

TRABALHO E MORADIA: UMA PROPOSTA PARA A ÁREA CENTRAL DE BAURU-SP

WORK AND HOUSING: A PROPOSAL FOR THE CENTRAL AREA OF BAURU-SP

Giovanna Marcelle Marques Lontra
Paula Valéria Coiado Chamma

Resumo

Neste presente trabalho discutiu-se habitação de interesse social no centro histórico da cidade de Bauru/SP, tendo como objetivo o desenvolvimento de um projeto que se difere dos demais existentes na cidade por promover o aluguel social. O foco foi à valorização do trabalho na proximidade da moradia, trazendo estratégias para o crescimento econômico dos moradores. Estudaram-se os critérios para alegar e expor experiências dos atuais programas de financiamento que autorizam a conexão com a ação privada, para construir habitações para a população de baixa renda, sendo as que empregam o sistema de aluguel social como prioridade. Discutiu-se também o “mito da casa própria”, desfechos históricos sobre a habitação no Brasil, realizaram-se estudos de casos internacionais sobre a locação social, correlatos atuais de conjuntos habitacionais e também estudos de casos na cidade de Presidente Prudente-SP. Além disso, foram apresentados apontamentos sobre importantes desafios para uma política de locação social no Brasil. Com esse embasamento, foi desenvolvido um projeto de habitação de interesse social, com a proposta de locação social associado de ambientes de trabalho na mesma edificação. Sua inserção em uma quadra na área central urbana, local que já recebeu altos investimentos e que encontra-se em desuso, é outra contribuição de reconfiguração do espaço que este estudo se propôs.

Palavras-chave: Políticas públicas, Habitação de interesse social, Locação social.

Abstract

In this present work, housing of social interest in the historic center of the city of Bauru/SP was discussed, with the objective of developing a project that differs from the others existing in the city by promoting social rent. The focus was on valuing work close to home, bringing strategies for the economic growth of residents. The criteria for claiming and exposing experiences of current financing programs that authorize the connection with private action to build housing for the low-income population were studied, with those that use the social rent system as a priority. The “myth of home ownership” was also discussed, historical outcomes on housing in Brazil, international case studies were carried out on social location, current correlates of housing developments and also case studies in the city of Presidente Prudente-SP. In addition, notes were presented on important challenges for a social rental policy in Brazil. With this foundation, a social interest housing project was developed, with the proposal of associated social rental of work environments in the same building. Its insertion in a block in the central urban area, a place that has already received high investments and is currently in disuse, is another contribution to reconfigure the space that this study proposed.

Keywords: Public policies, Housing of social interest, Social location.

1. INTRODUÇÃO

Para a multiplicidade de habitantes que reside no Brasil, ter uma casa simboliza mais do que um sonho, visto que é essencial para resistir diante da instabilidade do sistema econômico brasileiro.

Este estudo visou orientar as etapas de trabalho para a realização do Trabalho Final de Graduação do curso de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo das Faculdades Integradas de Bauru-FIB, ao longo do ano letivo de 2021. Buscou-se compreender a recente produção de habitação de interesse social no espaço urbano.

Realizaram-se estudos correlatos de habitação de interesse social no Brasil, destacando-se o estudo de caso de Presidente Prudente, cidade média do interior do estado de São Paulo que utilizou o Programa de Arrendamento Residencial. Além disso, estudaram-se correlatos de outros países como a locação social na França focando na construção de moradia popular por agentes privados, ligando-os a parcerias públicas.

Da pesquisa realizada surgiu o propósito de compor espaços de trabalho e de lazer para a população que se encontra em situações de vulnerabilidade e baixa renda e não apenas propor moradia. Optou-se por uma pesquisa aplicada, descritiva, com abordagem qualitativa, tendo como principal objetivo a criação de um projeto de habitação popular, nas quais foram desenvolvidas análises de projetos com essa temática que integram o uso da locação social e do trabalho, bem como demonstram através desses estudos, a importância dessas moradias na vida de seus usuários.

A escolha do tema em questão ocorre por existir no Brasil, escassos programas voltados à temática da locação social, que são habitações com foco no aluguel, e, portanto, que têm moradia como abertura ao desenvolvimento social, compondo a redes de auxílio, a conjuntos de orientação socioassistenciais e a administração de desenvolvimento econômico e produção de renda.

Por esse motivo, no projeto proposto surgiram estratégias para incentivar o trabalho, além de propostas de cursos para o enriquecimento dos currículos desses indivíduos, pois para morar, comer e se sustentar, é essencial uma renda fixa. Assim, se junta moradia, trabalho e parcerias público-privadas para a melhoria de vida dessa parcela da população bauruense, a fim de unir moradia, lazer, conforto, segurança e auto sustento para o cotidiano dessas famílias.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

Esta foi uma pesquisa aplicada para a realização de um projeto arquitetônico no centro histórico da cidade de Bauru, localizada no estado de São Paulo. Tratou-se ainda de uma pesquisa descritiva com abordagem qualitativa.

Com pauta aos procedimentos técnicos, foram feitas pesquisas bibliográficas para descrever sobre a locação social no Brasil e na vida de seus usuários, bem como para auxiliar na análise dessas habitações já construídas por meio de iniciativas público-privadas e dos estudos de casos de correlatos.

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica considerada indispensável para a disposição do conceito para o projeto habitacional em centro histórico, assim como os acervos bibliográficos realizados e as anotações documentais identificadas, encontram-se a seguir.

3.1 A evolução da Habitação Social no Brasil

A evolução da Habitação Social no Brasil será apresentada por períodos, sintetizados no quadro a seguir:

Ano	Programa Habitacional	Governo atuante
1934 a 1961	Fim da República Velha e início da Era Vargas – (IAPs) Institutos de Aposentadoria e Pensões e Fundação da Casa Popular	Getúlio Vargas (1934-1945) e (1951-1954) Juscelino Kubitschek (1956-1961) Jânio Quadros (1961)
1961 a 1985	Ditadura Militar – (BNH) Banco Nacional de Habitação	Humberto de Alencar Castelo Branco (1964-1967) Artur da Costa e Silva (1967-1969) Emílio Garrastazu Médici (1969-1974) Ernesto Geisel (1974-1979) João Figueiredo (1979-1985)
2003 a 2011	MCMV – Minha Casa Minha Vida	Lula (2003-2011)
2019 a 2021	CVA – Casa Verde e Amarela	Jair Bolsonaro (2019-atual)

Tabela 1: *Evolução da Habitação de Interesse Social no Brasil (1934-2021)*

Apesar das enormes variações, as políticas públicas do pré-1964 foram marcadas por aquilo que pode ser denominado de “laissez-faire urbano”, no sentido de permitir às volumosas e crescentes levas populacionais se fixarem onde e como pudessem no cenário metropolitano, acelerando um padrão periférico de crescimento baseado na autoconstrução de moradias em terrenos “clandestinos” e destituídos de serviços básicos. (KOWARICK e BONDUKI, 1994, p.147).

Entre os anos de 1930 a 1954, o Estado brasileiro iniciou com efeito na produção de habitações de interesse social, principalmente em São Paulo. No período Vargas, no início do desenvolvimento e até a efetivação das leis trabalhistas, o poder público passou a investir imediatamente na habitação para a população de baixa renda, como uma das faces da promoção de um Estado de agrado.

Previamente do ano de 1960, quando acontecia um deslocamento ainda mais ativo da zona rural para as cidades, o Brasil encarava dificuldades habitacionais. A elaboração promovida por órgãos como a Fundação da Casa Popular era escassa para resolver a carência habitacional dos municípios brasileiros. No ano de 1964, no decorrer da ditadura militar, foi empregado o BNH (Banco Nacional de Habitação), uma associação federal de auxílio habitacional estimada em 1967. Entre as causas que trouxeram o fim do BNH em 1986, estão o não cumprimento de contratos, corrupção e a depressão financeira da época.

Por outro lado, apesar de o BNH ter estruturado, pela primeira vez no país, uma verdadeira política habitacional, concretizando o que Vargas pretendia em 1945 para a Fundação da Casa Popular, em muitos aspectos ele significou um retrocesso em relação ao que foi realizado pelos IAPs, como na qualidade dos projetos dos conjuntos residenciais. A recuperação e análise da produção do período anterior ao BNH – reavaliando a influência do movimento moderno – tem, no presente, grande relevância para repensar a relação entre arquitetura, urbanismo e habitação. Isso porque, a partir de 1964, ocorreu um divórcio entre arquitetura e moradia popular, com graves repercussões na qualidade do espaço urbano. (BONDUKI, 2017, p.326).

Com a anulação do BNH, o Brasil entra em uma fase de falta das políticas públicas habitacionais em escala nacional. Esse propósito só foi recuperado com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009, que deu abertura a um novo estágio da história da fabricação de habitação social no país.

Para Bonduki (2017) é efetiva há pouco mais de cem anos no Brasil, a geração de habitação social dos opostos períodos causou avanços, mas não alcançou a dar domínio, até o instante, do desígnio por habitação das camadas mais pobres.

Segundo a Caixa Econômica Federal (2021) o atual programa habitacional do Governo Federal veio com o estímulo de reformular o Minha Casa Minha Vida, transformando-o em Casa Verde e Amarela. A recente gestão assevera readquirir obras pausadas das administrações anteriores e regularizar propriedades de famílias de baixa renda, além de aumentar a proposta e abrandar os juros para financiamento bancário.

Pela norma atual, as pessoas conseguiriam perder os imóveis por causa da falta de pagamento. Porém, também conservará algumas normatizações como a classificação do plano por faixas de renda, como o antigo Minha Casa Minha Vida. Todavia, quando se analisa para uma perspectiva mais extensa, é plausível perceber que a causa principal dessa mudança de programa é simplesmente eleitoral.

O atual programa habitacional quer criar um plano voltado para a realização da locação social. O conceito aceito até o instante é construir moradias que possam ser oferecidas com esse intuito. A modalidade está sendo organizada pelo Ministério do Desenvolvimento Regional e entrou no Programa de Parcerias de Investimentos (PPI).

3.2 Locação Social e Arrendamento Residencial no Brasil

A locação social é um programa ou ação do Estado em parceria com o setor privado, que permite o acesso à habitação por meio de recebimento de aluguéis. Tais pagamentos conseguem ser ou não financiados, de maneira direta ou indireta, sem ter a entrega da propriedade da moradia para o inquilino.

No Brasil, a locação social ainda não está definida como uma política estruturada de concretização do direito à moradia, e as tentativas conhecidas são exatas, parciais, ou para auxílios emergenciais, e basicamente municipais ou estaduais e raramente de níveis federal. Nos argumentos sobre a temática da moradia, a ideia de locação social não tem função de destaque, não chegando a ser considerada como possibilidade em determinadas situações.

A locação social distingue-se do arrendamento por este último ter os pagamentos mensais como parte do montante da aquisição se a compra for concretizada, enquanto que no acordo de locação não existe esta preferência de adquirir totalmente o imóvel. A ideia da locação já era apontada no Brasil como uma possibilidade desde muito tempo. De acordo com o Boletim do Departamento de Estado (1916).

[...] A resposta é óbvia: ou o Estado (em nosso caso, o município) assume o papel do capitalista, construindo as casas, ou proporciona empréstimos aos operários para que as construam ou concede certas regalias aos indivíduos e associações que se obrigarem efetuar a construção de tais casas, de acordo com um tipo aprovado, bem como alugá-las por preço módico, devidamente fixado. (BOLETIM DO DEPARTAMENTO DO ESTADUAL DO TRABALHO, 1916, apud. BONDUKI, 2017, p.48).

No Brasil, a locação social ainda não está definida como uma política estruturada de concretização do direito à moradia, e as tentativas conhecidas são exatas, parciais, ou para auxílios emergenciais, e basicamente municipais ou estaduais e raramente de níveis federal. Nos argumentos sobre a temática da moradia, a ideia de locação social não tem função de destaque, não chegando a ser considerada como possibilidade em determinadas situações.

A unificação do mercado de locação, ao falar da garantia de seus usuários quanto à testagem dos valores praticados, foram responsáveis pelo declínio gradativo do setor, apenas com o evento em torno dos importantes cortiços do final do século XIX, que marcaram a história das cidades, dando lugar a outras formas precárias de habitação na segunda metade do século XX. Em muitas cidades atingiu-se, por exemplo, o impedimento legal da construção de unidades habitacionais em seus centros, ao contrário da proposta apresentada neste artigo que propõe edificações populares na área central do município.

No Brasil não há uma autêntica atenção aos programas de locação. Porém, a entrada da habitação popular no país antes da Lei do Inquilinato era mediante ao pagamento de aluguéis, isto é, sem a compra da moradia por financiamentos, como enunciou Kingston (1960).

O debate da casa própria em oposição à moradia sem vínculo com a propriedade se junta a outros quesitos que podem, a princípio, levar à conclusão da impossibilidade completa

da política do aluguel em um país no qual o mito da casa própria é permanente há quase cem anos, como bem fundamentado e tratado por Bonduki (1998).

É o sonho da casa própria, como enunciado por Peluso (2003, p.324) “que transforma objetiva e subjetivamente o indivíduo, acoplado à propriedade privada, esse elemento crucial das relações sociais capitalistas, mostrava-se como fetiche”.

Mais do que nunca, torna-se fundamental a ação dos movimentos sociais, das organizações não governamentais e do poder local na configuração de políticas urbanas que mantenham a responsabilidade do Estado no financiamento de programas urbanos e sociais (...) (BONDUKI, 2000, p.23).

Como referências aos programas habitacionais brasileiros que têm a ideia central no aluguel, foram feitas pesquisas sobre os programas de locação social e arrendamento residencial, tanto a níveis federais, como municipais. Eles serão apresentados pelo programa, objetivos, faixa de renda, metragem quadrada, sintetizados na tabela a seguir:

Programa Habitacional	Objetivos	Faixa de Renda	M ²
Programa de Arrendamento Residencial (PAR)	Propiciar moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra.	Até seis salários mínimos.	Os apartamentos possuem uma área privativa mínima entre 33m ² e 37m ² . A área mínima para as casas oscilam entre 33m ² e 35m ² , de acordo com a localização no país.
Locação Social do Município de São Paulo	Fabricação de moradias, cujo domínio não é passado adiante às famílias beneficiárias, mas que continuarão como "reserva pública" para tornarem-se atribuídas, por meio de pagamento de aluguel, no decorrer de um período necessário.	Renda familiar de até três salários mínimos.	Não especificada, por se tratar de imóveis já existentes na região central da cidade. Porém, o empreendimento Parque do Gato foi construído, por exemplo, tendo sua maior tipologia com 38m ² .

Tabela 2: Relação dos Programas de Locação Habitacional no Brasil

No Brasil, a locação social ainda não está definida como uma política estruturada de concretização do direito à moradia, e as tentativas conhecidas são exatas, parciais, ou para auxílios emergenciais, e basicamente municipais ou estaduais e raramente de níveis federal. Nos argumentos sobre a temática da moradia, a ideia de locação social não tem função de destaque, não chegando a ser considerada como possibilidade em determinadas situações.

Em 1999, análises apontavam uma carência expressiva de habitações para a população com poucos recursos financeiros, na faixa de até seis salários mínimos, especialmente nos enormes centros urbanos. Deste modo, surgiu o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, atribuído ao atendimento da urgência de moradia dos cidadãos de baixa renda, preferencialmente concentrada nos amplos centros urbanos, perante a forma

de arrendamento residencial, com escolha de compra na finalização do prazo pactuado, em até quinze anos.

Segundo Honda (2011), na iniciação, o PAR reservava-se à definição dos moradores em locais com infraestrutura e aproximação aos centros, procurando ajudar para a diminuição dos vazios urbanos, da conjectura imobiliária e do espalhamento das periferias.

A fim de que fosse viável a execução do Programa, foi gerado o FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, ordenado de recursos originários de fundos governamentais em declínio e de meios obtidos por intermédio de empréstimo ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. O preço de arrendamento do imóvel condiz ao valor de compra pelo Fundo de Arrendamento Residencial, atualizado todos os meses, desde o dia correlato até o do término do empreendimento e possibilidade para o arrendamento, por 80% do índice de atualização posto aos depósitos do FGTS.

O Programa Locação Social da cidade de São Paulo foi regido em 2002 pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação, por intermédio da Resolução CFMH nº 23/2002. No período, objetivou-se afirmar o acesso à habitação a população que não tinha o privilégio de participar dos programas habitacionais de financiamento, com princípio de aporte subsidiado para compra de unidades de moradias.

Honda (2011) assegura que como fragmento do desenvolvimento de planificação urbana, na atualidade, as cidades brasileiras vêm integrando os dispositivos essenciais à questão. Realça-se a chance de declaração, no solo municipal, da Zona Especial de Interesse – ZEIS (artigo 4º da Lei nº. 10.257/2001), espaço a ser demarcado pelo município, no Plano Diretor, reservada a colocação de habitações de interesse social.

O público-alvo do programa é para pessoas isoladas ou famílias cuja renda familiar seja de até três salários mínimos. A Resolução aprova, de forma rara, a inclusão de conjuntos familiares com renda superior a três salários mínimos, contando que a renda per capita não ultrapasse a um salário mínimo cada.

O estudo novo do IPEA, que analisa a avanço sobre o conjunto de informações sobre habitação na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) no espaço de tempo de 2007 a 2012, indica que:

[...] segundo os componentes do déficit, o único que apresentou elevação no período foi o ônus excessivo (ou excedente) com aluguel, que passou de 1,756 milhão de domicílios em 2007 para 2,293 milhões em 2012 (aumento aproximado de 30% em cinco anos). Ressalta-se, contudo, que o mercado de locação de imóveis urbanos pode ter sofrido da mesma alta que foi observada no mercado de compra e venda de imóveis, explicando, assim, que uma maior parcela de famílias tenha comprometimento superior a 30% de sua renda familiar. (LIMA NETO, FURTADO E KRAUSE, 2013).

A afiliação das famílias ao Programa é realizada por meio do contrato de locação feito com o Poder Público, com período de quarenta e oito meses, revigorados caso o inquilino deseje.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 Estudos correlatos do projeto

Como referências projetuais para a elaboração do projeto de habitação de interesse social na área central do município de Bauru, foram feitos estudos de casos correlatos. Eles serão apresentados pelo seu nome, autor, local da obra, suas imagens correspondentes, data da construção, referências para o meu trabalho e por último, como foram utilizados em meu projeto, sintetizados na tabela a seguir:




Nome Autor Local da Obra	Imagem da Obra	Data da Construção	Referência para o meu trabalho	Como será utilizado no meu trabalho
- Conjunto Residencial Atalaia - Menin Engenharia Ltda - Presidente Prudente-SP/ Brasil		2004	Foi financiado pelo Programa de Arrendamento Residencial, sendo construído próximo do eixo central da cidade; o único que preencheu um vazio urbano.	- Uso do aluguel. - Localizado no centro histórico da cidade de Bauru-SP, ocupando um vazio urbano.
- 26 Apartamentos Passivos - Benjamin Fleury - Montreuil/ França		2019	Habitações com o uso do aluguel social que ocorre na França, chamado de Habitação de Aluguel Moderado.	- Integrações em um ambiente urbano complexo - Uso do aluguel social.
- Eco-Habitação Coletiva La Canopée - Patrick Arotcharen Architecte - Bayonne/ França		2011	Traz várias soluções arquitetônicas fortes para abater o impacto geral, o período de construção e a energia.	O uso de pilotis, deixando assim um térreo livre, para que todos os moradores compartilhem as mesmas experiências diárias.

Tabela 3: Relação dos estudos de casos correlatos.

4.2 Análise da área

O local de intervenção proposto pelo projeto abrange a área de uma quadra, compreendida pelas ruas horizontais Capitão João Antônio e Rua Manoel Bento da Cruz, e pelas ruas verticais que têm sentido de subir e descer, respectivamente, Rua Antônio Alves e Rua Araújo Leite. Esta área fica situada no Centro da cidade de Bauru.



Figura 1. Local de intervenção na área central da cidade de Bauru. Fonte: Elaborado pela autora, por meio do Google Maps. (2021)

Posicionada em um local estratégico de acesso, esta quadra fica aproximadamente a 100 metros de distância da Avenida Duque de Caxias, trazendo um fluxo rápido para se conectar aos outros bairros da cidade e até mesmo aos municípios vizinhos.

Diante dos outros usos apontados na análise do seu entorno, comércio e serviços são dominantes, sendo o uso habitacional e espaços para lazer e atividades sociais praticamente inexistentes. Cerca de 300 metros do seu entorno, encontram-se vários tipos de comércios e empresas, dentre elas estão serviços de telecomunicação, empresa de remessas, oficina mecânica, imobiliária, autoescola, loja de materiais elétricos, loja de uniformes, loja de tintas, loja de bicicleta e livraria.

Em relação à história da quadra, constatou-se que o terreno escolhido foi o antigo Colégio Guedes de Azevedo (Figura 1). A escola foi um importante marco na educação bauruense entre os anos de 1960 até meados de 1980. Seu prédio principal localizava-se na Rua Antônio Alves e se estendia ao longo da fachada na Rua Cap. João Antônio.



Figura 2. Antigo Colégio Guedes de Azevedo. Fonte: <https://www.socialbauru.com.br/2017/07/28/colégio-guedes-de-azevedo-bauru/>

Quis o destino que o Colégio vendesse o imóvel, que seria destinado à construção de um enorme e moderno empreendimento, o Shopping Maksoud Plaza, que além do shopping center, deveria contar com torres de escritórios e hotel. Isto seria de bom alvitre para a cidade. Sua construção começou no início dos anos 1990, em área de 10 mil metros quadrados. No entanto, o esqueleto da construção, em uma área nobilíssima, contendo 4 pisos inferiores e fundação para a estrutura acima do piso térreo, está paralisada há mais de 25 anos. Desde então, há somente um tapume que isola a calçada e o interior da construção, que além de muito feio – parece um elefante branco – deixa de cumprir a função social da propriedade. Ficamos sem o Guedes de Azevedo e sem o Shopping Maksoud. Que pena! Ainda assim, o Guedão continua habitando a nossa gostosa e saudável memória dos tempos de infância e adolescência e a de muitos outros bauruenses. (RAIA, 2017)

Segundo relatado por Gonçalves e La Fortezza (2014) o Grupo Maksoud de Plaza pretendia retomar a obra parada há cerca de vinte e sete anos.

O esqueleto da construção está cravado na área nobre, em terreno de 10 mil metros quadrados, com quatro pisos inferiores e fundação para outra estrutura acima do piso térreo. Sem informar valores já aplicados no local em décadas anteriores, o diretor de operações do grupo, Henry Maksoud Neto, admite ter abandonado a ideia de erguer na área um shopping com hotel, projeto “congelado” por anos pelo grupo, no município. (GONÇALVES, LA FORTEZZA, 2014)

Na tabela 4 serão apresentados as elevações do projeto idealizado pelo grupo Maksoud para o terreno. A construção foi paralisada no piso do primeiro pavimento, e já foram construídos cinco subsolos, sendo o último a sala de aquecedores.

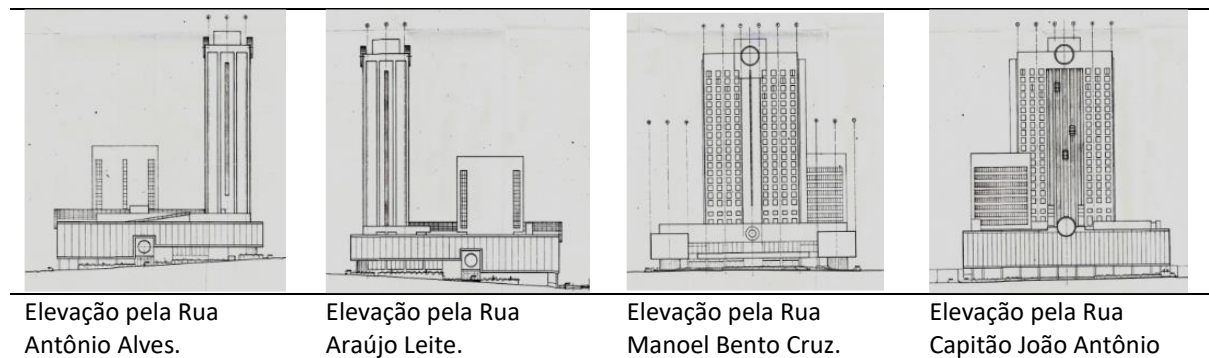
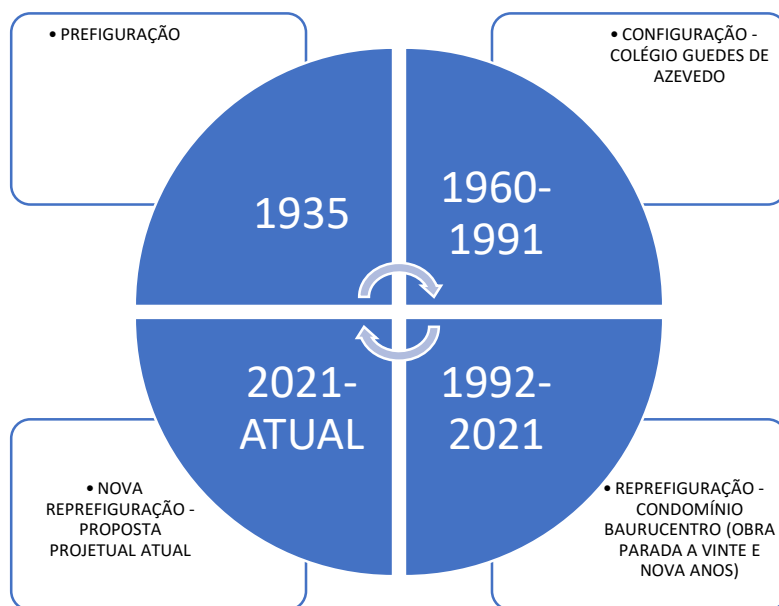


Tabela 2: Elevações do Condomínio BauruCentro.

Na SmartArt 1, aponta a linha do tempo desse terreno, seu cronotopo, mostrando assim todas as suas fases, desde a sua prefiguração, onde não havia construção registrada em acervos, até a atualidade, com a nova reconfiguração.



SmartArt 1. Linha do Tempo do local escolhido (Cronotopo). (Elaborado pela autora, 2021)

4.3 Análise dos conjuntos habitacionais bauruenses

Após a coleta de dados comprovou-se a carência de moradias populares na região central da cidade, e até mesmo nos bairros mais próximos. A Figura 3, apresentada a seguir, apresenta os conjuntos habitacionais do município de Bauru, realizando-se uma análise da distância dos conjuntos existentes em quilometragem com a área do projeto pretendido, denominado como Marco Zero. Verificou-se assim, que não há habitação de interesse social construída em uma distância menor de quatro quilômetros do Marco Zero (área do projeto,

localizado na região central da cidade de Bauru). Pelo site do Google Maps (2021), foi possível averiguar que o conjunto habitacional mais próximo, é o Jardim Bom Samaritano.

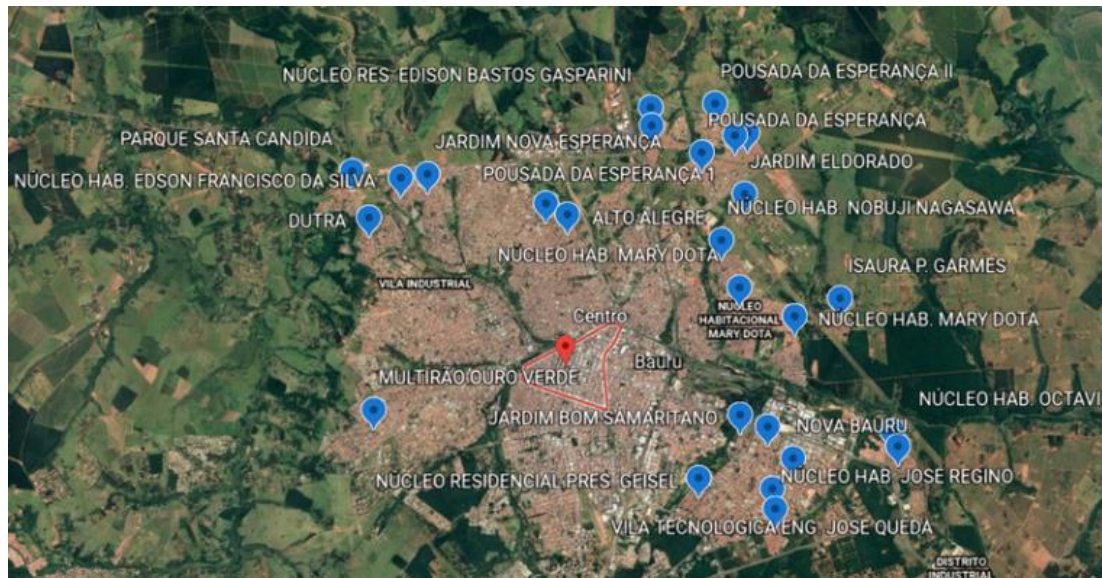


Figura 3. Conjuntos habitacionais e sua distância do Marco Zero. Fonte: Elaborado pela autora, com base em Maria (2008) e por meio do Google Earth (2021)

Conclui-se que entre as razões para a edificação dessas moradias acontecerem tão distantes do centro urbano da cidade de Bauru, é afastar a população mais carente desses locais que eram considerados nobres.

Analisando a Figura 4 nota-se que a prática de ocupar os vazios urbanos na cidade de Bauru não é comum. Todas as manchas amarelas demonstram os espaços desocupados. Portanto, ao invés de usarem essas áreas vazias do centro da cidade e os seus arredores, para solucionar a problemática habitacional, optam por construir núcleos habitacionais distantes, reforçando a dinâmica de periferização da cidade.



Figura 4. Vazios urbanos existentes no eixo central da cidade de Bauru. Fonte: <https://drive.google.com/file/d/1V0kEMkSN7w7QrOVsAd4uv1BQdjkDjWxm/view>

4.4 Projeto

A disposição de uma moradia popular não deve se adequar a classe econômica de uma camada social, pois é necessário quebrar o padrão predominante da segregação socioespacial. Habitação de interesse social também não deve ser relacionada à modéstia e

má qualidade de suas edificações. Dessa forma, realizou-se o projeto do empreendimento Trabalho-lar, como será mostrado na Figura 5.



Figura 5. Implantação Geral do empreendimento Trabalho-Lar. Fonte: Elaborado pela autora.

A proposta projetual buscou considerar três tipologias com layout e dimensões diferentes, sendo diferenciadas no pavimento tipo por suas cores, como representado na Figura 6. O alvo foi trazer mais independência aos habitantes, com lugares de convívio dentro da edificação e formas de trabalho, sem ser desatendida as questões estéticas e a volumetria das mesmas.

O conjunto habitacional de locação social é solucionado a partir de dois blocos lineares relacionados pelo livre fluxo vertical, aberto, propondo-se o acréscimo da ventilação nas passagens internas, tendo como resultado a contribuição na melhoria da ventilação das moradias, como será apresentado na Figura 6.



Figura 6. Cobertura das duas Torres Habitacionais do empreendimento Trabalho-Lar. Fonte: Elaborado pela autora.

O lote que possui 88 metros x 88 metros foi todo ocupado pela projeção da unidade habitacional coletiva. Optou-se pelo uso de pilotis, para favorecer a relação do espaço público com o privado, com o uso de um conceito de térreo aberto e com permeabilidade visual, implantando somente a área destinada à escada e elevadores (Figura 7). Propôs-se área de playground, pátios e decks de madeira com pergolados e locais de estares para convívio interno, somente com a guarita, churrasqueiras construídas.



Figura 7. Torre Habitacional do empreendimento Trabalho-Lar. Fonte: Elaborado pela autora.

Sendo assim, o primeiro subsolo, que será representado na Figura 9 é destinado como estacionamento somente para os moradores, fechado para o uso público, sendo os elevadores de uso público configurados para não ter abertura a esse pavimento, e com a caixa de escadas sem porta para adentrá-lo. Esse subsolo tem cento e trinta e oito vagas de estacionamento para os inquilinos do conjunto habitacional, e mais cinco vagas destinadas para portadores de deficiência física.

Toda a escadaria de acesso do primeiro subsolo para as duas torres habitacionais, serão fechadas com alvenaria e catracas na frente, para não ter nenhuma chance de alguém que não seja inquilino adentrar ao conjunto habitacional Trabalho-Lar.

Os quatro pavimentos abaixo do solo são mantidos ainda hoje por cinco funcionários, sendo um deles gerente, acrescenta o neto de Henry Maksoud. Seu avô morreu há cerca de dez dias. “Esta obra complementar qualquer outra, como um hospital. O que já foi feito dá sustentação”, explica. A estrutura já pronta, com manutenção em dia, segundo os responsáveis, tem capacidade para 1.600 vagas de estacionamento. (GONÇALVES, LA FORTEZZA, 2014)

Os outros três subsolos foram mantidos para trazer mais formas de comércio no lote, além de ter a comprovação pelos donos do imóvel de que a estrutura tem manutenção. O segundo subsolo, como se mostrará na Figura 9, foi destinado para galerias de trabalho, de metragem quadrada de uma extensão significativa, todas com lavabo, sendo a menor com 43,31m², sendo empregado também o sistema de aluguel, para a implantação de lotéricas, floriculturas, lojas de higiene e beleza, utilidades domésticas, pet shop e muito mais.

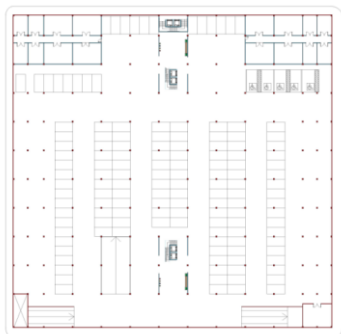


Figura 8. Primeiro Subsolo (produção da autora por meio de Eng, Lincoln A. Queiroz)

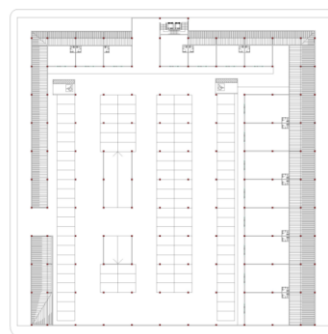


Figura 9. Segundo Subsolo (produção da autora por meio de Eng, Lincoln A. Queiroz)

Além disso, os trabalhadores vão estar na mesma quadra de suas residências, não precisando enfrentar transportes públicos lotados e nem gastos extras com passagens ou até mesmo com combustível (caso tenham seu meio de transporte), ajudando assim no fluxo de pedestres e carros, além da diminuição da poluição. Nesse subsolo tem espaço livre para o público alvo estacionar, com 106 (cento e seis) vagas, além de mais duas vagas para portadores de deficiência física.

No centro do município de Bauru, os habitantes acabam sofrendo com a escassez de lugares para estacionar, dessa forma, ocorre um aumento de congestionamentos e constantes conflitos entre carros e pedestres, que acabam causando desinteresse pelo bairro. Por esse motivo, o terceiro e quarto subsolos (Figuras 10 e 11), respectivamente, são destinados para o aluguel de vagas de estacionamento, sendo um comércio muito vantajoso. No terceiro subsolo há em torno de 144 (cento e quarenta e quatro) vagas de estacionamento, além de mais quatro para cadeirantes. Já no quarto subsolo, tem-se 155 vagas (cento e cinquenta e cinco), além de mais quatro vagas para deficientes físicos, e também com do acesso ao quinto subsolo, que é onde se encontra a sala de aquecedores, que será representado na Figura 12.

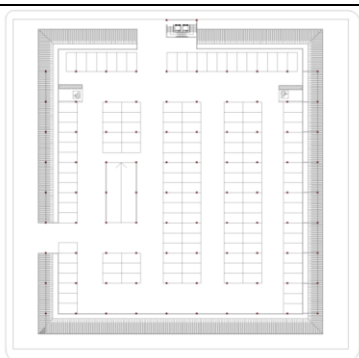


Figura 10. Terceiro Subsolo (produção da autora por meio de Eng, Lincoln A. Queiroz).

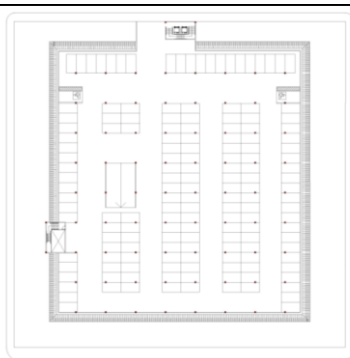


Figura 11. Quarto Subsolo (produção da autora por meio de Eng, Lincoln A. Queiroz)

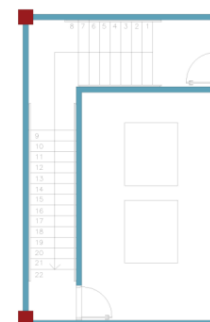


Figura 12. Quinto Subsolo, onde há somente a sala de aquecedores. Fonte: Elaborado pela autora por meio de Eng, Lincoln A. Queiroz.

Simulando a cobrança de um valor de R\$6,00 (seis reais) por hora estacionada, fazendo a junção do terceiro e quarto subsolo, com todas as vagas preenchidas, o investidor ganharia em torno de R\$1.842,00 (mil oitocentos e quarenta e dois reais) em apenas uma hora de trabalho. Podendo optar também por fazer planos mensais de vagas de aluguel, para os funcionários que trabalham nas redondezas do bairro e que necessitam estarem todos os dias no centro da cidade.

O projeto proposto traz conceito de habitações de interesse social, que se difere de outros da região, pelo uso do aluguel social, além de não ter nenhum conjunto habitacional no centro da cidade de Bauru. Buscou-se a integração e conscientização sobre a necessidade do trabalho para essas famílias moradoras do local, criando uma conexão entre moradia e serviço na mesma edificação.

As estruturas escolhidas para os pilares e vigas foram às formas metálicas e remates em steel frame, assegurando destreza no processo construtivo, desenvoltura, fundamentação, fiscalização dos gastos e adição da sustentabilidade do conjunto habitacional. O fechamento em light steel frame prestou uma melhor conduta acústica com densidade de parede menor do que o comum sistema em alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto.

4.5 Partido Arquitetônico

Para a definição do partido arquitetônico buscou-se um conceito topofilico, ou seja, a afetividade das pessoas com o lugar. O Colégio Guedes de Azevedo ainda está marcado na lembrança de muitos bauruenses.

Durante a minha infância e adolescência vivi na região central da cidade, mais precisamente na Rua Manoel Bento Cruz, entre as ruas Antônio Alves e Gustavo Maciel e depois, na esquina com a Rua 13 de Maio. Neste período, que correspondeu aos anos de 1960 a 1980, era comum que os garotos da região, apaixonados por futebol, procurassem locais para as suas peladas. A escola era uma referência na cidade. O prédio principal dava frente para a Rua Antônio Alves e se estendia ao longo da fachada da rua Cap. João Antônio. Ali juntávamos o grupo, que além de mim, o Valle, também contava com o Edmilson Queiróz Dias, o Zezé Ribeiro, os irmãos Enio e Teresa Vicelli, o Bombonato, o Osvaldo Azenha, além de outros. Aliás, a Teresa foi a primeira mulher que vi jogar futebol, e jogava muito bem. (RAIA, 2017)

A definição do partido buscou na materialidade, na forma arquitetônica, na tipografia da fachada, na história e na topofilia de alguns "recortes" que pudessem ser (re)inseridos no projeto, como uma busca da intertextualidade, um dos parâmetros a ser considerado na obra que busca a metodologia da arquitetura dialógica (Figura 13).

A intertextualidade se realiza na ambiência de edifícios já existentes que contextualizam o novo edifício. A historicidade também é entendida como o ato de inscrever um novo edifício num espaço já construído. No ato da inscrição dar-se-á a relação entre inovação e tradição. (SALCEDO *et al*, 2015)

Uns dos fatos marcantes da obra do antigo Colégio eram as suas janelas alongadas usadas na época, por esse motivo inspirou-se nas portas balcão com grades simples em cor escura, para remeter esse aspecto forte da fachada, e ajudar na iluminação e ventilação dos dormitórios dos apartamentos.

Os recortes usados na cobertura do antigo prédio também foram empregados na nova habitação, no novo projeto a horta coletiva fica na cobertura, sendo assim, as pessoas que estarão na parte de cima poderão contemplar a paisagem, ou até mesmo colhendo e plantando no local, poderão vislumbrar os eixos dos peitoris com diferentes alturas em seu entorno, com partes mais baixas e outras mais altas.

Todos os jardins circulantes no antigo colégio deixavam a sensação de acolhimento e até mesmo um alongamento da edificação. Essa mesma proposta foi inserida para a habitação, onde terão varandas assimétricas e alongadas, tanto em alguns apartamentos específicos, como na circulação de todos os andares.

E para finalizar, pretende-se trazer a mesma tipografia nas escritas de todo o condomínio. Dessa forma se fez uma homenagem a um empreendimento que marcou tanto a cidade de Bauru, destacando a importância da educação.

O trabalho é determinado por Karl Marx em como o ser humano utiliza suas mãos para compor os meios de seu sustento. Como enunciou Karl Marx (2004): “o trabalho não é a satisfação de uma necessidade, mas apenas um meio para satisfazer outras necessidades”.

Então, para representar esse pensamento e também como forma de justificativa para o projeto, foi feita uma escultura em formato de duas mãos unidas no eixo central do lote, como mostrará na Figura 14. Dessa forma, os moradores poderão visualizar e saberão que a produção de trabalho para o seu próprio sustento é uma dádiva, trazendo engajamento e motivação para crescimento social, educacional e financeiro.



Figura 13. Vista da Rua Araújo Leite. Fonte: Elaborado pela autora



Figura 14. Escultura de mãos unidas no centro do lote. Fonte: Elaborado pela autora

Também se pensou em como seriam as formas de trabalho no nível da calçada do terreno, por isso, na Rua Antônio Alves, ficaram as galerias de trabalho, que também serão usadas para cursos profissionalizantes, como mostrará nas Figuras 15, 16 e 17.

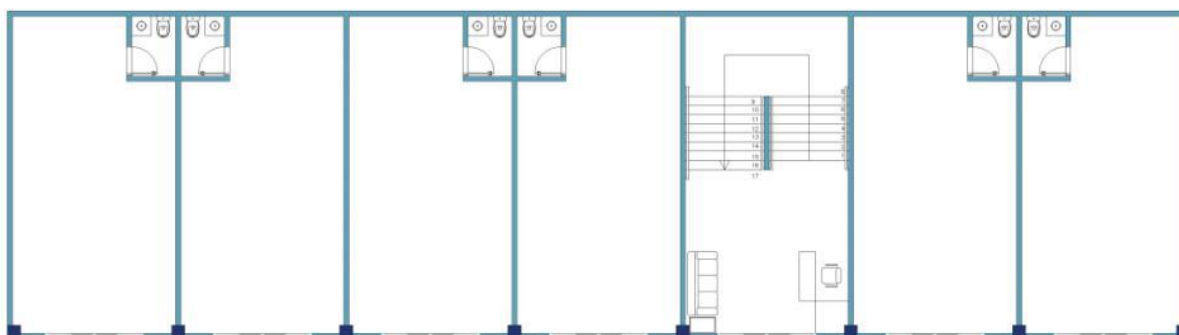


Figura 15. Pavimento Térreo Comercial Trabalho-Lar, localizado na Rua Antônio Alves. Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 16. Pavimento 1 e 2 do Edifício Comercial Trabalho-Lar, localizado na Rua Antônio Alves. Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 17. Vista da Rua Antônio Alves com as galerias de trabalho. Fonte: Elaborado pela autora.

A proposta é que quem alugue as unidades habitacionais no conjunto de apartamentos, e queira uma galeria para trabalho, tenha certo desconto no aluguel de seu comércio. E então, o usuário que tenha seu ponto de ofício, empregue alguém do conjunto habitacional. Assim será um ciclo de geração de renda contínua, fazendo com que essas pessoas consigam bancar seus aluguéis.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entendemos que a moradia é um direito. Dessa forma, propusemos um projeto que pudesse ser utilizado por pessoas de baixa renda, a partir do aluguel social, garantindo o direito à moradia pela camada social mais vulnerável economicamente, além de propor um projeto completo, com áreas de convívio social, espaços de trabalho, habitação adequada e qualidade estética. Verifica-se que o objetivo proposto para o trabalho foi atingido, podendo assim, se tornar um modelo de parceria público-privada para outros conjuntos habitacionais de interesse social realizados em todo o Brasil.

6. AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que fez com que meus objetivos fossem alcançados, durante todos os meus anos de estudos.

Também agradeço à coordenadora Dra. Paula Valéria Coiado Chamma, por ter sido minha orientadora e ter desempenhado tal função com dedicação e amizade. Aos professores, Ma. Juliana Cavalini Lendimuth e Me. Antônio Pampana, pelas correções e ensinamentos que me permitiram apresentar um melhor desempenho no meu processo de formação profissional ao longo dos anos. Sempre os terei em meu coração.

À Instituição de Ensino Faculdades Integradas de Bauru - FIB, essencial no meu processo de formação profissional, pela dedicação, e por tudo o que aprendi ao longo desse processo.

A todos que participaram, direta ou indiretamente do desenvolvimento deste trabalho de pesquisa, enriquecendo o meu processo de aprendizado.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. Habitar São Paulo: reflexões sobre a gestão urbana. 1. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2000, p. 23-168.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 1. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. p.342-343.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017. p.28-350.

GONÇALVES, NELSON, LA FORTEZZA, LUCIANA. Gigante Congelado?: Maksoud pretende retomar as obras. Jornal da Cidade, 04 mai 2014. Disponível: <<https://www.jcnet.com.br/noticias/geral/2014/05/408605--gigante-congelado---maksoud-pretende-retomar-as-obras.html>> Acesso em: 20 mai 2021.

HONDA, Sibila Corral de Arêa Leão. Habitação de Baixa Renda como Produto do Capital - O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em Presidente Prudente-SP. 2011. Tese (Doutorado) - UPM, São Paulo. Disponível: <<http://tede.mackenzie.br/jspui/bitstream/tede/464/1/Sibila%20Corral%20de%20Area%20Leao%20Honda.pdf>> Acesso em: 20 mai 2021.

KINGSTON, J. Lei do inquilinato: um caso de patologia econômica. Revista Brasileira de Economia, São Paulo, 1960. Disponível em: <<http://goo.gl/QAP39P>>. Acesso em 03 de maio de 2021.

KOWARICK, Lucio; BONDUKI, Nabil. Espaço urbano e espaço político: do populismo à redemocratização. 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1994. p. 147-177.

LIMA NETO, Vicente Correa; FURTADO, Bernardo Alves; KRAUSE, Cleandro. Nota Técnica: N 5. Estimativas do Déficit Habitacional Brasileiro, Brasília, v. 5, n. 1, p. 4-14, nov./2013. Disponível em <https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/131125_notatecnicadirur05.pdf> Acesso em: 3 mai. 2021.

MARX, Karl. Manuscritos: Econômico-Filosóficos. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial, 2004. p. 46-176.

PELUSO, Marília. O potencial das representações sociais para a compreensão interdisciplinar da realidade: geografia e psicologia ambiental. Estudos de Psicologia, Natal, v. 8, n. 2, maio/ago. 2003. p. 324-334.

RAIA JUNIOR, Archimedes Azevedo. Colégio Guedes de Azevedo: sua história e dias lembranças. 28 jul 2017. Social Bauru. Disponível <<https://www.socialbauru.com.br/2017/07/28/colégio-guedes-de-azevedo-bauru/>> Acesso em: 20 mai. 2021.

SALCEDO, Rosio Fernandez Baca, CHAMMA, Paula Valéria Coiado, MARTINS, Juliana Cavallini, PAMPANA, Antônio. Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método. Interação: Panorama das Pesquisas em Design, Arquitetura e Urbanismo. 1 ed. Bauru: Canal 6, 2015, p.6