

## HABITAÇÃO SOCIAL NA ZONA LESTE DE SÃO PAULO: CONJUNTO PADRE MANOEL DE NÓBREGA.

Leandro de Andrade Rodrigues Fernandes (IC) e Denise Antonucci (Orientador)

**Apoio: PIBIC Mackenzie**

### RESUMO

A habitação de interesse social no Brasil, especialmente aquela encontrada em conjuntos habitacionais implementados nas periferias da metrópole nacional, São Paulo, desperta um interesse singular, diferenciando-se das realidades vivenciadas em outras regiões do país. Nessa região amplamente reconhecida como a "terra das incontáveis oportunidades", as marcas da segregação urbana e socioespacial ressoam nas margens da capital. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), fundada em 1965, tem como propósito primordial contribuir para o acesso à habitação digna pela população de menor renda. Os conjuntos habitacionais, conhecidos como "COHABs", são, em essência, residências de baixo custo, simples, que reúnem uma determinada classe social. Nesse contexto, é de suma importância investigar a conjunção entre a escolha estratégica de implantação desses conjuntos habitacionais pela COHAB-SP e a forma como essa implementação foi realizada, uma vez que isso tem impacto direto na qualidade das moradias de interesse social. Além disso, urge compreender as habitações não apenas como meras edificações construídas, mas também em sua interação com a cidade e o bairro em que estão inseridas. Dessa forma, é possível enxergar a habitação como um elemento intrinsecamente conectado a um tecido urbano amplo, no qual fatores como infraestrutura, serviços públicos, transporte, educação e saúde desempenham papéis cruciais. Ao considerar esses aspectos de forma integrada, é possível identificar oportunidades para promover melhorias substanciais na qualidade de vida e no bem-estar dessas populações, transcendendo os limites físicos das moradias em si.

**Palavras-chave:** Habitação de Interesse Social. Conjuntos habitacionais. Segregação

### ABSTRACT

Social housing in Brazil, especially that found in housing projects implemented on the outskirts of the national metropolis, São Paulo, arouses unique interest, setting it apart from the realities experienced in other regions of the country. In this region widely recognized as the "land of countless opportunities," the marks of urban and socio-spatial segregation resonate on the fringes of the capital. The São Paulo Metropolitan Housing Company (COHAB-SP), founded in 1965, aims primarily to contribute to the access to decent housing for the low-income population. The housing projects, known as "COHABs," are essentially low-cost, simple residences that cater to a specific social class. In this context, it is of paramount importance to

investigate the strategic choice of implementing these housing projects by COHAB-SP and the manner in which this implementation was carried out, as it directly impacts the quality of social housing. Furthermore, it is urgent to comprehend these dwellings not only as mere constructed buildings but also in their interaction with the city and the neighborhood in which they are situated. Thus, it is possible to view housing as an element intrinsically connected to a broader urban fabric, wherein factors like infrastructure, public services, transportation, education, and healthcare play crucial roles. By considering these aspects in an integrated manner, opportunities can be identified to promote substantial improvements in the quality of life and well-being of these populations, transcending the physical confines of the dwellings themselves.

**Keywords:** Social Housing. Housing projects. Segregation.

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Problema de Pesquisa

Quais os reflexos da segregação socioespacial na zona leste de São Paulo: Análise Pós-Ocupação (APO) do Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega.

### 1.2 Justificativa

O Conjunto Habitacional Padre Manoel da Nóbrega, erguido pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, situa-se no distrito de Arthur Alvim, sob a jurisdição da subprefeitura da Penha. Sua população é estimada em 474.600 habitantes, de acordo com os dados mais recentes da Prefeitura de São Paulo, extraídos do censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2010.

Entre 1978 e 1979 foram inaugurados a COHAB I-A (Padre José de Anchieta), COHAB I-B (Padre Manoel da Nóbrega) e COHAB I-C (Padre Manoel de Paiva), COHAB1, que na época reuniu cerca de 75 mil novos habitantes para a região, durante a gestão do ex-prefeito Olavo Setúbal. A Figura 1 exibe a fotografia de inauguração dos Conjuntos Habitacionais na Cohab I.

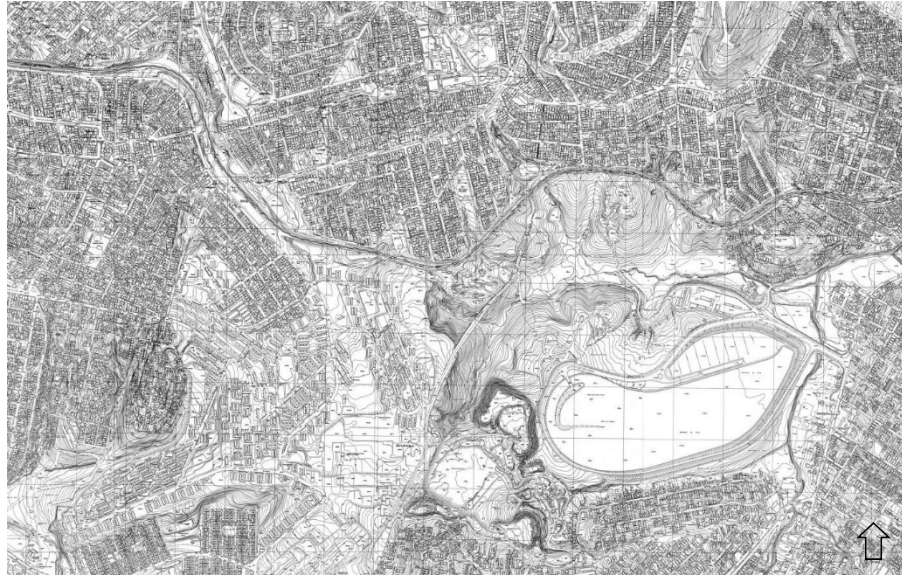
Figura 1 - Foto da inauguração dos Conjuntos Habitacionais na Cohab I.



Fonte: Prefeitura de São Paulo (2021)

A população do distrito, sob o efeito do início da ocupação dos conjuntos, subiu de 68 mil pessoas em 1970 para 118 mil em 1991. A figura abaixo mostra a configuração do trecho Artur Alvim-Itaquera no início da década de 1980.

Figura 2 - Trecho Artur Alvim-Itaquera

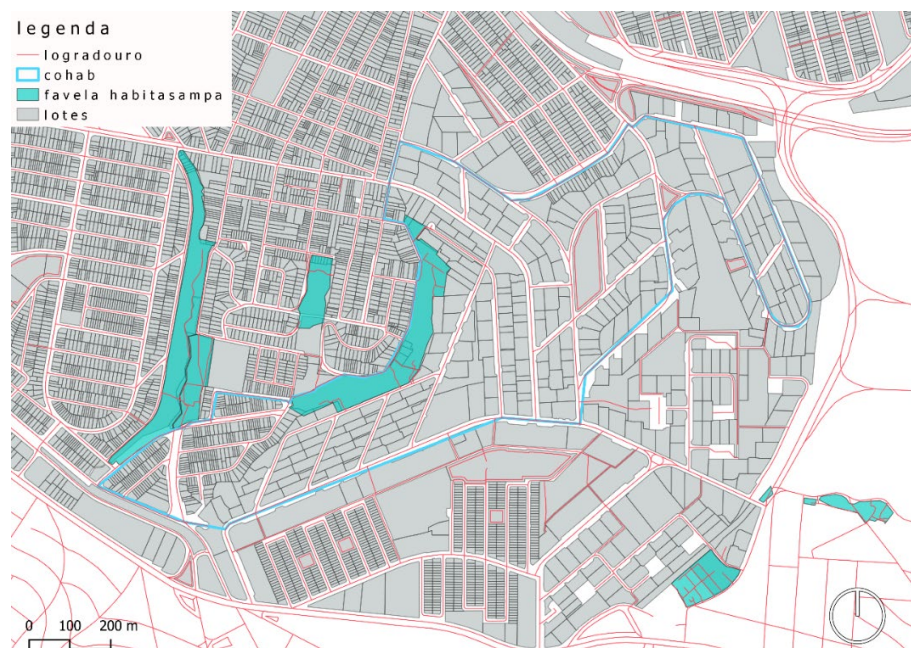


Fonte: EMPLASA, 1981

Com base nas informações fornecidas pelo Habitasampa (2017), constata-se que a localidade em que o conjunto habitacional se encontra afetada por uma área de ocupação irregular em seu entorno, totalizando mais de 37.000 metros quadrados. Adicionalmente, é estimado que aproximadamente 500 famílias se encontram acomodadas em terrenos públicos nesta região.

Na Figura 3, é possível observar os limites da área de ocupação irregular que circunda o conjunto habitacional em questão. Esse mapeamento nos proporciona uma visão clara e precisa da extensão territorial dessa ocupação, permitindo-nos compreender de forma mais abrangente o contexto em que o conjunto está inserido.

Figura 3 - Mapa de ocupação irregular no entorno



Fonte: Próprio Autor (2023)

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 Banco Nacional de Habitação e a produção de moradia.

A deficiência e a carência de habitação no país levaram a ditadura, iniciada com um golpe de estado em 1964, a criar o SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e o BNH (Banco Nacional da Habitação) para estabelecer uma política habitacional focada na construção de casas e apartamentos para a população de menor renda.

[...] No âmbito que se refere à crise do padrão habitacional, no que concerne à habitação de grande escala, o Estado orientou-se por uma política urbano-habitacional que sempre buscou a rentabilidade do sistema SFH (Sistema Financeiro da Habitação), configurando assim a história do processo de segregação das populações. A política habitacional brasileira foi abandonando a prioridade à habitação de “interesse social”, privilegiando os segmentos solventes da população e impulsionando a ampliação da intermediação privada dos recursos do Estado no setor. (PEREIRA *et al.*)

Foi, também, nessa época que a COHAB-SP começou a adquirir terras em Itaquera para construir unidades habitacionais. Conforme apontado no gráfico a seguir, nos primeiros anos após sua fundação, a COHAB-SP começou a formar seu estoque de terras, adquirindo 2.543.730 m<sup>2</sup> na gestão do Prefeito Faria Lima.

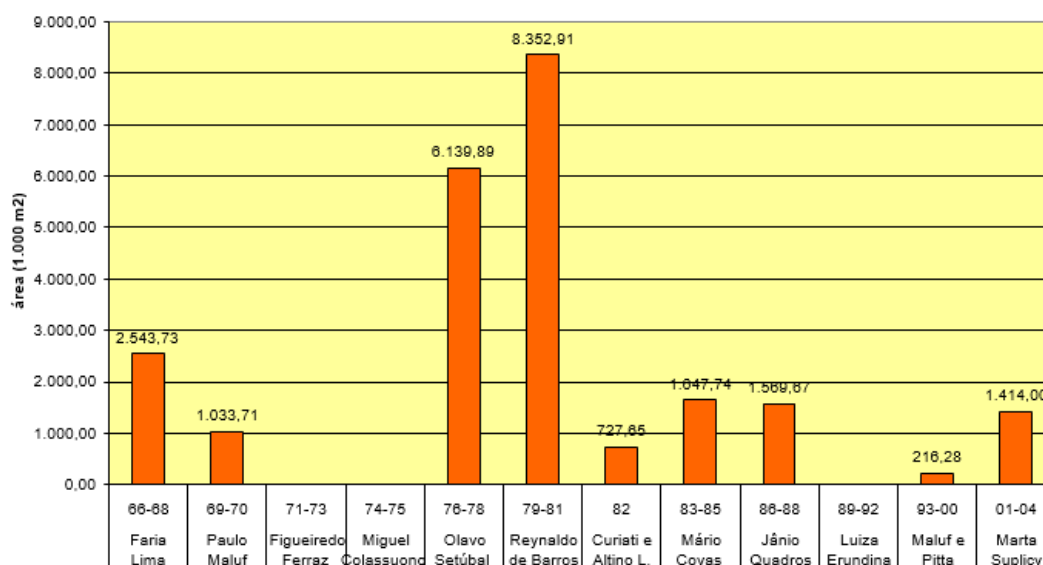
Slomiansky (2002) aponta que a primeira aquisição de terras no bairro data de 1967 e refere-se à área do conjunto Padre Manoel de Paiva, que corresponde a uma parte do complexo de Itaquera I. Ainda de acordo com a autora, dois anos depois, em 1969, foram adquiridas duas áreas maiores, ambas vizinhas à primeira gleba, onde seriam erguidos os conjuntos Padre Manoel de Nóbrega e Padre José de Anchieta, completando Itaquera I.

Entre os anos de 1976 e 1981, durante as gestões dos prefeitos Olavo Setúbal e Reynaldo de Barros, a COHAB-SP empreendeu suas maiores aquisições, incorporando ao seu patrimônio 14.492.800 m<sup>2</sup> de novas terras, as quais representam um notável percentual de 65% do total adquirido até o ano de 2004.

Essa política de aquisição de terras se caracterizou pela preponderância de áreas localizadas na Zona Leste da cidade, compreendendo um significativo percentual de 68% do montante global, e notabilizou-se, também, pela obtenção de vastas glebas, algumas das quais alcançaram notáveis 2,8 milhões de m<sup>2</sup>, como exemplificado no Conjunto Habitacional José Bonifácio.

Comentando a produção da COHAB-SP, entre 1966 e 1985, SACHS (1999, p. 22), diz que a produção dessa companhia foi “pouco significativa em relação ao crescimento demográfico da região metropolitana de São Paulo, cuja população passou, entre 1960 e 1985, de 4,8 para 15,1 milhões de habitantes”.

Gráfico 1 - COHAB-SP - Terras adquiridas para HIS



Fonte: Slomiansky, 2002, p. 215 e Relatório de Gestão 2001-2004, COHAB-SP, 2004

Conforme o documento Conjunto Habitacional Nova Itaquera – Estabelecimento e Dimensionamento do Programa, elaborado em maio de 1970 pelos arquitetos Brenno Cyrino Nogueira e Francisco Dias de Andrade em consultoria para Botti Rubin Arquitetos, (escritório na época contratado pela COHAB), consiste em um dos primeiros ensaios da empresa para o bairro de Itaquera, tendo como objeto um terreno de 270 hectares. Segundo o documento, a origem do terreno remonta ao antigo IAPI (Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários), que teria obtido a área “por volta de 1942” com a finalidade de executar “habitações operárias destinadas a seus segurados”, informação que indica a quão antiga é a intenção de ocupar a região com projetos de habitação social:

A política então adotada pelo ex-IAPI consistiu em adquirir uma série de áreas situadas na periferia de São Paulo, estrategicamente situadas em relação às direções de crescimento da Metrópole, para serem oportunamente utilizadas pela autarquia, para a implantação de conjuntos residenciais (1970, s/n).

Os dois arquitetos demonstravam grande preocupação com o local adquirido pela COHAB e com a precária estrutura urbana no entorno. Em 1970, “a efetiva ocupação de muitas áreas” de Itaquera ainda estava distante de ocorrer.

Em “Origens da Habitação Social no Brasil”, BONDUKI indica o começo do empobrecimento dos projetos para habitação social no Brasil, em um momento anterior à criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), além do agravamento desse processo a partir da criação desse banco da federação:

[...] parte significativa dos arquitetos envolvidos com a produção de habitação social - sobretudo no âmbito dos IAPs e do Departamento de Habitação Popular do DF — adotou a atitude de projeto concebida pelo movimento moderno, buscando compatibilizar “economia, prática, técnica e estética” (Ferreira 1940: 79), com o objetivo de viabilizar financeiramente o atendimento de trabalhadores de baixa renda, garantindo dignidade e qualidade arquitetônica. No Brasil, porém, os equívocos da ação habitacional implementada pelo governo reduziram o impacto e a abrangência da proposta. Houve, assim, uma incorporação apenas parcial dos princípios da arquitetura moderna, perdendo-se os generosos e desafiadores horizontes sociais, onde o resultado econômico não deveria se desligar da busca de qualidade arquitetônica e urbanística, e da renovação do modo de morar, com a valorização do espaço público. Essa incorporação parcial gerou, em consequência, o empobrecimento gradativo dos projetos habitacionais ainda no final dos IAPs, chegando ao clímax na massiva produção implementada pelo BNH a partir de 1964, onde se manifesta apenas a busca cega e inútil pela redução de custos, sem levar em conta as outras perspectivas propostas pela arquitetura moderna (Bonduki, 1998, p.134 – 135, grifo nosso).

O Banco Nacional da Habitação (BNH) realizou operações no Brasil por 22 anos, tendo sua extinção em 1986, pelo então presidente da República José Sarney. O enfraquecimento da capacidade de investimento do BNH, devido ao decréscimo na arrecadação, aliado a escândalos financeiros envolvendo o BNH no período de 1979-1985 abriram um debate nacional e amplo a respeito do SFH e isso culminou com a extinção abrupta do BNH, sendo suas funções absorvidas a partir de então pela Caixa Econômica Federal – CEF (BARROS, 2013).

A política do BNH, voltada para as áreas periféricas das cidades brasileiras, onde os terrenos eram mais baratos, rapidamente deixou sua marca no extremo Leste da cidade de São Paulo, introduzindo um novo elemento na paisagem: os conjuntos habitacionais.

Ermínia Maricato, abordando, de maneira generalista, a questão da localização dos conjuntos resultantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), acentua aspectos que também são evidentes nas intervenções da COHAB-SP:

[...] as falhas de localização dos conjuntos e de ausência de planejamento urbano adequado, talvez tenham acarretado mais prejuízo para o interesse público, de um modo geral. O impacto sobre o mercado fundiário acarretando vetores de crescimento inadequados para as cidades, a segregação ou isolamento dos moradores que propicia, inclusive, o aumento da violência, o custo da implantação da infraestrutura que acaba por encarecer todo o mercado do lote popular, os danos ao meio ambiente, são aspectos observáveis em todo país (Londrina, Aracajú, Natal, Salvador, Belém) com trágicas consequências sociais, econômicas e ambientais (MARICATO, 1997, p. 51).

Características que, segundo COMAS (1986), são típicas dos antigos conjuntos da COHAB-SP. Características como, descuido com a delimitação de espaços públicos, semipúblicos e privados; espaços vazios com características de “terra de ninguém”, “dificuldades de orientação que se podem creditar, em primeira instância, à repetitividade de

blocos iguais em grande escala e à ausência de diferenciação clara e consistente de suas entradas, legíveis desde ruas e caminhos do conjunto”.

Desde o momento em que a habitação de interesse social passou a ser implantada em terrenos localizados na região periférica do município, a infraestrutura urbana deveria tê-la acompanhado, no entanto, não foi o que aconteceu, caracterizando privação a uma série de direitos e necessidades desta população, isto é o que salienta Ricardo Martucci e Admir Basso em seu artigo intitulado "Uma visão integrada da análise e avaliação de conjuntos habitacionais: aspectos metodológicos da pós-ocupação e do desempenho tecnológico" (2002, p.272):

[...] a habitação está ligada diretamente à estrutura urbana através da infraestrutura urbana instalada e da rede de serviços urbanos - composta pela existência (ou não) dos equipamentos urbanos de uso coletivo - caracterizando e qualificando assim, os setores urbanos. Portanto, a habitação depende das características de localização em relação à estrutura urbana na qual está inserida, ou seja, quanto mais bem equipado estiver o setor urbano, no qual estiver localizada uma casa, melhor serão as condições de uso da moradia, qualificando, portanto, o produto habitação. (grifo nosso)

## **2.2 Uma síntese: Segregação, América Latina, São Paulo – Brasil.**

O padrão de segregação residencial nas cidades latino-americanas segue a concepção de Castells (1983) de que grupos socialmente homogêneos tendem a se concentrar em uma mesma região da cidade, “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só nos termos de diferença, mas também de hierarquia” (Castells, 1983, p. 210).

Tanto Castells quanto Lefèbvre compartilham visões semelhantes nesse aspecto. Lefèbvre, em sua obra "La Revolución Urbana" (1983), considera que a segregação resulta de uma estratégia de extrema diferenciação social, levando à formação de espaços homogêneos que impedem a comunicação entre as diferentes classes sociais.

Ao analisar a questão urbana no contexto brasileiro, é notável que a atenção se volta para o estudo do processo de desenvolvimento capitalista periférico. Esse fenômeno refere-se ao padrão de crescimento urbano que ocorre predominantemente nas áreas periféricas das cidades, impulsionado pela expansão do capitalismo e por investimentos em setores como indústria, comércio e infraestrutura.

O desenvolvimento capitalista periférico geralmente é marcado por desigualdades socioespaciais, uma vez que determinadas regiões se tornam mais valorizadas em detrimento de outras.

De acordo com Maricato (2000), o Brasil, assim como a maioria dos países da América Latina, experimentou um aumento significativo em sua população urbana, especialmente a partir da segunda metade do século XX. A autora destaca que a população urbana, que representava 26,3% do total em 1940, ou seja, 18,8 milhões de habitantes,



aumentou para 81,2% em 2000, totalizando 138 milhões de pessoas. Em um período de apenas sessenta anos, houve um crescimento de aproximadamente 549%, ou seja, 120 milhões de pessoas.

Portanto, o crescimento urbano aconteceu resultando em exclusão social e segregação socioespacial. Desde o surgimento do trabalhador livre para atender à demanda de mão de obra nas indústrias emergentes do Brasil, as cidades adquiriram uma nova dimensão e, com isso, surgiu o problema habitacional e a segregação residencial no país.

Nas últimas décadas do século XX, São Paulo adotou o padrão periférico de crescimento urbano, orientando a expansão e consolidação das periferias. Isso resultou em uma diversidade de momentos e circunstâncias de ocupação nessas regiões, caracterizadas pela heterogeneidade.

[...] este processo, associado à dinâmica especulativa de valorização do solo urbano e aos sentidos do investimento do capital imobiliário, incide sobre as condições e opções de moradia da população, o que, desde os anos 80, leva à expansão demográfica crescente das periferias em contraposição com o esvaziamento populacional nas áreas centrais (bem servidas por infraestrutura) e à redistribuição das camadas mais ricas da população para novas fronteiras de ocupação delineadas pelos sentidos do investimento do mercado imobiliário (especialmente o quadrante sudoeste) (HUGHES, 2003).

Simultaneamente, os recursos públicos foram direcionados majoritariamente para o desenvolvimento das regiões mais ricas da cidade. Esse processo contraditório de desenvolvimento de uma metrópole na periferia do capitalismo resultou historicamente na exclusão da maioria dos residentes das periferias de direitos sociais básicos, como emprego, cuidados de saúde, educação de qualidade, além do direito à moradia adequada, infraestrutura urbana e serviços públicos.

### **2.3 Análise de pós ocupação (APO): Para além da habitação.**

A questão da habitação de interesse social tem sido principalmente abordada como uma necessidade básica de abrigo. É óbvio que essa é uma necessidade vital, mas também devemos considerar o fato de que o ser humano vive em sociedade e possui outras características essenciais para sua cidadania e, portanto, a sua necessidade habitacional.

Um assentamento humano, como o conjunto habitacional, deve proporcionar à população condições ambientais de qualidade, permitindo-lhes cultivar e aprimorar sua cultura urbana, ou seja, seus hábitos de convivência em comunidade, exercendo seus direitos e respeitando uns aos outros.

Resta, no entanto, avaliar a condição desses conjuntos habitacionais na realidade atual, seu impacto em termos de habitação social espalhada nas vizinhanças e na própria cidade, a satisfação de seus usuários e as eventuais necessidades latentes. Da maneira que deve ser um assentamento humano, o conjunto deve ofertar para essa população condições ambientais de qualidade, na qual ela possa cultivar e mesmo melhorar sua cultura urbana, ou

seja, seus hábitos de viver em comunidade, exercendo sua função social e garantindo seu bem-estar.

Segundo o PDE SP (2014):

“Art. 5º Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são:

I - Função Social da Cidade;

II - Função Social da Propriedade Urbana;

III - Função Social da Propriedade Rural;

IV - Equidade e Inclusão Social e Territorial;

V - Direito à Cidade;

VI - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

VII - Gestão Democrática

§ 1º Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.” (PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO, 2014, p.1, grifo nosso)

Não deixa de ser basilar, entretanto, rever a qualidade da própria unidade habitacional, assim como do conjunto habitacional como um todo, para prevenir o surgimento de epidemias muito comuns em cortiços e em favelas, devido às condições ambientais em que se encontram, como salienta Eva Blay, em seu livro “Eu Não Tenho Onde Morar” (1985, p. 66).

Carmona (1987) aponta que estes aspectos são peculiares de um modo geral, para toda a América Latina, com maior ou menor grau de adoção de medidas mitigadoras por parte dos poderes públicos em relação aos efeitos nocivos oriundos de habitações de qualidade precária em áreas igualmente desfavorecidas.

Portanto, presume-se que as Avaliações em Conjuntos Habitacionais devam ser realizadas a partir de uma abordagem integrada, considerando tanto o Desempenho Tecnológico das Unidades Habitacionais quanto a Avaliação Pós-Ocupação do Conjunto como um todo (BASSO; MARTUCCI, 2002).

### **3. METODOLOGIA**

Os procedimentos adotados para a condução desta pesquisa foram cuidadosamente planejados para garantir uma abordagem abrangente e rigorosa na busca por respostas às questões que norteiam nosso estudo. Os elementos listados a seguir foram contemplados, com a possibilidade de execução em sequência ou de forma paralela, conforme as respostas obtidas:

1. Pesquisa Bibliográfica – referências teóricas em teses, livros e trabalhos acadêmicos;
2. Apuração e análises do conteúdo escolhido na pesquisa bibliográfica;

3. Contextualização e pesquisa de dados sobre a Cidade de São Paulo e seus projetos para a Habitação de Interesse Social;
4. Análise do conjunto habitacional Padre Manoel da Nóbrega que irá conter:
  - Pesquisa de dados pré-existentes na prefeitura de São Paulo e na subprefeitura da Penha;
  - Levantamento in loco do conjunto e de seu entorno;
  - Uso de ferramentas tecnológicas, visando a obtenção de informações e levantamento de dados a respeito do conjunto habitacional e seu entorno;
  - Análise da inserção deste conjunto na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo:
    - implantação do empreendimento;
    - levantamento da infraestrutura existente;
    - transporte público coletivo;
    - serviços de saúde, educação, cultura, lazer e segurança;
    - relação com o entorno.
5. Seleção e discussão dos resultados obtidos;
6. Redação preliminar;
7. Elaboração de complemento visual para a pesquisa – gráficos, fotos e tabelas;
8. Revisão e formatação do relatório final segundo às normas exigidas;
9. Relatório final e divulgação dos resultados.

#### **4. RESULTADO E DISCUSSÃO**

O mapa a seguir indica a localização do Conjunto Habitacional Padre Manoel de Nobrega, os limites distritais vizinhos e o limite da subprefeitura da Penha no qual está inserido.

Figura 3 - Mapa de Localização



Fonte: Próprio Autor (2023)

Figura 4 – Foto aérea aproximada do Conjunto



Fonte: Google Earth (2023)

A figura 4 esclarece a implantação do Conjunto Padre Manoel de Nobrega que, de forma generalista, foi dividido em duas tipologias, os prédios em lâmina e os prédios em forma "H", ambos caracterizados pela ausência de portaria e, em sua grande maioria, pela ausência de áreas de lazer internas ou contíguas aos condomínios.

É pertinente mencionar como é notório na figura 4, a organização espacial desses condomínios, os prédios em "H" possuem dois eixos de circulação vertical, muitas vezes

enclausuradas, alguns com janelas ou elementos vazados que garantem a manutenção da ventilação nesses eixos. Os apartamentos são acessados exclusivamente por estas escadas, o que nos leva a questionar outro aspecto da qualidade projetual, a acessibilidade. Os condomínios que adotaram sua implantação na forma de lâmina em seus lotes, adequaram sua circulação vertical em três eixos, cada um deles dá acesso a dois apartamentos por andar.

Em 2017, foi lançado o programa "COHAB Acessível" com o objetivo de melhorar a acessibilidade nos condomínios da companhia. Esse programa engloba o cadastro dos moradores com necessidades específicas nos prédios da COHAB-SP, além do mapeamento das adaptações necessárias, especialmente em edifícios mais antigos. O desafio não se restringe apenas às escadas, pois muitos prédios não possuem vagas exclusivas para PCD – pessoa com deficiência - e apresentam calçamento irregular, dificultando a acessibilidade desde a rua.

Para analisar a infraestrutura urbana no entorno do Conjunto Padre Manoel de Nóbrega, foram considerados os aspectos latentes da habitação que ultrapassam a moradia em si - unidades de saúde, educação e cultura, além de equipamentos de lazer. Foi adotado raio de um quilômetro estabelecido a partir de um ponto central, conforme mostra figura 5:

Figura 5 – Área definida por raio de 1km contemplada para análise



Fonte: Próprio Autor (2023)

Figura 6 – Infraestrutura urbana: saúde, educação, cultura e lazer.



Fonte: Próprio Autor (2023)

Nos últimos anos, a Zona Leste de São Paulo tem sido contemplada com um notável progresso no que diz respeito à implantação de equipamentos públicos. Esta localidade, permeada por desigualdades socioespaciais há tempos registradas e uma ausência premente de infraestrutura, está a ser objeto de investimentos e melhorias direcionados à promoção do desenvolvimento e ao aprimoramento da qualidade de vida de sua população residente.

Dentre os equipamentos públicos que foram implementados, merecem destaque as unidades de saúde, as escolas, as creches e os centros culturais. A expansão substancial desses serviços desempenha um papel crucial no sentido de ampliar o acesso não apenas à saúde, à educação e à cultura, mas também na promoção da inclusão social e na criação de condições mais favoráveis para a melhoria da qualidade de vida dos moradores de toda a região.

Figura 7 – Transporte público coletivo



Fonte: Próprio Autor (2023)

Outra área de destaque é a infraestrutura de mobilidade urbana. A implantação de corredores de ônibus e a expansão do sistema de transporte público têm contribuído para facilitar o deslocamento dos moradores, reduzindo o tempo de viagem e aumentando a integração com outras regiões da cidade. Contudo, o desafio da superlotação persiste na Linha 3-Vermelha do Metrô, constituindo uma preocupação contínua para os habitantes da região. De acordo com informações obtidas através da Lei de Acesso à Informação (LAI), a Linha 3-Vermelha do Metrô emerge como a mais sobrecarregada durante o período matutino na cidade de São Paulo, com uma média de 7,1 passageiros por metro quadrado.

A região do Conjunto Habitacional e seu entorno revelam uma escassez de espaços públicos de lazer e de infraestrutura verde. Entre os raros locais disponíveis para a população usufruir do direito ao lazer e ao sossego, de acordo com o Plano Diretor Estratégico (2014), destacam-se a praça Dilva Gomes Martins, também conhecida como “Morcegão”, o Ecoponto - COHAB Arthur Alvim e o espaço denominado de “Matraca”. É relevante salientar que a falta de tais espaços é agravada pela deficiência na manutenção dos mesmos por parte do poder público.

Figura 8 – Levantamento fotográfico: “Morcegão”



Fonte: Próprio Autor (2022)

É pertinente analisar o território para além dos muros dos conjuntos quando se trata de analisar sua pós ocupação, sondando todas as necessidades latentes da ocupação humana.

Fruto do desenvolvimento capitalista periférico, alinhado a ausência de investimentos do poder público, regiões como as da Conjunto Habitacional Padre Manoel de Nobrega e as que a circundam experimentaram dos reflexos causados pelo crescimento urbano desordenado e segregação da população mais pobre. A “Favelização” termo que designa o surgimento e crescimento das favelas no ambiente urbano, é a expressão mais tangível das desigualdades econômicas e sociais que estão presentes na metrópole. Como visto na figura a seguir, às Políticas de Habitação não supriram com a demanda populacional, a população lançada as margens continuam buscando onde morar, seja sobre fundos de vales, encosta de morros ou lotes sem função social.

Figura 9 – Levantamento fotográfico: entorno do conjunto habitacional.



Fonte: Google Earth (2023)



## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos fatos supracitados, está claro que a habitação de interesse social na cidade de São Paulo revela um cenário de contrastes marcados por grandes desafios e notáveis avanços ao longo dos últimos anos.

Ao que tange os conjuntos habitacionais na Zona Leste, em particular o Conjunto Padre Manoel de Nobrega, objeto de estudo neste artigo, podemos basear nossas considerações a partir da análise do modelo adotado para a expansão urbana da cidade de São Paulo (desenvolvimento capitalista periférico), da escolha do terreno para implantação em regiões desprovidas de infraestrutura urbana (MARICATO, 2000), em paralelo com empobrecimento projetual das habitações de interesse social no Brasil, desde os tempos do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (BONDUKI, 1998).

A formação destes territórios homogêneos na cidade, oriundos da segregação de grupos menos favorecidos economicamente refletiu diretamente na construção do espaço urbano no entorno do conjunto habitacional. Equipamentos de educação, cultura, lazer e saúde foram implementados nas últimas décadas, no entanto, as marcas do processo contraditório de desenvolvimento de uma metrópole na periferia do capitalismo ainda existem, índices divulgados no Mapa da Desigualdade realizado pela Rede Nossa São Paulo (2021) mostram que: Arthur Alvim está entre os 10 distritos com menor oferta de emprego formal em toda a cidade e conta com a segunda pior remuneração média mensal do emprego formal.

Além disso, quando se trata de transporte público os moradores do distrito e de distritos adjacentes sofrem com a superlotação da Linha 3-Vermelha do Metrô, gastando diariamente em média 1h50 para se deslocar até o emprego conforme pesquisa “Viver em São Paulo: Trabalho e Renda” (2019).

A disparidade no quesito renda, a pouca oferta de emprego e a falta de políticas habitacionais eficazes para atender às demandas da população de baixa renda contribuiu para a expansão das ocupações irregulares. A oferta insuficiente de moradias populares a preços realmente acessíveis tornou os assentamentos informais uma opção para muitos, como é notório no entorno dos empreendimentos da Companhia de Habitação.

Partindo para os desafios dentro aos muros, áreas de lazer, playgrounds e estacionamentos só foram possíveis dado a autogestão dos moradores, existe uma heterogeneidade quando se trata das áreas externas dos condomínios, visto que seu desenho foi alterado ao passar dos anos conforme demandas dos residentes, demandas essas não previstas no projeto das edificações. Para além disso, emerge como discussão questões como acessibilidade, que em alguns casos já são problemas intrínsecos, uma vez que pode existir limitações quanto ao lote e quanto a implantação.

O presente trabalho conclui que grande parte dos obstáculos encarados atualmente e nas últimas décadas são reflexos oriundos da estratégia de segregar o trabalhador sobre os terrenos mais baratos, as margens da cidade e fora das vistas do poder público. O impossibilitando não somente de usufruir do território, mas o excluindo da produção do mesmo. Uma política habitacional que almeja garantir qualidade de vida a população de menor renda não pode usufruir de soluções carimbadas, uma vez que posturas como essas não viabilizam de forma alguma a qualidade do produto habitação.

Ademais, o combate à toda esta desigualdade, exige que as periferias das nossas cidades sejam colocadas no centro das políticas públicas, estas necessárias justamente para construir casa para quem não acessa a moradia formal e para qualificar aquelas residências que já existem.

## 6. REFERÊNCIAS

ANDRADE, Francisco de P. Dias de Andrade; NOGUEIRA, Brenno Cyrino. **Conjunto Habitacional Nova Itaquera – Cohab-SP: estabelecimento e dimensionamento do programa**. São Paulo, 1970 (em consultoria para Botti Rubin Arquitetos).

BARROS, L. T. **A trajetória da política nacional de habitação pós-BNH e o problema do lugar dos estados**. 2013. Disponível em: [http://revistapensar.com.br/engenharia/pasta\\_upload/artigos/a101.pdf](http://revistapensar.com.br/engenharia/pasta_upload/artigos/a101.pdf). Acesso em 3 set. 2022.

BLAY, E. A. **Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1985.

BONDUKI, Nabil G. **Origens da habitação social no Brasil - Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. 2a. Edição. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP, 1998.

BONDUKI, Nabil. **Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana**. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra**, 1983.

Comemoração dos 43 anos da COHAB I e memória geográfica do lugar. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 10 nov. 2021. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/penha/noticias/?p=11407>. Acesso em: 13 ago. 2023.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

HABITASAMPA mapa. [S. l.], 2017. Disponível em: <[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)>. Acesso em: 10 abr. 2022.

HISTÓRIA: A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. São Paulo: COHAB-SP, 14 dez. 2020. Disponível em: <http://cohab.sp.gov.br/historia.aspx>. Acesso em: 10 abr. 2022.

HUGHES, P.J.A. **Periferia: um estudo sobre a segregação socioespacial na cidade de São Paulo**. 2003. Dissertação (Doutorado) – PUC, São Paulo, dez. 2003.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 4.6.18. [S. l.], 2017. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>>. Acesso em: 10 abr. 2023.

LEFEBVRE, Henry. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999

LIPIETZ, Alain. **O Capital e seu Espaço**. 2ª. ed. São Paulo: Nobel, 1988.

MARICATO, Ermínia. **Enfrentando Desafios: A Política Desenvolvida pela Secretaria de Habitação da Prefeitura de São Paulo – 1989/1992**. Tese de Livre Docência. São Paulo: FAUUSP, 1997.

MARICATO, Hermínia. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras**. São Paulo em Perspectiva. São Paulo: n. 14(4), 2000, pp. 21-33

MARTUCCI, Ricardo; BASSO, Admir. **Uma visão integrada da análise e avaliação de conjuntos habitacionais: aspectos metodológicos da pós-ocupação e do desempenho tecnológico**. FINEP- Habitare/BID. Rio de Janeiro, 2002.

PEREIRA, Fernando O.R *et al.* **Características da Habitação de Interesse Social na Região de Florianópolis: Desenvolvimento de Indicadores para Melhoria do Setor, Relatório Final de Projeto de Pesquisa**, FINEP- Habitare/BID, CD-Rom, Florianópolis/SC, 2000.

PREFEITURA DE SÃO PAULO (SP). Urbanismo e Licenciamentos (org.). Informes Urbanos: A dinâmica do IDH-M e suas dimensões e São Paulo entre 2000 e 2010 no município d. São Paulo, 2017. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes\\_Urbanos/29\\_Dimensoes\\_IDH-M.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Informes_Urbanos/29_Dimensoes_IDH-M.pdf)>. Acesso em: 10 abr. 2022.

SLOMIANSKY, Adriana Paula. **Cidade Tiradentes: A Abordagem do Poder Público na Construção da Cidade – Conjuntos Habitacionais de Interesse Social da COHAB-SP (1965/1999)**. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2002.

**Contatos:** [leandrodeandrade.fernandes@mackenzista.com.br](mailto:leandrodeandrade.fernandes@mackenzista.com.br) e  
[denise.antonucci@mackenzie.br](mailto:denise.antonucci@mackenzie.br)