

O EMPREENDIMENTO ZORILDA MARIA DOS SANTOS: a produção da moradia no “Minha Casa, Minha Vida – Entidades”

Gabriel Bentancor Albuquerque Dantas (IC) e Paulo Emílio Buarque Ferreira (Orientador)

Apoio: PIBIC Mackpesquisa

RESUMO

No cenário da política habitacional recente, a partir de 2009, em que ocorreu a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), foi possível se construir uma quantidade expressiva de unidades habitacionais, sendo que pela primeira vez foi destinada uma parcela representativa para a população de baixa renda. A proporção do programa gerou diversos impasses para as cidades principalmente causados pela concentração dos projetos nas áreas marginais das mesmas onde geralmente o terreno é mais barato, porém não é provido de infraestrutura. Apesar dos problemas do programa houve a possibilidade de atender a demanda dos movimentos sociais por meio do MCMV-E, em que são destinados aos movimentos organizados subsídios para que, a partir da autogestão possam construir suas moradias. Este trabalho tem como objeto de estudo o empreendimento Zorilda Maria dos Santos, provido pelo movimento de moradia Central Pró Moradia Suzanense (CEMOS), responsável pela seleção de beneficiários e atendimento aos critérios de enquadramento da demanda, com parceria da Assessoria Técnica “Brasil-Habitat” e na fase de obra da “Ambiente Arquitetura”. Se fez pertinente analisar os processos de concepção do projeto, considerando a autoconstrução e a autogestão como métodos de execução e gerenciamento da obra, para isso foi realizado um levantamento fotográfico, entrevistas com a coordenação da entidade e análise urbana onde o conjunto está inserido.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social, Minha Casa Minha Vida Entidades, Zorilda Maria dos Santos

ABSTRACT

On the housing policy recent scenario, from 2009, when occurred the creation of the Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), it was possible to build a significative number of housing units knowing that it was the first time that designated a representative amount for the low-income population. The magnitude of the program caused many problems for the cities, mostly caused by the concentration of the projects at the peripheral areas where generally the ground is cheaper, however doesn't have a good infrastructure. Despite the problems of the program they could serve the demand of the social movements through the MCMV- E, that provides to the organized movements subsidies, making possible to them build their own houses. This work has as object of study the Zorilda Maria dos Santos project, provided by the housing movement Central Pró Moradia Suzanense (CEMOS), responsible for the selection of the beneficiaries and their attendance to the demands criteria, in a partnership with the Technical Advisory "Brasil-Habitat" and "Ambiente Arquitetura" on the construction stage. Is relevant analyze the processes of initial stage of the project, considering the self-construction and self-management as methods of execution and management of the construction, and for that it was executed a photographic research, interviews with the entity coordination and urban analysis where the building is located.

Keywords: Minha Casa Minha Vida Entidades; Zorilda Maria dos Santos; Social Housing Initiatives

1. INTRODUÇÃO

A moradia é um direito fundamental estabelecido na Constituição de 1988, sendo a responsabilidade da União, Estados e Municípios promover programas de construção de moradia e melhoria nas condições habitacionais. Contudo, as políticas de moradia voltadas para a população de baixa renda nem sempre foram prioridade e quando existiram não atingiram resultados expressivos, nem em relação a quantidade, ainda menos em qualidade, tendo poucos bons exemplos que podem servir como referência. No ano de 2009 o Governo Federal cria o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com o intuito de enfrentar a crise econômica global, destina uma produção habitacional em massa para a população de baixa renda e permite em um segmento do programa, que é denominado “Entidades”, que entidades organizadas sejam responsáveis diretamente desde o contrato, até o acompanhamento da execução do projeto.

Esta pesquisa teve como objeto de estudo empreendimento “Residencial Zorilda Maria dos Santos” que produziu 80 unidades habitacionais a partir do PMCMV-Entidades, organizado por “Central Pró-Moradia Suzanense” (Cemos), com assessoria técnica de “Brasil Habitat” e da “Ambiente Arquitetura”. O conjunto fica localizado na região norte do município de Suzano a 4km do centro da cidade, e a 1km de um centro comercial conhecido como Dona Benta. A cidade fica na Região Metropolitana de São Paulo, na porção conhecida como Alto Tietê.

Imagem 1: Foto aérea Conjunto Zorilda Maria dos Santos e seu entorno



Fonte: Google Earth, 2018

O Brasil tem hoje um déficit habitacional estimado de 6,068 milhões de domicílios sendo 85,7% deste total localizados em área urbana (Fundação João Pinheiro, 2017). Atualmente o cálculo do déficit habitacional é realizado levando em conta duas questões distintas: o aspecto

quantitativo que considera a dimensão do estoque habitacional, e a inadequação das moradias.

O PMCMV não veio de uma demanda para enfrentar o problema da habitação no Brasil (AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015). O Ministério da Casa Civil, junto com o Ministério da Fazenda, os dois principais ministérios do governo, adotaram tal medida para encarar a crise que vinha de países como os Estados Unidos e nos países da Europa. Enquanto que no Ministério das Cidades se traçava uma linha de atuação com políticas de habitação de interesse social e um sistema de cidades com a formação do Plano Nacional de Habitação (onde foram destrinchadas as necessidades habitacionais dos municípios e articulada estratégias para enfrenta-los) e que foi deixado de lado. Deixando claro que o Minha Casa Minha Vida não veio para combater o déficit habitacional, mas sim estimular o mercado da construção civil, principalmente por meio das grandes construtoras.

Com este cenário tal pesquisa se faz necessária na formação de um material teórico relacionado a produção de habitação de interesse social contemporânea, considerando que o programa deu margem para uma importante demanda dos movimentos sociais, por meio do PMCMV-Entidades. Pode ser de relevância ao ser utilizada como um parâmetro de análises de projetos a partir da autogestão que avaliam a produção para a faixa de renda de até 3 salários mínimos que em sua grande maioria compõe o déficit habitacional, e em projetos semelhantes com a possibilidade de entender como o funcionamento de tal política pública ocorre. Há também a possibilidade de identificar quais os pontos que estão mais prejudicados e que podem ser aperfeiçoados sejam nos aspectos urbanos, ou arquitetônicos do projeto.

O problema de pesquisa decorreu na busca de compreender como ocorreu o processo desde a escolha das famílias beneficiadas até as questões relacionadas a pós construção no Conjunto Zorilda Maria dos Santos, e como a produção do espaço foi possível a partir da luta do movimento de moradia?

Assim, o objetivo desta pesquisa foi, dentro do panorama do MCMV-E, analisar o empreendimento Zorilda Maria dos Santos como habitação de interesse social e de autoconstrução, baseando-se na participação popular de autogestão e identificar se houve um resultado satisfatório no processo que garanta condições de moradia digna do ponto de vista arquitetônico e urbanístico.

Dentro dessas premissas, a pesquisa teve como intuito cumprir os seguintes objetivos específicos: Compreender a relação entre a entidade organizadora e as famílias beneficiadas e qual a influência que teve na conquista da moradia; Analisar, no âmbito arquitetônico, a qualidade do projeto e execução, considerando como critério os materiais utilizados, os parâmetros técnicos como (áreas mínimas, desempenho termo-acústico, custos dos

materiais, qualidade das soluções projetuais); Elencar e identificar, no âmbito urbano, se o empreendimento atende aos aspectos como: acesso a transporte público, boa inserção na cidade, existência de comércio, qualidade urbanística das quadras, equipamentos de saúde, educação e lazer.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Questões da cidade e da moradia na metrópole

As metrópoles brasileiras são desiguais e insustentáveis, isso se torna fácil de compreender ao passar por elas. Segundo FERREIRA (2012), nas cidades brasileiras se identifica tudo de que é mais sofisticado e até um nível avançado de desenvolvimento tecnológico representado por seus edifícios, porém esse mesmo espaço é dividido por amontoados de gente sem condições dignas de vida em moradias autoconstruídas. Ao caminhar em direção as periferias, o que se vê são pessoas fadadas a viverem em uma situação de exílio forçado em sua própria cidade e, seja por transporte público, ou por individual, perdem parte de suas vidas no trajeto de casa ao trabalho, geralmente longe um do outro.

Segundo NASCIMENTO & BRAGA (2009), para diminuir esse antagonismo social-econômico instituições retratam espacialmente o problema na forma do déficit habitacional. Atualmente é estimado pela Fundação João Pinheiro que o atual déficit ultrapasse seis milhões de moradias, porém a ideia de que o esse número deve ser superado quantitativamente é superada a partir do momento em que a mesma instituição levanta o dado de que há um estoque de moradia que atinge cerca de seis milhões de moradias. Tais números indicam que, além dos imóveis estarem mal distribuídos, mostra também a falta de poder aquisitivo de uma camada da população para acessar o estoque habitacional adequado.

A crítica à esta faceta de análise que é o déficit, exige que se entenda quais são os fatores que levaram a tal problemática, já que apesar da força que o número representa com intuito de legitimar soluções para conflitos, de fato suas proposições não se configuram como resolvidas (NASCIMENTO & BRAGA, 2009).

Tal análise histórica levantada pelas autoras indica alguns fatores que resultam no cenário atual e são elas: o fluxo migratório do campo para as cidades levando o surgimento de edificações provisórias autoconstruídas; o investimento privado na produção de alojamentos baratos para fins de aluguel, como cortiços, cômodos, em sua maioria insalubres, já que houve a valorização da terra urbana gerando atenção dos capitalistas que veem uma oportunidade de baixo risco e uma alta demanda; imposição higienista do Estado burguês, eliminando do cenário urbano agrupamentos considerados “focos de insalubridade e corrupção moral”;

comunidades abrigando os refugiados desprovidos de recursos. Neste momento, com uma quantidade significativa de desabrigados já se inicia a luta pela moradia, e a falta de moradia digna já era tratada como uma crise quantitativa, onde a solução passava por construir pequenas casas higiênicas abrigando uma enorme população (NASCIMENTO & BRAGA, 2009).

Assim, a moradia na cidade passa ser uma mercadoria especial (MARICATO, 2013). Além da necessidade de financiamento para construção da edificação, é necessário financiamento para a terra urbanizada. Segundo a autora, terra urbanizada significa terra servida de infraestrutura como escolas, transportes, rede de água, etc. Ou seja, a produção habitacional precisa de um pedaço de cidade e não de terra, em que esse pressuposto leva a um movimento de disputa de agentes por investimento público e pelas localizações. O quadro de segregação territorial nas cidades deixa claro a necessidade de a política habitacional ser pautada pela terra urbanizada.

Ainda segundo MARICATO (2002), a segregação nas cidades foi construída sistematicamente, enquanto no período colonial os escravos estavam ao lado de seus proprietários, na cidade atual os trabalhadores são expulsos para a periferia, e mesmo em seus postos de trabalho são ocultados. Tal concepção urbana da nova sociedade vem como uma disciplina espacial e cultural, é também a maneira de apropriação do espaço e que torna a edificação uma mercadoria usada de maneira distinta dependendo da classe ou grupo social.

Para ter acesso a propriedade na cidade é necessária a terra urbanizada, mas não só isso, uma série de exigências legais e normativas estruturam o mercado imobiliário, assim, quem não cumpre o que se estabelece logo está excluído. Seja por falta de recursos para obter a terra, por ser um elo fraco na correlação de forças na construção da cidade, e por exigências burocráticas que regulam tal mercadoria, a população de baixa renda fica completamente de fora do acesso legalizado à moradia. Como a grande parcela de investimento em infraestrutura é público, os grandes proprietários de terra controlam tais recursos de modo a valorizar seus imóveis, onde surge o conglomerado que controla o desenvolvimento das cidades que são os proprietários de terra, capitais imobiliários, construtoras e governantes, as vezes concentrado em uma única pessoa (MARICATO, 2002)

O que foi o MCMV e o MCMV- Entidades?

Para entender o “Minha Casa Minha Vida” de maneira simplificada, segundo AMORE et al (2015) deve-se entendê-lo como uma marca onde é organizado por categorias de subprogramas, modalidades, fundos, agentes operadores, complexidades e diferentes formas de acesso a moradia. Originado a partir de uma demanda de enfrentamento da crise

econômica, os Ministérios da Fazenda e da Casa Civil conceberam por meio de uma Medida provisória (MP 459) de março de 2009. Assim, o MCMV pode ser considerado um programa econômico. Ficando o Ministério das Cidades (MCIDADES) com um papel que externo a criação, já que no momento em que o programa era apresentado e elaborado, o MCIDADES estava conduzindo a construção do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse (FNHIS), sendo esse o primeiro projeto de lei de iniciativa popular aprovado em 2005, além de estar conduzindo o processo de elaboração de um Plano Nacional de Habitação.

Ainda, segundo Jesus (2015) elenca alguns tópicos que foram os principais fatores de contradição do programa, são eles: A não priorização da faixa de 0 a 3 salários mínimos, onde é questionado a presença da faixa de 7 a 10 s.m. num programa habitacional que tem como um dos princípios enfrentar o déficit, fato que foi corrigido conforme avançaram-se as fases do programa; Exclusividade de apenas um tipo de produto habitacional, ou seja, sendo o déficit habitacional expressado de diversas formas as soluções deveriam considerar tal diversidade em sua atuação. Exemplifica outras maneiras de atuar que já estavam sendo mencionados no PlanHab que são: conceber lotes urbanizados, material de construção para reformas, material de construção para casas térreas, unidades produzidas em autogestão com assessoria, unidades habitacionais em áreas centrais, e unidades de mercado padrão médio FGTS; Ausência de estratégia e política fundiária, já que a criação e operacionalização urbano fundiária não pode ser relegada ou excluída da política habitacional, mesmo sendo um nó na questão, já que as unidades são construídas em terra, a questão deve ser considerada; Disparidade regional. Neste sentido o que torna preocupante é o fato de serem construídas moradias sem levar em conta o heterogêneo território brasileiro, onde edificações similares em Cuiabá, São Paulo, Manaus ou Recife; por fim, a autora elenca ainda o fato de quando o programa passa a ter papel de política, e é levantada três questões que confirmam isso, uma primeira o fato de ter continuidade em governos diferentes, segundo por ter diferentes conjuntos de iniciativas federais como desenho, recursos e públicos diferente, e terceiro o fato de desconsiderar pesquisas e avanços realizados sobre a área, sendo gerada de forma autônoma, apesar de contar com todo aporte estatal e basear-se no protagonismo do setor privado.

O MCMV- Entidades surge como uma reivindicação dos Movimentos de Moradia por uma fração da meta anunciada pelo programa (JESUS, 2015). Não foi concebido ao mesmo tempo que o MCMV, já que o programa foi apresentado para Entidades de Movimentos de Moradia de modo que já estava pronto, e que apesar do espanto em ver o PlanHab ser desconsiderado, e a base de reivindicações foram atendidos com uma parcela dos recursos destinados às Entidades.

Em uma caracterização geral do programa, pode se afirmar que o MCMV- Entidades tem como objetivo tornar acessível a moradia para população de renda familiar bruta de até R\$ 1.600,00, organizadas por cooperativas habitacionais, associações ou demais entidades privadas sem fins lucrativos. Tendo abrangência nacional em áreas urbanas e a prioridade é para mulheres chefes de família, portadores de necessidades especiais, idosos e população em vulnerabilidade social (JESUS, 2015).

A discussão da moradia e o trabalho mutirante

A moradia autoconstruída faz parte do cenário das cidades brasileiras. Isso só é possível a partir de uma série de ações clandestinas em relação ao controle estatal sobre a terra urbana onde passa pela instalação das infraestruturas, a edificação sem seguir qualquer norma, até o estatuto jurídico-fundiário do terreno (BARAVELLI, 2007). Com intuito de se reverter no baixo custo da moradia o autor coloca que a autoconstrução é uma condição inevitável para a classe trabalhadora obter seu espaço na cidade.

Ao se analisar o custo de vida da classe trabalhadora, o quesito habitação quase desaparece (OLIVEIRA, 2006). Desse modo, o autor considera que a autoconstrução é uma maneira de acumulação primitiva e que em larga escala se torna um processo de reprodução do próprio capital, onde o trabalhador se torna um subproduto para baratear os custos da “cidade”, onde a partir dessa dinâmica o termo cidade pode ser substituído por acampamento.

Outro argumento colocado por OLIVEIRA (2006), é o fato de que para a população de baixa renda, não há mercado imobiliário, e nessas condições o Estado coloca o mutirão como política habitacional e que é impossível generalizar tal modelo, já que só é possível com a precariedade dos mutirantes. Afirma ainda que tal alternativa funcionaliza a pobreza, de tal modo que, é adaptada, cooptada em cada etapa da construção.

Porém, no momento em que a autoconstrução está ligada a autogestão e representa um acréscimo ao poder de consumo e que o salário mínimo não garante qualquer quantia para financiamento habitacional, o tempo gasto com a atividade de mutirão não são caracterizados como exploração já que a produção não visa o lucro e o resultado do que se constrói é superior do que se obteria no mercado. Em uma comparação entre construção com empreiteira e a autoconstrução, o modelo do mutirão se coloca favorável enquanto o controle da quantidade de trabalho inserido agrega um valor a moradia, maior até que o valor da renda dos beneficiados. Assim a autogestão na construção da moradia por entidades, pode ser caracterizada por uma organização do trabalho em que é ensaiado junto com técnicos, controles econômicos e tecnológicos com intuito de produzir de forma competitiva sem a submissão do trabalho ao capital, e é ao mesmo tempo uma colocação política, onde se valoriza a participação democrática da sociedade organizada no acesso a serviços públicos

sem a submissão do indivíduo ao domínio assistencialista do Estado (BARAVELLI, 2007). A moradia autoconstruída faz parte do cenário das cidades brasileiras. Isso só é possível a partir de uma série de ações clandestinas em relação ao controle estatal sobre a terra urbana onde passa pela instalação das infraestruturas, a edificação sem seguir qualquer norma, até o estatuto

3. METODOLOGIA

A pesquisa teve em sua primeira parte o levantamento e refinamento de um referencial teórico que pode fundamentar os conceitos que foram aplicados para associação do processo que foi a construção de políticas públicas habitacionais no Brasil, tendo como enfoque o MCMV, qual o impacto da autogestão por entidades organizadas na política habitacional, e na elaboração de uma metodologia de análise e qual a sua relevância no empreendimento a ser estudado.

Por todo o período de elaboração da pesquisa os resultados obtidos foram apresentados ao grupo de pesquisa “Projeto, produção e gestão da habitação social no Brasil”, na linha de pesquisa “A produção contemporânea da habitação de interesse social na Região Metropolitana de São Paulo: impactos do PMCMV”, com intuito de propiciar uma discussão crítica relacionados ao trabalho.

Foi preciso, durante o desenvolvimento da pesquisa, para compreender o processo de ocupação e formação do espaço a realização de visitas ao local do empreendimento além de um registro fotográfico que possibilitou identificar a situação do conjunto, categorizar o grau de conservação e de intervenção por conta dos próprios moradores nas unidades.

Entrevistas foram realizadas com representante da entidade e também moradora do conjunto, onde foram apontados problemas e acertos no projeto segundo a perspectiva dos beneficiados do programa, possibilitando a formação da crítica e análise, além de levantar informações referentes a formação do grupo das famílias beneficiadas, os critérios de escolha, a participação do poder público municipal identificar o método de ação do movimento para obtenção das moradias do Minha Casa Minha Vida.

Por fim foi montado, a partir de análises elaboradas no decorrer da pesquisa, o relatório de conclusão do projeto elencando os pontos positivos e os equívocos em todo o processo que envolveu a construção do Residencial Zorilda Maria dos Santos.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

O projeto **Zorilda Maria dos Santos** surgiu a partir de uma demanda da Central Pró Moradia Suzanense (CEMOS) que integra junto com outras entidades a União dos Movimentos de Moradia (UMM), e que só foi viabilizado por conta do MCMV-Entidades. O

processo aquisição do terreno foi efetuado por compra antecipada, com liberação de recursos mediante a aprovação do projeto junto com a Caixa Econômica Federal.

A compra do terreno foi feita em 2010 por meio dos recursos da compra antecipada, que também viabilizou o pagamento para assessoria técnica. O restante dos recursos fora liberado em 2012 dando uma diferença nos custos da obra, fazendo com que fosse necessário a participação dos moradores em atividades de mutirão. Segundo entrevista, a coordenação da entidade estima que houve uma diferença de 10 mil reais por unidade por conta da demora no repasse da verba. As unidades começaram a serem entregues a partir de 2013.

De modo a auxiliar no processo, a prefeitura de Suzano incorporou no Plano Municipal de Habitação dispositivos que possibilitavam que parte do apoio habitacional fosse feito a partir de Entidades sem fins lucrativos Plano Diretor Municipal destinou a área do projeto como ZEIS (Buzzar, 2014).

A assessoria técnica que iniciou os procedimentos para viabilizar o projeto foi a Brasil Habitat, porém conforme o andamento do projeto, foi substituída pela Ambiente Arquitetura. Deste modo a Brasil Habitat foi a responsável de elaborar: Estudo de viabilidade, o projeto de arquitetura, projetos complementares e o trabalho social. Já os serviços prestados pela Ambiente arquitetura foram: Gerenciamento e acompanhamento da obra, e de aprovações.

Ou seja, execução da obra não ficou sob responsabilidade da Brasil-Habitat, mas sim da Ambiente Arquitetura, e no decorrer da execução foi modificada a cobertura de telhas cerâmicas para telha de fibrocimento e o sistema de estrutura convencional que permitia a reforma e ampliação para um sistema de alvenaria estrutural (Buzzar, 2014).

O modelo adotado no conjunto foi o de casas térreas e de baixa densidade, segundo coordenadora da entidade desde a época de concepção do Zorilda, com intuito de diminuir os impactos ao meio ambiente, pois se trata de uma área cercada por uma mata preservada e o Rio Tietê ao fundo do lote. Porém, a mesma afirma que se o projeto fosse concebido hoje, não teria esse formato, e coloca que no mesmo terreno seria possível construir cerca de 400 unidades habitacionais em uma outra tipologia e verticalizado.

Imagem: Passagem interna com casas dos dois lados, passagem somente para pedestres



Fonte: Autoral, 2018

Outra especificidade do conjunto é a questão da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) que foi colocada e financiada junto com o projeto. Em um sistema de Wetlands onde todo o esgoto do conjunto é destinado gravitacionalmente para os tanques de tratamento para só depois ser despejado no rio. O problema é que, apesar de ter financiado a ETE a Entidade, ou mesmo o condomínio deixam claro que possíveis manutenções devem ser de responsabilidade da Sabesp, porém ainda não foi necessária nenhuma manutenção.

Imagem: Estação de tratamento de esgoto



Fonte: Autoral, 2018

Diferente do MCMV faixa 1, onde a entrega do imóvel é feita por sorteio, no Zorilda o método de escolha é via pontuação, seja na participação das assembleias, na participação do mutirão ou mesmo estando em dia com a taxa da entidade. Mesmo assim se planejava oficializar uma data para entrega das chaves aos moradores, mas devido uma invasão aos imóveis, os moradores foram se acomodando conforme as obras eram finalizadas. Este fato

fez com que o mutirão perdesse força, já que os moradores que já estavam sendo contemplados com a moradia não participavam mais das atividades propostas.

Como forma de compreender o conjunto, foi proposto, junto com a pesquisa desenvolvida “A produção contemporânea da habitação de interesse social na Região Metropolitana de São Paulo: impactos do PMCMV”, um roteiro de análise comum onde foi possível identificar as especificidades do conjunto.

Ficha do empreendimento

NOME: Condomínio Zorilda Maria dos Santos
Endereço: Rua Guilherme Garijó, 371 - Suzano
Coordenadas: 23°29'36.22"S; 46°17'28.44"O
Área do Terreno: 23.479,05 m ²
Número de unidades: 80 unidades térreas
Área das unidades: 87,3 m ²
Área Construída - Habitações: 3360 m ²
Área Construída - outros usos: 60,8 m ²
Área Construída Total: 3420,8 m ²
Densidade habitacional bruta: 180,8 hab/ha
Número de vagas: 63 vagas
NOME ENTIDADE: Central Pró Moradia Suzanense
CONTATO: (11) 4731-7851 EMAIL: cemos.moradia@gmail.com

1. INSERÇÃO URBANA

- 1.1. DISTÂNCIA ATÉ O CENTRO DO MUNICÍPIO (km): 6,1 KM
- 1.2. TEMPO DE DESLOCAMENTO ATÉ O CENTRO DO MUNICÍPIO (min)
 - 1.2.1. CARRO: 18 min
 - 1.2.2. TRANSPORTE PÚBLICO: 28 min
 - 1.2.3. A PÉ: 83 min
- 1.3. DISTÂNCIA ATÉ O CENTRO DA REGIÃO METROPOLITANA: 41,5 KM
- 1.4. TEMPO DE DESLOCAMENTO ATÉ O CENTRO DA R.M. (min)
 - 1.4.1. CARRO: 72 min
 - 1.4.2. TRANSPORTE PÚBLICO: 110 min
 - 1.4.3. A PÉ: 524 min

1.5. EQUIPAMENTOS URBANOS (LISTAR TODOS E DISTÂNCIA EM KM E MIN)

1.5.1. EDUCAÇÃO:

1.5.1.1 NO CONJUNTO: Não há.

1.5.1.2 NO ENTORNO: EMEIF Professor Antônio Maschietto – 0,7 KM – 9min

EE Professora Maria Elisa de Azevedo Cintra – 1,2 KM – 16min

1.5.2.1 SAÚDE:

1.5.2.2 NO CONJUNTO: Não há

1.5.2.3 NO ENTORNO: UBS Boa Vista – Dr. André Antônio Cano Garcia – 1,4 KM – 17min

1.5.3 LAZER:

1.5.3.1 NO CONJUNTO: Não há.

1.5.3.2 NO ENTORNO: Não há.

1.5.4 COMÉRCIO

1.5.4.1 NO CONJUNTO: Não há.

1.5.4.2 NO ENTORNO: Bairro comercial Dona Benta, conta com supermercado, padaria, açougue, hortifruti, doceria, restaurante, bares, farmácia, floricultura, escola de idiomas, papelaria, loja de material de construção, loja de móveis, loja de roupas e calçados, bicicletaria, lotérica, caixas eletrônicos, petshop, autoescola, mecânica. - 1,2 Km – 15 min

1.6 LOCALIZAÇÃO

☐ DENTRO DA MANCHA URBANA

☒ (X) NO LIMITE DA MANCHA URBANA

☐ FORA DA MANCHA URBANA

1.7 ACESSIBILIDADE / MOBILIDADE: Em frente a portaria do empreendimento há um ponto de ônibus onde passam ônibus municipais, ônibus metropolitano e transporte complementar local por meio de vans. A linha de ônibus municipal São José-Cidade Edson, tem como parte do itinerário o terminal central com integração gratuita as outras linhas de transporte municipal da cidade, e passa pelo centro da cidade, sua tarifa é de R\$ 4,10. A linha de transporte complementar da linha São José-Santa Casa, passando pelo centro da cidade, porém sem acesso ao terminal com a tarifa de R\$ 4,10. A linha da EMTU Suzano (Vila Amorim) – Mogi das Cruzes (Jardim Piatã) com itinerário passando via Jardim Novo Horizonte em Mogi das Cruzes, sua tarifa é de R\$ 4,25.

1.8 FLUIDEZ URBANA

☐ ADEQUAÇÃO À MALHA

☒ MUROS

☐ GRADES

1.9 TIPO DE USO DO TÉRREO

☐ PÚBLICO

☒ CONDOMINIAL

☐ INDIVIDUAL

☒ OCUPADO

☐ DESOCUPADO

☒ USO RESIDENCIAL

☐ USO SERVIÇOS

☒ ESTACIONAMENTO

2. IMPLANTAÇÃO

Imagem: Vista rua interna sentido portaria



Fonte: Autoral, 2018

2.1 ADEQUAÇÃO À TOPOGRAFIA: O terreno se adequa a topografia. O lote é limitado pela presença do Rio Tietê, desse modo o terreno segue uma inclinação em no sentido do rio.

2.2 PAISAGISMO

(X) ÁREAS VERDES: No fundo de cada unidade habitacional fica destinada uma área de 34,8 m² de jardim totalizando 2785 m² (19,65%) de área verde.

☐ ÁREA SOMBREADA CONSTRUÍDA

(X) ESTACIONAMENTO DESCOBERTO: 63 VAGAS. O número de vagas ainda é maior que o número de carros por isso não há uma divisão e distribuição das vagas aos moradores.

☐ ESTACIONAMENTO COBERTO

Imagem 2: Implantação do conjunto, sem escala.



Fonte: zorilda.blogspot.com. Acessado em 20 de dezembro de 2017

2.3 OCUPAÇÃO DO TERRENO

☐ INSOLAÇÃO ADEQUADA: Não segue a melhor orientação, as unidades foram posicionadas de acordo com o leito carroçável no conjunto.

☐ ESPAÇOS PÚBLICOS: são compostos exclusivamente por passagem, sejam de automóveis ou sejam de pedestres.

2.3.1 ÁREA E % DE TERRENO OCUPADO POR VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

661,5 m² (4,66%) de área ocupada por estacionamento.

2.3.2 ÁREA E % DE TERRENO OCUPADO POR ARRUAMENTO:

1578,5 m² (11,15%) de área ocupada por arruamento.

2.3.3 DENSIDADE (HAB/HA): 180,8 HAB/HA

2.4 INFRAESTRUTURA CONDOMINIAL

2.4.1 ☐ EQUIPAMENTOS CONDOMINIAIS: Há uma guarita na portaria do conjunto, porém não há porteiro, tendo cada morador a chave do portão, sendo cada morador responsável pelo acesso ao condomínio. Conta também com um salão de festa onde é usado como sede da entidade e são realizadas as assembleias referentes ao conjunto onde está inserido e aos futuros empreendimentos onde a entidade está envolvida.

2.4.2 ☐ POSSUI OUTROS EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES À MORADIA - DE USO PÚBLICO - NO INTERIOR DO TERRENO

2.4.3 ☐ MEDIÇÃO DE ÁGUA/LUZ/GÁS INDIVIDUALIZADA: medição da energia é individualizada no condomínio, tendo relógios de luz espalhados pelo terreno. No caso da água há um processo de negociação para individualizar, porém até o presente momento a conta é coletiva, e com intuito de economizar, se desliga o relógio segunda, quarta e sexta ficando disponível nesses dias só a água das caixas d'água individuais. Acordo esse que foi firmado em assembleia do condomínio. O gás é individual por botijão.

2.4.4 ☐ COLETA SELETIVA: Não há coleta seletiva de lixo, sendo o lixo recolhido de maneira regular pela companhia de coleta local sem a separação.

2.4.5 ☐ ELEVADORES: Não há elevadores no conjunto pois se trata de casas térreas.

2.4.6 TARIFA DE CONDOMÍNIO: Há uma taxa cobrada de R\$ 100,00 de cada unidade acertada em assembleia, destinada a manutenção do condomínio além de auxiliar na continuidade da entidade.

2.4.7 ÁREA DE CIRCULAÇÃO CONDOMINIAL: 1968,5 M² (13,9% do total da área do lote) área ocupada por arruamento e calçada

2.5 CUSTOS

2.5.1 DO TERRENO: Não há dados declarados sobre o preço do terreno.

2.5.2 GLOBAL DO EMPREENDIMENTO:

FASE 1: R\$ 691.932,00

FASE 2: R\$ 5.864.617,00

TOTAL: R\$ 6.556.549,00

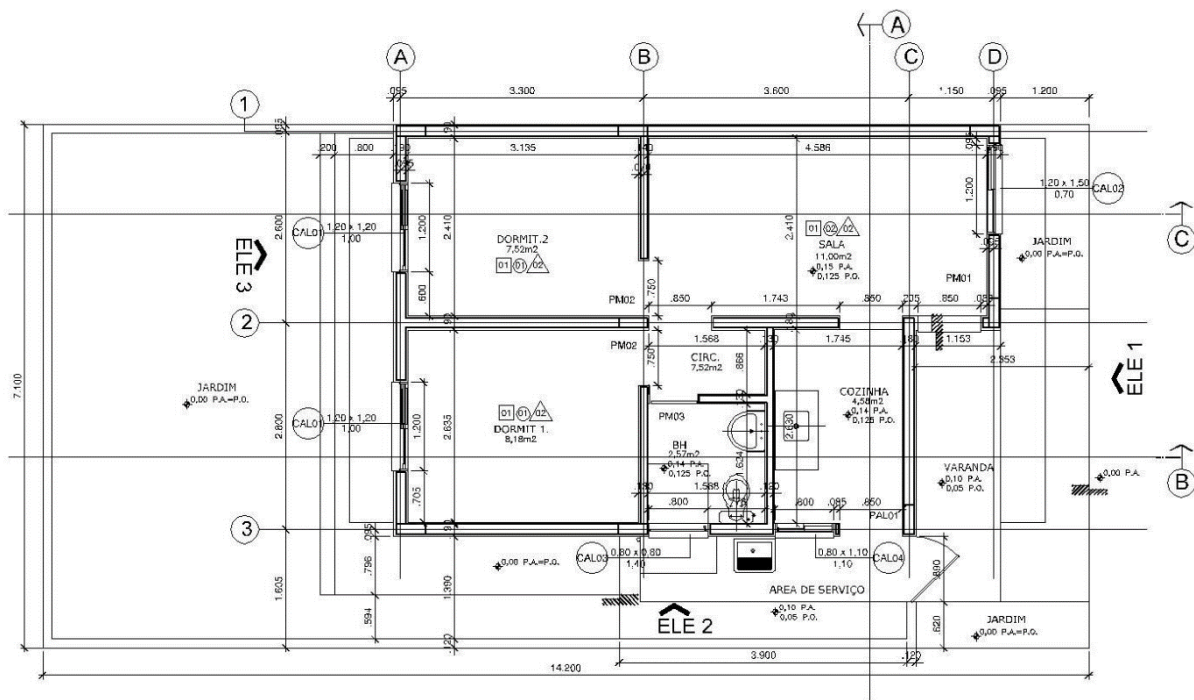
2.5.3 CUSTO FINAL POR UNIDADE:

R\$ 81.956,86

Fonte: Caixa Econômica Federal

3. Tipologia e Tecnologia

Imagem 3: Planta térrea da unidade, sem escala.



Fonte: zorilda.blogspot.com. Acessado em 20 de dezembro de 2017

3.1 FLEXIBILIDADE E VARIAÇÃO TIPOLOGICA

☐ FLEXIBILIDADE INTERNA ÀS UNIDADES: A parede interna que é possível de ser removidas e que não é prumada hidráulicas é a que divide a sala do dormitório 2

(X) FLEXIBILIDADE EXTERNA ÀS UNIDADES: Estrutura possibilita ampliação de um pavimento. Porém nenhuma unidade anda foi alterada.

3.2 CONFORTO / SUSTENTABILIDADE

(X) VENTILAÇÃO CRUZADA

☐ INSOLAÇÃO ADEQUADA

☐ PROTEÇÃO SOLAR

3.3 DIMENSIONAMENTO E AGENCIAMENTO ESPACIAL

☐ COMPATIBILIDADE COM MOBILIÁRIO MÍNIMO

☐ OTIMIZAÇÃO DA CIRCULAÇÃO

☐ COMPARTILHAMENTO DE USOS NOS CÔMODOS

(X) OTIMIZAÇÃO DE PRUMADAS HIDRÁULICAS NA UNIDADE

☐ OTIMIZAÇÃO DE PRUMADAS HIDRÁULICAS NO PAVIMENTO

3.4 MODULAÇÃO / SISTEMA CONSTRUTIVO

3.5 DESCREVER MÓDULO E SISTEMAS CONSTRUTIVOS UTILIZADOS: O sistema construtivo utilizado foram de blocos estruturais de concreto.

3.5.1 ☐ USO DE MATERIAIS LOCAIS DE BAIXO IMPACTO

3.6 **QUADRO DE ÁREAS (M2)**

AMBIENTE	ÁREA (M ²)	%
SALA DE ESTAR	11,0 M ²	31,25%
QUARTO 1	8,18 M ²	23,24%
QUARTO 2	7,52 M ²	21,36%
COZINHA	4,58 M ²	13,05%
SALA DE JANTAR	-	-
BANHEIRO	2,57 M ²	7,3%
ÁREA DE SERVIÇO	5,89 M ²	-
QUINTAL	31 M ²	-
ÁREA DE CIRCULAÇÃO	1,35 M ²	3,8%
SOMATÓRIA ÁREAS MOLHADAS	13,04 M ²	-
ÁREA "VARRIDA"	35,20 M ²	-
ÁREA DE CONTATO PISO-PAREDE	53,55 M ²	-
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	53,55 M²	100%

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa procurou em todo seu decorrer relacionar o conteúdo teórico com as análises observadas no estudo de caso, adotando uma abordagem prática de levantamento de dados de modo a conferir questões teóricas.

Um levantamento das contradições do MCMV foi identificado ao se analisar o caso do Zorilda. O conjunto apresentou uma série de carências identificadas como: a inserção na cidade, como o fato de estar no limite da zona urbana; a falta de infraestruturas básicas como coleta de esgoto, ficando a cargo da entidade providenciar uma pequena ETE; interação com a cidade, sendo um conjunto totalmente murado carregando vícios da lógica burguesa de

ocupar o espaço; não contou com diversidade de usos no interior do conjunto, impedindo dinâmicas econômicas e sociais entre os moradores; um projeto de baixa densidade, onde apesar das demandas foi construído uma tipologia de casas térreas que não aproveitando o potencial construtivo permitido para o terreno; e uma única tipologia habitacional, não considerando as especificidades das famílias beneficiada.

Porém, mesmo com tais deficiências resultantes do processo e da lógica do programa, o fato de famílias de baixa renda terem acesso a moradia digna, onde a participação na tomada de decisões foi de forma coletiva e que diferente de outras modalidades do programa, o MCMV- E, permitiu que a escolha das famílias beneficiadas fosse de forma justa, a partir de pontuação gerada conforme a participação na entidade.

A pesquisa reforça ainda a incapacidade de enfrentamento do déficit ser exclusivamente pela construção de novas moradias, tanto por conta do tamanho do esforço que é construir uma quantidade pequena, se comparada com o déficit habitacional, de moradias e que ao mesmo tempo não enfrenta outras questões que implicam no montante do número, como o controle de preço da terra, a aproximação de equipamentos com as moradias. Ou seja, o problema deve ser enfrentado em suas múltiplas facetas. Porém a pesquisa cumpriu um importante papel de análise da habitação de interesse social contemporânea, onde a partir de seu método de análise pode ser comparado com outros empreendimentos que sigam minimamente algumas características. Além de ter sido possível identificar os aspectos mais prejudicados tanto no ponto de vista arquitetônico, quanto no ponto de vista urbanístico, revelando pontos a serem aperfeiçoados. Mesmo que não nesse conjunto.

Os objetivos iniciais foram atingidos no decorrer do trabalho. Onde a análise urbanística e arquitetônica foi levantada a partir de um roteiro que pontuava os principais aspectos que poderiam influenciar no cotidiano dos moradores. Foi exposta a relação dos beneficiados com a entidade em todo o processo, desde a participação em assembleias para tomada de decisões, na participação nos mutirões e no pagamento da taxa para manter a entidade.

O problema que originou a pesquisa, de se entender o conjunto e seu processo de formação foi exposto no decorrer da pesquisa, e provoca o anseio para uma continuidade o fato da paralização da modalidade do programa com a política de austeridade para a classe baixa no país que se dá atualmente. Fica como questionamento, quais serão os métodos a serem praticados pelas entidades com o fim do financiamento a longo prazo e do subsídio do Governo Federal que era oferecido pelo MCMV- E?

6. REFERÊNCIAS

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Observatório das Metrôpoles: Editora Letra Capital, 2015.

BARAVELLI, J. E. O cooperativismo uruguaio na habitação social de São Paulo. Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha. 2007. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007

BUZZAR, M. A. (coord.); Empreendimento “Zorilda Maria dos Santos” do PMCMV- ENTIDADES e a relação com as áreas de risco do município de Suzano. Artigo Seminário I URBFAVELAS. São Bernardo do Campo – SP, 2014

FERREIRA, J. S. W. (coord.). Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: FUPAM, 2012.

FJP - FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/Centro de Estatísticas e Informações. Déficit, 2017

JESUS, P. M. O programa Minha Casa Minha Vida Entidades no município de São Paulo. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

MARICATO, E. Brasil, cidades. Alternativas para a crise urbana. Petrópolis, Vozes, 2001.

NASCIMENTO, D. M. BRAGA, R. C. de Q. “Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou um número a ser superado”. In: Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo/Programa de Pós-graduação do Departamento de Arquitetura e Urbanismo EESC USP, São Carlos, n.9, p.98-109, 1o sem. 2009.

OLIVEIRA, F. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. Novos estudos. - CEBRAP [online]. 2006, n.74, pp.67-85. ISSN 0101-3300.

Contatos: gabriel.bentancordantas@gmail.com e paulo.ferreira1@mackenzie.br