

ANÁLISE CRÍTICA DO CONJUNTO CECAP JUNDIAÍ COMO MODELO DE HABITAÇÃO SOCIAL PARA SÃO PAULO

Universidade Presbiteriana Mackenzie

Coordenadoria de Fomento à Pesquisa - Pró-Reitoria de Pesquisa e
Pós-Graduação

Rafaela Gitirana Hikiji Marta Santos Ferreira¹
Apoio: PIBIC Mackenzie

Denise Antonucci ²

FAU

Universidade Presbiteriana Mackenzie - São Paulo, SP - Brasil

<10400932@mackenzista.com.br>
<denise.antonucci@mackenzie.br>

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo analisar criticamente o Conjunto Habitacional CECAP Jundiaí, projetado pelo arquiteto João Vilanova Artigas em 1973, como modelo de habitação social a ser considerado para São Paulo no século XXI. Parte-se da compreensão do contexto histórico e político que impulsionou a criação da CECAP, especialmente após o impacto da Lei do Inquilinato e do crescimento desordenado das cidades paulistas. A pesquisa investiga como o modelo habitacional proposto pela CECAP se diferencia de políticas anteriores, como a fracassada Fundação da Casa Popular, e visa a compreender se o conjunto Jundiaí promoveu efetivas melhorias na qualidade de vida dos moradores. Com base em levantamento bibliográfico, análise urbanística e coleta de dados técnicos, o estudo avalia o projeto enquanto alternativa viável para o enfrentamento do déficit habitacional atual no Estado de São Paulo. A análise também considera a legislação nacional sobre o direito à moradia digna e como ela se articula com os princípios do projeto. Ao final, espera-se contribuir para o debate sobre a produção de habitação social de qualidade no contexto paulista.

Palavras-chave: Habitação social, CECAP Jundiaí, Vilanova Artigas, déficit habitacional, São Paulo, política urbana.

ABSTRACT

This research aims to critically analyze the CECAP Jundiaí Housing Complex, designed by Vilanova Artigas in 1973, as a model of social housing to be considered for the city of São Paulo in the 21st century. The study begins with an understanding of the historical and political context that led to the creation of CECAP, particularly following the effects of the Tenancy Law and the unregulated urban growth of São Paulo. The project investigates how the CECAP model differs from previous housing policies, such as the failed Fundação da Casa Popular, and seeks to understand whether the Jundiaí complex effectively improved residents' living conditions. Based on bibliographic review, urban analysis, and technical data collection, the research evaluates the project as a viable alternative to address the current housing deficit in the state of São Paulo. The analysis also considers national legislation regarding the right to adequate housing and how it aligns with the project's principles. Ultimately, the study aims to contribute to the discussion on the production of high-quality social housing in the context of São Paulo.

Keywords: Social housing, CECAP Jundiaí, Vilanova Artigas, housing deficit, São Paulo, urban policy.

1. INTRODUÇÃO

A Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), órgão habitacional, foi criada em 1949, para promover empreendimentos habitacionais, pelo governador Adhemar de Barros, a fim de enfrentar a crise habitacional, mesmo que tivesse ficado inoperante durante os primeiros tempos de existência (BONDUKI, 2006). Nesse contexto, um dos fatores para a crise habitacional, e consecutivamente a criação da CECAP, foi a lei do inquilinato, que impactou drasticamente na maneira de viver do cidadão brasileiro. Ainda segundo Bonduki (2006) a Lei do Inquilinato, que promoveu o congelamento de aluguéis, a partir de 1942, constitui uma das primeiras formas da transformação de provisão habitacional no Brasil e em São Paulo, e surgiu em meio a uma das mais drásticas crises habitacionais do país, provocando o surgimento de formas alternativas de moradia, como o auto-empresendimento em favelas e outros assentamentos informais. Este período de produção de moradias alternativas, marca o momento de aceitação pelo Estado e população frente a construção de habitações precárias, ilegais e excluídas do aspecto capitalista, algo que ainda acontece drasticamente no Brasil.

Nesse contexto, deram-se início às intervenções estatais acerca da produção de moradia para os trabalhadores, a fim de lhes dar melhores condições habitacionais. A Fundação da Casa Popular (FCP), criada em 1946, é um exemplo dessas intervenções, que tinha como objetivo reunir as atividades de diferentes agências envolvidas na produção de residências de baixo custo (WERNA et al, 2001). Todavia, a FCP fracassou em seu objetivo, visto que não possuía fontes de recursos próprios, dependendo de dotações orçamentárias e da boa vontade do governo federal (AZEVEDO, 1996).

Dessa maneira, fica ainda mais evidente que o problema habitacional sempre foi uma questão relevante no país, e, que ao longo da história brasileira, não foi apurada de maneira adequada e com prioridade. A criação da CECAP, neste âmbito, tinha por finalidade apresentar um modelo de conjunto habitacional de grande porte, com o intuito de dar uma “nova feição” ao cenário da habitação social no Estado de São Paulo.

Nessa conjuntura, o conjunto CECAP Jundiaí, projetado pelo arquiteto Vilanova Artigas em 1973, é um modelo exemplar dos conjuntos CECAP construídos na época. No contexto do plano de ações para interiorização do desenvolvimento industrial da CECAP, o projeto de Artigas é em Jundiaí, uma das cidades que constavam neste plano e que possuía um grande parque industrial que se desenvolveu a partir da instalação da estrada velha de

Campinas e da Rodovia Anhanguera (RUPRECHT, 2003). Cunha (2009, p.82) comenta sobre as decisões políticas (de parceria entre a prefeitura de Jundiaí e a CECAP) tomadas acerca do CECAP Jundiaí a mostrar o projeto como exemplar para a construção de outros conjuntos:

Foi um apoio mais interessante e simpático do prefeito, da prefeitura. Certamente o prefeito tinha uma maneira de pensar mais ligada a uma coisa mais desejada sob nosso ponto de vista. Uma visão progressista. Cabendo à prefeitura uma parte do compromisso de gerar melhores condições de vida para os trabalhadores.

Além desse fator político positivo acerca das decisões para sanar as questões habitacionais, que não haviam sido apuradas com prioridade durante o período de atuação da FCP, o conjunto CECAP Jundiaí, material de análise, possui diversas qualidades técnicas e sociais. O projeto proporcionou privacidade e conforto para os moradores acessarem as suas moradias, de forma a representar uma evolução ao CECAP Guarulhos, produzido anteriormente por Artigas também, além de aprimorar detalhes do conjunto de Guarulhos no novo projeto, e produzir novos desenhos para o arranjo dos edifícios a fim de adequá-los num terreno acidentado (RUPRECHT, 2003).

Em suma, mostra-se evidente a preocupação do grupo de Artigas na produção desses edifícios destinados ao poder de compra de pessoas que obtinham de 1 à 10 salários mínimos, fundamental para garantir o direito à moradia digna aos cidadãos brasileiros. Portanto, a pesquisa busca aprofundar o entendimento desse modelo habitacional para a produção de habitação social no século XXI, visto que o Brasil ainda carece de moradia digna a todos.

1.1 Problema de pesquisa

Esta pesquisa visa compreender o projeto do Conjunto Habitacional CECAP Jundiaí do arquiteto Vilanova Artigas, realizado em 1973, modelo exemplar para a produção de habitação social na atualidade.

Nesse contexto, é fundamental o entendimento das origens da habitação social no Brasil, com ênfase no órgão habitacional Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP), e como impacta a forma de projetar essas habitações. Além disso, busca-se analisar não apenas o contexto histórico no qual elas surgiram, mas também, como os ambientes foram espacializados no projeto; busca-se compreender a localização onde o projeto está inserido, com o fim de avaliar a escolha de locais que possuíam possíveis vetores de crescimento.

Dessa maneira, é possível levantar questionamentos que orientam a análise do projeto, tais como se o Conjunto CECAP Jundiaí é adequado às demandas habitacionais do período

em que foi concebido; se o projeto atendeu às reais necessidades da população trabalhadora destinada a ocupá-lo; e se propôs melhorias das condições de vida anteriores à atual

1.2 Justificativa

Em meados do século XIX, a partir da Segunda Revolução Industrial, ocorreu um intenso processo de avanços tecnológicos, o que impulsionou a industrialização de São Paulo. Nesse contexto, a maior parte da população passou a se concentrar em metrópoles, resultando em um cenário de desigual distribuição populacional pela área extensa do Brasil, populoso, mas, com baixa densidade habitacional. Esta densidade demográfica é um importante fator para o problema do déficit habitacional no Brasil, visto que o número de pessoas que carecem de habitação adequada aumentou exponencialmente. Outro fator histórico que contribuiu na distribuição e consumo de moradias populares foi a Lei do Inquilinato (1942-1964), que instituiu o congelamento dos valores locativos, desestimulando o mercado rentista, sendo uma das razões da criação da CECAP (BONDUKI, 2006). Ao longo da história brasileira várias políticas públicas foram instituídas com a intenção de melhorar o cenário de precariedade habitacional do país, entretanto, ainda há a necessidade de abrigar um elevado número de pessoas que carecem do direito fundamental à moradia digna¹. Nessa conjuntura, a CECAP, material de análise na pesquisa, órgão habitacional estadual, é um exemplo de política habitacional que surgiu a partir dos problemas citados, e o conjunto CECAP Jundiaí, projetado por Artigas, é um relevante modelo de tal órgão para ser analisado e avaliado como modelo de habitação social.

Em conclusão, esse estudo busca analisar criticamente o conjunto CECAP Jundiaí, apontando seus aspectos positivos e negativos. Portanto, pretende-se colaborar com a discussão que visa sanar esse déficit habitacional, a fim de garantir o direito à moradia para todos os cidadãos brasileiros.

O objetivo desta pesquisa consiste em analisar o conjunto CECAP Jundiaí, projetado pelo arquiteto Vilanova Artigas, a partir da compreensão das políticas habitacionais implementadas entre as décadas de 1940 e 1970, buscando avaliar a viabilidade desse conjunto como modelo de habitação social para São Paulo no século XXI. Para tanto, a investigação propõe-se a examinar o conjunto CECAP Jundiaí em seus aspectos arquitetônicos e sociais; compreender o surgimento das habitações sociais e de que forma

¹ Segundo uma nota técnica realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) em 2022, o número de pessoas que viviam em situação de rua no Brasil chegou a quase 282 mil, entre 2019 e 2022, o que destaca ainda mais o crítico problema habitacional.

instrumentos como a Lei do Inquilinato, o congelamento dos aluguéis e o movimento de auto empreendimento da casa própria influenciaram as diretrizes habitacionais; estudar a inserção da habitação social em relação à localização do projeto; e, por fim, avaliar em que medida esse modelo poderia se articular com as necessidades e diretrizes contemporâneas da política habitacional.

2. DESENVOLVIMENTO DO ARGUMENTO

O problema do déficit habitacional, segregação social e desigual distribuição populacional nas grandes metrópoles tem raízes históricas e emerge de sucessivas crises relacionadas à moradia, que se intensificaram ao longo do tempo devido a fatores como o crescimento urbano desordenado. Sobretudo em meados do século XIX, e início do século XX, com a Segunda Revolução Industrial, iniciou-se um processo de expansão horizontal irregular de São Paulo, a qual não estava preparada para suprir demandas relacionadas à habitação dessa grande massa populacional, visto que carecia de infraestrutura básica e equipamentos públicos.

Por conseguinte, tal carência de serviços públicos, ocasionou drásticas crises epidêmicas, com o aumento do risco de contaminação de água e esgoto sem destino certo (BONDUKI, 2013). A partir deste momento, apesar das condições higiênicas preocuparem as autoridades, já havia indícios de segregação social do espaço, com a concentração de trabalhadores em setores da cidade. Isso impediu com que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana, garantindo que a elite tivesse acesso a investimentos públicos e se localizasse em áreas livres de deterioração. Tais efeitos ficam perceptíveis no relato de Bonduki (2013, p.22);

A ocupação desses terrenos baratos, abaixo do nível do arruamento, revela a urgência e o descuido com que se executavam as construções numa época de grande demanda por novas moradias de aluguel. Esse descuido era ainda maior quando se tratava de habitações para trabalhadores pobres, nas quais toda redução de custo era buscada com avidez. A esses condicionantes de produção de moradias e de uso do terreno, soma-se a deficiência da rede de esgotos.

Em contrapartida, ainda segundo Bonduki (2013) num período anterior a esse, até 1870, as residências dos mais abastados e da classe média se concentravam no “triângulo central” junto ao comércio. Portanto, é possível afirmar que as classes sociais se misturavam - estavam juntas, mas ,infinitamente separadas no “tecido social” (ROLNIK, 1981). Desse modo, a segregação espacial consolidou-se gradualmente, impulsionada pelo crescimento urbano e pelas recorrentes crises epidêmicas.

Nesse cenário, a segregação social do espaço, intensificada pela retirada dos trabalhadores de seus cortiços na região central, acabou dando origem às vilas operárias. Essas construções buscavam minimizar o desabrigo dessa população, o que na prática significava também evitar a perda da mão de obra, base de sustentação do sistema capitalista (BONDUKI, 2004). O geógrafo Milton Santos afirma que:

A cidade em si, como relação social e como mentalidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que é o suporte, como por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas o fato do modelo socioeconômico vigente, mas, também do modelo espacial (SANTOS, 2013, p.10)

Entretanto, a iniciativa da criação das vilas operárias não contemplava a totalidade da classe trabalhadora, uma vez que grande parte dessa população não possuía condições de adquirir ou alugar sua casa. Assim, intensificou-se a concepção de que a moradia só poderia ser obtida mediante o esforço individual, reforçando a narrativa da ascensão social pelo trabalho. A habitação passou, então, a ser concebida como um instrumento de manipulação ideológica da classe dominante sobre o trabalhador, tanto no campo político quanto no moral, sendo reconhecida como elemento essencial para a reprodução da força de trabalho. Essa lógica, como observa Villaça (1986), foi sustentada pelo silenciamento das discussões sobre as demandas das camadas populares e pela transformação das narrativas ideológicas da elite em verdades supostamente universais, por meio da manipulação e seleção estratégica de informações.

Nesse contexto de crescente desigualdade socioespacial e de consolidação de maneiras que vinculavam a moradia à manutenção da ordem capitalista, as relações locatícias assumiram papel central na configuração do espaço urbano. A intensificação da urbanização, em conjunto à concentração fundiária e à precarização das habitações populares, configurou um contexto em que o aluguel era a principal forma de acesso à moradia para a maior parte da classe trabalhadora, visto que em 1940, quase 70% dos domicílios em São Paulo eram ocupados por locatários (BONDUKI, 2013). É nesse modo que se implementa a promulgação da chamada Lei do Inquilinato, que consistia no congelamento dos valores de aluguel e na imposição de restrições à livre negociação entre locadores e locatários. Essa medida, que perdurou por décadas em diferentes versões, transformou profundamente o mercado imobiliário visto que deslocou para o Estado e para os próprios trabalhadores a responsabilidade pela provisão habitacional. Além disso, a lei marcou uma intervenção inédita nas relações contratuais até então regidas pelo Código Civil de 1916, rompendo com o

princípio do “domínio absoluto” do proprietário e buscando conciliar, no discurso oficial, a proteção aos inquilinos e a estabilidade da força de trabalho urbana.

Em vista disso, é perceptível uma ambiguidade acerca dos resultados da Lei do Inquilinato. Se, por um lado, a medida representou um marco regulatório sem precedentes na contenção dos abusos locatícios e na proteção da população inquilina contra aumentos arbitrários, por outro, produziu efeitos colaterais que contribuíram para agravar a crise habitacional. A contenção dos aluguéis, ao reduzir a rentabilidade do mercado de locação, levou muitos proprietários a retirar seus imóveis deste segmento, seja por meio da venda direta, seja pela demolição e substituição por empreendimentos voltados a usos mais lucrativos. Como observa Bonduki (2013), o congelamento, embora tenha garantido estabilidade temporária a amplos contingentes da classe trabalhadora, desestimulou investimentos privados na construção de novas moradias para aluguel, criando um descompasso estrutural entre a demanda crescente e a oferta de unidades locativas.

Além disso, com a vigência da Lei do Inquilinato, a década de 1940 registrou intensa onda de despejos, atingindo milhares de famílias, muitas vezes por não renovação de contratos ou venda de imóveis, frequentemente transformados em condomínios. Embora restringisse aumentos arbitrários, a lei permitia a retirada de inquilinos em casos de venda, favorecendo estratégias especulativas. Essas práticas coexistiam com políticas de incentivo à pequena propriedade, reforçando a casa própria como solução individual, evidenciando, segundo Bonduki (2013), a natureza contraditória das políticas habitacionais brasileiras do século XX.

“Esta alternativa mostra que a Lei do Inquilinato, além de reduzir a rentabilidade dos investidores que viviam da renda imobiliária, estimulava a difusão da pequena propriedade urbana e da casa própria — postura coerente com o discurso getulista, que via como fator de estabilidade social e política tornar o trabalhador um proprietário” (Boletim do Departamento Estadual do Trabalho 1916, apud BONDUKI 2013, p.258).

Nesse sentido, compreende-se que a casa própria tornou-se símbolo de ascensão social e instrumento para legitimar o discurso governamental. Tal lógica reforçava a ideia de que o esforço individual e o trabalho assíduo resultam em ascensão material, consolidando no Brasil uma narrativa que associava propriedade e mérito, fruto das falas do governo sobre liberdade econômica. Esse discurso, ao mesmo tempo que promovia o acesso à moradia, naturalizava a desigualdade e incentivava a competição interna na classe trabalhadora, garantindo mão de obra eficiente com mínima remuneração e máximo aproveitamento pelo capital, evidenciando a dimensão ideológica das políticas habitacionais implementadas no período.

Diante disso, é visível que essa época foi fortemente impactada pela crise habitacional, e, assim, a questão habitacional se politizou de forma que centraram a provisão de moradia nos discursos de campanhas políticas. A vitória de Gaspar Dutra, nesse sentido, em 1946 evidenciou essa centralidade, já que seu governo rapidamente implementou medidas voltadas para a área habitacional. Nesse contexto, o período de 1946 a 1950 destacou-se como o mais produtivo no que tange à construção de moradias pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e pela Fundação da Casa Popular (FCP), marcos institucionais fundamentais na tentativa de responder à demanda crescente por habitação urbana (SAPORITO, 2008).

Em contrapartida, tal criação governamental era evidente fruto de um discurso populista, a qual tornava-se prioridade a fim de que o governo de Dutra demonstrasse sensibilidade social em uma área explosiva e compensasse o conservadorismo de sua gestão. Isso se destaca diante do fato que a Fundação Casa Popular teve um alcance deprimente, de apenas 143 conjuntos em 18 anos de existência (BONDUKI, 2013). Dessa maneira, fica evidente o fracasso dessa instituição até 1964, devido à não existência de recursos específicos (Country Report for seminar on Improvement of Housing and Living Environment 1991, apud RUPRECHT 2003, p.18). Segundo Bonduki (2004, p. 125):

(...) durante quase vinte anos de intensa urbanização e de agravamento do problema da moradia, sucessivos governos revelaram-se incapazes de formular uma proposta para atender ao leque cada vez mais diversificado de necessidades habitacionais do país. A trajetória da Fundação da Casa Popular - FCP e, de maneira geral, a produção estatal de moradias, mostram que, no Brasil, a questão nunca esteve no centro das preocupações dos governos populistas.

Com o fim da fracassada Fundação Casa Popular, a Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP) foi criada como autarquia em 1949, durante a gestão do governador Adhemar de Barros Pereira, a fim de combater o crescente déficit habitacional. Contudo, não havia recursos ou estrutura administrativa em sua criação, e, portanto, passou mais de uma década sem exercer qualquer tipo de atividade.

Em fevereiro de 1964, o Decreto Estadual nº 43.107, assinado por Adhemar de Barros define equipes técnicas e administrativas, mudando essa situação (REIS, 2016). Assim, a autarquia volta a funcionar efetivamente em 1967, durante o governo de Roberto Costa Abreu Sodré, quando começam a ser realizadas as primeiras unidades com recursos da Caixa (RUPRECHT, 2003). Nesse âmbito, o governador Abreu Sodré atuou de maneira a mostrar o plano de ações para interiorização do desenvolvimento industrial ao delegar uma autarquia

“esquecida” e construir um grande conjunto habitacional em uma das principais cidades do Estado de São Paulo - Guarulhos, com um grande número de operários (DIAS, 2016).

A nomeação à superintendência da CECAP à José Magalhães Prado pelo governador, nesse sentido, representou um passo estratégico para a reorganização da autarquia. À frente da instituição, Prado deu início às obras de pequenos conjuntos no interior do Estado, estabeleceu critérios de seleção das unidades habitacionais priorizando a classe operária sindicalizada e escolheu o arquiteto Ruy Gama como seu assessor (CUNHA, 2009). Essa decisão foi fundamental para o desenvolvimento da CECAP, pois experiências anteriores no interior haviam demonstrado a dificuldade das prefeituras em integrar equipamentos públicos às habitações. Para superar essas limitações, Prado passou a concentrar esforços na implantação de conjuntos de grande porte em áreas com elevada concentração de trabalhadores e déficit habitacional mais intenso, especialmente na região metropolitana, apresentando, assim, um projeto de conjunto habitacional “modelo” destinado a conferir uma nova configuração à habitação social no Estado de São Paulo (DIAS, 2016).

Nessa conjuntura, o Conjunto CECAP Jundiaí, projetado por Vilanova Artigas em 1973, emergiu como um dos projetos-modelo da política habitacional paulista, articulando soluções técnicas, urbanísticas e sociais que serão ressaltadas mais adiante na pesquisa.

Inicialmente, é importante avaliar o local de implantação do projeto. O conjunto situa-se em Jundiaí, município do Estado de São Paulo, inserido no movimento de interiorização promovido pela CECAP a partir da década de 1970, no âmbito do plano estadual de desenvolvimento industrial. Após a experiência de Guarulhos, com projeto de Vilanova Artigas, Fábio Pentead e Paulo Mendes da Rocha, a autarquia voltou-se para cidades do interior, articulando produção habitacional e expansão econômica (CUNHA, 2009). Nesse processo, destacavam-se os conjuntos integrados, com infraestrutura e equipamentos urbanos, enquanto projetos de maior porte eram delegados a escritórios de arquitetura, cabendo aos arquitetos citados maior liberdade na escolha das cidades, o que explica a relevância de Jundiaí na estratégia estadual de interiorização.

Além disso, a escolha dessa cidade também se beneficiou da parceria com a Prefeitura local, que ainda segundo Cunha (2009), sua postura progressista favoreceu a implementação do conjunto habitacional e a definição da prefeitura por se responsabilizar no fornecimento de melhores condições de vida aos trabalhadores.

Considerando esse processo de formulação institucional e de expansão da política habitacional no interior paulista, o Conjunto CECAP Jundiaí apresenta-se como exemplo paradigmático da busca por soluções arquitetônicas capazes de conciliar padronização construtiva e adequação ao sítio urbano. A investigação do projeto permite, assim, avaliar não apenas a resposta técnica dada às demandas de habitação social, mas também suas implicações na constituição de um modelo de habitação para São Paulo.

A construção do conjunto foi dividida em duas etapas, sendo que a primeira foi solicitada em 1973 para o escritório de Artigas, dando origem ao conjunto habitacional denominado “Jundiaí A1”. Essa primeira porção da gleba contava com uma topografia mais acidentada que colaborou para a definição da tipologia no local (RUPRECHT, 2003). Entretanto, apesar desse obstáculo, Artigas integrou as condicionantes topográficas de modo que o relevo passou a ser elemento estruturador do espaço, visto que acomodou quatro lâminas em níveis diferentes, com uma diferença de 1,50m entre elas, como é possível observar na figura 1, o que permitiu a adoção de rampas entre os blocos.

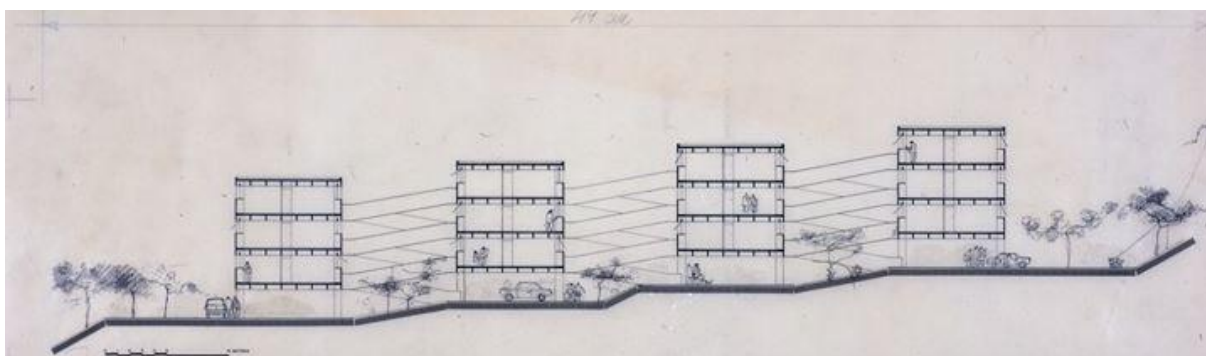


Figura 1: Corte do conjunto Jundiaí A1. Desenho: Vilanova Artigas

A adoção de rampas no lugar de escadas, como foi feito no Conjunto Zezinho Magalhães Prado em Guarulhos, projetado antes do objeto de estudo da pesquisa, evidencia uma evolução projetual. Em Jundiaí, tal escolha não apenas ampliou a privacidade entre os apartamentos como também garantiu maior conforto de acessibilidade aos moradores (RUPRECHT, 2003). Além disso, do ponto de vista construtivo, enquanto escadas e passarelas exigiam moldagem in loco, as rampas simplificaram o processo executivo e permitiram o reaproveitamento das formas, mesmo em madeira. Apesar do percurso mais longo e da declividade acentuada, depoimentos de moradores indicam uma boa aceitação da proposta, o que confirma a pertinência da solução adotada (AUGUSTO et al., 2016). Nesse sentido, é perceptível que a simplicidade e flexibilidade construtiva das rampas fosse um dos aspectos que conferiu que a CECAP Jundiaí se tornasse novo modelo para esses conjuntos.

Dessa forma, a configuração dos blocos do conjunto evidencia como Artigas aproveitou as condicionantes do terreno para articular soluções tipológicas e construtivas inovadoras. Com as lâminas afastadas e organizadas em módulos em “H” invertidos, cada bloco passou a abrigar 24 apartamentos por pavimento, distribuídos em três andares sobre pilotis, totalizando 72 unidades. Essa solução, não apenas ampliou a privacidade e o conforto na circulação, mas também liberou o térreo para áreas de lazer e estacionamento, promovendo maior qualidade de vida aos moradores e melhor integração com o entorno (RUPRECHT, 2003).

Paralelamente, a experiência prévia de Guarulhos orientou decisões construtivas em Jundiaí, permitindo maior racionalização e industrialização. As paredes externas e lajes pré-moldadas de quinze centímetros, incluindo as rampas, eliminaram a necessidade de pilares e vigas internas, o que possibilitou flexibilidade na disposição das divisórias leves e otimização da área útil dos apartamentos. A modulação dos caixilhos e o reposicionamento de elementos secundários, como as lixeiras, evidenciam ainda uma preocupação com funcionalidade e eficiência no conjunto. Dessa forma, a simultaneidade com Guarulhos e a incorporação de soluções já testadas consolidaram em Jundiaí um projeto que conciliou adaptação ao terreno, habitabilidade e racionalização construtiva, reafirmando o caráter experimental e progressivo das práticas da CECAP (RUPRECHT, 2003; AUGUSTO et al., 2016).

Nesse contexto, a investigação da planta do apartamento permite compreender de que forma as soluções arquitetônicas adotadas, desde a disposição dos blocos em lâminas e o uso de rampas até a racionalização estrutural, repercutem no espaço interno das unidades, visto que a planta elaborada por Vilanova Artigas segue a mesma linha de funcionalidade do

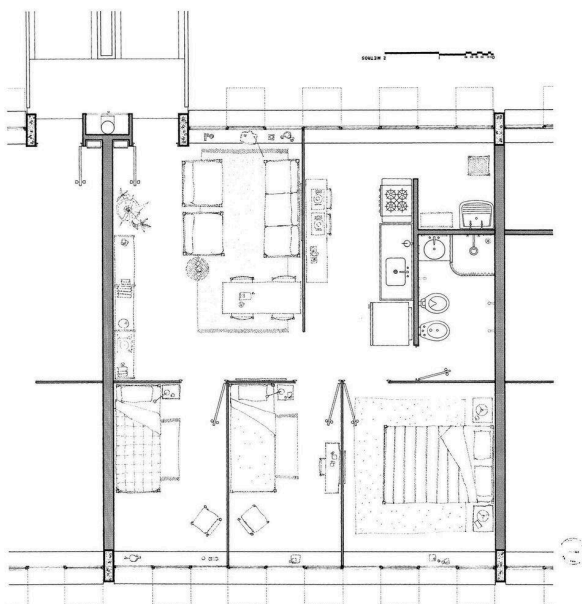


Figura 2: Planta do Conjunto Cecap Jundiaí A1. Desenho: Vilanova Artigas.

projeto como um todo, mas também evidencia adaptações decorrentes das restrições dimensionais das unidades, que somam aproximadamente 65 m² de área construída.

Quanto ao planejamento do espaço, é perceptível, como mostra a figura 2, que a distribuição é bastante racional, com quase nenhuma circulação. Nesse âmbito, os quartos também destacam essa racionalidade, visto que a planta poderia contar com até três dormitórios, mas que poderia facilmente ser alterada por meio do acréscimo ou remoção de paredes divisórias, com exceção do banheiro e cozinha. Além disso, o quarto, por ser um ambiente de longa permanência, foi planejado para ser voltado à fachada principal. A sala, por sua vez, apesar de ser considerada ambiente de longa permanência, não está voltada à face com melhor insolação, entretanto, isso pode ser facilmente ajustado visto que as paredes internas são não estruturais, e, conforme a necessidade do morador, um dos dormitórios pode ser removido, estendendo assim, a sala até a fachada principal. As paredes também permitem que a cozinha seja integrada à sala, demonstrando a flexibilidade da disposição dos espaços.

Além da evidente funcionalidade em relação a organização dos ambientes internos, corroborada pelo sistema construtivo, o conjunto possui janelas em linha, em toda sua fachada principal, proporcionando boa iluminação natural aos dormitórios. Segundo depoimento da arquiteta. Gisela Visconti à Ruprecht (2003), os caixilhos, fabricados pelo Liceu de Artes e Ofícios, eram de alumínio e rasgavam horizontalmente toda a fachada, além de terem modulação estudada para que permitissem que as divisões internas pudessem variar.

Além disso, é perceptível que essas aberturas estão recuadas em relação à linha da fachada, em cima de uma laje leve, a qual abriga armários embutidos, moldados *in loco*, que percorrem toda a extensão dos dormitórios. Essa solução, além de liberar área útil no espaço interno, garantindo maior racionalidade e flexibilidade no uso dos quartos, também se articula diretamente à composição estética do edifício. Na escala do habitar, o morador não precisava investir em mobiliário essencial logo na mudança, o que representa um ganho econômico significativo, além de qualificar a experiência do espaço doméstico. Já na escala arquitetônica, os armários se integram ao desenho da fachada, que possui uma variedade de tons de cores vivas, reforçando a horizontalidade e colaborando com a coerência formal do conjunto (RUPRECHT, 2003).

Essa racionalidade construtiva se expressa também no núcleo hidráulico. Na parte posterior da planta localizam-se a sala e o conjunto de instalações, resolvido por meio de duas

paredes de alvenaria dispostas em forma de “T”: na parede vertical encontram-se banheiro e área de serviço, um de cada lado, enquanto na parede horizontal se integra a pia da cozinha. Tal arranjo concentra a infraestrutura em um ponto fixo, reduzindo custos de execução e manutenção. O banheiro, apesar de não contar com iluminação direta, possibilita variações de layout, como o lavatório externo ou interno, enquanto a área de serviço e a cozinha possuem aberturas voltadas para a parte posterior da lâmina.

Nessa conjuntura, é cognoscível que essas soluções construtivas projetadas por Artigas desempenham: i) a qualificação do espaço urbano, com a liberação do térreo por meio de pilotis, que garantiu áreas de lazer e estacionamento; ii) a acessibilidade e privacidade dos moradores por meio de rampas e desníveis; iii) a racionalização estrutural; vi) iluminação eficiente nos dormitórios; v) sombreamento das aberturas, através do recuo da janela em relação a linha da fachada; e vi) a coerência compositiva da fachada, a partir da modulação de caixilhos e presença dos armários.

Diante do exposto, é inteligível que o Conjunto CECAP Jundiaí A1, elaborado por Artigas, revele um projeto concebido com extremo cuidado em relação à funcionalidade, à higiene e ao conforto ambiental, incorporando também soluções eficientes para as instalações prediais. A organização dos espaços demonstra uma lógica rigorosa, mas que preserva certa flexibilidade, principalmente na distinção entre áreas sociais e privadas. Nota-se um aproveitamento exemplar da metragem reduzida, que se desenvolve sem recorrer a corredores exclusivos, otimizando ao máximo cada ambiente. Além disso, determinados elementos do mobiliário são planejados de maneira fixa, com pouca margem para alteração, como ocorre com os armários dos dormitórios. No entanto, essa estratégia, longe de restringir, oferece uma solução engenhosa ao problema do espaço limitado, já que a disposição embutida libera área útil para a circulação e para a inserção de outros móveis. Trata-se, portanto, de uma concepção arquitetônica que equilibra a rigidez do traçado com a versatilidade do uso, garantindo não apenas funcionalidade, mas também uma qualidade de habitar que atende às exigências contemporâneas de conforto e racionalidade espacial.

Artigas, nesse sentido, faz um projeto que reflete, de maneira exemplar, a herança das primeiras experiências de habitação social no Brasil, em que tais empreendimentos eram concebidos como “embrião de um projeto de sociedade e de desenvolvimento nacional” e sua arquitetura refletia essa preocupação com a organização social, a qualidade de vida e o impacto urbano (BONDUKI, 2004).

A qualidade do projeto de Vilanova Artigas é expressa pelo fato de que a maioria dos compradores ainda permanecem morando no conjunto, e o motivo para parte se mudar nunca foi a insatisfação com os apartamentos, mas sim, pela compra de outro imóvel (RUPRECHT, 2003)

No entanto, no contexto atual, o déficit habitacional em São Paulo evidencia que tais preocupações, embora ainda conceitualmente relevantes, ainda não constituem prioridade nas políticas públicas contemporâneas, e não seguiram essa linha de produção voltada à habitabilidade e ao bem-estar social. Em 2022, a estimativa do déficit habitacional é de 6.215.313 domicílios no Brasil, isso representa 8,3% do total de domicílios particulares ocupados do país, já a região sudoeste, por sua vez, apresenta 461,8 mil, puxada principalmente pelo Estado de São Paulo, o qual apresenta o maior valor entre as unidades da federação de domicílios urbanos com coabitação, equivalente a 255,3 mil (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2024).

Nesse contexto, urge a necessidade de analisar um dos maiores programas públicos contemporâneos que se referem à habitação social. O Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV), nesse sentido, foi criado através da Lei nº 11.977 em 2009, a fim de sanar o déficit habitacional. Desde 2009, já foram contratadas mais de 5 milhões de unidades habitacionais (BRASIL, 2009; BRASIL, 2022).

Entretanto, logo após sua implementação, a política tem sido alvo de críticas recorrentes, seja pelas diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades, que resultam em padrões arquitetônicos e construtivos pouco qualificados, seja pela forma de implantação dos conjuntos habitacionais. Ressalta-se que muitos dos problemas identificados, como tipologias, padrões urbanos e escalas de produção, não são exclusivos do programa, mas, são recorrentes na produção do espaço urbano brasileiro. Ainda assim, um programa habitacional dessa magnitude poderia atuar como vetor de qualificação territorial e promoção de maior igualdade socioespacial, em vez de reforçar disparidades existentes (ROLNIK, 2015). Esse problema é fruto de uma estrutura voltada a interesses do setor privado. Segundo Moreira et al. (2016, p.17):

(...) Ao inserir o protagonismo da política de habitação em um viés de aceleração do crescimento econômico, passa-se a reproduzir um padrão de segregação socioterritorial e precariedade urbana e ambiental que retoma os erros e contradições recorrentes na trajetória histórica da política habitacional brasileira

Nesse âmbito, ainda segundo Moreira et al. (2016), a operacionalização do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) foi organizada em diferentes linhas programáticas, concebidas como eixos de atendimento voltados a enfrentar os múltiplos obstáculos do déficit habitacional brasileiro. Essas linhas se estruturaram em quatro frentes principais: a integração urbana de assentamentos precários informais; o apoio à melhoria das unidades habitacionais existentes; a produção de novas moradias; e o fortalecimento do desenvolvimento institucional no campo habitacional. Cada eixo articulava fontes orçamentárias específicas, delimitava demandas prioritárias e estabelecia regras próprias de acesso e execução, compondo um arranjo que buscava garantir maior abrangência e efetividade na implementação da Política Nacional de Habitação (MOREIRA et al., 2016).

Portanto, é cada vez mais notório uma escassez de habitações sociais guiadas por uma política pública realmente voltada à produção de uma cidade para todos, com um modelo que fuja dessa estrutura institucionalizada em prol de uma política de aceleração do crescimento econômico, causadora de uma segregação sócio-espacial observada há décadas, como está enfatizada no início desta pesquisa.

3. CONCLUSÃO

Em suma, esta pesquisa buscou analisar criticamente o conjunto CECAP Jundiaí, projetado por Vilanova Artigas, tendo como foco principal a compreensão das políticas habitacionais implementadas entre as décadas de 1940 e 1970 e a avaliação da viabilidade desse modelo como referência para habitação social em São Paulo no século XXI. O estudo articulou ferramentas metodológicas de análise arquitetônica e urbana, combinadas à investigação histórica das políticas públicas, possibilitando compreender o entrelaçamento entre projeto, legislação habitacional e contexto social.

Os resultados evidenciam que o conjunto CECAP Jundiaí incorporou soluções inovadoras de tipologia, distribuição espacial e racionalização construtiva, como o uso de rampas, a flexibilização interna dos apartamentos e a integração de armários embutidos, promovendo funcionalidade, conforto ambiental e economia de recursos para os moradores. Essas características demonstram uma preocupação explícita com a qualidade de vida e a coesão social, aspectos frequentemente ausentes nas políticas habitacionais contemporâneas, em especial diante do déficit habitacional ainda presente em São Paulo e das limitações do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em atender plenamente essas demandas.

A pesquisa contribui para o entendimento de como práticas projetuais históricas, como as observadas no conjunto CECAP Jundiaí, podem oferecer referências importantes para o planejamento de habitação social contemporânea, destacando-se a pertinência de soluções arquitetônicas que integrem funcionalidade, flexibilidade e dignidade habitacional, além de seu caráter político-social em prol de um modelo de habitação social que se preocupa de fato em solucionar a questão do déficit habitacional.

Como desdobramentos futuros, propõe-se aprofundar análises comparativas entre diferentes conjuntos habitacionais históricos e contemporâneos, considerando indicadores de qualidade de vida e sustentabilidade urbana, além de explorar estratégias que articulem o patrimônio arquitetônico com as políticas habitacionais atuais, de modo a inspirar projetos que conciliem viabilidade econômica, equidade social e excelência arquitetônica.

4. REFERÊNCIAS

AUGUSTO, W. F. C.; GUADANHIM, S. J.. Os "pequenos" conjuntos CECAP derivados de Guarulhos e Jundiaí: uma análise comparativa. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 16, n. 3, p. 167–195, 2016.

AZEVEDO, S. & RIBEIRO, L. C. **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro. UFRJ, 1996.

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

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2013.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho. Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial da União**. Brasília-DF, 2009.

BRASIL. Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional. Ministério das Cidades anuncia 22 mil novas unidades habitacionais do Minha Casa, Minha Vida. Brasília, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/ministerio-das-cidades-anuncia-22-mil-novas-unidades-habitacionais-do-minha-casa-minha-vida-entidades>. Acesso em: 10 de agosto de 2025.

CUNHA, G. R. **Uma Análise da Produção de Vilanova Artigas Entre os anos de 1967 a 1976**. São Carlos, 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2009.

DIAS, Michele Aparecida Siqueira. Propostas para “uma nova maneira de viver”: Vilanova Artigas e a ação habitacional da CECAP (1967-1973). **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, São Carlos, n. 21, p. 82–95, 2016. Disponível em: <https://www.journals.usp.br/risco/ar>. Acesso em: 10 de outubro de 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2022. Belo Horizonte: FJP, 2024. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 10 de agosto de 2025.

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. População em situação de rua supera 281,4 mil pessoas no Brasil. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/categorias/45-todas-as-noticias/noticias/13457-populacao-em-situacao-de-rua-supera-281-4-mil-pessoas-no-brasil>. Acesso em: 29 de abril de 2024 às 09:26.

MOREIRA, Tomás Antonio; RIBEIRO, Joana Aparecida Z. M. T. A questão fundiária brasileira no desenho das políticas nacionais de habitação: considerações a partir do início do século XXI. **Cadernos Metrópole**, São Paulo. v. 18, n. 35, p. 15-32, 2016.

REIS Fo, Nestor Goulart. **CDHU: 50 anos Promovendo a Habitação Social no Estado de São Paulo** (Prefácio). São Paulo: KPMO Cultura e Arte, 2016.

ROLNIK, Raquel. **Cada um no seu lugar; São Paulo início da industrialização**: geografia do poder. 1981. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1981. Disponível em: doi:10.11606/D.16.1981.tde-20250609-095330 Acesso em: 10 mar. 2025.

ROLNIK, Raquel, et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação, São Paulo. **Cadernos Metrópole** v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015.

RUPRECHT, Denise. Conjunto Habitacional Jundiaí – **Conjunto Habitacional Jundiaí-A**: dois modos de arquitetar. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2003.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2013.

SAPORITO, Juliana Tacini. **Habitação Social: Transformações Urbanas**. 2008. Trabalho Final de Graduação (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 2001.

WERNER, E. et al. **Pluralismo na Habitação**. São Paulo: Annablume, 2001.