FLORIANÓPOLIS, 2007

CONDOMÍNIO HORIZONTAL – VILA ALTERNATIVA PARA MORADIA POPULAR.

FABRÍCIO MARTINS

Este trabalho foi julgado adequado para obtenção do título de Tecnólogo em Gerenciamento de Obras de Edificações e aprovado na sua forma final pela banca examinadora do Curso superior de Tecnologia em Gerenciamento de Obras de Edificações do Centro Federal de Educação Tecnológica de Santa Catarina.

Professor orientador, Arquiteto.

Banca examinadora:

Edson Luiz Boldo, Arquiteto.

Alexandre Lima de Oliveira, Doutor.

José Antonio Bourscheid, Doutor.

Dedico este trabalho a três desempregados, que certa vez encontrei nos arredores da Praça XV, segundo eles residindo por ali havia quase um mês, vindos de Balneário Camboriú – SC. Os “ex-trabalhadores de obra”, como se intitulavam; pediram-me um real e conversamos alguns minutos: “Na rua somos uma família, disse o primeiro, um protege o outro”. “Amanhã, não sei!... (depois de um intervalo, voltou a falar para si): O “França” (morador antigo da praça) é que está bem, ele tem um companheiro: o Costela! (pequeno vira-latas)”... Continuou devaneando por mais alguns minutos, enquanto o mais jovem falava de sua família...

AGRADECIMENTOS:

Aos colegas de curso, pelo companheirismo;

Aos professores, por sua dedicação;

A minha esposa por seu apoio
e compreensão.

O que é mais importante para formar um pensador: a dúvida ou a resposta pronta?" (CURY, 2005, p100).

RESUMO

Oferecer alternativas para minimizar o Déficit Habitacional, sem descuidar da qualidade do produto final, tem se tornado tarefa difícil no decorrer da história recente de nosso país. Tornar possível a realização do sonho da casa própria àqueles que, de uma forma ou de outra, não poderiam, justifica qualquer esforço ou ação neste sentido. Tendo isto em vista, o presente trabalho apresenta alguns pontos históricos sobre o problema habitacional, para então apresentar as principais características dos conjuntos residenciais do tipo vila. Por fim, apresenta alguns resultados do trabalho de volumetria realizado a partir de maquete experimental em escala reduzida. Ainda que em fase inicial e conceitual, podem-se inferir grandes vantagens como racionalização, e implantação de espaços comuns satisfatórios em áreas de espaço reduzido. A solução já vem sendo adotada em grandes cidades como São Paulo, que possui leis sólidas sobre o tema. Por aqui estamos em fase de discussão de nossa política habitacional. Espera-se que este trabalho incentive a discussão do tema, e quem sabe a elaboração de normas mais populares.

Palavras-chave: Vila, condomínio, conjunto residencial, déficit habitacional.

ABSTRACT

Offer alternatives to minimize the Housing deficit, without neglecting the quality of the final product, is getting a difficult task along the recent history of our country. Provide the possibility for realization of the dream of Housing, for those who, in some way or another, would not justify any effort or action in this direction. With this in view in this point of view the current studies presents some historic spots on the housing problem, and then, present the main features of the joint residential-type village. Finally, presents some results of the work of basic volumes held from a scaled model. Even in the conceptual and initial phases great advantages as rationalization and deployment of satisfactory common spaces in areas of reduced space may be inferred. The solution has already been adopted in large cities like Sao Paulo, which has strong laws on the subject. So here we are in the process of discussion of our housing policy. It is expected that this work encourages the discussion of the subject, and who knows, the development of more popular standards.

Keywords: Village, Condominium, Residential Set, Housing Deficit.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Realização do sonho da Casa própria.	13
Figura 2 - Gráfico da Distribuição Percentual dos Domicílios Particulares, segundo as grandes regiões do Brasil – 2005.....	17
Figura 3 - Gráfico do Percentual dos Domicílios Particulares Permanentes, por faixa de renda média familiar mensal – Brasil, Grandes Regiões Metropolitanas(RMs)2005	17
Figura 4 - Evolução dos Componentes do Déficit Habitacional – Brasil, Grandes Regiões Metropolitanas (RMs) 1991/2000/2005	18
Figura 5 - Gráfico do Déficit Habitacional Urbano, Segundo Faixas de Renda Mensal Familiar Brasil - 2005	20
Figura 6 - Casa em Santo Antônio de Lisboa – século XIX.....	32
Figura 7 - Casa Porta e Janela.....	33
Figura 8 - Casa operária para nove pessoas, Glasgow, Escócia.....	34
Figura 9 - Vila Economizadora Paulista	35
Figura 10 - Vila Economizadora Paulista - planta.....	36
Figura 11 - Vila Economizadora Paulista – vista	36
Figura 14 - Vila	40
Figura 15 - Planta da Vila	40
Figura 16 - Conjunto Vila.....	44
Figura 17 - Vista Aérea – Proposta Vila	48
Figura 18 - Perspectiva – Proposta Vila	49
Figura 19 - Estudo - Arquiteto Boldo	50
Figura 20 - Cubo – Proposta Vila	51
Figura 21 - Plantas Arq. Fernando Luz	52
Figura 22 - Áreas verdes – Proposta Vila.....	53
Figura 23 - Rua Central – Proposta Vila.....	54

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Urbano, por Faixas de Renda Média Familiar Mensal – 2005.....	21
Tabela 2 - Distribuição do Orçamento Familiar a População de Baixa Renda	23
Tabela 3 - Valor do rendimento médio mensal em reais no Estado de SC.	24
Tabela 4 - Etapas de projeto conforme autores nacionais	47

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS:	IV
RESUMO	VI
ABSTRACT	VII
LISTA DE FIGURAS	VIII
LISTA DE TABELAS	IX
1 INTRODUÇÃO	12
1.1 Justificativa	14
1.1.1 O direito de morar não exercido	14
1.2 Definição do Problema	15
1.2.1 Déficit habitacional	15
1.2.2 O que dizem os números	16
1.3 Delimitação do Problema	18
1.3.1 O município está aberto a propostas	18
1.3.2 No limite	19
2 OBJETIVOS	22
2.1 Objetivo geral	22
2.2 Objetivos específicos:	22
3 HABITAÇÃO	23
3.1 Entre o sonho e a Realidade	23
3.1.1 Sistema financeiro da habitação - SFH 1964 -1985	24
3.2 Financiamento	26
3.2.1 Programa de arrendamento residencial	26
3.2.2 Carta de crédito individual	26
3.2.3 Carta de Crédito SBPE	27
3.2.4 Carta de Crédito FGTS	27
3.2.5 Programa Crédito Solidário FDS	28
4 VILAS	30
4.1 Definição	30
4.1.1 Vila Desterro	31
4.1.2 Vilas Operárias	33
4.1.3 Vilas de classe média	38
4.2 Lei de Vilas	39

5	DISPOSIÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO	41
5.1	Cooperativa Habitacional.....	41
5.2	Zoneamento e Condomínio.....	42
6	METODOLOGIA.....	46
6.1	Métodos Aplicados.....	46
6.1.1	Coleta de Dados	46
6.1.2	Maquete ilustrativa	46
7	PROPOSTA.....	47
7.1	Abrangência.....	47
7.2	Perfil do Morador.....	48
7.3	O terreno	50
7.4	Modulação	51
7.5	Planta tipo	51
7.6	Praça.....	53
8	UMA PEQUENA ANÁLISE	55
8.1	Sugestões para Futuros Trabalhos.....	56
9	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	57
	REFERÊNCIAS:	58
	ANEXOS	60
	ANEXO A– LEI DE VILAS	61

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho representa a possibilidade de realização de um sonho e resgate de um modo de vida por muitos até esquecido. Apresentando em linhas gerais um conceito de moradia integrado, de qualidade, ajustado às possibilidades financeiras de um grupo de pessoas que compõem parcela significativa do déficit habitacional brasileiro.

A especulação imobiliária, presente em qualquer grande centro, contribui de maneira significativa para o adiamento deste sonho aumentando o valor do terreno, que compõem parte muito significativa no preço final dos imóveis urbanos. Grandes cidades como São Paulo, têm modificado e readaptado suas formas de parcelamento e ocupação do solo. A lei de vilas deste município, por exemplo, já em 1994, regulamenta o chamado “conjunto residencial – vila”, com área privativa de 62,50 m² e fração de terreno por unidade habitacional a partir de algo em torno de 80 m². Além de afastamentos flexibilizados e outras concessões. Aqui em Florianópolis a área mínima privativa por habitação é de 125 m². E na formação de condomínio horizontais a fração de terreno mínima como verão no item 5.2, é em muito superior aos 80m².

O déficit habitacional cresce à medida que se desce na pirâmide de renda no Brasil. [...] é preciso que o país persista na queda dos juros, o que permitirá alongar ainda mais o prazo dos financiamentos. [...] reduzir a burocracia [...] para que seja possível reduzir o déficit habitacional, estimado em 8 milhões de unidades e concentrado na faixa dos que ganham até cinco salários mínimos. Essa é uma faixa que só será atendida com ação governamental, linhas especiais de financiamento e também com a solução de problemas estruturais, como o direito à propriedade. (VEJA, 2007,p.72).

Apesar do crescimento da Indústria da Construção Civil, em particular o setor residencial, que espera encerrar o ano com quase um milhão de unidades residenciais vendidas (Veja, março2007), boa parte dos brasileiros continuam sem um lar adequado. Pois as grandes somas disponíveis para o financiamento imobiliário, (que lembram o período conhecido como milagre brasileiro, no qual o Banco Nacional de Habitação BNH, extinto em 1986, facilitava subsídios e crédito) e as linhas de financiamento oferecidas são limitadas pela capacidade de pagamento do tomador e o montante do empréstimo é em alguns casos muito inferior ao valor dos imóveis disponíveis. Na região da capital, em particular, em função do elevado numero de ocupações irregulares, o desejado lote urbanizado ou casa devidamente

legalizada, requisitos básicos para o crédito, ficam supervalorizados, agravando ainda mais o problema.



Figura 1 – Realização do sonho da Casa própria.

Fonte: Adaptado (Veja 2007, capa)

É importante destacar que o poder público municipal com recursos do programa Habitar Brasil BID e apoio do Ministério das Cidades já patrocina discussões e programas como a revitalização do Morro da Cruz, entre outros. No momento reformula seu Plano Diretor, pretende inserir em seu Código de Obras, capítulo especial destinado à regulamentação das áreas de Interesse Social e está em fase de formulação de Política habitacional própria. De sua lei orgânica, promulgada em 05 de abril de 1990, destacam-se os artigos:

Art. 104 - A política habitacional, na forma de Legislação Federal, atenderá às diretrizes dos planos de desenvolvimento, para garantir habitação à população.

Parágrafo Único - Terão tratamento prioritário as famílias de baixa renda e os problemas de sub-habitação, dando **ênfase a programas de loteamentos urbanísticos.**

Art. 105 - Na elaboração de seus planos plurianuais e orçamentos anuais, o Município estabelecerá as metas, prioridades e fixará as dotações necessárias à efetividade e eficácia da política habitacional.

Parágrafo Único – O Município apoiará e estimulará a pesquisa que vise à melhoria das condições habitacionais. (Lei Orgânica nº. 020)

Oferecer uma nova alternativa de habitação para famílias de baixa renda de nossa região é o principal objetivo deste trabalho. Para tanto, o estudo irá apresentar arranjo básico com particular cuidado no que se refere às áreas comuns e distribuição das unidades habitacionais, de modo que facilite a integração de seus moradores, ofereça segurança e melhor qualidade de vida.

Pretende ainda contribuir com a discussão e consolidação de normas específicas para a criação de conjuntos em vila na região da grande Florianópolis.

1.1 Justificativa

1.1.1 O direito de morar não exercido

Todos têm direito à moradia no Brasil. Ao menos na forma da lei, isso teoricamente fica garantido com a Emenda Constitucional nº. 26, de 14 de fevereiro de 2000. Alterando a redação do art. 6º para:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, "a moradia", o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (grifo nosso).

O pequeno acréscimo na lei pode ser recente, mas a necessidade de segurança acompanha todos do nascimento à velhice. O domicílio não representa apenas abrigo e endereço, faz parte da identidade das pessoas e diz muito a respeito delas. Pode ser motivo de orgulho ou vergonha, humaniza ou desmoraliza com a mesma força.

Para efeito mensuração do problema, classificando-os de acordo com sua "toca ou habitat" consideram-se três grandes grupos no cálculo da insuficiência de moradias.

Os "quase sem renda" são encontrados mais facilmente em assentamentos pouco seguros, com saneamento precário, formados por cubículos multifamiliares de diversos materiais, e em áreas de risco algumas vezes. Conforme a Fundação João Pinheiro:

"Domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade".(FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO,2005,p13).

Por outro lado, "os de baixa renda" ocupam domicílios inadequados nas periferias e encostas, por exemplo. Em alguns casos, representam uma evolução do primeiro grupo, que consegue melhorar um pouco o orçamento familiar.

Por último, mas não menos importante, as "famílias mutantes" que tem seu paradeiro determinado pelos valores dos aluguéis, comprometem boa parte de seu orçamento, inviabilizando a compra ou mesmo a autoconstrução da casa própria. Segundo a Fundação João Pinheiro (2005, p16), fazem parte deste grupo "[...] famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel." Entretanto, seria justo incluir neste grupo, famílias com renda um pouco maior. Visto que ser inquilino em regiões metropolitanas, para muita gente, significa adiar consideravelmente a realização do sonho da casa própria.

Mais que construir quase oito milhões de novas unidades residenciais, precisamos repensar alguns detalhes na formação de nossa Política Habitacional, de forma a devolver a humanidade a TODOS os brasileiros. Isso justifica qualquer ação, trabalho ou esforço na tentativa de facilitar o acesso à moradia àqueles que não possuem recursos financeiros nem técnicos para execução de moradias adequadas e de qualidade.

1.2 Definição do Problema

1.2.1 Déficit habitacional.

O Déficit Habitacional é calculado pela fundação João Pinheiro, a partir de dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). São utilizados dois grandes parâmetros: o déficit habitacional absoluto e a inadequação de moradias. o déficit absoluto é "[...] a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento." (PINHEIRO, 2005. P13). A inadequação de moradias, um pouco mais subjetivo, considera os

[...] problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades

internas do mesmo. Seu dimensionamento visa ao delineamento de políticas complementares à construção de moradias, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes. (PINHEIRO, 2005. P13)

Estão incluídos neste segundo parâmetro os domicílios que de acordo com convenções padronizadas possuem alguma carência de infra-estrutura (iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.), adensamento excessivo de moradores, problemas de natureza fundiária ou ausência de unidade sanitária exclusiva.

Por razões sociais, os estudos são focados nas faixas de menor renda, e em especial naqueles que recebem até três salários mínimos, onde atuam, ou tentam atuar os programas de caráter assistencial. O número final apresentado representa a necessidade de reposição do estoque e estão incluídas as construções que, pela sua conservação ou desgaste se tornaram inadequadas, as de coabitação familiar, ou à moradia em imóveis construídos com fins não residenciais. Também foi levada em consideração a depreciação dos imóveis, que pelo tempo de uso, precisam ser trocados, bem como o ônus excessivo com aluguel. Por ser o componente mais expressivo, vale destacar que:

coabitação familiar compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto a outra família em um mesmo domicílio e das que vivem em cômodos – exceto os cedidos por empregador. As famílias conviventes secundárias são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família denominada principal. (PINHEIRO, 2005. p14)

1.2.2 O que dizem os números

O povoamento brasileiro apresenta grandes diferenças regionais. Concentravam-se na região Sudeste, em 2005, 46,3% dos domicílios. Enquanto a região Sul apresentava adensamento de menor concentração, 15,8% do total do país. (FIGURA 2). As regiões metropolitanas (RMs) pesquisadas pela PNAD eram responsáveis por 31,4% do total dos domicílios do país, 16.669.627, dos quais 66% localizados na região Sudeste.

São Paulo, Santa Catarina e o Rio Grande do Sul, possuíam percentuais médios de apenas 42,7% da população na faixa de renda até três salários mínimos. Na região sul este percentual atingiu apenas 40,8%, enquanto a média nacional é de

50,3%. (FIGURA 3) Por outro lado na região Nordeste, detentor de 25,2% dos domicílios do país – se encontram os maiores percentuais na faixa de renda referida: 70,6% .O que explica ser tão grande a discussão do tema naquela região.

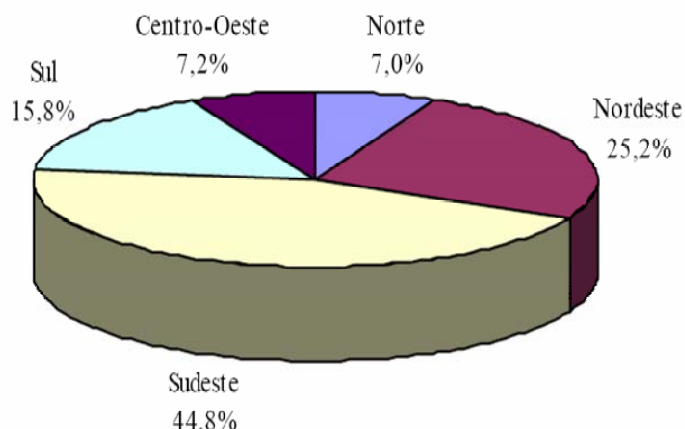


Figura 2 - Gráfico da Distribuição Percentual dos Domicílios Particulares, segundo as grandes regiões do Brasil – 2005.

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de domicílios. (PINAD)2005

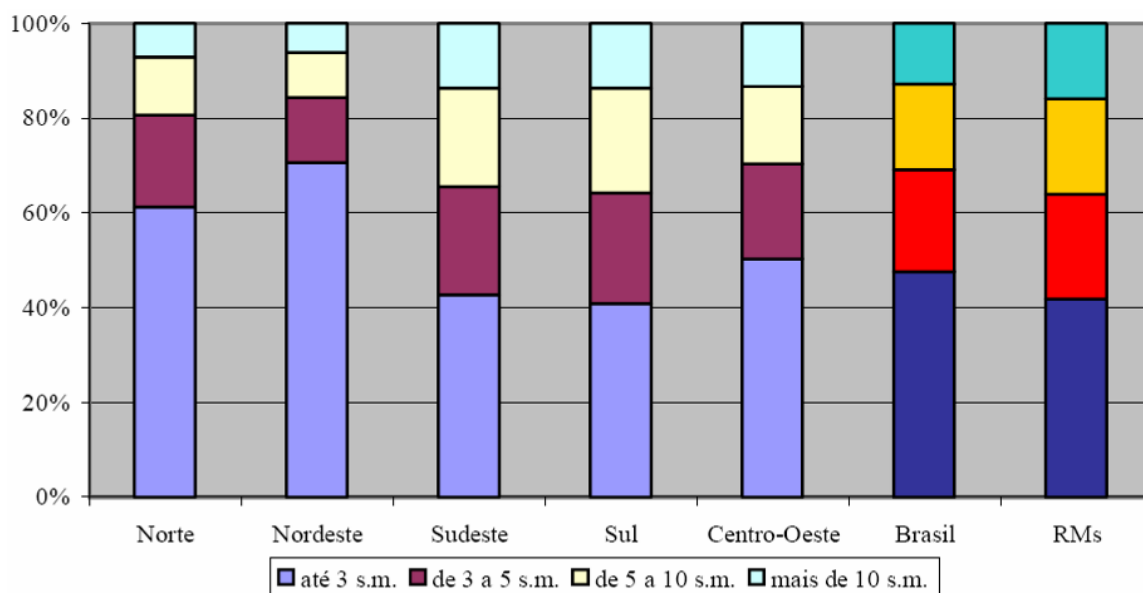


Figura 3 - Gráfico do Percentual dos Domicílios Particulares Permanentes, por faixa de renda média familiar mensal – Brasil, Grandes Regiões Metropolitanas(RMs)2005

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de domicílios. (PINAD)2005

De acordo com histórico dos componentes do déficit (FIGURA 4), observa-se a tendência de queda da participação da habitação precária e incremento da importância do ônus excessivo com aluguel. Ao passo que a coabitação familiar se mantém expressiva, porém estável.

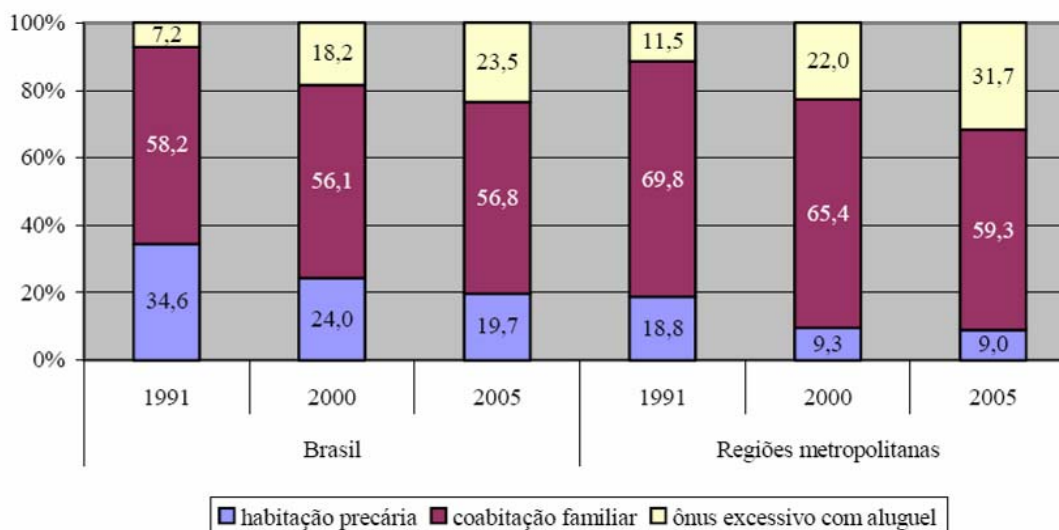


Figura 4 - Evolução dos Componentes do Déficit Habitacional – Brasil, Grandes Regiões Metropolitanas (RMs) 1991/2000/2005

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de domicílios. (PINAD)2005

Estimava-se o total das carências habitacionais no país em 7.902.699 moradias. “Predominantemente concentrado nas áreas urbanas e em termos de distribuição regional, as regiões Sudeste e Nordeste eram em 2005 responsáveis por 71,4% das carências habitacionais, calculado em 6.414.143 domicílios” (PINHEIRO, 2005. p.13)

1.3 Delimitação do Problema

1.3.1 O município está aberto a propostas

Em 2000, o município de Florianópolis foi incluído no Programa Habitar Brasil BID, programa de desenvolvimento institucional do Ministério das Cidades, que vem dando apoio à consolidação da Política Habitacional Municipal. A proposta

preliminar foi lançada em fevereiro de 2002 e o Grupo de Estudos conta com técnicos da Secretaria de Habitação, professores e alunos do GHAB (Grupo de Estudos da Habitação da Universidade Federal de Santa Catarina), técnicos da CAIXA e por técnicos e professores de outras áreas do conhecimento humano vinculados a estas instituições.

Em 2004 foi publicada uma análise mais detalhada que destaca como ponto forte de discussão o desenvolvimento urbano e o relacionamento do domicílio com seu entorno. Sua meta maior é: "A universalização do acesso à moradia, com a melhoria das condições da habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania." (GRUPO DE ESTUDOS HABITACIONAIS, 2004, p.1). No corpo da proposição, são listados vários problemas e possíveis soluções, como por exemplo: "Os parâmetros urbanísticos previstos na legislação atual (condomínios e loteamentos) dificultam a inserção da Habitação Popular dentro da legalidade;". (idem, grifo nosso).

Proposições apontadas:

Promover a "re-qualificação urbana" levando-se em conta a necessária equidade de espaços públicos e equipamentos reservados pelos condomínios fechados comparados ao adotado em loteamentos;

"Estabelecer normas urbanísticas e construtivas menos rigorosas, passíveis de serem adotadas pela população de baixa renda e camadas mais populares;"

Programar ações com foco habitacional em grande número e em várias frentes – "vilas", casas isoladas, edifícios multifamiliares, urbanizações, terrenos, regularizações fundiárias; (idem, grifo nosso).

1.3.2 No limite

O programa de necessidades utilizado no estudo dará prioridade às famílias entre as faixas de renda de 3 a 5 salários mínimos, que respondem por quase 10% do déficit de Santa Catarina, enquanto a média nacional gira em torno de 6% conforme mostra a Figura 5. E ainda pode-se inferir a partir dos números da RM Porto Alegre e RM Curitiba, que a RM Florianópolis ultrapassaria os 10%.(Tabela. 1)

Desta forma fica definido como público alvo, aquele não enquadrado pelos programas assistenciais, mas de renda baixa demais para a maior parte das linhas de financiamento existentes.

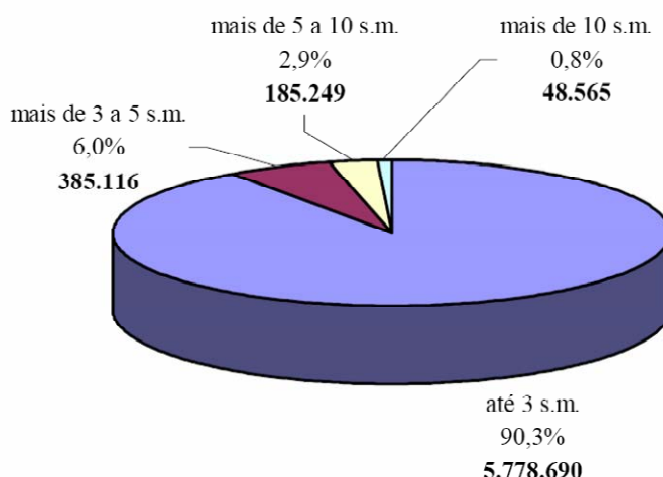


Figura 5 - Gráfico do Déficit Habitacional Urbano, Segundo Faixas de Renda Mensal Familiar Brasil - 2005

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2005

(1) Inclusive rural de extensão urbana. (2) Exclusive sem declaração de renda.

O presente estudo não pretende abordar a fundo o tema habitação de interesse social. Mas a título de informação é importante saber que em 1997 foi realizada uma pesquisa por amostragem simples e aplicados 1.124 questionários, com o objetivo de traçar as características das áreas de interesse social de Florianópolis – Ilha e Continente. Em resposta a questão, "quem é o morador das áreas de interesse social na cidade?":

"O perfil médio do cidadão que mora nas áreas de interesse social de Florianópolis é de um adulto jovem vindo do interior do estado, com pouca ou nenhuma escolaridade. Geralmente com uma companheira e de um a dois filhos. Vive como autônomo e ganha em média 2 salários mínimos por mês. Mora entre 5 a 10 anos na cidade." (extraído do relatório sobre o déficit de Florianópolis, Secretaria de Habitação).

Tabela 1 – Distribuição Percentual do Déficit Habitacional Urbano, por Faixas de Renda Média Familiar Mensal – 2005.

ESPECIFICAÇÃO	FAIXAS DE RENDA MÉDIA FAMILIAR MENSAL (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)				
	até 3	mais de 3 a 5	mais de 5 a 10	mais de 10	Total (2)
Norte	89,3	7,4	2,5	0,8	100,0
Rondônia	90,5	7,3	1,9	0,3	100,0
Acre	89,1	5,5	4,6	0,8	100,0
Amazonas	84,9	11,6	2,5	1,0	100,0
Roraima	92,7	4,8	2,1	0,4	100,0
Pará	91,2	5,5	2,6	0,7	100,0
RM Belém	90,7	4,8	3,5	1,0	100,0
Amapá	86,8	7,7	3,7	1,8	100,0
Tocantins	90,0	7,5	1,8	0,7	100,0
Nordeste	94,7	3,3	1,6	0,4	100,0
Maranhão	96,9	2,0	1,0	0,1	100,0
Piauí	91,8	3,1	4,0	1,1	100,0
Ceará	94,1	3,8	1,6	0,5	100,0
RM Fortaleza	91,9	5,0	2,2	0,9	100,0
Rio Grande do Norte	93,5	3,5	2,2	0,8	100,0
Paraíba	90,7	6,5	2,0	0,8	100,0
Pernambuco	95,6	2,6	1,2	0,6	100,0
RM Recife	95,4	2,8	1,1	0,7	100,0
Alagoas	95,9	2,9	1,1	0,1	100,0
Sergipe	94,4	3,8	1,8	-	100,0
Bahia	95,1	3,2	1,4	0,3	100,0
RM Salvador	94,7	3,1	1,8	0,4	100,0
Sudeste	89,3	6,3	3,5	0,9	100,0
Minas Gerais	93,0	4,7	1,8	0,5	100,0
RM Belo Horizonte	91,1	6,2	2,1	0,6	100,0
Espírito Santo	92,6	4,9	2,0	0,5	100,0
Rio de Janeiro	89,0	5,6	4,5	0,9	100,0
RM Rio de Janeiro	87,7	6,6	4,9	0,8	100,0
São Paulo	87,6	7,4	3,9	1,1	100,0
RM São Paulo	86,3	7,7	4,3	1,7	100,0
Sul	84,0	10,8	4,2	1,0	100,0
Paraná	84,0	10,7	4,3	1,0	100,0
RM Curitiba	78,0	14,4	7,0	0,6	100,0
Santa Catarina	84,7	9,4	4,8	1,1	100,0
Rio Grande do Sul	83,7	11,6	3,7	1,0	100,0
RM Porto Alegre	83,9	11,3	4,0	0,8	100,0
Centro-Oeste	90,4	5,7	3,0	0,9	100,0
Mato Grosso do Sul	92,4	3,7	3,2	0,7	100,0
Mato Grosso	89,1	5,5	4,8	0,6	100,0
Goiás	92,3	5,0	2,0	0,7	100,0
Distrito Federal	86,3	8,4	3,6	1,7	100,0
Brasil	90,3	6,0	2,5	0,8	100,0
Total das RMs	88,4	6,8	3,7	1,1	100,0

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)
 Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2005
 (2) Inclusive rural de extensão urbana. (2) Exclusive sem declaração de renda.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo geral

De acordo com a meta de universalização do acesso a moradia e melhoria da qualidade e urbanização, a pesquisa pretende apresentar arranjo básico de Condomínio Horizontal – Vila, flexibilizado de modo a permitir este tipo de empreendimento a famílias de baixa renda.

2.2 Objetivos específicos:

- Apresentar forma de redução do valor da terra que viabilize a compra e a construção da casa própria.
- Contribuir com a discussão da Política Habitacional de Florianópolis.
- Propor um modo de vida mais integrado.
- Introduzir elementos urbanísticos nos condomínios residenciais.
- Promover mais estudos acerca do tema Vilas, na região.

3 HABITAÇÃO

3.1 Entre o sonho e a Realidade.

Na maioria dos países em desenvolvimento, enquadrando-se aqui o Brasil, os mercados formais de habitação falham em atender à população de baixa renda. Muitas vezes, a maioria da população não é capaz de pagar o menor preço existente pela habitação mais simples no mercado formal. (MEDEIROS, 2007, p17)

Os itens alimentação e moradia, respondem por praticamente metade do orçamento familiar da maioria dos trabalhadores. (TABELA 2).

Segundo a cartilha da Caixa Econômica Federal sobre financiamento da casa própria, rendas superiores a trezentos reais permitem empréstimo, e a prestação não passa de 30% dos rendimentos do interessado. Para uma família de renda de três salários mínimos, por exemplo, o montante seria algo em torno de R\$20.000, para a compra de imóvel legalizado, exigência básica do financiamento.

Tabela 2 - Distribuição do Orçamento Familiar a População de Baixa Renda

Itens do Orçamento Familiar	Classes de Rendimento		
	Até 2SM	De 2SM a 3SM	De 3SM a 5SM
Habitação ⁽¹⁾	19,70%	20,25%	20,98%
Despesas Gerais do Lar ⁽²⁾	19,88%	19,06%	18,27%
Alimentação	32,68%	29,76%	25,44%
Vestuário	5,29%	5,70%	5,80%
Transporte	6,49%	6,71%	8,00%
Higiene e Cuidados Pessoais	2,40%	2,37%	2,35%
Assistência e Saúde	4,08%	4,66%	4,95%
Educação, Recreação e Cultura	1,61%	2,10%	2,67%
Serviços Pessoais	0,64%	0,68%	0,78%
Aumento de Ativo ⁽³⁾	1,69%	1,91%	2,96%
Diminuição de Passivos	0,39%	0,33%	0,43%
Despesas Diversas	5,15%	6,45%	7,37%

Fonte: Adaptado do IBGE – Pesquisa de Orçamentos Familiares 2002/2003.(apud MEDEIROS,2007,p49)

(1) Em Habitação, estão inclusas as despesas com aluguel, aquisição e reforma de habitações.

(2) Foram considerados em Despesas Gerais do Lar os itens: serviços e taxas, manutenção do lar, artigos de limpeza, mobiliários, eletrodomésticos e consertos artigos do lar.

(3) Em Aumento de Ativo estão inclusos aquisição de veículos e outros investimentos.

Tabela 3 - Valor do rendimento médio mensal em reais no
Estado de Santa Catarina

Classes de rendimento mensal familiar	Ano					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Total	1.263	1.312	1.537	1.603	1.834	2.046
Até 1 salário mínimo	149	175	205	220	260	305
Mais de 1 a 2 salários mínimos	296	340	386	428	499	569
Mais de 2 a 3 salários mínimos	459	514	603	654	773	896
Mais de 3 a 5 salários mínimos	718	812	952	1.032	1.193	1.393
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1.278	1.441	1.705	1.826	2.135	2.437

Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
Disponível em www.ibge.gov

De acordo com a tabela 3 vemos que a média de renda entre quem recebe de dois a três salários mínimos atinge algo em torno de 900 reais, e na faixa de três a cinco fica perto de 1400 reais. Ou seja, o poder de compra do cidadão nestas faixas de renda fica limitado a prestações entre 250 e 400 reais.

3.1.1 Sistema financeiro da habitação - SFH 1964 -1985

O poder público, a partir dos anos 30, como parte de seu plano de crescimento e industrialização, além de algum caráter social, passa a ver a habitação

“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, na criação do ‘homem-novo’ e do trabalhador padrão que o regime queria formar” (BONDUKI, 1998p. 73,).

O governo da época cria institutos de aposentadoria e pensão, IAPS bem como a Fundação da Casa Popular. Com a lei do inquilinato congela os aluguéis até 1964. E lança programas como os de erradicação de favelas a partir de 1940, ainda de caráter pontual, frente ao acréscimo na população de 70% em vinte anos.

De 1940 a 1960 a população brasileira dá um salto, de 41 milhões para 70 milhões. Com a taxa de urbanização aumentando de 31% para 45.

Com o objetivo de corrigir essas distorções, o governo procurou estabelecer as condições de funcionamento de um mercado financeiro habitacional capaz de operar em bases economicamente realistas. Tendo como suporte a institucionalização da correção monetária nos financiamentos imobiliários e a criação, dentro do Sistema Financeiro Habitacional, de um setor especializado em crédito imobiliário, composto pelo Banco Nacional de Habitação, Sociedades de Crédito Imobiliário, Cooperativas, Fundações, Associações de Poupança e Empréstimo e Caixas Econômicas. O novo sistema foi montado através da Lei no. 4.380, de 21 de agosto de 1964. A criação do Sistema Financeiro Habitacional visava aproximar a oferta às necessidades de habitação a um menor custo. Nesse sentido foram criados programas e financiamentos específicos para as diferentes classes sociais. Objetivou-se também o estímulo à indústria de construção e de utilidades domésticas fato que iria acarretar uma maior absorção de largos contingentes de mão-de-obra não especializada e ligada direta ou indiretamente ao setor. (KAMPEL;VALLE apud MEDEIROS,1974, p.63)

Os recursos eram basicamente de duas fontes: a arrecadação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), compreendendo o conjunto de captações das letras imobiliárias e cadernetas de poupança; e, a partir de 1967, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), proveniente de contribuições compulsórias dos empregadores em nome dos empregados do setor formal da economia.

O órgão central do SFH era o BNH, responsável pelo gerenciamento do FGTS, pela normalização e fiscalização da aplicação dos recursos das cadernetas de poupança e pela definição das condições de financiamento das habitações para a população. Os recursos provenientes das cadernetas de poupança e dos demais títulos imobiliários eram usados na construção e venda das unidades habitacionais, basicamente para as classes de renda média e alta, e estes, por sua vez, responsabilizavam-se pelo pagamento do financiamento diretamente às instituições financeiras, tornando-se mutuários do sistema. Enquanto os recursos do FGTS, eram destinados “prioritariamente à execução de casas de interesse social (conjuntos populares e cooperativas)” normalmente construídas e geridas pelas companhias de habitação COHABs.

O SFH atingiu o seu auge no final da década de 70 e início da década de 80, quando se conseguiu o financiamento de 400 mil novas unidades por ano. No entanto, o sistema enfrentou um problema crônico: o descompasso entre os reajustes salariais e os das prestações. Embora um dos principais objetivos do SFH fosse atender principalmente à população de baixa renda, isto não se consolidou na

prática, pois a maioria dos recursos para financiamento do SFH foi dirigida ao financiamento habitacional das classes de renda mais elevada.

[...] o sistema foi incapaz de atender à população de baixa renda. Com efeito, somente 33,5% das unidades habitacionais financiadas pelo SFH ao longo da existência do BNH foram destinadas à habitação de interesse social e, dado que o valor médio dos financiamentos de interesse social é inferior ao valor médio dos financiamentos para as classes de renda mais elevada, é lícito supor que uma parcela ainda menor do valor total dos financiamentos foi direcionada para os primeiros. (Santos 1999 p.17, apud Medeiros).

A crise aprofundou-se com a extinção do BNH e “mesmo com pesados investimentos realizados em programas alternativos com foco na população de baixa renda, estes foram objeto de todo tipo de má utilização de recursos, contribuindo para enfraquecer as COHAB's; foram ações segmentadas sem uma política habitacional consistente”. (SANTOS, 1999, apud Medeiros, p68) e novas alternativas são implementadas.

A criação do programa Carta de Crédito introduz o conceito de crédito direto ao consumidor final, que tem liberdade de escolha do imóvel, como também outras opções que não somente a compra da unidade habitacional nova, como para a compra de terreno, materiais de construção e imóveis usados. (MEDEIROS,2007p70)

3.2 Financiamento

3.2.1 Programa de arrendamento residencial

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) destina-se a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00. Ao final do prazo de arrendamento, de 15 anos, tem-se a opção de compra. Todas as capitais estaduais, o Distrito Federal e as regiões metropolitanas definidas para atuação, além dos municípios com população urbana acima de 100 mil habitantes podem ser atendidas pelo PAR.

3.2.2 Carta de crédito individual

A Carta de Crédito Individual é disponível para quem comprove renda familiar de R\$ 380,00 a R\$ 3.900,00 O encargo mensal não pode ser superior a 30% da renda familiar mensal bruta e ao resultado da análise de risco e apuração da capacidade de pagamento do cliente, efetuada pela CAIXA, a R\$ 100.000,00 na capital e até R\$ 80.000,00 para demais regiões. Para definição do valor de

financiamento são observadas a capacidade de pagamento do proponente na análise de risco de crédito e a quota de financiamento definida para a operação. A taxa de juros é definida conforme a renda familiar bruta, sendo:

- Renda familiar bruta de R\$ 380,00 até R\$ 1.875,00 = 6% a.a.
- Renda familiar bruta de R\$ 1.875,01 a R\$ 4.900,00 = 8,16% a.a.

3.2.3 Carta de Crédito SBPE

A Carta de Crédito SBPE é válida por 30 dias, podendo ser prorrogada de acordo com normas internas da CAIXA. Utiliza o Sistema de Amortização Constante (SAC) e o limite de comprometimento da renda é de 30% da renda, observada a capacidade de pagamento do proponente. Nas operações no SFH, é possível utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS, tanto na amortização do saldo devedor quanto no pagamento de prestação, desde que observadas as exigências previstas na legislação do fundo.(www.caixa.com.br)

3.2.4 Carta de Crédito FGTS

A Carta de Crédito FGTS - Operações Coletivas é uma linha de crédito que permite a formalização de parceria com entidades organizadoras no intuito de facilitar o acesso à casa própria para pessoas com renda familiar bruta de até R\$ 1.875,00. Entidades organizadoras (cooperativas, sindicatos, associações, condomínios, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, o poder público representado por prefeituras municipais, governos estaduais e companhias e empresas estaduais e municipais de habitação vinculadas ao poder público) têm como responsabilidade organizar o grupo de beneficiários e promover e/ou produzir as unidades habitacionais, urbanas e rurais. São consideradas as modalidades

- Aquisição de material de construção;
- Construção em terreno próprio;
- Aquisição de terreno e construção;
- Aquisição de imóvel novo ou usado;
- Aquisição de lote urbanizado;
- Produção de lote urbanizado. (www.caixa.com.br)

3.2.5 Programa Crédito Solidário FDS

O crédito é efetuado diretamente ao beneficiário, Pessoa Física indicada pelo Agente Organizador, cuja proposta tenha sido selecionada pelo Gestor de Aplicação - Ministério das Cidades.

O Agente Organizador é representado por cooperativas, associações e entidades da sociedade civil, assim consideradas as entidades civis sem fins lucrativos voltadas ao equacionamento de demandas urbanas relativas à habitação e saneamento, com atribuições de congregar, organizar e apoiar famílias no desenvolvimento de cada uma das etapas dos projetos voltados para a solução dos seus problemas habitacionais.

Modalidades:

- aquisição de Imóvel Novo Residencial Urbano;
- aquisição de terreno e construção;
- construção em terreno próprio;
- conclusão e reforma e/ou ampliação;
- aquisição de material de construção, exclusivamente para construção de unidade habitacional.

A forma de execução da obra é de livre escolha dos beneficiários finais, supervisionada por assistência técnica, entre as seguintes alternativas:

- autoconstrução;
- mutirão ou auto-ajuda;
- administração direta, com contratação de profissionais ou empresas para execução de serviços especializados.

O empreendimento deve estar incluído na malha urbana e apresentar infra-estrutura básica de água, energia elétrica, acesso viário, soluções de esgoto sanitário e serviços públicos essenciais de transporte e coleta de lixo. O terreno objeto da proposta deve apresentar situação dominial regular perante os órgãos públicos e manifestação favorável à construção do empreendimento emitida pelo órgão ambiental.

É destinado a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.050,00. Admite-se, também, a participação de famílias com renda bruta mensal superior a R\$ 1.050,00 e até R\$ 1.750,00. Limitadas a: 35% (trinta e cinco por cento) de

composição do grupo associativo, no caso de propostas apresentadas em municípios integrantes de regiões metropolitanas e capitais estaduais; 20% (vinte por cento) de composição do grupo associativo, no caso de propostas apresentadas nos demais municípios ou em áreas rurais o valor mínimo de financiamento é de R\$ 1.500,00. (www.caixa.com.br)

4 VILAS

4.1 Definição.

Conjuntos de habitações em vila no Brasil apresentaram e hoje ainda apresentam arranjos distintos. Variam de acordo com a época e assumem conotações diferentes em função da região de sua implantação.

Pelo dicionário, vila é uma povoação entre a aldeia e a cidade, ou ainda; casa de habitação com jardim dentro da cidade. (Dicionário Aurélio, 1985.) Em Minas Gerais, por exemplo, o termo costuma ser associado a loteamentos clandestinos. Pela lei municipal de São Paulo 10.015 de 1985, “vila é um conjunto de pequenas habitações independentes, em geral idênticas, e dispostas de modo que formem rua ou praça interior, por via de regra sem caráter de logradouro público.” Recentemente em 1994 o município citado edita uma lei especial que ficou conhecida como lei de vilas. Em seu artigo primeiro, parágrafo designa este conjunto como “aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.” (Anexo 1 Lei de Vilas).

O modelo de vila abordado será norteador pelo principal diferenciador das vilas: seu modo de urbanização e distribuição das áreas privativas e públicas. Como ter suas casas voltadas para dentro do conjunto, resultando em maior integração entre os vizinhos. Jardins, pequenas praças e espaços de convívio reservados, que acrescentam algo mais que simplesmente alojamento, têm inspirado grandes condomínios horizontais, vilas. No entanto, em sua maioria, oferecido a um público de melhor poder aquisitivo.

Particularmente, entre moradores de renda mais baixa, potenciais clientes, estas áreas comuns são imprescindíveis para uma melhor qualidade de vida, dado que suas residências são normalmente pequenas, se não insuficientes.

Entretanto para um entendimento mais amplo deste conceito de morar é necessário recuar ao início da produção destes agrupamentos. Desde a criação de vilas para fins de povoamento, dando origem a maioria das cidades do país passando pela industrialização e suas grandes vilas operárias. Observando seus erros e acertos, pretende-se ver como o conceito foi sendo traduzido com o passar

do tempo, dando origem hoje a vilas de classe média e condomínios horizontais dos mais variados tipos, influenciando grandes cidades como São Paulo, que tem aprimorado suas leis acerca do tema, permitindo a difusão deste conceito entre quase todas as faixas de renda.

4.1.1 Vila Desterro

Desterro é elevado a Vila em 1726, desmembrando-se de Laguna. “Em edital de 31 de agosto de 1746, D. João V abriu, nas ilhas Açorianas, a inscrições para aqueles que desejassem se transferir para o Brasil.” (SOUZA, 1981, p6) Dois anos mais tarde, “desembarcaram na ilha de Santa Catarina 461 pessoas, formando 88 “cazaes” vindos do Arquipélago dos Açores. Foram os primeiros dos cerca de 6.000 açorianos e madeirenses que emigraram para o Desterro, entre esta data e 1756 .” (FUNDAÇÃO FRANKLIN CASCAES, 1993)

“A praça litorânea tornou-se então o centro principal da vila, seguindo o padrão da ocupação portuguesa para as colônias: a forma retangular medida a palmo, a igreja situada no alto da colina e voltada para o mar, a localização lateral da casa de câmara e cadeia, da casa de governo e dos pontos de comércio fixos, o abastecimento na praia onde encostavam pequenas embarcações. Para adequar-se ao relevo o modelo sofreu algumas adaptações: as ruas que se estendiam a partir da praça formavam malha retangular com base no paralelismo à praia e a própria praça foi adaptada à curvatura leve da praia, ganhando forma retangular.” (Vaz, N., 1991: 27 apud COBRAC 2006).

Pelo estudo do que restou nos antigos locais de fixação açoriana, notamos a preocupação dos responsáveis pelo governo em seguir as normas urbanísticas impostas pelas Ordenações. (Coleção de leis emanadas do Rei) A igreja sempre no local mais privilegiado, com sua praça fronteiria e as ruas ou caminhos sendo cortados em função deste núcleo central. A cidade Nossa Senhora do Desterro que, pela sua fundação de capital teve um melhor desenvolvimento urbanístico, põe em evidência, ainda hoje, o traçado tradicional da Vila Portuguesa [...] (SOUZA, 1981, p10).

Contudo, boa parte dos recém-chegados se estabelece no interior dando origem às antigas freguesias de Nossa Senhora das Necessidades e Santo Antonio, Nossa Senhora da Conceição da Lagoa, Nossa Senhora da Lapa de Canas Vieras e Trindade. Boa parte do modo de vida destas freguesias resiste até hoje.



Figura 6 – Casa em Santo Antônio de Lisboa – século XIX

Fonte: (SOUZA, 1981 p73)

Como ocorria também em todas as freguesias, a Igreja além de ponto de reunião dos fiéis era centro político e social. Sua localização facilitava a integração entre as pessoas. Porém o fato que deve ser registrado, é que o ponto de interesse comum determinou a forma urbanística da Vila e das freguesias. Como também “era comum, em épocas passadas, algumas cidades serem construídas em razão de um palácio ou de uma praça.” (SOUZA, 1981, p128).

A casa portuguesa era muito simples, quase completamente desprovida de elementos decorativos. Figura 6.

De maneira geral, as cartas régias (Documentos do Rei de Portugal para suas Colônias) autorizavam a fundação de vilas, definiam os planos urbanísticos que nem sempre eram cumpridos. A administração municipal diversas vezes então, entrava em cena publicando leis. Como o problema dos beirais que jogavam água da chuva no vizinho.

o escoamento das águas recebidas nos telhados deverá ser feito por meio de calhas e em canos intercalados na parede dos prédios até vir despejar na sarjeta da rua e por baixo da calçada dos passeios; sendo proibida a collocação de canos por fora das paredes.

Fica proibida a collocação ou conservação dos canos denominados “boca de jacaré” ou outros que deságüem directamente sobre a rua ou praça. (Código de posturas Municipais apud SOUZA, 1981, p161).

Ou a proibição de morar mais que quatro pessoas, por razões higiênicas, na casa que fica conhecida como porta e janela. Figura 7, que em muitos aspectos lembram os cortiços operários de São Paulo do final do século XIX, tema que abordaremos em linhas gerais adiante.

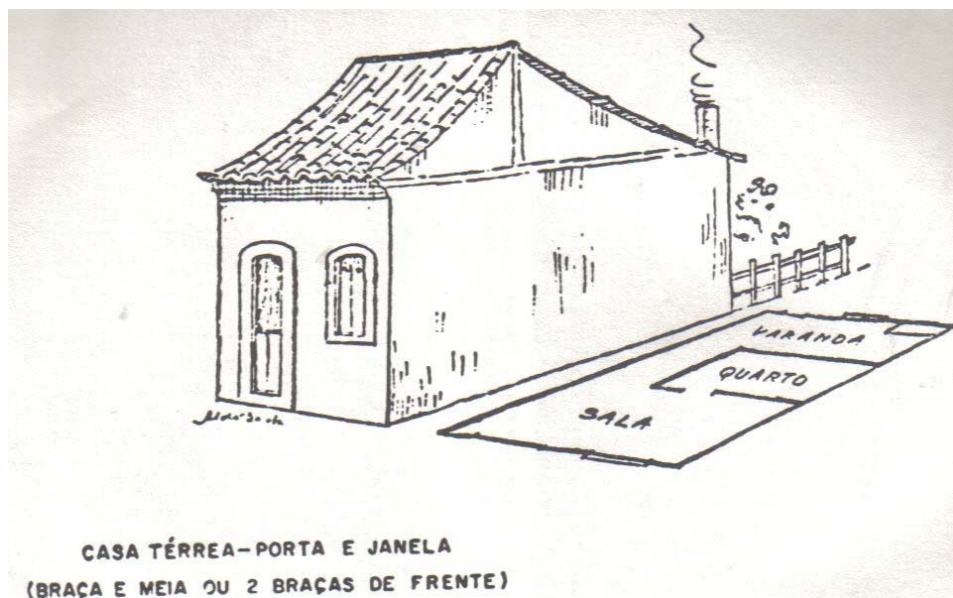


Figura 7 – Casa Porta e Janela

Fonte: (SOUZA,1981 p73)

4.1.2 Vilas Operárias

Com a Revolução Industrial na Inglaterra, França e restante da Europa, a partir do final do século XVIII, o trabalhador rural recém-chegado aos centros urbanos torna-se um operário.

A remuneração dos novos operários era reduzida ao nível mais baixo, compatível se tanto, a sua sobrevivência. Grupos de especuladores rentistas rapidamente descobriram o filão. Construíam alojamentos com as menores dimensões possíveis, nenhuma preocupação com iluminação, ventilação, higiene ou conforto. Objetivo único: aluguel lucrativo. O grande adensamento e condições precárias de saneamento e moradia acabaram por gerar muitas epidemias como o cólera, peste bubônica e tifo, dizimando boa parte da população.

A Figura 8 ilustra um bom exemplo de residência operária, neste primeiro período.

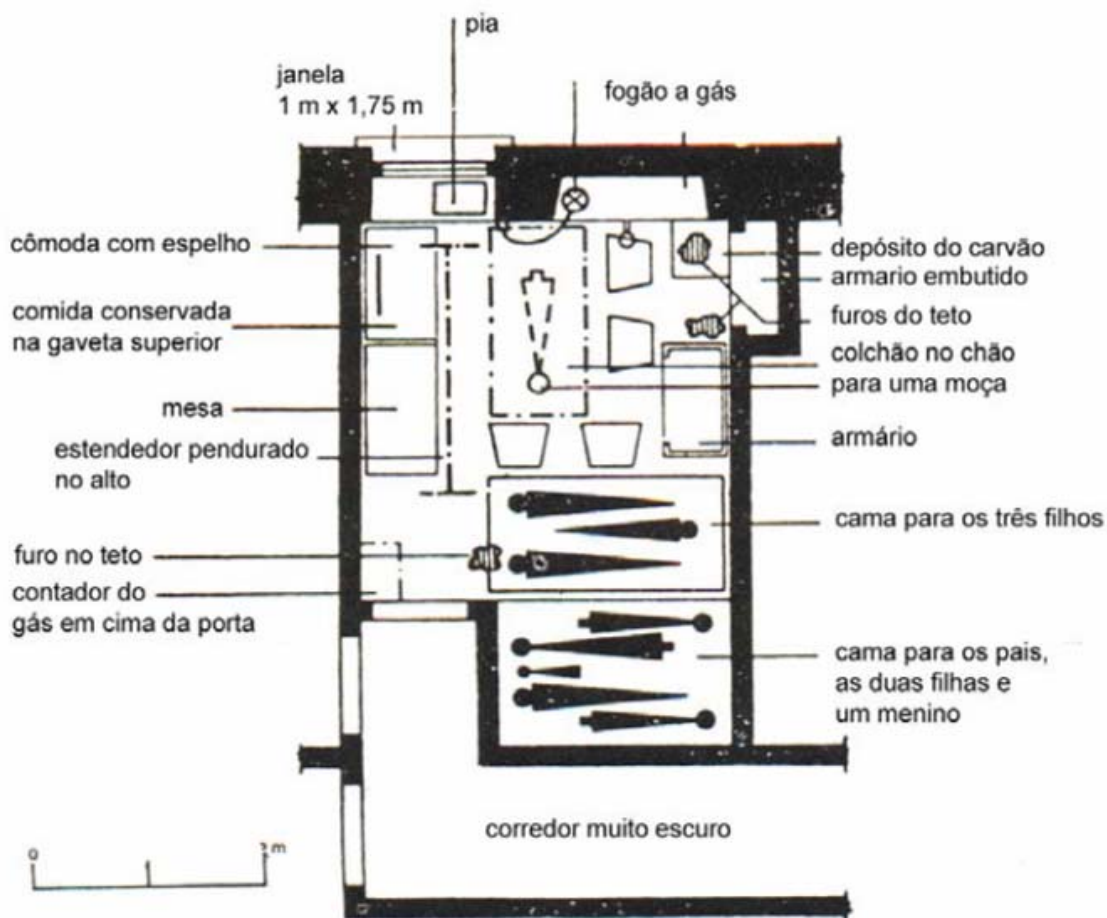


Figura 8 - Casa operária para nove pessoas, Glasgow, Escócia.

Fonte: (BENEVOLO, apud FOLZ, 2002.)

Por aqui, com as mudanças ocorridas no modo de produção do café ao longo da década de 1880 e adoção de mão-de-obra assalariada, acontece uma explosão do crescimento populacional em muitas cidades do Brasil, principalmente de algumas capitais. Como exemplo, a cidade de São Paulo tinha 23.243 habitantes em 1872 passando para 239.820 habitantes em 1900, (BONDUKI, 1998p17-18).

Muito diferente das vilas de colonização em que o objetivo era povoar e desenvolver uma região seguindo algum tipo de plano urbanístico, a oferta de uma produção rentista que viu na falta de habitações um ótimo negócio, era apenas alojamento, se tanto. "A porcentagem da população que vivia em moradias de aluguel era, no período, superior a 80%." (BONDUKI, 1998,p48).

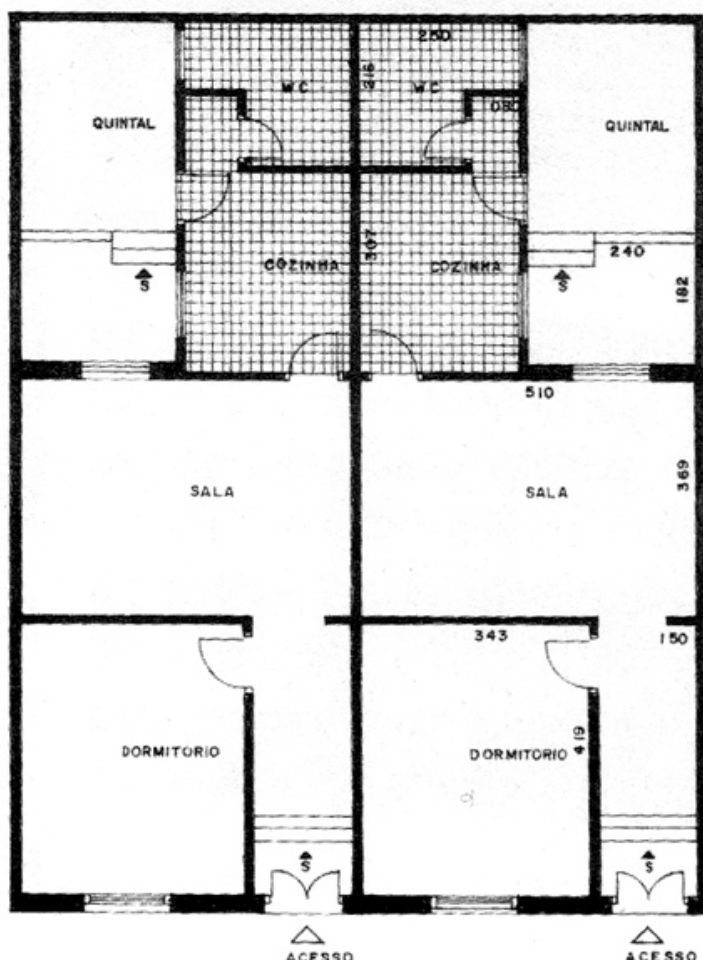


Figura 10 - Vila Economizadora Paulista - planta
 Fonte: BONDUKI,1998,p67



Figura 11 - Vila Economizadora Paulista – vista
 Fonte: BONDUKI,1998,p67

Os cortiços em São Paulo possuíam variadas tipologias, ficava difícil às vezes distinguir um cortiço de uma vila (Figura 12 e 13). O conceito geral era de um corredor dando acesso a ambientes de 2 ou 3 cômodos, sem equipamento sanitário individual. A latrina de uso coletivo sempre em péssimas condições e uma área de serviço e lavanderia. O interior destas habitações costumava ser impregnado de fumaça dos fogões em função da péssima ventilação. Era muito comum cômodos sem nenhuma ventilação, e em alguns casos possuíam no alinhamento da rua oficial estabelecimentos comerciais. A exigüidade dos ambientes internos induzia permanência maior em áreas externas, e em consequência, o convívio social entre vizinhos.

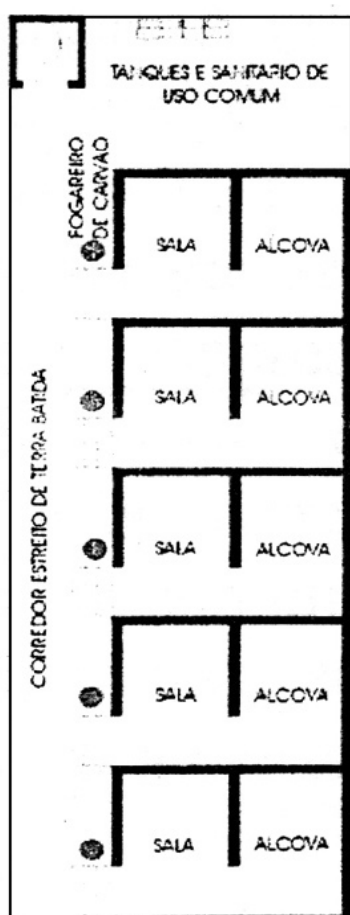


Figura 12 - Padrão de Cortiços do início século XX.

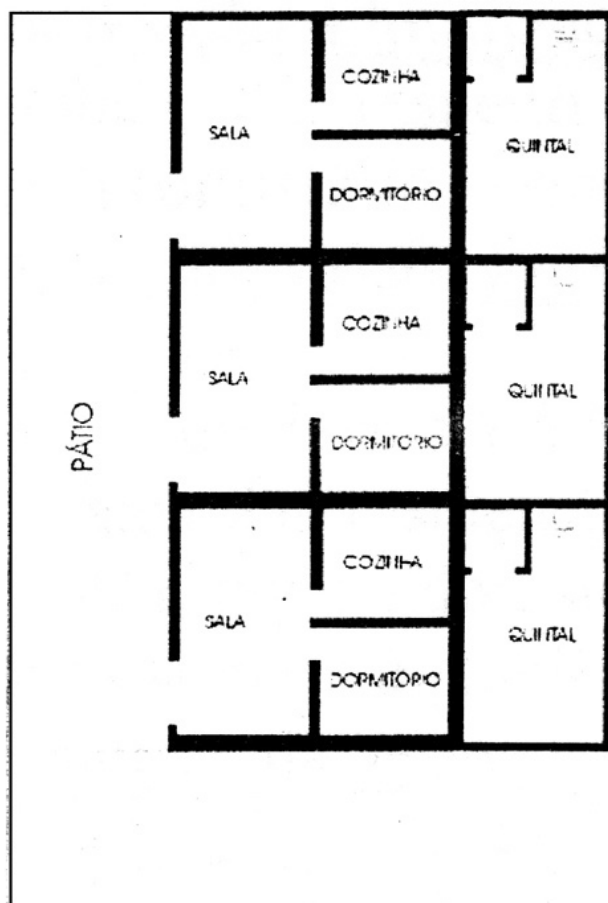


Figura 13 - Padrão de Vilas do início do século XX.

A diferença básica entre o cortiço e a vila era a latrina coletiva no primeiro e individual no segundo e o fato da vila ter espaço em separado para a cozinha, além de um pequeno quintal.

4.1.3 Vilas de classe média

A lucratividade deste tipo de empreendimento, ampliada pelo baixo preço dos terrenos mais afastados, começou a atrair investidores (industriais, empresários e pequenos investidores) que passaram a se interessar na construção de vilas, muitas delas destinadas à classe média, ou seja, assalariados de baixa renda, profissionais liberais, militares em início de carreira, etc. (ESCHER, 1998:40apud TREVISAN,p20)

Com características bem diferentes da tipologia oferecida ao operariado estas possuíam área útil maior, de propriedade de empresas ou particulares, e com banheiros incorporados no interior das residências. “Algumas tinham sala de jantar, edícula no quintal com banheiro e até dormitório de empregada. Possuíam também maior preocupação com a unidade visual das fachadas e algumas são cópias nacionais do ecletismo europeu” (ARAGÃO, 2000:15, apud TREVISAN, p20)

Nos anos 40, os trabalhadores são incentivados à ocupação das periferias, “pois se acreditava que comprando terreno barato por estar afastado do centro, a população de menor renda teria condições de construir casas “salubres”, seguindo o modelo considerado adequado para habitação pelos higienistas e sanitaristas, a casa isolada no lote.”(TREVISAN,p21) Iniciando um processo de urbanização periférico com pouco planejamento que geraria muitos vazios urbanos. Ponto focal no processo mais moderno de formação de vila, dado que surge justamente do aproveitamento destes espaços. De início eram eles ocupados por classes populares, mas na medida em que os bairros foram ganhando valor imobiliário, passaram a abrigar parte da classe média.

Nesse momento aconteceu uma alteração no imaginário social em relação ao modelo de moradia: começou a ser dada preferência às casas em “condomínios” horizontais fechados, sendo mais valorizadas as vilas com espaços semipúblicos fechados, mais seguros, numa clara oposição ao ideal do início do século XX, onde as casas voltadas para a rua principal eram mais valorizadas,(TREVISAN,p26).

A violência urbana, a velocidade da vida moderna e a busca por momentos de tranquilidade em casa, aumentam a procura por este tipo de empreendimento. Esta demanda conta com alguns ex-moradores de edifícios, famílias atraídas por valores convidativos, pela segurança, ou simplesmente o gosto pela convivência e viver em casas.

É interessante notar que esta vida social mais intensa se originou de uma necessidade e não de uma opção. Nas vilas operárias, quando as casas eram pequenas, o pátio era quase que uma extensão das casas e um espaço comum, de responsabilidade de todos os moradores, de modo que sua manutenção tinha que ser feita por aquele grupo. (TREVISAN, p26)

4.2 Lei de Vilas

Propostas iniciais da referida lei, preocupadas com as pessoas de baixa renda, descreviam a vila residencial como “um conjunto de lotes exclusivamente residenciais, áreas verdes e sistema viário de uso público. Esta opção criaria uma miniatura de loteamento, os terrenos seriam vendidos individualmente e seus proprietários construiriam suas casas por etapas”, (TREVISAN, p26). O "mini-loteamento" não foi regulamentado, mais a idéia não morreu completamente.

Aprovada em 12 de julho de 1994 ,a Lei 11.605,(ANEXO 1) do município de São Paulo, criou a categoria de uso R3. 03 denominada conjunto residencial horizontal do tipo vila, caracterizada por “unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas em condomínio”,(Hoje o nome da categoria é R2h, ver item 5). Como a venda do terreno por construir foi deixada de lado, os projetos a serem aprovados devem contemplar a construção das unidades como um todo, o que dificulta em muito a autoconstrução. De acordo com o roteiro expresso de aprovação disponibilizado pela prefeitura de São Paulo (disponível em <http://plantasonline.prefeitura.sp.gov.br> 15/12/07.22:40) define: Conjunto residencial horizontal constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial. Fixa ainda a quota mínima de terreno, por unidade habitacional, igual a 62,50 m², previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² por unidade habitacional. Podendo conforme o zoneamento da área adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um inteiro e dois décimos), e taxa de ocupação máxima de 0,6 (seis décimos).

O modelo vem sendo utilizado inclusive fora da cidade de São Paulo, porém a falta de legislação especial, caso de Florianópolis, restringe o uso do conceito a classes de poder aquisitivo mais alto. O conceito pode ser muito bem apreendido nas figuras 11 e 12. Jardins, sobrados e uma praça central.



Figura 14. Vila

Fonte: disponível em <http://www.eesc.usp.br/nomads/condominio3.htm>



Figura 15 . Planta da Vila

Fonte: disponível em <http://www.eesc.usp.br/nomads/condominio3.htm> 15/12/2007 23:53

5 DISPOSIÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Cooperativa Habitacional.

Como alternativa para o grupo de interessados que pretendam formar uma vila para ali morarem, temos as cooperativas, que além de vantajoso aos futuros vizinhos, promoverá o espírito coletivo e autoconstrução com qualidade.

[...] as cooperativas habitacionais do tipo autogestionárias estão surgindo como uma alternativa de provisão habitacional no Brasil, bem como em vários países de diversos níveis de desenvolvimento econômico. Elas estão inseridas numa nova postura de política pública onde as principais características desse programa são: a autogestão, a participação, o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida e do meio ambiente. (Santos, 2005 apud REVISTA DE URBANISMO)

[...] muito mais do que um sistema de produção de moradias, esse programa busca introduzir uma nova forma de gerir as políticas públicas e sociais: "a gestão não-estatal". Trata-se de uma forma de gestão que se baseia na criação de uma rede de Organizações Não-Governamentais, entidades democráticas, sem fins lucrativos, que reúnem grupos de pessoas com necessidades comuns e que desenvolvem atividades de caráter social de modo compartilhado com o Estado. Conforme (Bonduki ,1997 apud REVISTA DE URBANISMO)

O futuro morador cooperativado, será responsável pela gestão de todos os processos, desde a escolha do terreno até a construção em si. Têm linhas de crédito facilitado, e apoio público, visto que é promotores de sua própria habitação. o processo é mais ágil e barato porque o objetivo final é a moradia e não o lucro.

[...] se esses grupos receberem apoio, capacitação e um suporte técnico-financeiro de instituições governamentais, o movimento cooperativista habitacional poderá se constituir em uma modalidade de aquisição de habitação mais democrática e mais adequada em termos de qualidade ambiental e de organização econômica popular.(REVISTA DE URBANISMO)

São listadas abaixo algumas vantagens do sistema:

- Os recursos utilizados vêm da própria cooperativa que tem a liberdade de contratar assessoria técnica autônoma para aperfeiçoar seu processo produtivo, reduzir os desperdícios e gerenciar seus custos.
- Podem destinar parte dos recursos para pagamento da mão-de-obra especializada complementando o mutirão gratuito do final de semana, acelerando o tempo de obra.

- As instalações provisórias construídas durante a obra como o escritório de obras, refeitório e galpões; podem ser planejados de forma que ao final das obras possam ser utilizados como equipamentos de uso comum no condomínio.
- A compra de materiais de construção diretamente garante qualidade e baixo custo. De maneira geral o preço negociado é inferiores aos de mercado e aos que o poder público obtém nos seus morosos e, muitas vezes, contraproducentes processos licitatórios.
- Por último e muito importante é o fato de o empreendimento não ter como objetivo gerar lucro. Fato que sozinho reduz de maneira muito significativa o valor total da obra.

5.2 Zoneamento e Condomínio

O desenvolvimento das cidades transforma espaços antes rurais em urbanos. Neste processo o valor da terra sofre acréscimos substanciais, e a especulação de alguns, reduzem as alternativas de muitos que acabam por recorrer a informalidade e a

ocupação indiscriminada de várzeas, encostas de morros, áreas de proteção de mananciais, beira de córregos, enfim, áreas ambientalmente frágeis e 'protegidas' por lei são as mais agredidas pela falta de alternativas de moradia no mercado legal, para a maior parte da população das metrópoles e cidades grandes. [...]” (MARICATO, 2001: 86 apud GONÇALVES, 2002 p15).

De acordo com a lei de zoneamento do município de Florianópolis Lei nº. 6439/2004:

Zonas Urbanizadas são as áreas caracterizadas pela contigüidade das edificações e pela existência de equipamentos públicos, urbanos e comunitários, destinados às funções de habitação, trabalho, recreação e circulação.

[...] Índice de aproveitamento é o quociente entre o total das áreas construídas e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a seguinte fórmula: $AC \text{ (soma das áreas constr.)} / IA \text{ (índice de Aproveitamento)} = AT \text{ (área do terreno)}$

[...] Taxa de Ocupação é a relação percentual entre a projeção horizontal da área construída e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a fórmula seguinte: $PAC \text{ (projeção área constr.)} \times 100 / TO \text{ (Taxa de Ocupação)} = AT \text{ (Área do terreno)}$. - piscina, parque infantil, jardins e outros

equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno, não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação.

Aurélio Buarque de Holanda define condomínio como "domínio exercido juntamente com outrem; co-propriedade". Para muitas pessoas é aquela taxa paga no final do mês, que financia serviços que ela não sabe bem quais são, por que faltou a ultima reunião dos condôminos. Mas em todos os casos significa que existe um bem comum. No caso das vilas organizadas desta forma, a sensação de posse é mais evidente, por normalmente tratar-se de um número reduzido de unidades.

O Condomínio Especial - também chamado de "condomínio horizontal", é regido pela Lei 4.591/64 que regula, especificamente, o condomínio de edificações e incorporações imobiliárias, portanto, de forma especial. Mas as dimensões dos imóveis, tanto das casas como parcelas de terreno que cabe a cada um dos condôminos são regidas pelo código de obras do município, sua lei de zoneamento entre outras, que formam um conjunto de regras que atualmente só torna acessível essa forma de moradia àqueles de alto poder aquisitivo. Evocando novamente a Lei nº. 6439/2004:

Art. 87 O número máximo de unidades autônomas por condomínio residencial unifamiliar será igual a 50 (cinquenta), sendo que as respectivas áreas mínimas das frações ideais de cada unidade obedecerão a proporção de 1,5 (um vírgula cinco) vezes o lote mínimo para a área em que se situe o referido condomínio.[...] II – doação ao Município de área Verde de Lazer (AVL) e/ou Área Comunitária Institucional (ACI) a critério do órgão municipal de planejamento, segundo o grau de carência de tais equipamentos na UEP onde de localizar o condomínio, de pelo menos 7% (sete por cento) da área parcelável do imóvel, com o mínimo de 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), situada junto à via frontal ao mesmo[...]

Considerando o lote mínimo de 200m², que é aprovado para algumas zonas, sem contar a doação exigida, extrapolaremos os 300 m² com folga.

Em contra partida no código de obras de São Paulo LEI Nº 13.885/2004, que extingue a categoria R3-03 da antiga lei de vilas, com a chamada R2h definida como:

[...] conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente e/ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio (casas geminadas, casas superpostas, vilas, e conjunto residencial vila);

terá números um pouco diferentes. Entre os principais números obtidos a partir do decreto Nº 45.817, DE 04 DE ABRIL DE 2005 São Paulo e de acordo com a zona:

[...] A quota mínima de terreno por unidade habitacional para a subcategoria de uso residencial R2h é igual a 62,50m² (sessenta e dois metros e

cinquenta centímetros quadrados), considerando-se como quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais [...]

[...] previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional; sendo esses espaços de área nunca inferior a 100m² (cem metros quadrados) e devendo conter um círculo com raio mínimo de 5m (cinco metros);

Tipicamente as vilas de lá são implantadas em vazios do loteamento já consolidado. Ou seja, já foram separadas as áreas verdes e institucionais obrigatórias no processo de loteamento. Quando a área ainda não foi loteada, a doação é feita da mesma forma. Portanto, as áreas de convívio no interior do conjunto não diminuem ou dispensam as exteriores. A figura 16 representa bem o conceito. É importante lembrar que o propósito dos idealizadores da Lei de Vilas era oferecer alternativa econômica a pessoas de baixa renda.

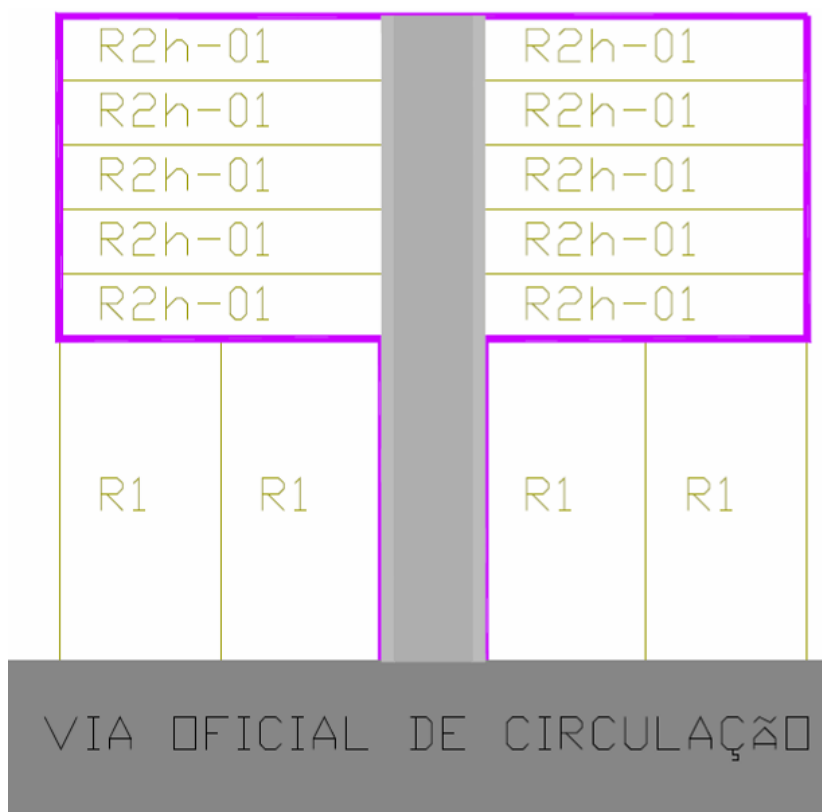


Figura 16 . Conjunto Vila

Fonte: SEMPLA- Secretaria de Planejamento de São Paulo.

Hipoteticamente uma vila como a da Figura 16 com vinte unidades e a maior racionalização possível, contando com uma rua central de 6 metros de largura, a entrada a 20 metros da via oficial de circulação, fachadas de 3 metros, terreno privativo com os exatos 62,50 m², áreas de lazer mínimas exigidas; resultaria em fração ideal menor que 80 m².

Em números mínimos permitidos:

- Lei de Vilas: 62,50 m² privativos, e fração ideal a partir de 80m².
- Nossas regras: 125 m² privativos, e fração ideal a partir de 300m².

Abrindo um pequeno parêntese, é importante falar nas ARP-0 que são áreas destinadas ao assentamento de interesse social, promovido pelo Poder Público e/ou iniciativa privada. São casos especiais, que podem admitir condomínios com frações ideais de 125 m².

6 METODOLOGIA

A pesquisa desenvolvida pretendia em seus primeiros momentos desenvolver uma tipologia alternativa com maior qualidade de vida ao morador, que o habitualmente oferecido. Ou seja, estava focada na unidade habitacional, bem como em alternativas de minimização dos custos. Entretanto as complexidades do tema político envolvido e a gradual redução das áreas úteis construídas dificultam ainda mais o desenvolvimento de tipologias um pouco mais adequadas.

A evolução da pesquisa acabou por apontar o entorno desta edificação como solução mais imediata e possível, para a falta de espaço no seu interior. Porém, como citado anteriormente, áreas urbanas tem alto valor imobiliário, e alternativas coletivas se tornam mais atraentes, ao passo que permitem áreas comuns, de alguma maneira protegidas e restritas a um número fixo de residências. Que quando bem projetadas atenuam bastante os problemas da miniaturização da casa popular. Para em sua fase final experimentar, ainda que em nível inicial, trabalho de modelagem em maquete física, utilizando os conceitos apresentados. Estudos quanto à iluminação e experimento de ventilação estavam previstos, porém a exigüidade do tempo adiou estes experimentos para trabalhos futuros em seqüência a este.

6.1 Métodos Aplicados

6.1.1 Coleta de Dados

A primeira parte do trabalho é exploratória e consiste em levantamento bibliográfico sobre o assunto. A literatura a respeito do tema habitação popular é vasta, porém a maioria dos condomínios não tem padrão popular.

6.1.2 Maquete ilustrativa

Desenvolvimento de maquete experimental, de modo a apresentar os principais pontos do conceito de conjuntos residenciais do tipo vila.

7 PROPOSTA

7.1 Abrangência

A proposta desenvolvida tem caráter conceitual, portanto se limitará ao estudo inicial e apresentação de parâmetros importantes para a compreensão do estudo. Todo projeto desenvolve-se em várias etapas:

Tabela 4 - Etapas de projeto conforme autores nacionais

ETAPAS DO PROCESSO DE PROJETO			
Autores			
Melhado (1994)	NBR13531 (1995)	Tzortzopoulos (1999)	Rodríguez e Heineck (2002)
Idealização	Levantamento	Planejamento e concepção do empreendimento	Planejamento e concepção do empreendimento
	Programa de necessidades		
	Estudo de viabilidade		
Estudo preliminar	Estudo preliminar	Estudo preliminar	Estudo preliminar
Anteprojeto	Anteprojeto	Anteprojeto	Anteprojeto
Projeto legal	Projeto legal	Projeto legal	Projeto legal
Projeto para produção	Projeto para execução	Projeto executivo	Projeto executivo
Acompanhamento do planejamento e execução	Acompanhamento de obra	Acompanhamento de obra Acompanhamento de uso	Acompanhamento da execução e uso
Retroalimentação a partir da entrega e uso do produto	Acompanhamento de uso		

Fonte: RODRIGUEZ,2005,p30.

Conforme tabela 4 o presente trabalho estará situado na fase de idealização, e concepção do empreendimento. Foi utilizada como processo de formação e delimitação dos espaços no conjunto residencial, maquete experimental, que se utilizando de blocos em escala reduzida, testou algumas situações possíveis, bem como realizou estudo volumétrico do conjunto. Que se pode ver na figura 17

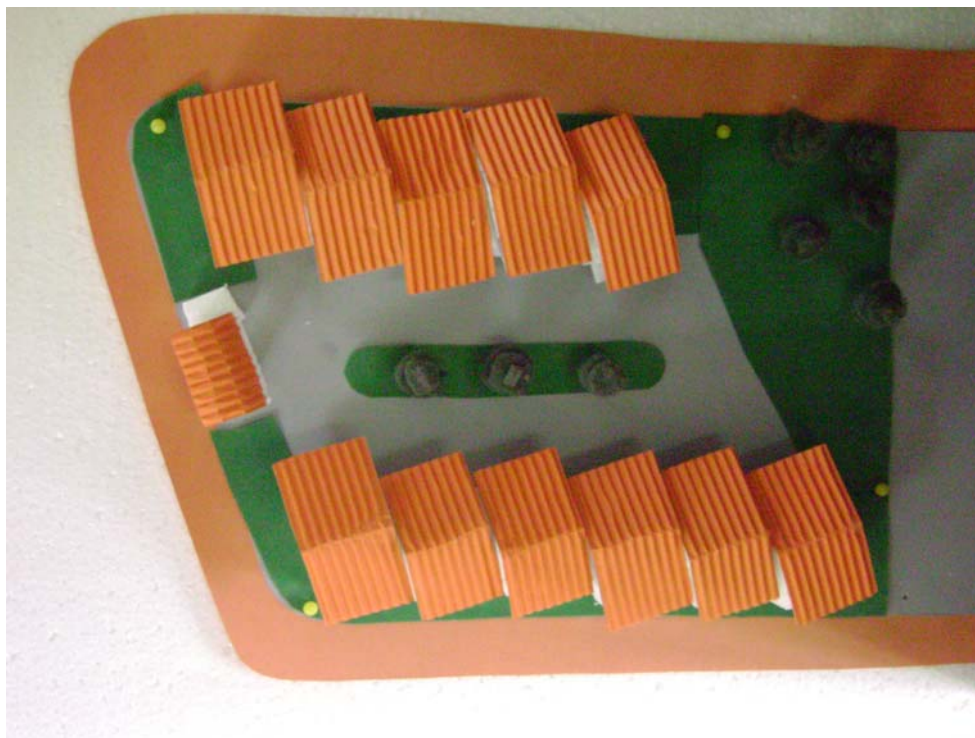


Figura17 - Vista Aérea – Proposta Vila

7.2 Perfil do Morador

É muito difícil classificar pessoas e esperar que a "receita do bolo" agrade a todos os comensais, mas definir bem o perfil da clientela é essencial para este tipo de empreendimento resultar na qualidade de vida esperada. Portanto o ponto de partida é definir em detalhe o público esperado de modo que a estrutura e a distribuição dos espaços, se converta em mais qualidade e satisfação dos moradores. O cliente definido para este trabalho é uma família composta por quatro pessoas em média, com renda de 3 a 5 salários mínimos, disposta a viver em condomínio, e com alguma necessidade de integração. Condomínios horizontais de preços populares não atraem somente famílias com filhos.

Os moradores do padrão popular são, muitas vezes, pessoas querendo viver sozinhas, seja por opção ou por ser um momento da vida, como os separados, os solteiros, os viúvos, os estudantes, etc. Estes moradores costumam entrar em choque cultural com outros que ali estão vivendo com uma família nuclear, cujo padrão social é inferior e não possuem renda suficiente para morar em casas maiores. (TREVISAN, 2006, p124).

Portanto nunca é demais lembrar que atenderemos núcleos familiares. Teremos muitas crianças, e para elas o canteiro central arborizado além do

playground na área verde do fundo ofereceram espaço e segurança. Como se pode ver na figura 18, as casas estão voltadas para dentro do conjunto e são geminadas. A orientação das fachadas visa facilitar o convívio entre vizinhos e a geminação por motivos econômicos. A privacidade fica garantida com uma faixa arborizada de quase 5 metros de largura que aliados a grande distância entre os dois blocos de casas (23 metros) melhoram a vista frontal das casas e a geminação é bastante atenuada, com a descontinuidade das fachadas.

O maior cuidado, falando em aspectos construtivos, deverá ser na minimização dos problemas acústicos que a proximidade traz. Fato muito conhecido dos moradores de apartamentos, que além de ouvir as "paredes" sofre com o "trovejar" do teto.

Em uma pesquisa de satisfação, realizada entre os meses de outubro e novembro de 2004 na cidade de São Paulo, como parte de tese de mestrado do Arquiteto Ricardo Marques Trevisan, alguns pontos como áreas de lazer mal planejadas ou inexistentes bem como barulho dos vizinhos figuraram entre as principais queixas.



Figura 18 - Perspectiva – Proposta Vila

7.3 O terreno

O terreno tem papel fundamental. Não apenas em sua localização, mas forma e preço. Será localizado provavelmente em área periférica. Não podemos esquecer que nosso cliente tem baixo poder aquisitivo. E o terreno tem contribuição importante no custo final de qualquer edificação. Nas habitações populares, o lote freqüentemente vale mais do que a casa.

O loteamento usado no estudo com caráter ilustrativo (parcelamento real aprovado pela prefeitura local, situado na zona de expansão de Palhoça, ainda hoje não possui edificações), foi escolhido porque o proprietário meses antes, encomendou estudo preliminar para casas com características populares a alguns arquitetos, entre eles o orientador deste trabalho. A figura 19 ilustra a proposta preliminar apresentada por ele. A quadra utilizada no estudo tem 50 metros de largura, mais não foi utilizada em todo o seu comprimento. Simulando que parte da quadra já estivesse ocupada. Inserindo o conjunto em loteamento em desenvolvimento.



Figura 19 - Estudo - Arquiteto Edson Boldo

Fonte: Cedido pelo orientador do trabalho.

7.4 Modulação

O custo tem papel importante em qualquer projeto. Com isso em vista foi tomado o partido da geminação, modulação e variância pequena da unidade tipo que somados a redução das áreas de terreno privativo poderiam contribuir de maneira significativa o desconto no valor total da obra.

O estudo com os blocos de isopor, partiu de um módulo de 3,5m x 8,0m tomados dois a dois (Figura 20). Foram experimentadas diversas alternativas de arranjo espacial, e outros módulos também foram tentados. A escolha deste deu-se principalmente pela tentativa de reduzir a fachada de cada unidade, bem como agrupá-las em forma próxima do cubo, no intuito de atingir a maior área com o menor perímetro, pois como sabemos as paredes externas respondem por parte significativa dos custos de uma edificação.

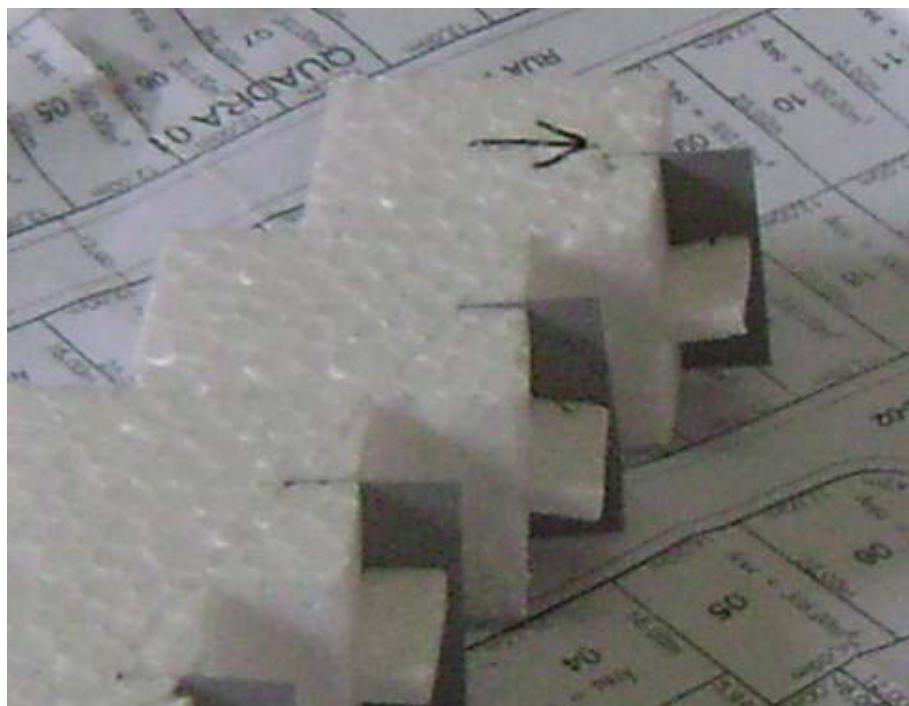


Figura 20 - Cubo – Proposta Vila

7.5 Planta tipo

Deve atender as características dos usuários e ser adaptada ao conjunto. A área útil, tema controverso, necessária para o melhor desempenho da edificação como um todo, acaba ficando na maioria das vezes limitada aos recursos do cliente.

Em função disto, tudo deve ser pensado de forma racionalizada. Para estes conjuntos e cliente para o qual está voltado, o somatório das áreas úteis não costuma passar de 80m². Foi adotado o número 60m² como referência. Grande número de unidades para diluir ao máximo o custo do terreno e não elevar demais o valor de cada unidade. As plantas ilustradas na figura 21 exemplificam bem o arranjo mais utilizado. Escada central, sala e cozinha no andar térreo, serviço incorporado à cozinha ou externo sob balanço no pequeno quintal de fundos, lavabo junto à área de serviço, ou mais comum em nicho de escada. No andar superior, 2 quartos mais o banheiro principal da casa.

Nosso módulo, mais estreito e comprido, provavelmente teria a escada em "u" em uma posição central, área de serviço na parte descoberta, garagem na frente, como na figura citada e um pequeno quintal nos fundos.

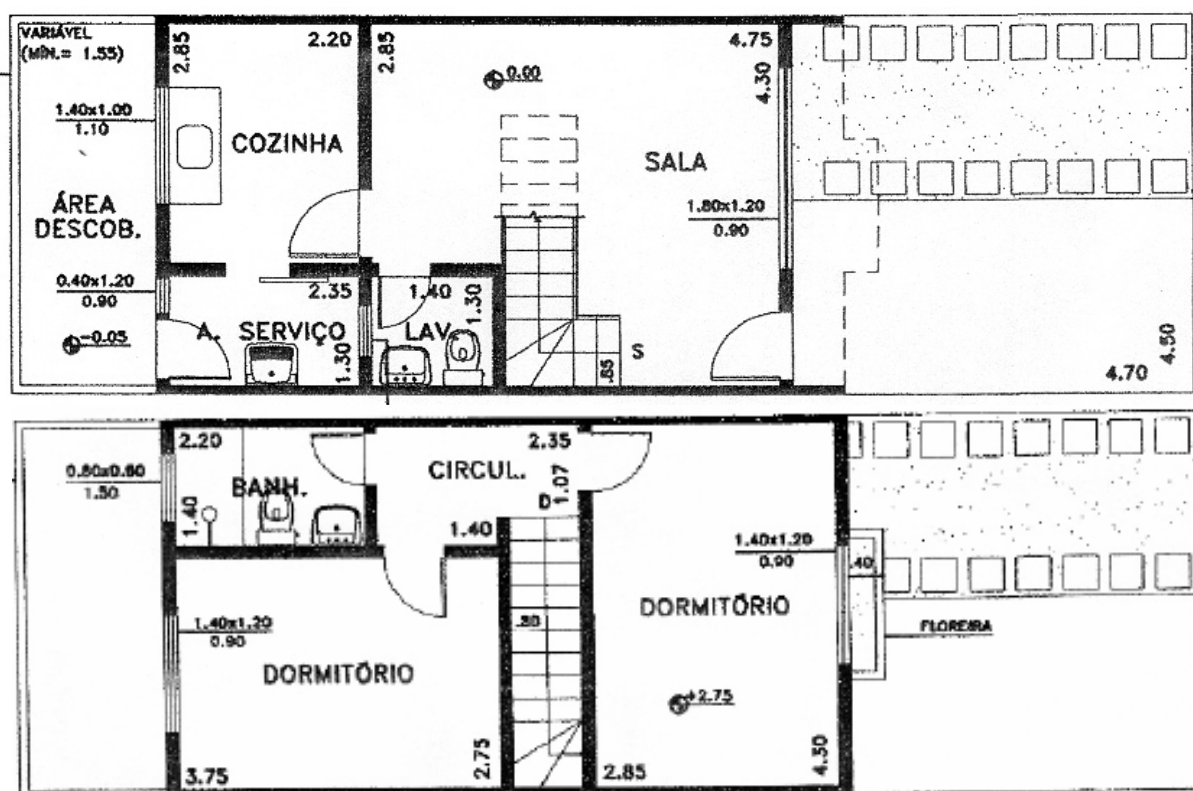


Figura 21 - Plantas Arq. Fernando Luz

Fonte: (TREVISAN:,2006p108)

O CUB no mês de dezembro/07 registra a marca de R\$ 840,52 (disponível em <http://www.sinduscon-fpolis.org.br>) De acordo com JUAN LUIZ

MASCARÓ,(1998 p137) o custo aproximado de residência em sobrado com acabamento padrão simples ficaria entre 0,5 a 0,7 CUB/m². Sem contar o desconto proporcionado pela geminação os nossos 60m² custariam algo em torno de R\$25.000,00 a R\$35.000,00. Estudos posteriores poderiam demonstrar em detalhe, as reais possibilidades financeiras dos blocos apresentados. Os materiais usados na construção serão os tradicionalmente aceitos e comprovadamente de qualidade necessária a cada serviço. Como o orçamento é reduzido as “tentativas” ou adoção de sistemas duvidosos devem ser evitadas, mas os estudos das novas tecnologias deverão ser levados em conta, incorporando o que realmente for funcional a custos baixos com riscos pequenos. Desde já, porém podemos inferir bons resultados.

7.6 Praça

O conjunto inteiro foi idealizado a partir da premissa que todo o espaço central fosse uma grande praça e culminasse no fundo com uma boa área verde e equipamentos para as crianças, salão de festas e áreas de convívio.



Figura 22 - Áreas verdes – Proposta Vila

Os blocos foram rotacionados para melhorar a insolação e ventilação do conjunto. Bem como oferecer um movimento a fachada, atenuando ainda problemas

acústicos de reverberação no canteiro central. A grande praça idealizada no início entre os blocos, acabou se tornando uma faixa arborizada com mais de quatro metros de largura. (Figura 23 e 24)



Figura 23. Rua Central – Proposta Vila

Inspirado na lei de vilas a área privativa foi reduzida. A cada um dos moradores caberão $67,47\text{m}^2$ de área privativa. Divididos entre a construção em si, um pátio nos fundos e outro na frente da casa para estacionamento do carro da família. A fração ideal adotada foi de exatamente 125m^2 , como forma de demonstrar que é possível projetar conjuntos de boa qualidade em áreas bem menores que as hoje utilizadas. O objetivo não é reduzir tudo. Ideal seria que todos pudessem viver em terrenos de 1000m^2 , mas nosso cliente recebe em média mil e trezentos reais por mês, toma ônibus quase todos os dias e utiliza seu carro usado nos finais de semana. Parte do dia seus filhos ficam em casa, algumas vezes sem adultos por perto. O espaço protegido e adequado é fundamental.

8 UMA PEQUENA ANÁLISE

Com a fração ideal de 125 m² (Figura 22) foi possível reservar uma área nos fundos do conjunto com praticamente 500 m², para ali instalar salão de festas entre os mais diversos equipamentos para recreação. Foi possível, ter um canteiro central arborizado, que com certeza melhora a visão a partir da janela de cada morador. Mesmo sendo pequenas as áreas privativas, elas têm sua função garantida.

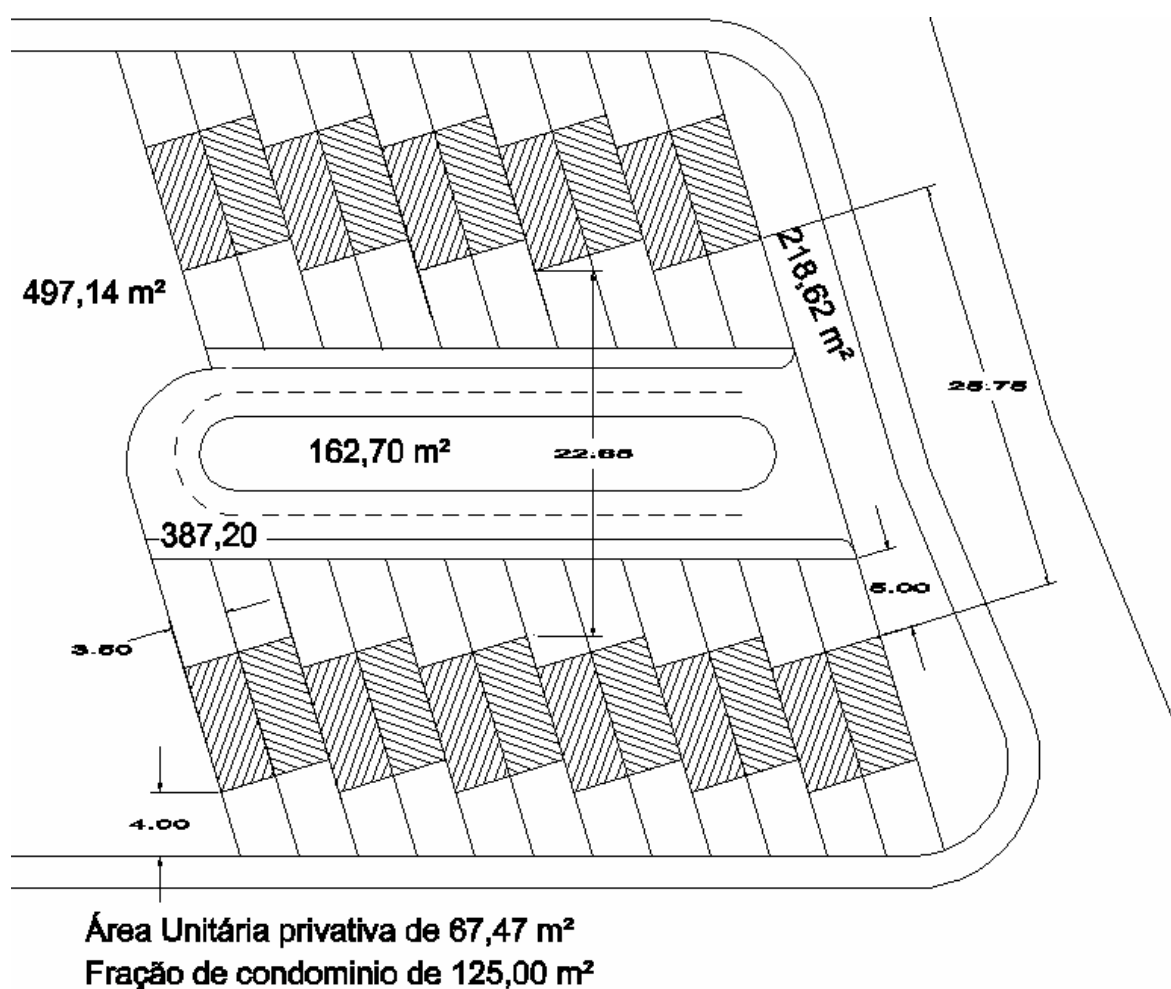


Figura 24. Frações – Proposta Vila

O problema acústico da geminação é resolvido construtivamente, sem maiores complicações. Entre as fachadas na menor direção, temos mais de vinte metros e não existem janelas laterais.

O conjunto será regido pelas leis de condomínio. E como acontece em São Paulo, os condomínios horizontais de classes populares, segundo a pesquisa citada no item 7.2, terão com certeza uma grande integração entre seus ocupantes.

Em São Paulo se consegue construir em espaços menores. Falando de nossas leis seria indicada redução na área privativa, porém, sem reduções demasiadas na fração ideal.

Como sugestão, para o padrão popular, poderia ser adotada fração ideal de 125m², privativa entre 60 e 70m², em condomínios para até 3000 m². Pelas dimensões reduzidas, não seria indicado muitas unidades.

8.1 Sugestões para Futuros Trabalhos

- Análise de custo para Condomínios Horizontais do Tipo – Vila
- Grupo de discussão para formatação de proposta de Lei de Vilas para o município.
- Condomínio Horizontal – Vila como Conjunto Habitacional de Interesse Social
Estudo de caso

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo em função do cronograma apertado, apenas arranhou a superfície dos temas envolvidos na criação do conjunto residencial proposto. Entretanto pode servir como base para estudos posteriores. E este é um dos propósitos deste trabalho, além de promover a discussão sobre o assunto. Por exemplo, por que não diminuir a fração ideal em empreendimentos para a classe popular? As leis da cidade permitem o uso de fração de 125m² em um único lote para até três casas, mas dificulta muito quando se pretende um número maior de unidades. É fácil imaginar que vários lotes com três casas têm muito menos organização, áreas comuns e pior racionalização dos espaços em geral do que um condomínio teria usando o mesmo terreno do primeiro.

A criação de dispositivo voltado para habitações em condomínio com unidades até 60m² poderia ser formatada com fração mínima de 125m² sem afetar de maneira significativa a qualidade do conjunto. Pois sua concepção estaria condicionada a criação de espaços comuns compatíveis e complementando a redução das áreas privativas.

A lei de vilas de São Paulo viabilizou muitos conjuntos com áreas bem menores e ainda assim de qualidade. A política habitacional municipal em fase de formação, cita estas dificuldades e acena com a possibilidade de vilas.

Fica então o lembrete, e a esperança de que esta alternativa possa realizar aqui, como resolveu em outras cidades, a concretização do sonho da casa própria de muitos brasileiros.

REFERÊNCIAS:

AZEVEDO, S. Desafios da política federal de habitação popular no Brasil. Brasília:Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, 2002. 27 p. Artigo preparado para o Programa Habitar Brasil – BID.

MEDEIROS, Fabio Bonfim. *Análise da adequação dos programas de financiamento habitacional para atender as necessidades de aquisição de moradias adequadas da população de baixa renda no Brasil*. 2007. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

CURY, Augusto. *O futuro da humanidade: A saga de um Pensador*. 1. ed. Rio de Janeiro: Sextante, 2005. 249p.

SOARES, Lucila. *Especial - Nunca houve tanto dinheiro para a casa própria*. Revista Veja, Florianópolis, edição 1999, março 2007.

FLORIANÓPOLIS Lei Orgânica do Município de Florianópolis Promulgada em 05 de abril de 1990(Edição atualizada até a Emenda à Lei Orgânica nº 020 de set/2007) disponível em : <http://www.cmf.sc.gov.br/>

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO *Relatório: Déficit habitacional no Brasil 2005* — ministério das cidades – secretaria nacional da habitação.Belo Horizonte 2006.

GRUPO DE ESTUDOS HABITACIONAIS Discussão norteadora da Política Habitacional de Florianópolis -Análise Propositiva – Florianópolis -2004.

BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da Habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 2 ed. São Paulo: Estação Liberdade:FAESP, 1998. 343p.

DANTAS, Francisco M. P.Teixeira. *Organização Social e Política do Brasil*: 3 ed. São Paulo: Ática, 1980. 204p.

GONÇALVES, Juliano Costa. *A especulação imobiliária na formação de loteamento Urbano: Um estudo de caso*. Dissertação (Mestrado em Economia)-UNICAMP, 2002.

FLORIANÓPOLIS Lei Complementar Nº. 001/97 (*), de 18 de fevereiro de 2007. Procedência: Executivo (Mensagem nº 070/94) Natureza: Projeto de Lei nº 6439/2004 DOE de 18.2.2007 Fonte: CMF/Gerência de Documentação e Reprografia dispõe sobre o zoneamento, o uso e ocupação do solo no distrito de Florianópolis e da outras providências.

COBRAC 2006 · Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário · UFSC Florianópolis · 15 a 19 de Outubro 2006 Patrimônio e a Terceira Idade: a importância da análise regressiva no monitoramento da paisagem urbana do entorno da Praça XV .

SOUZA, Regina Silveira de. *A presença Portuguesa na Arquitetura da Ilha de Santa Catarina*. 1. ed. Florianópolis: FCC, 1981. 220p.

FUNDAÇÃO FRANKLIN CAES. *Florianópolis uma síntese Histórica*. Caderno de Cultura e Educação – 01. 1. ed. Florianópolis: Secretaria Municipal de Educação, 1993. 39p.

FOLZ, Rosana Rita. *Mobiliário na habitação popular*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, 2002.

TREVISAN, Ricardo Marques. *Condomínios tipo vila em São Paulo*. Dissertação (Mestrado) USP, São Paulo – 2006.

RODRÍGUEZ, Marco Antonio Arancibia. *Coordenação Técnica de Projetos: Caracterização e Subsídios para sua aplicação na gestão do processo de projeto de edificações*. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – UFSC- Florianópolis, 2005.

ANEXOS

ANEXO A- LEI DE VILAS

LEI Nº 11.605, DE 12 DE JULHO DE 1994

Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial - vila, e dá outras providências. (Regulamentada)

(Projeto de Lei nº 240/93, do Vereador Maurício Faria)

Regulamentada pelo DM 34.740/94

Mantidas as disposições pelos art. 153 e 270 da LM 13.885/04

Ver DM 45.726/05 e 45.817/05

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 15 de junho de 1994, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - A categoria de uso R-3- conjunto residencial, criada pelo artigo 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com nova redação dada pelo artigo 19 da Lei nº 8.881, de 29 de março de 1979, passa a compreender também, a subcategoria R3-03, conjunto residencial horizontal, na forma disciplinada na presente lei.

Parágrafo único - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Art. 2º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - Quota mínima de terreno, por unidade habitacional, igual a 62,50 m² (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), considerada a área total do terreno, devendo, no caso das zonas Z1, Z14, Z15 e Z8-100, a quota mínima ser igual à área do lote mínimo exigido pela legislação para a zona de uso, atendidas quando mais exigentes, as restrições convencionais do loteamento, e considerando-se quota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal R3-03 e o número de unidades habitacionais;

II - Previsão de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;

III - Previsão de, no mínimo, uma vaga para estacionamento de veículos por unidade habitacional, podendo ela estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;

IV - Acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

1 - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3,00 (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria, com previsão de acesso para deficientes físicos;

2 - A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter largura mínima de 8,00m (oito metros), dos quais 2,00 m (dois metros) destinados à circulação de pedestres, e declividade máxima de 15% (quinze por cento);

3 - A largura total mínima da via de circulação de veículos poderá ser de 6,00m (seis metros), respeitada a declividade máxima de 15% (quinze por cento), nos seguintes casos:

a) Nos conjuntos com até 20 unidades habitacionais, ou;

b) Nos conjuntos em que todas unidades habitacionais tenham acesso por via de circulação de pedestres, independente da via de circulação de veículos, ou;

c) Nos casos em que a circulação de veículos nas vias internas seja unidirecional;

V - Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá ter, no máximo 9,00 m (nove metros) de altura, medidos a partir do piso do pavimento mais baixo da unidade, incluindo o subsolo, até o limite superior da cobertura;

VI - As edificações do conjunto deverão respeitar apenas os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, com a mesma dimensão dos exigidos pela Legislação de Uso e Ocupação do Solo, ficando dispensados os demais recuos;

VII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria, que não serão computadas para efeito do cálculo do coeficientes de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente;

VIII - No projeto do conjunto poderão ser previstas áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, as quais, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

IX - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

Art. 3º - O coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima do conjunto residencial horizontal R3-03 serão aqueles definidos para as diferentes zonas de uso.

Parágrafo único - Nas zonas de uso Z2, Z11, Z13, Z17 e Z18, o projeto do conjunto poderá adotar o coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um inteiro e dois décimos), e taxa de ocupação máxima de 0,6 (seis décimos).

Art. 4º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 destina-se unicamente à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida a instalação de outros usos.

Art. 5º - O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 só poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura igual ou superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo único - Será admitida a implantação de conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com largura inferior a 10,00 m (dez metros) e igual ou superior a 8,00 m (oito metros), desde que esteja previsto estacionamento de visitantes no interior do conjunto, na proporção de uma vaga de estacionamento para cada duas unidades habitacionais.

Art. 6º - Aplicam-se ao conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 as disposições do artigo 39, da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, com a redação dada pela Lei nº 9.846, de 4 de janeiro de 1985, referentes ao dimensionamento dos lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos.

Art. 7º - O projeto de implantação do conjunto residencial horizontal R3-03 deverá prever:

I - Arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - Drenagem das águas pluviais;

III - Sistemas de distribuição de água e de coleta e disposições de águas servidas e esgotos;

IV - Local para coleta de lixo, atendendo legislação pertinente.

Art. 8º - Será permitida a implantação de conjuntos R3-03 de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas as instalações mínimas previstas em lei, desde que:

I - Seja apresentado e aprovado o projeto completo da edificação das unidades pertencentes ao conjunto;

II - Seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes às instalações mínima executadas.

Art. 9º - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 10 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de julho de 1994, 441º da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças

LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de julho de 1994.

EDEVALDO ALVES DA SILVA Secretário do Governo Municipal